香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SHUI ON XINTIANDI LIMITED
瑞安新天地有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)及證券及期貨事務監察委員會(「**證監會**」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。 閣下閱覽本文件，即表示 閣下知悉、接納並向瑞安新天地有限公司(「**本公司**」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

(a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；

(b) 在聯交所網站登載本文件或其任何補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；

(c) 本文件或其任何補充、修訂或更換附頁的內容未必會全部或部分轉載於最終正式上市文件；

(d) 申請版本並非最終上市文件，本公司可能會不時根據聯交所證券上市規則作出更新或修訂；

(e) 本文件並非向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士認購或購買任何證券的要約；

(f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；

(g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無透過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；

(h) 本文件所述的證券並非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；

(i) 本公司不曾亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法登記本文件所述的證券；

(j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制， 閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於 閣下的限制；及

(k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

本申請版本不會向位於美國的人士刊發或分發，當中所述證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)登記，且在根據1933年美國證券法辦理登記手續或取得豁免前不得於美國發售或出售。不會於美國公開發售證券。

本申請版本及當中所載資料均非於美國或其他禁止進行有關要約或銷售的司法權區出售或招攬購買證券的要約。本申請版本並非於禁止其分發或發送的司法權區編製，亦不會於該地分發或發送。

於本公司招股章程根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例送呈香港公司註冊處處長登記前，不會向香港公眾人士提出要約或邀請。倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定。該文件的文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要事項

閣下如對本文件的任何內容有任何疑問，應諮詢獨立專業意見。

SHUI ON XINTIANDI LIMITED
瑞安新天地有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

[編纂]的[編纂]數目	**：**	**[編纂]股股份(視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]數目	**：**	**[編纂]股股份(可予重新分配)**
[編纂]數目	**：**	**[編纂]股股份，包括[編纂]的[編纂](可予重新分配及視乎[編纂]行使與否而定)**
[編纂]	**：**	**每股[編纂][編纂]港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費以及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳款項可予退還)**
面值	**：**	**每股股份0.001美元**
股份代號	**：**	**[編纂]**

***聯席保薦人*、[編纂]**

(按英文字母順序排列)

Morgan Stanley 摩根士丹利

UBS 瑞銀集團

瑞安房地產之財務顧問

standard chartered

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並表明不會就因本文件全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同「*附錄七－送呈香港公司註冊處處長及備查文件*」所指定的文件，已按照香港法例第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文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[**編纂**]將由[**編纂**](代表[**編纂**])與本公司於[**編纂**]以協議方式釐定，預期為[**編纂**]或前後，且無論如何不遲於[**編纂**]。除非另行公佈，否則[**編纂**]將不會超過每股[**編纂**][**編纂**]且現時預期不少於每股[**編纂**][**編纂**]。倘因任何原因，[**編纂**](代表[**編纂**])與本公司(為其本身及代表[**編纂**])未能於[**編纂**]前協定[**編纂**]，則[**編纂**]不會進行並將告失效。

[**編纂**]並無亦不會根據美國證券法或任何美國州證券法登記，且不得於美國境內(定義見S規例)提呈發售或出售，惟獲豁免遵守美國證券法的登記規定或不受該等登記規定規管的交易除外。[**編纂**]可(a)根據第144A條或獲另一項豁免遵守美國證券法的登記規定或於不受該等登記規定規管的交易中於美國境內，或僅向身為[**編纂**]的美國人士提呈發售、出售或交付，及(b)根據S規例在美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付。

作出投資決定前，[**編纂**]務請審慎考慮本文件所載一切資料，包括「*風險因素*」所載的風險因素。倘於[**編纂**][**編纂**]之前出現若干理由，則[**編纂**](代表[**編纂**])可終止[**編纂**]於[**編纂**]項下的責任。該等理由載於[**編纂**]。

重要通知

本公司已就[**編纂**]採用全電子化申請程序。本公司不會就[**編纂**]向公眾人士提供本文件或任何[**編纂**]的印刷本。

本文件在聯交所網站**www.hkexnews.hk**及本公司網站**www.shuionxintiandi.com**可供閱覽。倘　閣下需要本文件的印刷本，　閣下可從上述網址下載並列印。

重要事項

[編纂]

重要事項

[編纂]

預期時間表[1]

[編纂]

預期時間表[1]

[編纂]

預期時間表[(1)]

[編纂]

預期時間表[1]

[編纂]

目　錄

致[編纂]的重要通知

本文件乃本公司僅就[**編纂**]*及*[**編纂**]*刊發，並不構成出售或招攬*[**編纂**]*或購買*[**編纂**]*及*[**編纂**]*以外任何證券的要約。本*[**編纂**]*不可用作且不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下出售或招攬*[**編纂**]*或購買任何證券的要約。*

概無採取任何行動尋求獲准在香港以外任何司法權區[**編纂**][**編纂**]或派發本文件(向[**編纂**]作出的[**編纂**]除外)。於其他司法權區派發本文件以及[**編纂**]及[**編纂**][**編纂**]將受到限制，除非根據有關證券監管機關的登記或授權而獲該等司法權區適用證券法准許或獲得有關證券監管機關的豁免，否則不得進行。

閣下的[**編纂**]*應僅依賴本文件及*[**編纂**]*所載資料而作出。本公司或任何*[**編纂**]*並無授權任何人士向　閣下提供與本文件所載者不符的資料或作出與本文件所載者不符的聲明。對於並非載於本文件的任何資料或聲明，　閣下不應視為已獲本公司或任何*[**編纂**]*授權而加以依賴。本集團網站www.shuionxintiandi.com所載資料並不構成本文件的一部分。*

頁次

預期時間表 i

目錄 v

概要 1

[編纂]的概覽 12

責任聲明及前瞻性陳述 13

風險因素 16

董事及參與[編纂]的各方 43

公司資料 46

歷史、重組及公司架構 48

行業概覽 67

業務 80

財務資料 161

股本 216

主要股東 217

目　錄

	頁次
與控股股東的關係	218
關連交易	231
豁免	245
董事及高級管理層	246
未來計劃及所得款項用途	259
[編纂]	260
[編纂]的架構	274
如何申請[編纂]及[編纂]	292
附錄一　－　會計師報告	I-1
附錄二　－　未經審核備考財務資料	II-1
附錄三　－　物業估值	III-1
附錄四　－　監管概覽及稅項	IV-1
附錄五　－　本公司組織章程及開曼群島公司法概要	V-1
附錄六　－　法定及一般資料	VI-1
附錄七　－　送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VII-1
附錄八　－　釋義及技術詞彙	VIII-1

概　要

本概要旨在向　閣下提供本文件所載資料之概覽。由於僅為概要，故其未必載有可能對　閣下而言屬重要之全部資料。　閣下決定投資於[**編纂**]*前，應閱覽整份文件。任何投資均涉及風險。投資於*[**編纂**]*的若干特定載於本文件「風險因素」。　閣下決定投資於*[**編纂**]*前應仔細閱覽該章節。*

我們是中國領先的卓越可持續發展商業物業投資者及管理人。我們坐擁上海黃金地段最大的商業物業組合之一，包括曾得獎的上海新天地，並在中國武漢、南京、佛山及重慶等高增長城市建立據點。以新天地品牌建立了20年的歷史，上海新天地於2016年獲福布斯評級為「全球20大文化地標」。於2021年6月30日：

- 我們的物業總建築面積為2,005,209平方米，其中52.7%位於上海。我們的物業總建築面積(不包含停車場及其他空間)的64.4%和35.6%分別為零售和辦公物業；

- 根據萊坊的獨立估值，我們的物業總值為人民幣53,135百萬元，其中71.9%位於上海，以及我們的物業總值(不包含停車場及其他空間)的58.1%及41.9%分別來自零售及辦公物業；

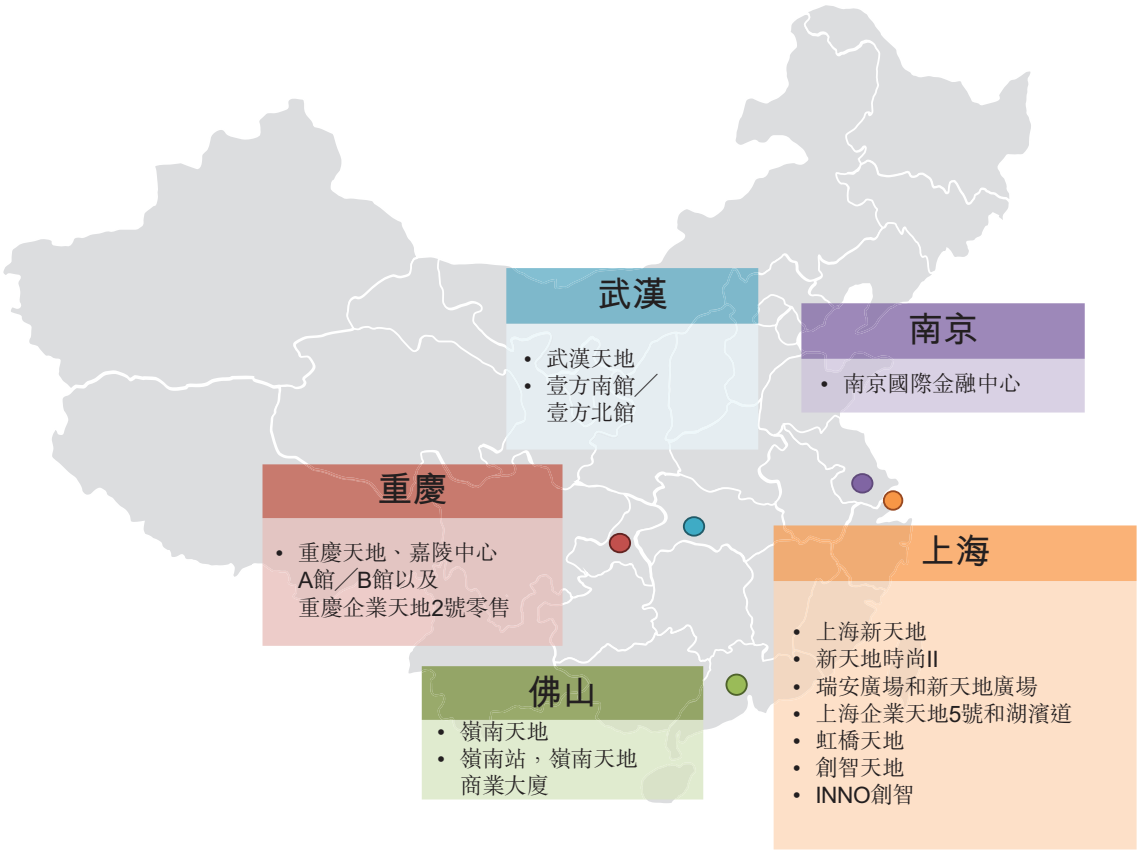
- 總建築面積約83%或1.7百萬平方米已取得外部可持續發展及／或綠色認證；及

- 我們的控股股東瑞安房地產另有覆蓋總建築面積1,300,000平方米(其中85.7%位於上海)的儲備商業物業，使我們在上海的物業組合及收購藍圖的總建築面積達到約2.2百萬平方米。

我們的物業組合大部分為瑞安房地產於上海、武漢、佛山及重慶的「天地」系列城市更新社區之主要商業空間。當中亦包括虹橋天地、上海創智天地社區(「**創智天地**」)及南京國際金融中心。我們的新天地社區為糅合歷史建築與現代化設施的元素的大型卓越城市社區，社交文化熱點各自別樹一幟，為我們的優秀客戶打造集「生活、工作、娛樂、學習」為一體的生活方式。

我們的物業組合亦包括武漢天地社區的壹方南館／壹方北館，以及重慶天地社區的若干物業(「**分拆資產**」)。該等物業已被反映於我們的合併財務報表，有待完成「*歷史、重組及公司架構－轉讓分拆資產*」所述的轉讓程序。

下圖列示於2021年6月30日我們整個組合中13項物業（包括分拆資產）的所在城市。



有關物業組合的詳情，請參閱「*業務 — 我們的商業物業組合*」。

除物業投資業務外，我們擁有另外兩個業務分部，即(i)物業管理業務，包括商業及住宅物業管理服務，及(ii)商業資產管理服務。

可持續發展是我們的業務基石，並已深深植根於我們的所有運營層面，包括物業投資及管理。我們的目標是繼續擔當創造及管理卓越可持續城市社區的先鋒。我們致力於運營之中納入可持續發展的原則，使我們能夠在財務盈利能力、社會及環境影響以及客戶及僱員福祉之間取得平衡的同時，為所有利益相關方創造價值。詳情請參閱「*業務 — 我們的可持續發展承諾*」。

下表載列所示期間按業務分部及其他活動劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣百萬元)	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*
物業投資	1,826	76.3%	1,977	76.6%	1,836	77.9%	871	78.3%	1,067	77.5%
－租金收入	1,591	66.5%	1,724	66.8%	1,601	67.9%	784	70.5%	928	67.4%
－租賃相關收入(1)	235	9.8%	253	9.8%	235	10.0%	87	7.8%	139	10.1%
物業管理	414	17.3%	437	16.9%	405	17.2%	191	17.2%	244	17.7%
資產管理	36	1.5%	64	2.5%	67	2.8%	40	3.6%	56	4.1%
其他(2)	117	4.9%	102	4.0%	50	2.1%	10	0.9%	10	0.7%
總計	**2,393**	**100.0%**	**2,580**	**100.0%**	**2,358**	**100.0%**	**1,112**	**100.0%**	**1,377**	**100.0%**

附註：

(1) 主要包括停車場租賃、廣告及宣傳、提供餐飲及其他服務所產生的收益。

(2) 主要包括物業銷售產生的收益，當中主要包括(i)停車場物業銷售及(ii)提供其他雜項服務。

我們物業投資業務下的租約一般為期12至36個月（就零售物業而言）及12至60個月（就辦公物業而言），設有租金上調或修訂條文，通常須繳付三個月租金作為保證金。我們的零售租戶按月繳付租金及其他費用。我們大部分零售商舖租約均載有一項租金條款，規定按租戶每月收入的一定百分比計算營業額提成部分。詳情見「*業務－我們的業務－物業投資業務*」。

我們的收購藍圖

在現有項目以外，根據不競爭契據，我們有權收購瑞安房地產於總建築面積約1,300,000平方米的商業物業（「**儲備商業物業**」）以及未來商業物業的權益，更多詳情載述於「*與控股股東的關係－不競爭契據*」。

以下為儲備商業物業於2021年6月30日的主要資料概要。

	太平洋新天地商業中心	**瑞虹天地社區**	**鴻壽坊**	**蟠龍天地**	**企業天地1號**
地點	上海	上海	上海	上海	武漢
物業類型	零售／辦公	零售／辦公	零售／辦公	零售	辦公
開業年份(實際或預期)	2022年至2024年	2015年／2017年／2020年2021年	2023年	2022年	2022年
瑞安房地產於該項目的權益(%)	25.0	49.5	100.0	80.0	100.0
概約總建築面積	387,000	576,000	84,000	67,000	186,000

各儲備商業物業均位於相應城市的市中心、頂級商業區或其他主要地點，地理位置極具策略優勢。該等物業按本公司新天地品牌概念設計及建造，為迎合現代生活模式及提供特色休閒設施的綜合物業。

我們的競爭優勢

我們相信，以下關鍵競爭優勢一直並將持續為我們的業務成功奠下基石：

- 上海矚目的最大型私營商業物業業主及營運商之一
- 獨特亦具標誌性的新天地品牌
- 強勁的現金流量及穩定的多類型收入來源
- 驅動增長的實力及往績
- 資產管理業務獲知名合作夥伴支持
- 創造及管理卓越可持續城市社區的先鋒
- 管理層致力傳承誠信、卓越和可持續發展的文化

詳情請參閱「*業務 – 我們的競爭優勢*」。

我們的策略

為達致本公司的目標，我們已制定以下策略：

- 繼續聚焦上海業務並策略性擴展至高增長城市，從而進一步鞏固我們作為卓越商業物業業主及營運商的定位
- 堅持致力擁有及管理卓越可持續城市社區，以及把握消費者對全方位可持續生活方式日益增長的需求
- 繼續積極管理我們的物業組合以締造價值
- 透過選擇性收購及資產置換進一步提升股本回報率
- 繼續擴大我們的資產管理規模及資產管理業務的收益
- 維持高水平的財政紀律與及降低資本成本

詳情請參閱「*業務 – 我們的策略*」。

主要財務資料概要

下表列示所示期間或截至所示日期的合併財務資料概要且根據國際財務報告準則編製。此概要應與本文件附錄一會計師報告內的合併財務資料連同其附註以及「*財務資料*」所載的資料一併閱覽，以確保其完整性。

合併損益表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
			(人民幣百萬元)		
				(未經審核)	
收益	2,393	2,580	2,358	1,112	1,377
銷售成本	(814)	(823)	(696)	(294)	(337)
毛利	1,579	1,757	1,662	818	1,040
銷售及營銷開支	(33)	(41)	(37)	(24)	(23)
一般及行政開支	(296)	(334)	(342)	(189)	(206)
經營溢利	**1,250**	**1,382**	**1,283**	**605**	**811**
投資物業的公平值增值／(減值)	705	431	(1,111)	(1,311)	20
其他收入	56	71	86	30	28
其他收益及(虧損)	(112)	(109)	(5)	(4)	31
財務費用，包括匯兑差額	(710)	(595)	(420)	(327)	(236)
應佔聯營公司及合營公司溢利及虧損	–	51	(16)	(4)	14
税項前溢利／(虧損)	1,189	1,231	(183)	(1,011)	668
税項	(508)	(647)	(80)	126	(194)
年度／期間溢利／(虧損)	681	584	(263)	(885)	474
以下各方應佔：					
本公司股東	474	369	(385)	(953)	404
附屬公司的其他非控股股東	207	215	122	68	70
非國際財務報告準則財務計量：					
本公司股東應佔基礎淨利潤[(1)(2)]	**238**	**357**	**304**	**82**	**324**

附註：

(1) 此為非國際財務報告準則財務計量。其不應被視作取代或優於國際財務報告準則的業績。該計量或未能分析各重大因素或趨勢。因此難以將此計量與我們的國際財務報告準則計量作比較。

(2) 有關此項計量與年度／期間溢利／(虧損)的對賬，請參閱「*財務資料－若干收益表項目的說明－非國際財務報告準則財務計量－本公司股東應佔基礎淨利潤*」。

我們的收益由2018年的人民幣2,393百萬元增加7.8%至2019年的人民幣2,580百萬元，主要由於來自所有業務分部的收益增加，主要由現有物業的收益增加以及新落成物業以及已進行資產提升計劃的物業產生額外收入所推動。我們的收益由2019年的人民幣2,580百萬元減少8.6%至2020年的人民幣2,358百萬元，主要由於新型冠狀病毒疫情爆發導致物業投資業務及物業管理業務收益減少。我們的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,112百萬元增加23.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣1,377百萬元，乃由於我們所有報告分部收益增加，主要由我們從新型冠狀病毒疫情爆發導致截至2020年6月30日止六個月的收益減少中恢復以及新收購物業的額外收益所推動。

合併財務狀況表概要

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
		(人民幣百萬元)		
非流動資產總值	44,617	46,784	46,596	46,662
流動資產總值	4,463	4,218	3,570	3,767
流動負債總額	7,332	5,361	4,539	5,049
流動負債淨額	(2,869)	(1,143)	(969)	(1,282)
非流動負債總額	12,599	15,185	15,114	14,177
權益總額	29,149	30,456	30,513	31,203

我們於截至2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日擁有流動負債淨額。我們的流動負債淨額由2018年12月31日的人民幣2,869百萬元減少至2019年12月31日的人民幣1,143百萬元，並進一步減少至2020年12月31日的人民幣969百萬元，主要是由於我們償還銀行借貸令於一年內到期的銀行借貸減少。我們的流動負債淨額其後增至2021年6月30日的人民幣1,282百萬元，主要是由於於一年內到期的證券化安排的收款增加人民幣741百萬元。

合併現金流量表概要

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣百萬元)		
				(未經審核)	
經營活動產生／(使用)的現金淨額	1,038	1,292	1,167	(9)	481
投資活動(使用)／產生的現金淨額	(205)	(179)	(700)	138	(16)
融資活動使用的現金淨額	(123)	(1,436)	(867)	(370)	(302)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	**710**	**(323)**	**(400)**	**(241)**	**163**
年／期初現金及現金等價物	3,012	3,727	3,407	3,407	2,957
外匯匯率波動的影響(淨額)	5	3	(50)	10	(1)
年／期末現金及現金等價物	**3,727**	**3,407**	**2,957**	**3,176**	**3,119**

於往績記錄期，我們的主要資金來源為(i)內部資源、(ii)發售債務證券、(iii)銀行貸款及(iv)合營夥伴注資。於[**編纂**]完成後，我們擬通過與上述相同的資金來源及股權發行為未來資金需求撥資。我們預計日後可為營運提供資金的融資渠道及資本架構不會出現任何重大變動。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日及截至該日止年度			於2021年6月30日及截至該日止六個月
	2018年	2019年	2020年	
溢利比率				
經營溢利率(%)	52.2%	53.6%	54.4%	58.9%
淨利潤率(%)	28.5%	22.6%	不適用	34.4%
總資產回報率(%)	1.4%	1.1%	不適用	1.9%
權益回報率(%)	2.3%	1.9%	不適用	3.0%
流動資金比率				
淨資產負債比率(%)	21.9%	22.3%	21.6%	19.8%
流動比率	0.6	0.8	0.8	0.7

附註： 比率的定義及分析請參閱「*財務資料 － 主要財務比率*」。

我們的控股股東及業務劃分

緊隨[**編纂**]完成後，我們的控股股東將為羅先生、瑞安公司、瑞安集團公司、瑞安地產、瑞安投資、瑞安建業(於聯交所上市(股份代號：983))、New Rainbow、瑞安房地產(於聯交所上市(股份代號：272))、瑞安發展及瑞安新天地集團。

為確保清晰劃分我們的業務及餘下瑞安房地產集團的業務，瑞安房地產已與我們訂立不競爭契據，當中規定：

- 我們將享有獨家權利為位於中國的商業及住宅物業提供物業管理服務，以及向商業物業提供商業資產管理服務並作出投資，而餘下瑞安房地產集團將享有獨家權利在中國開發物業；

- 當儲備商業物業的租戶出租率達到75%時，我們將擁有優先提呈權以收購儲備商業物業及未來商業物業，及倘餘下瑞安房地產集團考慮向第三方出售儲備商業物業及未來商業物業，我們將擁有優先購買權；

- 我們將擁有參與權，以少數投資者的身份與餘下瑞安房地產集團共同投資於純商業物業及綜合用途物業的開發。不論是否參與，我們仍有收購該等物業的優先提呈權及優先購買權；及

- 餘下瑞安房地產集團及我們將就對方的業務互相推薦業務機遇。

詳情請參閱「*與控股股東的關係 － 不競爭契據*」。

客戶及供應商

我們的客戶主要包括物業租戶、業主、物業投資者及業主委員會。於往績記錄期，五大客戶包括零售及辦公物業的主要租戶。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年首六個月，來自五大客戶的收益合共分別佔我們總收益約8.9%、8.3%、9.1%及9.1%。詳情見「*業務 － 客戶及市場推廣 － 客戶*」。

我們的供應商主要包括保安、清潔、綠化及特別設備保養服務供應商，以及為物業提供翻新和資產提升計劃服務的建築和保養供應商。於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，向五大供應商的採購額分別佔我們採購總額約22.8%、20.6%、26.0%及20.2%。詳情見「*業務 － 供應商*」。

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響

新型冠狀病毒疫情對我們擁有或在管商業物業的出租率及消費人流均構成負面影響。2020年上半年，我們有多項物業因新型冠狀病毒疫情爆發而臨時關閉，而我們亦為若干租戶提供租金寬免及物業管理費和市場推廣費豁免。我們擁有或管理的所有商業物業已於2020年9月30日前恢復營運。我們提供的全部租金寬免措施已於2020年12月31日前到期。2020年下半年，我們擁有或管理物業的人流及銷售營業額已完全恢復到至疫情前水平，部分物業的表現較去年同期更勝一籌。

風險因素

我們的業務及[**編纂**]及[**編纂**]涉及「*風險因素*」所載若干風險。 閣下決定投資於[**編纂**]前，應閱覽整個章節。

該等風險可廣泛分類為：(i)與我們的業務有關的風險，(ii)與我們行業有關的風險，(iii)與在中國進行業務有關的風險，及(iv)與[**編纂**]及[**編纂**]有關的風險。我們面對的若干主要風險包括：

- 我們尤其倚重中國上海、武漢及佛山的房地產市場表現、零售消費表現及企業營商氣氛。

- 我們從投資物業組合的租賃業務產生大部分收益，有關業務的表現取決於市場租金水平變動、競爭租戶及租金收取與續租等多項因素。

- 爆發新型冠狀病毒已對並可能持續對我們的業務營運及財務表現造成影響。

- 我們的業務營運或會因我們採用合營公司及與第三方的合作安排而受到影響。

- 我們可能無法為投資物業吸納及挽留優質的租戶，亦可能無法於租期屆滿時續訂租約，或按相等於或高於現時租金的金額轉租空間，甚或根本無法續訂租約或轉租空間。

- 我們根據業務轉讓協議收購分拆資產受分拆及其他不確定因素所規限。

- 我們依靠第三方承建商提供部分物業管理服務，彼等未必符合我們的品質標準，亦未必會及時提供服務。

- 我們於往績記錄期產生淨虧損，且未必能夠於日後實現或保持盈利。

- 我們從瑞安房地產產生部分收益，且現時倚靠瑞安房地產提供若干支援和服務。

- 我們投資物業位處的土地已獲中國政府授出長期土地使用權。倘我們決定尋求延長投資物業的土地使用權，尚不確定須支付的土地出讓金金額以及須遵守的額外條件。

股息政策

我們的主要業務活動為營運大型優質及可持續發展商業物業組合，以獲取穩定增長的租金收入。因此，我們擬將各財政年度約80%股東應佔溢利(計及本公司股東應佔基礎淨利潤)分派予股東作為股息。2021年，我們擬宣派反映截至2021年12月31日止六個月業績的股息。

董事會將不時審閱我們的股息分派，考量我們運營、資本需求、經濟狀況及可能影響我們業務、收入及／或現金流量的其他重要因素的潛在變動情況。

概不保證將支付任何股息。請參閱「*風險因素－我們日後可能不會就股份宣派股息*」。

物業估值

獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司為本公司物業權益於2021年6月30日的市值進行估值，載於「*附錄三－物業估值*」。就估值而言，物業估值師採用「收益法－年期及復歸法」，將我們所提供租賃時間表所示的淨收入予以資本化，並就潛作復歸收入作出撥備。萊坊亦參考市場現有的銷售證明。萊坊在進行估值時已作出若干假設。 閣下務請注意，物業權益的估值不應被視為其實際剩餘權益或可變現價值的預測。請參閱「*風險因素－物業權益的估值可能有別於實際可變現價值且可予變動*」。

建議[編纂]及[編纂]

瑞安房地產及我們認為[**編纂**]符合瑞安房地產集團及瑞安房地產股東的整體利益，且[**編纂**]將使餘下瑞安房地產集團及本集團更有效進一步發展各自的業務，並為彼等帶來裨益：(i)釋放本集團業務的價值；(ii)讓餘下瑞安房地產集團及本集團更有效專注於其各自的業務；(iii)讓本集團獨立收購其他已開發物業；(iv)創建餘下瑞安房地產集團及本集團各自的獨立融資平台；及(v)使餘下瑞安房地產集團能夠降低槓桿率並收購未來土地儲備。詳情請參閱「*歷史、重組及公司架構－分拆的理由及裨益*」。

[**編纂**]符合上市規則第15項應用指引的規定。[**編纂**]將構成瑞安房地產的視作出售本集團。由於[**編纂**]適用的最高百分比率超出75%，[**編纂**]構成瑞安房地產非常重大出售事項，瑞安房地產須遵守上市規則第十四章的申報、公告及股東批准的規定。於2021年[●]，瑞安房地產股東已批准[**編纂**]。

為使瑞安房地產股東可按優先基準參與[**編纂**]（僅就配發而言），待聯交所批准股份於聯交所主板[**編纂**]及買賣，且該項批准並無被撤回，及[**編纂**]成為無條件，作為[**編纂**]，[**編纂**]將獲邀於[**編纂**]申請認購合共[**編纂**]，分別佔[**編纂**]及[**編纂**]初步可供認購的[**編纂**]約[**編纂**]及[**編纂**]（假設[**編纂**]未獲行使）。詳情請參閱「[**編纂**]*的架構*－[**編纂**]」。

概　要

[編纂]

[編纂]的概覽

[編纂]

[**編纂**]

資料及聲明

本文件乃由本公司僅就[**編纂**]及[**編纂**]而刊發，且概不構成要約出售或招攬要約認購或購買[**編纂**]及[**編纂**]以外的任何證券。

本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或任何其他情況下認購或購買任何證券的要約出售或要約邀請。

本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[**編纂**][**編纂**]或分派本文件(向[**編纂**]要約[**編纂**]除外)。在其他司法權區派發本文件以及提呈發售及銷售[**編纂**]均受到限制，且除非根據有關證券監管機構的登記或授權或獲其豁免而獲該等司法權區的適用證券法例准許，否則亦不得進行。

閣下應僅依賴本[**編纂**]及[**編纂**]所載的資料而作出投資決定。

本公司或任何相關人士概無授權任何人士向 閣下提供或作出有別於本文件所載的任何資料或任何聲明。對於並非載於本文件的任何資料或聲明， 閣下不應視為已獲本公司或任何相關人士授權而加以依賴。本集團網站www.shuionxintiandi.com所載資料並不構成本文件的一部分。

概無作出聲明以表示自本文件日期起並無出現可能合理涉及本集團事務改變的轉變或發展，或本文件所載資料於該日之後任何日期仍然正確。此外，概無就本集團在其營運的司法權區內公佈的任何本地賬目作出聲明，而該等賬目不應為[**編纂**]所依賴，並可能與本文件所載的資料不符。

建議諮詢專業税務意見

[**編纂**]的潛在投資者如對認購、持有及買賣股份或行使股份所附帶的任何權利的税務影響有任何疑問，建議諮詢彼等的專業顧問。謹此強調，本公司或任何相關人士概不對股份持有人因認購、購買、持有或出售股份或行使股份所附帶的任何權利所引致的任何税務影響或負債承擔責任。

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述。除過往事實的陳述外，本文件中載列的所有陳述(包括但不限於)，(i)有關我們的未來營運、利潤率、盈利能力、流動資金及資本資源的業務策略及預期的討論，(ii)我們行業的未來發展及我們主要市場整體經濟的未來發展，及(iii)之前、之後或其中含有例如「預期」、「尋求」、「相信」、「計劃」、「擬」、「估計」、「預測」、「預計」、「或會」、「將會」、「會」及「可能」等詞彙及措辭或類以字眼或陳述的任何陳述，當涉及本集團或管理層時，即指前瞻性陳述。

該等陳述基於有關我們現有及未來業務策略以及我們經營所在的未來環境等多個假設而作出。該等前瞻性陳述反映我們當前對於未來事件的觀點，並非對我們未來業績的保證。前瞻性陳述受限於若干已知及未知風險、不確定因素及假設(包括本文件所述的風險因素)，其可能引致我們的實際業績、表現或成果與該等前瞻性陳述所述或所指有重大差異。該等因素(其中包括)包括與下列事項有關的風險：

- 根據我們的計劃維持主要管理人員及管理物業的能力，包括於中國不同城市複製「天地」模式的能力；
- 我們營運所在城市的經濟、政治及社會條件，包括中國物業市場轉差；
- 來自其他商業物業的競爭，包括對租戶及消費者的競爭；
- 識別及收購適合我們組合的物業的能力；
- 中國房地產相關法律、法規或政策的變動；
- 可用的銀行貸款及其他形式的融資；
- 我們的物業受火災、洪水、風暴、地震或其他自然災害造成的災難性損失；及
- 本文件提及的其他因素，包括但不限於「*風險因素*」、「*業務*」及「*財務資料*」所述的因素。

在適用法律、規則及法規之規定的規限下，我們無義務亦並不承擔義務因出現新資料、未來事件或發展或其他原因而更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本文件所討論的前瞻性事件及情況未必會按我們預期的方式發生或根本不會發生。因此， 閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述。

在本文件中，有關我們的意向或董事意向的任何陳述或提述均於本文件日期作出。該等意向或會因應未來發展而改變。

本文件所載所有前瞻性陳述均受本節的警示性聲明限制。

投資於股份涉及高風險。潛在投資者在決定是否投資於股份前，應審慎考慮下列風險因素及本文件所載的所有其他資料。倘發生以下任何事件，或倘該等風險或目前不為本集團所知或本集團現時認為並不重大的額外風險成為現實，則本集團的股價、業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。除另有說明外，該等資料乃於最後實際可行日期作出，不會於本文件日期後更新，且受限於「責任聲明及前瞻性陳述」的警示性陳述。

與我們的業務有關的風險

我們尤其倚重中國上海、武漢及佛山的房地產市場表現、零售消費表現及企業營商氣氛。

我們的財務狀況及經營業績或會受中國房地產市場所影響，特別是商業物業市場的供需波動以及商業物業的租金波動所影響，而有關的市場供需及租金波動則可能因中國經濟的整體狀況、中國政府政策(特別是與房地產行業相關)及國際經濟狀況變動(包括中美兩國之間的貿易緊張局勢及新型冠狀病毒疫情爆發造成的影響)等因素而受到影響。如若出現任何經濟衰退或物業供應過盛情況，則會導致租賃放緩、對物業價格或租金構成下行壓力，或造成零售消費整體低迷。

此外，我們的業務倚重中國的零售消費表現及營商環境。消費者的消費能力和信心以及中國的營商活動水平均可對我們零售及辦公物業的需求構成影響，繼而對我們零售及辦公物業的出租水平以及項目組合的收入及估值造成影響。因此，我們現時或日後可能經營業務所在中國地區的房地產市場、零售消費及整體業務表現若出現任何不利發展情況，可能會對我們的業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們從商業物業組合的租賃業務產生大部分收益組合，有關業務的表現取決於多個因素。

於往績記錄期，我們來自商業物業組合租賃業務的收益佔我們總收益的一大部分。截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，商業物業產生的租金收入及租金相關收入合共分別佔總收益約76.3%、76.6%、77.9%、78.3%及77.5%。於2021年6月30日，我們擁有總建築面積2,005,209平方米的商業物業。

我們面臨與商業物業擁有權及營運相關的風險，如市場租金與出租率的波動、競爭租戶、持續提供保養及維修所產生的成本及我們無法向租戶收取租金或與其續訂租約等。此外，我們或未能於現有租期屆滿時按我們可接受的條款與現有租戶續訂租約，甚或根本無法與現有租戶續訂租約。倘發生上述任何事件，則可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

我們目前的商業物業組合集中於上海。

我們目前的商業物業集中於上海，因而深受上海的市場狀況所影響。截至2021年6月30日，13項商業物業中的7項(或分別佔投資物業組合的總建築面積及總資產價值52.7%及71.9%)位處上海，即上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場和新天地廣場、虹橋天地、創智天地、INNO創智以及企業天地5號及湖濱道。展望未來，我們或會繼續倚重該等集中於上海的商業物業。相較若干其他擁有更多物業、地域分佈較廣或投資範疇更多元化的公司，投資物業地域集中或會令我們承擔較高的風險水平。如若上海市況轉差，則會削弱我們上海物業的盈利能力，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成不利影響。

我們可能無法為商業物業吸納及保留優質的租戶，亦可能無法於租期屆滿時續訂租約，或按相等於或高於現時租金的金額轉租空間，甚或根本無法續訂租約或轉租空間。

本公司的商業物業在地點、質素、保養、物業管理、租金水平及其他租賃條款等方面與其他物業在租戶獲取方面構成競爭。我們無法保證現有或潛在租戶不會選擇其他物業。日後與本公司物業構成競爭的物業供應一旦增加，則會令招攬租戶的競爭加劇，繼而可能導致我們需要調減租金或產生額外費用以令我們的物業更具吸引力和競爭力。倘我們無法挽留現有租戶或吸納新租戶以替代不續約的租戶，我們的出租率則可能會下降。倘我們無法吸納知名品牌作為租戶或保留現有租戶，而導致商業物業的人流減少，或會令該等商業物業的吸引力和競爭力下降，繼而可能會對我們的品牌、業務、經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

我們零售物業的租約一般為期12至36個月，而辦公物業的租約一般為期12至60個月，並載有關於租金上漲及／或續租的條文。有關租賃協議的更多詳情，請參閱「*業務－我們的業務－物業投資業務－物業租賃及營運服務*」。概無法保證租戶於租期屆滿時將會續租，亦無法保證我們將可按相等於或高於到期租約的租金覓得替代租戶。我們亦可能無法及時覓得替代租戶以盡量縮短各租約之間的空置期，或無法按商業可接受水平獲得租金。倘長期無法出租空置空間，我們的商業物業市值或會受到不利影響。出現上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們或未能成功拓展業務或落實執行業務策略及措施。

我們目前側重於投資及管理上海、武漢、重慶、佛山及南京的商業物業。如時機恰當，我們有意拓展該等及於其他城市的業務。根據與瑞安房地產[訂立]的不競爭契據，我們將享有優先提呈權及優先購買權，可收購瑞安房地產集團於上海及武漢現時發展中的儲備商業物業以及將由瑞安房地產集團開發的未來商業物業的權益。視乎有否可用的財務資源而定，我們或未能行使不競爭契據項下的優先提呈權或優先購買權，即使我們行使有關權利，亦未必可如期完成收購，因為該等收購或須經監管批准及任何合營夥伴同意後始可作實。詳情請參閱「*與控股股東的關係－不競爭契據*」。

拓展業務或會對我們的管理、營運及財務資源構成重大壓力。此外，我們可能對新物業市場的當地情況了解有限，且我們對承建商、商業慣例、法規、客戶偏好、行為及消費模式的熟知程度未必相同，或會比起當地市場參與者處於較不利地位。

本公司的未來增長及財務表現將部分取決於其業務策略是否成功落實執行。舉例而言，我們有意聚焦上海市場，積極管理本公司的商業物業並選擇性地進行資產循環，藉以提升我們股東的回報。此外，我們有意繼續透過資產提升計劃締造價值，當中包括因應多變的市場需求進行翻新工程、重新定位及更有效地運用空間。然而，由於落實執行資產提升計劃需要遷出租戶，故將會導致出租率短暫下跌，最終亦未必可達致預期結果。詳情請參閱「*財務資料－影響經營業績的主要因素－租金比率及出租率*」。如未能成功落實執行業務計劃，甚或根本無法落實執行業務計劃，均可能對我們的競爭力構成重大不利影響或產生大量成本，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們根據業務轉讓協議收購分拆資產受分拆和其他交割條件以及其他不確定因素所規限。

作為重組的一部分，我們未能在[**編纂**]前完成轉讓分拆資產(即武漢天地社區的壹方南館／壹方北館以及重慶天地社區的重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售)的法定所有權。根據中國法律法規，分拆資產將需先進行分拆方可以具稅務效益的方式轉讓予本公司。我們已訂立業務轉讓協議，據此，瑞安房地產集團已承諾出售，且我們已承諾以股權轉讓相關控股公司方式向瑞安房地產集團購買分拆資產，惟須待分拆及其他交割條件完成後始可作實。詳情請參閱「*歷史、重組及公司架構－重組－簽立業務轉讓協議*」。

分拆完成前，我們並無分拆資產的法定所有權，惟已訂立合約，可享有權利佔用和經營分拆資產，並可自分拆資產產生收益及在財務報表綜合入賬為我們總資產的一部分。以分拆方式轉讓分拆資產的法定所有權須於[**編纂**]起計五年內完成。五年期限已計及分拆所須時間和分拆的任何不可預見延遲。根據業務轉讓協議，轉讓分拆資產須待若干條件達成後方告完成，包括取得中國政府的批准、瑞安房地產集團債權人(一般為貸款銀行)同意、稅務審批及合營夥伴的同意(就重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售而言)。

於本文件日期，瑞安房地產集團尚未向相關政府機關提交分拆申請。倘瑞安房地產集團未能完成分拆，其須以資產轉讓方式將分拆資產轉讓予我們，並承擔由此產生的任何稅項。鑑於能否達成若干交割條件存在不確定性(包括就分拆取得政府批准)，概不保證我們將能夠如業務轉讓協議擬於[**編纂**]起計五年內收購分拆資產。未能或延遲透過分拆收購分拆資產，將阻礙本公司自由轉讓我們於分拆資產的權利，並限制我們就融資目的抵押分拆資產的能力。

轉讓分拆資產的法定所有權前，倘餘下瑞安房地產集團旗下持有分拆資產的項目公司未能償還債務或無力償債，該等公司的債權人(包括放債人)或會就該等公司的資產(包括分拆資產)提出索償，繼而有可能導致強制出售分拆資產。在此情況下，儘管瑞安房地產已針對分拆資產的任何第三方索償或未能轉讓分拆資產所產生的成本向本公司作出彌償，我們或會失去佔用和經營分拆資產及自分拆資產產生收益的權利，或不能完成分拆資產的轉讓，和收回分拆資產的購買價。

倘瑞安房地產集團因重組而須就中國附屬公司因境外股權轉讓、分拆或境內股權轉讓產生的任何資本收益繳納中國所得稅，但未能繳納有關稅款，則我們或須繳納預扣所得稅。

根據《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局公告[2015]7號，「**7號文**」)，非居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，間接轉讓中國居民企業股權等財產(「**中國應課稅資產**」)，規避企業所得稅納稅義務的，中國稅務機關有權重新定性該間接轉讓交易，確認為直接轉讓中國應課稅資產，而有關轉讓的收入金額將須繳納10%的中國企業所得稅。儘管7號文載有若干豁免情況，但仍未清楚指明有否任何豁免情況適用於某一特定交易或中國稅務機關會否應用7號文規定重新定性某一特定交易。此外，根據7號文，任何有責任向身為非居民企業的轉讓人直接支付代價的實體應有責任扣繳上述所得稅。倘非中國居民實體轉讓中國居民實體的股權予另一間非中國居民實體，則受讓股權的中國實體應協助相關中國稅務機關向轉讓人收取中國稅項，向相關中國稅務機關備檔股權轉讓協議的副本並申請變更稅務登記。

就涉及股權轉讓的重組而言，餘下瑞安房地產集團(作為轉讓人)購買瑞安房地產附屬公司的股權，或須就股權轉讓收入承擔所得稅負債。根據中國適用法律法規，本集團(作為承讓人)就該等股權轉讓負有預扣義務。倘餘下瑞安房地產集團未能支付稅項(根據適用法律法規而言如有產生)而本集團並無代繳有關稅項，則主管稅務機關或會要求本集團為欠繳稅項負責及處以罰款。縱使我們將就餘下瑞安房地產集團未能支付有關稅項而導致主管機關可能向我們施加的任何稅務責任而獲得來自餘下瑞安房地產集團的彌償，惟一旦餘下瑞安房地產集團未能就重組當中的股權轉讓履行其稅項義務，我們的業務及經營業績仍可能受到不利影響。

我們或未能就持作長期投資的物業產生足夠回報。

我們一般擬將所擁有物業持作長期投資。物業投資面臨不同程度的風險。物業的投資回報在很大程度上取決於相關物業產生的資本增值金額、租金收入及所產生開支。能否盡量增加持作長期投資物業的收益率亦視乎該等物業有否積極進行管理及保養。

同時，我們能否出售投資物業亦將取決於市場狀況及流動資金水平，就若干類型的商業物業而言，有關能力可能會受到限制或出現重大變動。已落成投資物業產生的收益和溢利及物業投資的價值或會受到多項因素的不利影響，當中包括但不限於附近基建及配套設施變動、租金水平變動、出租率、定期進行保養、維修及轉租產生的成本、遵守相關行業標準產生的成本、市場上的供需動向、整體市場的資本價值變動及出現如COVID-19爆發等任何疫情。倘我們的物業投資業務無法產生足夠回報，則本公司業務、財務狀況、經營業績可能會受到不利影響。

物業權益的估值可能有別於實際可變現價值且可予變動。

本文件附錄三的物業估值報告所載本公司物業的估值以包含主觀性及不確定因素等假設為依據，可能會出現大幅變動。因此，本公司物業的估值可能有別於其實際可變現價值或其預測可變現價值。我們的物業組合、可資比較物業市場以及國家與地方經濟狀況出現無法預料的變動，均可能對我們所持物業的價值構成影響。本公司物業的估值以多項假設為依據，如我們已支付所有地價及取得業務營運的所有資格等。

於我們並非全資擁有的物業方面，其估值根據我們於相關項目公司的所有權按比例分配。倘上述任何假設獲證實為不正確及／或我們任何物業的實際可變現價值大幅低於其估值，則可能會對我們的經營業績及財務狀況構成重大不利影響。

爆發新型冠狀病毒已對並可能持續對我們的業務營運及財務表現造成影響。

自2020年初以來，新型冠狀病毒在中國等全球多個國家和地區爆發，該病毒是一種可引致呼吸系統疾病的高傳染性疾病。於2020年3月11日，世界衛生組織對新型冠狀病毒進行評估並將之定性為大流行病毒。新型冠狀病毒隨後蔓延至全球逾100個國家和地域，死亡人數及感染案例與日俱增。

疫情已對中國(包括我們投資物業所在的所有城市)人民的生計和經濟造成不利影響。為應對新型冠狀病毒爆發，國家已實施出行及公共運輸限制、延長關閉辦公及公眾場所、社交距離措施及強制隔離等多項措施，導致疫情期間地區及國家經濟活動顯著減少。該等限制措施亦對我們擁有或管理的投資物業的出租率及消費者人流造成負面影響。於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得淨虧損人民幣263百萬元及人民幣885百萬元，主要是由於新型冠狀病毒疫情爆發令投資物業公平值分別減值人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元。有關詳情，請參閱「*業務－新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響*」。

雖然新型冠狀病毒情況在中國及我們營運所在地區轉趨穩定，但是新型冠狀病毒疫情的持續發展情況及可能造成的影響仍存在不確定性。進一步實施超出我們所能控制範圍的限制性措施，包括關閉工作及公眾場所、對地方及全國施行封城等，可能會對整體業務環境構成不利影響，並對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

未能保護「新天地」品牌和商標可能會對我們的業務造成負面影響。

我們認為本公司的品牌，尤其是「新天地」品牌和商標對我們取得成功至關重要。本公司業務能否取得成功很大程度上取決於我們持續增加品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。舉例而言，我們的所有旗艦投資物業以及相關廣告均採用「新天地」或「天地」品牌。我們亦已就「新天地」或「天地」品牌的使用制定詳盡的內部政策和指引。凡未經授權使用或未能及時註冊我們的品牌、商標及其他知識產權，均可能對我們的競爭優勢和業務造成損害。

由於本公司與瑞安房地產集團成員公司共用「新天地」或「天地」等若干商號名稱，倘本公司或該等實體、本公司或彼等各自的董事、管理人員或其他僱員的任何行

為有損品牌名稱或企業形象，又或倘任何重大負面報道與彼等任何一方有關(例如由於任何該等實體或人士受到監管調查、涉及其他訴訟或進行違法或腐敗行為)，則我們的品牌形象及聲譽以及市值可能受到不利影響。

中國過往未如某些其他國家般保護知識產權，侵犯知識產權行為一直對在國內營商構成嚴重風險。我們所採取的品牌和商標保護措施未必足夠。此外，國內外適用的知識產權法律存在不確定性且不斷變化，故即使我們發現商標遭侵權或盜用亦難以強制執法。倘我們無法充分保護本公司的品牌、商標及其他知識產權，我們或會喪失該等權利，繼而可能對我們的財務狀況及經營業績構成不利影響。

我們的物業有大量固定成本及資本開支需求。

我們或未能及時調整物業的部分固定成本以應付需求減少。與擁有及管理商業物業相關的固定成本可能較高，包括承諾保養成本、若干經營成本、物業稅及其他相關付款。我們或無法及時削減該等固定成本以應對出租商業物業需求的變動，故未能調整固定成本可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

我們當前及未來的物業將不時有需要進行保養、翻新及其他資本增值，部分資本增值乃按健康、安全或其他規例或管理夥伴的標準強制進行。建築成本及資本增值如出現任何大幅增加，可能會對我們的現金流量及經營業績造成重大影響。

另外，本公司物業及我們日後可能收購其權益的任何物業(包括任何儲備商業物業)或會因合約條款的不利變動以及物業及其他稅率、公用事業成本、經營開支、保險成本、維修保養及行政開支的增加而令營運及其他開支增加，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們受若干限制性契諾規限，並面臨若干一般與債務融資相關的風險，因而可能限制我們的營運或以其他方式對其造成重大不利影響。

根據借貸條款，我們受若干常規限制性契諾所規限，因而可能限制我們的營運或以其他方式對其造成重大不利影響。如若我們未能履行付款責任，或未能遵循任何肯定契諾或任何財務比率或違反任何限制性契諾，則可能構成借貸條款項下的違約事件。倘發生違約事件，貸款人將有權要求提前償還所有或任何部分未償還債務。倘發生任何該等違約事件，我們的財務狀況、經營業績、現金流量及可供分派予股東的現金則會受到重大不利影響。

我們不時須就債務融資下的融資及其他契諾尋求修訂、豁免及許可。我們過往曾就若干債務融資要求作出修訂、授予豁免及許可，而該等修訂、豁免及許可已獲適當的債權人授出；且該等修訂、豁免及許可並未對我們的營運及財務狀況造成任何重大不利影響。此外，就[**編纂**]及[**編纂**]而言，我們現正就若干債務融資要求作出修訂、授予豁免及許可。該等豁免及許可或須待若干條件(包括[**編纂**])達成後方予批授；倘我們預計於[**編纂**]前取得有關豁免及許可，則僅可於[**編纂**]後對債務協議作出若干修訂。我們無法保證日後我們將不需要就我們的債務融資尋求修訂、豁免或許可。

倘我們未能遵守現有或日後融資及其他協議的限制及契諾，則屬違反該等協議的條款。倘違反該等協議，相關債權人可終止彼等向我們貸款的承諾、提前催收債務及宣佈所有未償還款項到期應付或終止協議(視情況而定)。此外，若干債務協議可能載有連帶提前催收債款或連帶違約條文。因此，違反任何一項債務協議均可能導致我們不僅須提前償還相關債務，且須提前償還其他債務，或導致違反其他債務協議。

倘發生任何該等情況，我們無法保證會有足夠的資產及現金流量償清全部債務，或可獲得其他融資。即使可獲得其他融資，我們亦無法保證融資條款對我們有利或可接受。

我們依靠第三方承建商提供部分服務，彼等未必符合我們的品質標準，亦未必會及時提供服務。

我們外聘第三方承建商進行多種工作，包括保安、清潔、種植及特別設備保養服務以及就本公司物業翻新及資產提升計劃進行建設和保養。儘管我們會進行項目管理，我們卻無法保證第三方承建商將會時刻為客戶(如業主委員會)提供令人滿意的服務。

此外，我們未必能夠委聘具備合適經驗的第三方承建商，或如若彼等未能提供令客戶(包括業主委員會)滿意的服務，我們未必能夠續聘第三方承建商。倘我們的客戶對由第三方承建商提供的物業管理服務感到不滿，彼等或決定不續簽相關物業管理協議。再者，我們的物業保養、維修、翻新、修葺及／或開發或會延遲完工，且我們可能因承建商遭遇財政困難或營運障礙而產生額外成本，此乃物業行業內較為常見。承建商可能承接其他公司項目，以致分散資源、從事高風險業務，甚或遇到財政或其他困難，繼而可能導致我們的項目延遲完成及成本增加。承建商提供的服務未必經常符合我們的品質標準。上述任何因素均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

我們與中國地方政府實體訂立若干長期協議，而該等協議未必會如期落實執行。

我們透過各種形式與中國地方政府或其相關實體合作管理若干物業，包括訂立總協議、合營協議、土地出讓合約及其他協議。該等協議構成實行、強制執行及其他風險，尤其是關於部分涉及較長執行期的情況以及中國政府政策及優先措施的潛在變動。我們無法保證將來中國地方政府的相關政策不會改變，以致可能令該等協議的執行方式改變或對該等不利於我們的協議條款作出修訂。此外，由於與中國地方政府實體落實執行此類合約的先例不多，故無法保證該等協議可如期執行，或根本無法執行，亦無法保證我們可獲得該等總協議、合營協議、土地出讓合約及其他協議所規定的土地權。倘任何該等土地出讓合約、土地供應合約或總協議未有按協定落實執行，則可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

融資成本受利率變動所影響。

融資成本及經營業績受利率變動所影響。本公司大部分借貸與中國人民銀行及美國聯邦公開市場委員會(FOMC)所公佈基準貸款利率掛鈎，並受市場波動影響。該等利率如有任何增加，將會增加融資成本並減少市場上的一般信貸供應，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。詳情請參閱「*財務資料－債務－銀行借貸*」。

我們於往績記錄期錄得流動負債淨額。概不保證有關趨勢日後將不會繼續存在，且我們或會面臨流動資金風險。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們分別錄得流動負債淨額人民幣2,869百萬元、人民幣1,143百萬元、人民幣969百萬元及人民幣1,282百萬元。請參閱「*財務資料－流動資金及資本資源－流動負債淨額*」。概不保證我們日後不會錄得流動負債淨額或負債淨額。我們未必有充裕營運資金應付流動負債或按預期擴展業務。此外，倘我們未能償還到期負債，流動負債淨額狀況可令我們面臨流動資金風險。概不保證我們將一直能夠獲得必要資金以便於借貸到期時進行再融資，或可獲得新借貸以撥付我們的資本承擔，無法達成上述各項會導致相關融資協議下的連帶違約。在有關情況下，我們的流動資金、業務營運、財務狀況及前景均可能會受到重大不利影響。

我們於往績記錄期產生淨虧損，且未必能夠於日後實現或保持盈利。

於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得淨虧損人民幣263百萬元及人民幣885百萬元，主要是由於新型冠狀病毒疫情爆發令投資物業公平值分別減值人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元。

其他可能會削弱我們盈利能力的因素包括：

- 市況出現任何不利變動；
- 市場競爭加劇；
- 收益來源組合的變動，例如，來自投資物業的租金及其他費用收入、物業管理及資產管理業務的收益；
- 未能控制業務營運的成本，包括未能與相關對手方磋商及未能控制資本開支；及
- 未能達成我們所營運投資物業的主要業務目標。

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得淨利潤人民幣474百萬元，但無人能保證我們將一直實現或保持盈利。如若我們無法實現或維持盈利，則本公司的業務、財務狀況、經營業績或會受到重大不利影響。

往績記錄期的經營業績已計入投資物業公平值的未變現增值或減值。

於2018年、2019年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別錄得投資物業公平值增值人民幣705百萬元、人民幣431百萬元及人民幣20百萬元。於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得投資物業公平值減值人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元。

上調估值調整反映本公司物業於相關結算日的未變現資本收益。儘管投資物業的公平值增值或減值並非出售或租賃物業的損益，且於該等物業按類似重估金額出售前並無為我們產生任何實際現金流入或流出可供我們向股東作出潛在股息分派，但我們將投資物業的公平值增值或減值計入或扣除自全面收益表(視乎情況而定)。重估調整金額已經及可能繼續受當前物業市場重大影響，亦可能受市場波動及發展(包括新型冠狀病毒爆發)影響。倘中國可資比較物業市場因經濟狀況或任何相關中國政府的政策、

新型冠狀病毒爆發的影響或其他因素而變得低迷，則我們的投資物業公平值可能會減值。有關物業公平值減值或會對我們的財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的成功取決於能否留聘董事、高級管理層及其他合資格僱員繼續提供服務。

本公司持續取得成功及增長取決於我們辨識、招聘、培訓及留聘具備合適經驗和相關專業技能的合資格僱員(包括管理人員)。董事及高級管理人員提供的服務對我們取得成功及未來發展至關重要。倘我們流失大量董事及高級管理層而未能及時物色合適替代人選，則會對業務造成重大不利影響。我們未必能成功吸引、吸納或留聘我們所需的所有人員。同時，我們或需要提供優厚薪酬及其他福利以吸引及留聘主要人員，因而無法保證我們將有足夠資源完全滿足公司員工的需要。由於中國物業行內競爭管理及其他人員的程度激烈，如若未能招聘及留聘所需管理人員及其他合資格僱員，則可能會對我們的業務及前景構成重大不利影響。

我們的成功及增長取決於我們辨識、招聘、培訓及留聘擁有合適經驗和資格的僱員，包括具備所需行業專長的主要管理人員。本公司尤為依賴羅先生的貢獻，彼於中國房地產市場擁有逾36年經驗和於香港房地產市場擁有50年經驗，並建立許多對我們業務至關重要的關係。如彼不再為本公司提供服務，我們的業務可能會受到不利影響。羅先生亦為瑞安房地產主席，該等外部業務利益或會限制彼對我們業務及事務投放的時間。

其他高級管理人員及主要僱員亦對我們取得成功非常重要。倘我們流失任何高級管理層或主要僱員而未能及時物色合適替代人選，則可能會對我們的業務構成重大不利影響。鑑於競爭有關人員的情況激烈，加上合資格的人選非常有限，故我們或未能留聘高級行政人員或主要人員為我們提供服務，日後亦未必能吸引及留聘優秀的高級行政人員或主要人員。此外，倘本公司任何高級管理團隊人員或任何其他主要人員加入競爭對手公司或成立與我們構成競爭的公司，我們或會流失客戶、租戶及主要專業人員或員工，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到重大不利影響。

控股股東對本集團擁有實際控制權，且其權益未必與其他股東的權益一致

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後，我們的控股股東(包括瑞安房地產及我們的主席)將擁有經擴大已發行股本的[**編纂**](假設[**編纂**]未獲行使)。通過維持該所有權，我們的控股股東將能夠對我們的業務和營運施加重大影響力，包括企業政策、董事或高級職員的提名及任命，以及其他需要股東批准的重大企業行動。

瑞安房地產的戰略目標及權益未必與我們的戰略目標及權益一致，並可能降低管理靈活性，否則股東基礎將更多元化。在涉及我們的控股股東與我們其他股東之間的利益衝突的情況下，根據上市規則、我們的組織章程細則及其他適用法律法規，概無法保證我們的控股股東不會以有利於他們但損害我們其他股東的方式行使權力控制我們。

我們倚賴瑞安房地產提供翻新及資產提升計劃服務

餘下瑞安房地產集團為我們於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月的最大供應商，並為向我們的物業提供翻新及資產提升計劃服務的供應商之一。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月，餘下集團向我們提供翻新及資產提升計劃服務產生的成本分別佔我們採購總額8.87%、10.86%、13.37%及8.69%。如「*關連交易 －B. 不獲豁免持續關連交易 －3. 翻新服務*」所述，於[**編纂**]完成後，餘下瑞安房地產集團將繼續向我們提供翻新及資產提升計劃服務。倘餘下瑞安房地產集團終止向我們提供翻新及資產提升計劃服務，或我們無法及時或以有利價格物色替補服務供應商，則我們的業務營運可能受到不利影響。

投資物業流動性不足及該等投資物業欠缺其他用途，或會嚴重限制我們應對投資物業表現出現不利變動的能力。

由於投資物業的流動性一般相對較低，因而限制我們為應對不斷變化的經濟、財務及投資狀況而及時出售一項或以上投資物業的能力。我們無法預測是否能夠以我們可接受的價格或條款出售任何物業，亦無法預測尋求買家的時間及完成物業出售的時間。

投資物業不可隨時轉換為其他用途，原因是有關轉換要求大量政府批文，且翻新和修葺涉及龐大的資本開支和時間。我們無法保證我們將取得必要批文和足夠資金為投資物業轉換用途。

該等因素及任何其他因素可能妨礙我們應對投資物業表現出現不利變動的能力，繼而可能影響我們與競爭對手競爭的能力。發生任何上述事件均可對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們或會因未能從客戶或租戶收取所有費用而可能產生應收款項減值虧損。

我們面臨客戶或租戶未必按時或全數支付款項的風險。貿易應收款項主要包括(i)應收租金；及(ii)其他按金、預付款項及應收其他客戶款項。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，貿易應收款項分別為人民幣529百萬元、人民幣461百萬元、人民幣536百萬元及人民幣545百萬元，同一時期，我們就應收款項總額確認的減值虧損分別為人民幣8百萬元、人民幣2百萬元、人民幣0百萬元及人民幣1百萬元。

概不保證客戶或租戶的財務狀況於未來將維持穩健，亦不保證我們將能夠按時及全數收回應收客戶或租戶的款項。倘日後本公司任何主要客戶或租戶的財務狀況惡化，則違約風險將會增加，且我們可能需要就減值作出額外撥備，繼而可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

未能保護用戶、客戶及業務夥伴的個人資料，或未能遵守資料私穩及保護法律及法規可能會損害本公司的聲譽以及妨礙用戶及業務夥伴使用我們的服務，繼而可能對我們的經營業績造成重大影響。

我們於日常業務過程中收集、存儲及處理用戶、客戶及業務夥伴的個人及其他敏感數據，例如姓名、地址及電話號碼。有關更多詳情，請參閱「*業務－資訊科技及數據安全－數據安全*」。我們的安保措施可能因僱員錯誤、瀆職、系統錯誤或缺陷或其他原因而被破壞。外部人員亦可能會試圖以欺詐手段誘使僱員披露敏感資料以獲得我們的數據或物業用戶、客戶及業務夥伴的數據。雖然我們已採取措施保護我們獲得的機密資料，但我們的安保措施仍可能被破壞。由於用於破壞或未經授權訪問系統的技術時有更新，並且通常在針對目標後方予識別，因此我們可能無法辨識該等技術或實施充分預防措施。任何意外或有意為之的安全漏洞或其他未經授權訪問我們平台可能導致客戶、租戶或其他物業終端用戶的機密資料被盜及用於非法目的。安全漏洞或未經授權訪問機密資料亦可能使我們承擔資料丟失責任，面臨耗時及昂貴訴訟以及負面報道。

關於網絡安全的中國法律法規相對較新，亦在不斷發展，其解釋及執行存在不確定因素。中國政府機關未來或會頒佈新法律法規對上述領域進行規管，導致遵守有關法律法規的成本上升。此外，公眾對我們處理私穩相關事務慣常做法的擔憂即便是毫無根據，亦可能會令我們的聲譽受損，繼而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們的業務營運或會因我們採用合營公司及與第三方的合作安排而受到影響。

我們透過合營公司安排擁有若干物業或管理若干物業，包括創智天地、瑞安廣場和新天地廣場、新天地時尚II、南京國際金融中心及企業天地5號及湖濱道。詳情請參閱「*歷史、重組及公司架構－主要附屬公司及合營公司*」。儘管我們一般對合營公司的管理層及我們佔大多數股權的項目發展擁有控制權，但某些重要董事會決策仍須經該等公司全體董事一致通過決議案方予採納，而該等公司部分董事乃由相關合營夥伴委任。因此，我們參與該等業務夥伴安排須面臨以下風險(其中包括)：

- 倘我們與業務夥伴之間存在意見分歧，我們或未能通過若干須經中國附屬公司全體董事一致同意的重要董事會決議案；

- 我們與任何業務夥伴就項目或合營公司安排項下各自的義務範圍或履行存在意見分歧，或會影響我們開發或營運物業的能力；

- 我們的業務夥伴可能有不同的經濟或營商目標；

- 我們的業務夥伴可能無法或不願意履行彼等與我們所訂立合營公司安排項下的義務(不論是否因財政困難或其他原因)，包括彼等有義務提供注資及股東貸款；

- 我們的業務夥伴可能採取違反我們指示或要求，甚或違反我們政策或目標的行動；及

- 我們的業務夥伴可能有財政困難。

與業務夥伴發生重大爭議或提早終止合營或合作安排可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。如因上述其中一個原因或任何其他原因而發生令我們無法完成與業務夥伴共同開發的項目的情況，則各方涉及未完成項目的權利及義務將根據相關合營或合作協議的規定予以終止。倘該等協議對有關權利和義務並無規定或尚無定論，則任何爭議的調解或需要仲裁，否則可能需要進行訴訟，繼而可能對我們的業務、經營業績及財務狀況構成不利影響。

倘我們遇到上述任何涉及業務夥伴的問題，我們的業務營運、盈利能力及前景或會受到重大不利影響。

我們日後未必可成功收購或投資其他公司，且將所收購業務與現有業務整合時亦可能面臨困難。

我們計劃持續評估收購或投資其他公司及業務，該等公司及業務可與我們現有的業務互補，並會將其業務整合至本公司。然而，概無法保證我們將能夠物色到合適機會。收購涉及不確定因素及風險，如潛在而持續的財務責任及不可預見或隱藏責任、無法實現預期目標、效益或提升營業收益機會以及分散資源及管理層注意力等。即使我們設法物色到合適機會，我們未必能夠按照有利條款或可接受的條款及時完成收購，或根本無法完成收購，繼而可能會對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。

此外，我們將所收購業務與現有業務整合時可能面臨困難，尤其是當我們對地區性物業管理業務現有的員工與所收購公司進行整合。有關困難可能會擾亂我們持續進行的業務、分散管理層及僱員注意力或增加我們的開支，出現任何該等情況均對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

不受保或超出保險賠償金事項可能令我們蒙受損失。

如「*業務 — 保險*」所進一步詳述，儘管我們已就投資物業投購保險，我們未必就潛在損失或損害賠償投購足夠的保險。本公司的業務可能因旗下物業發展項目所在地區發生颱風、暴風、地震、洪水、火災或其他天災或類似事件而受到不利影響。儘管我們已為旗下物業就特定災難事件投保，就保險類別、保額、自負額及限制而言，我們相信投保範圍與同類物業業主的慣常投保範圍相同，但其他類別損失，如天災、戰爭及恐怖活動則無法以合理費用投保，或根本不受保。如若出現未受保損失或損失超過受保額，則我們可能喪失投資於受影響物業的所有或部分資本以及來自該物業的預期未來收入。然而，我們可能仍要為有關物業的相關項目的任何工程貸款、按揭貸款或其他財務責任而負責，第三方保險公司亦可能無法保持足夠再保險以保障可能招致的任何損失。任何重大未受保損失均可能對我們的業務、財政狀況及經營業績構成重大不利影響。

此外，我們須每年或每兩年續保保單並就可接納受保條款進行洽商，我們須承擔保險市場波動的風險，包括保險費增加的可能性。我們將定期監察保險市場狀況，惟無法預測未來保單年度按商業合理條款可獲提供的保險範圍。日後任何保險費的大幅提升或可提供受保範圍的縮減均可能對我們的經營業績及財務狀況構成不利影響。

倘不能取得正式資格證明書，我們須承擔法律及業務風險。

我們須取得及保有若干牌照、許可證、證明及批文，方可提供物業管理及若干其他服務。我們亦須符合該等資格證明下的多項條件以重續該等資格證明。我們無法保證將能夠適應涉及本公司服務且可能不時生效的新規則及法規，亦無法保證日後為及時取得或重續營運所需的一切必要證明或許可證，在達成必要條件的過程中不會遭遇嚴重延誤或困難，甚或根本無法取得或重續所需的一切必要證明或許可證。因此，如若我們無法取得或重續我們任何業務所需的政府批文，或於取得或重續該等批文方面遭遇嚴重延誤，我們將無法繼續進行發展計劃，而我們的業務、財務狀況及經營業績亦可能會受到不利影響。

我們可能不時涉及因營運而產生的糾紛、法律訴訟及其他程序，且可能因而面臨重大責任。

我們可能於物業租賃、使用或銷售過程中與多方產生糾紛，包括租戶、居民、周遭地區的居民、承建商、供應商、建築工人、共同投資者、合營夥伴、買家或其他人士。這些糾紛可能導致抗議、法律訴訟或其他程序，並可能損害我們的聲譽、分散我們的資源及管理層注意力。我們就該等訴訟進行抗辯不論是否勝訴均可能產生重大費用。如我們未能在有關法律程序中成功抗辯，則可能須對損害賠償負責，並可能涉及龐大金額。

另外，我們可能在營運過程中與監管機構存在意見分歧，因而或須面對行政程序或不利我們的判令，這可能產生法律責任及延遲我們的物業發展。我們亦可能牽涉與項目延遲竣工及交付有關的糾紛或法律訴訟。此外，我們致力以具稅務效益的方法建構業務。倘我們的任何安排被相關稅務機關有效反對，或會產生額外稅務責任。上述任何情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。詳情請參閱「*業務 — 法律程序及合規 — 遵守法律法規*」。

我們未必能夠發現及預防僱員或第三方的欺詐或其他不當行為。

我們面臨僱員、分包商、代理、客戶、租戶或其他第三方的欺詐或其他不當行為的風險，並可能令我們蒙受財務損失及遭到政府部門處罰以及可能會嚴重損害我們的聲譽。我們的信息系統及內部控制程序旨在監察我們的營運及整體合規情況。然而，該等系統及程序未必能及時發現甚至完全無法發現不合規及／或可疑的交易。此外，我們未必能夠經常發現並預防欺詐及其他不當行為，而我們為預防及發現該等行為所採取的預防措施亦未必有效，因此可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。詳情請參閱「*業務 — 風險管理及內部控制*」。

天災、戰爭、發生傳染病以及其他災害均可能會對我們的業務及中國的國家及地區經濟造成影響。

我們的業務可能會受到暴風雪、地震、火災或水災等自然災害、爆發廣泛的衛生疫情或流行病(包括新型冠狀病毒、SARS、H5N1或H7N9流感、H1N1流感、豬流感、禽流感及MERS等)或戰爭、恐怖主義行為、環境事故、電力短缺或通訊中斷等其他事件的重大不利影響。有關新型冠狀病毒爆發對業務營運及財務表現影響的詳情，請參閱「*－爆發新型冠狀病毒已對並可能持續對我們的業務營運及財務表現造成影響*」。在中國或其他地方發生此類災難或爆發長期疫症或其他不利的公共衛生事件可能嚴重限制受影響地區的經濟活動水平，可能會嚴重擾亂我們的業務及營運。此類事件亦可能會嚴重影響我們的行業，並導致我們或業務夥伴暫時關閉營運所用設施，這將嚴重擾亂我們的營運，並對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

倘我們或租戶或業務夥伴的任何僱員疑似患有任何傳染性疾病，由於我們、租戶或業務夥伴可能必須隔離部分或全部有關僱員或對我們營運所用設施進行消毒，則我們的業務可能會中斷。此外，由於自然災害、衛生疫情或其他疫情爆發對全球或中國經濟造成普遍影響，故我們的收益和盈利能力可能會被大幅減弱。

有關我們、我們的股東及彼等各自的聯屬人士、我們的管理層以及項目和服務的負面消息(包括互聯網上任何負面資訊)，不論是否真確，均可能對我們的業務、聲譽及股份交易價格造成重大不利影響。

關於本公司、股東及聯屬人士、董事、我們的品牌、管理層、業務夥伴及我們物業及服務的負面報道可能會不時出現。網絡帖文及其他媒體來源可能會不時出現關於我們擁有或管理的物業、業務經營及管理的負面言論，而我們無法向　閣下保證日後不會出現其他類別的負面報道。舉例而言，倘我們的服務平台未能滿足客戶或租戶的需求及期望，客戶或租戶或會傳播關於我們服務的負面言論。

此外，我們的租戶亦可能因多種原因(如客戶對其產品及服務質量的投訴或其他公共關係事件)而遭受負面報道，這或會對彼等提供的產品或服務產生不利影響，並間接影響我們的聲譽。此外，有關其他中國物業公司或物業管理服務供應商的負面報導可能會不時出現，並導致客戶對我們的業務及服務失去信心。此類事件，無論準確性如何，均可能損害我們的聲譽，並可能使客戶失去信心。長遠而言，這將影響我們未來吸引及保留新客戶、租戶及員工的能力。我們的業務及品牌可能會受到重大不利影響，從而降低我們股份的交易價格並削弱我們的競爭地位。

我們依賴資訊科技系統的正常運作。

我們的業務依賴資訊科技系統的完整性及效能。倘系統未能應付漸長的需求或因其他原因而未能運作，可能會令業務意外中斷、反應時間減慢、監測和管理數據及風險的能力、控制財務及經營狀況以及保存準確記錄的能力受限制。該等後果可導致營運暫停、營運表現欠佳、財政損失以及監管機構介入。儘管該等系統未曾出現重大故障，倘該等系統發生任何故障，或其控制有任何不足，有關資料可能變得不可靠、不準確或永久遺失，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

在我們投資物業發生的事故、受傷事件或被禁止的活動可能對我們的聲譽產生重大不利影響，及使我們承擔法律責任。

在我們營運業務的過程中，我們的住戶、僱員或其他人員(包括分包商工人、購物中心的租戶和顧客及辦公樓的辦公人員)可能發生意外或受傷。例如，我們通過自身僱員或第三方分包商為客戶及租戶及管理物業提供維修及保養服務。電梯及消防設施等的維修及保養服務涉及重型機械的操作，因此有工傷或事故風險。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們的營運過程並無出現對業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響的任何工傷事故或意外。然而，我們無法保證日後不會發生可能對住戶、業主、僱員或分包商造成財產損壞、人身傷害甚至死亡的事故或意外。在此等情況下，發生該等風險可能對小區的物業造成損毀或破壞，或帶來人身傷亡及招致法律責任，而我們或須對相關損失負責。此外，我們面臨因僱員或第三方分包商於向我們提供服務時因疏忽或大意而可能引起的申索。一旦發生意外，我們的業務亦可能因政府調查或推行安全措施而中斷，並可能須改變經營方式。任何上述情況均可能對我們的業務、財務狀況、經營業績及聲譽造成不利影響。

電子商貿或會影響我們租戶的業務及經營業績，並對我們的收益帶來重大不利影響。

隨著中國的電子商貿業務快速發展，消費者的購物習慣可能發生顯著變化。容易變壞的貨物如新鮮食品及產品主要於實體商店銷售，但人們可能傾向在線購物而非到零售店舖採購不容易變壞的貨物，因此可能減少我們在管零售物業的客流量。同時，免稅店在中國的發展也會加劇零售市場對於客流量的競爭。前述因素均可能對租戶的業務及財務狀況產生不利影響。倘該等租戶的業務及財務狀況受購物習慣或消費者喜

好的變動影響，彼等可能會減少租賃面積或甚至終止租用店舖。由於我們的投資物業收益為主要收益來源，對實體店的潛在需求減少及租金下跌或會對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景帶來重大不利影響。

與我們行業有關的風險

宏觀經濟狀況惡化或中國零售及辦公物業行業放緩或會對我們的業務造成負面影響。

於往績記錄期，我們的大部分收益來自投資及經營商業物業。該等物業的租金水平及租戶的財務狀況與普遍消費者需求及商業市場情緒息息相關。有關普遍消費者需求及商業市場情緒的任何變化均可影響整體經濟前景及投資者信心，導致租戶組合及租戶信貸評級有所改變。此外，辦公室租金及佔用取決於商業市場情緒及最新商業工作趨勢。按營業額訂定的租金與消費額密切相關，而可支配家庭收入水平的波動可能對我們在租金、租期及租金修訂頻率方面與租戶的相對議價能力造成不利影響，從而對我們的收益造成不利影響，及對我們的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

我們在以往及日後將繼續以中國為主要經營基地，且我們所有收益均來自中國。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景很大程度上受中國經濟、政治及法律形勢的發展所影響。中國經濟在很多方面與發達國家的經濟不同，其中包括政府參與程度、對投資的控制、經濟發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。

儘管中國經濟由計劃經濟轉型至較為市場主導的經濟已約四十年，中國的大部分生產性資產仍由中國政府控制。中國政府亦透過資源分配、控制以外幣結算的債務償還、制訂貨幣政策以及向特定行業或公司提供優惠待遇，從而對中國經濟增長實施重大控制。近年，中國政府已實施強調利用市場力量改革經濟、減少國家擁有生產性資產以及於商業公司訂立健全企業管治常規的措施。我們可能在若干情況下受到有關措施的負面影響。

我們須遵守政府指導的物業管理費水平，以及其他影響中國房地產行業的法規及措施。

我們的營運受到監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，物業管理公司可收取的物業管理服務費用受到有關監管機構的規範及監管。例如，就我們在中國的營運而言，國務院相關價格管制部門及施工行政部門共同負責前期物業管理服務合約的物業管理服務所收取費用的監管及行政事宜，有關費用可能須跟隨中國

政府指導價格。根據2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，有關省級機關須廢除所有住宅物業相關價格管制政策。

保障性住房、房改房、老舊住宅小區的物業管理費和前期物業管理服務合約項下的管理費，由各省級價格主管部門與住房和城鄉建設行政主管部門實行政府指導價。根據2020年12月25日生效的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》(建房規[2020]10號)，住宅物業的物業管理費應當主要透過市場競爭形成，並由業主與物業管理公司在物業管理合約中協定，可根據服務標準和物價指數等因素動態調整。

儘管政府就物業管理費所施加的價格控制可能會隨時間持續放寬，但我們的物業管理費將繼續遵循適用的價格管制，直至地方通過實施本通知的規定。政府機關對收費的限制可能會對我們的定價能力及溢利率產生負面影響。中國政府亦可能會非預期地頒佈與本行業的其他方面有關的新法律法規。倘有關新法律法規使我們的遵規及營運成本增加，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

中國商業物業市場競爭日漸激烈，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響。

中國商業物業行業的競爭激烈及處於分散狀態。詳情請參閱「*行業概覽 — 競爭格局*」。近年，大量物業開發商在中國進行物業投資，尤其是在我們項目位處的主要城市，如上海。中國從事物業投資項目的物業開發商之間的競爭加劇或會提高土地、建設、融資、原材料、具經驗管理層及勞動資源的成本。物業投資者之間的競爭激烈，可能導致中國若干地區商業物業供應過剩、出租率下降、我們為物業聘請高質素的日常營運管理層及合資格的僱員將出現困難的情況。儘管我們希望通過不同策略性措施將我們及我們的產品與競爭者區分，更激烈的競爭可能會增加成本、減少市場份額及降低物業價格，其中任何一種情況均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績構成不利影響。

與在中國進行業務有關的風險

中國政府的經濟及政治政策的不利變動可能會對中國整體經濟增長構成不利影響，從而可能對我們的業務有不利影響。

於往績記錄期，我們所有業務活動均在中國進行。因此，我們的財務狀況、經營業績及前景很大程度上取決於中國的經濟發展。中國經濟在很多方面與其他國家的經濟不同，包括政府經濟干預程度(如價格管制)政府對外匯的管制及資源分配、整體經濟發展水平及增長率。儘管中國經濟在過去30年經歷重大增長，有關增長在不同期間、地區及不同經濟領域之間並不平均。中國政府亦透過資源分配、控制以外幣結算的債務償還、制訂貨幣政策以及向特定行業或公司提供優惠待遇，從而對中國經濟增長實施重大控制。中國政府日後實施的任何行動及政策或會對中國經濟造成重大影響，從而可能對我們的業務構成不利影響。

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延誤或阻止我們使用[編纂]向我們的中國經營附屬公司提供貸款或注入額外資本。

使用[**編纂**]時，我們作為一間境外控股公司，可能會向我們的中國附屬公司提供貸款，並須受中國法規及登記規定所規限。舉例而言，中國附屬公司獲取的貸款不得超出其投資總額與註冊資本的差額，或者只選取符合適用中國法律所列計算方法及限制規定的貸款。再者，我們向中國經營附屬公司提供的任何貸款均受外匯貸款登記規定所規限，且必須向國家外匯管理局或其地方分局登記，又或於國家外匯管理局的資訊系統內登記備檔。此外，我們向中國附屬公司提供任何為期一年以上的貸款，亦須向國家發改委登記備檔。倘我們無法取得有關登記或批准，我們使用[**編纂**]及將中國業務資本化的能力可能受到負面影響，從而可能對我們的流動資金以及撥付業務所需資金及擴充業務的能力造成不利影響。

人民幣價值波動可能對我們的財務狀況及經營業績構成不利影響。

我們全部收益均以人民幣計值。人民幣與外幣(包括但不限於港元及美元)匯率受相關國家的政治及經濟狀況變動等因素影響。於2005年7月21日，中國政府改變人民幣與美元價值掛鈎的政策。新政策允許人民幣與一籃子特定外幣在狹小及可管理範圍內波動。在取消與美元掛鈎後，人民幣兑美元於隨後三年升值超過20%。自2008年7月起，人民幣兑美元的匯率相對維持窄幅上落，但自2010年中，人民幣兑美元再次逐

步增值。於2014年3月14日，中國人民銀行發佈《關於決定擴大外匯市場人民幣兑美元匯率浮動幅度的公告》。根據5號公告，截至2014年3月17日，銀行間即期外匯市場中的人民幣對美元交易價格浮動範圍由1%增至2%，授權銀行為客戶處理外匯所提供人民幣兑美元的賣出價及買入價之差不得超過中間價的幅度由之前的2%擴大至3%。

由於我們的收益及溢利以人民幣計值，人民幣的升值將提高以外幣計值的股息及中國附屬公司應付的其他分派的價值。反之，人民幣的貶值將降低以外幣計值的股息及中國附屬公司應付的其他分派的價值。此外，我們若干銀行結餘及債務以港元及美元等外幣計值，因此面臨港元及美元波動的風險。日後匯率的任何重大波動將對有關非人民幣計值負債的賬面值以至我們的財務狀況、經營業績及前景構成不利影響。

我們投資物業位處的土地已獲中國政府授出長期土地使用權。倘我們決定尋求延長投資物業的土地使用權，尚不確定須支付的土地出讓金金額以及須遵守的額外條件。

我們根據中國政府授出的土地使用權持有投資物業。根據中國法律，商業用途的土地使用權最高年限為40年，綜合用途則為50年。土地使用權到期後將歸還中國政府，除非土地使用權的持有人申請及獲批准延長土地使用權年期。

該等土地使用權不會自動續期，土地使用權持有人須在其期限屆滿前一年申請續期。倘續期申請獲批准(中國政府通常會授出有關批准，除非因公眾利益緣故而收回有關土地)，土地使用權持有人須執行包括支付土地出讓金在內的相關措施。倘不提交申請，或有關申請不獲批准，土地使用權下的物業將交還中國政府而不作賠償。由於中國政府授出的土地使用權(類似授出予我們投資物業的土地使用權)於[**編纂**]並未到期，倘本集團決定在到期時尋求延長我們投資物業的土地使用權，並無先例可供參考我們須支付的土地出讓金金額以及任何附加條件。

在若干情況下，倘中國政府認為符合公眾利益，則可在年期屆滿前終止土地使用權。此外，倘受讓人未有遵守或履行土地使用權出讓合同的若干條款及條件，則中國政府有權終止長期土地使用權並沒收土地。倘中國政府收取高昂土地出讓金、施加額

外條件，或未批准延長我們任何投資物業的土地使用權年期，本集團的營運及業務可能會受到干擾，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

中國法律制度的不確定性可能對我們的營運構成不利影響。

我們在中國經營所有業務及所有資產位於中國，我們的營運主要受中國法律法規監管。由於中國的法律制度持續發展。現行有效的法律法規可能不足以涵蓋中國各個領域的經濟活動，該等法律法規的應用、詮釋及執行情況存在較大的不確定性。中國法律制度亦部分基於可能具有追溯效力的政府政策及行政規則。因此，我們可能在違反該等政策及規例後一段時間才知悉已違規。此外，中國的任何訴訟可能曠日持久，並會產生巨額費用及分散資源及管理層注意力。

中國的法律制度以成文法為基礎，可能在很多方面與其他司法權區不同。以往的法院判決可引用作參考，但其先例價值有限。因此，爭議解決的結果可能不一致或不可預見，且可能難以於中國執行判決及仲裁裁決。此外，於中國進行的任何訴訟或監管執法行動亦可能曠日持久，或會分散我們的資源及管理層的注意力。

該等有關中國法律法規的詮釋、實施及執行的不確定性以及僅賦予先前的法院判決有限的先例價值的法律體系可能會限制我們根據中國法律、規則及法規可享受的法律補救措施及保障。

根據企業所得稅法，我們或被歸類為中國「居民企業」。有關分類可能會為我們及股份持有人帶來不利的稅務後果。

根據企業所得稅法及其實施細則，受限於中國與　閣下居住司法權區之間訂明不同所得稅安排的任何適用稅收協定或類似安排，中國一般會對源自中國應向非中國居民企業(其並無在中國設立機構或營業地點，或雖設立機構或營業地點，惟相關收入與該機構或營業地點並無實際關連)投資者派付的股息按10%稅率徵收中國預扣稅。倘該等投資者轉讓股份所變現的任何收益被視為源自中國境內的收入，則該等收益須繳納10%中國所得稅，除非協定或類似安排另有規定。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，均可享有適用稅收協議及中國法律所載的任何減免。

由於我們在中國開展所有業務營運，倘我們被視為中國居民企業，尚不明確我們就股份派付的股息或因轉讓股份所變現的收益會否被視為源自中國境內的收入，並因此須繳納中國所得稅。倘就轉讓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中國所得稅，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，居住所在司法權區與中國訂有稅收協議或安排的股東未必可以享受該等稅收協議或安排下的優惠。

我們可能難以在中國境內送達法律程序文件或執行非中國法院針對我們或我們董事作出的任何判決。

本公司在開曼群島註冊成立，絕大部分資產位於中國。此外，若干董事及大部分高級管理層目前居於中國。因此，投資者在中國向該等人士送達法律程序文件或在中國向我們或彼等強制執行任何非中國法院判決可能存在困難。此外，中國並無與美國、英國、日本及許多其他國家訂有規定相互認可和執行法院判決的條約。因此，在中國認可和執行其他司法權區的法院判決可能存在困難甚或不可行。

與[編纂]及[編纂]有關的風險

股份現時並無公開市場，其流通性及市價可能波動。

在[**編纂**]完成前，股份並無公開市場。我們已申請批准股份於聯交所[**編纂**]及買賣。然而，[**編纂**]並不保證股份將出現活躍的交投市場，或有關市場即使出現，亦不能保證會於[**編纂**]完成後繼續存在，亦不保證於[**編纂**]完成後股份市價不會波動。此外，我們無法保證[**編纂**]將令股份出現活躍及流通的公開交易市場。

再者，股份的價格及交投量可能波動。下列因素可能影響股份的交投量及交投價格：

- 經營業績的實際或預期波動；
- 我們或競爭對手公佈新項目；
- 物業行業的融資減少或受限制；
- 關於我們或競爭對手招聘主要職員或主要職員離職的消息；
- 我們所在行業宣佈具競爭力的發展、收購事項或策略聯盟；
- 財經分析員的盈利估計或推薦意見的變動；
- 潛在訴訟或監管機構調查；

- 出現影響我們或我們行業的整體經濟、市場或監管狀況或其他事態發展；
- 其他公司、其他行業的營運及股價表現以及非我們能控制的其他事件或因素；及
- 對發行在外股份施加的禁售或其他轉讓限制獲解除，或本公司、控股股東或其他股東出售或被認為出售額外股份。

閣下請注意從事房地產行業的公司股價曾經歷大幅波動。市場大幅波動可能會對股份的市價造成不利影響。此外，證券市場不時面對價格和交投量大幅波動，而與相關公司的經營表現並無關係。該等市場波動亦可能對股份的市價造成重大不利影響。

股東於本公司股本的權益日後可能會被攤薄。

為擴展業務，我們日後或會考慮發售及發行額外股份或股本掛鈎證券，因而可能會攤薄我們的有形賬面淨值或每股盈利。董事會已獲授無條件一般授權，以發行新股份，惟該等股份總面值不得超過緊隨[**編纂**]後已發行股本總面值的[20]%（如本文件「*股本*」一節所述）。我們無計劃發售額外股份或股本掛鈎證券。

日後發行、發售、銷售或轉換股份可能對我們股份的現行市價造成不利影響。

本公司日後發行股份或任何股東出售股份或預期可能進行有關發行或銷售，均可能對股份的現行市價造成負面影響。此外，我們股份或其他與我們股份有關的證券日後於公開市場大額拋售或被視作大額拋售，可能使得股份市價下跌，或對我們日後在認為合適的時間以合適價格集資的能力造成不利影響。倘我們在日後發售中發行額外證券，股東的股權可會被攤薄。控股股東持有的股份須遵守[**編纂**]起計為期最多達六個月的若干禁售承諾。有關禁售承諾的詳情載於「[**編纂**]」一節。我們概不保證彼等將不會出售其目前或將來擁有的股份。

開曼群島有關保障少數股東權益的法律或會與香港及其他司法權區的法律有別。

我們的公司事務受（其中包括）組織章程大綱及細則、開曼群島公司法及開曼群島普通法規管。股東向我們的董事採取法律行動的權利、少數股東採取行動的權利及董事根據開曼群島法律對我們所負的受信責任，在很大程度上受開曼群島普通法規管。開曼群島普通法部分由開曼群島比較有限的司法先例及英國普通法衍生而來，英

國普通法於開曼群島法院具說服作用，但不具約束力。根據開曼群島法律，股東權利及董事的誠信責任可能與香港或其他司法權區法例或司法先例訂明者不盡相同。尤其是開曼群島的證券法有別於香港證券法，其對投資者的保護亦可能不同。此外，開曼群島公司股東可能不具備於香港法庭提起股東衍生訴訟的資格。

我們日後可能不會就股份宣派股息。

於往績記錄期，我們已向股東宣派及派付股息。向我們的股東分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、營運要求、資金需求及我們的董事可能認為相關的任何其他狀況，且將須經過我們股東的批准。無法保證於日後的任何年度內將宣派或分派任何金額的股息。詳情請參閱「*財務資料－股息政策*」。

不應過度倚賴於本文件中的事實及統計數據。

本文件中並非與我們的營運直接相關的若干事實及其他統計數據(包括與中國、中國經濟及中國房地產行業有關的該等事實及統計數據)來自各種官方的政府出版物以及來自其他公開來源的數據。然而，我們無法保證該等資料來源的質量或可靠性。該等事實及統計數據並非由本公司、聯席保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[**編纂**]的任何其他各方編製或獨立核實，且有關資料可能與其他公開資料不一致。

本公司、聯席保薦人或彼等各自的任何董事、高級職員、聯屬人士、顧問或代表或參與[**編纂**]的任何其他各方概不就有關事實及統計數據的完整性或準確性作出聲明。由於可能有缺陷或無效的收集方法或已公佈資料與市場慣例之間的差異及其他問題，本文件的事實及統計資料可能不準確或可能與就其他經濟體編製的事實及統計數據不具可比性。此外，我們無法向　閣下保證有關資料乃按照與其他出版物或司法權區相同的基準或準確程度(視乎情況而定)陳述或編製。因此，　閣下不應過度倚賴於本文件所載的有關事實及統計數據。

閣下應細閱整份文件，而不應依賴並非載於本文件的有關本公司、我們的業務、我們所在行業或[編纂]的新聞稿、媒體及／或研究分析報告所載任何資料。

可能存在有關本公司、我們的業務、我們所在行業及[**編纂**]之新聞稿、媒體或研究分析報告之若干報導。在本文件發佈前已有，及在本文件日期後但於[**編纂**]完成前可能會有新聞稿、媒體或研究分析報告對本公司、我們的業務、我們所在行業及[**編纂**]的報導，包括但不限於有關我們及[**編纂**]的若干財務資料、預測、估值及其他前瞻

性資料。對於任何此類新聞稿、媒體報導或研究分析有關文章、媒體或研究分析報告所載資料以及並非由本公司提供或授權的資料的準確性或完整性，我們不承擔任何責任。

我們不對任何相關資料、出版物或相關假設的適當性、準確性、完整性或可靠性作出任何聲明。倘本文件以外的媒體或出版物所載任何資料與本文件所載資料不一致或有衝突，我們概不負責。因此， 閣下應細閱整份文件，且應僅根據本文件所載資料作出關於我們的投資決策，而不應依賴任何其他資料。

本文件所載的前瞻性陳述會受風險及不確定因素影響。

本文件載有若干具「前瞻性」及使用前瞻性詞彙如「旨在」、「預期」、「相信」、「可能」、「估計」、「預計」、「擬」、「應當」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預測」、「尋求」、「應」、「會」、「將會」或類似詞彙的陳述。務請 閣下注意，任何前瞻性陳述均涉及風險及不確定因素，且任何或全部有關前瞻性陳述的假設或會被證實為不準確，故前瞻性陳述或會不準確。於本文件載列的前瞻性陳述不應被視作我們將達成計劃及目標的聲明，而 閣下亦不應過份依賴該等陳述。

董事

姓名	住址	國籍
非執行董事兼主席		
羅康瑞，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士	香港 淺水灣 淺水灣道36號Sunbeam	中國
執行董事		
羅寶瑜	香港 淺水灣 淺水灣道67號 怡峰10樓B室	中國
張斌	中國上海 濟南路168弄 9號1004室	中國
孫希灝	香港灣仔 司徒拔道41A號 玫瑰新邨 E座20樓2室	中國
獨立非執行董事		
孫德基	香港 寶雲道7C號 寶雲大廈301室	中國
蘇錦樑，金紫荊星章，太平紳士	香港 麥當勞道44D號 康樂大廈4樓	中國
林國澧	香港 淺水灣 淺水灣道63號 曼克頓大廈3B室	中國
吳雅婷	中國上海 閔行區華漕鎮 金豐路555弄 上海西庭網球俱樂部和公寓 3樓3A-2R室	中國
黎韋詩	香港 南灣道61號 華景園3座10樓B室	中國

詳情請參閱「*董事及高級管理層*」。

參與[編纂]的各方

聯席保薦人
（按英文字母順序排列）

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍柯士甸道西1號
環球貿易廣場46層

UBS Securities Hong Kong Limited
香港
中環金融街8號
國際金融中心二期52樓

[編纂]

瑞安房地產之財務顧問

渣打銀行（香港）有限公司
香港
中環德輔道中4-4A號
渣打銀行大廈32樓

本公司法律顧問	*有關香港及美國法律：* **富而德律師事務所** 香港 鰂魚涌太古坊 港島東中心55樓 *有關中國法律：* **金茂凱德律師事務所** 中國上海市 淮海中路300號 香港新世界大廈13樓 郵編200021 *有關開曼群島法律：* **Walkers（香港）** 香港 中環遮打道18號 歷山大廈15樓
聯席保薦人及[編纂]的法律顧問	*有關香港及美國法律：* **安理國際律師事務所** 香港中環 交易廣場三座九樓 *有關中國法律：* **通商律師事務所** 中國北京市 建國門外大街1號 國貿寫字樓2座12-14層 郵編100004
申報會計師及核數師	**安永會計師事務所** *(執業會計師及註冊公眾利益實體核數師)* 香港鰂魚涌 英皇道979號 太古坊一座27樓
行業顧問及物業估值師	**萊坊測量師行有限公司** 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心4樓

[編纂]

公司資料

開曼群島註冊辦事處	**Walkers Corporate Limited** 190 Elgin Avenue, George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
根據公司條例第16部登記的香港營業地點	香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心34樓
公司秘書	**黃金綸** *(香港註冊律師)* 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心34樓
授權代表	**孫希灝** 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心34樓 **黃金綸** 香港 灣仔 港灣道6-8號 瑞安中心34樓
審核及風險委員會	蘇錦樑 *(主席)* 孫德基 吳雅婷
提名委員會	林國灃 *(主席)* 蘇錦樑 羅寶瑜
薪酬委員會	孫德基 *(主席)* 黎韋詩 羅康瑞
可持續發展委員會	吳雅婷 *(主席)* 黎韋詩 羅寶瑜 張斌

公司資料

合規顧問	**英高財務顧問有限公司** 香港 中環 康樂廣場8號 交易廣場第二座40樓
主要往來銀行	**渣打銀行(香港)有限公司** 香港 德輔道中4-4A號

[編纂]

公司網站	**www.shuionxintiandi.com** *(本文件於本公司網站可供查閱。本公司網站所載資料概不構成本文件的一部分)*

公司架構及歷史

我們的起源及歷史

我們的起源可追溯至瑞安集團，是由羅先生成立以香港為基地的私人集團。羅先生擁有逾36年的中國房地產市場經驗，以及50年的香港房地產市場經驗。在羅先生帶領下，瑞安集團已在中國房地產市場建立強大據點。瑞安房地產自2006年10月起於聯交所主板上市，為瑞安集團的旗艦物業發展公司以及中國領先物業發展商之一。

我們的重要里程碑包括：

年份	事件
1971年	• 羅先生創辦瑞安集團。
1984年	• 瑞安集團進軍中國房地產市場。
1996年	• 瑞安房地產取得上海太平橋市區重建項目的發展權。
2001年	• 上海新天地向公眾開放。
2006年	• 瑞安房地產於聯交所主板上市。
	• 創智天地開業。
2007年	• 武漢天地開業。
2009年	• 重慶天地(重慶天地社區內的歷史修繕區)開業。
2010年	• 新天地時尚II開業。
2011年	• 嶺南天地開業。
2015年	• 虹橋天地開業。
2016年	• 壹方南館開業。
2018年	• 成立「瑞安房地產核心+辦公樓投資平台」。
2019年	• INNO創智及壹方北館開業。
	• 新天地廣場重新定位後再次開業。
	• 瑞安房地產發行其首批綠色債券，所得款項部分用於收購企業天地5號。
2020年	• 上海新天地一部分於重新定位後重新開業。
	• 本集團與Grosvenor Asia Pacific Limited聯合收購南京國際金融中心。
2021年	• 瑞安房地產成為首間承諾科學基礎減排目標倡議的中國發展商。
	• 瑞安房地產成為首間發行與可持續發展掛鈎的債券且全部營運位於中國大陸的房地產企業。
	• 上海新天地慶祝開業20年。

本公司的重大股權變動及過往與Brookfield的合作關係

於2013年10月31日，Brookfield Property Partners與BSREP CXTD Holdings L.P.(「**Brookfield**」)就彼等當時於本公司的500百萬美元(約3,890百萬港元)投資訂立一份投資協議(「**Brookfield投資協議**」)，以換取(1)將由本公司發行本金總額為500百萬美元的可換股永久證券(「**可換股永久證券**」)及(2)將由瑞安房地產發行的415百萬份認股權證，可按行使價每股瑞安房地產股份2.85港元行使以認購415百萬股瑞安房地產股份(惟每股瑞安房地產股份的收益以3.62港元為上限及可作慣常反攤薄調整)(「**認股權證**」)。Brookfield投資協議的代價乃瑞安房地產、本公司、瑞安新天地集團及Brookfield經參考(其中包括)本集團於2013年6月30日的物業組合資產價值後進行公平磋商而釐定。

於2015年9月2日，本公司根據按轉換價每股當時已發行股份2.283美元行使可換股永久證券，以向Brookfield配發280,312股股份。可換股永久證券的初步轉換價乃基於緊接交割前本集團的經調整權益價值及已發行股份數目而釐定。因此，本公司由瑞安房地產透過瑞安新天地集團間接擁有78.106%及由Brookfield直接擁有21.894%。

於2018年12月28日，瑞安新天地集團(作為買方)及Brookfield(作為賣方)及其他各方訂立買賣協議(「**買賣協議**」)，據此，Brookfield同意出售及瑞安新天地集團有條件同意收購Brookfield持有的所有本公司權益，包括280,312股股份及本金額100,000美元(相當於約780,000港元)的尚未贖回可換股永久證券。

買賣協議的代價相當於約4,073,780,000港元，包括280,312股股份應佔的人民幣3,405,611,700元(相當於約4,073,000,000港元)，及尚未贖回可換股永久證券應佔的100,000美元(相當於約780,000港元)。代價乃由瑞安新天地集團與Brookfield經參考本公司於2017年12月31日的經審核綜合資產淨值後進行公平磋商而釐定。瑞安新天地集團已悉數支付代價。於2019年3月15日，Brookfield已向瑞安新天地集團轉讓280,312股股份。

自2019年3月15日起，本公司成為瑞安房地產的全資附屬公司。

[編纂]

瑞安房地產已根據上市規則第15項應用指引向聯交所遞交[**編纂**]建議且聯交所已確認瑞安房地產可進行[**編纂**]。

[**編纂**]將根據上市規則(包括上市規則第15項應用指引)進行。[**編纂**](倘落實)將會構成上市規則第14.29條項下視作出售於瑞安房地產附屬公司的權益。由於上市規則第14.07條項下有關[**編纂**]的一項或多項適用百分比率將超過75%，故[**編纂**]將構成上

市規則第十四章項下瑞安房地產的非常重大出售事項。因此，[**編纂**]須取得瑞安房地產股東的批准，且有關批准已於[●]獲得。

緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]未獲行使)，本公司將透過瑞安新天地集團擁有本公司[**編纂**]股份，並將繼續為瑞安房地產集團的附屬公司。

[**編纂**]後，餘下瑞安房地產集團將主要專注於房地產開發。鑑於本集團與餘下瑞安房地產集團擁有不同的業務模式，針對不同的目標客戶及提供不同的產品及服務，故我們承接與餘下瑞安房地產集團明顯不同的業務範圍。由於我們的管理層獨立性、營運獨立性及財務獨立性，我們相信我們將能夠於[**編纂**]後獨立於控股股東開展我們的業務。有關詳情，請參閱「*與控股股東的關係*」。

進行[編纂]的理由及裨益

瑞安房地產及本公司認為[**編纂**]符合瑞安房地產集團及瑞安房地產股東的整體利益，且[**編纂**]將有利於餘下瑞安房地產集團及本集團在其各自的業務領域進一步發展，並為雙方帶來明顯的好處，原因如下：

(a) ***釋放本集團業務的價值***：本公司單獨[**編纂**]可提供評估本集團業務價值的獨立平台，而非目前安排將我們的業務與餘下瑞安房地產集團的物業開發業務合併。股權市場投資者將能投資純商業物業概念，釋放本集團商業物業組合的價值，從而使餘下瑞安房地產集團以控股股東身份受益；

(b) ***業務的重點及清晰性***：[**編纂**]將讓餘下瑞安房地產集團及本集團的不同管理團隊能夠更有效地專注於其各自不同的業務並捕捉不同的增長根本動力。餘下瑞安房地產集團物業發展業務與我們的商業物業業務的性質不同，需要的管理技能及重點亦不同，而[**編纂**]將能更有效調配管理資源。[**編纂**]亦將讓投資者及公眾的投資重點更突出，並令餘下瑞安房地產集團及本集團的業務職能更加清晰；

