

YIDA 亿达

億達中國控股有限公司
Yida China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

股份代號：3639.HK



獨家保薦人

Deutsche Bank Group 
德意志銀行集團

聯席全球協調人

Deutsche Bank Group 
德意志銀行集團

citi

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

Deutsche Bank Group 
德意志銀行集團

citi

Morgan Stanley
摩根士丹利

 **招銀國際**
CMB INTERNATIONAL

 **建銀國際**
CCB International

 **廣發香港**
GF HONG KONG

重要提示

重要提示：閣下如對本招股章程的內容有任何疑問，應尋求獨立專業意見。

YIDA 亿达

YIDA CHINA HOLDINGS LIMITED

億達中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

全球發售

全球發售的發售股份數目	: 580,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
香港發售股份數目	: 58,000,000股股份(可予調整)
國際發售股份數目	: 522,000,000股股份(可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)
最高發售價	: 每股發售股份2.90港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足且多繳款項可予以退還)
面值	: 每股股份0.01美元
股份代號	: 3639

獨家保薦人

Deutsche Bank Group 
德意志銀行集團

聯席全球協調人

Deutsche Bank Group 
德意志銀行集團

citi

Morgan Stanley
摩根士丹利

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

Deutsche Bank Group 
德意志銀行集團

citi

Morgan Stanley
摩根士丹利

 招銀國際
CMB INTERNATIONAL

 建銀國際
CCB International

 廣發香港
GF HONG KONG

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

本招股章程連同當中附錄六「送呈公司註冊處處長及備查文件」一節所列之文件，已遵照香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條之規定送呈香港公司註冊處處長存案。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件之內容概不負責。

預期發售價將由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於2014年6月20日(星期五)或前後(惟無論如何不遲於2014年6月24日(星期二))協商釐定。發售價將不超過每股發售股份2.90港元，除非另行宣佈，目前預期將不低於每股發售股份2.30港元。香港發售股份申請人於申請時須就每股香港發售股份支付最高發售價每股發售股份2.90港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，倘最終釐定之發售價低於每股發售股份2.90港元，則多繳款項可予退還。倘基於任何原因，聯席全球協調人(代表包銷商)與我們未能於2014年6月24日(星期二)前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行，並將告失效。

聯席全球協調人(代表包銷商)認為適當時並經我們同意後，可於截止遞交香港公開發售申請當日上午前，隨時調減香港發售股份數目及/或調低指示發售價範圍至低於本招股章程下文所載者(即2.30港元至2.90港元)。在此情況下，作出有關調減決定後，我們會盡快且無論如何不遲於截止遞交香港公開發售申請當日上午在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登有關調減香港發售股份數目及/或調低指示發售價範圍的通知。有關通知亦將載於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.yidachina.com.cn。其他詳情載於本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」等節。

作出任何投資決定前，有意投資者應仔細考慮本招股章程內所載的所有資料，包括本招股章程「風險因素」一節所述的風險因素。

香港發售股份的有意投資者應注意，倘於上市日期上午8時正前出現若干事件，則聯席全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商根據香港包銷協議認購及促使認購人認購香港發售股份的責任。該等事件載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節，務請閣下參閱該節內容獲取其他詳情。

發售股份並無且將不會根據美國證券法或美國任何州立證券法登記，亦不得於美國境內提呈發售、出售、質押或轉讓，惟可根據美國證券法第144A條中的登記規定豁免及有關限制或根據美國證券法登記規定的另一項豁免或於毋須遵守美國證券法登記規定交易中向合資格機構買家提呈發售、出售或交付發售股份除外。發售股份根據S規例可於美國境外以離岸交易方式提呈發售、出售或交付。

2014年6月17日

預期時間表

倘下述香港公開發售預期時間表有任何變動，本公司將在香港於南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)發出公佈。

透過指定網站 www.eipo.com.hk 根據白表eIPO服務 完成電子申請的最後時限 ⁽²⁾	2014年6月20日(星期五) 上午11時30分
開始登記認購申請 ⁽³⁾	2014年6月20日(星期五) 上午11時45分
遞交白色及黃色申請表格截止時間.....	2014年6月20日(星期五) 中午12時正
透過網上銀行轉賬或繳費靈轉賬方式 完成白表eIPO申請付款的最後時限.....	2014年6月20日(星期五) 中午12時正
向香港結算發出電子認購指示截止時間 ⁽⁴⁾	2014年6月20日(星期五) 中午12時正
截止登記認購申請 ⁽³⁾	2014年6月20日(星期五) 中午12時正
預期定價日 ⁽⁵⁾	2014年6月20日(星期五)
(1) 在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文) 公佈有關最終發售價、國際發售的踴躍程度、 香港公開發售的申請水準，及香港公開發售 項下的香港發售股份的分配基準	2014年6月26日(星期四)
(2) 透過本招股章程「如何申請香港發售股份 — 11.公佈結果」一節中所述的多種管道，公佈 香港公開發售的分配結果(包括成功申請人的 身份證明文件號碼或商業登記號碼 (如適用))	2014年6月26日(星期四)
(3) 將在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司 網站 www.yidachina.com.cn ⁽⁶⁾ 刊載香港公開發售 (包括上文第(1)及(2)項)的完整公告.....	2014年6月26日(星期四)
香港公開發售的分配結果將可於備有「按身份證搜索」 功能的 www.iporesults.com.hk 內供查閱.....	2014年6月26日(星期四)
寄發根據香港公開發售全部或部份成功申請的股票或 將股票寄存入中央結算系統 ⁽⁷⁾⁽⁹⁾	2014年6月26日(星期四)或之前
發送根據香港公開發售全部或部分獲接納申請 (如適用)或全部或部分不獲接納的申請的 退款支票及白表電子退款指示 ⁽⁸⁾⁽⁹⁾	2014年6月26日(星期四)或之前
預期股份於聯交所開始買賣	2014年6月27日(星期五)

附註：

- (1) 除另有註明外，所有時間均指香港本地時間。
- (2) 於遞交申請最後日期上午11時30分後，閣下將不能透過指定網站 www.eipo.com.hk 遞交申請。倘閣下已於上午11時30分前遞交申請並自指定網站取得申請參考編號，則申請人將可於遞交申請最後日期中午12時正停止登記認購申請前(藉完成支付申請款項)繼續辦理申請手續。
- (3) 如於2014年6月20日(星期五)上午9時正至中午12時正期間任何時間香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則當日不會開始及截止登記認購申請。請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份— 10.惡劣天氣對辦理申請登記的影響」。

預 期 時 間 表

- (4) 透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人，應參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 6.透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。
- (5) 定價日預期將為2014年6月20日(星期五)或前後，惟無論如何不遲於2014年6月24日(星期二)。倘基於任何原因，聯席全球協調人(代表包銷商)與我們未能於2014年6月24日(星期二)前就發售價達成協議，則全球發售將不會進行，並將告失效。
- (6) 概無網站或網站所載任何資料組成本招股章程的一部分。
- (7) 僅於全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權未獲行使的情況下，股票方會於2014年6月27日(星期五)上午8時正成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。
- (8) 全部或部分不獲接納的香港公開發售申請，以及全部或部分獲接納而最終發售價低於申請時每股發售股份應付價格的申請，均會獲發電子退款指示／退款支票。申請人所提供申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼(或如屬由聯名申請人提出申請，則為排名首位申請人的部分香港身份證號碼或護照號碼)，可能會印列於退款支票(如有)上。上述資料亦將會轉交第三方作退款用途。在兌現退款支票前，銀行可能會要求核實申請人的香港身份證號碼或護照號碼。倘申請人填寫的香港身份證號碼或護照號碼有誤，則可能會無法兌現或延遲兌現退款支票。
- (9) 使用**白色**申請表格或**白表eIPO服務**申請1,000,000股或以上香港發售股份並已提供申請表格所需的所有資料的申請人，可於2014年6月26日(星期四)或本公司於報章上公佈的其他發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的日期上午9時正至下午1時正親臨本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取退款支票及／或股票。選擇親自領取的個人申請人不可授權任何其他人士代其領取。選擇派人領取的公司申請人須由其授權代表攜同該公司加蓋公司印章的授權書領取。於領取時，個人與公司的授權代表必須出示香港證券登記處接納的身份證明。

使用**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份的申請人可親自領取退款支票(如有)，但不可選擇領取其股票。有關股票將以香港結算代理人義發行並存入中央結算系統，以記存於彼等申請表格所述彼等或指定中央結算系統參與者股份戶口。**黃色**申請表格申請人領取退款支票的手續與**白色**申請表格申請人相同。

透過向香港結算發出**電子認購指示**提出申請的申請人，應詳情參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款 — 親身領取 — (iv)倘 閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請」一節。

就透過**白表eIPO服務**提出申請，並自單一銀行賬戶繳交彼等申請股款的申請人而言，則退款(如有)將以電子退款指示形式發送至銀行賬戶。就透過**白表eIPO服務**提出申請，但透過多個銀行賬戶繳交彼等申請股款的申請人而言，退款(如有)將以退款支票形式以普通郵遞方式發送至彼等申請指示指定位址，郵誤風險概由彼等自行承擔。

申請1,000,000股以下香港發售股份的申請人及任何未獲領取的股票及／或退款支票將以平郵方式寄往有關申請所列位址，郵誤風險概由申請人自行承擔。

進一步資料請參閱本招股章程「如何申請香港發售股份 — 13.退回申請股款」及「如何申請香港發售股份 — 14.發送／領取股票及退回股款」兩節。

上述預期時間表僅為概要。有關全球發售的架構的詳情(包括全球發售的條件及申請香港發售股份的程序)， 閣下請參閱本招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份」等節。

目 錄

投資者重要提示

本招股章程由億達中國控股有限公司僅就香港公開發售及香港發售股份而刊發，除根據香港公開發售按本招股章程提呈的香港發售股份以外，本招股章程並不構成出售任何證券的要約或招攬購買任何證券的要約。本招股章程不可用作亦不構成在任何其他司法權區或於任何其他情況下的要約或邀請。我們概無採取任何行動以准許於香港以外任何司法權區公開發售發售股份，亦無採取任何行動以准許於香港以外任何司法權區派發本招股章程。在其他司法權區派發本招股章程及發售發售股份須受限制，除非根據向有關證券監管機關登記或獲其授權而獲該等司法權區的適用證券法例准許或獲豁免，否則不得進行。

閣下僅應依據本招股章程及申請表格所載的資料作出投資決定。我們並未授權任何人士向閣下提供與本招股章程所載者不符的任何資料。閣下不應將未載於本招股章程的任何資料或聲明，視為已獲得我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、我們或彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	<u>頁次</u>
預期時間表.....	i
目錄.....	iii
概要.....	1
釋義.....	12
技術詞彙.....	31
前瞻性陳述.....	33
風險因素.....	34
有關本招股章程及全球發售的資料.....	59
豁免嚴格遵守上市規則.....	62
董事及參與全球發售各方.....	63
公司資料.....	67
行業概覽.....	69
監管概覽.....	82
歷史、重組及公司架構.....	116
業務.....	145
與控股股東的關係.....	231

目 錄

	<u>頁次</u>
關連交易.....	237
董事及高級管理層.....	240
財務資料.....	251
未來計劃及所得款項用途.....	296
主要股東.....	297
股本.....	298
基礎投資者.....	301
包銷.....	305
全球發售的架構.....	315
如何申請香港發售股份.....	323
附錄一 會計師報告.....	I-1
附錄二 未經審核備考財務資料.....	II-1
附錄三 物業估值報告.....	III-1
附錄四 本公司組織章程及開曼群島公司法概要.....	IV-1
附錄五 法定及一般資料.....	V-1
附錄六 送呈公司註冊處處長及備查文件.....	VI-1

概 要

本概要擬向閣下提供本招股章程所載資料的概覽。由於本節屬概要，其未必載有可能對閣下屬重要的所有資料，並須與本招股章程全文一併閱讀，以保證其完整性。閣下於決定投資發售股份前應先閱讀本文件全文。

任何投資均涉及風險。投資發售股份的若干特定風險載於本招股章程第34頁開始的「風險因素」一節。閣下於決定投資發售股份前應細閱該節。

概覽

根據戴德梁行報告，就截至2013年12月31日的已竣工建築面積而言，我們為中國最大的商務園開發商⁽¹⁾。我們相信我們亦為中國領先商務園運營商，根據戴德梁行報告，截至2013年12月31日，於中國20大商務園中，我們國際知名的大連軟件園的租戶總數中財富500強租戶所佔百分比最高⁽²⁾。根據同一份報告，就2013年的銷售額而言，我們擁有遼寧省大連市最大的市場份額⁽³⁾。根據綜合企業評估，於2013年，我們於中國大型物業開發商中位居第29名⁽⁴⁾。

我們開發及運營整合辦公樓及住宅物業的大規模、高質量及低密度的商務園，並於園內開發、租賃及出售物業。此外，我們開發及出售多功能綜合住宅社區項目中的住宅物業。我們亦提供物業管理及施工、裝潢及園林綠化服務。

我們的業務模式

我們的成功歸功於我們的商業模式，包括以下方面：

- **開發、租賃及出售商務園內物業及管理商務園。**我們主要開發大規模、高質量及低密度的商務園，包括辦公樓、住宅物業項目以及配套設施，如零售商舖、酒店、倉

附註：

- (1) 排名乃根據戴德梁行上海對中國30個大城市的414個合資格商務園進行的調查作出。有關該等城市的名稱及該等商務園的資質的詳細資料，請參閱第71頁開始的「行業概覽 — 中國商務園市場 — 中國商務園區概覽」一節。戴德梁行上海所進行調查不包括企業自建自用的工業園或項目，原因為其性質與戴德梁行報告所界定的商務園區並不一致。
- (2) 有關20個商務園的詳細資料，請參閱第74頁開始的「行業概覽 — 中國商務園市場 — 商務園成功因素 — 良好的項目績效記錄以提升品牌認知和企業形象」一節。
- (3) 根據戴德梁行報告，於2012年，大連市房地產市場佔中國房地產市場銷售額約1.3%。
- (4) 排名乃根據中國房地產業協會、中國房地產研究會及中國房地產測評中心於2013年發出的《中國房地產開發企業500強測評報告》基於就業務規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、營運表現、創新能力及社會責任所作的評估作出。該報告並非由我們或獨家保薦人委託編製。中國房地產業協會、中國房地產研究會及中國房地產測評中心各為與我們、我們的關連人士或獨家保薦人無關的獨立機構並在中國提供房地產相關研究及／或資訊服務。儘管我們的董事孫蔭環先生亦為中國房地產業協會副會長，但彼於中國房地產業協會並無承擔行政或管理職責。該等機構每季度在全國範圍內就房地產行業的各個方面進行調查。評估結果於其網站（網址為<http://www.fangchan.com/zt/top500/>）公開公佈，供公眾免費查閱。該網站所刊載的內容並不構成本招股章程的一部分。

概 要

儲設施及停車位等。我們根據發展計劃及市場需求為每個項目制定並定期調整的目標比例，出租及出售商務園內的辦公樓。我們依據發展計劃持有商務園內的核心辦公樓作為投資物業，以享有長期租金收入及資本升值。我們銷售商務園內的住宅物業、小部份辦公樓、停車位及商業設施。我們可能根據我們的現金流量需求及市況而不時調整我們持作投資物業的建築面積比例。此外，我們向當地政府及其他房地產開發商開發的商務園項目提供專業的運營管理服務。我們的商務園相關業務(包括租賃及銷售辦公樓、銷售商務園內的住宅物業及提供專業的運營管理服務)產生的收入，分別佔我們於2011年、2012年及2013年的總收入約40.8%、41.1%及60.2%。

- **開發及銷售住宅物業項目**。我們在我們的商務園之外開發多功能綜合住宅社區項目並出售該等項目內的住宅物業。開發及銷售該等住宅物業項目產生的收入分別佔我們於2011年、2012年及2013年的總收入約24.6%、43.5%及28.6%。
- **施工、裝潢及園林綠化服務**。我們為我們及其他開發商開發的物業提供施工、裝潢及園林綠化服務。
- **物業管理服務**。我們為我們的商務園項目辦公樓的租戶、多功能綜合住宅社區項目及其他開發商住宅物業的住戶提供全面的物業管理服務。

我們相信我們的業務模式具可持續性及可複製性。我們的商業模式使下列人士或機構受惠：

- **商務園的租戶**。我們設計的商務園項目能夠吸引以知識為基礎並從事高科技行業的企業，為其打造出一個便捷、高效的工作環境。商務園充裕的人員流量及商務活動不僅能加快商務園區內的商業設施的發展，也有利於從辦公樓租戶的員工及其他客戶中創造對住宅物業的需求。我們的商務園項目所處的地區具備大量受過良好教育的勞動力，可確保我們的租戶能招募到足夠的人才。
- **住宅物業業主**。隨着我們的商務園得到充分開發和運營，上述協同效應使其所在區域的價值隨着城市中心的擴展而得到提升，為商務園住戶提供相比於坐落於城市中心的若干其他住宅物業性價比更高及更便利的生活環境。
- **當地政府**。我們開發商務園緊密配合地方政府的城鎮化舉措、整體經濟發展計劃及產業升級策略。我們的商務園通過招商活動、創造稅收、創造就業機會、提升當地產業結構及加快基礎設施建設而對當地經濟繁榮作出貢獻。
- **本公司**。商務園項目的成功幫助我們出售商務園內的住宅物業和選定的辦公樓，為我們提供相對快速的資金周轉及流動性。此外，商務園的成功帶來穩定的經常性租金收入，也提高以投資目的而持有的商務園辦公樓的價值，使我們享有物業的長期資本增值。因此，我們商務園的成功有助我們平衡短期和長期的資金需求及隨着時間取得資本回報。

概 要

我們的收入來源

下表載列於所示期間的收入來源明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比	金額	佔總額百分比
	(人民幣百萬元，百分比除外)					
物業銷售						
— 商務園內	1,324.0	35.0	2,195.5	36.6	3,556.8	55.6
— 商務園外	932.7	24.5	2,613.7	43.5	1,828.5	28.6
小計	2,256.7	59.5	4,809.2	80.1	5,385.3	84.2
租金收入	219.8	5.8	264.9	4.4	293.1	4.6
商務園運營管理收入	4.5	0.1	4.6	0.1	4.8	0.1
施工、裝潢及園林綠化收入	1,193.8	31.5	805.8	13.5	579.4	9.0
物業管理收入	118.2	3.1	116.2	1.9	136.6	2.1
總計	3,793.0	100	6,000.7	100	6,399.2	100

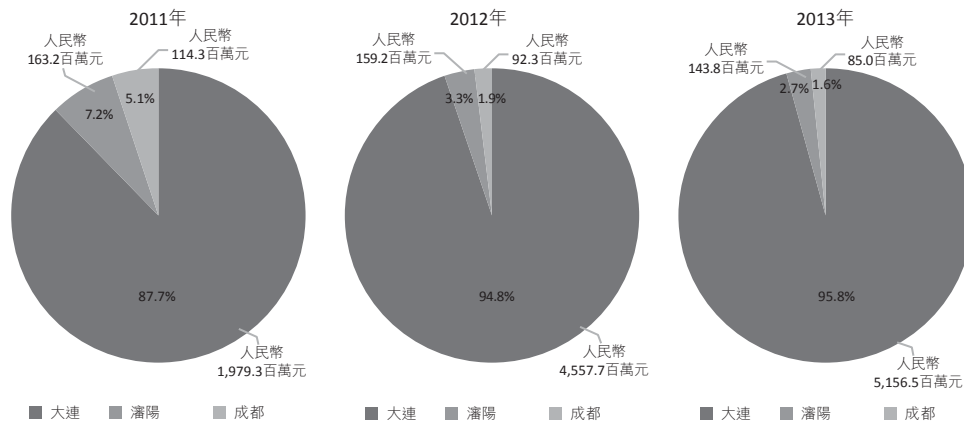
我們的物業項目概要

我們主要開發及運營商務園項目。除了我們商務園項目內的住宅物業，我們亦在大連、瀋陽、成都和北京等城市開發多功能綜合住宅社區項目。以下載列截至2014年3月31日，我們的商務園項目和多功能綜合住宅社區項目和本集團應佔可售／可租賃總建築面積的概況，惟不包括上海臨港創新創業園(其戰略合作協議於2013年11月訂立)及蘇州高鐵新城科技園項目(其戰略合作協議於2014年1月訂立)。



概 要

下圖列示於2011年、2012年及2013年按城市劃分的來自銷售物業的收入明細。



於往績記錄期間，我們並未確認來自武漢、上海、蘇州或北京的物業銷售的任何收入，因為於往績記錄期間，我們既未完成該等城市的任何物業建設，或僅於有關項目持有少數權益，因此無法將來自該等項目的物業的銷售收入視作我們的收入。

我們的商務園項目

截至2014年3月31日，我們牽頭進行六個商務園項目的開發，其中五個位於遼寧省大連市及一個位於湖北省武漢市，包括(1)國際知名的大連軟件園(DLSPSM)，我們擁有其辦公樓及住宅物業100%權益，(2)大連生態科技新城核心區商務園，我們擁有其辦公樓及住宅物業100%權益，(3)億達信息軟件園，我們擁有其辦公樓100%權益及住宅物業59.5%–100%權益，(4)大連騰飛軟件園，我們擁有其辦公樓50%權益，(5)大連天地，我們擁有其辦公樓及住宅物業30%權益，及(6)武漢軟件新城，我們擁有其辦公樓及住宅物業50%權益。我們已根據為該等項目制定的目標租售比率出售該等商務園項目的若干物業。截至同一日期，我們還作為運營商為我們並無擁有任何權益的蘇州高新軟件園和武漢軟件新城一期提供運營管理服務。在往績記錄期間之前，我們還通過BOT項目形式參與開發運營了另外兩個商務園項目，即武漢光谷軟件園和天津濱海服務外包產業園，且其後已轉交給當地政府，而我們不再擁有該等項目任何權益。我們已於2013年11月與上海市國資委下屬企業訂立戰略合作協議，擬組建一間合資公司，以於上海開發商務園。我們已於2014年1月與蘇州高鐵新城管理委員會訂立戰略合作協議，擬組建一間合資公司，以開發蘇州高鐵新城科技園。該等擬開發項目須待獲得相關土地使用權後方可作實。有關戰略合作協議的詳情，請參閱155頁開始的「業務 — 我們的物業項目概覽」一節。

我們的多功能綜合住宅社區項目

我們在大連、瀋陽、成都及北京等城市開發多功能綜合住宅社區項目，包括各種住宅物業(如高層及小高層住宅、多層花園洋房及聯排住宅)、商用物業(如辦公樓、零售商舖及金融機構場所)、高端教育資源(如幼稚園、小學及中學)、健身會所以及其他配套設施。

概 要

商務園內住宅物業及住宅社區項目

我們為客戶提供質量優良、別具品位且設計精緻的住宅物業，締造舒適及方便的居住環境，從而為我們贏得高品牌認知度和美譽度。根據戴德梁行報告，我們是大連市最知名的開發商之一，我們的住宅物業項目不僅吸引本地的客戶，亦吸引中國東北及華北（包括遼寧省、吉林省及黑龍江省和內蒙古）的客戶，擴大了我們的住宅物業項目的潛在客戶群。根據同一份報告，就於2013年於遼寧省大連市的銷售額而言，我們擁有最大的市場份額。基於我們住宅物業的優良品質和品牌聲譽，我們獲得較高的溢價和客戶忠誠度。例如，根據戴德梁行報告，大連軟件園內住宅物業項目的平均售價較周邊區域可比較住宅項目的平均售價高約18.5%。此外，根據戴德梁行報告，我們在往績記錄期間內銷售的住宅物業，大約10%是出售給了我們已有的客戶。

建築面積概覽

截至2014年3月31日，我們已完工的商務園項目的總建築面積為2,785,878平方米，發展中和未來發展商務園項目的規劃建築面積為7,274,253平方米。截至2014年3月31日，我們已完工的多功能綜合住宅社區項目的總建築面積為1,163,781平方米，在建和未來開發項目的規劃建築面積為2,656,083平方米。此外，截至同日，我們就我們的商務園項目及多功能綜合住宅社區項目擁有的土地儲備為11,803,602平方米。下表載列截至2014年3月31日按類別劃分的我們的物業項目的建築面積概覽。

	總建築面積						本集團應佔建築面積					
	已竣工		發展中		未來發展	總土地儲備	已竣工		發展中		未來發展	總土地儲備
	總建築面積	餘下未出售 建築面積	總建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積	總建築面積	餘下未出售 建築面積	總建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積
商務園項目												
辦公室.....	836,225	788,641	328,342	—	2,336,119	3,453,102	601,170	573,311	282,014	—	1,200,877	2,056,202
配套公寓.....	212,506	212,506	—	—	—	212,506	186,843	186,843	—	—	—	186,843
相關住宅.....	1,010,597	251,801	1,168,286	199,500	1,237,252	2,657,339	848,581	206,874	908,884	156,925	624,609	1,740,367
停車位 ⁽¹⁾	402,814	301,444	656,073	—	724,581	1,682,098	296,989	218,598	527,218	—	508,908	1,254,724
商舖.....	80,654	62,966	86,107	—	544,087	693,160	50,979	33,291	60,881	—	224,501	318,673
不可售/不可租賃.....	243,082	—	81,475	—	111,931	193,406	201,580	—	59,150	—	97,289	156,439
商務園總建築面積	2,785,878	1,617,358	2,320,283	199,500	4,953,970	8,891,611	2,186,142	1,218,917	1,838,147	156,925	2,656,184	5,713,248
多功能綜合住宅社區項目												
住宅.....	874,647	123,521	452,175	84,909	951,146	1,526,842	847,528	119,607	315,938	58,596	678,971	1,114,516
停車位.....	150,270	81,480	233,303	6,501	654,203	968,986	146,588	79,653	152,362	6,501	519,203	751,218
商舖.....	81,031	50,907	87,176	6,513	228,531	366,614	81,031	50,907	84,430	6,513	225,534	360,871
不可售/不可租賃.....	57,833	—	17,249	—	32,300	49,549	51,210	—	16,939	—	29,225	46,164
多功能綜合住宅 社區項目總計	1,163,781	255,908	789,903	97,923	1,866,180	2,911,991	1,126,357	250,167	569,669	71,610	1,452,933	2,272,769
合計	3,949,659	1,873,266	3,110,186	297,423	6,820,150	11,803,602	3,312,499	1,469,084	2,407,816	228,535	4,109,117	7,986,017

附註：

(1) 包括辦公室及住宅物業的停車位。

我們的全產業鏈服務能力

我們有能力提供全產業鏈服務，我們可通過自身的內部設計團隊、建設、園林綠化及物業管理公司進行商務園及住宅物業項目的大部份開發、營運及管理工作。我們提供物業管理服務及施工、裝潢以及園林綠化服務的能力不僅顯示了我們提供全產業鏈服務的能力，亦保證了我們的物業項目能夠得以按照我們自己的設計、週期及質量要求進行開發。我們的全產業鏈服務能力也使得我們能夠以合理的價格為我們的客戶提供高質量的物業產品。

我們的客戶及戰略夥伴

憑藉我們於開發及運營商務園方面的豐富經驗，我們能夠吸引大型及知名租戶。我們相信，我們與該等跨國公司的良好關係將有助於該等公司向中國其他城市擴展及亦於日後吸引更多優質租戶入駐我們的商務園。

概 要

我們商務園的若干具有代表性的租戶的標誌載列如下：



附註：上述標誌乃隨機排列且排名不分先後。

我們亦與若干戰略夥伴於我們業務的多個方面合作。下表載列我們戰略夥伴的名單及彼等與本公司的關係。

戰略夥伴

瑞安房地產有限公司及瑞安建業有限公司
住友不動產株式會社
騰飛(中國)私人有限公司
美國安都基金
松下電器(中國)
湖北省聯合發展投資集團有限公司及
武漢東湖高新集團股份有限公司

關係

大連天地的聯合開發商
青雲天下的聯合開發商
大連騰飛軟件園的聯合開發商
第一郡、普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷的
聯合開發商
我們的裝潢服務公司松下億達的合資伙伴
武漢軟件新城的聯合開發商

政府及市場認可

我們出色的能力和品質優良的物業產品得到了政府與專業機構的一致認可，包括：

- 2003年12月，大連軟件園榮獲由國家發展和改革委員會、工業和信息化部、商務部共同頒發的「國家軟件出口基地」。
- 於2009年10月，大連軟件園作為中國綠色新技術城市的代表參加聯合國全球最適宜居住社區國際大賽，並因其生態可持續發展以及整合產業、教育、就業及居住而獲金獎。
- 2012年6月，大連騰飛軟件園被國務院授予「中國軟件和信息服務業最佳服務機構獎」。
- 2012年12月，大連生態科技創新城核心區商務園被遼寧省服務業委員會列入擬建設的遼寧省十個研發設計產業園之一且為大連市入選的唯一項目。

我們的競爭優勢

我們相信我們能夠在本行業內佔據領先地位主要得益於我們的下列競爭優勢：

- 我們在中國商務園開發市場佔據領導地位，並受益於中國的產業升級和城鎮化進程
- 我們運營及管理商務園的突出能力及豐富經驗吸引了大量國內外頂級企業入駐並建立起長期穩定的客戶關係
- 我們運營商務園的出色業績使得我們得到地方政府的認可，從而能夠獲得優質的土地儲備，用以支持未來在中國不同城市的發展
- 我們的住宅物業受終端用戶歡迎，為我們帶來穩定的現金流和可觀的利潤
- 我們的全產業鏈服務能力為客戶提供了品質優良、價格合理的產品，也強化了我們的管理能力，為我們的拓展提供了強有力的基礎
- 我們擁有經驗豐富且對我們企業文化高度認可的管理層團隊，確保我們未來的增長及成功

我們的戰略

我們力爭成為中國最好的商務園開發商及中國最大的商務園運營商。我們致力於在全國具有以知識及高科技為基礎的行業發展潛力的地區，拓展我們自身包括開發、租賃、出售及管理商務園內辦公樓、住宅物業以及其他配套設施的商業模式。我們計劃於未來五年內每年在至少一個新城市拓展我們的業務。

基於中國經濟的持續增長、中國政府的城鎮化戰略及地方政府產業結構發展及調整的訴求，我們相信我們的商業模式將繼續創造輝煌。為實現我們的長期業務目標，我們計劃複製我們的商業模式，促進我們的業務及區域擴充及提升物業價值，繼續向我們的客戶提供增值服務與多元化產品，且進一步提高我們的品牌認知度，尋求優化用作出售及投資用途的物業組合，以提升我們的業績及財務表現以及資產價值，進一步完善物業開發及運營過程的標準化流程，強化內部管理及控制並通過長期的人力資源發展計劃及與業績表現掛鉤的激勵政策繼續引進、培養及激勵優秀人才。請參閱第152頁開始的「業務 — 我們的戰略」一節。

我們的股權架構

緊隨資本化發行及全球發售完成後，孫蔭環先生將透過正宏間接及實益擁有本公司已發行股本總額的62.46%（不計及因行使超額配股權而可能發行的股份及根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份）。因此，孫蔭環先生及正宏為我們的控股股東。

首次公開發售前投資

於2013年11月27日，Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source及Grace Sky Harmony分別認購及獲配發合共1,550股股份，總代價為180,100,000美元。該等購買代價於2013年12月2日結清。每股投資成本指較發售價範圍中位數的溢價。Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source及Grace Sky Harmony為本集團僱員持有的投資控股公司。我們的董事相信，該等投資者的投資將激勵我們的僱員積極工作。有關首次公開發售前投資的詳情，請參閱第133頁開始的「歷史、重組及公司架構 — 重組 — 首次公開發售前投資」。

概 要

綜合財務資料概要

以下為我們於往績記錄期間的節選綜合財務資料概要。我們的綜合財務資料概要摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載綜合財務資料。

節選綜合損益表項目

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)		
收入	3,793,015	6,000,667	6,399,179
銷售成本	(2,771,803)	(3,913,480)	(4,293,662)
毛利	1,021,212	2,087,187	2,105,517
其他收入及收益 ⁽¹⁾	83,800	52,269	256,177
投資物業公允值收益，扣除稅項	833,685	476,861	308,675
融資成本	(101,792)	(92,010)	(260,464)
分佔利潤及虧損：			
合營公司	4,646	146,214	1,540
聯營公司	17,367	40,124	(28,726)
除稅前利潤	1,483,125	2,200,722	1,667,321
稅項	(544,367)	(801,047)	(810,059)
年度利潤	938,758	1,399,675	857,262
應佔：			
母公司擁有人	864,096	1,310,691	827,865
非控股權益	74,662	88,984	29,397
	938,758	1,399,675	857,262
經調整年度利潤 ⁽²⁾	96,134	799,635	606,256

附註：

- (1) 其他收入及收益主要包括政府補貼收入、政府就其延遲向我們交付若干地塊所作的賠償、出售若干附屬公司及合營公司的收益及利息收入。見「財務資料—若干損益表項目的概述—其他收入及收益。」
- (2) 下表呈列經調整年度利潤與最直接可資比較的香港財務報告準則計量指標年度利潤之對賬。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)		
年度利潤(如上述者)	938,758	1,399,675	857,262
投資物業公允值收益，扣除稅項	(833,685)	(476,861)	(308,675)
衍生金融工具公允值虧損	13,074	63,159	30,483
分佔合資公司利潤	(4,646)	(146,214)	(1,540)
分佔聯營公司(利潤)/虧損	(17,367)	(40,124)	28,726
經調整年度利潤	96,134	799,635	606,256

節選綜合財務狀況表項目

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)		
非流動資產			
投資物業	9,026,450	10,128,246	10,796,582
流動資產			
在建物業	7,136,781	6,557,493	5,528,112
持作出售用途的竣工物業	1,536,104	2,484,521	4,424,458
預付款，按金及其他應收款項	3,660,657	4,648,512	4,840,356
應收關聯方款項	4,300,822	4,834,455	43
現金及現金等價物	1,638,331	531,499	2,116,401
總資產	33,080,598	36,125,255	36,662,498
流動負債			
預收款項	5,842,298	5,313,465	5,125,930
計息銀行貸款及其他借款	2,834,603	4,842,697	5,148,302
應付關聯方款項	9,692,241	8,776,820	3,817,171
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款	4,210,932	4,006,744	8,278,361
權益總額	6,078,981	7,189,135	6,999,001

概 要

節選財務指標

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
毛利率	26.9%	34.8%	32.9%
股本回報率 ⁽¹⁾	14.7%	19.0%	11.8%
流動比率 ⁽²⁾	94.2%	94.4%	110.4%

附註：

- (1) 股本回報率按完整年度母公司擁有人應佔年度利潤除以各財政年度年結日的母公司擁有人應佔總權益計算。
(2) 流動比率按各年／期末流動資產總值除以流動負債總額計算。

全球發售統計數據

發售量	： 初步為本公司經擴大已發行股本的22.48%	
發售架構	： 香港公開發售約10% (可予調整) 及國際發售約90% (可予調整及視乎超額配股權行使與否而定)	
超額配股權	： 最多為根據全球發售初步提呈發售的發售股份的15%	
每股股份發售價	： 每股發售股份2.30港元至2.90港元	
	根據發售價範圍下限 每股股份2.30港元	根據發售價範圍上限 每股股份2.90港元
我們的股份市值 ⁽²⁾	5,934百萬港元	7,482百萬港元
未經審核備考經調整每股 綜合有形資產淨值 ⁽³⁾	3.90港元	4.03港元

附註：

- (1) 本表中的所有數據乃基於超額配股權未獲行使的假設計算得出。
(2) 市值乃按根據全球發售預期將予發行的580,000,000股股份及假設緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及發行在外的2,580,000,000股股份計算。
(3) 未經審核備考經調整每股股份綜合有形資產淨值於作出附錄二「未經審核備考財務資料」所述的調整後並基於緊隨資本化發行及全球發售完成後已發行及發行在外的2,580,000,000股股份計算。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份2.60港元 (即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，經扣除我們就全球發售應付的估計包銷佣金、獨家保薦人費用及估計開支並假設超額配股權未獲行使，我們估計我們將收取的全球發售所得款項淨額約為1,425.5百萬港元。本公司擬將全球發售所得款項淨額用於以下各項用途：

金額(百萬港元)	佔估計所得 款項淨額 概約百分比	擬定用途
641.5	45%	新土地收購
641.5	45%	現有項目開發
142.5	不超過 10%	營運資金及其他一般企業用途

進一步詳情，請參閱本招股章程第281頁開始的「未來計劃及所得款項用途」一節。

股息政策

董事會全權酌情決定是否於任何年度派發任何股息，及倘其決定派發股息，應派發及支付的股息金額將須由股東批准。未來股息的派付取決於我們的中國附屬公司支付的款項。我們的中國附屬公司作出的若干付款須受中國稅項、法定儲備要求及其他法律限制規限。

於往績記錄期間，本公司並無向我們的股東宣派或分派任何股息。於2011年、2012年

概 要

及2013年，我們的若干附屬公司分別向彼等各自的股東宣派合共人民幣343.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣757.2百萬元的股息。閣下謹請留意，過往股息分派並非我們日後股息分派政策的指標。在「財務資料 — 股息政策」所詳述限制的規限下及在並無出現可能導致可供分派儲備金額(無論因虧損或因其他原因)減少的情況下，我們現時擬於全球發售後各財政年度向我們的股東派付不少於所取得的可供分派純利(不包括於有關期間的任何公允值盈虧)20%的股息。然而，我們將每年重新評估我們的股息政策且無法向閣下保證於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。未來，我們將不時根據財務狀況及當時經濟環境以及我們董事會認為相關的其他因素重新評估股息政策。

上市開支

於2013年，我們產生上市開支人民幣20.5百萬元，當中人民幣15.8百萬元已於我們的行政開支扣除，而人民幣4.7百萬元已計入預付款項、按金及其他應收款項，相關款項將於上市後沖抵股份溢價。我們現時預期於往績記錄期間結束後產生進一步開支約人民幣65.3百萬元(按本招股章程所述發售價範圍的中位數計算)。我們預期相關開支不會對我們截至2014年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

