

概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料的概覽。由於此節僅為概要，故並無載列可能對閣下而言屬重要的全部資料。閣下在決定投資於股份前，務請閱畢整份文件。

任何投資均附帶風險。有關投資於股份的部分特定風險載於「風險因素」一節。閣下在決定投資於股份前務請細閱該節。

概 覽

我們是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。我們的主要業務營運包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租我們擁有或開發的商用物業。有關我們區分住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目的方式的進一步資料，請參閱本文件「業務—概覽」一節。

我們緊遵「大城市、小城鎮」的核心開發戰略，於2015年8月31日，我們在江蘇省各大城市或中心鎮的組合共有19個物業開發項目，包括14個住宅綜合體項目及5個綜合商業綜合體項目。在該19個物業開發項目中，我們已完成七個項目，以及其中八個項目若干部分的開發。於2015年8月31日，我們已竣工的總建築面積為約2.4百萬平方米。於2015年8月31日，我們有十個進行中的項目及兩個尚未動工的項目，包括(i)開發中物業約2.0百萬平方米；及(ii)持作未來開發物業約2.4百萬平方米。根據我們的核心開發戰略，我們將開發力度集中於(i)在南京及揚州等大城市開發住宅物業；及(ii)在「中心鎮」或重點開發城鎮(如泰興及常州)開發綜合商業綜合體。

為響應繼續推進城鎮化的國家政策及江蘇省政府強調的城市現代化工作，我們預期，中心鎮將會發展成為鄰近城鎮之間的主要經濟及交通樞紐，促進城鎮化。我們預期中心鎮的經濟發展亦會增加當地住戶的可支配收入，進而拉動住宅及商用物業的穩健需求。我們亦計劃緊遵我們的核心開發戰略擴充業務，在廣州、深圳、珠海、濟南和重慶等地區經濟規模及人口龐大的城市開發住宅綜合體，務求在中國的預期物業需求下，實現回報最大化。

我們的住宅綜合體及綜合商業綜合體均已經或將會開發成為混合用途的社區綜合體，旨在為客戶帶來極致的便利和享受。就此而言，我們將以下價值注入旗下物業開發項目之中：(i)教育價值，在我們的物業開發項目內開發學校；(ii)休閒價值，撥出項目的大部分地盤面積以建造花園及廣場，務求提升視覺吸引力；及(iii)商業價值，在我們的綜合體住宅區附近開發零售店及／或購物商場。基於以上主要價值，我們認為，我們的優質物業開發項目在我們所經營或計劃擴充經營的地區內將大受歡迎。

概 要

於往績記錄期內，我們主要從物業開發(包括銷售我們所開發的住宅物業及商用物業)中產生收益。以下載列我們於截至2014年12月31日止三個年度各年及截至2015年8月31日止八個月按分部劃分的收益：

	截至12月31日止年度						截至8月31日止八個月			
	2012年		2013年		2014年		2014年		2015年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
物業開發										
—銷售住宅物業	1,533,681	73.2	1,727,331	67.9	1,161,437	50.1	916,138	73.7	768,925	77.6
—銷售商用物業 (包括辦公空間)	262,312	12.5	310,077	12.2	615,466	26.5	150,691	12.1	204,184	20.6
	<u>1,795,993</u>	<u>85.7</u>	<u>2,037,408</u>	<u>80.1</u>	<u>1,776,903</u>	<u>76.6</u>	<u>1,066,829</u>	<u>85.8</u>	<u>973,109</u>	<u>98.2</u>
開發服務	292,168	14.0	494,392	19.4	525,081	22.7	167,071	13.4	2,997	0.3
物業投資	6,695	0.3	12,819	0.5	16,282	0.7	9,445	0.8	14,899	1.5
合計	<u>2,094,856</u>	<u>100.0</u>	<u>2,544,619</u>	<u>100.0</u>	<u>2,381,266</u>	<u>100.0</u>	<u>1,243,345</u>	<u>100.0</u>	<u>991,005</u>	<u>100.0</u>