(c) ***本集團的未來發展與餘下瑞安房地產集團脫離***：[**編纂**]後，本集團可獨立收購其他商業物業，以發展投資物業業務。[**編纂**]亦可令我們專注於發展資產管理等輕資產業務，這將提升股本回報，從而使餘下瑞安房地產集團以本公司控股股東的身份受益；

(d) ***財務利益***：由於[**編纂**]，餘下瑞安房地產集團及本公司將在權益及債務資本市場擁有單獨的集資平台，從而增加兩間實體的融資靈活性。對於因本公司的[**編纂**]地位而希望向本公司提供信貸或融資的金融機構，亦將有更大的透明度，這讓本公司能夠在未來獨立籌集資本，為現有營運和未來擴展提供資金，而毋需依賴餘下瑞安房地產集團；及

(e) ***餘下瑞安房地產集團將[編纂]用於降低槓桿及收購未來土地儲備***：作為重組及[**編纂**]的一部分，瑞安房地產能夠有效將其已落成商業物業出售予本公司，以高效回籠資金。餘下瑞安房地產集團將能利用[**編纂**]所籌集的資金實現較低的資產負債比率，為未來物業開發收購更多土地並實現更快的資產周轉率，從而為瑞安房地產股東帶來更高回報和利潤。

根據第15項應用指引的規定，瑞安房地產將充分顧及其股東的利益，通過[**編纂**]方式，向[**編纂**]提供股份的[**編纂**]。有關[**編纂**]的詳情，請參閱「[**編纂**]*的架構*」。

主要附屬公司及合營公司

本公司及我們的主要附屬公司

本公司於2011年10月27日在開曼群島註冊成立，為瑞安房地產的附屬公司。鑑於本集團擁有及管理的物業數量眾多，且透過多層控股公司持有，因此我們由眾多附屬公司組成。於往績記錄期為本公司經營業績作出重大貢獻的本公司該等附屬公司的詳情載於「*附錄一－會計師報告*」。

合營公司

我們不時成立合營公司及訂立協議，以便共同擁有及共同管理投資物業。下表載列我們重大合營公司的詳情。

物業	合營公司	我們的權益	合營夥伴	合營夥伴的權益
致使該等物業綜合入賬至合併財務報表的安排				
創智天地				
– 創智天地(不包括創智天地北部(第311號地塊))[1]	上海楊浦中央社區發展有限公司	透過Bright Power Enterprises Limited持有86.8%	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	13.2%
	Bright Power Enterprises Limited	51%	Wisdom Forever Limited Partnership(由中國人壽最終控制)	49%
– 創智天地北部(第311號地塊)[2]	上海創智天地發展有限公司	透過悅濤有限公司持有99%	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	1%
	悅濤有限公司	51%	Wisdom Forever Limited Partnership(由中國人壽最終控制)	49%
瑞安廣場和新天地廣場	上海九海利盟房地產有限公司	80%	上海九海實業有限公司(由國有資產監督管理委員會最終擁有)	20%
新天地時尚II	上海復祥房地產有限公司	99%	上海永業企業(集團)有限公司(由上海市黃浦區國有資產監督管理委員會最終擁有)	1%

物業	合營公司	我們的權益	合營夥伴	合營夥伴的權益
致使該等物業並無綜合入賬至合併財務報表的安排				
南京國際金融中心	國盈發展有限公司	50%	First Globe Limited(由Grosvenor Asia Pacific Limited最終擁有)	50%
企業天地5號及湖濱道	上海興僑房地產有限公司	通過Top Fountain Limited持有99%	上海永業企業(集團)有限公司	1%
	Top Fountain Limited	45%	–中國人壽信託有限公司	10%
			– Manulife (International) Limited	14.25%
			– Manufacturers Life Reinsurance Limited	14.25%
			– Manulife (Singapore) Pte. Ltd.	11.45%
			– Manulife Life Insurance Company	5.05%

附註：

(1) 我們間接實益擁有上海楊浦中央社區發展有限公司44.27%的股權，上海楊浦中央社區發展有限公司為擁有創智天地(不包括創智天地北部(第311號地塊))的合營公司。

(2) 我們間接實益擁有上海創智天地發展有限公司50.49%的股權，上海創智天地發展有限公司為擁有創智天地北部(第311號地塊)的合營公司。

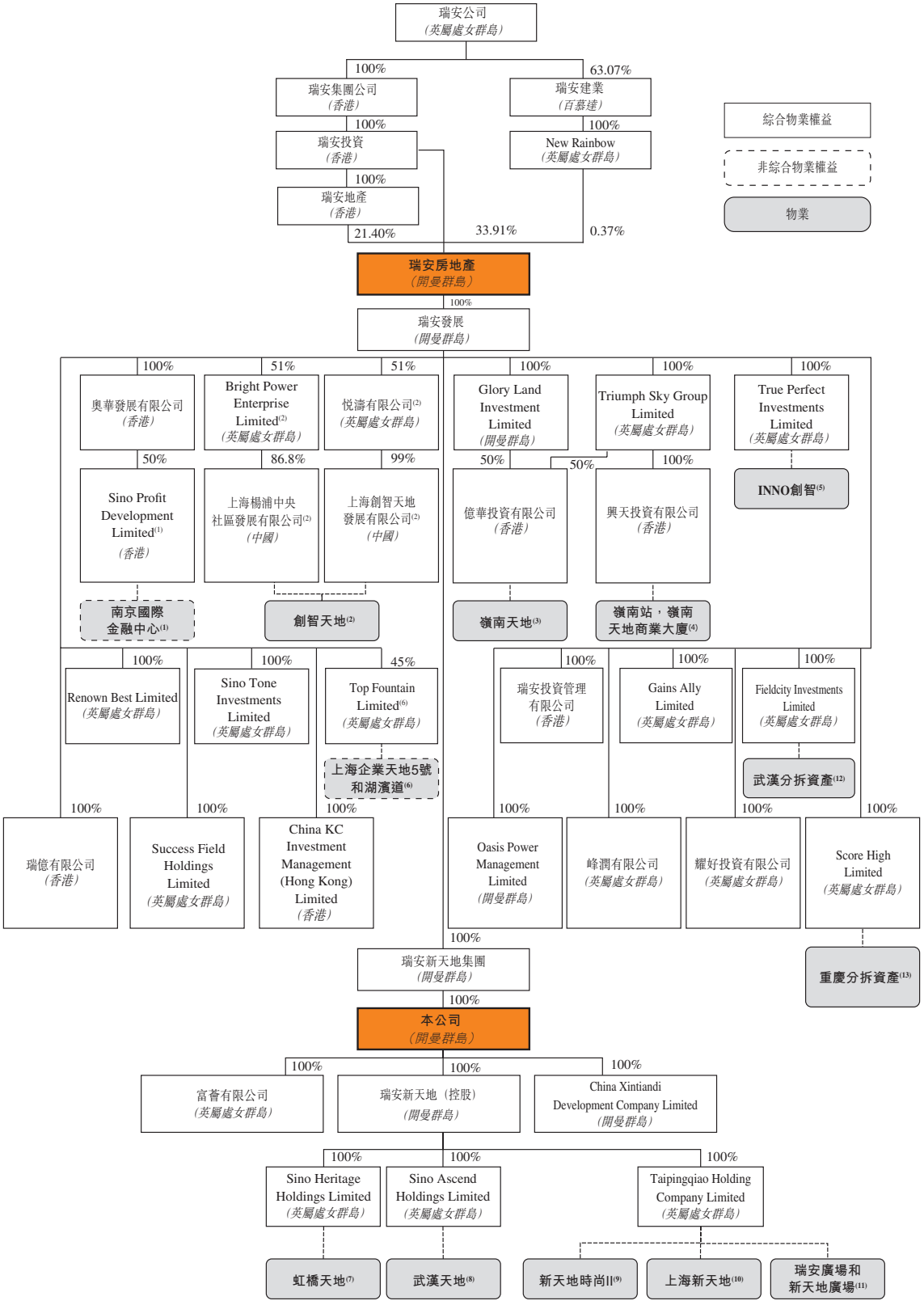
(3) 我們間接實益擁有上海興僑房地產有限公司44.55%的股權，上海興僑房地產有限公司為擁有企業天地5號及湖濱道的合營公司。

重大收購及出售

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們並無進行任何我們認為對本集團營運和表現屬重要的重大收購、出售或合併。

重組

緊接重組開始之前將被納入本集團旗下公司的持股架構及公司架構如下：



附註：

(1) 南京國際金融中心由南京富城房地產開發有限公司擁有，而南京富城房地產開發有限公司則由國盈發展有限公司間接全資擁有。國盈發展有限公司由豐奧有限公司(由Grosvenor Asia Pacific Limited擁有)及奧華發展有限公司分別擁有50%的權益。

(2) 創智天地(不包括創智天地北部(第311號地塊))由上海楊浦中央社區發展有限公司(「**楊浦中央**」)擁有，而楊浦中央則由Bright Power Enterprises Limited及獨立第三方上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「**上海楊浦**」)分別擁有86.8%及13.2%。創智天地北部(第311號地塊)由上海創智天地發展有限公司擁有，而上海創智天地發展有限公司則由悅濤有限公司及上海楊浦分別擁有99%及1%的權益。Bright Power Enterprises Limited及悅濤有限公司由Wisdom Forever Limited Partnership分別擁有49%的權益，而Wisdom Forever Limited Partnership則由China Life Capital Co., Ltd控制。

(3) 嶺南天地由佛山瑞安天地房地產發展有限公司擁有，而佛山瑞安天地房地產發展有限公司則分別由興合有限公司(90%)、盈源有限公司(2%)、益勵有限公司(1%)、立恒有限公司(1%)、東享有限公司(1%)、才邦有限公司(1%)、源捷有限公司(3%)及南詠有限公司(1%)所擁有，該等公司全部均由瑞安發展間接持有。盈源有限公司、益勵有限公司、立恒有限公司、東享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司及南詠有限公司均已簽立信託聲明，以代表興合有限公司持有該等股權。僅興合有限公司及盈源有限公司將於重組完成後成為本集團成員公司。興合有限公司由Billion China Limited全資擁有，而盈源有限公司由興天投資有限公司全資擁有。

(4) 嶺南站，嶺南天地商業大廈由佛山安盈房地產開發有限公司擁有，而佛山安盈房地產開發有限公司則分別由盈源有限公司(92%)、興合有限公司(1%)、益勵有限公司(2%)、立恒有限公司(1%)、東享有限公司(1%)、才邦有限公司(1%)、源捷有限公司(1%)及南詠有限公司(1%)所擁有，該等公司全部均由瑞安發展間接持有。興合有限公司、益勵有限公司、立恒有限公司、東享有限公司、才邦有限公司、源捷有限公司及南詠有限公司均已簽立信託聲明，以代表盈源有限公司持有該等股權。僅興合有限公司及盈源有限公司將於重組後成為本集團成員公司。盈源有限公司由興天投資有限公司全資擁有，而興合有限公司由興天投資有限公司全資擁有。

(5) INNO創智由上海新灣景置業有限公司擁有，而上海新灣景置業有限公司則由True Perfect Investments Limited間接全資擁有。

(6) 企業天地5號及湖濱道由上海興僑房地產有限公司擁有，而上海興僑房地產有限公司則由僑亨有限公司及獨立第三方上海永業企業(集團)有限公司分別擁有99%及1%的權益。僑亨有限公司由Top Fountain Limited間接擁有。Top Fountain Limited由Ally Victory Limited (20%)、瑞安發展(重組前)及瑞安新天地(控股)(重組後)(25%)、中國人壽信託有限公司(10%)、Manulife (International) Limited (14.25%)、Manufacturers Life Reinsurance Limited (14.25%)、Manulife (Singapore) Pte. Ltd. (11.45%)及Manulife Life Insurance Company (5.05%)所擁有。於重組後，Ally Victory Limited現由瑞安新天地(控股)全資擁有。

(7) 虹橋天地由上海瑞橋房地產發展有限公司擁有，而上海瑞橋房地產發展有限公司則由Sino Heritage Holdings Limited間接全資擁有。

(8) 武漢天地由武漢瑞安商祺房產管理有限公司擁有，而武漢瑞安商祺房產管理有限公司則由Sino Ascend Holdings Limited間接全資擁有。

(9) 新天地時尚II由上海復祥房地產有限公司擁有，而上海復祥房地產有限公司則由遠祥有限公司及獨立第三方上海市黃浦區國有資產監督管理委員會的全資附屬公司上海永業企業(集團)有限公司分別擁有99%及1%的權益。遠祥有限公司為Taipingqiao Holding Company Limited的間接全資附屬公司。

(10) 上海新天地由上海新天地廣場有限公司、上海紀興房地產有限公司、上海柏興房地產有限公司及上海興啟房地產有限公司(均為Taipingqiao Holding Company Limited的間接全資附屬公司)共同擁有。

(11) 瑞安廣場和新天地廣場(順迪投資有限公司擁有的物業第15層除外)由上海九海利盟房地產有限公司(「**上海九海**」)擁有。上海九海由厲銘投資有限公司及獨立第三方上海九海實業有限公司分別擁有80%及20%的權益。厲銘投資有限公司及順迪投資有限公司均為Taipingqiao Holding Company Limited的間接全資附屬公司。

(12) 有關武漢分拆資產的詳情，請參閱下文「－*轉讓分拆資產*」。

(13) 有關重慶分拆資產的詳情，請參閱下文「－*轉讓分拆資產*」。

為籌備[**編纂**]並作為重組的一部分，將會採取以下步驟：

A. 保留餘下瑞安房地產集團內若干附屬公司

於2021年9月2日，上海瑞安知社商業管理有限公司將上海平川實業有限公司及上海瑞椽實業有限公司轉讓予餘下瑞安房地產集團成員公司瑞安管理(上海)有限公司。上述轉讓已完成並悉數結清。

B. 轉讓餘下瑞安房地產集團的業務權益予本集團

1. 轉讓瑞安投資管理予Shui On Xintiandi (Holding) Limited

瑞安發展曾經為瑞安投資管理有限公司的唯一股東。為使本集團可從餘下瑞安房地產集團收購瑞安投資管理有限公司，於2021年[●]，瑞安發展將其於瑞安投資管理有限公司的100%權益轉讓予瑞安新天地(控股)，代價為向瑞安新天地集團發行179股本公司股份。轉讓完成後，瑞安投資管理有限公司成為本集團的成員公司。

2. 佛山權益合併至瑞安新天地集團

於嶺南天地的50%權益：瑞安發展為Glory Land Investment Limited的股東，而Glory Land Investment Limited則持有億華投資有限公司(間接持有嶺南天地)的50%權益。

此外，瑞安發展的直接附屬公司Triumph Sky Group Limited為以下各項的股東：

(a) **於嶺南天地的50%權益**：億華投資有限公司(間接持有嶺南天地)的50%權益；及

(b) **於嶺南站，嶺南天地商業大廈的權益**：興天投資有限公司(間接持有嶺南站，嶺南天地商業大廈)的100%權益，

(統稱「**佛山權益**」)。

由於Triumph Sky Group Limited將保留於餘下瑞安房地產集團，為使本集團於[**編纂**]前短期內向餘下瑞安房地產集團收購佛山權益，

(a) Triumph Sky Group Limited將轉讓其於億華投資有限公司的50%權益及於興天投資有限公司的100%權益予瑞安新天地集團，代價為發行1,033股瑞安新天地集團股份。

轉讓完成後，

(i) 興天投資有限公司將由瑞安新天地集團全資擁有；及

(ii) 瑞安新天地集團將由瑞安發展擁有20,000股股份及Triumph Sky Group Limited（由瑞安發展全資擁有）擁有1,033股股份；

(b) 瑞安發展將轉讓其於Glory Land Investment Limited的100%權益予瑞安新天地集團，代價為向瑞安發展發行170股瑞安新天地集團股份；及

(c) 瑞安新天地集團將轉讓其於億華投資有限公司的50%權益予Glory Land Investment Limited，代價為向瑞安新天地集團發行100股Glory Land Investment Limited股份。

轉讓完成後，億華投資有限公司將由Glory Land Investment Limited全資擁有，而Glory Land Investment Limited則將由瑞安新天地集團全資擁有。

(d) 上述步驟完成後，Triumph Sky Group Limited將透過註銷放棄其於瑞安新天地集團的1,033股股份。

放棄股份完成後，佛山權益將由瑞安新天地集團擁有，而瑞安新天地集團則將由瑞安發展全資擁有。

3. 註冊成立英屬處女群島控股公司以持有若干香港實體

為使瑞安發展透過英屬處女群島註冊成立實體間接持有若干由瑞安發展直接持有的香港註冊成立實體：

(a) **南京國際金融中心的權益**：於2021年[●]，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司（「**BVI公司1**」）已註冊成立為瑞安發展的直接全資附屬公司。於2021年[●]，瑞安發展將其於奧華發展有限公司（其間接持有南京國際金融中心50%權益）的100%權益轉讓予BVI公司1，代價為向瑞安發展發行100股BVI公司1股份。

(b) **物業管理業務**：於2021年[●]，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司（「**BVI公司2**」）已註冊成立為瑞安發展的直接全資附屬公司。於2021年

[●]，瑞安發展將其於瑞億有限公司(其持有本集團的物業管理業務)的100%權益轉讓予BVI公司2，代價為向瑞安發展發行10股BVI公司2股份。

(c) **投資管理實體**：於2021年[●]，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司(「**BVI公司3**」)已註冊成立為瑞安發展的直接全資附屬公司。瑞安發展將其於China KC Investment Management (Hong Kong) Limited(其持有本集團其中一間投資管理實體)的100%權益轉讓予BVI公司3，代價為向瑞安發展發行10股BVI公司3股份。

轉讓完成後，奧華發展有限公司、瑞億有限公司及China KC Investment Management (Hong Kong) Limited(原均為瑞安發展的直接全資附屬公司)已分別透過新註冊成立的英屬處女群島實體而成為瑞安發展的間接全資附屬公司。

4. 非佛山權益合併至瑞安新天地集團

瑞安發展現時為以下將轉讓至本集團的英屬處女群島註冊成立或開曼群島註冊成立實體的股東：

(a) **於INNO創智的權益**：True Perfect Investments Limited的100%權益；

(b) **於創智天地的權益**：Bright Power Enterprise Limited的51%權益及悦濤有限公司的51%權益；

(c) **於企業天地5號及湖濱道的權益**：Ally Victory Limited的100%權益(擁有Top Fountain Limited的20%權益)及Top Fountain Limited的25%權益；

(d) **於南京國際金融中心的權益**：BVI公司1的100%權益；

(e) **物業管理業務**：BVI公司2的100%權益；及

(f) **物業管理及投資的附屬業務**：BVI公司3、Shine Prime Investments Limited、Success Field Holdings Limited、Gains Ally Limited、Sino Tone Investments Limited、Oasis Power Management Limited、Renown Best Limited及峰潤有限公司的100%權益，(統稱「**非佛山權益**」)。

為使本集團於[**編纂**]前短期內向餘下瑞安房地產集團收購非佛山權益，瑞安發展將向瑞安新天地集團轉讓非佛山權益，代價為向瑞安發展發行合共4,526股瑞安新天地集團股份。我們將根據合營協議於轉讓南京國際金融中心以及企業天地5號及湖濱道的權益前知會相關合營夥伴。

轉讓完成後，非佛山權益將由瑞安新天地集團擁有。

此時，瑞安發展將為非佛山權益及佛山權益(統稱「**注入權益**」)的唯一股東。

5. 合併注入權益至本公司

為使本集團於[**編纂**]前短期內向餘下瑞安房地產集團收購注入權益，瑞安新天地集團將向本公司轉讓注入權益，代價為向瑞安新天地集團發行427,332股股份。轉讓完成後，注入權益將成為本集團的一部分。

6. 合併注入權益至瑞安新天地(控股)

為使本公司的直接附屬公司瑞安新天地(控股)於[**編纂**]前短期內成為注入權益的控股公司，本公司將向瑞安新天地(控股)轉讓注入權益，代價為向本公司發行4,989股瑞安新天地(控股)股份。轉讓完成後，注入權益將由本公司透過本公司的直接附屬公司瑞安新天地(控股)間接持有。

C. 合併集團內權益至瑞安新天地(控股)

本集團旗下若干附屬公司由本公司直接持有：

(a) **瑞安新天地品牌推廣**：China Xintiandi Development Company Limited的100%權益；及

(b) **企業管理附屬業務**：富薈有限公司的100%權益，

(統稱「**集團內權益**」)。

為使本公司的直接附屬公司瑞安新天地(控股)於[**編纂**]前短期內成為集團內權益的控股公司，本公司將向瑞安新天地(控股)轉讓集團內權益，代價為發行合共10股瑞安新天地(控股)股份。轉讓完成後，集團內權益將由本公司透過本公司的直接附屬公司瑞安新天地(控股)間接持有。

D. 簽立業務轉讓協議

作為重組一部分，於2021年[●]，本公司與瑞安房地產訂立業務轉讓協議，據此，餘下瑞安房地產集團的相關成員公司將須出售而本集團相關成員公司將須購買持續經營的分拆業務(包括分拆資產及其相關業務、資產、利息、負債及合約關係)。轉讓分拆資產將以股權轉讓分拆資產相關控股公司的方式進行，惟須待分拆程序完成及其他交割條件達成後始可作實。分拆資產、分拆及業務轉讓協議的詳情載於下文「－*轉讓分拆資產*」。

E. 更替應付餘下瑞安房地產集團款項

上述轉讓完成後，於2021年10月31日，本集團內實體應向餘下瑞安房地產集團支付的款項約為[**編纂**]（「**股東貸款**」）。

為方便於[**編纂**]完成後結算餘下瑞安房地產集團及本集團的公司間結餘，於[**編纂**]前短期內：

(a) 股東貸款將以更替方式轉讓予本公司，以換取彼等各自與本公司的公司間結餘。

(b) 本公司與瑞安發展將訂立協議，以從股東貸款扣除應收餘下瑞安房地產集團款項。

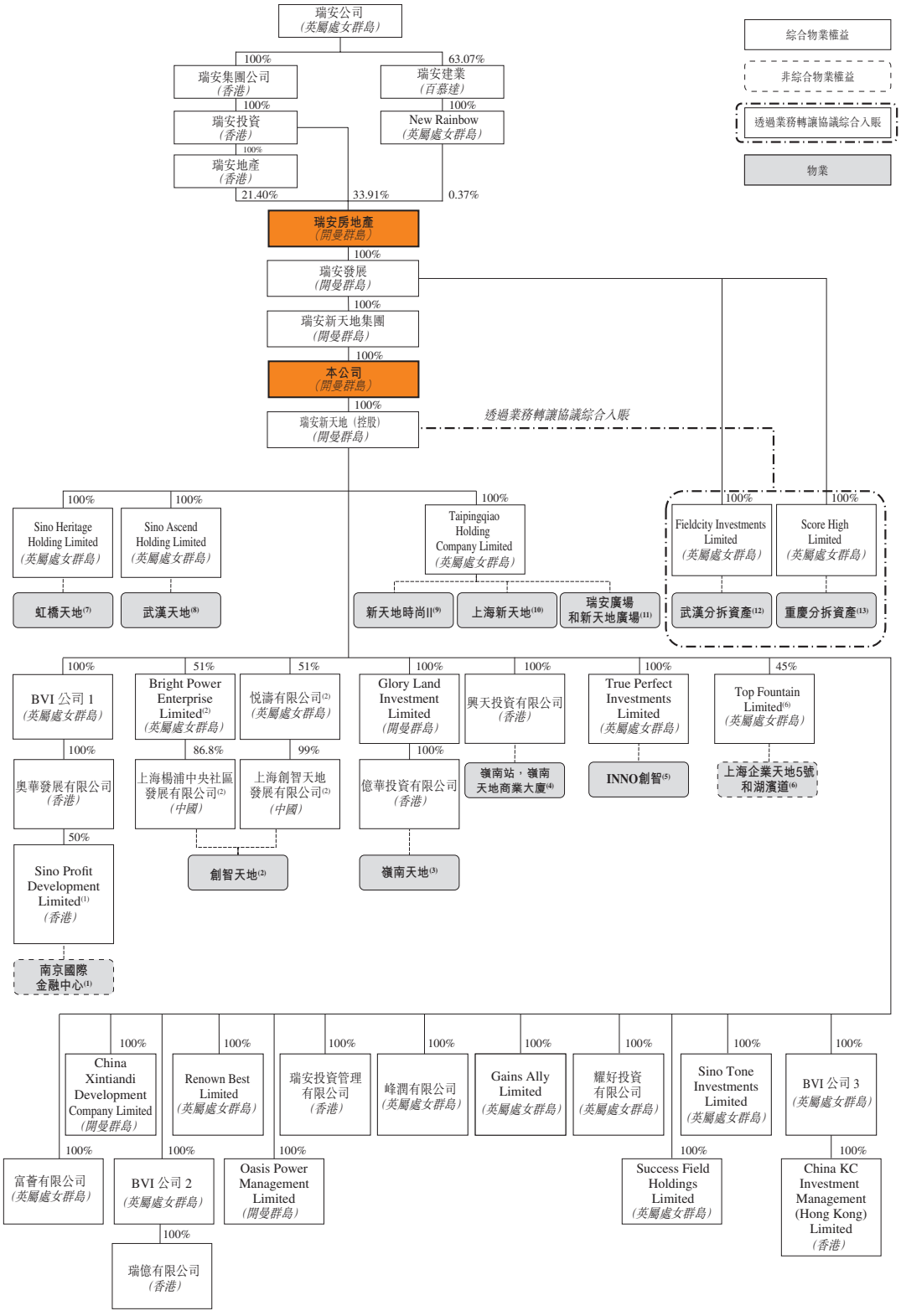
(c) 瑞安發展將向瑞安新天地集團轉讓相當於2021年10月31日的股東貸款與本公司按[**編纂**]下限收取的[**編纂**]之間差額的金額（「**轉換部分**」）。

上述步驟完成後，股東貸款的轉換部分將結欠瑞安新天地集團，而股東貸款的餘下部分將結欠瑞安發展。

中國監管規定

中國法律顧問已確認，概無須就本節擬進行的重組步驟取得中國相關部門的事先批准，有關於中國成立的公司的歷史股權轉讓亦已遵照中國的適用法律、規則及法規進行，而重組項下擬進行的交易及安排並無違反適用中國法律、規定及法規。

緊隨重組後及緊接[**編纂**]完成前，本集團旗下公司的持股架構及公司架構如下：



*附註：*有關附註(1)至(13)的詳情，請參閱第54頁本集團重組前簡要架構圖相關附註。

轉讓分拆資產

轉讓瑞安房地產間接持有兩項已落成及產生收入的商業物業之法定所有權(「**分拆資產**」)無法於[**編纂**]完成前完成。分拆資產的法定所有權根據中國法律法規通過股權轉讓按具稅務效益的方式轉移至本集團前，須先進行分拆(於下文闡述)。

分拆資產

分拆資產包括：

(a) 重慶天地社區的99%權益：重慶天地、重慶嘉陵中心A館／B館和重慶企業天地2號零售，均為位於重慶市渝中區綜合用途發展項目的商業部分(「**重慶分拆資產**」)。

於最後實際可行日期，重慶分拆資產由重慶瑞安天地房地產發展有限公司擁有，而重慶瑞安天地房地產發展有限公司為一間合營公司(「**重慶合營公司**」)，由(i)獨立第三方萬科集團(「**萬科**」)的附屬公司重慶錦瀾事業有限公司(79.2%)；(ii)瑞安房地產的全資附屬公司僑雄有限公司(19.8%)；及(iii)獨立第三方重慶渝中國有資產經營管理有限公司(「**重慶渝中**」)(1%)所擁有。重慶瑞安天地房地產發展有限公司由Score High Limited間接全資擁有。

根據重慶合營公司的合作協議，萬科於其投資前並無於若干既有投資物業中擁有任何權益，當中包括重慶分拆資產。因此，重慶分拆資產乃由瑞安房地產集團(透過僑雄有限公司)及重慶渝中分別實益擁有99%及1%的權益。

中國法律顧問已告知本公司，在遵守重慶合營公司合作協議的情況下，(i)餘下瑞安房地產集團根據業務轉讓協議向本集團轉讓其於重慶分拆資產的99%權益及其相關分拆業務(重慶分拆資產的法定所有權除外)；及(ii)餘下瑞安房地產集團於分拆完成後向本集團轉讓重慶分拆資產的法定所有權方面，均無法律障礙；及

(b) 武漢天地社區的壹方南館／壹方北館(均為位於湖北省武漢市綜合用途發展項目的商業部分)的100%權益(「**武漢分拆資產**」)。

武漢分拆資產由武漢瑞安天地房地產發展有限公司擁有，而該公司由Fieldcity Investments Limited間接全資擁有。

分拆

分拆的理由及裨益

於本文件日期，各項分拆資產均為中國營運附屬公司所持有的綜合用途發展項目的一部分。除非持有分拆資產的各間中國營運附屬公司首先根據中國法律法規進行分拆(「**分拆**」)，否則分拆資產不可按具稅務效益的方式轉讓予本公司。透過分拆程序，各間中國營運附屬公司將分為兩間實體，一間持有分拆資產，而另一間則持有相關綜合用途發展項目的餘下部分。

2018年《中華人民共和國公司法》及2016年《中華人民共和國公司登記管理條例》均清楚列明分拆的程序及批准。中國法律顧問確認：(i)本公司不可能項目開發完成前避免分拆；(ii)分拆一般需時約兩至三年才能完成；及(iii)倘分拆符合上述法律法規，完成分拆概無法律障礙。

分拆所需的時間

根據中國法律顧問的意見，以分拆方式轉讓分拆資產不大可能於[**編纂**]完成前完成，原因為該轉讓須達成(其中包括)以下條件：

(a) 取得中國相關政府當局的同意及批准，包括向中國相關土地局登記武漢分拆資產的個別物業所有權；

(b) 餘下瑞安房地產集團相關債權人(特別是貸款銀行)給予同意；

(c) 中國相關稅務當局完成清稅手續；及

(d) 合營夥伴給予同意(就重慶分拆資產而言)。

獨立非執行董事對分拆的意見

於[**編纂**]後，獨立非執行董事將定期審閱分拆，確保該分拆在實際可行情況下盡快進行，並及時分離上述分拆資產綜合用途發展項目的商業部分。本公司將於中期及年度報告提供分拆的最新狀況。本公司將於分拆完成時刊發公告。

業務轉讓協議

作為重組的一部分，本公司已於[●]與瑞安房地產訂立業務轉讓協議(「**業務轉讓協議**」)，據此，餘下瑞安房地產集團的相關成員公司須出售，而本集團相關成員公司須以人民幣1元(雙方參考萊坊測量師行有限公司編製的估值報告以及分拆業務的資產及負債後，經公平磋商釐定)購買持續經營的分拆業務(包括分拆資產及其相關業務、資產、權益、負債及合約關係)。

在完成分拆及分拆資產所有權轉讓前，本公司將不會擁有分拆資產的法定所有權，惟根據業務轉讓協議，本公司將有權佔用和使用分拆資產，以及自分拆資產產生收入而餘下瑞安房地產集團將將代本集團持有分拆資產。瑞安房地產已向我們提供彌償保證，以支付任何針對分拆資產的第三方索償，或因未能轉讓分拆資產而產生的虧損及成本。本集團毋須就佔用和使用分拆資產，以及自分拆資產產生收入向餘下瑞安房地產集團支付額外代價。

於往績記錄期，分拆資產(包括分拆資產產生的收益)將採用合併會計法於本集團的財務資料中合併入賬，猶如重組(包括轉讓分拆資產)於往績記錄期初已完成。

根據業務轉讓協議，餘下瑞安房地產集團的相關成員公司將有最多五年時間完成分拆，倘未能完成，則餘下瑞安房地產集團須以資產轉讓方式向本集團轉讓分拆資產，並須承擔相關資產轉讓產生的所有稅項。五年限期包括(i)分拆的所有所需程序，及(ii)分拆日後可能出現的任何不能預知延誤。

中國法律顧問已確認，業務轉讓協議項下擬進行的交易及安排乃遵照中國的適用法律、規則及法規。

轉換發行、資本化發行及[編纂]

增加本公司法定股本

本公司法定股本將由50,000美元(分為50,000,000股每股面值0.001美元的股份)增至[**編纂**]美元(分為[**編纂**]股每股面值[**編纂**]的股份)。

轉換發行

瑞安新天地集團會將股東貸款的轉換部分轉換為權益，據此，額外股份(將參考本集團於[2021年10月31日]的資產總值釐定)將發行及配發予瑞安新天地集團(「**轉換發行**」)。

資本化發行

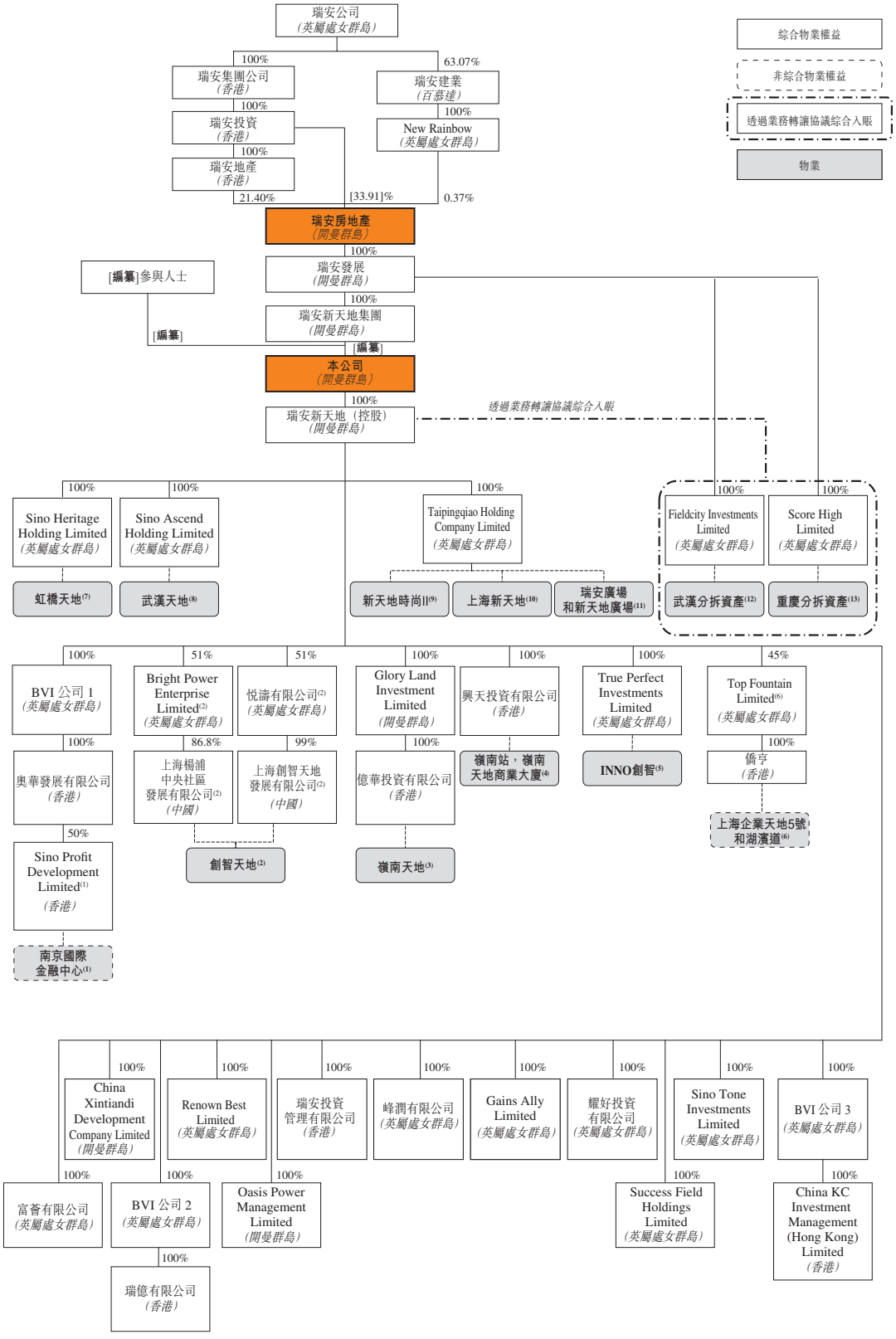
(a)[**編纂**](即緊接[**編纂**]前[**編纂**]股股份的總面值)與(b)於轉換發行後的股份總面值之差額，將資本化為本公司股份溢價賬的進賬額，並用於按面值全數繳足將發行及配發予瑞安新天地集團(即本公司緊接[**編纂**]前的唯一股東)的相應數目股份(「**資本化發行**」)。轉換發行及資本化發行後，本公司將擁有合共[**編纂**]股每股面值[**編纂**]的股份。

支付[編纂][編纂]以清償股東貸款

緊接[**編纂**]完成前，相當於本公司按[**編纂**]收取的[**編纂**]的金額(即轉換發行後股東貸款的餘下部分)仍未償還。假設[**編纂**]為[**編纂**](即[**編纂**]的下限)，[**編纂**][**編纂**]將用於償付股東貸款。本公司將從[**編纂**]下將收取的[**編纂**]中轉撥股東貸款的未償還金額予瑞安發展，因此股東貸款將獲償還。本公司與餘下瑞安房地產集團任何成員公司之間將無任何未償還的非貿易公司間結餘。

倘若悉數償還股東貸款後的[**編纂**]有任何[**編纂**]，該等[**編纂**]將保留作營運資金及一般企業用途。假設[**編纂**]為[**編纂**](即[**編纂**]的上限)，[**編纂**]將保留作營運資金及一般企業用途。

緊隨[**編纂**]完成(假設[**編纂**]未獲行使)後將被納入本集團旗下公司的持股架構及公司架構如下：



附註： 有關附註(1)至(13)的詳情，請參閱第54頁本集團重組前簡要架構圖相關附註。

本節資料摘錄自萊坊編製的獨立報告。就[**編纂**]*而言，萊坊亦擔任我們中國物業權益的物業估值師。萊坊編製的行業報告乃基於其數據庫資料、公開可得資料來源、行業報告、訪談所獲數據及其他來源的資料。我們認為本節資料的來源就該等資料而言屬適當來源，且在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎態度。*

我們或相關人士(萊坊除外)並未獨立核實本節有關資料。我們及相關人士(萊坊除外)亦無就該等資料的完整性、準確性或中肯度發表任何聲明，故閣下不應過分依賴該等資料。我們已同意就編製萊坊報告向萊坊支付人民幣500,000元的費用。該費用並非視乎[**編纂**]*完成與否而定。截至最後實際可行日期，經合理審慎考慮後，我們的董事確認，自本節所載各項數據的相關日期起，市場資料並無出現可能會限制、抵觸或影響本節所載資料的顯著或重大不利變動。*

研究背景及方法

萊坊為獨立全球物業估值師，提供專業諮詢及代理服務，以滿足主要房地產業主、開發商及投資者對商業及住宅物業的需求。萊坊報告載有大量資料，該等資料乃從其專有數據庫、地盤／項目視察及訪談、國家統計局以及來自政府機關的公開數據及其他來源直接或間接取得。

編製萊坊報告時，萊坊假設：(i)所有由政府機關發佈的數據均屬真實準確；(ii)中國以至全球社會、經濟及政治狀況於預測期間維持不變；及(iii)中國房地產行業的政府政策於預測期間維持不變。

中國概覽

宏觀經濟概覽

儘管自2018年以來與美國陷入貿易緊張局勢以及2020年新型冠狀病毒疫情影響，中國在全球經濟越來越舉足輕重，並於2016年至2020年保持快速經濟增長。

下表載列於所示期間的摘選中國統計數據：

中國	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年上半年	複合年增長率（2016年至2020年）
國內生產總值（人民幣十億元）	74,640	83,204	91,928	99,087	101,599	53,217	8.0%
國內生產總值增長率	6.8%	6.9%	6.7%	6.1%	2.3%	12.7%(1)	不適用
常住人口（百萬人）	1,382.7	1,390.1	1,395.4	1,400.1	1,411.8	不適用	0.5%
城鎮人口（百萬人）	819	843	864	884	902	不適用	2.4%
城鎮化率(%)	57.4%	58.5%	59.6%	60.6%	63.9%	不適用	不適用
城鎮家庭人均可支配收入（人民幣元）	33,616	36,396	39,251	42,359	43,834	不適用	6.9%
消費者物價指數（去年=100）	102.0	101.6	102.1	102.9	102.5	不適用	不適用
消費品零售額（人民幣十億元）	33,232	36,626	38,099	41,165	39,198	21,190	4.2%

資料來源：　國家統計局
附註(1)：　與2020年上半年比較

中國房地產市場概覽

隨著中國經濟增長，中國房地產投資由2016年的人民幣102,580億元增至2020年的人民幣141,440億元，複合年增長率為8.4%，2021年上半年進一步增至人民幣72,180億元，同比增長15.0%。在管商業物業的建築面積由2016年的406百萬平方米擴展至2020年的672百萬平方米，複合年增長率為13.4%。

下表載列於所示期間的摘選中國房地產市場統計數據：

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年上半年	複合年增長率（2016年至2020年）
房地產投資（人民幣十億元）	10,258	10,980	12,017	13,219	14,144	7,218	8.4%
在管商業物業的建築面積（百萬平方米）	406	444	523	624	672	不適用	13.4%

資料來源：國家統計局、萊坊研究

零售物業市場

概覽

儘管電子商務不斷發展，但線下零售額的增長仍然保持強勁，原因為眾多線下店舖透過提供與眾不同的店內體驗吸引客戶。

中國零售物業市場的主要驅動因素

快速城鎮化

中國城鎮化率於2020年為63.9%，預計2030年將達到70.0%。快速城鎮化促進國內消費增加，進而推動零售物業行業對商業物業的需求。

以日益壯大的中產階級為基礎的消費驅動經濟

中國的城市住戶人均可支配收入於2020年達人民幣43,834元，自2016年以來的複合年增長率為6.9%。城鎮人口的可支配收入不斷增加，以及尋求消費升級的中產階級人口不斷增長，已將中國轉變為消費驅動經濟。因此，零售支出正由必需品轉向醫療保健、旅遊及娛樂等類別的自主消費。

刺激國內消費的政府政策

多年來，消費已成為中國經濟在更廣泛轉型中的主要驅動因素。在「雙循環」策略下，中國政府已頒佈促進國內消費的政策，包括國務院發佈的《關於加快發展流通促進商業消費的意見》、《關於培育建設國際消費中心城市的指導意見》以及刺激國內消費的其他國家及地區政策。

辦公物業市場

概覽

自2020年下半年以來，中國辦公物業投資水平恢復至新型冠狀病毒之前的水平，在國際政治及經濟環境動蕩的情況下，預期辦公樓市場的增長短期內將保持相對穩定。就中長期而言，尤其是在交通便捷的高速增長城市推動下，預期辦公物業市場將回復增長。

中國辦公物業市場的主要驅動因素

勞動力不斷增長

城鎮地區就業人數由2016年的4.14億人增至2020年的4.63億人，複合年增長率為2.8%。預計與中國經濟增長軌跡一致的勞動力持續增長將進一步推動對辦公空間的需求。

科技及金融業的韌性以及新經濟及創新產業的興起

於2020年，中國科技及金融公司的表現優於其他行業的公司，且較少受新型冠狀病毒爆發的影響。於2020年，資訊科技及軟件服務以及金融行業分別實現13.3%及7.0%的收益增長。預期在中國政府的「雙流通」策略下，未來數年科技及金融行業的就業將以更快的速度增長，從而轉化為對辦公空間的強勁需求。此外，其他新經濟及創新產業(如人工智能、技術及醫療保健)的增長推動對辦公空間的需求不斷增加。

偏好靈活及開放的辦公空間

儘管新型冠狀病毒爆發，僱主仍然認為，在培養僱員敬業度及團隊生產力方面，工作場所優於遠程工作。這支持對實體辦公空間的持續需求。同時，中國辦公樓市場的需求正轉向更靈活及開放的辦公空間，優先考慮個人的健康、安全及舒適。預計這將推動對工作場所解決方案的需求，不僅鼓勵團隊之間的高績效及協作，亦滿足以人為本的健康需求。

上海

市場概覽

上海是中國最大的經濟中心，亦是重要的國際金融中心。下表載列於所示期間的摘選上海統計數據：

上海	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年上半年	複合年增長率（2016年至2020年）
國內生產總值（人民幣十億元）	2,818	3,063	3,268	3,816	3,870	2,010	8.3%
國內生產總值增長率	6.8%	6.9%	6.6%	6.0%	1.7%	12.7%(1)	不適用
常住人口（百萬人）	24.2	24.2	24.2	24.3	24.9	不適用	0.7%
城鎮人口（百萬人）	21.3	21.2	21.4	21.4	22.2	不適用	1.1%
城鎮化率	87.9%	87.7%	88.1%	88.1%	89.3%	不適用	不適用
城鎮居民的人均可支配收入（人民幣元）	57,692	62,596	68,034	73,615	76,437	不適用	7.3%
消費者物價指數（去年=100）	103.2	101.7	101.6	102.5	101.7	不適用	不適用
房地產投資（人民幣十億元）	371	386	403	423	470	225	6.1%
消費品零售額（人民幣十億元）	1,259	1,370	1,488	1,585	1,593	905	6.1%

資料來源：國家統計局／上海市統計局
附註：(1)與2020年上半年比較

2020年，上海的國內生產總值達約人民幣40,000億元，在中國城市中排名第一。上海亦為中國城鎮人口人均可支配收入最高的城市，於2020年達人民幣76,437元，自2016年以來的複合年增長率為7.3%。雄厚的經濟及人口優勢使上海成為中國最成熟的零售及辦公樓市場之一，同時亦為亞洲核心市場。上海市政府持續實施政策，吸引大量投資、企業和人才流入。

上海零售物業市場

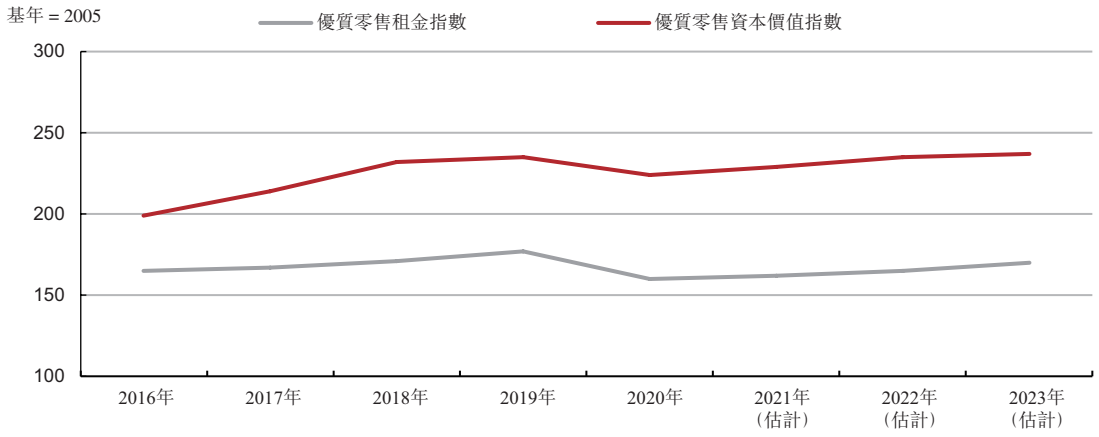
概覽

自2017年以來，上海一直被視為中國零售額最高的城市。隨著主要商業核心區及交通樞紐周邊黃金零售地段的日益稀缺，擁有強大客流量的優質零售空間會變得更有價值。上海零售物業市場亦受益於上海人口不斷增多及地鐵線在全城的延伸。

於2021年7月，國務院批准2025年之前將上海培育成五大國際消費中心城市之一的計劃，此舉將進一步帶動上海零售市場的需求。

零售物業市場的租金、出租率及資本價值趨勢

零售業租金及資本價值指數



資料來源：萊坊研究

上海優質零售租金指數於2016年至2019年上升6.8%。儘管受新型冠狀病毒疫情的影響，零售租金於2020年略有下降，但預計從2020年至2023年，零售租金將增長6.4%，主要由租戶對經濟復甦的信心推動。2016年至2019年，上海優質零售資本價值指數上漲18.2%。儘管2020年受新型冠狀病毒疫情的影響略有下降，但在上文所述相同因素的推動下，預計資本價值將於2020年至2023年進一步增長5.8%。

2016年至2020年，上海優質零售市場的出租率介乎87.0%至89.0%，2021年上半年保持在89.0%的穩定水平。隨著經濟復甦，零售消費將繼續增長，中短期內將進一步推動零售物業出租率上升。

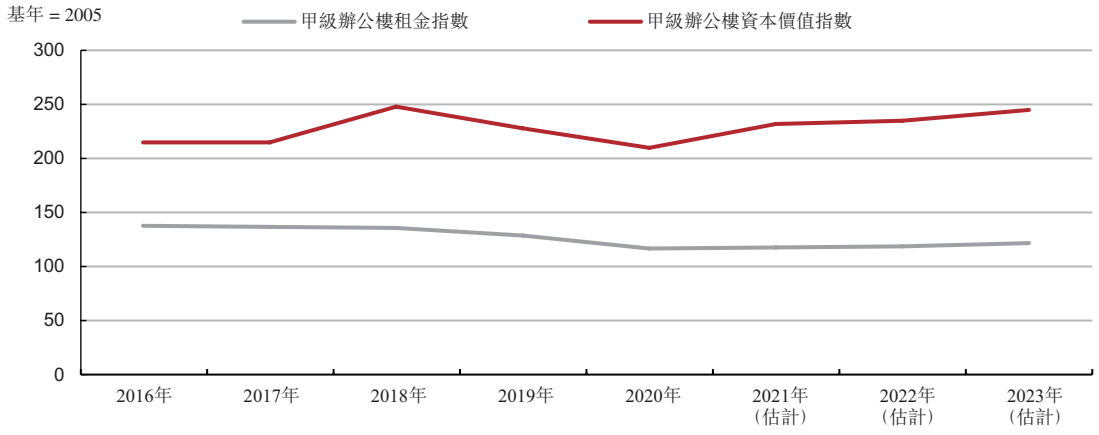
上海辦公物業市場

概覽

上海過去十年來的經濟增長及迅速從2020年的新型冠狀病毒疫情中復甦，促使國內外公司在上海設立或擴大辦事處，繼而帶旺對辦公空間的需求，金融機構及科技、媒體和通信產業公司是上海辦公樓市場的主力客戶。有利的供求動態提升了市中心黃金地段優質辦公物業的價值及吸引力。繼2020年9月頒佈《上海市外商投資條例》後，地方政府將推動上海的跨國公司地區總部和外資研發中心升級發展，對符合條件的企業提供相應扶持。故該條例的頒佈預期將會對上海辦公物業市場產生積極影響。

辦公物業市場的租金、出租率及資本價值趨勢

辦公樓行業的租金及資本價值指數



資料來源：萊坊研究

2016年至2018年，上海甲級辦公樓租金指數保持相對穩定，同時甲級辦公樓資本價值指數增長15.0%。2019年及2020年，由於分散的商業核心區市場新增供應增加及受到新型冠狀病毒疫情的影響，這兩個指數均有所下降。該等指數因受市場擴張的影響還要包括更多分散的商業核心區市場數據。2020年至2023年，預計新供應量在未來幾年會逐漸減少，且預計國內外公司的需求會增加，特別是對商業核心區甲級辦公樓的需求，這兩個指數預計將分別增長4.3%及16.1%。

2016年至2018年，上海辦公樓市場的出租率達至90.0%以上，隨後由於上文所討論的相同原因於2019年下降至81.0%及2020年下降至80.2%左右，但於2021年上半年上升至82.4%，以展示復蘇情況。

上海辦公樓及零售細分市場概覽

黃浦區

黃浦區為上海主要商業、行政及文化區之一，市內逾半商業設施座落在該區。部分舊法租界位於此區，該區擁有眾多文化勝地及歷史建築，黃浦亦是主要商業區，如南京路、淮海路及外灘，商舖、購物商場及百貨公司雲集。

虹橋區

上海其中一個新晉商業核心區位於虹橋區，虹橋區是上海的主要交通樞紐。上海虹橋交通樞相結合多種交通方式，如道路、鐵路及空中交通，上海兩大國際機構中有一個位於該區，使上海通達中國其他地區及全球。作為上海十三五計劃一部分，虹橋成為世界級會展獎勵旅遊商業中心。於2021年2月，國務院批准上海虹橋區建設總體方

案，將虹橋的定位目標設為到2022年成為區域經濟發展的引擎，到2025年成為國際業務樞紐。因此，虹橋受惠於政府的優惠政策，並營造健康商業展望。

楊浦區

楊浦區位於上海市北部，地鐵線四通八達，與其他區相連。坐擁上海三分之一以上高等院校，楊浦區被視為上海的知識中心。楊浦還有一個新興商業核心區五角場，該商務區被上海市政府指定內四個核心商業中心之一，預計將與該區作為教育、研發中心的功能形成互補。近年來，楊浦已被重新定位為年輕人的潮流聖地，並成為上海其中一個最受歡迎的零售區。區內多間購物中心已升級，迎接區內年輕人口轉變中的消費習慣。

虹口區

虹口區是上海市西北坐擁上海三分之一以上商權的新興商業零售區，近年內成為國際投資者的目標。多年來，北外灘已發展成為航運及金融公司聚集地。於2020年7月，上海市規劃和自然資源局宣佈上海市有意沿虹口濱水區建立一個新商業核心區。虹口亦是上海市人口最密集的地區之一，每平方公里生活著超過32,000人，大量住宅項目積聚於此。虹口的交通位置便利，地鐵線可以到達上海任何地方。這些因素助力虹口區成為發展中的上海商業區。

我們經營所在中國其他城市

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年上半年	複合年增長率（2016年至2020年）
國內生產總值（人民幣十億元）							
－武漢	1,153	1,309	1,493	1,622	1,562	825	7.9%
－佛山	863	940	994	1,075	1,082	547	5.8%
－南京	1,050	1,172	1,282	1,403	1,482	762	9.0%
－重慶	1,802	2,007	2,159	2,361	2,500	1,290	8.5%
常住人口（百萬人）							
－武漢	10.8	10.9	11.1	11.2	12.3	不適用	3.4%
－佛山	7.5	7.7	7.9	8.2	9.5	不適用	6.2%
－南京	8.3	8.3	8.4	8.5	9.3	不適用	3.0%
－重慶	31.1	31.4	31.6	31.9	32.1	不適用	0.8%
城鎮化率(%)							
－武漢	79.8%	80.0%	80.3%	80.5%	84.3%	不適用	不適用
－佛山	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.2%	不適用	不適用
－南京	82.0%	82.3%	82.5%	83.2%	86.8%	不適用	不適用
－重慶	62.6%	64.1%	65.5%	66.8%	69.5%	不適用	不適用

	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年上半年	複合年增長率（2016年至2020年）
城鎮居民人均可支配收入（人民幣）							
－武漢	39,737	43,405	47,359	51,706	50,362	不適用	6.1%
－佛山	41,941	45,813	49,630	54,043	56,245	不適用	7.6%
－南京	49,997	54,538	59,308	64,372	67,553	不適用	7.8%
－重慶	29,610	32,193	34,889	37,939	40,006	不適用	7.8%
房地產投資（人民幣十億元）							
－武漢	252	269	278	297	278*	不適用	2.5%
－佛山	123	145	202	215	229	不適用	16.8%
－南京	185	217	236	250	263	156	9.2%
－重慶	373	398	425	444	435	不適用	3.9%
消費品零售額（人民幣十億元）							
－武漢	584	649	717	777	615	307	1.3%
－佛山	302	332	329	369	329	178	2.2%
－南京	509	561	583	714	720	413	9.1%
－重慶	873	977	1,071	1,163	1,179	689	7.8%

資料來源：　武漢市統計局；佛山市統計局；南京市統計局；重慶市統計局
*附註：*按萊坊研究計算*

武漢

概覽

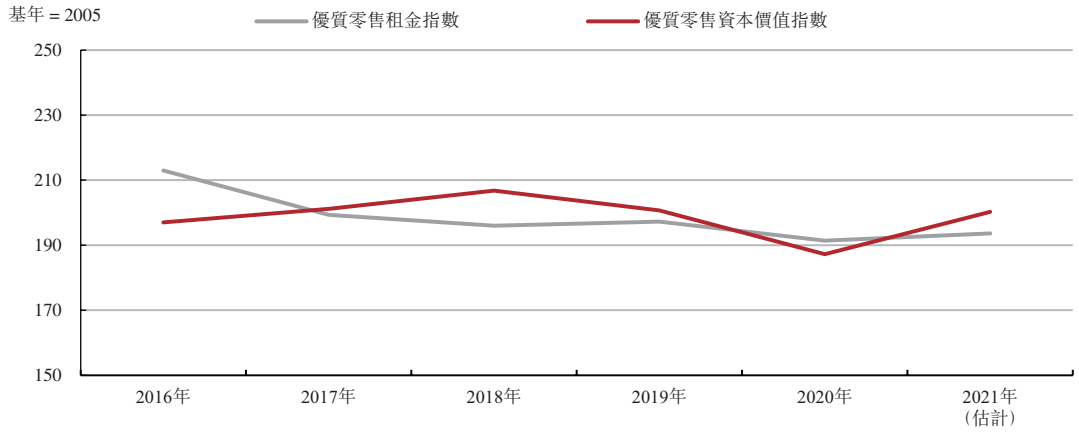
由於地理優勢，武漢是中國最重要的工業及交通樞紐之一。由於其華中位置，武漢以高速鐵路緊密連接中國的商業集群，如長江三角區、珠江三角區及京津冀地區，為武漢形成「4小時生活圈」。根據武漢十四五規劃，地方政府計劃投資於固定資產並推行近400個交通項目。新的基礎設施將進一步帶動武漢的經濟發展，並將武漢發展為門戶城市及主要交通中心。於武漢市政府在2020年4月解除封城後，武漢市經濟出現了強勁的回升勢頭，2021年上半年的國內生產總值達人民幣8,250億元，同比增長28.6%。武漢強大的工業基礎以及在公共領域不斷增強的競爭力，連同就業機會增加，吸引大量人口流入，特別是年輕一代。

武漢消費品零售總額於2020年達人民幣6,150億元，在中國城市中排名第九。武漢消費品零售額於2016年至2019年按9.9%的複合年增長率增長，增長率按同期在中國十大城市中增長最快。儘管新型冠狀病毒疫情導致2020年的零售額下降20.8%，地方政府的刺激消費措施和租戶減租政策以及主要零售領域和購物商場復甦後的消費增加促使武漢的零售額於2021年上半年強勁復甦，同比增長28.1%。

除了近期的經濟復甦外，零售房地產市場未來增長的關鍵推動力為地方政府根據十四五規劃制定的新一輪城市規劃。根據武漢市政府頒佈的武漢市國土空間總體規劃(2021 – 2035年)，武漢將發展為以技術創新為核心的全國性貿易、物流及金融中心。

零售物業市場的租金、出租率及資本價值趨勢

零售業的租金及資本價值指數



資料來源：萊坊研究

武漢的優質零售租金指數由2016年至2019年減少7.4%，乃由於期間引進新的優質零售物業供應，隨後新型冠狀病毒疫情導致於2020年進一步降低。在消費者需求持續恢復的推動下，預期優質零售租金指數於2020年至2021年會增長1.2%。武漢的優質零售資本價值指數於2016年至2018年增長5.0%，隨後於2019年減少3.0%，乃由於市場新增供應所致。新型冠狀病毒疫情導致指數於2020年降低後，預期指數在經濟恢復的主力推動下將於2020年至2021年增長6.9%。

武漢優質零售物業市場的出租率於2016年至2020年保持在95%以上，惟因新型冠狀病毒疫情而於2020年降低至90.6%除外，並於2021年上半年保持穩定。由於市場從新型冠狀病毒疫情的影響中恢復，預期近期出租量會上升。

佛山

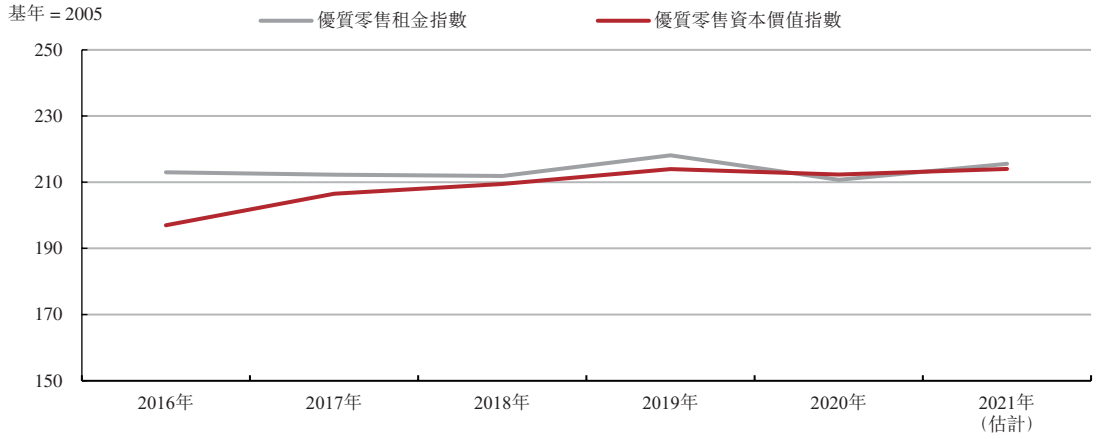
概覽

佛山緊鄰廣州、深圳、香港及澳門並共同構成快速發展的大灣區的一部分。佛山為中國重要的製造基地及貿易中心。於2021年上半年，佛山的國內生產總值達人民幣5,470億元，同比增長17.3%。隨著基礎設施(特別是軌道交通系統)持續完善，佛山已吸引越來越多來自鄰近城市的人才，呈現出積極的經濟前景。

佛山消費品零售額於2016年至2019年按6.9%的複合年增長率增長，隨後因新型冠狀病毒疫情而於2020年下降10.7%。由於政府消費券及商業激勵等一系列的有利政策下，零售消費於2021年上半年恢復，達人民幣1,780億元，同比增長18.1%。

零售物業市場的租金、出租率及資本價值趨勢

零售業的租金及資本價值指數



資料來源：萊坊研究

儘管受到新型冠狀病毒疫情的影響，佛山的優質零售租金指數由2016年至2019年保持相對穩定，且在消費者需求不斷增長的推動下，預期優質零售租金指數於2020年至2021年會增長2.3%。佛山的優質零售資本價值指數於2016年至2020年增長7.8%，且在有關零售經濟及彈性零售市場方面的有利政府政策的推動下，預期指數會於2020年至2021年增長0.8%。

儘管租金水平相對穩定，佛山優質零售物業市場的出租率因二線零售地面積供應增加而已逐漸由2016年的80.0%下降至2019年的75.0%，並因新型冠狀病毒疫情而進一步下降至2020年的70.0%。然而，於2021年上半年，歸因於城市內的強勁需求、經濟復甦以及旅遊及商業活動恢復的推動下，出租率上升至約72.0%。

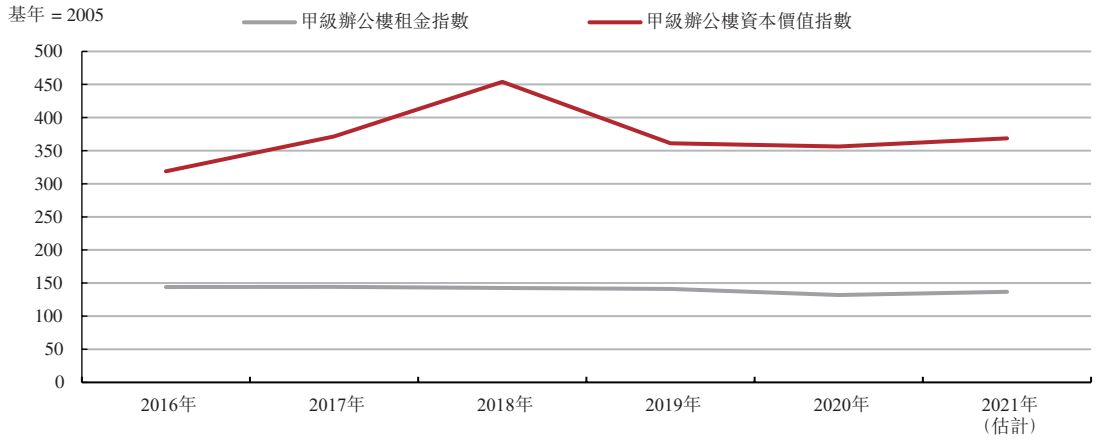
南京

概覽

南京為長江三角洲地區的關鍵經濟、工業及文化中心，自2016年起，按GDP增長計，是中國增長最快的城市之一。於2021年上半年，南京的國內生產總值達人民幣7,620億元，同比增長12.7%。

辦公物業市場的租金、出租率及資本價值趨勢

辦公樓行業的租金及資本價值指數



資料來源：萊坊研究

南京的甲級辦公樓租金指數於2016年至2018年保持相對穩定，隨後於2019年因湧入新供應量以及於2020年因新型冠狀病毒疫情而有所減少。在新型冠狀病毒疫情獲有效遏制以及辦公物業市場需求恢復的推動下，預期南京的甲級辦公樓租金指數會於2020年至2021年增長3.5%。隨著辦公樓需求從新型冠狀病毒疫情中恢復以及地方政府實施有利政策支持業務營運，南京的甲級辦公樓資本價值指數於2016年至2020年上漲11.7%，且預期於2020年至2021年上漲3.4%。

南京辦公物業市場的出租率自2016年以來整體保持於80%以上，惟2020年因新型冠狀病毒疫情而下降至67.8%。南京辦公樓市場的出租率於2021年上半年恢復至76.0%，且預期將隨著經濟恢復而於未來繼續增長。

重慶

概覽

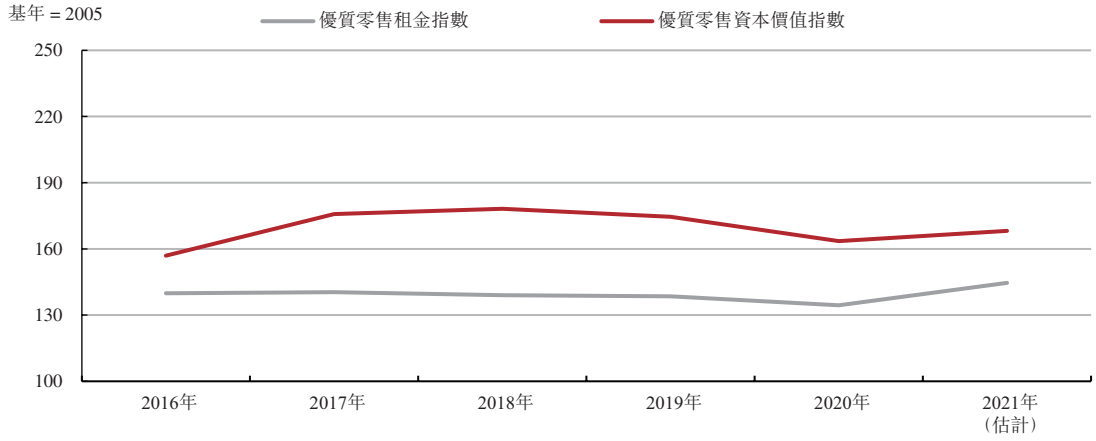
重慶為中國西南部重要的製造業基地、主要交通樞紐及熱門旅遊目的地，亦是2016年起中國國內生產總值增長最快的城市之一。於2021年上半年，重慶地區生產總值達人民幣12,900億元，同比增長12.8%。

2020年重慶社會消費品零售總額達人民幣11,790億元，居全國城市第三位。於2016年到2020年，消費品零售額以7.8%的複合年增長率增長，其中2020年儘管受到新型冠狀病毒疫情的影響，仍增長1.3%。2021年上半年重慶實現零售額人民幣6,890億元，同比增長29.9%。

於2021年7月，國務院將重慶確定為中國五個國際消費中心城市之一。這將顯著提升重慶的吸引力並帶動消費增長。

零售物業市場的租金、出租率及資本價值趨勢

零售業的租金及資本價值指數



資料來源：萊坊研究

重慶的優質零售租金指數於2016年至2019年保持相對穩定，隨後因新型冠狀病毒疫情而於2020年有所下降。但預計在消費需求復甦的推動下，優質零售租金指數於2020年至2021年將增長7.6%。重慶的優質零售資本價值指數於2016年至2019年增長11.2%，隨後因新型冠狀病毒疫情影響而於2020年下降6.3%。然而，預計資本價值將於2020年至2021年增長2.8%。

於2016年至2020年，重慶優質零售市場的期末出租率保持在約90%的較高水平，於2021年上半年更達致90.9 %。

競爭格局

隨著中國經濟發展水平及城鎮化率不斷提高，商業物業市場近年實現快速增長。一般而言，一線城市(尤其是北京及上海)提供巨大商機，亦面對來自本地及國際發展商及房地產投資者更激烈的競爭。領先的商業房地產公司、大規模投資商及資產管理人能夠利用其融資、營運及管理能力來擴大市場份額。

作為領先的商業物業業主、營運商及管理人，本集團擁有上海最大的商業物業組合之一。本集團現存及潛在競爭對手為專注高級商業物業的中國主要房地產營運商及發展商。截至2020年12月31日，在上海的非國有商業業主及營運商中，按擁有或在管商業物業建築面積計，本集團排名第二。

進入壁壘

資本承擔及密集度。商業房地產營運及管理屬資本密集型行業，對物業收購、資產增值及維護的資金需要較大。資金來源通常包括銀行借貸及債務發行，視乎借款人的信譽及財務狀況而定。對於並無大量資金的較新或較小物業公司而言，投資、營運或管理大型商業項目可能具有挑戰性。

品牌及往績記錄。經過數年的營運，領先的商業房地產公司已建立良好的品牌聲譽及經營往績，這對新進入者構成了進入壁壘。在中國一線城市擁有強大品牌知名度、成功往績及穩固市場地位的領先業主能夠吸引優質租戶、客戶及投資夥伴。

營運及管理能力。成功的商業房地產業主需要強大的營運及資產管理能力，實現強勁的現金流及物業增值。擁有豐富經驗的領先商業房地產營運商已開發出符合目標客戶不斷變化需求的成功營運模式及解決方案。然而，對於缺乏經驗及成熟管理團隊規模較小的業主而言，這可能具有挑戰性。

未來機會

數碼化。數碼化將成為商業房地產市場未來增長的關鍵。隨著人工智能、大數據及物聯網的日益普及，公司通過數碼化平台及舉措提升房地產營運的質量及水平已成為行業趨勢。

輕資產商業模式。隨著傳統房地產領域的激烈競爭，領先的房地產公司日益從重資產商業模式向資本需求較少的輕資產模式轉變。領先的業主正尋求開發可回收資本並從管理、績效及資產增值費中產生更多收益的綜合物業平台。

靈活的工作空間供應。新型冠狀病毒疫情後的辦公市場改變了辦公方式，重塑了辦公空間的角色、位置、配置及外觀。辦公室已從傳統的功能性空間演變為靈活的混合空間，可支持同事及團隊之間的協作。業主需要開發新的商業模式以滿足租戶及工人不斷增長的需求。

與租戶合作創建定制化的辦公解決方案。物業管理人亦獲鼓勵與租戶結成業務合作夥伴，通過品牌行銷、設計及裝修的合作提升資產績效，從而提供符合租戶個性化需求的專業辦公服務及解決方案。

概覽

我們是中國領先的卓越可持續發展商業物業投資者及管理人，坐擁上海黃金地段最大的商業物業組合之一，包括曾得獎的上海新天地，並在中國其他高增長城市擁有強大實力。我們的目標是繼續成為創造及管理卓越可持續城市社區的先鋒。可持續發展已深深植根於我們的業務核心價值，與我們的策略發展及決策全面融合。

我們經營三大業務分部：

(i) **物業投資**，包括投資、持有及經營商業物業以及提供其他租賃相關服務；

(ii) **物業管理**，包括商業和住宅物業管理服務；及

(iii) **資產管理**，包括商業資產管理服務。

於2021年6月30日，我們的商業物業組合(包括自用物業)總建築面積為2,005,209平方米，其中52.7%位於上海。於同日，商業物業(包括自用物業)基於獨立估值的總值為人民幣53,135百萬元，其中71.9%位於上海，而商業物業(不包括停車場及其他空間)總值中的58.1%及41.9%則分別來自零售及辦公物業。此外，我們亦取得權利收購總建築面積約1,300,000平方米的儲備商業物業中瑞安房地產的權益，當中約85.7%位於上海。

我們的競爭優勢

上海矚目的最大型私營商業物業業主及營運商之一

根據萊坊的資料，於2021年6月30日，我們是上海以總建築面積計的最大型私營商業物業業主及營運商之一，覆蓋建築面積1,057,071平方米。於2021年6月30日，我們投資組合建築面積的52.7%位於上海。截至2021年6月30日止六個月，該組合所產生租金收入的74.6%來源於上海。我們亦取得權利收購覆蓋總建築面積約1,300,000平方米(其中85.7%位於上海)的儲備商業物業，令上海物業組合的總建築面積達約2.2百萬平方米。多年來，上海一直是中國按國內生產總值計的第一大城市，亦是全國的商業、金融及創新中心。本公司於上海的所有物業均位處戰略地段，位置四通八達。

以新天地品牌建立了20年的歷史，上海新天地於2016年獲福布斯評級為「全球20大文化地標」。上海市人民政府於2021年發佈的《國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》中指出，新天地社區獲選為城市更新的試點示範區之一，

為上海新天地一帶提供其他嶄新發展和投資機會。此旗艦地標加上他人難以複製的規模和品質，為我們開拓各種機遇，把握城市發展並在整個上海進行投資。

新天地品牌既獨特亦具標誌性

我們的新天地品牌是優質、社交及文化勝地的象徵。我們的新天地社區為遍佈全國主要城市中心的大型卓越城市社區，糅合歷史建築與現代化設施的元素。此類社交文化熱點別樹一幟，為我們的優秀客戶打造集「生活、工作、娛樂、學習」為一體的生活方式。我們相信，此定位有助發揮本公司零售及辦公物業的協同效益，並支持多元化生活方式和消費選擇。

我們的零售物業提供大量設施及功能空間，不但可提升訪客的社交文化體驗，更使我們從鄰近購物區的傳統購物商場或百貨公司中脫穎而出。此外，我們亦定期在本公司物業舉辦社交文化活動，如2021年春夏上海時裝週等，以吸引更龐大數量的租戶及訪客。

本公司的品牌在客戶之間獨樹一幟，使我們的物業得以在市場低迷時期迅速恢復。舉例而言，隨著2020年初爆發新型冠狀病毒疫情後，本公司零售物業人流快速復元，2020年第二季、第三季及第四季的訪客人數按季度分別增加65.6%、40.2%及12.0%。我們零售物業的人流於2020年底大致回復至新型冠狀病毒疫情前水平。我們認為，眾多租戶決定在本公司物業開設其首家地區或全國旗艦店，再次印證「新天地」品牌的獨特性。

我們相信，新天地品牌亦增強了我們在辦公物業及提供業務解決方案領域的領先地位。本公司的辦公物業獲瑞安辦公解決方案支援，藉由結合娛樂、健康及健身設施的工作空間設計鼓勵作息平衡。這些解決方案亦透過品牌策略發展、社會服務及創業能力培訓等增值服務為企業提供靈活性並提升生產力。

於最後實際可行日期，我們已為包括540多間本地及國際公司在內的所有辦公租戶提供瑞安辦公解決方案，當中涵蓋23間2021年《財富》世界500強企業及新經濟公司。瑞安辦公亦不斷改良所提供的解決方案，務求迎合中國快速增長新經濟及電訊、媒體、科技領域多變的需求，從而讓我們得以吸引及挽留租戶。該品牌及服務定位使我們在新型冠狀病毒疫情期間保持靈活性。

現金流量強勁及穩定的多類型收入來源

我們的均衡物業組合囊括不同類型物業，截至2021年6月30日止六個月的零售物業及辦公物業分別產生60.8%及39.2%的租金收入。我們的強勁組合造就了穩定及經常性租金收入。截至最後實際可行日期，我們擁有龐大而忠誠的客戶群，涉及超過2,000名租戶，當中包括平均與我們建立長達約十年業務往來關係的十大租戶。我們的租戶群從全球行業領先企業、《財富》500強企業到國內品牌專門店及新經濟公司不等，涵蓋不同行業，包括零售物業方面的餐飲、服飾、化妝品、超級市場及娛樂、以及辦公物業方面的科技、專業服務、醫療及銀行業務。我們的零售租約一般設有基本租金條款，為我們提供下行保障以免受經濟波動影響。

我們有賴三大主要收益來源(經常性、穩定及高效)達致財政穩定。於2018年、2019年、2020年及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的經常性租金收入分別為人民幣1,591百萬元、人民幣1,724百萬元、人民幣1,601百萬元、人民幣784百萬元及人民幣928百萬元。我們來自資產管理及物業管理分部的收益亦基於經常性費用。因此，我們認為本公司的業務可為潛在股息分派提供穩定的現金流量。

驅動增長的實力及往績

憑藉數十年管理及經營大型優質商業社區的經驗，以及透過各種方式與該等客戶互動並對彼等的需求累積深入了解，我們得以捕捉中國由必需品轉移至自主開支的消費趨勢。我們大部分的零售商舖租約均載有一項租金條款，規定按租戶每月收入的一定百分比計算營業額提成部分，使我們得以承擔中國變化多端的國內消費增長風險。

我們透過資產提升計劃及租戶組合變動充分改善空間及將物業升級至符合最高標準，積極將物業重新定位。憑藉於該等措施的成功經驗，我們得以擴展新天地社區。包括瑞安廣場初開業時的總建築面積約68,204平方米在內，上海太平橋社區隨後經增建及升級上海新天地、新天地時尚II、企業天地5號和湖濱道，於最後實際可行日期逐步擴展至總建築面積274,204平方米。我們的物業經擴展後，得以進一步捕捉有關社區的零售及辦公空間的漸長需求。此外，我們已取得權利可從瑞安房地產收購總建築面積約1,300,000平方米的儲備商業物業。我們的儲備商業物業包括太平洋新天地商業中心，我們預期其將使上海太平橋社區新增建築面積387,000平方米。

資產管理業務獲知名合作夥伴支持

在資產管理業務下，我們利用外部資金管理大型商業資產，故可從投資物業組合產生經常性費用收入及租金收入。此資產管理業務模式使我們的收益來源多樣化，讓我們可快速以輕資產方式擴大物業組合的規模。

於最後實際可行日期，我們提供資產管理服務予五個商業項目，當中包括(i)我們組合中的物業，即企業天地5號和湖濱道以及南京國際金融中心；(ii)瑞安房地產擁有的物業，即於瑞虹天地社區的商業物業；及(iii)第三方物業，包括武漢企業天地2號及南京INNO（由我們租賃及運營的一項物業），按於2021年6月30日的總資產價值計算的資產管理規模為人民幣256億元。太平洋新天地商業中心的商業資產落成後，將為按落成後估計總資產價值計算的資產管理規模增加人民幣247億元。

我們與高富諾及永業等國內外物業公司以及宏利及中國人壽保險等全球及國家財務投資者建立合作夥伴關係。根據萊坊的資料，有關公司將會為中國房地產投資帶來更雄厚的資金。我們認為，我們與享豐盛名的合作夥伴之間的互信關係將為我們的資產管理業務給予支持，並會為投資帶來新的資本來源，造就業務增長及提升股東的整體回報。

創造及管理卓越可持續城市社區的先鋒

可持續發展是我們業務的基石，亦是我們所有營運層面（包括物業管理）的精髓。我們的母公司瑞安房地產自2006年上市起一直將可持續發展原則融入業務，我們堅持遵守該等原則，使我們為全購股東創造價值，同時在財務盈利能力、社會及環境影響以及客戶及僱員裨益之間取得平衡。

我們在管理兼具文化保護及城市重建的社區及物業方面富有經驗。旗艦項目上海新天地自2001年落成以來便融入了文化和歷史元素，如在20世紀初石庫門建築加上現代設施及服務，以迎合客戶多變的需求。我們的上海新天地社區於2003年獲城市土地學會頒發「卓越獎」，亦於2020年獲國際WELL建築研究院頒發「WELL健康社區」認證。新天地品牌及其城市重建方式亦應用於我們管理的其他物業，我們籍此將社會、文化及業務需求融入一體化及便利的城市社區。

我們亦認為我們的不同之處在於物業長期持續取得佳績，乃由於大部分物業均按照不同可持續發展標準及目標開發及管理。截至2021年6月30日，我們的總建築面積中有約83%（或1.7百萬平方米）已獲得外部可持續性及／或健康認證，包括美國綠色建築委員會(U.S. Green Building Council)授予的領先能源與環境設計（「**LEED**」）、中

華人民共和國住房和城鄉建設部發佈的綠色建築標識(「**GBL**」)、國際WELL建築研究院(International WELL Building Institute)發佈的WELL健康建築標準及英國建築研究院集團(BRE Group)發佈的建築研究所環境評估法(「**BREEAM**」)(視情況而定)。我們的物業自2010年開始實施碳排查工作的系統性管理，憑藉對碳排放的承諾，我們若干全資或部分擁有並營運至少一年的商業物業(不包括住宅會所)於2011年至2020年間的範疇1和範疇2溫室氣體排放已減少約40%。於2021年3月，在全部營運位於中國大陸的房地產企業當中我們以瑞安房地產附屬公司的身份率先承諾遵守科學基礎減排目標倡議，致力進一步減少碳排放。我們的綠色物業組合及政策不但符合中國於2060年前達致碳中和的目標，亦讓我們響應環境法規的最新趨勢及消費者對環境可持續發展的漸長需求。

鑑於大眾對氣候變化及資源匱乏等重要議題日益關注，我們認為在營運中融入可持續發展原則可為我們奠定策略基礎，讓我們繼續開創卓越可持續城市社區建設、加強品牌形象及為利益相關方帶來價值，而上述各項均有助我們的業務長遠蓬勃發展。更多詳情請參閱「*業務 – 我們的可持續發展承諾*」。

管理層致力傳承誠信、卓越和可持續發展的文化

本公司的高級管理層團隊成員平均擁有20年以上的中國相關行業經驗，亦已平均加入瑞安集團超過十年。彼等在管理商業投資物業及提供資產管理方面的豐富經驗為我們帶來裨益，加上彼等高瞻遠矚，不但能夠在市場上物色合適機會並果斷採取相應行動，更為本公司增添競爭優勢，從而把握及借助行業的主要趨勢及市場利基因素獲利。

本公司亦維持高水平的企業管治。我們向全體僱員灌輸「盡善創新•誠信謙勤」的瑞安精神，並同時採納一套人力資源制度，以培養各類員工、進行績效評估及制定獎勵計劃，從而迎合技能與職涯規劃不盡相同的僱員的需要。我們相信本公司的業績主導文化及完善的人才培育計劃，足以讓我們可識別與本公司基本價值觀相同的僱員，並鼓勵彼等以專業、盡責的態度及卓越的服務精神為客戶提供服務，上述種種均是促成本公司業務增長的關鍵因素。

我們的策略

繼續聚焦上海業務並策略性擴展至高增長城市，從而進一步鞏固我們作為卓越商業物業業主及營運商的定位

我們尋求進一步擴充上海的業務，並選擇將業務拓展至長江三角洲及大灣區兩地其他領先的高增長城市。我們的所有儲備商業物業均位於上海及武漢，該等城市的經濟前景強勁、人口大量流入且均位處中國大都市的中心。

我們將繼續專注將核心地段場所的旗艦零售、辦公及綜合用途商業物業發展為社交及文化場所，為年輕客戶群提供多種優質生活選項。我們致力創建更多新天地社區，務求為租戶及訪客帶來「生活、工作、娛樂、學習」的全方位體驗。本公司將借助瑞安房地產在國內強大的人脈網絡，於上海及其他高增長城市發展業務。

繼續積極管理我們的物業組合以締造價值

我們有意繼續透過資產提升締造價值，包括因應多變的市場需求進行裝修、重新定位及更有效善用空間。本公司在物色發展機會方面的能力超卓，使我們得以保持物業的吸引力、增強創收能力及變得更具成本效益，繼而達致更佳的財務表現及資產增值。

本公司奉行中國首店、城市首店、旗艦店租賃策略，容讓我們為物業訪客提供更廣泛的國內外購物和用膳體驗選擇，實踐物業獨特卓越的市場定位。我們尋求透過加速線上經營，加強線上線下合併零售產品供應以締造價值。我們亦將藉由不斷積極舉辦多項活動和節目，如上海時裝週、新天地節及Design Social等，活化零售物業組合及將人流帶入我們的多個新天地社區。

作為新天地社區的組成部分，我們的辦公樓將可挽留及吸引廣受歡迎的租戶，並比同類物業產生較高租金收入。我們將繼續完善及改革辦公樓設計與管理，使服務趨於多樣化並提供靈活的辦公解決方案，以充分掌握多變的需求。此等措施均可提升本公司物業對租戶及訪客的吸引力。

我們將基於客戶的調研及市場洞察，定期檢討本公司的資產策略，相應升級我們的貿易及租戶組合。我們銳意進一步擴大優質租戶群，並提升本公司地位，以成為租戶首選。我們計劃進一步透過不同渠道吸引目標租戶、繼續提供靈活的租賃條款及業務解決方案。

堅持致力擁有及管理卓越可持續城市社區

我們對可持續發展的堅持可見於我們在兼顧文化保護、城市重建及環境可持續發展需求的社區(包括於2001年落成的上海新天地古蹟融合旗艦項目)的過往管理經驗。可持續發展將繼續為我們投資及管理商業物業的首要準則。憑藉在城市重建及環境可持續發展的優勢，我們建立的資產組合將這些多樣化元素融入文化及社交場所，與客戶的生活、工作、娛樂及學習方式緊密連繫。我們認為以可持續發展為營運核心的做

法為我們帶來獨特的競爭優勢。為進一步對健康及可持續發展社區作出貢獻，我們將繼續以可持續發展為投資項目的首要準則，包括但不限於：

(i) 為擬收購的新落成物業取得外部可持續發展及健康雙重認證，確保我們的物業符合或超越國際標準；

(ii) 活化再利用古蹟及市區重建，以保存本地文化並加強融合；及

(iii) 將物業連繫總體規劃發展項目及公共基建，建造便捷的社區並提升宜居性。

此外，我們將繼續在各營運項目邁向碳中和。例如，我們已承諾遵守科學基礎減排目標倡議，以進一步減少碳排放。為達致此目標，我們計劃通過使用創新設計、物料及可再生能源等新技術提升能源效益及減排，以上措施可令我們的社區更環保及可持續發展，同時儘量降低營運成本。我們亦將繼續動員租戶及客戶參與我們的環保活動，如植物性餐食活動，鼓勵綠色飲食習慣。

我們已在董事會層面採用可持續發展委員會管治架構，確保我們的經營遵守並執行可持續發展戰略。可持續發展委員會將直接支援董事會，確保可持續發展戰略及整體業務目標保持一致，並將就可持續發展相關趨勢及市場慣例持續提供建議。我們將繼續為所有僱員提供平等機會，致力達到最高健康及安全標準，以減少流失率並提升生產力。我們的目標為培養誠信、透明和負責任的企業文化，有助我們成為利益相關方的可靠合作夥伴。該等可持續發展戰略遵循瑞安房地產推出的2030年5C可持續發展戰略，並與我們的價值和營運密切相關。更多詳情請參閱「*業務 – 我們的可持續發展承諾*」。

繼續把握對全方位可持續生活模式的需求

隨著中國可支配收入增加及中產人口增長，我們認為重視生活模式的新一代客戶群已出現，他們追求更高的生活品質、個人化服務以及體驗為本和社交性消費。

我們的年輕優質客戶群認為更高品質的生活包括具活力及效益的生活、工作、娛樂和學習環境。我們通過所營運的社區，務求為物業使用者提供多種辦公、零售、娛樂及休閒設施和服務，方便他們獲得所需的康體支援以及文化和情緒滋養。通過在瑞安辦公(WORKX)平台加入靈活的解決方案及社交空間，我們將進一步改善所提供的業務解決方案，上班族能夠省時及靈活管理時間之餘，亦可全面地管理多項工作及日常生活選項。

我們的年輕優質客戶群亦重視個人化，讓他們的生活選項更積極和具創意。通過持續的交流和大量研究，我們發現中國的消費趨勢正在改變，致力提供更有效的服務並參與針對性市場推廣計劃，旨在提供全面的生活解決方案，迎合客戶不斷變化的需求。有見及此，我們旨在推廣中國創造並實施「中國創造」理念。

我們亦將繼續引入創新的產品及服務，包括通過i天地提供社交全渠道體驗，營造吸引物業使用者的獨特體驗，以在我們的社區提供激發活力和創造力的服務。例如，我們於2020年在上海新天地舉辦首屆Foodie Social活動，此為體驗為本的餐飲零售新概念活動，以推廣健康及可持續生活模式。我們的物業將定位為社交文化場所，為物業使用者提供所需的安全、舒適感及關愛。

繼續擴大我們的資產管理規模及資產管理業務的收益

於2021年6月30日，我們資產管理業務下管理的物業總資產管理規模為人民幣256億元。我們計劃與現有投資夥伴進一步合作，並與其他第三方發展新的投資合作關係，以擴大本公司的資產管理規模，增加管理費及其他相關收入。為擴大資產管理規模，我們對成為機構投資者的首選資產管理人及合作夥伴及國內外開發商不遺餘力。我們亦有意善用以下各點提升我們的資產管理往績記錄：

(i) 在上海及其他高增長城市的強大業務版圖；

(ii) 獨特品牌；

(iii) 致力達成可持續發展；

(iv) 對商業物業領域的深入了解；及

(v) 獲認可的資產管理實力。

透過選擇性收購及資產置換進一步提升股本回報率

我們尋求收購回報豐厚的已開發商業物業資產。詳情請參閱「*－收購及投資*」。我們亦計劃於收購物業進行翻新及業務重新定位(倘需要)，以增加有關物業的長遠價值。我們相信我們於往績記錄期展現的收購經驗及執行能力(如2021年收購南京國際金融中心)使我們充分準備在未來把握相關機遇。

我們亦會在適當時機循環資產，以提升物業組合的回報。這可能涉及在商業資產的狀況或定位與我們核心策略不符及有關資產的市場價值水平較產生的成本更可觀時，有選擇地出售若干商業資產。通過此方法，我們旨在達致資產增值，獲取交易利潤並應用於日後項目。我們相信有關策略有助我們進一步提升股本回報率。

維持高水平的財政紀律及降低資本成本

我們有意分散資金來源。具體而言，我們旨在增加綠色及可持續發展融資，我們認為如此一來可以提供機會，在公司層面將可持續發展戰略及目標與融資目標保持一致，同時動員更多固定收入及貸款市場投資者參與我們的可持續發展計劃。我們旨在透過穩健的資產負債狀況以及分散和充分利用資金來源(包括銀行貸款、債券及其他類型的財務工具)，進一步減少我們的財務費用。

我們銳意完善資本架構，降低資本成本以及秉持審慎且有規律的財政管理，包括積極管理我們面臨的外匯風險。藉由以交錯到期組合進行控制性流動資金風險管理，我們務求降低再融資風險及維持財務靈活彈性，從而滿足本公司的流動資金需求。

我們的可持續發展承諾

我們連同瑞安房地產，致力為中國城市提供解決方案，以促進可持續城市生活，傳承與煥新當地文化，並創建充滿活力的社區。瑞安房地產為我們的母公司兼我們大部分所擁有及在管投資物業的開發商，自2006年上市年度起已制定可持續發展政策，並成立可持續發展委員會，將可持續發展理念引入決策過程。於過去十年，瑞安房地產已連續制定兩份計劃，當中包括涵蓋2012年至2016年以及2017年至2021年的五年期可持續發展指引，務求擴闊可持續發展的視野。根據該等計劃設定的目標，我們在物業開發、翻新、維修及／或管理方面均參考可持續發展指引的多項準則。

我們相信可持續發展對我們的業務及競爭優勢至關重要，長遠可創造價值。為提高企業的環境責任及實現中國於2060年前達致碳中和的目標，瑞安房地產於2020年進一步推出2030年5C十年可持續發展戰略(「**5C戰略**」)。5C戰略的元素包括環境、社區、文化、關愛及企業管治，乃根據深入的重大性評估而制定，反映瑞安房地產致力推動的項目種類及措施。我們相信，該等元素與本公司的企業價值及日常營運息息相關。我們旨在集中根據5C戰略所規劃的戰略重點以管理及營運物業，相信將在可持續發展、財務盈利能力、社會及環境影響，以及對僱員及社區貢獻方面取得平衡，為利益相關方有效處理不同層面的環境、社會和管治相關管理事宜。

環境

我們致力以緩解和適應氣候變化的目標為指引，透過提高管理能力，減少我們所擁有及在管物業的排放及廢棄物，以逐步邁向碳中和。

減少碳排放是我們的首要任務，我們竭盡全力，提升物業的能源效益，積極發展效率使用戰略，為本公司業務創造更多價值，同時不斷降低碳排放密度。我們的物業於2010年開始實施碳排查工作的系統性管理，並自2011年起開始追蹤該等物業的碳排放密度。於2011年至2020年，我們全資或部分擁有及營運最少一年的若干商業物業(不包括住宅會所)範疇1和範疇2的溫室氣體(「**溫室氣體**」)排放密度已下降約40%。於2021年3月，我們以瑞安房地產附屬公司的身份承諾遵守科學基礎減排目標倡議(「**科學基礎減排目標倡議**」)，銳意將全球暖化控制至遠低於較工業化前上升2°C的水平，日後將竭盡全力將目標訂為限制氣候暖化在1.5°C內。

為進一步對減排作出貢獻，我們已就本公司全資或部分擁有及營運最少一年的物業減少範疇1和範疇2的溫室氣體排放密度制定額外關鍵績效指標。舉例而言，我們的目標為於2024年前將該等物業的範疇1和範疇2溫室氣體排放密度(每平方米)由2019年基準減少25%。為達致此目標，我們致力將年度能源減耗目標訂為3%，並增加使用可再生能源供營運之用。我們亦致力採取各種能源及資源節約措施，以減低能源消耗及由此產生的碳排放，例如轉用發光二極體(LED)照明系統、在公共照明地區使用時間控制系統，以及替換低能源效益設備。例如，我們於2021年在武漢天地社區的壹方南館／壹方北館使用可再生能源。

基於可持續發展指引，我們在物業中融入環保和身心健康概念。我們在設計和開發物業及社區時參考可持續發展指引，大部分社區均獲得美國綠色建築委員會的社區發展(「**LEED-ND**」)LEED認證。我們充分利用節能系統將能源消耗減至最低，且若干物業均已配備能源消耗監察系統。舉例而言，我們的物業投資及物業管理業務均使用該等監察系統，將節能減排的工作融入日常營運，我們亦致力持續監察並降低物業的能源及食水消耗量。我們的大部分物業均獲得外界的可持續發展及／或健康認證，包括LEED、GBL、國際WELL建築研究院的健康建築認證以及BREEAM認證。截至2021年6月30日，我們的總建築面積中有約83%或1.7百萬平方米已獲得一個或以上相關組織的認證，而我們有意在未來收購新落成物業時將可持續發展及健康雙重認證納入投資考慮因素之一。

作為中國商業物業業主及營運商，我們受多項中國環境法律及安全法規所規限，包括廢棄物控制及回收。我們根據適用的國家及省級法律法規處理廢棄物，且不僅只為符合法例規定，而是更進一步務求減少、重用及回收物業所產生的廢棄物。例如，

我們於源頭分類廢棄物，將可回收產品送往回收。於2020年，我們修訂使用一次性塑膠的內部指引，以積極回應上海、南京、武漢、重慶及佛山有關塑膠廢棄物分類及限制的城市政策，協助租戶在日常營運中減少依賴塑膠。我們致力進一步監察及減少物業產生的廢棄物。

我們有意將本公司的目標與2030年5C戰略目標達成一致，其中包括(i)逐步邁向碳中和；(ii)將可再生能源的用電總量比例提升至15%；(iii)發展並採納公司氣候變化政策；及(iv)宣揚我們的「以人為本」建築設計理念，滿足或超越國際可持續發展及健康標準。

社區

我們的願景是鼓勵並推動我們物業及周邊社區利益相關方的健康與可持續生活方式，令我們的可持續發展社區成為中國之最。為此，我們將健康及可持續發展元素融入線上線下合併的社區體驗中，加強利益相關方的合作及參與，並強化創新及創業的生態系統。

我們的「生活、工作、娛樂、學習」社區開發概念目標為建立緊密社區，我們亦舉辦合作夥伴及互動計劃，向利益相關方提倡可持續發展。除用以評估供應商符合可持續發展標準的能力的既有系統外，我們亦借助與租戶及客戶的關係，在社區中注入可持續發展概念。我們於2020年舉辦的活動包括在上海新天地推廣低碳生活的「撿跑中國，重塑2020」，以及推動「零塑」生活方式的「天地餐廳週」。為進一步動員餐飲租戶及訪客，我們於2021年4月推出植物性餐食活動，鼓勵餐飲租戶為訪客提供素食「綠色」餐單。此外，我們計劃在物業進一步推廣綠色生活，例如取替不可分解的一次性塑膠、減少使用即棄餐具、提倡可持續發展食物鏈以及減少食物浪費。該等措施推動植物性餐食及健康食品選擇，減少食物包裝及浪費，並將實踐綠色公約，我們預期將逐步推向所有物業組合租戶。

我們亦致力支援本地社區。本公司僱員參與多項社區及志願活動，我們亦透過支援平台及活動，向利益相關方推廣創新及創業，從而進一步強化我們的社區。舉例而言，我們自2012年起為本地大學及企業舉辦「編程馬拉松」和創意挑戰賽。我們亦透過INNOSPACE+舉辦創新活動及實驗室，INNOSPACE+為一個於2011年首次在上海創智天地社區(「**創智天地**」)營運的孵化平台，現已擴展為結合投資、孵化、行業及大學研究橋樑、企業創新及其他服務的生態系統。

我們有意將本公司的目標與2030年5C戰略目標達成一致，其中包括(i)我們所擁有及在管物業的所有餐飲租戶全面採納綠色公約；(ii)在我們的物業及周邊社區推廣及

孵化超過100間初創企業或本地創意公司；(iii)公共區域的所有室內空氣質素達到或超越中國內地的室內空氣品質(「**IAQ**」)標準；及(iv)設計並籌辦活動以提高社區活力及宜居性。我們相信現有活動可推動本公司達致相關目標，我們將持續參照該等目標設計並優化有關活動。

文化

我們專注於城市再生、歷史建築保育、推動本地創意人才及促進國際文化交流，以增強社區的活力與真實性。

我們管理融合古蹟、行人友善的上海新天地項目，由此可見我們的項目一直致力保育及活化文化及歷史地標，例如作為上海新天地一部分的石庫門建築。我們的項目持續以將文化內容(包括節日、展覽及藝術品)注入社區作為營運目標，以啟發公眾對我們物業歷史文物的理解及欣賞。該等方法展示我們為城市再生作出的不懈努力，我們旨在透過保育及活化再利用歷史建築與街區，致力成為房地產行業中城市規劃及市區重建的先驅。

為支持本地藝術家及設計師，我們亦提供物業的實體空間及網上平台，並按項目聘用本地創作者，同時亦會舉辦活動以展示彼等的作品。為慶祝上海新天地於本年度的二十週年紀念，我們舉行「CREATORS 100」活動以展示中國設計師的天賦才能。憑藉我們尊重並頌讚地方文化，以及作為推動可持續發展及共同創造未來城市的先驅等核心原則，我們旨在成為創意樞紐，連繫不同族群的意見，並支援未來的創意人才。

我們亦致力在社區中提倡多元化思維、意見及實踐。我們物業的歷史及文化傳承在中國創造一個獨特平台供全球文化交流，我們亦已就該等交流機會與本地及國際文化機構建立合作關係。例如，上海新天地自2011年起舉辦上海時裝週，推動本地及國際時裝界交流創意及風格。我們自2015年起與里昂燈光節合作，每年舉辦「光影上海」，邀請世界各地的藝術家在上海新天地展出作品。為應對新型冠狀病毒疫情爆發，我們於2020年調整活動，例如提供虛擬方式參與活動以遵循社交距離限制及出行限制。

我們參考5C戰略目標，旨在於2030年之前(i)成為保育與活化再利用歷史建築及城市肌理的先鋒；(ii)透過文化內容營運及城市街區管理方案，提升物業及周邊社區活力；及(iii)推動及彰顯本地創意人才。

關愛

我們著重為所有僱員提供平等的全面職業發展機會，同時在工作場所保持高健康及安全標準，促進多元思維及創新，讓僱員成為負責任的社會成員。

我們重視與員工的交流。過往，我們一直有制定公司的人才發展目標，以鼓勵員工與公司一同成長。我們擬透過為員工提供人才發展計劃；為主要經理制定領導發展計劃；或為高潛力員工制定輔助計劃，以進一步加強培訓和發展計劃。此外，我們持續並將繼續確保員工的健康和安全，以及改善員工福利。

同時，我們致力為所有員工創造多元和共融的工作環境，並促進就業各方面的平等機會。我們將持續著眼於接納多元價值，不會姑息任何有關種族、宗教、性別或殘疾的歧視或騷擾。我們亦了解到性別多元的重要性，並從董事會層面開始實踐性別多元方針。在董事會的領導下，我們將繼續採取多項措施在本公司各層面促進及加強實現性別多樣化。2021年，瑞安房地產公佈會以躋身彭博性別平等指數(「**GEI**」)所涵蓋公司為目標，而我們亦有意在工作場所採納類似的目標，從而促進性別多樣化。

我們擬將公司目標與2030年5C戰略目標保持一致，當中包括(i)進一步加強所有僱員的培訓及職業發展機會；(ii)藉由實現性別多樣化及薪酬平等以提供安全、健康及共融的辦公室環境；及(iii)鼓勵全體僱員成為負責任的社會一份子。

企業管治

透過培養誠信、具透明度及負責任的企業文化，我們致力成為所有利益相關方值得信賴的合作夥伴。我們致力在合規和績效之間取得平衡，同時努力維持最高的企業管治標準。

我們認為，董事會及行政人員的可持續發展領導能力，對於將可持續發展管理和實踐融入本公司文化、營運和日常業務往來至關重要。我們相信應從董事會層面開始籌劃及實踐可持續發展戰略，而為了向董事會提供直接支援，我們已甄選董事組成董事會層面的可持續發展委員會，以確保可持續發展戰略與整體業務營運貫徹執行。此可持續發展管治架構顯示在執行高層領導及作出決策時與可持續發展計劃保持一致的重要性。