進一步詳情請參閱本招股章程第295頁開始的「財務資料 — 上市開支」一節。

物業估值報告及戴德梁行報告

戴德梁行已對我們截至2014年3月31日的物業權益進行估值。我們的物業組合包括持作不同目的(如投資、出售及自用)的物業。參閱本招股章程附錄三物業估值報告。根據我們所持物業的用途及可查閱的可識別可資比較資料，戴德梁行使用投資法或直接比較法進行估值。投資法通過將來自承諾租約的租金收入(如有)撥作資本，並對物業復歸收入潛力作出適當撥付進行，而直接比較法乃透過經參考可於相關市場獲得的可比較銷售證據進行。於進行估值時，戴德梁行依賴本集團及我們的中國法律顧問提供有關物業的業權的資料，並假設(其中包括)尚未竣工的物業將依發展計劃開發及竣工。然而，投資者務請注意，我們的物業權益的評估價值不應視為其實際可變現價值或其可變現價值的預測。參閱本招股章程第43頁開始的「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們物業的估值或有別於其實際可變現價值，而且可能會變動」。我們的大部分物業位於大連市，戴德梁行於對我們於大連市的物業進行估值時採納的主要假設載列如下：

	大約市場單位月租 (人民幣/平方米， 另有註明者除外)	資本化比率	單位價格 (人民幣/平方米， 另有註明者除外)
辦公室	43-89	5.0%	10,000-11,000
商舖	61-165	5.0-5.5%	15,000-28,357
住宅	34-52	4.5-5.0%	9,400-24,800
停車位 ⁽¹⁾	309-368	3.5-4.0%	120,000-226,000 ⁽¹⁾
住宅用地.....	—	—	2,210-8,800
非住宅用地.....	—	—	404-3,661

附註：

(1) 每單位價格。

第145頁開始的「業務」及第69頁開始的「行業概覽」等節所載的若干資料乃摘自戴德梁行報告。戴德梁行報告內有關商務園市場的分析乃基於戴德梁行上海對中國的414個商務園進行的調查作出。戴德梁行上海認為，以該414個商務園區作為中國整體商務園區市場的

概 要

代表實屬恰當。經調查的414個商務園區乃根據下列標準挑選：

- (1) 已竣工或將於三年內竣工；
- (2) 規模超過10,000平方米；及
- (3) 所位於的30個城市擁有(i)相對較長的商務園區開發歷史；(ii)具備較強的商務園主導產業基礎；(iii)1–2個國家火炬計劃軟件產業基地；及(iv)具備強大業務外包能力。

戴德梁行報告不包括企業自建自用的工業園或項目，原因為其性質與戴德梁行報告所界定的商務園區並不一致。該414個商務園區的未來三年新增量乃基於戴德梁行上海與園區管理者的訪談及已公開披露的園區發展計劃得出。

近期發展

中國房地產市場自2014年初出現增速放緩跡象。根據中國國家統計局數據，2014年首四個月與2013年同期相比，中國商品房銷售下降7.8%；住宅物業及辦公樓物業的銷售分別下降9.9%及10.2%；以及商業及商用物業的銷售上漲3.5%。2014年首四個月於房地產行業的總投資達人民幣22,322億元，較2013年同期增加16.4%。而我們的收益及毛利於2014年首三個月錄得顯著增長，我們預期中國房地產市場近期的增速放緩將會對我們的業務及財務表現造成些微負面影響。

根據我們截至2014年3月31日止三個月的未經審核中期簡明綜合財務資料(已由我們的申報會計師根據香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」審閱(「香港審閱委聘準則第2410號」))⁽¹⁾，

- 截至2014年3月31日止三個月，我們的收益為人民幣927.1百萬元，較2013年同期大幅增加，主要由於物業銷售增加所致。
- 截至2014年3月31日止三個月，我們的毛利為人民幣358.7百萬元，較2013年同期大幅增加。截至2014年3月31日止三個月，我們的毛利率為38.7%，高於去年同期的毛利率。
- 截至2014年3月31日止三個月，已售物業的毛利率為37.7%，高於2013年同期已售物業的毛利率，主要由於已交付項目組合及物業類型不同所致。

於進行董事認為適當的充分盡職調查後及經作出審慎周詳的考慮後，我們的董事確認，截至本招股章程日期，我們自2013年12月31日起的財務及貿易狀況或前景並未出現重大不利變動，以及自2013年12月31日起，並無發生任何對會計師報告(全文載列於本招股章程附錄一)所示資料造成重大影響的事件。

風險因素

我們的經營存在若干風險及不確定因素，其中一些超出我們的控制。我們受多種風險的影響，包括(i)與我們的業務有關的風險，(ii)與我們的行業有關的風險，(iii)與中國有關的風險，及(iv)與全球發售有關的風險。有關風險包括但不限於與複製我們的業務模式、商務園的行業集中、物業開發項目的地域集中、受制於中國房地產市場及我們的融資能力有關的風險。

所涉所有風險因素的討論詳情載於本招股章程第34頁開始的「風險因素」一節，且閣下於決定投資發售股份前須仔細閱讀該節。

附註：

- (1) 我們截至2013年3月31日止三個月的未經審核中期簡明綜合財務資料並未由我們的申報會計師根據香港審閱委聘準則第2410號審閱。

釋 義

於本招股章程內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義。

「申請表格」	指	白色申請表格、黃色申請表格及綠色申請表格，或按文義所指上述任何一種申請表格
「細則」或 「組織章程細則」	指	本公司於2014年6月1日有條件採納並經不時修訂、補充或以其他方式通知的組織章程細則，其概要載列於本招股章程附錄四
「國佳投資」	指	國佳投資有限公司，一間於2007年2月12日於香港註冊成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「聯營公司」	指	富岸集團(連同其中國附屬公司)及佳際，而「聯營公司」則指彼等任何一間
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「北京啓夏」	指	北京啓夏房地產開發有限公司，一間於2006年4月21日於中國成立的有限責任公司，為我們的合資公司高置的附屬公司
「鴻禧」	指	鴻禧投資有限公司，一間於2010年6月8日於香港註冊成立的有限公司，並由獨立第三方 Normandy Investment Ltd. 擁有59.06%、獨立第三方 Lorraine Investment Ltd. 擁有33.94%及港鑫擁有7%
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放以開展日常銀行業務之任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「志圖」	指	志圖控股有限公司，一間於2010年6月8日於香港註冊成立的有限公司，並由獨立第三方 Normandy Investment Ltd. 擁有59.06%、獨立第三方 Lorraine Investment Ltd. 擁有33.94%及港鑫擁有7%
「資本化發行」	指	如本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料 — 3.股東於2014年6月1日通過的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬中若干進賬額撥充資本而進行股份發行

釋 義

「開曼群島公司法」 或「公司法」	指	開曼群島公司法第二十二章(1961年法例三(經綜合及修訂))
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「中央結算系統」	指	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	獲准作為直接結算參與者或全面結算參與者參與中央結算系統的人士
「中央結算系統 託管商參與者」	指	獲准作為託管商參與者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	獲准作為投資者戶口持有人參與中央結算系統的人士，可以是個人、聯名個人或公司
「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
「建中投資」	指	建中投資有限公司，於2009年8月6日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「昌發投資」	指	昌發投資有限公司，一間於2007年2月8日於香港註冊成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「成都億興」	指	成都億興物業管理有限公司，一間於2007年4月28日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本招股章程及僅就地區參考而言，除文義另有所指外，本招股章程提述的「中國」不包括香港、澳門及台灣
「企業所得稅」	指	企業所得稅
「企業所得稅法」	指	中華人民共和國企業所得稅法
「企業所得稅條例」	指	中華人民共和國企業所得稅法實施條例
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及 雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例，經不時修訂或補充

釋 義

「本公司」或「我們」	指	億達中國控股有限公司(前稱億達集團(中國)有限公司)、億達地產有限公司及利永投資有限公司),一間於2007年11月26日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司,惟倘文義另有所指,則指其所有附屬公司,或倘文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前的期間,則指其現有附屬公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義,及除文義另有所指外,指孫蔭環先生及正宏
「中國人民政治協商會議」	指	中國人民政治協商會議
「佳際」	指	佳際投資有限公司,一間於2009年7月3日在香港註冊成立的有限責任公司,由一名獨立第三方 Denali Investment Ltd.及均安分別擁有78.78%及21.22%
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「文化新天地(成都)」	指	文化新天地(成都)房地產開發有限公司,一間於2007年3月2日於中國成立的有限責任公司,並為我們的間接非全資附屬公司,由文化新天地及大連億達服務分別擁有60%及40%
「大連科技城公司」	指	大連科技城發展有限公司,一間於2010年1月27日於中國成立的有限責任公司,為我們的間接全資附屬公司
「大連科技城昌得」	指	大連科技城昌得開發有限公司(前稱大連科技城榮華信息諮詢有限公司),一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司,為我們的間接全資附屬公司
「大連科技城常源」	指	大連科技城常源開發有限公司(前稱大連科技城昌盛信息諮詢有限公司),一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司,為我們的間接全資附屬公司
「大連科技城泰楓」	指	大連科技城泰楓開發有限公司(前稱大連科技城泰興信息諮詢有限公司),一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司,為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「大連科技城泰銳」	指	大連科技城泰銳開發有限公司(前稱大連科技城泰安信息諮詢有限公司)，一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連科技城欣銳」	指	大連科技城欣銳開發有限公司(前稱大連科技城新銳信息諮詢有限公司)，一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連科技城欣同」	指	大連科技城欣同開發有限公司(前稱大連科技城新通信息諮詢有限公司)，一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連科技城欣原」	指	大連科技城欣原開發有限公司(前稱大連科技城昌達信息諮詢有限公司)，一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連昌和房地產」	指	大連昌和房地產開發有限公司(前稱大連昌和信息諮詢有限公司)，一間於2010年8月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連德蘭軟件」	指	大連德蘭軟件發展有限公司，一間於2007年6月19日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連高基房地產」	指	大連高基房地產開發有限公司，一間於2006年3月20日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連華信」	指	大連華信計算機技術有限公司，一間於1996年5月23日於中國成立的有限責任公司，由多名獨立第三方擁有97.52%及由大連軟件園公司擁有2.48%
「大連嘉道科技」	指	大連嘉道科技發展有限公司，一間於2007年6月20日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連藍灣」	指	大連藍灣房地產有限公司，一間於2008年3月14日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「大連旅順億達文體」	指	大連旅順億達文體中心有限公司，一間於2011年7月26日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連乾通」	指	大連乾通科技發展有限公司，一間於2007年6月18日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連青雲天下」	指	大連青雲天下房地產開發有限公司，一間於2013年2月19日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連軟景」	指	大連軟景公寓開發有限公司，一間於2008年8月15日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連瑞聖軟件」	指	大連瑞聖軟件發展有限公司，一間於2007年6月15日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連聖安房地產」	指	大連聖安房地產開發有限公司，一間於2010年10月8日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連聖仁房地產」	指	大連聖仁房地產開發有限公司，一間於2010年10月8日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連服務外包」	指	大連服務外包基地發展有限公司，一間於2008年5月13日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連聖北開發」	指	大連聖北開發有限公司，一間於2013年1月31日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連聖和房地產」	指	大連聖和房地產開發有限公司，一間於2009年7月8日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連聖躍房地產」	指	大連聖躍房地產開發有限公司，一間於2010年6月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件」	指	大連軟件園開發有限公司，一間於2001年3月27日於中國

釋 義

		成立的有限責任公司，由億達集團全資擁有
「大連軟件園安博」	指	大連軟件園安博開發有限公司，一間於2010年4月19日於中國成立的有限責任公司，為本集團的合資公司，由四川億興置業擁有51%、佳際擁有40.06%及獨立第三方Sino Delight Investments Limited擁有8.94%
「大連軟件園騰飛」	指	大連軟件園騰飛發展有限公司，一間於2004年11月11日於中國成立的有限責任公司，為本集團的合資公司，由大連軟件園公司擁有50%及由獨立第三方騰飛(中國)私人有限公司擁有50%
「大連軟件園公司」	指	大連軟件園股份有限公司(前稱大連渤海機床股份有限公司、大連億達機電工業股份有限公司、億達集團大連軟件園開發股份有限公司、大連軟件園開發股份有限公司及大連軟件園科技發展股份有限公司)，一間於1995年6月20日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件園發展」	指	大連軟件園發展有限公司，一間於2008年9月5日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件園恒榮」	指	大連軟件園恒榮開發有限公司，一間於2010年4月6日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件園恒瑞」	指	大連軟件園恒瑞開發有限公司，一間於2010年4月6日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件園信息技術」	指	大連軟件園信息技術培訓中心，一間於2005年8月25日於中國成立的非企業單位，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件園知識產權諮詢」	指	大連軟件園知識產權諮詢服務中心，一間於2006年11月30日於中國成立的非企業單位，為我們的間接全資附屬公司
「大連軟件園榮達」	指	大連軟件園榮達開發有限公司，一間於2008年11月26日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司

釋 義

「大連軟件園榮泰」	指	大連軟件園榮泰開發有限公司，一間於2008年11月26日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連軟件園榮源」	指	大連軟件園榮源開發有限公司，一間於2008年11月26日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連軟件園瑞安」	指	大連軟件園瑞安開發有限公司，一間於2007年6月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連軟件園瑞安發展」	指	大連軟件園瑞安發展有限公司，一間於2007年6月22日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連軟件園世通」	指	大連軟件園世通開發有限公司，一間於2010年4月19日於中國成立的有限責任公司，為本集團的合資公司，由四川億興置業擁有51%、佳際擁有40.06%及獨立第三方 Sino Delight Investments Limited 擁有8.94%
「大連軟件園中興」	指	大連軟件園中興開發有限公司，一間於2008年5月16日於中國成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「大連天地」	指	位於遼寧省大連市旅順南路產業帶的商務園
「大連億達建設」	指	大連億達建設工程有限公司(前稱大連億達建築工程總公司、億達集團大連建築工程有限公司及大連億達建築工程有限公司)，一間於1992年9月10日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達德基」	指	大連億達德基裝飾工程有限公司，一間於1985年3月1日於中國成立的有限責任公司，為本集團的合資公司，由大連億達建設擁有50%及德基(中國)有限公司擁有50%，而德基(中國)有限公司則由瑞安建業有限公司擁有92%，瑞安建業有限公司由我們的執行董事及其中一名控股股東孫蔭環先生擁有4.26%
「大連億達發展」	指	大連億達發展有限公司(前稱大連富華房地產有限公司及

釋 義

		大連富華商業管理有限公司)，一間於1992年11月27日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達電氣」	指	大連億達電氣安裝有限公司，一間於1997年1月31日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達信息」	指	大連億達信息諮詢有限公司，一間於2010年4月6日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達金城」	指	大連億達金城開發有限公司，一間於2011年5月18日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達園林綠化」	指	大連億達園林綠化工程有限公司(前稱大連億達園林工程有限公司)，一間於1999年3月23日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達管理」	指	大連億達管理諮詢有限公司，一間於2013年7月12日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達美加」	指	大連億達美加房地產開發有限公司，一間於2006年4月21日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達房地產」	指	大連億達房地產股份有限公司(前稱中國體育建設公司大連房屋開發公司、大連華電房屋開發有限公司、大連房屋開發總公司、大連億達房地產開發總公司、億達集團大連房地產開發有限公司及大連億達房地產開發總公司)，一間於1988年5月14日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億達物業管理」	指	大連億達物業管理有限公司，一間於2000年6月26日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「大連億達服務」	指	大連億達服務諮詢有限公司，一間於2013年7月9日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億鴻房地產」	指	大連億鴻房地產開發有限公司，一間於2010年12月22日於中國成立的有限責任公司，為本集團的合資公司，由志圖控股擁有51%及大連億達房地產擁有49%
「大連益通房地產」	指	大連益通房地產開發有限公司，一間於2010年8月25日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「大連億澤房地產」	指	大連億澤房地產開發有限公司，一間於2010年12月22日於中國註冊成立的有限責任公司，並為本集團合資公司，由鴻禧投資擁有51%及大連億達房地產擁有49%
「大連中佳商貿」	指	大連中佳商貿有限公司，一間於2011年6月22日於中國成立的有限責任公司，並為我們的聯營公司
「董事」	指	本公司董事
「建域」	指	建域有限公司，一間於2009年7月16日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立專業測量師及物業估值師
「戴德梁行上海」	指	戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司，為獨立行業顧問
「戴德梁行報告」	指	本公司委託戴德梁行上海於相關日期就全球發售編製的報告
「鷹健」	指	鷹健有限公司，一間於2009年5月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為本集團的合資公司，由獨立第三方珍榮有限公司擁有65%及建英擁有35%
「Elite City」	指	Elite City Limited，一間於2005年8月8日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接非全資附屬公司
「Everest Everlasting」	指	Everest Everlasting Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員陳文先生全資擁有

釋 義

「Everest Excellence」	指	Everest Excellence Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事高煒先生全資擁有
「Everest Grace」	指	Everest Grace Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員馬蘭女士全資擁有
「Everest Harmony」	指	Everest Harmony Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員孫蔭福先生(其亦為孫蔭環先生之兄弟)全資擁有
「Everest Talent」	指	Everest Talent Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事孫燕生先生全資擁有
「恆高投資」	指	恆高投資有限公司，一間於2007年3月28日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由正騰及正思分別擁有90%及10%
「經擴大集團」	指	本集團、合資公司及聯營公司
「譽利」	指	譽利國際有限公司，一間於2007年11月21日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的直接全資附屬公司
「Fine Harmony」	指	Fine Harmony Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員秦學森先生全資擁有
「外商投資房地產企業」	指	外商投資房地產企業，根據建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局於2006年7月11日發佈的《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》成立
「港鑫」	指	港鑫有限公司，一間於2010年6月1日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「嘉高投資」	指	嘉高投資有限公司，一間於2007年4月12日於香港註冊成立的有限責任公司，並為我們的聯營公司
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「全球發售」	指	香港公開發售及國際發售
「Grace Everlasting」	指	Grace Everlasting Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由孫蔭環先生的女兒孫琦女士全資擁有
「Grace Excellence」	指	Grace Excellence Limited，一間於2013年11月19日於英屬

釋 義

		維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事姜修文先生(其亦為孫蔭環先生與孫蔭峰先生的外甥)全資擁有
「Grace Sky Harmony」	指	Grace Sky Harmony Limited，一間於2013年11月20日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由Mighty Equity、Keen Peak及Keen Everlasting分別擁有34.517%、34.446%及31.037%
「Grand Create」	指	Grand Create Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事孫蔭峰先生其亦為(孫蔭環先生之兄弟)全資擁有
「綠色申請表格」	指	由白表eIPO服務供應商香港中央證券登記有限公司填寫的申請表格
「本集團」	指	本公司及我們的附屬公司，或如文義所指，就於本公司成為我們現時的附屬公司的控股公司前的期間而言，則指有關附屬公司或其前身(視乎情況而定)所經營的業務
「Harmony Everlasting」	指	Harmony Everlasting Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由孫蔭環先生的兒子孫桐民先生全資擁有
「港元」或「港仙」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港發售股份」	指	本公司根據香港公開發售初步提呈發售以供認購的58,000,000股股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「香港公開發售」	指	根據本招股章程及申請表格所述的條款及條件按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購
「香港證券登記處」	指	香港中央證券登記有限公司
「香港包銷商」	指	本招股章程「包銷—香港包銷商」一節所列的香港公開發售包銷商

釋 義

「香港包銷協議」	指	由(其中包括)本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商就香港公開發售而於2014年6月16日訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 香港公开发售」一節
「希域投資」	指	希域投資有限公司，一間於2007年2月9日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的聯營公司
「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司的任何董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人概無關連(定義見上市規則)的個人或公司
「國際發售股份」	指	本公司根據國際發售初步提呈發售以供根據國際發售按發售價認購的522,000,000股股份，連同(倘有關)根據行使超額配股權本公司可能發行的任何額外股份(可根據本招股章程「全球發售的架構」一節所述予以調整)
「國際發售」	指	國際包銷商根據S規例於美國境外透過離岸交易及依據144A條例或任何其他根據美國證券法取得的註冊豁免於美國境內向合資格機構買家按發售價發售國際發售股份，詳情載於本招股章程「全球發售的架構」一節
「國際包銷商」	指	預期將訂立國際包銷協議以包銷國際發售的國際包銷商團隊
「國際包銷協議」	指	預期由(其中包括)本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及國際包銷商就國際發售於2014年6月20日或前後訂立的包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷 — 包銷安排及開支 — 國際發售」一節
「聯席賬簿管理人」	指	德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、招銀國際融資有限公司、建銀國際金融有限公司、廣發證券(香港)經紀有限公司
「聯席全球協調人」	指	德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司
「聯席牽頭經辦人」	指	德意志銀行香港分行、花旗環球金融亞洲有限公司、摩根士丹利亞洲有限公司、招銀國際融資有限公

釋 義

		司、建銀國際金融有限公司、廣發證券(香港)經紀有限公司
「合資公司」	指	大連軟件園安博、大連軟件園世通、大連軟件園騰飛、武漢軟件新城公司、大連億達德基、大連億澤房地產、大連億鴻房地產、鷹健、大連青雲天下、北京啓夏、松下億達、武漢春田及武漢軟景，而「合資公司」則指其中任何一間
「建欣」	指	建欣有限公司，一間於2009年7月30日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「Keen Everlasting」	指	Keen Everlasting Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員楊康寧女士全資擁有
「Keen Everlasting Harmony」	指	Keen Everlasting Harmony Limited，一間於2013年11月20日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由 Harmony Everlasting 及 Grace Everlasting 分別擁有50%及50%
「Keen Harmony」	指	Keen Harmony Limited，一間於2013年11月20日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由 Grand Create、Kind Source 及 Kind Everest 分別擁有42.105%、31.579%及26.316%
「建英」	指	建英國際有限公司，一間於2009年7月20日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「Keen High Keen Source」	指	Keen High Keen Source Limited，一間於2013年11月20日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並由 Grace Excellence、Wonderful High、Everest Grace、Wonderful Well、Wonderful Hero、Everest Everlasting、Prosper Grace 及 Fine Harmony 分別擁有42.98%、28.653%、11.461%、7.163%、4.298%、2.579%、1.433%及1.433%
「Keen Peak」	指	Keen Peak Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員許當春女士全資擁有
「Keen Sky Grace」	指	Keen Sky Grace Limited，一間於2013年11月20日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由 Everest Talent、Everest Harmony、Everest Excellence 及 Prosper Hero 分別擁有37.5%、25%、25%及12.5%
「Kind Everest」	指	Kind Everest Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員王若松先生全資擁有
「均安」	指	均安集團有限公司，一間於2005年11月10日於香港註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司

釋 義

「Kind Source」	指	Kind Source Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由執行董事問宏宇先生全資擁有
「最後實際可行日期」	指	2014年6月10日，即本招股章程付印前確定本招股章程所載若干資料的最後實際可行日期
「遼寧佳業」	指	遼寧佳業地產開發有限公司，一間於2005年8月5日於中國成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「上市」	指	股份於聯交所主板上市
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市日期」	指	股份於聯交所上市並自此獲准進行買賣的日期，預期將於2014年6月27日(星期五)或前後
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	由聯交所營運的證券市場(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「萬盈國際」	指	萬盈國際有限公司，一間於2007年1月8日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並為我們的直接全資附屬公司
「章程大綱」或 「組織章程大綱」	指	本公司於2014年6月1日有條件採納的組織章程大綱(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄四
「Mighty Equity」	指	Mighty Equity Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員王剛先生全資擁有
「國土資源部」	指	中華人民共和國國土資源部
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「住房城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「豐圖」	指	豐圖投資有限公司，一間於2009年6月22日於香港註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「文化新天地」	指	文化新天地有限公司(前稱永都投資有限公司)，一間於

釋 義

		2004年11月3日於香港註冊成立的有限責任公司，並由Elite City全資擁有
「禮冠」	指	禮冠控股有限公司，一間於2010年5月3日於香港註冊成立的有限責任公司，並為我們的間接全資附屬公司
「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「發售價」	指	以港元計值的每股發售股份的最終發售價格(不包括1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)，將按本招股章程「全球發售的架構 — 定價及分配」一節所述釐定
「發售股份」	指	香港發售股份及國際發售股份，連同(倘相關)本公司根據超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份
「超額配股權」	指	本公司預期授予國際包銷商的購股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，本公司須按發售價配發及發行最多合共87,000,000股額外股份，以補足國際發售的超額分配(如有)
「松下億達」	指	松下億達裝飾工程有限公司(前稱松下億達裝飾工程(大連)有限公司及大連松下電工億達裝飾工程有限公司)，一間於2003年1月17日於中國成立的有限責任公司，且為本集團的合營公司，其分別由大連億達服務及松下電器(中國)有限公司(除於松下億達持有股權外，為獨立第三方)持有49%及51%
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國政府」或「國家」	指	中國中央政府，包括所有政府分支機構(包括省、直轄市及其他地區或地方政府機構)及執行機構，或如文義所指，其中任何機構
「中國法律顧問」	指	通商律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「首次公開發售前投資」	指	Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source及 Grace Sky Harmony於2013年11月27日各自作出的投資，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構 — 重組 — 首次公開發售前投資」一節

釋 義

「定價協議」	指	聯席全球協調人(代表香港包銷商)及本公司於定價日訂立以記錄及釐定發售價的協議
「定價日」	指	釐定發售價的日期，預期為2014年6月20日或前後(香港時間)，或聯席全球協調人(代表包銷商)及本公司可能協定的較後日期，但無論如何不得遲於2014年6月24日
「高置」	指	高置投資有限公司，一間於2004年4月2日於香港註冊成立的有限責任公司，並為我們的合資公司鷹健的附屬公司
「Prosper Grace」	指	Prosper Grace Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員于大海先生全資擁有
「Prosper Hero」	指	Prosper Hero Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員孫廣玉先生全資擁有
「合資格機構買家」	指	第144A條所界定的合資格機構買家
「研發」	指	研發
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的重組安排，詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節
「富岸集團」	指	富岸集團有限公司，一間於2007年3月28日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，並由瑞安房地產有限公司(倘並非於該公司的權益，則為獨立第三方)全資擁有的附屬公司創域集團有限公司擁有61.54%、瑞安建業有限公司(倘並非於該公司的權益，則為獨立第三方)全資擁有的附屬公司明域集團有限公司擁有28.2%及萬盈國際擁有10.26%
「正騰」	指	正騰投資有限公司，一間於2007年1月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由程慧艷以信託方式代孫蔭環先生全資擁有
「正思」	指	正思投資有限公司，一間於2007年2月2日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由馬蘭女士及孫燕生先生以信託方式各自代孫蔭環先生擁有50%

釋 義

「正宏」	指	正宏管理有限公司，一間於2007年4月13日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由我們的其中一名控股股東孫蔭環先生全資擁有
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「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)
「上海新致軟件」	指	上海新致軟件有限公司，一間於1994年6月4日於中國成立的有限責任公司，由十名獨立第三方擁有91.22%及大連軟件園公司擁有8.78%
「上海市國資委」	指	上海市國有資產監督管理委員會
「購股權計劃」	指	以本公司股東於2014年6月1日通過之書面決議案有條件採納之購股權計劃，主要條款概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料—D. 其他資料. — 1. 購股權計劃」一節
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「瀋陽億達物業管理」	指	瀋陽億達物業管理有限公司，一間於2004年8月2日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「四川億興置業」	指	四川億興置業發展有限公司，一間於2003年4月28日於中國成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「統高投資」	指	統高投資有限公司，一間於2007年4月4日於香港註冊成立的有限責任公司，為我們的聯營公司

釋 義

「中小型企業」	指	中小型企業
「獨家保薦人」或「保薦人」	指	德意志證券亞洲有限公司
「SOM」	指	Skidmore, Owings & Merrill LLP
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「穩定價格操作人」	指	德意志銀行香港分行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具公司條例第15條所賦予之涵義
「主要股東」	指	具上市規則所賦予之涵義
「弘揚」	指	弘揚控股有限公司，一間於2010年6月8日於香港註冊成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「達天控股」	指	達天控股有限公司，一間於2007年3月29日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「得力控股」	指	得力控股有限公司，一間於2007年3月2日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「時高控股」	指	時高控股有限公司，一間於2007年3月15日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，為我們的聯營公司
「往績記錄期間」	指	包括截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度的期間
「誠悅」	指	誠悅控股有限公司，一間於2010年5月19日於香港註冊成立的有限責任公司，為我們的間接全資附屬公司
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商
「包銷協議」	指	香港包銷協議及國際包銷協議
「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地及受其司法管轄的所有地區
「美元」	指	美元，美國現時的法定貨幣
「美國證券法」	指	1933年美國證券法（經不時修訂及補充或以其他方式修改）及據此頒佈的規則及法規
「白表eIPO」	指	以申請人個人名義透過白表eIPO指定網站 www.eipo.com.hk

釋 義

		於網上遞交申請而申請認購將予發行的香港發售股份
「白表eIPO服務供應商」	指	香港中央證券登記有限公司
「Wonderful Hero」	指	Wonderful Hero Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員初曉麗女士全資擁有
「Wonderful High」	指	Wonderful High Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員王浩凜先生全資擁有
「Wonderful Well」	指	Wonderful Well Limited，一間於2013年11月19日於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，由本集團僱員劉大舜先生全資擁有
「武漢春田」	指	武漢春田房地產開發有限公司，一間於2013年11月12日於中國成立的有限責任公司，為武漢軟件新城公司的全資附屬公司
「武漢軟件新城」	指	由武漢軟件新城公司開發的商務園
「武漢軟件新城公司」	指	武漢軟件新城發展有限公司，一間於2012年5月15日於中國成立的有限責任公司，並為本集團的合資公司，由大連軟件園公司、獨立第三方湖北省聯合發展投資集團有限公司及獨立第三方武漢東湖高新集團股份有限公司分別擁有50%、25%及25%
「武漢光谷軟件園」	指	針對軟件公司打造的一個大型商務園，位於湖北省武漢市洪山區
「武漢軟景」	指	武漢軟景房地產開發有限公司，一間於2013年11月12日於中國成立的有限責任公司，為武漢軟件新城公司的全資附屬公司
「億達集團」	指	億達集團有限公司(前稱大連億達總公司、大連億達集團有限公司)，一間於1992年9月8日於中國成立的有限責任公司，由孫蔭環先生最終全資擁有
「億達控股」	指	億達控股有限公司(前稱北京億達投資有限公司)，一間於2011年1月5日於中國成立的有限責任公司，由億達集團全資擁有
「%」	指	百分比

招股章程內以中文或其他語言為原文的中國實體、企業、國民、設施、法規，其英譯名僅供識別之用，若中國實體、企業、國民、設施、法規的中文名稱與其英譯名出現偏差，則以中文名稱為準。

技術詞彙

本技術詞彙載有本招股章程所用的若干技術詞彙的釋義。因此，該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的標準業界涵義或用法相符。

「平均售價」	指	平均銷售價格
「平均租用率」	指	由有關年度或期間各月末總租用率除以於有關年度或期間的月份總數所得
「BOT」	指	英文build-operate-transfer的縮寫
「BPO」	指	業務流程外包
「CBD」	指	中心商業區
「商品房」	指	由物業開發商開發，以供銷售或出租用途的住宅物業、商用物業及其他物業
「竣工驗收備案表」	指	中國地方城市建設局或同等機關於實地檢查和驗收後就物業項目竣工而出具的備案表
「建築工程施工許可證」	指	中國地方建設委員會或同等機關就物業項目開始施工而出具的許可證
「建設用地規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關就物業項目開始勘測、規劃和設計而出具的許可證
「建設工程規劃許可證」	指	中國地方城市分區和規劃局或同等機關出具以證明政府批准物業項目的整體規劃及設計
「建築面積」	指	建築面積
「信息技術外包」	指	信息技術外包
「國有土地使用權出讓合同」	指	我們在公開招標、拍賣或掛牌程序(倘適用)後，與有關地方政府機關訂立的合同，規定(其中包括)我們收購有關地塊使用權應支付的土地出讓金金額。於支付土地出讓金和達成合同所載的條件後，我們將取得有關地塊的土地使用權證
「土地使用權證」	指	一方有權使用一幅土地的證書(或多份證書，視乎情況而定)

技術詞彙

「土地增值稅」	指	土地增值稅(定義見《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》)
「可租賃建築面積」	指	作租賃及投資增值用途地塊應佔的建築面積
「容積率」	指	所有建築物的總樓面面積(不包括地下樓面面積)佔其地盤面積的比率
「商品房預售許可證」	指	授權開發商開始預售在中國的在建物業項目的預售許可證
「房屋所有權證」	指	相關中國政府機關出具與建築物所有權有關的房屋所有權證
「公開招標」、「拍賣」或「掛牌出售」	指	於地方政府管理的土地交易所進行的招標、拍賣或掛牌，各為一個競爭性競標程序，購買者通過這個程序直接從中國政府獲得土地使用權。有關這些程序的詳細解釋，請參閱本招股章程「與行業有關的法律及法規」一節
「可售建築面積」	指	待售地塊應佔建築面積
「總建築面積」	指	有關項目任何建築物每層外牆內包含的地上和地下可售及／或可租賃面積，以及外牆本身的厚度，連同其他不可租賃和不可售面積應佔建築面積。一般而言，該面積包括機電服務室、垃圾房、水箱、停車位、升降梯和樓梯。
「平方公里」	指	平方公里
「平方米」	指	平方米

前 瞻 性 陳 述

本招股章程所載關於本公司及我們的附屬公司的若干前瞻性陳述及資料基於我們的管理層確信的信息以及管理層所作出的假設及目前所掌握的資料作出。本招股章程所載的所有陳述(除有關過往事實的陳述外)，包括但不限於有關我們未來財務狀況、策略、計劃、宗旨、目的及目標、我們所參與或尋求參與市場的未來發展的陳述、以及任何以「旨在」、「預計」、「相信」、「能夠」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「可能」、「應當」、「計劃」、「預料」、「尋求」、「應」、「將會」、「可能會」及類似措詞或反義詞為開頭或結尾或當中適用上述字眼的任何陳述，均屬前瞻性陳述。該等有關未來事件的前瞻性陳述乃基於我們當前及未來的業務策略及未來經營所處的環境有關的大量假設作出。該等前瞻性陳述反映我們對未來事件的看法，並非對未來表現的保證，並涉及已知及未知風險、不確定性因素、假設及其他因素，其中一些超出我們的控制，及可能導致實際業績、表現或成就、或行業業績可能與前瞻性陳述中表達或暗示的任何未來業績、表現或成就迥然不同。

可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述所載迥異的重要因素包括，但不限於本招股章程「風險因素」一節及以下所載的風險因素：

- 我們的業績前景；
- 我們經營行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們達至該等目標的業務策略及計劃；
- 我們經營所處市場的整體經濟、政治及商業環境；
- 我們經營所處行業及市場的監管環境及整體前景的變動；
- 全球金融市場及經濟危機的影響；
- 我們降低成本的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們的業務日後發展的程度、性質及潛力；
- 資本市場發展；
- 我們的競爭對手的行動及發展；及
- 利率、匯率、股價、銷量、營運、毛利率、風險管理及整體市場趨勢的變動或波動。

在適用法律、規則及法規要求的規限下，不論由於新增信息、未來事件或其他方面，我們均無且不承擔更新或以其他方式修訂本招股章程的前瞻性陳述之責任。鑒於該等及其他風險、不明朗因素及假設，本招股章程所討論的前瞻性事件及情況或許不會如本公司預期般發生，或甚至根本不會發生。因此，閣下不應過分依賴任何前瞻性資料。本節所載警告聲明適用於本招股章程中所載所有前瞻性陳述。

有關本公司或我們的任何董事之意向的陳述或提述均於本招股章程刊發日期作出。任何該等意向可能會隨日後的發展而改變。

風 險 因 素

投資於我們的股份涉及高風險。閣下在決定購買我們的股份之前，宜仔細考慮以下有關風險的資料，且一併考慮本招股章程所載的其他資料，包括我們的綜合財務資料和相關附註。如下文所述的任何事件或情況實際發生了或出現了，我們的業務、經營業績、財務狀況和前景將可能遭受打擊。在任何該等情況下，我們股份的市場價格可能下跌，閣下因而可能損失全部或部分的投資。本招股章程還包含涉及風險和不確定性的前瞻性資料。受制於許多因素，包括下文所述的風險，我們的實際業績比較該等前瞻性陳述的預期，可能存在很大的差別。

與我們業務有關的風險

在向新城市擴張及為新行業打造商務園項目時，我們過去的業務模式所取得的成功未必可以複製下去

我們的成就建立於我們於城市近郊開發商務園並整合辦公空間及相關住宅項目及其他配套設施，從而創造舒適便利環境的業務模式。我們認為，通過與地方政府的戰略合作，我們於爭取商務園項目及收購土地儲備時可取得競爭優勢。是否能夠成功複製這商業模式，取決於很多我們控制範圍以外的因素，包括我們是否可以在其他城市的近郊地區獲得可滿足特定條件及合理的土地成本的合適地盤，以及我們是否可與地方政府建立維持合作關係。

一直以來，我們側重開發二線城市信息技術外包和業務流程外包行業的商務園項目。截至2014年3月31日，我們共有六個處於不同開發階段的商務園項目分別遍布大連和武漢。我們亦擬繼續向其他行業擴展我們的相關業務，如研發和保健行業，並向其他類型的城市延伸，包括一線城市的郊區及擁有大批高校及充裕的高學歷人才資源的城市。向新地區伸延或為新行業建設商務園項目涉及不確定性和充滿挑戰，因為我們可能不太熟悉當地監管機構的做法及慣例、客戶喜好和態度、當地承包商和供貨商的可靠性、商業慣例、商業環境，以及市政規劃政策。此外，把業務擴展到新地區需與其他開發商競爭，而這些開發商在當地的業務覆蓋面、與地方政府的關係、獲取勞動力的能力、專業技能和知識方面，都可能比我們更勝一籌。