我們的競爭優勢

我們相信，我們的競爭優勢包括下列各項：

- 我們通過規劃設計及品質管控程序，以確保我們的產品的本質。
- 我們發展成熟的營運系統有助我們及時並(以具成本效益的方式)開發優質物業項目。
- 我們已收購充足的土地儲備以供營運用途。
- 我們成功建立「佳源」品牌以及我們作為江蘇省優秀物業開發商的聲譽。
- 我們的管理團隊穩定及饒富經驗，並擁有大批專業人員及能促進營運效率的管理及組織架構。

概 要

我們的業務戰略

我們矢志採取和實施以下戰略，務求成為中國的龍頭物業開發商之一：

- 我們將會在江蘇省以及我們目前尚未進駐的中國其他地區進一步拓展業務。
- 我們將繼續提升「佳源」品牌的知名度，以及發展和改良住戶至上的創新項目設計。
- 我們將繼續招聘、延攬和培訓能幹的僱員。

我們的客戶

於往績記錄期，我們的客戶主要為住宅物業及／或商用物業的買家(為個人及企業活動)及商用物業的租戶。於往績記錄期，來自五大客戶的收益分別佔我們的總收益約2.9%、6.3%、3.3%及3.2%。我們的最大客戶於各同期分別佔我們的總收益約1.0%、2.0%、0.8%及0.8%。我們透過我們本身的銷售團隊及／或我們按獨家或非獨家基準委聘的銷售代理銷售物業。於往績記錄期，我們主要運用媒體及廣告牌作宣傳。我們於旗下綜合體大樓舉辦促銷活動以推廣產品。我們亦計劃舉辦、贊助或參與大型記者招待會及展覽，以提升「佳源」品牌的知名度。有關進一步詳情請參閱本文件「業務 — 我們的主要物業開發過程 — 銷售及市場推廣」一節。

採購及供應商

於往績記錄期，我們的五大供應商包括建築承包商、電力工程供應承包商以及景觀美化及綠化工程承包商，佔我們於相關期間的採購分別約46.6%、58.1%、70.4%及68.7%。我們的最大供應商於各同期佔我們於相關期間的採購分別約27.6%、22.0%、31.9%及35.4%。

於物業開發項目所用的原材料在很大程度上皆由建築承包商採購，而特定的原材料則可能由我們採購。有關進一步詳情請參閱本文件「業務 — 供應商」一節。

概 要

主要營運統計數據

我們的物業開發項目組合

下表為我們於2015年8月31日的物業開發項目組合概要。

項目	地點	地盤面積 ⁽¹⁾ (平方米)	已竣工 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	已竣工		持作物業投 資的可租用 建築面積 (平方米)	開發中 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)	開發中		未來開發 規劃 建築面積 ⁽²⁾ (平方米)
				可銷售/ 可租用 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	仍未售出的 可銷售 建築面積 ⁽⁴⁾ (平方米)			可銷售/ 可租用 建築面積 ⁽³⁾ (平方米)	已預售的 可銷售 建築面積 ⁽⁵⁾ (平方米)	
紫金華府	南京	339,007.6	-	-	-	-	379,958.0	242,207.0	111,512.8	123,747.0
揚州公園一號	揚州	75,590.9	156,695.9	118,280.6	-	720.8	-	-	-	-
世紀豪園	揚州	391,087.6	210,778.7	197,804.9	9,516.5	2,993.1	22,811.2	18,561.2	16,060.1	-
世紀花園	揚州	234,671.3	390,756.0	352,150.3	4,316.7	8,616.5	-	-	-	-
世紀景園	揚州	60,972.3	119,978.2	98,735.0	-	915.2	-	-	-	-
威尼斯城	泰興	660,576.0	217,887.6	173,817.9	2,419.7	-	441,729.5	372,783.2	25,697.3	1,145,051.0
羌溪花苑	泰興	69,486.0	34,447.0	32,578.1	7,870.7	-	-	-	-	-
東方不夜城	泰州	77,021.4	276,046.3	255,892.3	18,754.1	50,344.8	-	-	-	-
東方巴黎城	泰州	226,402.2	301,375.6	222,395.9	4,547.2	-	31,073.2	31,073.2	6,698.1	214,999.4
鵲仙島一號	泰州	68,330.4	36,900.5	27,050.3	9,715.2	10,332.6	-	-	-	-
名人國際花園	宿遷	53,970.0	222,633.5	175,491.0	861.9	-	-	-	-	-
宿遷公園一號	宿遷	126,182.9	217,458.7	154,353.1	9,276.4	-	140,204.1	123,454.5	73,730.0	34,827.5
巴黎都市	泗陽	173,000.0	11,164.5	9,274.8	5,309.1	-	135,257.8	107,831.5	51,450.3	475,337.3
羅馬都市	泗陽	170,540.0	128,530.3	114,372.0	27,599.8	51,591.7	179,696.4	161,651.4	32,366.5	102,077.0
雪堰佳源										
中心廣場	常州	58,601.0	-	-	-	-	187,915.0	153,816.0	44,868.9	-
黃橋佳源										
中心廣場	泰興	123,939.6	67,664.8	66,515.3	7,960.2	48,735.7	100,551.9	87,039.9	49,909.5	174,217.1
新天地	泰興	121,316.0	47,878.7	47,878.7	5,666.2	20,266.1	349,022.7	235,448.7	337.4	-
古溪佳源										
中心廣場	泰興	83,048.0	-	-	-	-	-	-	-	148,320.3
泰州佳源										
中心廣場	泰州	15,702.2	-	-	-	-	-	-	-	15,702.2