我們亦致力透過市場導向方針讓投資者參與本公司的可持續發展。我們見證著綠色融資市場及可持續發展融資市場的穩步發展，乃與國際資本市場協會(「**ICMA**」)所引進的相關綠色或可持續發展貸款及債券原則一致。我們認為，本公司的物業及多項

舉措，包括減排相關績效指標和目標等，均使我們能夠配合可持續發展戰略和目標制定相符的公司融資目標，並可吸納固定收入及貸款市場上其他類別的投資者，繼而為本公司提供靈活彈性的資本及資金來源。

我們相信穩健的管治有助於建立一套道德行為文化，同時盡量減低業務風險。我們設有全面的企業管治框架、內部控制及風險管理制度，確保我們經營業務時保持操守。我們認為所有業務必須符合道德標準以及全面遵守所有適用法律、規章及法規。董事會全體共同負責確保風險管理及內部控制系統行之有效，並檢討其成效，以保障我們的資產和股東的利益。董事會將持續評估業務面臨的現有及潛在風險，包括有關ESG事宜的風險，並將檢討我們的策略、指標及目標以及內部控制，並提出必要的改善措施以管理和減低有關風險。有關反洗錢、反賄賂及反貪污措施等相關政策的進一步詳情，請參閱「*－風險管理及內部控制*」。

我們會盡力匯報本公司實現ESG目標的進展及計劃，並就該等可持續發展相關事宜公開地與利益相關方進行交流。[**編纂**]後，我們將適時根據上市規則《環境、社會及管治報告指引》的規定，持續監測及收集ESG相關數據以編製披露資料。本公司預期將依據我們對法規及國際ESG框架的審閱結果，不斷完善可持續發展的方針，並將計劃在本公司的年報或單獨擬備的可持續發展報告內就披露有關進度。預計該等披露資料將包含涉及本公司物業和業務的關鍵指標和目標的最新資料，如範疇1和範疇2的溫室氣體排放密度、能源消耗和密度、耗水量和密度等。

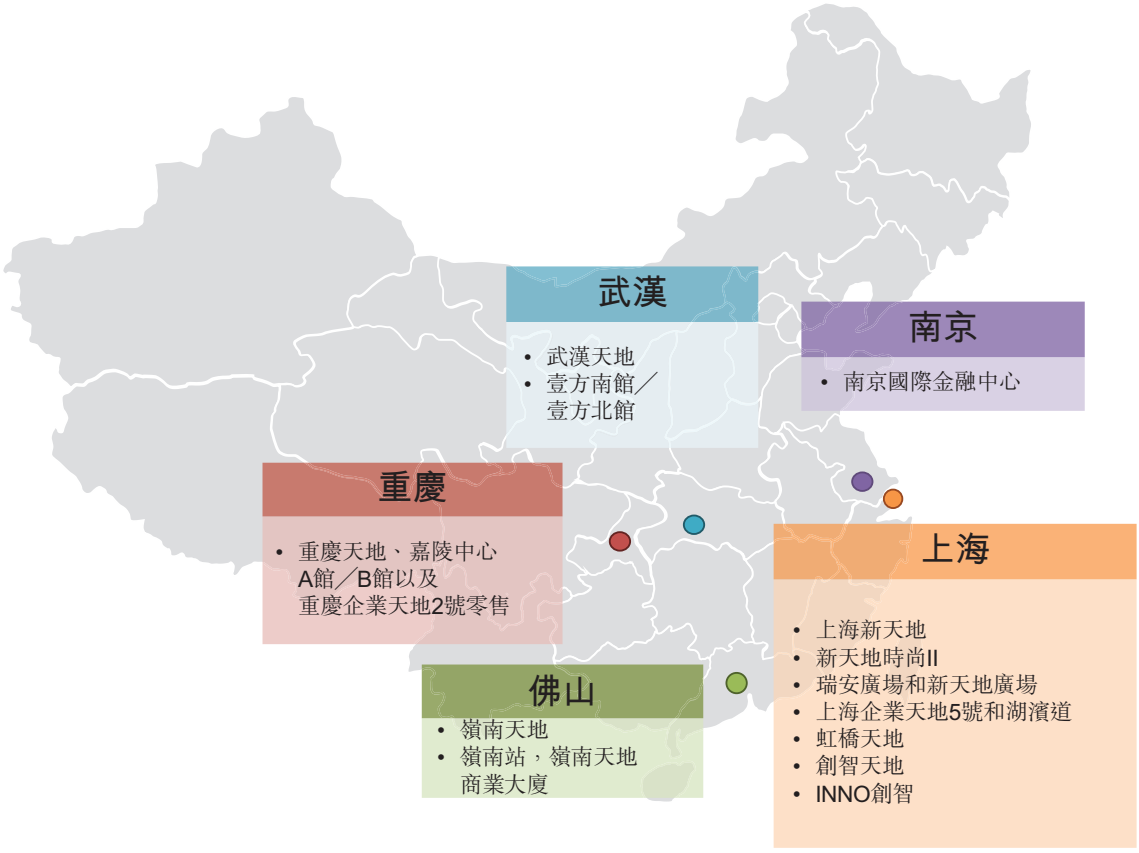
經參考2030年5C戰略目標，我們有意(i)堅持在企業管治與ESG披露方面參照全球最佳做法；(ii)從可持續融資中募集債券及貸款；及(iii)確保僱員全面遵從行為規範。

我們的商業物業組合

我們的優質商業物業組合主要位於上海的黃金地段，並包括位於武漢、南京、佛山及重慶的多個物業。我們的大部分物業包括瑞安房地產在上海、武漢、佛山及重慶「天地」系列的市區重建社區之主要商業空間，當中亦包括虹橋天地、創智天地及南京國際金融中心。武漢天地社區壹方南館／壹方北館以及重慶天地社區若干物業(統稱分拆資產)有待進行分拆。有關分拆及分拆資產之詳情，請參閱「*歷史、重組及公司架構－轉讓分拆資產*」。

此外，於[●]，我們已與瑞安房地產訂立不競爭契據，據此，我們獲授權收購於儲備商業物業的權益，並共同投資或收購於未來儲備物業的權益。有關詳情，請參閱「*與控股股東的關係－儲備商業物業*」。

下圖列示於2021年6月30日我們整個組合中13項物業（包括分拆資產）所處的城市。



物業組合統計數據概要

物業	總建築面積[1]	貢獻百分比	應佔權益	應佔建築面積[1]	開業年份	獨立估值總額[1]	貢獻百分比	應佔估值[1]	貢獻百分比
	(平方米)		*(%)*	*(平方米)*		*(人民幣百萬元)*		*(人民幣百萬元)*	
上海太平橋社區									
上海新天地	68,904	3.5%	100.0%	68,904	2001年	6,103	11.5%	6,103	14.3%
新天地時尚II	34,766	1.7%	99.0%	34,418	2010年	1,896	3.6%	1,877	4.4%
瑞安廣場和新天地廣場	68,204	3.4%	80.0%／100.0%	55,078	1997年／2019年	4,689	8.8%	3,792	8.9%
上海企業天地5號和湖濱道	102,330	5.1%	44.55%	45,588	2013年／2015年	6,595	12.4%	2,938	6.9%
創智天地社區（「創智天地」）									
創智天地	385,246	19.2	44.27%／50.49%	178,116	2006年	8,492	16.0%	3,926	9.3%
INNO創智									
INNO創智	62,991	3.1%	100.0%	62,991	2019年	1,460	2.7%	1,460	3.4%
虹橋天地									
虹橋天地	334,630	16.7%	100.0%	334,630	2015年	8,946	16.8%	8,946	21.0%
武漢天地社區									
武漢天地	71,014	3.5%	100.0%	71,014	2007年	1,812	3.4%	1,812	4.3%
壹方南館／壹方北館	385,798	19.2%	100.0%	385,798	2016年／2019年	4,649	8.8%	4,649	10.9%
南京國際金融中心									
南京國際金融中心	117,945	5.9%	50.0%	58,973	2009年	2,812	5.3%	1,406	3.3%
佛山嶺南天地社區									
嶺南天地	59,056	3.0%	100.0%	59,056	2011年	1,755	3.3%	1,755	4.1%
嶺南站，嶺南天地商業大廈	120,223	6.0%	100.0%	120,223	2016年	2,419	4.6%	2,419	5.7%
重慶天地社區									
重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售	194,102	9.7%	99.0%	192,161	2009年	1,506	2.8%	1,491	3.5%
總計	**2,005,209**	**100.0%**		**1,666,950**		**53,135**	**100.0%**	**42,574**	**100.0%**

附註：

(1) 包括位於瑞安廣場和創智天地的自用物業總建築面積約11,000平方米及總估值人民幣448百萬元。

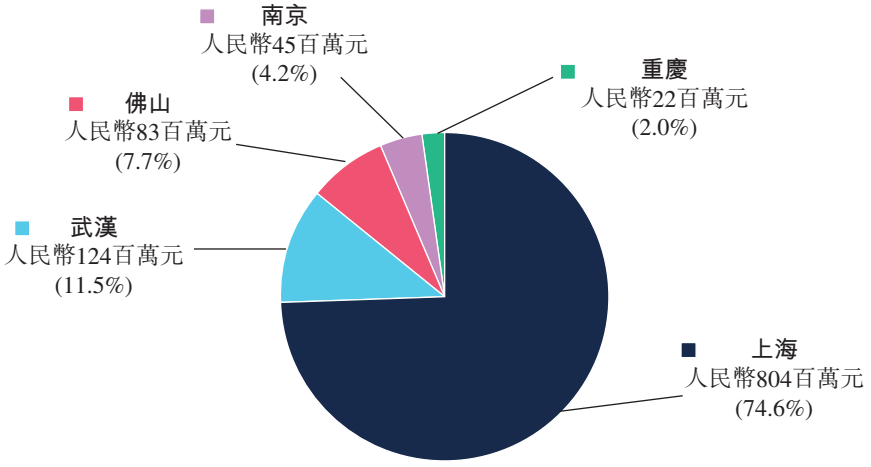
業務分部收益明細

下表載列所示期間按業務分部(不包括其他收益)劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣百萬元)	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*
							(未經審核)			
物業投資.....	1,826	76.3%	1,977	76.6%	1,836	77.9%	871	78.3%	1,067	77.5%
物業管理.....	414	17.3%	437	16.9%	405	17.2%	191	17.2%	244	17.7%
資產管理.....	36	1.5%	64	2.5%	67	2.8%	40	3.6%	56	4.1%

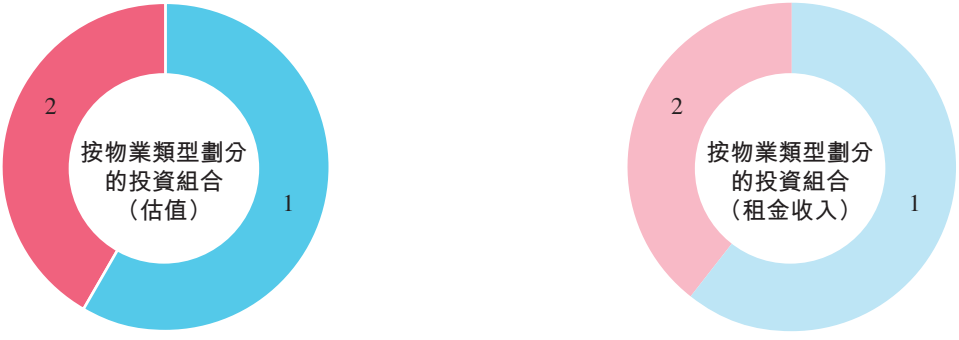
按地區劃分的收益明細

下圖載列我們物業截至2021年6月30日止六個月按地理區域劃分的租金收入(包括上海企業天地5號和湖濱道以及南京國際金融中心)明細。



零售及辦公物業明細

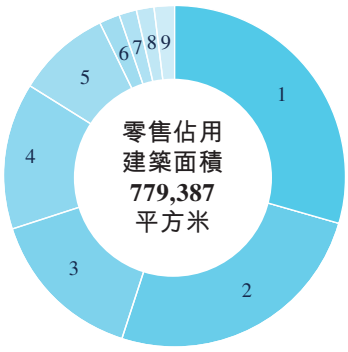
下表列示我們投資組合的物業類型組合，乃按於2021年6月30日的總估值人民幣51,133百萬元的零售及辦公物業(不包括停車場及其他空間)，以及截至2021年6月30日止六個月的租金收入總額人民幣1,078百萬元(包括企業天地5號和湖濱道以及南京國際金融中心)計算。



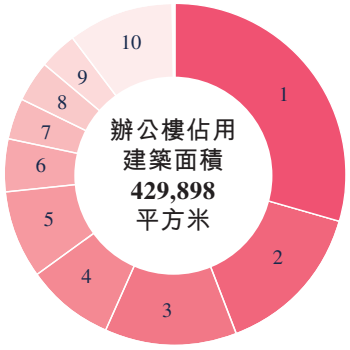
1	零售物業	人民幣29,706百萬元	58.1%	人民幣655百萬元	60.8%
2	辦公物業	人民幣21,427百萬元	41.9%	人民幣423百萬元	39.2%

租戶組合及貢獻

下表列示我們的投資組合於2021年6月30日按租戶主要業務性質劃分的零售及辦公物業的已出租建築面積明細。



1	餐飲	29.6%
2	時尚及美妝	25.6%
3	娛樂	14.8%
4	服務	13.8%
5	兒童及家庭	9.0%
6	超級市場及大型綜合超市	1.9%
7	酒店及服務式公寓	1.8%
8	陳列室	1.5%
9	其他	2.0%
	總計	**100.0%**



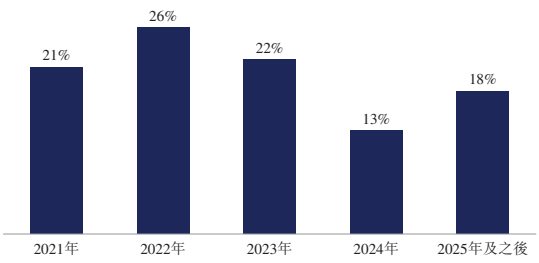
1	高科技及電訊、媒體、科技	29.6%
2	專業服務	14.5%
3	生物、製藥及醫療	12.5%
4	消費品及服務	8.5%
5	銀行、保險及金融服務	8.0%
6	教育、文化及創新	5.0%
7	房地產及建築	3.9%
8	自動化、製造及汽車	3.9%
9	化工	3.7%
10	其他	10.4%
	總計	**100.0%**

於2018年、2019年、2020年及2021年首六個月，來自我們五大零售租戶的收益總額分別佔零售物業租金收入總額約6.7%、5.0%、5.1%及6.1%，而來自我們五大辦公樓租戶的收益總額分別佔辦公物業租金收入總額約21.9%、26.4%、28.6%及22.9%。

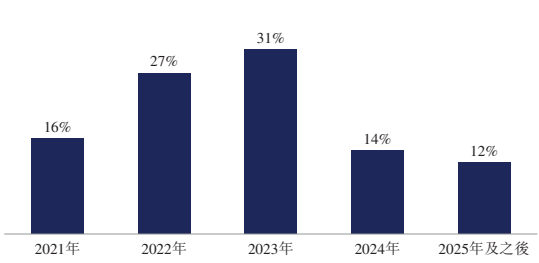
租約到期情況

下圖列示於所示期間屆滿的租賃應佔我們組合於截至2021年6月30日止當月的基本租金之百分比。

零售租賃期（按基本租金劃分）



辦公樓租賃期（按基本租金劃分）



上海

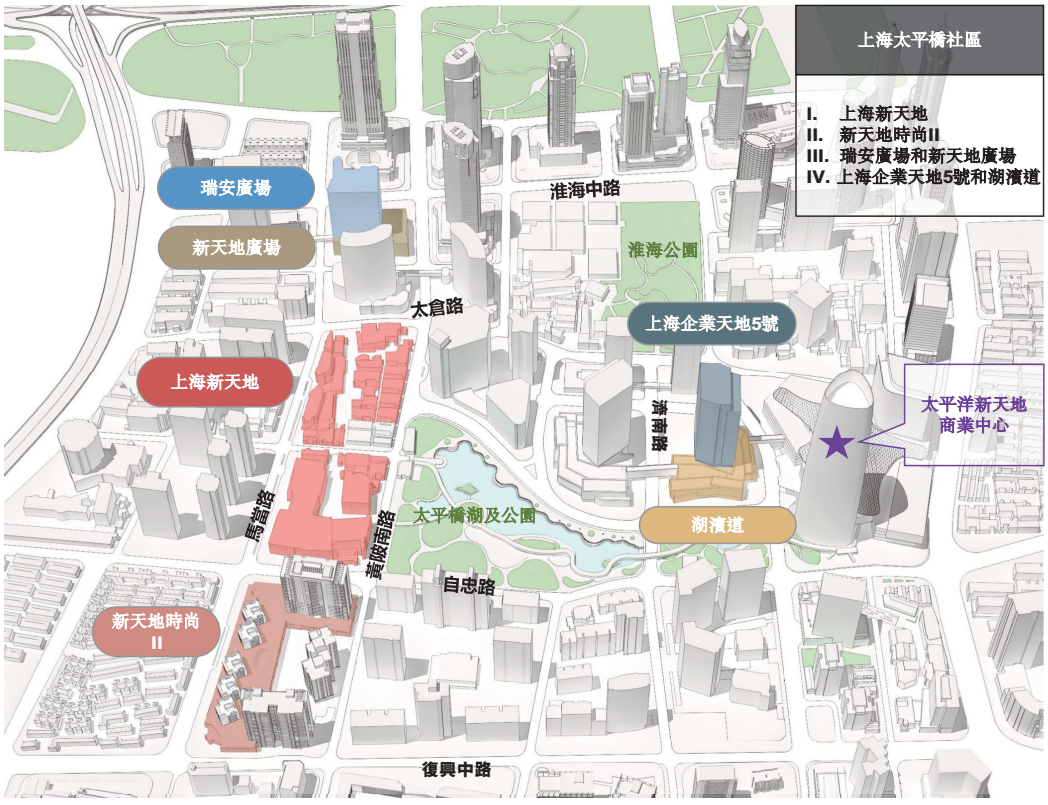
下圖顯示我們於上海遍佈市內各優質地區的物業位置。



上海太平橋社區

上海太平橋社區(「**太平橋**」)乃大型旗艦社區項目，位於上海市中心，發展目標為保存區內歷史建築並同時將該區轉型以符合市區發展需要。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8及10號線相連，面朝備受追棒的淮海中路商業區。瑞安房地產於1996年展開太平橋的於多期發展項目，包括若干商業、辦公及住宅發展項目。

下圖顯示我們物業於上海太平橋社區的位置以及儲備商業物業一部分的太平洋新天地商業中心。



我們於太平橋的物業包括(i)上海新天地；(ii)新天地時尚II；(iii)瑞安廣場和新天地廣場；及(iv)上海企業天地5號和湖濱道。此等物業共形成一大社區，包含零售、娛樂及辦公功能，混合現代及歷史建築以創建一個密集而行人友善的鄰舍讓人們可相聚，共享娛樂，相互接觸。透過把業務創新融合市內文化及社會架構，我們致力把上海太平橋社區轉化為市內最具標誌性新的新舊共融商業及消閒去處。

上海市人民代表大會於2021年1月採納《國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》，設想上海進一步轉型為文化大都會以及國際經濟、金融、貿易、航運及科技創新中心的進程。我們相信上海太平橋社區與城市發展規劃一致，並處於維持社會及消閒去處地位的有利位置。

上海新天地







以下為上海新天地於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2001年
總建築面積*(平方米)*(1)	68,904
零售*(平方米)*	49,867
辦公樓*(平方米)*	4,221
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	6,103
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	115
辦公樓	11

獎項及榮譽節錄

2021年	*年度城市更新獎*	RICS
2020年	*城市更新十大經典記憶獎*	中國城市更新論壇
2016年	*全球20大文化地標*	《福布斯》中文版
2003年	*ULI卓越獎*	城市土地學會

附註：

(1) 包括建築面積為14,816平方米的停車場及其他空間。

我們的旗艦項目上海新天地坐落上海太平橋社區核心地帶，以始建於1860年代的石庫門建築歷史重建區為基礎。石庫門乃揉合中式庭房與西式排屋格調的上海獨有建築風格，當中的中式雕刻拱形石門框配上木門乃其獨特設計。上海新天地自2001年開業以來，便在活化石庫門建築中融入高級餐廳、零售商店及精品店，同時在區內注入現代元素，包括甲級辦公樓、藝廊及娛樂設施。

這種保育文化古蹟的方式成功使上海新天地躍升為著名地標，提供結合老上海文化及現代生活方式的多重體驗，為上海居民及訪客締造安然優越生活社區。隨著注重生活品味的顧客日益增多，上海新天地不斷吸引全球消費者及新租戶。我們以「上海首店、中國首店」的旗艦店租賃策略確保社區持續向訪客提供更多國際及本地體驗選擇。

上海新天地富含歷史底蘊，是舉辦國際節慶活動及本地活動的熱門場地，例如上海時裝週、新天地表演藝術節、「光影上海」燈光藝術節、天地世界音樂節、天地餐廳週、新天地設計節及上海新年除夕倒計時。

我們為上海新天地的一部分(前稱為「新天地南里」)完成了一項資產提升計劃，而該物業已於2020年11月16日試業。該項新物業側重於國際潮流及著重潮流的年輕尊貴顧客。我們一直成功營運「Foodie Social」，作為推廣健康及可持續生活的新銳餐飲品牌及產品孵化及展示區，將之憧憬為一個屬於年輕時尚顧客的新商業產品模組及社區關愛重點平台。

上海新天地的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的17.9%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的25.6%。下表列示上海新天地於各所示期間的營運數據。

	零售			辦公樓				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租金相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)(1)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	99.7%	24.7	303	100.0%	9.7	14	73	390
2019年	84.2%	26.6	251	100.0%	10.2	15	51	317
2020年	97.3%	21.5	233	100.0%	9.6	13	48	294
2021年上半年...	98.7%	28.2	172	100.0%	8.6	6	40	218

附註：

(1) 2019年至2020年下跌主要由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發及我們於2020年為上海新天地的商業物業部分進行資產提升計劃的影響。

新天地時尚II



以下為新天地時尚II於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2010年
總建築面積(1)	34,766
零售*(平方米)*	25,644
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	1,896
本集團權益*(%)*(2)	99.0
租戶數目	
零售	66

附註：

(1) 包括建築面積為9,122平方米的停車場及其他空間。

(2) 上海市黃浦區國有資產監督管理委員會全資附屬公司上海永業企業(集團)有限公司持有新天地時尚II的1%權益。

新天地時尚II坐落於自忠路與復興南路之間，樓高四層，分為地上地下各兩層，通過天橋連接上海新天地及直接連接新天地地鐵站。新天地時尚II乃購物商場，聚焦國際及本地時尚設計及藝術。我們目前正計劃於2021年9月後為新天地時尚II實行資產提升計劃。我們預期將新天地時尚II重新定位以迎合日益增長年輕優質顧客側重生活的喜好，並透過專注於以國內嶄露頭角品牌及設計師為賣點的「中國創造」，旨在進一步展示及宣傳中國創意人才。我們預期以2022年底完成資產提升計劃。

新天地時尚II的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的26.4%及截至2021年6月30日已佔用總建築面積的15.3%。下表列示新天地時尚II於各所示期間的營運數據。

	零售				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)(1)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	100.0%	19.2	87	7	94
2019年	95.8%	20.3	89	8	97
2020年	82.9%	19.4	66	9	75
2021年上半年	73.7%	16.6	29	3	32

附註：

(1) 由2019年下跌至2020年，並進一步下跌至2021年上半年，主要由於新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發及我們計劃於2021年進行資產提升計劃(我們自2020年上半年開始撤出租戶)的影響。

瑞安廣場和新天地廣場



以下為瑞安廣場和新天地廣場於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	1997年／2019年
總建築面積*(平方米)*(1)(2)	68,204
零售*(平方米)*	27,543
辦公樓*(平方米)*	32,434
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*(2)	4,689
本集團權益*(%)*(3)	80.0/100.0
租戶數目	
零售	78
辦公樓	66

獎項及榮譽節錄

2020年	*最佳商業項目－金獎*	CRED AWARD地產設計大獎 • 中國
2019年	*最佳翻新建築－金獎*	亞太區房地產領袖高峰會獎
2019年	*金獎－改造及擴建*	ICSC中國購物中心及零售商獎

附註：

(1) 包括建築面積為8,227平方米的停車場及其他空間。建築面積約為8,678平方米的若干辦公空間及樓層由第三方持有，因此不計入總建築面積。

(2) 包括自用物業建築面積3,730平方米或估值人民幣306百萬元。

(3) 我們透過與上海九海實業有限公司成立的合營公司擁有瑞安廣場和新天地廣場（第15除外），上海九海實業有限公司持有該物業的20%權益。請參閱「*－歷史、重組及公司架構*」。此外，我們通過順迪投資有限公司擁有該物業建築面積為2,574平方米的整個15層。請參閱「*附錄三－物業估值*」。

瑞安廣場為連同零售商場(即新天地廣場)的甲級辦公樓。租戶主要為大型跨國企業及本地公司，包括百思買及搜狐。我們為瑞安廣場總建築面積約28,000平方米的零售空間完成資產提升計劃，該廣場於2018年11月開始試賣營運，並於2019年5月以新天地廣場名稱重開零售商場。煥然一新的新天地廣場集合零售、生活及餐飲場所，為上海提供嶄新和充滿活力的購物生活體驗。

瑞安廣場和新天地廣場策略性地坐落於淮海中路，直達上海最繁忙的地鐵站之一地鐵1號線黃陂南路站。該物業位於國際名牌旗艦店(如卡地亞、蒂芙尼及愛馬仕)林立的商業零售優越地段。

瑞安廣場和新天地廣場的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的23.5%及截至2021年6月30日已佔用總建築面積的23.9%。下表列示瑞安廣場和新天地廣場於各所示期間的營運數據。

	零售			辦公樓				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金[1][2]	租金收入	期末出租率	物業平均租金[2]	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年....	81.9%	無意義	21	89.9%	11.4	108	4	133
2019年....	94.2%	21.4	84	88.3%	11.2	99	20	203
2020年....	91.4%	18.5	64	84.9%	10.4	85	16	165
2021年								
上半年...	97.0%	17.6	35	96.4%	9.8	44	9	88

附註：

(1) 新天地廣場於2018年11月試業。從此時至2018年底，我們有關該物業的大部分租約處於免租期。

(2) 零售及辦公物業的物業平均租金由2019年下跌至2020年，並進一步下跌至2021年，主要由於我們向若干新租戶提供免租期，原因為我們(i)於2020年面臨零售物業租戶組合的變化及(ii)於2021年上半年致力提高辦公物業的出租率。

上海企業天地5號和湖濱道



以下為上海企業天地5號和湖濱道於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2013年／2015年
總建築面積*(平方米)*(1)	102,330
零售*(平方米)*	27,035
辦公樓*(平方米)*	51,623
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	6,595
本集團權益*(%)*(2)	44.55
租戶數目	
零售(湖濱道)	60
辦公樓(上海企業天地5號)	35

附註：

(1) 包括建築面積為23,672平方米的停車場及其他空間。

(2) 我們透過與宏利人壽保險(國際)有限公司、Manufacturers Life Reinsurance Limited、Manulife (Singapore) Pte. Ltd.、Manulife Life Insurance Company及中國人壽信託有限公司(合共持有該物業的54.45%間接權益)成立的合營公司擁有企業天地5號及湖濱道99%權益而上海永業企業(集團)有限公司(上海市黃浦區國有資產監督管理委員會的全資附屬公司)持有項目公司的1%直接權益)。我們亦擔任該合營公司的資產管理人。請參閱「*歷史、重組及公司架構－主要附屬公司及合營公司*」。

上海企業天地5號設有優質甲級辦公樓及名為湖濱道的零售商場，坐落於太平橋人工湖北側的湖濱道，毗鄰上海新天地。於2019年6月20日，由瑞安房地產、宏利投資者及中國人壽信託有限公司創立的瑞安房地產核心+辦公樓房地產投資平台完成收購上海企業天地5號和湖濱道。上海企業天地5號和湖濱道雲集諸多高端國際租戶，包括律師事務所、廣告公司、媒體公司和外國領事館。

湖濱道於2015年10月開業，為上海市中心的生活購物中心，設有餐飲、親子體驗、生活零售及其他服務門店。該綜合項目具備條件，以滿足一眾在區內辦公樓工作的商務人士以及居住於住宅區內的家庭之購物及生活需求。

上海企業天地5號和湖濱道直接位於太平洋新天地商業中心對面，太平洋新天地商業中心為一個預期於2022年至2024年分階段完成建築的發展項目，並將包括辦公、零售、娛樂及文化物業。我們相信上海企業天地5號和湖濱道已準備就緒受惠於毗鄰太平洋新天地商業中心，太平洋新天地商業中心將會提供為物業額外流量及提升上海新天地社區竣工後商業格局活力。我們亦有權收購瑞安房地產於太平洋新天地商業中心竣工後的權益，而這將會提升該等項目營運的彈性。有關優先提呈權相關詳情，請參閱「*－我們的收購藍圖*」。

上海企業天地5號和湖濱道的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的41.8%及截至2021年6月30日已佔用總建築面積的42.3%。下表列示企業天地5號及湖濱道於各所示期間的營運數據。

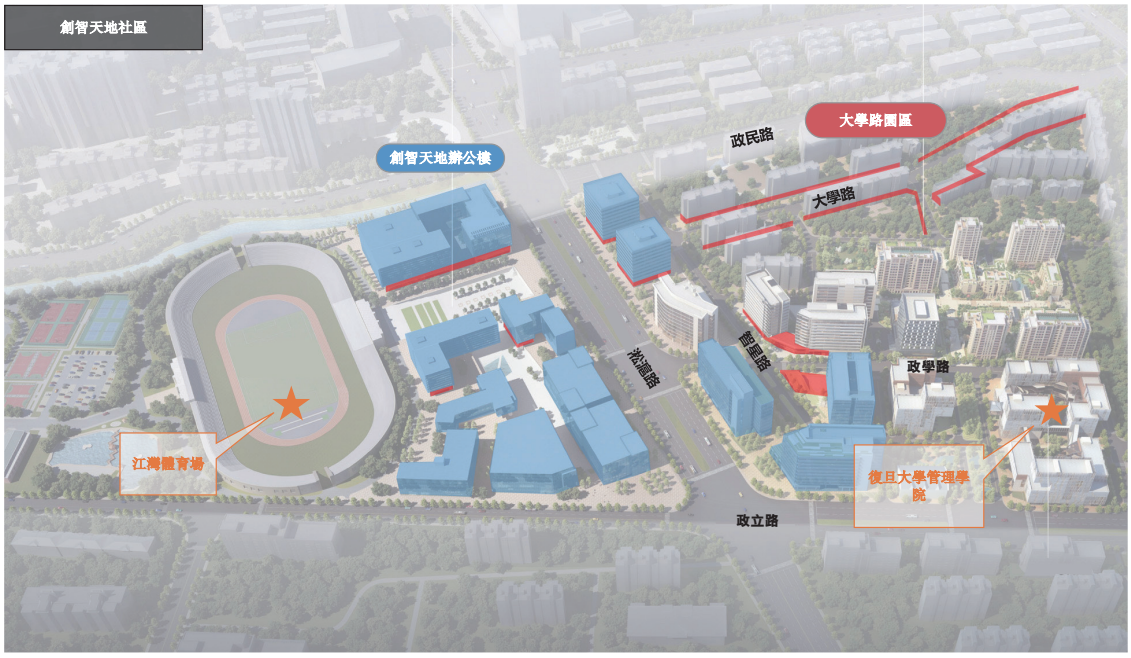
	零售(湖濱道)			辦公樓(企業天地5號)				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2019年	87.9%	12.1	43	90.7%	10.9	181	14	238
2020年	94.8%	11.6	42	88.8%	11.4	185	21	248
2021年上半年	94.9%	12.8	25	84.2%	10.4	80	50	155

附註：

(1) 上海企業天地5號和湖濱道的物業租金收入並未於往績記錄期在我們的合併損益表內綜合入賬。

創智天地社區

下圖顯示我們物業於創智天地社區的位置及周邊基建。



創智天地項目為科技創新及知識型綜合用途社區，佔據楊浦區五角場戰略位置，緊鄰復旦大學、上海財經大學及同濟大學等主要大學及高等院校。項目連接上海地鐵10號線，交通方便。為配合上海成為技術研究及發展主要中心的規劃，創智天地項目旨在締造促進科技創新及創業的環境，類似美國矽谷模式，並提供以巴黎左岸為靈感的「生活、工作、娛樂、學習」知識型社區。





以下為創智天地於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2006年
總建築面積*(平方米)*(2)(3)	385,246
零售*(平方米)*	66,745
辦公樓*(平方米)*	186,029
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*(3)	8,492
本集團權益*(%)*(4)	44.27/50.49
租戶數目	
零售	162
辦公樓	169

獎項及榮譽節錄

2019年	*亞太卓越獎*	城市土地學會
2019年	*全球卓越獎*	城市土地學會
2016年	*最佳混合使用發展類別金獎*	MIPIM亞洲大獎
2016年	*金獎*	CRED AWARD地產設計大獎 • 中國

附註：

(1) 不計及位於我們租賃作分租目的總建築面積約28,400平方米的創智天地鄰近的體育館及零售範圍。

(2) 包括建築面積為132,472平方米的停車場及其他空間。

(3) 包括自用物業的建築面積6,882平方米或估值人民幣142百萬元。

(4) 我們於多項物業中擁有的44.27%實質權益，包括創智天地（除建築面積約121,753平方米的創智天地北部外，包括10,132平方米的零售空間、75,137平方米的辦公空間及36,484平方米的其他設施），而獨立估值總額為人民幣2,671百萬元，其中，我們擁有50.49%實質權益。於往績記錄期，創智天地的物業投資收入於合併損益表綜合入賬。

自項目於2006年落成以來，我們的經營將辦公空間融合研發、教育、培訓、投資及孵化器服務，貼身迎合知識型行業中的租戶需求。除了辦公空間及服務外，創智天地亦包括零售及綜合用途區域，包括大學路及創智天地園區，為社區提供美食佳餚、咖啡店、書店、展覽廊及創意零售店廣泛選擇。創智天地項目因此為包括業界龍頭公司、發展中初創企業及鄰近大學在內的租戶提供融合環境，形成互惠社區以推動創新及知識交流。

經過十年運作，創智天地已演變成創業者的搖籃以及結合創業精神和活躍文化交流的成熟知識型社區。我們亦透過創智天地項目促進楊浦區由工業生產區轉化為知識創新型社區，因此創智天地項目被視為上海創新與創業地標。

於2021年6月30日，創智天地有超過500間初創企業進駐，它們在科技、媒體和通信、設計、教育、服務等多個行業肩負先驅使命。創智天地的租戶亦包括具規模的科技、服務及設計公司以及數間中國的新經濟初創企業，如VMware、德勤、AECOM及Agora等。

創智天地的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的22.0%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的23.2%。下表列示創智天地於各所示期間的營運數據。

	零售			辦公樓				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	(人民幣／平方米／日)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣／平方米／日)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
2018年	93.2%	8.7	123	97.1%	4.6	276	48	447
2019年	92.5%	9.3	129	96.6%	4.8	282	52	463
2020年	94.9%	9.0	119	93.2%	4.7	268	54	441
2021年								
上半年...	94.6%	10.1	71	96.9%	4.8	133	24	228

INNO創智



以下為INNO創智於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2019年
總建築面積[(1)]	62,991
零售	3,931
辦公樓	41,398
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	1,460
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	10
辦公樓	59

獎項及榮譽節錄

2019年	*2019城市更新精益求精獎*	中國城市更新論壇

附註：

(1) 包括建築面積為17,662平方米的停車場及其他空間。

INNO創智位於上海楊浦區新江灣商業中心，鄰近創智天地。於2017年底，瑞安房地產收購沒有任何內部裝修的樓宇。隨著室內裝修工程於2018年上半年動工後於2019年1月竣工，INNO創智遂於2019年4月開業。

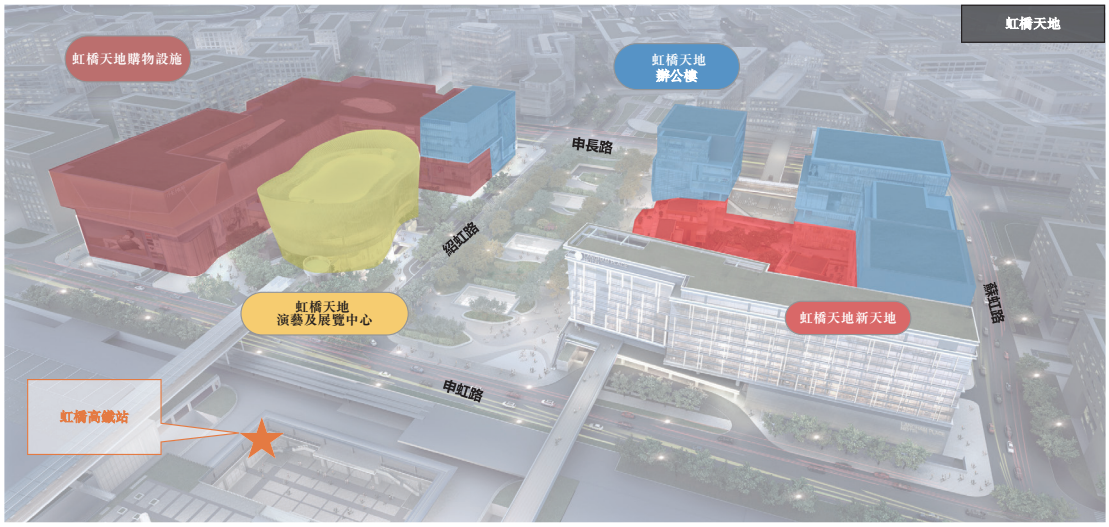
INNO創智為瑞安辦公創立的首個項目之一，瑞安辦公為我們的跨平台辦公解決方案，旨在為初創企業以及中小及大型企業提供完整生命周期工作間解決方案。該綜合項目引進一個，結合工作、創業、學習及消閒的全新商務及社交平台，旨在提供彈性商業解決方案及提供多元化工作生態系統，以推動企業增長及發展。

INNO創智的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的79.2%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的74.4%。下表列示INNO創智於各所示期間的營運數據。

	零售			辦公樓				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	(人民幣／平方米／日)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣／平方米／日)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
2019年	32.4%	2.5	1	12.2%	2.4	6	2	9
2020年	79.4%	3.4	5	83.2%	1.9	35	3	43
2021年								
上半年...	82.1%	6.2	3	86.8%	3.3	24	2	29

虹橋天地

下圖顯示我們物業於虹橋天地社區的位置及周邊基建。



虹橋天地位處虹橋商業核心區的心臟地段，是唯一直通虹橋交通樞紐的商業綜合項目，可快速到達主要交通節點，如上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站及將落成的磁浮列車站。如上海第十三個五年計劃(2016年－2020年)所述，虹橋商業核心區獲設計成為世界級商業中心，為長江三角洲及其他地區的商業、展覽及會議、交通等提供服務。



以下為虹橋天地於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2015年
總建築面積*(平方米)*(1)	334,630
零售*(平方米)*(2)	172,859
辦公樓*(平方米)*	90,297
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	8,946
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	222
辦公樓	86

獎項及榮譽節錄

2020年	*亞太卓越獎*	城市土地學會
2017年	*營銷金獎*	ICSC中國大獎
2016年	*設計及開發卓越金獎*	ICSC亞太購物中心獎
2016年	*金獎*	CRED Award地產設計大獎 • 中國
2015年	*最佳混合使用發展類別金獎*	MIPIM亞洲大獎

附註：
(1) 包括建築面積71,474平方米的停車場及公共設施。
(2) 包括建築面積為19,126平方米的演藝中心。

虹橋天地的建築工程始於2011年，並於2015年下半年竣工。虹橋天地現時包含四棟辦公樓、新天地商業地帶、購物設施和演藝及展覽中心。儘管虹橋天地設計為城市交通樞紐項目，其秉持我們集合「生活、工作、娛樂、學習」體驗的概念，為虹橋商業區辦公室上班族、西上海居民和虹橋天地交通網絡可達範圍內的龐大人口提供商業、休閒及娛樂設施。隨着多年發展，虹橋天地融會上述多種體驗，現已成為熱門地點，吸引各行業領先企業設立區域總部及分支機構，包括《財富》500強企業如羅氏診斷(Roche Diagnostics)(大中華總部)及殼牌(Shell)(下游業務總部)。

我們認為，由於虹橋商業核心區是進入長江三角洲地區的門戶，虹橋天地將會繼續作為便利企業在長江三角洲設立地區辦事處和獲取商機的策略據點，同時透過購物、娛樂、餐飲、表演藝術及親子體驗的完美結合，佔有無可替代的市場地位。

虹橋天地的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的32.2%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的19.6%。下表列示虹橋天地於各所示期間的營運數據。

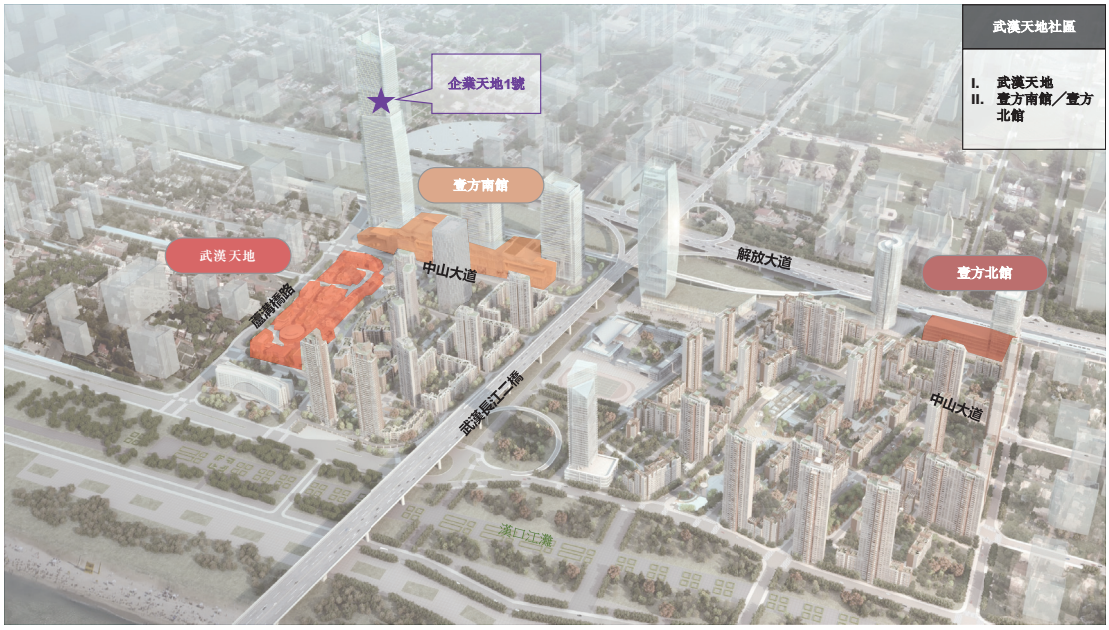
	零售			辦公樓				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	88.5%	5.0	131	95.7%	6.4	184	42	357
2019年	97.9%	6.1	149	99.7%	6.6	193	49	391
2020年	94.0%	5.4	136	93.7%	6.9	195	44	375
2021年上半年	96.0%	6.5	83	98.0%	7.1	99	23	205

武漢

武漢天地社區為大型綜合用途社區項目，零售商舖、餐飲及娛樂設施一應俱全，位處漢口區市中心的臨江優越地段，面向風景如畫的長江及江灘公園景觀。武漢位於上海及重慶之間、漢江及長江的交匯處，是華中的湖北省省會，並發展為中國一個主要商業及製造中心。

根據武漢的十四五規劃，地方政府計劃投資於固定資產並推行近400個交通項目，我們預期該等新基建將進一步提升武漢的經濟發展，並將武漢發展為連接華中的接壤城市及主要交通樞紐。憑藉武漢天地社區在武漢的中心位置，我們相信武漢天地社區處於成為中國中部商業及休閒遊人具影響力及活力目的地的有利位置。

我們的物業包括武漢天地社區所有零售綜合項目，即(i)武漢天地及(ii)壹方南館／壹方北館。下圖顯示我們物業於武漢天地社區的位置及周邊基建以及儲備商業物業一部分的武漢企業天地1號。



武漢天地





以下為武漢天地於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2007年
總建築面積(1)	71,014
零售*(平方米)*	46,286
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	1,812
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	97

獎項及榮譽節錄

2021年	*ULI亞太區卓越獎*	城市土地學會
2016年	*城市人居獎*	世界高層建築及都市人居學會

附註：

(1)　包括停車場及建築面積24,728平方米的其他空間。

武漢天地包括多幢部分超過150年的歷史建築，連同原生過百年的樹木。為配合上海新天地重視建築特色保護及可持續發展的特色，將歷史建築修繕並融入到更寬廣的社區，這些建築及樹木周邊安排了當代商舖及餐廳。武漢天地亦提供行人友善街道網絡，沿著走道安排了大量綠化空間及廣場，包括以武漢移街道飲食文化為靈感的戶外美食街。

藉重點為孵化區內嶄露頭角及全新品牌的租賃策略，我們於武漢天地建立了「城市首店」組合，包括主要國內及國際品牌。受惠於當地歷史建築保育與注入全新商業租戶的平衡，武漢天地已成為在武漢為年輕尊貴顧客提供生活休閒體驗的零售及社交目的地。

武漢天地的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的16.8%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的18.1%。下表列示武漢天地於各所示期間的營運數據。

	零售				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	84.3%	8.4	94	11	105
2019年	96.4%	8.6	100	12	112
2020年	93.0%	6.3	75	8	83
2021年上半年	96.6%	8.7	51	6	57

壹方南館／壹方北館



壹方南館



壹方北館

以下為壹方南館／壹方北館於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2016年／2019年
總建築面積(1)	385,798
零售*(平方米)*	192,086
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	4,649
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	292

獎項及榮譽節錄

2019年	*金獎－商業房地產項目*	CRED AWARD地產設計大獎•中國

附註：

(1) 包括建築面積為193,712平方米的停車場及其他空間。

壹方南館於2016年9月開業，為匯聚近200個全球時尚品牌的一站式購物中心，傳揚最前衛的時代時尚之餘，亦提供多種產品和服務予消費者選擇。

壹方北館於2019年11月隆重開幕，獲定位為親子零售場所，服務對象為武漢天地社區及鄰近社區的住戶。該物業可直達輕軌1號綫。

壹方南館位於企業天地1號，企業天地1號為一個目前興建中的辦公大樓，規劃於2022年開幕。考慮到壹方南館／壹方北館毗鄰辦公樓，合共包括總建築面積約160,000平方米，我們相信該等物業處於捕捉辦公租戶所帶來客流量的有利位置。我們有優先提呈權以收購企業天地1號，我們相信能夠為壹方南館／壹方北館提供進一步協同效應。有關優先提呈權相關詳情，請參閱「*我們的收購藍圖*」。

參照我們對可持續發展的持續承諾，我們亦於2021年為壹方南館／壹方北館取得可再生能源電力。

壹方南館／壹方北館的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的11.0%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的18.8%。

下表列示壹方南館於各所示期間的營運數據。

	零售				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	88.7%	5.5	105	23	128
2019年	91.3%	5.7	98	24	122
2020年	87.9%	4.1	84	17	101
2021年上半年	86.1%	6.2	52	13	65

下表列示壹方北館於各所示期間的營運數據。

	零售				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2019年	96.8%	3.1	51	5	56
2020年	89.1%	2.9	46	6	52
2021年上半年	85.9%	4.4	21	5	26

作為重組一部分，壹方南館／壹方北館的法定所有權不會在[**編纂**]前完成轉讓。根據中國相關法律法規，如要以具稅務效益的方式向我們轉讓壹方南館／壹方北館的擁有權，有關物業須事先進行分拆。根據業務轉讓協議，有關轉讓完成前，我們有權佔用、使用該等物業及從中產生收入。請參閱「*歷史、重組及公司架構－重組－簽立業務轉讓協議*」。

南京

南京國際金融中心



以下為南京國際金融中心於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2009年
總建築面積*(平方米)*(1)	117,945
零售*(平方米)*	27,504
辦公樓*(平方米)*	72,278
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	2,812
本集團權益(2)*(%)*	50.0
租戶數目	
零售	27
辦公樓	73

附註：

(1) 包括建築面積為18,163平方米的停車場及其他空間。

(2) 我們透過與Grosvenor Asia Pacific Limited成立的合營公司擁有南京國際金融中心，Grosvenor Asia Pacific Limited持有該物業的50.0%權益。我們亦擔任該合營公司的資產管理人。請參閱「*－歷史、重組及公司架構*」。

於2021年2月3日，瑞安房地產透過與Grosvenor Asia Pacific Limited成立合營公司，完成收購南京國際金融中心。該項目包括一幢45層高甲級辦公樓、一幢7層高零售商場，以及181個地下停車位。

南京在過去十年增長強勁，主要由於多元化的工業基礎、優秀的大學學府、高技術勞動人口及結構上與長江三角洲地區融合。南京國際金融中心是新街口主要地段的地標建築。該區為南京最具活力的商業區，被譽為「中國第一商圈」，是最受青睞的零售及社交去處，來自中國各地的訪客絡繹不絕。

南京國際金融中心辦公樓內有多元的高質素租戶組合，包括大都會人壽(MetLife)、友邦保險(AIA)、肯德基(KFC)、默沙東(MSD)、羅氏(Roche)、中韓人壽(Sinokorea Life)、寶靈家殷格翰(Boehringer-Ingelheim)及復星保德信(Pramerica Fosun)。我們計劃與Grosvenor Asia Pacific聯手，透過升級辦公樓及將零售商場重新定位，進一步提升物業價值，更充分利用南京的強勁消費及零售需求。

南京國際金融中心的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的37.0%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的27.8%。下表列示南京國際金融中心於所示期間的營運數據。

	零售			辦公樓				
年度／期間[1]	期末出租率	物業平均租金	租金收入[2]	期末出租率	物業平均租金	租金收入[2]	租賃相關收入[2]	物業投資收入總額[2]
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(%)*	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2021年								
上半年.....	63.8%	15.3	13	66.5%	4.9	32	6	51

附註：

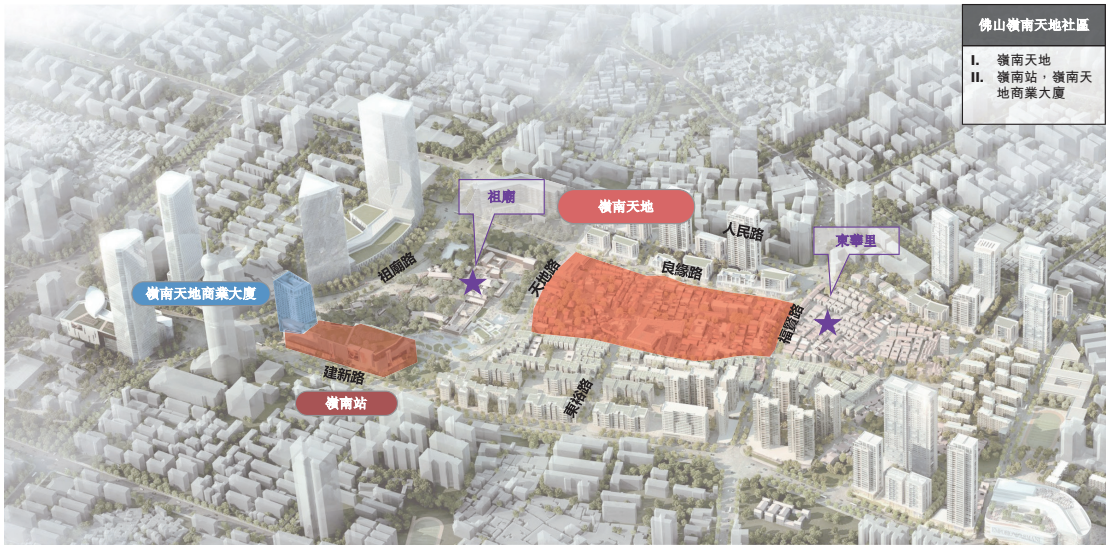
(1) 於2021年2月3日，瑞安房地產完成南京國際金融中心的收購，南京國際金融中心自此為我們的核心資產一部分。

(2) 南京國際金融中心的物業投資收入並未於往績記錄期在我們的合併損益表內綜合入賬。

佛山

佛山嶺南天地社區乃大型綜合城市再生社區，包含零售、辦公、酒店、文化設施及住宅綜合項目。我們的物業包括佛山嶺南天地社區的零售及辦公樓，即(i)嶺南天地及(ii)嶺南站，嶺南天地商業大廈。

下圖顯示我們物業於佛山嶺南天地社區的位置及周邊的文化遺產遺址。



佛山嶺南天地社區坐落佛山禪城區中央的老城中心，其功能為佛山的文化及商業中心，並為佛山傳統市中心區域及公共交通樞紐，地理位置極具策略優勢。該發展項目交通便捷，連接廣佛地鐵線的兩個車站，包括可通往廣州的廣佛地鐵1號線，而跨越珠江從西朗站到瀝滘站的延線已於2018年投入營運。

廣州與佛山融合為佛山十四五規劃的重要元素。廣州與佛山融合將會是未來五年的關鍵任務，運輸興建構成綜合網絡。我們相信該網絡將會進一步提升佛山嶺南天地社區的連接，該項目定位為捕捉大灣區及以外地區商業及休閒旅遊的增長。

嶺南天地



以下為嶺南天地於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2011年
總建築面積[1]	59,056
零售*(平方米)*	55,325
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	1,755
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	146

獎項及榮譽節錄

2020年	*城市更新十大經典記憶獎*	中國城市更新論壇
2019年	*亞太卓越獎*	城市土地學會
2019年	*全球卓越獎*	城市土地學會

附註：

(1) 包括建築面積為3,731平方米的其他空間。

佛山市作為中國領先藝術及學術研究中心之一聞名，擁有22個位於佛山嶺南天地社區場地內的文化遺產。這包括兩個國家級文化遺產，為歷史可追溯至宋朝的古老道觀祖廟及著名的歷史古蹟東華里。

憑藉新天地平衡文化修復與現代零售的業務模式，將嶺南天地設計為一個社交及文化社區，保留區內獨特小巷、保護若干歷史地標及活化適應場地上的歷史建築。此項目保留了傳統嶺南風格建築，同時融合國際化元素及現代設施至生活方式目的地，為城市居民和遊客提供露台餐廳及零售選擇等不同選擇。

嶺南天地的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的15.4%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的18.3%。下表列示嶺南天地於各所示期間的營運數據。

	零售				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	91.7%	4.1	49	8	57
2019年	94.7%	4.3	54	9	63
2020年	88.7%	3.8	51	10	61
2021年上半年	88.4%	4.8	32	4	36

嶺南站，嶺南天地商業大廈



以下為嶺南站，嶺南天地商業大廈於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2016年
總建築面積*(平方米)*(1)	120,223
零售*(平方米)*	73,046
辦公樓*(平方米)*	16,219
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*(1)	2,419
本集團權益*(%)*	100.0
租戶數目	
零售	143
辦公樓	41

獎項及榮譽節錄(連同嶺南天地)

2019年	*亞太卓越獎*	城市土地學會
2019年	*全球卓越獎*	城市土地學會
2017年	*年度翻新／修復團隊*	RICS
2016年	*金獎*	CRED AWARD地產設計大獎 • 中國

附註：

(1) 包括建築面積為30,958平方米的停車場及其他空間。

嶺南站鄰近嶺南天地，位於佛山禪城區市中心，可直達祖廟地鐵站，為一個設有辦公樓和零售商舖的綜合用途商業綜合項目。項目服務對象為市區中產人口，提供時尚零售商舖、娛樂及生活設施。

嶺南天地商業大廈為嶺南站上蓋的辦公樓，主要服務本地公司及中小企業，提供便利的辦公單位，交通便捷。

嶺南站，嶺南天地商業大廈的五大租戶合共佔其截至2021年6月30日止六個月租金收入的12.7%及截至2021年6月30日已出租總建築面積的17.4%。下表列示嶺南站，嶺南天地商業大廈於各所示期間的營運數據。

	零售			辦公樓				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	(人民幣／平方米／日)	(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣／平方米／日)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
2018年	99.3%	5.6	66	89.9%	1.9	9	11	86
2019年	99.3%	6.6	82	95.8%	2.1	10	12	104
2020年	99.2%	6.8	85	89.1%	2.0	10	11	106
2021年上半年	98.4%	7.5	46	92.1%	2.2	5	6	57

重慶

重慶為全球人口最稠密的城市之一，亦是中國西南地區最大的工商業樞紐，而重慶天地社區位於重慶渝中區嘉陵江南岸，享有獨特地形之利，打造成圍繞人工湖及依傍周邊山坡的商業及住宅社區。

我們的物業包括重慶天地社區的零售空間，包括(i)重慶天地、(ii)嘉陵中心A館／B館，以及(iii)重慶企業天地2號零售。下圖顯示我們物業於重慶天地社區的位置及周邊基建。



重慶地處長江上游，地理位置優越。該地不僅為工商業樞紐，亦為島嶼交通樞紐，所處位置受益於長江經濟帶、成渝經濟圈及中國西部更廣闊地區持續發展所帶來的新機遇。

重慶天地、嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售



以下為重慶天地、嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售於2021年6月30日的主要資料概要。

開業年份	2009年
總建築面積(1)	194,102
零售*(平方米)*	128,550
獨立估值總額*(人民幣百萬元)*	1,506
本集團權益*(%)*(2)	99.0
租戶數目	
零售	125

附註：

(1) 包括建築面積為65,552平方米的停車場及其他空間。

(2) 該物業由重慶瑞安天地房地產發展有限公司擁有，而重慶瑞安天地房地產發展有限公司為一間合營公司。根據合作協議，我們持有該合營公司的19.8%股權及該物業的99%實益權益。請參閱「*歷史、重組及公司架構－轉讓分拆資產*」。

重慶天地及重慶天地社區內的歷史修繕區，已成功振興及重塑成一大生活社區。秉承上海新天地新舊融合的方法，重慶天地將傳統重慶建築特色融入現代商業風格，創建了集文化、旅遊、餐飲、娛樂及藝術於一體的國際化都市商業休閒中心。自2009年開業以來，重慶天地提供各式各樣的露台餐廳及零售選擇，並已成為吸引時尚白領、外籍人士及世界商賈名流的聚集點。

嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售，為鄰近社區的辦公樓租戶及住戶提供零售、餐飲及娛樂設施。

截至2021年6月30日止六個月，重慶天地、嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售按租金收入計的五大租戶合共佔其租金收入的34.7%及可出租總面積的30.2%。下表列示重慶天地、嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售於各所示期間的營運數據。

	零售				
年度／期間	期末出租率	物業平均租金	租金收入	租賃相關收入	物業投資收入總額
	(%)	*(人民幣／平方米／日)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
2018年	75.6%	2.1	21	8	29
2019年	71.9%	2.3	31	9	40
2020年	84.4%	1.9	31	9	40
2021年上半年	79.6%	2.0	22	4	26

作為重組的一部分，重慶天地、嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售的法定所有權不會在[**編纂**]前完成轉讓。根據中國相關法律法規，如要以具稅務效益的方式向我們轉讓有關物業擁有權，有關物業須事先進行分拆。根據業務轉讓協議，有關轉讓完成前，我們有權佔用、使用該等物業及從中產生收入。請參閱「*歷史、重組及公司架構 － 重組 － 簽立業務轉讓協議*」。

我們的收購藍圖

在現有項目以外，根據不競爭契據，我們已取得權利收購瑞安房地產於總建築面積約1,300,000平方米的商業物業(「**儲備商業物業**」)中的權益。在儲備商業物業當中，總建築面積約441,000平方米已竣工，而總建築面積約859,000平方米於2021年6月30日為發展中。總建築面積中85.7%的儲備商業物業位於上海。有關該安排的詳情，請參閱「*與控股股東的關係 － 儲備商業物業*」。瑞安房地產於若干儲備商業物業中的權益通過合營公司持有。根據不競爭契據所載的安排，從餘下瑞安房地產集團向我們轉讓該等合營公司權益可能須取得政府批准並遵守相關合營協議的條款。

各儲備商業物業均位於相應城市的市中心、頂級商業區或其他主要地點，地理位置極具策略優勢。該等物業按本公司新天地概念設計及建造，為迎合現代生活模式及提供特色休閒設施的綜合物業。

以下為儲備商業物業於2021年6月30日的主要資料概要。

	太平洋新天地商業中心[1]	瑞虹天地社區[2]	鴻壽坊	蟠龍天地[3]	企業天地1號
地點	上海	上海	上海	上海	武漢
物業類型	零售／辦公	零售／辦公	零售／辦公	零售／辦公	零售／辦公
開業年份(實際或預期)	2022年至2024年	2015年／2017年／2020年／2021年	2023年	2022年	2022年
瑞安房地產於該項目的權益*(%)*	25.0	49.5	100.0	80.0	100.0
概約總建築面積	387,000	576,000	84,000	67,000	186,000
零售*(平方米)*	84,000	294,000	14,000	44,000	–
辦公樓*(平方米)*	192,000	147,000	48,000	–	160,000
停車場及其他設施*(平方米)*	111,000	135,000	22,000	23,000	26,000

附註：

(1) 中國太平洋人壽保險股份有限公司及上海永業企業(集團)有限公司(上海市黃浦區國有資產監督管理委員會的全資附屬公司)分別持有項目公司70%及5%權益，該項目公司持有太平洋新天地商業中心。我們亦擔任該項目的資產管理人。有關詳情，請參閱「*－我們的業務－資產管理業務*」。

(2) 上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)(由中國人壽集團與管理並提供資金)及上海虹房(集團)有限公司(其為上海市虹口區國有資產監督管理委員會的全資附屬公司)分別持有瑞虹天地社區商業部分49.5%及1%的實際權益。

(3) 上海青浦徐涇資產經營管理有限公司及上海西虹橋商務開發有限公司(上海市青浦區國有資產監督管理委員會的全資附屬公司)分別持有項目公司10%及10 %權益，該項目公司持有蟠龍天地。

太平洋新天地商業中心





太平洋新天地商業中心為城市核心發展項目，包含辦公樓、零售商舖、娛樂及文化物業。該項目位於上海太平橋社區上海新天地以東第123、124及132號地塊，與企業天地5號及湖濱道相望。於2018年7月5日，瑞安房地產透過合營公司完成收購組成該項目的地塊，並由我們擔任該項目的資產管理人。

目前，該項目正在發展當中，瑞安房地產預期該項目將於2022年至2024年分階段竣工。

根據最新發展計劃，太平洋新天地商業中心將包括一幢規劃發展樓高為250米的甲級辦公大樓；另亦囊括全天候戶外活動空間和社交熱點。以媲美上海新天地的生活方式及可持續發展為重心作為藍本，預期太平洋新天地商業中心將擴展規模，為上海太平橋社區增添活力。隨著上海於十四五政策規劃中公佈計劃將黃浦區定位為通往各大市場的跳板，我們認為太平洋新天地商業中心已準備就緒，可捕獲區內未來的營商機遇和休閒活動。

瑞虹天地社區

瑞虹新城(「**瑞虹新城**」)為一個綜合用途大型總體規劃社區項目，包括零售、辦公、娛樂、文化及住宅空間。該物業位於上海虹口區，毗鄰數間頂尖大學及商業核心區，透過四條地鐵線(地鐵4號線、8號線、10號線及12號線)及兩條隧道(新建路隧道及大連路隧道)連接至陸家嘴商業核心區及浦東商業區，暢享便利交通。

瑞虹新城的商業物業預期落成時將為上海北外灘最大型零售綜合項目之一。北外灘發展計劃推動北外灘成為上海市的嶄新主要商業核心區，我們預期瑞虹天地社區會成為主要的零售點，以支援該新商業區發展。

下圖顯示我們物業於瑞虹天地社區的儲備商業物業位置及周邊基建。







不競爭契據涵蓋的物業部分(即瑞虹天地社區)包括瑞虹新城所有已落成商業物業及在建商業物業，包括：

- *月亮灣*，可出租總建築面積64,000平方米，於2017年6月隆重開幕。月亮灣以「生活•音樂•家」為品牌內涵，吸引眾多才華洋溢及具號召力的中國音樂人到此演出，戶外空間充足與多姿多彩的夜生活實乃該區的魅力所在

- *星星堂*，可出租總建築面積19,000平方米，於2015年5月開業，定位為親子體驗街區，引入餐飲、零售、個人護理及兒童相關的服務

- *太陽宮及瑞虹企業天地*，可出租總建築面積330,000平方米，目前處於施工階段，將發展為一個包括一座購物商場及兩棟甲級辦公樓的商業綜合項目。瑞安房地產已於2020年9月完成商場主結構的施工，發展項目計劃於2021年9月試業

- *瑞虹坊3區*，可出租總建築面積28,000平方米，於2018年9月進行資產提升計劃及於2020年6月重開，為社區內的購物地帶，引進各大生活時尚品牌，為瑞虹新城其他物業內提供的各類商品增添色彩

鴻壽坊



鴻壽坊項目是一個市區重建項目，坐落於上海普陀區最繁華的商業街長壽路。地塊距離上海著名的商業核心區南京西路僅2公里，並可直達作為地鐵7號及13號線轉線站的長壽路站。

該項目包括一個商業綜合項目，其中建築面積48,000平方米為甲級辦公樓，14,000平方米則透過重建現有歷史建築物，發展為娛樂、餐廳及零售區域。該項目現時正在發展當中，計劃於2023年5月開業。

蟠龍天地



蟠龍天地包括住宅地塊、文化康樂區域、餐廳和酒店發展用地，以及綠化及公眾休憩用地。該項目位於上海青浦區，屬於虹橋商業核心區的一部分。項目鄰近上海地鐵17號線的蟠龍站，距離虹橋交通樞紐僅2個地鐵站或3公里之遙。瑞安房地產正將該地塊開發為一個優質住宅項目。蟠龍天地項目於2020年榮獲MIPIM亞洲大獎頒發的最佳未來大型項目金獎。

不競爭契據涵蓋的蟠龍天地項目部分包括該項目的商業、文化及康樂區域，計劃於2022年開業。

武漢企業天地1號



武漢企業天地1號為位於武漢天地社區的摩天辦公樓，包括73層高的甲級辦公樓，目前處於施工階段，計劃於2022年落成。

我們的業務

下表載列所示期間按業務分部及其他活動劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣百萬元)	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔總收益百分比*
							(未經審核)			
物業投資.....	1,826	76.3%	1,977	76.6%	1,836	77.9%	871	78.3%	1,067	77.5%
－租金收入	1,591	66.5%	1,724	66.8%	1,601	67.9%	784	70.5%	928	67.4%
－租賃相關收入(1)	235	9.8%	253	9.8%	235	10.0%	87	7.8%	139	10.1%
物業管理.....	414	17.3%	437	16.9%	405	17.2%	191	17.2%	244	17.7%
資產管理.....	36	1.5%	64	2.5%	67	2.8%	40	3.6%	56	4.1%
其他(2).....	117	4.9%	102	4.0%	50	2.1%	10	0.9%	10	0.7%
總計	**2,393**	**100.0%**	**2,580**	**100.0%**	**2,358**	**100.0%**	**1,112**	**100.0%**	**1,377**	**100.0%**

附註：

(1) 主要包括停車場租賃、場地租賃、廣告及宣傳、提供餐飲及其他服務所產生的收益。

(2) 主要包括物業銷售產生的收益，當中主要包括(i)停車場物業銷售及(ii)提供其他雜項服務。

物業投資業務

物業租賃及營運服務

我們致力與租戶維持長期合作關係，充分平衡租戶組合。有賴我們的強大租戶資源、管理能力以及於中國商業房地產市場數十年的往績記錄，我們得以對業務及市場趨勢累積深厚認識。憑此知識，我們能夠優化租戶組合，並執行有效的租賃及市場策略，旨在吸引更多人流並增加消費金額。我們認為此能力將提高租戶的滿意度及留租率。我們採用中國首店、城市首店、旗艦店租賃策略，目標為吸納知名國際及本地品牌在中國或我們物業所在相關地區開設首間旗艦店。

我們有關零售物業的租約一般為期12至36個月，而有關辦公物業的租約則一般為期12至60個月，設有租金上調或修訂條文，通常須繳付三個月租金作為保證金。我們的零售租戶按月繳付租金及其他費用。我們大部分零售商舖租約均載有一項租金條款，規定按租戶每月收入的一定百分比計算營業額提成部分。於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，該等可變付款分別佔我們零售租金收入的7.2%、7.6%、6.7%、4.1%及9.6%。

我們的租戶一般按月繳付物業管理費，即我們提供的所有物業管理服務的費用。租戶亦須自行支付水電費。有關我們物業管理服務的詳情，請參閱「－*物業管理業務*」。

我們可選擇不為信用評級或付款記錄欠佳的租戶續租。

我們的合約一般包括以下主要條款：

- *地點及用途*。一般合約載有租戶將租用的物業地點並訂明物業用途；

- *租金付款及押金*。一般合約載有租戶應付我們的租金及計算有關租金的方法，以及租戶應付的押金，通常為三個月的租金，以填補逾期租金付款及有關物業的損害賠償等項目；

- *我們的責任*。我們主要負責交付物業供租戶使用，以及保養物業的設備及公共空間；

- *租戶的責任*。為計算租金的營業額部分，零售租戶承諾每月或每季向我們報告銷售收益，並於各財政年度末向我們提供經審核收入報表。租戶亦負責向政府機關取得合法經營業務所須的所有牌照、許可及同意、購買相關保險、妥善使用物業內所有設施和準時繳交租金、管理費及宣傳費用；及

- *重續及終止*。如要重續租約，租戶須向我們提出不可撤銷要約，在租約到期前六個月內重續。除非雙方同意重續條款，否則租約將於原租期屆滿時終止。倘發生租戶欠繳租金或違反契諾條文等若干事件，我們亦有權終止租約。

合營公司安排

於物業投資業務方面，我們已透過合營公司與國際及本地公司訂立合作關係，該等合營公司的收益已綜合入賬至我們的合併損益表。於2021年6月30日，我們於合營公司安排下的項目包括創智天地、瑞安廣場和新天地廣場、新天地時尚II及重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售。有關我們合營公司安排的進一步詳情，請參閱「*歷史、重組及公司架構*」。

注資、利潤分成及資產分派

我們與所有合營夥伴以現金方式注資，注資金額按相關合營公司合約所訂明的股本權益百分比比例計算。

根據彼等各自於相關合營公司合約所訂明的擁有權百分比，我們的合營夥伴一般有權享有溢利分派。當所有股本合營公司合約(包括任何延期)屆滿，根據彼等各自的擁有權百分比，合營夥伴一般將享有相關項目公司清盤的所得款項。

代表及管理

各合營公司中，董事會或合營諮詢委員會(如適用)擁有最高決策權。一般而言，委任董事或成員的投票權乃根據各合營夥伴的擁有權百分比釐定。

終止

倘所有合約方一致同意或出現特定情況，包括(如適用)所有股份由一方擁有或任何一方有效行使清盤合營公司的權利，各非中國合營公司可被終止經營。此外，Top Fountain Limited可在股東之間的框架協議終止時終止經營。Bright Power Enterprises Limited及悅濤有限公司亦可在以下情況終止經營：(i)相關合營公司合約訂明的重要保留事項相關的僵局事件；(ii)某股東控制權變更；或(iii)相關合營公司協議訂明的清盤事件。

各中國合營公司可由各方一致同意終止經營，或由其中一方在以下情況終止：

- 合營公司的另一方嚴重違反合營公司合約及未能於指定期間整頓違規事項或導致合營公司無法營運或未能實現其業務目標(視乎情況而定)；
- 合營公司或合營公司的任何一方面臨破產，正在進行清盤或解散程序，停止營運或未能於到期時償還債務；
- 不可抗力事件持續三個月以上(視乎情況而定)，而合營公司各方未能以公平的方式解決；或
- 相關法律法規所載的任何其他事件。

其他租賃相關服務

除物業租賃外，我們亦提供其他租賃相關服務，如停車場租賃、場地租賃以及廣告及宣傳。

物業管理業務

我們透過全資附屬公司豐誠物業管理有限公司提供商業及住宅物業管理服務。我們為組合中的若干投資物業及由瑞安房地產及其他第三方擁有的商業及住宅物業提供物業管理服務。有關詳情，請參閱「*關連交易*」。下表載列於所示期間我們按類別劃分的物業管理收益明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
	(人民幣百萬元)	*佔物業管理總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔物業管理總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔物業管理總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔物業管理總收益百分比*	*(人民幣百萬元)*	*佔物業管理總收益百分比*
							(未經審核)			
商業物業管理	**310**	**74.9%**	**326**	**74.6%**	**298**	**73.6%**	**139**	**72.8%**	**177**	**72.5%**
－我們的物業	278	67.1%	294	67.3%	268	66.2%	123	64.4%	155	63.5%
－瑞安房地產及瑞安集團	11	2.7%	8	1.8%	8	2.0%	5	2.6%	4	1.6%
－獨立第三方	21	5.1%	24	5.5%	22	5.4%	11	5.8%	18	7.4%
住宅物業管理	**104**	**25.1%**	**111**	**25.4%**	**107**	**26.4%**	**52**	**27.2%**	**67**	**27.5%**
－瑞安房地產及瑞安集團	24	5.8%	9	2.1%	7	1.7%	1	0.5%	6	2.5%
－獨立第三方	80	19.3%	102	23.3%	100	24.7%	51	26.7%	61	25.0%
總計	**414**	**100.00%**	**437**	**100.00%**	**405**	**100.00%**	**191**	**100.00%**	**244**	**100.00%**

商業物業管理

我們的商業物業管理服務包括零售及辦公物業的日常營運管理，當中包括安全管理、環境管理、設施與設備管理、工程維護、監察及監督服務供應商的表現，以及與當地監管許可機構及行政機構聯絡。於2021年6月30日，我們管理的商業物業組合包括於五個城市的35項物業，建築面積約3.6百萬平方米。

於往績記錄期，我們以(i)包幹制或(ii)酬金制形式對商業物業收取物業管理費。在包幹制收費模式下，我們通常每月就每平方米在管建築面積收取預定物業管理費，

並承擔提供物業管理服務產生的成本。在酬金制收費模式下，我們通常按客戶應付物業管理費總額的約定比例收取費用，而有關物業管理費的餘額將用以支付已提供物業管理服務產生的開支，任何超額或差額部分則由客戶享有或承擔。

我們與業主訂立的協議年期通常為12至24個月。我們的合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍：*我們負責的範圍包括購物中心或辦公空間以及停車場和公共空間，提供商業營運服務，涵蓋保安及監控、清潔及綠化、設施及設備管理、危機應變、監管服務供應商的表現、與地方監管發牌和行政機關聯絡，以及在業主涉及糾紛時向他們提供協助。此外，在零售物業方面，我們進行市場推廣以增加購物商場的人流，並向租戶及訪客提供多種增值服務。

- *履約標準：*我們在合約內同意並訂立有關物業管理服務的履約標準、規定進行定期檢查，以及保養物業的設備與設施。

- *業主的義務：*業主及開發商的義務主要包括(i)促使租戶遵守物業管理服務合約條款及相關規則；(ii)為我們提供房間作物業管理服務用途；(iii)按照法律規定，根據保修期及範圍為物業、設施與設備提供保修；(iv)協助我們取得物業管理的所需政府許可；及(v)為物業購買合適的保險。

- *終止及續期：*除非通過通知終止，否則協議將於屆滿時自動續期。

住宅物業管理

我們亦提供住宅物業管理服務以迎合區內家庭及住戶的生活需要。此外，我們向物業開發商及其他非業主提供服務，以應對彼等在物業開發及管理初期階段的需求。於2021年6月30日，我們管理的商業物業組合包括於四個城市的45項物業，建築面積約4.8百萬平方米。

於往績記錄期，我們以包幹制形式對大部分住宅物業收取物業管理費。

就與業主訂立的物業管理協議而言，我們通常與業主、物業開發商或業主委員

會訂立為期二至五年的物業管理協議，或就與物業開發商訂立的初期物業管理協議而言，直至業主委員會委聘新物業管理人當日。我們的合約通常包括以下主要條款：

- *服務範圍：*我們負責標準物業管理服務，包括保安、清潔、綠化、維修及保養，以及其他。

- *履約標準：*我們在合約內同意並訂立有關物業管理服務的履約標準、規定進行定期檢查，以及保養公共場所的設備與設施。

- *業主及物業開發商的義務：*業主及開發商的義務主要包括：(i)促使業主及租戶遵守物業管理服務合約條款及相關規則；(ii)為我們提供房間作物業管理服務用途並成立物業管理辦公室；(iii)按照法律規定，根據保修期及範圍為物業、設施與設備提供保修；及(iv)在特定情況下，有義務為空置單位支付部分物業管理費。

- *終止及續期：*除非通過通知終止，否則協議將於屆滿時自動續期。

我們透過參與投標程序獲得本公司所有物業管理服務協議，投標程序為物業開發商或業主委員會從眾多物業管理服務供應商之中進行評估及甄選的過程，請參閱「*附錄四－監管概覽及稅項*」。於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在各重大方面一直遵守監管住宅物業管理服務協議投標程序的適用中國法律及法規。

資產管理業務

作為一家主要商業物業公司，我們憑藉出色的商業物業管理能力及與資本夥伴建立關係以提供資產管理服務。於最後實際可行日期，我們提供資產管理服務予五個商業項目，當中包括(i)我們組合中的物業，即企業天地5號及湖濱道以及南京國際金融中心；(ii)瑞安房地產擁有的物業，即於瑞虹天地社區的商業物業；及(iii)第三方物業，包括武漢企業天地2號及南京INNO（由我們租賃及運營的一項物業），按於2021年6月30日的總資產價值計算的資產管理規模為人民幣256億元。

下表列示我們的重要投資工具、各自的合營夥伴、彼等在投資工具中的權益以及投資工具的資產管理規模。

項目	項目來源	項目資本夥伴	資本夥伴的權益(%)	資產管理規模（人民幣百萬元）
南京國際金融中心	我們的物業組合	Grosvenor Asia Pacific	50%	2,812
上海企業天地5號和湖濱道		上海永業	1%	6,595
		中國人壽保險	10%	
		Manulife	45%	
瑞虹天地社區的商業物業	瑞安房地產	中國人壽[1]	49.5%	15,238
武漢企業天地2號	第三方物業	不適用	不適用	937[2]
南京INNO		不適用	不適用	不適用[3]
總計				**25,582**

附註：

(1) 上海丸晟實業合夥企業(有限合夥)(由中國人壽集團管理及出資)及上海虹房(集團)有限公司(上海市虹口區國有資產監督管理委員會的全資附屬公司)分別持有瑞虹天地社區商業部分的49.5%及1%實際權益。

(2) 基於瑞安房地產的出售價。

(3) 為形容本文件的總資產管理規模，我們並無計入南京INNO(即我們租用作營運用途的第三方擁有的物業)的價值。

南京INNO於2018年底開業，包括總建築面積17,000平方米的辦公樓，現已與第三方業主訂立長期租約，租賃年期為13年以上。南京INNO提供一站式解決方案，為滿足各種類型的辦公需求，旨在打造具有「創新服務、創新互容、創新體驗、創新社交」獨特定位的綜合用途複合辦公空間。

就資產管理服務而言，我們一般視乎所提供的服務性質收取費用。我們就服務收取的費用種類包括：

- *績效費* － 基於資產表現優於合約內訂明內部回報率計算的可變費用，將於根據合約出售投資後支付；

- *管理服務費* － 根據物業資產總值及經營收入淨額百分比計算的可變年費；及

- *租賃服務費* – 按管理物業的每份新簽訂或重續租約的租值百分比支付的一次性固定費用。

於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的資產管理收益分別為人民幣36百萬元、人民幣64百萬元、人民幣67百萬元、人民幣40百萬元及人民幣56百萬元。我們就資產管理服務與業主訂立的協議並無固定年期。就提供資產提升服務而言，我們或會於翻新期內訂立並無固定年期的獨立協議。我們的合約一般包括以下主要條款：

- *服務範圍*。我們負責：
  - o 行政管理，如督促、監察及監督服務供應商的表現，督促及監督年度估值報告的編製、聯繫本地監管牌照及行政機關，並協助業主處理與資產或租賃協議相關的任何訴訟、仲裁或向資產擁有人提出的其他申索；
  - o 業務諮詢及顧問，如制定業務計劃、租戶組合策略、擬備營運預算、實施成本控制、制定資產提升策略、物色潛在租戶及進行市場及推廣活動，以及就營運提供建議，以達成或超越溢利目標；
  - o 租約及租戶管理，如監察及協調資產的租賃和使用、擬備及更新租賃協議範本、代業主簽署及修訂租賃協議、管理及協調業主與租戶及租戶之間的關係，以及擬訂租戶條款及條件，並監察其遵守情況；
  - o 財務及現金管理，即根據業主批准的財務管理政策管理財務、稅務及現金營運；
  - o 資產提升服務；及
  - o 其他雜項服務。
- *績效標準*。我們同意並在合約內列明資產管理服務的績效標準。具體而言，倘資產的經營收入淨額連續兩年或以上低於預算金額，業主有權要求我們折讓管理服務費。
- *業主的責任*。業主的責任主要包括：
  - o 就資產管理服務而言，(i)與我們商議後制定及通過年度業務計劃、預算及政策；(ii)批准開支、購買保險計劃及參與超出合約訂明上限金

額的訴訟或仲裁；(iii)簽署、修訂及終止有關資產的重大協議；(iv)安排物業交付；及(v)為資產管理工作提供其他必要支援。

- 就資產提升服務而言，提供必要文件及數據、協調相關調查及面談，及資產提升服務的其他支援。

收購及投資

除「*－我們的商業物業組合*」所述的物業及「*－我們的收購藍圖*」所述的儲備商業物業外，我們會與瑞安房地產訂立協議，收購未來商業物業，並將積極向第三方尋求合適的物業收購機會。

我們尤其注重物業挑選程序，並將其視為本集團業務取得成功的關鍵。我們的物業挑選程序由董事會等高級管理層成員主導。我們進行深入市場分析，在收購物業前了解城市的空間動態及相關經濟趨勢。我們的調查及策略規劃部門與外部顧問合作進行深度分析，評估物業的盈利能力及潛力。有關分析包括：

- 評估宏觀及微觀經濟條件及物業市場趨勢；
- 各種物業類型的供需及競爭格局；
- 物業的位置及人口集中的範圍，包括交通與進入物業的便利程度，以及鄰近設施及特點(如自然公園、湖泊、河流、綠化帶、學校、大學及商業設施)所帶來的裨益；
- 建議項目符合我們業務及增長策略以及稅收及監管環境的程度；
- 租賃及管理活動產生的預期財務回報，以及透過資產提升計劃及外部因素帶動的潛在資本增值；及
- 可用融資及集資成本。

向瑞安房地產收購未來商業物業

根據我們與瑞安房地產的不競爭契據，瑞安房地產在開發完成後將投資可能是或包括商業物業的新發展項目。根據中國法律法規進行的相關程序，瑞安房地產將向我們授予參與權，以少數投資者的身份以遠期購買協議或類似協議的形式，與瑞安房地

產同時共同投資開發純商業物業及綜合用途物業，我們將在項目竣工時取得商業物業的擁有權。參與安排的詳細條款須由瑞安房地產及我們協定。

倘我們不參與投資，根據中國法律法規下的相關程序，(a)當相關物業的出租率達致75%，我們將有優先提呈權向瑞安房地產收購未來商業物業；及(b)當瑞安房地產擬出售未來商業物業的權益時，我們將有優先購買權向瑞安房地產收購商業物業。收購須根據由我們委聘及經瑞安房地產批准的獨立物業估值師釐定的公平市值進行。請參閱「*與控股股東的關係－不競爭契據*」。

其他投資及合作關係

近年，在瑞安房地產帶領下，我們為新投資項目或現有項目與長期投資者建立策略夥伴關係及合營公司，並在適當時機出售若干非核心或成熟物業或撤資。此策略可讓我們實現組合價值、鞏固我們的財務狀況，並以較少的資本開支及財務風險參與新投資項目。請參閱「*－我們的業務－物業投資業務－合營公司安排*」及「*－我們的業務－資產管理業務*」。

融資

我們用作物業管理、提升及收購的資金有四個主要來源：(i)內部資源、(ii)發售債務證券、(iii)銀行貸款，及(iv)來自合營夥伴的注資。我們的融資方式視乎有關翻新、裝修及收購的性質及範圍而不同。請參閱「*財務資料－流動資金及資本資源*」。

我們的若干借款協議載有對我們承擔債務能力施加的慣常限制、規定及其他規限，亦有限制或禁止變更控制權、出售資產、使用所得款項的契諾，以及對我們償還貸款能力有重大影響的重要事件。此外，我們的部分貸款協議載有財務契諾，如維持指定的最低綜合淨值、貸款市值比率及債務償還比率。

我們的部分貸款為有抵押。我們已就(其中包括)股權、銀行賬戶及物業提供抵押。我們已經或將會就旗下附屬公司涉及的部分貸款責任作出擔保。

客戶及市場推廣

品牌及市場推廣策略

我們透過品牌以及所提供的客戶體驗持續提升本集團物業的價值。我們的市場推廣團隊負責為物業組合制定市場推廣策略，並透過網頁、社交媒體、電視及刊物等多種通訊媒介，構思並推行市場推廣計劃及宣傳活動。市場推廣團隊亦會密切留意市

況，為本集團及租戶物色嶄新的潛在市場推廣機遇。我們的專責租賃及市場推廣團隊負責(i)平衡優質租戶組合、(ii)制定品牌及市場推廣策略，及(iii)採納符合物業及相關地區定位的定制市場推廣策略。

隨著中國可支配收入增加及中產人口增長，我們認為重視生活模式的新一代客戶群已出現，他們追求更高的生活品質、個人化服務以及體驗為本和社交性消費。我們專注於創建及管理卓越的可持續發展社區，吸引重視生活模式的新一代客戶群。我們亦注意到中國消費習慣的不斷變化，透過提供更優質服務及推行針對性市場推廣計劃，我們致力進一步提高客戶忠誠度並擴大客戶群。

零售物業

「新天地」強勁的品牌效應連同我們創新的全渠道經營模式惠及本集團的零售物業組合。我們預期，新天地社區將成為文化及社交勝地，大眾在此相遇、成長及互動。我們創新的城市再生方式獲中國各地青睞，自此我們於中國多個主要城市(包括上海、武漢、佛山、重慶及南京)構建更具活力、可持續發展及商業繁榮的社區。

作為焦點，大眾不僅可在新天地品嘗美妙餐飲及享受絕倫零售體驗，亦可置身難忘活動。舉例而言，上海新天地部分商業物業改造升級及翻新後，上海新天地的新建物業應運而生，於2020年11月中旬重新開幕。上海新天地新建部分煥發活力與創新，為顧客(尤其是25歲以下的「Z世代」)提供新穎、豐富、多元購物體驗。「南里食集」以全新方式將餐飲與零售融匯結合，帶來獨特飲食體驗，為上海新天地的亮點之一。食集自開業以來好評如潮，我們期待瑞虹天地社區太陽宮項目的下一個食集能再創佳績。

新天地亦精心策劃文化內容及社交體驗，促進大眾之間及社區內的聯繫。本地創意設計師與品牌通力合作，以新天地為平台，宣揚中國聲音及品牌。

辦公物業

我們提供的瑞安辦公解決方案優於空間租賃，結合多元化服務，為租戶提供貼心高效工作環境。透過善用數碼科技及自身的豐富經驗，我們了解客戶的需求並為彼等提供有價值的創新工作解決方案。我們不但提供優質標準的辦公空間，亦有提供前衛且富靈活彈性的工作空間。我們尋求透過優質服務提升客戶體驗，當中包括樓宇及設

施的管理和營運、以人為本與定制的室內設計，以及可平衡工作及生活方式需求的客戶福利及活動。展望未來，我們計劃於市中心辦公室內打造Core+Flex多元辦公解決方案組合，以企業總部為核心產品，與靈活分佈的智能辦公室相輔相成。

創智社區案例分析

自2003年以來，參照美國矽谷成功的發展模式，瑞安房地產已專門針對上海創智天地(或創智社區)內的科技、媒體和通信產業建立以市場為基礎的行業知識型社區。該項目將公園、學校及社區融匯結合，聚焦精通科技的白領階層的生活方式和工作需要，提供優質商業和零售服務、以人為本的公共空間設計以及可持續發展等眾多創新舉措。

建基於瑞安房地產的成功，我們以創智社區模式營運創智天地。創智社區的定位為(i) 2G服務供應商，據此，我們為地方政府提供城市解決方案，促進行業升級與及可持續發展；(ii) 2B服務供應商，據此，我們建立專注於目標產業的行業生態系統，並就該等產業各大小規模的業務設計創新解決方案；及(iii) 2C服務供應商，據此，我們為知識型工作者創立活力充沛的創新社區。我們認為，創智社區模式蘊含的獨特性和魅力，不僅吸引Agora、Angelalign Tech及Aihuishou等多間知名上市公司及跨國企業加盟，更使創智天地內的物業於2020年上半年新型冠狀病毒疫情爆發期間得以維持相對較高的出租率。請參閱「*我們的商業物業組合－上海－上海創智天地社區*」。

我們的定價政策

對於我們物業投資業務下的物業租賃及運營服務，我們的租賃合約通常載有一項基本租金條款及(就零售租賃而言)基於協定時間的按營業額訂定的租金條款。我們通常根據多種因素對基本租金及按營業額訂定的租金進行定價，包括(i)可比市場租金；(ii)租戶性質；(iii)物業位置及規模；及(iv)租賃期長度。

對於我們的物業管理服務，我們通常根據多種因素為我們的服務定價，包括(i)物業的類型及位置；(ii)我們服務的範圍及標準；(iii)我們的估計成本及費用；(iv)我們的目標利潤率；(v)當地政府對物業管理費的指導價(如適用)；及(vi)可比物業的定價。

對於我們的資產管理服務，我們通常根據所提供服務的性質收取費用，包括績效費、管理服務費及租賃服務費。詳情請參閱「－我們的業務－資產管理業務」。我們一般根據內部收費指引及通過與業主協商並考慮市場慣例後為我們的服務定價。

客戶

我們擁有龐大、不斷增長及忠誠的客戶群，主要包括物業租戶、業主、物業投資者及業主委員會。下表載列我們各業務分部的主要客戶：

業務分部	主要客戶
物業投資業務	租戶
資產管理業務	物業業主及投資者
物業管理業務	業主、業主委員會及租戶

於往績記錄期，我們五大客戶包括零售及辦公物業的主要租戶。於2018年、2019年、2020年以及2021年首六個月，來自五大客戶的收益總額分別佔我們總收益約8.9%、8.3%、9.1%及9.1%。同期，來自最大客戶的收益分別佔我們總收益約2.8%、2.8%、3.6%及3.4%。

於往績記錄期，餘下瑞安房地產集團為我們於2018年及2019年的五大客戶之一；我們其中一間非合併合營公司上海企業天地5號和湖濱道的物業控股公司上海興僑房地產有限公司為我們於2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月的五大客戶之一；而我們其中一間非合併合營公司南京國際金融中心的物業控股公司南京富城房地產開發有限公司為我們於截至2021年6月30日止六個月的五大客戶之一。我們向該等客戶提供物業管理服務及資產管理服務，或向該等客戶出租若干物業。有關本集團與餘下瑞安房地產集團之間交易的進一步詳情，請參閱「*關連交易*」。除餘下瑞安房地產集團及我們非合併合營公司的物業控股公司外，我們五大客戶均為獨立第三方，且據董事所深知，於往績記錄期，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知持有本公司股份超過5%)於任何五大客戶中擁有任何權益。

客戶忠誠度、服務及反饋

我們為物業訪客提供由我們營運及管理的「i天地」會員計劃，「i天地」會員計劃是就我們的零售物業面向會員的活力社群。此計劃透過線上及線下渠道提供各項活動、專享服務及優惠以及非凡的生活體驗。我們相信會員計劃能帶來以下裨益：

- 鼓勵會員在我們旗下任何物業進行多重消費以賺取積分，積分可兑換由我們及合作夥伴提供的優惠，例如現金券、個人化商品及禮品，藉以大幅提升用戶體驗及此類物業租戶的競爭力；

- 會員計劃將加強品牌的知名度及影響力；及

- 會員計劃及所賺取的積分將成為租戶推廣其產品及服務的額外市場推廣工具。

會員計劃使我們得以建立更準確的消費者概況，更了解消費者的需要並有助進行目標市場推廣。

我們的客戶關係管理旨在透過合適的流程、深入的客戶分析及個人化客戶服務提升客戶的滿意度和忠誠度，以超越客戶的期望。我們就物業管理服務進行客戶滿意度調查，以識別未臻完美之處，從而提升客戶滿意度。根據第三方研究公司益普索(IPSOS)的資料，於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的客戶滿意度比率分別為96%、94%、95%、93%及95%。根據同一研究公司的資料，於往績記錄期，該比率高於中國物業管理及租賃行業的平均滿意度92%。

我們於日常業務過程中透過電話熱線、禮賓部、i天地會員計劃及其他應用程式(如大眾點評)接獲消費者的反饋、建議及投訴。倘收到投訴，我們的客戶服務團隊及物業管理團隊會(視情況而定)將個案轉介至有關部門跟進並按照我們的內部程序作出處理。於往績記錄期，我們概無收到有關產品及服務質量的重大投訴。

供應商

就物業管理服務而言，我們過往一直且預期繼續會將若干勞動密集型服務工作及專業或技術服務工作外包予第三方服務供應商。於往績記錄期，我們的主要供應商主要包括保安、清潔、綠化及特別設備保養服務供應商，以及為我們物業提供翻新和資產提升計劃服務的建築和保養供應商。我們認為，透過相關外包安排，我們可利用第三方服務供應商的人力資源及技術專長，從而降低營運成本、提升服務質素，分撥更多資源至我們的核心業務並改善營運整體盈利能力。我們致力就分包商管理建立及維持高效完善制度。我們已就甄選第三方服務供應商、服務評估及定期檢討、服務質素監察及評估程序，制定相關內部政策。

我們按一般商業條款與第三方服務供應商訂立外包協議。我們外判協議的主要條款包括：

- *服務範圍*。我們一般委託服務供應商於物業指定區域內提供保安、清潔、綠化、保養及其他服務。

- *服務期限*。外包協議一般為期約12個月，可予重續。

- *我們的責任*。我們一般負責向第三方服務供應商派遣的現場工作人員提供所需辦公場地、設施以及水及電力等其他必需條件。

- *服務供應商的責任*。服務供應商負責根據相關法律法規提供服務。倘彼等所提供的服務未能達標，則須於我們規定的期限內採取必要糾正措施。倘服務供應商未能作出糾正，我們有權單方面終止外判協議。服務供應商須自行管理其員工，包括遵照法律規定提供所需設備、購買保險及支付薪金。

- *風險分配*。服務供應商須承擔彼等提供服務時造成的全部損失及為違反相關法律法規或行業標準帶來的任何後果負責。倘我們因服務供應商行為須向客戶或其他第三方支付任何開支，我們將向第三方服務供應商索償。

- *外包費用*。外包費用(包括勞工成本、設備成本、保險成本、稅項及其他雜項開支)一般每月支付。

- *不得轉讓*。未經我們事前批准，服務供應商不得將外包協議項下的責任轉讓或分包予任何其他方。

於2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月，向五大供應商的採購額分別佔我們採購總額約22.8%、20.6%、26.0%及20.2%。同期，向最大供應商的採購額分別佔我們採購總額約8.9%、10.9%、13.4%及8.7%。

於往績記錄期，我們的最大供應商為餘下瑞安房地產集團，其為我們的物業提供翻新和資產提升計劃服務。有關本集團與餘下瑞安房地產集團之間交易的進一步詳情，請參閱「*關連交易*」。除餘下瑞安房地產集團外，我們五大供應商均為獨立第三方，且據董事所深知，於往績記錄期，概無董事或彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知持有本公司股份超過5%)於任何五大供應商中擁有任何權益。於往績記錄期，供應商向我們提供服務時概無重大違約或延遲，導致我們業務出現重大中斷。

品質管理

我們的目標是提供適合優質高尚商業物業的高質量服務。我們亦著重管理物業的品質，以確保物業符合相關規則，且超出市場標準和客戶預期。

我們認為，我們的程序、指引和技術標準基本反映品質管理行業慣例。各項物業的管理團隊根據該等內部程序監督及履行品質管理工作，以確保我們達致品質標準。我們監督並評估顧問、承建商及服務供應商的表現，以確保彼等符合本公司的特定規

定。我們亦會跟進不符合標準的顧問、承建商及服務供應商。我們分析有關物業及服務品質的數據，聆聽租戶或業主及客戶的反饋，尋找改善空間。我們相信，持續改善是本公司業務取得成功的關鍵。

新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響

對本公司業務營運及財務表現的影響

新型冠狀病毒疫情的爆發對我們擁有或在管商業物業的出租率及消費人流均構成負面影響。我們有多項物業因新型冠狀病毒疫情爆發而臨時關閉，而我們所擁有或在管商業物業的若干租戶則暫停營業，特別是戲院及教育和培訓機構。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月，物業的期末出租率分別為91.2%、90.4%、91.3%及92.0%，而我們的收益則分別為人民幣2,393百萬元、人民幣2,580百萬元、人民幣2,358百萬元、人民幣1,112百萬元及人民幣1,377百萬元。於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得淨虧損人民幣263百萬元及人民幣885百萬元，主要由於新型冠狀病毒爆發導致投資物業公平值分別減值人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元。詳情請參閱「*財務資料－若干收益表項目的說明－投資物業的公平值增值／(減值)*」。

於最後實際可行日期，我們擁有兩項位於湖北省武漢市的商業物業，總建築面積為456,812平方米。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月，來自湖北省的收益分別約為人民幣263百萬元、人民幣343百萬元、人民幣278百萬元及人民幣178百萬元，分別佔總收益的11.0%、13.3%、11.8%及12.9%。2020年來自湖北省的收益有所下降，原因為武漢商業物業的租戶於2020年1月24日至2020年4月30日期間獲豁免支付所有租金、物業管理費及市場推廣費。

於2020年上半年，我們為若干租戶提供租金寬減及豁免物業管理費及市場推廣費。我們擁有或管理的所有商業物業已於2020年9月30日前恢復營運。我們提供的所有租金寬減措施已於2020年12月31日屆滿。

新型冠狀病毒疫情的爆發導致我們擁有或在管商業物業的租戶的收益及溢利下降，繼而令收益減少。此外，由於物業所在城市的地方政府實施封閉措施（例如封城），我們已臨時延後在兩項物業及五項儲備商業物業建築進行的資產提升計劃。有關新型冠狀病毒疫情對我們合併損益表的影響詳情，請參閱「*財務資料－經營業績*」。

儘管2020年上半年受新型冠狀病毒疫情影響，但下半年，我們擁有或管理物業的人流及銷售營業額已完全恢復到至疫情前水平，部分物業的表現較去年同期更勝一

籌。於2020年第二、第三及第四季度，到訪我們物業的人流按季度增加65.6%、40.2%及12.0%。於2020年底，零售物業的人流已大致回覆至新型冠狀病毒疫情前的水平。

我們的應急計劃及應對措施

政府在全國實施防控隔離措施以控制新型冠狀病毒傳播的同時，我們亦已採取措施保障團隊和社區的福祉。例如，就僱員、租戶及客戶而言，我們已引入全面消毒物業措施及加入健康檢查措施，並向若干租戶提供租金減免和救濟措施。

僱員

於2021年6月30日，2,336名僱員從事本公司業務的營運及管理。下表載列截至當日按職能劃分的僱員數目。

職能	僱員數目
物業管理	1,580
營運管理	253
銷售及市場推廣	219
財政及會計	69
行政及資訊科技	39
法務	16
人力資源	14
資產管理	12
其他(1)	134
總計	**2,336**

附註：

(1) 其他包括管理辦公室、數字化及新產品以及其他僱員。

僱員福利

我們為全體僱員提供全面的福利待遇以及事業發展機會，包括根據相關中國法律法規提供退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金，以及內部培訓、在職培訓，以及由專業機關和教育機構舉辦的外部研討會及課程。

我們堅信平等機會的原則。獎勵僱員的薪酬政策乃基於彼等的表現、資格以及所展示達致我們企業目標的能力。

招聘、培訓及發展

除內部推薦外，我們亦透過專業招聘公司及其他第三方招攬人才。

本公司僱員可在瑞安房地產於2008年成立的瑞安學院接受系統化培訓，培訓的四大範疇包括：核心知識、管理、專業知識及個人發展。培訓課程包括內部和外部培訓、電子學習以及在職學習。為確保本公司的可持續發展，我們在早期階段提供針對物識高水平僱員的見習員計劃，透過定制的培訓計劃培養彼等肩負管理和領導職責。

與僱員的關係

我們與僱員維持良好工作關係。本公司贊助多個由僱員籌組的社交俱樂部及工作小組，並在舉辦和提倡員工社交活動以及社區服務方面提供支援。我們的僱員並無成立工會。於往績記錄期，本公司概無因任何勞資糾紛、罷工或僱員糾紛令正常業務營運遭受任何重大阻礙。

職業健康與安全

本公司受中國健康安全規定規管。我們實施了內部政策及制度，旨在實施並確保符合有關規定。

為提供安全的工作環境及保障僱員避免職業性危害，我們實施了完善的工作場所措施，確保所有風險活動均受監察及監督。新入職僱員將接受有關工作安全程序的詳細介紹。有關我們於新型冠狀病毒疫情期間所採取保障團隊及社區安全福祉的措施，請參閱「*－新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響－我們的應急計劃及應對措施*」。

我們亦密切監察任何職業事故報告。於往績記錄期，本公司的營運過程中概無發生導致重大傷害或死亡事故的意外，任何有關當局亦無向本公司提出有關違反適用健康安全法例的嚴重指控。於往績記錄期，我們概無接獲僱員就人身傷害根據僱員補償保障政策提出的任何重大申索。