由於我們可能面對從未遇過的挑戰，我們可能無法認清或正確評估風險或充分利用機會，或無法適當地運用我們的資源和過去經驗，以應對在新市場遇到的挑戰。例如，我們可能難以準確預測在我們擬進入城市對我們物業的需求。我們亦可能在該等物業落成並運營後於推廣及維持商務園的高出租率及／或高水平租金方面遇到困難。任何該等失敗均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們集中經營特定產業的商務園項目，亦可能使我們受制於該些產業相關的風險

我們目前專注於發展信息技術外包、業務流程服務外包等以知識及高科技為基礎行業的商務園項目。由於集中經營這些行業，亦可能使我們受到該等特定產業的風險影響。該等行業如出現任何重大不利變動，可能對我們於該等行業的租戶的業務營運及財務狀況帶來

風 險 因 素

整體不利影響及令其用於辦公室面積的預算縮減，因而影響我們商務園辦公樓的出租率並導致租金收入減少。此外，如果我們未能吸引到頂級公司進駐我們未來的商務園項目，出租率可能會下降。商務園辦公樓出租率下跌將會對我們的商務園運營管理服務及物業管理服務業務和商務園內住宅物業項目的銷售及我們的投資物業的公允值造成重大不利影響。

我們的業務和前景很大程度上受制於中國房地產市場的績效，特別是在我們擁有業務的大連、武漢、瀋陽、成都及北京的市場，並可能受其不利影響

截至2014年3月31日，我們現有全部物業均位於大連、武漢、瀋陽、成都和北京，處於不同開發階段的總土地儲備約11,803,602平方米。我們不能向閣下保證，現有項目將可繼續吸引到租戶和買家以及可按過往的租金賺取收入，同樣不能保證可繼續取得佳績。由於我們打算繼續在該些城市發展其他項目以擴大我們的市場佔有率，我們的業務將繼續很大程度上受制於該些地區物業市場的績效。該些物業市場可能受到地區性、國家和全球因素的影響，包括經濟和金融條件、在當地市場的投機活動、物業的供求、可供物業買家選擇的另類投資、通脹、政府政策、利率水平和資本的供應。中國國內整體或我們預期開展營運的城市如出現任何市場衰退，都可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，我們的大部分收入來自銷售及出租位於大連的物業。截至2014年3月31日，我們約10.1百萬平方米的項目（即總土地儲備的85%）位於遼寧省大連市。由於我們可能不太熟悉地方監管做法及慣例、客戶喜好及態度、當地承包商及供應商的可靠性、商業慣例及商業環境以及市政規劃政策，我們不能向閣下保證我們可成功將我們的業務模式複製至其他城市。請參閱「與我們業務有關的風險——在向新城市擴張及為新行業打造商務園項目時，我們過去的業務模式所取得的成功未必可以複製下去」。

此外，在我們擁有業務的城市，任何物業供過於求或物業需求或價格的潛在下落，都可能對我們的業務、現金流、財務狀況和經營業績構成重大不利影響。特別是，近年來在這些地區，物業價格和需求顯著波動。再者，自2010年1月以來，中國政府對房地產開發項目的銀行貸款和信託融資安排實施了更多的限制政策，這已經對我們經營的物業市場產生了消極作用，這些影響並可能延續下去。

我們維持大額負債、可能影響我們的業務、財務狀況、經營業績和前景

我們維持大額負債。截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們未償銀行貸款及其他借款總額分別為數人民幣7,045.5百萬元、人民幣8,849.4百萬元和人民幣13,426.7百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們的其他借貸分別包括為數人民幣285.0百萬元、人民幣565.0百萬元和人民幣2,224.8百萬元的信託融資公司貸款。截至2013年12月31日，我們的銀行貸款及其他借款中，一年內或按要求償還的金額為人民幣5,148.3百萬元，一年後償還的金額人民幣8,278.4百萬元。

我們償還借款本金、支付利息、履行資本承擔和或然負債的能力，很大程度上取決於我們的營運附屬公司的現金流和經營業績，這又部分受到本招股章程內所述的社會、政治、經濟、法律和其他風險的影響，當中大部分超出我們的控制範圍。我們不能向閣下保證，我們將有足夠的現金流償還借款、履行資本承擔或或然負債。如果我們不能以商業上可接

風 險 因 素

受的條款為貸款再融資，或甚至根本無法為貸款再融資，則我們的流動性將受到不利影響，以致我們的經營業績、財務狀況和業務前景也會受到重大不利影響。

於往績記錄期間我們有流動負債淨額，我們的流動負債淨額水平或會對我們籌集資金的能力造成不利影響

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們有流動負債淨額分別人民幣1,247.2百萬元、流動負債淨額人民幣1,284.9百萬元而流動資產淨額為人民幣1,949.7百萬元及流動資產淨額人民幣5,366.9百萬元，部分為應付關聯方的款項、部分為來自預售物業的預收款項、計息銀行貸款及其他借款和應付賬款。我們不能向閣下保證我們日後將可錄得正數流動資產淨額，而我們的業務營運及我們籌集資金的能力可能會受到我們的流動負債淨額水平重大不利影響。不保證我們將維持足夠營運資金、收入或可籌集所需資金償還我們的流動負債及應付我們的資本承擔。在該等情況下，我們的業務、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

我們的業務受制於政府廣泛的政策和法規的影響，特別是，我們很容易受到中國物業行業和我們業務所在地區政策逆轉的打擊

我們的業務受制於政府廣泛的法規，尤其對中國物業行業政策高度敏感。中國政府通過實施行業政策和其他經濟措施，如控制物業開發的土地供應、限制性購買、控制外匯、物業融資、徵稅和外國投資，對中國物業行業的發展具有相當大的直接和間接影響。通過有關政策和措施，中國政府或會限制或減少可用於物業開發的土地，提高商業銀行的貸款基準利率，進一步限制商業銀行向物業開發商和購房人士貸款，徵收物業的房產稅，增加物業銷售稅款和徵費，和限制外商投資中國物業市場。

近年來，中國政府實施了一系列的法規和政策，以減慢物業市場擴張，遏抑樓價的上漲，打壓物業投機活動。這些政策可能限制我們獲得融資、收購未來發展所需土地、以有利可圖的價格賣出物業、從合同銷售賺取足夠的營運現金流的能力。此外，中國政府自2011年以來推出了多項措施，包括但不限於增加首期付款比例要求，提高第二套房購房人士的按揭利率，限制當地居民及外國公民可以購買的住宅物業的數量等，我們業務所在城市的物業總成交量增長率因而下跌。

我們不能向閣下保證，中國政府今後不會採取額外的、更嚴格的行業政策、法規和措施，亦難以確定該等措施的影響程度。如果我們的業務不能適應該物業市場可能不時推行的該等新政策、法規或措施，或倘我們的市場推廣和定價策略未能有效地促進業務，則該等政策及和法規的變動可能對我們的銷售產生不利影響。因而導致推遲預售，迫使我們降低平均售價和／或造成額外的支出，在這種情況下，我們的營運現金流、毛利率、業務前景，經營業績和財務狀況都可能受到重大不利影響。

如我們未能為現有項目或未來我們可能收購的項目取得土地使用權，我們將無法開發此等項目

我們正與上海市國資委下屬實體辦理組建合營公司的手續，計劃根據於2013年11月簽署的戰略合作協議開發上海臨港創新創業園。我們亦擬與蘇州高鐵新城管理委員會下屬實體組建合資公司，計劃根據於2014年1月簽訂的戰略合作協議開發蘇州高鐵新城科技園。

風 險 因 素

見「業務 — 我們的商務園項目 — 其他開發計劃」。根據戰略合作協議，上海市政府已物色適合我們開發計劃的土地，並已訂明主要土地籌備及統籌計劃。然而，因為該等土地將須依據中國的法律及法規通過公開投標、拍賣及掛牌程序進行出讓，簽訂戰略合作並不能保證我們將一定取得該投資協議土地使用權。

此外，我們不能向閣下保證我們將可及時以商業上合理的價格成功獲得我們持作未來開發的項目或我們未來可能收購的土地有關的土地使用權證。如我們未能成功獲得該等土地的土地使用權，我們將無法開發該等物業，此種情況可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們或未能以商業上可接受的價格收購適合我們進行開發的適宜地點的土地儲備

我們業務的可持續增長和成功很大程度上須依賴於我們持續以商業上合理價格在合適的地點，收購適合我們項目發展的額外土地儲備的能力。我們收購土地的能力取決於多項我們控制範圍以外的因素而定，例如整體經濟狀況、政府供應的土地、我們在物色及收購適合供開發的地塊方面的成效，以及該等地塊的競爭情況。於往績記錄期間，我們所有土地儲備均是通過當地政府舉行的土地拍賣收購。於拍賣中出售的土地的供應量及價格也取決於我們控制範圍以外的因素，包括政府的土地政策及競爭情況。另外中國政府及相關的地方機關控制新地塊的供應和價格以及審批該等地塊的規劃和用途，同時制定具體的法規控制在中國收購和開發地塊的方法及程序。此外，我們業務所在的城市近幾十年來的急速發展，導致於理想的地塊及構成我們銷售成本重要組成部分的商業上可接受的合理土地價格的未開發土地供應有限。請亦參閱本招股章程「監管概覽」一節瞭解有關詳情。倘我們未能及時以商業上可接受的價格或可讓我們獲取合理經濟回報的價格收購合適的地塊供我們未來開發所需，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響。

我們的業務模式涉及開發商務園，需要龐大的前期資本支出，並可能需要較長時間才可賺取淨現金流入

我們的業務模式涉及開發商務園。為促進開發所在地區及提升商務園內住宅物業的價值，前期階段需要投放龐大資本以開發商務園。商務園的開發涉及大規模和複雜的過程，包括買地、項目融資、與地方政府溝通、建設基本公共設施、邀請行內頂級公司加入。因此，可能需待相對較長時間，方可提升該地區價值，使商務園周邊住宅物業銷售達致最佳盈利能力。

我們可能沒有足夠的融資支持未來土地收購和物業開發項目，而該等資本資源也未必能以商業上合理的條款獲得，或甚至無法獲得

物業開發是資本密集型的活動。我們預期，在可預見的未來將繼續於建設和土地購置方面產生龐大的資本支出。

風 險 因 素

於往績記錄期間內，物業項目的開發資金主要來自預售及銷售住宅物業及商務園部分辦公室樓宇、出租商務園的辦公空間、政府津貼、向經中國銀監會發牌的商業銀行和信託融資公司組成的金融機構貸款等。今後我們獲取外部資金的能力和該等融資的成本，將受制於我們無法控制的不確定因素，包括：

- 必須獲得中國政府批准在國內或國際市場融資；
- 我們未來的經營業績、財務狀況和現金流量；
- 國際和國內金融市場的環境，以及融資的供應；
- 中國政府針對銀行利率和貸款慣例的貨幣政策的變化；及
- 房地產市場法規和調控政策的變化。

中國政府已經實施多項措施，以管理貨幣供應增長和信貸的供應，特別是針對物業開發市場，舉例如下：

- 中國人民銀行自2010年多次調整人民幣存款準備金率，先上調至21.5%的高峰，最近下調至最近實際可行日期的20.0%；
- 自2008年以來中國人民銀行多次調整一年期銀行貸款基準利率；
- 商業銀行和信託融資公司或不能貸款予物業開發商以支付土地金；
- 中國銀監會發出指引，規定物業項目的總投資中至少30%資金必須來自開發商自有的資本；及
- 中國銀監會於2007年頒發法規，監管信託融資公司的成立、運作及融資活動，包括向物業開發商提供融資的安排。

詳細資料請參閱本招股章程「行業概覽」和「監管概覽」等節。上述措施以及其他類似的政府行動和政策舉措，限制了我們利用銀行貸款和其他借貸安排以籌措物業項目所需資金的能力和靈活性。我們不能向閣下保證，中國政府不會引入其他措施，而有關措施可能會進一步限制我們獲得資本的管道以及我們物業項目的融資方式；我們亦不能保證能以商業上合理的條款獲得足夠融資或於現有信貸融資安排到期前進行重續，或甚至無法獲得或重組任何融資。

我們的業務對整體經濟狀況十分敏感，全球或中國經濟嚴重或持久的衰退可能會對我們的業務及我們的財務狀況造成重大不利影響

全球金融市場於2008年受到重大干擾，導致美國、歐洲及其他經濟體步入衰退。從2008年及2009年的低位水平復蘇因地區而異，目前正面對新的挑戰，包括自2011年以來歐洲的主權債務危機升級。各中央銀行及全球部分主要經濟體(包括中國)的金融機關採取的擴張性貨幣及金融政策的長遠影響存在一定的不確定性。此外中東及非洲的動亂亦引起了關注，

風 險 因 素

導致油價上升及市場大幅波動。中國的經濟環境對全球經濟狀況十分敏感。由於我們的收入絕大部分一直以來及預期將繼續來自中國，而商務園及住宅物業市場對整體經濟狀況非常敏感，我們的業務及前景可能受中國的經濟狀況影響。我們不能向閣下保證對辦公室空間的需求及住宅物業的消費不會下跌。我們的現有及潛在租戶及住宅物業買家的經濟前景下跌或整體經濟衰退，可能會減少他們對我們的產品及服務的需求。因此，全球或中國的經濟如出現任何持續的衰退，可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，經濟疲弱可能會減弱投資者的信心，而投資者信心乃信貸市場的基礎。影響金融市場、銀行體系或貨幣匯率的金融風暴再次出現，可能會嚴重限制我們以商業上合理的條款於資本市場或向金融機構取得融資的能力，或甚至無法取得融資，這亦將對我們的業務、經營業績及前景造成重大不利影響。

投資物業缺乏流動性，該等投資物業的公允值變動或影響我們的利潤

截至2013年12月31日，我們擁有投資物業人民幣10,796.6百萬元。我們的投資物業組合未來可能會增加。投資物業一般都缺乏流動性，因此，我們因應不斷變化的經濟、金融和投資條件出售投資物業的能力有限。我們不能向閣下保證能夠以我們滿意的價格或條款出售我們任何投資物業，甚至無法出售我們任何投資物業。我們無法預測找到買家購買該等投資物業所需的時間。此外，如我們決定出售受制於租賃協議的物業，我們可能需要徵得租戶同意或向租戶支付終止費。我們亦可能需要產生資本開支以管理和維持我們的物業，或在銷售該等物業前糾正缺陷或修葺。我們無法向閣下保證這些支出的融資在需要時可以獲得，或最終是否可以獲得任何該等融資。

此外，投資物業老化、經濟和金融狀況轉變(例如利率變動)或中國物業市場競爭格局變化，都可能對我們投資物業(不論是已竣工物業還是在建物業)的租金和收入以及其公允值產生不利影響。不過，我們改變投資物業作其他用途的能力有限，因為該等轉換在中國需要大量的政府批文，並因改造、重新配置和翻新而涉及龐大資本性支出。我們不能向閣下保證可以在需要時得到該等批准和融資。影響我們應對投資物業表現不利改變時作出應對的能力的該等和其他因素，可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們亦需要重新評估所持有的任何投資物業的公允值。任何該等投資物業公允值變動所產生的收益或虧損，將於產生的期間內反映於我們的經營業績中。於2011年、2012年及2013年，我們附屬公司的投資物業的公允值收益分別為人民幣1,111.6百萬元、人民幣635.8百萬元和人民幣411.6百萬元。我們無法向閣下保證我們日後可於投資物業中確認數額相若的公允值收益及我們亦可能確認公允值虧損，倘未能如此，我們於未來期間的經營業績可能受到影響。只要投資物業是由我們持有，其公允值收益將不會改變我們的現金狀況，儘管利潤上升，也不會增加我們的流動性。另一方面，投資物業的公允值虧損將會對我們的經營業績產生負面影響，即使只要我們仍然持有該等物業該等損失將不會改變我們的現金狀況。

風 險 因 素

我們的融資成本或因利率變動而增加

我們向商業銀行和信託融資公司借款所產生及預計將繼續產生利息開支。因此，利率變化已經並會繼續影響我們的融資成本，繼而影響我們的盈利能力和經營業績。由於我們的大部分借款以人民幣計價，我們借款的利率主要受到中國人民銀行定出的基準利率及銀行或信託融資公司要求的溢價或折讓影響，近年來此一利率經歷大幅波動。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的銀行及其他借款的平均實際利率分別為9.2%、10.0%和10.7%。平均實際利率乃以有關期間總利息成本除以該期間末的計息銀行貸款及其他借款，並乘以365天再除以該期間的天數計算得出。於2011、2012年及2013年，我們的利息開支分別為人民幣645.8百萬元、人民幣883.6百萬元和人民幣1,438.3百萬元。大部分的利息開支已撥入資本。我們的銀行及其他借款的實際利率的變動，主要受到中國人民銀行基準利率的變動，以及於往績記錄期間銀行對中國物業開發商實施的緊縮信貸政策的影響。今後中國人民銀行基準利率的上調及銀行或信託融資公司要求溢價或折讓，可能導致貸款利率上升，這可能增加我們的融資成本，因而對我們的業務、財務狀況和經營業績產生不利影響。

中國銀監會和／或中國其他官方機構可能收緊向中國的物業行業提供的信託融資，因而可能影響我們今後獲得信託融資的能力

於往績記錄期間內，我們簽訂了多項信託融資安排，以為我們的物業開發提供所需的經費。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們通過信託融資安排的借貸分別為人民幣1,065.0百萬元、人民幣1,125.1百萬元和人民幣2,224.8百萬元。中國國內信託融資公司的運作主要受到中國銀監會的監管，而中國銀監會是根據2007年3月1日生效的《信託公司管理辦法》履行其職責。因此，信託融資公司受到中國銀監會的監督和監察，必須遵守中國銀監會頒佈的所有通告和法規。詳細資料請參閱本招股章程「監管概覽」一節。我們不能向閣下保證，中國政府將不會實施更多或更嚴格的措施，以限制信託融資公司向國內物業市場提供的金額。一旦如此，今後我們簽訂信託融資安排的能力，及因而我們的業務運營、借貸成本、現金流量、財務狀況和前景，均可能受到不利影響。

今後我們的項目如不能享受有利的監管待遇，包括政府的補助，可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響

我們享有若干有利的監管待遇，包括由我們開發商務園項目所在地的當地監管機關提供的政府補助。於往績記錄期間內，我們就我們於大連的商務園項目收到政府補助金。於2011年、2012年及2013年，我們收到的政府補助金總計分別為人民幣51.8百萬元、人民幣278.5百萬元及人民幣69.0百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，人民幣17.0百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣76.3百萬元已撥入其他收入及收益，而人民幣27.7百萬元、人民幣4.3百萬元及人民幣96.4百萬元已與相關項目於同期的項目成本抵銷。於2013年12月31日，我們已收取可供抵銷項目成本或撥入未來期間的損益的款項為人民幣152.4百萬元。過去，政府補助金過往一直佔我們盈利的部分，反映在銷售成本下降及使我們於大連的商務園的毛利率上升。政府補助金亦導致往績記錄期間內毛利率波動。政府補助金同

風 險 因 素

時加強了我們的流動性水平，這反映於收到政府補助金後，現金及現金等價物和流動負債均見增加。視乎與當地監管機關的談判，我們預期現有項目或新項目今後可繼續收到政府的補助金。

然而，該等政府補助金是根據個別情況按逐項基準發放的，視乎與有關監管機關的談判結果而定。不能保證可以繼續在獲得滿意的政府補助金的情況下獲取發展商務園的機會。此外，雖然我們相信政府的補助金是由地方當局根據中國的當前政策、法律及法規發放，我們現有項目能否獲發補助金存在著不確定性，因為中國的政策、法律及法規存在潛在未能預計的變動。如果現有或未來項目未能獲得或維持政府補助或其他類似的有利待遇，則我們獲取業務機會、找尋合適地盤以發展商務園，以及完成現有商務園項目的能力，都可能受到不利影響。我們可能無法一如所料的繼續開拓新的地區和城市，毛利率可能出現更大的波動，現有或未來項目的盈利能力也可能下跌，繼而可能對我們的業務、前景、財務狀況和經營業績造成不利影響。

如果我們未能獲得或重續所需政府批准或許可證，或在獲得或重續所需政府批准或許可證以經營物業開發、建設和管理業務時遇到重大延誤，我們的業務可能會受到不利影響

中國的物業行業受到嚴格監管。物業開發商必須遵守各項法律及法規，包括國家和地方政府為執行相關法律及法規而頒佈的規則。為從事物業開發和管理業務，我們必須於物業開發的不同階段向有關政府機關申領(及就持續性業務續領證照)各種執照、許可證、證書和批文，包括但不限於資質證書、土地使用權證書、建築工程施工許可證、建設工程規劃許可證、建設用地規劃許可證、預售許可證和竣工證書。我們必須符合特定的條件，相關的政府機關方會頒發或延續所需證書或許可證，且我們無法保證將會及時獲頒發或延續所需證書或許可證。詳細資料請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

我們不能保證將能夠符合房地產行業可能頒行的新規定和法規，也不能保證今後在為我們的營運及時申領及／或續領所有必要的證書或許可證時不會出現重大延誤或在滿足所規定的要求時不會遇上困難，甚至不一定可成功申領或續領。因此，如果我們未能為我們任何主要物業項目申領或續領必要的政府批文或在過程中遇到重大延誤，則該項目未必能按計劃進行，因而可能對我們的業務、財務狀況和經營業績造成不利影響。

我們可能無法按照既定預算或時間完成開發項目，或甚至根本無法完成開發項目，導致可能損失或延遲確認收入、盈利能力下降及招致客戶索賠

完成物業開發項目前需要大量資本支出，以用於(其中包括)土地收購和工程建設等。物業項目的建設可能需時一年或更長時間，方可通過預售、銷售或租賃帶來正數的淨現金流。此外，根據物業的種類和所產生的收入，在此等物業落成後可能還需要一年或更長時間，方可確認項目的收入。因此，項目的開發時間表及該時間表的任何變更，以及我們的項

風 險 因 素

目能否在規劃中的預算範圍之內完工，這些因素都會大大影響我們的現金流和經營業績。我們的項目開發時間表、項目能否在規劃中的預算範圍之內完工，取決於若干因素，包括第三方承包商的表現和效益、我們本身為建設融資的能力、相關的融資成本等。其他可能對項目開發時間表和預算造成不利影響的具體因素包括：

- 市場狀況改變，經濟衰退，整體的商業和消費者信心下降；
- 相關法規和政府政策變更；
- 現有居民搬遷和／或拆除現有建築；
- 物料、設備、承建商和熟練勞動力短缺；
- 勞資糾紛；
- 施工事故；
- 對潛在地盤選址和收購準則的判斷錯誤；及
- 自然災害和惡劣天氣狀況。

未能按照計劃中的規格、時間表和預算完成項目的建設工程或建設工程延誤，可能損害我們作為物業開發商的聲譽，導致損失或延遲確認收入及回報率下降。如果物業項目未能按時竣工，預售單位的買家有權要求就延遲交付作出補償或終止預售協議並索賠。請參閱「一 我們面對預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府實施的任何潛在局限和限制，以及預售物業不能按時交付或竣工而引起的客戶索賠事件」。我們不能向閣下保證，今後項目完工或交付上不會遇到任何重大延誤，也不能保證我們毋須承擔該等延誤所產生的責任。

此外，我們變更交付物業的時間表將會影響物業銷售的收入確認。因此，儘管大部份物業已被預售，我們的盈利能力可能於交付少量物業的若干時期出現波動或下降。

我們為我們客戶的按揭貸款提供擔保，如客戶拖欠償還按揭貸款，我們可能須對承按銀行負責

我們大部分收入來自銷售我們的物業，我們大部分買家都會申請銀行借貸及按揭以為其購買融資。因此，我們各相關買家可獲取的按揭將重大影響我們的經營業績和財務狀況。按照行業慣例，商業銀行要求我們就提供予我們開發的物業買家的按揭貸款提供擔保。一般而言，我們為買家的按揭貸款提供擔保，直至(i)我們完成向承按銀行登記按揭權益；或(ii)承按銀行與買家之間已結清按揭貸款，以較早發生者為準。如買家拖欠按揭貸款，我們或須通過還清按揭購回相關物業。否則，承按銀行可將相關物業進行拍賣，並從拍賣所得中收回我們作為按揭貸款擔保人應付而未付的任何額外金額。根據行業慣例，我們並無對客戶進行任何獨立信貸檢查，並依賴承按銀行對該等客戶的信貸評估。此等為未反映於我們的財務狀況表內的或有負債。

風 險 因 素

我們依賴我們的主要供貨商提供材料及設備以供我們的物業開發所需

於2011年、2012年及2013年，向我們五大供應商的採購分別佔我們總銷售成本的25.7%、25.4%及15.4%，而向我們最大單一供貨商的採購則分別佔我們總銷售成本的6.4%、15.5%及8.5%。我們無法保證將可維持與主要供貨商的關係。如我們與我們的主要供貨商之間的業務關係惡化或如任何該等供貨商終止與我們的業務關係，我們的業務及經營業績可能受到不利影響。

我們可能受到第三方承包商的表現而導致的不利影響

除了我們自己的建設團隊外，我們亦委託第三方承包商開展有關我們物業發展項目的各種服務，包括設計、打樁、地基建設、施工、設備安裝、機電及管道工程、電梯安裝與園林綠化。我們盡量聘用信譽和往績良好、表現高度可靠和財政資源充裕的第三方公司。但是，任何此類第三方承包商仍可能無法達到令人滿意的服務質量水平或未能在我們要求的時間內提供服務。此外，我們的物業發展項目可能延遲落成，並可能由於承包商的財務或其他困難而令我們產生額外的費用。如果任何第三方承包商的表現未達滿意水平，我們可能需要更換該承包商或採取其他補救措施，我們項目的成本結構和發展進度可能會受到不良影響，並可能對我們的聲譽、信用、財務狀況和業務運營有負面影響。再者，我們正在中國其他地區擴展業務，這些地區有可能缺乏滿足我們質量標準和其他選擇標準的第三方承包商，因此，我們可能無法及時聘請足夠數量的優質第三方承包商，因而可能會對我們的物業開發項目的建設進度和開發成本造成不利影響。

我們面對預售物業有關的風險，這些風險來自中國政府實施的任何潛在的制約和限制，以及預售物業不能按時交付或竣工而引起的客戶索賠事件

中國法律允許物業開發商於滿足一定的要求後，可在物業落成前預售物業。預售物業所得的現金流為我們物業項目提供重要的資金來源。根據中國現行法律和法規，物業開發商必須滿足一定的條件才可以開始預售物業，而預售所得款項只可用於為預售物業所在的發展項目的資金需求。我們不能向閣下保證中國國家或地方政府將來不會在商業或住宅物業行業採取制約、限制或廢除預售的做法。任何此類措施的調整將對我們的現金流狀況造成不利影響，使我們須為我們的物業發展業務尋求其他的資金來源。

此外，我們的物業預售帶有一定的風險。例如，我們可能無法完全或部分完成預售物業的開發，在這種情況下，我們可能要為買方所遭受的損失承擔責任。我們無法向閣下保證這些損失不會超過任何可能就預售物業已支付的訂金。此外，如果已預售的物業發展項目未能按時交付，買方有權申索賠償。

我們物業的估值或有別於其實際可變現價值，而且可能會變動

我們列於物業估值報告中的物業的估值是基於多項假設，包括主觀性和不確定性的因素。我們物業和土地儲備估值的假設包括(i)涉及於特定年期須支付名義年度土地使用費的物

風 險 因 素

業的可轉讓土地使用權已授出及任何應付溢價已全部支付；(ii)我們擁有該等物業的可強制執行權利及於獲授出的整體未屆滿年期使用、佔用及轉讓該等物業的不被中斷的權利；及(iii)該等物業不受產權負擔及限制所限且不須承擔任何繁重性質的支出而可能影響其價值。

如果我們未能從監管機構取得開發我們項目所必要的批准，戴德梁行於達致我們物業估值時所用的一些假設將被證明為不準確。因此，我們物業的估值不應該被視為其實際可變現價值或對其可變現價值的預測。我們所開發的物業項目，以及國家和地方經濟環境出現不可預見的變化，均可能會影響我們持有的物業的價值。

截至最後實際可行日期，就出具本招股章程附錄三所載物業估值報告而言，我們不能無限制地出售、轉讓或租賃予第三方的若干物業並沒有被賦予任何商業價值。於物業估值報告按非市值基準所列該等物業的估值證書的腳註中，戴德梁行參考該等物業截至2014年3月31日的投資價值。截至2014年3月31日，就我們不能自由出售、轉讓或租賃予第三方的物業而言，儘管我們已成功獲得允許我們租賃物業予若干類別租戶的相關當地政府批文，但我們並不知悉餘下限制將於何時及是否能解除。該等物業估值證書的腳註所列的投資價值乃以非市值為基準，不同於附錄三中的有關物業以市值為基準。閣下不應過分倚賴於該等指示性價值。

我們受制於銀行貸款或信託融資安排下若干契約或限制的相關風險，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會因此而受到不利影響

我們須遵守我們與若干銀行及金融機構的貸款合同中的若干限制性契約或信託融資協議。例如，我們部分運營附屬公司受制於限制他們進行任何合併、重組、分拆、削減註冊資本、重大資產轉讓、清盤、改變股權或管理架構，或未經貸款人書面同意前設立任何合資公司的契約。此外，我們的運營附屬公司與銀行或其他金融機構在貸款協議或信託融資協議下提供的貸款，除了協議中指定的項目發展外，不得用於其他目的。我們的附屬公司亦可能受制於貸款協議或信託融資協議內訂明的若干財務比率，如債務資產比率須低於若干百分比。我們不能向閣下保證，我們能夠在未來遵守任何貸款協議的所有限制性契約或及時取得貸款人的同意或豁免，或甚至根據無法遵守該等契約或取得該等同意或豁免。如果我們未能遵守該等規定，我們的貸款人有權要求我們提前償還貸款，在這種情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績將會受到不利影響。

相關中國稅務機關可能挑戰我們計算土地增值稅責任的基礎，而我們的土地增值稅撥備及預付款項或不足以應付我們的土地增值稅責任

根據中國土地增值稅法規，包括公司和個人在內的所有人因出售或轉讓土地使用權、物業及附屬設施而獲得收入，均須繳納土地增值稅，稅項按介乎物業升值的30%至60%的累進稅率計算。於2011年、2012年及2013年，我們已付的土地增值稅金額分別約為人民幣

風 險 因 素

275.7百萬元、人民幣260.2百萬元及人民幣243.4百萬元。根據國家稅務總局發出的通函，自2007年2月1日起，土地增值稅必須在物業項目完成後的指定時間內與相關稅務機關結清。

我們不時按照中國有關稅務法律及法規為有待向相關稅務機關清繳的適用土地增值稅全額撥備。因為我們經常分數個階段發展項目，計算土地增值稅的可扣稅項目，如土地成本等，將會根據發展的不同階段分配。土地增值稅撥備根據(其中包括)我們按可扣稅項開支的分配作出的估計提撥，最終的金額須視乎由相關稅務機關在結算土地增值稅時作出的確認而定。然而，鑒於我們撥備和全額支付應繳土地增值稅之間的時差，相關稅務機關可能未必同意我們對可扣稅開支的分配方式或我們計算土地增值稅時採用的其他基準。因此，我們記錄在特定期間的土地增值稅開支可能需於其後作出調整。於2011年、2012年及2013年，我們分別錄得土地增值稅有關的即期稅項開支約人民幣126.9百萬元、人民幣318.3百萬元及人民幣464.6百萬元。如果我們大大低估了特定期間的土地增值稅，我們的土地增值稅撥備及預付款項或不足以應付我們的土地增值稅責任，稅務機關對我們評估和徵收的額外土地增值稅可能會對我們隨後期間的財務業績造成不利影響。

建築勞動力成本和建築材料價格波動可能會對我們的業務及財務表現造成不利影響

於往績記錄期間內，我們的勞動力成本大幅攀升。此外，我們的大部分建築材料如鋼材和混凝土，以及設備如升降機、門和窗戶、衛生潔具及空調系統等，是由我們委聘的第三方建築承包商採購。鋼材和混凝土等建築材料的成本，可能不時出現持續波動。因此，勞動力成本及建築材料(特別是鋼材和混凝土等)的成本如有任何大幅上升，將對我們的整體銷售成本產生不利影響。如果我們未能將任何或所有增加的成本轉嫁給我們的客戶，我們的盈利能力將受到不利影響。

我們的物業開發業務受制於根據法律規定提出的質量保證索賠

根據2005年8月6日起生效的建設工程質量管理條例，中國所有物業開發商必須為他們建造或出售的物業提供一定的質量保證。我們需要為客戶提供此等保證。一般來說，我們從我們所委聘的第三方承包商取得相關物業項目的質量保證。如果我們在保證下收到對我們提出的大量索賠，而若我們未能及時或甚至根本無法通過對第三方承包商執行相關的質量保證來全數清償我們的責任，或如果我們保留的資金不足以清償我們在質量保證下的付款責任，我們可能會為解決相關索賠而產生重大開支，或在補救相關缺陷時面臨延誤，因而可能損害我們的聲譽，並對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

如果我們未能遵守土地出讓合同的條款，中國的監管機構可能對我們徵收罰款或收回我們的土地

根據中國法律及法規，如果我們未能根據土地出讓合同的條款開發物業項目，包括有關支付土地出讓金和其他費用、土地特定用途、物業開發之動工和竣工時間的條款，中國政府可能會發出警告、徵收罰款或收回我們的土地。具體而言，根據現行中國法律及法規，如果我們未能於規定期限內支付任何未付土地出讓金，我們可能須支付按每日相等於未付土地出讓金0.1%計算的滯納金。如果我們在土地出讓合同生效後60天內仍未能繳足土地出

風 險 因 素

讓金，出讓人有權終止土地出讓合同並要求賠款。此外，如果我們在出讓合同中規定的動工日期後超過一年未能動工開發，土地管理部門可以決定對我們徵收土地閑置費，徵收的土地閑置費高達土地出讓金的20%。如果我們超過兩年仍未能動工開發，土地可能會被沒收，除非延遲開發是由於政府的行為或不可抗力事件所致。此外，即使我們按照土地出讓合同動工開發土地，如果開發的土地面積小於總地盤面積的三分之一，或者總資本開支不到項目總投資額的四分之一，而且土地的開發未經政府批准暫停一年以上，土地仍然會被視為閑置土地。根據2008年頒佈的國務院關於促進節約集約用地的通知，上述政策得到了加強。本通知規定，除其他事項外，國土資源部和其他機構均須就關於對閑置土地徵收增值地價進行研究並制定具體辦法。此外，國土資源部於2009年8月發出關於嚴格建設用地管理促進批而未用土地利用的通知，重申了對閑置土地的現行規則。於2010年9月，國土資源部以及住房和城鄉建設部聯合發出關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知，其中規定物業開發商及其股東完全糾正任何違規或其所從事的非法行為前，例如(1)土地由於企業自身的原因閑置一年以上，(2)非法轉讓土地使用權，(3)違背出讓合同約定條件開發利用土地，及(4)存在偽造公文騙取用地和非法倒賣土地等犯罪行為的，禁止參與土地競買活動。我們不能向閣下保證未來不會發生導致被徵收罰款、違約金或者沒收我們土地的情況。我們及我們的附屬公司過往已向當地政府申請延長動工開發若干地塊的截止日期。儘管我們過往已獲得所有必要的延期，我們不能保證倘未來發生類似情況，我們將一直能獲得該等延期。如果我們被認為無理閑置土地一年以上或被要求沒收土地，我們可能會失去發展相關土地的機會、我們在土地的投資(包括已支付的土地出讓金和已產生的開發成本)，以及我們未來競投其他土地的能力，其中任何一項可能會為我們的業務前景，經營業績及財務狀況帶來重大不利影響。

我們不能向閣下保證，中國有關閑置土地的法規在未來不會變得更加嚴格。如果我們因發展延誤，或因我們不能控制的因素而未能遵守土地出讓合同的條款，我們可能不僅失去在該土地上發展的機會，還可能失去我們過去在該土地的所有投資，這將對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的經營業績在不同期間可能會顯著不同，該等波動導致難以預測未來的表現和我們的股價

我們大部分的收入來自我們開發的物業銷售和租賃。我們的經營業績或會由於各種因素不時波動，包括物業發展項目的整體時間表；潛在客戶接受我們物業的程度；租賃、預售和銷售總建築面積的時間及金額；我們的收入確認政策；以及成本和開支，如土地收購及建設成本的任何變化。我們的租金收入於租期內按時間比例確認。對於開發以供出售的物業，我們的物業發展項目往往是在數年間分多個階段開發。通常情況下，當整體發展項目接近竣工，該等發展項目的物業售價往往會上升，因為買家獲得的物業的可供銷售度較高。此外，按照我們確認收入的會計政策，我們在交付予買家後確認物業的銷售收入。一般來說，我們開始預售發展中物業與物業落成之間存在時差，通常為一至兩年內。由於根據我們施工時間表，我們物業的落成時間各有不同，經營業績在不同期間可能會顯著不同，這取決於售出或預售的建築面積以及我們出售物業的落成時間。然而，如果預售物業並非

風 險 因 素

在我們預售大量總建築面積的期間竣工和交付，則預售大量總建築面積的期間可能並不一定是我們產生相應高收入水平的期間。由於土地收購和建築成本以及土地供應有限，於任何特定期間我們只能進行數量有限的項目，交付時間對我們經營業績的影響可能會因此而擴大。我們的經營業績受我們的投資物業(無論是已竣工或在建)的公允值變動的進一步影響。

因此，我們於若干期間的中期業績可能無法反映該財政年度的表現或無法與前一個期間進行比較。此外，相對於經常性收入佔較大比重的公司，將我們某一期間的經營業績與另一期間作比較的意義可能有所不及。如果我們在一個或多個期間的經營業績不符合市場預期，我們的股價可能會受到重大不利影響。