附註：

- (1) 「地盤面積」資料乃以相關土地使用權證或土地出讓合同(視乎情況而定)為基準。
- (2) 已竣工項目的「已竣工建築面積」乃以相關測量報告或竣工驗收備案(視乎情況而定)為基準。開發中項目的「開發中建築面積」乃以相關建設工程規劃許可證為基準。未來開發項目的「規劃建築面積」乃以相關建設工程規劃許可證、土地使用權證或土地出讓合同以及我們的內部記錄及估計(視乎情況而定)為基準。
- (3) 「可銷售/可租用建築面積」乃以相關測量報告或竣工驗收備案(視乎情況而定)為基準。開發中項目的「可銷售/可租用建築面積」乃以相關預售許可證或相關建設工程規劃許可證為基準(視乎情況而定)。
- (4) 「仍未售出的可銷售建築面積」指仍未售出的可銷售建築面積及已售出或已預售但未向買家進行交付的可銷售建築面積。
- (5) 「已預售的可銷售建築面積」乃以相關已簽立預售合同為基準。

概 要

土地儲備

下表載列我們於2015年8月31日按地理位置劃分的土地儲備概要：

	已竣工		開發中	未來開發		總土地 儲備	地理位置佔 總土地儲備 百分比 (%)
	仍未售出 的可銷售 建築面積 (平方米)	持作物業 投資的 可租用 建築面積 (平方米)		沒有土地 使用權證的 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)		
南京	-	-	379,958.0	123,747.0	-	503,705.0	10.7
揚州	13,833.2	13,245.6	22,811.2	-	-	49,890.0	1.2
常州	-	-	187,915.0	-	-	187,915.0	4.0
泰興	23,916.8	69,001.8	891,304.1	1,467,588.4	148,320.3	2,451,811.1	52.0
泰州(泰興除外)	33,016.5	60,677.4	31,073.2	230,701.6	15,702.2	355,468.7	7.5
泗陽	32,908.9	51,591.7	314,954.2	577,414.3	22,933.3	987,869.1	20.7
宿遷(泗陽除外)	10,138.3	-	140,204.1	34,827.5	-	185,169.9	3.9
合計	<u>113,813.7</u>	<u>194,516.5</u>	<u>1,968,219.8</u>	<u>2,434,278.8</u>	<u>186,955.8</u>	<u>4,710,828.8</u>	<u>100.0</u>

附註：除宿遷佳源開發中的物業開發項目外，我們擁有物業開發項目的100%權益。有關進一步詳情請參閱本文件「業務—我們的物業開發項目詳情」一節。

合約銷售

下表載列我們於所示期間的合約銷售總額概要：

	截至12月31日止年度			截至8月31日 止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
合約銷售(人民幣百萬元)	1,339.9	1,963.7	2,323.9	2,412.3
合約建築面積(平方米)	250,174.7	303,765.7	303,658.1	245,338.0
合約平均售價 (每平方米人民幣元)	5,355.9	6,464.5	7,653.0	9,832.6