競爭

我們的現有及潛在競爭對手為具備管理職能的主要房地產管理人及開發商，該等公司的業務主要集中於中國高端商業物業市場。該等競爭對手一般以中國物業市場不同分部為目標市場，若干競爭對手亦會從事物業發展以外的業務活動，另有競爭對手集中於地區或全國市場。本公司在擬收購符合高標準的物業以及擬按最理想價格出售物業時亦會遇到競爭。

然而，本公司相信，由於我們針對最頂級商業物業市場，而多數物業投資者及管理人集中於住宅分部或商業分部當中的其他分部，故我們在中國不會面對激烈競爭。

我們的主要競爭優勢包括商業物業的超卓品質及黃金地段、獨特的建築設計和策劃、對可持續發展的重視、星級服務以及強大的執行能力。詳情請參閱「*行業概覽 — 競爭格局*」。

資訊科技及數據安全

技術基建及數碼化業務

我們的核心業務包括科技及數碼分析，以雄厚的科技實力和數碼基礎設施進行營運，並由物聯網、人臉辨識、智能裝置、大數據及雲技術驅動，由此實現即時業務交易記錄，用作財務及業務分析以支持管理層決策。

儘管數碼化改革並非新意念，新型冠狀病毒疫情爆發促使我們展開及加速數碼化進程。我們計劃推出FINANCE X項目以改革財務結構，透過審視「人力、流程及系統」更有效實踐業務策略。我們亦擬組建組卓越中心，借助SAP財務系統平台及機械人流程自動化，為商界提供更具效率的財務分成服務。

數據安全

我們收集、處理及儲存大量有關本公司用戶、業務夥伴及僱員的資料，當中包括(i)涉及本公司用戶的個人資料，如購買習慣及消費數據等；及(ii)交易資料，如租金管理、推廣、物業人流量、能源消耗及系統設備保養等。未經必要同意或授權我們不會向任何第三方披露或共享任何敏感客戶資料，並須遵守關於資料私穩及安全的中國法律法規，而遺失敏感資料或會引致監管或民事法律責任。請參閱「*風險因素 — 未能保護用戶、客戶及業務夥伴的個人資料，或未能遵守資料私穩及保護法律及法規可能會損害本公司的聲譽以及妨礙用戶及業務夥伴使用我們的服務，繼而可能對我們的經營業績造成重大影響*」。

我們的網絡安全團隊負責防止內部資料外洩、保障網絡及數據庫免受外部攻擊及提升本公司僱員的資料安全意識。我們的網絡安全相關基礎設施包括防火牆、防毒軟件、網絡存取權限及網絡流量監察。

就從客戶收集的數據而言，我們在相關協議及表格向客戶訂明數據私隱政策及其他條款及條件，並將根據適用法律法規在收集彼等的數據前事先取得同意。在取得客戶或其他用戶事先同意或授權前，我們不會分享、傳輸或公開披露用戶數據，惟相關法律及法規另有規定者除外。我們保留用戶數據的時間不會長於向彼等提供服務所需的時間，除非另行獲相關法律法規批准或用戶授權。

此外，我們實施內部控制措施，確保就內部營運數據及外部數據實行數據安全及私隱保護。我們嚴格控制員工的資訊系統讀取權限。本公司根據員工的職位和職責進行分類，授予不同讀取權限、採用密碼鎖定以識別系統使用者。以上所有措施確保只有必要人員可讀取特定保密數據及資料。此外，我們進行資訊系統安全評估及風險評估，以調整資訊風險控制及安全管理策略。我們亦提供員工培訓，確保員工知悉數據保護內部政策。

如若發生惡意軟件攻擊，我們將按照本公司的網絡安全事件應對程序：

1. 通知高級管理層有關影響及修復程序的最新消息；

2. 與各業務部門合作制定業務持續經營計劃；

3. 與公關部門合作就資料遺失作出應對；及

4. 與資訊科技團隊合作重設系統，並根據業務需求按優先次序從資料備份恢復數據庫。

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期，本公司已完成中國網絡安全法規定的年度核證。中國法律顧問亦告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們已在所有重要層面遵守有關收集及使用個人資料的適用中國法律法規。

於往績記錄期，我們並無因涉及任何資料遺失或違規事件被處以罰款、遭強制執法或須承擔其他監管或民事法律責任，繼而可能個別或整體對我們的業務、財務狀況及經營業績構成整體上的重大不利影響。

知識產權

我們依賴一系列商標、服務商標、域名註冊、版權保護及合約限制以建立並保障本公司品牌名稱和標誌、截至最後實際可行日期對我們的業務屬重要的註冊商標及域名的市場推廣設計及互聯網域名。詳情請參閱「*附錄六－法定及一般資料－有關本集團業務的進一步資料－2. 知識產權*」。

此外，我們透過商標許可協議，按免特許權使用費基準取得瑞安房地產集團所擁有若干商標的非獨家使用權。請參閱「*風險因素－我們從瑞安房地產產生部分收益，且現時倚靠瑞安房地產提供若干支援和服務*」及「*關連交易*」。

於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本集團或任何知識產權概無，或就董事所深知，預期將涉及有關侵犯任何知識產權權利的任何糾紛或訴訟。

保險

我們在中國向多間保險公司投保，受保範圍包括因天災(包括閃電、颱風、龍捲風、洪水、山泥傾瀉及其他自然現象)及意外(包括火災及爆炸)造成的財產損害賠償，以及財產一般責任全險、業務受阻保險、公共責任保險及金錢保險。根據若干物業租賃協議及資產管理協議，租戶及業主或開發商有責任為相關物業投保。於往績記錄期，我們並無因本公司物業而蒙受整體上對業務構成重大不利影響的任何損失或損害賠償或產生任何負債。請參閱「*風險因素－與我們的業務有關的風險－不受保或超出保險賠償金事項可能令我們蒙受損失*」。

風險管理及內部控制

目標、政策及公司架構

我們在營運過程中承擔不同風險。詳情請參閱「*風險因素*」及「*財務資料－市場風險的定性與定量披露*」。本公司已設立相信就營運而言屬合適的相關風險管理系統，連同相關政策及程序。我們的主要風險管理措施包括：

- 在董事會制定的已知協定的風險承擔水平內盡量把握機遇；
- 系統性地監控及審視風險，並採取具成本效益及有效的風險處理策略，確保風險維持在合理可預測的水平；及
- 於本集團內部培養正確的風險文化，確保所有決策及業務流程建基於風險管理原則。

管理層每年進行風險盤點，並由內部審核及風險部門密切監察。本公司採用The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)頒佈的企業風險管理指引，確保多項風險管理措施切合本公司的策略和表現。內部審核及風險部門亦應用COSO模型對本集團的各個業務流程進行審核，並就COSO模型的五個核心概念為管理層提供培訓，包括控制環境、風險評估、控制活動、資料和通訊以及監察。

為確保財務報告的完整性，外聘核數師將進行審核工作，而審核及風險委員會則會在管理層避席的情況下與外聘核數師會面。審核及風險委員會亦將進行高水平的財務審閱。

本公司致力持續改善內部控制系統並根據已制定的內部控制系統經營業務。於往績記錄期，我們並無涉及任何重大風險或內部控制事件而導致個別或合計對我們的業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響的罰款、強制執行或其他處罰。

反洗錢、反賄賂及反腐敗措施

我們旨在以誠信營商，任何時間均嚴禁以任何方式作出洗錢、賄賂及腐敗等行為。為確保日常營運遵守我們營運所在司法權區的適用反洗錢(「**反洗錢**」)、反賄賂及反腐敗規例，我們已制定若干政策及程序並將其整合至本公司的日常營運當中，且我們會持續物色其他方法以進一步改善有關程序。

我們要求董事、高級職員及僱員恪守誠信、道德規範及適用法律，並遵守《行為與商業道德規範》規範為本公司的日常業務活動制定道德及法律框架，並就應對緊急情況提供指導。我們對僱員進行《行為規範》培訓，並會進一步要求全體僱員確認彼等了解並同意恪守《行為與商業道德規範》。我們與我們的業務夥伴簽訂的標準合約亦包含反腐敗政策和程序的詳細資料。

我們對外匯風險採用明確界定的對沖策略，並利用貨幣遠期合約或封頂貨幣遠期合約進行管理。有關詳情，請參閱「*財務資料－市場風險的定性與定量披露－貨幣風險*」。

自用物業

自有物業

截至最後實際可行日期，我們擁有總建築面積約11,000平方米的兩項自用物業，主要用作辦公用途。本公司中國法律顧問表示，截至最後實際可行日期，我們已為所有自有的自用物業取得物業所有權證。

租賃物業

截至最後實際可行日期，我們在深圳、重慶及武漢租賃總建築面積約5,000平方米的三項自用物業，主要為在中國自用作辦公室及營運用途。

截至最後實際可行日期，我們或出租人並未按照中國法律的規定將所有自用租賃物業的租賃協議向當地住房管理部門備案。中國法律顧問向我們告知，我們可能會被主管部門責令改正未備案的情況，如果我們未能在規定期限內改正，可能會因該未備案情況受到行政處罰。根據相關物業租賃管理法規，我們或會因個別未遵守租賃物業的租賃登記規定而被處以最高人民幣10,000元的罰金，因此，上述未備案情況的估計最高罰金為人民幣30,000元。

截至最後實際可行日期，我們沒有收到任何監管部門有關因未備案上述租賃協議而可能受到行政處罰的通知。中國法律顧問進一步表示，未備案租賃合同不會對我們的業務經營產生重大不利影響。

牌照、批文及准許

據中國法律顧問告知，於最後實際可行日期，我們已就業務營運的所有重大方面向中國相關政府當局取得所有必要的牌照、准許、批文及證書，而該等牌照、准許、批文及證書均仍然具有全面效力。本公司須不時重續該等牌照、准許、批文及證書。據中國法律顧問告知，只要我們符合有關政府機關訂立的適用規定及條件，以及遵循相關法律法規訂明的程序，預期該等重續不會遇到任何法律障礙。有關業務營運所需重大牌照及准許的更多資料載於「*附錄四－監管概覽及稅項*」。

法律程序及合規

我們的業務不時涉及訴訟、索償或於日常業務過程的糾紛，例如有關物業租賃、物業管理及勞工事宜的糾紛。

訴訟、索償及仲裁

儘管我們不能預測任何未裁決或日後仲裁、訴訟或監管程序的結果或所產生的影響，我們相信現時及於往績記錄期及直至最後實際可行日期並無涉及可能或已經對本公司業務、經營業績或財務狀況造成重大影響的任何政府、法律或仲裁程序(包括任何有關未裁決的訴訟或我們所知悉的威脅)。

遵守法律法規

據我們的中國法律顧問告知，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，我們在所有重大方面均遵守有關業務的相關法律法規，且概無嚴重違反本公司適用的法律或法規，而將整體上對我們的業務或財務狀況構成重大不利影響。

閣下應將以下討論及分析與「附錄一－會計師報告」所載的合併財務資料及隨附附註，以及本文件其他章節所載的摘選歷史合併財務資料和營運數據一併閱覽。我們根據國際財務報告準則編製合併財務資料。

以下討論及分析載有反映我們當前對未來事件及財務表現的觀點的若干前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們的經驗及對歷史趨勢、當前狀況及預期未來發展的認知，以及我們在不同情況下認為適當的其他因素而作出的假設及分析。然而，實際結果及發展情況是否會符合我們的預期及預測，則取決於多項非我們所能控制的風險及不確定因素。有關該等風險及不確定因素的討論，請參閱「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是中國領先的優質且可持續發展的商業物業投資者及管理人，坐擁上海最大的商業物業組合之一，並在國內其他高速增長的城市不斷發展。我們經營三大業務分部：

(i) **物業投資**，包括投資、持有及經營商業物業以及提供其他租賃相關服務；

(ii) **物業管理**，包括商業和住宅物業管理服務；及

(iii) **資產管理**，包括商業資產管理服務。

此外，我們亦從其他業務產生收益，包括物業銷售，其中主要包括停車場物業銷售以及工作站及孵化服務等其他服務。

於2021年6月30日，我們的投資物業組合(包括自用物業)總建築面積為2,005,209平方米，其中約52.7%位於上海。截至同日，根據獨立估值，商業物業(包括自用物業)的總值為人民幣53,135百萬元，其中71.9%位於上海。此外，我們亦向瑞安房地產取得權利以收購總建築面積約1.3百萬平方米的儲備商業物業，當中約85.7%位於上海。

於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的收益分別為人民幣2,393百萬元、人民幣2,580百萬元、人民幣2,358百萬元、人民幣1,112百萬元及人民幣1,377百萬元。於2018年、2019年以及截至2021年6月30日止六個月，我們分別錄得淨利潤人民幣681百萬元、人民幣584百萬元及人民幣474百萬元。於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得淨虧損人民幣263百萬元及人民幣885百萬元，主要由於新型冠狀病毒爆發導致投資物業公平值分別減少人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元。本公司股東應佔基礎淨利潤於2018年、2019年、

2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月分別為人民幣238百萬元、人民幣357百萬元、人民幣304百萬元、人民幣82百萬元及人民幣324百萬元。有關詳情，請參閱「*－非國際財務報告準則財務計量*」。

呈列基準

為籌備[**編纂**]，我們已進行重組。請參閱「*歷史、重組及公司架構－重組*」。於往績記錄期結束後，本公司已成為本集團現時旗下公司的控股公司。本集團現時旗下公司於重組前後均由瑞安房地產共同控制。因此，就本報告而言，財務資料乃按合併基準應用合併會計原則編製，猶如重組於往績記錄期開始時已完成。

我們於往績記錄期的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司及業務自最早呈列日期起或自該等附屬公司及／或業務首次受瑞安房地產共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。我們於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日已編製的合併財務狀況表，以從瑞安房地產角度按現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除瑞安房地產以外的各方所持有的附屬公司及／或業務股權及其變動乃應用合併會計原則於權益呈列為非控股權益。所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況一直，且將繼續受多項因素影響，包括：

中國經濟狀況及市場週期

我們的經營業績及財務狀況受中國經濟狀況的重大影響，特別是上海，其次為武漢、南京、佛山及重慶，中國經濟狀況影響該等地區物業的需求。具體而言，由於大部分零售租約載有按租戶每月收入百分比計算營業額提成部分的租金條文，故消費者的可支配收入及信心將影響我們零售組合的租金收入。此外，根據萊坊的資料，於往績記錄期，中美貿易談判的不確定因素及新型冠狀病毒疫情爆發減低了對傳統辦公室空間的需求，並加快租戶轉向更具靈活性和合作性的公共辦公空間。

我們的經營業績一直，並將會繼續受中國零售及辦公物業行業的週期性質影響。於往績記錄期，所有租金收入均來自在中國的營運。租金一般具有週期性質，並受(其中包括)供求、中國經濟增長速度、消費趨勢由必需品轉向自由支配開支，及利率、通脹、中國房地產行業的週期變動，以及中國其他經濟發展等因素影響。此外，影響中國房地產行業或我們租戶經營所在行業的監管發展或政策變動或會導致我們的經營業績出現重大波動。

租金比率及出租率

我們的租金收入主要取決於租金比率及出租率。影響租賃租金比率的因素包括競爭、物業品質及位置、可資比較物業的供求、個別租戶佔用的面積、租戶經營的行業、整體宏觀經濟狀況(包括通脹率)、物業的交通基建以及整個市場出租率。此外，出租率很大程度上取決於可資比較物業的供求，以及我們盡量縮短租約屆滿(或終止)至訂立新租約之間時距的能力。此外，新物業開業後初始過渡期的出租率一般較低。

下表載列於所示期間物業(包括分拆資產)的零售及辦公物業每日每平方米的平均實際租金。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	平均實際租金(人民幣／平方米／日)			
零售				
上海新天地	16.53	19.36	18.57	20.26
新天地時尚II	9.41	9.70	8.93	8.02
新天地廣場	8.49	9.12	6.99	7.32
湖濱道	4.75	4.93	4.93	5.53
虹橋天地	2.62	2.97	2.68	3.16
創智天地	5.06	5.32	5.17	5.90
INNO創智[1]	不適用	3.33	5.49	5.43
武漢天地	6.40	6.55	4.91	6.49
壹方南館	2.87	2.79	2.37	3.05
壹方北館[2]	不適用	2.49	1.90	1.87
南京國際金融中心[3]	不適用	不適用	不適用	10.25
嶺南天地	3.12	3.31	3.03	3.58
佛山嶺南站	2.67	3.29	3.44	3.74
重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售	0.78	1.18	1.19	1.40

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	平均實際租金(人民幣／平方米／日)			
辦公				
上海新天地	9.19	9.64	9.36	8.14
瑞安廣場	10.72	10.57	10.23	9.71
上海企業天地5號	9.61	9.97	11.41	11.04
虹橋天地	5.80	6.03	6.20	6.31
創智天地	4.29	4.50	4.48	4.51
INNO創智(1)	不適用	2.57	4.10	4.23
南京國際金融中心(3)	不適用	不適用	不適用	4.57
佛山嶺南天地商業大廈	1.77	1.89	1.86	1.90

附註：

(1) INNO創智於2019年4月開業。

(2) 壹方北館於2019年11月開業。

(3) 我們於2021年2月完成收購南京國際金融中心。

視乎個別物業的位置，零售及辦公物業的平均實際租金亦有所不同。位於上海市中心的物業，例如上海新天地、新天地時尚II、瑞安廣場和新天地廣場及上海企業天地5號和湖濱道的平均實際租金一般高於位於其他地區的物業，例如虹橋天地、創智天地及INNO創智。

於2018年至2019年，由於我們成功優化物業的租戶組合，我們物業的平均實際租金普遍增加。於2019年至2020年，除(i)我們在武漢的物業由於新型冠狀病毒疫情的影響，及(ii)進行資產提升計劃或流失若干租戶的物業，平均實際租金有所下跌外，我們物業的平均實際租金保持相對堅韌。請參閱「*業務－新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響*」。由2020年至截至2021年6月30日止首六個月，受從新型冠狀病毒疫情中復甦推動，我們物業的平均實際租金普遍上漲。

下表載列於所示日期物業(包括分拆資產)的零售及辦公物業的期末出租率。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
		%		
零售				
上海新天地	99.7	84.2	97.3	98.7
新天地時尚II	100.0	95.8	82.9	73.7
新天地廣場	81.9	94.2	91.4	97.0
湖濱道	96.4	87.9	94.8	94.9
虹橋天地	88.5	97.9	94.0	96.0
創智天地	93.2	92.5	94.9	94.6
INNO創智(1)	不適用	32.4	79.4	82.1
武漢天地	84.3	96.4	93.0	96.6
壹方南館	88.7	91.3	87.9	86.1
壹方北館(2)	不適用	96.8	89.1	85.9
南京國際金融中心(3)	不適用	不適用	不適用	63.8
嶺南天地	91.7	94.7	88.7	88.4
佛山嶺南站	99.3	99.3	99.2	98.4
重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售	75.6	71.9	84.4	79.6
辦公				
上海新天地	100.0	100.0	100.0	100.0
瑞安廣場	89.9	88.3	84.9	96.4
上海企業天地5號	99.2	90.7	88.8	84.2
虹橋天地	95.7	99.7	93.7	98.0
創智天地	97.1	96.6	93.2	96.9
INNO創智(1)	不適用	12.2	83.2	86.8
南京國際金融中心(3)	不適用	不適用	不適用	66.5
佛山嶺南天地商業大廈	89.9	95.8	89.1	92.1

附註：

(1) INNO創智於2019年4月開業。

(2) 壹方北館於2019年11月開業。

(3) 我們於2021年2月完成收購南京國際金融中心。

於往績記錄期，我們在部分物業的零售及辦公場所的期末出租率低於若干其他物業的期末出租率。新物業落成並開始投入營運後，通常設有初始出租期，而於有關期內的出租率往往偏低。例如，INNO創智於2019年4月開始營運，其零售及辦公物業於2019年12月31日分別僅錄得32.4%及12.2%的期末出租率。

此外，我們可能收購出租率相對較低的物業，以改善其出租率。南京國際金融中心乃由我們透過與Grosvenor Asia Pacific於2021年2月的合營公司安排收購。南京國際金融中心的零售及辦公物業於2021年6月30日分別錄得63.8%及66.5%的期末出租率。

此外，我們於執行或計劃執行資產提升計劃或翻新時亦可能錄得較低出租率。例如，

- 我們於2018年底完成瑞安廣場零售空間的資產提升計劃，並於2019年5月將該物業作為新天地廣場重新開業，導致新天地廣場的零售物業於2018年12月31日錄得81.9%的期末出租率。新天地廣場的零售物業的期末出租率於2019年12月31日增至94.2%；

- 我們於2019年對湖濱道的美食街進行翻新並暫時關閉大部分的美食街，導致2019年12月31日的期末出租率為87.9%，其後於2020年12月31日增至94.8%；及

- 我們目前亦正計劃於2021年9月後執行新天地時尚II的資產提升計劃，並自2020年上半年起開始安排遷出租戶，導致新天地時尚II零售物業於2020年12月31日及2021年6月30日分別錄得82.9%及73.7%的較低期末出租率。

此外，於往績記錄期，我們的重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售的期末出租率降低，主要由於與嘉陵中心B館的餐飲租戶的租賃終止。我們正在重新定位將要出租予未來租戶的物業。請參閱「*風險因素 － 與我們的業務有關的風險 － 我們從投資物業組合的租賃業務產生大部分收益，有關業務的表現取決於多項因素*」。

另外，由於新型冠狀病毒疫情爆發令我們暫時關閉部分物業，我們已向若干租戶提出短期租金寬免，故有關疫情爆發對我們商業物業的平均實際租金及期末出租率均已造成負面影響。有關詳情，請參閱「*業務 － 新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響*」。

租約預定到期日及租金檢討

我們的租約一般租期為12至36個月（就租賃物業而言）及12至60個月（就辦公物業而言），並載有關於租金上漲及續租的條文，符合中國物業市場對零售及辦公租約的一般慣例。部分主要租戶有權於租約到期時，按現行市場價格續租。我們的零售租賃合約通常載有一項基本租金條款，而在若干情況下，則會載有一項按營業額訂定的租金條款，規定按營業額訂定的租金可按協定時間上調。我們亦有權於發生若干事件時（包括租戶未付租金或違反契約）終止租約。我們就租期及租金上漲條款以及租約屆

滿或終止時續租物業以及我們能取得的租期進行磋商的能力將對我們的經營業績構成影響。有關我們商業物業的租約屆滿期間的詳情，請參閱「*業務－我們的商業物業組合*」。

融資渠道及成本

於往績記錄期，我們的主要資金來源為(i)內部資源、(ii)發售債務證券、(iii)銀行貸款及(iv)合營夥伴注資。有關詳情，請參閱「*－債務*」及「*業務－融資*」。鑑於我們的債務水平，利率出現任何變動均可能對我們的財務費用及經營業績構成影響，亦可能會影響信貸的整體供應。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的財務費用分別為人民幣710百萬元、人民幣595百萬元、人民幣420百萬元、人民幣327百萬元及人民幣236百萬元。

我們擬於[**編纂**]前清償屬非貿易性質的未償還應付同系附屬公司款項。基於我們穩健的財務狀況，我們預計日後獲取外部資金時不會遇到任何困難。

我們的投資物業組合估值

我們為賺取租金收入及／或資本增值而持有的投資物業僅包括已落成物業。我們於各結算日基於合資格獨立專業估值師所作估值於資產負債表上將投資物業按公平值列賬為非流動資產。投資物業因公平值變動產生的收益或虧損於合併損益表上入賬列為溢利或虧損。於2018年、2019年及截至2021年6月30日止六個月，投資物業的公平值增值分別為人民幣705百萬元、人民幣431百萬元及人民幣20百萬元，佔我們於2018年及2019年相當大部分的淨利潤；而於2020年及截至2020年6月30日止六個月，投資物業的公平值減值分別為人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元，佔我們於同期相當大部分的淨虧損。估值師進行估值採用的基準及假設通常包括參考類似規模、特質及地點的物業在市場上的可資比較交易先例所變現的價值，藉參考周邊類似物業租金釐定所有可出租物業單位的市場租金，以及估值師觀察所得當地類似物業的收益率。有關詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註14。

拓展商業物業組合

本公司商業物業組合的增長對我們的財務狀況、經營業績及前景構成直接影響。於[●]我們訂立業務轉讓協議，據此，我們同意於[**編纂**]後，合共取得總建築面積達321,145平方米且已完成分拆的(i)武漢天地社區的壹方南館／壹方北館及(ii)重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號零售的所有權、經營權及經濟利益。於該轉讓完成後，根據物業轉讓協議，我們有權佔有、使用該等物業並從中產生收入。

此外，於[●]我們訂立不競爭契據，據此，我們獲授權利可收購儲備商業物業的權益，以及共同投資於未來儲備物業或收購其權益。有關詳情，請參閱「*與控股股東的關係－儲備商業物業*」。收購分拆資產、儲備商業物業及其他未來商業物業須待各項條件達成，始可作實。有關詳情，請參閱「*歷史、重組及公司架構－重組－簽立業務轉讓協議*」。

我們增加多種穩定收入來源的能力

本公司業務受我們優化業務組合及增加多種來自物業投資、物業管理及資產管理業務之收入來源的能力所影響。我們不同的業務在定價及營銷策略、目標客戶及成本結構方面各不相同，因此具有不同的經營溢利率。我們相信，我們多元化的業務分部及收益來源使我們能夠及時利用市場狀況及客戶需求的變化，且我們於往績記錄期內不斷努力優化業務組合。

於我們於資產負債表物業投資業務項下列賬的投資物業方面，我們透過向租戶出租該等物業賺取穩定及經常性租金收入以及租金相關收入。大部分租賃合約均載有一項基本租金條款及營業額提成部分，不但在租金出現下行波幅時為我們提供保障，亦使我們得以把握租戶持續增長的收入，更讓我們可捕獲該等投資物業的升值機遇。於物業管理業務及資產管理業務方面，我們亦賺取經常性管理費及其他收入。管理服務費及提升服務費等若干費用乃隨時間推移支付，而租賃服務費等其他費用則於簽立或重續每份租約的若干時間點支付。有關詳情，請參閱「*業務－我們的業務*」。

除物業投資業務收益外，收益增長亦取決於我們能否拓展資產管理及物業管理業務。於往績記錄期，物業管理業務的建築面積由2018年12月31日的7.1百萬平方米增加至2021年6月30日的8.4百萬平方米，複合年增長率為7.0%，而資產管理業務的資產管理規模由2018年12月31日的人民幣180億元增加至2021年6月30日的人民幣256億元，複合年增長率為15.1%。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，資產管理分部及物業管理分部所得收益合共分別佔總收益的18.8%、19.4%、20.0%、20.8%及21.8%。因此，本公司業務及經營業績視乎我們能否維持及拓展資產管理規模及在管建築面積而定，而我們能否維持及拓展在管建築面積及資產管理規模則受我們重續現有及取得新資產管理和物業管理服務合約的能力所影響。

競爭

我們營運所在中國各城市的商業物業市場競爭非常激烈。我們保有或擴大市場份額的能力取決於我們能否與競爭對手進行有效競爭。有關詳情，請參閱「*風險因素－中國商業物業市場競爭日漸激烈，可能會對我們的業務及財務狀況造成不利影響*」及「*行業概覽－競爭格局*」。

外匯匯率波動

我們所有收益均以人民幣計值。然而，我們若干銀行結餘及債務責任乃以港元及美元計值。下表載列我們於所示期間末以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)			
港元				
資產	38	48	94	79
負債	942	963	905	894
美元				
資產	89	99	124	114
負債	817	1,493	1,396	1,382

因此，外幣匯率波動或會對我們的合併財務資料構成影響。有關詳情，請參閱「*－市場風險的定性與定量披露－貨幣風險*」。

摘選歷史財務資料

合併損益表

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
	(人民幣百萬元)				
收益	2,393	2,580	2,358	1,112	1,377
銷售成本	(814)	(823)	(696)	(294)	(337)
毛利	1,579	1,757	1,662	818	1,040
銷售及營銷開支	(33)	(41)	(37)	(24)	(23)
一般及行政開支	(296)	(334)	(342)	(189)	(206)
經營溢利	**1,250**	**1,382**	**1,283**	**605**	**811**
投資物業的公平值增值／(減值)	705	431	(1,111)	(1,311)	20
其他收入	56	71	86	30	28
其他收益及(虧損)	(112)	(109)	(5)	(4)	31

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
財務費用，包括匯兑差額	(710)	(595)	(420)	(327)	(236)
應佔聯營公司及合營公司溢利及虧損	–	51	(16)	(4)	14
税項前溢利／(虧損)	1,189	1,231	(183)	(1,011)	668
税項	(508)	(647)	(80)	126	(194)
年度／期間溢利／(虧損)	681	584	(263)	(885)	474
以下各方應佔：					
本公司股東	474	369	(385)	(953)	404
附屬公司的其他非控股股東	207	215	122	68	70
	681	584	(263)	(885)	474

若干收益表項目的説明

收益

於往績記錄期，我們從物業投資、物業管理、資產管理及其他服務產生收益。下表載列我們於所示期間按業務活動劃分的收益明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
							(未經審核)			
	(人民幣百萬元)	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*
物業投資	1,826	76.3%	1,977	76.6%	1,836	77.9%	871	78.3%	1,067	77.5%
物業管理	414	17.3%	437	16.9%	405	17.2%	191	17.2%	244	17.7%
資產管理	36	1.5%	64	2.5%	67	2.8%	40	3.6%	56	4.1%
其他(1)	117	4.9%	102	4.0%	50	2.1%	10	0.9%	10	0.7%
總計	**2,393**	**100.0%**	**2,580**	**100.0%**	**2,358**	**100.0%**	**1,112**	**100.0%**	**1,377**	**100.0%**

附註：

(1) 其他收益主要由物業銷售(主要包括停車場物業銷售)以及工作站及孵化服務等其他服務所得收入組成。於往績記錄期，由於我們著重物業投資、物業管理及資產管理等核心業務，來自其他的貢獻穩步下降。

我們的物業投資收益主要由租賃投資物業(包括分拆資產)所得收入(包括租金收入及租金相關收入)組成。下表載列於所示期間的物業投資收益明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
物業投資					
租金收入	1,591	1,724	1,601	784	928
零售物業					
－上海太平橋社區[1]	411	424	363	163	236
－虹橋天地	131	149	136	65	83
－創智天地	123	129	119	52	71
－其他物業[2]	335	417	377	188	227
小計	1,000	1,119	995	467	617
辦公物業					
－上海太平橋社區[1]	122	114	98	64	50
－虹橋天地	184	193	195	98	99
－創智天地	276	282	268	137	133
－其他物業[2]	10	16	45	17	29
小計	591	605	606	317	311
租金相關收入	235	253	235	87	139
總計	**1,826**	**1,977**	**1,836**	**871**	**1,067**

附註：

(1) 上海太平橋社區包括(a)上海新天地、(b)新天地時尚II以及(c)瑞安廣場和新天地廣場。

(2) 其他物業包括INNO創智、武漢天地、壹方南館／壹方北館、嶺南天地、佛山嶺南站，嶺南天地商業大廈、重慶天地、嘉陵中心A館／B館及重慶企業天地2號零售。

我們透過全資附屬公司豐誠物業管理有限公司提供商業及住宅物業的物業管理服務。於往績記錄期，我們按包幹制及酬金制收取所管理物業的物業管理費。請參閱「*業務－我們的業務－物業管理業務*」。

我們為組合中的若干投資物業、由我們成立的合營企業擁有的物業及我們租出的第三方物業(包括南京INNO)提供資產管理服務。我們一般視乎所提供的服務性質收取費用，包括管理服務費、績效費、租賃服務費及提升服務費。請參閱「*業務－我們的業務－資產管理業務*」。

銷售成本

銷售成本主要包括(i)投資物業的物業稅，(ii)投資物業的銷售及營銷開支以及員工成本及(iii)樓宇管理成本。下表載列於所示期間按業務分部及其他活動劃分的銷售成本明細。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
							(未經審核)			
	(人民幣百萬元)	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*	*(人民幣百萬元)*	*%*
物業投資	389	47.8%	387	47.0%	308	44.3%	136	46.3%	152	45.1%
物業管理	331	40.7%	351	42.6%	318	45.7%	148	50.3%	171	50.7%
資產管理	24	2.9%	20	2.5%	18	2.5%	5	1.7%	8	2.4%
其他[1]	70	8.6%	65	7.9%	52	7.5%	5	1.7%	6	1.8%
總計	**814**	**100.0%**	**823**	**100.0%**	**696**	**100.0%**	**294**	**100.0%**	**337**	**100.0%**

附註：

(1) 其他主要包括停車場建設成本及其他成本。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括員工成本及市場推廣開支，不包括就投資物業產生的銷售及營銷開支(其於銷售成本列賬)。下表載列於所示期間的銷售及營銷開支明細。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，銷售及營銷開支分別佔我們的收益1.4%、1.6%、1.6%、2.2%及1.7%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
員工成本	31	38	36	23	22
市場推廣	2	3	1	1	1
總計	**33**	**41**	**37**	**24**	**23**

一般及行政開支

一般及行政開支主要包括員工成本、專業諮詢、審計費、租金開支、稅務、僱員活動及企業文化開支，不包括投資物業應佔的員工成本(其於銷售成本列賬)。下表載列於所示期間的一般及行政開支明細。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，一般及行政開支分別佔我們的收益12.4%、12.9%、14.5%、17.0%及15.0%。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
員工成本	182	215	232	139	156
專業諮詢及審計費	23	19	17	9	7
折舊及攤銷(1)	34	39	39	19	20
其他(2)	57	61	54	22	23
總計	**296**	**334**	**342**	**189**	**206**

附註：

(1) 我們的折舊及攤銷開支主要包括(i)物業及設備折舊及(ii)使用權資產折舊。

(2) 其他包括租金開支、稅務、僱員活動及企業文化開支、電話及傳真費、大廈管理費、差旅及交通、日用品及低成本必需品、維修保養費、清潔及保安費、呆賬撥備及壞賬撇銷、銀行手續費、捐款及保險以及其他開支。

經營溢利及經營溢利率

下表載列於所示期間按業務分部及其他活動劃分的經營溢利及經營溢利率，以及不可劃分至我們業務分部的企業開支。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2018年		2019年		2020年		2020年		2021年	
							(未經審核)			
	(人民幣百萬元，百分比除外)									
	金額	經營溢利率	金額	經營溢利率	金額	經營溢利率	金額	經營溢利率	金額	經營溢利率
物業投資.....	1,280	70.1%	1,395	70.6%	1,348	73.4%	636	73.0%	812	76.1%
物業管理.....	49	11.8%	51	11.7%	53	13.1%	25	13.1%	53	21.7%
資產管理.....	13	36.1%	32	50.0%	24	35.8%	16	40.0%	23	41.1%
其他	26	22.2%	19	18.6%	(16)	不適用	(4)	不適用	(3)	不適用
企業開支[1] ...	(118)	不適用	(115)	不適用	(126)	不適用	(68)	不適用	(74)	不適用
總計	**1,250**	**52.2%**	**1,382**	**53.6%**	**1,283**	**54.4%**	**605**	**54.4%**	**811**	**58.9%**

附註：

(1) 不可劃分至個別業務分部的企業開支。

投資物業的公平值增值／(減值)

投資物業按公平值列賬，且一般每半年進行一次估值。所有投資物業(包括分拆資產)均由獨立估值師萊坊進行估值。投資物業的重估於過往曾導致，並於未來可能持續導致我們期間內的損益大幅波動。詳情請參閱「*附錄三－物業估值*」。

於2018年、2019年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別錄得投資物業的公平值增值人民幣705百萬元、人民幣431百萬元及人民幣20百萬元。於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得投資物業的公平值減值人民幣1,111百萬元及人民幣1,311百萬元。

其他收入

其他收入主要包括(i)銀行利息收入、(ii)向合營公司貸款的利息收入、(iii)自地方政府收取的補助、(iv)來自關聯方的利息收入及(v)其他。下表載列於所示期間的其他收入明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
銀行利息收入	36	38	48	21	14
向合營公司貸款的利息收入	7	–	–	–	–
自地方政府收取的補助*	10	22	23	1	9
來自關聯方的利息收入	–	5	10	6	1
其他	3	6	5	2	4
總計	**56**	**71**	**86**	**30**	**28**

附註：

* 政府補助主要指自地方政府收取的有關業務營運的財政補貼，作為新型冠狀病毒爆發期間對業務發展及創新、可持續發展計劃及補貼的激勵。

其他收益及虧損

其他收益及虧損主要包括(i)衍生金融工具公平值減值，(ii)按公平值計量的金融資產增值，(iii)對沖活動產生的成本，(iv)金融資產的減值虧損淨額及(v)其他。於2018年、2019年、2020年及截至2020年6月30日止六個月，其他虧損分別為人民幣112百萬元、人民幣109百萬元、人民幣5百萬元及人民幣4百萬元。截至2021年6月30日止六個月，我們錄得其他收益人民幣31百萬元。

下表載列所示期間的其他收益及虧損明細。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣百萬元)		
衍生金融工具公平值減值	(99)	(99)	–	–	–
按公平值計量的金融資產增值	–	–	–	–	36
對沖活動產生的成本	–	(4)	–	–	–
金融資產的減值虧損	(8)	(2)	–	(1)	(1)
其他	(5)	(4)	(5)	(3)	(4)
總計	**(112)**	**(109)**	**(5)**	**(4)**	**31**

財務費用

財務費用主要包括利息成本以及銀行借貸之匯兑(收益)／虧損淨額。利息成本產生自(i)銀行借貸，及(ii)租賃負債。下表載列於所示期間財務費用的組成部分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
借貸之利息	710	567	536	280	244
租賃負債之利息開支	6	6	6	2	3
利息成本總額	716	573	542	282	247
減：資本化至在建或發展中投資物業的金額	(85)	(3)	–	–	–
計入損益的利息開支	631	570	542	282	247
銀行借貸及其他融資活動之匯兑(收益)／虧損淨額	64	15	(131)	40	(12)
其他	15	10	9	5	1
總計	**710**	**595**	**420**	**327**	**236**

應佔聯營公司及合營公司損益

應佔聯營公司及合營公司損益主要來自我們(i)於上海企業天地5號和湖濱道的控股公司Top Fountain Limited的44.55%權益，及(ii)於南京國際金融中心的控股公司國盈發展有限公司的50.0%權益。於2019年及截至2021年6月30日止六個月，我們分別錄得應佔聯營公司及合營公司溢利人民幣51百萬元及人民幣14百萬元。於2020年及截至2020年6月30日止六個月，我們分別錄得應佔聯營公司及合營公司虧損人民幣16百萬元及人民幣4百萬元。

稅項

我們須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自該司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。於往績記錄期，我們的所有收益產生自在中國經營的附屬公司，一般須按25%中國企業所得稅率繳稅。

此外，根據中國企業所得稅法，自2008年1月1日起，在中國成立的海外投資企業向於英屬維爾京群島註冊成立的公司宣派的股息須徵收10%預扣所得稅。香港居民公司須按5%預扣所得稅率繳稅。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，已就相關溢利應佔暫時差額計提遞延稅項撥備。

除所得稅外，我們亦須繳納中國土地增值稅，現有稅項撥備已包括中國土地增值稅。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目(包括土地成本、借貸成本及相關物業發展開支)計提撥備。

下表載列於所示年度／期間稅項開支／(抵免)的組成部分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
中國企業所得稅	149	322	115	29	79
中國預扣所得稅	8	3	8	4	3
中國土地增值稅	19	14	(2)	–	–
遞延稅項	332	308	(41)	(159)	112
總計	**508**	**647**	**80**	**(126)**	**194**

我們的實際稅率，即稅項開支除以同期的稅項前溢利，於2018年、2019年及截至2021年6月30日止六個月分別為42.7%、52.6%及29.0%。我們於2020年錄得稅項前虧損人民幣183百萬元及於截至2020年6月30日止六個月錄得稅項抵免人民幣126百萬元。

非控股權益應佔利潤

我們通過與若干非控股投資者訂立合營公司安排擁有若干投資物業。於2018年、2019年及2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月，我們的非控股權益應佔利潤分別為人民幣207百萬元、人民幣215百萬元、人民幣122百萬元、人民幣68百萬元及人民幣70百萬元。

非國際財務報告準則財務計量

本公司股東應佔基礎淨利潤

下表載列於所示期間本公司股東應佔基礎淨利潤與年度／期間溢利／(虧損)之間的對賬。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
				(未經審核)	
			(人民幣百萬元)		
本公司股東應佔年度／期間溢利／(虧損)	474	369	(385)	(953)	404
－投資物業公平值(增值)／減值的影響(扣除税項)	(544)	(331)	823	1,007	(27)
－聯營公司及合營公司投資物業公平值變動的影響	–	(46)	13	–	–
－認購期權公平值變動的影響(扣除税項)	99	99	–	–	–
－金融資產公平值變動的淨影響(扣除税項)	–	–	–	–	(36)
－匯兑(收益)／虧損的影響	64	15	(131)	40	(12)
－出售附屬公司的税項影響	–	180	–	–	–
－非控股權益	145	71	(16)	(12)	(5)
本公司股東應佔基礎淨利潤	**238**	**357**	**304**	**82**	**324**

本公司股東應佔基礎淨利潤乃屬非國際財務報告準則財務計量，並未按國際財務報告準則計算，應當與按照國際財務報告準則的業績、或將之視作取代或優於國際財務報告準則的業績一併考量。此外，本公司股東應佔基礎淨利潤不應被詮釋為本公司經營表現、流動資金水平或經營、投資及融資活動產生的現金流量的指標，原因是相關利潤或未能分析各重大因素或趨勢。投資者務請注意，按照非國際財務報告準則編

製的財務資料性質有別於按照傳統會計慣例所編製者。因此，採用該等財務資料或會令本公司難以將當前業績與其他報告期業績及其他公司業績進行比較。

我們的管理層採用非國際財務報告準則財務計量時一併使用國際財務報告準則財務計量，以作為業務管理一部分及(其中包括)：(i)監察及評估本公司業務營運表現與財務表現；(ii)便於對本公司業務營運的歷史經營表現進行內部比較；(iii)便於將本公司整體業務的業績與其他資本結構及債務水平或有不同的公司的歷史經營表現進行外部比較；(iv)審閱及評估本公司管理團隊的工作表現；(v)分析及評價有關未來經營投資的財務與策略規劃決定；及(vi)規劃及擬備未來的年度經營預算，並釐定適當的經營投資水平。

經營業績

截至2021年6月30日止六個月與截至2020年6月30日止六個月的比較

收益

收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣1,112百萬元增加23.8%至2021年同期的人民幣1,377百萬元，乃由於我們所有業務分部收益增加。

物業投資業務

物業投資業務的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣871百萬元增加22.5%至2021年同期的人民幣1,067百萬元，主要由於現有物業及重開物業(如上海新天地(因為我們於2020年下半年對其部分商業物業完成資產提升計劃))的租金收入及租金相關收入大幅增長。此外，截至2020年6月30日止六個月，我們已成功從因受到新型冠狀病毒疫情影響而減少的收入中復甦，這可由我們的物業的期末出租率普遍增加得以證實，如上海新天地及虹橋天地，以及我們組合中的其他零售物業。

物業管理業務

物業管理業務的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣191百萬元增加27.7%至2021年同期的人民幣244百萬元，主要由於瑞安辦公解決方案的成功有助於提升租戶體驗，加上從新型冠狀病毒疫情中復甦，導致我們在管辦公物業的出租率有所增加。

資產管理業務

資產管理業務的收益由截至2020年6月30日止六個月的人民幣40百萬元增加40.0%至2021年同期的人民幣56百萬元，主要由於我們自2021年2月開始管理的南京國際金融中心產生額外管理收入。

其他

其他收益保持相對穩定，截至2020年及2021年6月30日止六個月均為人民幣10百萬元。

銷售成本

銷售成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣294百萬元增加14.6%至2021年同期的人民幣337百萬元，乃由於我們所有呈報分部及其他服務銷售成本增加。

物業投資業務

物業投資成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣136百萬元增加11.8%至2021年同期的人民幣152百萬元，主要由於租金及相關成本增加人民幣16百萬元，因為隨著截至2021年6月30日止六個月從新型冠狀病毒疫情中復甦，我們錄得較高的食品和飲料銷售。

物業管理業務

物業管理成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣148百萬元增加15.5%至2021年同期的人民幣171百萬元，主要由於樓宇管理成本增加，乃與我們物業管理收益增長一致。

資產管理業務

資產管理成本由截至2020年6月30日止六個月的人民幣5百萬元增加60.0%至2021年同期的人民幣8百萬元，主要由於從新型冠狀病毒疫情中復甦後，我們加大了營銷力度，導致資產管理業務的銷售及營銷開支增加。

其他

截至2021年及2020年6月30日止六個月，其他成本保持相對穩定，分別為人民幣6百萬元及人民幣5百萬元。

銷售及營銷開支

截至2020年及2021年6月30日止六個月，銷售及營銷開支保持相對穩定，分別為人民幣24百萬元及人民幣23百萬元。

一般及行政開支

一般及行政開支由截至2020年6月30日止六個月的人民幣189百萬元增加9.0%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣206百萬元，主要由於間接成本、員工成本及差旅開支隨著新型冠狀病毒疫情緩和而有所增加。

經營溢利及經營溢利率

由於上文所述，經營溢利由截至2020年6月30日止六個月的人民幣605百萬元增加34.0%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣811百萬元。經營溢利率由截至2020年6月30日止六個月的54.4%增加至截至2021年6月30日止六個月的58.9%，主要由於物業投資、物業管理及資產管理業務實現較高經營溢利率。我們物業投資業務的經營溢利率由截至2020年6月30日止六個月的73.0%升至截至2021年6月30日止六個月的76.1%。我們物業管理業務的經營溢利率由截至2020年6月30日止六個月的13.1%升至截至2021年6月30日止六個月的21.7%。我們資產管理業務的經營溢利率由截至2020年6月30日止六個月的40.0%升至截至2021年6月30日止六個月的41.1%。

投資物業的公平值增值╱(減值)

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得投資物業公平值增值人民幣20百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為投資物業公平值減值人民幣1,311百萬元，主要由於從新型冠狀病毒疫情中復甦後出租率及平均租金提高。

其他收益及虧損

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得其他收益人民幣31百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為其他虧損人民幣4百萬元，主要由於截至2021年6月30日止六個月按公平值計量的金融資產增加人民幣36百萬元，此乃主要歸因於我們對Ostara China Real Estate Fund L.P.(於開曼群島註冊的基金，專注於投資中國的零售業)的財務投資。

其他收入

其他收入由截至2020年6月30日止六個月的人民幣30百萬元減少6.7%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣28百萬元，主要由於銀行及關聯方的利息收入減少，部分被截至2021年6月30日止六個月我們自地區政府收取補貼以致獲得地方政府補助增加所抵銷。

財務費用

財務費用由截至2020年6月30日止六個月的人民幣327百萬元減少27.8%至截至2021年6月30日止六個月的人民幣236百萬元，主要由於(i)截至2021年6月30日止六個月錄得銀行借貸及其他融資活動之匯兑收益淨額人民幣12百萬元，而截至2020年6月30日止六個月錄得銀行借貸及其他融資活動之匯兑虧損淨額人民幣40百萬元，反映了美元兑港元匯率下跌，及(ii)借貸利息減少人民幣36百萬元，乃與銀行借貸由2020年12月31日的人民幣8,794百萬元減少至2021年6月30日的人民幣8,546百萬元且利率有所下降一致。

應佔聯營公司及合營公司溢利及虧損

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得應佔聯營公司及合營公司溢利人民幣14百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為應佔聯營公司及合營公司虧損人民幣4百萬元，主要由於我們於截至2021年6月30日止六個月錄得應佔Top Fountain溢利，而於截至2020年6月30日止六個月錄得應佔Top Fountain虧損。

稅項前溢利╱(虧損)

由於上文所述，我們於截至2021年6月30日止六個月錄得稅項前溢利人民幣668百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為稅項前虧損人民幣1,011百萬元。

稅項

我們於截至2021年6月30日止六個月錄得稅項開支人民幣194百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為稅項抵免人民幣126百萬元，乃與同期稅項前溢利增長一致。

期間溢利╱(虧損)

由於上文所述，我們於截至2021年6月30日止六個月錄得期間溢利人民幣474百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為期間虧損人民幣885百萬元。

本公司股東應佔溢利╱(虧損)

由於上文所述，我們於截至2021年6月30日止六個月錄得本公司股東應佔溢利人民幣404百萬元，而截至2020年6月30日止六個月則為本公司股東應佔虧損人民幣953百萬元。

2020年與2019年的比較

收益

收益由2019年的人民幣2,580百萬元減少8.6%至2020年的人民幣2,358百萬元，主要由於我們的物業投資業務及物業管理業務收益減少，部分被我們的資產管理業務收益增加所抵銷。

物業投資業務

物業投資業務收益由2019年的人民幣1,977百萬元減少7.1%至2020年的人民幣1,836百萬元，主要由於我們投資物業的租金收入減少人民幣123百萬元，主要是受新型冠狀病毒疫情的影響，因為我們向若干物業的租戶提供租金優惠，暫時關閉部分物業(尤其是在武漢)，以及面對損失若干租戶，而所有這些因素均導致我們幾乎所有商業物業的期末出租率及平均實際租金降低。有關我們於新型冠狀病毒疫情期間採取的措施及其對我們業務營運的影響，請參閱「*業務－新型冠狀病毒(COVID-19)疫情爆發的影響*」。

物業管理業務

物業管理業務收益由2019年的人民幣437百萬元減少7.3%至2020年的人民幣405百萬元，主要由於受新型冠狀病毒疫情的影響，因為我們向在管物業客戶提供管理費折扣以及我們幾乎所有商業物業均錄得較低的期末出租率。

資產管理業務

資產管理業務收益由2019年的人民幣64百萬元增加4.7%至2020年的人民幣67百萬元，主要由於2020年管理南京INNO產生的額外收益。

其他

其他收益由2019年的人民幣102百萬元減少51.0%至2020年的人民幣50百萬元，主要由於物業銷售減少人民幣51百萬元，當中包括停車場物業銷售。

銷售成本

銷售成本由2019年的人民幣823百萬元減少15.4%至2020年的人民幣696百萬元，主要由於所有呈報分部的銷售成本及其他減少。

物業投資業務

物業投資成本由2019年的人民幣387百萬元減少20.4%至2020年的人民幣308百萬元，主要由於租金成本減少人民幣93百萬元，部分被租金相關成本主要因創智天地江灣體育中心租賃成本增加而增加人民幣13百萬元所抵銷。租賃成本減少主要反映(i)收益減少及收到新型冠狀病毒相關政府救濟而令房產稅減少，(ii)有關在我們投資物業進行的促銷活動的銷售及營銷開支減少，及(iii)員工成本及間接費用減少，乃由於受新型冠狀病毒疫情影響，導致業務活動減少。

物業管理業務

物業管理成本由2019年的人民幣351百萬元減少9.4%至2020年的人民幣318百萬元，主要由於樓宇管理成本減少人民幣33百萬元，因為我們產生較少清潔及保安費用，此乃由於受新型冠狀病毒疫情影響，我們管理的物業的業務活動減少及臨時關閉有關物業。

資產管理業務

資產管理成本由2019年的人民幣20百萬元減少10.0%至2020年的人民幣18百萬元，主要由於租賃銷售及營銷開支以及水電、清潔及保安費用減少的綜合影響，所有減少均由於新型冠狀病毒疫情爆發導致業務活動減少所致。

其他

其他成本由2019年的人民幣65百萬元減少20.0%至2020年的人民幣52百萬元，主要由於物業銷售成本(包括停車場物業銷售)減少。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2019年的人民幣41百萬元減少9.8%至2020年的人民幣37百萬元，主要由於受新型冠狀病毒爆發的影響，導致銷售及促銷活動水平降低。

一般及行政開支

一般及行政開支保持相對穩定，於2020年及2019年分別為人民幣342百萬元及人民幣334百萬元。

經營溢利及經營溢利率

由於上文所述，我們的經營溢利由2019年的人民幣1,382百萬元減少7.2%至2020年的人民幣1,283百萬元。我們的經營溢利率由2019年的53.6%升至2020年的54.4%，主要是由於我們物業投資及物業管理業務的經營溢利率上升，部分被資產管理業務的經營溢利率下降所抵銷。我們物業投資業務的經營溢利率由2019年的70.6%升至2020年的73.4%。我們物業管理業務的經營溢利率由2019年的11.7%升至2020年的13.1%。我們資產管理業務的經營溢利率由2019年的50.0%降至2020年的35.8%。我們並無於2020年錄得其他業務的經營溢利率，而於2019年的經營溢利率則為18.6%。

投資物業公平值增值╱(減值)

我們於2020年錄得投資物業公平值減值人民幣1,111百萬元，而於2019年則為增值人民幣431百萬元，主要是由於因新型冠狀病毒疫情而令武漢天地社區、佛山嶺南天地社區及重慶天地社區的物業的公平值減值。

其他收入

其他收入由2019年的人民幣71百萬元增加21.1%至2020年的人民幣86百萬元，主要是由於(i)銀行利息收入增加人民幣10百萬元；及(ii)關聯方利息收入增加人民幣5百萬元。銀行利息收入增加主要反映了短期投資收入作為我們現金管理策略的一部分。

其他收益及虧損

其他虧損由2019年的虧損人民幣109百萬元大幅減少至2020年的人民幣5百萬元，主要是由於我們於2019年6月出售有關上海企業天地5號和湖濱道的認購期權及認購期權公平值變動的影響，導致認購期權隨後從我們的合併財務報表內剔除。

財務費用

財務費用由2019年的人民幣595百萬元減少29.4%至2020年的人民幣420百萬元，主要由於(i)繼2019年匯兑虧損淨額人民幣15百萬元後因人民幣兑美元及港元升值而有銀行借貸及其他融資活動的匯兑收益淨額人民幣131百萬元，及(ii)借貸的利息減少人民幣31百萬元(這反映了銀行借貸及實際利率下降)。

應佔聯營公司及合營公司溢利及虧損

我們於2020年錄得應佔聯營公司及合營公司虧損人民幣16百萬元，而於2019年則為應佔聯營公司及合營公司溢利人民幣51百萬元，主要是由於上海企業天地5號和湖濱道的投資物業公平值減值所致。

税項前溢利／(虧損)

由於上文所述，我們於2020年錄得税項前虧損人民幣183百萬元，而於2019年則為税項前溢利人民幣1,231百萬元。

税項

我們的税項由2019年的人民幣647百萬元減少87.6%至2020年的人民幣80百萬元，主要是由於2020年税項前虧損人民幣183百萬元所致。

年度溢利／(虧損)

由於上文所述，我們於2020年錄得年度虧損人民幣263百萬元，而於2019年則為年度溢利人民幣584百萬元。

本公司股東應佔溢利／(虧損)

由於上文所述，我們於2020年錄得本公司股東應佔虧損人民幣385百萬元，而於2019年則為本公司股東應佔溢利人民幣369百萬元。

2019年與2018年的比較

收益

收益由2018年的人民幣2,393百萬元增加7.8%至2019年的人民幣2,580百萬元，主要由於物業投資業務、物業管理業務及資產管理業務收益增加，部分被其他收益減少所抵銷。

物業投資業務

物業投資業務收益由2018年的人民幣1,826百萬元增加8.3%至2019年的人民幣1,977百萬元，主要由於(i)租金收入增加人民幣133百萬元，及(ii)租金相關收入增加人民幣18百萬元。租金及相關收入增加主要是由於(i)現有物業租金持續增長，表現在我

們的所有零售及辦公物業的出租率及平均實際租金上漲，及(ii)INNO創智及壹方北館等新落成物業以及新天地廣場等已進行資產提升計劃的物業產生額外租金收入。

物業管理業務

物業管理業務收益由2018年的人民幣414百萬元增加5.6%至2019年的人民幣437百萬元，主要由於(i)商業及住宅物業的在管建築面積由2018年12月31日的7.1百萬平方米擴大至7.4百萬平方米；及(ii)在管零售及辦公物業的出租率增加。

資產管理業務

資產管理業務收益由2018年的人民幣36百萬元增加77.8%至2019年的人民幣64百萬元，主要由於2018年底成功推出辦公樓品牌「INNO」，而南京INNO則為首個項目。自推出以來，南京INNO的收益逐年增長，由2018的人民幣6百萬元增加至2019年的人民幣16百萬元。

其他

其他收益由2018年的人民幣117百萬元減少12.8%至2019年的人民幣102百萬元，主要由於物業銷售收益減少人民幣25百萬元，當中主要為停車場銷售，部分被其他收益增加人民幣10百萬元所抵銷，而這主要反映工作站租賃及孵化服務所得收益增加。

銷售成本

銷售成本保持相對穩定，於2019年為人民幣823百萬元，於2018年為人民幣814百萬元。

物業投資業務

物業投資成本由2018年的人民幣389百萬元減少0.5%至2019年的人民幣387百萬元，主要由於租金相關成本減少人民幣6百萬元，與我們的物業投資收益增長一致(被租金成本增加人民幣4百萬元所部分抵銷)。租金相關成本減少主要反映創智天地江灣體育中心租賃成本減少。租金成本增加還由於我們擴充物業投資組合(如於2019年開業的壹方北館及新天地廣場)及日常營運成本相應增加所致。

物業管理業務

物業管理成本由2018年的人民幣331百萬元增加6.0%至2019年的人民幣351百萬元，主要由於樓宇管理成本增加人民幣20百萬元，當中包括清潔及保安費等日常營運成本，此乃由於於2019年有新物業開業，致使我們在上升期產生若干物業相關成本預付款。

資產管理業務

資產管理成本由2018年的人民幣24百萬元減少16.7%至2019年的人民幣20百萬元，主要由於在管物業銷售及營銷開支減少。

其他

其他成本由2018年的人民幣70百萬元減少7.1%至2019年的人民幣65百萬元，主要由於我們佛山項目物業銷售成本下降，而這主要反映了停車場物業銷售。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2018年的人民幣33百萬元增加24.2%至2019年的人民幣41百萬元，主要由於對新開業物業有更多銷售及推廣活動。

一般及行政開支

一般及行政開支由2018年的人民幣296百萬元增加12.8%至2019年的人民幣334百萬元，主要由於商業物業組合及在管物業擴張令總部級員工成本增加。

經營溢利及經營溢利率

由於上文所述，我們的經營溢利由2018年的人民幣1,250百萬元增加10.6%至2019年的人民幣1,382百萬元。我們的經營溢利率由2018年的52.2%升至2019年的53.6%，主要是由於我們物業投資業務及資產管理業務的經營溢利率上升。我們物業投資業務的經營溢利率由2018年的70.1%升至2019年的70.6%。我們資產管理業務的經營溢利率由2018年的36.1%升至2019年的50.0%。我們物業管理業務的經營溢利率保持相對穩定，於2019年為11.7%，於2018年為11.8%。

投資物業公平值增值╱(減值)

我們於2019年錄得投資物業公平值增值人民幣431百萬元，而於2018年則為投資物業公平值增值人民幣705百萬元。於2019年及2018年的公平值收益主要來自已落成投資物業，該等物業於2019年及2018年分別錄得公平值增值人民幣456百萬元及人民幣383百萬元，主要來自上海物業，特別是創智天地。此外，2018年的公平值收益亦來自公平值為人民幣330百萬元的在建或發展中投資物業，這是因為我們於2018年完成新天地廣場的資產提升計劃及於2019年開始經營新天地廣場。

其他收入

其他收入由2018年的人民幣56百萬元增加26.8%至2019年的人民幣71百萬元，主要是由於(i)獲得地方政府補助增加人民幣12百萬元；及(ii)來自關聯方的利息收入增加人民幣5百萬元，部分被向合營公司貸款的利息收入減少人民幣7百萬元所抵銷。

其他收益及虧損

其他虧損保持相對穩定，於2019年為人民幣109百萬元，於2018年為人民幣112百萬元。

財務費用

財務費用由2018年的人民幣710百萬元減少16.2%至2019年的人民幣595百萬元，主要由於(i)借款利息減少人民幣143百萬元及(ii)銀行借貸及其他融資活動之匯兑虧損淨額減少人民幣49百萬元，部分被我們完成瑞安廣場的資產提升計劃及壹方北館竣工而令資本化至在建投資物業的金額減少人民幣82百萬元所抵銷。

應佔聯營公司及合營公司溢利及虧損

我們於2019年錄得應佔聯營公司及合營公司溢利人民幣51百萬元，而於2018年則為零，主要是由於我們於2019年6月收購中國人壽於上海企業天地5號和湖濱道的權益。

稅項前溢利

由於上文所述，我們的稅項前溢利保持相對穩定，於2019年為人民幣1,231百萬元，於2018年為人民幣1,189百萬元。

稅項

我們的稅項由2018年的人民幣508百萬元增加27.4%至2019年的人民幣647百萬元，主要反映有關上海企業天地5號和湖濱道的視作出售一間附屬公司的相關稅項影響。

本公司股東應佔溢利

由於上文所述，本公司股東應佔溢利由2018年的人民幣474百萬元減少22.2%至2019年的人民幣369百萬元。

摘選資產負債表項目說明

投資物業

於往績記錄期，投資物業包括已落成投資物業、在建或發展中投資物業及投資物業分租使用權資產，且包括分拆資產。所有投資物業均以經營租賃方式出租並由我們持有作投資、經常性租金收入及資本增值用途。

下表載列我們於所示日期的投資物業公平值明細。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
		(人民幣百萬元)		
已落成投資物業	42,059	43,064	43,106	43,139
在建或發展中投資物業	1,460	1,044	–	–
投資物業分租使用權資產	95	132	118	112
總計	**43,614**	**44,240**	**43,224**	**43,251**

有關商業物業(包括自用物業)(於2021年6月30日總估值人民幣448百萬元)的詳情，請參閱「*附錄三－物業估值*」。2018年12月31日至2019年12月31日增加主要是由於(i)2019年投資物業公平值增值人民幣431百萬元，及(ii)添置投資物業人民幣195百萬元，主要來自建造投資物業，包括上海新天地及INNO創智。

2019年12月31日至2020年12月31日減少主要是由於於損益中確認的投資物業的公平值減值人民幣1,111百萬元，其反映出新型冠狀病毒疫情爆發的影響，部分被添置投資物業人民幣169百萬元(主要來自已完成資產提升計劃的上海新天地若干投資物業)所抵銷。

我們的投資物業公平值於2020年12月31日至2021年6月30日保持相對穩定。

於一間聯營公司及一間合營公司的權益

下表載列於所示日期或期間我們於一間聯營公司及一間合營公司權益的詳情。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
		(人民幣百萬元)		
於一間聯營公司的權益	–	1,870	1,886	1,927
於一間合營公司的權益	25	–	661	683

我們於聯營公司的權益由2018年12月31日的零增加至2019年12月31日的人民幣1,870百萬元，於2020年12月31日增加至人民幣1,886百萬元，以及於2021年6月30日進一步增加至人民幣1,927百萬元。此項增加主要是由於我們自2019年起對Top Fountain的投資。

於2018年12月31日，我們於合營公司權益的投資指對上海永麟投資管理有限公司的投資人民幣25百萬元，已於2019年清算。於2020年12月31日，我們於合營公司權益為人民幣661百萬元，指因收購南京國際金融中心於2021年2月完成而向Sino Profit Limited作出的貸款。於2021年6月30日我們於合營公司的權益增加人民幣683百萬元歸因於截至2021年6月30日止六個月收購南京國際金融中心並對其作出額外投資。

應收款項、按金及預付款項

應收款項、按金及預付款項包括貿易應收款項及其他按金、預付款項及應收款項。下表載列於所示日期我們的應收款項、按金及預付款項的詳情。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
		(人民幣百萬元)		
貿易應收款項(一年後或以上到期)				
— 應收租金[(1)]	246	199	264	230
貿易應收款項(一年內到期)	137	170	178	202
— 商品和服務	3	22	21	32
— 經營租賃應收款項	22	17	14	20
— 應收租金[(1)]	112	131	143	150
其他按金、預付款項及應收款項	146	92	94	113
總計	**529**	**461**	**536**	**545**

附註：

(1) 該等金額為免租期的應收租金，已於租期內按直線基準計算及攤銷。

我們的貿易應收款項包括(i)應收租金(以直線法計算)；(ii)有關物業管理業務、資產管理業務及其他服務的商品和服務；及(iii)有關物業投資業務的經營租賃應收款項。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)			
並無逾期	1	5	–	4
少於一年	22	31	34	48
一至兩年	1	2	–	–
兩至三年	1	1	1	–
總計	**25**	**39**	**35**	**52**

於各報告期末，我們利用撥備矩陣計量預期信貸虧損及其他應收款項以使用定期個別評估進行貿易應收款項的減值分析。撥備率乃根據多個虧損模式相似的客戶分部組別(按我們提供的服務類別或客戶類別劃分)的逾期天數作估算。計算方法反映概率加權結果、金錢的時間價值及於報告日期有關過往事件、當前狀況及對未來經濟狀況的預測的合理及具理據支持可得資料。

於往績記錄期，我們基於撥備矩陣確認貿易應收款項減值虧損人民幣2百萬元、人民幣2百萬元、人民幣0百萬元、人民幣1百萬元及人民幣1百萬元，並於2018年、2019年、2020年以及截至2020年及2021年6月30日止六個月根據定期個別評估分別確認其他應收款項減值虧損人民幣6百萬元、人民幣0百萬元、人民幣0百萬元、人民幣0百萬元及人民幣0百萬元。

物業及設備

物業及設備主要包括我們的土地及樓宇、傢俱、裝置、設備及汽車。下表載列於所示日期我們的按成本列賬物業及設備的詳情。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)			
土地及樓宇	292	296	371	371
傢俱、裝置、設備及汽車	249	259	285	287
總計	**541**	**555**	**656**	**658**

於2018年及2019年12月31日，我們的物業及設備保持相對穩定。

2019年12月31日至2020年12月31日增加主要是由於若干物業由投資物業轉入與自用物業有關的物業及設備。

我們的物業及設備於2020年12月31日及2021年6月30日保持相對穩定。

應付賬款、已收按金及應計費用

下表載列於所示日期我們的應付賬款、已收按金及應計費用的詳情。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
		(人民幣百萬元)		
貿易應付款項	295	202	200	162
應付保留工程款項	6	7	1	1
物業税及其他應付税項	77	60	56	42
投資物業租金的已收按金及預收款項	748	787	809	886
應付增值税	20	11	21	1
其他應付款項及應計費用	280	319	316	303
總計	**1,426**	**1,386**	**1,403**	**1,395**

2018年12月31日至2019年12月31日減少主要是由於貿易應付款項減少所致，主要反映出就新天地廣場進行的資產提升計劃償付項目建設成本部分被其他應付款項及應計費用增加(反映就在管住宅物業代業主委員會持有的金額)所抵銷。

2019年12月31日至2020年12月31日增加主要是由於投資物業租金的已收按金及預收款項增加，主要反映於完成資產提升計劃後出租上海新天地若干部分的商業物業。

我們的應付賬款、已收按金及應計費用於2020年12月31日及2021年6月30日保持相對穩定。

證券化安排的收款

我們的證券化安排的收款主要包括我們的全資附屬公司按100%面值發行本金總額為人民幣770,000,000元的收款。詳情請參閱「*－債務－證券化安排的收款*」。

應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項主要包括應付瑞安房地產附屬公司的款項。應付同系附屬公司款項由2018年12月31日的人民幣515百萬元增加至2019年12月31日的人民幣603百萬元，並進一步增加至2020年12月31日的人民幣731百萬元，主要由於在日常業務過程中轉撥經營資金所致。我們的應付同系附屬公司款項於2020年12月31日及2021年6月30日保持相對穩定，分別為人民幣731百萬元及人民幣737百萬元。我們擬於[**編纂**]前結清所有未償還的應付同系附屬公司款項。

來自附屬公司非控股股東的貸款

來自附屬公司非控股股東的貸款主要包括於2018年12月31日後單獨結欠Wisdom Forever Limited Partnership（由China Life Capital Investment Co. Ltd.最終擁有）的免息並按要求償還的貸款。

來自附屬公司非控股股東的貸款保持相對穩定，於2018年12月31日為人民幣1,710百萬元，2019年12月31日為人民幣1,716百萬元。

來自附屬公司非控股股東的貸款由2019年12月31日的人民幣1,716百萬元減少至2020年12月31日的人民幣1,476百萬元，主要由於償還中國人壽的貸款，有關貸款乃過往就我們投資於創智天地而取得。詳情請參閱「*歷史、重組及公司架構*」。

來自附屬公司非控股股東的貸款由2020年12月31日的人民幣1,476百萬元減少至2021年6月30日的人民幣1,444百萬元，主要由於償還中國人壽的貸款所致。

遞延稅項負債

遞延稅項負債主要包括加速稅項折舊以及投資物業重估，特別是我們的附屬公司Bright Power Enterprise Limited、Marble Way Ltd、厲銘投資有限公司及Shine First Ltd產生者。

遞延稅項負債由2018年12月31日的人民幣5,608百萬元增加至2019年12月31日的人民幣5,909百萬元，主要是由於加速稅項折舊以及投資物業重估收益所致。

遞延稅項負債由2019年12月31日的人民幣5,909百萬元減少至2020年12月31日的人民幣5,797百萬元，主要由於投資物業重估虧損所致。

遞延稅項負債由2020年12月31日的人民幣5,797百萬元增加至2021年6月30日的人民幣5,899百萬元，主要由於加速稅項折舊所致。

流動資金及資本資源

概覽

過往而言，我們主要透過(i)內部資源(包括經營產生的現金)，(ii)發行債務證券，(iii)銀行貸款及(iv)合營夥伴出資為營運資金提供資金。於[**編纂**]完成後，我們擬通過與上述相同的資金來源及股權發行為未來資金需求撥資。有關與我們的借貸有關的重要契約及承諾，請參閱「*業務－融資*」。我們預計日後可為營運提供資金的融資渠道及資本架構不會出現任何重大變動。

於2021年6月30日，我們的銀行存款及現金為人民幣3,119百萬元。

董事認為，經計及[**編纂**][**編纂**]及可動用財務資源(包括現金及現金等價物、可動用銀行融資及經營活動產生的現金流量)，我們備有充裕營運資金應付目前(即自本文件日期起計至少12個月)的需求。

下文有關流動資金及資本資源的討論主要集中於合併現金流量表、資產及負債表和債務表。

現金流量

下表載列所示期間的摘選現金流量表資料。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(人民幣百萬元)		
				(未經審核)	
經營活動產生／(使用)的現金淨額	1,038	1,292	1,167	(9)	481
投資活動(使用)／產生的現金淨額	(205)	(179)	(700)	138	(16)
融資活動使用的現金淨額	(123)	(1,436)	(867)	(370)	(302)

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)				
				(未經審核)	
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	**710**	**(323)**	**(400)**	**(241)**	**163**
年／期初現金及現金等價物	3,012	3,727	3,407	3,407	2,957
外匯匯率波動的影響(淨額)	5	3	(50)	10	(1)
年／期末現金及現金等價物	**3,727**	**3,407**	**2,957**	**3,176**	**3,119**

經營活動產生／(使用)的現金淨額

於往績記錄期，我們的經營活動現金流入主要來自經營產生的現金，包括物業管理及資產管理業務的租金收入及手續費收入。我們的經營活動現金流出主要是與我們的投資物業、物業管理業務、資產管理業務及已付稅項有關的成本及開支。

截至2021年6月30日止六個月經營活動產生的現金淨額為人民幣481百萬元，其中經營產生的現金產生為人民幣800百萬元，部分被已付稅項人民幣319百萬元抵銷。經營產生的現金包括稅項前溢利人民幣668百萬元，主要由以下各項作出調整：(i)財務費用人民幣236百萬元，部分被按公平值計量的金融資產增加人民幣36百萬元(反映出我們於Ostara China Real Estate Fund L.P.的財務投資)所抵銷。

2020年經營活動產生的現金淨額為人民幣1,167百萬元，乃由於我們經營產生的現金人民幣1,333百萬元所致，部分被已付稅項人民幣166百萬元所抵銷。經營產生的現金包括稅項前虧損人民幣183百萬元，主要就以下各項作出調整：(i)投資物業公平值減值人民幣1,111百萬元，(ii)財務費用人民幣421百萬元，部分被應收款項、按金及預付款項增加人民幣74百萬元(主要反映出應收租金(以直線法計算)增加)所抵銷，及(iii)待售物業減少人民幣36百萬元。

2019年經營活動產生的現金淨額為人民幣1,292百萬元，此乃由於我們經營產生的現金人民幣1,437百萬元所致，部分被已付稅項人民幣145百萬元所抵銷。經營產生的現金包括稅項前溢利人民幣1,231百萬元，並主要就財務費用人民幣596百萬元作出調整，部分被(i)應收同系附屬公司款項增加人民幣56百萬元，及(ii)投資物業的公平值增值人民幣431百萬元所抵銷。

2018年經營活動產生的現金淨額為人民幣1,038百萬元，此乃由於我們經營產生的現金人民幣1,199百萬元所致，部分被已付稅項人民幣161百萬元所抵銷。經營產生的現金包括稅項前溢利人民幣1,190百萬元，主要就(i)財務費用人民幣710百萬元及(ii)待售物業減少人民幣89百萬元作出調整，部分被投資物業的公平值增值人民幣705百萬元及應收同系附屬公司款項增加人民幣33百萬元所抵銷。

投資活動(使用)／產生的現金淨額

於往績記錄期，投資活動的現金流出主要用於投資合營公司，如收購南京國際金融中心的權益及添置投資物業。投資活動現金流入主要來自合營企業還款、金融工具和銀行結餘的利息收入以及結算衍生金融工具的所得款項。

截至2021年6月30日止六個月，投資活動使用的現金淨額為人民幣16百萬元，主要由於於合營公司的投資人民幣20百萬元所致，主要反映我們對擁有南京國際金融中心的國盈發展有限公司的投資，部分被已收利息人民幣14百萬元所抵銷。

2020年投資活動使用的現金淨額為人民幣700百萬元，主要由於以下各項所致：(i)於合營公司的投資人民幣661百萬元，反映我們於南京國際金融中心的投資，及(ii)添置投資物業人民幣169百萬元，部分被(i)出售公平值為人民幣160百萬元的金融資產，反映我們出售於2019年購入的若干短期現金管理投資產品，及(ii)已收利息人民幣47百萬元所抵銷。

2019年投資活動使用的現金淨額為人民幣179百萬元，主要由於(i)添置公平值為人民幣191百萬元的投資物業及(ii)添置公平值為人民幣160百萬元的金融資產(為現金管理目的作出的短期投資)所致，部分被(i)結算衍生金融工具所得款項人民幣144百萬元(與上海企業天地5號和湖濱道的認購期權有關)所抵銷。

2018年投資活動使用的現金淨額為人民幣205百萬元，主要由於以下各項所致：(i)就INNO創智收購一間附屬公司的現金流出淨額人民幣542百萬元；及(ii)就INNO創智及武漢天地社區壹方北館添置投資物業人民幣336百萬元，部分被來自一間合營公司的還款人民幣661百萬元(反映出我們之前對上海永麟投資管理有限公司的投資)所抵銷。

融資活動使用的現金淨額

於往績記錄期，融資活動現金流出主要來自償還銀行貸款及已付利息以及同系附屬公司及控股公司還款。融資活動現金流入主要為提取銀行借貸以及來自同系附屬公司及控股公司的貸款。

截至2021年6月30日止六個月融資活動使用的現金淨額為人民幣302百萬元，主要由於(i)償還銀行借貸及證券化安排的收款人民幣240百萬元及(ii)已付利息人民幣237百萬元所致，部分被同系附屬公司及中間控股公司提供的權益貸款人民幣185百萬元所抵銷。

2020年融資活動使用的現金淨額為人民幣867百萬元，主要由於(i)償還銀行借貸及證券化安排的收款人民幣523百萬元，(ii)已付利息人民幣532百萬元及(iii)償還附屬公司非控股股東款項人民幣237百萬元所致，部分被同系附屬公司及中間控股公司提供的權益貸款人民幣370百萬元所抵銷。

2019年融資活動使用的現金淨額為人民幣1,436百萬元，主要由於(i)償還銀行借貸及證券化安排的收款人民幣2,553百萬元，(ii)償還同系附屬公司及中間控股公司人民幣1,077百萬元及(iii)已付利息人民幣563百萬元所致，部分被提取銀行借貸人民幣2,621百萬元所抵銷。

2018年融資活動使用的現金淨額為人民幣123百萬元，主要由於(i)償還銀行借貸人民幣822百萬元；(ii)已付利息人民幣715百萬元；及(iii)派付股息人民幣317百萬元所致，部分被提取銀行借貸人民幣788百萬元、發行證券化安排的收款人民幣769百萬元抵銷及來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款人民幣146百萬元。

流動負債淨額

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動負債淨額。

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**	**2021年**
	(人民幣百萬元)				
					(未經審核)
流動資產					
待售物業	215	167	130	129	129
應收款項、按金及預付款項	283	262	272	315	293
應收同系附屬公司款項	218	203	211	199	197
應收一間聯營公司款項	–	–	–	3	6
應收一間合營公司款項	1	–	–	2	2
銀行結餘及現金	3,727	3,407	2,957	3,119	3,155
預繳稅項	19	19	–	–	–
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	–	160	–	–	–
流動資產總值	**4,463**	**4,218**	**3,570**	**3,767**	**3,782**
流動負債					
合約負債	20	1	–	–	–
應付賬款、已收按金及應計費用	1,426	1,386	1,403	1,395	1,414
銀行借貸－於一年內到期	3,231	1,029	325	362	943

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
			(人民幣百萬元)		
					(未經審核)
證券化安排的收款	5	7	11	752	–
稅項負債	406	599	568	334	309
來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項	1,718	1,726	1,489	1,453	10
應付一間合營公司款項	–	–	–	3	3
應付同系附屬公司款項	515	603	731	737	1,464
租賃負債	11	10	12	13	13
流動負債總額	**7,332**	**5,361**	**4,539**	**5,049**	**4,156**
流動負債淨額	**(2,869)**	**(1,143)**	**(969)**	**(1,282)**	**(374)**

流動負債淨額由2018年12月31日的人民幣2,869百萬元減少60.2%至2019年12月31日的人民幣1,143百萬元，主要是由於我們償還銀行借貸令於一年內到期的銀行借貸減少人民幣2,202百萬元。

流動負債淨額由2019年12月31日的人民幣1,143百萬元減少15.2%至2020年12月31日的人民幣969百萬元，主要由於(i)我們償還銀行借貸令一年內到期的銀行借貸減少人民幣704百萬元，及(ii)來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項減少人民幣237百萬元，部分被(i)銀行結餘及現金減少人民幣450百萬元，及(ii)按公平值計量且其變動計入損益的金融資產減少人民幣160百萬元所抵銷。

流動負債淨額由2020年12月31日的人民幣969百萬元增加32.3%至2021年6月30日的人民幣1,282百萬元，主要由於一年內到期證券化安排的收款增加人民幣741百萬元所致，部分被(i)稅項負債減少人民幣234百萬元；及(ii)銀行結餘及現金增加人民幣162百萬元所抵銷。

流動負債淨額由2021年6月30日的人民幣1,282百萬元減少70.8%，而於2021年7月31日為人民幣374百萬元，主要由於來自附屬公司非控股股東的貸款減少人民幣1,444百萬元所致。

債務

銀行借貸

銀行借貸主要包括商業銀行的短期及長期貸款。於最後實際可行日期，我們有未動用銀行融資人民幣150百萬元。

我們的銀行借貸由資產質押予以擔保，包括我們的若干投資物業及分拆資產。請參閱「*風險因素－與我們的業務有關的風險－我們根據業務轉讓協議收購分拆資產受*

分拆及其他交割條件及不確定因素所規限」。下表載列於所示日期作為抵押品質押予銀行以取得若干銀行融資的若干資產。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)			
投資物業	31,007	30,079	31,592	31,371
物業及設備	55	63	57	60
使用權資產	7	6	6	6
應收款項	39	37	77	59
總計	**31,108**	**30,185**	**31,732**	**31,496**

銀行借貸乃按中國人民銀行指定年利率介乎80%至125%；或按貸款基礎利率加年利率介乎3.9%至4.7%；或香港銀行同業拆息加年利率介乎2.9%至3.8%；或倫敦銀行同業拆息加年利率介乎2.85%至5.25%的浮動利率計息。

銀行借貸於2018年12月31日及2019年12月31日保持相對穩定，分別為人民幣9,345百萬元及人民幣9,447百萬元。於2020年12月31日銀行貸款減少至人民幣8,794百萬元並於2021年6月30日進一步減少至人民幣8,546百萬元，原因是我們償還銀行借貸，並越來越多地依賴經營產生的現金為我們的業務活動提供資金。於2021年7月31日銀行借貸減少至人民幣8,529百萬元，主要是由於償還部分銀行借貸所致。

下表載列我們於所示日期的銀行借貸到期情況。

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣百萬元)				
					(未經審核)
按要求或一年內	3,231	1,029	325	362	943
一年以上但不超過兩年	1,141	988	2,742	2,861	2,270
兩年以上但不超過五年	1,351	3,849	3,084	2,709	2,709
五年以上	3,622	3,581	2,643	2,614	2,607
總計	**9,345**	**9,447**	**8,794**	**8,546**	**8,529**

銀行借貸以人民幣、港元及美元計值。下表載列我們於所示日期按計值貨幣劃分的銀行借貸賬面值。

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣百萬元)				
					(未經審核)
以人民幣計值	7,595	7,026	6,527	6,295	6,278
以港元計值	942	950	896	888	888
以美元計值	808	1,471	1,371	1,363	1,363
總計	**9,345**	**9,447**	**8,794**	**8,546**	**8,529**

銀行借貸按現行市場利率計息。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，銀行借貸的加權平均實際利率分別為5.2%、5.1%、4.4%及4.5%。

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
					(未經審核)
以人民幣計值	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
以港元計值	6.1%	6.5%	3.1%	3.0%	3.0%
以美元計值	6.5%	5.1%	3.4%	3.4%	3.4%

於2018年12月31日至2021年6月30日我們以美元計值的銀行借貸的利率下降，這與同期倫敦銀行同業拆息下降一致。於2019年12月31日至2021年6月30日以港元計值的銀行借貸利率下降，這與同期香港銀行同業拆息下降一致。

證券化安排的收款

證券化安排的收款主要包括我們的全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司(「**佛山安盈**」，經營佛山嶺南天地社區的嶺南站，嶺南天地商業大廈)發行的收款。該等收款乃於2018年11月27日按100%面值發行，本金總額為人民幣770,000,000元並於上海證券交易所上市。證券化安排的收款所得款項淨額(經扣除安排費用)為人民幣769百萬元。詳情請參閱附錄一會計師報告附註33。

證券化安排的收款屬資產抵押證券化，以佛山安盈持有的若干商業資產及其若干未來租金收入作抵押。下表載列我們於所示日期證券化安排的收款詳情。

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2018年	2019年	2020年	2021年	2021年
	(人民幣百萬元)				
					(未經審核)
證券化安排的收款					
－流動負債項下列示的一年內到期金額	5	7	11	752	–
－一年後到期金額	764	757	747	–	–
總計	**769**	**764**	**758**	**752**	**–**

於往績記錄期證券化安排的收款減少，原因是我們逐漸償還該等收款的本金。於2021年7月31日，我們已悉數贖回該等收款。

來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項

我們來自附屬公司非控股股東的貸款主要包括於2018年12月31日後單獨結欠Wisdom Forever Limited Partnership(由China Life Capital Investment Co. Ltd.最終擁有)的免息並按要求償還的貸款。截至2018年、2019年、2020年12月31日以及2021年6月30日及2021年7月31日，來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項分別為人民幣1,718百萬元、人民幣1,726百萬元、人民幣1,489百萬元、人民幣1,453百萬元及人民幣1,454百萬元。詳情請參閱「*－摘選資產負債表項目說明－來自附屬公司非控股股東的貸款*」。

應付合營公司款項

於2018年、2019年、2020年12月31日以及2021年6月30日及2021年7月31日，應付合營公司款項分別為零、零、零、人民幣3百萬元及人民幣3百萬元。

應付同系附屬公司款項

應付同系附屬公司款項主要包括應付瑞安房地產附屬公司的款項。於2018年、2019年、2020年12月31日以及2021年6月30日及2021年7月31日，應付合營公司款項分別為人民幣515百萬元、人民幣603百萬元、人民幣731百萬元、人民幣737百萬元及人民幣1,464百萬元。詳情請參閱「*－摘選資產負債表項目說明－來自附屬公司非控股股東的貸款*」。

於2021年7月31日，除上文所披露者外，我們並無任何其他借貸、抵押、按揭；已發行或未償還或已授權發行或以其他方式設立但未發行的債權證或債務證券，或其他類似債務、租購及融資租賃承擔、承兑負債、承兑信貸、任何擔保或其他重大或有負債。

若干權益項目

來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款

應付一間中間控股公司款項主要包括瑞安房地產的股東貸款，該等貸款為非貿易性質、無抵押、免息，且並非按要求償還，惟我們的附屬公司須履行還款責任並由我們的附屬公司、同系附屬公司及中間控股公司之間協定或我們的附屬公司清盤的情況則除外。於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們來自同系附屬公司及控股公司的貸款分別為人民幣10,074百萬元、人民幣8,998百萬元、人民幣9,368百萬元及人民幣9,552百萬元。

資產負債表外交易

於往績記錄期，我們並無任何重大資產負債表外安排，亦未於任何向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持的未綜合入賬實體中擁有任何可變權益。於最後實際可行日期，我們並無訂立任何資產負債表外交易。

主要財務比率

下表載列我們於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日及截至該日止年度			於6月30日及截至該日止六個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
溢利比率				
經營溢利率(%)[1]	52.2%	53.6%	54.4%	58.9%
淨利潤率(%)[2]	28.5%	22.6%	不適用	34.4%
總資產回報率(%)[3]	1.4%	1.1%	不適用	1.9%
權益回報率(%)[4]	2.3%	1.9%	不適用	3.0%
流動資金比率				
資產負債淨比率(%)[5]	21.9%	22.3%	21.6%	19.8%
流動比率[6]	0.6	0.8	0.8	0.7

附註：

1. 經營溢利率按各年度／期間的經營溢利除以收益計算。有關詳情，請參閱「*－經營業績*」。

2. 淨利潤率按年／期內溢利除以各期間的收益計算。

3. 總資產回報率按年／期內溢利除以年／期末總資產再將所得數值乘以100%計算。截至2021年6月30日止六個月的資產回報率的計算按半年數字乘以2年度化，以與前期的數字比較，但並非實際業績的指標。

4. 權益回報率按年／期內溢利除以年／期末權益總額再將所得數值乘以100%計算。截至2021年6月30日止六個月的權益回報率的計算按半年數字乘以2年度化，以與前期的數字比較，但並非實際業績的指標。

5. 資產負債淨比率按銀行借貸及證券化安排的收款的總和扣除銀行結餘及現金的淨額除以權益總額再將所得數值乘以100%計算。

6. 流動比率按流動資產總值除以流動負債總額計算。

總資產回報率

總資產回報率由2018年的1.4%下跌至2019年的1.1%，主要是由於投資物業公平值增值減少導致淨利潤減少。截至2021年6月30日止六個月我們錄得總資產回報率為1.9%(年度化)，此乃由於我們從2020年的淨虧損中復甦過來，而有關虧損主要是由於新型冠狀病毒疫情爆發所致。

權益回報率

權益回報率由2018年的2.3%下降至2019年的1.9%，主是由於投資物業公平值增值減少令淨利潤減少。截至2021年6月30日止六個月我們錄得權益回報率為3.0%(年度化)，此乃由於我們從2020年的淨虧損中復甦過來，而有關虧損主要是由於新型冠狀病毒疫情爆發所致。

資產負債淨比率

於2018年、2019年、2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們的資產負債淨比率分別為21.9%、22.3%、21.6%及19.8%。於往績記錄期持續下降主要是由於我們銀行借貸金額減少所致。

流動比率

流動比率由2018年12月31日的0.6上升至2019年及2020年12月31日的0.8，主要是由於2019年償還銀行借貸令一年內到期的銀行借貸減少所致。流動比率由2020年12月31日的0.8下降至2021年6月30日的0.7，主要是由於2021年上半年於一年內到期的證券化安排的收款增加。

或有負債

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們並無任何重大或有負債。

資本開支

下表載列我們於所示期間的資本開支。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)			
上海	360	120	143	10
上海以外地區	29	90	27	21
總計	**389**	**210**	**170**	**31**

於往績記錄期，我們產生的資本開支主要用於投資物業的資產提升計劃、翻新及定期維護。

我們估計截至2021年12月31日止年度的資本開支將約為人民幣151百萬元，將主要用於虹橋天地及武漢天地社區的翻新及維護成本以及新天地時尚II的資產提升計劃成本。我們預期以經營產生的現金、銀行貸款及債務撥付有關資本開支。我們的項目資本開支可能會因業務計劃、經營業績及財務狀況、經濟狀況及監管環境的未來任何變動而加以修訂。

承擔

經營租賃承擔

我們租用多個物業作營運用途，主要為自用及經營辦公室。租賃條款乃按個別基準磋商，並載有多種不同條款及條件。

於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日，我們有一份辦公室租約尚未開始，原因為建築工程尚未竣工。有關租約的不可撤銷期為十五年(不包括延長選擇權涉及的期間)。不可撤銷期的日後未貼現現金流量總額為人民幣462百萬元。

資本及其他承擔

下表載列我們於所示日期的資本及其他承擔：

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
		(人民幣百萬元)		
已訂約但未撥備：				
在建或發展中投資物業的開發成本	116	63	80	79
於一間合營公司的投資	–	–	142	142

關聯方交易

我們不時與關聯方訂立交易，尤其是瑞安房地產及其附屬公司以及其合營公司(於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日以100%股份控制本公司)。

董事認為附錄一會計師報告附註36所載各關聯方交易乃按公平基準及有關方面之間的一般商業條款於日常業務過程中進行。董事亦認為我們於往績記錄期的關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期的業績或令我們的往績記錄期業績無法反映未來表現。

市場風險的定性與定量披露

貨幣風險

我們所有收益以人民幣計值。然而，我們若干銀行結餘及債務責任以外幣計值。故此，我們面臨匯率波動的風險。

我們主要面臨港元及美元貨幣風險。下表詳細說明我們對人民幣兑相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率合理的可能變動的評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設整個年度／期間的報告期末餘額未獲結付)，並因外匯匯率變動5%對其於年／期末的換算作出調整。以下正值表明人民幣兑相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兑相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	於12月31日			於6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	(人民幣百萬元)			
港元溢利或虧損[1]	43	44	39	39
美元溢利或虧損[2]	69	66	61	60

附註：

1. 主要屬於以港元計值而尚未於各年度或期間末受對沖限制之未償還銀行結餘及現金以及銀行借貸面臨之風險。

2. 主要屬於以美元計值而尚未於各年度或期間末受對沖限制之未償還銀行結餘及現金、銀行借貸面臨之風險。

管理層認為，由於年末面臨的風險並不能反映往績記錄期的風險，因此敏感度分析並不能代表固有外匯風險。

我們對外匯風險採用明確界定的對沖策略。所有與外匯相關的資產和負債錯配均由管理層審閱，並實施適當的外匯對沖以確保我們的外匯風險維持在可接受的水平。我們利用貨幣遠期合約或封頂貨幣遠期合約將外幣風險控制在認可政策參數範圍內。於2018年，我們錄得貨幣遠期合約(從對沖儲備重新分類)產生的虧損人民幣28百萬元。於2019年，我們錄得貨幣遠期合約(從對沖儲備重新分類)產生的溢利人民幣4百萬元。於2020年及截至2021年6月30日止六個月，我們並無利用有關貨幣遠期合約。

利率風險

我們的經營溢利及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。我們面臨的市場利率變動風險主要與銀行結餘、受限制銀行結餘及浮息銀行借貸相關。我們的公平值利率風險主要與定息銀行借貸有關。我們的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率／中國人民銀行指定利率(源自我們應付關聯方的港元、美元及人民幣借貸及款項)的浮動。

信貸風險

我們的信貸風險主要來自客戶合約產生的應收款項、應收相關公司金額以及銀行存款。我們面臨的最大信貸風險(將因對手方未能履行承諾及我們所提供的財務擔保而引致財務損失)乃產生自合併財務狀況表各自已確認金融資產賬面值以及我們發出的財務擔保金額。有關詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註38。

流動資金風險

我們的目標是透過動用銀行借貸維持資金持續性與靈活性的平衡。我們亦監控當前及預期流動資金需要以及遵守借貸契約的情況，藉以管理流動資金風險，確保我們維持足夠的營運資金及充足的承諾融資額度，以滿足流動資金需求。有關詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註38。

股息政策

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月，我們已分別支付股息人民幣317百萬元、零、人民幣59百萬元及零。

我們的主要業務活動為營運較大的卓越可持續發展商業物業組合，以提供穩定及持續增長的租金收入。因此，考慮到本公司股東應佔的相關淨利潤金額，我們擬於每個財政年度分配約80%的股東應佔利潤作為股息。截至2021年12月31日止年度，我們擬宣派反映本集團截至2021年12月31日止六個月業績的股息。

董事會將不時檢討我們的股息分派，以考慮我們營運、資本需求及經濟狀況的潛在變動及可能影響我們業務、收入及／或現金流量的其他重大因素。

概不保證將支付任何股息。請參閱「*風險因素－我們日後可能不會就股份宣派股息*」。

於2021年6月30日，我們根據國際財務報告準則有保留盈利人民幣15,020百萬元，以作為可供分派予股東的儲備。

[編纂]

[編纂]

關鍵會計政策、判斷及估計

我們已識別若干就編製合併財務報表而言屬重要的會計政策。對瞭解我們的財務狀況及經營業績而言屬重要的重大會計政策、判斷及估計分別詳述於附錄一會計師報告附註3。

我們於下文載列該等涉及編製財務報表時所用的最重要估計及判斷的會計政策。

收益確認

客戶合約產生的收益

當貨品或服務的控制權轉移至客戶時，其金額反映我們預期以該等貨品或服務有權獲得的代價時，予以確認客戶合約產生的收益。

當合約代價包括可變金額時，代價金額將估計為我們將貨品或服務轉移至客戶時有權獲得的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收益金額不大可能會發生重大收益撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收益按應收賬款的現值計量，並使用合約開始時我們與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為我們提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約，我們採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法，不會因重大融資部分的影響調整交易價格。

租賃收益

租金收入按租期的時間比例基準確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

來自物業管理服務的收益

來自提供物業管理服務的收益隨時間予以確認，而進度則使用輸出法計量。對於按月或按季度提供的服務，我們按固定金額計費，並按照我們有權開具發票的金額確認為收益，且金額與已履約的價值直接對應。

對於來自按包幹制管理的物業(我們主要負責向業主提供物業管理服務)的物業管理服務收入，我們將向業主已收或應收的費用確認為收益，而所有相關物業管理成本則確認為服務成本。

對於來自按酬金制管理的物業的物業管理服務收入，在我們確認佣金時，按已收或應收物業單位的物業管理費的預先釐定金額計算，作為安排及監督其他供應商向業務提供的服務的收益。

來自資產管理服務的收益

來自提供資產管理服務的收益隨時間予以確認，而進度則使用輸出法計量。資產管理服務費賬單會定期向客戶發出(每月或每季結算期)。

其他收入

利息收入按應計基準，採用實際利率法，透過將於金融工具的預計年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收入準確折現為該金融資產的賬面淨值的利率確認。

在確立股東收取股息的權利，而股息相關的經濟利益很可能流向我們，且股息金額能可靠計量時，將確認股息收入。

物業銷售收益於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權及我們現有付款權利，亦有可能收回代價之時確認。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括在其他方面符合投資物業定義的持作使用權資產之租賃物業)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，反映各往績記錄期末的市況。

投資物業公平值變動所產生的損益乃於所產生年度計入損益表。報廢或出售投資物業的任何損益乃於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如我們之自用物業轉為投資物業，直至改變用途當日前我們會根據自有物業政策把物業入賬，或持作使用權資產之物業政策把物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額已計及作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的公平值與賬面值之任何差額於損益表中確認。

於一間聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為我們於其股本投票權中擁有一般不少於20%長期權益的實體，且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及營運政策的決策權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營公司是一種共同安排，共同控制安排的各方有權分享合營公司的資產淨值。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共享的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

我們於聯營公司及合營公司的投資乃按我們根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。

我們應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入。此外，倘於聯營公司或合營公司的權益直接確認變動，則我們會於合併權益變動表確認應佔的任何變動(倘適用)。我們與聯營公司或合營公司之間的交易所產生未變現收益及虧損將以我們於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明為所轉讓資產的減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽已作為我們於聯營公司或合營公司投資的一部分入賬。

倘於一間聯營公司的投資變成於合營公司的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制後，我們按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益中確認。

租賃 – 本集團作為出租人

當我們作為出租人，則於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

經營租賃為我們並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，我們按相關單獨出售價格基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並根據其經營性質計入損益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初步直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間確認為收益。

相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

我們為中間出租人時，轉租乃參考主租賃所產生的使用權資產歸類為融資租賃或經營租賃。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本乃作為該等資產成本的一部分撥充資本。當該等資產大致上已準備用作擬定用途或出售時，該等借貸成本不再撥充資本。尚待用於合資格資產的特定借貸用作短期投資所賺取的投資收入從已撥充資本的借貸成本內扣除。所有其他借貸成本於發生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

任何在相關資產已準備用作擬定用途或出售之後仍然未償還的特定借貸會計入一般借貸池，以便計算一般借貸資本化比率。尚待用於合資格資產的特定借貸用作短期投資所賺取的投資收入乃從合資格作資本化的借貸成本中扣除。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，可於其他全面收入或直接於權益中確認。即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額，並根據於各往績記錄期完結前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)計算。

遞延稅項採用債務法，按各往績記錄期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初步確認的商譽、資產或負債產生且在交易發生時並未對會計利潤或應課稅利潤或虧損產生影響的遞延稅項負債；及

- 對於與附屬公司、聯營公司及合營公司投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產及負債應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該預計稅率應以在各往績記錄期完結前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基礎計算。

當我們有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產及負債與同一稅務機關對同一應稅實體徵收的所得稅相關時，則遞延稅項資產與負債可予抵銷。

外幣

我們的財務報表以功能貨幣人民幣呈列。我們旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體歷史財務資料所載項目會使用該功能貨幣計量。本集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於各年度或期間末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損(即於其他全面收入或損益中確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初步確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為我們初步確認自墊付代價產生非貨幣資產

或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則我們會釐定每筆墊付代價付款或收款的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元。於各年度或期間末，該等實體的資產及負債均按有關年度或期間末的現行匯率換算為人民幣，而該等公司的損益表按年度的加權平均匯率換算為人民幣。

產生的匯兑差額乃於其他全面收入確認及於權益項下以「匯兑儲備」累計(視情況撥作非控股權益)。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收入部分將於損益表確認。

衍生金融工具

於過往年度，我們向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權(「出售附屬公司」)，現金代價為人民幣3,364百萬元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議，我們獲授一項認購期權，有關於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內按相等於原代價另加每年溢價的現金代價回購出售附屬公司的全部股權。

按於2018年12月31日的公平值計量認購期權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，認購期權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%，而所有其他變數維持不變，認購期權賬面值將分別增至約人民幣382,000,000元及跌至約人民幣136,000,000元。

截至2019年12月31日止年度，本集團聯營公司Top Fountain向獨立第三方購買出售附屬公司的全部股權，並向我們購買認購期權，導致終止確認認購期權。

財務資料

[編纂]

無重大不利變動

除本節上文所披露外，董事確認，我們自2021年6月30日(即附錄一會計師報告所載的最近期經審核合併財務報表的編製日期)起的財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

上市規則規定的披露

董事確認，倘彼等須遵守上市規則第13.13至13.19條，則並無情況會導致須於最後實際可行日期根據上市規則第13.13至13.19條規定作出披露。

股本

以下為本公司於本文件日期及緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後的法定股本以及已發行及將予發行的股本概述：

		面值總額
		(美元)
法定股本		
[**編纂**]	股於本文件日期的股份	[**編纂**]
已發行及將予發行、繳足或入賬列作繳足		
1,280,312	股於本文件日期已發行的股份	1,280.312
427,511	股根據重組將予發行的股份	427.511
[**編纂**]	股根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[**編纂**]	股根據[**編纂**]將予發行的股份	[**編纂**]
[編纂]	**合計**	**[編纂]**

假設

上表假設[**編纂**]成為無條件，且已根據[**編纂**]及[**編纂**]發行股份。其並無計及本公司根據下文所述授予董事發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[**編纂**]為本公司股本中的普通股，將在所有方面與上表所載的所有已發行或將予發行的股份享有同等地位，並將符合資格享有本公司於[**編纂**]及[**編纂**]完成後就股份所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。

授予董事會的一般授權

待[**編纂**]成為無條件，董事會獲授予一般授權以配發及發行股份以及購回股份。有關該等一般授權的詳情，請參閱「*附錄六－法定及一般資料－有關本公司的進一步資料*」。

就本公司任何董事或最高行政人員於最後實際可行日期所知，緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後，下列各人士(本公司董事或最高行政人員除外)將於股份在聯交所[**編纂**]後於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益及／或淡倉(如適用)，或將直接或間接擁有股份百分之十或以上的權益：

於股份的權益及好倉

		假設[編纂]未獲行使		假設[編纂]獲悉數行使	
股東名稱	**身份**	**所持有或擁有權益的股份數目**	**概約百分比(%)**	**所持有或擁有權益的股份數目**	**概約百分比(%)**
羅先生[(1)(2)]	其他權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
羅太太[(1)(2)]	其他權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
羅女士[(1)(2)]	其他權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
滙豐受託人[(1)(2)]	受託人	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
Bosrich [(1)(2)]	受託人	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
瑞安公司[(1)]	受控制法團權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
瑞安房地產[(1)]	受控制法團權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
瑞安發展[(1)]	受控制法團權益	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]
瑞安新天地集團[(1)]	實益擁有人	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]	[**編纂**]