如果物業業主不再繼續委任我們擔任其物業管理服務的提供者，我們的物業管理業務將會受累，這亦將會對我們的聲譽及品牌產生不利影響

目前，我們通過我們的物業管理附屬公司大連億達物業管理、成都億興和瀋陽億達物業管理有限公司向由我們開發的商務園辦公空間和住宅物業的租戶和住戶提供物業管理服務。這三家公司亦向由第三方開發的其他物業提供物業管理服務。根據中國法律及法規，住宅開發項目的物業業主在獲得一定比例的該項住宅物業業主批准後，有權更換物業管理服務提供商。如果由我方開發的物業的業主對我們的物業管理服務不滿意，他們可以終止我們的物業管理服務或對我們的物業管理服務作出負面評價。在這種情況下，我們的聲譽和品牌可能會受到傷害，而該等物業的聲譽可能會因而受損。此外，如果該等物業委任的後續物業管理公司未能依照我們一貫的標準對物業進行維護，我們的物業狀況可能會有所下降，這可能會導致對我們聲譽和品牌的進一步損害。我們的聲譽受損也可能對我們其他物業的未來銷售造成不利影響，從而對我們的經營業績帶來負面影響。

如果我們未能成功挽留目前的核心人員，以及未能僱用、培訓和挽留高級管理人員及其他優秀的員工，我們的開發能力以及成功推廣物業的能力可能會受損

我們的業務增長和成功在很大程度上依賴於我們高級管理層的若干成員，特別是董事會主席孫蔭環先生、董事會副主席孫蔭峰先生及行政總裁孫燕生先生。有關本公司董事及高級管理人員的詳細資料，請參閱本招股章程「董事及高級管理層」一節。此外，我們管理層的若干其他成員任職多年，並且在作出重大業務決策方面發揮了並有望繼續發揮關鍵作用。如果我們因為任何原因失去了任何其他高級管理人員為我們效力，我們可能無法在短時間內找到合適的替代人選。隨著國內對在物業開發領域具備豐富經驗的高級管理人員和核心員工的競爭日趨激烈，但合格的人才非常匱乏，我們未來可能無法挽留核心人員或僱用、培訓和挽留高質素的高級管理人員或其他技術員工。此外，倘任何董事或高級管理團隊的任何成員或任何其他主要人員加入競爭對手或從事競爭性業務，我們可能會因此而失

風 險 因 素

去客戶以及關鍵的專業人員和工作人員。再者，隨著我們的業務持續增長，我們將需要招聘及培訓更多的合格人員。如果我們無法成功地挽留現有的核心人員以及僱用、培訓和挽留高級管理人員和其他技術熟練的員工，我們的開發能力以及成功推銷產品的能力可能會削弱，並對我們的業務和前景帶來不利影響。

潛在的健康和環境問題責任可能導致龐大的成本

我們須遵守有關健康和環境保護的各種法律、法規。環保法律可能禁止或嚴格限制在環境敏感區域或地區的物業開發活動。遵守健康和環保法律可能會導致工期延誤、可能導致我們承擔龐大的合規及其他成本，以及可能導致在環境敏感區域或地區的項目開發活動受到嚴格限制。詳細內容請參閱本招股章程「業務 — 環境和安全問題」和「業務 — 法律訴訟」等節。

根據中國法律規定，我們所有施工項目須由獨立的環境顧問對環境影響進行評估，而環境影響評估文件須提交有關政府機關審批後方可動工建設。地方當局可要求開發商提交環境影響評估文件、發出施工暫停命令，並對環境影響評估相關文件尚未獲得批准前即擅自動工的項目徵收罰款。此外或許存在我們沒有意識到的重大環境責任，這可能對我們的業務產生重大不利影響。

在經營過程中我們可能不時捲入法律及其他糾紛，並可能承擔由此產生的重大責任

我們可能會不時與參與我們物業開發和銷售的各方(包括承包商、供貨商、建築公司、業務或合營企業合作夥伴和買家)捲入糾紛。此等糾紛可能引起投訴或法律訴訟或其他程序，並可能導致我們聲譽受損、任何因項目推遲而產生的重大成本，以及分散核心業務活動的資源和管理層精力。如果我們開發的物業被認為不符合我們向買家所作的聲明及保證，他們可能會發起針對我們的法律行動。此外，在經營過程中，我們可能還會遇到與監管機構相關的合規性問題，就此而言可能導致我們面臨行政訴訟，以及可能使我們承擔法律責任和導致物業開發項目延誤的不利裁決。未來我們可能涉及的其他訴訟或糾紛可能對我們的業務、財務狀況、經營業績或現金流造成重大不利影響。

目前的保險保障範圍可能不足以涵蓋所有與我們業務有關的風險

根據中國法律，對於施工過程中出現的人身傷害，建築公司須承擔主要的民事賠償責任。如果施工單位無法完全補償受傷害方，在建物業的業主亦可能須在施工單位的責任以外承擔一定責任。物業業主也可能須就由於其過失而造成的人員受傷、事故和死亡等人身傷害事件承擔民事賠償責任。

我們為我們的所有投資物業購買保險。為各項投資物業投購的保險範圍未必足以涵蓋所有損失。此外，截至最後實際可行日期，並無任何由我們持有和／或管理以供投資的物

風 險 因 素

業有投購利潤損失保險。此外，還有某些種類的損失，如戰爭和內亂造成的損失等，我們認為在中國無法按從商業角度而言合理的條款獲得承保。因此，我們沒有購買任何保險以保障任何該等損失。如果在我們的業務經營過程中遭受到任何損失、損害或產生任何責任，我們可能沒有足夠的保險提供足夠的資金以彌補任何該等損失、損害或責任，或替換任何被損毀的物業。請參閱「業務 — 保險」。因此，可能出現由於我們缺乏保險覆蓋而承受損失、損害以及責任的情況，因而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

地方政府已委託及日後可能委託我們就土地拓展及拆遷工作提供資金及若干服務，令我們面臨與該等安排有關的若干風險

自2008年起，地方政府已委託我們為大連生態科技城核心區的土地拓展及拆遷工作提供資金及若干服務。根據與我們訂立的協議，大連市甘井子區地方政府委託我們代其進行若干工作，包括(其中包括)補償及安置受影響區域的居民、拆除現有建築物及清理土地、興建基礎設施及公共設施以及新開發區域的總體區劃及設計。我們日後可能與其他地方政府訂立類似協議。落實地方政府委託我們進行的工作的時間較長且於土地開發過程及拆遷期間須投入大量資金資源及承擔。我們不能保證相關工作能按計劃及時落實及完成。任何重大延期可能產生巨額成本並分散我們的管理及財務資源。我們亦須承擔相關工作的所有成本及開支。儘管地方政府同意向我們補償該等成本及開支，但該等補償須經地方政府核實及審批方可作實，且不能保證地方政府將全面償付我們產生的所有成本及開支。於我們根據協議完成工作後，我們須將土地連同已竣工基礎設施移交地方政府，地方政府將就相關土地使用權組織公開招標。儘管我們可透過參與土地拓展及拆遷工作而深入瞭解特定地塊，增加我們於公開招標程序中獲得相關土地使用權的機會，我們仍須根據相關中國法律及法規參與公開投標、拍賣或掛牌及，倘我們於公開投標中中標，簽訂土地使用權出讓合同及支付相關土地出讓金。因此，不能保證我們將成功取得該土地的土地使用權出讓合同或獲得相關土地的土地使用權證。此外，中國現時並無有關與地方政府的該等合作的全面或統一法律及法規，且不能保證與地方政府訂立的該等協議將按約定執行，特別是鑒於落實該等協議的期間較長及，於若干情況下，中國政府政策可能變動，強制執行該等協議存在風險。倘上述任何風險成為現實，我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到不利影響。

我們可能受到人民防空物業被徵用的不利影響

我們可能受到人民防空物業被徵用的不利影響。根據中華人民共和國國防法、中華人民共和國人民防空法、中華人民共和國物權法及人民防空工程平時開發利用管理辦法以及國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見，城市新建樓宇應包括若干地庫區域，可於戰時作人民防空用途。截至2014年3月31日，我們的項目有合共約195,914

風 險 因 素

平方米(或相當於我們的土地儲備的1.7%)的人民防空區域，乃根據截至2014年3月31日我們的已竣工或發展中項目的項目設計計算並已取得相關政府批文及證書。我們的物業的人民防空區域列作配套設施且相關成本已分配至其他可售建築面積的銷售成本，因此，該等區域的賬面值為零。我們的物業的人民防空區域主要出租作停車位。於和平時期，該等區域可由我們使用及管理，而使用該等區域產生的任何收益歸我們所有。然而，在戰時，政府可無償使用該等區域。倘發生戰爭及倘我們的項目的人民防空區域被用作公眾用途，我們可能無法出租構成人民防空區域部份的停車位，而有關區域將不再為租金收入的來源。此外，儘管我們的業務運營已遵守上述有關人民防空物業的法律及法規，我們不能向閣下保證該等法律及法規日後不會被修訂而令我們的合規負擔加重及合規成本增加。

與我們行業有關的風險

中國房地產市場受到嚴格的監管，受制於頻繁出台的新規定，包括中國政府為了減緩房地產行業增長而採取的措施，這可能會對房地產開發商造成不利影響

中國政府通過產業政策及其他經濟措施，如設置利率、通過改變銀行存款準備金率控制信貸供應、設置貸款限制、增財產轉讓稅項和徵費，以及實施外商投資和貨幣兌換限制，對中國物業市場的成長和發展施加相當大的直接和間接影響。由2004年到2013年，中國政府相繼出台了一系列旨在全面控制物業市場增長的法規和政策，其中包括：

- 嚴格執行閑置土地的相關法律法規；
- 限制向擁有大量閑置土地和空置商品房的房地產開發商授予或延長循環信貸融資；
- 禁止商業銀行向內部資本充足率低於某一指定百分比的房地產開發商發放貸款；及
- 限制中國商業銀行出於支付土地出讓金目的向房地產開發商發放貸款。

特別是，中國政府還推出了以下政策，其中包括專門控制住宅物業市場增長的政策：

- 規定了每月按揭金額以及個人借款人每月總債務償還支付的最高金額；
- 視乎持有物業的期間和類型而定，針對二手房出售所得收益徵收營業稅；
- 提高家庭住宅物業購買的最低首付金額；
- 收緊對房地產市場中擁有一套以上住房的個人及其家庭成員的個人住房貸款的供應；及

風 險 因 素

- 限制在職人員及其家庭成員利用住房公積金貸款購買第二套(或以上)住宅物業。

詳情請參閱本招股章程「監管概覽」一節。

中國房地產市場在經歷了2008年年底和2009年年初的衰退之後，房地產價格和交易量在2009年下半年開始急劇上升。這導致了中國政府進一步出台和實施了旨在放緩房地產市場增長的法規和政策。此等措施導致中國房地產市場在2011年下半年開始面臨價格下調壓力，並在2012年上半年錄得低企的成交量。詳情請參閱本招股章程「行業概覽」一節。

我們無法保證中國政府不會實施進一步的緊縮措施，以便在全國、省、市和／或地方各級層面上壓抑中國房地產市場，在這種情況下，交易量和物業售價的下降趨勢可能繼續或進一步加劇，因而可能令我們的財務狀況及經營業績繼續受到不利影響。

中國政府推出有關海外投資的政策和法規可能會限制我們獲得新項目及相關投資的能力

過去數年，中國政府已出台了多項政策和法規，旨在規範房地產行業的海外投資。於2006年7月11日，建設部、商務部、國家發改委、中國人民銀行、國家工商行政管理總局和國家外匯管理局聯合簽發了關於規範房地產市場外資准入和管理的意見。於2007年5月23日，商務部和國家外匯管理局發出關於進一步加強規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知(「**50號通知**」)。有關的進一步資料，請參閱本招股章程附錄五「本公司組織章程及開曼群島公司法概要—外商投資物業開發」一節。

於2013年5月10日，國家外匯管理局簽發了國家外匯管理局關於印發《外國投資後境內直接投資外匯管理規定》及配套文件的通知。根據本通知，國家外匯管理局各地分支機構不得對任何外商投資房地產企業的外債進行登記，除非獲得當地商務部分支機構對其新設或增資的批准，並將該批准送交商務部存檔。本通知是中國政府為限制外商投資中國物業市場而採取的又一限制性措施。根據上述通知的要求，如果未來我們計劃擴大業務範圍或業務規模、從事新的項目開發或經營，或增加在中國註冊成立的外商投資附屬公司的註冊資本，我們必須向相關審批機構提出申請。

於2011年12月24日，商務部及國家發改委聯合發佈了修訂後的外商投資產業指導目錄，並由2012年1月30日起生效。該目錄規定，除其他事項外，外商投資企業開發和建設高端酒店和寫字樓將受到限制。我們正在開發的項目概沒有高端酒店和寫字樓。如果在未來我們亦需發高端酒店或寫字樓，在這種情況下，該等物業的開發必須通過商務部的審查和批准。

根據上述通知的要求，如果未來我們計劃擴大業務範圍或業務規模、從事新項目開發或經營，或增加在中國註冊成立的外商投資附屬公司的註冊資本，我們必須向相關審批機

風險因素

構提出申請。如果中國政府頒佈進一步的政策或法規，以進一步規範或限制外商投資中國房地產行業，且如果這些政策或法規直接適用於我們的業務和運營，我們取得新項目的能力可能會受損，同時我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

中國房地產市場競爭激烈

中國房地產市場的競爭一直非常激烈。我們與國內及海外的房地產開發商於我們業務所在的城市競爭。儘管競爭激烈，我們仍可能會尋求進一步提高我們在該等城市的市場佔有率。我們的許多競爭對手，包括境外上市的外資開發商和國內頂級開發商，可能擁有比我們更加雄厚的資金或更多的其他資源。房地產開發商之間的競爭可能會導致土地成本及原材料成本上漲、優質建築承包商短缺、物業供應過剩(導致樓價下降)、政府審批進一步延誤，以及更高的吸引或留住優秀員工的成本。如果我們無法有效地進行競爭，我們的業務、財務狀況及經營業績將受累。

與中國有關的風險

中國的經濟、政治、社會狀況以及政府政策可能對我們的業務、前景、財務狀況及財務業績造成不利影響

我們在中國開展業務經營。中國經濟在很多方面有別於大部分經濟發達的國家，包括：

- 政治結構；
- 中國政府的參與和控制程度；
- 增長率和發展水平；
- 資本投資和再投資的水平與控制措施；
- 外匯管制；及
- 資源分配。

中國經濟已經從中央計劃經濟過渡至較為市場導向的經濟。約三十年來，中國政府實施了一系列經濟改革措施，利用市場力量推動中國經濟的發展。我們無法預測中國經濟、政治和社會環境以及法律、法規和政策的變化是否會對我們目前或未來的業務、財務狀況或經營業績造成任何不利影響。

此外，中國政府進行的許多經濟改革是史無前例的或屬試驗性質，預期隨著時間的推移將進一步完善和改進。此一改進和調整過程不一定對我們經營及業務發展帶來積極影響。例如，中國政府過去實施了一系列旨在抑制某些經濟領域(包括政府認為過熱的房地產行業)的措施。這些行動以及中國政府採取的其他行動和政策，可能會導致中國經濟活動水平總體下降，因而對我們的業務和財務狀況產生不利影響。

中國全國和地區經濟以及我們的前景可能受自然災害、天災、流行病爆發的不利影響

我們的業務取決於中國的整體經濟和社會條件。超出我們控制能力之外的自然災害、流行病和其他天災可能會對中國的經濟、基礎設施和民生產生不利影響。中國的一些城市

風 險 因 素

可能處於水災、地震、暴雨或乾旱的威脅。此外，過去出現的傳染病，視乎其規模，曾對中國全國和地方經濟造成不同程度的損害。非典型肺炎，H5N1禽流感，H1N1流感或任何其他流行性疾病，包括H7N9禽流感病毒，如果再次爆發，特別是如果在我們營運所在的城市發生，可能會對我們的物業開發項目以及我們的銷售和市場推廣工作造成嚴重的干擾，因而不利影響我們的業務、財務狀況及經營業績。

人民幣價值的波動可對 閣下的投資有著實質及不利的影響

我們基本上所有的收入和開銷均以人民幣計價，而我們來自於全球發售的所得款項淨額以及就我們的股份所支付的任何股息，如有，都將以港元計值。人民幣兌港幣或美元的任何升值都將對我們來自全球發售的所得款項淨額的相對價值產生不利影響。而另一方面，人民幣的貶值也將對我們以外幣支付予我們股東的任何股息(如有)的價值產生不利影響，或使我們需用更多的人民幣資金償還相同數額的任何外債。

除了其他原因，人民幣匯率的波動也受到政治及經濟環境的變化以及中國外匯機制與政策的影響。自2005年起，人民幣與美元脫鈎。儘管中國人民銀行定期對外匯市場進行干預，以限制人民幣匯率的波動，但人民幣在未來仍然可能相對於美元價值大幅升值或貶值。

在中國，我們可供用來降低對人民幣兌其他貨幣之間的匯率波動的對沖工具有限。該等對沖工具的成本可隨著時間大幅波動，並可能大大超過降低貨幣波動性帶來的潛在好處。截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何對沖交易以嘗試降低我們承受的外幣匯率風險。無論如何，該等對沖工具的可用性與有效性可能非常有限，我們可能無法成功地對沖我們的風險，或甚至根本無法進行對沖。

中國有關離岸控股公司向中國實際發放貸款及直接投資的規定可能耽擱或阻礙我們利用來自全球發售的所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或額外作出注資

對我們在中國的附屬公司發放的任何貸款均須受制於中國規例及外匯貸款登記制度。我們向我們在中國的其他附屬公司發放任何貸款以為其活動融資，不得超出法定的限額，並須向國家外匯管理局的當地機關辦理登記。我們向其他中國附屬公司注資，必須事先得到商務部或其地方部門的批准。

國家外匯管理局於2008年8月發佈了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(「142號通知」)，通過對換匯以後的人民幣用途方式施加限制，對外商投資企業將外匯兌換為人民幣的兌換進行規範。142號通知要求由外商投資企業以外幣兌換為人民幣資金，只可用於經過有關政府機構批准的相關外商投資企業的經營範圍內的目的；除非另有特別規定，該等資金不得用於中國境內的股權投資或收購。違反142號通知將導致嚴厲懲罰，例如在相關外匯控制規例中設定的重金懲罰。

風 險 因 素

我們不能保證我們可以及時地取得所需批准以利用全球發售所得款項向中國附屬公司授出貸款或作出額外注資，或甚至根本無法獲得該等批准。因此，我們或未能運用全部或任何來自全球發售的所得款項對我們在中國的附屬公司發放貸款或作出額外注資。

中國政府對外幣兌換的管制可能限制我們的外匯交易，包括就我們的股份支付股息

目前，人民幣不能自由兌換為外幣，且外幣的兌換及匯款受到中國外匯規定的限制。我們不能保證能以一定的匯率獲得充足的外匯滿足我們的外匯需求。在現有的中國外匯管控機制下，我們在經常賬下進行的外匯交易，包括支付股息，毋須獲得國家外匯管理局的事先批准，但要求我們提供該等交易的文件證據及規定我們須在中國境內擁有執行外匯交易業務牌照的指定外匯銀行進行該等交易。然而，我們在資本賬下進行的外匯交易則必須得到國家外匯管理局的事先批准。

在現有的外匯規定下，完成全球發售後，我們將毋須得到國家外匯管理局的事先批准，通過遵守若干程序規定，即可以外幣支付股息。但無法保證此等有關以外幣支付股息的外匯政策在將來繼續生效。另外，任何外匯不足可能限制我們得到充足外匯向股東支付股息或滿足任何其他外匯要求的能力。如果我們未能為任何上述目的獲得國家外匯管理局批准將人民幣兌換為任何外幣，我們的資本支出計劃，甚至我們的業務、經營業績及財務狀況，均將受到重大及不利的影響。

對中國法律法規的詮釋涉及不確定性，當前中國的法律環境將限制 閣下可享有的法律保障

我們在中國大陸開展業務，受中國法律及法規的監管。我們絕大部分附屬公司均位於中國境內，並受中國法律及法規監管。中國的法律體系是基於成文法的民法體系，以往的法院判決具有的先例價值較小，僅可作為一種參考。此外，中國的成文法通常都是原則型的，在具體適用及執行此類法律時，需要執法機關進行詳細的解釋。自1979年以來，中國立法機關就外商投資、企業組織與管制、商業交易、稅項和貿易等經濟事項頒佈了多項法律法規，以期形成全面的商業法體系，包括物業所有權與開發方面的法律。然而，鑒於這類法律法規發展還不完善的事實，且由於公開的案例數量有限、以往法院裁決不具約束力的性質，對中國法律法規的詮釋涉及一定(有時是更大程度)的不確定因素。因政府機構或向此機構提交應用或案例的方式或提交人而異，我們收到的法律法規詮釋可能相對於我們競爭對手較為不利。此外，任何在中國進行訴訟均可能會耗時甚久，因而導致龐大的成本開支以及分散資源與管理層的注意力。所有上述不確定因素均可能限制外國投資者(包括 閣下在內)獲得的法律保護。

根據企業所得稅法，我們可能被視為中國居民企業，來自全球的收入可能須繳納中國稅項

根據自2008年1月1日起生效的企業所得稅法，若中國境外成立的企業的「實際管理機構」設於中國境內，則該等企業會被視為「居民企業」，一般須就全球收入按統一稅率25%

風 險 因 素

繳納企業所得稅。根據企業所得稅法的實施條例，「實際管理機構」被定義為對某企業的業務、人員、賬款和財產有重大和全面管理控制權的機構。

目前我們絕大部分的管理層均駐於中國，且日後仍將於中國。於2009年4月，中國國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的境外註冊企業頒佈了一項通知，闡明了「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國居民個人最終控股的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納中國企業所得稅。當前，被視作居民企業後可能面臨的稅務問題尚不明朗，這取決於中國財稅部門應用或實施企業所得稅法及實施條例的情況。

我們應向外國投資者派付的股息及外國投資者銷售股份所得收益可能須根據中國稅法繳納預扣稅

根據企業所得稅法及國務院頒佈的實施條例，由中國「居民企業」向「非居民企業」（未在中國擁有設立機構或營業地點的企業，或擁有設立機構或營業地點惟有關收入與中國的設立機構或營業地點並無存在有效關連的企業）投資者派付來自中國境內的股息須按10%的適用稅率繳納中國所得稅。同樣，該等企業轉讓股份產生的任何收益若被視為來自中國境內的收益，亦須按10%的稅率繳納中國所得稅。倘我們被視為一家中國「居民企業」，我們就股份所派付的股息，或閣下因轉讓我們的股份所產生的收益是否會被當做中國境內的收益而須繳納中國所得稅尚不清楚。這將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行企業所得稅法及實施條例。根據中國與香港之間所訂立並於2006年12月8日生效的稅務條約，預扣稅限定為10%的情況之一為，一家在香港組建的企業如果對一家在中國境內組建的企業持股為25%或超過25%，則應按照5%的比例從其由中國境內企業收到的股息中代扣所得稅；如果在香港組建的公司對中國境內組建的公司持股比例小於25%，則代扣所得稅率為10%。如果根據企業所得稅法要求我們從外國股東的應付股息中代扣所得稅，或者如果要求閣下支付股份轉讓的所得稅，閣下投資於我們股份的價值可能受重大不利影響。

我們不能保證本招股章程中所載有關中國、中國經濟和中國房地產行業的事實、預測和其他統計資料的準確性

本招股章程中所載有關中國、中國經濟和中國房地產行業的事實、預測和其他統計資料源於戴德梁行報告。然而，我們不能保證這些資料的質量或可靠性。這些資料並非由我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商，或我們或彼等各自的聯屬公司或顧問編製或經上述人士獨立核實，因此，我們概不就這些可能與國內外其他資料不符的事實、預測和統計資料的準確性發表任何聲明。然而，我們已在轉載及／或摘錄用於在本招股章程中披露的政府官方出版物時進行審慎查核。由於收集方法可能有問題或不妥當，或已公佈的資料與市場慣例有差異，本招股章程中所載的這些事實、預測和統計資料可能不準確或不能與就其他經濟實體所編製的事實、預測和統計資料相比較。此外，不能保證其陳述或編製準則或準確性與其他司法權區的情況一致，因此，閣下不應過分依賴本招股章程中所載有關中國、中國經濟及中國房地產業的事實、預測及統計數字。

與全球發售有關的風險

我們的股份以往並無公開市場，而其流通性和市價可能出現波動

在全球發售前，我們的股份並無公開市場。我們股份的初步發行價範圍是我們與聯席全球協調人(代表包銷商)商議的結果，發售價或會與全球發售後的股份市價存在重大差異。我們已申請批准我們的股份在聯交所上市及買賣。然而，在聯交所上市並不能保證我們的股份將可以形成一個活躍的買賣市場，或即使成功形成上述市場，亦不能保證在全球發售後仍然保持，或全球發售完成後我們股份的市價不會下滑。此外，不能保證全球發售將導致我們的股份將形成一個活躍的公開交易買賣市場。尤其是，我們預期全球發售中所銷售股份的約54.66%(假設超額配股權未獲行使)將獲發行予基礎投資者，彼等已同意，未經本公司事先書面同意及除若干例外情況外，其將不會於上市日期後六個月出售其於全球發售中認購的任何股份。請參閱「基礎投資者」。我們的全體現有股東亦已同意，未經獨家保薦人及聯席全球協調人書面同意前，其將不會於上市日期後六個月出售任何股份。因此，於上市日期後六個月期間，可供出售的股份數目將受極大限制，可能對我們股份的交易活躍程度造成不利影響及妨礙我們的股份於有關期間形成活躍及流通的公開交易市場。

另外，我們股份的價格和成交量可能會出現波動。下述因素可能影響我們股份的成交量和交易價格：

- 我們經營業績的實際或預期波動；
- 我們或我們競爭對手的新項目或土地收購公告；
- 物業行業或住房市場融資減少或限制；
- 我們或我們競爭對手的管理層或其他主要人員變動；
- 發表本行業中有競爭力的開發、收購或戰略聯盟的公告；
- 財經分析師的盈利預期或推薦發生變化；
- 潛在訴訟或監管部門調查；
- 在中國影響本行業的法律、法規及政策變動；
- 影響我們或本行業的一般市況或其他發展狀況；
- 其他公司和其他行業的經營和股價表現以及我們無法控制的其他事件或因素；及
- 有關我們已發行股份的禁售或其他轉讓限制獲解除，或我們、控股股東或其他股東出售或被視為出售額外股份。

閣下應注意，物業行業上市公司的股價曾出現過大幅波動。此等市場波動亦可能對我們股份的市價產生不利影響。此外，證券市場在交易價格和成交量方面不時出現大幅波動，

風 險 因 素

而此等波動與個別企業的經營業績並無關聯。此等市場波動亦可能對我們股份的市價產生重大不利影響。

我們股份的市場價格與交易量可能出現波動

我們股份的價格及交易量可能出現大幅波動，可能並非無時無刻都能準確反映我們業務的潛在價值。如我們營業收入、淨利潤與現金流的變化以及宣佈新投資、戰略聯盟與收購等的因素均能引起我們股份市場價格的大幅變化。任何該等情況的發展都能引起我們股份交易量及交易價格的大幅驟然變化，而投資者變現所得的金額可能低於原始投資額。我們不能向閣下保證此等發展在未來不會發生。此外，在聯交所上市的其他公司的股份在過去也經歷過大幅的價格波動，而我們的股份也可能會經歷與我們財務或運營表現並無直接相關的價格變動。

未來在公開市場對我們股份大量的出售或預計大量出售都可能導致股價下跌

全球發售之後在公開市場出售我們股份或預計可能大量出售股份，都能引起股份市場價格下跌。待全球發售完成後，我們將有2,580,000,000股流通股份，或者如果包銷商行使超額配股權則有2,667,000,000股流通股份。我們股份的持有人，包括股票期權的持有人，可以在一定鎖定期屆滿時出售他們的股份。請參閱本招股章程「包銷」一節。我們無法預測於市場出售我們主要股東或任何其他股東所持的證券或可供未來出售的此等證券的供應對我們股份市價的影響(如有)。

由於發售價高於我們每股有形賬面淨值，閣下將會蒙受實時攤薄；而倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，閣下可能面臨進一步攤薄

股份的發售價高於向我們股份的現時持有人發行的每股有形賬面淨值。因此，全球發售中的股份買家將蒙受備考有形賬面淨值實時攤薄，而我們股份的現時持有人的每股有形賬面淨值將會增加。此外，倘我們日後發行額外股份或股本掛鈎證券，而我們在發行時以低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，我們股份的買家可能面對每股有形資產賬面淨值的進一步攤薄。

由於我們是一家開曼群島公司，而開曼群島法律對少數股東的保障或有別於香港或其他司法權區的法律，故在保障閣下權益時可能存在困難

我們是一家開曼群島公司，而我們的公司事務受開曼群島公司法及開曼群島普通法管轄。開曼群島有關保障少數股東權益的法律有別於香港及其他司法權區的現有法令及司法先例。因此，本公司少數股東可獲得的賠償可能有別於他們根據香港或其他司法權區法律可獲得者。有關進一步資料，請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」一節。

風 險 因 素

向我們或居於中國內地的董事或高管送達法律程序文件，或在中國內地對他們執行任何非中國法院判決，均可能會有困難

我們的全體執行董事和高管均居住在中國內地，且上述人員的絕大部分資產和我們的絕大部分資產均位於中國內地。因此，投資者向我們或居於中國內地的該等人士送達法律程序文件，或在中國內地對我們或該等人員執行任何非中國法院判決，均可能會有困難。

中國尚無條約規定須交互承認以及執行開曼群島和眾多其他國家及地區法院作出的判決。因此，在中國就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜認可及執行這些非中國司法權區法院判決，可能有困難甚或沒有可能。

我們不能保證我們將會派息

任何股息宣派均將由我們的董事提議，任何派息金額亦將視乎各種因素而定，其中包括但不限於市況、我們的策略性計劃及前景、商機、財務狀況及經營業績、營運資金需求及預計資金需求、合同限制及責任、附屬公司向我們派付的現金股息、法律、稅務及監管限制，以及董事不時認為重要的其他因素。有關我們股息政策的進一步詳情，請參閱「財務資料—股息政策」。我們不能保證未來是否支付股息及何時支付股息。

董事對本招股章程內容所負責任

本招股章程包括遵照公司(清盤及雜項條文)條例、香港法例第571V章證券及期貨(在證券市場上市)規則(經修訂)及上市規則而刊載之資料，旨在為公眾提供有關本集團的資料。我們的董事願就本招股章程所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，且於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本招股章程所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦並無遺漏其他事實，致使本招股章程所載任何陳述產生誤導。

包銷

上市由獨家保薦人保薦。香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待我們與聯席全球協調人(代表包銷商)協定發售價後，方可作實。有關國際發售的國際包銷協議預期於2014年6月20日或前後訂立，惟須待協定發售價後，方可作實。全球發售由聯席全球協調人經辦。

發售股份之發售限制

本招股章程僅就香港公開發售而刊發，而香港公開發售為全球發售的一部分。本公司並無採取任何行動，以允許在香港以外任何司法權區公開發售任何發售股份或派發本招股章程及／或申請表格。

申請於聯交所上市

本公司已向上市委員會申請批准已發行及根據資本化發行及全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣。

除本招股章程披露者外，本公司並無任何部分股份或借貸資本於任何其他證券交易所上市或買賣，且現時並無尋求或擬於不久將來尋求該等上市或批准上市。

開始買賣股份

股份預期將於2014年6月27日(星期五)開始在聯交所買賣。股份將以買賣單位每手2,000股股份進行買賣。股份的股份代號為3639。

股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，而我們亦符合香港結算的證券收納規定，我們的股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份上市日期或香港結算選擇的任何其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見，原因是該等安排或會影響其權利及權益。本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

股東名冊及印花稅

本公司的主要股東名冊將由我們於開曼群島的主要股份過戶登記處Codan Trust Company (Cayman) Limited存置，而本公司的香港股東名冊則將由香港證券登記處香港中央證券登記有限公司於香港存置。除非董事另行同意，否則所有股份過戶文件及其他所有權文件必須提交香港證券登記處辦理登記手續，而不可於開曼群島提交。

所有發售股份將登記於本公司在香港存置的香港股東名冊。買賣於本公司香港股東名冊登記的股份須繳納香港印花稅。印花稅按買賣各方轉讓股份的代價或價值(以較高者為準)以從價稅率0.1%徵收。換言之，就股份的一般買賣交易，目前須繳納合共0.2%的印花稅。此外，每份轉讓文據(如規定)須繳納固定印花稅5港元。

建議諮詢專業稅務意見

有意於全球發售投資的人士如對認購、購買、持有或出售及買賣我們的股份(或行使其所附帶的權利)的稅務問題存有任何疑問，應諮詢其專業顧問。對於任何人士因認購、購買、持有或出售、買賣我們的股份或行使我們的股份任何有關權利所產生的任何稅務影響或債務，我們、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或參與全球發售的任何其他人士或各方概不承擔任何責任。

滙率轉換

僅為方便閣下參考，本招股章程載有按指明滙率將若干人民幣金額換算成港元、人民幣金額換算為美元及港元換算成美元的換算。

除另有所指，本招股章程中人民幣兌港元、人民幣兌美元及港元兌美元的換算(反之亦然)乃根據下列滙率進行：

1.00港元	:	人民幣0.79342元(即中國人民銀行於2014年6月13日設定的當前滙率)
7.7523港元	:	1.00美元(即紐約聯邦儲備銀行於2014年5月30日核准的紐約市午間電滙買入滙率)

惟並不表示任何人民幣、港元或美元金額已經或可以於有關日期按上述滙率或任何其他滙率進行兌換。

語言

倘本招股章程的英文版本與中文譯本有任何不符之處，概以英文版本為準。本招股章程中所載中國法律及法規、政府機構、部門、實體(包括我們的若干附屬公司)、機構、自然人、設施、證書、業權等(該等名稱並無官方英文譯名)的英文譯名均為非官方翻譯，僅供識別用途。倘存在任何歧義，概以中文名稱為準。

湊整

除非另有指明，所有數據均約整至小數點後一位數。任何表格或圖表所列示的總計數字與各數額總和之間的任何差異，均因尾數四捨五入所致。

有關地圖的免責聲明

本招股章程所載的所有地圖僅供說明用途，並非按比例編繪。地圖的目的並非準確列示我們的物業發展項目或所標記或以其他方式標示的地盤或地區的面積或精確位置，亦非為提供該等地圖所涵蓋地區內所有地盤的詳盡或精確資料。

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，發行人必須有足夠的管理層人員在香港，且於一般情況下發行人須最少有兩名執行董事通常居於香港。

我們的核心業務及營運主要位於中國。對我們而言，將兩名執行董事調往香港存在實際困難，在商業上亦非必要。因此，我們已向聯交所申請豁免遵守上市規則第8.12條的規定，而聯交所亦已授出有關豁免，授出豁免的條件如下：

- (1) 我們已根據上市規則第3.05條委任兩名授權代表，彼等將作為我們與聯交所溝通的主要管道，並確保我們於任何時間均遵守上市規則。兩名獲委任授權代表為執行董事孫燕生先生及公司秘書羅兆和先生。羅兆和先生常駐香港。各授權代表均可於聯交所要求時於合理時間內與聯交所人員會面，並可透過電話、傳真機及電郵(倘適用)隨時聯絡。兩名授權代表均獲授權代表我們與聯交所溝通。
- (2) 倘聯交所欲就任何事宜聯繫我們的董事，各授權代表均有方法在任何時間及時聯絡董事會(包括獨立非執行董事)及高級理層團隊全體成員。為加強聯交所、授權代表與董事之間的溝通，我們將實施以下政策：(a)各位董事須向我們的授權代表提供其辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址(倘適用)；(b)倘董事預期將出差或休假，其將向授權代表提供其住宿地點的電話號碼；及(c)董事及授權代表各自將向聯交所提供彼等各自的辦公室電話號碼、移動電話號碼、傳真號碼及電郵地址(倘適用)。
- (3) 此外，並非通常居於香港的董事(包括獨立非執行董事)各自已確認，其擁有或能夠申請前往香港公幹的有效旅遊證件，並能夠在合理期間內前往香港與聯交所有關人員會面。
- (4) 根據上市規則第3A.19條，本公司已委任一名合規顧問，作為本公司與聯交所溝通的其他渠道，任期由上市日期起至本公司於上市日期後首個完整財政年度之財務業績符合上市規則第13.46條之規定當日為止。合規顧問聯繫人將可隨時解答聯交所的查詢。

董事及參與全球發售各方

董事

姓名	地址	國籍
執行董事		
孫蔭環先生	中國 遼寧省 大連市沙河口區 連華街27號 4-2	中國
孫蔭峰先生	中國 遼寧省 大連市中山區 中青街198號 1-11-1	中國
孫燕生先生	中國 遼寧省 大連市沙河口區 景山巷42號 2-3	中國
姜修文先生	中國 遼寧省 大連市沙河口區 黃河路769號 4-2	中國
高煒先生	中國 遼寧省 大連市沙河口區 知音園6號 1-1-2	中國
問宏宇先生	中國 遼寧省 大連市沙河口區 富國街3號 3-5-2	中國
獨立非執行董事		
葉毓池先生	香港 肇輝台14-17號 嘉苑17樓C2室	中國
葉偉明先生	香港 九龍 柯士甸道西1號 擎天半島6座 38樓H室	中國
郭少牧先生	香港 域多利道550號 碧瑤灣 31座28樓	中國