我們的合約平均售價由2012年每平方米人民幣5,355.9元增加至2013年每平方米人民幣6,464.5元，增幅約20.7%。有關合約平均售價其後於2014年增加約18.4%至每平方米人民幣7,653.0元，並於截至2015年8月31日止八個月上升至每平方米人民幣9,832.6元。合約平均售價上升，主要是南京合約銷售增加所致。

概 要

過往財務資料概要

下表分別呈列我們截至2012、2013年及2014年12月31日止年度以及截至2015年8月31日止八個月的綜合全面收益表概要。綜合損益及其他全面收益表概要乃摘錄自本文件附錄一所載根據香港財務報告準則編製的會計師報告，並須與其一併閱讀。

節選綜合全面收益表項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2014年 人民幣千元	2015年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務					
收益	2,094,856	2,544,619	2,318,266	1,243,345	991,005
銷售成本	(1,796,679)	(2,042,775)	(1,886,302)	(1,090,271)	(750,585)
毛利	298,177	501,844	431,964	153,074	240,420
除稅前溢利	252,414	508,283	376,860	118,329	309,968
年/期內溢利	135,893	311,681	192,728	52,431	182,882
終止經營業務					
年/期內終止經營業務溢利(虧損)	52,903	(67,969)	(29,743)	(8,606)	(23,345)
年/期內溢利及全面收入總額	188,796	243,712	162,985	43,825	159,537
應佔年/期內溢利及全面收入(開支) 總額：					
本公司擁有人					
—來自持續經營業務	132,325	296,575	192,493	52,241	177,921
—來自終止經營業務	42,821	(36,823)	(21,538)	(4,376)	(17,826)
	175,146	259,752	170,955	47,865	160,095
非控股權益					
—來自持續經營業務	3,568	15,106	235	190	4,961
—來自終止經營業務	10,082	(31,146)	(8,205)	(4,230)	(5,519)
	13,650	(16,040)	(7,970)	(4,040)	(558)

在往績記錄期內，我們的收益主要受到已出售及已交付的建築面積變動及我們物業的平均售價所影響。我們的收益由2013年約人民幣2,544.6百萬元減少至2014年約人民幣2,318.3百萬元，主要是因發展時間表而導致已出售及交付物業的建築面積減少。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—經營業績討論—截至2014年12月31日止年度與截至2013年12月31日止年度的比較—收益」分節。

概 要

節選綜合財務狀況表項目

	於12月31日			於8月31日
	2012年	2013年	2014年	2015年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
非流動資產	<u>1,062,937</u>	<u>1,479,636</u>	<u>1,746,060</u>	<u>1,628,221</u>
流動資產	<u>6,811,076</u>	<u>10,037,001</u>	<u>10,917,093</u>	<u>11,040,236</u>
負債				
流動負債	<u>5,129,143</u>	<u>7,716,202</u>	<u>8,346,383</u>	<u>8,109,375</u>
非流動負債	<u>1,592,412</u>	<u>2,264,629</u>	<u>2,514,440</u>	<u>3,307,358</u>
總權益	<u>1,152,458</u>	<u>1,535,806</u>	<u>1,802,330</u>	<u>1,251,724</u>

節選綜合現金流量表項目

	截至12月31日止年度			截至8月31日止八個月	
	2012年	2013年	2014年	2014年	2015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
經營活動(所用)所得					
現金淨額	(269,810)	(2,183,787)	811,694	(51,985)	1,003,627
投資活動所用現金淨額	(635,904)	(893,917)	(192,121)	(108,348)	(360,810)
融資活動所得(所用)					
現金淨額	<u>898,837</u>	<u>3,152,454</u>	<u>(746,098)</u>	<u>47,969</u>	<u>(623,425)</u>
現金及現金等價物					
(減少)增加淨額	(6,877)	74,750	(126,525)	(112,364)	19,392
年/期初的現金及					
現金等價物	<u>88,967</u>	<u>82,090</u>	<u>156,840</u>	<u>156,840</u>	<u>30,315</u>
年/期末的現金及現金					
等價物	<u>82,090</u>	<u>156,840</u>	<u>30,315</u>	<u>44,476</u>	<u>49,707</u>