附註：

(1) 瑞安新天地集團由瑞安發展全資擁有，而瑞安發展則由瑞安房地產全資擁有。於最後實際可行日期，瑞安房地產由瑞安公司透過其受控制法團所控制，瑞安房地產的股份包括由瑞安地產、瑞安投資及New Rainbow分別持有的1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。New Rainbow為瑞安建業的全資附屬公司，而於最後實際可行日期，瑞安建業由瑞安公司持有63.07%股權。瑞安公司由Bosrich單位信託持有，其受託人為Bosrich。Bosrich單位信託的單位為一個全權信託的資產，而羅先生為該全權信託的成立人及全權受益人，羅女士為全權受益人，而HSBC International Trustee Limited(「**滙豐受託人**」)則為受託人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生、羅太太、羅女士、Bosrich及滙豐受託人均被視為於該等股份中擁有權益。

[**編纂**]

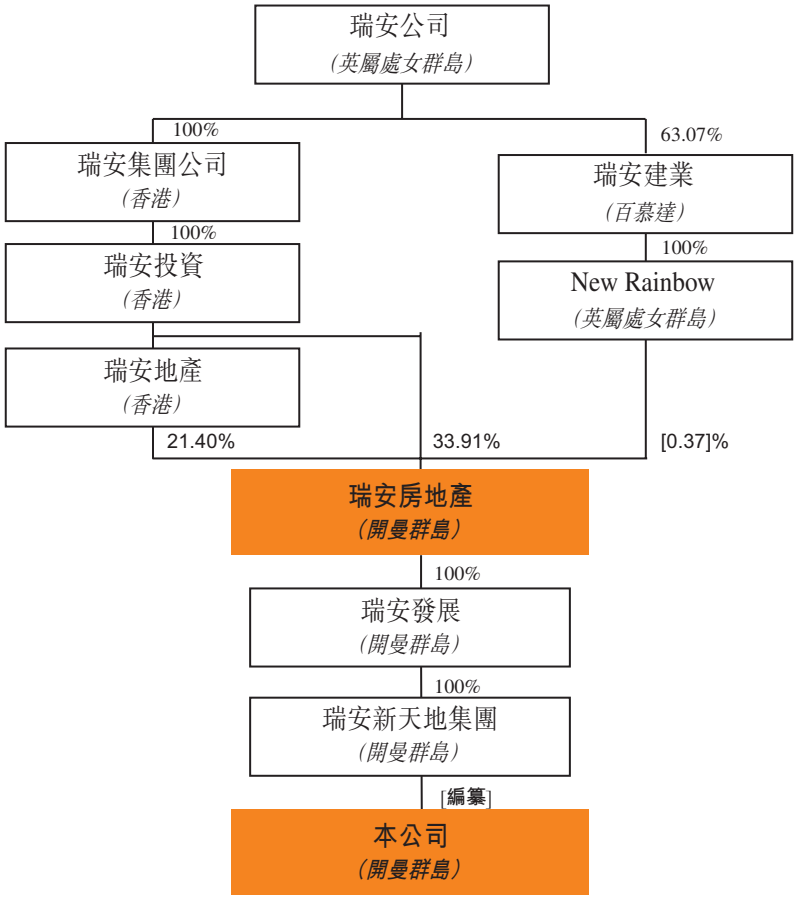
控股股東

緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]未獲行使)，羅先生、瑞安公司、瑞安集團公司、瑞安地產、瑞安投資、瑞安建業、New Rainbow、瑞安房地產、瑞安發展及瑞安新天地集團將為我們的控股股東(就上市規則而言)，此乃由於瑞安新天地集團將擁有約[**編纂**]%的股份。瑞安新天地集團為瑞安發展的直接全資附屬公司，而瑞安發展則為瑞安房地產的直接全資附屬公司。

於最後實際可行日期，瑞安公司擁有瑞安房地產55.68%的股份權益。該等股份由瑞安投資、瑞安地產及New Rainbow透過其受控制法團分別持有33.91%、21.40%及0.37%。瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。瑞安投資有限公司為瑞安集團公司的全資附屬公司，而瑞安集團公司則為瑞安公司的全資附屬公司。New Rainbow為瑞安建業的全資附屬公司，於最後實際可行日期，瑞安建業由瑞安公司持有63.07%。

瑞安公司由Bosrich單位信託持有，其受託人為Bosrich Holdings (PTC) Inc.(「**Bosrich**」)。Bosrich單位信託的單位為一個全權信託的資產，而羅先生為該全權信託的成立人及全權信託受益人。

於最後實際可行日期以及緊隨[**編纂**]完成後(假設[**編纂**]未獲行使)本公司與控股股東之間的持股關係概述如下。



瑞安公司

瑞安公司為瑞安集團的控股公司，於1989年在英屬處女群島註冊成立。於最後實際可行日期，瑞安公司亦持有瑞安房地產約55.68%股權及瑞安建業約63.07%股權。瑞安建業於1997年在聯交所上市(股份代號：983)，主要在香港及中國從事物業開發、資產管理、水泥生產及建築。New Rainbow為瑞安建業的全資附屬公司。

瑞安房地產

瑞安房地產於2004年註冊成立並於2006年10月在聯交所上市(股份代號：272)。瑞安房地產為瑞安集團於中國的旗艦物業開發公司及中國領先的房地產開發商之一。瑞安房地產集團主要在中國從事開發、銷售、租賃、管理以及擁有優質住宅、辦公樓、零售、娛樂及文化物業。

羅先生及其控制實體

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視於鷹君已發行股本約33.78%中擁有權益，原因為彼於全權信託中擁有權益，而羅先生為該信託的受益人。鷹君於1963年創立並自1972年起在聯交所上市(股份代號：41)。鷹君的主要業務包括投資控股、物業開發及投資、酒店、餐廳及靈活辦公空間的營運、冠君產業信託(於聯交所上市，股份代號：2778)管理人、買賣建築材料、證券投資、提供物業管理、保養及物業經紀服務、物業租賃及資產管理。鷹君的酒店組合遍佈亞洲、澳洲、歐洲、紐西蘭及北美洲。

本集團獨立於餘下瑞安房地產集團

董事信納，在[**編纂**]完成後，本集團的營運能獨立於餘下瑞安房地產集團，原因如下。

清晰劃分業務

本公司主要從事(i)投資及擁有中國商業物業包括辦公樓、零售、娛樂及文化物業，但酒店除外，(ii)中國商業及住宅物業的物業管理，及(iii)中國商業資產管理。

餘下瑞安房地產集團將繼續從事(i)中國住宅、商業及綜合用途物業的規劃及開發，及(ii)中國住宅物業(受限於下文所述的優先提呈權及不競爭契據)及商業物業銷售(「**保留業務**」)。

本公司已與瑞安房地產已訂立不競爭契據以確保業務劃分清晰。詳情請參閱「*－不競爭契據*」。

除外業務

重組及[**編纂**]完成後，餘下瑞安房地產集團將繼續持有以下商業物業業務(「**除外業務**」)的權益：

(a) 住宅會所

餘下瑞安房地產集團將繼續擁有及管理太平橋翠湖天地一期、翠湖天地•御苑及翠湖天地•嘉苑以及瑞虹新城三期至五期的住宅會所。住宅會所的所有權及管理為保留業務的附加業務且就收益及資產計，對餘下瑞安房地產集團及本集團而言規模不足。

(b) 幼稚園

餘下瑞安房地產集團將繼續擁有上海瑞虹幼稚園。上海瑞虹幼稚園為瑞虹新城居民提供托兒服務。該幼稚園為控股股東向住宅物業買家提供的服務設施之一部分，且就收益及資產計，對餘下瑞安房地產集團及本集團而言規模不足。

(c) 酒店

餘下瑞安房地產集團將繼續擁有(i)商業及住宅綜合項目佛山馬哥孛羅酒店(「**佛山酒店**」)，及(ii)佛山酒店樓下的商場佛山瑞安新廣場。轉讓該等物業的所有權予本集團或會導致本集團因繳稅而產生不成比例的虧損。由於佛山酒店現時由第三方酒店營運商管理，故終止管理合約，並將佛山酒店連同鄰近商場的管理轉讓予本集團屬不可行。本公司並無，且預期不會於[**編纂**]後經營任何酒店。

來自佛山酒店及商場的收益及資產貢獻微不足道。於2020年，佛山酒店及商場為餘下瑞安房地產集團產生的收益為人民幣57百萬元，分別佔餘下瑞安房地產集團及本集團的總收益約2.4%及2.5%。於2020年底，佛山酒店及商場的資產值為人民幣557百萬元，分別佔餘下瑞安房地產集團及本集團的總資產約0.7%及1.1%。

儘管餘下瑞安房地產集團將繼續持有除外業務，董事認為，由於除外業務的規模不大且不會與我們的主要業務構成競爭，本公司的業務與餘下瑞安房地產集團的業務將予清晰劃分。

儲備商業物業

[**編纂**]後，本公司將僅持有已落成及產生收入的商業物業，而餘下瑞安房地產集團將繼續持有儲備商業物業，其中包括餘下瑞安房地產集團於(i)太平洋新天地商業中心；(ii)瑞虹天地社區；(iii)鴻壽坊；(iv)蟠龍天地；及(v)武漢企業天地1號商業部分的權益。有關儲備商業物業的詳情，請參閱「*－我們的收購藍圖*」。

*(a) 優先提呈權(「**優先提呈權**」)*

倘儲備商業物業的租戶出租率達75%(「**觸發事件**」)，

(i) 在任何合營夥伴的同意(如有)下，餘下瑞安房地產集團須於觸發事件六個月內通知本公司有關其出售的意向後，向本公司提呈出售其於相關儲備商業物業的權益(「**餘下瑞安房地產集團要約**」)；

(ii) 本公司將享有優先提呈權收購相關儲備商業物業的權益；及

(iii) 自餘下瑞安房地產集團通知本公司有關餘下瑞安房地產集團要約當日起計，本公司將有九個月時間考慮是否有意進行儲備商業物業購買。

出售條件

儲備商業物業中的權益將以由餘下瑞安房地產集團委聘並經本公司核准的國際估值師確認的公平市場價值定價，將考慮當時的一般市場情況並確保估值經扣減餘下瑞安房地產集團的儲備商業物業成本後，出售不會導致虧損。

該項收購須遵守上市規則的規定(包括有關須予公佈的交易及關連交易的規則)、現有合營夥伴的同意(如適用)、政府、監管或第三方同意或批准及任何所需的其他慣常條件。倘條件已達成，則餘下瑞安房地產集團須完成銷售。

向第三方買家提呈出售

倘本公司：

(i) 根據優先提呈權接納餘下瑞安房地產集團要約，但因本集團的原因而導致收購未能於以下較遲者起計六個月內完成：(1)簽訂相關買賣協議，或(2)完成任何所需的分拆程序，

(ii) 並不接納餘下瑞安房地產集團要約，或

(iii) 並無於通知日期起計九個月內回應餘下瑞安房地產集團要約，

則：

(1) 就餘下瑞安房地產集團要約首次向本公司提呈而言，餘下瑞安房地產集團將於上述(i)至(iii)中任何一項最早發生(「**首次重啟**」)起計十二個月內重新提呈相關儲備商業物業的權益，而該物業權益將受限於授予本公司的優先提呈權(在此期間，相關儲備商業物業將繼續受限於下文所述優先購買權)；及

(2) 就首次重啟而言及就任何其後重啟(載於「－*重啟期間*」)，倘出現上述(i)至(iii)，餘下瑞安房地產集團將於上述(i)至(iii)任何一項最早發生起計六個月內，按不優於向本公司提供的條件，向真誠第三方買家提呈出售相關儲備商業物業的權益。

重啟期間

倘如上文所述擬向第三方買家出售權益並未落實或於相關買賣協議的先決條件達成後六個月內尚未完成，則餘下瑞安房地產集團必須於向第三方買家出售未落實或尚未完成起計十二個月內(「**重啟期間**」)重新提呈相關儲備商業物業的權益(「**其後重啟**」)的，而該物業將再次受限於授予本公司的優先提呈權。

*(b) 優先購買權(「**優先購買權**」)*

除優先提呈權外，倘餘下瑞安房地產集團正考慮接納真實獨立第三方收購儲備商業物業中任何權益的真誠要約，本公司亦將享有優先購買權：

(i) 在任何合營夥伴的同意(如有)下，餘下瑞安房地產集團須在接獲第三方的要約後30日內通知本公司其出售的意向，以向本公司提呈出售其於相關儲備商業物業的權益；

(ii) 本公司將享有優先購買權收購相關儲備商業物業的權益；及

(iii) 由通知日期起計，本公司將有30日時間，考慮是否在餘下瑞安房地產集團經計及餘下瑞安房地產集團的最佳利益同意向第三方出售其儲備商業物業的權益前，進行儲備商業物業權益收購。

出售條件

倘本公司決定接納優先購買權，則相關儲備商業物業的價格及條款不得遜於第三方所提供者。

該項收購須遵守上市規則的規定(包括有關須予公布的交易及關連交易的規則)、現有合營夥伴的同意(如適用)、政府、監管或第三方同意或批准及任何所需的其他慣常條件。倘條件已達成，則餘下瑞安房地產集團須完成銷售。

未來商業物業

(a) 參與權

餘下瑞安房地產集團將投資於開發完成後可能成為或包括商業物業的新發展項目。

餘下瑞安房地產集團將向本公司授予參與權，以少數投資者的身份與餘下瑞安房地產集團同時共同投資於純商業物業及綜合用途物業的發展，詳情如下。

(i) 倘餘下瑞安房地產集團考慮發展或投資於中國的未來商業物業，餘下瑞安房地產集團將在合理切實可行的情況下盡快通知我們；

(ii) 倘本公司有意投資物業，相關方將訂立遠期購買合約或類似安排。價格將由餘下瑞安房地產集團委聘並經本公司核准的獨立估值師釐定；

(iii) 本公司將與餘下瑞安房地產集團協定發展項目的商業部分的發展計劃，且餘下瑞安房地產集團將獲聘根據協定發展計劃進行建設及開發；及

(iv) 相關開發項目完成後，及根據中國法律法規完成相關程序以及遵守協定的任何其他條款後，本集團將對商業或綜合用途物業的相關部分擁有業權及所有權。

參與權協議的詳細條款須由餘下瑞安房地產集團及本公司共同協定。為免生疑問，本公司將不會在中國開發任何未來商業物業。

(b) 優先提呈權及優先購買權

不論本公司是否參與有關投資，根據上述儲備商業物業相同的程序，本公司將有優先提呈權及優先購買權向餘下瑞安房地產集團收購餘下集團於未來商業物業所持的權益，但須經合營夥伴(倘適用)同意及遵守中國法律法規相關程序。

確保概無重大競爭的額外保障措施

(a) 餘下瑞安房地產集團將不會管理已落成商業物業。

為清晰劃分本集團及餘下瑞安房地產集團的業務，儲備商業物業或未來商業物業一旦落成，餘下瑞安房地產集團將不會向有關儲備商業物業或未來商業物業提供物業管理或商業資產管理服務。

在此情況下，餘下瑞安房地產集團將與本公司(進一步詳情請參閱「*關連交易*」)或(如本公司決定不管理有關物業)獨立第三方訂立商業物業管理協議及／或商業資產管理協議。

(b) 獨立非執行董事的審查工作

獨立非執行董事將：

(i) 在獲餘下瑞安房地產集團通知(A)發生優先提呈權的觸發事件，或(B)收到獨立第三方要約而觸發優先購買權要約後；審查餘下瑞安房地產集團就儲備商業物業或未來商業物業授出的優先提呈權或優先購買權；

(ii) 審查餘下瑞安房地產集團提供以共同投資純商業物業及綜合用途物業開發的參與權；

(iii) 決定本公司應否行使優先提呈權或優先購買權及(就未來商業物業而言)參與權；及

(iv) 倘儲備商業物業或未來商業物業須進行任何分拆程序，定期審查有關程序以確保在切實可行的情況下盡快進行，以及綜合用途發展項目的商業部分將及時分割。

(c) 持續申報

本公司將於中期報告及年報載列優先提呈權或優先購買權(包括任何分拆程序)的最新情況。在完成收購儲備商業物業或未來商業物業後，本公司將刊發公告。

2. 管理層獨立性

本公司的董事會及高級管理團隊獨立於餘下瑞安房地產集團及其聯營公司的運作。董事會有九名董事，包括三名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事。

本公司的高級管理團隊包括三名執行董事以及黃金綸、雷艷卿、李振輝、陳純及王紅。詳情請參閱「*董事及高級管理層*」。高級管理團隊的職責包括處理營運及財政事宜，一般資本開支決策及執行本集團的業務策略，確保本集團的日常管理及營運獨立於餘下瑞安房地產集團。

下表顯示董事及高級管理層團隊於[**編纂**]後分別於本集團及餘下瑞安房地產集團的董事職位及僱傭關係(如有)。

姓名	於本集團的職位	於餘下瑞安房地產集團的職位
羅先生	主席兼非執行董事	主席兼執行董事
羅女士	副主席兼執行董事	執行董事
張斌先生	行政總裁兼執行董事	不適用
孫希灝	財務總裁、投資總裁兼執行董事	不適用
孫德基	獨立非執行董事	不適用
蘇錦樑	獨立非執行董事	不適用
林國灃	獨立非執行董事	不適用
吳雅婷	獨立非執行董事	不適用
黎韋詩	獨立非執行董事	不適用
黃金綸	公司秘書兼高級管理層成員	不適用
雷艷卿	高級管理層成員	不適用
李振輝	高級管理層成員	不適用
陳純	高級管理層成員	不適用
王紅	高級管理層成員	不適用

所有執行董事將僅在本公司全職工作，除羅女士外，彼等不會在餘下瑞安房地產集團擔任任何職位或職務。羅女士將擔任本公司執行董事及副主席，以及餘下瑞安房地產集團執行董事。作為本公司執行董事，羅女士將負責監督本集團的策略及投資、產品開發、數碼化、可持續發展及人才事宜。作為餘下瑞安房地產集團執行董事，羅女士將與行政總裁及管理團隊共同負責投資、產品開發、人才發展及可持續發展事宜。

非執行董事及董事會主席羅先生亦將擔任瑞安房地產的執行董事及主席。作為本公司非執行董事，羅先生不會參與本公司日常營運及管理，並僅負責監督本集團的整體策略。

經計及董事會的組成，董事認為本公司及餘下瑞安房地產集團的管理團體將彼此獨立運作。

3. 營運獨立及持續關連交易

於往績記錄期，本集團持續向餘下瑞安房地產集團提供物業管理及資產管理服務，而餘下瑞安房地產集團向本集團提供裝修服務。有關交易預期[**編纂**]後將繼續進行，並將構成本集團與餘下瑞安房地產集團之間的不獲豁免持續關連交易。該等交易乃於我們的日常及一般業務過程中按照正常商業條款進行，其條款屬公平合理。請參閱「*關連交易*」。

鑑於餘下瑞安房地產集團於往績記錄期對我們收益的貢獻相對較低(見「*業務－客戶及市場推廣－客戶*」)及本集團為翻新服務尋求替代服務供應商的能力，董事認為有關持續關連交易並不表明本集團對餘下瑞安房地產集團有任何過度依賴，且對本集團及股東整體有利，同時本集團於[**編纂**]後能夠作為一項清晰而獨立的業務獨立經營。

4. 行政獨立

[**編纂**]完成後，本集團所有必要行政功能(包括公司財務、財務報告、公司秘書、投資者關係及法務)將由本集團在沒有餘下瑞安房地產集團支持下進行。

若干非核心行政功能(如計費、付款流程、製作小冊子、記賬、支薪、安裝辦公室設備、速遞及郵寄安排、茶水間服務、安裝電話會議／視像會議設備、網絡技術支援、採購電子設備及辦公室設備保養)將由餘下瑞安房地產集團按成本價向本集團提供，有關成本須可予識別及按公平公正基準分配予共享方(「**共享行政服務協議**」)。

鑑於共享行政服務協議僅涉及提供非基本行政功能，本公司預期共享行政服務協議將不會影響我們業務的管理獨立性。

5. 財政獨立

於[**編纂**]完成後，本公司將在財政方面獨立於餘下瑞安房地產集團營運。於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日，應付餘下瑞安房地產集團的貸款總額分別約為人民幣10,589百萬元、人民幣9,601百萬元、人民幣10,099百萬元及人民幣10,289百萬元。於2018年、2019年及2020年12月31日及2021年6月30日，應收餘下瑞安房地產集團的貸款總額分別約為人民幣194百萬元、人民幣180百萬元、人民幣188百萬元及人民幣176百萬元。於往績記錄期，概無應付或應收餘下瑞安房地產集團的其他貸款、墊款及結餘，亦無本公司銀行借貸已由餘下瑞安房地產集團提供擔保或抵押。

作為重組的一部分，[**編纂**]將通過更替轉讓予本公司，[**編纂**]。

除上文所述者外，[**編纂**]後，所有應付或應收餘下瑞安房地產集團的貸款、墊款及結餘(正常業務過程中產生的貿易結餘除外)將悉數結清。此外，[**編纂**]後，本集團概無由餘下瑞安房地產集團提供擔保或抵押的銀行借貸(反之亦然)。

本公司將設有獨立內部控制及會計制度以及獨立財務部門負責履行庫務職能，以及僅由獨立非執行董事組成的審核委員會，監督會計及財務報告程序。

董事認為，鑑於本集團於[**編纂**]後的穩健財務狀況及穩定現金流產生，以及其獨立籌集資金的能力，我們有能力在不依賴餘下瑞安房地產集團的情況下從獨立第三方獲取融資。基於上文所述，董事認為本公司於[**編纂**]時財政上將獨立於餘下瑞安房地產集團。

C. 不競爭契據

為確保清晰劃分及避免任何潛在利衝突，瑞安房地產將與本公司訂立一份不競爭契據，將於[**編纂**]完成後生效。

1. 獨家權利

根據不競爭契據，除了除外業務之外，本公司將享有獨家權利(i)向中國的商業及住宅物業提供物業管理服務，(ii)在中國提供商業資產管理服務及，(iii)投資於已落成商業物業，而餘下瑞安房地產集團將享有在中國開發物業的獨家權利。

為免生疑問，不競爭契據所載內容均不會阻礙餘下瑞安房地產集團在中國成立合營公司以開發物業。

2. 儲備商業物業及未來商業物業的優先提呈權及優先購買權

誠如上文「*－本集團獨立於餘下瑞安房地產集團－1.清晰劃分業務*」所闡述，本公司將享有收購餘下瑞安房地產集團的儲備商業物業及未來商業物業的優先提呈權和優先購買權。

3. 商機轉介

餘下瑞安房地產集團及本公司將促使(i)餘下瑞安房地產集團將首先向本公司轉介及通知本公司有關在中國向商業及住宅物業提供物業管理服務在中國提供商業資產管理服務，或投資在中國已落成商業物業的任何商機；及(ii)本公司將向餘下瑞安房地產集團轉介及通知餘下瑞安房地產集團有關在中國境內開發物業的任何商機。

4. 餘下瑞安房地產集團作出的承諾

倘餘下瑞安房地產集團開發或擁有包括商業部分的綜合用途發展項目，其將在實際可行情況下盡快盡商業上合理努力，於發展項目完成時將綜合用途發展項目的商業部分與發展項目的其他部分分開，但受限於適用之合約、法律及監管限制。

5. 終止

倘出現以下情況(以較早者為準)，不競爭契據所載的限制將予終止：(i)本公司不再為本公司的控股股東(定義見上市規則)，或(ii)本公司於聯交所除牌。

6. 執行不競爭契據

為確保符合不競爭契據，本公司及瑞安房地產將規定所有與其營運、管理及財務劃分有關的重大事宜(「**劃分事務**」)須經以下兩者各自的過半數投票批准：(i)其各自的董事會，及(ii)其各自的獨立非執行董事(作為一個團體投票)。本公司及餘下瑞安

房地產集團將進一步規定，有利害關係的董事在任何授出有關批准的會議上放棄投票或不出席(或不計入法定人數)。此外，本公司將委任合規顧問(根據上市規則第3A.19條)，就(其中包括)[**編纂**]完成後可能出現的任何劃分事務提供建議。

劃分事務將包括以下各項(其中包括)：

(a) 解決本集團與餘下瑞安房地產集團之間的任何利益衝突；

(b) 批准本集團與餘下瑞安房地產集團之間的所有關連交易，包括任何物業轉讓及相關分拆程序；

(c) 監察不競爭契據項下義務的履約及執行情況，包括其中所載的優先提呈權、優先購買權、參與權及限制契諾，以及本公司與餘下瑞安房地產集團之間的任何關連交易；

(d) 對不競爭契據的合規情況進行年度審核，並於年報內作出相關聲明；及

(e) 與不競爭契據的合規及履行情況相關的任何其他事宜。

D. 企業管治措施

董事相信已有足夠企業管治措施管理現有及潛在利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

(a) 作為籌備[**編纂**]的一部分，本公司已採納組織章程細則以遵循上市規則。具體而言，組織章程細則規定，除上市規則附錄三附註1所准許的若干事項外，董事不得就批准該董事或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案投票，亦不得計入出席會議的法定人數；

(b) 擁有重大權益的董事須就與本公司有利益衝突或潛在利益衝突的事宜作出全面披露，且不得參與討論該董事或其聯繫人擁有重大權益事宜的董事會會議，除非該董事出席或參與該董事會會議乃由大部分獨立非執行董事特別要求則另作別論；

(c) 本公司承諾董事會中執行董事及獨立非執行董事的組合將保持均衡。於[**編纂**]後，獨立非執行董事的人數將超過董事會人數一半以上，超出上市規則附錄十四所載企業管治守則項下之規定。本公司相信，獨立非執行董事將於董事會決策過程中提供持平意見及獨立判斷，並將能給予中立的外部意

見以保障公眾股東的利益。有關獨立非執行董事的詳情，請參閱「*董事及高級管理層－董事－獨立非執行董事*」；

(d) 本公司已委任英高財務顧問有限公司為合規顧問，就遵守適用法律及上市規則提供建議及指引，包括有關董事職務及企業管治的多項規定；及

(e) 誠如「*－本集團獨立於餘下瑞安房地產集團－1.清晰劃分業務－確保概無重大競爭的額外保障措施*」所載，獨立非執行董事將每年審閱不競爭契據的合規情況。本公司亦將於中期報告及年報內提供行使優先提呈權或優先購買權(包括任何分拆程序)的最新情況。本公司亦將於完成收購儲備商業物業或未來商業物業時刊發公告。

E. 確認概無競爭業務

除上文所披露及「*附錄六－法定及一般資料－C. 有關董事的進一步資料*」所載若干董事於瑞安房地產及瑞安建業的股份權益外，概無控股股東或董事於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益，或根據上市規則第8.10條須予披露的其他權益。

概覽

關連人士

於[**編纂**]後，本公司的關連人士包括：

(a) 瑞安房地產及餘下瑞安房地產集團其他成員公司；

(b) 瑞安公司及其各附屬公司(不包括瑞安房地產集團、瑞安建業及其附屬公司)(「**瑞安私人集團**」)；及

(c) 鷹君及其附屬公司(「**鷹君集團**」)。於最後實際可行日期，羅先生因於彼為受益人的全權信託中擁有權益，故根據證券及期貨條例第XV部規定，羅先生被視為擁有鷹君的已發行股本約33.78%權益。

關連交易

於[**編纂**]前，本集團已與於[**編纂**]後將成為本公司關連人士的各方訂立若干交易。於[**編纂**]後的該等關連交易詳情載列如下。

	交易性質	對手方	相關上市規則	已尋求豁免
	不獲豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定)			
1.	一般物業管理服務	餘下瑞安房地產集團	第14A.35條、第14A.36條、第14A.105條	公告及獨立股東批准規定
2.	商業資產管理服務	餘下瑞安房地產集團	第14A.35條、第14A.36條、第14A.105條	公告及獨立股東批准規定
3.	翻新服務	餘下瑞安房地產集團	第14A.35條、第14A.36條、第14A.105條	公告及獨立股東批准規定
	獲部分豁免持續關連交易(須遵守申報、年度審閱及公告規定)			
4.	租賃辦公物業	餘下瑞安房地產集團	第14A.35條、第14A.76(2)條、第14A.105條	公告規定
5.	一般物業管理服務	鷹君集團	第14A.35條、第14A.76(2)條、第14A.105條	公告規定
	一次性關連交易			
6.	租賃香港公司辦公室	瑞安私人集團	不適用	不適用

不獲豁免持續關連交易

於[**編纂**]後，以下交易將被視為持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

1. 向餘下瑞安房地產集團提供一般物業管理服務

(a) 交易說明

於日常業務過程中，本集團一直擔任總物業管理人，為餘下瑞安房地產集團擁有的物業提供若干服務，包括但不限於商業及住宅物業的物業管理(包括物業落成前提供的開業前物業管理服務)、物業保養、清潔及保安服務，費用與就類似服務支付的市價相當(「**餘下瑞安房地產物業管理交易**」)。

餘下瑞安房地產物業管理交易的交易總額包括：

(i) 本集團就開業前諮詢及籌備服務以及持續提供物業管理服務收取的服務收入(「**服務收入**」)；及

(ii) 就本集團所產生及本集團就其為餘下瑞安房地產集團管理物業向第三方支付的部分成本(包括公用事業、保險、保安、清潔及維修費)付還的費用(「**付還費用**」)，有關付還費用將由餘下瑞安房地產集團按成本而不作加成付還。

由於該等餘下瑞安房地產物業管理交易[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易，本公司直接附屬公司瑞安新天地(控股)於2021年[●]年[●]日與瑞安發展[訂立]框架協議，列出規管餘下瑞安房地產物業管理交易的條款(「**餘下瑞安房地產物業管理框架協議**」)，其主要條款載列如下：

期限 自[**編纂**]日期起至2023年12月31日，除非瑞安新天地(控股)或瑞安發展根據餘下瑞安房地產物業管理框架協議予以終止。

標的事項 餘下瑞安房地產集團已同意於餘下瑞安房地產物業管理框架協議期限內，不時委任本集團為餘下瑞安房地產集團擁有的若干物業的總物業管理人。

本集團的相關成員公司及餘下瑞安房地產集團的相關成員公司將就彼等之間進行的各項餘下瑞安房地產物業管理交易訂立獨立個別協議，該等協議必須(i)以書面形式；(ii)於本集團的一般及日常業務過程中；及(iii)按公平原則及按正常商業條款訂立，有關條款對本集團而言並不遜於與獨立第三方進行類似交易的條款。

終止

餘下瑞安房地產物業管理框架協議將於發生以下情況時終止（以最早者為準）：(i)倘非違約方就違約方違反條款向其發出通知，但該違反事項無法被補救當日；或如可作出補救，但違約方無法於接獲要求作出補救的通知或知悉有關違反事項後30日內作出糾正時；(ii)發生涉及任何一方的無力償債事件當日；或(iii)任何一方發出三個月事先書面通知終止本協議當日。

(b) 定價政策

餘下瑞安房地產物業管理交易的服務收入將參照(i)項目定位；(ii)將予提供服務的範圍及標準；(iii)提供有關服務的預期經營成本；及(iv)市場上就類似服務向其他獨立第三方提供的條款以及餘下瑞安房地產物業管理框架協議下現有餘下瑞安房地產物業管理交易的收費標準，按公平原則釐定，並將介乎有關物業總租金的固定百分比範圍或有關物業每平方米的固定金額。付還費用會按成本而不作加成付還。

(c) 歷史交易金額及年度上限

歷史數字				年度上限		
截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年	2023年
（人民幣百萬元，概約）						
78.2	72.9	59.8	35.8	169.7	381.1	420.8

有關年度上限金額根據並參照（其中包括）以下各項釐定：(i)餘下瑞安房地產物業管理交易的歷史交易金額；(ii)本集團現已訂立的物業管理協議及所管理物業數目；(iii)根據本集團將予管理的物業數目，應收餘下瑞安房地產集團的預期服務收入及付還費用總額以及各物業的建築面積；(iv)餘下瑞安房地產物業管理框架協議期限內物業市

場狀況可能發生的變化；及(v)假若出現業務計劃調整、成本超支、支款率及通貨膨脹等事件，考慮對餘下瑞安房地產集團應付估計開支總額計提緩衝額，以作為應急措施。

具體而言，預期交易金額及年度上限變動可歸因於以下各項：

(i) 2020年至2023年預期服務收入變動，乃計及(1)就太平橋及武漢項目向業主交付住宅物業的一次性及非經常性質開業前收益預期將於2021年及2022年確認(預期2023年將不會錄得有關收益)(2)預期儲備商業物業的一次性及非經常性質開業前收益將於2021年確認，惟將按其各自的開業時間表而分別於2022年及2023年扣除；及(3)商業物業的經常性收益增加及商業建築面積增加。

計算預期年度上限時已計入儲備商業物業，原因是從餘下瑞安房地產集團轉出儲備商業物業需時。我們一般在儲備商業物業落成日期前一至兩個季度開始就儲備商業物業進行餘下瑞安房地產物業管理交易。於往績記錄期，我們為瑞虹天地社區瑞虹坊3區、月亮灣及星星堂提供一般物業管理服務。[**編纂**]後，我們預期為其他儲備商業物業提供一般物業管理服務。有關我們儲備商業物業的詳情及預期落成日期，請參閱「*業務 — 我們的收購藍圖*」。

(ii) 2021年至2023年期間的預期付還費用增加，乃由於本集團將為餘下瑞安房地產集團持續管理的商業物業數目預期增加及商業建築面積(包括儲備商業物業)增加。

(d) 上市規則的涵義

由於有關餘下瑞安房地產物業管理框架協議的最高適用百分比率按年預期高於5%，因此，餘下瑞安房地產物業管理框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

2. 商業資產管理服務

(a) 交易說明

於日常業務過程中，本集團向餘下瑞安房地產集團擁有的資產提供若干資產管理服務，包括但不限於業務顧問及諮詢服務、為零售商舖提供營銷及租賃服務(包括於物業落成前提供的開業前營銷及租賃服務)以及資產提升及協調服務，服務費與就類似服務支付的市價相當(「**資產管理交易**」)。

商業資產管理服務的交易總額包括：

(i) 本集團所收取服務收入(「**服務收入**」)；及

(ii) 將按成本不作加成收取的分拆公司集團所產生部分成本，包括行政及人力資源成本等(「**人力資源成本**」)。

由於該等資產管理交易[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易，本公司直接附屬公司瑞安新天地(控股)於2021年[●]月[●]日與瑞安發展[訂立]框架協議，列出規管資產管理交易的條款(「**資產管理框架協議**」)，其主要條款載列如下：

期限 自[**編纂**]起至2023年12月31日，除非瑞安新天地(控股)或瑞安發展根據資產管理框架協議予以終止。

標的事項 餘下瑞安房地產集團已同意於資產管理框架協議期限內，不時委任本集團為餘下瑞安房地產集團若干資產的資產管理人。

本集團的相關成員公司及餘下瑞安房地產集團的相關成員公司將就彼等之間進行的各項資產管理交易訂立獨立個別協議，該等協議必須(i)以書面形式；(ii)於本集團的一般及日常業務過程中；及(iii)按公平原則及按正常商業條款訂立，有關條款對本集團而言並不遜於與獨立第三方進行類似交易的條款。

終止 資產管理框架協議將於發生以下情況時終止(以最早者為準)：(i)倘非違約方就違約方違反條款向其發出通知，但該違反事項無法被補救當日；或如可作出補救，但違約方無法於接獲要求作出補救的通知或知悉有關違反事項後30日內作出糾正時；(ii)發生涉及任何一方的無力償債事件當日；或(iii)任何一方發出三個月事先書面通知終止本協議當日。

(b) 定價政策

資產管理交易的代價將參照市場上就類似服務向其他獨立第三方提供的條款以及資產管理框架協議下現有資產管理交易的收費標準，按公平原則釐定，並將為(i)該等資產各自的物業估值或開發成本的固定百分比；及(ii)該等資產經營收入淨額的固定百分比的總和，另加任何將由餘下瑞安房地產集團付還的成本。有關代價將每月或於財政年度初預先收取。

(c) 歷史交易金額及年度上限

歷史數字				年度上限		
截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年	2023年
(人民幣百萬元，概約)						
10.5	13.5	12.5	11.4	72.1	119.6	150.1

有關年度上限金額根據並參照(其中包括)以下各項釐定：(i)資產管理交易的歷史交易金額；(ii)估計物業估值及物業開發成本；(iii)根據本集團將予管理的資產數目，應收餘下瑞安房地產集團的預期費用總額；(iv)資產管理框架協議期限內物業市場狀況可能發生的變化；(v)於資產管理框架協議期限內，可能訂立進一步的個別服務協議；及(vi)假若出現業務計劃調整、成本超支及通貨膨脹等事件，考慮對餘下瑞安房地產集團應付估計開支總額計提緩衝額，以作為應急措施。

具體而言，預期交易金額變動可歸因於以下各項：

(i) 2020年至2023年期間的服務收入增加，乃由於本集團將為餘下瑞安房地產集團管理的資產數目(包括儲備商業物業)預期增加。

與一般物業管理服務相類似，計算估計年度上限時已計入儲備商業物業，原因是從餘下瑞安房地產集團轉出儲備商業物業需時。我們一般在儲備商業物業落成起開始資產管理交易。於往績記錄期，我們為瑞虹天地社區瑞虹坊3區、月亮灣及星星堂提供資產管理服務。我們預期於其他儲備商業物業竣工後就此提供資產管理服務。有關我們儲備商業物業的詳情及預期落成日期，請參閱「*業務 — 我們的收購藍圖*」。

(ii) 於[**編纂**]完成前，由於相關資產管理團隊設於餘下瑞安房地產集團(作為業主)相關實體旗下，因此其產生的行政及人力資源開支須直接由餘下瑞安房地產集團(作為業主)相關實體承擔。於重組完成後，該等資產管理團隊將集中並轉移至本集團，因此，本集團將產生的相關成本，其後將分配至餘下瑞安房地產集團並由其承擔。

(iii) 人力資源成本增加，反映本集團制定的人力資源規劃已計及(i)儲備商業物業的項目開業(或將辦公樓移交予客戶)日期；(ii)相關財政年度的相應人力預算；及(iii)相較本集團管理的整個物業組合，本集團為餘下瑞安房地產集團管理物業的所需資源。

(d) 上市規則的涵義

由於有關資產管理框架協議的最高適用百分比率按年預期高於5%，因此，資產管理框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

3. 翻新服務

(a) 交易說明

於日常業務過程中，本集團聘請餘下瑞安房地產集團向本集團擁有的項目提供翻新及資產提升計劃服務，費用與就類似服務支付的市價相當(「**翻新交易**」)。由於該等翻新交易[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易，本公司直接附屬公司瑞安新天地(控股)於2021年[●]月[●]日與瑞安發展訂立框架協議，列出規管翻新交易的條款(「**翻新框架協議**」)，其主要條款載列如下：

期限 自[**編纂**]起至2023年12月31日，除非瑞安新天地(控股)或瑞安發展根據翻新框架協議予以終止。

標的事項 本集團已同意於翻新框架協議期限內，不時委任餘下瑞安房地產集團為本集團所擁有項目提供若干資產提升服務及翻新服務的翻新服務供應商。

本集團的相關成員公司及餘下瑞安房地產集團的相關成員公司將就彼等之間進行的各項翻新交易訂立獨立個別協議，該等協議必須(i)以書面形式；(ii)於本集團的一般及日常業務過程中；及(iii)按公平原則及按正常商業條款訂立，有關條款對本集團而言並不遜於與獨立第三方進行類似交易的條款。

終止 翻新框架協議將於發生以下情況時終止(以最早者為準)：(i)倘非違約方就違約方違反條款向其發出通知，但該違反事項無法被補救當日；或如可作出補救，但違約方無法於接獲要求作出補救的通知或知悉有關違反事項後30日內作出糾正時；(ii)發生涉及任何一方的無力償債事件當日；或(iii)任何一方發出三個月事先書面通知終止本協議當日。

(b) 定價政策

翻新交易的代價將參照(i)資產提升及翻新的範圍及標準；(ii)估計成本及溢利率目標；及(iii)市場上就類似服務向其他獨立第三方提供的條款以及翻新框架協議下現有翻新交易的費用標準，按公平原則釐定，並將在成本加成基礎上按有關物業提升項目總項目成本的固定百分比範圍收取。有關翻新成本及管理費將根據有關物業提升項目的情況以階段付款支付。

(c) 歷史交易金額及年度上限

歷史數字				年度上限		
截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度		
2018年	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年	2023年
(人民幣百萬元，概約)						
[105.7]	[110.1]	[111.5]	[29.7]	[104.5]	[159.5]	[115.5]

有關年度上限金額根據並參照(其中包括)以下各項釐定：(i)翻新交易的歷史交易金額；(ii)根據本集團的開發項目及／或翻新項目的數目，應付餘下瑞安房地產集團

的預期費用總額；(iii)現有項目及即將發展項目的估計翻新進程；(iv)翻新框架協議期限內翻新狀況及／或要求可能發生的變化；及(v)假若出現業務計劃調整、成本超支及通貨膨脹等事件，考慮對本集團應付估計開支總額計提緩衝額，以作為應急措施。

具體而言，預期翻新交易的交易金額於2022年將會增加。本集團預期就新天地時尚II的翻新工程產生人民幣100百萬元的費用，而翻新工程預期於2021年第四季度動工，並於2022年底大致完成。

(d) 上市規則的涵義

由於有關翻新框架協議的最高適用百分比率按年預期高於5%，因此，翻新框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

獲部分豁免持續關連交易

於[**編纂**]後，以下交易將被視為持續關連交易，故須遵守上市規則第十四A章項下申報、公告、年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

4. 租賃中國辦公物業

(a) 交易說明

於日常業務過程中，本集團已或將不時訂立租賃協議以出租若干中國辦公物業予餘下瑞安房地產集團(「**中國租賃交易**」)。由於該等租賃協議[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易，本公司直接附屬公司瑞安新天地(控股)於2021年[●]月[●]日與瑞安發展訂立框架協議，列出規管中國租賃交易的條款(「**總租賃框架協議**」)，其主要條款載列如下：

期限	自[**編纂**]起至2023年12月31日，除非瑞安新天地(控股)或瑞安發展根據總租賃框架協議予以終止。
標的事項	本集團已同意於總租賃框架協議期限內，不時租賃若干辦公物業予餘下瑞安房地產集團。

本集團的相關成員公司及餘下瑞安房地產集團的相關成員公司將就彼等之間進行的各中國租賃交易訂立獨立出租、租賃或許可協議，該等協議必須(i)以書面形式；(ii)於本集團的一般及日常業務過程中；及(iii)按公平原則及按正常商業條款訂立，有關條款並不遜於與獨立第三方進行類似交易的條款。

終止

總租賃框架協議將於以發生下情況時終止(以較早者為準)：(i)倘非違約方就違約方違反條款向其發出通知，但該違反事項無法被補救當日；或如可作出補救，但違約方無法於接獲要求作出補救的通知或知悉有關違反事項後30日內作出糾正時；(ii)發生涉及任何一方的無力償債事件當日；或(iii)任何一方發出三個月事先書面通知終止本協議當日。

(b) 定價政策

該等協議的條款(包括終止條文)及應收代價將於本集團的日常及一般業務過程中按公平原則逐一磋商，並須按正常商業條款訂立，且從本公司的角度來看，對餘下瑞安房地產集團的相關成員公司而言並不優於本集團向本集團的獨立第三方公司承租人或租戶所提供者。

具體而言，租金水平應按當時的市價計算，並根據本集團將出租予其他獨立第三方的標的物業附近相若規模及相若特性的物業當時的租金作出。

(c) 歷史交易金額及年度上限

歷史數字				**年度上限**		
截至12月31日止年度			**截至6月30日止六個月**	**截至12月31日止年度**		
2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**	**2021年**	**2022年**	**2023年**
(人民幣百萬元，概約)						
25.5	29.4	21.3	10.2	22.4	23.6	24.7

有關年度上限金額總額根據並參照(其中包括)以下各項釐定：(i)中國租賃交易的歷史交易金額；(ii)相同或類似地區內其他物業在目前經濟狀況下的預期租金水平、現行市價及潛在增長；(iii)餘下瑞安房地產集團對空間的預期需求；及(iv)假若出現業務計劃調整、成本超支及通貨膨脹等事件，考慮對應收餘下瑞安房地產集團估計年度金額總額計提緩衝額，以作為應急措施。

(d) 上市規則的涵義

由於有關總租賃框架協議的最高適用百分比率按年預期高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A.76(2)條，總租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

5. 向鷹君集團提供一般物業管理服務

(a) 交易說明

於日常業務過程中，本集團一直擔任總物業管理人，為鷹君集團擁有或管理的樓宇及停車場提供若干物業管理服務及為鷹君集團擁有或管理的若干物業提供營運管理服務(「**鷹君集團物業管理交易**」)，費用與就類似服務支付的市價相當。由於該等鷹君集團物業管理交易[**編纂**]後將構成本公司的持續關連交易，瑞安新天地(控股)於2021年[●]月[●]日與鷹君訂立協議，列出規管鷹君集團物業管理交易的框架條款(「**鷹君集團物業管理框架協議**」)，其主要條款載列如下：

期限 自[**編纂**]起至2023年12月31日，除非瑞安新天地(控股)或鷹君根據鷹君集團物業管理框架協議予以終止。

標的事項 鷹君集團已同意於鷹君集團物業管理框架協議期限內，委聘本集團不時為鷹君集團所擁有若干酒店提供酒店管理服務。

本集團的相關成員公司及鷹君集團的相關成員公司將就彼等之間進行的鷹君集團物業管理交易訂立獨立個別協議，該等協議必須(i)以書面形式；(ii)於本集團及鷹君集團的一般及日常業務過程中；及(iii)按公平原則及按正常商業條款訂立，有關條款對本集團或鷹君集團而言並不遜於與獨立第三方進行類似交易的條款。

終止 鷹君集團物業管理框架協議將於以發生下情況時終止(以最早者為準)：(i)倘非違約方就違約方違反條款向其發出通知，但該違反事項無法被補救當日；或如可作出補救，但違約方無法於接獲要求作出補救的通知或知悉有關違反事項後30日內作出糾正時；(ii)發生涉及任何一方的無力償債事件當日；或(iii)瑞安新天地(控股)向鷹君發出一個月事先書面通知終止本協議當日。

(b) 定價政策

鷹君集團物業管理交易項下的交易金額將按公平原則釐定，並參照(i)將予提供服務的範圍及標準；(ii)提供有關服務的預期經營成本；(iii)市場上就類似服務向其他獨立第三方提供的條款以及鷹君集團物業管理框架協議下現有鷹君集團物業管理交易的費用標準，交易金額將介乎按建築面積基準計算的固定費用範圍。

(c) 歷史交易金額及年度上限

歷史數字				年度上限		
截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	截至12月31日止年度		
2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**	**2021年**	**2022年**	**2023年**
(人民幣百萬元，概約)						
3.1	3.0	3.3	1.5	3.0	3.2	3.4

有關年度上限金額根據並參照(其中包括)以下各項釐定：(i)鷹君集團物業管理交易的歷史交易金額；(ii)本集團現已訂立的服務協議及所管理物業數目；(iii)鷹君集團物業管理框架協議期限內酒店業市場可能發生的變化；及(iv)假若出現業務計劃調整、成本超支、支付率及通貨膨脹等事件，考慮對鷹君集團應付估計開支總額計提緩衝額，以作為應急措施。

(d) 上市規則的涵義

由於有關鷹君集團物業管理框架協議的最高適用百分比率按年預期高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A.76(2)條，鷹君集團物業管理框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

一次性關連交易

6. 租賃香港公司辦公室

(a) 交易說明

Shui On Xintiandi Management (Hong Kong) Limited(本公司全資附屬公司，作為承租人)與Shui On Group Management Limited(由瑞安公司全資擁有，作為出租人)已就租賃若干香港公司辦公物業訂立日期為2021年[●]月[●]日的租賃協議，期限於2024年12月31日屆滿(「**香港34樓租賃**」)。香港34樓租賃涉及的租賃負債價值，包括本公司預期於2021年12月31日根據國際財務報告準則第16號就租賃協議確認的當期租賃付款現值約13.6百萬港元。

(b) 上市規則的涵義

香港34樓租賃(i)於本集團日常及一般業務過程中，(ii)按公平原則及(iii)按正常商業條款訂立，租金乃經參照當前市價而協定。

由於Shui On Group Management Limited由本公司控股股東瑞安公司全資擁有，故因身為本公司主要股東的聯繫人而屬於本公司的關連人士。根據於2019年1月1日起生效的國際財務報告準則第16號「租賃」，本公司已就香港34樓租賃於其資產負債表上確認一項使用權資產。因此，根據上市規則，Shui On Xintiandi Management (Hong Kong) Limited訂立香港34樓租賃將被視為本公司一項資本資產收購及一次性關連交易。據此，上市規則第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定將並不適用。

申請豁免

本公司預期上文「－*不獲豁免持續關連交易*」及「－*獲部分豁免持續關連交易*」分別所載的不獲豁免持續關連交易將持續進行及部分獲豁免持續關連交易並將持續一段時間。因此，本公司已申請，而聯交所亦已批准上述有關不獲豁免持續關連交易豁免嚴格遵守上市規則第十四A章項下的公告及／或獨立股東批准規定。

然而，本公司將在任何時候就該等不獲豁免持續關連交易遵守上市規則第十四A章項下的其他適用條文。

董事及聯席保薦人的確認

董事(包括獨立非執行董事)認為，本節所述的所有不獲豁免持續關連交易及獲部分豁免持續關連交易一直及將於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，屬公平合理，並符合本公司股東整體利益，且本節所述不獲豁免持續關連交易及獲部分豁免持續關連交易的建議貨幣年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

聯席保薦人已審閱由本公司編製及提供有關本節所述不獲豁免持續關連交易及獲部分豁免持續關連交易的相關資料及數據(如有)，並已取得本公司確認。基於上文所述，聯席保薦人認為本節所述的不獲豁免持續關連交易及獲部分豁免持續關連交易一直於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益，且本節所述該等不獲豁免持續關連交易及獲部分豁免持續關連交易的建議貨幣年度上限屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

保障股東權益的內部控制措施

為進一步保障股東(包括少數股東)的整體利益，本集團已實施或於[**編纂**]後將實施以下與持續關連交易有關的內部控制措施：

(a) 本集團已審批內部指引，其中規定倘任何建議關連交易的價值預期會超出若干限額，有關員工須向相關業務單位主管報告該等建議交易以便本公司開展必要的額外評估及審批程序，並確保本公司將遵守上市規則第十四A章的適用規定；及

(b) 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本集團訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據上市規則的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立、是否按正常商業條款訂立、是否遵照其規管協議、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

為籌備[**編纂**]，本公司已尋求下述豁免以免於嚴格遵守上市規則相關條文：

持續關連交易

我們已與關連人士訂立，並預期將於[**編纂**]後繼續進行若干根據上市規則第十四A章構成持續關連交易的交易。我們已向聯交所申請，並已獲授豁免以免於嚴格遵守上市規則第十四A章的若干規定。有關該等交易及已授出相關豁免的詳情，請參閱「*關連交易*」。

董事會

董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及五名獨立非執行董事。董事簡介載列如下：

姓名	年齡	於本集團的職位	獲委任為董事日期	加入瑞安集團日期	職責與責任
羅康瑞	73	主席兼非執行董事	2013年12月18日	1971年[1]	負責監督本集團的整體策略
羅寶瑜	39	副主席兼執行董事	2015年6月26日	2012年9月1日	負責監督本集團的策略、投資、產品開發、數碼化、可持續發展及人才
張斌	43	行政總裁兼執行董事	2021年7月23日	2004年4月19日	負責監督本集團的策略及管理
孫希灝	54	財務總裁、投資總裁兼執行董事	2016年1月28日	2016年1月4日	負責本集團的財務管理及投資策略
孫德基	68	獨立非執行董事	2021年9月7日	2021年9月7日	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見
蘇錦樑	62	獨立非執行董事	2021年9月7日	2021年9月7日	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見
林國灃	47	獨立非執行董事	2021年9月7日	2021年9月7日	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見

姓名	年齡	於本集團的職位	獲委任為董事日期	加入瑞安集團日期	職責與責任
吳雅婷	47	獨立非執行董事	2021年9月7日	2021年1月27日	負責就本集團的營運、持續經營及管理提供獨立意見
黎韋詩	49	獨立非執行董事	2021年9月7日	2021年9月7日	負責就本集團的營運及管理提供獨立意見

附註：

(1) 羅先生於1971年創立瑞安集團，自瑞安集團於1984年進軍中國房地產市場以來，本集團業務一直在瑞安集團內發展。有關本集團重要里程碑的詳情，請參閱「*歷史、重組及公司架構*」。

(2) 吳雅婷女士於2021年1月27日獲委任為瑞安房地產獨立非執行董事。彼於2021年9月7日獲委任為本公司獨立非執行董事。吳女士已辭任瑞安房地產獨立非執行董事，並將於[**編纂**]後生效。

主席兼非執行董事

羅康瑞，大紫荊勳賢，金紫荊星章，太平紳士，73歲，為瑞安集團創辦人兼主席，瑞安集團於1971年創立。瑞安集團主要從事物業管理、優質商業物業投資及管理和建築業務，業務遍及香港和中國內地。瑞安集團的企業文化及長遠目標，均基於本集團追求優質、創新及卓越的精神。

羅先生為本公司主席兼非執行董事。羅先生於2013年12月18日獲委任為董事，並於2021年9月7日獲指派為主席兼非執行董事。彼主要負責策劃本集團的整體策略。

羅先生亦為瑞安房地產及瑞安建業的主席，兩間公司均於聯交所上市。自1970年至2008年12月，彼曾出任鷹君(於聯交所上市，股份代號：0041)執行董事，並於2008年12月調任為非執行董事。彼自1999年2月起出任恒生銀行有限公司(於聯交所上市，股份代號：0011)非執行董事。

羅先生於2017年獲香港政府頒授大紫荊勳章(「**GBM**」)，於1998年獲頒授金紫荊星章(「**GBS**」)，並於1999年獲委任為太平紳士。彼於2001年獲香港商業獎頒發「商業成就獎」，於2002年獲香港董事學會頒發「2002年度傑出董事獎－上市公司執行董

事」，並於2004年獲法國政府頒授藝術與文學騎士勳章。羅先生榮膺安永企業家獎「2009中國大獎」及「2009中國房地產業企業家獎」殊榮。羅先生於1999年及2011年分別獲頒授「上海市榮譽市民」及「佛山市榮譽市民」名銜。於2012年，羅先生榮獲第4屆世界華人經濟論壇(地產類別)終身成就獎。

除事業成功外，羅先生多年來致力為社會服務，曾參與香港特別行政區成立的籌備工作，並曾出任香港貿易發展局主席。彼現擔任博鰲亞洲論壇理事會成員、長江開發促進會會長、香港工商專業聯會永遠名譽會長以及其他職務。

羅先生為羅女士(本公司副主席兼執行董事)的父親。

執行董事

羅寶瑜，39歲，為本公司副主席兼執行董事。羅女士於2015年6月獲委任為董事，並於2021年9月7日獲調任為執行董事。羅女士負責監督本集團的策略、投資、產品開發、數碼化、可持續發展及人才發展。

羅女士於2012年9月加入瑞安集團，自那時起在中國房地產發展行業累積了豐富工作經驗。彼自2017年1月起一直出任本集團副主席，負責商業發展策略及產品定位。自2018年8月起，彼一直兼任瑞安房地產的執行董事，負責帶領企業發展、業務及產品創新，亦協助羅先生領導瑞安房地產的未來發展。彼自2019年8月起擔任瑞安管理(上海)有限公司的企業發展董事總經理，負責監督瑞安集團策略，並領導瑞安房地產的可持續發展、人力資源及企業服務。於2019年1月1日，羅女士擔任瑞安建業非執行董事。

加入瑞安集團前，羅女士曾於紐約市多間建築及設計公司任職，其中包括於零售及酒店設計領域享負盛名的Studio Sofield出任設計師。彼於2004年5月取得美國韋爾斯利學院建築文學士學位。羅女士現擔任中國人民政治協商會議第十三屆上海市委員會委員及第八屆上海海外聯誼會理事。彼於2020年獲選為世界經濟論壇全球青年領袖，亦於2018年入選美國阿斯彭學會中國英才計劃(Aspen Institute's China Fellowship Programme)。羅女士為羅先生的女兒。

張斌，43歲，為本公司行政總裁兼執行董事。張先生於2021年7月獲委任為本公司董事，並於2021年9月7日獲調任為執行董事。張先生負責本公司的整體管理。

張先生於2004年4月加入瑞安集團，已於中國房地產發展及商業資產管理行業累積17年經驗，具備有關中國內地多個城市物業發展及商業資產管理的豐富經驗。

自2016年1月起，張先生一直出任瑞安管理(上海)有限公司執行董事。張先生主導發展研究、產品開發及項目設計等商業產品發展職能。彼亦負責本公司位於上海太平橋區域的整體發展項目。

出任現時職務前，張先生於2017年1月至2017年10月曾出任本公司營運總監，負責管理本公司的業務營運及主導位於中國內地多個城市的項目。張先生現時擔任上海市黃浦區人大代表。

張先生畢業於中國上海同濟大學，於2001年7月取得材料工程學學士學位，並於2004年11月取得材料物理與化學碩士學位。彼現於香港科技大學攻讀行政人員工商管理碩士學位。

孫希灝，54歲，為本公司執行董事、財務總裁兼投資總裁。孫先生於2016年1月獲委任為董事，並於2021年9月7日獲調任為執行董事、財務總裁兼投資總裁。彼負責本集團的財務管理及投資策略。

孫先生於亞洲房地產行業擁有逾23年經驗，涉及研究、資本市場、直接投資及基金管理。孫先生於2016年1月加入本集團，曾擔任瑞安房地產的執行董事、董事總經理及財務總裁，領導瑞安集團的投資平台及財務管理。彼亦自2019年8月起獲委任為瑞安房地產投資總裁，負責制定並執行本集團投資策略、建立多元化融資渠道、提升投資能力及業績表現。彼亦協助瑞安房地產董事會制定企業發展策略及設定財務表現目標。孫先生已辭任上述所有瑞安房地產職務，將於[**編纂**]後生效。

加入瑞安房地產前，孫先生於2012年4月至2015年12月曾出任Verdant Property Investments Ltd的董事及房地產部門[主管]。任職Verdant Property Investments Ltd前，彼於1998年10月至2012年3月曾任職JPMorgan Chase & Co.，於該公司最後擔任的職位為摩根實物資產管理(亞洲)有限公司的董事總經理。

孫先生於1988年8月取得美國南加州大學建築學士學位，並於1991年6月取得美國哈佛大學設計碩士學位。

獨立非執行董事

孫德基博士，金紫荊星章，銅紫荊星章，太平紳士，68歲，於2021年9月7日獲委任為獨立非執行董事。孫博士負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

孫博士於會計及審計行業擁有豐富工作經驗。彼於2003年出任香港會計師公會會長。孫博士於1986年起擔任安永的合夥人，並擔任該事務所的主席兼首席合夥人直至2010年12月。彼於2012年7月至2018年12月獲委任為香港特別行政區政府審計署署長。於2011年1月至2012年6月，孫博士擔任偉易達集團(於聯交所上市，股份代號：303)獨立非執行董事。彼於2007年10月至2012年6月出任香港金融管理局外匯基金諮詢委員會委員，於2005年3月至2011年3月出任強制性公積金計劃管理局非執行董事，於2006年4月至2012年3月出任香港科技大學校董會成員，於2006年11月至2012年6月出任證券及期貨事務監察委員會程序覆檢委員會委員，以及於2011年4月至2012年6月出任香港房屋委員會委員。

彼於2006年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章，於2008年7月獲委任為太平紳士，並於2017年獲頒授金紫荊星章。

孫博士於1976年7月取得美國堪薩斯州立大學商業管理理學士學位，並於1977年8月取得美國伊利諾大學會計學碩士學位以及於2003年12月獲香港公開大學頒授榮譽工商管理博士學位。彼為香港會計師公會資深會員及美國註冊會計師協會會員。

蘇錦樑，金紫荊星章、太平紳士，62歲，於2021年9月7日獲委任為獨立非執行董事。蘇先生負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

蘇先生於2008年5月20日獲委任為第三屆香港特別行政區政府商務及經濟發展局副局長，於2011年6月28日獲委任為商務及經濟發展局局長。於2012年6月28日，蘇先生獲委任為第四屆香港特別行政區政府商務及經濟發展局局長，任期直至2017年6月30日。商務及經濟發展局所負責的政策範疇包括香港對外商貿關係、促進外來投資、保護知識產權、支援工商業、發展旅遊、保障消費者權益、促進競爭、電訊、廣播、發展創新科技(直至2015年11月)，以及創意產業。蘇先生分別於2012年及2004年獲香港政府頒授金紫荊星章及委任為太平紳士。

蘇先生現於多間公司擔任董事職務。彼自2018年起擔任蘇龍律師事務所顧問律師，並自2018年4月起擔任Blue Insurance Limited(前稱英傑華人壽保險有限公司)獨立非執行董事以及審核委員會及風險委員會成員，並自2019年8月起一直擔任風險委員會主席。彼自2019年5月17日起擔任東方海外(國際)有限公司(於聯交所上市，股份代號：316)獨立非執行董事，以及自委員會於2021年5月成立起擔任審核委員會成員及戰略發展委員會成員。彼自2019年9月起擔任Investcorp Holdings B.S.C.(一間曾於巴林證券交易所上市的公司)獨立非執行董事以及審核及風險委員會成員。彼亦自2018年10月起出任中海物業集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：2669)獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員，及自可持續發展督導委員會於2020年10月設立以來一直擔任其成員，負責就中海物業集團有限公司的業務及營運提供獨立策略意見及指引。蘇先生自2021年3月起擔任德合集團控股有限公司(於聯交所上市，股份代號：368)顧問。蘇先生於2007年至2008年出任香港民主建港協進聯盟副主席、於2006年至2008年出任香港醫院管理局成員、於2006年至2008年出任嶺南大學校董會成員、於2005年至2007年出任策略發展委員會成員及於2000年至2004年出任黃大仙區議會議員。

蘇先生於1980年6月取得加拿大嘉爾頓大學經濟學文學士學位。彼於1984年5月取得加拿大渥太華大學法律學士學位及工商管理碩士學位。蘇先生自1985年6月起成為加拿大阿伯達省律師會會員、自1988年11月起成為加拿大安大略省律師會(前稱the Law Society of Upper Canada)會員、自1989年1月起成為英國律師會會員，以及自1989年3月起成為香港律師會會員。

林國澧，47歲，於2021年9月7日獲委任為獨立非執行董事。林先生負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

林先生自2019年4月起擔任Two Sigma Asia Pacific, Limited行政總裁及Two Sigma的亞太區負責人。

林先生於2015年3月至2019年3月曾任諾亞控股有限公司(於紐約證券交易所上市，股份代碼：NOAH)集團總裁。加入諾亞控股有限公司前，林先生於2007年獲選為麥肯錫全球合夥人。

林先生自2017年3月起擔任數碼通電訊集團有限公司(於聯交所上市，股份代號315)獨立非執行董事。林先生自2020年4月起擔任東亞銀行(中國)有限公司獨立非執行董事。

林先生自2021年7月起亦為賓夕凡尼亞大學沃頓商學院亞洲董事會(Executive Board for Asia)副主席，並為自然保育協會亞太區領袖委員會(Asia Pacific Leadership Council)成員。

林先生於1996年5月取得賓夕凡尼亞大學沃頓商學院經濟(金融)理學士榮譽學位，並獲得約瑟夫沃頓獎學金及本傑明富蘭克林獎學金。彼於1999年12月取得牛津大學法律學文學士學位，並於2014年8月取得牛津大學文學碩士學位。

吳雅婷，47歲，於2021年9月7日獲委任為獨立非執行董事。吳女士負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

吳女士於消費商品行業及高級時裝行業擁有豐富經驗，並在包括中國在內的多個國家取得成功業務往績。吳女士自2019年7月起擔任風茂貿易(上海)有限公司(歷峰集團旗下Yoox Net-a-Porter與阿里巴巴集團成立的一間合資公司)首席執行官。吳女士自1998年9月起就職於聯合利華，其中彼曾在不同國家擔任不同管理職務，包括比利時、新加坡、英國及中國，最後曾擔任聯合利華亞洲北部地區的數碼及電商業務副總裁，直至2019年6月。吳女士曾於2017年出任歐洲在台商務協會以及台北英僑商務協會理事會成員。吳女士自2021年1月起出任瑞安房地產獨立非執行董事，現已辭任瑞安房地產獨立非執行董事一職，將於[**編纂**]後生效。

黎韋詩，49歲，於2021年9月7日獲委任為獨立非執行董事。黎女士負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。

黎女士於餐飲業擁有豐富工作經驗。彼自2017年8月起出任MHK Restaurants Limited行政總裁，於2011年5月至2017年7月擔任麥當勞(香港)有限公司董事總經理，成為該公司的首位本地女性董事總經理。黎女士自2011年7月起擔任香港麥當勞叔叔之家慈善基金有限公司董事會成員，負責帶領基金會向重病兒童及有關家庭提供全面支援。黎女士自2012年起擔任香港中文大學市場學系客席副教授。

黎女士於1993年10月取得加拿大韋仕敦大學(前稱西安大略大學)文學士學位及於2005年8月取得香港中文大學工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，概無本公司董事及高級管理層成員與其他董事及高級管理層成員存在關連。

本集團高級管理層

本集團執行董事及高級管理層成員負責本集團業務的日常管理。有關執行董事的若干資料載於上文「*董事會*」。

除執行董事外，本集團高級管理層成員如下：

姓名	年齡	於本集團的職位	獲委任為高級管理層日期	加入瑞安集團日期	職責與責任
黃金綸	58	公司秘書兼法務部主管	2021年9月7日	2005年4月27日	負責法律、公司秘書、合規、風險管理及商業道德事務
雷艷卿	42	商業總監	2017年5月1日	2001年8月1日	負責監督、整體資產管理職能及佛山嶺南天地社區的商業業務
李振輝	47	商業總監	2020年5月1日	2018年8月17日	負責本公司的中心租賃職務及上海太平橋的零售租賃
陳純	43	商業總監	2018年8月1日	2001年8月1日	負責本公司的社區創新及虹橋天地的零售租賃
王紅	40	副商業總監	2020年5月1日	2003年5月19日	負責INNO創智的辦公樓資產管理及商業業務

黃金綸，58歲，於2021年9月7日獲委任為本公司之公司秘書兼法務部主管，負責安排董事會的議事程序，並促進董事會成員之間以及與股東和管理層的溝通。

黃先生於2005年4月加入瑞安房地產，自2007年5月起擔任瑞安房地產法務總監，並自2006年4月18日起出任公司秘書，負責瑞安房地產的法律、公司秘書、合規、風險管理及商業道德事務。黃先生已辭任上述瑞安房地產職位，將於[**編纂**]後生效。加入瑞安房地產前，黃先生於1991年9月至1995年7月為香港私人執業律師，於1995年至2001年出任中電控股集團法律顧問。彼亦於2001年12月至2005年4月出任Towngas International Company Limited法律顧問兼商業開發部總監。

黃先生分別於1988年11月及1989年9月取得香港大學法律學士學位及法律深造證書。彼於1991年10月取得香港律師資格，並於1994年2月取得英格蘭及威爾斯律師資格。

雷艷卿，42歲，為本集團商業總監。彼領導日常營運，例如資產管理、營銷及促銷以及營運職能。彼亦負責監督、整體資產管理職能及佛山嶺南天地社區的商業業務。雷女士於2001年加入瑞安集團，並於中國房地產行業擁有逾20年工作經驗。

雷女士於2001年7月取得上海交通大學新聞學學士學位及金融學學士學位。彼為特許公認會計師公會會員。

李振輝，47歲，自2018年8月17日加入本集團，並一直擔任本集團的商業總監。彼主要負責本公司的中心租賃職務及上海太平橋的零售租賃。李先生於1998年12月獲得香港大學計算機科學學士學位。

陳純，43歲，為本公司商業總監。彼負責本公司的社區創新及虹橋天地的零售租賃。彼於2001年加入瑞安集團，並在中國房地產行業擁有逾20年工作經驗。

彼於2001年6月取得中山大學公共關係學士學位，並於2021年8月取得中歐國際工商學院EMBA學位。

王紅，40歲，於2003年5月19日起加入瑞安集團，現任本公司副商業總監。彼負責INNO創智的辦公樓資產管理及商業業務。彼於瑞安集團不同職能部門擁有逾18年工作經驗，包括商業資產管理、住宅銷售及營銷、商業零售營銷、辦公樓租賃及研究。

王女士於2003年7月取得上海外國語大學英語學士學位，並於2011年11月取得香港大學工商管理碩士學位。

除上文「－*董事會*」及「－*本集團高級管理層*」所披露者外，各董事及高級管理層成員概無於緊接最後實際可行日期前三年內於上市公司擔任任何其他董事職務，概無有關董事的其他資料根據上市規則第13.51(2)條規定須予披露，亦無其他事宜須提請股東垂注。

公司秘書

黃金綸先生於2021年9月7日獲委任為本公司的公司秘書。有關黃先生的履歷，請參閱上文「－*本集團高級管理層*」。

董事委員會

董事會已設立審核及風險委員會、提名委員會、薪酬委員會及可持續發展委員會。

審核及風險委員會

董事會已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則設立審核及風險委員會。審核及風險委員會的主要職責為監察本公司財務報告系統及內部控制系統、審閱本公司的財務資料及考慮有關外聘核數師及其委任事宜。

審核及風險委員會由三名獨立非執行董事組成。審核及風險委員會成員包括：

蘇錦樑*(主席)*
孫德基
吳雅婷

提名委員會

董事會已遵照上市規則附錄十四所載企業管治守則設立提名委員會。提名委員會的主要職責為檢討董事會架構、規模及組成、物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並甄選提名有關人士出任董事或就此向董事會提出建議、評估獨立非執行董事的獨立性、就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事會提供推薦建議。

提名委員會由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。提名委員會成員包括：

林國灃*(主席)*
蘇錦樑
羅寶瑜

薪酬委員會

董事會已遵照上市規則第3.25條及上市規則附錄十四所載企業管治守則設立薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構及就設立一套正規並具透明度的程序以制訂薪酬政策，向董事會提供推薦建議、檢討及批准管理層的薪酬建議、釐定個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇或就此向董事會提供推薦建議。

薪酬委員會由兩名獨立非執行董事及一名非執行董事組成。薪酬委員會成員包括：

孫德基*(主席)*
黎韋詩
羅康瑞

可持續發展委員會

董事會設立可持續發展委員會。可持續發展委員會的主要職責為就本集團發展及落實企業社會責任以及持續發展的措施向董事會提供推薦建議，包括審閱相關政策及實踐，並就有關本集團的持續發展及風險作出評估及提供推薦建議。

可持續發展委員會由兩名獨立非執行董事及兩名執行董事組成。可持續發展委員會的成員包括：

吳雅婷*(主席)*
黎韋詩
羅寶瑜
張斌

董事薪酬及五名最高薪酬人士之薪酬

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月，本集團向董事支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益(包括退休金計劃供款)及花紅總額分別約為人民幣5百萬元、人民幣7百萬元、人民幣8百萬元及人民幣7百萬元。

根據現有安排，截至2021年12月31日止財政年度，估計應付董事薪酬及實物利益總額約為人民幣14百萬元。

於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月，分別1名、1名、1名及1名最高薪酬人士為董事。於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6

月30日止六個月，本集團向餘下最高薪酬人士支付的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼、實物利益(包括退休金計劃供款)及花紅總額分別約為人民幣16.3百萬元、人民幣18.7百萬元、人民幣20.1百萬元及人民幣13.8百萬元。

於往績記錄期，概無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為誘使彼等加入本集團或彼等加入本集團後的獎勵，亦無向董事或本公司前任董事或五名最高薪酬人士支付，且彼等亦無收取任何補償，作為失去本集團任何成員公司董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務任何其他職位的補償。於往績記錄期，概無董事放棄收取任何薪酬及／或酬金。

有關本公司與董事訂立委任函的資料載於「*附錄六－法定及一般資料*」。

董事會多元化

董事會[已採納]政策，當中列明達致董事會多元化的目標及方式。為使董事會成員具備多元觀點與角度，本公司的政策為於決定委任及續任董事會成員時考慮多項因素。董事會考慮的因素包括性別、年齡、文化及教育背景、種族、地理位置、專業經驗、技能、知識、服務年資、監管規定及本公司股東的合法權益。就性別多元化而言，董事會由六名男性及三名女性組成；而高級管理層(包括執行董事)則由四名男性及四名女性組成。

所有董事會委任乃根據候選人的優點、董事會整體要求之技能、知識及經驗，並考慮上述董事會多元化各項因素而甄選候選人。董事會多元化政策或該政策的概要將刊載於本公司年報內企業管治報告中。

合規顧問

本公司已根據上市規則第3A.19條委任英高財務顧問有限公司作為其合規顧問，以向本公司提供顧問服務。為遵照上市規則第3A.23條，本公司於下列情況必須適時諮詢合規顧問，及(如需要)徵詢其意見：

(a) 刊發任何監管公告、通函或財務報告前；

(b) 倘擬進行的交易可能屬須予公佈交易或關連交易；

(c) 本公司擬以有別於本文件所詳述的方式動用[**編纂**]所得款項，或本集團業務活動、發展或經營業績偏離本文件任何預測、估計或其他資料時；及

(d) 倘聯交所查詢有關股份價格或成交量的不尋常變動、股份可能出現虛假市場或任何其他事宜。

合規顧問的任期將自[**編纂**]開始，並於本公司就[**編纂**]後起計首個完整財政年度之財務業績派發年報當日結束。

未來計劃

有關我們未來計劃及策略的詳細說明，請參閱「*業務 — 策略*」。

[編纂]用途

本次[**編纂**]的[**編纂**]合共(假設[**編纂**]為[**編纂**]，即估計[**編纂**]的中位數及[**編纂**]未獲行使)將為約[**編纂**]。

經扣除我們就[**編纂**]應付的[**編纂**]、酌情獎勵費(假設全數支付酌情獎勵費)及估計開支後，我們將收取的[**編纂**][**編纂**]將為：

- 約[**編纂**](假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的下限)；
- 約[**編纂**](假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的中位數)；或
- 約[**編纂**](假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的上限)。

我們擬將從[**編纂**]收取的[**編纂**][**編纂**]用作於清償應付餘下瑞安房地產集團的股東貸款。有關該等股東債項的詳細闡述，請參閱「*歷史、重組及公司架構*」。

倘若悉數償還股東貸款後的[**編纂**]有任何[**編纂**]，[**編纂**]將保留作營運資金及一般企業用途。就說明用途而言，假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的上限，[**編纂**]將保留作一般企業用途並為營運資金提供資金。

[編纂]獲行使[編纂]

[**編纂**]授予人將授出[**編纂**]，而我們將不會收取任何[**編纂**]獲行使[**編纂**]。倘[**編纂**]已悉數行使，扣除相關[**編纂**]、酌情獎勵費(假設悉數支付酌情獎勵費)及有關[**編纂**]支付[**編纂**]的預計開支將為：

- 約[**編纂**](假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的下限)；
- 約[**編纂**](假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的中位數)；或
- 約[**編纂**](假設[**編纂**]為[**編纂**]，即[**編纂**]的上限)。

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編 纂]

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

[編纂]的架構

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

如何申請[編纂]及[編纂]

[編纂]

以下為本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就瑞安新天地有限公司的財務資料發出之報告全文，以供載入本[**編纂**]。

致瑞安新天地有限公司董事、摩根士丹利及瑞銀有關歷史財務資料的會計師報告

緒言

吾等就第I-4至I-109頁所載瑞安新天地有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告，該等歷史財務資料包括　貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年6月30日止六個月(「有關期間」)的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日　貴集團的合併財務狀況表及　貴公司的財務狀況表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-4至I-109頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃就　貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板首次[**編纂**]而編製，以供載入　貴公司日期為[●]的[**編纂**](「[**編纂**]」)。

董事對歷史財務資料的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為對歷史財務資料發表意見，並向　閣下匯報吾等的意見。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報聘用準則第200號*就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告*開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否並無重大錯誤陳述作出合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以獲取與歷史財務資料內的金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列及編製基準編製作出真實公平反映

的歷史財務資料的內部監控，以設計於各種情況下屬適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1及2.2分別所載的呈列基準及編製基準，歷史財務資料真實公平反映 貴集團及 貴公司於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的財務狀況以及 貴集團於各有關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

吾等已審閱 貴集團的中期比較財務資料，當中包括截至2020年6月30日止六個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料(「中期比較財務資料」)。 貴公司董事負責根據分別載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。吾等的責任為按照吾等的審閱就中期比較財務資料作出結論。吾等已按香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號*由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱*進行審閱工作。審閱工作包括向主要負責財務及會計事宜的人士作出查詢，並進行分析及其他審閱程序。審閱的範圍較按照香港審計準則進行的審核為小，故吾等無法確定吾等能得悉所有於審核工作中可能發現之重大事宜。因此，吾等並不發表審核意見。根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信中期比較財務資料就會計師報告而言未有於所有重大方面按分別載於歷史財務資料附註2.1及2.2的呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券[編纂]規則及公司(清盤及雜項條文)條例對事項出具的報告

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第I-4頁所述的相關財務報表作出任何調整。

股息

吾等謹此提述歷史財務資料附註12，當中載列有關　貴集團就有關期間派付股息的資料。

貴公司並無歷史財務報表

於本報告日期， 貴公司自註冊成立日期以來並無編製任何法定財務報表。

執業會計師
香港
[日期]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文載列的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

貴集團於有關期間的財務報表(歷史財務資料乃據此編製)乃由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「相關財務報表」)。

除另有說明外，歷史財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列，且所有金額均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021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
收益	*5*	2,392,894	2,579,869	2,357,828	1,111,550	1,377,187
銷售成本		(814,248)	(822,815)	(696,191)	(294,462)	(336,715)
毛利		**1,578,646**	**1,757,054**	**1,661,637**	**817,088**	**1,040,472**
銷售及市場開支		(33,102)	(41,307)	(36,340)	(23,794)	(23,127)
一般及行政開支		(295,230)	(333,817)	(341,826)	(188,153)	(206,452)
營業利潤		**1,250,314**	**1,381,930**	**1,283,471**	**605,141**	**810,893**
投資物業的公平值增值／(減值)額	*14*	704,559	431,087	(1,110,869)	(1,310,916)	20,200
其他收入	*6*	56,207	71,147	86,350	29,709	27,506
其他收益及虧損	*7*	(111,526)	(108,878)	(5,261)	(4,261)	31,364
財務費用，包括匯兑差額	*8*	(710,046)	(595,935)	(420,819)	(327,307)	(235,643)
應佔一間聯營公司及合營公司業績		–	51,318	(15,887)	(3,741)	13,946
税項前溢利／(虧損)	*9*	**1,189,508**	**1,230,669**	**(183,015)**	**(1,011,375)**	**668,266**
所得税(開支)／抵免	*10*	(508,280)	(646,611)	(79,583)	126,590	(194,379)
年度／期間溢利／(虧損)		**681,228**	**584,058**	**(262,598)**	**(884,785)**	**473,887**
以下各項應佔溢利／(虧損)：						
貴公司股東		474,077	369,029	(384,651)	(952,825)	403,788
非控股權益		207,151	215,029	122,053	68,040	70,099
		681,228	**584,058**	**(262,598)**	**(884,785)**	**473,887**
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

合併全面收益表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
年度／期間溢利／(虧損)		**681,228**	**584,058**	**(262,598)**	**(884,785)**	**473,887**
其他全面收入／(開支)						
其後可能重新分類至溢利或虧損的項目：						
換算海外業務產生的匯兑差額		–	16	(49)	–	(11)
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約公平值調整		24,161	–	–	–	–
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損		(28,016)	3,855	–	–	–
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面(開支)／收入		–	(1,924)	(7,833)	(11,423)	7,629
其後將不會重新分類至溢利或虧損的項目：						
自物業及設備轉撥至投資物業的物業重估收益，扣除税項		8,120	–	–	–	–
年度／期間其他全面收入／(開支)(扣除税項)		**4,265**	**1,947**	**(7,882)**	**(11,423)**	**7,618**
年度／期間全面收入／(開支)總額		**685,493**	**586,005**	**(270,480)**	**(896,208)**	**481,505**
以下各項應佔：						
貴公司股東		478,342	370,976	(392,533)	(964,248)	411,406
附屬公司的非控股股東		207,151	215,029	122,053	68,040	70,099
		685,493	**586,005**	**(270,480)**	**(896,208)**	**481,505**

合併財務狀況表

	附註	12月31日 2018年	12月31日 2019年	12月31日 2020年	6月30日 2021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					
投資物業	*14*	43,613,980	44,239,632	43,224,496	43,250,927
於聯營公司的權益	*17*	–	1,869,869	1,886,011	1,926,964
於合營公司的權益	*18*	25,000	–	660,908	682,658
物業及設備	*15*	308,209	305,463	377,916	362,915
使用權資產	*16*	43,233	39,749	45,900	42,257
應收款項、按金及預付款項	*20*	246,023	199,341	263,828	230,419
衍生金融工具	*31*	243,155	–	–	–
遞延稅項資產	*32*	137,506	129,940	92,408	85,019
其他非流動資產	*19*	–	–	44,456	80,456
非流動資產總值		44,617,106	46,783,994	46,595,923	46,661,615
流動資產					
待售物業	*22*	215,010	166,807	130,420	128,904
應收款項、按金及預付款項	*20*	283,360	262,447	271,514	315,061
應收同系附屬公司款項	*23*	217,789	203,565	211,313	198,967
應收一間聯營公司款項	*17*	–	–	529	2,910
應收合營公司款項	*18*	249	–	–	2,273
銀行結餘及現金	*21*	3,726,939	3,406,589	2,956,731	3,118,828
預繳稅項		19,185	19,185	–	–
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	*19*	–	159,802	–	–
流動資產總值		4,462,532	4,218,395	3,570,507	3,766,943
流動負債					
合約負債	*26*	20,271	815	–	–
應付賬款、已收按金及應計費用	*25*	1,426,138	1,386,016	1,403,117	1,395,014
銀行借貸－於一年內到期	*27*	3,231,319	1,028,915	324,812	362,212
證券化安排的收款	*33*	4,615	6,615	10,647	751,840
應付稅項		405,551	599,144	567,942	334,089
應付附屬公司非控股股東款項	*24*	1,717,854	1,725,966	1,489,192	1,453,340
應付合營公司款項		–	–	–	3,419
應付同系附屬公司款項	*23*	514,867	603,244	731,074	736,449
租賃負債	*16*	11,053	10,427	12,444	12,600
流動負債總額		7,331,668	5,361,142	4,539,228	5,048,963

	附註	12月31日 2018年	12月31日 2019年	12月31日 2020年	6月30日 2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債淨額		(2,869,136)	(1,142,747)	(968,721)	(1,282,020)
總資產減流動負債		41,747,970	45,641,247	45,627,202	45,379,595
非流動負債					
銀行借貸－於一年後到期	*27*	6,114,030	8,417,658	8,469,078	8,183,331
證券化安排的收款	*33*	764,262	757,647	747,000	–
遞延税項負債	*32*	5,608,336	5,909,025	5,797,239	5,898,877
租賃負債	*16*	112,473	100,759	100,615	94,505
非流動負債總額		12,599,101	15,185,089	15,113,932	14,176,713
資產淨值		29,148,869	30,456,158	30,513,270	31,202,882
權益					
股本	*28*	9	9	9	9
儲備	*29*	16,453,011	18,644,706	18,232,737	18,668,469
貴公司股東應佔權益		16,453,020	18,644,715	18,232,746	18,668,478
來自同系附屬公司款項及一間中間控股公司的權益貸款	*30*	10,074,493	8,997,825	9,367,529	9,552,388
非控股權益		2,621,356	2,813,618	2,912,995	2,982,016
權益總額		29,148,869	30,456,158	30,513,270	31,202,882

合併權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	貴公司股東應佔權益										
	股本	股份溢價	匯兑儲備	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	附屬公司非控股股東	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註29)*	*人民幣千元 (附註29)*	*人民幣千元 (附註14)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	9	3,209,205	170	–	(1,503,853)	51,806	14,534,464	16,291,801	9,928,736	2,440,057	28,660,594
年度溢利	–	–	–	–	–	–	474,077	474,077	–	207,151	681,228
指定為現金流量對沖貨幣遠期合約的公平值調整	–	–	–	24,161	–	–	–	24,161	–	–	24,161
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	–	–	–	(28,016)	–	–	–	(28,016)	–	–	(28,016)
自物業及設備轉撥至已落成投資物業的物業重估收益，扣除税項	–	–	–	–	–	8,120	–	8,120	–	–	8,120
年度全面收入總額	–	–	–	(3,855)	–	8,120	474,077	478,342	–	207,151	685,493
償還同系附屬公司及中間控股公司權益貸款	–	–	–	–	–	–	–	–	145,757	–	145,757
向附屬公司非控股股東派付的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(25,852)	(25,852)
已宣派股息	–	–	–	–	–	–	(317,123)	(317,123)	–	–	(317,123)
於2018年12月31日	9	3,209,205*	170*	(3,855)*	(1,503,853)*	59,926*	14,691,418*	16,453,020	10,074,493	2,621,356	29,148,869

截至2019年12月31日止年度

	貴公司股東應佔權益										
	股本	股份溢價	匯兑儲備	對沖儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	附屬公司非控股股東	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註29)*	*人民幣千元 (附註14)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2019年1月1日	9	3,209,205	170	(3,855)	(1,503,853)	59,926	14,691,418	16,453,020	10,074,493	2,621,356	29,148,869
年度溢利	–	–	–	–	–	–	369,029	369,029	–	215,029	584,058
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	16	–	–	–	–	16	–	–	16
因貨幣遠期合約由對沖儲備重新分類至溢利或虧損	–	–	–	3,855	–	–	–	3,855	–	–	3,855
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	–	–	–	–	(1,924)	–	–	(1,924)	–	–	(1,924)
年度全面收入總額	–	–	16	3,855	(1,924)	–	369,029	370,976	–	215,029	586,005
償還同系附屬公司及中間控股公司權益貸款	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,076,668)	–	(1,076,668)
向附屬公司非控股股東派付的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(22,767)	(22,767)
視作集團重組產生的出資	–	–	–	–	1,820,719	–	–	1,820,719	–	–	1,820,719
於2019年12月31日	9	3,209,205*	186*	–*	314,942*	59,926*	15,060,447	18,644,715	8,997,825	2,813,618	30,456,158

截至2020年12月31日止年度

	貴公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	匯兑儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	同系附屬公司及中間控股公司權益貸款	非控股股東	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註29)*	*人民幣千元 (附註14)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年1月1日	9	3,209,205	186	314,942	59,926	15,060,447	18,644,715	8,997,825	2,813,618	30,456,158
年度溢利	–	–	–	–	–	(384,651)	(384,651)	–	122,053	(262,598)
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	(49)	–	–	–	(49)	–	–	(49)
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	–	–	–	(7,833)	–	–	(7,833)	–	–	(7,833)
年度全面收入總額	–	–	(49)	(7,833)	–	(384,651)	(392,533)	–	122,053	(270,480)
償還同系附屬公司及中間控股公司權益貸款	–	–	–	–	–	–	–	369,704	–	369,704
向附屬公司非控股股東派付的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(22,676)	(22,676)
已宣派股息	–	–	–	–	–	(59,301)	(59,301)	–	–	(59,301)
視作集團重組而產生的出資	–	–	–	39,865	–	–	39,865	–	–	39,865
於2020年12月31日	9	3,209,205*	137*	346,974*	59,926*	14,616,495*	18,232,746	9,367,529	2,912,995	30,513,270

截至2020年6月30日止六個月（未經審核）

	貴公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	匯兑儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	同系附屬及中間控股公司權益貸款	非控股股東	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(附註29)*	*人民幣千元* *(附註14)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年1月1日	9	3,209,205	186	314,942	59,926	15,060,447	18,644,715	8,997,825	2,813,618	30,456,158
期間溢利	–	–	–	–	–	(952,825)	(952,825)	–	68,040	(884,785)
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	–	–	–	(11,423)	–	–	(11,423)	–	–	(11,423)
期間全面收入總額	–	–	–	(11,423)	–	(952,825)	(964,248)	–	68,040	(896,208)
來自同系附屬公司及中間控股公司權益貸款	–	–	–	–	–	–	–	452,846	–	452,846
於2020年6月30日	9	3,209,205	186	303,519	59,926	14,107,622	17,680,467	9,450,671	2,881,658	30,012,796

截至2021年6月30日止六個月

	貴公司股東應佔權益									
	股本	股份溢價	匯兑儲備	其他儲備	物業重估儲備	保留盈利	小計	同系附屬及中間控股公司權益貸款	非控股股東	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元 (附註29)*	*人民幣千元 (附註14)*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年1月1日	9	3,209,205*	137*	346,974*	59,926*	14,616,495*	18,232,746	9,367,529	2,912,995	30,513,270
期間溢利	–	–	–	–	–	403,788	403,788	–	70,099	473,887
換算海外業務產生的匯兑差額	–	–	(11)	–	–	–	(11)	–	–	(11)
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面收入	–	–	–	7,629	–	–	7,629	–	–	7,629
期間全面收入總額	–	–	(11)	7,629*	–	403,788	411,406	–	70,099	481,505
償還同系附屬公司及中間控股公司權益貸款	–	–	–	–	–	–	–	184,859	–	184,859
向附屬公司非控股股東派付的股息	–	–	–	–	–	–	–	–	(1,078)	(1,078)
視作集團重組而產生的出資	–	–	–	24,326	–	–	24,326	–	–	24,326
於2021年6月30日	9	3,209,205*	126*	378,929*	59,926*	15,020,283*	18,668,478	9,552,388	2,982,016	31,202,882

* 該等儲備賬包括於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的合併財務狀況表內分別為人民幣16,453,011,000元、人民幣18,644,706,000元、人民幣18,232,737,000元及人民幣18,668,469,000元的合併儲備。

合併現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
經營活動產生的現金流量						
税項前溢利／(虧損)	9	1,189,508	1,230,669	(183,015)	(1,011,375)	668,266
經以下項目調整：						
物業及設備折舊	9	30,128	33,922	33,103	16,128	18,364
衍生金融工具的公平值減少	7	99,044	99,025	–	–	–
按公平值計量的金融資產增加	7	–	–	–	–	(36,000)
匯兑差異淨額		7,747	335	25,771	(9,309)	(11,326)
應佔聯營公司及合營公司業績		–	(51,318)	15,887	3,741	(13,946)
財務費用，包括匯兑差額	8	710,046	595,935	420,819	327,307	235,643
金融資產減值虧損，淨額	7	8,030	1,880	236	940	1,008
利息收入	6	(43,357)	(42,643)	(57,612)	(27,127)	(14,600)
出售物業及設備虧損	7	–	40	193	4	144
投資物業的公平值(增值)／減值	14	(704,559)	(431,087)	1,110,869	1,310,916	(20,200)
使用權資產折舊	9	3,576	5,410	5,744	2,635	1,967
應收款項、按金及預付款項 (增加)／減少	20	(28,327)	65,969	(73,618)	(286,837)	(11,145)
待售物業減少		88,704	48,203	36,387	1,669	1,516
應收同系附屬公司款項增加	23	(32,514)	(55,839)	(23,297)	(119,195)	(14,563)
應收一間合營公司款項 減少／(增加)	18	–	249	–	(1,037)	1,146
應收一間聯營公司款項增加	17	–	–	(529)	–	(2,381)
應付附屬公司非控股股東 款項(減少)／增加	24	(44)	–	–	160	2,144
合約負債增加／(減少)	26	20,271	(19,456)	(815)	7,030	–
應付賬款、已收按金及應計費用 (減少)／增加	25	(148,522)	(43,885)	21,904	(142,070)	(6,936)
經營產生的現金		**1,199,731**	**1,437,409**	**1,332,027**	**73,580**	**799,101**
已付税項		(161,369)	(144,764)	(165,854)	(82,368)	(319,205)
經營活動產生／(使用)的 現金流量淨額		**1,038,362**	**1,292,645**	**1,166,173**	**(8,788)**	**479,896**

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2018年	2019年	2020年	2020年	2021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
投資活動產生的現金流量						
已收利息		35,597	34,133	47,354	20,720	13,732
添置投資物業	*14*	(336,127)	(191,188)	(169,233)	(33,838)	(6,231)
出售物業及設備所得款項	*15*	3,035	6,461	1,702	(4)	639
購買物業及設備項目	*15*	(27,002)	(37,677)	(33,951)	(8,501)	(4,146)
合營公司還款		661,163	–	–	–	–
於合營企業的投資	*18*	–	–	(660,908)	–	(19,723)
購買按公平值計入損益的金融資產	*19*	–	(159,802)	(44,456)	–	–
結算衍生金融工具所得款項	*31*	–	144,130	–	–	–
來自一間合營公司的股本回報		–	25,000	–	–	–
出售按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	*19*	–	–	159,802	159,802	–
收購一間附屬公司後的現金流出淨額	*42*	(542,000)	–	–	–	–
投資活動(使用)／產生現金流量淨額		**(205,334)**	**(178,943)**	**(699,690)**	**138,179**	**(15,729)**
融資活動產生的現金流量						
租賃負債付款	*16*	(15,767)	(16,712)	(15,810)	(3,428)	(7,163)
提取銀行借貸	*27*	788,020	2,620,556	–	–	–
償還銀行借貸	*27*	(821,704)	(2,548,814)	(516,863)	(222,213)	(233,713)
償還證券化安排的收款	*33*	–	(4,615)	(6,615)	(3,807)	(5,807)
發行證券化安排的收款的所得款項	*33*	768,877	–	–	–	–
已付利息		(714,596)	(563,386)	(531,756)	(279,597)	(236,813)
來自同系附屬公司／(償還予)同系附屬公司的貸款		9,092	167,940	153,466	(339,271)	36,069
支付股息	*12*	(317,123)	–	(59,301)	–	–
向附屬公司非控股股東支付股息		(25,852)	(22,767)	(22,676)	–	(1,078)
來自附屬公司一名非控股股東／(償還予)附屬公司一名非控股股東的貸款	*24*	59,754	8,111	(236,772)	25,215	(37,999)
來自／(償還)同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	*30*	145,757	(1,076,668)	369,704	452,846	184,859
融資活動所用現金流量淨額		**(123,542)**	**(1,436,355)**	**(866,623)**	**(370,255)**	**(301,645)**
現金及現金等價物的增加／(減少)淨額		**709,486**	**(322,653)**	**(400,140)**	**(240,864)**	**162,522**
年初／期初現金及現金等價物	*21*	3,012,113	3,726,939	3,406,589	3,406,589	2,956,731
外匯匯率波動的淨影響		5,340	2,303	(49,718)	10,626	(425)
年末／期末現金及現金等價物	*21*	**3,726,939**	**3,406,589**	**2,956,731**	**3,176,351**	**3,118,828**

貴公司財務狀況表

	附註	12月31日 2018年	12月31日 2019年	12月31日 2020年	6月30日 2021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					
於附屬公司的投資		–	–	–	–
流動資產					
銀行結餘及現金		43,835	2,690	3,514	2,143
應收附屬公司款項	*23*	3,410,119	3,081,569	3,101,821	3,103,140
流動資產總值		3,453,954	3,084,259	3,105,335	3,105,283
流動負債					
應付賬款、已收按金及應計費用		1,238	–	–	–
銀行借貸—於一年內到期		102,948	–	–	–
流動負債總額		104,186	–	–	–
流動資產淨值及資產總值減流動負債		3,349,768	3,084,259	3,105,335	3,105,283
資產淨值		3,349,768	3,084,259	3,105,335	3,105,283
權益					
股本		9	9	9	9
來自／向同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款		272,686	583	25,000	25,000
儲備	*29*	3,077,073	3,083,667	3,080,326	3,080,274
權益總額		3,349,768	3,084,259	3,105,335	3,105,283

附註： 貴公司的儲備詳情載列如下：

	股份溢價賬	其他儲備	保留盈利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	2,801,764	(24,330)	495,604	3,273,038
年度溢利及全面收入總額	–	–	121,158	121,158
已宣派股息	–	–	(317,123)	(317,123)
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,801,764	(24,330)	299,639	3,077,073
年度溢利及全面收入總額	–	–	6,594	6,594
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,801,764	(24,330)	306,233	3,083,667
年度虧損及全面開支總額	–	–	(3,341)	(3,341)
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,801,764	(24,330)	302,892	3,080,326
期間虧損及全面開支總額	–	–	(52)	(52)
於2021年6月30日	2,801,764	(24,330)	302,840	3,080,274

II 歷史財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於2011年10月27日根據開曼群島公司法第22章於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限責任公司。 貴公司的註冊辦事處位於Walkers Corporate Limited, 190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間內， 貴公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業投資
- 物業管理
- 資產管理

董事認為， 貴公司的直接控股公司為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」，於開曼群島註冊成立)。

貴公司及 貴集團現時旗下附屬公司曾進行重組，詳情載於[**編纂**]「歷史、重組及公司架構」一節。除重組外， 貴公司的業務為投資控股。

若干商業物業業務由瑞安房地產有限公司(貴公司的中間控股公司，不包括 貴集團(「分拆業務」)若干附屬公司的業務部門營運。該等商業業務單位並非以法律或法定實體存在。於本報告日期，商業業務單位的商業物業經營業務已轉移至 貴集團(「業務轉讓」)。

於本報告日期， 貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，所有該等附屬公司均為私人有限責任公司(或倘於香港境外註冊成立，則具有與於香港註冊成立的私人公司大致相若的特徵)，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Shui On Xintiandi (Holding) Limited *(附註e)*	開曼群島 2011年10月27日	0.01美元	100%	–	投資控股
China Xintiandi Development Company Limited *(附註j)*	開曼群島 2011年11月3日	0.01美元	–	100%	投資控股
Triumph Sky Group Limited *(附註j)*	英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 2007年10月23日	1美元	–	100%	投資控股
悅濤有限公司 *(附註e)*	英屬處女群島 2008年4月23日	1美元	–	51%	投資控股
Bright Power Enterprises Limited *(附註e)*	英屬處女群島 2004年7月1日	1美元	–	51%	投資控股
Fieldcity Investments Limited *(附註e)*	英屬處女群島 2005年3月30日	1美元	–	100%	投資控股
瑞億有限公司 *(附註e)*	香港(「香港」) 2003年11月19日	2港元	–	100%	投資控股

名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
佛山安盈房地產開發有限公司*(附註c、g)*	中華人民共和國(「中國」) 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 830,000,000元	–	100%	物業投資
佛山瑞安天地房地產發展有限公司*(附註c、g)*	中國 2008年1月8日	註冊及繳足資本 人民幣 900,000,000元	–	100%	物業投資
興合有限公司*(附註e)*	香港 2007年10月18日	1港元	–	100%	投資控股
億綽投資有限公司*(附註j)*	英屬處女群島 2007年10月18日	1美元	–	100%	投資控股
上海柏興房地產有限公司*(附註c、f)*	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 146,761,000元	–	100%	物業投資
柏萬有限公司*(附註e)*	香港 1998年4月14日	2港元	–	100%	投資控股
Marble Way Ltd*(附註e)*	英屬處女群島 1996年8月28日	1美元	–	100%	投資控股
Taipingqiao Holding Company Limited (British Virgin Islands)*(附註j)*	英屬處女群島 2011年10月25日	1美元	–	100%	投資控股
上海復祥房地產有限公司*(附註b、f)*	中國 2001年12月19日	註冊及繳足資本 人民幣 645,000,000元	–	99%	物業投資
遠祥有限公司*(附註e)*	香港 2001年2月14日	2港元	–	100%	投資控股
Costworth Investments Ltd*(附註j)*	英屬處女群島 2001年1月12日	1美元	–	100%	投資控股
興天投資有限公司*(附註j)*	英屬處女群島 2007年10月23日	1美元	–	100%	投資控股
Interchina International Ltd*(附註j)*	英屬處女群島 2001年1月12日	1美元	–	100%	投資控股
上海紀興房地產有限公司*(附註c、f)*	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 69,452,000元	–	100%	物業投資
紀添有限公司*(附註e)*	香港 1998年1月16日	2港元	–	100%	投資控股
上海九海利盟房地產有限公司*(附註a、f)*	中國 1994年11月1日	註冊及繳足資本 30,000,000美元	–	80%	物業投資
Rimmer Investments Ltd*(附註e)*	英屬處女群島 1994年7月22日	1美元	–	100%	投資控股
上海創智天地發展有限公司*(附註a、f)*	中國 2010年6月9日	註冊及繳足資本 1,550,000,000 港元	–	50.49%	物業投資
泰隆發展有限公司(附註e)	香港 2008年3月5日	1港元	–	51%	投資控股

名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比 直接	貴公司應佔股權百分比 間接	主要業務
上海瑞橋房地產發展有限公司*(附註b、f)*	中國 2010年12月28日	註冊及繳足資本 人民幣 3,900,000,000元	–	100%	物業投資
京僑有限公司*(附註e)*	香港 2006年10月3日	1港元	–	100%	投資控股
Shine First Ltd*(附註j)*	英屬處女群島 2006年10月25日	1美元	–	100%	投資控股
Sino Heritage Holdings Ltd*(附註j)*	英屬處女群島 2013年10月28日	1美元	–	100%	投資控股
Score High Limited *(附註e)*	英屬處女群島 2003年2月12日	1美元	–	100%	投資控股
盈源有限公司*(附註e)*	香港 2007年10月18日	1港元	–	100%	投資控股
True Perfect Investments *(附註k)*	英屬處女群島 2014年7月3日	1美元	–	100%	投資控股
上海新天地廣場有限公司 *(附註b、f)*	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 98,261,000元	–	100%	物業投資
德僑有限公司*(附註e)*	香港 1998年4月24日	2港元	–	100%	投資控股
上海興啟房地產有限公司 *(附註b、f)*	中國 1999年2月2日	註冊及繳足資本 人民幣 266,653,000元	–	100%	物業投資
啟萬有限公司*(附註e)*	香港 1998年4月24日	2港元	–	100%	投資控股
上海楊浦中央社區發展有限公司*(附註a、d、f)*	中國 2003年8月26日	註冊及繳足資本 137,500,000美元	–	44.268%	物業投資
光僑有限公司*(附註e)*	香港 2003年3月5日	2港元	–	51%	投資控股
Cybricity Limited*(附註e)*	香港 2000年4月28日	2港元	–	51%	投資控股
武漢瑞安商祺房產管理有限公司*(附註b、h)*	中國 2012年7月24日	註冊及繳足資本 14,400,000美元	–	100%	物業投資
兆星(香港)有限公司 *(附註e)*	香港 2014年1月9日	1港元	–	100%	投資控股
Sinomount Holdings Ltd *(附註j)*	英屬處女群島 2013年10月18日	1美元	–	100%	投資控股
Sino Ascend Holdings Ltd *(附註j)*	英屬處女群島 2015年2月9日	1美元	–	100%	投資控股
新橋有限公司*(附註e)*	香港 2005年2月25日	1港元	–	100%	投資控股
上海豐誠物業管理有限公司*(附註b、f)*	中國 2004年1月18日	註冊及繳足資本 人民幣 37,079,950元	–	100%	物業管理
豐誠物業管理服務有限公司*(附註e)*	香港 2003年11月14日	100港元	–	100%	投資控股