董事及參與全球發售各方

有關董事及其他高級管理層成員的進一步資料載於本招股章程「董事及高級管理層」一節。

參與各方

獨家保薦人

德意志證券亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

聯席全球協調人

德意志銀行香港分行
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗廣場
花旗銀行大廈50樓

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樓

聯席賬簿管理人

德意志銀行香港分行
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

花旗環球金融亞洲有限公司
香港
中環
花園道3號
花旗廣場
花旗銀行大廈50樓

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樓

招銀國際融資有限公司
香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
18樓1803-4室

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

廣發證券(香港)經紀有限公司
香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29及30樓

董事及參與全球發售各方

聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行

香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場52樓

花旗環球金融亞洲有限公司

香港
中環
花園道3號
花旗廣場
花旗銀行大廈50樓

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樓

招銀國際融資有限公司

香港
中環
夏慤道12號
美國銀行中心
18樓1803-4室

建銀國際金融有限公司

香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

廣發證券(香港)經紀有限公司

香港
德輔道中189號
李寶椿大廈29及30樓

申報會計師

安永會計師事務所

執業會計師
香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

本公司的法律顧問

有關香港及美國法律：

盛德律師事務所

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期39樓

有關中國法律：

通商律師事務所

中國
北京市
朝陽區
建國門外大街甲12號
新華保險大廈6層

董事及參與全球發售各方

	<p>有關開曼群島法律： Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands</p>
獨家保薦人及包銷商的法律顧問	<p>有關香港及美國法律： 盛信律師事務所 香港 中環 花園道3號 中國工商銀行大廈35樓</p> <p>有關中國法律： 北京市競天公誠律師事務所 中國北京市 朝陽區 建國路77號 華貿中心 3號辦公室34層</p>
物業估值師	<p>戴德梁行有限公司 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈16樓</p>
行業顧問	<p>戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司 中國 上海市 靜安區 南京西路1366號 恆隆廣場 2座42-43樓</p>
合規顧問	<p>華富嘉洛企業融資有限公司 香港 皇后大道中29號 華人行18樓至19樓</p>
收款銀行	<p>東亞銀行有限公司 香港 德輔道中10號 東亞銀行大廈</p> <p>永隆銀行 香港 德輔道中45號 永隆銀行大廈</p>

公 司 資 料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部及中國主要營業地點	中國大連 沙河口區 東北路93號 億達廣場4座
香港主要營業地點	香港中環 干諾道中1號 友邦金融中心29樓 2903-05室
公司網站	www.yidachina.com.cn (該網站所載資料不構成本招股章程的一部份)
公司秘書	羅兆和先生HKICPA · AICPA
授權代表	孫燕生先生 中國 遼寧省 大連市 沙河口區 景山巷42號2-3 羅兆和先生 香港 羅便臣道103號 17樓F室
審核委員會	葉偉明先生(主席) 葉毓池先生 郭少牧先生
薪酬委員會	葉毓池先生(主席) 姜修文先生 郭少牧先生
提名委員會	孫蔭環先生(主席) 葉毓池先生 葉偉明先生
主要股份登記處	Codan Trust Company (Cayman) Limited Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-111 Cayman Islands

公 司 資 料

香港證券登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716室

主要往來銀行

中國進出口銀行
中國
北京市
西城區
復興門內大街
凱晨世貿中心西座

中國農業銀行大連分行
中國
大連
中山區
中山路10號

中國民生銀行大連分行
中國
大連
中山區
五五路4A號

行業概覽

本節及本招股章程其他章節所載資料及統計數據均來自不同官方及政府刊物、公開市場研究可獲得來源及我們委託戴德梁行上海獨立編製的市場研究報告(另有指明除外)。我們相信該等資料乃來自適當的來源，且我們在摘錄及轉載該等資料時已採取合理審慎的態度。我們並無理由相信該等資料於任何重大方面屬虛假或含誤導成份性或遺漏任何事實致使其在任何重大方面為錯誤或產生誤導。本公司、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、任何參與全球發售的其他方或彼等各自的董事、高級職員、代表、聯屬公司或顧問並無獨立核實該等資料，因此，並不對有關資料是否準確無誤及完整發表任何聲明。本招股章程所載若干資料及統計數據(包括摘錄自中國官方及政府刊物及來源的該等資料及統計數據)與中國或中國境外第三方編製的其他資料及統計數據可能並不一致。我們的董事確認經採取合理謹慎的措施後，自戴德梁行報告日期起，市場資料並無發生不利變動以致限制、否定本節所披露的資料或對其造成影響。

資料來源

針對全球發售，本公司已委託戴德梁行上海編製一份部分用於本招股章程的戴德梁行報告，以向有意投資者提供關於中國經濟、中國房地產市場及商務園區市場及本公司經營行業的資料。戴德梁行上海就編製戴德梁行報告向本公司收取人民幣850,000元的總費用，本公司認為該報告費用符合市價。

戴德梁行上海是戴德梁行控股有限公司的市場諮詢部。戴德梁行控股有限公司是一間全球性的房地產顧問，所提供的服務涵蓋投資代理、租賃代理、物業與設施管理、項目與建築諮詢、投資與資產管理、市場研究與預測以及估值。戴德梁行控股有限公司在52個國家設有208個辦事處。

市場研究報告乃由戴德梁行上海基於中國政府、知名研究機構及戴德梁行控股有限公司的專屬數據庫的數據編製。在研究過程中，戴德梁行上海採訪了當地商務園區及住宅行業的市場推廣代理人及市場觀察人士。

以下載列戴德梁行上海採用上述資料來源並視其為可靠來源的主要原因：

- 採納各中國政府機構的官方數據及公告乃一般市場慣例；及
- 訪談所得資料僅供參考，而本報告之結果並非基於該等訪談的結果。然而，戴德梁行上海向位於戴德梁行報告所涵蓋區域之政府及私人客戶所提供的市場研究，一直往績良好。

於編製戴德梁行報告時，戴德梁行上海倚賴於下列假設：

- 中國政府統計局公佈之所有數據乃真實及正確；
- 蒐集自相關地方房屋管理局有關住宅銷售交易的所有資料乃真實及正確；及
- 蒐集自土地資源管理局所的所有土地交易記錄乃真實及正確。

中國經濟概覽

中國經濟於2008–2011年的複合年增長率保持在10%左右。2013年，全年國內生產總值約人民幣56.9萬億元，增速為7.7%相對2012年的7.8%。中國在「十二五」中明確提出要將平穩發展放在首要位置，國內生產總值的年均增幅保持在7%左右。

中國房地產市場

中國房地產市場宏觀供應

受一系列針對房地產市場的緊縮措施影響，房地產投資額增速於2010年開始減緩，但投資總額保持在歷史高位。2012年房地產市場政策環境出現貨幣寬鬆政策，刺激了房地產商的投資力度，於2013年，房地產投資額達人民幣86,013億元，同比增長19.8%。

中國房地產市場自2014年初出現增速放緩跡象。根據中國國家統計局數據，2014年首四個月與2013年同期相比，中國商品房銷售下降7.8%；住宅物業及辦公樓物業的銷售分別下降9.9%及10.2%；以及商業及商用物業的銷售上漲3.5%；中國出售的商品房地產總面積減少6.9%；出售的住宅房地產及辦公樓的總面積分別減少8.6%及0.2%；以及出售的商業及商用房地產總面積增加3.4%。與2013年同期相比，2014年首四個月於房地產行業的總投資達人民幣22,322億元，較2013年同期增加16.4%。

本集團的市場份額及排名

下表載列就住宅物業總銷售額而言本集團於遼寧省大連市的排名及市場份額，就住宅物業銷售總額及就已竣工商務園項目的總建築面積及將於未來三年年底前竣工的商務園項目的總建築面積而言本集團於遼寧省大連市及中國的排名及市場份額。

	於大連 的市場份額	於大連 的排名	於中國 的市場份額	於中國 的排名
住宅物業：2013年總銷售額	8.2%	第一	不適用	不適用
商務園項目：已竣工總建築面積	76.4% ⁽¹⁾	第一	2.6% ⁽³⁾	第一
商務園項目：將於未來三年年底前竣工的 總建築面積	72.5% ⁽²⁾	第一	3.3% ⁽⁴⁾	第一

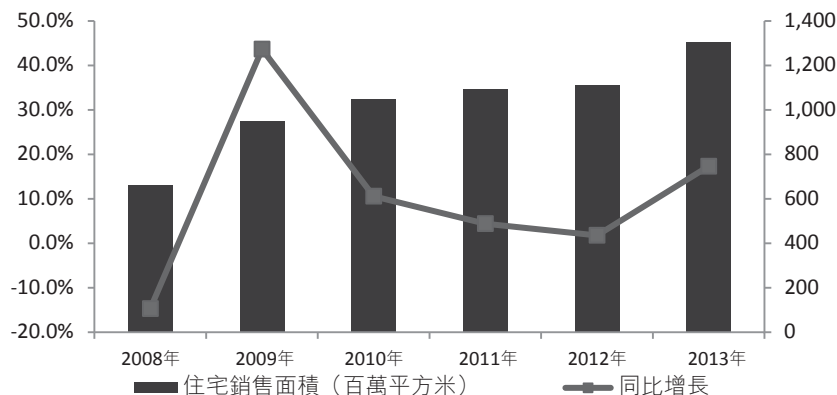
數據來源：戴德梁行上海；大連市房地產登記交易中心

附註：

- (1) 億達的已竣工商務園項目的總建築面積為3,360,000平方米，而大連市已竣工商務園項目的總建築面積為4,340,000平方米。
- (2) 億達擁有的將於未來三年竣工的商務園項目的總建築面積為6,560,000平方米，而大連市將於未來三年年底前竣工的商務園項目的總建築面積為9,230,000平方米。
- (3) 中國已竣工商務園項目的總建築面積為114,680,000平方米。
- (4) 中國將於未來三年年底前竣工的商務園項目的總建築面積為208,980,000平方米。

中國房地產市場宏觀需求

下圖載列中國房地產總銷售面積增速走勢。總銷售面積從2008年的659.7百萬平方米增長到2013年的1,305百萬平方米。



數據來源：國家統計局，戴德梁行上海。

行業概覽

下表載列於所示期間的中國各類商品房銷售面積變化。

年份	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
住宅銷售面積增速.....	(15.5)%	45.4%	8.3%	3.4%	2.0%	17.5%*
辦公樓銷售面積增速.....	(21.0)%	33.5%	22.4%	6.1%	12.4%	27.9%
商業營業房銷售面積增速.....	(9.4)%	26.7%	31.4%	12.5%	(1.4)%	9.1%
其他商品房銷售面積增速.....	19.6%	28.0%	47.5%	18.4%	(4.8)%	23.1%

數據來源：戴德梁行上海。

住宅商品房銷售面積受宏觀經濟緊縮政策影響較大。辦公樓和商用物業的銷售面積於2008年受全球經濟危機嚴重影響後呈現較快增速，辦公及商用物業的強勁需求對商務園區市場發展有促進作用。

中國商務園市場

中國商務園定義

商務園區位於非傳統城市中心區或非CBD區域，但交通便捷，不僅包含辦公且提供多功能配套設施予智力型公司或部門及住宅物業。商務園特點在低容積率、低密度、高綠化率、高獨立性。商務園區主要包括以下幾個方面：

用地規模。相對於城市中心區來說，密度相對較低；商務園區內用於辦公樓的土地性質多為科研用地、商業用地或工業用地。

區位。非傳統城市中心區或CBD區域，屬於傳統市中心商圈外圍的城市區域，但不包含城市鄉縣範圍。

交通。有多條快速幹道和2條以上城市主幹道直達或貫通。

園區功能。提供多重功能配套設施，來滿足企業客戶住宅與休閒功能的體驗和需求，一般商務園區包括以下5種功能中的至少2種或以上：辦公、商業、酒店、居住及公共配套設施。

園區形態。相對於城市中心區大體量高層建築形態而言，商務園區呈現許多個容積率1.5左右、平均建築層數低於10層及綠化率高於35%的低層小體量建築群；

客群特徵。需要良好的辦公環境以提高工作質量的智力型公司或部門：如軟件、研發及創意產業；需要獨立辦公環境進行統一資源管理的公司：如後台中心、外包基地等；注重內部管理統籌的企業；及不需要聚集在商務成本高的CBD，注重展示自身形象的企業，如：公司總部。

產業集聚。注重從事相似行業或處於同一產業鏈的公司集聚，達致商務園區內資訊互動及資源共用以及分工效果。

中國商務園區概覽

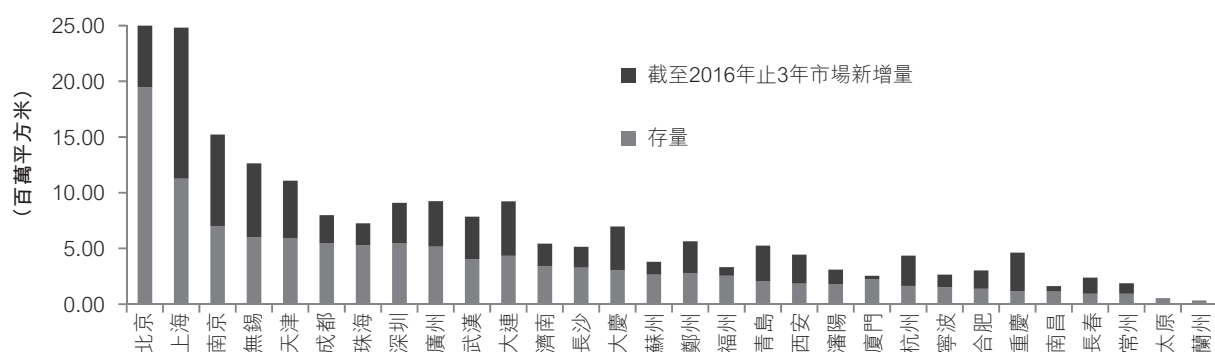
對高品質商務園區的需求由(i)智力密集型企業，特別是軟件、信息服務、商務服務、科技外包、生物醫藥業等公司不斷擴張的研發和業務流程外包業的強勁需求增長；(ii)一些大型企業希望在高成本的市中心以外區域建立良好環境的辦公空間的需求；及(iii)政府對於提升經濟價值鏈的策略以及支持制定研發和業務流程外包服務業集聚區的政策所驅動。截至2013年12月31日，商務園竣工量約114.7百萬平方米，預計截至2016年止未來3年新增商務園規模將達94.3百萬平方米。

有關商務園區市場的分析乃基於戴德梁行上海對中國414個商務園區(「**經調查的商務園區**」)進行的調查編製而成。戴德梁行上海認為以經調查的商務園區作為中國整體商務園區市場的代表實屬恰當。經調查的414個商務園區乃根據下列標準挑選：(i)目前已建成或3年內將完工；(ii)規模在10,000平方米以上；及(iii)位於擁有(a)相對較長的商務園區開發歷史；(b)具備較強的商務園產業基礎；(c)1-2個國家軟件火炬產業基地；及(d)具備強大外包服務能力的三十個城市中的其中一個。

分析不包括企業自建自用的工業園或項目，因其性質與戴德梁行上海所界定的商務園區並不一致。經調查的商務園區的未來三年新增量乃基於戴德梁行上海與園區經理的訪談及已公開披露的園區發展計劃釐定而成。

同時，根據戴德梁行報告，於經調查的商務園區中的154個以IT和服務外包為主導產業的商務園區(「**經調查的IT商務園區**」)，目前開發總量57.6百萬平方米，佔經調查商務園總面積的50.2%。預計未來3年截至2016年止新增此類商務園規模將在46.5百萬平方米。

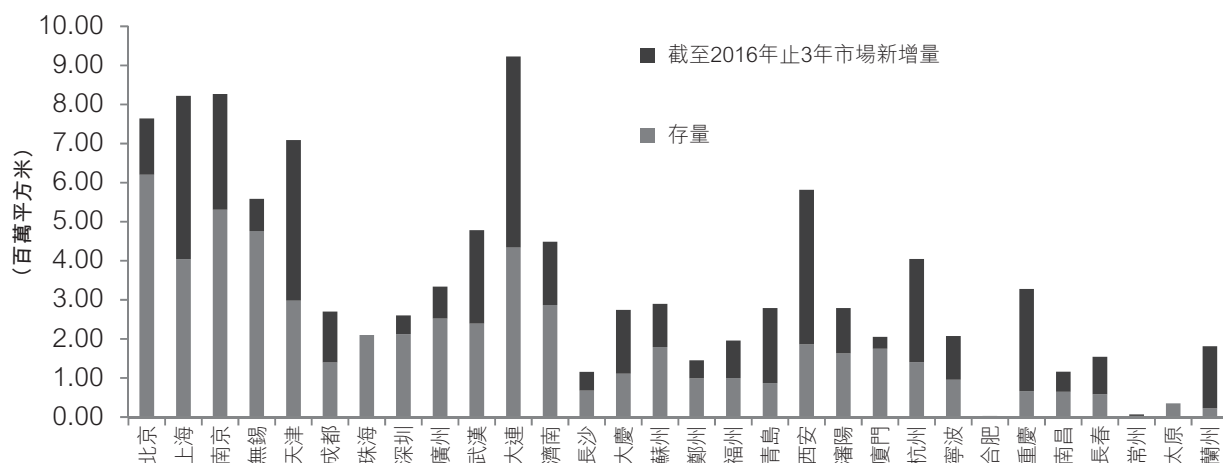
下表載列經調查的商務園區的竣工面積及市場新增量。面積以百萬平方米計。



數據來源：戴德梁行上海。

行業概覽

下表載列經調查的IT商務園區的竣工面積及市場新增量。面積以百萬平方米計。



數據來源：戴德梁行上海。

中國商務園區未來驅動力

中國商務園區未來需求驅動力主要來自產業驅動力 and 結構驅動力兩方面。

內部增長

內部增長主要來自軟件產業、電子資訊產業及生物醫藥產業等這幾大對商務園區租戶佔比較高的產業。根據戴德梁行報告，50.2%的商務園區為軟件業主導園區。

軟件業發展趨勢及前景

歷年來看，中國國內軟件業處於穩步增長的發展期，產業規模從2008年的人民幣7,600億元穩步增長至2012年人民幣25,000億元，複合年增長率34.8%；國內經濟穩步增長、內需市場持續擴大、國際市場有效拓展是產業快速發展的主要原因。歷年來看，中國國內軟件與信息服務外包產業企業數量不斷增長。隨著中央和各級地方服務外包人才補貼政策的進一步落實，中國軟件與信息服務外包產業從業人員規模繼續擴大，從2008年1.6百萬人次增長至2012年的5.3百萬人次，年均增長率在30%–38%。

其他重點行業發展趨勢及前景

2010年，中國電子資訊及通信業銷售收入達人民幣63,950億元，較2005年的人民幣31,010億元增加106%，六年間複合年增長率超過15%。2013年，通信網絡建設成為投資重點。預計「十二五」期間將達到2萬億元，較「十一五」期間人民幣1.5萬億元的投資額有較大提升。

行業概覽

生物產業被納入國家戰略性新興產業體系，2012年12月，國務院發佈的《生物產業發展規劃》明確了生物醫藥發展的主要任務。預計到2013年底，中國生物醫藥產業規模將達到1.2萬億元。

金融後臺中心，如銀行卡中心、呼叫中心、資料災備中心等，與金融機構的前臺相對分離。近年來，越來越多的後臺服務中心與總部分離並逐漸轉入城市近郊的商務園區中辦公。

結構性驅動力分析

結構性驅動力主要由於(i)商務園區的租金優勢；(ii)中國城市化進程發展不斷推進全研發活動增加；及(iii)政府產業政策支持。

商務園區的租金優勢

商務園區的辦公物業租金一般僅佔市中心的辦公物業租金的30%–50%，具有明顯價格優勢。這一因素使得商務園區辦公物業對考慮辦公成本因素的企業具有較強的吸引力，尤其是研發類高新技術企業、軟件及服務外包企業等不大講求公司對外形象而對成本較為敏感的企業。

城市化進程發展

城市化進程將促進集聚辦公，以降低資源浪費，並通過資源分享，信息分享和硬體分享等提升資源利用效率。商務園區的發展成為這一發展的硬體平台。IBM中國研究中心、甲骨文軟件研發中心、聯想集團等都已經選擇從中心商務區搬遷進商務園區內，使人才資源、信息資源和硬體資源的利用效率大大提高。

隨著城市化不斷發展，城市近郊的基礎建設將逐漸提高，交通系統預期將逐步完善。基礎建設及交通系統的改善推動城市郊區的整體建設，為商務園區的發展提供基礎，促進辦公人口、居住人口流入。

研發活動增加

中國的研究和發展(R&D)經費保持每年增速在20%或以上。按照中國《國家中長期科技發展規劃》，到2020年中國的研發經費佔GDP的比例將達到2.5%，將在2020–2023年超過美國，成為研發經費總量投入世界第一大國。企業研發類投資的增長將繼續對研發類辦公空間需求產生支撐，特別是不斷擴大研發部門或將研發部門自生產部門分離獨立運作的企業，將推動商務園辦公空間的需求。

政府政策支持

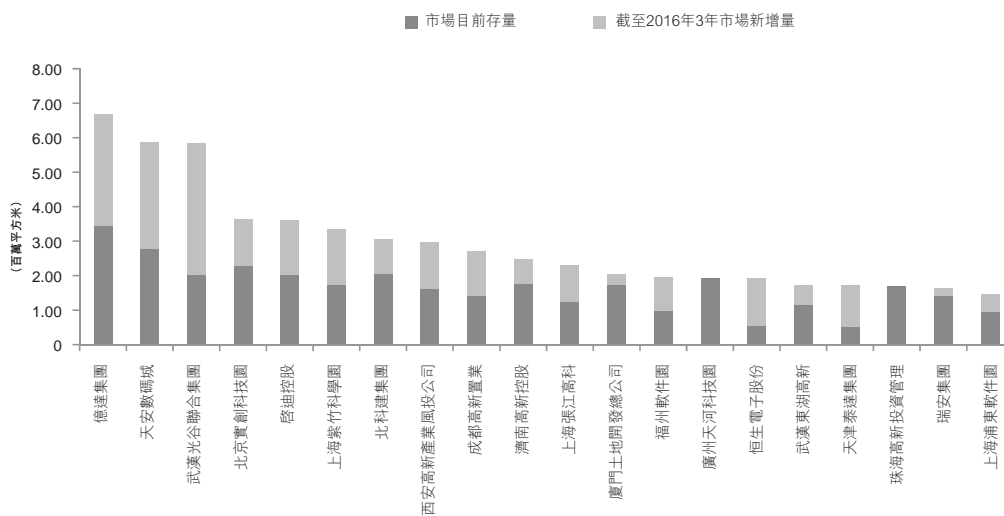
軟件和資訊服務業，生物醫藥，電子資訊均為政府於十二五期間主力扶持的產業：

根據《軟件和資訊技術服務業十二五發展規劃》，中國在未來幾年內將著力創建多個軟件名城、軟件和資訊服務業示範基地，以形成產業集聚效應。同時，針對企業的稅收優惠、獎勵補助，以及對軟件和資訊技術服務業從業人才的津貼、培養和政策支持，將進一步有助於軟件企業的持續發展，以及鼓勵新企業加入。

中國商務園區市場競爭環境

中國的商務園行業比較分散。商務園行業的開發商總體可以分為四大類，分別為政府主導開發商、國內綜合地產開發商，國外商務園開發商以及國內商務園開發商等類型。政府主導開發商側重於開發為數不多的當地項目，而國外商務園開發商和國內綜合房地產開發商在中國開發的園區一般較小，並僅進駐少數城市。目前僅有少數成熟的國內商務園開發商在全國各地均有商務園項目。

以下圖表列出截至2013年12月31日，中國商務園市場的前20大商務園發商(百萬平方米)：



數據來源：戴德梁行上海。

根據戴德梁行報告，截至2013年12月31日，中國前20大商務園區開發商排名和市場份額中，我們目前以3.33百萬平方米排名第一；而按照未來3年即將完工上市的商務園區規模，我們也同樣排名第一。

商務園成功因素

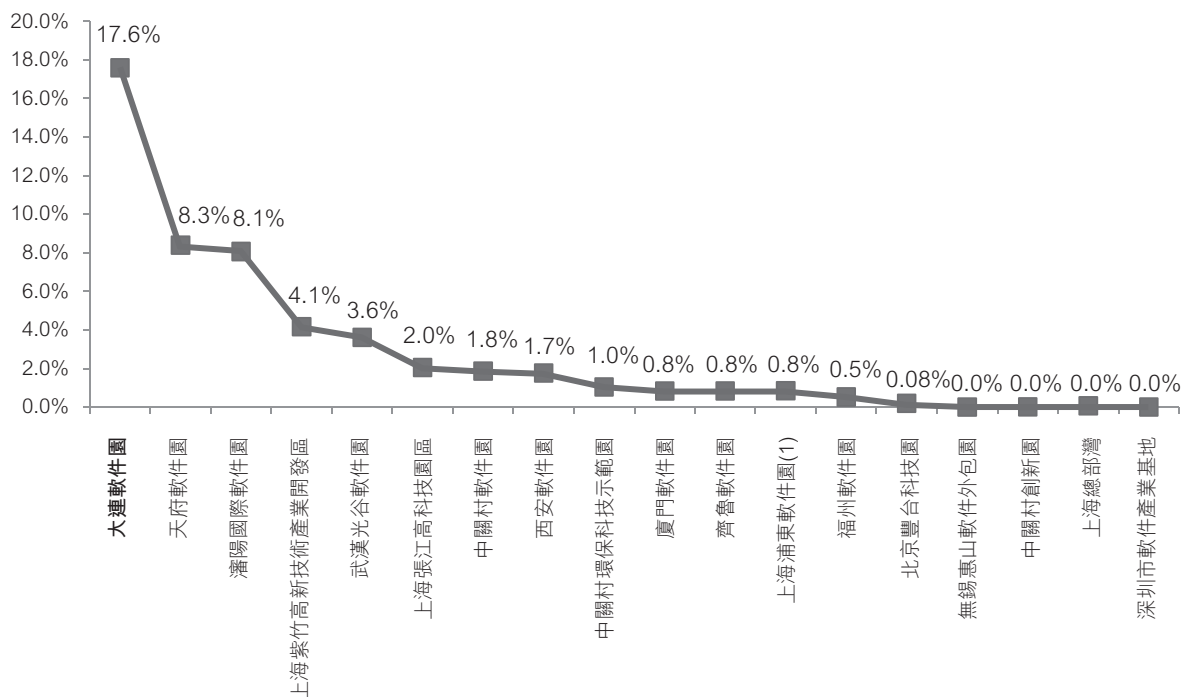
戴德梁行報告總結商務園取得成功的幾個關鍵因素如下：

良好的項目績效記錄以提升品牌認知和企業形象

成功的商務園項目，可以為開發企業品牌知名度及企業形象的提升帶來顯著的驅動，因為良好的項目績效，可以反映企業的開發運營實力，有助於開發企業獲取目標市場當地政府的支持，從而在土地、政策爭取等方面尋得機會。商務園區吸引優質租戶的能力是其

行業概覽

整體績效的重要指標。下圖載列入駐中國前20大商務園區的世界五百強企業於單個商務園區的總租戶佔比。我們的大連軟件園有17.6%的租戶來自世界五百強企業，排名第一。



(1) 祖沖之園

數據來源：戴德梁行上海。

在商務園區開發與運營方面的專業度

對產業的深度豐富的認知的運營經驗是商務園開發企業核心競爭指標。商務園開發企業將面臨物業選址、產品設計、開發建設等房地產開發方面的要求，以及外包及租戶維護、特別是裝備設施設計、產業政策爭取、初創企業扶持等園區和產業運營方面的挑戰。國內商務園主流開發企業經常通過合作，形成開發和運營方面的優勢互補，例如，本公司分別與瑞安和騰飛強強聯合，分別打造了大連騰飛軟件園和大連天地這樣的大型成功項目。

良好的政府關係並獲取政府的有力支持

基於政治、經濟等方面的動力驅使，地區政府十分重視地區經濟的健康發展。大規模的基礎設施建設或產業投資將影響區域未來經濟的發展，因此，政府將謹慎選擇合適的投資機會以及開發企業。政府支持將使企業多方面獲益，如新項目的土地價格、優質企業的引薦、以及優厚政策等等。

對我們業務所在城市的分析

大連

經濟概覽

近年來，隨著國內外經濟形勢的不斷向好，大連市總體經濟逐漸趨穩，並保持穩定增長。下表載列於所示期間的大連的若干經濟數據。

行業概覽

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
地區生產總值(人民幣十億元)	380.3	435.0	515.8	615.1	700.3	765.1
GDP增長率	21%	14%	19%	19%	14%	9.3%
固定資產投資總額 (人民幣十億元)	251.3	327.4	404.8	458.0	565.4	647.8
實際利用外資(十億美元)	5.0	6.0	10.0	11.0	12.4	不適用 ⁽¹⁾
房地產開發投資總額 (人民幣十億元)	49.6	57.9	76.8	110.8	139.7	171.0
社會消費品零售總額 (人民幣十億元)	118.3	138.4	164.0	192.5	222.4	252.7
人均可支配收入(人民幣元)	17,500	19,014	21,293	24,276	27,539	30,328
城市常住人口數(百萬人)	5.83	5.85	5.86	5.89	5.90	不適用 ⁽¹⁾

數據來源：大連各年統計公報，戴德梁行上海。

(1) 並無官方數據。

大連商務園市場

大連商務園區的供應主要從1999年大連軟件園的建成開始，現階段市場新增供應主要集中在大連高新園區及大連生態科技城區。目前大連軟件園為大連市最成熟的商務園區，其總規劃面積為2.5百萬平方米，目前已開發2.1百萬平方米。2010年以前大連商務園區供應以大連軟件園及大連騰飛軟件園為主，2011年至2013年大連天地及大連生態科技創新城等項目陸續進入市場開始供應。目前大連商務園區市場主要的開發商有本集團、瑞安集團、騰飛集團等。

大連市商務園區市場整體上還處於快速發展階段。我們在大連市商務園區市場佔主導地位。在大連，我們為商務園區市場開發量最高的開發商。下表載列於所示期間的大連商務園區的若干資料。

主要園區	開發商	截至 2013年6月30日 已開發建築面積 (千平方米)
大連軟件園	本集團	2,070
大連天地	瑞安房地產有限公司48%股權、本集團30%股權、 瑞安建業有限公司22%股權	750
大連生態科技創新城核心區 商務園	本集團	700
億達信息軟件園	本集團	290
大連高新園區智業廣場	大連海明置業有限公司	210
中冶藍城	大連中冶京城置業有限公司	170
大連騰飛軟件園	騰飛50%股權、本集團50%股權	160

數據來源：戴德梁行上海。

目前大連商務園區的辦公室大部分都是出租為主，出售辦公樓項目較少，而配套住宅部份則用於出售。目前大連商務園區的租戶主要來自軟件、電子資訊、人事外包及金融服務行業，專業服務、廣告傳媒等行業佔有較小比例。

行業概覽

大連商務園區辦公物業歷年供給、需求及出租率

大連商務園區辦公物業供應平穩增長，至2013年全市商務園區辦公物業存量達到1.24百萬平方米，主要以大連軟件園、大連騰飛軟件園及大連天地軟件園等幾個項目為主。

從2010年至2013年雖然每年均有200,000平方米左右的辦公室供應量，但是大連商務園區整體入住率水準依然平穩上漲，2013年達到82%，其中大連軟件園自開園以來出租率一直保持在80%以上。近年來隨著大連市宏觀經濟的迅速發展及政府對軟件和服務外包、金融服務等產業政策支援，加大了大連市場對商務園區辦公物業的需求。

下表載列於所示年度的大連商務園區辦公物業的關鍵指標：

指標	2010年	2011年	2012年	2013年
平均實際租金(人民幣元/平方米/月)...	55.0	54.9	52.5	53.6
平均租用率.....	62%	78%	79%	82%
總存量(千平方米).....	630	870	1,070	1,240

數據來源：戴德梁行上海。

大連住宅市場

2010年以來，大連住宅市場發展穩定，受2011年限購政策影響，大連市商品住宅成交量有所回落，2012年及2013年成交量逐漸回升，成交價格在總體保持上漲的情況下呈現小幅波動。

下表載列於所示年度的大連住宅物業的關鍵指標：

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
已完工住宅總建築面積(百萬平方米)...	6.4	4.7	4.6	8.0	5.9	不適用 ⁽¹⁾
在建住宅總建築面積(百萬平方米).....	26.4	28.1	40.1	49.2	48.3	不適用 ⁽¹⁾
住宅總銷售額(人民幣十億元).....	43.3	67.5	76.2	66.1	73.3	86.8
售出住宅總建築面積(百萬平方米).....	7.7	10.9	11.3	8.3	9.7	11.0
住宅平均售價*(人民幣元/平方米).....	5,617	6,175	6,759	7,929	7,588	7,859

數據來源：大連市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(1) 官方數據未發佈

根據戴德梁行上海，隨著近兩年新樓盤的大量開發，大連軟件園住宅物業的平均售價持續上漲，略高於市內四區平均水準。由此可見，得益於產業發展、行業聚集及人才大量湧入，大連軟件園所位於的高新園區的住宅市場供需兩旺，發展穩定。

下表載列於2013年，按銷售價值計算，前五大開發商於大連市的總住宅銷售價值。

排名	開發商
1	億達
2	遠洋地產控股有限公司
3	萬科企業股份有限公司
4	華潤置地有限公司
5	萬達集團

數據來源：戴德梁行上海。

行業概覽

根據戴德梁行上海，於自2013年，以銷售金額計，我們在大連佔有最大的市場份額。

我們的大連軟件園帶來118,500名的居住人口以及3,258,800平方米住宅建築面積需求，並成功晉身大連新興的城市副中心。根據戴德梁行上海，我們在大連軟件園的住宅項目的平均售價較鄰近地區類似的住宅項目高18.5%。此外，根據戴德梁行上海，我們於往績記錄期間出售10%的住宅物業予我們的現有客戶。

武漢

經濟概覽

近五年，武漢經濟快速發展，複合年增長率19%。工業運行態勢良好，有賴汽車、光電子、裝備製造等支柱產業的快速發展。大型企業繼續在武漢擴大其規模。截至2013年，101家世界五百強企業進駐武漢。下表載列於所示期間的武漢的若干經濟數據。

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
地區生產總值(人民幣十億元)	396	456	552	676	800	905
GDP增長率	26%	15%	21%	22%	18%	13%
固定資產投資總額(人民幣十億元)	220	292	365	423	502	600
實際利用外資(十億美元)	2.6	2.9	3.3	3.8	4.4	5.3
房地產開發投資額(人民幣十億元)	57	78	102	127	158	191
社會消費品零售總額(人民幣十億元)	185	216	252	296	343	388
人均可支配收入(人民幣元)	16,712	18,385	20,806	23,738	27,061	29,821
城市常住人口數(百萬人)	8.33	9.10	8.37	10.02	10.12	10.22

數據來源：武漢各年統計發展公報，戴德梁行上海。

武漢商務園區市場

武漢商務園區供應主要從2003年光谷創業街的建成開始，主要集中在東湖高新區。活躍在武漢商務園區市場上的開發商多為武漢本地開發商，以光谷聯合集團和東湖高新集團兩大主體為主。下表載列武漢商務園區的若干資料。

主要商務園區	開發商	目前已開發規模 (千平方米)
光谷軟件園	光谷聯合集團	800
光谷金融港	光谷聯合集團	690
第一企業社區	卓爾集團	580
光谷生物城	武漢高科醫療器械園、武漢光谷生物醫藥產業園	460
國際企業中心	東湖高新集團	400
SBI創業街	東湖創業	370
武漢軟件新城	本集團、東湖高新集團、湖北省聯合發展投資集團	200
中部慧谷	武漢財富興園置業	160
光谷•芯中心	東湖高新集團	150
華工科技園創新基地	華工科技園創新基地	140
光谷總部空間	國測科技	110
企業研創中心	光谷聯合集團	60
創意產業基地	光谷創意產業基地建設投資	42

數據來源：戴德梁行上海。

行業概覽

武漢商務園區辦公室基本上是出售型。配套設施一般為服務型公寓和酒店。武漢商務園區主導產業基本以軟件、電子資訊、金融服務、生物醫藥、廣告傳媒五大行業為主，新材料、建築建材、機械製造等行業也有一定比例。

武漢商務園區辦公物業供給、需求及出租率

2003年光谷軟件園開始動工並於2006年開始運營。該商務園的成功帶動整個武漢商務園區整體市場的發展。同時武漢宏觀經濟近四年快速發展以及政府對軟件外包、金融機構後台、生物醫藥、科技服務等產業大力政策支援等，至2013年全市商務園區辦公供應量達到4.1百萬平方米。

過去四年，在軟件園快速發展的同時，整體入住率水準也比較穩定，2013年達到84%，光谷軟件園自2010年開始處於幾乎滿租狀態，大大拉升了整個武漢商務園區平均入住率水準。

武漢商務園區近幾年租賃情況良好，租金平穩增長，平均租金水準從2010年人民幣23元／平方米／月增長到2013年的人民幣37元／平方米／月；其中光谷軟件園達到區域最高租金水準，2013年達到人民幣50元／平方米／月。

下表載列於所示年度的武漢商務園區辦公物業的關鍵指標：

指標	2010年	2011年	2012年	2013年
平均實際租金(人民幣元／平方米／月)...	22.9	29.4	32.9	36.6
平均租用率.....	85%	84%	85%	84%
總存量(千平方米).....	1,820	2,160	3,230	4,140

數據來源：戴德梁行上海。

武漢住宅市場

近幾年武漢住宅市場整體發展相對平穩。

下表載列於所示年度的武漢住宅物業的關鍵指標：

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
已完工住宅總建築面積(百萬平方米)...	7.7	8.2	7.3	9.2	9.0	5.3
在建住宅總建築面積(百萬平方米).....	32.2	35.8	38.1	45.0	50.7	62.3
住宅總銷售額(人民幣十億元).....	32.0	54.1	60.6	79.1	95.9	不適用 ⁽¹⁾
售出住宅總建築面積(百萬平方米).....	6.8	10.4	10.9	11.7	13.9	不適用 ^{(1)*}
住宅平均售價*(人民幣元／平方米).....	4,680	5,199	5,552	6,768	6,895	不適用 ^{(1)*}

數據來源：武漢市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(1) 並無官方數據。

武昌、江漢、礄口、江岸四區平均售價處於武漢高位，東湖高新區均價處於武漢中等水準，東湖高新區依託吸引的價格、產業人口優勢，帶動區域住宅市場迅猛發展，其成交、供應均處於武漢領先水準；東湖高新區住宅迅猛發展的同時，平均售價也逐步提升，2010年均價是武漢均價的84%，2013年已增長至接近武漢平均水準。東湖高新區區域產業發展、人才集聚有力提升區域的住宅市場。