有關詳情請參閱本文件「財務資料—現金流量」分節。

概 要

主要財務比率

	於12月31日／截至12月31日止年度			於8月31日／ 截至8月31日 止八個月
	2012年	2013年	2014年	2015年
流動比率 ^(附註1)	1.33	1.30	1.31	1.36
資本負債比率 ^(附註2)	1.90	3.67	3.06	4.40
負債權益比率 ^(附註3)	1.83	3.57	3.04	4.36
股本收益率 ^(附註4)	11.8%	20.3%	10.7%	不適用
純利率 ^(附註5)	6.5%	12.2%	8.3%	18.5%

附註：

- (1) 流動比率乃以年／期末流動資產總額除以年／期末流動負債總額。
- (2) 資本負債比率乃以年／期末總負債除以年／期末總權益計算得出。總負債指銀行及其他借款以及應付關聯方款項的總和。
- (3) 負債權益比率乃以年／期末負債總額除以年／期末總權益計算得出。淨負債指總債務扣除現金及現金等價物。
- (4) 股本收益率乃以年內純利／年末總權益再乘以100%計算得出。
- (5) 純利率乃以年／期內除稅後純利除以同年／同期收益，再乘以100%計算得出。

近期發展

於往績記錄期內，我們的業務營運維持穩定。截至2015年9月30日，由於我們的整體業務模式及經濟環境並無重大改變，因此我們的收益並無顯著減少，銷售成本亦未見急劇上升。我們的按月合約建築面積由截至2015年8月31日止八個月的平均約30,667平方米增加至2015年9月的約42,235平方米。

概 要

[編纂]的統計數據 (附註1)

	根據[編纂]	根據[編纂]
股份市值 (附註2)	[編纂]	[編纂]
未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值 (附註3)	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) [編纂]所提呈的股份將與所有已發行或將予發行的股份享有同等權益，可享有本文件日期後所宣派、作出或派付的一切股息或其他分派。本表格內的所有統計數據均未計及因行使[編纂]及根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。
- (2) 市值乃根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期將予發行的[編纂]股股份計算。
- (3) 未經審核備考經調整每股股份有形資產淨值乃根據經作出本文件附錄二所載「未經審核備考財務資料」所述調整後，並根據緊隨資本化發行及[編纂]完成後預期將按各自的[編纂]每股股份[編纂]及[編纂]予以發行的[編纂]股股份計算得出。

股息政策

未來宣派的任何股息的金額將由董事酌情釐定，並取決於(其中包括)本集團的經營業績、可用現金流量及財務狀況、經營及資金要求、根據香港財務報告準則計算的可供分派溢利金額、組織章程細則、開曼群島公司法、適用法律及法規、法定及合約限制，以及董事認為相關的任何其他因素。股東將有權按照股份繳足或入賬列為繳足的金額，按比例收取有關股息。此外，宣派及派付股息亦可能受法律限制及本公司日後可能訂立的任何協議或合約所限制。未來股息派付亦將依賴從我們的中國附屬公司收取的股息方可進行，從而須遵守在多方面有別於其他司法權區的規定及會計原則(包括香港財務報告準則)的中國法律規定。有關詳情，請參閱本文件「財務資料—股息政策及可供分派儲備」分節。

概無重大不利變動

董事確認，自2015年8月31日起及截至最後實際可行日期，我們的財務、營運或貿易狀況或前景自2015年8月31日以來並無重大不利變動，且自2015年8月31日以來並無發生將會對本文件附錄一會計師報告所呈列資料造成重大影響的事故。

所得款項用途

假設以[編纂]計算(為指示性[編纂]範圍[編纂]至[編纂]的中位數)及[編纂]未獲行使，經扣除我們就[編纂]應付的包銷費及估計開支後，[編纂]所得款項淨額估計約為[編纂]。我們的董事目前擬將所得款項淨額用作以下用途：