名稱	註冊成立／註冊地點及日期以及營業地點	已發行普通股／註冊股本面值	貴公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
武漢瑞安天地房地產發展有限公司 *(附註b、h)*	中國 2005年8月2日	註冊及繳足資本 273,600,000美元	–	100%	物業投資
上海澤辰房地產經營有限公司 *(附註b、f)*	中國 2017年12月1日	註冊及繳足資本 人民幣 465,000,000元	–	100%	物業投資
昇澤投資有限公司 *(附註e)*	香港 2014年3月26日	1港元	–	100%	投資控股
上海新灣景置業有限公司 *(附註c、f)*	中國 2008年3月28日	註冊及繳足資本 人民幣 10,000,000元	–	100%	物業投資
Rightidea Limited *(附註j)*	英屬處女群島 2008年7月2日	1美元	–	100%	投資控股
Rightchina Limited *(附註j)*	英屬處女群島 2008年7月2日	1美元	–	100%	投資控股
重慶瑞安天地房地產發展有限公司 *(附註a、i)*	中國 2003年11月21日	註冊及繳足資本 385,000,000美元	–	99%	物業投資
瑞安天地企業管理(重慶)有限公司 *(附註b、i)*	中國 2017年6月21日	註冊及繳足資本 人民幣 50,000,000元	–	100%	物業管理

附註：

(a) 該等公司為中外合資企業。

(b) 該等公司為外商獨資企業。

(c) 該等公司為本地獨資企業。

(d) 該公司為Bright Power Enterprises Limited的附屬公司，而 貴集團於Bright Power Enterprises Limited持有51%股權。

(e) 該等附屬公司根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)或國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製的截至2018年及2019年12月31日止年度的法定財務報表由德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)審核，及根據香港財務報告準則或國際財務報告準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表由安永會計師事務所審核。

(f) 該等附屬公司根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已由復興明方會計師事務所有限公司(中國註冊會計師)審核。

(g) 該等附屬公司根據中國公認會計準則編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已由上海佛山市達正會計師事務所有限公司(中國註冊會計師)審核。

(h) 該等附屬公司根據中國公認會計準則編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已由大信會計師事務所(特殊普通合夥)(中國註冊會計師)審核。

(i) 該等實體根據中國公認會計準則編製的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表由重慶康華會計師事務所(特殊普通合夥)(中國註冊會計師)審核。

(j) 由於該等附屬公司毋須遵守其註冊成立所在司法權區相關規則及法規下的任何法定審核規定，故概無就該等實體編製截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核財務報表。

(k) 該附屬公司根據國際財務報告準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表由安永會計師事務所(香港執業會計師)審核。概無編製及發佈截至2018年及2019年12月31日止年度的經審核財務報表。

* 用於識別目的

董事認為上表所列 貴公司的附屬公司，主要影響有關期間業績或構成 貴集團資產淨值的重大部分。董事認為，提供其他附屬公司的詳情將導致資料過於冗長。

2.1 呈列基準

根據重組(詳情載於[**編纂**]「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段)， 貴公司於有關期間末後於[●]成為 貴集團現時旗下公司的控股公司。 貴集團現時旗下公司於重組前後均由瑞安房地產有限公司共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料乃按合併基準應用合併會計原則編製，猶如重組及業務轉讓於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表包括 貴集團現時旗下所有公司及分拆業務自最早呈列日期起或自該等附屬公司及／或分拆業務首次受瑞安房地產有限公司共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。 貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日以及2021年6月30日的合併財務狀況表經已編製，以從瑞安房地產有限公司角度按現有賬面值呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新增資產或負債。

重組前由除瑞安房地產有限公司以外的各方所持有的附屬公司及／或業務股權及其變動乃應用合併會計原則於權益呈列為非控股權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時對銷。

於2021年6月30日， 貴集團的流動負債淨額為人民幣1,282,020,000元。 貴公司董事已審閱 貴集團自有關期間結束後十二個月期間的現金流量預測。經考慮可動用信貸融資、 貴集團業務產生的經營現金流入及其後就 貴集團附屬公司非控股股東所授出於2023年6月30日後到期的貸款人民幣1,443,691,000元協定的還款期限， 貴集團將有足夠的營運資金為其營運提供資金，並在可預見的未來到期時履行財務責任。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。

於2021年1月1日起計會計期間生效的所有國際財務報告準則連同相關過渡條文已於整個有關期間及中期比較財務資料所涵蓋的期間編製歷史財務資料時獲 貴集團提早採納。

歷史財務資料乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業、按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)的金融資產及衍生品除外。

合併基準

歷史財務資料包括 貴集團於有關期間的財務報表。附屬公司指由 貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當 貴集團通過介入投資對象面臨可變回報的風險或取得可變回報的權利，且有能力透過其對投資對象行使的權力影響回報(即給予 貴集團現有能力指示投資對象相關活動的現有權力)，則 貴集團擁有控制權。

當 貴公司直接或間接於一間投資對象的投票權或類似權利未能佔大多數， 貴集團於評估其是否對投資對象擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

(a) 與投資對象其他投票權持有人的合約安排；

(b) 其他合約安排產生的權利；及

(c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司財務報表乃就與 貴公司相同的報告期使用一致會計政策編製。附屬公司業績自 貴集團取得控制權當日起合併入賬，並繼續合併入賬直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入各組成部分乃歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益，即使該非控股權益業績為赤字亦然。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及與 貴集團成員公司之間交易有關的現金流量乃於合併入賬時悉數對銷。

倘存在事實及情況顯示上述三個控制權元素當中一個或以上元素出現變動，則 貴集團會重新評估其是否擁有投資對象的控制權。在並未失去控制權的情況下，附屬公司擁有權權益變動入賬為權益交易。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益賬面值及(iii)於權益入賬的累計匯兑差額；並確認(i)已收代價公平值，(ii)任何保留投資公平值及(iii)損益內任何據此產生的盈餘或虧絀。過往於其他全面收入確認的 貴集團應佔部分按假設 貴集團直接出售有關資產或負債所需的相同基準重新分類至損益或保留溢利(如適用)。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

除國際財務報告準則第16號的修訂以外， 貴集團並無於本歷史財務資料採用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。 貴集團擬在該等國際財務報告準則生效時予以採納(倘適用)。

國際財務報告準則第3號的修訂	*概念框架的引用*[2]
國際會計準則第16號的修訂	*物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項*[2]
國際會計準則第28號及國際財務報告準則第10號的修訂	*投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入*[1]
國際財務報告準則第17號	*保險合約*[3、4]
國際會計準則第1號的修訂	*負債分類為流動或非流動*[3]
國際會計準則第1號的修訂	*披露會計政策*[3]
國際會計準則第37號的修訂	*虧損合約－履約成本*[2]
對2018年至2020年國際財務報告準則的年度改進	*國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的說明性範例及國際會計準則第41號的修訂*[2]
國際財務報告準則第17號的修訂	*保險合約*[3、4]
國際會計準則第8號的修訂	*會計估計的定義*[3]
國際會計準則第12號的修訂	*單一交易產生的資產及負債的相關遞延稅項*[3]

1 強制生效日期尚未釐定但可供採納

2 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

3 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

4 由於2020年10月頒佈的國際財務報告準則第17號的修訂，國際財務報告準則第17號生效日期已延遲至2023年1月23日，而國際財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號的臨時豁免

貴集團現正評估首次應用該等新訂及經修訂國際財務報告準則產生的影響。至今， 貴集團認為，該等新訂及經修訂國際財務報告準則可能導致會計政策變動，但並不可能嚴重影響 貴集團的經營業績及財務狀況。

下文載述有關預期將適用於 貴集團的該等國際財務報告準則進一步資料。

國際財務報告準則第3號的修訂擬以於2018年3月頒佈的*財務報告概念框架*的引用取代過往*財務報表編製及呈列框架*的引用，而對其規定並無作出重大變更。該等修訂亦對國際財務報告準則第3號實體於釐定構成資產或負債的元素時引用概念框架的確認原則加入一個例外情況。該例外情況指明，就將屬於國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號範圍內的負債及或有負債而言，倘該等負債乃分開產生而非於業務合併中承擔，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期並不符合確認資格。 貴集團預期將自2022年1月1日起前瞻性應用該等修訂。由於該等修訂提前應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，故 貴集團於過渡日期將不受該等修訂影響。

國際會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體須將任何該等項目的出售所得款項及其成本於損益內確認。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效並僅於物業、廠房及設備項目於實體首次於財務報表應用修訂所呈列的最早期間開始或之後可供使用時追溯應用。允許提早應用。修訂預期不會對 貴集團財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號的修訂解決國際財務報告準則第10號與國際會計準則第28號對於處理投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入構成一項業務時，確認全部收益或虧損。對於並不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關聯的投資者於該聯營公司或合營公司的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將獲前瞻性應用。國際會計準則理事會已剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂的過往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

國際會計準則第1號的修訂澄清將負債分類為流動及非流動的規定。修訂列明，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性之影響。修訂亦澄清各種被視為負債清償的情形。修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並將追溯應用。允許提早應用。修訂預期不會對　貴集團財務報表造成任何重大影響。

國際會計準則第1號的修訂以要求實體披露「重要」會計政策的規定取代要求其披露其「重大」會計政策的規定；並增加有關實體如何在作出關於會計政策披露的決策中應用重要性概念的指引。

國際會計準則第37號的修訂澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業及設備項目的折舊費用以及合約管理及監督成本)。一般及行政成本與合約並不直接相關及除非明確規定根據合約向對手方收取，否則排除在外。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效並將適用於實體於其首次應用修訂的年度申報期間開始尚未履行其全部義務的合約。允許提早應用。首次應用修訂的任何累計影響將確認為首次應用日期的期初股權調整且毋須重列比較資料。修訂預期不會對　貴集團財務報表造成任何重大影響。

*對2018年至2020年國際財務報告準則的年度改進*載列國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附的說明性範例及國際會計準則第41號的修訂。預期將適用於　貴集團的修訂詳情如下：

- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清實體於評估新訂或經修訂金融負債條款與原金融負債條款截然不同時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間的已付或已收款項，包括借款人或貸款人代對方支付或收取的費用。實體於其首次應用修訂的年度申報期間開始或之後應用經修訂或交換的金融負債的修訂。修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。修訂預期不會對　貴集團財務報表造成重大影響。

- 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附的說明性範例13中出租人與租賃物業裝修有關的付款說明。於應用國際財務報告準則第16號時，刪除處理租賃優惠的任何潛在混淆。

- 國際會計準則第8號的修訂闡明公司應如何對會計政策變動與會計估計變動加以區分。該區分屬重要之舉，乃因會計估計變動僅能預期應用於未來交易及其他未來事件，但會計政策變動一般亦追溯應用於過往交易及其他過往事件。修訂預期不會對 貴集團財務報表造成任何重大影響。

- 國際會計準則第12號的修訂闡明該豁免並不適用，公司須就有關交易確認遞延稅項。該等修訂旨在減少在呈報租賃及退役義務的遞延稅項方面的多樣性。修訂預期不會對 貴集團財務報表造成任何重大影響。

3. 重大會計政策

公平值計量

貴集團於各有關期間末按公平值計量其投資物業、按公平值計量且其變動計入損益的金融資產及衍生金融工具資產。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃根據假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在並無主要市場情況下)資產或負債最具優勢市場進行而作出。主要及最具優勢市場須為 貴集團可進入之市場。資產或負債的公平值乃按假設市場參與者於資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公平值計量須考慮市場參與者能以最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有公平值於歷史財務資料計量或披露的資產及負債乃基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

第一級 – 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 – 基於對公平值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低層輸入數據的估值方法

第三級 – 基於對公平值計量而言屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言， 貴集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定層級是否出現轉移。

業務合併

業務合併乃使用收購法入賬。轉讓代價乃按收購日的公平值計量，該公平值為於收購日為換取被收購方控制權 貴集團所轉讓資產、 貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及 貴集團所發行權益的公平值總和。就每項業務合併而言， 貴集團選擇以公平值或被收購方可識別資產淨值之比例計量屬於現時擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值之被收購方非控股權益。非控股權益所有其他組成部分均以公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當收購一系列活動及資產包括一項投入及一項實質流程，對創造產出的能力共同作出重大貢獻時， 貴集團確定其已收購一項業務。

貴集團收購一項業務時會根據於收購日的合約條款、經濟狀況及有關條件評估所承擔的金融資產及負債，以進行適當分類及指定，包括區分被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

倘業務合併為分階段實現，先前持有的股本權益應按收購日的公平值重新計量，所產生的任何收益或虧損乃於損益確認。

收購方轉讓的任何或然代價將按收購日的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價乃按公平值計量，而公平值變動則於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算則於權益入賬。

關聯方

於下列情況下，某方被視為與 貴集團有關連：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親，且該人士

(i) 控制或共同控制 貴集團；

(ii) 對 貴集團有重大影響力；或

(iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該方為一間實體，符合下列任何條件：

(i) 該實體及 貴集團屬同一集團的成員公司；

(ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；

(iii) 該實體及 貴集團屬同一第三方的合營公司；

(iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體是為 貴集團或 貴集團有關的實體的僱員利益而設的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)所指明人士控制或共同控制；

(vii) 於(a)(i)所指明人士對該實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員；及

(viii) 實體、或一間集團的任何成員公司(為集團的一部分)向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或作資本增值而非用於生產或供應貨品或服務或行政目的，或在日常業務過程中出售之土地及樓宇之權益(包括在其他方面符合投資物業定義的持作使用權資產之租賃物業)。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。於初步確認後，投資物業按公平值列賬，反映各有關期間末的市況。

投資物業公平值變動所產生的損益乃於所產生年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何損益乃於報廢或出售年度在損益表確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計之認定成本為改變用途當日之公平值。如 貴集團之自用物業轉為投資物業， 貴集團直至改變用途當日前會根據「物業及設備」所述之政策將擁有物業入賬及／或根據「使用權資產」所述之政策將持作使用權資產之物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值之任何差額則根據下文「物業及設備」所述之政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與公平值之任何差額於損益表中確認。

物業及設備

除在建工程以外，物業及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業及設備項目之成本包括其購買價，以及促使有關資產達致其運作狀況及地點作擬定用途所產生的任何直接應佔成本。

物業及設備項目投入運作後所產生的開支(例如維修及保養)通常於產生期間計入損益表。在符合確認準則的情況下，主要檢查的開支會作為置換於資產賬面金額中資本化。倘物業及設備的主要部分須不時置換，則 貴集團會將有關部分確認為具有指定可使用年期的個別資產，並據此折舊。

進行估值的頻密程度須足以令重估資產的公平值與其賬面值不會有重大偏差。物業及設備價值的變動將作為資產重估儲備變動處理。按個別資產的基準，倘該儲備的總額不足以填補虧絀，額外虧絀則從損益表內扣除。任何其後的重估盈餘均計入損益表，惟以過往扣除的虧絀為限。每年自資產重估儲備轉撥至保留溢利乃根據按資產重估賬面值計算的折舊與按資產原成本計算的折舊之間的差額作出。於出售一項重估資產時，就以往估值變現的資產重估儲備有關部分會列作儲備變動轉撥至保留溢利。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法將各物業及設備項目成本撇銷至其剩餘價值。就此目的使用的主要年率如下：

土地及樓宇..... 按租期或50年(以較短者為準)
傢俱、裝置、設備及汽車..... 20%至$33^{1}/_{3}$

倘物業及設備項目各部分具有不同可使用年期，則有關項目成本將按各部分的合理基礎分配，而各部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法於有關期間結束時予以檢討，並作調整(如適用)。

物業及設備項目(包括初步確認的任何重大部分)於出售或預期不會從其使用或出售獲取未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產當年在損益表確認的任何出售或報廢損益為出售所得款項淨額與相關資產賬面值的差額。

待售物業

待售物業乃分類為流動資產。待售物業以成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本按特定識別基準釐定，包括分配所產生之相關開發成本及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業估計售價減估計竣工成本及作出銷售的必要成本。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司為 貴集團於其一般不少於20%股本投票權中擁有長期權益的實體，且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及營運政策的決策權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營公司為一種共同安排，共同控制安排的各方有權分享合營公司的資產淨值。共同控制是指按照合約協定對某項安排所共享的控制，僅在相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營公司的投資乃按 貴集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表列賬。倘會計政策存在任何不一致，將會作出相應調整。

貴集團應佔聯營公司及合營公司收購後業績及其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收益表。此外，倘於聯營公司或合營公司的權益直接確認變動，則 貴集團會於合併權益變動表確認其應佔任何變動(倘適用)。 貴集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生未變現收益及虧損將以 貴集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。收購聯營公司或合營公司所產生的商譽已作為 貴集團於聯營公司或合營公司投資的一部分入賬。

倘於一間聯營公司的投資成為於合營公司的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或對合營公司的共同控制後， 貴集團按其公平值計量及確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於失去重大影響力或共同控制時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的任何差額乃於損益確認。

非金融資產減值

倘有跡象顯示存在減值，或倘須就資產進行年度減值測試(存貨、合約資產、遞延稅項資產、金融資產、投資物業及分類為待售的非流動資產／出售組合除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本計算得出，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組合，在此情況下則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅項前貼現率折現至其現值。減值虧損於其產生期間的損益表在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各有關期間末， 貴公司會就是否有任何跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少作出評估。倘有該跡象，則會估計可收回金額。先前就資產(不包括商譽)確認的減值虧損僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回減值虧損乃於產生期間計入損益表。

金融工具

金融工具指任何能令一間實體產生金融資產，而另一間實體產生金融負債或權益工具的合約。

金融資產

初步確認及計量

金融資產於初步確認時分類，其後按攤銷成本計量，而公平值則以其他全面收入或損益計算。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴集團管理該等資產的業務模式。除貿易應收款項不包含重大融資成分或 貴集團已採用實際權宜方法外， 貴集團初步按公平值另加(倘金融資產並非按公平值計量且其變動計入損益)交易成本計量金融資產。不包含重大融資成分或 貴集團已採用實際權宜方法的租金及其他貿易應收款項，依據下文「客戶合約產生的收入」之政策，根據國際財務報告準則第15號客戶合約產生的收入所確定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入(「按公平值計入其他全面收入」)分類及計量，其需要產生「僅用於支付本金及未償還本金利息」(「SPPI」)的現金流量。此評估稱為SPPI測試，在工具層級進行。現金流量並非屬SPPI的金融資產乃按公平值計量且其變動計入損益(「按公平值計量且其變動計入損益」)分類及計量，而不論業務模式。

貴集團管理金融資產的業務模式指 貴集團管理其金融資產以產生現金流量的方法。業務模式釐定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產或同時來自兩者。按攤銷成本分類及計量的金融資產於目標為持有金融資產以收集合約現金流量的業務模式內持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及出售的業務模式內持有。並非於上述業務模式內持有的金融資產按公平值計量且其變動計入損益分類及計量。

金融資產的所有常規購買及出售於交易日(即 貴集團承諾購買或出售該資產之日)確認。常規購買或出售指須在一般由市場規例或慣例設定的期限內移交資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產的其後計量視乎以下的資產分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。倘資產終止確認、修訂或減值，則收益及虧損會於損益表確認。

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產

按公平值計量且其變動計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，其公平值變動淨額於損益表確認。

該類別包括貴集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收入分類的衍生工具及股權投資。當付款權利確立、與股息相關的經濟利益很可能流向貴集團及股息金額能可靠計量時，分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融資產之股權投資股息亦於損益表確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包括金融負債及非金融主體)的衍生工具之經濟特徵及風險與主體並不密切相關；具備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；且混合合約並非按公平值計量且其變動計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動則於損益表確認。僅當合約條款出現變動，以致現金流量發生重大變化或當按公平值計量且其變動計入損益的金融資產須重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

金融資產(金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分，如適用)主要在下列情況終止確認(即自貴集團合併財務狀況表中移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利屆滿；或
- 貴集團已轉讓自該資產收取現金流量的權利，或根據「轉付」安排有責任在無重大延誤情況下，將已收取現金流量悉數支付第三方；且(a)貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘貴集團已轉讓自資產收取現金流量之權利或訂立轉付安排時，其將評估是否及於何等程度保留所有權的風險及回報。當其並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產之控制權，則該資產將按貴集團持續參與有關資產的程度確認轉讓資產。在此情況下，貴集團亦確認一項關連負債。已轉讓資產及關連負債乃按反映貴集團已保留權利及責任的基準計量。

持續參與指貴集團就已轉讓資產作出的保證，並以該資產原賬面值與貴集團或須償還的代價上限之較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非按公平值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押品的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初步確認以來並未顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損為未來12個月內可能出現違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提撥備。就自初步確認以來已經顯著增加的信貸風險而言，不論何時出現違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，貴集團評估財務工具的信貸風險自初步確認以來是否大幅增加。進行評估時，貴集團會比較報告日期就財務工具產生的違約風險與於初步確認日期就財務工具產生的違約風險，並會考慮合理及有理據且毋須花費過度成本或精力即可獲得的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約付款已逾期90日，則貴集團認為金融資產違約，除非貴集團具有合理及有理據資料顯示情況相反，則作別論。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在尚未計及貴集團所持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則金融資產予以撇銷。

按公平值計入其他全面收入的債務投資及按攤銷成本計量的金融資產乃按一般方法進行減值，並就計量預期信貸虧損分類為下列階段，惟下文所詳述應用簡化方法入賬的貿易應收款項及合約資產除外。

階段1 — 信貸風險自初步確認以來並未顯著增加的金融工具，其虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損的金額計量

階段2 — 信貸風險自初步確認以來顯著增加的金融工具(惟並非信貸減值的金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

階段3 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟並非購買或發起的信貸減值金融資產)，其虧損撥備按等同全期預期信貸虧損的金額計量

簡化方法

就並無重大融資成分或貴集團應用可行權宜方法並未對重大融資成分的影響作出調整的租金及其他貿易應收款項而言，貴集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，貴集團並無追溯信貸風險變動，而是根據各報告日期的全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團已設立根據其過往信貸虧損經驗計算之撥備矩陣，並按債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。對於應收租金，用於確認預期信貸虧損的現金流量與根據國際財務報告準則第16號計量應收租金時使用的現金流量一致。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸或應付款項(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接交易成本。

貴集團的金融負債包括應付賬款及其他應付款項、應付同系附屬公司款項、來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項、銀行借貸、證券化安排的收款及租賃負債。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按公平值計量且其變動計入損益的金融負債

於初步確認時指定為按公平值計量且其變動計入損益的金融負債在初步確認日期且僅在符合國際財務報告準則第9號項下標準時指定。指定按公平值計量且其變動計入損益的負債收益或虧損於損益表確

認，惟貴集團自身信貸風險所產生於其他全面收入呈列及後續並無重新分類至損益表的收益或虧損除外。於損益表確認的公平值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本列賬的金融負債

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響為微不足道，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表確認。

攤銷成本乃根據收購時的折讓或溢價以及實際利率中主要的費用或成本計算所得。實際利率攤銷計入損益表的財務成本內。

終止確認金融負債

當金融負債的責任已履行、取消或屆滿時，金融負債會被終止確認。

當現有金融負債被另一項由同一貸款人借出而具重大不同條款的金融負債所取代，或當現有負債條款出現重大修訂，則該取代或修訂被視為終止確認原有負債並確認全新負債，而相應賬面值之間的差額乃於損益表確認。

抵銷金融工具

倘有目前可執行的法律權利以抵銷確認金額及有意按淨額基準償付，或變現資產與償還負債同時進行，則金融資產及金融負債予以抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

衍生金融工具及對沖會計處理

初步確認及後續計量

貴集團使用衍生金融工具對沖其利率風險。該等衍生金融工具初步按訂立衍生合約當日的公平值確認，其後以公平值重新計量。衍生工具在公平值為正數時以金融資產列賬，而為負數時則以金融負債列賬。

衍生工具公平值變動產生的任何收益或虧損直接計入損益表，惟現金流量對沖的實際部分除外，其乃於其他全面收入確認及其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計處理而言，對沖：

- 於對沖已確認資產或負債或未確認肯定承諾的公平值變動風險時分類為公平值對沖；或
- 於對沖現金流量波動風險時(來自與已確認資產或負債或很可能發生的預期交易相關的特定風險，或來自未確認肯定承諾的外幣風險)分類為現金流量對沖；或
- 分類為海外業務投資淨額對沖。

建立對沖關係時，貴集團正式指定並記錄其希望應用對沖會計處理的對沖關係以及進行對沖的風險管理目標及策略。

記錄文件包括對沖工具、對沖項目、對沖風險性質的識別以及貴集團將如何評估對沖關係是否滿足對沖有效性要求(包括分析對沖無效性的來源以及如何決定對沖比率)。倘對沖關係符合以下所有有效性要求，則符合對沖會計處理的條件：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。

- 信貸風險的影響並不「主導」經濟關係帶來的「價值變化」

- 對沖關係的對沖比率與貴集團實際對沖的被對沖項目的數量以及貴集團實際用於對沖該對沖項目數量的對沖工具的數量相同。

符合對沖會計法的所有合資格標準之對沖按以下基準入賬：

現金流量對沖

對沖工具收益或虧損的有效部分直接於其他全面收入對沖儲備項下確認，而任何無效部分則即時於損益表確認。現金流量對沖儲備已調整至對沖工具累計收益或虧損與對沖項目公平值累計變動之較低者。

於其他全面收入累計的金額視乎相關對沖交易性質予以列賬。倘對沖交易其後導致確認非金融項目，則於權益累計的金額自單獨的權益部分中剔除，並計入初步成本或其他對沖資產或負債賬面值。此舉並非重新分類調整，並將不會於期內在其他全面收入確認。此亦應用於非金融資產或非金融負債的對沖預測交易其後成為應用公平值對沖會計處理的肯定承擔的情況。

就任何其他現金流量對沖而言，於其他全面收入累計的金額會重新分類至損益表，作為同期或對沖現金流量影響損益表期間的重新分類調整。

倘終止現金流量對沖會計處理，而預計對沖未來現金流量仍會產生，則已於其他全面收入累計的金額須繼續於其他全面收入累計。否則，有關金額將作為重新分類調整即時重新分類至損益表。終止會計處理後，一旦產生對沖現金流量，於累計其他全面收入保留的任何金額視乎上述相關交易性質入賬。

流動與非流動的分類

並無指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估(即相關合約現金流量)分類為流動或非流動，或分別列為流動或非流動部分。

- 當貴集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計處理)至超過報告期末後12個月期間，該衍生工具乃與相關項目一致分類為非流動(或分別列為流動及非流動部分)。

- 與主合約並非密切相關的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流量分類一致。

- 指定為及屬有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致。衍生工具僅於可作出可靠分配時分為流動部分及非流動部分。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃(惟短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。 貴集團確認租賃負債以作出租賃付款及使用權資產(指使用相關資產的權利)。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債的金額、已產生初步直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產於租期及資產的估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊如下：

租賃土地	20至50年
物業	3年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉讓至貴集團或成本反映購買權的行使，折舊則根據資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與持作發展中待售物業或待售物業之租賃土地權益有關時，該等使用權資產其後根據貴集團對「發展中待售物業」或「待售物業」之政策，按成本與可變現淨值之較低者計量。倘使用權資產符合投資物業的定義，則計入投資物業。根據貴集團有關「投資物業」的政策，相應使用權資產初步按成本計量，其後則按公平值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債乃於租賃開始日期按將於租期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、視乎指數或利率而定的可變租賃付款，及預期將根據剩餘價值擔保支付的款項。租賃付款亦包括合理確定將獲貴集團行使的購買權的行使價，倘租期反映貴集團行使終止租賃選擇權，則包括就終止租賃支付的罰款。並非視乎指數或利率而定的可變租賃付款將於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃所隱含利率無法輕易釐定，因此貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率。於開始日期後，租賃負債金額將會增加以反映累計利息，並會因已作出的租賃付款而減少。此外，倘出現修改、租期變動、租賃付款變動(例如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動)或購買相關資產的購股權評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於短期物業租賃(即租期自開始日期起計為十二個月或以下，並且不包含購買權的租賃)。低價值資產租賃的確認豁免亦應用於被認視低價值的辦公室設備及手提電腦租賃。

短期租賃的租賃付款及低價值資產租賃在租期內按直線法確認為支出。

貴集團作為出租人

倘貴集團作為出租人，其於租賃開始時(或租賃出現修改時)將其租賃各自分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產所有權相關的絕大部分風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部分，貴集團按相對單獨售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬，並因其經營性質而計入損益表內的收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同基準確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間確認為收益。

相關資產所有權相關的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列賬為融資租賃。

貴集團為中間出租人時，轉租乃參考主租賃所產生的使用權資產歸類為融資租賃或經營租賃。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要長時間始能達致其擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本乃作為該等資產成本的一部分撥充資本。當該資產實質上已達到預定可使用或可銷售狀態時，借款費用停止資本化。在特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資而賺取的投資收入，須從資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借入資金所產生的利息及其他成本。

任何在相關資產達到預定可使用狀態或可銷售狀態後仍未償還的特定借貸會計入一般借貸池，以便計算一般借貸資本化比率。在特定借貸撥作合資格資產的支出前暫時用作投資而賺取的投資收入，須從合資格資本化的借貸成本中扣除。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外確認，可於其他全面收入或直接於權益中確認。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於各有關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，經計及貴集團業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按各有關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽、資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營公司投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及任何未使用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額、未使用稅務抵免及未使用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利的部分時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及

- 對於與附屬公司、聯營公司及合營公司投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且可使用將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各有關期間末進行審閱，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各有關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該預計稅率應以在各有關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基礎計算。

當貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且該等資產及負債與同一稅務機關對同一應稅實體徵收的所得稅相關時，則遞延稅項資產與負債可予抵銷。

外幣

歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列。貴集團旗下各實體自行釐定其功能貨幣，而各實體歷史財務資料所載項目會使用該功能貨幣計量。貴集團旗下實體錄得的外幣交易初步使用交易當日功能貨幣的現行匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按於各有關期間末通行的功能貨幣匯率予以換算。因結算換算貨幣項目而產生的差額於損益表確認。

根據外幣歷史成本計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。以外幣公平值計量的非貨幣項目則按計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生收益或虧損被視為等同於確認該項目公平值變動所產生收益或虧損(即於其他全面收入或損益內確認公平值收益或虧損的項目的換算差額，亦分別於其他全面收入或損益中確認)。

於釐定終止確認與墊付代價有關的非貨幣資產或非貨幣負債時初步確認相關資產、開支或收入時的匯率，首次交易日期為貴集團初步確認自墊付代價產生非貨幣資產或非貨幣負債的日期。倘預先支付或收取多筆款項，則貴集團會釐定每筆墊付代價付款或收款的交易日期。

若干海外附屬公司的功能貨幣為港元。於各有關期間末，該等實體的資產及負債均按有關期間末的現行匯率換算為人民幣，而該等公司的損益表按年度的加權平均匯率換算為人民幣。

產生的匯兑差額乃於其他全面收入確認及於權益項下以「匯兑儲備」累計(視乎情況撥作非控股權益)。於出售海外業務時，有關該特定海外業務的其他全面收入部分將於損益表確認。

收購海外業務所產生的任何商譽以及收購所產生的資產及負債賬面值之公平值調整均被視為該海外業務的資產及負債，並按結算日的匯率換算。

退休福利成本

貴集團於中國內地營運的附屬公司之僱員須參加由當地市政府營運的中央退休金計劃。該附屬公司須按其工資成本的一部分向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃的規則應付時於損益表扣除。

短期僱員福利

短期僱員福利乃於僱員提供服務時按預期支付的福利未貼現金額予以確認。除非其他國際財務報告準則規定或允許將福利計入資產成本當中，否則所有短期僱員福利均確認為開支。

負債乃就僱員應計福利(例如工資及薪金)扣除任何已付金額後予以確認。

政府補助

政府補助在合理確保可收取且能符合政府補助的所有附帶條件的情況下，按其公平值予以確認。倘補助與開支項目有關，則擬用作補償成本的補助按系統基準自成本支銷期間確認為收入。

收益確認

客戶合約產生的收益

當貨品或服務的控制權轉移至客戶時，其金額反映貴集團預期以該等貨品或服務有權獲得的代價時，予以確認客戶合約產生的收益。

當合約代價包括可變金額時，代價金額將估計為貴集團將貨品或服務轉移至客戶時有權獲得的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收益金額很可能不會發生重大收益撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收益按應收款項的現值計量，並使用合約開始時貴集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約，貴集團採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法，不會因重大融資部分的影響調整交易價格。

物業銷售

物業銷售收益於買家取得已竣工物業的實際擁有權或法定所有權及貴集團現有付款權利，亦有可能收回代價之時確認。

提供服務

提供物業管理及項目管理服務的收益在預定期間內以直線法確認，因為客戶同時接收及消耗 貴集團提供的利益。

租賃收益

租金收入於租期按時間比例基準確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生的會計期間內確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準，採用實際利率法，透過將於金融工具的預計年期或較短期間(倘適用)內的估計未來現金收入準確折現為該金融資產的賬面淨值的利率確認。

在確立股東收取股息的權利，而股息相關的經濟利益很可能流向貴集團，且股息金額能可靠計量時，將確認股息收入。

股息

末期股息於股東大會上獲股東批准後確認為負債。

由於貴公司的組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息，中期股息乃同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

銀行結餘及現金

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換為已知數額現金並於購入後一般在三個月內到期，且並無重大價值變動風險的短期及高流通投資，扣除按要求償還的銀行透支，並構成貴集團現金管理組成部分。

就合併財務狀況表而言，銀行結餘及現金包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款)，以及性質與現金類似的資產。

4. 重大會計判斷及估計

編製貴集團歷史財務資料需要管理層作出會影響收益、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或有負債。

有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用貴集團會計政策的過程中，除該等涉及估計者外，管理層已作出下列對歷史財務資料所確認金額具有最重大影響的判斷：

投資物業遞延稅項

在計量貴集團按公平值價值計量的投資物業的遞延稅項時，貴公司董事已評估假設該等使用公平值模型計量的投資物業的賬面值可銷售或使用收回。經評估，貴公司董事認為已確認的遞延稅項負債充足。

估計不確定性因素

以下是於各有關期間末對有關未來和其他估計不確定性因素的主要來源的主要假設，該等假設具有會導致下個財政年度資產及負債賬面值有重大調整的重大風險。

公平值計量及估值過程

貴集團若干資產及負債為用於財務報告而以公平值計量。貴集團管理層利用可獲取範圍內於市場可觀察的數據來評估一項資產或一項負債的公平值。當第一級輸入數據不可用時，貴集團便會委聘第三方合資格估值師來實施評估。於各有關期間末，貴集團管理層與合資格外聘估值師緊密合作以建立及決定適當的評估方法及第二級及第三級公平值計量的輸入數據。貴集團管理層會首先考慮及採用第二級輸入數據，此輸入值為來自活躍市場的可觀察的報價。當第二級輸入數據不可用時，貴集團管理層便會採用包括第三級輸入數據的評估方法。當一項資產或一項負債的公平值出現重大變動時，變動的原因便會匯報貴公司董事以採取適當行動。

與釐定各類資產及負債公平值的評估方法、輸入數據及使用的主要假設有關的資料於附註14、38(c)及39披露。

5. 收益及分部資料

A. 分拆客戶合約產生的收益

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021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*
物業管理	414,197	438,115	406,437	191,923	245,153
資產管理	30,116	48,053	44,794	30,248	39,086
其他	117,067	103,929	60,641	14,194	17,943
	561,380	590,097	511,872	236,365	302,182
地區市場					
中國	561,380	590,097	511,872	236,365	302,182
收益確認時間點					
於特定時間點	109,642	84,911	34,379	2,624	1,553
隨時間推移	451,738	505,186	477,493	233,741	300,629
	561,380	590,097	511,872	236,365	302,182

下表顯示在有關期間中已確認的收益，該等收益在各有關期間開始時已計入合約負債：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
在報告年度／期間開始時計入合約負債的已確認收益：					
銷售物業	36,082	20,271	815	815	–
	36,082	20,271	815	815	–

B. 客戶合約產生的收益與分部資料所披露金額之間的對賬載列如下

截至2018年12月31日止年度

	人民幣千元
物業管理	414,197
資產管理	30,116
其他	117,067
客戶合約產生的收益	561,380
投資物業租金收入*(附註)*(物業投資分部)	1,591,414
租金相關收入(物業投資分部)	240,100
	1,831,514
總計	2,392,894

附註：

	截至2018年12月31日止年度
	人民幣千元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,519,095
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	72,319
	1,591,414

截至2019年12月31日止年度

	人民幣千元
物業管理	438,115
資產管理	48,053
其他	103,929
客戶合約產生的收益	590,097
投資物業租金收入*(附註)*(物業投資分部)	1,732,876
租金相關收入(物業投資分部)	256,896
	1,989,772
總計	2,579,869

附註：

	截至2019年12月31日止年度
	人民幣千元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,647,390
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	85,486
	1,732,876

截至2020年12月31日止年度

	人民幣千元
物業管理	406,437
資產管理	44,794
其他	60,641
客戶合約產生的收益	511,872
投資物業租金收入*(附註)*(物業投資分部)	1,609,508
租金相關收入(物業投資分部)	236,448
	1,845,956
總計	2,357,828

附註：

	截至2020年12月31日止年度
	人民幣千元
經營租賃：	
固定租賃付款	1,542,640
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	66,868
	1,609,508

截至2020年6月30日止六個月（未經審核）

	人民幣千元
物業管理	191,923
資產管理	30,248
其他	14,194
客戶合約產生的收益	236,365
投資物業租金收入*（附註）*（物業投資分部）	787,994
租金相關收入（物業投資分部）	87,191
	875,185
總計	1,111,550

附註：

	截至2020年6月30日止六個月
	人民幣千元
經營租賃：	
固定租賃付款	769,316
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	18,678
	787,994

截至2021年6月30日止六個月

	人民幣千元
物業管理	245,153
資產管理	39,086
其他	17,943
客戶合約產生的收益	302,182
投資物業租金收入*(附註)*(物業投資分部)	932,279
租金相關收入(物業投資分部)	142,726
	1,075,005
總計	1,377,187

附註：

	截至2021年6月30日止六個月
	人民幣千元
經營租賃：	
固定租賃付款	873,675
並非取決於指數或利率的可變租賃付款	58,604
	932,279

物業管理服務

來自所提供物業管理服務的收益隨時間予以確認，而進度則使用輸出法計量。貴集團每月或每季度就提供的服務開出固定金額賬單，並將 貴集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收益。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團主要負責向業主提供物業管理服務，而 貴集團將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言， 貴集團將按已收或應收物業單位的物業管理費的預定金額計算的佣金收入確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

資產管理服務

來自所提供資產管理服務的收益隨時間予以確認，原因為客戶同時獲得並消耗 貴集團所提供的利益。資產管理服務費賬單會定期向客戶發出(每月或每季結算期)。

租金及租金相關收入

貴集團確認經營租賃收益的會計政策於租賃會計政策中描述。

物業銷售

來自銷售住宅物業的收益於已落成物業轉移至客戶的時間點予以確認，即客戶取得已落成物業控制權及 貴集團擁有收取付款的現有權利以及可能收取代價之時間點。

就銷售物業簽訂買賣協議時， 貴集團向客戶收取合約價值的30%至100%作為按金或預收款。該預先付款計劃導致於整個物業建設期均須確認合約負債。

C. 分配至客戶合約餘下履約責任的交易價格

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日分配至餘下履約責任(未達成或部分達成)的交易價格及預期收益確認時間點如下：

	12月31日	**12月31日**	**12月31日**	**6月30日**
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年內	19,424	815	–	–
一年以上	847	–	–	–
	20,271	815	–	–

D. 經營分部

為分配資源及評估 貴集團不同業務部門的表現，經營分部乃定期提供予 貴集團主要營運決策者(「主要營運決策者」，即 貴集團執行董事和主席)的財務資料進行識別。

貴集團基於其業務活動進行組織，並持有以下三個須呈報分部：

物業投資 – 辦公室、商舖／商場出租
物業管理 – 提供物業日常管理服務
資產管理 – 提供有關商業物業項目的營銷及諮詢服務

截至2018年12月31日止年度

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
分部收益						
向外部客戶銷售	1,826,377	414,145	36,059	2,276,581	116,313	2,392,894
分部間銷售	–	9,598	116,356	125,954	–	125,954
對賬：						
撇銷分部間銷售						(125,954)
貴集團收益						2,392,894
分部業績						
貴集團分部業績	1,217,209	60,132	15,047	1,292,388	23,800	1,316,188
應佔聯營公司及合營公司業績						–
其他收益及虧損						(111,526)
未分配收入						(152)
未分配開支						(15,002)
税項前溢利						1,189,508
税項						(508,280)
年度溢利						681,228

截至2018年12月31日止年度(續)

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
其他資料						
計入分部損益或分部資產計量的金額：						
投資物業的資本增值(附註14)	418,560	–	78,550	497,110	–	497,110
物業及設備的資本增值(附註15)	4,806	5,331	10,787	20,924	6,078	27,002
物業及設備折舊	17,220	2,004	5,740	24,964	5,164	30,128
使用權資產折舊	227	–	–	227	3,349	3,576
投資物業的公平值增值／(減值)	709,828	–	(5,269)	704,559	–	704,559
於2018年12月31日						
資產						
分部資產	47,707,788	295,784	288,582	48,292,154	80,570	48,372,724
於合營公司的權益	–	–	–	–	–	25,000
應收合營公司款項	–	–	–	–	–	249
應收同系附屬公司款項	–	–	–	–	–	217,789
未分配企業資產	–	–	–	–	–	463,876
合併資產總額	–	–	–	–	–	49,079,638
負債						
分部負債	12,954,988	119,605	147,927	13,222,520	12,646	13,235,166
未分配企業負債	–	–	–	–	–	6,695,603
合併負債總額	–	–	–	–	–	19,930,769

截至2019年12月31日止年度

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
分部收益						
向外部客戶銷售	1,977,316	436,611	63,730	2,477,657	102,212	2,579,869
分部間銷售	–	12,743	123,583	136,326	–	136,326
對賬：						
撇銷分部間銷售						(136,326)
貴集團收益						2,579,869
分部業績						
貴集團分部業績	1,164,880	64,084	39,538	1,268,502	24,467	1,292,969
應佔聯營公司及合營公司業績						51,318
其他收益及虧損						(108,878)
未分配收入						155
未分配開支						(4,895)
税項前溢利						1,230,669
税項						(646,611)
年度溢利						584,058

截至2019年12月31日止年度(續)

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
其他資料						
計入分部損益或分部資產計量的金額：						
投資物業的資本增值(附註14)	148,657	45,908	–	194,565	–	194,565
物業及設備的資本增值(附註15)	3,148	6,623	27,906	37,677	–	37,677
使用權資產的資本增值(附註16)	–	–	–	–	3,488	3,488
物業及設備折舊	22,519	2,090	4,597	29,206	4,716	33,922
使用權資產折舊	227	–	–	227	5,183	5,410
投資物業的公平值增值／(減值)	436,835	–	(5,748)	431,087	–	431,087
於2019年12月31日						
資產						
分部資產	48,020,378	356,528	268,852	48,645,758	49,524	48,695,282
於聯營公司的權益						1,869,869
應收同系附屬公司款項						203,565
未分配企業資產						233,673
合併資產總額						51,002,389
負債						
分部負債	13,059,201	169,636	98,680	13,327,517	–	13,327,517
未分配企業負債						7,218,714
合併負債總額						20,546,231

截至2020年12月31日止年度

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
分部收益						
向外部客戶銷售	1,836,239	404,926	67,098	2,308,263	49,565	2,357,828
分部間銷售	–	13,296	121,194	134,490	–	134,490
對賬：						
撇銷分部間銷售						(134,490)
貴集團收益						2,357,828
分部業績						
貴集團分部業績	(221,737)	70,536	18,374	(132,827)	(15,970)	(148,797)
應佔聯營公司及合營公司業績						(15,887)
其他收益及虧損						(5,261)
未分配收入						178
未分配開支						(13,248)
税項前虧損						(183,015)
税項						(79,583)
年度虧損						(262,598)

截至2020年12月31日止年度(續)

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
其他資料						
計入分部損益或分部資產計量的金額：						
投資物業的資本增值(附註14).....	169,233	–	–	169,233	–	169,233
物業及設備的資本增值(附註15).....	1,638	1,545	30,629	33,812	139	33,951
使用權資產的資本增值(附註16).....	–	–	–	–	12,704	12,704
物業及設備折舊.....	22,641	2,269	7,312	32,222	881	33,103
使用權資產折舊.....	226	–	–	226	5,518	5,744
投資物業的公平值減值...	(1,100,043)	–	(10,826)	(1,110,869)	–	(1,110,869)
於2020年12月31日						
資產						
分部資產.....	46,641,437	330,947	236,941	47,209,325	84,276	47,293,601
於聯營公司的權益.....						1,886,011
於合營公司的權益.....						660,908
應收聯營公司款項.....						529
應收同系附屬公司款項...						211,313
未分配企業資產.....						114,068
合併資產總額.....						50,166,430
負債						
分部負債.....	12,194,529	190,091	45,684	12,430,304	2,011	12,432,315
未分配企業負債.....						7,220,845
合併負債總額.....						19,653,160

截至2020年6月30日止六個月

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
分部收益						
向外部客戶銷售	870,731	191,182	40,297	1,102,210	9,340	1,111,550
分部間銷售	–	6,465	85,615	92,080	–	92,080
對賬：						
撇銷分部間銷售						(92,080)
貴集團收益						1,111,550
分部業績						
貴集團分部業績	(1,058,505)	31,745	33,720	(993,040)	(4,664)	(997,704)
應佔聯營公司及合營公司業績						(3,741)
其他收益及虧損						(4,261)
未分配收入						127
未分配開支						(5,796)
税項前虧損						(1,011,375)
税項						126,590
期間虧損						(884,785)

截至2021年6月30日止六個月

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
分部收益						
向外部客戶銷售	1,067,411	244,262	55,679	1,367,352	9,835	1,377,187
分部間銷售	–	7,137	81,777	88,914	–	88,914
對賬：						
撇銷分部間銷售						(88,914)
貴集團收益						1,377,187
分部業績						
貴集團分部業績	543,595	61,098	31,745	636,438	(4,715)	631,723
應佔聯營公司及合營公司業績						13,946
其他收益及虧損						31,364
未分配收入						2
未分配開支						(8,769)
税項前溢利						668,266
税項						(194,379)
期間溢利						473,887

截至2021年6月30日止六個月

	須呈報分部					
	物業投資	物業管理	資產管理	總計	其他	合併
	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*
其他資料						
計入分部損益或分部資產計量的金額：						
投資物業的資本增值(附註14).....	6,231	–	–	6,231	–	6,231
物業及設備的資本增值(附註15).....	1,057	783	2,306	4,146	–	4,146
物業及設備折舊.....	11,428	1,127	5,809	18,364	–	18,364
使用權資產折舊.....	1,967	–	–	1,967	–	1,967
投資物業的公平值(減值)／增值.....	26,970	–	(6,770)	20,200	–	20,200
於2021年6月30日						
資產						
分部資產.....	46,776,083	329,959	288,743	47,394,785	31,305	47,426,090
於聯營公司的權益.....						1,926,964
於合營公司的權益.....						682,658
應收合營公司款項.....						2,273
應收聯營公司款項.....						2,910
應收同系附屬公司款項...						198,967
未分配企業資產.....						188,696
合併資產總額.....						50,428,558
負債						
分部負債.....	11,897,764	187,972	67,066	12,152,802	2,528	12,155,330
未分配企業負債.....						7,070,346
合併負債總額.....						19,225,676

分部業績指未分攤中央行政成本、董事薪金、應佔一間聯營公司及一間合營公司溢利及虧損、其他收益及虧損、以及其他未分配收入／開支之各分部所賺取之溢利或產生之虧損。此計量乃呈報作分配資源及評估業績之用。

為監察分部表現及於各分部間分配資源：

- 除於聯營公司的權益、於一間合營公司的權益、應收一間聯營公司款項、提供予一間合營公司的貸款／應收一間合營公司款項、應收同系附屬公司款項、遞延稅項資產、預繳稅項及其他未分配企業資產外，所有資產均分配予須呈報分部；及

- 除證券化安排的收款、租賃負債、應付同系附屬公司款項、來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項、稅項負債、遞延稅項負債及其他未分配企業負債外，所有負債均分配予須呈報分部。

貴集團於各有關期間全部收益及經營溢利／虧損來自中國客戶，因此，並無呈報地域分部的進一步分析。

由於　貴集團的資產絕大部分位於中國，因此概無列示　貴集團非流動資產的地域分部資料。

於各有關期間，並無與單一外部客戶進行交易產生的收益佔　貴集團10%或以上。

6. 其他收入

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
其他收入					
銀行利息收入	35,921	37,877	47,526	20,769	13,732
提供予合營公司的貸款的利息收入*(附註36)*	7,187	–	–	–	–
已收地方政府補貼*	9,518	22,254	23,180	893	8,712
來自關聯方的利息收入*(附註36)*	249	4,766	10,086	6,358	868
其他	3,332	6,250	5,558	1,689	4,194
	56,207	71,147	86,350	29,709	27,506

* 概無與該等授予相關的未達成條件或或有事項。

7. 其他收益及虧損

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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)	
其他收益及虧損					
衍生金融工具資產的公平值減值	(99,044)	(99,025)	–	–	–
按公平值計量的金融資產增值	–	–	–	–	36,000
對沖活動產生的成本	–	(3,767)	–	–	–
金融資產減值虧損淨額	(8,030)	(1,880)	(236)	(940)	(1,008)
出售物業及設備的虧損	–	(40)	(193)	(4)	(144)
其他	(4,452)	(4,166)	(4,832)	(3,317)	(3,484)
	(111,526)	(108,878)	(5,261)	(4,261)	31,364

8. 財務費用，包括匯兑差額

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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)	
借款的利息	710,451	567,378	536,123	279,660	244,258
租賃負債的利息開支	5,821	5,934	5,788	2,420	2,885
利息成本總額	716,272	573,312	541,911	282,080	247,143
減：資本化至在建或發展中投資物業的金額	(84,836)	(3,377)	–	–	–
計入損益的利息開支	631,436	569,935	541,911	282,080	247,143
銀行借貸及其他融資活動的匯兑(收益)／虧損淨額	64,451	15,391	(130,882)	39,780	(12,398)
其他	14,159	10,609	9,790	5,447	898
	710,046	595,935	420,819	327,307	235,643

9. 稅項前溢利／(虧損)

貴集團稅項前溢利／(虧損)已扣除／(計入)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
核數師酬金	3,945	3,951	3,087	300	203
物業及設備折舊	30,128	33,922	33,103	16,128	18,364
使用權資產折舊	3,576	5,410	5,744	2,635	1,967
僱員福利開支					
董事酬金袍金	601	597	–	–	–
薪金、花紅及其他福利	4,111	5,913	7,976	5,511	6,604
退休福利成本	121	195	220	112	106
	4,833	6,705	8,196	5,623	6,710
其他員工成本					
薪金、花紅及其他福利	198,328	245,204	258,705	157,677	161,168
退休福利成本	17,070	18,567	6,352	4,469	10,063
	215,398	263,771	265,057	162,146	171,231
僱員福利開支總額	220,231	270,476	273,253	167,769	177,941
減：資本化至在建投資物業之金額	(2,923)	(993)	–	–	–
	217,308	269,483	273,253	167,769	177,941
金融資產減值虧損／(撥回減值虧損)淨額					
應收款項	2,410	1,436	456	940	1,008
其他應收款項	5,620	444	(220)	–	–
	8,030	1,880	236	940	1,008
銷售成本	814,248	822,815	696,191	294,462	336,715
與短期租賃及低價值租賃有關的租賃付款	1,478	279	1,221	225	1,036

10. 稅項

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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)	
中國企業所得稅（「企業所得稅」）					
－年／期內支出	148,790	321,055	114,452	28,869	79,106
中國預扣所得稅					
－年／期內支出	8,453	3,340	7,863	4,173	2,643
中國土地增值稅（「土地增值稅」）					
－年／期內支出／(撥回)	18,711	13,961	(1,606)	49	33
遞延稅項*(附註32)*					
－年／期內支出／(抵免)	332,326	308,255	(41,126)	(159,681)	112,597
	508,280	646,611	79,583	(126,590)	194,379

由於於有關期間及截至2020年6月30日止六個月 貴集團並無在香港產生或衍生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

貴集團各公司於有關期間及截至2020年6月30日止六個月的應課稅溢利已按適用所得稅率25%就中國企業所得稅作出撥備。

中國企業所得稅法規定中國實體向香港居民企業及在英屬處女群島與毛里裘斯共和國（「毛里裘斯」）成立的企業（均為收受股息的受益人）就2008年1月1日後所產生的溢利分紅時須繳納預扣所得稅，稅率分別為5%（香港居民企業）及10%（在英屬處女群島（「英屬處女群島」）成立的企業若取得香港居民身份則為5%）。於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，就有關溢利的暫時差額已撥備遞延稅項，除非 貴集團能夠控制撥回該等暫時差額的時點，或在可預見的將來，該等暫時差額不會被撥回。

中國土地增值稅的撥備乃根據有關中國稅務法律法規載列的規定估算。中國土地增值稅已按增值的累進稅率範圍及若干可扣稅項目（包括土地成本、借貸成本及有關物業的發展開支）作出撥備。

有關期間撥備的即期所得稅亦包括轉讓 貴集團附屬公司股權的適用所得稅。

合併損益表內有關期間及截至2020年6月30日止六個月之稅項支出與稅項前(虧損)／溢利對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
稅項前溢利／(虧損)	1,189,508	1,230,669	(183,015)	(1,011,375)	668,266
按25%稅率計算的中國企業所得稅	297,377	307,667	(45,754)	(252,844)	167,067
中國土地增值稅	18,711	13,961	(1,606)	49	33
中國土地增值稅的稅務影響	(4,678)	(3,490)	401	(12)	(8)
就　貴集團中國附屬公司的可分派溢利預扣所得稅之淨影響	17,759	18,150	19,758	8,440	12,386
應佔一間聯營公司及一間合營公司業績的稅務影響	–	(12,830)	3,972	935	(3,487)
不可扣稅的開支	129,201	103,620	58,645	78,880	18,683
無須課稅的收入	(1,375)	(3,160)	(1,055)	(1,469)	(9,423)
未確認的稅務虧損	51,285	44,203	45,919	39,431	20,359
使用以往未確認的稅務虧損	–	(1,510)	(697)	–	(11,231)
出售認購期權的稅項*(附註31)*	–	180,000	–	–	–
年／期內稅項支出／(抵免)	508,280	646,611	79,583	(126,590)	194,379

11. 董事薪酬及五名最高薪酬僱員

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的董事於有關期間及截至2020年6月30日止六個月的薪酬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
袍金	601	597	–	–	–
其他酬金：					
薪資	2,933	4,519	5,141	2,623	2,472
績效相關激勵付款－現金花紅	1,165	1,386	2,826	2,884	4,128
退休福利成本	121	195	220	112	106
其他利益	13	8	9	4	4
	4,232	6,108	8,196	5,623	6,710
	4,833	6,705	8,196	5,623	6,710

(a) 獨立非執行董事

於有關期間及截至2020年6月30日止六個月付予獨立非執行董事的袍金如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	**2019年**	**2020年**	**2020年**	**2021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)	
Lai Wing Cheung Raymond 先生	344	341	–	–	–
Tsang Kwok Tai Moses 先生	257	256	–	–	–
	601	597	–	–	–

於有關期間及截至2020年6月30日止六個月，並無應付予獨立非執行董事的其他酬金。

(b) 其他董事

	袍金	**薪資**	**績效相關激勵付款－現金花紅**	**退休福利成本**	**其他利益**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度						
羅康瑞先生	–	–	–	–	–	–
孫希灝先生	–	–	–	–	–	–
羅寶瑜女士	–	2,933	1,165	121	13	4,232
王穎女士	–	–	–	–	–	–
Stewart John Upson先生	–	–	–	–	–	–
William Mitchell Powell 先生	–	–	–	–	–	–
	–	2,933	1,165	121	13	4,232

	袍金	薪資	績效相關激勵付款－現金花紅	退休福利成本	其他利益	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2019年12月31日止年度						
羅康瑞先生	–	–	–	–	–	–
孫希灝先生	–	–	–	–	–	–
羅寶瑜女士	–	4,519	1,386	195	8	6,108
王穎女士	–	–	–	–	–	–
Stewart John Upson先生*	–	–	–	–	–	–
William Mitchell Powell先生*	–	–	–	–	–	–
	–	4,519	1,386	195	8	6,108
截至2020年12月31日止年度						
羅康瑞先生	–	–	–	–	–	–
孫希灝先生	–	–	–	–	–	–
羅寶瑜女士	–	5,141	2,826	220	9	8,196
王穎女士	–	–	–	–	–	–
	–	5,141	2,826	220	9	8,196
截至2020年6月30日止六個月						
羅康瑞先生	–	–	–	–	–	–
孫希灝先生	–	–	–	–	–	–
羅寶瑜女士	–	2,623	2,884	112	4	5,623
王穎女士	–	–	–	–	–	–
	–	2,623	2,884	112	4	5,623

	袍金	薪資	績效相關激勵付款－現金花紅	退休福利成本	其他利益	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
截至2021年6月30日止六個月						
羅康瑞先生	–	–	–	–	–	–
孫希灝先生	–	–	–	–	–	–
羅寶瑜女士	–	2,472	4,128	106	4	6,710
王穎女士	–	–	–	–	–	–
	–	2,472	4,128	106	4	6,710

* Stewart John Upson先生及William Mitchell Powell先生於2019年3月15日辭任董事。

於有關期間及截至2020年6月30日止六個月，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於有關期間結束後，孫德基博士(金紫荊星章、銅紫荊星章、太平紳士)、蘇錦樑先生(金紫荊星章、太平紳士)、林國豐先生、吳雅婷女士及黎韋詩女士於2021年9月7日獲委任為貴集團獨立非執行董事，而張斌先生於2021年7月23日獲委任為貴集團最高行政人員。

於有關期間及截至2020年6月30日止六個月的五名最高薪酬僱員包括一名董事，其薪酬詳情載於上文。於有關期間及截至2020年6月30日止六個月的其餘四名最高薪酬僱員(並非貴公司董事或最高行政人員)的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元* *(未經審核)*	*人民幣千元*
薪資	11,392	11,511	11,178	6,940	6,141
績效相關激勵付款－現金花紅	2,619	5,081	4,998	4,998	4,610
退休福利成本	285	303	76	48	114
其他利益	1,997	1,822	3,889	2,478	2,969
	16,293	18,717	20,141	14,464	13,834

薪酬在以下範圍內的非董事及非最高行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021年
			(未經審核)		
2,000,001港元至2,500,000港元	–	–	–	1	–
2,500,001港元至3,000,000港元	–	–	–	–	2
3,000,001港元至3,500,000港元	2	1	–	–	–
3,500,001港元至4,000,000港元	–	1	–	–	–
4,000,001港元至4,500,000港元	–	–	2	2	–
4,500,001港元至5,000,000港元	–	–	–	1	–
5,000,001港元至5,500,000港元	1	–	–	–	1
5,500,001港元至6,000,000港元	–	–	–	–	1
6,000,001港元至6,500,000港元	–	–	–	–	–
6,500,001港元至7,000,000港元	–	1	1	–	–
7,000,001港元至7,500,000港元	1	1	1	–	–
	4	4	4	4	4

12. 股息

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
中期股息	317,123	–	59,301	–	–

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

鑒於歷史財務資料附註2.1所披露　貴集團於有關期間的業績的呈列基準，就本報告而言，每股盈利／(虧損)資料被認為並無意義，因而並無呈列有關資料。

14. 投資物業

	已落成投資物業	按公平值列賬之在建或發展中投資物業	投資物業－使用權資產分租	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	39,222,500	1,829,700	24,658	41,076,858
添置	94,696	323,864	78,550	497,110
於完成時轉撥	2,265,900	(2,265,900)	–	–
轉撥自物業及設備	42,500	–	–	42,500
轉撥自待售物業	50,147	–	–	50,147
於損益確認的投資物業公平值增值／(減值)	383,257	329,530	(8,228)	704,559
收購一間附屬公司*(附註42)*	–	1,242,806	–	1,242,806
於2018年12月31日及2019年1月1日	42,059,000	1,460,000	94,980	43,613,980
添置	30,890	117,767	45,908	194,565
於完成時轉撥	1,484,485	(1,484,485)	–	–
於損益確認的投資物業公平值增值／(減值)	455,975	(16,182)	(8,706)	431,087
因裝修而轉撥	(966,400)	966,400	–	–
於2019年12月31日及2020年1月1日	43,063,950	1,043,500	132,182	44,239,632
添置	101,398	67,835	–	169,233
於完成時轉撥	1,108,000	(1,108,000)	–	–
轉撥至物業及設備*(附註15)*	(73,500)	–	–	(73,500)
於損益確認的投資物業公平值減值	(1,093,748)	(3,335)	(13,786)	(1,110,869)
於2020年12月31日及2021年1月1日	43,106,100	–	118,396	43,224,496
添置	6,231	–	–	6,231
於損益確認的投資物業公平值增值／(減值)	26,969	–	(6,769)	20,200
於2021年6月30日	43,139,300	–	111,627	43,250,927

貴集團於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的投資物業公平值及物業於轉撥至／自投資物業當日的公平值乃基於與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師萊坊測量師行有限公司於該等日期進行的估值得出。

就已落成投資物業與投資物業分租使用權資產而言，估值乃採用收益法：年期及復歸法進行。於採用收益資本化法進行估值時，物業內所有可出租單位的市場租金乃參照可出租單位以及毗鄰相似物業的其他出租單位已取得的租金進行評估。採用之資本化比率乃參照估值師觀察到的當地相似物業的收益率結合估值師根據對各物業特質的了解所進行的調整。

就按公平值計量的在建或發展中投資物業而言，估值乃基於假設該等投資物業將根據發展規劃及已取得的相關規劃的批覆完工。估值的主要輸入值包括已落成投資物業的市值(乃參考鄰近地域相似物業的銷售憑證估計，同時，根據估值師判斷的不同地段的差異以及各物業的其他因素進行調整)。該估值也將物業的開發成本納入考慮，包括建設成本、財務費用和專業費用，以及開發商的利潤率(於估值日反映物業開發的剩餘風險和開發商在物業開發完工時所期待的回報)，該等因素取決於估值師對近期土地交易和不同區域類似已落成物業市場價值的分析。

於估計物業公平值時， 貴集團管理層已計及物業的最高及最佳用途。

以公平值計量貴集團於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的主要投資物業所使用的主要輸入數據載列如下：

於合併財務狀況表列示的貴集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係	敏感度
已落成投資物業					
位於上海截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣29,180,500,000元、人民幣29,885,100,000元、人民幣30,983,300,000元及人民幣30,998,200,000元的已落成投資物業。	第三級	收益資本化法 主要輸入數據包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率分別介乎3.5%至7.5%、3.5%至7.5%、3.5%至7.75%及3%至7.75%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

於合併財務狀況表列示的貴集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係	敏感度
已落成投資物業(續)					
			截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均每日每平方米(「平方米」)介乎人民幣2.9元至人民幣18.5元、人民幣3.0元至人民幣22.0元、人民幣3.0元至人民幣17.8元及人民幣3.6元至人民幣19元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於武漢截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣7,156,900,000元、人民幣7,179,250,000元、人民幣6,413,800,000元及人民幣6,460,900,000元的已落成投資物業。	第三級	收益資本化法 主要輸入數據包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.5%至6.25%、4.5%至6.25%、5.25%至6.5%及4.75%至6.5%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均每日每平方米介乎人民幣6.3元至人民幣6.7元、人民幣5.0元至人民幣6.7元、人民幣5.3元至人民幣6.7元及人民幣5.3元至人民幣6.7元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

以公平值計量貴集團於2021年6月30日、2020年12月31日、2019年12月31日及2018年12月31日的主要投資物所使用的主要輸入數據載列如下：

於綜合財務狀況表列示的貴集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係	敏感度
已落成投資物業(續)					
位於佛山截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣3,970,200,000元、人民幣4,252,000,000元、人民幣4,161,700,000元及人民幣4,174,000,000元的已落成投資物業。	第三級	收益資本化法 主要輸入數據包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.0%至5.0%、4.5%至5.5%、4.5%至5.5%及4.25%至5.5%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。
			截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均每日每平方米介乎人民幣1.9元至人民幣5.2元、人民幣2.1元至人民幣5.2元、人民幣2.0元至人民幣5.0元及人民幣1.9元至人民幣5.2元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於重慶截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣1,751,400,000元、人民幣1,747,600,000元、人民幣1,547,300,000元及人民幣1,506,200,000元的已落成投資物業。	第三級	收益資本化法 主要輸入數據包括： (1) 資本化比率；及 (2) 每日市場租金。	截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及資本化潛在租金收入、物業性質及現行市況，資本化比率介乎4.25%至5.0%、4.25%至5.0%、4.25%至5.5%及3%至8%。	資本化比率越高，公平值越低。	所使用的資本化比率輕微上升將導致公平值大幅下跌，反之亦然。

於綜合財務狀況表列示的貴集團持有的投資物業	公平值層級	估值方法及主要輸入數據	主要不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公平值的關係	敏感度
已落成投資物業(續)					
			截至2018年、2019年、2020年12月31日止年度各年及截至2021年6月30日止六個月，經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，每日市場租金按建築面積計算平均每日每平方米介乎人民幣0.4元至人民幣2.3元、人民幣1.3元至人民幣2.3元、人民幣1.2元至人民幣2.3元及人民幣0.6元至人民幣2.3元。	每日市場租金越高，公平值越高。	所使用的每日市場租金大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
按公平值計量的在建或發展中投資物業					
位於上海截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣1,391,000,000元、零、零及零的在建或發展中投資物業。	第三級	市場法 主要輸入數據包括： (1) 總開發價值；	經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，於截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日，按落成基準的總開發價值為人民幣1,420,000,000元、零、零及零。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於佛山截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣69,000,000元、零、零及零的在建或發展中投資物業。	第三級	市場法 主要輸入數據包括： (1) 總開發價值；	經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，於截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日，按落成基準的總開發價值為人民幣169,000,000元、零、零及零。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。
位於上海截至2018年、2019、2020年12月31日及2021年6月30日賬面總值分別為人民幣1,043,500,000元、零、零及零的在建或發展中投資物業。	第三級	市場法 主要輸入數據包括： (1) 總開發價值；	經計及可資比較物業與該物業之間的時間、位置及個別因素(例如是否臨街及其規模)，於截至2018年、2019年、2020年12月31日及2021年6月30日，按落成基準的總開發價值為人民幣1,139,000,000元、零、零及零。	總開發價值越高，公平值越高。	所使用的總開發價值大幅上升將導致公平值大幅上升，反之亦然。

於有關期間，第三級概無轉入或轉出。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日， 貴集團已分別抵押賬面值合共人民幣31,007,468,000元、人民幣30,078,800,000元、人民幣31,591,809,000元、人民幣31,370,499,000元的投資物業以取得授予貴集團的銀行融資(附註34)。

15. 物業及設備

	土地及樓宇	傢俱、裝置、設備及汽車	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按成本			
於2018年1月1日	324,108	230,990	555,098
添置	2,063	24,939	27,002
重估盈餘	8,189	–	8,189
轉撥至已落成投資物業*(附註14)*	(42,500)	–	(42,500)
出售	–	(7,101)	(7,101)
於2018年12月31日及2019年1月1日	291,860	248,828	540,688
添置	4,545	33,132	37,677
出售	–	(22,970)	(22,970)
於2019年12月31日及2020年1月1日	296,405	258,990	555,395
添置	859	33,092	33,951
轉撥自已落成投資物業*(附註14)*	73,500	–	73,500
出售	–	(6,770)	(6,770)
於2020年12月31日及2021年1月1日	370,764	285,312	656,076
添置	–	4,146	4,146
出售	–	(2,105)	(2,105)
於2021年6月30日	370,764	287,353	658,117

	土地及樓宇	傢俱、裝置、設備及汽車	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
累計折舊			
於2018年1月1日	36,644	172,412	209,056
年度折舊	10,805	19,323	30,128
重估時撥回	(2,639)	–	(2,639)
出售	–	(4,066)	(4,066)
於2018年12月31日及2019年1月1日	44,810	187,669	232,479
年度折舊	11,881	22,041	33,922
出售	–	(16,469)	(16,469)
於2019年12月31日及2020年1月1日	56,691	193,241	249,932
年度折舊	15,789	17,314	33,103
出售	–	(4,875)	(4,875)
於2020年12月31日及2021年1月1日	72,480	205,680	278,160
期內折舊	8,697	9,667	18,364
出售	–	(1,322)	(1,322)
於2021年6月30日	81,177	214,025	295,202
賬面值			
於2018年12月31日及2019年1月1日	247,050	61,159	308,209
於2019年12月31日及2020年1月1日	239,714	65,749	305,463
於2020年12月31日及2021年1月1日	298,284	79,632	377,916
於2021年6月30日	289,587	73,328	362,915

由於貴公司董事認為無法準確作出租賃土地與樓宇部分之間的賬面值分配，各有關期間末的業主自用租賃土地及樓宇的賬面值人民幣247,050,000元、人民幣239,714,000元、人民幣298,284,000元及人民幣289,587,000元計入物業及設備的租賃土地及樓宇部分中。剩餘業主自用物業的土地部分計入使用權資產。

於各有關期間末， 貴集團賬面總值分別為人民幣54,734,000元、人民幣63,034,000元、人民幣57,313,000元及人民幣59,429,000元的物業及設備已抵押作為授予貴集團銀行融資的擔保(附註34)。

16. 租賃

貴集團作為承租人

	租賃土地	租賃物業	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
使用權資產			
於2018年1月1日	36,493	10,316	46,809
折舊費用	(964)	(2,612)	(3,576)
於2018年12月31日及2019年1月1日	35,529	7,704	43,233
添置	–	3,488	3,488
出租人的租金寬免	–	(1,562)	(1,562)
折舊費用	(964)	(4,446)	(5,410)
於2019年12月31日及2020年1月1日	34,565	5,184	39,749
添置	–	12,704	12,704
出租人的租金寬免	–	(809)	(809)
折舊費用	(964)	(4,780)	(5,744)
於2020年12月31日及2021年1月1日	33,601	12,299	45,900
出租人的租金寬免	–	(1,676)	(1,676)
折舊費用	(481)	(1,486)	(1,967)
於2021年6月30日	33,120	9,137	42,257

貴集團為其業務租用不同建築物。訂立的租賃合約固定年期為3年。租賃條款乃按個別基準磋商，載有多種不同條款及條件。於釐定租賃條款及評估不可撤銷期的長短時， 貴集團應用合約的定義，釐定合約可強制執行的期間。

	12月31日			6月30日
	2018年	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
租賃負債				
於年／期初的賬面值	57,325	123,526	111,186	113,059
租賃開始	76,147	–	12,704	–
年度／期內確認的累計利息	5,821	5,934	5,788	2,885
出租人的租金寬免	–	(1,562)	(809)	(1,676)
付款	(15,767)	(16,712)	(15,810)	(7,163)
於年／期末的賬面值	123,526	111,186	113,059	107,105
分析為				
流動部分	11,053	10,427	12,444	12,600
非流動部分	112,473	100,759	100,615	94,505

租賃限制或契諾

除出租人所持租賃資產的抵押權益外，租賃安排並無實施任何契諾。租賃資產不可用作借貸的抵押品。

已承擔租約

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日， 貴集團訂立尚未開展的辦公室租約，不可撤銷期為十五年(不包括延長選擇權的期間)，不可撤銷期的日後未貼現現金流總額為人民幣462,000,000元。

貴集團作為出租人

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，從投資物業所賺取的物業租金收入分別為人民幣1,591,414,000元、人民幣1,732,876,000元、人民幣1,609,508,000元、人民幣932,279,000元。所持投資物業已於其後三至十三年按固定租金與租戶訂約。於物業租金收入中，若干租賃包括截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月分別確認的或然租金收入人民幣72,319,000元、人民幣85,486,000元、人民幣66,868,000元、人民幣58,604,000元。該等或有租金一般以租戶收入的特定百分比確認。該等租賃條款一般要求租戶支付保證金。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日， 貴集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃應收的日後未貼現租賃付款如下：

	2018年12月31日	**2019年12月31日**	**2020年12月31日**	**2021年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
一年以內	1,461,645	1,689,000	1,716,000	1,846,000
一年以上但兩年以內	1,162,731	1,236,000	1,223,000	1,313,000
兩年以上但三年以內	667,537	695,000	769,000	819,000
三年以上但四年以內	355,663	340,000	442,000	482,000
四年以上但五年以內	195,979	161,000	281,000	343,000
五年後	255,074	204,000	494,000	512,000
	4,098,629	4,325,000	4,925,000	5,315,000

17. 於一間聯營公司的權益／應收一間聯營公司款項

	2018年12月31日	**2019年12月31日**	**2020年12月31日**	**2021年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一間聯營公司的權益				
－投資成本，非上市	–	1,820,475	1,860,337	1,881,741
－應佔收購後業績，扣除對銷未變現內部公司間交易的影響	–	51,318	35,431	47,350
－應佔一間聯營公司的其他全面開支	–	(1,924)	(9,757)	(2,127)
	–	1,869,869	1,886,011	1,926,964
應收聯營公司款項－即期				
－免息*(附註(a))*	–	–	529	2,910
	–	–	529	2,910

附註：

(a) 截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的應收一間聯營公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

貴集團聯營公司的資料如下：

聯營公司名稱..... Top Fountain Limited(「Top Fountain」)
註冊成立／註冊地點..... 英屬處女群島
主要業務..... 投資控股

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
貴集團持有表決權之比例.....	–	45%	45%	45%
貴集團持有已發行普通股本之比例.....	–	45%	45%	45%

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，Top Fountain的合併財務資料概要載列如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30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.....	–	55,671	234,058	333,675
非流動資產.....	–	6,860,377	6,607,996	6,607,908
流動負債.....	–	126,985	126,082	136,774
非流動負債.....	–	2,655,924	2,546,085	2,543,052
資產淨值.....	–	4,133,139	4,169,887	4,261,757
收益.....	–	143,541	275,437	168,698
年度／期間溢利／(虧損)及全面收入／(開支)總額...	–	111,359	(51,833)	44,304

上述財務資料概要與於合併財務報表確認的Top Fountain權益賬面值的對賬：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
Top Fountain資產淨值	–	4,133,139	4,169,887	4,261,757
減：				
有關Top Fountain的非控股權益	–	(35,708)	(36,586)	(37,449)
Top Fountain股東應佔權益	–	4,097,431	4,133,301	4,224,308
貴集團於Top Fountain的擁有權權益比例	–	45%	45%	45%
貴集團應佔Top Fountain資產淨值	–	1,843,844	1,859,986	1,900,939
其他調整*	–	26,025	26,025	26,025
貴集團於Top Fountain的權益賬面值	–	1,869,869	1,886,011	1,926,964

* 向Top Fountain出資的額外金額

18. 於一間合營公司的權益／向一間合營公司的貸款／應收一間合營公司款項

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一間合營公司的投資				
－投資成本，非上市	25,000	–	–	1,415
－應佔收購後業績，扣除對銷未變現內部公司間交易的影響	–	–	–	2,027
	25,000	–	–	3,442
向一間合營公司的貸款				
－非即期				
－無抵押、免息(附註(a))	–	–	660,908	679,216
	25,000	–	660,908	682,658
應收一間合營公司款項－即期				
－無抵押、免息並按要求償還	249	–	–	2,273
	249	–	–	2,273

附註：

(a) 董事認為，該等金額不大可能於可見將來償還及被視為 貴集團於合營公司的投資淨值的一部分。

貴集團合營公司的資料如下：

合營公司名稱..... 上海永麟投資管理有限公司(「上海永麟」)(附註(a))
註冊成立／註冊地點..... 中國
主要業務..... 物業管理及其他業務

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
貴集團持有表決權的比例.....	50%	–	–	–
貴集團持有註冊資本的比例...	19.8%	–	–	–

合營公司名稱..... 國盈發展有限公司(附註(b))
註冊成立／註冊地點..... 香港
主要業務..... 投資控股

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
貴集團持有表決權的比例.....	–	–	50%	50%
貴集團持有已發行普通股本的比例.....	–	–	50%	50%

(a) 根據上海永麟的組織章程大綱及細則， 貴集團透過 貴公司擁有99%權益的一間附屬公司與其他權益持有者(「合營夥伴1」，持有上海永麟80.2%權益的一名獨立第三方)被視為對上海永麟擁有共同控制權，原因是有關上海永麟相關業務的主要決定需獲得 貴集團及合營夥伴1一致同意。 貴集團於2019年7月起已退出合營公司，故上海永麟不再為 貴集團的合營公司。

(b) 於2020年12月22日， 貴集團透過一間全資附屬公司與一名獨立第三方(「合營夥伴2」)就成立國盈發展有限公司(「國盈」)訂立協議。根據合營協議， 貴集團與合營夥伴2被視為對國盈擁有共同控制權，原因是重大決策須獲得 貴集團及合營夥伴2全體董事批准。

重大合營公司的財務資料概要：

下文載列有關 貴集團重大合營公司(即國盈發展有限公司)的財務資料概要。下列財務資料概要乃指合營公司根據國際財務報告準則編製的財務報表所示金額。

合營公司使用權益法入賬。

國盈發展有限公司

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30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	–	–	1,321,816	53,050
非流動資產	–	–	–	2,813,877
流動負債	–	–	1,321,816	1,470,034
非流動負債	–	–	–	1,392,839
上述資產及負債金額包括以下各項：				
現金及現金等價物	–	–	1,321,816	40,850
流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	–	–	1,321,816	1,416,551
非流動金融負債(不包括貿易及其他應付款項以及撥備)	–	–	–	1,392,839
收益	–	–	–	57,216
年度／期間溢利及全面收入總額	–	–	–	4,054

上述財務資料概要與於合併財務報表確認的國盈發展有限公司權益賬面值的對賬：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
國盈發展有限公司的資產淨值	–	–	–	4,054
貴集團擁有權權益的比例	–	–	50%	50%
	–	–	–	2,027
其他調整*	–	–	–	1,415
貴集團應佔國盈發展有限公司的資產淨值	–	–	–	3,442
應收一間合營公司款項	–	–	660,908	679,216
貴集團於國盈發展有限公司的權益賬面值	–	–	660,908	682,658

* 為國盈的額外利潤進賬額

貴集團於該等個別並不重大的一間合營公司的權益合計賬面值

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於一間合營公司的投資	25,000	–	–	–

19. 按公平值計量且其變動計入損益的金融資產

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非上市股權投資	–	–	44,456	80,456
其他非上市投資	–	159,802	–	–
	—	159,802	44,456	80,456
就財務報表呈列：				
流動資產	–	159,802	–	–
非流動資產	–	–	44,456	80,456

非上市股權投資被貴集團指定為按公平值計量且其變動計入損益的金融資產。

其他非上市投資為中國內地銀行發行的理財產品，並被分類為按公平值計量且其變動計入損益的金融資產，原因為其合約現金流量並非僅為本金及利息付款。

20. 應收款項、按金及預付款項

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產包括以下項目：				
貿易應收款項				
－應收租金	246,023	199,341	263,828	230,419
流動資產包括以下項目：				
貿易應收款項				
－商品和服務	3,057	21,905	20,517	31,796
－經營租賃應收款項	21,885	16,810	14,473	20,307
－應收租金	112,049	130,945	143,233	150,347
其他按金、預付款項及應收款項	146,369	92,787	93,291	112,611
	283,360	262,447	271,514	315,061

貿易應收款項包括：

(i) 根據有關買賣協議條款已到期、應清償的銷售產生的應收款項；

(ii) 每月向租戶發出付款通知書後到期、應清償的應收租金；及

(iii) 免租期的應收租金，並已於租賃期內按直線法計算及攤銷。

於各有關期間末商品和服務以及經營租賃應收款項的賬齡分析(以發票日期為基準及經扣減虧損撥備)如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
未逾期	1,067	5,356	130	3,674
不足1年	21,880	31,058	33,542	48,258
1至2年	1,301	1,510	158	51
2至3年	694	791	1,160	120
	24,942	38,715	34,990	52,103

於有關期間末， 貴集團賬面總值分別為人民幣38,635,000元、人民幣36,939,000元、人民幣77,086,000元及人民幣59,384,000元的應收款項已抵押作為授予 貴集團銀行貸款的擔保(附註34)。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，預期信貸虧損撥備詳情載於附註38。

21. 銀行結餘及現金

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行及現金－不受限制	1,881,977	1,433,045	1,012,751	1,352,428
銀行結餘－受限制	1,844,962	1,973,544	1,943,980	1,766,400
	3,726,939	3,406,589	2,956,731	3,118,828

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，受限制銀行結餘包括 貴集團存於銀行、但只能應用於相關投資物業日常營運的存款。

於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年6月30日止六個月，銀行結餘及受限制銀行結餘按介乎0.00%至3.5%、0.00%至2.64%、0.00%至2.125%及0.00%至2.60%的市場利率計息。

於各有關期間末， 貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣2,646,182,000元、人民幣3,078,363,000元、人民幣2,624,828,000元及人民幣2,895,857,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》， 貴集團獲准透過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

22. 待售物業

貴集團的待售物業位於中國。所有待售物業按成本或可變現淨值的較低者入賬。

23. 應收／應付同系附屬公司／附屬公司款項

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收同系附屬公司款項	217,789	203,565	211,313	198,967
應付同系附屬公司款項	514,867	603,244	731,074	736,449

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的總額分別人民幣6,621,000元、人民幣3,272,000元、人民幣5,271,000元及人民幣6,344,000元計入應收同系附屬公司款項，屬貿易性質。於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的總額分別人民幣5,744,000元、人民幣3,247,000元、人民幣5,190,000元及人民幣6,223,000元已逾期一年或以上且不被視作拖欠，原因為 貴公司董事認為，基於各同系附屬公司的還款歷史、財務狀況及現有信譽程度，有關結餘可能結清。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的總額分別人民幣211,168,000元、人民幣200,293,000元、人民幣206,042,000元及人民幣192,623,000元計入應收同系附屬公司款項，屬非貿易性質、無抵押及免息。

預期有關期間應收同系附屬公司款項人民幣217,789,000元、人民幣203,565,000元、人民幣211,313,000元及人民幣198,967,000元將於各有關期間末按需償還，因此有關款項分類為流動資產。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的總額分別人民幣181,953,000元、人民幣113,265,000元、人民幣81,880,000元及人民幣64,605,000元計入應付同系附屬公司款項，屬貿易性質。於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日的總額分別人民幣332,914,000元、人民幣489,979,000元、人民幣649,194,000元及人民幣671,844,000元計入應付同系附屬公司款項為非貿易性質。應付同系附屬公司款項為無抵押、免息並按要求償還。

有關期間的預期信貸虧損撥備詳情載於附註38(b)。

應收 貴公司附屬公司款項載列如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應收附屬公司款項	3,410,119	3,081,569	3,101,821	3,103,140

應收 貴公司附屬公司款項為無抵押、免息及按要求償還。

24. 來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
應付附屬公司非控股股東款項	7,504	10,376	13,182	9,647
來自附屬公司非控股股東的貸款	1,710,350	1,715,590	1,476,010	1,443,693
	1,717,854	1,725,966	1,489,192	1,453,340

於2018年12月31日，來自附屬公司非控股股東的貸款為無抵押並按中國人民銀行指定利率的110%計息。

於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，來自附屬公司一名非控股股東的貸款為無抵押及免息並按要求償還。

於2021年6月30日後， 貴集團已就 貴集團附屬公司非控股股東所提供人民幣1,443,691,000元的貸款協定還款期限為2023年6月30日後。

25. 應付賬款、已收按金及應計費用

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
貿易應付款項	294,672	201,682	200,489	161,987
應付保留工程款項*(附註(a))*	6,667	7,072	1,265	1,037
物業税及其他應付税項	76,764	59,630	55,550	41,935
投資物業租金的已收按金及預收款項	748,583	787,128	808,692	885,684
應付增值税	19,783	11,480	20,568	1,385
其他應付款項及應計費用	279,669	319,024	316,553	302,986
	1,426,138	1,386,016	1,403,117	1,395,014

附註：

(a) 應付保留工程款項將根據各合約於保留期到期時支付。

於各有關期間末貿易應付款項的賬齡分析(以發票日期為基準及經扣減虧損撥備)如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
少於30日	155,805	97,821	75,503	55,390
31日至60日之間	4,634	1,239	5,335	3,921
61日至90日之間	7,983	5,151	4,610	2,253
超過90日	126,250	97,471	115,041	100,423
	294,672	201,682	200,489	161,987

26. 合約負債

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
物業銷售	20,271	815	–	–

於就物業銷售簽署買賣協議後， 貴集團收到合約價值的30%至100%作為來自客戶按金或來自客戶預收款項。有關預先付款計劃導致產生合約負債，將於整個的物業建設期內予以確認。

27. 銀行借貸

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行借貸須於以下期間內償還：				
－一年內或應要求	3,231,319	1,028,915	324,812	362,212
－一年以上，但不超過兩年	1,141,209	987,390	2,742,181	2,861,013
－兩年以上，但不超過五年	1,351,060	3,849,331	3,083,833	2,708,342
－超過五年	3,621,761	3,580,937	2,643,064	2,613,976
	9,345,349	9,446,573	8,793,890	8,545,543
減：流動負債項下於一年內到期的款項	3,231,319	1,028,915	324,812	362,212
於一年後到期的款項	6,114,030	8,417,658	8,469,078	8,183,331

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日， 貴集團分別人民幣9,345,349,000元、人民幣9,446,573,000元、人民幣8,793,890,000元、人民幣8,545,543,000元的銀行借貸已由附註34所載的資產作抵押。

貴集團銀行借貸的賬面值分析如下：

計值貨幣	利率	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
人民幣	於有關期間中國人民銀行指定利率80%至125%、中國人民銀行指定利率90%至125%、貸款基礎利率加3.9%至4.7%以及貸款基礎利率加3.9%至4.7%	7,594,803	7,026,129	6,527,066	6,294,458
港元	於有關期間香港銀行同業拆息加3.8%、香港銀行同業拆息加3.8%、香港銀行同業拆息加2.9%及香港銀行同業拆息加2.9%	941,929	949,946	896,089	887,984
美元	於有關期間倫敦銀行同業拆息加3.8%至5.25%、倫敦銀行同業拆息加2.85%至3.8%、倫敦銀行同業拆息加2.85%至3.8%及倫敦銀行同業拆息加2.85%至3.8%	808,617	1,470,498	1,370,735	1,363,101
		9,345,349	9,446,573	8,793,890	8,545,543

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，銀行借貸的加權平均實際利率分別為5.15%、5.11%、4.44%及4.46%，進一步分析如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
以人民幣計值	4.9%	4.9%	4.9%	4.9%
以港元計值	6.1%	6.5%	3.1%	3.0%
以美元計值	6.5%	5.1%	3.4%	3.4%

28. 股本

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
每股面值0.001美元的普通股已發行及繳足：	9	9	9	9

	股份數目	法定	股份數目	已發行及繳足
		人民幣千元		*人民幣千元*
2018年12月31日	50,000,000	351	1,280,312	9
2019年12月31日	50,000,000	351	1,280,312	9
2020年12月31日	50,000,000	351	1,280,312	9
2021年6月30日	50,000,000	351	1,280,312	9

29. 儲備

於2018年1月1日的其他儲備結餘主要包括：

(i) 貸記金額人民幣332百萬元指已收代價與2004年集團重組時向一名非控股股東收購附屬公司的額外權益應佔的資產淨值賬面值之間的差額。

(ii) 貸記金額人民幣91百萬元指免除一間同系附屬公司的貸款。

(iii) 借記金額人民幣781百萬元指已收代價與因2015年集團重組導致向瑞安房地產轉讓 貴集團一間附屬公司的資產淨值賬面值之間的差額。

(iv) 借記金額人民幣1,116百萬元指已收代價與2017年 貴集團部分出售附屬公司股權產生的附屬公司非控股權益增加之間的差額。

有關期間其他儲備變動主要包括：

(i) 貸記金額人民幣1,821百萬元已於截至2019年12月31日止年度確認，指根據重組於 貴集團一間聯營公司的權益。

(ii) 貸記金額人民幣40百萬元及人民幣24百萬元已分別於截至2020年12月31日止年度及截至2021年6月30日止六個月確認，代表貴集團附屬公司的當時控股公司作出的注資。

貴公司的儲蓄詳情載列如下：

	股份溢價賬	其他儲蓄	保留盈利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	2,801,764	(24,330)	495,604	3,273,038
年度溢利及全面收入總額	–	–	121,158	121,158
已宣派股息	–	–	(317,123)	(317,123)
於2018年12月31日及2019年1月1日	2,801,764	(24,330)	299,639	3,077,073
年度溢利及全面收入總額	–	–	6,594	6,594
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,801,764	(24,330)	306,233	3,083,667
年度虧損及全面開支總額	–	–	(3,341)	(3,341)

	股份溢價賬	其他儲蓄	保留盈利	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年12月31日及2021年1月1日	2,801,764	(24,330)	302,892	3,080,326
期間虧損及全面開支總額	–	–	(52)	(52)
於2021年6月30日	2,801,764	(24,330)	302,840	3,080,274

30. 來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款

來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款歸屬於公司股東，為免息，且除非 貴集團附屬公司的狀況能夠還款，且 貴集團的附屬公司、同系附屬公司及中間控股公司相互同意還款，或 貴集團附屬公司清盤，否則同系附屬公司及中間控股公司不會要求還款。

31. 衍生金融工具

	2018年12月31日
	人民幣千元
認購期權	243,155

於過往年度， 貴集團向一名獨立第三方出售其於一間附屬公司的全部股權(「出售附屬公司」)，現金代價為人民幣3,364百萬元，該附屬公司間接擁有位於中國上海的一項投資物業的99%權益。

根據過往年度訂立的相關買賣協議， 貴集團獲授一項認購期權，有關於出售完成(即2013年12月18日)的第五週年或第七週年的前兩個月內按相等於原代價另加每年溢價的現金代價回購出售附屬公司的全部股權。

貴集團已委聘獨立合資格專業估值師，以估算期權於2018年12月31日的公平值。於2018年12月31日，認購期權公平值估計為人民幣243百萬元。期權於2018年12月31日的公平值乃根據以下主要假設使用蒙地卡羅模擬法而釐定：

	2018年
物業估值的99%權益	人民幣6,331百萬元
至到期日時間	1.97年
1.97年無風險率	2.80%
波幅	4.59%

於2018年12月31日的物業估值乃按萊坊測量師行有限公司進行的估值基準並參考同區同類物業於該日的公平值而釐定。上述無風險利率乃參考人民幣中國政府債券收益率而釐定。波幅乃參考主體投資物業所處區內超甲級辦公室平均租金而釐定。

按於2018年12月31日的公平值計量認購期權歸類為第3級。第3級公平值計量乃源自資產或負債的不可觀察輸入值。

物業估值上升，認購期權公平值亦隨之上升，反之亦然。倘物業估值升跌3%，而所有其他變數維持不變，認購期權賬面值將分別增至約人民幣382,000,000元及跌至約人民幣136,000,000元。

截至2019年12月31日止年度， 貴集團聯營公司Top Fountain自獨立第三方購買出售附屬公司的全部股權及向 貴集團購買認購權，導致終止確認認購期權。

32. 遞延稅項資產／負債

以下為於有關期間已確認的主要遞延稅項負債(資產)及有關變動：

	加速稅項折舊	**投資物業重估**	**稅項虧損**	**確認收益及相關成本**	**中國附屬公司收入的預扣所得稅**	**其他**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	960,917	4,237,128	(109,464)	84,814	63,740	(84,914)	5,152,221
於損益表中扣除／(計入)	146,738	168,055	(49)	(28,581)	9,306	36,857	332,326
轉撥至當年預扣所得稅	–	–	–	–	(11,431)	–	(11,431)
於儲備中扣除	–	1,232	–	–	–	–	1,232
收購附屬公司	–	–	(3,518)	–	–	–	(3,518)

	加速稅項折舊	投資物業重估	稅項虧損	確認收益及相關成本	中國附屬公司收入的預扣所得稅	其他	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年12月31日及2019年1月1日	1,107,655	4,406,415	(113,031)	56,233	61,615	(48,057)	5,470,830
於損益表中扣除／(計入)	163,737	109,721	22,042	9,324	14,810	(11,379)	308,255
於2019年12月31日及2020年1月1日	1,271,392	4,516,136	(90,989)	65,557	76,425	(59,436)	5,779,085
轉撥至當年預扣所得稅	–	–	–	–	(33,128)	–	(33,128)
於損益表中扣除／(計入)	154,335	(273,255)	19,912	31,947	11,895	14,040	(41,126)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,425,727	4,242,881	(71,077)	97,504	55,192	(45,396)	5,704,831
於損益表中扣除／(計入)	71,661	(877)	7,189	1,560	9,743	23,321	112,597
轉撥至當年預扣所得稅	–	–	–	–	(3,570)	–	(3,570)
於2021年6月30日	1,497,388	4,242,004	(63,888)	99,064	61,365	(22,075)	5,813,858

為合併財務狀況表呈報的目的，若干遞延稅項(資產)負債已作抵銷。下文為用作財務報告目的的遞延稅項結餘分析：

	2018年12月31日	**2019年12月31日**	**2020年12月31日**	**2021年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
遞延稅項資產	(137,506)	(129,940)	(92,408)	(85,019)
遞延稅項負債	5,608,336	5,909,025	5,797,239	5,898,877
	5,470,830	5,779,085	5,704,831	5,813,858

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日， 貴集團可供抵銷未來溢利的未動用稅項虧損分別為人民幣1,722,408,000元、人民幣1,751,820,000元、人民幣1,732,447,000元及人民幣1,740,204,000元。已就該等稅項虧損分別確認人民幣452,124,000元、人民幣363,956,000元、人民幣284,308,000元及人民幣255,552,000元的遞延稅項資產。因被認為不太可能獲得可動用稅項虧損的應課稅溢利，概無就其餘稅項虧損人民幣1,270,284,000元、人民幣1,387,864,000元、人民幣1,448,139,000元及人民幣1,484,652,000元分別確認遞延稅項資產。

33. 證券化安排的收款

於2018年11月27日， 貴公司全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司(「佛山安盈」)按100%面值發行本金總額為人民幣770,000,000元的證券化安排的收款(「證券化安排的收款」)，包括(i)人民幣525,000,000元、固定年票息率為6%且每半年派息的證券(「A批次優先證券」)，(ii)人民幣240,000,000元、固定年票息率為6.5%且每半年派息的證券(「B及C批次優先證券」)，以及(iii)人民幣5,000,000元且無年票息率的證券(「次順位批次證券」)。扣除安排費後，證券化安排的收款的所得款項淨額為人民幣769百萬元。A批次優先證券、B及C批次優先證券及次順位批次證券將會分批償還直至2036年1月23日。證券化安排的收款屬資產抵押證券化，以佛山安盈持有的若干商業資產及其若干未來租金收入作抵押。於截至2021年6月30日止六個月， 貴集團與安排人協商條款，並承諾於2021年還款。因此，全額款項已於2021年7月贖回。

證券化安排的收款變動載列如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於1月1日	–	768,877	764,262	757,647
發行證券化安排的收款	768,877	–	–	–
減：償還本金額	–	(4,615)	(6,615)	(5,807)
於12月31日／6月30日	768,877	764,262	757,647	751,840
減：流動負債項下列示的一年內到期金額	4,615	6,615	10,647	751,840
一年後到期金額	764,262	757,647	747,000	–

附註： B及C批次優先證券及次順位批次證券達人民幣245,000,000元，獲瑞安房地產的附屬公司認購。

34. 資產抵押

於各有關期間末， 貴集團已抵押以下資產予銀行，作為取得若干銀行融資的擔保：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
投資物業	31,007,468	30,078,800	31,591,809	31,370,499
物業及設備	54,734	63,034	57,313	59,429
使用權資產	6,682	6,455	6,229	6,342
應收款項	38,635	36,939	77,086	59,384
	31,107,519	30,185,228	31,732,437	31,495,654

35. 承諾及或然事件

資本及其他承諾

於有關期間末， 貴集團的承諾如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
已訂約但未撥備：				
在建或發展中投資物業的開發成本	115,959	63,211	79,780	79,070
於一間合營公司的投資	–	–	142,000	142,000

附註： 於2020年12月22日， 貴集團與一名獨立第三方訂立協議成立一間合營公司，以在中國從事投資物業業務。

36. 關聯方交易

除附註17、18、23及24所述的關聯方交易及結餘外，有關期間內 貴集團與關連公司進行的交易如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
同系附屬公司及其合營公司					
收取證券化安排認購貸款的所得款項	245,000	–	–	–	–
一般物業管理服務收入	33,290	20,397	14,208	8,739	13,859
辦公區租金收入	25,500	29,400	21,300	9,382	10,200
資產管理費及租賃佣金收入	10,882	13,827	12,459	6,614	5,923
物業開發管理服務及翻新服務成本	105,700	110,100	111,500	31,533	29,700
利息收入*	249	4,766	10,086	6,358	868
辦公區租金開支	–	–	2,540	–	–
*鷹君集團有限公司**及其附屬公司*					
一般物業管理服務收入	3,100	3,000	3,300	1,500	1,500
聯營公司					
出售衍生金融工具所得款項	–	144,130	–	–	–
資產管理費及租賃佣金收入	–	33,255	31,787	17,619	16,170

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
合營公司					
資產管理費及租賃佣金收入	–	–	–	–	10,849
利息收入*	7,187	–	–	–	–
主要管理人員					
短期福利	20,858	24,731	32,133	22,411	19,085
退休福利	380	404	180	96	172

貴集團於有關期間向同系附屬公司提供物業管理服務，並於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月分別就 貴集團所招致並向第三方無加價支付的若干費用獲付還約人民幣44,888,000元、人民幣52,466,000元、人民幣45,572,000元及人民幣21,941,000元。

附註： 上述交易乃根據所涉及訂約各方互相協定的條款及條件進行。

* 利息收入於有關期間按4.79%、4.79%、4.79%至5.39%及4.79%至5.39%的利率收取。

** 貴公司的一名董事亦為鷹君集團有限公司(一間於百慕達註冊成立的獲豁免公司)的董事。

37. 資本風險管理

貴集團管理其資本，旨在透過優化債務及權益平衡使得股東回報最大化的同時，確保 貴集團內實體能夠保持其持續經營能力。 貴集團於過往年度的整體策略並未改變。

貴集團的資本架構包括債務淨額，其包括附註27及33分別披露的銀行借貸及證券化安排的收款，扣除銀行結餘及現金以及權益(包括已發行股本與儲備及非控股權益)。

貴公司董事已使用資產負債率審閱 貴集團資本架構，資產負債率乃以銀行借貸及證券化安排的收款總和與銀行結餘及現金總和兩者間的差額，除以權益總額計算。審閱至少每季進行一次，並於每次作出重大融資或投資決定前進行。

於各有關期間末的資產負債率如下：

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
銀行借貸	9,345,349	9,446,573	8,793,890	8,545,543
證券化安排的收款	768,877	764,262	757,647	751,840
銀行結餘及現金	(3,726,939)	(3,406,589)	(2,956,731)	(3,118,828)
債務淨額	6,387,287	6,804,246	6,594,806	6,178,555
權益總額	29,148,869	30,456,158	30,513,270	31,202,882
債務淨額對權益總額	22%	22%	22%	20%

38. 金融工具

a. 金融工具類別

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產				
按攤銷成本計量的金融資產	4,116,289	3,741,657	3,957,762	4,166,907
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	–	159,802	44,456	80,456
衍生金融工具	243,155	–	–	–
金融負債				
按攤銷成本計量的金融負債	13,051,480	13,179,009	12,403,169	12,063,704

b. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括向一家合營公司的貸款、應收款項、應收一間聯營公司款項、應收／應付同系公司款項、銀行結餘及現金、來自附屬公司一名非控股股東的貸款、銀行借貸、證券化安排的收款及租賃負債。

有關該等金融工具的詳情乃於相關附註披露。與該等金融工具有關的風險，以及減低此等風險的政策載於下文。管理層負責管理及監察該等風險，以確保能及時有效地採取適當措施。

貴集團金融工具產生的主要風險為貨幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱並同意管理各風險的政策的有關概要如下。

貨幣風險

貴集團所有收益均以人民幣計值。然而， 貴集團若干銀行結餘及債務責任乃以外幣計值。故此， 貴集團須承受匯率波動的風險。 貴集團利用貨幣遠期合約或封頂貨幣遠期合約將外幣風險控制在認可政策參數範圍內。

於各有關期間末， 貴集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2018年12月31日	**2019年12月31日**	**2020年12月31日**	**2021年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
港元				
資產	38,328	47,593	93,679	78,657
負債	941,929	962,977	904,776	894,499
美元				
資產	89,276	99,273	124,354	114,308
負債	816,721	1,492,907	1,396,329	1,382,461

敏感度分析

貴集團主要面臨港元及美元貨幣風險。

下表詳細說明 貴集團對人民幣兑相關外幣的匯率上調及下調5%的敏感度。5%為在內部向主要管理人員報告外幣風險時所採用的敏感度比率，其代表管理層對外匯匯率可能合理變動的評估。

敏感度分析僅包括以外幣計值的未結付貨幣項目(假設於報告期末餘額於整個年度尚未償還)，並因外匯匯率變動5%對其於結算日的換算作出調整。以下正值表明人民幣兑相關貨幣升值5%時溢利的增加值。當人民幣兑相關貨幣貶值5%，則會對溢利構成相應負面影響，而以下結餘或會為負值。

	附註	**2018年12月31日**	**2019年12月31日**	**2020年12月31日**	**2021年6月30日**
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
港元					
溢利或虧損	*(i)*	43,029	43,590	38,624	38,850
美元					
溢利或虧損	*(ii)*	68,629	66,364	60,570	60,388