行業概覽

成都

經濟概覽

成都是西部地區的中心城市，常住人口14.18百萬人，名列副省級城市第一位。2012年末，中心城區面積是515平方公里⁽¹⁾，常住人口有6.70百萬人⁽¹⁾。2013年，成都實現地區生產總值人民幣9,109億元。一、二、三產業比例關係為4.3：52.7：43.0。從近幾年的發展情況來看，宏觀經濟增長速度較為平穩。每年房地產開發投資佔GDP的比重都在20%以上。

(1) 並無2013年官方數據

成都住宅市場⁽²⁾

下表載列於所示年度的成都住宅物業的關鍵指標。

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
已完工住宅總建築面積 (百萬平方米).....	15.4	18.7	18.4	21.8	19.6
在建住宅總建築面積 (百萬平方米).....	55.7	79	88.3	110.7	122.5
住宅總銷售額 (人民幣十億元).....	53.7	133	128.2	84.2	150.3
售出住宅總建築面積 (百萬平方米).....	10.8	25.8	20.2	12.6	23.9
住宅平均售價* (人民幣元/平方米).....	4,996	5,157	6,332	6,682	6,296

數據來源：成都市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(2) 並無2013年官方數據

瀋陽

經濟概覽⁽³⁾

自2008年以來瀋陽市歷年地區生產總值穩步增長，至2012年達到人民幣6,606億元。過去5年來瀋陽市經濟結構仍然以重工業為主導，現代服務業次之。其中房地產開發投資增速穩定，佔固定資產比例水準維持在15%以上，複合年增長率17.7%。瀋陽市城市居民可支配收入歷年穩步增長，2012年增至人民幣26,430元，自2008年起計，複合年增長率為11.2%。

(3) 並無2013年官方數據

瀋陽住宅市場⁽⁴⁾

下表載列於所示年度的瀋陽住宅物業的關鍵指標。

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
已完工住宅總建築面積 (百萬平方米).....	13.1	9.1	13.5	16.7	15.2
在建住宅總建築面積 (百萬平方米).....	58.5	68.5	88.6	102.9	110.0
住宅總銷售額 (人民幣十億元).....	37.1	48.0	71.4	84.1	85.8
售出住宅總建築面積 (百萬平方米).....	10.8	12.2	14.1	14.4	13.8
住宅平均售價* (人民幣元/平方米).....	3,439	3,928	5,063	5,822	6,226

數據來源：瀋陽市統計局，戴德梁行上海。

* 計算所得，涉及湊整誤差

(4) 並無2013年官方數據

以下為有關中國房地產業各方面的中國法律法規概要。

建立房地產開發企業

根據全國人民代表大會常委會於1994年7月5日頒佈並於2007年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》(「**城市房地產法**」)，房地產開發企業為以盈利為目的，從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於1998年7月20日頒佈的《城市房地產開發經營管理條例》(「**開發條例**」)，從事房地產開發的企業應當具備下列條件：(1)有人民幣1百萬元以上的註冊資本；及(2)有4名以上持有資格證書的房地產專業，建築工程專業的專職技術人員及2名以上持有相關資格證書的專職會計人員。開發條例亦規定，省、自治區、直轄市的當地政府可以根據當地實際情況，對設立房地產開發企業的註冊資本和專業技術人員的條件作出更嚴格規定。

根據開發條例，開發商設立房地產開發企業，應當向工商行政管理部門申請登記。房地產開發企業亦應當自領取營業執照之日起30日內，到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。

於2009年5月25日，國務院頒佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，並將保障性住房及普通商品住房項目的最低資本金比例要求由35%降至20%，而其他房地產項目的最低資本金要求已降為30%。

外商投資房地產企業

根據商務部及國家發展和改革委員會(「**國家發改委**」)於2004年11月30日聯合頒佈並於2007年10月31日及2011年12月24日修訂的《外商投資產業指導目錄》，土地成片開發、高檔賓館、別墅、高檔寫字樓及國際會展中心及大型主題公園的建設、經營以及房地產二級市場交易及房地產仲介或經紀公司的外商企業投資屬外商投資受到限制的產業類別，而其他類別的房地產開發有關的外商投資屬允許類外商投資產業類別。

根據國家發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資100百萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目及總投資50百萬美元或以上的限制類外商投資項目由國家發改委審批。總投資500百萬美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目及總投資100百萬美元或以上的限制類外商投資項目經國家發改委審批後，須進一步獲得國務院批准。

根據商務部及國家發改委頒佈且於2012年1月30日生效的《外商投資產業指導目錄(2011年修訂)》，由外商投資者單獨進行土地成片開發、別墅及高爾夫球場的興建及經營屬禁止

外商投資的產業類別。與中國合作夥伴共同開發成片土地、建設及經營高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心屬外商投資受到限制的產業類別，而其他房地產開發屬許可外商投資的產業類別。

外商投資房地產企業可以中外合資經營企業、中外合作經營企業或外商獨資企業的形式開辦。在企業登記之前，必須由商務主管部門批准設立，頒發《外商投資企業批准證書》。

於2006年7月11日，住房和城鄉建設部、商務部、發改委、中國人民銀行、國家工商總局及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「意見」）。根據意見，房地產市場外資進入和管理必須符合下列規定：

- 境外企業或個人在境內投資購買非自用房地產，須按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關部門批准並辦理有關登記後，境外企業或個人方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 外商投資設立房地產企業，總投資為10百萬美元或以上的，註冊資金不得低於總投資的50%。總投資低於10百萬美元的，註冊資本金仍按現行規定執行。
- 商務主管部門和工商行政管理機構負責依法批准設立和辦理外商投資房地產開發企業註冊登記手續，頒發一年期《外商投資企業批准證書》和《營業執照》。外商投資房地產開發企業根據土地出讓合同付清土地使用權出讓金後，須就土地申辦《土地使用權證》，憑上述《土地使用權證》到商務主管部門換發正式的《外商投資企業批准證書》及更新的《營業執照》。
- 外商投資房地產開發企業的項目或股權轉讓，以及境外投資者併購境內房地產開發企業應嚴格遵守有關法律法規和政策規定及獲得相關批文。投資者應提交：(1) 履行《國有土地使用權出讓合同》的保證函；(2) 《建設用地規劃許可證》及《建設工程規劃許可證》；(3) 《土地使用權證》；(4) 建設主管部門的變更備案證明；及(5) 稅務機關出具的相關納稅證明材料。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產開發企業，或收購合資經營企業中方股權的，須妥善安置職工、負責償還企業債務、並以自有資金一次性支付全部轉讓金。倘境外投資者的記錄顯示境外投資者未有遵守有關勞動法律，擁有不健全財務紀錄，或未全數支付之前的收購對價，將不得進行上述活動。

監管概覽

於2006年8月14日，商務部辦公廳頒佈關於貫徹落實《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》的通知(「通知」)。該通知不僅重申該意見所列明與外商投資房地產行業有關的相關條文，亦界定外商投資房地產企業的定義。外商投資房地產企業是指從事普通住宅、公寓、住宅等各類住宅、酒店(飯店)、度假村、寫字樓、會展中心、商業設施、主題公園等建設經營，或就上述建設項目進行土地開發或成片開發項目的外商投資企業(「外商投資企業」)。

於2006年9月1日，住房和城鄉建設部及國家外匯管理局聯合頒佈《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》，監管房地產開發企業，主要條文如下：

- 對房地產開發企業而言，經常項目外匯賬戶不得保留香港、澳門及台灣居民及海外華僑境外的購房款；
- 倘尚未悉數繳付與外商投資房地產企業有關的註冊資本，或尚未取得國有土地使用證，或開發項目的資本金未達到項目總投資的35%，則外商投資房地產企業不得向境外借用外債；
- 倘境外機構及個人通過股份轉讓或任何其他方法併購國內房地產企業，或收購合資公司中方股份，則該境外機構及個人須一次性支付轉讓對價，否則國家外匯管理局將不會進行任何外匯交易有關的外匯登記。

於2007年5月23日，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》，其規定(其中包括)：

- 嚴格控制外商於中國投資高檔房地產；
- 取得設立外商投資房地產企業的批准前：(a)應先取得土地使用權證及房屋所有權證，或(b)應先就取得土地使用權或房屋所有權簽訂合同；
- 已設立外商投資企業於擴展業務至房地產經營前須取得有關批文，已設立的房地產開發企業於擴充其房地產經營業務前須取得新批文；
- 嚴格控制以返程投資方式併購或投資境內房地產企業。境外投資者不得取得境內企業的控制權以規避外商投資房地產企業有關的審批程式；
- 外商投資房地產企業的中國投資方不得以任何形式(不論是明示或暗示)就向任何一方分配固定回報提供任何保證；
- 地方審批部門批准設立外商投資房地產企業，應適時依法向商務部備案；及

監管概覽

- 外匯管理部門及外匯指定銀行對未完成商務部備案手續或未通過外商投資企業聯合年檢的外商投資房地產企業，不予辦理資本項目結售滙手續。

於2008年7月1日，商務部實施《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》，委托省級商務主管部門於審批項目合法性、真實性及準確性後核對房地產項目外商投資有關的事宜。

根據國家外匯管理局於2008年8月29日頒佈的《關於完善外商投資企業外匯資本金支付結滙管理有關業務操作問題的通知》，除中國法律或規例另行許可者外，外滙注資結滙所得人民幣資金僅可用於外商投資企業獲批准業務範圍內的活動，且不得用於境內股權投資或收購。

於2010年4月6日，國務院頒佈《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》。該意見規定，除根據政府核准的投資項目目錄須經國務院相關部門批准的項目外，《外商投資產業指導目錄》所列鼓勵類或允許類行業類別的項目可由當地政府部門批准，惟該項目的總投資（包括增資）不得超過300百萬美元。

於2010年5月4日，國家發改委頒佈《關於做好外商投資項目下放核准許可權工作的通知》，訂明須下放外商投資項目核准許可權及簡化項目核准程式。通知規定，除《政府核准的投資項目目錄》規定須經國務院相關部門核准的項目外，《外商投資產業指導目錄》所列鼓勵類或允許類產業類別的外商投資項目須由省級發改委核准，惟總投資（包括增資）不得超過300百萬美元。通知進一步訂明，於核准許可權下放後，項目申請及核准文件以及核准條件及程式仍須根據《外商投資項目核准暫行管理辦法》釐定。根據通知，《外商投資產業指導目錄》中限制類項目核准許可權暫不下放。

於2010年6月10日，商務部發佈《商務部關於下放外商投資審批許可權有關問題的通知》。根據通知，商務部相關地方分支機構獲授權審批及管理外商投資產業指導目錄所列總投資不高於300百萬美元的鼓勵類及允許類外商投資企業的設立及變更。

於2010年11月22日，商務部頒佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》，通知規定（其中包括），以海外資金於中國設立的房地產企業不得通過購買、出售已建房地產物業或在建房地產物業進行套利。各地商務主管部門不得批准從事房地產開發及管理業務的投資性公司。

於2011年2月5日，國土資源部頒佈《關於切實做好2011年城市住房用地管理和調控重點工作的通知》。通知要求加強住房建設程式監督以及調查及消除違反房地產開發法律及法規的行為，限制大戶型住房供地及禁止興建別墅。根據本通知，有關部門將落實建設項目開竣工申報制度，並調查及處理屯地及閒置土地活動。

房地產開發企業資質

房地產開發企業資質等級

根據開發條例，房地產開發企業應當自領取營業執照後30日內到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。房地產開發主管部門應當根據房地產開發企業的資產、專業技術人員和業內成就等，核定其資質等級申請。房地產開發企業盡可於其核准的資質範圍內從事房地產開發項目。

根據住房和城鄉建設部頒佈並於2000年3月29日施行的《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業應申請核定企業資質登記。未取得房地產開發資質等級證書的企業，不得開發及銷售房地產。

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產企業資質分為一、二、三、四共四個等級，不同資質等級由相應主管部門審批。其中：一級資質由省、自治區或直轄市政府建設主管部門初審，然後經國務院建設主管部門終審；二級資質及二級資質以下開發商的審批辦法由省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制訂。經資質審查合格的開發商，由資質審批部門發給相應等級的資質證書。新設立的房地產開發企業向房地產開發主管部門備案後，後者應當於30日內向合資格的房地產開發商發出《暫定資質證書》，《暫定資質證書》有效期為一年，自發證日期起計，房地產開發主管部門可視企業實際經營情況延長有效期，但延長期限不得超過兩年。房地產開發企業應在《暫定資質證書》有效期屆滿前一個月內向房地產開發主管部門申請核定資質等級。

房地產開發企業的業務範圍

根據《房地產開發企業資質管理規定》，任何資質等級開發商僅可於其或批准業務範圍內從事房地產開發及經營業務，不得越級承擔業務。一級資質的房地產開發企業承擔房地產項目的建設規模不受限制，可以於全國範圍內承攬房地產開發項目。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可以承擔建築面積250,000平方米以下的項目，業務的具體範圍由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門釐定。

房地產開發企業的資質年檢

根據《房地產開發企業資質管理規定》，房地產開發企業的資質實行年檢制度。一級資質房地產開發企業的資質年檢由國務院建設主管部門或者其委托的機構負責。二級資質或二級資質以下開發商的資質年檢由相關省、自治區或直轄市人民政府的建設主管部門制定辦法。

房地產項目開發

房地產開發土地

根據國務院於1990年5月19日頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(「出讓和轉讓暫行條例」)，國有土地使用權出讓及轉讓制度獲採納。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為將土地使用權在一定年限內讓予土地使用者的代價，土地使用者的土地使用權在使用年限內可轉讓、出租、抵押或用於其他商業開發活動。根據出讓和轉讓暫行條例及城市房地產管理法，有關市、縣地方政府土地管理部門應與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，規定土地使用權出讓。土地使用者須根據出讓合同的規定支付土地出讓金。於悉數支付土地出讓金後，土地使用者應向土地管理部門辦理登記，領取國有土地使用證，獲得土地使用權。開發條例規定，擬用作房地產開發土地的土地使用權應以出讓方式取得；惟中國法律或國務院規定可以採用撥款方式獲得的土地使用權除外。

根據國土資源部於2002年5月9日頒佈、於2002年7月1日實施的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》，商業、旅遊、娛樂和商品住宅等商業用地，須以招標、公開拍賣或者掛牌方式出讓。土地使用權投標指有關土地管理部門(「出讓人」)發出招標公告，邀請個人、法人或其他機構(無論為指定或其他情況)參與一幅特定地塊的土地使用權投標，根據投標結果確定土地使用者。土地使用權拍賣指出讓人發出拍賣公告，而競買人可於指定時間及地點公開競投一幅土地。掛牌出讓指出讓人發出掛牌出讓公告，規定土地出讓條件及招標人於指定期間內在指定土地交易場所掛牌。招標、拍賣及掛牌出讓的程式可概括如下(就本概要而言，招標、拍賣及掛牌出售參與者稱為「競買人」)：

- 市、縣人民政府土地行政主管部門(「出讓人」)至少在公開招標、拍賣或掛牌日前20日發佈公告，列明該幅土地的基本情況、投標人的資格要求、確定中標人的方法和標準以及投標保證金等條件。
- 出讓人須對投標申請人進行資格審查，亦須通知符合公告規定條件者參加招標、公開拍賣或掛牌出讓。

監管概覽

- 以公開招標、拍賣或掛牌方式確定中標人後，出讓人須與中標人簽訂成交確認書。出讓人退還其他申請人之保證金。
- 出讓人與中標人須於確認書所規定時間及地點簽訂國有土地使用權出讓合同。中標人支付的投標保證金會視為部份土地使用權出讓金。
- 中標人悉數支付出讓金後，須依法申請辦理土地登記。市、縣級或以上人民政府會發出《土地使用權證》。

於2003年6月11日，國土資源部頒佈《協議出讓國有土地使用權規定》。根據該規定，倘若僅有一個實體有意使用土地，則土地使用權(不包括商業、旅遊、娛樂及商品住宅房地產用途的土地使用權)可以協議形式出讓。倘兩個或兩個以上實體有意獲取土地使用權，則有關土地使用權可透過招標、拍賣或掛牌方式出讓。

根據國土資源部於2003年9月4日頒佈的《關於加強城市建設用地審查報批工作有關問題的通知》，自本通知發佈之日起，嚴格控制高級商品房的土地使用權授出，停止申請報批別墅用地。於2006年5月30日，國土資源部發佈《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，規定房地產開發用地必須採用招標、公開拍賣或掛牌方式出讓；堅決執行停止別墅類房地產開發項目的規定；自緊急通知頒佈之日起，一律停止別墅供地和辦理相關用地手續。

根據《關於當前進一步從嚴土地管理的緊急通知》，土地主管部門須嚴格遵守由國土資源部及國家工商總局聯合頒佈的《國有土地使用權出讓合同條款示範文本》及《國有土地使用權出讓補充合同條款示範文本》(試行)。有關土地出讓的文件應列明規劃、建設及土地使用(如有關戶型及容積率限制以及開工及竣工時間的限制的規定)。全部該等規定須載列於土地出讓合同。

於2007年9月21日，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，於2007年11月1日生效。該規定規定法律基準、原則、範圍、程式及透過招標、公開拍賣或掛牌出讓國有土地使用權的法律責任。該規定明確列明，用作工業用地的土地出讓亦須透過招標、公開拍賣或掛牌方式出讓。

於2007年9月30日，國土資源部發佈進一步加強土地供應調控的新通知，規定開發作廉租住房、經濟適用住房及中低價位、中小套型住房之用的土地供應不得少於年度土地供應總量的70%；土地及資源主管部門須控制每幅土地的面積及增加土地供應的數目，以防止房地產開發企業囤積土地。房地產開發企業須根據相關土地使用權出讓合同條款開發土

地，房地產開發企業違反有關條款將被限制或禁止參與未來的土地拍賣。一般而言，每幅土地的開發期限不得超過三年。

於2007年11月19日，財政部、中國人民銀行及國土資源部頒佈《土地儲備管理辦法》，界定「土地儲備」並規定涉及管理、規劃、分配、使用、開發、資本開支及預留土地供應的行政、規管及實施程式。此外，該管理辦法明確指出，土地必須根據土地規則或規劃而預留，且釐定土地儲備時，必須優先納入國家尚未使用、佔用或使用不足的土地。

於2009年11月，國土資源部發佈《關於印發〈限制用地專案目錄(2006年本增補本)〉和〈禁止用地專案目錄(2006年本增補本)〉的通知》作為2006年增補本。根據該等目錄，國土資源部已對地方政府部門可能出讓用於商品房開發的土地面積設置上限，小型城市及城鎮為七公頃，中型城市為十四公頃，大型城市為20公頃。

於2009年11月，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國國家審計署聯合頒佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定首次繳納比例不得低於50%，並規定須於簽署土地出讓合同後一年內悉數支付地價(可存在有限的例外情況)。任何拖欠該款項的開發商不得參與任何新的土地出讓交易。

於2010年3月，國土資源部頒佈《關於加強房地產用地供應和監管的有關問題的通知》(「2010年通知」)，該通知採納相關措施改善房地產開發用地監管。該等措施包括：改善土地供應規劃的制定及實施；確保保障性住房用地供應；完善土地使用權公開招標、拍賣及掛牌機制；向公眾披露土地供應及出讓資料及在建項目狀況；及就土地使用的突出問題進行專項檢查。

根據該2010年通知，城鎮土地及資源行政主管部門應就開發商報告建設項目開工及竣工建立機制。根據該機制，開發商須於建設項目開工及竣工日期以書面形式向有關土地及資源行政主管部門報告。於向有關土地及資源行政主管部門發出不少於15日的原因報告後，協議所載建設項目的開工及竣工日期可予遞延。對未能報告的開發商將向社會公示，並限制其至少在一年內不得參與任何新的土地出讓交易。此外，用作開發保障性住房及中小型自用商品房、改造破舊及次級住房的用地不得少於房地產開發土地供應總面積的70%。土地出讓的最低地價不得低於同地區、同等級基準價位的70%，而參與土地招標的保證金不得低於最低地價的20%。土地出讓合同須於自交易達成後起計10日內執行，土地出讓價格的

首期付款不得低於土地出讓價格總額50%，須於土地出讓合同獲執行後一個月內支付，而土地出讓價格須於自土地出讓合同獲執行後起計一年內悉數付清。禁止欠繳土地出讓款、持有閒置土地、囤積或投機土地、土地開發規模超過實際開發能力或不履行土地出讓合同的房地產開發企業在一定期限內參與任何土地出讓交易。

於2010年9月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，該通知規定(其中包括)，於土地出讓時，須列明規劃及建設條件以及土地使用準則，並嚴格執行有關出讓用作商品房地產的地塊面積的限制。要嚴格限制低密度大戶型住宅項目的開發建設，住宅用地的容積率指標必須大於1。此外，為參與土地招標程式，土地開發商須提供書面證書，證明其土地投標保證金不屬於銀行貸款、股東貸款、轉貸及募集資金、以及金融機構出具的資料證明書。

於2010年12月19日，國土資源部頒佈《關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知》，規定(其中包括)：(i)指定用於保障性住房、棚戶區改造住房或中小型居民單元房的土地供應未達到供應總量70%的市縣，到2010年年底不得為大型高檔住宅提供土地；(ii)對於溢價超過50%的地塊，當地的市、縣級國土資源部門須分別上報國土資源部及省級國土資源部門；及(iii)保障性住房用地改變用地性質搞商品房開發的，必須依法沒收違法所得收回土地使用權。堅決制止擅自調整容積率行為。

拆遷

根據國務院於2011年1月21日頒佈並於同日生效的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，市、縣級政府負責並有權設立房屋徵收部門組織實施本行政區域的房屋徵收及補償工作。對被徵收房屋補償的金額，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房屋的市場價格。被徵收房屋的價值，由具有相應資質的房地產評估機構按照可適用房屋徵收評估辦法確定。同時，對被徵收房屋的評估價值有異議的一方，可以向房地產評估機構要求覆核評估。對覆核結果有異議的一方，可以向房地產價格評估委員會申請評估價值的鑒定。房屋被徵收人可以選擇貨幣性補償或房屋產權調換。倘被徵收人選擇房屋產權調換，市、縣級政府應當提供用於產權調換的房屋，並計算出及結清被徵收房屋價值與用於產權調換房屋價值的差價。

終止土地使用權

根據全國人大常委會於1986年6月25日頒佈並於2004年8月28日修訂的《中華人民共和

《國土地管理法》，於下列情況下，經原批准用地的人民政府或有批准權的人民政府批准，土地管理部門可以收回國有土地使用權：

- 為公共利益需要使用土地的(給予適當補償)；
- 為實施城市規劃進行舊城區改造，需要調整使用土地的(給予適當補償)；
- 土地使用權的使用期限屆滿，土地使用者未申請續期或申請續期未獲批准的；
- 因單位撤銷、遷移等原因，停止使用原劃撥土地；及
- 公路、鐵路、機場及礦場等經核准報廢的。

根據《出讓和轉讓暫行條例》，土地使用權出讓最高年限分別按以下用途釐定：(i)居住用地70年；(ii)商業、旅遊及娛樂用地40年；(iii)教育、科技、文化、公共衛生、體育教育、工業、綜合或其他用地50年。

房地產項目動工及閒置土地

根據《城市房地產管理法》，以出讓方式取得土地使用權進行房地產開發的，必須按照國有土地使用權出讓合同約定的土地用途、動工開發期限開發土地。根據國土資源部於1999年4月28日頒佈、2012年6月1日修訂並於2012年7月1日生效的《閒置土地處置辦法》，「閒置土地」指國有建設用地使用權人超過國有建設用地使用權有償使用合同或國有建設用地劃撥決定書約定及規定的動工開發日滿一年未動工開發的國有建設用地。已動工開發但正在動工開發的建設用地面積佔應動工開發建設用地總面積不足三分之一或已投資額佔總投資額不足25%，終止開發建設滿一年的國有建設用地，亦可以認定為閒置土地。

市、縣級國土資源主管部門負責本行政區域內閒置土地的調查、認定及處置閒置土地工作的實施。倘因政府或政府有關部門的任何行為造成國有建設用地動工開發延遲的，閒置土地將按以下辦法處理：

- 閒置超過一年的土地，由市、縣級國土資源主管部門報經本級人民政府批准後，向土地使用權人持有下達《徵繳土地閒置費決定書》，按照土地出讓或劃撥的20%徵繳土地閒置費。土地使用權持有人不得把土地閒置費列入生產成本；及
- 閒置超過兩年的土地，由市、縣級國土資源主管部門報經有批准權的人民政府批

監管概覽

准後，向土地使用權持有人下達《收回國有建設用地使用權決定書》，無償收回使用土地的權利；閒置土地設有抵押權的，須抄送予各抵押權人。

於2010年9月21日，國土資源部與住房和城鄉建設部聯合發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，規定(其中包括)土地開發商須於土地出讓合同中規定土地交付之日起一年內開工建設住房建設項目，並自開工之日起三年內竣工。倘因開發商提出申請調整土地規劃或建設條件導致未能按期開工的，必須從此類開發商手中收回相關土地使用權，重新按招標拍賣或掛牌方式出讓土地。倘僅因開發商自身原因造成土地閒置超過一年的，該開發商將於若干時期內被禁止參加其他地塊的土地出讓活動。

於2008年1月3日，國務院頒佈《關於促進節約集約用地的通知》，旨在：

- 按照節約集約用地的原則，審查調整各類規則及用地標準。項目設計、施工及建設用地審批須嚴格執行用地標準；
- 督促各地嚴格執行閒置土地處理政策；土地閒置滿兩年、應當依法無償收回的，將收回該土地並重新安排使用。土地閒置滿一年不滿兩年的，按土地劃撥價的20%徵收土地使用人土地閒置費；
- 積極引導使用未利用地和廢棄地及鼓勵開發利用地上地下空間；
- 嚴格落實工業及經營性用地招標拍賣掛牌出讓制度；未按合同約定繳清土地全部土地價款的，不得發放土地證書，亦不得按土地價款與全部土地價款的繳納比例分割發放土地證書；
- 合理安排住宅用地，繼續停止住宅房地產開發項目的土地供應。嚴格禁止擅自將農用地轉為建設用地；
- 加強對節約集約用地工作的監管；及
- 不鼓勵金融機構對房地產開發項目投資不足四分之一、完成面積不足三分之一及／或超過土地出讓合同約定的動工開發日期滿一年的房地產開發企業貸款及提供融資。

於2011年1月26日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通

知》，據此，超過授出日期兩年未取得施工許可的，有關部門須從土地開發商手中收回土地使用權，並對開發商處以閒置土地一年以上的罰款。

於2012年5月23日，國土資源部發佈《關於發佈實施《限制用地專案目錄(2012年本)》和《禁止用地專案目錄(2012年本)》的通知》(更新補充2006年版本)。於該通知中，國土資源部亦已對地方政府就商品房開發授出的土地面積設置上限小城市及城鎮為七公頃，中等城市為14公頃及大城市為20公頃。

房地產項目規劃

根據住房和城鄉建設部於1992年12月4日頒佈並於1993年1月1日施行的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》及住房和城鄉建設部於2002年12月26日頒佈的《建設部關於加強國有土地使用權出讓規劃管理工作的通知》，在簽訂土地使用權出讓合同後，房地產開發企業須向市規劃行政主管部門申請項目調查及建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得建設用地規劃許可證後，須根據規劃及設計規定組織必要規劃及設計工作，並向市規劃主管部門申請建設用地規劃許可證。

全國人民代表大會常委會於2007年10月頒佈並於2008年1月生效的《城鄉規劃法》，其就城鄉規劃法的制定、實施、修改、監控、監督及相關法律責任作出規定，以解決城鄉建設發展可能產生的問題。該管理辦法的範圍包括城市、具行政地位的城鎮、集鎮及村莊的規劃、佈局及興建。為有效制止違反規章制度的建設，《城鄉規劃法》規定，任何建設項目未取得建設工程規劃許可證而開始施工的，或該項目已取得建設工程規劃許可證但並無按該許可進行建設的，縣級或以上城鄉規劃部門可責令停止建設。倘該建設項目可採取改正措施以符合相關規劃規則，則可責令限期改正，並處以合共為建設工程造价百分之五至百分之十的罰款。倘建設項目無法符合相關規劃規則，將責令拆除，不能拆除的，將該物業所產生的物業及／或違法收入充公，並處以合共為建設工程造价百分之十或以下的罰款。

於2009年11月30日，住房和城鄉建設部及監察部房地產開發領域違規變更規劃調整容積率問題工作領導小組辦公室聯合頒佈《關於深入推進房地產開發領域違規變更規劃調整容積率問題專項治理的通知》，重申必須改正、檢查及處罰違規調整容積率的房地產開發商。

房地產項目施工

根據住房和城鄉建設部於1999年10月15日頒佈並於2001年7月4日修訂及實施的《建築工程施工許可管理辦法》，房地產開發企業在取得建設工程規劃許可證後，向當地的縣級或

縣級以上人民政府建設行政主管部門申請領取建築工程施工許可證。國務院辦公廳於2007年11月17日頒佈的《關於加強和規範新開工專案管理的通知》規範投資項目的開工條件，建立政府部門就新項目的聯動機制，加強統計及信息管理以及強化新開工項目的監督檢查。

房地產項目竣工

根據國務院於2000年1月30日頒佈的《建設工程品質管制條例》、住房和城鄉建設部於2000年4月頒佈並於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理辦法》以及住房和城鄉建設部於2000年6月30日頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》，項目竣工後，房地產須接受檢驗，並取得地方主管部門(包括規劃部、消防當局及環保部門)的相關批准。其後，房地產開發企業須向縣級或縣級以上人民政府房地產開發主管部門申請竣工合格證。驗收通過即獲發《工程竣工驗收備案表》。

根據住房和城鄉建設部於2009年4月13日頒佈的《關於進一步加強建築工程品質監督管理的通知》，有關品質監督及竣工驗收的法律監管框架及監督體系有待進一步完善。

房地產轉讓及出售

房地產轉讓

根據《城市房地產法》及住房和城鄉建設部於1995年8月7日頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或者其他合法方式將其房地產轉讓予他人或其他法律實體。房地產轉讓時，房屋所有權和該房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。房地產轉讓當事人應當簽訂書面轉讓合同，並在房地產轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產管理部門辦理轉讓登記手續。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當符合下列條件：(a)按照土地出讓合同及土地使用權證書約定已經支付全部土地出讓金，並取得土地使用權證書；(b)按照土地使用權出讓合同約定進行開發，屬於房屋建設工程的，應完成開發總投資的25%以上。

原以出讓方式取得土地使用權的，轉讓房地產後，其土地使用權的使用年限為土地使用權出讓合同約定的原使用年限減去原使用者已經使用年限後的剩餘年限。受讓人改變原出讓合同約定的土地用途的，必須取得原出讓方和市、縣人民政府城市規劃行政主管

部門的同意。此外，須簽訂修訂土地使用權出讓合同的補充協定，或者簽訂新的土地使用權出讓合同，以(其中包括)相應調整土地出讓金。

原以劃撥方式取得土地使用權的，轉讓房地產時，應當按照國務院規定，由有批准權的人民政府審批。有批准權的人民政府准予轉讓的，應當由受讓方辦理土地使用權出讓手續，並依照國家有關規定繳納土地出讓金，惟有關規定決定可以不辦理土地使用權出讓手續的除外。

於2011年1月26日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，實際投資未超過規劃數額25%的土地開發商不得轉讓該等土地開發項目及土地使用權。

銷售商品房

根據住房和城鄉建設部於2001年4月4日頒佈及於2001年6月1日實施的《商品房銷售管理辦法》，商品房地產的銷售包括預售及現售。

於2011年3月16日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》，於2011年5月1日生效。根據該規定，房地產開發商須公佈某一時期內每套銷售或預售的商品房的售價以及可予銷售或預售商品房的數目，亦須於房地產交易前列明影響住房價格的因素及相關費用，如佣金及物業管理費。禁止收取價格標籤所載以外及房地產開發商公佈以外的任何附加費用。

商品房現售應通過竣工驗收及符合商品房現售的其他各項前提條件。

商品房的預售許可

根據住房和城鄉建設部於1994年11月15日頒佈並分別於2001年8月15日和2004年7月20日修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)，商品房預售實行許可制度，且於商品房完工前計劃將其出售之房地產開發企業須向市或縣房地產開發主管部門辦理預售登記，取得預售許可證。於完工前，倘(a)已繳納全部土地使用權出讓金，取得土地使用權證；(b)持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(c)按提供的預售商品房計算，投入開發建設的資金達到工程建設總投資的25%或以上，並已確定施工進度和竣工交付日期；及(d)已辦理預售登記，取得商品房預售許可證，則可進行商品房出售。

商品房預售款的監管

根據預售管理辦法，房地產開發企業預售商品房所得收入須用於有關項目建設。商品房預售款監管的具體辦法由房地產管理部門制定。

商品房的現售條件

根據《商品房銷售管理辦法》，商品房現售須符合下列條件：(a)房地產開發企業須具有營業執照和房地產開發企業資質證書；(b)該企業取得土地使用權證或使用土地的其他批准文件；(c)該企業須持有建設工程規劃許可證和建築工程施工許可證；(d)商品房已落成並已驗收合格；(e)原住戶的重新安置已妥當處理；(f)供水、供電、供熱、燃氣、通訊等配套基礎設施具備交付使用條件，其他配套基礎設施和公共設施具備交付使用條件，或已確定施工進度和交付日期；(g)物業管理方案已經落實。

房地產開發企業應在商品房現售前須將《房地產開發項目手冊》及其他符合商品房現售先決條件的有關證明文件送呈房地產開發主管部門。

商品房交易規範

根據開發條例和預售管理辦法，就商品房預售而言，開發商須與買方簽訂商品房預售合同。開發商須自簽訂合同起計30日內，向相關房地產管理部門申請商品房預售登記備案。

根據於2005年5月9日發佈的《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》：

- 禁止商品房買家將未竣工及未取得房屋所有權證的預售商品房轉讓。倘房屋所有權申請人並非預售合同載明的預購人，則房地產主管部門不得為其辦理房屋權屬登記手續；及
- 各商品房銷售交易時實行實名制，推行商品房預售合同網上即時備案。

於2006年7月6日，住房和城鄉建設部、國家發改委及國家工商管理局聯合頒佈《關於進一步整頓規範房地產交易秩序的通知》，詳情如下：

- 房地產開發企業可自取得《商品房預售許可證》起計10日內開始銷售商品房。未取得許可證，不得預售商品房，亦不得認購(包括預訂、登記及選號)及收取任何形式的預售費用；
- 房地產管理部門須建立商品房預售合同網上備案系統，其中須包括商品房的位置、基本資料及銷售規劃。嚴禁商品房預購人將購買的未竣工預售商品房轉讓；
- 未取得《商品房預售許可證》，則不得發佈商品房預售廣告；

監管概覽

- 有嚴重違法違規不良記錄的房地產開發企業和不具備商品房預售條件的開發商，不得參加此類銷售活動；
- 房地產管理部門應嚴格執行預售登記備案規則，落實實名制購房。

於2010年4月13日，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品房預售制度有關問題的通知》。根據該通知，未取得商品房預售許批准，則不得預售商品房，房地產開發商不得收取購買人保證金、預付款及類似性質付款。此外，該通知要求地方政府根據當地條件就商品房的銷售制定規定，鼓勵房地產開發商銷售已竣工商品房。

房地產抵押

根據全國人大於2007年3月16日頒佈並於2007年10月1日起施行的《物權法》及住房和城鄉建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月15日修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得的房屋時，該房屋佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的土地使用權時，該土地上的房屋須同時抵押。鄉(鎮)、村企業的土地使用權不得抵押。抵押鄉(鎮)、村企業的建築物時，其佔用範圍內的土地使用權須同時抵押。抵押人和受抵押人應簽訂書面抵押合同。以已取得房屋所有權證的房地產進行抵押的，登記機關應當在原房屋所有權證上「第三方權利」項作出記載，並向受抵押人頒發「第三方權證」。以預售商品房或在建商品房進行抵押的，登記機關應在抵押合同上作詳細記載。抵押的房地產在抵押期間竣工的，當事雙方應當在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

於2011年1月26日，國務院發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，該通知規定：(i)最低首期付款不低於購買價總額的60%，而購買二套住房最低按揭貸款利率為中國人民銀行發佈的基準利率之1.1倍；及(ii)對於直轄市、國家規劃列明城市、省會城市以及房價過高或房價上漲過快城市，已擁有兩套或以上住房的當地戶籍購買人(包括其配偶及未成年子女)、擁有一套或以上住房的非當地戶籍居民，或於指定時間段內未能提供當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民，不得購買任何住房。為實施《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，若干城市(包括北京、上海、海口、大連、成都及福州)已頒佈限制每戶可買住房數目的措施。

房屋租賃

根據《城市房屋租賃管理辦法》，房屋租賃雙方應簽訂書面租賃合同。房屋租賃實行登

記備案制度。若簽訂、變更、終止租賃合同，當事雙方應當向房屋所在地市或縣人民政府房地產管理部門登記詳情。

為物業發展及收購融資

中國人民銀行於2003年6月5日頒佈《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》，訂明銀行提供住房開發貸款、個人住房按揭貸款及個人商業用房貸款的要求如下：

- 商業銀行向房地產開發企業發放的房地產貸款，僅就房地產開發的特殊科目發放，而非以滿足現金流量或其他融資需求發放。嚴禁向未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目以任何形式授出貸款。
- 商業銀行不得向房地產開發企業發放用於繳納土地出讓金的貸款。
- 商業銀行僅對購買主體結構已封頂住房的個人發放個人住房貸款。對借款人申請個人住房貸款購買第一套自住住房而言，最低首付款比例仍執行20%的規定。就申請貸款購買第二套以上(包括第二套的)住房而言，應提高首付款比例。