- (i) 所得款項淨額的最多[編纂]或約[編纂]，預期將用作開發我們現有的物業開發項目(即紫金華府)的建築成本(視乎該等項目的施工進度而定)。有關我們

概 要

現有物業開發項目的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的物業開發項目詳情」一節；

- (ii) 所得款項淨額的最多[編纂]或約[編纂]，預期將用作我們潛在物業開發項目的土地收購和建築成本，以及用作在我們目前經營和計劃擴展的城市物色和收購地塊以收購土地儲備。董事確認，於最後實際可行日期，我們並未識別任何特定的收購項目或土地；
- (iii) 所得款項淨額的最多[編纂]或約[編纂]，預期將用作一般營運資金。

更多詳情請參閱本文件「未來計劃及所得款項用途」一節。

重大風險因素概要

我們相信，我們的業務涉及若干風險。當中眾多風險非我們所能控制，可分為以下類別：(i)與我們的業務有關的風險；(ii)與我們所在行業有關的風險；(iii)與在中國經營業務有關的風險；及(iv)與[編纂]及我們的股份有關的風險。下文概述其中最重大的風險。

- 我們的業務及收益增長依賴中國的良好經濟狀況，尤其是我們於開發物業開發項目城市的物業市場表現。
- 我們未必能以合理價格或根本無法收購合適土地作未來開發。
- 我們未必能夠根據我們已訂立的若干協議或諒解備忘錄取得地塊的土地使用權。
- 我們依賴外聘建築承包商進行所有建設工程。此外，若我們擴充至其他地點，我們或未能物色足夠的優質外聘承包商。

此等風險並非可能影響股份價值的僅有重大風險。有關進一步討論，請參閱本文件「風險因素」一節。

不合規事件概要

於往績記錄期內，我們並無遵守若干適用法律及法規。該等不合規事件包括：(i)在取得建築工程施工許可證前展開建設工程；(ii)稅務不合規；(iii)偏離建設工程規劃許可證；(iv)未有繳付足夠的社會保險及住房公積金供款；及(v)公司間借款。

有關該等不合規事件的進一步詳情，請參閱本文件「業務 — 不合規事件」一節。為防止日後發生不合規事件，我們已加強內部監控及實施經優化的內部監控政策及措施。

概 要

上市開支

上市估計開支總額由本集團承擔，乃屬非經常性質，估計約為人民幣43.8百萬元(包括包銷佣金，假設[編纂]為每股[編纂]，即指示性[編纂]範圍的中間數)，當中約[編纂]直接與發行[編纂]相關，並在上市時作為從股本中的扣減金額。餘額約人民幣22.0百萬元，預期於綜合損益及其他全面收益表中扣減。進一步詳情請參閱本文件「財務資料—上市開支」一節。

控股股東

緊隨[編纂]完成後(假設[編纂]未獲行使)，明源投資將持有本公司已發行股本約[編纂]。明源投資由我們的主席兼非執行董事沈先生全資擁有。因此，明源投資及沈先生將於[編纂]後成為我們的控股股東。

除本集團外，控股股東及彼等各自的聯繫人目前持有一個房地產開發公司集團(「私人集團」)的權益，私人集團主要在我們並無營運的若干中國城市從事住宅及商用物業項目開發及投資。將該等項目從本集團排除的原因為(i)董事認為該等除外項目仍未成熟，且位於經濟狀況相對不穩定的城市；(ii)部分除外項目已竣工，並隨後已銷售，收購已開發物業並非我們的策略；及(iii)部分除外項目須長期投資及龐大的資本開支要求。進一步資料請參閱本文件「與控股股東的關係」一節。

物業估值報告

就估值而言，物業估值師已採用直接比較法，以比較及參考相關市場的可資比較銷售交易為基準，或在適當情況下採用收入資本化法，將現有租約所獲取的租金收入淨額資本化，並計及租約的可復歸潛在收入。物業估值師進行估值時，乃假設(其中包括)未竣工的物業將會根據其獲提供的最新開發方案開發及落成，以及假設賣方在市場上出售該等物業權益，並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而影響該等物業權益的價值。物業估值師亦相當依賴中國法律顧問就中國物業權益的有效性所提供的意見。謹此告知投資者，我們的物業權益的估值不應被視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。有關此方面的潛在風險，請參閱本文件「風險因素—與我們的業務有關的風險—我們的物業估值可能有別於實際可變現價值且可予變動」一節。