附註：

(i) 主要屬於以港元計值而尚未於各有關期間末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金以及銀行借貸所承擔之風險。

(ii) 主要屬於以美元計值而尚未於各有關期間末受現金流對沖限制之銀行結餘及現金以及銀行借貸所承擔之風險。

管理層認為，由於結算日之風險並不能反映有關期間的風險，因此敏感度分析並不能代表外匯匯率變動的固有風險。

利率風險

貴集團的收入及經營現金流量大致獨立於市場利率變動。 貴集團所承擔的利率變動風險，主要涉及其銀行結餘及受限制銀行結餘(附註21)及浮息銀行借貸(附註27)。

貴集團的公平值利率風險主要與銀行借貸(附註27)及證券化安排的收款(附註33)有關。

貴集團金融負債所面臨的利率風險於本附註流動資金風險管理一節詳述。 貴集團的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息及貸款市場報價利率／中國人民銀行指定利率(源自 貴集團港元、美元及人民幣借貸)的浮動。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於各有關期間末面對的利率風險釐定。就浮息銀行借貸而言，分析乃假設各有關期間末的負債於整個年度未償還而作出。在內部向主要管理人員報告利率風險時採用上調或下調100個基點，其代表管理層對利率可能出現合理變動的評估。

由於 貴公司董事認為浮息銀行結餘產生的現金流量利率風險並不重大，故敏感度分析並不包括銀行結餘。

若利率上調／下調100個基點，且所有其他變數維持不變， 貴集團於有關期間溢利／(虧損)將分別增加人民幣63,355,000元、人民幣73,084,000元、人民幣73,112,000元及人民幣88,568,000元，主要是由於計及資本化利息成本的影響後， 貴集團的浮息銀行借貸面對的利率風險。

信貸風險及減值評估

貴集團面臨的最大信貸風險乃產生自合併財務狀況表各自已確認金融資產賬面值。有關信貸風險將導致 貴集團因對手方未能履行責任而產生財務虧損。

客戶合約產生的應收款項

為盡量降低信貸風險， 貴集團已制定政策確保向具有合適財政實力及能夠支付恰當百分比作為首期付款的買方進行銷售。 貴集團亦已制定其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。由於 貴集團已向租戶收取租賃按金作為無法收回應收款項的任何潛在損失的抵押，應收租金的信貸風險並不重大。

至於其他應收款項， 貴集團根據過往結算記錄、過往經驗以及合理可靠的遠期定量與定性資料對其他應收款項及按金可收回性進行定期個別評估。 貴集團相信，該等金額的信貸風險自初步確認以來並無顯著上升，而 貴集團根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。

應收關連公司款項

貴集團有應收同系附屬公司款項、應收一間聯營公司款項及應收一間合營公司款項。 貴集團定期監察同系附屬公司、聯營公司及合營公司的業務表現。 貴集團透過聯營公司／合營公司所持資產價值及參與或共同控制該等實體相關活動的能力，從而降低應收一間聯營公司及一間合營公

司款項的信貸風險。應收同系附屬公司款項的信貸風險乃透過內部程序進行管理。 貴集團亦積極監察各債務人拖欠的未償還款項情況，並利用過往逾期欠款資料評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加。 貴集團相信，應收一間聯營公司款項及應收一間合營公司款項的信貸風險自初步確認以來並無顯著上升，而 貴集團根據12個月預期信貸虧損作出減值撥備。於2021年6月30日、2020年12月31日、2019年12月31日及2018年12月31日， 貴集團評估向關連公司的貸款預期信貸虧損並不重大，故並無確認虧損撥備。

於各有關期間末， 貴集團應收同系附屬公司款項分別為人民幣217,789,000元、人民幣203,565,000元、人民幣211,313,000元及人民幣198,967,000元、應收一間聯營公司款項分別為零、零、人民幣529,000元及人民幣2,910,000元及應收一間合營公司款項分別為人民幣249,000元、零、零及人民幣2,273,000元，存在信用風險集中的情況。

銀行現金存款

由於現金存款主要存入國有金融機構及具有良好信譽銀行(全部均為高信貸質量金融機構)，故 貴集團的流動資金信貸風險有限。

下表詳列 貴集團須進行預期信貸虧損評估的金融資產信貸風險：

					12月31日			6月30日
					2018年	2019年	2020年	2021年
	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值	賬面總值	賬面總值	賬面總值
					人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按攤銷成本計量的金融資產								
應收款項	*20*	不適用	(附註3)	全期預期信貸虧損(撥備矩陣)	30,451	45,660	42,393	60,513
應收一間聯營公司款項	*17*	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	–	–	529	2,910
應收一間合營公司款項	*18*	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	249	–	–	2,273
應收同系附屬公司款項	*23*	不適用	(附註1)	12個月預期信貸虧損	217,789	203,565	211,313	198,967
其他應收款項	*20*	不適用	(附註1)	全期預期信貸虧損(信貸減值)	151,989	98,851	99,135	118,455
銀行結餘及現金	*21*	aaa至a	不適用	12個月預期信貸虧損	3,726,939	3,406,589	2,956,731	3,118,828

附註：

1. 為進行內部信貸風險管理， 貴集團利用過往逾期欠款資料評估自初步確認以來信貸風險有否大幅增加。

	逾期	未逾期／無固定還款期限	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2021年6月30日			
應收一間聯營公司款項	–	2,910	2,910
應收一間合營公司款項	–	2,273	2,273
應收同系附屬公司款項	–	198,967	198,967
其他應收款項	–	112,611	112,611
	–	316,761	316,761

	逾期	未逾期／無固定還款期限	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2020年12月31日			
應收一間聯營公司款項	–	529	529
應收同系附屬公司款項	–	211,313	211,313
其他應收款項	–	93,291	93,291
	–	305,133	305,133

	逾期	未逾期／無固定還款期限	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2019年12月31日			
應收同系附屬公司款項	–	203,565	203,565
其他應收款項	–	92,787	92,787
	–	296,352	296,352

	逾期	未逾期／無固定還款期限	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
2018年12月31日			
應收一間合營公司款項	–	249	249
應收同系附屬公司款項	–	217,789	217,789
其他應收款項	–	146,369	146,369
	–	364,407	364,407

2. 就應收款項而言， 貴集團採用國際財務報告準則第9號的簡易方式計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。 貴集團使用撥備矩陣確定該等項目的預期信貸虧損。

作為 貴集團信貸風險管理之一部分， 貴集團以應收款項賬齡評估客戶減值，此乃由於該等客戶包括大量具有共通風險特徵的客戶，足以反映客戶根據合約條款支付所有到期款項的能力。下表載列截至2021年6月30日、2020年12月31日、2019年12月31日及2018年12月31日在全期預期信貸虧損內按撥備矩陣評估的應收款項信貸風險(未出現信貸減值)資料。

	12月31日			6月30日	應收款項			
	2018年	2019年	2020年	2021年	12月31日			6月30日
	虧損率	虧損率	虧損率	虧損率	2018年	2019年	2020年	2021年
					人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
賬面總值								
即期(未逾期)	0.3%	0.3%	0.0%	0.3%	1,070	5,375	130	3,683
逾期1年以內	7%	2%	1%	0.4%	23,598	31,752	33,977	48,459
逾期1至2年	62%	62%	62%	62%	3,425	3,984	417	135
逾期2至3年	70%	70%	70%	70%	2,317	2,647	3,898	401
逾期3年以上	100%	100%	100%	100%	41	1,902	3,971	7,835
					30,451	45,660	42,393	60,513

估計虧損率乃基於應收款項於預期年期的過往觀察所得的違約率估計，並按無須花費過多成本或精力即可取得的前瞻性資料調整。

於各有關期間， 貴集團基於撥備矩陣確認應收款項減值虧損以及基於定期個別評估(撥回)／確認其他應收款項減值虧損(附註9)。

下表載列以簡易方式確認的應收款項及以定期個別評估的其他應收款項的全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損（無信貸減值）	全期預期信貸虧損（信貸減值）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	3,100	–	3,100
－已確認減值虧損	2,410	5,620	8,030
於2018年12月31日及2019年1月1日	5,510	5,620	11,130
－已確認減值虧損	1,436	444	1,880
於2019年12月31日及2020年1月1日	6,946	6,064	13,010
－已確認／(撥回)減值虧損	456	(220)	236
於2020年12月31日及2021年1月1日	7,402	5,844	13,246
－已確認減值虧損	1,008	–	1,008
於2021年6月30日	8,410	5,844	14,254

流動資金風險

貴集團旨在利用銀行借貸，在資金持續性與靈活性之間維持平衡。 貴集團亦監察現時及預期流動資金需求，以及定期監察其符合貸款契約規定，確保其維持充裕的營運資金及充足而穩定的資金來源，以滿足其流動資金需求。

下表詳細說明 貴集團金融負債的合約期限，乃依據 貴集團被要求還款的最早日期的金融負債的未折讓現金流量而編製。該表包括利息及主要現金流量。

流動資金及利率風險表

	加權平均實際利率	一年內或應要求	一年以上但不超過兩年	兩年以上但不超過五年	五年以上	未折讓現金流量總額	於2021年6月30日的賬面值
	%	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年6月30日							
非衍生金融負債							
包含在應付賬款、已收按金及應計費用中的金融負債		403,448	–		–	403,448	403,448
銀行借貸	4.5%	736,544	3,157,715	3,229,514	2,743,833	9,867,606	8,545,543
證券化安排的收款	6.0%	751,840	–	–	–	751,840	751,840
應付附屬公司非控股股東款項		9,647	–	–	–	9,647	9,647
應付同系附屬公司款項		736,449	–	–	–	736,449	736,449
附屬公司一名非控股股東提供的貸款		1,443,693	–	–	–	1,443,693	1,443,693
租賃負債		18,336	19,012	45,338	49,780	132,466	107,105
應付一間合營公司款項		3,419	–	–	–	3,419	3,419
		4,103,376	3,176,727	3,274,852	2,793,613	13,348,568	12,001,144

	加權平均實際利率	一年內或應要求	一年以上但不超過兩年	兩年以上但不超過五年	五年以上	未折讓現金流量總額	於2020年12月31日的賬面值
	%	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12月31日							
非衍生金融負債							
包含在應付賬款、已收按金及應計費用中的金融負債		445,842	–	–	–	445,842	445,842
銀行借貸	4.4%	722,190	3,110,664	3,682,052	2,776,998	10,291,904	8,793,890
證券化安排的收款	6.0%	55,945	57,245	186,720	889,450	1,189,360	757,647
應付附屬公司非控股股東款項		13,182	–	–	–	13,182	13,182
應付同系附屬公司款項		731,074	–	–	–	731,074	731,074
附屬公司一名非控股股東提供的貸款		1,476,010	–	–	–	1,476,010	1,476,010
租賃負債		17,814	18,858	47,977	57,150	141,799	113,059
		3,462,057	3,186,767	3,916,749	3,723,598	14,289,171	12,330,704

	加權平均實際利率	一年內或應要求	一年以上但不超過兩年	兩年以上但不超過五年	五年以上	未折讓現金流量總額	於2019年12月31日的賬面值
	%	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
2019年12月31日							
非衍生金融負債							
包含在應付賬款、已收按金及應計費用中的金融負債		527,778	–	–	–	527,778	527,778
銀行借貸	5.1%	1,447,732	1,378,997	4,696,640	3,796,131	11,319,500	9,446,573
證券化安排的收款	6.0%	52,445	55,945	179,920	931,825	1,220,135	764,262
應付附屬公司非控股股東款項		10,376	–	–	–	10,376	10,376
應付同系附屬公司款項		603,244	–	–	–	603,244	603,244
附屬公司一名非控股股東提供的貸款		1,715,590	–	–	–	1,715,590	1,715,590
租賃負債		17,182	13,178	42,428	71,577	144,365	111,186
		4,374,347	1,448,120	4,918,988	4,799,533	15,540,988	13,179,009

	加權平均實際利率	一年內或應要求	一年以上但不超過兩年	兩年以上但不超過五年	五年以上	未折讓現金流量總額	於2018年12月31日的賬面值
	%	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							
非衍生金融負債							
包含在應付賬款、已收按金及應計費用中的金融負債	–	572,539	–	–	–	572,539	572,539
銀行借貸	5.2%	3,736,351	1,444,145	1,953,790	3,854,213	10,988,499	9,345,349
證券化安排的收款	6.0%	53,400	55,032	181,023	969,425	1,258,880	768,877
應付附屬公司非控股股東款項	–	7,504	–	–	–	7,504	7,504
應付同系附屬公司款項	–	514,867	–	–	–	514,867	514,867
附屬公司一名非控股股東提供的貸款	–	1,710,350	–	–	–	1,710,350	1,710,350
租賃負債		17,044	17,239	55,005	85,747	175,035	123,526
		6,612,055	1,516,416	2,189,818	4,909,385	15,227,674	13,043,012

c. 公平值計量

貴集團的金融資產及金融負債的公平值按折讓現金流量分析，根據公認定價模式釐定。

貴集團於各有關期間末按公平值計量的一項租金保證安排產生的負債乃分類為第三級。如附註31披露，該項工具的公平值均根據蒙地卡羅模擬法使用主要輸入數據估計得出。

下表載列2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日止年度／期間第三級工具的對賬：

	非上市股權投資	衍生金融工具資產
	人民幣千元	*人民幣千元*
於2018年1月1日	–	342,199
公平值變動*(附註6)*	–	(99,044)
於2018年12月31日及2019年1月1日	–	243,155
結算	–	(144,130)
公平值變動*(附註6)*	–	(99,025)
於2019年12月31日及2020年1月1日	–	–
添置	44,456	–
於2020年12月31日及2021年1月1日	44,456	–
公平值變動*(附註6)*	36,000	–
於2021年6月30日	80,456	–

其他金融資產及金融負債的公平值根據公認貼現現金流分析定價模式釐定。

貴公司董事認為，於合併財務報表確認的按已攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其公平值相若。

於估計某項資產或負債的公平值時， 貴集團使用市場可觀察數據(如有)進行估計。倘並無第一級輸入數據， 貴集團會委聘合資格第三方估值師進行估值。倘某項資產或負債公平值出現重大變動，則會向 貴公司董事匯報出現波動的理由，以便採取適當行動。

39. 金融工具公平值及公平值層級

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
金融資產				
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	–	159,802	44,456	80,456
衍生金融工具	243,155	–	–	–
就財務報表呈列而言：				
非流動資產	243,155	–	44,456	80,456
流動資產	–	159,802	–	–
	243,155	159,802	44,456	80,456

管理層評估現金及現金等價物、貿易應收款項即期部分、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項、應付同系附屬公司款項、應收一間聯營公司款項及應收一間合營公司款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債及應付同系附屬公司款項、應付一間合營公司款項及來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項的公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具於短期內到期所致。

貴集團的財務部門由財務經理領導，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總裁報告。於各報告日期，財務部門分析金融工具的價值變動，並釐定估值所應用的主要參數。估值由財務總裁審批。

金融資產及負債的公平值乃以該工具自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易下的可交易金額入賬。已採用下列方法及假設估計公平值：

計息銀行借貸非即期部分的公平值乃透過採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可得利率貼現預期未來現金流量後予以計量。於各有關期間末， 貴集團計息銀行及其他借貸的自身不履約風險所導致的公平值變動被評估為不重大。

貴集團投資於非上市投資，即中國內地銀行發行的理財產品。 貴集團根據具有類似條款及風險的工具的市場利率，使用貼現現金流量估值模型估計該等非上市投資的公平值。

對於按公平值計量且其變動計入損益的非上市股權投資的公平值，管理層估計使用合理可能替代數據作為估值模型輸入數據的潛在影響。

貴集團在評估非上市股權投資的公平值時採用資產法。在資產法中，主要強調業務的資產負債的公平值。 貴集團採用經調整資產淨值法釐定非上市股權投資的股權價值。在此方法下， 貴集團從資產負債的報告賬面值開始，並其後在必要時調整個別資產負債的賬面值至公平值。

公平值層級

下表列示 貴集團金融工具公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2021年6月30日

	使用以下各項進行公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	**重大可觀察輸入數據（第二級）**	**重大不可觀察輸入數據（第三級）**	**總計**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	–	–	80,456	80,456

於2020年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	–	–	44,456	44,456

於2019年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
按公平值計量且其變動計入損益的金融資產	–	159,802	–	159,802

於2018年12月31日

	使用以下各項進行公平值計量			
	於活躍市場的報價（第一級）	重大可觀察輸入數據（第二級）	重大不可觀察輸入數據（第三級）	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
衍生金融工具	–	–	243,155	243,155

於有關期間， 貴集團並無任何按公平值計量的金融負債。

於有關期間，金融資產及金融負債兩方面的第一級與第二級公平值計量均無轉移，第三級亦並無轉入或轉出。

a. 主要非現金交易

年內，就廠房及設備的租賃安排而言， 貴集團於2019年及2020年使用權資產的非現金增加分別為人民幣3,488,000元及人民幣12,704,000元，而 貴集團於2018年及2020年租賃負債的非現金增加分別為人民幣76,147,000元及人民幣12,704,000元。

年內， 貴集團於2019年、2020年及2021年六個月因集團重組產生的視作出資的非現金增加分別為人民幣1,820,719,000元、人民幣39,865,000元及人民幣24,326,000元。

40. 合併現金流量表附註

a. 主要非現金交易

年內，就廠房及設備的租賃安排而言， 貴集團於2019年及2020年使用權資產的非現金增加分別為人民幣3,488,000元及人民幣12,704,000元，而 貴集團於2018年及2020年租賃負債的非現金增加分別為人民幣76,147,000元及人民幣12,704,000元。

年內， 貴集團於2019年、2020年及2021年六個月因集團重組產生的視作出資的非現金增加分別為人民幣1,820,719,000元、人民幣39,865,000元及人民幣24,326,000元。

b. 融資活動產生的負債對賬

下表詳細說明 貴集團融資活動產生的負債變動(包括現金及非現金變動)。融資活動產生的負債指已經或未來將會分類至 貴集團合併現金流量表項下融資活動所得現金流量的負債。

	借貸	證券化安排的收款	來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項*	股息及分配	租賃負債	來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	應收／應付同系附屬公司款項**	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2018年1月1日	9,294,566	–	1,650,596	–	57,325	9,928,736	112,654	21,043,877
融資現金流量	(33,684)	768,877	59,754	(342,975)	(15,767)	145,757	9,092	591,054
已付利息	(714,596)	–	–	–	–	–	–	(714,596)
外匯調整	77,528	–	–	–	–	–	–	77,528
利息開支	710,451	–	–	–	5,821	–	–	716,272
向附屬公司非控股股東派發股息	–	–	–	25,852	–	–	–	25,852
2018年末期股息及2019年中期股息	–	–	–	317,123	–	–	–	317,123
應付利息	11,084	–	–	–	–	–	–	11,084
新租賃	–	–	–	–	76,147	–	–	76,147
於2018年12月31日	9,345,349	768,877	1,710,350	–	123,526	10,074,493	121,746	22,144,341

	借貸	證券化安排的收款	來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項*	股息及分配	租賃負債	來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	應收／應付同系附屬公司款項**	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2019年1月1日	9,345,349	768,877	1,710,350	–	123,526	10,074,493	121,746	22,144,341
融資現金流量	71,742	(4,615)	8,111	(22,767)	(16,712)	(1,076,668)	167,940	(872,969)
已付利息	(563,386)	–	–	–	–	–	–	(563,386)
外匯調整	17,957	–	–	–	–	–	–	17,957
利息開支	567,378	–	–	–	5,934	–	–	573,312
向附屬公司非控股股東派發股息	–	–	–	22,767	–	–	–	22,767
應付利息	7,533	–	–	–	–	–	–	7,533
租金寬減	–	–	–	–	(1,562)	–	–	(1,562)
於2019年12月31日	9,446,573	764,262	1,718,461	–	111,186	8,997,825	289,686	21,327,993

	借貸	證券化安排的收款	來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項*	股息及分配	租賃負債	來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	應收／應付同系附屬公司款項**	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2020年1月1日	9,446,573	764,262	1,718,461	–	111,186	8,997,825	289,686	21,327,993
融資現金流量	(516,863)	(6,615)	(236,772)	(81,977)	(15,810)	369,704	153,466	(334,867)
已付利息	(531,756)	–	–	–	–	–	–	(531,756)
外匯調整	(154,781)	–	–	–	–	–	–	(154,781)
利息開支	536,123	–	–	–	5,788	–	–	541,911
2019年末期股息	–	–	–	59,301	–	–	–	59,301
向附屬公司非控股股東派發股息	–	–	–	22,676	–	–	–	22,676
應付利息	14,594	–	–	–	–	–	–	14,594
租金寬減	–	–	–	–	(809)	–	–	(809)
新租賃	–	–	–	–	12,704	–	–	12,704
於2020年12月31日	8,793,890	757,647	1,481,689	–	113,059	9,367,529	443,152	20,956,966

	借貸	證券化安排的收款	來自附屬公司非控股股東的貸款／應付附屬公司非控股股東款項*	股息及分配	租賃負債	來自同系附屬公司及中間控股公司的權益貸款	應收／應付同系附屬公司款項**	總計
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2021年1月1日	8,793,890	757,647	1,481,689	–	113,059	9,367,529	443,152	20,956,966
融資現金流量	(233,713)	(5,807)	(37,999)	(1,078)	(7,163)	184,859	36,069	(64,832)
已付利息	(236,813)	–	–	–	–	–	–	(236,813)
外匯調整	(24,144)	–	–	–	–	–	–	(24,144)
利息開支	244,258	–	–	–	2,885	–	–	247,143
向附屬公司非控股股東派發股息	–	–	–	1,078	–	–	–	1,078
應付利息	2,065	–	–	–	–	–	–	2,065
租金寬減	–	–	–	–	(1,676)	–	–	(1,676)
於2021年6月30日	8,545,543	751,840	1,443,690	–	107,105	9,552,388	479,221	20,879,787

* 於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，來自附屬公司非控股股東貸款總額／應付附屬公司非控股股東款項分別為人民幣1,717,854,000元、人民幣1,725,965,000元、人民幣1,489,193,000元及人民幣1,453,338,000元。於總額中，分別有人民幣1,710,350,000元、人民幣1,718,416,000元、人民幣1,481,689,000元及人民幣1,443,690,000元為融資活動產生的負債。

於2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日及2021年6月30日，應收／應付同系附屬公司款項總額分別為人民幣732,656,000元、人民幣806,809,000元、人民幣942,387,000元及人民幣935,416,000元。於總額中，分別有人民幣121,746,000元、人民幣289,686,000元、人民幣443,152,000元及人民幣479,221,000元為融資活動產生的負債。

b. 租賃現金流出總額

計入合併現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
投資活動內	–	–	–	–	–
融資活動內	(15,767)	(16,712)	(15,810)	(3,423)	(7,163)
	(15,767)	(16,712)	(15,810)	(3,423)	(7,163)

41. 擁有重大非控股權益的非全資附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
非控股權益持有的股權百分比：					
Bright Power Enterprises Limited	49%	49%	49%	49%	49%
悅濤有限公司	49%	49%	49%	49%	49%

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2018年	2019年	2020年	2020年	2021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*
分配至非控股權益的年度溢利：					
Bright Power Enterprises Limited	50,034	85,569	57,543	17,376	39,107
悅濤有限公司	59,781	66,281	77,562	45,356	21,234
已付悅濤有限公司非控股權益股息	–	–	–	–	1,078

	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
於報告日期非控股權益的累計結餘：				
Bright Power Enterprises Limited	966,310	1,051,879	1,109,423	1,148,530
悅濤有限公司	392,187	458,468	536,029	557,263

下表說明上述附屬公司的概述財務資料。所披露的金額為未扣除任何公司間互相抵銷的金額：

	Bright Power Enterprises Limited	**悅濤有限公司**
	人民幣千元	*人民幣千元*
截至2018年12月31日止年度		
收益	330,073	127,623
年度溢利	120,007	122,545
年度全面收入總額	120,007	122,545
流動資產	162,179	725,285
非流動資產	5,858,724	2,570,601
流動負債	(1,258,183)	(1,168,255)
非流動負債	(2,317,231)	(1,301,802)
經營活動所得現金流量淨額	229,194	92,827
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(90,183)	13,220
融資活動(所用)／所得現金流量淨額	(79,884)	219
現金及現金等價物增加淨額	59,127	106,266

	Bright Power Enterprises Limited	**悅濤有限公司**
	人民幣千元	*人民幣千元*
截至2019年12月31日止年度		
收益	341,138	134,692
年度溢利	201,155	136,774
年度全面收入總額	201,155	136,774
流動資產	227,243	985,292
非流動資產	5,848,048	2,636,831
流動負債	(1,235,963)	(1,319,445)
非流動負債	(2,192,684)	(1,340,076)
經營活動所得現金流量淨額	228,416	81,379
投資活動所得現金流量淨額	35,434	19,208
融資活動所用現金流量淨額	(206,265)	–
現金及現金等價物增加淨額	57,585	100,587

	Bright Power Enterprises Limited	悅濤有限公司
	人民幣千元	*人民幣千元*
截至2020年12月31日止年度		
收益	325,343	127,460
年度溢利	136,605	159,949
年度全面收入總額	136,605	159,949
流動資產	260,344	523,414
非流動資產	5,772,654	2,668,594
流動負債	(1,201,542)	(982,836)
非流動負債	(2,048,210)	(1,091,820)
經營活動所得現金流量淨額	222,829	10,262
投資活動所得現金流量淨額	71,140	25,485
融資活動所用現金流量淨額	(243,353)	(488,440)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	50,616	(452,693)

	Bright Power Enterprises Limited	悅濤有限公司
	人民幣千元 *(未經審核)*	*人民幣千元* *(未經審核)*
截至2020年6月30日止六個月		
收益	151,317	62,030
期內溢利	57,681	31,502
期內全面收入總額	57,681	31,502
流動資產	239,949	980,947
非流動資產	5,825,150	2,657,585
流動負債	(1,903,032)	(2,286,677)
非流動負債	(1,457,742)	(295,721)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	70,747	(6,106)
投資活動所得現金流量淨額	16,041	5,877
融資活動所用現金流量淨額	(80,087)	–
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,701	(229)

	Bright Power Enterprises Limited	悅濤有限公司
	人民幣千元	*人民幣千元*
截至2021年6月30日止六個月		
收益	183,662	74,865
期內溢利	75,461	43,637
期內全面收入總額	75,461	43,637
流動資產	357,465	518,037
非流動資產	5,742,277	2,669,570
流動負債	(1,931,494)	(1,745,615)
非流動負債	(1,309,541)	(282,081)
經營活動所得現金流量淨額	118,746	61,646
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	(67,812)	828
融資活動所用現金流量淨額	(49,638)	(66,457)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,296	(3,983)

42. 收購事項

於2017年12月20日， 貴公司間接全資附屬公司上海澤辰房地產經營有限公司(作為「買方」)與一名獨立第三方賣方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意收購上海新灣景置業有限公司全部股權，代價為人民幣1,172,000,000元，其中人民幣542,000,000元已於2018年支付，而人民幣630,000,000元已於2017年支付。收購事項於2018年1月4日完成，併入賬列作資產收購。若干資產及負債獲收購，其中投資物業人民幣1,242,806,000元獲確認(見附註14)。

43. 有關期間後事項

(a) 2021年7月， 貴公司的全資附屬公司佛山安盈房地產開發有限公司按100%面值悉數贖回未償還本金額為人民幣752,000,000元的證券化安排的收款。

(b) 於2021年6月30日後， 貴集團已就 貴集團附屬公司非控股股東人民幣1,443,691,000元的貸款協定還款期限為2023年6月30日後。

44. 其後財務報表

貴公司、 貴集團或 貴集團現時旗下任何公司概無就2021年6月30日之後任何期間編製任何經審核財務報表。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為獨立估值師萊坊就其於2021年6月30日就本文件所編製的函件全文、估值及物業估值概要。

Knight Frank 萊坊
萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www. knightfrank.com.hk

敬啟者：

於中華人民共和國多項物業的估值

我們遵照　閣下的指示，對瑞安新天地有限公司(以下簡稱「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)所持有的上述物業權益進行估值，我們確認已進行視察並作出有關查詢，以及取得我們認為必要的其他資料，以向　閣下提供我們對該等物業權益於2021年6月30日的市值的意見。

估值基準

估值乃我們對物業權益的市值之意見，所謂市值，我們擬將其界定為「自願買方與自願賣方按公平交易原則於適當市場推廣後，於估值日各自在知情、審慎及不受威逼的情況下進行資產或負債交易的估計金額」。

市值乃理解為資產或負債的估計價值，而並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，且不就任何一方因交易而直接產生的任何應付稅項作調整。

按照市值定義，市值為可於估值日在市場上合理取得的最可能價格，亦為賣方合理取得的最佳價格及買方合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士所授出的特別代價或優惠，或僅特定擁有人或買方可獲得的任何價值元素。

編製估值報告時，我們已遵從香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2020年版)」、皇家特許測量師學會頒佈的「皇家特許測量師學會估值－2020年全球準則」及香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引相關條文所載的規定。

估值方法

我們已採用「收入法－年期及復歸法」，對物業進行估值，方式是將我們獲　貴公司提供的租賃時間表所示的淨收入予以資本化，並對潛作復歸收入作出撥備。我們亦參考市場現有的銷售證明。

業權文件及產權負擔

我們已獲提供有關該物業業權文件的摘錄副本。然而，我們並無查閱文件正本以核實我們獲提供的副本未顯示的擁有權及任何修訂。我們依賴　貴集團及其中國法律顧問金茂凱德律師事務所就該等物業的業權及其他法律事宜提供的資料及法律意見。

我們的估值並無就任何物業的任何押記、按揭或欠款，或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項作出撥備。除另有指明外，我們假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

資料來源

我們在頗大程度上依賴由　貴集團所提供的資料以及　貴集團中國法律顧問的法律意見。我們並無理由懷疑　貴集團及／或其中國法律顧問向我們提供的資料之真實性及準確性，而該等資料對估值而言屬重要。我們已接納　貴集團所提供有關規劃審批或法定通告、地役權、年期、擁有權、佔用詳情、租賃概要、建築及地盤面積等事宜以及所有其他相關事宜的意見。估值報告所載的尺吋、量度及面積均根據我們獲提供的文件中所載資料作出，因此僅為約數。我們未能進行實地量度以核實該等物業的地盤及建築面積的真確性，而我們假設我們獲提供的文件所示的地盤及建築面積均屬正確。我們亦獲　貴集團告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

我們曾視察所估值物業的外貌，並在可能情況下視察該等物業的內部，而有關視察乃由本行的高級經理阮揚、本行的經理羅湛碧、本行的助理經理周夢璐及本行的估值師羅偉恒於2021年7月進行。然而，我們並無進行任何結構測量，惟在視察過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。我們亦無對任何服務進行測試。

識別將予估值的物業

我們已採取合理謹慎態度及技巧(但對　貴集團將並無絕對義務)以確保指示中提及的物業地址所指的該等物業為我們所視察及載於我們估值報告的該等物業。

環境問題

我們並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動的證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，我們的估值乃假設該等物業未受影響而編製。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且我們未獲提供資料前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，我們已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例及規例、法定規定及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，我們已進一步假設已取得使用該等物業作任何用途(本報告以此為依據)的任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

市況解釋附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

世界衛生組織於2020年3月11日將COVID-19疫情定性為「全球大型流行病」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響－就房地產市場而言，其交易活動及流動資金水平均有所減少。眾多國家已實施不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發，其他地區仍需要持續實施封鎖措施。

COVID-19疫情以及相關防疫措施繼續影響國內及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回覆到足以讓我們作估值意見基礎的水平。

重大估值不確定性

於估值日，我們仍然面臨著COVID-19疫情構成的前所未見的狀況，並缺少相關／充足的市場憑證，以作為我們判斷的基礎。因此，我們的估值乃基於《皇家特許測量師學會估值－全球準則》VPS 3及VPGA 10的「重大估值不確定性」而呈報，故與一般情況相比，我們的估值存在較低確定性且 閣下閱覽時應當更為謹慎。

為免生疑問，本解釋附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示 閣下不能依賴有關估值。相反，本函件載入本解釋附註，乃為提供有關我們於編製估值意見時的市場狀況的進一步資料，以確保估值具透明度。為承認市場狀況有機會因控制COVID-19疫情或因疫情再度爆發的變動而急速變化，我們須強調估值日的重要性。

備註

在我們的估值中，萊坊乃根據我們於估值日可取得的資料及數據編製估值。儘管目前的市場受多種政策及規例的影響，但日益複雜的國際貿易緊張局勢、地緣政治、新型冠狀病毒爆發的近期區域健康問題預期將導致房地產市場出現波動。 貴公司須明白區域健康問題、政策導向的變化、按揭要求及國際緊張局勢均可能會對房地產市場造成即時及大範圍影響(典型市場變化除外)。因此，務請注意，於估值日後出現的任何市場波動、政策、地緣政治變動或其他出乎意料的事件均可能對該等物業的價值造成影響。

貨幣

所有金額均以人民幣列賬。

隨函附奉本行的估值概要及估值報告。

此致

中國
上海
淮海中路333號
瑞安廣場26樓

瑞安新天地有限公司

列位董事 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS(GP)
皇家特許測量師學會註冊估值師
執行董事，中國估價及諮詢主管
謹啟

2021年[●]月[●]日

附註：梁偉明MFin, MCIREA, MHKIS, MRICS, RPS (GP)為合資格估值師，於中國及香港物業估值及顧問服務方面擁有約28年經驗。

估值概要

貴集團於中國持有作投資用途的物業

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於2021年6月30日現況下的市值
1.	中國上海 黃浦區 太平橋地區 上海新天地 第109-I、109-II、112-I及112-II號地塊 上海新天地	人民幣 6,103,100,000元	100%	人民幣 6,103,100,000元
2.	中國上海 黃浦區 馬當路245、259及281號 新天地時尚II	人民幣 1,895,900,000元	99%	人民幣 1,876,941,000
3.	中國上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場和新天地廣場	人民幣 4,689,100,000元	80%/100%	人民幣 3,791,880,000元
4.	中國上海 黃浦區 湖濱路150號 企業天地5號及湖濱道	人民幣 6,595,000,000元	44.55%	人民幣 2,938,072,500元
5.	中國上海 閔行區 虹橋中央商務區第一期 第6號地塊 虹橋天地	人民幣 8,946,400,000元	100%	人民幣 8,946,400,000元

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於2021年6月30日現況下的市值
6.	中國上海 楊浦區 上海創智天地 (創智天地社區)若干部分	人民幣 5,821,100,000元	44.27%	人民幣 2,577,000,970元
7.	中國上海 楊浦區 上海創智天地 (創智天地社區)北區	人民幣 2,671,400,000元	50.49%	人民幣 1,348,789,860元
8.	中國上海 楊浦區 淞滬路以西及國安路以東 INNO創智(創智天地社區)	人民幣 1,460,000,000元	100%	人民幣 1,460,000,000元
9.	中國湖北省 武漢江岸區 永清街 (第A4號地塊) 武漢天地	人民幣 1,812,300,000元	100%	人民幣 1,812,300,000元
10.	中國湖北省 武漢江岸區 永清街 壹方南館／壹方北館	人民幣 4,648,600,000元	100%	人民幣 4,648,600,000元

	物業	於2021年6月30日現況下的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於2021年6月30日現況下的市值
11.	中國江蘇省 南京秦淮區 漢中路1號 南京國際金融中心	人民幣 2,812,000,000元	50%	人民幣 1,406,000,000元
12.	中國廣東省 佛山禪城區 天地路以東及東熙里以北 佛山嶺南天地的嶺南 天地、嶺南站， 嶺南天地商業大廈	人民幣 4,174,000,000元	100%	人民幣 4,174,000,000元
13.	中國重慶 渝中區 化龍橋開發區 重慶天地多個部分	人民幣 1,506,200,000元	99%	人民幣 1,491,138,000元
	總計：	**人民幣** **53,135,100,000元**		**人民幣** **42,547,222,330元**

估值報告

貴集團於中國持有作投資用途的物業

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
1.	中國 上海 黃浦區 太平橋地區 上海新天地 第109-I、109-II、112-I及112-II號地塊 上海新天地	上海太平橋項目乃大型市中心總體規劃社區項目，環繞上海市中心人工湖及園境區。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8及10號線相連。太平橋項目包括多個商業、辦公及住宅開發項目，包括(i)上海新天地、(ii)新天地時尚II、(iii)瑞安廣場及新天地廣場；以及(iv)企業天地5號及湖濱道。 上海新天地乃歷史文化區，已成功振興為一個上海優質消閒去處。自2001年開業以來，其設計是將上海古典建築代表「石庫門」舊住宅改造為特殊地標的大型再開發項目。該項目僅是熱門淮海中路以南一個街區，毗鄰地鐵10號線新天地站及地鐵1號線黃陂南路站。 上海新天地一部分（前稱為「新天地南里」）完成了一項資產提升計劃，並於2020年11月16日試業。	該物業總建築面積約53,450平方米之商業部分已根據多項租約出租，租約最遲於2030年3月31日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣29,400,000元（不包括管理費）。該物業的餘下商業部分為空置或自用。 210個地庫停車位以小時為單位出租，63個地庫停車位為自用。 該物業建築面積約1,234平方米之會所部分為自用。 該物業之廣告牌受多項許可證規限，平均每月許可費總額約為人民幣1,060,000元。	人民幣6,103,100,000元 （人民幣陸拾壹億零三佰壹拾萬元整） （貴集團應佔100%權益：人民幣6,103,100,000元）

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值

該物業包括全部的上海新天地，總建築面積約為68,904平方米，位於四幅地塊(即第109-I、109-II、112-I及112-II號地塊)之上，總地盤面積約為29,706平方米，建築面積詳情載列如下：

用途	概約建築面積 *(平方米)*
零售	49,867
辦公	4,221
會所	1,234
停車場(地庫) (210個)	10,850
其他	2,732
總計：	**68,904**

該物業獲授的土地使用權為期50年，由1998年8月19日起至2048年8月18日屆滿，作綜合用途。

附註：

第109號地塊

1. 根據於2016年3月17日發出的營業執照統一社會信用代碼91310000607401257З，上海紀興房地產有限公司(「紀興」， 貴集團的間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣69,452,000元註冊成立，有效期由1999年2月2日起至2049年2月1日。

2. 根據於2016年3月17日發出的營業執照統一社會信用代碼91310000607401281K，上海柏興房地產有限公司(「柏興」， 貴集團的間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣146,761,000元註冊成立，有效期由1999年2月2日起至2049年2月1日。

3. 根據上海市房屋土地資源管理局於1999年5月31日發出的上海房地產權證滬房地虹字(1999)第100084號，紀興獲授該幅位於第109-I號地塊、地盤面積約5,886平方米的土地的土地使用權，期限由1998年8月19日起至2048年8月18日屆滿，作綜合用途。

4. 根據上海市房屋土地資源管理局於1999年5月31日發出的上海房地產權證滬房地虹字(1999)第100083號，柏興獲授該幅位於第109-II號地塊、地盤面積約8,558平方米的土地的土地使用權，期限由1998年8月19日起至2048年8月18日屆滿，作綜合用途。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局於2001年發出的三份上海房地產權證，該物業總建築面積6,017.24平方米的部分的所有權屬於紀興，作商業用途。詳情載列如下：

編號	證書號碼	地塊	地址	建築面積
				(平方米)
(1)	滬房地市字(2001)第010756號	109-I	太倉路181弄9-12號及25號	2,634.12
(2)	滬房地市字(2001)第010757號	109-I	太倉路181弄15及26號	1,285.61
(3)	滬房地市字(2001)第010758號	109-I	太倉路6-8號	2,097.51

6. 根據上海市房屋土地資源管理局於2001年及2002年發出的四份上海房地產權證，該物業總建築面積17,137.61平方米的部分的所有權屬於柏興。詳情載列如下：

編號	證書號碼	地塊	地址	用途	建築面積
					(平方米)
(1)	滬房地市字(2001)第010759號	109-II	太倉路181弄19-23號	商業	2,840.80
(2)	滬房地市字(2001)第010760號	109-II	太倉路181弄2、3、5、16及18號	商業	3,434.28
(3)	滬房地市字(2001)第010761號	109-II	太倉路181弄1及17號	商業	3,316.59
(4)	滬房地市字(2002)第003005號	109-II	太倉路181弄27及28號	辦公室	7,545.94

第112號地塊

7. 根據於2016年3月17日發出的營業執照統一社會信用代碼91310000607401265X，上海興啟房地產有限公司(「興啟」， 貴集團的間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣266,653,000元註冊成立，有效期由1999年2月2日起至2049年2月1日。

8. 根據於2016年3月17日發出的營業執照統一社會信用代碼91310000607401273Q，上海新天地廣場有限公司(「新天地」， 貴集團的間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣98,261,000元註冊成立，有效期由1999年2月2日起至2049年2月1日。

9. 根據上海市房屋土地資源管理局於2001年5月23日發出的上海房地產權證滬房地市字(2001)第003633號，新天地獲授該幅位於第112-I號地塊、地盤面積約6,559平方米的土地的土地使用權，期限由1998年8月19日起至2048年8月18日屆滿，作綜合用途。

10. 根據上海市房屋土地資源管理局於2001年5月23日發出的上海房地產權證滬房地市字(2001)第003634號，興啟獲授該幅位於第112-II號地塊、地盤面積約8,703平方米的土地的土地使用權，期限由1998年8月19日起至2048年8月18日屆滿，作綜合用途。

11. 根據上海市房屋土地資源管理局於2002年發出的兩份上海房地產權證，該物業總建築面積13,678.74平方米的部分的所有權屬於新天地。詳情載列如下：

編號	證書號碼	地塊	地址	用途	建築面積
					(平方米)
(1)	滬房地市字(2002)第012063號	112-I	興業路123弄1-3號	商業及辦公室	2,907.58
(2)	滬房地市字(2002)第012451號	112-I	興業路123弄7號	商業	10,771.16

12. 根據上海市房屋土地資源管理局於2008年及2015年發出的兩份上海房地產權證，該物業總建築面積32,070.54平方米的部分的所有權屬於興啟。詳情載列如下：

編號	證書號碼	地塊	地址	用途	建築面積
					(平方米)
(1)	滬房地黃字(2015)第053845號	112-II	興業路123弄5號	商業及公寓	7,134.39
(2)	滬房地盧字(2008)第000734號	112-II	興業路123弄6號	商業	24,936.15

13. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業之會所(總建築面積約1,234平方米，自用)之市值，上述部分於估值日之市值約為人民幣82,000,000元。

14. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣234,200,000元
零售	人民幣5,597,000,000元
停車場及其他	人民幣189,900,000元*
總計：	**人民幣6,021,100,000元**

* *不包括總建築面積約1,234平方米的會所部分之市值約人民幣82,000,000元。*

15. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 紀興、柏興、興啟及新天地已合法取得附註5、6、11及12所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業存在按揭；

(iii) 紀興、柏興、興啟及新天地有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註15(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
2.	中國上海 黃浦區 馬當路245、259及281號新天地時尚II	上海太平橋項目乃大型市中心總體規劃社區項目，環繞上海市中心人工湖及園境區。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8及10號線相連。太平橋項目包括多個商業、辦公及住宅開發項目，包括(i)上海新天地、(ii)新天地時尚II、(iii)瑞安廣場及新天地廣場；以及(iv)企業天地5號及湖濱道。 新天地時尚II位於上海新天地以南，是一個四層高商場，包括兩層地庫，於2010年落成。 該物業包括新天地時尚II及116個地庫停車位，建築面積詳情載列如下：	該物業總建築面積約18,892平方米之零售部分已根據多份租約出租，租約最遲於2025年8月31日屆滿，每月租金總額約為人民幣5,330,000元（不包括管理費），而該物業的餘下部分為空置。	人民幣1,895,900,000元（人民幣拾捌億玖仟伍佰玖拾萬元整） （貴集團應佔99%權益：人民幣1,876,941,000元）

物業	概況及年期		佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
	用途	概約建築面積 *(平方米)*		
	零售(L1)	8,724		
	零售(L2)	5,416		
	零售(B1)	7,221		
	零售(B2)	4,283		
	小計：	25,644		
	商業停車場（地庫）(113個)	6,103		
	住宅停車場（地庫）(3個)	166		
	其他	2,853		
	總計：	**34,766**		
	該物業獲授的土地使用權為期70年，由2001年5月30日起至2071年5月29日屆滿，作住宅用途。			

附註：

1. 根據上海復興建設發展有限公司(「甲方」)與香港遠祥有限公司(「乙方」)於2001年9月8日訂立的合資合營公司合約，以及於2005年4月7日發出的批准函滬外資委協(2005) 691號，雙方同意成立一間合營公司。合營公司合約及批准函所訂明的主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	：	上海復祥房地產有限公司(「該合營公司」， 貴集團間接擁有99%權益的附屬公司)
(ii)	經營年期	：	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	：	人民幣1,035,000,000元(現已變更為人民幣1,635,000,000元)
(iv)	註冊資本	：	人民幣345,000,000元(現已變更為人民幣645,000,000元)(甲方：1%，乙方：99%)

2. 根據所提供的資料，該合營公司的利潤分成比率分別為甲方佔1%及乙方佔99%。

3. 根據於2007年11月21日發出的營業執照第0377657號，該合營公司以註冊資本人民幣645,000,000元註冊成立，有效期由2001年12月19日起至2071年12月18日。其業務範疇包括建設、開發及經營房地產；租賃及銷售房地產；提供有關房地產開發的康樂設施、商業及娛樂設施；以及物業管理。

4. 根據上海市房屋土地資源管理局於2007年5月22日發出的上海房地產權證滬房地盧字(2007)第001859號，該合營公司獲授該幅地盤面積23,863平方米的土地的土地使用權，期限由2001年5月30日起至2071年5月29日屆滿，作住宅用途。

5. 根據上海市規劃和國土資源管理局於2010年9月29日發出的上海房地產權證滬房地盧字(2010)第002729號，該項總建築面積26,613.62平方米的物業(商場)的所有權屬於該合營公司。

6. 根據上海市規劃和國土資源管理局於2010年12月16日發出的上海房地產權證滬房地盧字(2010)第003345號，該項建築面積25,100.10平方米的物業(地庫停車場)的所有權屬於該合營公司，而部分物業擁有上述權證的所有權。

7. 根據　閣下之特別指示，我們已提供該物業3個住宅地庫停車位(總建築面積約166平方米，待售)的市值明細，上述住宅停車位於估值日之總市值約為人民幣1,500,000元。

8. 根據　閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	**於2021年6月30日的市值**
零售	人民幣1,837,900,000元
停車場及其他	人民幣56,500,000元*
總計：	**人民幣1,894,400,000元**

* *不包括該物業3個地庫住宅停車位之市值約人民幣1,500,000元。*

9. 我們獲　貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營公司已合法取得附註5及6所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業部分存在按揭；

(iii) 該合營公司有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註9(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
3.	中國 上海 黃浦區 淮海中路333號 瑞安廣場和 新天地廣場	上海太平橋項目乃大型市中心總體規劃社區項目，環繞上海市中心人工湖及園境區。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8及10號線相連。太平橋項目包括多個商業、辦公及住宅開發項目，包括(i)上海新天地、(ii)新天地時尚II、(iii)瑞安廣場及新天地廣場；以及(iv)企業天地5號及湖濱道。 瑞安廣場策略性地坐落於淮海中路，直達上海最繁忙的地鐵站之一地鐵1號線黃陂南路站。 瑞安廣場為23層高甲級辦公樓，建有一個6層卓越零售商場及兩層零售地庫，於1996年12月竣工。新天地廣場是瑞安廣場的零售空間，總建築面積約為28,000平方米，經於2018年底完成資產提升計劃後，於2019年5月重新開業。此外，1至6層的車庫合共提供149個停車位。	該物業總建築面積約27,564平方米之辦公部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣8,410,000元，最後屆滿日為2026年9月15日。該物業總建築面積約3,730平方米之辦公部分為自用，而餘下辦公部分為空置。 該物業總建築面積約26,565平方米之零售部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣6,720,000元，最後屆滿日為2026年7月31日，而該物業之餘下零售部分為空置。 149個停車位大部分均以小時為單位出租，其餘停車位則根據多項租約／特許權出租。	人民幣4,689,100,000元 （人民幣肆拾陸億捌仟玖佰壹拾萬元整） （貴集團應佔80%/100%權益：人民幣3,791,800,000元） *（請參閱附註5）*

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值

該物業建築面積詳情載列如下：

用途	概約建築面積*(平方米)*
零售(地庫1及2層，1至6層)	27,543
辦公*	32,434
停車場	7,416
其他	811
總計：	**68,204**

* *辦公單位1101號、1111號1112號及17、18及20層的總建築面積約為8,678.48平方米，由第三方持有，因此並無納入本次估值。*

該物業獲授的土地使用權由1994年11月11日起至2044年11月10日屆滿，作綜合用途。

附註：

1. 根據於2019年11月19日發出的營業執照統一社會信用代碼91310000607274198B，上海九海利盟房地產有限公司(「上海九海利盟」， 貴集團擁有80%權益的間接附屬公司)以註冊資本30,000,000美元註冊成立，有效期由1994年11月1日起至2044年10月31日。

2. 根據上海市房屋土地資源管理局於1997年2月18日發出的上海房地產權證滬房地市字(1997)第000461號，整個瑞安廣場地盤面積7,958平方米的土地使用權以及該發展項目總建築面積77,067.72平方米的房屋所有權屬於上海九海利盟，土地使用權期限由1994年11月11日起至2044年11月10日屆滿，作綜合用途。該物業部分歸屬於上述證書。

3. 根據上海市房屋土地資源管理局於1988年3月30日發出的上海房地產權證滬房地市字(1998)第001173號，該物業15層總建築面積2,574.51平方米的房屋所有權屬於順迪投資有限公司(貴集團的間接全資附屬公司)，土地使用權期限由1997年12月2日起至2044年11月10日，作綜合用途。

4. 根據 閣下之特別指示，我們已提供現該物業總建築面積約3,730平方米的自用辦公部分(現時出租予 貴集團，每月租金總額約為人民幣1,290,000元)的市值明細，上述部分於估值日之總市值約為人民幣305,500,000元。

5. 估值明細及 貴集團應佔上海九海利盟及順迪投資有限公司的權益載列如下：

部分	建築面積	擁有人	於2021年6月30日的市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔於2021年6月30日的市值
	(平方米)				
該物業的零售及辦公單位(不包括15層).....	65,630	上海九海利盟	人民幣4,486,100,000元	80%	人民幣3,588,880,000元
該物業的15層.....	2,574	順迪投資有限公司	人民幣203,000,000元	100%	人民幣203,000,000元
		貴集團應佔實際權益：		80%/100%	人民幣3,791,880,000元

6. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣2,258,100,000元*
零售	人民幣2,008,400,000元
停車場及其他	人民幣117,100,000元
總計：	**人民幣4,383,600,000元**

* *不包括總建築面積約3,730平方米的該物業自用辦公部分之市值約人民幣305,500,000元。*

7. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 上海九海利盟及順迪投資有限公司已合法取得附註2及3所述該物業的房屋所有權；

(ii) 上海九海利盟及順迪投資有限公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
4.	中國 上海 黃浦區 湖濱路150號 企業天地5號及湖濱道	上海太平橋項目乃大型市中心總體規劃社區項目，環繞上海市中心人工湖及園境區。該項目位於黃浦區，與上海地鐵1、8及10號線相連。太平橋項目包括多個商業、辦公及住宅開發項目，包括(i)上海新天地、(ii)新天地時尚II、(iii)瑞安廣場及新天地廣場；以及(iv)企業天地5號及湖濱道。 企業天地5號設有超甲級辦公樓及名為湖濱道的零售商場，坐落於太平橋人工湖北側的湖濱道，毗鄰上海新天地，於2013年落成。該物業建築面積詳情載列如下： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* 辦公 51,623 零售(1至3層) 16,294 零售(地庫1至2層) 10,741 停車場(地庫)(274個) 18,318 其他 5,354 **總計：** **102,330** 該物業獲授的土地使用權為期50年，由2003年12月18日起至2053年12月17日屆滿，作商業及辦公用途。	該物業總建築面積約42,923平方米之辦公部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣15,079,000元，最後屆滿日為2025年6月15日，而該物業的餘下辦公部分為空置。 該物業總建築面積約24,806平方米之零售部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣4,764,000元，最後屆滿日為2026年3月31日，而該物業的餘下零售部分為空置。	人民幣6,595,000,000元(人民幣陸拾伍億玖仟伍佰萬元整) (貴集團應佔44.55%權益：人民幣2,938,072,500元)

附註：

1. 根據於2013年4月28日發出的營業執照第310000400369703號，上海興僑房地產有限公司(「興僑」， 貴集團擁有44.55%權益的聯營公司)以註冊資本234,000,000美元註冊成立，有效期由2004年1月18日起至2054年1月17日。

2. 根據上海市規劃和國土資源管理局於2014年10月29日發出的上海房地產權證滬房地黃字(2014)第052689號，該物業總建築面積102,330.45平方米的所有權屬於興僑，土地使用權以50年為期限，由2003年12月18日起至2053年12月17日屆滿，作商業及辦公用途。

3. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	**於2021年6月30日的市值**
辦公	人民幣4,898,000,000元
零售	人民幣1,536,000,000元
停車場及其他	人民幣161,000,000元
總計：	**人民幣6,595,000,000元**

4. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 興僑已合法取得附註2所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業已按揭；

(iii) 興僑有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註4(ii)所述按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
5.	中國 上海 閔行區 虹橋中央商務區第一期 第6號地塊 虹橋天地	虹橋天地位於虹橋中央商務區的核心區域，是唯一與虹橋交通樞紐直接相連的商業綜合項目，交通便利，可前往上海高鐵站、上海虹橋國際機場、五條地鐵線、長途汽車站及未來的磁懸浮站點等主要交通節點。 虹橋天地為新的商業、文化及生活地標，於2015年下半年竣工，包括一個大型零售綜合項目、多間辦公室及一個演出及展覽中心。該物業建築面積詳情載列如下： **用途** / **概約建築面積**（*平方米*） **辦公樓1至3號及5號樓** 辦公 90,297 零售 6,340 零售(地庫) 6,164 其他 1,961 小計： 104,762 **購物商場** 零售 91,081 零售(地庫) 34,210 其他 2,304 小計： 127,595	有關該物業相關部分的佔用詳情，請參閱附註3。	人民幣8,946,400,000元 （人民幣捌拾玖億肆仟陸佰肆拾萬元整） （貴集團應佔100%權益：人民幣8,946,400,000元）

物業	概況及年期		佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
	用途	概約建築面積 *(平方米)*		
	新天地			
	零售	5,562		
	零售(地庫)	10,376		
	其他	274		
	小計：	16,212		
	演藝中心			
	娛樂	19,126		
	停車場(地庫) （1,175個）	66,935		
	總計：	**334,630**		
	該物業獲授的土地使用權期限由2011年4月29日起計，商業及娛樂用途為40年，辦公及綜合用途為50年。			

1. 根據於2019年6月3日發出的營業執照第91310000566569239W號，上海瑞橋房地產發展有限公司(「瑞橋」， 貴集團的間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣3,900,000,000元註冊成立，有效期由2010年12月28日起至2060年12月27日，業務範圍為從事獲授土地上多個物業的開發、建設、出售及租賃。

2. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的四份上海房地產權證，該物業總建築面積378,609.08平方米的部分的所有權屬於瑞橋。詳情載列如下：

編號	證書號碼	發出日	屆滿日	用途	建築面積 *(平方米)*
(1)	滬房地閔字(2016)第042825號	2016年6月2日	2051年4月28日	商業及娛樂	17,6494.79

編號	證書號碼	發出日	屆滿日	用途	建築面積
					(平方米)
			2061年4月28日	辦公及綜合	
(2)	滬房地閔字(2016)第042832號	2016年6月2日	2051年4月28日	商業及娛樂	1,800.02
			2061年4月28日	辦公及綜合	
(3)	滬房地閔字(2016)第042769號	2016年6月2日	2051年4月28日	商業及娛樂	196,999.44
			2061年4月28日	辦公及綜合	
(4)	滬房地閔字(2016)第042773號	2016年6月2日	2051年4月28日	商業及娛樂	3,314.83
			2061年4月28日	辦公及綜合	
				總計：	**378,609.08**

3. 該物業的一部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣33,850,000元(不包括管理費)，最後屆滿日為2033年9月22日，而該物業的餘下部分為空置。詳情載列如下：

部分	用途	概約已出租建築面積	最後屆滿日	每月租金總額
		(平方米)		*(人民幣)*
辦公樓1至3號及5號樓....	辦公	88,514	2025年9月30日	18,000,000
辦公樓1至3號及5號樓....	零售	11,123	2029年11月30日	2,230,000
購物商場.....	零售	120,800	2033年9月22日	10,250,000
新天地	零售	14,906	2027年8月31日	2,810,000
演藝中心.....	展廳	19,126	2022年12月31日	560,000
	總計：	**254,469**		**33,850,000**

4. 根據　閣下之特別指示，我們已提供該物業多個部分的市值明細，相關部分於估值日之總市值載列如下：

部分	建築面積	於2021年6月30日的市值
辦公樓1至3號及5號樓	90,297平方米用作辦公、12,504平方米用作零售及1,175個停車位	人民幣5,047,400,000元
商場	125,291平方米用作零售	人民幣3,108,000,000元
新天地	15,938平方米用作零售	人民幣582,000,000元
演藝中心.....	19,126平方米用作演藝中心	人民幣209,000,000元
	總計：	**人民幣8,946,400,000元**

5. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣4,334,600,000元
零售	人民幣4,344,000,000元
停車場及其他	人民幣267,800,000元
總計：	**人民幣8,946,400,000元**

6. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 瑞橋已合法取得附註2所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業存在按揭；

(iii) 瑞橋有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註6(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
6.	中國 上海 楊浦區 上海創智天地 (創智天地社區) 若干部分	上海創智天地是一個綜合的多功能社區，旨在激勵技術創新及創業，營造「生活、工作、娛樂、學習」環境。其高度重視教育、科技、文化、科研和商業孵化，地理位置優越，緊鄰楊浦區五角場各大高校，與上海地鐵10號線相連。 該物業包括上海創智天地若干部分，包括R1、R2(第7-7、7-9及8-2號地塊)、H1、H2及C2，以及第12-8號地塊，建築面積詳情載列如下： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* **R1** 零售(LG – L2) 7,061 其他 8,088 小計： 15,149 **R2(第7-7、7-9及8-2號地塊)** 辦公 11,077 零售 8,214 其他 6,659 小計： 25,950 **H1** 零售 7,250 零售(地庫) 13,524 辦公 28,804 其他 9,183 小計： 58,761	該物業總建築面積約104,817平方米之辦公部分及52,975平方米之零售部分已根據多項租約出租，每月租金總額分別約為人民幣15,370,000元及人民幣9,890,000元(不包括管理費)，最遲於2030年9月7日屆滿。該物業總建築面積約1,613平方米之辦公部分及798平方米之零售部分為自用，而餘下部分為空置。	人民幣5,821,100,000元 (人民幣伍拾捌億貳仟壹佰壹拾萬元整) (貴集團應佔44.27%權益：人民幣2,577,000,970元)

物業	概況及年期		佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
	用途	概約建築面積 *(平方米)*		
	H2			
	辦公	39,318		
	零售	3,957		
	零售(地庫)	6,138		
	其他	3,312		
	小計：	52,725		
	C2			
	辦公	27,089		
	零售	5,417		
	零售(地庫)	5,052		
	其他	424		
	小計：	37,982		
	第12-8號地塊			
	辦公(L4 – L6)	4,604		
	其他	366		
	小計:	4,970		
	停車場(地庫)（1,060個）	67,956		
	總計：	**263,493**		
	該物業已根據若干年期及用途獲授土地使用權；有關詳情，請參閱附註5。			

附註：

1. 根據上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(前稱上海楊浦大學城投資發展有限公司)(「甲方」)與光僑有限公司(「乙方」)於2003年6月13日訂立的合營公司合約，雙方同意註冊成立一間合營公司。上述合約所訂明的主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	：	上海楊浦大學城中央社區發展有限公司， 貴集團擁有44.27%權益的間接附屬公司(「該合營公司」)
(ii)	經營年期	：	營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	：	90,000,000美元
(iv)	註冊資本	：	30,000,000美元(甲方：3%，乙方：97%)

2. 根據甲方與乙方於2004年3月29日訂立的補充合營公司合約及於2009年5月22日發出的驗資報告富會驗(2009)第22號，已對合營公司合約作出修訂。該合約及報告所訂明的主要條件如下：

(i) 將合營公司的原名上海楊浦大學城中央社區發展有限公司，改名為上海楊浦中央社區發展有限公司(「該合營公司」)

(ii) 總投資額增至180,000,000美元

(iii) 註冊資本增至85,500,000美元(甲方：21.23%，乙方：78.77%)

3. 根據上海市工商管理局於2004年10月8日發出的營業執照，該合營公司以註冊資本60,500,000美元註冊成立，年期由2003年8月26日起至2073年8月25日屆滿。業務範疇包括物業發展、管理、經管、顧問、代理、配套商業樓宇建設及營運、科技、培訓及展覽。

4. 根據所提供的資料，於估值日，該合營公司的註冊資本已增至137,500,000美元，而該合營公司的利潤分成比率分別為甲方佔13.2%及乙方佔86.8%。

5. 根據上海市房屋土地資源管理局發出共十四份上海房地產權證，該物業總建築面積438,356.32平方米的部分的所有權屬於該合營公司。詳情載列如下：

編號	部分	證書號碼	發出日	屆滿日	用途	建築面積 *(平方米)*
(1)	R1	滬房地楊字(2007)第006193號	2007年3月5日	2054年3月28日	綜合	25,952.31
(2)	R1	滬房地楊字(2007)第006192號	2007年3月5日	2054年3月28日	綜合	26,242.90
(3)	R1	滬房地楊字(2006)第022646號	2006年9月16日	2054年3月28日	綜合	31,366.37*
(4)	R1	滬房地楊字(2006)第022657號	2006年9月16日	2054年3月28日	綜合	22,051.59*
(5)	R2的第7-7號地塊	滬房地楊字(2010)第012687號	2010年6月13日	2055年12月19日	商業、辦公及住宅	51,080.49
(6)	R2的第7-9號地塊	滬房地楊字(2009)第003343號	2009年3月9日	2055年12月19日	商業、辦公及住宅	34,714.44

編號	部分	證書號碼	發出日	屆滿日	用途	建築面積
						(平方米)
(7)	R2的第8-2號地塊	滬房地楊字(2009)第003342號	2009年3月9日	2055年12月19日	商業、辦公及住宅	22,970.99
(8)	H1	滬房地楊字(2007)第007995號	2007年3月29日	2054年3月28日	商業、辦公、教育、文化及娛樂	50,604.85
(9)	H1	滬房地楊字(2010)第023966號	2010年12月20日	2054年3月28日	商業、辦公、教育、文化及娛樂	17,106.96
(10)	H2	滬房地楊字(2010)第024748號	2010年12月31日	2054年3月28日	商業、辦公、教育、文化及娛樂	76,229.11
(11)	C2	滬房地楊字(2011)第018873號	2011年11月22日	2058年2月1日	商業及辦公-	25,451.90*
(12)	C2	滬房地楊字(2011)第018865號	2011年11月22日	2058年2月1日	商業及辦公-	22,781.08
(13)	C2	滬房地楊字(2011)第018870號	2011年11月22日	2058年2月1日	商業及辦公-	25,482.54
(14)	第12-8號地塊	滬(2018)楊字不動產權第012235號	2018年3月7日	2055年12月20日	商業及辦公	6,320.79*
					總計：	438,356.32

* *該物業的一部分屬於上述證書。*

6. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業自用辦公部分及零售部分(總建築面積為1,613平方米及798平方米)的市值明細，上述部分於估值日之總市值分別約為人民幣55,000,000元及人民幣18,700,000元。此外，該物業的178個待售停車位(總建築面積約11,612平方米)於估值日之市值明細約為人民幣41,400,000元。

7. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業的市值明細，於估值日之總市值載列如下：

部分	建築面積	於2021年6月30日的市值
R1	7,061平方米用作零售及13個停車位	人民幣360,000,000元
R2	11,077平方米用作辦公、8,214平方米用作零售及165個停車位	人民幣650,300,000元
H1	28,804平方米用作辦公、20,774平方米用作零售及490個停車位	人民幣1,666,700,000元
H2	39,318平方米用作辦公及10,096平方米用作零售	人民幣1,667,800,000元
C2	27,089平方米用作辦公、10,470平方米用作零售及347個停車位	人民幣1,334,000,000元
第12-8號地塊	4,604平方米用作辦公及45個停車位	人民幣142,300,000元
	總計：	**人民幣5,821,100,000元**

8. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣3,784,000,000元*
零售	人民幣1,702,300,000元*
停車場及其他	人民幣219,700,000元*
總計：	**人民幣5,706,000,000元**

* *不包括總建築面積約1,613平方米及798平方米的該物業自用辦公部分及零售部分連同178個停車位之市值分別約人民幣55,000,000元、人民幣18,700,000元及人民幣41,400,000元。*

9. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營公司已合法取得附註5所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業部分存在按揭；

(iii) 該合營公司有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註9(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
7.	中國 上海 楊浦區 上海創智天地 (創智天地社區)北區	上海創智天地是一個綜合的多功能社區，旨在激勵技術創新及創業，營造「生活、工作、娛樂、學習」環境。其高度重視教育、科技、文化、科研和商業孵化，地理位置優越，緊鄰楊浦區五角場各大高校，與上海地鐵10號線相連。 該物業包括於2014年及2016年左右竣工的上海創智天地北區第2a及2b期的多個部分。建築面積詳情載列如下： **用途** / **期** / **概約建築面積** *(平方米)* 辦公 2b 53,290 零售 2a 2,477 零售 2b 7,655 辦公 2a 21,847 其他 2a 2,939 其他 2b 4,388 停車場(地庫)(572個) 2a及2b 29,157 **總計：** **121,753** 該物業獲授土地使用權，商業及辦公用途的期限於2061年1月9日屆滿，住宅、商業及辦公用途的期限於2081年1月9日屆滿。	該物業第2b期總建築面積約52,773平方米之辦公部分已根據多項租約出租，租約最遲於2026年7月14日屆滿，每月租金總額約為人民幣7,620,000元，而該物業總建築面積約9,443平方米之零售部分已根據多項租約出租，租約最遲於2028年9月29日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣1,760,000元。 該物業第2a期總建築面積約13,132平方米之辦公部分已根據多項租約出租，租約最遲於2026年8月9日屆滿，每月租金總額約為人民幣1,230,000元，總建築面積約4,471平方米為自用。 該物業的餘下部分為空置。	人民幣2,671,400,000元 (人民幣貳拾陸億柒仟壹佰肆拾萬元整) (貴集團應佔50.49%權益：人民幣1,348,789,860元)

附註：

1. 根據上海楊浦知識創新區投資發展有限公司(「甲方」)與泰隆發展有限公司(「乙方」)訂立的合營公司合約，雙方同意註冊成立一間合營公司。上述合約所訂明的主要條件如下：

(i)	合營公司名稱	：上海創智天地發展有限公司(「該合營公司」，貴集團擁有50.49%的間接附屬公司)
(ii)	經營年期	：營業執照發出日期起計70年
(iii)	總投資額	：3,100,000,000港元
(iv)	註冊資本	：1,550,000,000港元(甲方：1%，乙方：99%)

2. 根據所提供的資料，該合營公司的利潤分成比率分別為甲方佔1%及乙方佔99%。

3. 根據上海市工商管理局於2010年6月9日發出的營業執照第310000400623163號(市局)，該合營公司以註冊資本1,550,000,000港元註冊成立，年期由2010年8月9日起至2080年6月8日屆滿。

4. 根據上海市房屋土地資源管理局發出的四份上海房地產權證，該物業總建築面積154,851.30平方米的部分的所有權屬於該合營公司。詳情載列如下：

編號	證書號碼	發出日	屆滿日	用途	建築面積
					(平方米)
(1)	滬(2019)楊字不動產權第000476號	2019年1月8日	2051年1月9日	商業	84,637.76
			2061年1月9日	辦公	
(2)	滬房地楊字(2015)第015379號	2015年7月21日	2051年1月9日	商業	35,319.90*
			2061年1月9日	辦公	
(3)	滬(2016)楊字不動產權第007142號	2016年12月23日	2051年1月9日	商業	21,847.25
			2061年1月9日	辦公	
(4)	滬房地楊字(2015)第031457號	2015年12月28日	2051年1月9日	商業	13,046.39*
			2061年1月9日	辦公	
				總計：	**154,851.30**

* *該物業的一部分屬於上述證書。*

5. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業第2a期自用辦公部分(總建築面積約為4,471平方米)的市值明細，上述部分於估值日之總市值約為人民幣68,500,000元。此外，該物業第2a期的81個待售停車位(總建築面積約5,464平方米)於估值日之市值明細約為人民幣16,200,000元。

6. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業的市值明細，於估值日之總市值載列如下：

部分	建築面積	於2021年6月30日的市值
第2a期	21,847平方米用作辦公、2,477平方米用作零售及81個停車位	人民幣534,500,000元
第2b期	53,290平方米用作辦公、7,655平方米用作零售及491個停車位	人民幣2,136,900,000元
	總計：	**人民幣2,671,400,000元**

7. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣2,210,300,000元*
零售	人民幣277,500,000元
停車場及其他	人民幣98,900,000元*
總計：	**人民幣2,586,700,000元**

* *不包括總建築面積約4,471平方米的該物業第2a期自用辦公部分連同第2a期81個停車位之市值分別約人民幣68,500,000元及人民幣16,200,000元。*

8. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營公司已合法取得附註4所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該合營公司有權轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iii) 該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
8.	中國 上海 楊浦區 淞滬路以西及 國安路以東 INNO創智 （創智天地社區）	INNO創智位於上海市楊浦區新江灣商業核心區淞滬路以西及國安路以東。 該物業包括10層高辦公樓，配以零售地面層及地庫停車位，總建築面積約62,991平方米，於2017年左右竣工。建築面積詳情載列如下： **用途** / **層** / **概約建築面積**（*平方米*） 辦公 / 2-11 / 41,398 零售 / 1 / 3,931 停車場（426個） / 地庫1至2層 / 15,356 其他 / / 2,306 **總計：** / / **62,991** 該物業獲授的使用權於2058年4月20日屆滿，作商業及辦公用途。	該物業總建築面積約33,125平方米之辦公部分已根據多項租約出租，租約最遲於2029年12月31日屆滿，每月租金總額約為人民幣3,813,000元，而該物業總建築面積約3,152平方米之零售部分已根據多項租約出租，租約最遲於2029年12月31日屆滿，每月基本租金總額約為人民幣394,000元。 該物業的餘下部分為空置。	人民幣1,460,000,000元（人民幣壹拾肆億陸仟萬元整） （貴集團應佔100%權益：人民幣1,460,000,000元）

附註：

1. 根據於2018年7月18日發出的營業執照統一社會信用代碼91310110672707906R，上海新灣景置業有限公司（貴公司間接全資附屬公司）以註冊資本人民幣10,000,000元註冊成立，並無指定限期，由2008年3月28日起。

2. 根據上海市規劃和土地資源管理局於2018年6月15日發出共四份房地產權證，總建築面積60,684.81平方米的該物業的所有權屬於上海新灣景置業有限公司，期限由2008年4月21日起至2058年4月20日屆滿。詳情載列如下：

編號	證書號碼	用途	建築面積
			(平方米)
(1)	滬(2018)楊字不動產權第011062號	商業及辦公	31,344.89
(2)	滬(2018)楊字不動產權第011065號	商業及辦公	2,469.42
(3)	滬(2018)楊字不動產權第011067號	商業及辦公	884.99
(4)	滬(2018)楊字不動產權第011069號	商業及辦公	25,985.51
		總計：	**60,684.81**

3. 根據　閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣1,249,400,000元
零售	人民幣112,400,000元
停車場及其他	人民幣98,200,000元
總計：	**人民幣1,460,000,000元**

4. 我們獲　貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 上海新灣景置業有限公司已合法取得附註2所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業存在按揭；

(iii) 上海新灣景置業有限公司有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註4(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
9.	中國 湖北省 武漢 江岸區 永清街 （第A4號地塊） 武漢天地	武漢天地社區是一個大型綜合項目，包括零售、餐飲和娛樂設施。地處漢口區市中心，長江濱水黃金地段，坐擁長江無與倫比的風景及江灘公園美景。 武漢天地是武漢天地的一個商業發展項目，包括十二座位於A4-1地塊、A4-2地塊和A4-3地塊的低層商業街區，以及378個地庫停車位，於2007年至2009年竣工。建築面積詳情載列如下： **座** / **用途** / **概約建築面積** *（平方米）* 1 商業 1,209 2-I 商業 4,269 2-II 商業 3,741 3 商業 3,540 4 商業 3,009 小計： 15,768 5 商業 1,998 6 商業 3,119 7 商業 3,929 8 商業 1,835 小計： 10,881	該物業總建築面積約44,240平方米之部分已根據多項租約出租，租約最遲於2029年4月6日屆滿，每月租金總額約為人民幣9,460,000元，而該物業的餘下商業部分為空置。	人民幣1,812,300,000元（人民幣壹拾捌億壹仟貳佰叁拾萬元整） （貴集團應佔100%權益：人民幣1,812,300,000元）

物業	概況及年期		佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
	9	商業	5,512	
	10	商業	1,440	
	11	商業	8,188	
	12	商業	4,497	
	小計：		19,637	
	停車場（地庫）（378個）		10,652	
	其他 . . .		14,076	
	總計：		**71,014**	
	該物業獲授不同期限的土地使用權，作商業、服務、園林及住宅用途。*(有關土地使用權期限的詳情，請參閱下文附註2)*			

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局於2012年10月19日發出的營業執照第0912579號，武漢瑞安商祺房產管理有限公司(「武漢商祺」， 貴集團的間接全資附屬公司)以註冊資本14,400,000美元註冊成立，有效期由2012年7月24日起至2075年7月23日。業務範圍包括房地產的建設、開發、經營、銷售、租賃、諮詢及物業管理。

2. 根據武漢市人民政府於2013年9月3日發出共三份國有土地使用權證，該物業總地盤面積42,024.88平方米的土地使用權授予武漢商祺。詳情載列如下：

編號	證書號碼	地塊	土地使用權屆滿日	土地用途	地盤面積 *(平方米)*
(1)	岸國用(2013)第871號	A4-1	2046年8月15日	商業及服務（辦公、商業及酒店）	9,568.29
(2)	岸國用(2013)第872號	A4-2	2047年12月17日	商業、服務及園林	16,135.90
(3)	岸國用(2013)第873號	A4-3	2048年6月25日	商業及服務	16,320.69

	總計：	**42,024.88**

3. 根據武漢市住房保障和房屋管理局於2012年12月4日發出共十三份房地產權證，該物業商業部分總建築面積46,285.92平方米的所有權屬於武漢商祺。詳情載列如下：

編號	**證書號碼**	**地塊**	**座**	**建築面積**
				(平方米)
(1)	武房權證市字第2012028006號	A4-1	1	1,209.02
(2)	武房權證市字第2012028010號	A4-1	2-1	4,268.97
(3)	武房權證市字第2012028004號	A4-1	2-2	3,740.86
(4)	武房權證市字第2012028002號	A4-1	3	3,539.51
(5)	武房權證市字第2012028000號	A4-1	4	3,009.25
(6)	武房權證市字第2012028009號	A4-2	5	1,997.81
(7)	武房權證市字第2012028007號	A4-2	6	3,119.13
(8)	武房權證市字第2012028005號	A4-2	7	3,928.78
(9)	武房權證市字第2012028003號	A4-2	8	1,835.33
(10)	武房權證市字第2012028001號	A4-3	9	5,511.88
(11)	武房權證市字第2012027999號	A4-3	10	1,439.91
(12)	武房權證市字第2012027998號	A4-3	11	8,188.43
(13)	武房權證市字第2012028008號	A4-3	12	4,497.04
			總計：	**46,285.92**

4. 根據　閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	**於2021年6月30日的市值**
零售	人民幣1,766,900,000元
停車場及其他	人民幣45,400,000元
總計：	**人民幣1,812,300,000元**

5. 我們獲　貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 武漢商祺已合法取得附註3所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業存在按揭；

(iii) 武漢商祺有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註5(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
10.	中國湖北省 武漢江岸區 永清街 壹方南館／壹方北館	武漢天地社區是一個大型綜合項目，包括零售、餐飲和娛樂設施。地處漢口區市中心，長江濱水黃金地段，坐擁長江無與倫比的風景及江灘公園美景。 壹方南館為於2016年建成的8層高購物中心。壹方北館為於2019年建成的4層高加一層地庫的購物中心，與輕軌1號線直接相連。建築面積詳情載列如下： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* **壹方南館** 零售 120,595 停車場(地庫)(1,960個) 114,602 其他 2,464 **壹方北館** 零售 71,491 停車場(地庫)(881個) 74,517 其他 2,129 **總計：** **385,798** 該物業獲授不同期限的土地使用權，作商業、服務、財務及商業用途。*(有關土地使用權期限的詳情，請參閱下文附註2)*	壹方南館總建築面積約95,989平方米之部分已根據多項租約出租，租約最遲於2028年9月16日屆滿，每月租金總額約為人民幣9,910,000元。 壹方北館總建築面積約61,395平方米之部分已根據多項租約出租，租約最遲於2033年5月31日屆滿，每月租金總額約為人民幣4,330,000元，而該物業餘下部分為空置。	人民幣4,648,600,000元 (人民幣肆拾陸億肆仟捌佰陸拾萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣4,648,600,000元)

附註：

1. 根據武漢市工商行政管理局於2012年10月10日發出的營業執照第0912582號，武漢瑞安天地房地產發展有限公司(「武漢瑞安」， 貴集團間接全資附屬公司)以註冊資本273,600,000美元註冊成立，有效期由2005年8月2日起至2075年8月2日。

2. 根據武漢市人民政府發出的兩份房地產權證，該物業總地盤面積73,015.52平方米的土地使用權已授予武漢瑞安。詳情載列如下：

部分	證書號碼	發出日	土地使用權屆滿日	土地用途	地盤面積
					(平方米)
壹方南館.....	武國用(2006)第696號	2006年8月18日	2046年8月15日	商業及服務	44,380.28
壹方北館.....	武國用(2015)第66號	2015年4月8日	2085年3月16日	住宅	28,635.24
			2055年3月16日	商業及服務	
				總計：	**73,015.52**

3. 根據武漢市國土資源和規劃局於2014年9月4日發出的建築工程規劃許可證武規建(2014)149號，該物業壹方南館總建築面積153,394.65平方米(零售：113,651.6平方米，辦公：30,302.42平方米，酒店：9,244.48平方米，其他：196.15平方米)、120,011.18平方米(用作地庫停車場及機電房)及6,555.35平方米(用作其他用途)的部分獲准予建設。

4. 根據武漢市國土資源和規劃局於2015年4月3日發出的建設用地規劃許可證武規地(2015) 040號，地盤面積28,635.24平方米的該物業壹方北館獲准予開發。

5. 根據武漢市國土資源和規劃局於2014年10月10日發出的建築工程規劃許可證武規建(2014)168號，總建築面積102,146.61平方米、13,890.74平方米(用作地庫零售)及75,920.88平方米(用作其他用途)的該物業壹方北館獲准予建設。

6. 根據武漢市城鄉建設委員會於2015年5月18日發出的建築工程施工許可證第420102201410140011 4BJ4002號，總建築面積191,958.23平方米的該物業壹方北館獲准予建設。

7. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業的市值明細，於估值日之總市值載列如下：

部分	建築面積	於2021年6月30日的市值
壹方南館.....	120,595平方米用作商業及1,960個停車位（包括249個民防車位）	人民幣3,112,200,000元
壹方北館.....	71,491平方米用作零售及881個停車位	人民幣1,536,400,000元
	總計：	**人民幣4,648,600,000元**

8. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	**於2021年6月30日的市值**
零售	人民幣4,372,800,000元
停車場及其他	人民幣275,800,000元
總計：	**人民幣4,648,600,000元**

9. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 武漢瑞安已合法取得附註2所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業部分存在按揭；

(iii) 武漢瑞安有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的土地使用權；

(iv) 武漢瑞安已取得該物業必要的施工許可證。武漢瑞安取得房地產所有權證不存在法律障礙。在取得房地產所有權證後，武漢瑞安可以轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(v) 除附註9(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
11.	中國 江蘇省 南京 秦淮區 漢中路1號 南京國際金融中心	南京國際金融中心(「南京國際金融中心」)為綜合用途甲級地標性物業，地處南京最繁華的商業區新街口。該物業位於漢中路及中心南路之交匯點，毗鄰地鐵新街口站1號及2號線。 南京國際金融中心包括建於6層高零售商場另加兩層地庫零售／停車場上的45層高甲級辦公樓。該項目於2008年左右竣工。建築面積詳情載列如下： **用途** / **概約建築面積** *(平方米)* 辦公 72,278 零售(地庫1、1至6層) 27,504 地庫停車位(181個) 9,007 其他 9,156 **總計：** **117,945*** ** 該物業總建築面積約109,196.46平方米的部分已取得不動產權證書。詳情請參閱附註3至6。* 該物業獲授的土地使用權於2045年4月28日屆滿，作商業、辦公、文化、運動及娛樂用途。	該物業總建築面積約48,050平方米及7,969平方米之辦公及零售部分已根據多項租約出租，租約最遲於2029年9月屆滿，每月租金總額分別約為人民幣6,880,000元及人民幣2,490,000元(不包括管理費及增值稅開支)。 該物業的餘下部分現為空置。	人民幣2,812,000,000元(人民幣貳拾捌億壹仟貳佰萬元整) (貴集團應佔50%權益：人民幣1,406,000,000元) *(請參閱附註7)*

附註：

1. 根據於2021年1月20日發出的營業執照統一社會信用代碼91320100608932893P，南京富城房地產開發有限公司(「南京富城」， 貴集團50%合營公司)以註冊資本人民幣605,883,660元註冊成立，期限自1994年11月14日起至2044年11月14日屆滿。

2. 根據南京市人民政府於2006年2月23日發出的國有土地使用權證寧建國用(2006)第00375號，該幅地盤面積16,718.5平方米的地塊的土地使用權已授予南京富城，期限於2045年4月28日屆滿，作商業、辦公、文化、運動及娛樂用途。

3. 根據南京市房產管理局於2008年11月3日發出的房地產權證寧房權證白初字第305593號，該物業總建築面積27,503.94平方米的零售部分的所有權屬於南京富城，作商業用途。

4. 根據南京市房產管理局於2008年9月18日發出的42份房地產權證寧房權證白初字第303866-303869號、第303873-303883號、第303885-303887號、第303890-303895號、第303897-303900號、第303902號及第303905-303917號，該物業總建築面積72,277.98平方米的辦公部分的所有權屬於南京富城，作辦公用途。

5. 根據南京市房產管理局於2008年9月18日發出的房地產權證寧房權證白初字第303901號，該物業建築面積407.98平方米的辦公部分的所有權屬於南京富城，作其他用途。

6. 根據南京市房產管理局的181份房地產權證寧房權證白初字第305876-305900號、第305903-305928號、第305930-305943號、第305946-305959號、第305963-305964號、第305967-305971號、第305973-305977號、第305979-306001號、第306003號、第306005號、第306008-306010號、第306012-306023號、第306084號、第306086-306088號、第306090-306100號、第306102-306105號、第306107-306110號、第306115號、第306118號、第306120-306125號、第306154-306156號、第306158號及第306160-306174號，該物業總建築面積9,006.56平方米的停車場的所有權屬於南京富城，作停車場用途。

7. 據 貴集團所告知，該物業3至6層的零售部分現正進行裝修。於估值日，上述部分的未清償裝修成本約為人民幣91,800,000元。因此，我們的估值已計入有關成本。

8. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	**於2021年6月30日的市值**
辦公	人民幣1,803,000,000元
零售	人民幣970,000,000元
停車場及其他	人民幣39,000,000元
總計：	**人民幣2,812,000,000元**

9. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 南京富城已合法取得附註3至6所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業部分存在按揭；

(iii) 南京富城有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註9(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
12.	中國 廣東省 佛山禪城區 天地路以東及東熙里以北 佛山嶺南天地的嶺南天地、嶺南站，嶺南天地商業大廈	佛山嶺南天地是一個大型綜合城市重建社區，由辦公、零售、酒店及文化設施及住宅綜合項目組成。該項目受益於場地內兩個國家級文化遺產，包括佛山的主要文化遺跡－保存完好的古代道觀祖廟，及著名的歷史古蹟東華里。 佛山嶺南天地坐落於禪城區中部老城區，該區域是佛山傳統的市區和公共交通樞紐，地理位置優越。該發展項目與廣佛地鐵線的兩個地鐵站相連。 該物業包括佛山嶺南天地的多幢零售及辦公樓宇，即(i)嶺南天地及(ii)嶺南站，嶺南天地商業大廈。 嶺南天地是佛山嶺南天地內的歷史修繕區，包括於2011年至2019年左右建成的多個低層零售街區，而嶺南站是一個毗鄰嶺南天地的8層高購物中心(包括兩層地庫)，可直達祖廟地鐵站，而嶺南天地商業大廈是一棟建於嶺南站之上於2015年左右竣工的12層高寫字樓。	有關該物業相關部分的佔用詳情，請參閱附註7。	人民幣4,174,000,000元 (人民幣肆拾壹億柒仟肆佰萬元整) (貴集團應佔100%權益：人民幣4,174,000,000元)

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值

該物業建築面積詳情載列如下：

用途	概約建築面積 *(平方米)*
嶺南天地	
零售	55,325
其他	3,731
小計：	59,056
嶺南站	
零售	73,046
停車場(地庫)（499個）	30,091
其他	867
小計：	104,004
嶺南天地商業大廈	
辦公	16,219
總計：	**179,279**

嶺南天地獲授的土地使用權期限於2047年11月30日屆滿，作商業用途。

嶺南站，嶺南天地商業大廈獲授不同的土地使用權期限，辦公用途的期限於2057年11月30日屆滿，商業及酒店用途的期限於2047年11月30日屆滿，住宅用途的期限於2077年11月30日屆滿。

附註：

1. 根據於2018年8月20日發出的營業執照統一社會信用代碼91440600669823797N，佛山安盈房地產開發有限公司(「佛山安盈」， 貴集團間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣830,000,000元註冊成立，期限自2008年1月8日起至2058年1月7日屆滿。

2. 根據於2019年12月9日發出的營業執照統一社會信用代碼91440600669823789U，佛山瑞安天地房地產發展有限公司(「佛山瑞安天地房地產」， 貴集團間接全資附屬公司)以註冊資本人民幣900,000,000元註冊成立，期限自2008年1月8日起至2058年1月8日屆滿。

3. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的49份不動產權證書，該物業嶺南天地總建築面積55,324.59平方米的零售部分所有權屬於佛山瑞安天地房地產，作商業用途。

4. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的298份不動產權證書，該物業第E號地塊總建築面積16,219.56平方米的辦公部分所有權屬於佛山安盈，作辦公用途。

5. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的407份不動產權證書，該物業第E號地塊總建築面積18,925.28平方米的停車場部分所有權屬於佛山安盈，作停車場用途。

6. 根據佛山市禪城區國土城建和水務局發出的4份不動產權證書粵(2018)佛禪不動產權第0017754至0017756及0017758號，該物業NOVA總建築面積40,627.50平方米的零售部分所有權屬於佛山安盈，作商業用途。

7. 該物業的若干部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣14,660,000元(不包括管理費)，最後屆滿日為2031年4月29日，而該物業的餘下部分為空置。詳情載列如下：

部分	用途	概約已出租建築面積	最後屆滿日	每月租金總額
		(平方米)		*(人民幣)*
嶺南天地	零售	48,932	2028年6月30日	5,780,000
嶺南站	零售	67,591	2031年4月29日	7,920,000
嶺南天地商業大廈	辦公	14,779	2024年5月31日	960,000
			總計：	**14,660,000**

8. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業的市值明細，於估值日之總市值載列如下：

部分	建築面積	於2021年6月30日的市值
嶺南天地	55,325平方米用作零售	人民幣1,755,100,000元
嶺南站	73,046平方米用作零售及499個地庫停車位	人民幣2,193,000000元
嶺南天地商業大廈	16,219平方米用作辦公	人民幣225,900,000元
	總計：	**人民幣4,174,000,000元**

9. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
辦公	人民幣225,900,000元
零售	人民幣3,778,500,000元
停車場及其他	人民幣169,600,000元
總計：	**人民幣4,174,000,000元**

10. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 佛山瑞安房地產及佛山安盈已合法取得附註3至6所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業部分存在按揭；

(iii) 佛山瑞安房地產及佛山安盈有權在符合按揭合約所訂條件下如附註3至6所述轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業的房屋所有權；

(iv) 佛山安盈已取得該物業嶺南站地庫必要的施工許可證。佛山安盈取得房地產所有權證不存在法律障礙。在取得房地產所有權證後，佛山安盈可以轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業上述部分；及

(v) 除附註10(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
13.	中國重慶 渝中區 化龍橋開發區 重慶天地多個部分	重慶天地總體規劃社區位於重慶市渝中區嘉陵江南岸，利用獨特的景觀優勢，圍繞人工湖和周邊山坡打造商住社區。 該物業包括重慶天地多個零售面積，當中包括(i)重慶天地，(ii)嘉陵中心A館／B館及(iii)重慶企業天地2號零售。 重慶天地為重慶天地內的歷史修繕區，由於2009年左右建成的多個低層商業街區組成，嘉陵中心A館／B館均為於2013年左右建成的6層高購物中心，而重慶企業天地2號零售為於2013年左右建成的企業天地2號地面零售面積。該物業建築面積詳情載列如下：	有關該物業相關部分的佔用詳情，請參閱附註5。	人民幣1,506,200,000元（人民幣壹拾伍億零陸佰貳拾萬元整） （貴集團應佔99%權益：人民幣1,491,138,000元）

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年6月30日現況下的市值
	用途	概約建築面積（平方米）	
	重慶天地		
	零售	48,835	
	其他	5,327	
	小計：	54,162	
	嘉陵中心A館		
	零售	37,019	
	其他	823	
	小計：	37,842	
	嘉陵中心B館		
	零售	31,287	
	其他	737	
	小計：	32,024	
	重慶企業天地2號零售		
	零售	11,409	
	其他	900	
	小計：	12,309	
	停車場（地庫）（1,380個）	57,765	
	總計：	**194,102**	
	該物業獲授不同期限的土地使用權，作商業、服務、金融及業務用途*（有關土地使用權期限的詳情，請參閱下文附註4）*。		

附註：

1. 根據重慶渝中國有資產經營管理有限責任公司(「甲方」)與僑雄有限公司(「乙方」， 貴集團擁有99%的間接附屬公司)於2003年11月18日訂立的合營公司合約，以及批准函渝中外經(2006) 91號，雙方同意註冊成立一間合營公司。上述合約及批准函所訂明的主要條件如下：

   (i) 合營公司名稱 : 重慶瑞安天地房地產發展有限公司(「該合營公司」， 貴集團擁有99%的間接附屬公司)
   (ii) 經營年期 : 營業執照發出日期起計70年
   (iii) 總投資額 : 230,000,000美元(現增至525,000,000美元)
   (iv) 註冊資本 : 90,500,000美元(現增至385,000,000美元)(甲方：1%，乙方：99%)
   (v) 經營 : 物業開發、建設、營運及管理
   (vi) 利潤分成安排 : 除稅後利潤及資金乃根據各方的投資比例攤分。
   (vii) 拆遷工程應於2003年12月31日前開始。
   (viii) 於該合營公司取得土地使用權後，該土地僅應用作自行開發，而在未取得甲方事先書面確認下，概不得向第三方轉讓(銷售商品房除外)、租賃、按揭或出售該權利。該合營公司／乙方概不得為投機目的而轉讓土地使用權。

2. 根據所提供的資料，該合營公司有關餘下物業的利潤分成比率分別為甲方佔1%及乙方佔99%。

3. 根據重慶工商行政管理局於2017年6月27日發出的營業執照，該合營公司以註冊資本385,000,000美元註冊成立，年期由2003年11月21日起至2073年11月20日屆滿。

4. 根據重慶市國土資源和房屋管理局發出的二十三份房地產權證，該物業總建築面積255,785.81平方米的部分的所有權屬於該合營公司。詳情載列如下：

編號	部分	證書號碼	發出日	土地使用權屆滿日	土地用途	*建築面積* *(平方米)*
(1)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000461194號	2016年6月14日	2047年6月9日	商業及服務用途	6,548.46
(2)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000461255號	2016年6月14日	2047年6月9日	商業及服務用途	5,793.68
(3)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000461362號	2016年6月14日	2047年6月9日	商業及服務用途	1,220.50
(4)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000461070號	2016年6月14日	2047年6月9日	商業及服務用途	16,735.81
(5)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000461516號	2016年6月14日	2047年6月9日	商業及服務用途	14,640.02
(6)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000461604號	2016年6月14日	2047年6月9日	商業及服務用途	3,896.17

編號	部分	證書號碼	發出日	土地使用權屆滿日	土地用途	*建築面積*
						(平方米)
(7)	重慶天地	渝(2016)渝中區不動產權第000460738號	2016年6月14日	2047年6月9日	停車場用途	25,354.04
(8)	嘉陵中心A館	渝(2016)渝中區不動產權第000362868號	2016年5月23日	2048年10月30日	商業及服務用途	6,841.98
(9)	嘉陵中心A館	渝(2016)渝中區不動產權第000363152號	2016年5月23日	2048年10月30日	商業及服務用途	8,488.12
(10)	嘉陵中心A館	渝(2016)渝中區不動產權第000385105號	2016年5月23日	2048年10月30日	商業及服務用途	5,366.14
(11)	嘉陵中心A館	渝(2016)渝中區不動產權第000385149號	2016年5月23日	2048年10月30日	商業及服務用途	6,004.66
(12)	嘉陵中心A館	渝(2016)渝中區不動產權第000385206號	2016年5月23日	2048年10月30日	商業及服務用途	5,222.05
(13)	嘉陵中心A館	渝(2016)渝中區不動產權第000385243號	2016年5月23日	2048年10月30日	商業及服務用途	5,095.84
(14)	嘉陵中心A館	101房地證2015字第16806號	2015年9月1日	2048年10月30日	停車場	27,488.48
(15)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19155號	2014年8月26日	2048年10月30日	商業及服務用途	2,678.39
(16)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19191號	2014年8月27日	2048年10月30日	商業及服務用途	4,428.47
(17)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19196號	2014年8月26日	2048年10月30日	商業及服務用途	6,489.57
(18)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19204號	2014年8月26日	2048年10月30日	商業及服務用途	6,036.33
(19)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19205號	2014年8月26日	2048年10月30日	商業及服務用途	5,808.62
(20)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19206號	2014年8月26日	2048年10月30日	商業及服務用途	5,845.18
(21)	嘉陵中心B館	101房地證2014字第19210號	2014年8月26日	2048年10月30日	停車場	22,665.29
(22)	重慶企業天地2號零售	101房地證2014字第12455號	2014年5月21日	2048年10月30日	商業及服務用途	11,409.43
(23)	重慶企業天地2號零售	101房地證2014字第13278號	2014年5月21日	2048年10月30日	停車場	51,728.58*
					總計：	**255,785.81**

* *該物業的一部分屬於上述證書。*

5. 該物業的一部分已根據多項租約出租，現時每月租金總額約為人民幣3,754,000元（不包括管理費），最後屆滿日為2035年7月31日，該物業的餘下部分為空置。詳情載列如下：

部分	概約已出租建築面積	最後屆滿日	每月租金總額
	（平方米）		*（人民幣）*
重慶天地	48,221	2035年7月31日	2,420,000
嘉陵中心A館	30,037	2030年11月30日	950,000
嘉陵中心B館	12,587	2031年10月31日	14,000
重慶企業天地2號零售	11,409	2022年2月28日	370,000
總計：	**102,254**		**3,754,000**

6. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業的市值明細，於估值日之總市值載列如下：

部分	建築面積	於2021年6月30日的市值
重慶天地	48,835平方米用作商業及493個地庫停車位	人民幣802,900,000元
嘉陵中心A館	37,019平方米用作零售及385個地庫停車位	人民幣334,000,000元
嘉陵中心B館	31,287平方米用作零售及278個地庫停車位	人民幣246,000,000元
重慶企業天地2號零售	11,409平方米用作零售及224個地庫停車位	人民幣123,300,000元
	總計：	**人民幣1,506,200,000元**

7. 根據 閣下之特別指示，我們已提供該物業按用途劃分的市值明細，各部分於估值日之總市值載列如下：

用途	於2021年6月30日的市值
零售	人民幣1,383,800,000元
停車場及其他	人民幣122,400,000元
總計：	**人民幣1,506,200,000元**

8. 我們獲 貴集團中國法律顧問提供意見，當中包括下列各項：

(i) 該合營公司已合法取得附註4所述該物業的房屋所有權；

(ii) 該物業存在按揭；

(iii) 該合營公司有權在符合按揭合約所訂條件下轉讓、租賃、按揭或以其他方式處置該物業；及

(iv) 除附註8(ii)所述的按揭外，該物業不附帶按揭及其他產權負擔。

A. 中國的監管概覽

以下為目前或會重大影響本集團及其營運的主要法律法規概要。本概要的主要目的為向[**編纂**]*提供適用於本集團的主要法律法規概覽。本概要並非旨在全面說明適用於本集團業務及營運及／或對*[**編纂**]*而言可能屬重要的所有法律法規。*[**編纂**]*應注意，以下概要是基於本文件日期生效的法律法規，可能會有所變更。*

有關外商投資的法律法規

於2019年3月15日，全國人大頒佈《中華人民共和國外商投資法》(「**外商投資法**」)，於2020年1月1日生效，外國的自然人、企業或者其他組織直接或者間接在中國境內進行的投資活動，適用該法。由國務院於2019年12月26日頒佈並於2020年1月1日生效的《中華人民共和國外商投資法實施條例》，進一步說明國家鼓勵和促進外商投資，保護外商投資合法權益，規範外商投資管理，持續優化外商投資環境，推進更高水平對外開放。於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局(「**國家市場監管總局**」)聯合頒佈《外商投資信息報告辦法》，於2020年1月1日生效，據此，外國投資者直接或者間接在中國境內進行投資活動的，市場監督管理部門應當將外國投資者或者外商投資企業提交的投資信息報送商務主管部門。

於2020年12月27日，國家發改委及商務部發佈《鼓勵外商投資產業目錄(2020年版)》，自2021年1月27日起生效，取代原鼓勵目錄。於2020年6月23日，國家發改委、商務部發佈《外商投資準入特別管理措施(負面清單)(2020年版)》(「**2020年版負面清單**」)，自2020年7月23日起生效，取代之前的負面清單。外國投資者不得投資負面清單中禁止外商投資的類別。取得外商投資準入許可方可投資負面清單中的限制類投資。除中國法律另有規定外，任何不屬於鼓勵目錄或負面清單所載鼓勵類、限制類或禁止類的行業，一般視為允許外商投資。根據2020年版負面清單，物業管理行業並不屬於外商投資準入負面清單之內。

物業租賃

住建部於2010年12月1日頒佈《商品房屋租賃管理辦法》(「**租賃辦法**」)，而根據租賃辦法，房屋租賃合同訂立後30日內，房屋租賃當事人應當到租賃房屋所在地直轄市、市、縣人民政府建設(房地產)主管部門辦理房屋租賃登記備案。未於規定期限遵守有關法規的，相關房地產主管部門有權對個人處以人民幣1,000元以下罰款及對非自然人的其他違法方處以人民幣1,000元至人民幣10,000元罰款。租賃辦法自2011年2月1日起生效，取代《城市房屋租賃管理辦法》。

根據於2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過的《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，租賃合同的內容一般包括租賃物的名稱、數量、用途、租賃期限、租金及其支付期限和方式、租賃物維修等條款。當事人未依照法律、行政法規規定辦理租賃合同登記備案手續的，不影響合同的效力。

物業管理服務的法律監管

於2020年5月28日，全國人民代表大會通過《中華人民共和國民法典》(「**民法典**」)，自2021年1月1日起生效，取代《中華人民共和國物權法》、《中華人民共和國合同法》及其他幾部中國的基本民法。民法典構成中國物業管理服務的法律基礎。

物業管理企業的資質

根據國務院於2003年6月8日頒佈、2003年9月1日實施並於2007年8月26日及2016年2月6日修訂的《物業管理條例》，對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。但自2017年起，物業管理企業的資質認定被逐步取消。《物業管理條例(2018年修正)》(「**物業管理條例**」)已刪除物業管理企業的資質認定。

委聘物業服務企業

根據民法典，業主大會選聘或解聘物業服務企業，改變共有部分使用用途或在共有部分開展經營活動，或決定其他事項的法定人數應當由專有部分面積佔比三分之二以上的業主且人數佔比三分之二以上的業主組成。小區業主大會經參與表決專有部

分面積一半以上的業主且表決人數一半以上的業主同意，方可選聘或解聘物業服務企業。改變物業共有部分的使用性質或者在物業共有部分從事經營活動等事項，應當經參與表決專有部分面積75%以上的業主且參與表決人數75%以上的業主同意。此外，民法典明確規定，利用物業共有部分進行經營的收入，扣除合理的經營費用後，應當歸業主所有。根據民法典，建築物及其附屬設施的收益分配，有約定的，按照約定；沒有約定或者約定不明確的，按照業主專有部分佔建築物總面積的比例確定。

根據物業管理條例，經擁有小區建築物總面積過半數的業主且佔總人數過半數的業主同意後，小區業主大會可選聘或解聘物業服務企業。業主委員會可代表業主與業主大會選聘的物業服務企業簽訂物業服務合同；在業主、業主大會選聘物業服務企業之前，建設單位選聘物業服務企業的，應當簽訂書面的前期物業服務合同。前期物業服務合同可以約定期限；但是，期限未滿、業主委員會與物業服務企業簽訂的物業服務合同生效的，前期物業服務合同自動終止。

根據物業管理條例及建設部於2003年6月26日頒佈並於2003年9月1日生效的《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》，同一物業管理範圍內的住宅樓宇及非住宅樓宇開發商，應當通過招投標的方式選聘物業服務企業。投標人少於三個或者物業規模較小的，經物業所在地的地方政府房地產行政主管部門批准，開發商可以採用協議方式選聘物業服務企業。