根據中國銀監會於2004年8月30日頒佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，申請房地產開發貸款的房地產開發企業的開發項目資金比例應不低於35%。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，自2005年3月17日起，房地產價格上漲過快的城市或地區，個人住房貸款最低首付款比例由20%提高到30%。商業銀行可根據不同城市或地區的特定情況獨立釐定具體調整的城市或地區。

於2006年5月24日，國務院頒佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。與房地產信貸有關的法規如下：

- 對項目資本金比例達不到35%等貸款條件的房地產企業，商業銀行不得發放貸款。
- 對閒置土地及閒置商品房較多的房地產開發企業，商業銀行應按照審慎經營原則，嚴格控制續期貸款或任何形式的滾動授信。
- 對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接納其作為貸款的抵押品。

根據《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》，註冊資本未全部繳足、未取得土

地使用權證書或項目資本金未達到35%的外商投資房地產企業，不得辦理境內、境外貸款及外匯管理部門不予批准該企業的外匯借款結匯。

於2007年9月27日，中國人民銀行及中國銀監會頒佈《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（「2007年通知」）。2007年通知提出要求加強有關(a)房地產開發，(b)囤地，(c)住房消費及(d)購買商品房的貸款管理流程，包括透過信用核查、監控房地產貸款及風險管理方式。

根據2007年通知，對(a)項目資本金(所有者權益)比例達不到35%或未取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目；及(b)國土資源部門及建設主管部門查實具有囤積土地及房源行為的房地產開發企業，商業銀行不得發放任何形式的貸款。此外，對空置三年以上的商品房，商業銀行不得接受其作為貸款的抵押品，並不得向房地產開發企業發放任何繳付相關土地出讓金的貸款。

就個人住房消費貸款而言，商業銀行僅對購買「主體結構已封頂」的商品房的個人買方發放個人住房貸款。倘個人買方購買其首套自住商品房(a)的建築面積在90平方米以下，最低首付款比例不得低於20%；及(b)倘建築面積在90平方米以上，最低首付款比例不得低於30%。倘個人買方利用有關貸款及款項購買第二套(含)以上商品房，最低首付款比例不得低於40%，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。此外，最低首付款比例及利率水準隨着購買套數增加而提高，增長百分比率由商業銀行酌情根據貸款風險管理原則釐定。然而，個人借款人償還房貸的每月支出不得高於其月收入50%。

就商業用房貸款而言，利用貸款購買的商業用房應為符合已竣工驗收流程要求的房屋。例如，最低首付款比例不得低於50%，貸款期限不得超過十年，貸款利率不得低於中國人民銀行公佈的同期同檔次基準利率的1.1倍。對以「商住兩用房」名義申請的貸款，最低首付款比例不得低於45%且貸款期限及利率水準按照相關法規執行。

中國人民銀行及中國銀監會於2007年12月5日聯合頒佈的《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（「補充通知」），就嚴格住房消費貸款管理的有關問題做出補充規定，其中主要規定如下：

- 明確以借款人家庭為單位認定房貸次數；
- 規定利用銀行貸款購買首套自住房的家庭的住房貸款政策執行條件可作為銀行貸款的比照基礎；及
- 已利用住房公積金貸款購買商品房的家庭，向商業銀行申請住房貸款時，上述通知所載規定應根據通知適時達成。

監管概覽

補充通知規定，凡發現填報虛假信息、提供虛假證明的，所有商業銀行都不得受理其信貸申請。

自2008年第二季度起，中國政府實施若干政策，擬促進及提高房地產市場的良性發展。

中國銀監會於2008年5月26日發佈《關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，以打擊(a)使用偽造房地產買賣合約(「偽造抵押貸款」)的房地產開發企業；(b)通過接受於預售階段借款人的初步償付款項、為買房預付或以其他方式(「偽造定金」)的房地產開發企業；或(c)通過偽造銷售記錄、房屋價格或房地產市場引起的其他問題而對銀行就貸款撥付所作的決策產生誤導的房地產開發企業。該通知要求各商業銀行：

- 嚴格遵守與發放個人貸款相關的政策及條件；
- 對借款人資格加強監督；
- 嚴格審查房地產開發企業的企業信用等級；及
- 發現房地產開發企業「偽造抵押貸款」、「偽造定金」、「偽造房屋價格」或其他該等情況的，終止個人住房貸款或撥付予該等開發商的開發貸款。涉嫌上述罪行的房地產開發企業，須提交司法機關做進一步調查。

於2008年10月22日，中國人民銀行刊發《中國人民銀行關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，其中規定自2008年10月27日起，將個人住房買主的最低首付款比例下調至20%，並將此類購房的貸款利率下限下調至基準利率的70%。

國務院辦公廳於2008年12月20日頒佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》，就房地產業務貸款作出以下規定：

- 鼓勵購買普通商品住房作住宅用途。除了為首次購買自住房的購買者提供優惠的利率及貸款政策外，已擁有個人住宅但人均住房面積低於當地平均水準的居民可購買第二套住房以用於個人住宅用途，並享有與適用於首次購買者的優惠貸款條款類似的優惠政策。倘個人購買第二套(或以上)住房用於任何其他用途，則由商業銀行在基準利率基礎上按潛在風險釐定。
- 支持房地產開發企業合理的融資需求。商業銀行應加大對普通商品住房建設項目提供的信貸融資服務力度，為從事合併及重組活動的房地產開發企業提供財政支援及其他相關服務，及支援房地產開發企業經批准發行債券。

國務院於2009年5月25日發佈《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，其規

監管概覽

定將保障性住房及普通商品住房的最低資本金比例從35%下降至20%，將其他房地產項目的最低資本金比例調整為30%。當提供信貸資金支援和服務時，金融機構須自行決定是否須根據國家規定的最低資本金要求發放貸款及貸款金額。

中國銀監會於2009年6月19日發佈《關於進一步加強按揭貸款風險管理的通知》。鑒於房地產市場目前存在的問題，尤其是面對「偽造抵押貸款」、「偽造定金」、「偽造房屋價格」及為「第二次買房貸款」日益鬆弛的標準，該通知重申以下要求：

- 金融機構須嚴格執行預先貸款信用審查，加強發放貸款標準，以阻止諸如「假按揭」、「假首付」及「假房屋價格」等行為；
- 金融機構須專注於支援個人首次購買商品自住住房，不得以征信系統未聯網，異地購房難調查等為由放棄二套房貸政策約束；及
- 金融機構無權決定「二套房貸」認定標準，亦無權以任何方式變相調低首付比例。

於2010年4月17日，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，通知規定，國務院將建築面積在90平方米以上的第二套住房首付比例提高至50%，首套住房首付比例提高至30%。此外，通知亦規定，第二套住房的按揭貸款利率不得低於中國人民銀行貸款基準利率的1.1倍，對按揭貸款購買第三套及以上住房的，貸款首付款比例和貸款利率應大幅度提高。

於2010年5月26日，住房和城鄉建設部、中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於規範商業性個人住房貸款中第二套住房認定標準的通知》，該通知規定(其中包括)，正在申請按揭貸款的個人物業買家擁有的住宅物業的數目應計及該買家家庭成員(包括買家及該買家的配偶及年齡在18歲以下的子女)擁有的所有住宅物業總數而計算。此外，該通知訂明，第二套或以上住宅物業的買家在申請按揭貸款時受到不同信貸條款的規限。

為強化房地產市場管理及加強對現有政策的實施，於2010年9月29日，中國人民銀行及中國銀監會聯合頒佈《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，據此，首套住房購買的最低首付款比例提升至30%，而全國的商業銀行須暫停向購買第三套或以上住宅物業的客戶提供按揭貸款。

於2010年11月，住房和城鄉建設部、財政部及中國人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》，該通知規定(其中包括)：(i)首次使用住房公積金個人住房貸款購買首套普通自住房的購房者(包括借款人、配偶及未成年子女)，套型建築

面積：(a)相當於90平方米或以下的，貸款首付款比例不得低於20%，(b)超過90平方米的，貸款首付款比例不得低於30%；(ii)使用住房公積金個人住房貸款購買第二套的購房者，貸款首付款比例不得低於50%且貸款利率不得低於基準利率的1.1倍；(iii)僅限於現有人均住房建築面積低於當地平均水準的家庭使用第二次住房公積金個人住房貸款，且貸款僅用於購買改善居住條件的普通自住房；及(iv)停止向購買第三套及以上住房的家庭發放住房公積金個人住房貸款。

於2010年11月，住房和城鄉建設部與國家外匯管理局聯合頒佈《關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知》，據此境外個人在中國僅可購買一套用於自住的住房，以及已在中國成立分支機構或代表辦事處的境外機構僅可在其於中國登記的城市購買辦公所需的非住宅房屋。

於2010年2月11日，中國銀監會發佈《關於加強信託公司房地產信託業務監管有關問題的通知》，信託公司不得就土地收購及前期土地開發發放貸款，且僅可向符合通知所載具體要求及其他相關規則的合資格房地產開發商發放貸款。

於2010年11月12日，中國銀監會發佈《關於信託公司房地產信託業務風險提示的通知》，要求所有信託公司立即對房地產信託業務進行合規性風險自查。逐筆分析業務合規性和風險狀況，包括信託公司發放貸款的房地產開發項目師傅滿足「四證」(即土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證)齊全、房地產開發商或其控股股東具備二級資質及項目資本金比例達到國家最低要求等條件。各銀監局要加強對轄內信託公司房地產業務合規性監管和風險監控。自查和核查中發現的問題，應立即採取措施責成信託公司糾正，並根據相關規則及法規對違規行為進行查處。

於2013年2月26日，溫家寶總理主持召開國務院常務會議並下發文件，強調嚴格執行房地產市場緊縮措施。有關措施包括完善穩定房價工作責任制；堅決抑制投機投資性購房；增加普通商品住房及用地供應；加快保障性安居工程規劃建設；及加強市場監管。

於2013年7月20日，中國人民銀行發佈取消金融機構貸款利率限制的通告，但個人住房貸款浮動利率區間保持不變。

房地產項目的保險

中國有關法律、法規及政府規章並未強制性要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。然而，倘中國商業銀行擬發放開發貸款予房地產開發企業，則該銀行可能要求房地產開發企業購買保險。

環保

根據全國人大常委會於2003年9月施行的《中華人民共和國環境影響評價法》及國務院於1998年11月施行的《建設項目環境保護管理條例》等相關法律法規的規定，房地產開發企業及建設企業必須執行建設項目環境影響評價制度。相關項目經環保主管部門審查批准後方可動工建設。在建設過程中，開發商應當同時實施環境影響評價文件及環保主管部門審批意見中提出的環境保護措施，該等措施必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。建設項目竣工後，開發商應當向環保主管部門申請環境保護設施竣工驗收，經驗收合格的建設項目方可正式投入生產或者使用。

人民防空物業

中國有多項關於人民防空項目建設的法律及法規，包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》、《人民防空工程平時開發利用管理辦法》及《國務院、中央軍委關於進一步推進人民防空事業發展的若干意見》。根據該等法律及法規，城市新建建築須修建戰時可用於防空的地下室。倘任何建築項目因任何地質原因而無法建造地下室，則應當支付替代地點建設費用。防空建築物的投資者有權享有使用防空建築物所產生的任何利益，並在平時管理防空建築物。使用民用防空建設的人士須向相關防空機關登記。根據1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》，政府鼓勵及支持企業、機構、公共團體和個人，通過多種途徑，投資進行人民防空工程建設；人民防空工程平時由投資者使用管理，收益歸投資者所有。政府鼓勵平時利用人民防空工程為經濟發展和人民生活服務。然而，平時利用人民防空工程不得影響其防空效能。

施工安全

根據全國人大常委會於2002年11月施行的《中華人民共和國安全生產法》等相關法律法規的規定，房地產開發企業應當在建設工程動工前向監督機構申辦工程施工安全登記，未辦理該等登記的工程，主管部門不予簽發建築工程施工許可證。建設工程的施工企業應當制定施工安全的目標和措施，有計劃、有步驟地改善作業人員的作業環境和條件，並且建立施工安全保障體系，實行施工安全崗位責任制。同時，施工企業應當根據不同施工階段的施工防護要求，採取相應的現場施工安全防護措施，該等措施應當符合國家勞動安全、衛生標準。

根據《中華人民共和國建築法》，建築承包商對施工現場的安全承擔責任。主承包商須對施工場地承擔全部責任，而分包商則須遵守主承包商採納的保護措施。

房地產開發商適用主要稅項

企業所得稅

於2007年，中國政府採納自2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》及相關實施條例。根據中國企業所得稅法，將向中國所有企業(包括外商投資企業)統一按25%的所得稅率徵收。根據中國企業所得稅法，於中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業，被視為「居民企業」，一般須按25%的企業所得稅率就其全球收入納稅。

營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈、於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈、於2008年12月15日修訂並於2009年1月1日實施的《中華人民共和國營業稅暫行條例實施細則》，轉讓房地產、地上建築及其附屬物的適用稅率為5%。

根據財政部及國家稅務總局於2009年12月22日頒佈並於2011年1月27日修訂的《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，(i)個人將購買不足5年的住房對外銷售的，全額徵收銷售收入的營業稅，(ii)個人將購買超過5年(含5年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅，及(iii)個人將購買超過5年(含5年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。

於2011年1月26日，國務院頒佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，據此，個人將購買不足5年的住房轉手出售的，須按全額銷售價格支付營業稅，無論購房最初目的是否為作自住用途。

土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈、於1994年1月1日生效並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「土地增值稅暫行條例」)以及於1995年1月27日頒佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「土地增值稅實施細則」)的規定，轉讓房地產取得資本收入，應當繳納土地增值稅。土地增值稅實行四級累進稅率：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%。增值額超過扣除項目金額50%但未超過扣除項目

監管概覽

金額100%的部分，稅率為40%。增值額超過扣除項目金額100%但未超過扣除項目金額200%的部分，稅率為50%。增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。上述扣除項目包括：

- 取得土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；
- 新建房及配套設施的成本及費用，或者舊房及建築物的評估價格；
- 與轉讓房地產有關的應付稅金；及
- 財政部規定的其他扣除項目。

在《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，鑒於房地產開發及轉讓的時間較長，該等條例和細則雖已實施，但多個地區並沒有強迫房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，財政部、國家稅務總局、住房和城鄉建設部及國土資源部個別及聯合頒佈了多份通知，重申下列事項：凡是簽訂土地出讓合同後，應當到房地產所在地的地方稅務機構辦理土地增值稅的納稅登記和申報手續，按照主管稅務機構計算的金額繳納土地增值稅。凡沒有取得主管稅務部門發放的完稅(或免稅)證明的，房地產管理機構不予辦理有關的權屬變更手續，不予發放任何房地產權屬證書。

於2002年7月10日，國家稅務總局亦頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》，要求地方稅務局：進一步完善土地增值稅的徵收管理制度；建立健全土地增值稅的納稅申報制度；及進一步完善預售房地產土地增值稅的預徵辦法。本通知亦指出，對在1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項並已按規定投入資金進行開發，其首次轉讓房地產的，免徵土地增值稅的政策已到期，應按規定恢復徵稅。該項規定於國家稅務總局分別於2004年8月2日及2004年8月5日先後頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》和《關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》內重申。該兩項通知亦規定，應當進一步制定和完善土地增值稅的納稅申報和稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部及國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》，澄清有關土地增值稅的相關問題如下：

- *轉讓普通標準住宅的標準*。包括普通住宅及其他商品房的建造項目，土地增值額應分別按商品房及住宅核算。已於2006年3月2日前向房地產所在地地方稅務機關

提出免稅的申請將不會做追溯調整，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市人民政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定，免徵土地增值稅的普通標準住宅。

- **土地增值稅的徵收及清算標準：**(i)各地區要根據本地區房地產業價值和市場發展情況，按照普通標準住房、非普通標準住房和商用房等不同住房類型，科學合理地確定預徵率，並適時調整。工程項目完成後，應及時進行清算，多退少補。(ii)對未按預徵期限預繳稅款的，應根據相關稅收徵管法的規定，從限定的預徵期限屆滿次日起，加收滯納金。(iii)對已竣工及驗收的任何房地產項目，如轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積的85%或以上，則稅務機關可要求有關納稅人按照轉讓房地產的收入及扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由省、自治區、直轄市或計劃單列市地方稅務機關規定。(iv)就以土地(房地產)作價入股進行的任何投資而言，如所投資的企業從事房地產開發，或如任何其他房地產發展企業以其建造的商品房進行投資，則將房地產(土地)轉讓予該企業時，不適用暫免徵收土地增值稅的規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(「2007年增值稅通知」)，並於2007年2月1日生效。

根據2007年增值稅通知，房地產開發企業須根據適用土地增值稅稅率符合稅務機關就開發項目向稅務機關清算及清付有關土地增值稅繳款的若干標準。土地增值稅應以主管部門審批的項目為單位進行清算；對於分期開發的項目，土地增值稅以分期項目為單位清算。倘項目符合以下規定，則須清算土地增值稅：(a)房地產開發項目已竣工及售罄；(b)房地產開發企業轉讓全部未竣工開發項目；或(c)有關項目的土地使用權已轉讓。此外，如符合以下任何標準，有關稅務機關可要求開發商清算土地增值稅：(a)就已完成房地產開發項目而言，已轉讓的總建築面積超過合共可予銷售總建築面積的85%，或倘上述已轉讓的比例低於85%，其餘可予銷售總建築面積已出租或由開發商保留自用；(b)在獲授出售或預售許可證三年後銷售額未能達標；(c)開發商申請註銷稅務登記，但並未清算有關土地增值稅；或(d)稅務機關規定的其他情況。

該通知亦規定，倘下列任何情況適用於房地產開發企業，稅務機關可以參考發展規模及收入水準相近的當地企業的土地增值稅稅率情況，按不低於預徵率的徵收率向物業發展商徵收土地增值稅：(a)依照法律或行政法規的規定應當設置但未設置賬簿的；(b)擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料的；(c)雖設置賬簿，而賬目未能恰當保存或成本資料、收入憑證及費用憑證殘缺不全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額的；(d)未按照規定期限辦理清算土地增值稅手續，經有關稅務機關責令限期清算，逾期仍不清算的；或(e)申報的計稅依據

明顯偏低，又無正當理由的。各省的省級稅務機關可依據該通知的規定，並結合當地實際情況，制訂具體的清算管理辦法。

於2009年5月12日，國家稅務總局發佈《土地增值稅清算管理規程》（「清算規程」），並於2009年6月1日生效。該清算規程重申須結算土地增值稅的條件，相關稅務機關須滿足結算土地增值稅的標準，以及稅務機關須按通知的規定徵收及收取土地增值稅。該清算規程進一步詳細規定相關稅務機關徵收土地增值稅的檢查及審核程式。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》及出售住宅物業的個人可暫時免徵土地增值稅於2008年11月1日開始實行。

於2010年5月19日，國家稅務總局發佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，加強土地增值稅清算。該通知就土地增值稅的計算及清算澄清若干事項，如(i)清算土地增勢稅後確認收益，及(ii)房地產開發導致的費用削減。

於2010年5月25日，國家稅務總局發佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，該通知規定東部地區省份最低土地增值稅預付款為2%、中部及東北部地區省份為1.5%、西部地區省份為1%，使用土地增值稅預付款須由當地稅務機關按房地產類別釐定。

城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈，於1988年11月1日實施，並於2006年12月31日及2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅乃根據相關土地使用面積徵收。於2007年1月1日，城市用地每平方米年稅應介於人民幣0.6元至人民幣30.0元之間。

房產稅

根據《中華人民共和國房產稅暫行條例》，個人所有非商業用途的房地產免繳房產稅。於2010年5月，國務院發佈《國務院批轉發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，要求逐步推進中國房產稅改革。根據此項通知的主要規定，重慶及上海已頒佈地方性法規對個人擁有的住宅物業徵收房產稅。

於2010年5月，國務院發佈《國務院批轉發展改革委員會關於2010年深化經濟體制改革重點工作意見的通知》，要求逐步推進中國房產稅改革。

根據財政部於2009年1月12日頒佈的《關於對外資企業及外籍個人徵收房產稅有關問題的通知》及國家稅務總局於2009年1月6日發佈的《關於做好外資企業及外籍個人房產稅徵管工作的通知》，自2009年1月1日起，境內及外商投資企業及外籍個人將全須遵守《中華人民共和國房產稅暫行條例》。

印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，並於1988年10月1日實施的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，業權轉讓文件(包括物業所有權轉讓文件)的印花稅率為條例所規定金額的0.05%，有關權利許可證及證書(包括房屋所有權證及土地使用權證)則須按每項證件人民幣5元的基準徵收印花稅。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，規定出售或購買住房的個人可暫時免徵印花稅，於2008年11月1日開始實行。

城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的個人或企業，均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人所在地為市區，稅率為7%；倘納稅人所在地為縣或鎮，稅率為5%；倘納稅人所在地不在市區、縣或鎮，稅率為1%。根據國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，外商投資企業毋須繳納城市維護建設稅，直至國務院進一步作出明確規定為止。

然而，根據國務院於2010年10月18日發佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，城市維護建設稅將於2010年12月1日適用於外商投資企業。

教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，凡繳納產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(為個人或以其他形式存在的實體)，除按照《國務院關於籌措農村學校辦學經費的通知》的規定繳納農村教育附加費的納稅人之外，均應繳納教育附加費。根據國務院於1994年10月12日頒佈的《國務院關於教育費附加徵收問題的補充通知》及國家稅務總局於1994年2月25日頒佈的《關於外商投資企業和外國企業暫不徵收城市維護建設稅和教育費附加的通知》，在國務院下發進一步通知前，教育費附加不適用於外商投資企業。

然而，根據國務院於2010年10月18日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》，自2010年12月1日起，城市維護建設稅將適用於外商投資企業。

房地產購房人及擁有人須繳納的主要稅項

契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日實施的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國擁有土地或樓宇所有權的承授人(為個人或以其他形式存在的實體)應當繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。各省、自治區及直轄市政府根據上述範圍釐定各自有效的稅率。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局發佈《關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》，通知規定，自2008年11月1日起，對個人首次購買90平方米及以下普通住房的，契稅稅率暫統一下調到1%。

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部頒佈《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》，通知規定，對個人購買普通住房，且該住房屬於家庭(成員範圍包括購房人、配偶以及未成年子女)唯一住房的，建築面積為90平方米或以上的普通住房減半徵收契稅。對個人購買建築面積90平方米及以下普通住房，且該住房屬於家庭唯一住房的，減按1%稅率徵收契稅。

穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於2005年3月26日頒佈的《關於切實穩定住房價格的通知》，通知規定採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場的健康發展。於2005年5月9日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳轉發建設部等部門關於做好穩定住房價格工作意見的通知》，通知規定：

- **強化規劃調控，改善住房供應結構。**住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房和經濟適用住房供應不足的地方，住房建設要以中低價位普通商品住房和經濟適用住房項目為主。要嚴格控制低密度、高檔住房的建設。對中低價位普通商品住房建設項目，在供應土地前，由城市規劃主管部門依據控制性詳細規劃出具建築高度、容積率、綠地等規劃設計條件，房地產主管部門會同有關部門提出住房銷售價位、套型面積等控制性要求，並作為土地出讓的前置條件，以保證中低價位、中小套型住房的有效供應。各地要加強物業開發項目的規劃許可監管，對兩年內

未開工的住房項目，要再次進行規劃審查，對不符合規劃許可的項目要堅決予以撤銷。

- *加大土地供應調控力度，嚴格土地管理。*對居住用地和住房價格上漲過快的地方，適當提高居住用地在土地供應中的比例，著重增加中低價位普通商品住房和經濟適用住房建設用地供應量。要繼續停止別墅類用地供應，嚴格控制高檔住房用地供應。

於2006年5月24日，國務院辦公廳發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。調整住房供應結構穩定住房價格的意見如下：

- *切實調整住房供應結構。*(i)要重點發展滿足當地居民自住需求的中低價位、中小套型普通商品住房。(ii)自2006年6月1日起，凡新審批、新開工的商品住房建設，套型建築面積90平方米以下住房(含經濟適用住房)面積所佔比重，必須達到開發建設總面積的70%以上。直轄市、計劃單列市、省會城市因特殊情況需要調整上述比例的，必須報建設部批准。過去已審批但未取得施工許可證的項目凡不符合上述要求的，應根據要求進行套型調整。
- *進一步發揮稅收、信貸、土地政策的調節作用。*(i)從2006年6月1日起，對購買住房不足五年轉手交易的，銷售時按其取得的售房收入全額徵收營業稅；個人購買普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時免徵營業稅；個人購買非普通住房超過五年(含五年)轉手交易的，銷售時按其售房收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅。(ii)自2006年6月1日起，個人住房按揭貸款首付款比例不得低於30%。考慮到中低收入群眾的住房需求，對購買自住住房且套型建築面積90平方米以下的仍執行首付款比例20%的規定。(iv)要優先保證中低價位、中小套型普通商品住房(含經濟適用住房)和廉租住房的土地供應，其年度供應量不得低於居住用地供應總量的70%；土地的供應應在限套型、限房價的基礎上，採取競地價、競房價的辦法，以招標方式確定開發建設單位。繼續停止別墅類項目土地供應，嚴格限制低密度、大套型住房土地供應。(v)對超出合同約定動工開發日期滿一年未動工開發的，依法從高徵收土地閒置費，並責令限期開工、竣工；滿兩年未動工開發的，無償收回土地使用權。對雖按照合同約定日期動工建設，但開發建設面積不足三分之一或已投資額不足四分之一，且未經批准中止開發建設連續滿一年的，按閒置土地處置。

- 進一步整頓和規範房地產市場秩序。(i)對已經規劃許可仍未開工的項目，要重新進行規劃審查。對不符合規劃控制性要求，尤其是套型結構超過規定的項目，不得核發規劃許可證、施工許可證和商品房預售許可證。對擅自改變設計、變更項目、超出規定建設的住房要依法予以處理直至沒收。(ii)房地產主管部門、工商行政主管部門要依法查處合同欺詐等違法違規交易行為，對不符合條件擅自預售商品房的，責令停止並依法予以處罰；對捂盤惜售、囤積房源，惡意炒作、哄抬房價的房地產企業，要加大整治查處力度，情節惡劣、性質嚴重的，依法依規給予經濟處罰，直至吊銷營業執照，並追究有關負責人的責任。

為執行關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知，住房和城鄉建設部於2006年7月6日頒佈《關於落實新建住房結構比例要求的若干意見》，就新建住房樓宇補充以下規定：

- 自2006年6月1日起，各城市(包括縣城)新審批或新開工的商品住房總面積中，套型建築面積90平方米以下住房面積所佔比重，必須達到70%以上。
- 各地要嚴格按照上述要求，落實新建商品住房項目的規劃設計條件，確定套型結構比例要求，且不得擅自突破。對擅自突破的，城市規劃主管部門不得核發建設工程規劃許可證；對不符合規劃許可內容的，施工圖設計文件審查機構不得出具審查合格書，建設主管部門不得核發施工許可證，房地產主管部門不得核發預售許可證。

根據國務院辦公廳於2008年12月8日發佈的《國務院辦公廳關於當前金融促進經濟發展的若干意見》，國務院將(a)落實和出台有關信貸政策措施，支持居民首次購買普通自住房和改善型普通自住房；(b)加大對城市低收入居民廉租房、經濟適用房建設和棚戶區改造的信貸支持；及(c)開展房地產信託投資基金試點，拓寬房地產企業融資管道。

於2010年1月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，以採取一系列措施加強和改善房地產市場調控，穩定市場預期，促進房地產市場平穩健康發展。此類措施包括(其中包括)：增加保障性住房和普通商品住房有效供給、合理引導住房消費、抑制投資投機性購房需求以及加強風險防範和市場監管。因此，通知明確規定對已利用貸款購買住房、又申請購買第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，貸款首付款比例不得低於40%。

於2011年1月26日，國務院發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通

知》，通知規定，調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足五年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局聯合發佈新訂《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，通知規定，倘屬(i)個人將購買不足五年的住房對外銷售的，全額徵收營業稅及(ii)個人將購買超過五年(含五年)的非普通住房對外銷售的，按照其銷售收入減去購買房屋的價款後的差額徵收營業稅，須徵收營業稅。個人將購買超過五年(含五年)的普通住房對外銷售的，免徵營業稅。此項通知自2011年1月28日起生效。

於2011年2月16日，北京市政府頒佈《北京市人民政府辦公廳關於貫徹落實國務院辦公廳文件精神進一步加強本市房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括)，倘屬(i)在北京已擁有一套住房的本市戶籍居民家庭(包括持有有效北京市工作居住證的家庭)，及(ii)持有本市有效暫住證在本市沒擁有住房且連續五年(含)以上在本市繳納社會保險或個人所得稅的非本市戶籍居民家庭，限購一套住房(含新建商品住房和二手住房)。

此外，倘屬(i)已擁有兩套及以上住房的本市戶籍居民家庭，及(ii)擁有一套及以上住房的非本市戶籍居民家庭，或無法提供本市有效暫住證和連續五年(含)以上在本市繳納社會保險或個人所得稅繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停在北京向其售房。除北京外，天津、上海、蘇州、南京、青島、成都、佛山及哈爾濱等城市亦宣佈彼等的新訂限購政策與關於進一步加強房地產市場宏觀調控工作實施意見的通知一致。

於2013年2月20日，前國務院總理溫家寶主持召開國務院常務會議並下發文件，強調嚴格執行房地產市場的緊縮措施。有關措施包括完善穩定房價工作責任制；抑制投資及投機性購房；增加普通住房及用地供應；加快保障性安居工程規劃建設；及加強市場監管。

於2013年2月26日，國務院發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，通知規定(其中包括其他限制性措施)：

- (i) 完善穩定房價工作責任制。各直轄市、計劃單列市和省會城市(除拉薩外)制定本地區年度新建商品住房價格控制目標，並於一季度向社會公佈；
- (ii) 堅決抑制投機投資性購房。已實施限購措施的直轄市、計劃單列市和省會城市(除拉薩外)，限購區域應覆蓋城市全部行政區域，限購住房類型應包括所有新建商品住房和二手住房。對擁有一套及以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法連續提供一定年限當地納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，要暫停在本行政區域內向其售房。對於房價上漲壓力較大的城市，中國人民銀行當地分行可

進一步提高購買第二套住宅物業的首付比例及按揭利率。此外，國家應依法嚴格按轉讓所得的20%計徵個人所得稅；

- (iii) 增加普通商品住房及用地供應。原則上2013年住房用地供應總量應不低於過去五年平均實際供應量。對中小套型住房套數達到項目開發建設總套數70%以上的普通商品住房建設項目，銀行業金融機構要在符合信貸條件的前提下優先支持其開發貸款需求。

知識產權法及法規

中國已採納有關知識產權(包括商標、專利及著作權)的法規。中國為《保護工業產權巴黎公約》、《商標國際註冊馬德里協定》及《馬德里協定書》、《專利合作條約》、《國際承認用於專利程序的微生物保存布達佩斯條約》及《與貿易有關的知識產權協議》(「貿易相關知識產權協議」)等各項主要知識產權公約的締約國。

有關商標的法規

國務院於1982年8月頒佈《中華人民共和國商標法》(其後於1993年2月22日及2001年10月27日修訂)及於2002年8月3日頒佈《中華人民共和國商標法實施條例》。該等法律及法規規定中國商標法規的基本法律框架。在中國，註冊商標包括商品商標、服務商標、集體商標及證明商標。

國家工商行政管理總局商標局主管全國商標註冊及管理的工作。註冊商標有效期為十年，申請人可於十年期屆滿前六個月申請續展註冊並重新申請商標保護。

根據《商標法》，下列任何行為均屬侵犯註冊商標專用權：

- 未經商標註冊人的許可，在同一種商品或類似商品上使用與商標註冊人的註冊商標相同或近似的商標；
- 銷售侵犯註冊商標專用權的商品；
- 偽造、擅自製造他人註冊商標標識或銷售偽造、擅自製造的註冊商標標識；及
- 以其他方式侵犯他人的註冊商標專用權及造成損害。

違反商標法可導致被處以罰款、沒收及銷燬侵權商品。

商標使用許可協議須向國家工商行政管理總局商標局或其地方分局備案。特許人應監督使用其商標的商品的質量，且獲許可人應保證有關商品的質量。

有關域名的法規

《中國互聯網絡域名管理辦法》由工業和信息化部於2004年11月5日頒佈，並於2004年12月20日生效。該等辦法規管在中國帶有互聯網國家代碼「.cn」的域名的登記。

《中國互聯網絡信息中心域名爭議解決辦法(2006年修訂)》由中國互聯網絡信息中心於2006年2月14日頒佈，並於2006年3月17日生效。該辦法規定域名爭議由中國互聯網絡信息中心認可的爭議解決機構受理解決。

勞工保護

《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國勞動合同法實施條例》分別於2008年1月1日及2008年9月18日生效。該等勞動法及條例明確規定勞動合同的簽訂、內容及期限以及勞動者與用人單位的權利與義務。建立勞動關係應簽立書面勞動合同。已建立勞動關係但未同時簽訂書面勞動合同，應自首次聘用僱員之日起一個月內簽訂書面勞動合同。

中國僱主須代其僱員繳納基本養老保險、失業保險、基本醫療保險、工傷保險及生育保險等多項社會保險並繳納住房公積金。該等款項應繳交予地方行政主管部門，而未能繳足的僱主可能被處以罰款並被勒令補繳供款。規管僱主繳納社保基金責任的多項法律法規包括全國人大常務委員會於2010年10月28日頒佈並於2011年7月1日生效的《中華人民共和國社會保險法》；國務院頒佈並於1999年1月22日生效的《社會保險費徵繳暫行條例》；勞動部於1994年12月14日頒佈並於1995年1月1日生效的《企業職工生育保險試行辦法》；國務院於2003年4月27日頒佈並於2004年1月1日生效的《工傷保險條例》；以及於1999年4月3日頒佈及生效並其後於2002年3月24日修訂的《住房公積金管理條例》。

重組及海外上市

我們完成重組以籌備全球發售。作為重組的一部份，我們已進行境內重組，據此，從事核心業務的若干中國公司併入本集團且從事非核心業務的若干中國公司作為重組的一部份被出售，以籌備上市。有關該等收購及出售的詳細資料，請參閱「歷史、重組及公司架構—重組—將中國公司重組加入本集團」一節。我們的中國法律顧問已確認，所有收購及出售均遵守適用中國法律及法規且我們已取得所有必要批文及完成所有必要登記。

於2006年8月8日，包括商務部及中國證監會在內的六家中國監管機構就有關外國投資者併購境內企業頒佈一項新法規《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」）。該

監管概覽

規定自2006年9月8日起生效並於2009年6月22日修訂。併購規定(其中包括)旨在規定組成目的為上市並直接或間接由中國公司或個別人士控制的境外特殊目的公司或特殊目的公司須於其證券在海外證券交易所上市及買賣(特別是當特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以交換境外公司股份時)前獲中國證監會批准。

我們的中國法律顧問已告知，鑒於大連億達發展於2006年9月8日(併購規定生效日期)前成立，為外商投資企業且並無進行併購規定所定義的任何收購事項，我們毋須向中國證監會申請批准我們的股份於香港聯交所上市及買賣。

根據我們的股東於2014年6月1日通過的書面決議案，待(i)聯交所上市委員會批准已發行股份、根據資本化發行將予發行的股份及本招股章程所述將予發行的股份上市及買賣；(ii)本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷商於包銷協議下的責任成為無條件且並無根據包銷協議的條款或因其他原因而終止(在各情況下須於包銷協議可能指定的日期或之前)，全球發售及相關交易方可獲批准。有關我們的股東批准的詳情，請參閱本招股章程附錄五「A.有關本集團的其他資料-3.股東於2014年6月1日通過的書面決議案」一節。

歷史及發展

我們的歷史

本公司於2007年11月26日在開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司。自本公司註冊成立以來，本公司為一家並無經營業務的投資控股公司。根據戴德梁行報告，就截至2013年12月31日之已竣工建築面積而言，我們為中國最大的商務園開發商。除了商務園外，我們亦提供住宅物業，包括我們的商務園內的住宅物業項目及多功能綜合住宅社區項目。我們亦提供物業管理及施工、裝潢及園林綠化服務。

我們的控股股東、億達集團及恆高投資

我們的創辦人兼主席孫蔭環先生於中國房地產開發業積逾25年經驗並於中國商務園運營方面擁有約19年經驗。孫蔭環先生最初加入建築業展開其職業生涯，從中建立及發展其於房地產發展業務的遠見並累積經驗。於1988年，孫蔭環先生獲委任為大連億達房地產的總經理兼法定代表。自1998年起，作為億達集團的一部分，大連億達房地產持續發展其業務。由於億達集團持續擴大其業務經營，恆高投資於2007年於英屬維爾京群島註冊成立為投資控股公司，以促進與海外合作夥伴的合作。截至2011年1月1日（即我們的往績記錄期間開始時），我們的主要業務及公司由億達集團及恆高投資（均由孫蔭環先生最終控制）持有。億達集團及恆高投資的股權架構的詳情，請參閱本節「重組」一段。於往績記錄期間，億達集團或恆高投資的股權並無發生變動。孫蔭環先生投資億達集團及恆高投資乃以其自有資金出資。

億達集團為一間中國企業，從事別墅開發、冷鏈物流及軟件開發等行業，業務經營遍及中國二十多個城市。除開發別墅外，億達集團目前並無任何房地產發展項目，且已有訂立不競爭契據以規管其日後於房地產發展行業的活動。