根據民法典，物業開發商依法與物業管理服務供應商訂立的前期物業管理服務合約，或業主委員會依法與由業主大會選定的物業管理服務供應商訂立的物業管理服務合約，對業主具有法律約束力。

物業管理企業收費

根據國家發改委與建設部於2003年11月13日聯合頒佈及於2004年1月1日實行的《物業服務收費管理辦法》(「**收費辦法**」)，允許物業管理企業按照物業服務合同的約定，對房屋及配套的設施設備和相關場地進行維修、養護、管理，維護相關區域內的環境衛生和秩序，向業主收取費用。

縣級或以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責各行政區域內物業服務收費的監督管理工作。物業服務收費應當區分不同物業的性質和特點分別實行政府指導價和市場調節價。實行政府指導價的，具體定價形式由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。

業主與物業管理企業可以採取包幹制或者酬金制等形式約定物業服務費用。包幹制是指由業主向物業管理企業支付固定物業服務費用，盈餘或者虧損均由物業管理企業享有或者承擔。酬金制是指在預收的物業服務資金中按約定比例或者約定數額提取酬金支付給物業管理企業，其餘全部用於物業服務合同約定的支出，結餘或者不足均由業主享有或者承擔。

物業管理公司收取的費用須參考政府指導價格或市價釐定，以獲提供物業管理服務的有關物業性質及特徵為基準。根據於2014年12月17日生效的《國家發展改革委關於放開部分服務價格意見的通知》，其他有關中國法規，政府指導價格須由省、自治區及直轄市的地方政府主管物價行政管理部門聯合主管物業行政管理部門釐定。

根據收費辦法及有關地方法規，倘物業服務費按照政府指導價格定價，主管物價政府部門連同主管房地產部門須設定基準價格及浮動範圍(取決於下列各項因素(i)特定物業類型，可包括裝有電梯的較高層公寓樓宇及無電梯的較低層公寓樓宇；(ii)服務範圍，可明確不同類型的服務，例如公共區域園林綠化、維修及保養以及電梯維護；及(iii)物業服務費的等級標準)及定期公佈該等價格及浮動範圍。

根據國家發改委與建設部於2004年7月19日聯合頒佈，並於2004年10月1日生效的《物業服務收費明碼標價規定》，物業管理企業向業主提供服務(包括按照物業服務合同約定提供物業服務以及根據業主委託提供物業服務合同約定以外的服務)，應當實行明碼標價，標明服務項目、收費標準等有關情況。物業服務收費的標準等發生變化時，物業管理企業應當在執行新標準前至少一個月，將所標示的相關內容進行調整，並應標示新標準開始實行的日期。

根據國家發改委與建設部於2007年9月10日聯合頒佈，並於2007年10月1日生效的《物業服務定價成本監審辦法(試行)》，政府價格主管部門制定或者調整實行政府指導價的物業服務收費標準，應對相關物業服務企業實施定價成本監審。物業服務定價成本包括人員費用、物業共用設施設備日常運行及維護費用、綠化養護費用、清潔衛生費用、秩序維護費用、共用設施設備及公眾責任保險費用、辦公費用、管理費分攤、固定資產折舊以及經業主同意的其他費用。根據國家發改委於2017年10月30日頒佈，並於2018年1月1日生效的《政府制定價格成本監審辦法》，定價機關實施成本監審，應當書面通知有關經營者，經營者收到書面通知後，有義務提供相關商品或者服務成本監審所需數據，並對所提供數據的真實性、合法性、完整性負責。

根據重慶市人民政府辦公廳於2015年3月9日頒佈，並於2015年5月1日生效的《重慶市物業服務收費管理辦法》以及於2017年4月17日頒佈並於同日生效的《重慶市國土房管局、重慶市物價局關於全面貫徹執行<重慶市物業服務收費管理辦法>的通知》，於重慶市主城區範圍內，政府指導價被劃分為四個等級，每一級的標準在服務內容和質量上各不相同。具體而言，住宅物業管理服務從五個方面進行判定，包括(i)基本要求，包括服務管理程序，(ii)公用區維修養護，(iii)公共秩序維護，(iv)清潔及(v)綠化養護。較高級別的要求比較低級別的要求更加嚴格全面。就配備電梯的住宅物業而言，一級、二級、三級、四級的基準價格分別為人民幣1.0元／平方米／月、人民幣1.3元／平方米／月、人民幣1.6元／平方米／月、人民幣1.9元／平方米／月。就沒有配備電梯的住宅物業而言，一級、二級、三級、四級的基準價格分別為人民幣0.6元／平方米／月、人民幣0.85元／平方米／月、人民幣1.1元／平方米／月、人民幣1.35元／平方米／月。就面積超過40,000平方米的住宅小區而言，各個等級的價格浮動範圍為15%。

根據武漢市發展改革委、武漢市住房保障和房屋管理局頒佈並於2019年8月1日生效的《武漢市物業服務收費管理實施細則》，物業管理費按建築面積計算，按月計費。於物業服務合同期內，物業管理服務單位不得擅自調整物業服務收費標準。

停車服務收費

根據由住建部、國家發改委及中國公安部聯合頒佈及於2010年5月19日生效的《關於城市停車設施規劃建設及管理的指導意見》(建城[2010]74號)，對停車服務經營單位實行特許經營管理制度，制定市場準入和退出標準，公開、公平、公正地擇優選擇停車服務經營單位。

根據由國家發改委、住建部及交通運輸部於2015年12月15日聯合頒佈並於同日生效的《關於進一步完善機動車停放服務收費政策的指導意見》(發改價格[2015]2975號)，主要由市場決定停車服務收費，逐步縮小政府關於停車服務的定價管理範圍，鼓勵社會資本建設停車設施。

根據由國家發改委於2014年12月17日頒佈並於同日生效的《國家發展和改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》(發改價格[2014]2755號)，住宅小區停車服務的價格控制取消。

中國對勞動保障的法律監管

根據由全國人民代表大會常務委員會(「**全國人大常委會**」)於1994年7月5日頒佈、於1995年1月1日生效並於2009年8月27日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國勞動法》，用人單位應當依法建立和完善規章制度，保障勞動者享有勞動權利和履行勞動義務。用人單位必須建立、健全勞動安全衛生制度，嚴格執行國家勞動安全規程，防止勞動安全事故，減少職業危害。勞動安全衛生設施必須符合相關國家標準。用人單位必須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件和必要的勞動防護用品，對從事有職業危害作業的勞動者應當定期進行健康檢查。從事特種作業的勞動者必須經過專門培訓並取得特種作業資格。

根據全國人大常委會於2007年6月29日通過、於2008年1月1日生效並於2012年12月28日修訂且於2013年7月1日生效的《中華人民共和國勞動合同法》以及國務院於2008年9月18日頒佈並於同日生效的《中華人民共和國勞動合同法實施條例》，用人單位與勞動者建立勞動關係，應當訂立書面勞動合同。用人單位支付勞動者的工資不得低於當地最低工資標準，且須按時支付給勞動者。用人單位須為勞動者提供符合國家規定的勞動安全衛生條件。與勞動者充分磋商並達成共識後或在符合法定條件的其他情況下，用人單位可依法解除勞動合同，並解僱勞動者。

根據全國人大常委會於2010年10月28日通過、於2011年7月1日生效並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，中國建立基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險等社會保險制度。用人單位應當根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納社會保險，並代扣代繳職工個人承擔的社會保險。用人單位未按時足額繳納社會保險費的，由社會保險費徵收機構責令限期繳納或者補足，並自欠繳之日起，按日加收0.05%的滯納金；逾期仍不繳納的，由有關行政部門處欠繳數額一倍以上三倍以下的罰款。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並最近於2019年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》)，用人單位應當向住房公積金管理中心辦理住房公積金繳存登記，為本單位職工辦理住房公積金賬戶設立手續，並根據規定的基數和比例，按時足額為職工繳納住房公積金，並代扣代繳職工個人應繳納的住房公積金。用人單位違反該等條例逾期不繳或者少繳住房公積金的，由住房公積金管理中心責令限期繳存。逾期仍不繳存的，中心可以申請人民法院強制執行。

有關知識產權的法規

商標

商標受全國人大常委會於1982年8月24日頒佈、於1983年3月1日生效並於1993年2月22日、2001年10月27日、2013年8月30日及2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》以及國務院於2002年8月3日頒佈、於2014年4月29日修訂並於2014年5月1日生效的《中華人民共和國商標法實施條例》保護。國家市場監督管理總局商標局主管商標註冊的工作，註冊商標的有效期為十年。註冊商標有效期滿，需要繼續使用

的，每次續展註冊的有效期為十年。商標註冊人可以通過簽訂商標使用許可合同，許可他人使用其註冊商標。就商標而言，商標法在處理商標註冊時採用「申請在先」原則。申請註冊的商標，凡同他人在同一種商品或服務或者類似商品或服務上已經註冊或者初步審定的商標相同或者近似的，駁回申請。申請商標註冊不得損害他人現有的在先權利，也不得以不正當手段搶先註冊他人已經使用並有一定影響的商標。

域名

根據工業和信息化部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》，域名註冊服務原則上實行「先申請先註冊」。域名註冊服務機構提供域名註冊服務時，應當要求域名註冊申請者提供域名持有者真實、準確、完整的身份信息供註冊用途。任何組織或者個人認為他人註冊或者使用的域名侵害其合法權益的，可以向域名爭議解決機構申請裁決或者依法向人民法院提起訴訟。

專利

根據全國人大常委會於1984年3月12日通過、於1985年4月1日生效，並於1992年9月4日、2000年8月25日及2008年12月27日修訂的《中華人民共和國專利法》，發明、實用新型、外觀設計可以獲得專利權保護。國家知識產權局負責統一受理和審查專利申請，依法授予專利權。專利權人對其專利產品或者專利方法的實施享有專有權。專利權人以外的任何單位或個人要實施他人的專利，除法律另有規定外，必須取得專利權人的許可。

著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日通過、於1991年6月1日生效、最近於2010年2月26日修訂並於2010年4月1日生效的《中華人民共和國著作權法》(2010年修訂)，中國公民、法人或其他組織的作品，不論是否發表，均由其享有著作權。著作權人可以許可他人行使著作權相關權利，並依照約定或者法律規定獲得報酬。除非法律另有規定，使用他人作品應當同著作權人訂立許可使用合同。

有關本集團其他業務的法規

房地產經紀業務

根據住建部、國家發改委、人力資源和社會保障部(「**人社部**」)於2011年1月20日頒佈、於2011年4月1日生效並於2016年3月1日修訂的《房地產經紀管理辦法》，房地產經紀機構及其分支機構應當自領取營業執照之日起30日內，到相關建設(房地產)主管部門備案。房地產經紀服務實行明碼標價制度。房地產經紀機構應當遵守價格法律及法規的規定，在經營場所醒目位置標明房地產經紀服務項目、服務內容、收費標準以及相關房地產價格和信息。根據《國家發展改革委員會關於放開部分服務價格意見的通知》，自2014年12月17日起已取消對房地產經紀服務的價格控制。

餐飲服務

根據全國人大常委會頒佈、於2009年6月1日生效並於2015年4月24日、2018年12月29日及2021年4月29日修訂的《中華人民共和國食品安全法(2021修訂)》以及國家食品藥品監督管理總局頒佈、於2015年10月1日生效及最近於2017年11月17日修訂的《食品經營許可管理辦法(2017修訂)》，在中國境內從事食品銷售和餐飲服務活動，應當依法取得食品經營許可。食品經營許可實行一地一證原則，即食品經營者在一個經營場所從事食品經營活動，應當取得一個食品經營許可證。食品經營者應當符合食品安全標準，建立健全食品安全管理制度，對職工進行食品安全知識培訓，加強食品檢驗工作，建立並執行從業人員健康管理制度、原料控制要求，對其經營食品的安全負責。

有關互聯網信息服務、網路安全及數據保護的法規

根據國務院於2000年9月25日頒佈、於同日生效並於2011年1月8日修訂的《互聯網信息服務管理辦法(2011修訂)》，互聯網信息服務分為經營性和非經營性服務。經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶有償提供信息或網頁製作等服務活動。非經營性互聯網服務是指通過互聯網向上網用戶無償提供具有公開性、共享性信息的服務。

國家對經營性互聯網信息服務實施許可證制度及對非經營性互聯網信息服務實施登記備案制度。非經營性互聯網信息服務提供者不得從事互補服務。有意更改其服務項目、網站網址或其他事項的互聯網信息服務提供者應當提前30日向原審核機構或許可證頒發機構或登記備案機構辦理變更手續。

未取得經營許可證，擅自從事經營性互聯網信息服務，或者超出許可的項目提供服務的，由省、自治區、直轄市電信管理機構責令限期改正，有違法所得的，沒收違法所得，處違法所得3倍以上5倍以下的罰款；沒有違法所得或者違法所得不足人民幣50,000元的，處人民幣100,000元以上人民幣1百萬元以下的罰款；情節嚴重的，責令關閉網站。

根據國家互聯網信息辦公室於2016年6月28日頒佈並於2016年8月1日生效的《移動互聯網應用程序信息服務管理規定》，通過移動互聯網應用程序提供信息服務的實體，應當依法取得法律法規規定的相關資質。移動互聯網應用程序提供者和互聯網應用商店服務提供者不得利用移動互聯網應用程序從事危害國家安全、擾亂社會秩序、侵犯他人合法權益等法律法規禁止的活動，不得利用移動互聯網應用程序製作、複製、發佈、傳播法律法規禁止的信息內容。國家互聯網信息辦公室負責全國移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。地方互聯網信息辦公室依據職責負責本行政區域內的移動互聯網應用程序信息內容的監督管理執法工作。

此外，《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》是管理在提供電信服務及互聯網信息服務中收集及使用用戶個人信息的專門規定。

此外，於2019年1月23日，中共中央網絡安全和信息化委員會辦公室、工信部、公安部及國家市場監督管理總局聯合發佈《關於開展App違法違規收集使用個人信息專項治理的公告》，針對違法違規收集使用個人信息的手機應用程序實施專項整改工作，據此，業務運營者不得收集與所提供服務無關的個人信息，或以偽裝方式強迫用戶授權。於2019年11月28日，國家互聯網信息辦公室、工信部、公安部及國家市場監督管理總局再次聯合發佈公告，分類及定義違法收集使用個人信息。

根據全國人大常委會於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》，網絡運營者開展經營及提供服務，應遵守法律法規，履行網絡安全保護義務。

於2021年6月10日，全國人大常委會頒佈《中華人民共和國數據安全法》，於2021年9月1日生效。《數據安全法》規定了開展數據處理活動的組織和個人的數據安全和隱私義務。《數據安全法》還根據數據在經濟社會發展中的重要程度，以及一旦遭到篡改、破壞、洩露或者非法獲取、非法利用，對國家安全、公共利益或者個人、組織合法權益造成的危害程度，對數據實行分類分級保護保護制度，並要求針對不同類型的數據，採取相應級別的適當的保護措施。

於2021年7月30日，國務院頒佈《關鍵信息基礎設施安全保護條例》，將於2021年9月1日生效。根據該法(其中包括)，關鍵信息基礎設施是指公共通信和信息服務、能源、交通、水利、金融、公共服務、電子政務、國防科技工業等重要行業和領域的，以及其他一旦遭到破壞、喪失功能或者數據洩露，可能嚴重危害國家安全、國計民生、公共利益的重要網絡設施、信息系統等。

於2021年8月20日，全國人大常委會通過《個人信息保護法》，將於2021年11月1日生效。《個人信息保護法》規定(其中包括)，處理個人信息應當具有明確、合理目的，應當限於實現處理目的的最小範圍，採取對個人權益影響最小的方式，不得處理與處理目的無關的個人信息。

外匯兑換及股息分派的法規

有關外匯兑換的法規

由國務院於1996年1月頒佈並於2008年8月修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)是中國規管外幣兑換的主要法規。根據中國外匯法規，經常賬項目付款(如利潤分派、利息付款以及貿易及服務相關外匯交易)可按照若干程序規定以外幣作出，而無須取得國家外匯管理局的事先批准。相反，人民幣兑換外幣並從中國匯出以支付資本賬項目(如直接投資、償還以外幣計值貸款、調回投資及投資中國境外證券)時，須取得有關政府當局批准或向其登記。

提供對外擔保，應當向國家外匯管理局或其地方分支機構提出申請，由國家外匯管理局或其地方分支機構根據申請人的資產負債等情況作出批准或者不批准的決定。國家規定其經營範圍需經有關主管部門批准的，應當在向國家外匯管理局或其地方分支機構提出申請前辦理批准手續。申請人簽訂對外擔保合同後，應當到國家外匯管理局或其地方分支機構辦理對外擔保登記。經國務院批准為使用外國政府或者國際金融組織貸款進行轉貸提供對外擔保的，不適用前款規定。於2014年5月12日，國家外匯管理局頒佈《跨境擔保外匯管理規定》(「**跨境擔保規定**」)，於2014年6月1日生效。根據跨境擔保規定，擔保人註冊地在境內、債務人和債權人註冊地均在境外的跨境擔保(「**內保外貸**」)及擔保人註冊地在境外、債務人和債權人註冊地均在境內的跨境擔保(「**外保內貸**」)應向國家外匯管理局進行登記。除內保外貸和外保內貸以外的其他跨境擔保則毋須向國家外匯管理局進行登記。此外，國家外匯管理局對跨境擔保合同的核准、登記或備案情況以及本規定明確的其他管理事項與管理要求，不構成跨境擔保合同的生效要件。

於2008年8月29日，國家外匯管理局綜合司頒佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(「**第142號文**」)。第142號文通過限制結匯所得人民幣的用途，規管外商投資企業將外匯兑換為人民幣。第142號文規定，外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金，應當在政府審批部門批准的經營範圍內使用，除另有規定外，結匯所得人民幣資金不得用於境內股權投資。此外，國家外匯管理局加強對外商投資企業資本金結匯所得人民幣資金流向和使用的監管。未經國家外匯管理局，不得擅自改變有關人民幣的用途，並且如果有關貸款所得款項並非在批准的經營範圍內使用，不得以有關人民幣償還未使用的人民幣貸款。違反第142號文可能導致嚴重處罰，包括外匯管理條例所載的巨額罰款。第142號文隨後被國家外匯管理局頒佈的《國家外匯管理局關於進一步改進和調整資本項目外匯管理政策的通知》所取代，該通知於2015年6月1日生效。

於2014年1月10日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步改進和調整資本項目外匯管理政策的通知》，該通知於2014年2月10日生效，其規定(其中包括)：(i)放寬境內機構境外直接投資前期費用的若干行政手續；(ii)放寬境內企業境外放款的若干限制；(iii)簡化境內機構利潤匯出的手續。

於2017年1月26日，國家外匯管理局頒佈《國家外匯管理局關於進一步推進外匯管理改革完善真實合規性審核的通知》。根據該通知，直接投資利潤的匯出應計入經常賬目。

國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈《國家外匯管理局關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》，規定除外匯資本外，外債資金及國外上市匯回收益亦須受限於意願結匯，但亦取消限制資本賬下外匯資本及結匯所得的相應人民幣資本不得用於償還企業間借款(包括第三方墊款)或償還已轉借予第三方的人民幣銀行貸款。

國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈《關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》，其原則上(其中包括)允許所有外商投資企業在不違反現行外商投資負面清單且境內所投項目真實、合規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

國家外匯管理局於2020年4月10日頒佈《關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》。根據該通知，在確保資金使用真實合規並符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許符合條件的企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆提供真實性證明材料。經辦銀行可以根據有關要求進行抽查，在這種情況下，可能需要提供相關資金的若干真實性證明。

股息分派的法規

根據中國法律法規，在中國的外商投資企業僅可自其累計稅後利潤(倘有)支付股息，該累計稅後利潤乃根據中國會計準則及法規釐定。此外，中國公司(包括於中國的外商投資公司)須每年提取其各自累計利潤最少10%(倘有)，列入公司法定公積金，直至該等法定公積金達企業註冊資本50%。中國公司可酌情將其根據中國會計準則的除稅後利潤的一部分分配至員工福利及花紅基金。該等法定公積金不能作為現金股息派發。

有關外債的法規

外國投資者作為股東向合作企業、合資企業和外商獨資企業等外商投資企業提供的股東貸款在中國被視為外債，須受中國多項法律法規的規管，包括2008年的《外匯管理條例》、2003年的《外債管理暫行辦法》或2020年11月29日修訂的《1987年外債管理暫行辦法》及其1998年的實施細則、1996年的《結匯、售匯及付匯管理規定》及於2013年4月28日頒佈的《外債登記管理辦法》。根據該等規定，向合作企業、合資企業和外商獨資企業提供的外債性質的股東貸款毋須事先獲得國家外匯管理局的批准。但是，此類外債必須根據中國相關法律法規，在國家外匯管理局或其地方分支機構進行登記及備案。外商投資企業可合法借入外匯貸款，其借款限額為商務部或其地方對應部門各自批准的「投資總額」與「註冊資本」之間的差額。「投資總額」是指外商投資企業達到合資合同及／或公司組織章程規定的生產或經營能力所需的預計資金數額，而「註冊資本」是指外國投資者及其中方合作夥伴(如有)將悉數繳納的股權或出資。

B. 稅項

以下所載關於收購、擁有及處置股份的若干香港、開曼群島及中國稅務後果概要乃基於現時生效的法律、法規、裁定及判定，該等法律、法規、裁定及判定均可能改變並可能會追溯應用。本概要不擬全面說明可能與收購、擁有及處置股份之決策有關的所有稅務考慮因素，亦不擬適用於所有類別的[**編纂**]*(部分或須受特別規定所規限)。*[**編纂**]*應自行向稅務顧問諮詢有關針對彼等各自情況應用香港、開曼群島、中國及其他稅法的事宜以及根據任何其他稅務司法權區法律收購、擁有及處置股份的後果。*

本公司及股東的稅項說明如下。討論香港、開曼群島及中國稅法時，僅概述有關法律的影響。

[**編纂**]*務請留意，以下陳述乃基於本公司所獲有關於本*[**編纂**]*文件日期生效之稅務法律、法規及慣例之意見而作出，而該等法律法規及慣例可能有所改變。*

1. 香港稅務影響概覽

(a) 本公司的香港稅項

利得稅

根據香港法例第112章《稅務條例》，本公司須就來自或源於香港的利潤按最高稅率16.5%繳納香港利得稅。在若干條件規限下，利得稅兩級制可能適用，根據該制度，本公司首2,000,000港元應課稅利潤將按香港標準利得稅稅率的一半(即8.25%)徵稅。本公司從須繳納香港利得稅的附屬公司取得的股息收入將獲特別豁免徵稅。本公司從海外附屬公司取得的股息收入一般被視為來自香港以外地區，毋須繳納香港利得稅。

(b) 股東的香港稅項

股息稅

本公司派付予其股東的股息毋須繳納香港稅項。

利得稅

股東(不包括在香港從事某一貿易、專業或業務並以交易為目的而持有股份之股東)毋須就銷售或轉讓股份所得資本收益繳納香港利得稅。在香港從事貿易、專業或業務的人士買賣股份所產生的交易收益可能須繳納香港利得稅，如與此類貿易、專業或業務有關並且在香港產生或源自香港的交易收益，非法人團體的最高稅率為15%，而法團的最高稅率為16.5%。就利得稅而言，在聯交所出售股份所產生的交易收益將被香港稅務局視為源自或產生於香港的收益。建議股東就其特定的稅務狀況向其專業顧問尋求意見。

印花稅

出售、購買或轉讓本公司於香港登記的股份將徵收香港印花稅。香港印花稅將按現行標準稅率0.26%徵收，以所支付的代價或所出售、購買或轉讓股份的市值兩者中的較高者為準，不論出售或購買是否在聯交所進行。出售股份的股東及買方均須就有關轉讓時應付的香港印花稅金額承擔法律及個別責任。此外，現時須就任何股份過戶文件繳納定額印花稅5港元。

遺產稅

香港遺產稅於2006年2月11日廢除。股東毋須就所擁有的本公司股份繳納香港遺產稅。

2. 開曼群島稅務影響概覽

除持有開曼群島土地權益的公司外，轉讓開曼群島公司的股份毋須繳納開曼群島印花稅。

3. 中國稅務影響概覽

企業所得稅

根據於2007年3月16日頒佈、2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》(中華人民共和國主席令[2007]第63號，「企業所得稅法」)，以及於2007年12月6日頒佈，並於2008年1月1日生效及於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(國務院令[2007]第512號)，企業分類為「居民企業」及「非居民企業」。

「居民企業」是指依法在中國境內成立，或者依照外國或地區法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。「非居民企業」是指依照外國(地區)法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或者在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。

居民企業應當就其來源於中國境內、境外的所得繳納企業所得稅，統一適用25%的企業所得稅稅率。非居民企業在中國境內設立機構、場所的，應當就其所設機構、場所取得的來源於中國境內的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%，以及發生在中國境外但與其所設機構、場所有實際聯繫的所得繳納企業所得稅，適用稅率為25%。非居民企業在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所設機構、場所沒有實際聯繫的，應當就其來源於中國境內的所得按企業所得稅率10%繳納企業所得稅。

關於股息派發的所得稅

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，向非居民企業(在中國境內未設立機構、場所的，或者雖設立機構、場所但取得的所得與其所涉機構、場所並無實際聯繫)投資者派發的股息須繳納10%的中國預扣稅，惟非居民企業司法管轄區與中國之間達成任何適用稅務條約，提供相關稅項的減免者則除外。同理，該投資者轉讓股份獲得的任何收益，倘被視為源自中國境內的收益，須按10%的中國所得稅稅率繳稅，或以條約中較低稅率繳稅(倘適用)。

關於轉讓股權的所得稅

於2009年4月30日，國家稅務總局(「**國家稅務總局**」)及財政部(「**財政部**」)聯合頒佈《關於企業重組業務企業所得稅處理若干問題的通知》，於2008年1月1日生效，規定企業重組的交易各方可對其交易中的股權支付部分，進行特殊性稅務處理。

於2011年3月28日，國家稅務總局頒佈《關於非居民企業所得稅管理若干問題的公告》，於2011年4月1日生效。於2013年12月12日，國家稅務總局頒佈《關於非居民企業股權轉讓適用特殊性稅務處理有關問題的公告》。於2015年2月3日，國家稅務總局頒佈《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》。

根據該等通知或公告，倘若非居民企業通過轉讓直接或間接持有中國應課稅財產的境外企業股權(包括但不限於中國境內機構、場所財產，中國境內不動產及在中國居民企業的權益性投資資產)(「間接轉讓」)，如果中國稅務部門將有關間接轉讓視作不具有合理商業目的，則來自有關間接轉讓的所得收益須繳納中國企業所得稅。

間接轉讓的轉讓方未按期或未足額申報繳納間接轉讓所得款項的應納稅款，預扣義務人也未預扣稅款的，除追繳應納稅款外，稅務部門將對轉讓方按日加收利息。

增值稅

於2016年3月23日，財政部及國家稅務總局聯合頒佈《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(「**增值稅**」)，自2016年5月1日起生效，據此，曾為營業稅納稅人的房地產業、建築業和金融業等將成為增值稅納稅人。

於2016年3月31日，國家稅務總局頒佈《關於發佈<房地產開發企業銷售自行開發的房地產項目增值稅徵收管理暫行辦法>的公告》，自2016年5月1日起生效，據此，單位為「一般納稅人」的，可從銷售額中扣除土地出讓金，而「一般納稅人」的物業銷售稅率為11%；而「小規模納稅人」不可能進行上述扣除，稅率為5%。

國務院於2017年11月19日頒佈並即時生效的《國務院關於廢止<中華人民共和國營業税暫行條例>和修改<中華人民共和國增值税暫行條例>的決定》，將有關條款修訂為「在中華人民共和國境內銷售貨物或者加工、修理修配勞務(以下簡稱「勞務」)，銷售服務、無形資產、不動產以及進口貨物的單位和個人，為增值税的納税人，應當依照《中華人民共和國增值税暫行條例(2017年修訂)》繳納增值税」。根據增值税條例，納税人銷售建築、不動產租賃服務，銷售不動產，轉讓土地使用權的税率為11%。

於2018年4月4日，財政部及國家税務總局聯合頒佈《關於調整增值税税率的通知》，該通知自2018年5月1日起生效，據此，運輸、建築及基礎電信服務等行業和農產品等商品的增值税税率由11%下調至10%。

城市維護建設税及教育費附加

根據國務院於2010年10月18日頒佈，並於2010年12月1日生效的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設税和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，於1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設税暫行條例》和於1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》及由國務院及其他相關財税主管部門發佈的其他法規及規章適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

根據國務院於1985年2月8日頒佈，可追溯至1985年1月1日，並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設税暫行條例》，凡繳納消費税、增值税及營業税的單位和個人，均須繳納城市維護建設税。城市維護建設税，以單位和個人實際繳納的消費税、增值税、營業税税額為計税依據，分別與消費税、增值税、營業税同時繳納。納税人所在地在市區的，税率為7%；及納税人所在地在縣城、鎮的，税率為5%；納税人所在地不在市區、縣城或鎮的，税率為1%。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月頒佈及於2006年12月修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地的土地使用稅根據相關土地面積徵收。城鎮土地的每平方米年稅額為人民幣0.6元至人民幣30元。自2007年1月1日起，使用城鎮土地的任何外商投資企業須繳納城鎮土地使用稅。

房產稅

根據國務院於1986年9月頒佈及於2011年1月8日修訂的《房產稅暫行條例》，依照房產餘值計算繳納的，稅率為1.2%，依照房產租金收入計算繳納的，稅率為12%。

以下所載為本公司組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼群島公司法(經修訂)(「**公司法**」)若干方面的概要。

本公司於2011年10月27日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的組織章程文件由其經修訂及重述的組織章程大綱(「**大綱**」)及其經修訂及重述的組織章程細則(「**細則**」)組成。

1 組織章程大綱

1.1 大綱規定(其中包括)本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制(因而包括作為一間投資公司)，且本公司擁有並能夠隨時或不時以主事人、代理、承包商或其他身份，行使可由自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他指定事項的內容。

2 組織章程細則

細則於[●]年[●]月[●]日獲採納。細則若干條文的概要載列如下。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(b) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間被分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附帶的全部或任何特別權利可(除非該股份類別的發行條款另有規定)經由持有該類已發行股份面值不少於四分之三的持有人的書面同意，或經由該類股份持有人在另行召開的股東大會上通過的特別決議案批准而予以更改、修改或廢除。細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟所需法定人數(續會除外)不得少於兩名合共持有(或倘股東為公司，則由其獲正式授權代表)或由受委任代表持有該類別已發行股份面值不

少於三分之一的人士。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或委派代表出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附帶的權利另有明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(c) 更改股本

本公司可藉其股東的普通決議案：

(i) 按其認為合宜的數目增設新股份，以增加其股本；

(ii) 將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；

(iii) 將其未發行股份劃分為多個類別，並將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；

(iv) 將其股份或任何股份拆細為面額低於大綱所訂者的股份；

(v) 註銷於決議案日期仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減其股本金額；

(vi) 就配發及發行不附帶任何投票權的股份訂定條文；

(vii) 更改其股本的貨幣面值；及

(viii) 以法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件規限下削減其股份溢價賬。

(d) 股份轉讓

在公司法及香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會可能不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人

或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據。在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另有協定，否則股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊，任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交登記；倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須於相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕為轉讓任何股份(未繳足股份)予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。其亦可拒絕為任何根據購股權計劃所發行且設有轉讓限制的任何股份或超過四名聯名持有人承讓的任何股份辦理轉讓登記。

除非本公司已獲支付若干費用(上限為聯交所可能釐定應付的最高金額)、轉讓文書已妥為繳付印花稅(倘適用)，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可能合理要求用以證明轉讓人行使轉讓權的其他證明文件(及倘轉讓文據由若干其他人士代其簽立，則該名人士的授權書)送達相關註冊辦事處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

在上市規則的規限下，本公司可於董事會可能釐定的時間或期間暫停辦理股東名冊登記，該等時間或期間於每一年度合計不得超過30個整日。

繳足股份不受任何轉讓限制(獲聯交所批准者除外)，亦不受任何留置權所約束。

(e) 本公司購買其本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購買其本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須遵守細則所不時施加的任何適用規定或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例。

倘本公司購買可贖回股份作贖回用途，則非經市場或非以招標方式購買的股份的購買須以某一最高價格為限；倘以招標方式購買，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司本身股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(g) 催繳股款及沒收股份

董事會可不時按其認為合適的方式，向股東催繳有關彼等各自所持股份尚未繳付(不論按股份的面值或以溢價方式計算)而依據該等股份的配發條件並無於指定時間繳付的任何股款。催繳股款可一次付清，亦可分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款的應付金額未於指定付款日期或之前繳付，則欠款人士須按董事會所訂定的不超過8%的年利率支付該等股款於指定付款日期至實際付款日期止期間的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會可按其認為合適的方式向任何願意預繳該等股款的股東收取(以貨幣或貨幣等值代價繳付)其所持任何股份的全部或部分未催繳及未付股款或應繳分期股款，而本公司可就上述的全部或任何部分預繳股款按董事會可能決定的不超過8%的年利率(如有)支付利息。

倘股東未能於指定付款日期支付任何催繳股款或分期股款，董事會可就尚未繳付的任何部分催繳股款或分期股款向該名股東發出不少於14日的通知，要求繳付該筆尚未繳付的催繳股款或分期股款，連同任何可能已累計並可繼續累計至實際付款日期止的利息。該通知須指明其規定須於該日或之前繳款的其他日期(不早於自通知日期起計14日屆滿時)。該通知亦須註明，在指定時間或之前仍未付款時，有關催繳的股份可予沒收。

倘不依照任何有關通知的規定行事，則該通知所涉及的任何股份其後(按通知的規定付款前)可隨時由董事會通過決議案予以沒收。.

股份遭沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任須向本公司支付其於沒收當日應就該等股份支付予本公司的全部款項。

2.2 董事

(a) 委全、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事以填補董事會的臨時空缺或出任現有董事會新增董事席位，惟董事人數須不超過股東於股東大會上可能釐定的董事人數上限(如有)，且前提是董事會的大部分成員均須為獨立非執行董事(定

義見細則）。任何就填補臨時空缺而獲委任的董事任期應僅至其獲委任後本公司首屆股東大會為止，並須於該大會上膺選連任。任何出任現有董事會新增席位而獲委任的董事任期應僅至其獲委任後本公司首屆股東週年大會為止，並符合資格可於該大會上膺選連任。任何由董事會委任的董事於股東週年大會上釐定輪席退任的董事或董事人數時將不予計算在內。

在每屆股東週年大會上，屆時三分之一的董事須輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事的人數須為最接近但不少於三分之一的人數。輪值退任的董事須包括（就必需確定輪席退任董事數目而言）願意退任且不擬膺選連任的任何董事。每年如此退任的任何其他董事應為自上次獲選連任或委任以來任期最長的董事，但倘多名董事於同日獲任或獲選連任，則退任董事（除非彼等另有協定）須以抽籤決定。

退任董事以外的人士（獲董事會推薦參與應選者除外）概無資格於任何股東大會上膺選董事職務，除非表明有意提名該名人士膺選董事的書面通知及該名人士表明願意參選的書面通知已呈交予本公司總辦事處或註冊辦事處。發出該等通知的期間須自不早於寄發有關會議的通知翌日開始，並於不遲於該會議日期前七日結束，而可發出該等通知的最短期間最少必須為七日。

董事無須以合資格方式持有本公司任何股份，且不論董事自董事會就任或退任，均不設年齡上限或下限。

本公司可通過普通決議案罷免任何任期未滿的董事（惟不損害該名董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反導致的損失而可能提出的任何申索），並可通過普通決議案委任其他人士填補其職位。任何獲如此委任的董事須受「輪席退任」條文所規限。董事人數不得少於三名。

董事將在下列情況下離職：

(i) 辭職；

(ii) 身故；

(iii) 被認定或變得精神不健全；

(iv) 破產或與其債權人作出任何安排或債務重整協議；

(v) 因法律的施行遭禁止出任董事或不再出任董事；

(vi) 根據細則被免職。

董事會可不時委任一名或多名董事為董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他職位或行政職位，有關任期及條款可能由董事釐定；董事會亦可撤銷或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由其認為合適的有關董事組成的委員會，並可不時就任何人士或目的全面或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何該等委員會，惟如此成立的各委員會於行使獲授予的權力時，均須遵守董事會不時施加的任何規例。

(b) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不損害賦予任何股份或類別股份持有人任何特別權利的情況下，本公司可通過普通決議案釐定(或倘未有任何有關釐定或該等釐定並無作出具體條文，則可由董事會決定)發行具有或附帶有關股息、投票、資本回報或其他方面權利或限制的任何股份。本公司可在任何股份的發行條款中訂明，一旦發生某特定事件或於指定日期後，本公司或股份持有人可選擇贖回股份。

董事會可按其不時釐定的相關條款發行認股權證，以認購本公司任何類別股份或其他證券。

在公司法、細則、本公司可能在股東大會上給予的任何指示，以及(倘適用)任何聯交所規則的規限下，且在不損害當時附帶於任何股份或任何類別股份的任何特別權利或限制的情況下，本公司的未發行股份(不論是否屬於原有或任何增大資本的一部分)須由董事會處置，董事會可按其在行使絕對酌情權下決定的人士、時間、代價、條款及條件，將該等股份重新指派、發售、配發、授出購股權或以其他方式處置，惟任何股份均不得按折扣發行。

在進行或批准任何股份配售、發售、購股權或處置時，本公司或董事會概無義務須向登記地址位於董事會認為如果缺少登記聲明或其他特殊手續下屬於或可能屬於不合法或不可行的任何特定地區的股東或其他人士進行或提供任何此類配售、發售、購股權或股份。然而，因上述條款而受影響的股東均不應就任何原因作為或視為單獨的股東類別。

(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

儘管細則中並無與本公司或其任何附屬公司資產處置相關的特定條文，惟董事會可行使並進行本公司可能將予行使或進行或批准，以及細則或公司法並無要求須由本公司在股東大會上行使或進行的所有權力和所有行為及事情；然而，倘該權力或行為由本公司在股東大會上規定，則該規定不得使在未制定相應規定下將有效的董事會的任何先前行為失效。

(d) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力籌集或借貸款項，以及將本公司的全部或任何部分業務、物業及未催繳股本按揭或抵押，亦可在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券，不論直接或作為本公司或任何第三方的任何債務、負債或責任的抵押擔保。

(e) 酬金

董事有權就其所提供的服務收取由本公司於股東大會上(視乎情況而定)不時釐定的一般酬金，該等酬金(除非釐定酬金的決議案另有規定)將按董事協定的比例及方式分配，或如未能達成協議，則由各董事平分，或倘有任何董事在應付酬金相應時期內僅有部分時間任職，則按比例分配。董事亦有權獲得因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或以其他方式與履行董事職務相關而合理產生的所有開支的補償。

任何董事應本公司要求履行董事會認為超過董事正常職責的服務，則可收取由董事會釐定的特別或額外酬金，作為董事任何正常酬金的額外或代替酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事，可收取董事會不時釐定的酬金，以及有關的其他福利及津貼。有關酬金可作為董事正常酬金以外的酬金。

(f) 就離職作出的補償或支付

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其卸任的代價或相關代價(並非有關董事有權收取的合約或法定款項)，均須經由本公司於股東大會上批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，以及就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或(倘一名或多名董事(共同或個別或直接或間接)持有另一間公司的控股權益)向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

除本公司核數師職務以外，董事可於任職董事期間兼任本公司任何其他職位或受薪崗位，有關任期及條款由董事會釐定，除任何其他細則所規定或根據任何其他細則而享有的任何酬金以外，可就相應的其他職位或受薪崗位獲得任何形式的額外酬金。除本公司核數師職務以外，董事本身或其商號可以專業身份為本公司行事，而該董事或其商號有權就專業服務收取酬金，猶如其並非董事。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而無須就其在該其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東交代。董事會亦可按其認為在所有方面均合適的方式，安排行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事成為該其他公司的董事或高級職員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去與本公司訂約的資格，且任何相關合約或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦無須廢止，而以如此方式訂約或擁有權益的任何董事亦無須僅因其董事職位或由此建立的信託關係而向本公司交代通過任何該等合約或安排獲得的任何利益。與本公司已訂立或擬訂立的合約或安排中以任何方式擁有重大權益的董事應盡早在董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在任何股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或提議的任何董事會決議案投票，或獲計入法定人數；倘該董事就該決議案進行上述投票，其投票將不獲計算在內，且不將其計入法定人數，但此限制不適用於任何下列事項：

(i) 董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任，而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償；

(ii) 董事或其緊密聯繫人就本公司或其任何附屬公司的債務或責任，通過擔保或彌償或提供抵押單獨或共同承擔全部或部分責任，而向第三方提供任何抵押或彌償；

(iii) 關於董事或其緊密聯繫人作為發售的[**編纂**]或分[**編纂**]參與者而於其中擁有或將擁有權益的本公司或本公司可能發起或由於認購或購買擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券發售的任何提案；

(iv) 關於本公司或其任何附屬公司僱員利益的任何提案或安排，包括採納、修改或實施：

(A) 董事或其緊密聯繫人可能受益的任何僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或

(B) 與董事、其緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等建議或安排並無授予任何董事或其緊密聯繫人與該等計劃或基金相關的類別人士一般未獲賦予的任何特權或利益；

(v) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司股份、債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；及

(vi) 涉及與董事或其緊密聯繫人士僅以高級職員、行政人員或股東身份而直接或間接擁有權益的任何其他公司，或該董事及其任何緊密聯繫人士合共實益擁有不多於該公司百分之五(5)或以上已發行股份或任何類別股份投票權的任何其他公司(或該董事或其任何緊密聯繫人士取得權益的任何第三方公司)有關的任何合約或安排。

2.3 董事會議事程序

董事會可在全球認為合適的任何地點舉行會議以處理事務，並可延期會議及以其他方式規管其會議。在任何會議上提出的問題應由多數投票決定。若票數相同，會議主席應有第二票或決定票。

2.4 修改組織章程文件及本公司名稱

在公司法允許的範圍內並在細則的規限下，僅能通過本公司特別決議案修改或修訂本公司的大綱及細則，以及更改本公司名稱。

2.5 股東會議

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案必須在股東大會(已就此正式發出通知，並列明有意提呈決議案作為特別決議案)上，由親自或委派代表或(倘股東為公司)由其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委任代表代其投票並有權投票的股東以不少於四分之三的大多數票通過。

根據公司法，於通過任何特別決議案後15日內，必須將有關特別決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長(「**公司註冊處處長**」)。

相反，「普通決議案」指在股東大會(已就此正式發出通知)上親自投票並有權投票的本公司股東或(倘股東為公司)其正式授權代表或(倘允許委任代表)受委任代表以簡單多數票通過的決議案。

由所有股東或代表所有股東簽署的書面決議案，應視為在本公司正式召開及舉行的股東大會上獲正式通過的普通決議案或就此通過特別決議案(倘有關)。

(b) 投票權及要求投票表決的權利

在任何股東大會上當時任何或多個類別股份附帶的關於投票的特別權利、限制或特權的規限下：

(i) 投票表決時，親身或委派代表出席，或(倘股東為公司)由其正式授權代表出席的每名股東在本公司股東名冊上以其名義登記的每股全數繳足的股份或記為全數繳足的股份可投一票，惟於催繳股款或分期繳款前已繳足或入賬列為繳足的股份就此目的而言不得作繳足股款論；及

(ii) 以舉手方式表決時，每名親身(或倘股東是公司，則其正式授權代表)或委派代表出席的股東可投一票。倘股東為結算所(定義見細則)或其代名人且委派超過一名受委任代表，則舉手表決時每名受委任代表均可投一票。

投票表決時，凡有權投一票以上的股東無須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非聯交所規則規定應以投票表決方式進行表決，或由以下人士要求(在宣佈舉手表決的結果之時或之前或撤回任何其他投票表決的要求時)以投票表決方式進行表決，否則提呈大會表決的決議案將以舉手方式表決：

(i) 該大會主席；或

(ii) 最少三名親身或(倘股東為公司)由其正式授權代表或由受委任代表出席並在當時有權於會上表決的股東；或

(iii) 佔大會上所有有投票權的股東總投票權不少於十分一的親身或(倘股東為公司)由其正式授權代表或由受委任代表出席的股東；或

(iv) 持有賦予大會投票權的本公司股份，且股份實繳股款總額相等於所有附帶該權益的股份實繳股款總額不少於十分之一的親身或(倘股東為公司)由其正式授權代表或受委任代表出席的股東；或

(v) 倘聯交所規則有所規定，則任何個別或共同就持有相當於有權於該大會上表決的總投票權百分之五或以上股份擔任代表的任何董事。

倘本公司股東為結算所(定義見細則)或其代名人，則可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何股東類別大會的代表，前提是倘授權超過一名人士，則授權須列明每名獲如此授權的人士的股份數目及類別。根據本條文獲授權的人士須被視為已獲正式授權而無須作進一步證明，並有權行使其所代表的結算所或其代名人可行使的同等權利及權力，猶如本身為個人股東，包括以舉手方式個別投票的權利。

倘本公司知悉，根據《上市規則》，任何股東須就任何特定決議案放棄投票或受限於僅能就任何特定決議案投贊成或反對票，則該股東或代表該股東所投而違反相關規定或限制的投票應不予計入。

(c) 股東週年大會

本公司須每年(本公司採納細則的年度除外)舉行一次股東週年大會。該大會須在不遲於上屆股東週年大會後15個月內或聯交所可能授權的較長期間內，在董事會確定的時間及地點舉行。

(d) 會議通告及議程

本公司的股東週年大會須於發出最少21天書面通知後召開，而本公司任何其他股東大會則須於發出最少14天書面通知後召開。通知期並不包括送達或被視為送達當日，亦不包括發出通知當日，且須列明(i)會議的時間、日期及議程，(ii)除電子會議(定義見細則)外，會議地點(定義見細則)及倘董事會釐定的會議地點為一個以上，則主要會議地點，(iii)倘股東大會為混合會議(定義見細則)或電子會議，則通知應包括相關聲明，說明以電子方式(定義見細則)出席或參加會議的電子設備詳情，或本公司將於會議前提供該等設備的地點詳情，及(iv)以及將於該大會上審議的決議案的詳情，倘有特別事項(定義見細則)，亦須列明該事項的一般性質。

除另行列明者外，任何根據細則將予作出或發出的通告或文件(包括股票)均須採用書面形式，並可由本公司親自、以郵寄方式按有關股東的登記地址，或(倘屬通告)以在報章刊登廣告的方式，送達予任何股東。任何登記地址位於香港以外地區的股東，可書面知會本公司一個香港地址，而該地址就此目的而言將被視為其登記地址。在公司法及上市規則的規限下，本公司亦可以電子方式向任何股東送達或寄發通告或文件。

於股東特別大會上處理的所有事項須被視為特別事項，惟下列事項則除外：(a)宣派及批准股息；(b)省覽賬目、資產負債表，以及董事會或本公司核數師的任何報告；(c)選舉董事以替代輪席或以任何方式退任的董事；(d)委任本公司核數師及其他高級職員；(e)釐定核數師酬金，並就董事酬金或額外酬金投票；(f)授予董事任何授權或權力，以就本公司股本中的未發行股份進行發售、配發、授出購股權或以其他方式處置，數額以不超過其現有已發行股本面值的20%為

限；及(g)授予董事任何授權或權力，以購回本公司證券。在未經所有有權收取該大會通告的股東的同意下，概不應在任何股東大會上處理特別事項，除非該特別事項的通告已於召開該會議的通告中作出。於股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟若干日常事項則被視為普通事項。

股東特別大會亦須由一名或多名股東(於提呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的實繳股本十分之一)要求而予以召開。

(e) 會議及獨立類別大會的法定人數

除非於大會處理事項時出席大會人數達到法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數應為兩名親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表出席)或由受委任代表出席並有權投票的股東。就召開批准修改類別權利的獨立類別大會(不包括續會)而言，所需法定人數須為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委任代表。

(f) 受委任代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任另一名人士作為其受委任代表，代其出席大會及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任超過一名的受委任代表作其代表，並於本公司股東大會或類別股東大會代其投票。受委任代表無須為本公司股東，並應有權代表個人股東行使權力，該等權力與所代表的股東可行使的權力相同。此外，受委任代表有權代表屬於公司的股東行使權力，該等權力與所代表的股東屬個人股東時所能行使的權力相同。投票表決或以舉手方式表決時，股東可親身(或倘股東為公司，則由其正式授權代表)或由受委任代表代其投票。

委派受委任代表的文件須由委任人或其正式書面授權代理人親筆簽署，或倘該委任人為公司，則須加蓋印章或由正式授權的高級職員或代理人親筆簽署。各委任受委任代表的文件(不論供特定大會或其他大會之用)的格式須符合董事會可能不時批准者，惟不排除使用雙向格式。

2.6 賬目及審核

按公司法的規定，董事會須安排存置真實賬冊，記錄本公司進出款項及有關收支及本公司物業、資產、信貸及負債事宜以及所有其他必要事宜，以真實且公平地反映本公司業務狀況及解釋其交易。本公司財政年度的結束日將為每年12月31日營業時間結束時，或董事可能釐定的有關其他日期。

本公司賬冊須存置在本公司的註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可隨時供任何董事查閱。除獲公司法授權或具有司法權力的法院頒令或經董事會或本公司於股東大會上授權者外，任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件。

於股東週年大會日期前不少於21天，董事會須不時安排編製及於其股東週年大會上向本公司提呈資產負債表及損益賬(包括法律規定於其中附錄的每份文件)，連同董事會報告及核數師報告的副本。該等文件的副本連同股東週年大會通告須於大會日期前不少於21天，送交根據細則條文有權接收本公司股東大會通告的每名人士。

在適當遵守所有適用法規、規則及規例(包括但不限於聯交所規則)的範圍內，並取得所有必要的同意(如有)下，以法規並無禁止的任何方式向任何人士寄發源自本公司年度賬目的概要財務報表及董事會報告(格式及所載資料須按照適用法例及規例的規定)，須被視為已就該名人士達成前段所載有關寄發董事會報告及核數師報告副本的規定，惟因其他理由有權收取本公司年度財務報表及其董事會報告的任何人士可要求(如其向本公司送達書面通知提出要求)本公司除概要財務報表外向其寄發本公司年度財務報表及其董事會報告的完整印刷本。

在每年股東週年大會上或其後的股東特別大會上，股東須委任一位核數師對本公司的賬目進行審計，該核數師的任期直至下屆股東週年大會結束為止。該核數師可以是股東，惟董事或本公司高級職員或僱員在其任職期間概無資格擔任本公司核數師。核數師的酬金須由本公司於股東大會上或按股東可能釐定的方式訂定。

股東可於任何根據細則召開及舉行的股東大會上，以特別決議案在核數師任期屆滿前隨時將其罷免，並應以普通決議案在該大會上委任新核數師代其履行餘下任期。

核數師須按照香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所批准的有關其他準則審核本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方式

本公司可於股東大會上宣佈以任何貨幣將派發予股東的股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議的金額。

除任何股份所附帶的權利或發行條款另有規定外：

(a) 所有股息須按派息股份的繳足股款宣派及派付，惟就此目的而言，在催繳前已就股份所繳足的股款將不會被視為股份的繳足股款；

(b) 所有股息須按股份於派息期間任何部分時間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付；及

(c) 倘任何股東現時欠付本公司催繳股份、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的全部款項(如有)。

倘董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可議決：

(i) 以配發入賬列作繳足股份的方式支付全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可有權選擇收取該等現金股息(或其中部分)，以代替有關配發；或

(ii) 有權收取該股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列作繳足的股份，以代替收取董事會可能認為適當的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項個別股息，議決配發入賬列為繳足股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、花紅或其他應付款項，均可以支票或股息單形式透過郵寄方式支付。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兑現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可進一步議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款(以金錢或有價實物繳付)的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定不超過年息8%的利率(如有)支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、花紅或其他分派，均可在獲認領前由董事會投資或用作其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、花紅或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兑現，或該等支票或股息單首次無法投遞而遭退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或認股權證。

2.8 查閱公司記錄

只要本公司任何部分的股本於聯交所[**編纂**]，任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊(惟暫停辦理股東名冊登記時除外)。

2.9 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無關於少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東根據開曼群島法律可引用若干補救方法，其概要載於本附錄3(f)段。

2.10 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自願清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附帶有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

(a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及

(b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論自動清盤或由法院強制清盤)，則清盤人在獲得特別決議案的批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為將以該等形式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

2.11 認購權儲備

在公司法未予禁止及以其他方式遵守公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於因行使該等認股權證而將予發行的股份的面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與該等股份面值之間的差額。

3 開曼群島公司法

本公司於2011年10月27日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。下文所載為開曼群島公司法的若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島法律及稅務方面的全部事項的總覽，該等條文或與有利害關係的一方可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

3.1 公司業務

獲豁免公司(如本公司)必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，獲豁免公司亦須每年向公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本支付費用。

3.2 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份(不論以現金或其他代價)，則須將相當於該等股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視公司的選擇而定，該等條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為代價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。在其大綱及組織章程細則條文(如有)的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

(a) 向股東作出分派或支付股息；

(b) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；

(c) 公司法第37條規定的任何方式；

(d) 撇銷公司的開辦費用；及

(e) 撇銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就該等發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管出現上述情況，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則待法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

3.3 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島在法律上並無禁止公司就購買或認購其本身、其控股公司或附屬公司的股份向他人提供財務資助。因此，倘公司董事在建議提供該等財務資助時審慎履行職責及誠信行事、為適當目的及對公司有利，則公司可提供財務資助。該項資助必須按公平原則提供。

3.4　公司及其附屬公司購買股份及認股權證

倘其組織章程細則許可，則股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可發行公司或股東可選擇將予贖回或有責任贖回的股份，而為免生疑，在公司組織章程細則條文的規限下，任何股份所附帶的權利的變更須屬合法，從而規定該等股份將被或有責任被贖回。此外，倘其組織章程細則許可，則公司可購買其本身的股份，包括任何可贖回股份；倘組織章程細則並無批准購買的方式及條款，則將須獲公司以普通決議案批准購買的方式及條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購買其任何股份。另外，倘公司贖回或購買其任何股份後再無任何公司已發行股份(作為庫存股份持有的股份除外)，則不得贖回或購買任何股份。此外，除非在緊隨建議付款日後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司以其股本支付贖回或購買其本身股份乃屬違法。

倘根據公司法第37A(1)條的規定持有股份，則由公司購買或贖回或向公司交回的股份，不得視為已註銷但須列作為庫存股份。任何該等股份須繼續分類為庫存股份，直至該等股份根據公司法獲註銷或轉讓為止。

開曼群島公司可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件及在其規限下購買其本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司的組織章程大綱或細則須載有許可該等購買的具體條文。公司董事可依據組織章程大綱所載的一般權力買賣及進行各項個人財產的交易。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購該等股份。

3.5　股息及分派

誠如公司法所訂明，在償付能力測試以及公司的組織章程大綱及細則的條文(如有)的規限下，公司可從其股份溢價賬支付股息及作出分派。此外，根據在開曼群島具有相當說服力的英國案例法，股息可從利潤中撥付。

只要公司持有庫存股份，將不會就該等庫存股份宣派或派付股息，且概不會就該等庫存股份作出有關公司資產(包括於清盤時向股東進行的任何資產分派)的其他分配(不論以現金或其他方式)。

3.6　保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例(特別是Foss v. Harbottle案例的規則及該規則的例外情況)，准許少數股東以公司名義提出集體或引伸訴訟，以對抗超越公司權力、屬違法、對少數股東涉嫌(且由控制公司的人士作出)作出欺詐之行為，或須以認可(或特別)大票數通過的決議案以違規方式通過(該大票數並未獲得)。

倘公司(並非銀行)的股本分為若干數目的股份，法院可在持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請時，委任一位調查員調查該公司的業務，並按該法院指定的方式就此作出申報。此外，公司的任何股東均可向法院申請將公司清盤，倘該法院認為公司清盤屬公平及公正，便會發出清盤令。

一般而言，公司股東對公司所提出的索償必須根據開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司的組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反而提出。

3.7　出售資產

並無有關董事出售公司資產的權力的明確限制，然而，除真誠行事的受信責任外，預期董事會以合理審慎的人士在類似情況下應有的謹慎、盡職及技巧履行責任，並就恰當目的以及符合開曼群島法院一般所依循的英國普通法項下的規定為公司謀求最佳利益。

3.8　會計及核數規定

公司必須將賬簿記錄保存妥當，賬目內容包括：

(a)　公司所有收支款項；

(b)　公司所有銷貨及購貨記錄；及

(c)　其資產及負債。

若未能按需要保存以真實及公正地反映公司事務及闡釋所進行的各項交易的賬冊，則公司不應被視為已妥善保存賬冊。

倘公司於其註冊辦事處以外任何地方或於開曼群島內任何其他地方存置其賬冊，其須於接收稅務資訊局根據開曼群島的《稅務資訊局法》(經修訂)(「**稅務資訊局法**」)發出法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體，於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

3.9 外匯管制

開曼群島並無實施任何外匯管制規例或現行的貨幣限制。

3.10 稅項

根據開曼群島《稅務減免法》(經修訂)(「**稅務減免法**」)第6條，本公司已獲總督會同內閣承諾：

(a) 於開曼群島制定有關就利潤或收入或收益或增值徵稅的任何法律，概不適用於本公司或其業務；及

(b) 概無有關本公司須就下列事項繳納就利潤、收入、收益或增值徵收的稅項或屬遺產稅或繼承稅性質的稅項的法律：

(i) 本公司股份、債權證或其他責任或有關事項；或

(ii) 預扣全部或部分《稅務減免法》第6(3)條所界定的任何有關款項。

對本公司所作承諾自2021年8月30日起為期20年。

開曼群島目前並無就利潤、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能適用於若干文據的若干印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

3.11 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，惟轉讓在開曼群島持有土地權益的公司股份則除外。

3.12 給予董事的貸款

並無明文禁止公司向其任何董事提供貸款。然而，於特定情況下，公司組織章程細則可能規定禁止該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或獲得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟彼等將享有公司組織章程細則可能載有的相關權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於公司不時釐定的任何國家或地區(不論於開曼群島以內或以外)存置其股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無規定獲豁免公司須向公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接收稅務資訊局根據《稅務資訊局法》發出的法令或通知後的有關規定。

3.15 董事及高級職員名冊

根據公司法，本公司須於註冊辦事處存置一份董事、替任董事及高級職員名冊，惟不供公眾查閱。本公司須將該名冊副本送呈公司註冊處處長存案，而該等董事或高級職員的任何變動(包括該等董事或高級職員的姓名變動)須於30天內通知公司註冊處處長。

3.16 清盤

開曼群島公司可在下列情況清盤：

(a) 根據法院命令；

(b) 由其股東自動；或

(c) 在法院監督下。

法院在若干特定情況下(包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下)有權頒令清盤。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或倘公司於股東大會上議決自動清盤(因其無法支付到期債務)，則該公司可自動清盤(特定規則所適用的有限存續公司除外)。在自動清盤的情況下，該公司須由清盤開始時起停止營業，但倘繼續營業或對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

在股東提出的公司自動清盤的情況下，則委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務完全結束後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，以向公司提呈該賬目並就此加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：

(a) 公司無償債能力，或很可能變成無償債能力；或

(b) 就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。

倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

3.17 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後獲法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易對股東所持股份將不能給予公平值，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)的權利。

3.18 收購

倘一間公司提出收購另一間公司股份的要約，且在提出要約後四個月內不少於90%被收購股份的持有人接納收購要約，則要約人在該四個月期滿後的兩個月內，可隨時發出通知，要求異議股東按要約條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院提出反對轉讓。異議股東須證明法院應行使其酌情權，除非有證據顯示要約人與接納要約的有關股份持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法逼退少數股東，否則大法院一般不會行使其酌情權。

3.19 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司組織章程細則對高級職員及董事作出彌償保證，惟以法院認為違反公眾政策的任何有關條文為限，如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

A. 有關本公司的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2011年10月27日根據開曼群島公司法註冊成立為一間獲豁免有限公司，名為China Xintiandi Holding Company Limited。本公司其後於2021年8月2日改名為瑞安新天地有限公司。

本公司已於香港設立營業地點(地址為香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心34樓)，並於2021年9月1日根據公司條例第16部向香港公司註冊處處長註冊為非香港公司。

黃金綸先生已獲委任為本公司的授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。本公司法律程序文件的香港收件地址與其註冊營業地址一致。

由於我們於開曼群島註冊成立，我們的公司架構、組織章程大綱及組織章程細則均受開曼群島法律約束。有關詳情，請參閱「*附錄五－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

於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為50,000美元，分為50,000,000股每股面值0.001美元的股份。

於2014年2月19日，中國新天地有限公司及BSREP CXTD Holdings L.P.分別獲配發999,999股股份及280,312股股份。

於2019年3月20日，BSREP CXTD Holdings L.P.將280,312股股份轉讓予Shui On Xintiandi Group Limited。

於2021年[●]月[●]日，本公司的法定股本增至[**編纂**]，分為[**編纂**]股每股面值0.001美元的股份。

於本[**編纂**]日期，合共1,280,312股股份已發行予唯一股東。作為重組的一部分，本公司將發行及配發合共427,511股股份予Shui On Xintiandi Group Limited。[**編纂**]。

除下文「*－於2021年[●]月[●]日通過的股東書面決議案*」所披露者外，於緊接本文件日期前的兩年內，本公司股本並無變動。

3. 於2021年[●]月[●]日通過的唯一股東書面決議案

於2021年[●]月[●]日，本公司的決議案已獲當時的唯一股東通過(其中包括)：

(a) 本公司的法定股本增至[**編纂**]美元，分為[**編纂**]股每股面值0.001美元的股份；

(b) 本公司採納大綱並即時生效，以反映上述本公司法定股本修訂；

(c) 以達成(或(如適用)豁免)「[**編纂**]*的架構*」所載的條件為條件，並根據其所載條款：

(i) 本公司批准並採納經修訂及重述的組織章程細則，並自[**編纂**]起生效；

(ii) 批准[**編纂**]，並授權董事或經董事正式授權的董事委員會根據[**編纂**]配發及發行股份；

(iii) 批准[**編纂**]，並授權董事或經董事正式授權的董事委員會落實[**編纂**]；

(iv) 待本公司股份溢價賬因根據[**編纂**]配發及發行[**編纂**]而錄得進賬後，授權董事根據[**編纂**]按面值向緊接[**編纂**]前該日營業結束時名列本公司股東名冊的本公司唯一股東(或其可能指定者)發行及配發股份；

(v) 在[**編纂**]規則第10.08條的禁售條文的規限下，根據組織章程細則授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份或可轉換為股份或購股權的證券、認股權證或可認購股份或該等可換股證券的類似權利，並作出或授出將會或可能須行使該等權力的要約、協議或購股權(不論是在相關期間內或在相關期間結束後)，前提是董事配發或同意將予配發的股份總數(不包括根據(1)供股，(2)透過配發股份代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排，或(3)股東於股東大會上授出的特別授權者)不得超過：

(A) 緊隨[**編纂**]完成後已發行股份總數的20%；及

(B) 本公司根據下文第(vi)段所述購回股份的一般授權購回其股份(如有)的總數，

該授權有效期限為自決議案通過當日至以下最早日期：(I)本公司下屆股東週年大會結束時；(II)組織章程細則或任何相關法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(III)股東在股東大會上以普通決議案修訂或撤回該授權當日(「**相關期間**」)，並授權董事就上文(B)段所述的本公司股本行使上文所述的本公司權力；及

(vi) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力，於聯交所或股份可能[**編纂**]的任何其他證券交易所(獲證監會及聯交所就此認可者)購回股份，其總數不超過緊隨[**編纂**]完成後已發行股份總數10%，且價格可能由董事釐定，前提是購買價不得高於股份於前五個交易日在聯交所買賣的平均收市價的5%或以上及根據所有適用法律及上市規則另行規定者，而該授權於相關期間內一直生效。

4. 附屬公司

本公司的主要附屬公司載於「*附錄一－會計師報告*」。

除「*歷史、重組及公司架構－重組*」所載的重組步驟外，本公司下列附屬公司乃於緊接本文件日期前兩年內註冊成立：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期
國盈發展有限公司	香港	2020年4月14日
南京茂旭投資有限公司	中國	2020年8月13日
南京豐誠物業管理有限公司	中國	2020年10月16日

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立日期
重慶豐誠物業管理有限公司	中國	2020年11月17日
瑞安新天地有限公司	香港	2021年4月28日

除「*歷史、重組及公司架構－重組*」所載的重組步驟外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本變動詳情載列如下：

(a) 於2020年4月7日，瑞安發展將富薈有限公司的一股股份轉讓予本公司；

(b) 於2020年8月28日，餘下瑞安房地產集團成員公司Century Glory Development Limited將奧華發展有限公司的一股股份轉讓予瑞安發展；

(c) 於2020年10月23日，餘下瑞安房地產集團成員公司Shui On Secretaries & Nominees Limited將瑞億有限公司的一股股份轉讓予瑞安發展；

(d) 於2020年12月22日，奧華發展有限公司(本公司的附屬公司)及豐奧有限公司(本集團就南京國際金融中心而言的合營夥伴)分別獲配發國盈發展有限公司的49股股份及50股股份；

(e) 於2021年2月10日，瑞安發展獲配發瑞安投資管理有限公司的3,500,000股股份；

以下為本公司於緊接本文件日期前兩年內已清盤及／或取消註冊或正在辦理清盤及／或取消註冊手續的附屬公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	清盤或取消註冊日期
On Target Holdings Limited	英屬處女群島	2019年11月25日
Target Success Investments Limited	英屬處女群島	2019年11月25日
亮彩有限公司	英屬處女群島	2019年11月25日
China Xintiandi Commercial Assets Limited	開曼群島	2020年3月31日

附屬公司名稱	註冊成立地點	清盤或取消註冊日期
遠富(香港)有限公司	香港	正在辦理取消註冊手續，已於2021年6月16日提交申請

除上文及「*附錄一－會計師報告*」所載者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司附屬公司的股本並無變動。

就本公司任何董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士直接或間接於本公司下列附屬公司及／或合營公司的已發行投票股份中擁有10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	所持有或在其中擁有權益的股份或註冊股本數目	概約百分比(%)
上海九海利盟房地產有限公司	上海九海實業有限公司	6百萬美元	20%
上海楊浦中央社區發展有限公司	上海楊浦知識創新區投資發展有限公司	18.15百萬美元	13.2%
Bright Power Enterprises Limited	Wisdom Forever Limited Partnership	49股股份	49%
悅濤有限公司	Wisdom Forever Limited Partnership	49股股份	49%

5. 本公司購回其本身證券

本節載有聯交所規定須載入本文件有關本公司購回本身證券的資料。

(a) 上市規則條文

上市規則准許以聯交所作為第一上市地的公司在聯交所購回其本身股份，惟須受若干限制規限，其中較為重要者概述如下：

(i) 股東批准

所有由以聯交所作為第一上市地的公司作出的股份(須繳足股款)購回建議，均須事先獲股東的普通決議案以一般授權或就特定交易作出特別批准的方式予以批准。

(ii) 資金來源

上市公司的股份購回，須為根據該上市公司的組織章程文件、上市規則及該上市公司註冊成立所在司法管轄權區的適用法律及規定可合法作此用途的資金撥付。上市公司不得以非現金代價或根據聯交所的交易規則規定的結算方式以外的其他方式在聯交所購回本身的股份。

(iii) 買賣限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數最多為已發行股份總數的10%。緊隨購回後30日期間內，在未經聯交所事先批准下，公司不得發行或宣佈建議發行新股份(惟根據在該購回前尚未行使的認股權證、購股權或規定該公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券則除外)。此外，倘購買價較股份於前五個交易日在聯交所買賣的平均收市價高5%或以上，則上市公司不得在聯交所購回其股份。倘有關購回會導致由公眾人士持有的上市股份數目下跌至低於聯交所規定的有關指定最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司購回其股份。公司須促使其為購回股份而委任的經紀向聯交所披露聯交所可能要求的有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回的股份(不論在聯交所或以其他方式購回)將自動除牌，而該等股份的證書均須註銷及銷毀。

(v) 暫停購回

在獲悉內幕消息後任何時間，上市公司不可購回任何股份，直至有關消息已獲公佈為止。尤其是，於緊接下列各項日期(以較早發生者為準)前一個月期間內：(1)批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期期間的業績(不論上市規則有否規

定)的董事會會議日期(以根據上市規則首次知會聯交所的日期為準)，及(2)上市公司根據上市規則規定刊登其任何年度或半年度業績公告或季度或任何其他中期期間業績公告(不論上市規則有否規定)的最後限期，上市公司不得在聯交所購回其股份，惟特殊情況則除外。此外，倘上市公司違反上市規則，聯交所可禁止其在聯交所購回股份。

(vi) 申報規定

有關在聯交所或以其他方式購回股份的若干資料均須在不遲於下一個營業日的早市或任何開市前時段(以較早發生者為準)開始前30分鐘向聯交所申報。此外，上市公司的年報須披露有關年內購回股份的詳情，包括所購回股份數目的按月分析、每股購買價或就全部有關購回支付的最高及最低價(倘有關)，以及就該等購回支付的總價。

(vii) 關連人士

上市公司不得在知情的情況下在聯交所向「核心關連人士」(即該公司或其任何附屬公司的董事、主要行政人員或主要股東或彼等的緊密聯繫人)購回股份，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向該公司出售其股份。

(b) 購回理由

董事認為，購回股份的能力符合本公司及股東利益。有關購回可(視乎情況而定)令每股資產淨值及／或每股盈利增加。董事已尋求授出購回股份的一般授權，以便本公司在適當時候可靈活購回股份。於任何情況下將予購回的股份數目以及購回該等股份的價格及其他條款將由董事於相關時間經考慮當時有關情況後釐定。

(c) 購回的資金

於購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程細則、上市規則及香港適用法律及法規可合法用作此用途的資金。

倘購回授權於股份購回期間內任何時間獲全面行使，則或會對本公司的營運資金或資本負債狀況造成重大不利影響(與本文件所披露的狀況比較)。然而，董事不擬在對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的本公司資本負債狀況造成重大不利影響的情況下行使該項購回授權。

(d) 一般事項

在緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後已發行[**編纂**]股份的基準下，全面行使購回授權或會因而導致本公司於下列任何一項(以最早發生者為準)前期間購回最多約[**編纂**]股份：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或

(ii) 組織章程細則或任何適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期間結束時；或

(iii) 股東於股東大會上藉普通決議案修訂或撤銷購回授權當日。

董事及(據彼等經作出一切合理查詢後所深知)彼等的任何緊密聯繫人目前均無意向本公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，彼等將根據上市規則及香港適用法律及法規行使本公司的權力，以根據購回授權進行任何股份購回。

倘因任何股份購回導致股東所佔本公司投票權的權益比例增加，則有關增加就收購守則而言將會被視為一項收購處理。因此，一名股東或一組一致行動的股東或會取得或鞏固對本公司的控制權，並有責任根據收購守則規則26作出強制性要約。除上述者外，董事並不知悉因根據購回授權進行的任何股份購回而產生收購守則項下的任何後果。

倘任何股份購回會導致公眾人士持有的股份數目跌至低於當時已發行股份的25%，則該購回僅可在獲聯交所同意豁免遵守上述上市規則有關公眾持股量之規定時，方可進行。除特殊情況外，一般認為此項條文不會獲得豁免。

B. 有關本集團業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團已於緊接本文件日期前兩年內訂立以下重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

(a) 日期為2021年[●]月[●]日的[**編纂**]，由本公司、[**編纂**]、聯席保薦人及[**編纂**]就「[**編纂**]－[**編纂**]*安排及開支*」內進一步明確所載的條款而訂立；及

(b) 日期為2021年[●]月[●]日的不競爭契據，由本公司及瑞安房地產訂立，詳情載於「*與控股股東的關係*」。

2. 知識產權

於最後實際可行日期，以下知識產權對本集團業務而言屬重要：

(a) *商標*

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對其業務而言屬重要的商標：

編號	商標	註冊所有人	註冊地點	註冊編號	類別	註冊日期
1	上海新天地	上海新天地品牌管理有限公司	中國	3189282	36	2006年6月7日
				3189281	41	2005年7月28日
				3189280	43	2005年11月7日
2	XINTIANDI	上海新天地品牌管理有限公司	中國	43264534	35	2020年12月7日
				30965017	36	2019年6月14日
		中國新天地管理(香港)有限公司		30965004A	40	2019年4月28日
		上海新天地品牌管理有限公司		30965005A	41	2019年4月28日
				43264532	41	2020年11月28日
				30965007	43	2020年7月28日
				43314174	43	2021年8月21日

編號	商標	註冊所有人	註冊地點	註冊編號	類別	註冊日期
3		上海新天地品牌管理有限公司	中國	14999109	3	2015年8月7日
				15005759	6	2015年8月7日
				15006504	9	2015年8月7日
				16961095	9	2016年7月21日
				14999178	14	2015年8月7日
				14999287	16	2015年8月14日
				15006498	18	2015年8月14日
				14654039	20	2015年8月14日
				15009822	25	2015年8月7日
				15005597	26	2015年8月28日
				15005975	28	2015年8月7日
				15005996	30	2015年8月7日
				15005504	31	2015年8月7日
				15009872	33	2015年8月7日
				15947898	36	2016年2月21日
				16961208	38	2016年7月21日
				16961348	40	2016年7月21日
4	XINTIANDI PLAZA	上海新天地品牌管理有限公司	中國	29261464	35	2020年3月21日
				29261462	36	2020年3月21日
				29261461	37	2019年2月14日
5		上海新天地品牌管理有限公司	中國	31793651	36	2020年3月28日
				31793651A	36	2020年4月28日
6		上海新天地品牌管理有限公司	中國	31793652	36	2020年3月28日
		中國新天地管理(香港)有限公司[1]		31793654A	42	2019年4月28日
		上海新天地品牌管理有限公司		32115589	43	2019年5月28日
7	新天地时尚 XINTIANDI STYLE	上海新天地品牌管理有限公司	中國	6837227	36	2010年5月7日
				11547989	41	2015年11月21日
8	THEHUB	上海新天地品牌管理有限公司	中國	17314592	36	2016年9月7日
				17314463A	35	2016年11月21日

編號	商標	註冊所有人	註冊地點	註冊編號	類別	註冊日期
9	虹|桥|天|地	上海新天地品牌管理有限公司	中國	17314047 17314204 17314324	35 36 43	2016年12月7日 2016年12月14日 2016年11月21日
10	岭南站	Success Link (H.K.) Limited	中國	15057595 15057595	35 36	2015年8月14日 2015年8月14日
11	NOVA	Success Link (H.K.) Limited	中國	15278402A 15278402A 15278402A	35 36 37	2015年12月21日 2015年12月21日 2015年12月21日
12.	丰诚物业管理 FENG CHENG PROPERTY MANAGEMENT	上海豐誠物業管理有限公司	中國	16025866 16025909	39 42	2016年6月28日 2016年7月14日

於最後實際可行日期，本集團已申請註冊以下對其業務而言屬重要的商標：

編號	商標	註冊所有人	註冊地點	註冊編號	類別	註冊日期
1.	瑞安新天地 SHUI ON XINTIANDI	中國新天地管理(香港)有限公司(1)	香港	305722614	35、36、37、40、41	2021年8月19日
2.	瑞安新天地	中國新天地管理(香港)有限公司(1)	香港	305631895	35、36、37、40、41、43	2021年5月21日
3.	Shui On Xintiandi	中國新天地管理(香港)有限公司(1)	香港	305631903	35、36、37、40、41、43	2021年5月21日
4.	瑞安新天地 SHUI ON XINTIANDI	中國新天地管理(香港)有限公司(1)	香港	305722605	35、36、37、40、41、43	2021年8月19日
5.	SHUI ON XINTIANDI	中國新天地管理(香港)有限公司(1)	香港	305722588	35、36、37、40、41、43	2021年8月19日

編號	商標	註冊所有人	註冊地點	註冊編號	類別	註冊日期
6.	瑞安新天地	中國新天地管理(香港)有限公司(1)	香港	305722597	35、36、37、40、41、43	2021年8月19日

附註：

(1) 天隆(香港)有限公司自2021年8月27日起更名為中國新天地管理(香港)有限公司。

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下對其業務而言屬重要的域名：

編號	域名	註冊所有人	到期日
1.	xintiandi.com	Shui On Xintiandi Commercial Management Ltd	2022年4月16日
2.	shuionworkx.com	Shui On Xintiandi Commercial Management Ltd	2022年9月10日
3.	inno-inno.com	Shui On Xintiandi Commercial Management Ltd	2022年5月16日
4.	shanghaixintiandi.com	Shui On Xintiandi Commercial Management Ltd	2026年1月9日
5.	fengcheng-pms.com	上海豐誠物業管理有限公司	2022年5月12日
6.	shuionxintiandi.com	瑞安管理(上海)有限公司	2026年5月5日

C. 有關董事的進一步資料

1. 本公司董事及主要行政人員的權益

緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後，本公司董事及主要行政人員於本公司的股份及債券，以及於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或債券中擁有在股份於聯交所[**編纂**]後，(1)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及╱或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例的相關條文被當作或視作擁有的權益及╱或淡倉(如適用))；或(2)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊內的權益及╱或淡倉(如適用)；或(3)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及╱或淡倉(如適用)如下：

(a) 於股份的權益／淡倉

董事姓名	權益性質	緊隨[編纂]及[編纂]完成後，並假設[編纂]並無獲行使 股份數目	 概約百分比
羅先生[1]	其他權益	[編纂]	[編纂]
羅女士[1]	其他權益	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 瑞安新天地集團由瑞安發展全資擁有，瑞安發展則由瑞安房地產全資擁有。於最後實際可行日期，瑞安房地產由瑞安公司通過其受控制法團控制，當中包括由瑞安地產、瑞安投資及New Rainbow於瑞安房地產分別持有的1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。

New Rainbow為瑞安建業(於最後實際可行日期由瑞安公司持有63.07%)的全資附屬公司。瑞安公司由Bosrich單位信託持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich單位信託的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生及羅女士均被視為擁有該等股份的權益。

(b) 於相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團	股份或於相關股份的權益數目	權益性質	概約百分比
羅先生	瑞安房地產	1,849,521	配偶權益[1]	
		4,489,291,751	其他權益[2]	
		4,491,141,272		55.71%
	瑞安建業	312,000	配偶權益[1]	
		236,169,000	其他權益[3]	
		236,481,000		63.16%
羅女士	瑞安房地產	4,489,291,751	其他權益[2]	
		437,000	實益權益[4]	
		4,489,728,751		55.68%
	瑞安建業	236,169,000	其他權益[3]	63.07%
孫希灝	瑞安房地產	437,000	實益權益[4]	0.01%

附註：

(1) 該等股份為羅先生的配偶羅太太實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，羅先生被視為於瑞安房地產擁有1,849,521股股份的權益，並於瑞安建業擁有312,000股股份的權益。

(2) 於最後實際可行日期，瑞安房地產由瑞安公司通過其受控制法團控制，當中包括由瑞安地產、瑞安投資及New Rainbow於瑞安房地產分別持有的1,725,493,996股股份、2,733,949,818股股份及29,847,937股股份，而瑞安地產為瑞安投資的全資附屬公司。

New Rainbow為瑞安建業(於最後實際可行日期由瑞安公司持有63.07%)的全資附屬公司。瑞安公司由Bosrich單位信託持有，而其信託人為Bosrich。Bosrich單位信託的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例第XV部，羅先生及羅女士均被視為擁有該等股份的權益。

(3) 於最後實際可行日期，瑞安建業的236,169,000股股份由瑞安公司實益擁有。瑞安公司由Bosrich單位信託擁有，而其信託人為Bosrich。Bosrich單位信託的單位由一全權信託擁有，而羅先生乃該全權信託的成立人及一名全權信託受益人，羅女士為一名全權信託受益人。因此，根據證券及期貨條例，羅先生及羅女士均被視為擁有該等股份的權益。

(4) 該等權益指根據瑞安房地產於2007年6月8日採納的購股權計劃授予孫希灝及羅女士及／或其聯繫人可認購瑞安房地產股份的購股權權益。

(c) 於相聯法團債券的好倉

董事姓名	相聯法團	債券金額	權益性質
羅先生	瑞安發展	人民幣72,720,000元	全權信託的成立人及全權信託受益人
		19,300,000美元	全權信託的成立人及全權信託受益人
		人民幣35,500,000元	家族權益
		2,000,000美元	家族權益
羅女士	瑞安發展	人民幣72,720,000元	全權信託受益人
		19,300,000美元	全權信託受益人
孫希灝	瑞安發展	2,000,000美元	實益權益

除上文所披露者外，緊隨[**編纂**]及[**編纂**]完成後，本公司的董事及主要行政人員概無於本公司的股份或債券，或於本公司任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或債券中擁有在股份於聯交所[**編纂**]後，(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(如適用)(包括根據證券及期貨條例的相關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條記入該條所指的登記冊內的權益及／或淡倉(如適用)；或(iii)根據上市規則附錄十

所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉(如適用)。

2. 董事的服務合約

概無董事已與本集團任何成員公司訂立服務合約，惟於一年內到期或可由僱主在無須支付賠償(法定賠償除外)下終止的合約則除外。

3. 董事薪酬

有關董事薪酬的詳情，請參閱「*董事及高級管理層－董事薪酬及五名最高薪酬人士之薪酬*」。

4. 所收取的代理費或佣金

誠如「[**編纂**]」所詳述，[**編纂**]將就[**編纂**]協議收取[**編纂**]佣金。除有關[**編纂**]者外，於緊接本文件日期前兩年內，本集團並無向任何人士(包括董事及下文「*－其他資料－專家資格及同意書*」所述的專家)就發行或出售本公司或本集團任何成員公司的任何股本或證券而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款。

5. 個人擔保

董事並無就本集團獲授銀行信貸而向貸款人提供個人擔保。

6. 免責聲明

(a) 除上文所披露者外，概無董事或下文「*－其他資料－專家資格及同意書*」所述的任何專家在本集團任何成員公司的發起或本集團任何成員公司於緊接本文件日期前兩年內收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(b) 除有關[**編纂**]者外，概無董事或下文「*－其他資料－專家資格及同意書*」所述的任何專家於本文件日期當日仍然有效且與本集團業務關係重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(c) 於緊接本文件日期前兩年內，概無就[**編纂**]或所述的有關交易向本公司的任何發起人支付、配發或給予或建議支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

(d) 除「*與控股股東的關係*」所披露者外，除本集團業務外，概無控股股東或董事於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭關係的任何業務中擁有權益。

(e) 除「*業務*」所披露者外，就董事所知，概無董事或其聯繫人或任何預期將於本公司已發行股本中擁有5%或以上權益的股東於本集團五大供應商中擁有任何權益。

D. 其他資料

1. 遺產稅

董事已獲告知，本集團於香港不大可能須承擔重大遺產稅責任。

2. 瑞安房地產財務顧問

瑞安房地產已委任渣打銀行(香港)有限公司作為其財務顧問，以就[**編纂**]及[**編纂**]提供財務顧問服務。委任渣打銀行(香港)有限公司乃我們自己的行動，而非遵照上市規則的任何規定行事。

我們的財務顧問履行的主要職能包括：選擇及委任[**編纂**]、銀團成員及其他專業顧問；協助瑞安房地產及餘下瑞安房地產集團統籌其他專業顧問的工作；審閱有關[**編纂**]的相關文件；籌劃[**編纂**]、[**編纂**]及[**編纂**]；及就[**編纂**]的時間及市場定位向瑞安房地產提供意見。

3. 聯席保薦人

摩根士丹利亞洲有限公司及UBS Securities Hong Kong Limited(*以英文字母順序排列*)各自均符合載於上市規則第3A.07條適用於保薦人的獨立身份標準。

各聯席保薦人將就擔任[**編纂**]的聯席保薦人收取350,000美元的費用。

4. 登記手續

本公司的股東名冊將由本公司於香港存置。所有過戶文件及股份的其他所有權文件必須呈交本公司在香港的股份過戶登記處辦理登記手續。

5. 開辦費用

本公司並無產生任何重大開辦費用。

6. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無就[**編纂**]或本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他福利。

7. 專家資格及同意書

以下為提供本文件所載或所提述的意見或建議的專家的資格：

專家名稱	資格
摩根士丹利亞洲有限公司	根據證券及期貨條例持牌可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動
UBS Securities Hong Kong Limited	根據證券及期貨條例持牌可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動
安永會計師事務所	執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
萊坊測量師行有限公司	行業顧問及獨立物業估值師
金茂凱德律師事務所	本公司的中國法律顧問
Walkers(香港)	本公司的開曼群島法律顧問

上述各專家已就本文件的刊發作出書面同意書，表示同意按本文件所載形式及內容載列其報告及／或函件及／或意見及／或提述其名稱，且並無撤回該等同意書。

[編纂]

9. 估值報告

本集團於中國南京、上海、深圳、重慶及武漢租賃建築面積約50,400平方米的五個商業(包括康樂)物業，以供分租、資產管理及自用(作為辦公室、存儲及運營)用途。於2021年6月30日，該等物業的賬面值均低於本集團總資產的1%且合計不超過本集團總資產的10%。因此，本公司毋須遵照上市規則第5.01A條的規定，於本文件載列有關該等租賃物業的任何估值報告。

根據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第6(2)條，本文件獲豁免遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條關於公司(清盤及雜項條文)條例附表三第34(2)段就該等租賃物業產生的土地或建築物權益的估值報告而於本文件載列該等權益概覽的規定。

有關詳情，請參閱「*業務－我們的業務－資產管理業務*」、「*業務－我們的商業物業組合－上海－上海創智天地社區*」及「*業務－自用物業－租賃物業*」。

10. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件即具效力，使所有相關人士受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條和第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

11. 雙語文件

本文件的中英文版本乃依據香港法例第32L章公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免而分別刊發。

12. 其他事項

(a) 除「*歷史、重組及公司架構*」、「*股本*」、「[**編纂**]」及本[**編纂**]所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何繳足或部分繳足股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價。

(b) 除「[**編纂**]*的架構*」所披露者外，本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本概無附有購股權或已有條件或無條件同意附有購股權。

(c) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行任何創辦人、管理層或遞延股份。

(d) 本公司的股本及債權證概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求任何上市或買賣。

(e) 本公司概無任何尚未行使的可換股債權證或債券。

(f) 「*－專家資格及同意書*」所列人士概無：

(i) 於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益；或

(ii) 認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券（有關[**編纂**]者除外）的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

(h) 本文件及[**編纂**]的中英文本如有歧義，概以英文本為準。

(i) 於本文件日期前12個月內，本集團的業務概無出現可能或已經對本集團的財務狀況造成重大影響的中斷情況。

A. 送呈公司註冊處處長文件

隨附本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為：(a)[**編纂**]的副本；(b)「附錄六－法定及一般資料」所述各重大合約的副本；(c)「附錄六－法定及一般資料」所述的同意書；及(d)[**編纂**]。

B. 備查文件

下列文件的副本將自本文件日期起計14日(包括該日)的一般辦公時間內，於富而德律師事務所(地址為香港鰂魚涌太古坊港島東中心55樓)可供查閱：

(a) 組織章程大綱及細則；

(b) 安永會計師事務所編製的會計師報告及有關未經審核備考財務資料的報告，全文分別載於「*附錄一－會計師報告*」及「*附錄二－未經審核備考財務資料*」；

(c) 本集團於2018年、2019年及2020年以及截至2021年6月30日止六個月的經審核合併財務報表；

(d) 萊坊測量師行有限公司編製的物業估值報告，全文載於附錄三；

(e) 本公司的開曼群島法律顧問Walkers(香港)發出的函件，當中概述「*附錄五－本公司組織章程及開曼群島公司法概要*」所述本公司組織章程大綱及細則及開曼群島公司法的若干方面；

(f) 開曼群島公司法；

(g) 本公司中國法律顧問金茂凱德律師事務所就本集團若干方面及本集團於中國的物業權益作出的法律意見；

[**編纂**]

(i) 「*附錄六－法定及一般資料*」所述的委任函；

(j) 「*附錄六－法定及一般資料*」所述的重大合約；及

(k) 「*附錄六－法定及一般資料*」所述的同意書。

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「資產提升計劃」	指	資產提升計劃 **[編纂]**
「組織章程細則」	指	本公司於2021年[●]有條件採納的組織章程細則(經不時修訂)，將於**[編纂]**生效，其概要載於「*附錄五－本公司組織章程及開曼群島公司法概要*」 **[編纂]**
「資產管理規模」	指	資產管理規模 **[編纂]**
「平均實際租金」	指	就任何物業於任何期間而言，(i)該物業於該期間租金收入總額，除以(ii)(a)平均佔用建築面積乘以(b)該期間內日數之積，所得之商
「租賃平均租金」	指	就任何租賃於任何期間而言，(i)該期間的合約租金總額(扣除增值稅前)，除以(ii)(a)已出租淨可出租樓面面積乘以(b)該期間內租賃實際日數之積，所得之商
「物業平均租金」	指	就任何物業於任何期間而言，按物業內各租賃的已出租淨可出租樓面面積加權計算的租賃平均租金
「基本租金」	指	計及任何租金升幅或優惠前的所報基本租金率

[編纂]

「董事會」	指	本公司董事會
「Bosrich」	指	Bosrich Holdings (PTC) Inc.
「Bosrich單位信託」	指	Bosrich作為受託人的信託，其單位為一個全權信託的資產，該全權信託的受益人為羅先生而受託人為滙豐受託人
「營業日」	指	香港的銀行普遍開門辦理一般銀行業務的任何日子，不包括星期六、星期日或公眾假期
「業務轉讓協議」	指	本公司與瑞安房地產於2021年[●]就轉讓分拆資產訂立的業務轉讓協議，詳情載於「*歷史、重組及公司架構—轉讓分拆資產*」
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「複合年增長率」	指	複合年度增長率，一項價值於一段指定期間的按年增長率，計及複合效應。複合年增長率＝(期末價值／期初價值)$^{(1／年度數目)}$-1

[編纂]

「開曼群島公司法」	指	開曼群島公司法(經修訂)
「商業核心區」	指	商業核心區
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及運作的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「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
「重慶分拆資產」	指	重慶天地、嘉陵中心A館／B館以及重慶企業天地2號，均為位於重慶市渝中區綜合發展項目的商業部分
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》，經不時修訂或補充
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》，經不時修訂或補充
「本公司」	指	瑞安新天地有限公司，前稱China Xintiandi Holding Company Limited，一間於2011年10月27日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司
「已落成物業」	指	已落成物業為已完成樓宇所有組成部分建設的物業，可供出租或銷售
「控股股東」	指	羅先生、瑞安公司、瑞安集團公司、瑞安地產、瑞安投資、瑞安建業、New Rainbow、瑞安房地產、瑞安發展及瑞安新天地集團

[編纂]

「劃分事務」	指	有關劃分本集團業務及餘下瑞安房地產集團業務的事宜。詳情請參閱「*與控股股東的關係－不競爭契據－劃分事務*」
「分拆」	指	根據中國法律法規，將分拆資產分開至兩間實體的程序，一間持有相關發展項目之投資物業部分的實體轉讓予本集團，而一間持有相關發展項目之餘下物業的實體則由餘下瑞安房地產集團保留
「分拆資產」	指	重慶分拆資產及武漢分拆資產
「董事」	指	本公司董事
「極端情況」	指	香港政府宣佈的超級颱風所造成的極端情況
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「溫室氣體」	指	溫室氣體

[編纂]

「甲級」	指	現代化且裝飾上乘、佈局靈活、整層樓面面積寬闊、大堂與通道寬敞且裝潢講究、中央空調系統完善、設有良好的載客及載貨升降機設備、專業管理及通常設有泊車設施

「甲級辦公樓資本價值指數」	指	甲級辦公樓資本價值指數提供有關追溯至2010年的辦公樓行業數據，旨在反映有關城市甲級辦公樓的資本價值變動。該指數涵蓋有關城市主要商業區內的主要甲級辦公樓的資本價值。甲級辦公樓資本價值指數乃按本年度主要甲級辦公樓的平均資本價值，除以基年主要甲級辦公樓的平均資本價值，再將所得數值乘以100計算得出
「甲級辦公樓租金指數」	指	辦公樓行業的甲級辦公樓租金指數旨在反映有關城市甲級辦公樓的租金變動。該指數涵蓋有關城市主要商業區內的主要甲級辦公樓的租金價值。甲級辦公樓租金指數乃按本年度主要甲級辦公樓的平均租金，除以基年主要甲級辦公樓的平均租金，再將所得數值乘以100計算得出
「鷹君集團」	指	鷹君及其附屬公司
「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：41)
		[編纂]
「建築面積」	指	就整項物業而言，該物業及其他設施的建築物所有權證所指明的總面積
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有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，以身份為香港結算或其任何繼承者(作為中央結算系統的營運商)的代理人，以及香港中央結算(代理人)有限公司(作為中央結算系統營運商的代理人)的任何繼承者、替代者或受讓人

「香港」	指	中國香港特別行政區

[**編纂**]

「獨立第三方」	指	就董事作出合理查詢後所知悉，與本公司並無關連的任何一方(定義見上市規則)
「獨立估值」	指	由物業估值師提供的估值，載於附錄三的物業估值報告
「行業顧問」或「物業估值師」或「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，一間環球市場物業研究及顧問公司以及估值師，並為獨立第三方

[**編纂**]

[編纂]

「聯席保薦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及UBS Securities Hong Kong Limited*(按英文字母順序排列)*
「萊坊報告」	指	萊坊發出的行業報告，如本文件「*行業概覽*」一節所述
「最後實際可行日期」	指	2021年9月8日，即本文件付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「可出租建築面積」	指	建築物內待出租的面積，包括公用走廊、升降機槽、走火樓梯及洗手間等公用地方，不包括停車場及其他設施

[編纂]

[**編纂**]

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「大綱」或「組織章程大綱」	指	本公司於2021年[●]有條件採納的組織章程大綱(經不時修訂)，將於[**編纂**]時生效，其概要載於「*附錄五－本公司組織章程及開曼群島公司法概要*」
「商務部」	指	中國商務部
「住建部」	指	住房和城鄉建設部
「羅先生」	指	羅康瑞先生，本公司董事會主席、非執行董事兼控股股東
「羅太太」	指	朱玲玲女士，羅先生的配偶
「羅女士」	指	羅寶瑜女士，董事會副主席兼本公司執行董事
「國家發改委」	指	中國國家發展和改革委員會
「淨吸納量」	指	於預租租戶搬入新空間(正吸納)及遷出前空間(負吸納)時計算

「淨可出租樓面面積」或「可出租樓面面積」	指	(a) 就辦公室物業而言： (i) 就佔用全層樓面的單位而言，為供該單位專用的樓面面積，包括洗手間及升降機大堂，但不包括樓梯及防煙廊、升降機槽及機房等公用地方；及 (ii) 就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，為供該單位專用的樓面面積加上按該樓層各單位間分攤的應佔公用洗手間、升降機大堂及通道面積的比例，因而該樓層所有分租單位的淨可出租樓面面積合共應相等於在單一單位佔用該樓層的情況下的淨可出租樓面面積 (b) 就零售物業而言： (i) 就佔用全層樓面的單位而言，為可供佔用人專用的樓面面積(猶如整個樓層作為單一單位租用)，即包括洗手間及通道，但不包括升降機槽、樓梯、機房及防煙廊等公用地方；及 (ii) 就組成全層樓面的多個單位的其中一個單位而言，為供該單位專用的樓面面積，即量度至分隔毗鄰單位間隔牆中線的面積，以及外牆及將單位與公用地方分隔的間隔牆的全部厚度
「New Rainbow」	指	New Rainbow Investments Limited，一間於2004年1月5日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業公司，為瑞安建業的全資附屬公司
「不競爭契據」	指	本公司及瑞安房地產訂立的日期為[●]的不競爭契據，詳情載於「*與控股股東的關係*」

[**編纂**]

「中國人民銀行」	指	中國人民銀行

「期末出租率」	指	就任何物業而言，該物業於財政年度末或期末的出租率。就本釋義而言，一項物業於任何日期的出租率應相等於：(a)該物業於該日期的佔用建築面積，除以(b)該物業於同日的建築面積(不包括本集團所用的建築面積)，所得之商
「儲備投資物業」	指	現時由瑞安房地產開發及持有的若干投資物業，如「*業務－我們的收購藍圖*」所披露
「應用指引15」或「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本文件而言，除文義另有所指外，本文件中對「中國」的提述不包括香港、澳門及台灣
「中國法律顧問」	指	金茂凱德律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問

[編纂]

「優質零售資本價值指數」	指	零售行業的優質零售資本價值指數旨在反映有關城市優質零售商場的資本價值變動。該指數涵蓋有關城市優質零售區內的主要零售商場的資本價值。該資本價值指數乃按本年度主要零售商場的平均資本價值，除以基年主要零售商場的平均資本價值，再將所得數值乘以100計算得出

「優質零售租金指數」	指	零售行業的優質零售租金指數旨在反映有關城市優質零售商場的地面層租金變動。該指數涵蓋有關城市優質零售區內的主要零售商場的租金價值。該租金指數乃按本年度主要零售商場的平均地面層租金，除以基年主要零售商場的平均地面層租金，再將所得數值乘以100計算得出
「物業估值報告」	指	由萊坊編製的物業估值報告，全文載於「*附錄三－物業估值*」

[編纂]

「記錄日期」	指	[●]，即確定[**編纂**]的記錄日期
「S規例」	指	美國證券法S規例
「相關人士」	指	[**編纂**]、聯席保薦人、[**編纂**]、[**編纂**]、[**編纂**]、控股股東、彼等或本公司各自的任何董事、高級職員、代理或代表或顧問或參與[**編纂**]及[**編纂**]的任何其他人士
「餘下瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司(不包括本集團)

「租金收入」	指	就任何物業而言，租金收入總額(扣除增值税後)包括按以下較短者以直線法確認的基本租金，以及額外按營業額訂定的租金(如適用)及其他費用及補償(如有)：(i)餘下租賃期(倘進行租金檢討，則需計及過往期間已確認的租金收入重估(其影響於租金檢討期間內確認))及(ii)租約開始日期至首個中斷租約選擇權的日期(如有)。倘租約包括免租期，前述租金收入於租賃期內平均分配
「租金及相關收入」	指	就任何物業而言，租金收入和就物業確認的其他租金相關收入之總額
「重組」	指	為籌備[**編纂**]而進行的本集團重組，詳情載於「*歷史、重組及公司架構*」 [**編纂**]
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中國國家外匯管理局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂或補充
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	重組完成後，餘下瑞安房地產集團與本集團之間的股東貸款，[**編纂**]
「股份」	指	本公司股本中的普通股

「瑞安公司」	指	Shui On Company Limited，一間於1989年7月4日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，為本集團的最終控股公司
「瑞安發展」	指	Shui On Development (Holding) Limited，一間於2005年7月27日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，為瑞安房地產的全資附屬公司
「瑞安集團」	指	Shui On Company Limited及其附屬公司
「瑞安集團公司」	指	瑞安集團有限公司，一間於1965年7月29日在香港註冊成立的公司，為瑞安公司的全資附屬公司，並為本集團的控股股東
「瑞安投資」	指	瑞安投資有限公司，一間於1975年10月31日在香港註冊成立的有限公司，為瑞安公司的全資附屬公司
「瑞安房地產」	指	瑞安房地產有限公司，一間於2004年2月12日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：272)
「瑞安私人集團」	指	瑞安集團(不包括瑞安房地產集團、瑞安建業及其附屬公司)
「瑞安地產」	指	瑞安地產有限公司，一間於1980年6月3日在香港註冊成立的公司，為瑞安集團公司的全資附屬公司，並為本集團的控股股東
「瑞安新天地集團」	指	Shui On Xintiandi Group Limited，前稱中國新天地有限公司，一間於2011年4月18日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，為本集團的直接控股公司以及瑞安房地產的全資附屬公司
「瑞安新天地(控股)」	指	Shui On Xintiandi (Holding) Limited，前稱China Xintiandi Property Company Limited，一間於2011年10月27日在開曼群島註冊成立的獲豁免公司，為本公司的直接全資附屬公司
「瑞安建業」	指	瑞安建業有限公司，一間於1997年1月14日在百慕達註冊成立的獲豁免公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：983)
「瑞安房地產集團」	指	瑞安房地產及其附屬公司(包括本集團)

「瑞安房地產股份」	指	瑞安房地產股本中每股面值0.0025美元的普通股
「瑞安房地產股東」	指	瑞安房地產股份持有人

[**編纂**]

「平方米」	指	平方米

[**編纂**]

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港《公司收購、合併及股份回購守則》
「往績記錄期」	指	2018年、2019年、2020年以及截至2021年6月30日止六個月
「按營業額訂定的租金」	指	參考預先釐定的租戶銷售營業額百分比計算的租金

[**編纂**]

「美國」	指	美利堅合眾國，其領域及屬地、美國任何州份及哥倫比亞地區
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「美國證券法」	指	1933年美國證券法，經不時修訂

[編纂]

「新天地」	指	除文義另有所指外，指新天地品牌，即優質、社交及文化勝地的象徵
「新天地社區」	指	包括辦公、零售及住宅物業的總體規劃社區項目，集「生活、工作、娛樂、學習」為一體的生活方式，用以形容上海太平橋社區、創智天地社區(創智天地)、武漢天地社區、佛山嶺南天地社區、重慶天地社區、瑞虹天地社區或瑞安房地產或本集團可能打造的其他城市地區／樞紐
「武漢分拆資產」	指	武漢天地社區壹方南館／壹方北館的商場，為位於湖北省武漢市綜合發展項目的商業部分

除文義另有所指外，在本文件中「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙具有上市規則賦予其的涵義。

除另有指明外，在本文件中，若干以人民幣或美元計值的金額已分別按人民幣1.00元兑1.2020港元以及1.00美元兑7.7742港元的匯率轉換為港元，且若干以港元計值的金額已分別按1.00港元兑人民幣0.8319元以及1.00港元兑0.1286美元的匯率轉換為人民幣或美元，在各情況下均僅供參考。有關轉換不應被視為有關港元或美元金額於有關日期或任何其他日期已經、本可以或可以按有關匯率或任何其他匯率轉換為港元或美元的聲明。

本文件所載若干金額及百分比數字已約整。因此，若干表格所列總數未必會為其先前數額的算術總和。除另有指明外，所有建築面積資料均約整至最接近的千位。