我們的業務發展

以下概述本集團的主要業務發展里程碑：

年份	事件
1998年	<ul style="list-style-type: none">我們開始建設我們的首個商務園項目 — 大連軟件園。
1999年	<ul style="list-style-type: none">我們的首個多功能綜合住宅社區項目 — 億達廣場開盤銷售。大連軟件園獲國家科技部確定為「國家火炬計劃軟件產業基地」。
2001年	<ul style="list-style-type: none">我們的首個商務園相關住宅物業項目 — 知音園開盤銷售。
2002年	<ul style="list-style-type: none">我們與松下電器(中國)(前稱松下電工(中國)有限公司)訂立合資協議，以成立松下億達，邁出本集團產業化的第一步，並致力提供帶有整棟裝修樓宇的住宅物業項目。按照物業定制模式承建的GE大廈工程開工，我們開始為財富500強企業服務。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2003年	<ul style="list-style-type: none">我們將業務拓展至瀋陽，開始建設我們在瀋陽的首個項目——唯美品格。
2004年	<ul style="list-style-type: none">大連軟件園榮獲由國家發展和改革委員會、工業和信息化部及商務部共同授予的「國家軟件出口基地」稱號。
2005年	<ul style="list-style-type: none">我們的合資公司騰飛(中國)私人有限公司開始興建大連騰飛軟件園。
2006年	<ul style="list-style-type: none">我們開始建設我們在成都的首個項目——上善栖。我們開始建設第五郡項目，該項目於2007年榮獲「聯合國國際人居金獎」，2008年榮獲「全國優秀住宅規劃競賽金獎」，2009年榮獲大連廣廈杯「優秀規劃、建築、環境設計獎」。我們與武漢東湖高新技術開發區政府成立合營公司，並通過BOT模式開發武漢光谷軟件園。我們與瑞安建業有限公司合作，以開發北京聖元中心項目。
2007年	<ul style="list-style-type: none">我們與瑞安房地產有限公司及瑞安建業有限公司(均於聯交所上市)成立合資公司，投資大連天地。我們與蘇州國家高新技術產業開發區政府訂立合作協議，為蘇州高新軟件園提供運營及管理服務。我們與天津經濟技術開發區政府訂立協議成立合資公司，通過BOT模式開發天津濱海服務外包產業園。
2008年	<ul style="list-style-type: none">我們開始建設億達信息軟件園。
2009年	<ul style="list-style-type: none">大連軟件園作為中國綠色新技術城市的代表參加聯合國全球最適宜居住社區國際大賽，並因其生態可持續發展以及整合產業、教育、就業及生活而獲金獎。我們與瑞安建業有限公司及一名第三方投資者成立合資公司，投資北京君匯住宅物業項目。
2010年	<ul style="list-style-type: none">我們開始建設大連生態科技創新城核心區商務園。我們與美國安都基金共同開發第一郡、普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷。

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2011年	<ul style="list-style-type: none"> 我們與武漢東湖高新技術開發區政府簽署戰略合作協議，成立合資公司共同開發武漢軟件新城。
2012年	<ul style="list-style-type: none"> 我們與住友不動產株式會社成立合資公司，以於大連開發住宅物業項目 — 青雲天下。
2013年	<ul style="list-style-type: none"> 我們與上海市國資委下屬一間實體簽訂戰略合作框架協議，擬成立合資公司共建上海臨港創新創業園。
2014年	<ul style="list-style-type: none"> 我們與蘇州高鐵新城管理委員會下屬實體就計劃成立合資公司以開發蘇州高鐵新城科技園簽訂戰略合作框架協議。

我們的附屬公司、合資公司及聯營公司

我們透過多個項目公司進行物業項目。我們亦已於中國成立多間間接投資公司，以持有我們部份項目公司。我們透過英屬維爾京群島及香港的多間間接投資公司持有合資公司的權益，繼而持有中國的項目公司。截至最後實際可行日期，我們於44間項目公司中擁有權益。下文載列我們的所有附屬公司、我們的董事認為就業務營運及發展而言屬重大的若干合資公司及聯營公司的詳情：

名稱 (註冊成立日期)	所有權	主要業務
北京啟夏(中國) 成立於：2006年4月21日	35% ¹	於北京開發住宅物業
建中投資(英屬維爾京群島) 成立於：2009年8月6日	100%	投資控股
成都億興(中國) 成立於：2007年4月28日	100%	物業管理
文化新天地(成都)(中國) 成立於：2007年3月2日	80% ²	物業開發
大連科技城公司(中國) 成立於：2010年1月27日	100%	投資控股
大連科技城昌得(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連科技城常源(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連科技城泰楓(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連科技城泰銳(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施

歷史、重組及公司架構

名稱 (註冊成立日期)	所有權	主要業務
大連科技城欣銳(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連科技城欣同(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連科技城欣原(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連昌和房地產(中國) 成立於：2010年8月25日	100%	於大連開發住宅物業
大連德蘭軟件(中國) 成立於：2007年6月19日	30% ³	於大連開發商務園及相關設施
大連高基房地產(中國) 成立於：2006年3月20日	100%	於大連開發住宅物業
大連嘉道科技(中國) 成立於：2007年6月20日	30% ³	於大連開發商務園及相關設施
大連藍灣(中國) 成立於：2008年3月14日	100%	於大連開發住宅物業
大連旅順億達文體(中國) 成立於：2011年7月26日	100%	體育中心的運作
大連乾通(中國) 成立於：2007年6月18日	30% ³	於大連開發商務園及相關設施
大連青雲天下(中國) 成立於：2013年2月19日	25% ⁴	於大連開發住宅物業
大連軟景(中國) 成立於：2008年8月15日	100%	於大連開發住宅物業
大連瑞聖軟件(中國) 成立於：2007年6月15日	30% ³	於大連開發商務園及相關設施
大連服務外包(中國) 成立於：2008年5月13日	100%	物業開發
大連聖安房地產(中國) 成立於：2010年10月8日	100%	於大連開發住宅物業
大連聖北開發(中國) 成立於：2013年1月31日	100%	於大連開發住宅物業
大連聖和房地產(中國) 成立於：2009年7月8日	100%	於大連開發住宅物業
大連聖仁房地產(中國) 成立於：2010年10月8日	100%	於大連開發住宅物業

歷史、重組及公司架構

名稱 (註冊成立日期)	所有權	主要業務
大連聖躍房地產(中國) 成立於：2010年6月25日	100%	於大連開發住宅物業
大連軟件園安博(中國) 成立於：2010年4月19日	51% ⁵	於大連開發住宅物業
大連軟件園騰飛(中國) 成立於：2004年11月11日	50% ⁶	於大連開發商務園及相關設施
大連軟件園公司(中國) 成立於：1995年6月20日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連軟件園發展(中國) 成立於：2008年9月5日	100%	於大連開發住宅物業
大連軟件園恒榮(中國) 成立於：2010年4月6日	100%	於大連開發住宅物業
大連軟件園恒瑞(中國) 成立於：2010年4月6日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連軟件園信息技術(中國) 成立於：2010年4月30日	100%	運營培訓中心
大連軟件園知識產權諮詢(中國) 成立於：2006年11月30日	100%	運營諮詢中心
大連軟件園世通(中國) 成立於：2010年4月19日	51% ⁵	於大連開發住宅物業
大連億達建設(中國) 成立於：1992年9月10日	100%	建築施工
大連億達德基(中國) 成立於：1985年3月1日	50% ⁷	室內及室外裝修
大連億達發展(中國) 成立於：1992年11月27日	100%	於大連開發住宅物業
大連億達電氣(中國) 成立於：1997年1月31日	100%	電氣設備安裝及維修
大連億達資訊(中國) 成立於：2010年4月6日	100%	於大連開發商務園及相關設施
大連億達金城(中國) 成立於：2011年5月18日	100%	物業開發
大連億達園林綠化(中國) 成立於：1999年3月23日	100%	園林綠化
大連億達管理(中國) 成立於：2013年7月12日	100%	投資控股

歷史、重組及公司架構

名稱 (註冊成立日期)	所有權	主要業務
大連億達美加(中國) 成立於：2006年4月21日	100%	於大連開發住宅物業
大連億達房地產(中國) 成立於：1988年5月14日	100%	於大連開發住宅物業
大連億達物業管理(中國) 成立於：2000年6月26日	100%	物業管理
大連億達服務(中國) 成立於：2013年7月9日	100%	投資控股
大連億鴻房地產(中國) 成立於：2010年12月22日	52.57% ⁸	於大連開發住宅物業
大連益通房地產(中國) 成立於：2010年8月25日	100%	於大連開發住宅物業
大連億澤房地產(中國) 成立於：2010年12月22日	52.57% ⁹	於大連開發住宅物業
建域(英屬維爾京群島) 成立於：2009年7月16日	100%	投資控股
Elite City(英屬維爾京群島) 成立於：2005年8月8日	66.7% ¹⁰	投資控股
譽利(英屬維爾京群島) 成立於：2007年11月21日	100%	投資控股
港鑫(英屬維爾京群島) 成立於：2010年6月1日	100%	投資控股
建欣(英屬維爾京群島) 成立於：2009年7月30日	100%	投資控股
建英(英屬維爾京群島) 成立於：2009年7月20日	100%	投資控股
均安(香港) 成立於：2005年11月10日	100%	投資控股
遼寧佳業(中國) 成立於：2005年8月5日	100%	於瀋陽開發住宅物業
萬盈國際(英屬維爾京群島) 成立於：2007年1月8日	100%	投資控股
豐圖(香港) 成立於：2009年6月22日	100%	投資控股
文化新天地(香港) 成立於：2004年11月3日	66.7% ¹¹	投資控股

歷史、重組及公司架構

名稱 (註冊成立日期)	所有權	主要業務
禮冠(香港) 成立於：2010年5月3日	100%	投資控股
松下億達(中國) 成立於：2003年1月17日	49% ¹²	室內及室外裝修
瀋陽億達物業管理(中國) 成立於：2004年8月2日	100%	物業管理
四川億興置業(中國) 成立於：2003年4月28日	100%	於成都開發住宅物業
弘揚(香港) 成立於：2010年6月8日	100%	投資控股
誠悅(香港) 成立於：2010年5月19日	100%	投資控股
武漢春田(中國) 成立於：2013年11月12日	50% ¹³	於武漢開發住宅物業
武漢軟件新城公司(中國) 成立於：2012年5月15日	50% ¹⁴	於武漢開發商務園區及相關設施
武漢軟景(中國) 成立於：2013年11月12日	50% ¹⁵	於武漢開發住宅物業

附註：

- 北京啟夏由鷹健全資擁有，而鷹健由我們的全資附屬公司建英擁有35%及珍榮有限公司(除於鷹健擁有權益外，其屬獨立第三方)擁有65%。鷹健於我們的財務資料列作合資公司。
- 文化新天地(成都)由我們的全資附屬公司大連億達服務及文化新天地(其由Elite City全資擁有)分別擁有40%及60%。Elite City由我們的全資附屬公司均安擁有66.7%。有關Elite City的股權架構詳情，請參閱下文附註9。
- 大連德蘭軟件、大連嘉道科技、大連乾通及大連瑞聖軟件各由我們的全資附屬公司大連億達服務擁有22%及由富岸集團間接透過多間中介控股公司擁有78%。富岸集團由我們的全資附屬公司萬盈國際、瑞安房地產有限公司全資擁有的附屬公司創域集團有限公司及瑞安建業有限公司全資擁有的附屬公司明域集團有限公司分別擁有10.26%、61.54%及28.20%。創域集團有限公司及明域集團有限公司除於富岸集團擁有權益外，為獨立第三方。
- 大連青雲天下的其餘75%權益由住友不動產株式會社持有，除於大連青雲天下的權益外，住友不動產株式會社為獨立第三方。大連青雲天下於我們的財務資料中列作合資公司。
- 大連軟件園安博及大連軟件園世通各由我們的全資附屬公司四川億興置業擁有51%、由佳際擁有40.06%及由獨立第三方Sino Delight Investments Limited 擁有8.94%。佳際由我們的全資附屬公司均安擁有21.22%及由Denali Investment, Ltd.擁有78.78%，除於佳際擁有權益外，Denali Investment, Ltd.為獨立第三方。大連軟件園安博及大連軟件園世通於我們的財務資料均列作合資公司。

歷史、重組及公司架構

- 6 大連軟件園騰飛的其餘50%權益由騰飛(中國)私人有限公司擁有，除於大連軟件園騰飛擁有權益外，騰飛(中國)私人有限公司為獨立第三方。大連軟件園騰飛於我們的財務資料列作合資公司。
- 7 大連億達德基的其餘50%權益由德基(中國)有限公司持有50%，而德基(中國)有限公司則由瑞安建業有限公司(孫蔭環先生擁有4.26%權益的公司)擁有92%。大連億達德基於我們的財務資料列作合資公司。
- 8 大連億鴻房地產由大連億達房地產擁有49%及志圖擁有51%，而志圖由我們的全資附屬公司港鑫擁有7%。志圖的其餘93%權益由Normandy Investment Ltd.擁有59.06%及Lorraine Investment Ltd.持有33.94%，除於志圖及鴻禧擁有權益外，Normandy Investment Ltd.及Lorraine Investment Ltd.為獨立第三方。大連億鴻房地產於我們的財務資料列作合資公司。
- 9 大連億澤房地產由大連億達房地產擁有49%及鴻禧擁有51%，而鴻禧由我們的全資附屬公司港鑫擁有7%。鴻禧的其餘93%股權由Normandy Investment Ltd.擁有59.06%及Lorraine Investment Ltd.擁有33.94%，除於志圖及鴻禧擁有權益外，Normandy Investment Ltd.及Lorraine Investment Ltd.為獨立第三方。大連億澤房地產於我們的財務資料列作合資公司。
- 10 Elite City的其餘33.3%權益由新域投資發展有限公司持有，除於Elite City擁有權益外，新域投資發展有限公司為獨立第三方。
- 11 文化新天地由Elite City 全資擁有，而Elite City的66.7%股權由我們的全資附屬公司均安持有。有關Elite City的股權架構詳情，請參閱上文附註9。
- 12 松下億達的其餘51%權益由獨立第三方松下電器(中國)(前稱松下電工(中國)有限公司)持有。
- 13 武漢春田為武漢軟件新城公司的全資附屬公司。有關武漢軟件園的股權架構詳情，請參閱下文附註13。
- 14 武漢軟件新城公司的其餘50%權益分別由湖北省聯合發展投資集團有限公司擁有25%及由武漢東湖高新集團股份有限公司擁有25%，彼等各為獨立第三方。武漢軟件新城公司於我們的財務資料列作合資公司。
- 15 武漢軟景為武漢軟件新城公司的全資附屬公司。有關武漢軟件園的股權架構詳情，請參閱上文附註13。

我們的公司發展

截至最後實際可行日期，本集團已在中國成立或收購數家營運附屬公司以進行我們的業務。對本集團於往績記錄期間的表現屬重要的本集團成員公司的重大股權變動載列於下。

大連軟件園公司

大連軟件園公司於1995年6月20日於中國成立，初步註冊資本為人民幣71,650,000元。於成立時，大連軟件園公司由億達集團、大連渤海企業集團公司(「大連渤海」)、大連大實企業集團公司(「大連大實」)、大連機電設備製造銷售總公司高新技術開發中心(「大連機電」)及大連渤海工具廠經銷公司(「大連渤海工具」)分別擁有83.9%、7.35%、7.35%、0.7%及0.7%。大連渤海、大連大實、大連機電及大連渤海工具均為獨立第三方。大連軟件園公司主要從事商務園運營管理。

歷史、重組及公司架構

於大連軟件園公司於相關時期的股東於1998年6月至2006年1月間進行的一系列股權轉讓及注資後，大連軟件園公司的註冊資本由人民幣71,650,000元增加至人民幣660,000,000元，而大連軟件園公司由億達集團、大連軟件、大連眾志投資有限公司(「大連眾志」)、大連億達投資有限公司(「大連億達投資」)及大連群英投資有限公司(「大連群英」)(前稱大連聖北發展有限公司)(由孫蔭環先生、孫蔭峰先生、問宏宇先生、王若松先生及本集團其他僱員分別擁有50%、29%、4%、4%及13%)分別擁有52.34%、45.45%、1.96%、0.15%及0.09%。大連軟件、大連眾志及大連億達投資各由孫蔭環先生最終全資擁有。

為鞏固億達集團於大連軟件園公司所持權益，於2006年12月8日，大連眾志、大連億達投資及大連群英分別將彼等於大連軟件園公司的1.96%、0.15%及0.09%權益轉讓予億達集團，總代價為人民幣14,540,000元，該代價乃參考大連軟件園公司於該轉讓日期的註冊資本釐定並已結清。於該等轉讓完成後，大連軟件園公司由億達集團擁有54.55%及大連軟件擁有45.45%。

於2009年12月25日，大連軟件分別轉讓其於大連軟件園股份有限公司的44.45%及1%權益予億達集團及大連眾志，代價分別為人民幣293,400,000元及人民幣6,600,000元，該代價乃參考大連軟件園公司於該轉讓日期的註冊資本釐定並已結清。於有關轉讓完成後，大連軟件園公司由億達集團及大連眾志分別擁有99%及1%。

為激勵我們的高級管理層及僱員，於2010年8月9日，億達集團轉讓其於大連軟件園公司的9%股權予大連眾益投資有限公司(「大連眾益」)(由孫燕生先生、王浩凜先生、孫蔭峰先生、高煒先生、孫蔭福先生、許當春女士、楊康寧女士、馬蘭女士、秦學森先生、王剛先生及本集團其他僱員分別擁有13.99%、10.56%、10.18%、8.91%、3.82%、3.18%、3.05%、2.54%、0.89%、0.13%及42.75%)，代價為人民幣59,400,000元。於同日，大連眾志轉讓其於大連軟件園公司的1%權益予大連眾益，代價為人民幣6,600,000元。該代價乃參考大連軟件園公司於該轉讓日期的註冊資本釐定並已結清。於有關轉讓完成後，大連軟件園公司由億達集團及大連眾益分別擁有90%及10%。

作為重組的一部份，大連軟件園公司隨後併入本集團。有關詳情，請參閱下文「重組」一節。

大連億達房地產

大連億達房地產於1988年5月14日於中國成立為全民與集體聯營公司，初步註冊資本為人民幣5,000,000元。於1998年4月30日，大連億達房地產改制為有限責任公司，註冊資本為人民幣48,000,000元，並於其後經過一系列注資後增加至人民幣150,000,000元。於其改制日期，大連億達房地產由億達集團擁有82.9%及獨立第三方大連億達房地產開發總公司工會(「億達工會」)擁有17.1%。於大連億達房地產於相關時期的股東於1998年4月至2006年8月間進行的一系列股權轉讓後，大連億達房地產由大連億達投資及大連群英分別擁有60%及40%。

歷史、重組及公司架構

為鞏固大連億達投資於大連億達房地產所持權益並確保大連億達房地產根據相關中國法律擁有兩名股東，於2006年11月24日，大連群英將其於大連億達房地產的30%權益轉讓予大連億達投資，代價為人民幣24,900,000元，該代價乃參考大連億達房地產於該轉讓日期的註冊資本釐定並已結清。於轉讓完成後，大連億達房地產由大連億達投資擁有90%及大連群英擁有10%。

作為億達內部重組的一部份，於2011年12月13日，大連億達投資將其於大連億達房地產的90%權益轉讓予億達集團，代價為人民幣74,700,000元，該代價乃參考大連億達房地產於該轉讓日期的註冊資本釐定並已結清。於相關轉讓完成後，大連億達房地產由億達集團擁有90%及大連群英擁有10%。

作為重組的一部份，大連億達房地產隨後併入本集團。有關詳情，請參閱下文「重組」一節。

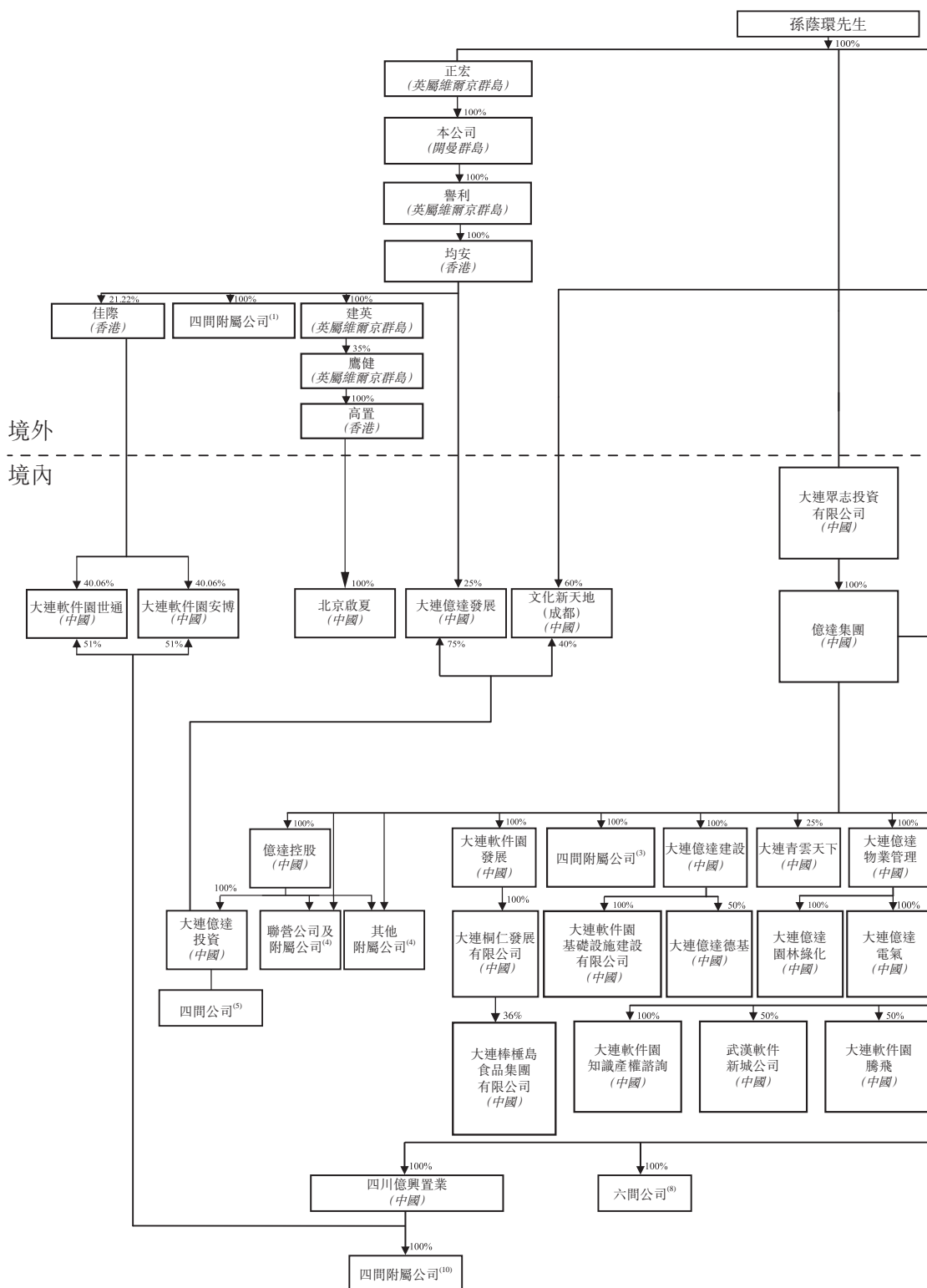
重組

於2013年5月，我們開始重組以籌備全球發售。

於重組前，我們的主要業務及公司由億達集團及恆高投資持有。億達集團及恆高投資均由我們的創始人孫蔭環先生最終控制，且從事或將從事與本集團業務不同的業務。有關進一步詳情，請參閱本招股章程「與控股股東的關係」一節。億達集團為大連眾志的全資附屬公司，由孫蔭環先生、孫桐民先生、程慧艷女士及孫燕生先生分別持有47.6%、23.8%、23.8%及4.8%，而孫桐民先生、程慧艷女士及孫燕生先生各以信託方式為孫蔭環先生持有該權益。根據我們的中國法律顧問通商律師事務所的意見，該信託安排並無違反相關中國法律及法規，且於其存在期間屬有效並對相關各方具約束力。恆高投資由正騰及正思分別持有90%及10%。正騰由孫蔭環先生持有50%及由程慧艷女士以信託方式為孫蔭環先生持有50%，而正思由馬蘭女士及孫燕生先生各以信託方式為孫蔭環先生持有50%。訂立信託安排的原因為使孫蔭環先生不參與行政事宜。

歷史、重組及公司架構

下圖載列緊接重組前本集團的公司及股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 該等附屬公司包括豐圖、建域、建中及建欣，彼等各自由均安全資擁有。
- (2) 大連新致軟件有限公司、泰克現代教育(大連)有限公司、先飛教育科技(大連)有限公司、大連億達名氣通數據服務有限公司、上海億達交通信息有限公司及大連微龍軟件有限公司分別由億達信息技術有限公司擁有40%、30%、15%、10%、100%及100%。
- (3) 該等附屬公司包括大連軟景、大連聖北發展、大連服務外包及大連軟件，彼等各自由億達集團全資擁有。
- (4) 該等聯營公司及附屬公司跨投資諮詢服務、醫療保健及教育等行業。
- (5) 該等附屬公司包括大連聖北房地產有限公司、億達日平機床有限公司、普菲斯億達冷凍倉儲(上海)有限公司及大連甘井子浦發村鎮銀行股份有限公司，彼等各自由大連億達投資擁有40%、42%、40%及10%。
- (6) 該等附屬公司包括大連軟景酒店開發有限公司、大連致達軟件技術有限公司、大連慧穀信息系統有限公司、上海新致及大連華信，彼等各自由大連軟件園公司擁有100%、100%、100%、8.78%及2.48%。
- (7) 該等附屬公司包括大連科技城欣銳、大連科技城昌得、大連科技城泰銳、大連科技城欣原、大連科技城欣同、大連科技城常源及大連科技城泰楓，彼等各自由大連科技城公司全資擁有。
- (8) 該等附屬公司包括大連聖元房地產開發有限公司、大連龍門旅遊度假區開發建設有限公司、大連聖通信息諮詢有限公司、大連億達普灣發展有限公司、大連聖北發展有限公司及大連聖美房地產開發有限公司，彼等各自由大連億達房地產全資擁有。
- (9) 該等附屬公司包括大連高基房地產、大連聖和房地產、大連億達美佳、大連億通房地產、大連昌和房地產及大連聖躍房地產，彼等各自由大連億達房地產全資擁有。
- (10) 該等附屬公司包括大連軟件園恆榮、大連軟件園恆瑞、大連億達信息及成都億興，彼等各自由四川億興房地產全資擁有。

收購大連億達服務及大連億達管理

大連億達服務於2013年7月9日在中國成立，其初始註冊資本為人民幣10,000,000元。成立時，大連億達服務由億達集團全資擁有。作為重組的一環，於2013年11月18日，大連億達發展向億達集團收購於大連億達服務的全部股權，代價為人民幣10,000,000元，有關代價乃參考大連億達服務於相關收購日期的資產淨值釐定並已結清。該項收購完成後，大連億達服務成大連億達發展的全資附屬公司。

大連億達管理於2013年7月12日在中國成立，其初始註冊資本為人民幣10,000,000元。成立時，大連億達管理由億達集團全資擁有。作為重組的一環，於2013年11月19日，大連億達發展向億達集團收購於大連億達管理的全部股權，代價為人民幣10,000,000元，有關代價乃參考大連億達管理於相關收購日期的資產淨值釐定並已結清。該項收購完成後，大連億達管理成為大連億達發展的全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

重組中國公司以併入本集團

作為重組的一部份，我們已進行下列境內重組，據此，若干從事核心業務的中國公司加入作為本集團的一部份，而作為籌備上市進行的重組的一環，若干從事非核心業務的中國公司則予以出售。

收購若干中國公司

下表載列因應重組而收購的若干中國公司的詳情：

所收購中國公司	轉讓人	承讓人	所收購權益	代價	附註
大連億達發展	大連億達投資	均安	75%	人民幣47,236,500元	2
大連億達房地產	大連群英	大連億達服務	10%	人民幣15,000,000元	1
	億達集團	大連億達管理	90%	人民幣135,000,000元	1
大連軟件園公司	大連眾益	大連億達服務	10%	人民幣66,000,000元	1
	億達集團	大連億達管理	90%	人民幣594,000,000元	1
大連億達建設	億達集團	大連億達服務	100%	人民幣200,000,000元	1
大連億達物業管理	億達集團	大連億達服務	100%	人民幣5,000,000元	2
松下億達	億達集團	大連億達服務	49%	人民幣24,500,000元	1
大連瑞聖軟件	億達集團	大連億達服務	22%	人民幣176,000,000元	1
大連乾通	億達集團	大連億達服務	22%	人民幣176,000,000元	1
大連德蘭軟件	億達集團	大連億達服務	22%	人民幣66,000,000元	1
大連嘉道科技	億達集團	大連億達服務	22%	人民幣66,000,000元	1
大連軟件園發展	億達集團	大連億達管理	100%	人民幣200,000,000元	2
大連科技城公司	億達集團	大連億達管理	100%	人民幣10,000,000元	1
大連服務外包	億達集團	大連億達管理	100%	人民幣200,000,000元	1

歷史、重組及公司架構

所收購中國公司	轉讓人	承讓人	所收購權益	代價	附註
大連聖北開發	億達集團	大連億達管理	100%	人民幣10,000,000元	1
大連軟景	億達集團	大連億達管理	100%	人民幣30,000,000元	2
大連青雲天下	億達集團	大連億達管理	25%	人民幣740,820,000元	1
文化新天地(成都)	大連億達投資	大連億達服務	40%	人民幣4,463,800元	1
瀋陽億達物業管理	瀋陽億達房地產 有限公司 (「瀋陽億達房地產」)	大連億達服務	100%	人民幣500,000元	1
遼寧佳業	瀋陽大地房屋開發 有限公司 (「瀋陽大地」)	大連億達管理	100%	人民幣20,000,000元	1

附註：

1. 每項轉讓的代價乃參考有關公司於轉讓時的註冊資本釐定。
2. 每項轉讓的代價乃參考有關公司於轉讓時的資產淨值釐定。

我們的中國法律顧問已確認，所有上述收購符合中國適用法律及法規，並且已取得及完成一切所需批文及登記。

出售若干中國公司

下表載列根據重組出售若干從事非核心業務的中國公司的詳情：

所出售中國公司	轉讓人	承讓人	所出售權益	代價	附註
大連聖美房地產開發有限公司 (「大連聖美」)	大連億達房地產	大連群英	100%	人民幣10,000,000元	1
大連聖北發展有限公司 (「大連聖北」)	大連億達房地產	大連群英	100%	人民幣10,000,000元	1
大連龍門旅遊度假區 開發建設有限公司 (「大連龍門旅遊」)	大連億達房地產	大連群英	100%	人民幣4,000,000元	2

歷史、重組及公司架構

所出售中國公司	轉讓人	承讓人	所出售權益	代價	附註
大連億達普灣發展有限公司 (「大連億達普灣」)	大連億達房地產	大連群英	100%	人民幣10,000,000元	1
大連聖元房地產開發有限公司 (「大連聖元」)	大連億達房地產	大連群英	100%	人民幣10,000,000元	1
瀋陽億達房地產	大連億達房地產	大連群英	100%	人民幣30,000,000元	1
大連聖通信息諮詢有限公司 (「大連聖通」)	大連億達房地產	大連眾益	100%	人民幣1,000,000元	1
大連聖璟開發有限公司 (「大連聖璟」)	大連金城	大連群英	100%	人民幣10,000,000元	1
大連橡樹灣酒店有限公司 (「大連橡樹灣」)	大連藍灣	大連眾益	100%	人民幣10,000元	2
大連藍灣浴場有限公司 (「大連藍灣浴場」)	大連藍灣	大連眾益	100%	人民幣1,000,000元	1
大連桐仁發展有限公司 (「大連桐仁」)	大連軟件園發展	大連眾益	100%	人民幣20,000,000元	1
大連軟件園基礎設施 建設有限公司 (「大連軟件園基礎設施」)	大連億達建設	大連眾益	100%	人民幣500,000元	1
大連科技城基礎配套設施 建設有限公司 (「大連科技城基礎配套設施」)	大連科技城公司	大連眾益	100%	人民幣10,000,000元	1

歷史、重組及公司架構

所出售中國公司	轉讓人	承讓人	所出售權益	代價	附註
大連軟景酒店開發有限公司 (「大連軟景酒店」)	大連軟件園公司	大連眾益	100%	人民幣10,000,000元	2
大連志達軟件技術有限公司 (「大連志達軟件技術」)	大連軟件園公司	大連眾益	100%	人民幣3,000,000元	2
大連慧谷信息系統有限公司 (「大連慧谷信息系統」)	大連軟件園公司	大連眾益	100%	人民幣180,000元	2

附註：

1. 每項轉讓的代價乃參考有關公司於轉讓時的註冊資本釐定。
2. 每項轉讓的代價乃參考有關公司於轉讓時的資產淨值釐定。

我們的中國法律顧問已確認，所有上述出售符合中國適用法律及法規，並且已取得及完成一切所需批文及登記。

收購境外中介控股公司

根據重組，我們收購以下境外中介控股公司：

- 於2013年11月23日，均安以面值1美元向恆高投資收購萬盈國際的全部已發行股本，有關面值參考萬盈國際的繳足已發行股份的面值釐定。該項收購完成後，萬盈國際成為本公司的間接全資附屬公司。
- 於2013年11月23日，均安以面值667美元向恆高投資收購 Elite City 已發行股本總額的66.7%，有關面值參考 Elite City 的繳足已發行股份的面值釐定。該項收購完成後，Elite City 成為本公司的間接非全資附屬公司。
- 於2013年11月23日，均安向恆高投資收購港鑫的全部已發行股本，代價為3,210,823.96美元，有關代價參考港鑫截至2013年7月31日的資產淨值釐定。該項收購完成後，港鑫成為本公司的間接全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

由正宏及孫蔭環先生的家庭成員認購股份

於2013年11月27日，正宏以面值8,056美元認購8,056股股份。於同日，作為家庭安排的一環，Keen Everlasting Harmony以393美元的代價認購393股股份，該代價乃參考我們的股份的面值釐定且認購代價於2013年11月29日結清。Keen Everlasting Harmony由孫桐民先生及孫琦女士各自最終擁有50%。孫桐民先生及孫琦女士分別為孫蔭環先生的兒子和女兒。

首次公開發售前投資

於2013年11月27日，Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source及Grace Sky Harmony(統稱「投資者」)各自認購及獲配發合共1,550股股份。有關首次公開發售前投資的詳情載於下表：

	Keen Harmony	Keen Sky Grace	Keen High Keen Source	Grace Sky Harmony
投資日期.....	2013年11月27日	2013年11月27日	2013年11月27日	2013年11月27日
已付代價(以美元計)....	54,281,408.63	45,710,659.90	39,882,550.76	40,225,380.71
釐定代價之基準.....	本集團於2013年 10月31日的估值， 猶如重組已完成	本集團於2013年 10月31日的估值， 猶如重組已完成	本集團於2013年 10月31日的估值， 猶如重組已完成	本集團於2013年 10月31日的估值， 猶如重組已完成
代價之支付日期.....	2013年12月2日	2013年12月2日	2013年12月2日	2013年12月2日
認購股份數目.....	467	394	343	346
於拆細及資本化發行後 所持股份數目.....	93,400,000	78,800,000	68,600,000	69,200,000
於拆細及資本化發行後 已付股份成本 (每股美元).....	0.58	0.58	0.58	0.58
較發售價範圍中位數 之折讓.....	零	零	零	零
首次公開發售前投資完成後 所持本公司股權概約 百分比(%).....	4.67	3.94	3.43	3.46
上市後所持本公司股權 概約百分比 (假設超額配股權 未獲行使)(%).....	3.62	3.05	2.66	2.68
所得款項用途.....	營運資金	營運資金	營運資金	營運資金

首次公開發售前投資須受六個月的禁售期限制，而不受任何特殊權利限制。截至最後實際可行日期，首次公開發售前投資所得款項尚未全數動用。

投資者簡介

基於投資者提供的資料，投資者簡介載列如下：

1. *Keen Harmony*

Keen Harmony為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，且分別由孫蔭峰先生、問宏宇先生及王若松先生最終擁有42.10%、31.58%及26.32%。孫蔭峰先生及問宏宇先生各為我們的執行董事，而王若松先生為本集團僱員。Keen Harmony為一間投資控股公司。鑒於Keen Harmony由孫蔭峰先生及問宏宇先生(各為執行董事及於上市後屬本公司關連人士)控制，於上市後Keen Harmony認購的股份將不會計作公眾持股量的一部份。

2. *Keen Sky Grace*

Keen Sky Grace為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，且分別由孫燕生先生、孫蔭福先生、高煒先生及孫廣玉先生最終擁有37.5%、25%、25%及12.5%。孫燕生先生及高煒先生各為我們的執行董事，而孫蔭福先生及孫廣玉先生各為本集團僱員。孫蔭福先生亦為孫蔭環先生的兄弟。Keen Sky Grace為一間投資控股公司。鑒於Keen Sky Grace由孫燕生先生(執行董事及於上市後為本公司關連人士)控制，於上市後Keen Sky Grace認購的股份將不會計作公眾持股量。

3. *Keen High Keen Source*

Keen High Keen Source為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，且分別由姜修文先生、王浩凜先生、馬蘭女士、劉大舜先生、初曉麗女士、陳文先生、于大海先生及秦學森先生最終擁有42.98%、28.66%、11.46%、7.17%、4.29%、2.58%、1.43%及1.43%。姜修文先生為我們的執行董事，而王浩凜先生、馬蘭女士、劉大舜先生、初曉麗女士、陳文先生、于大海先生及秦學森先生各為本集團僱員。Keen High Keen Source為一間投資控股公司。鑒於Keen High Keen Source由姜修文先生(執行董事及於上市後為本公司關連人士)控制，於上市後Keen High Keen Source認購的股份將不會計作公眾持股量的一部份。

4. *Grace Sky Harmony*

Grace Sky Harmony為一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，且由王剛先生、許當春女士及楊康寧女士最終擁有34.50%、34.45%及31.05%。Graceful Sky Harmony為一間投資控股公司。王剛先生、許當春女士及楊康寧女士各為本集團僱員。鑒於上市後Grace Sky Harmony並非由本公司的任何關連人士控制，Grace Sky Harmony認購的股份於上市後將被計作公眾持股量的一部份。

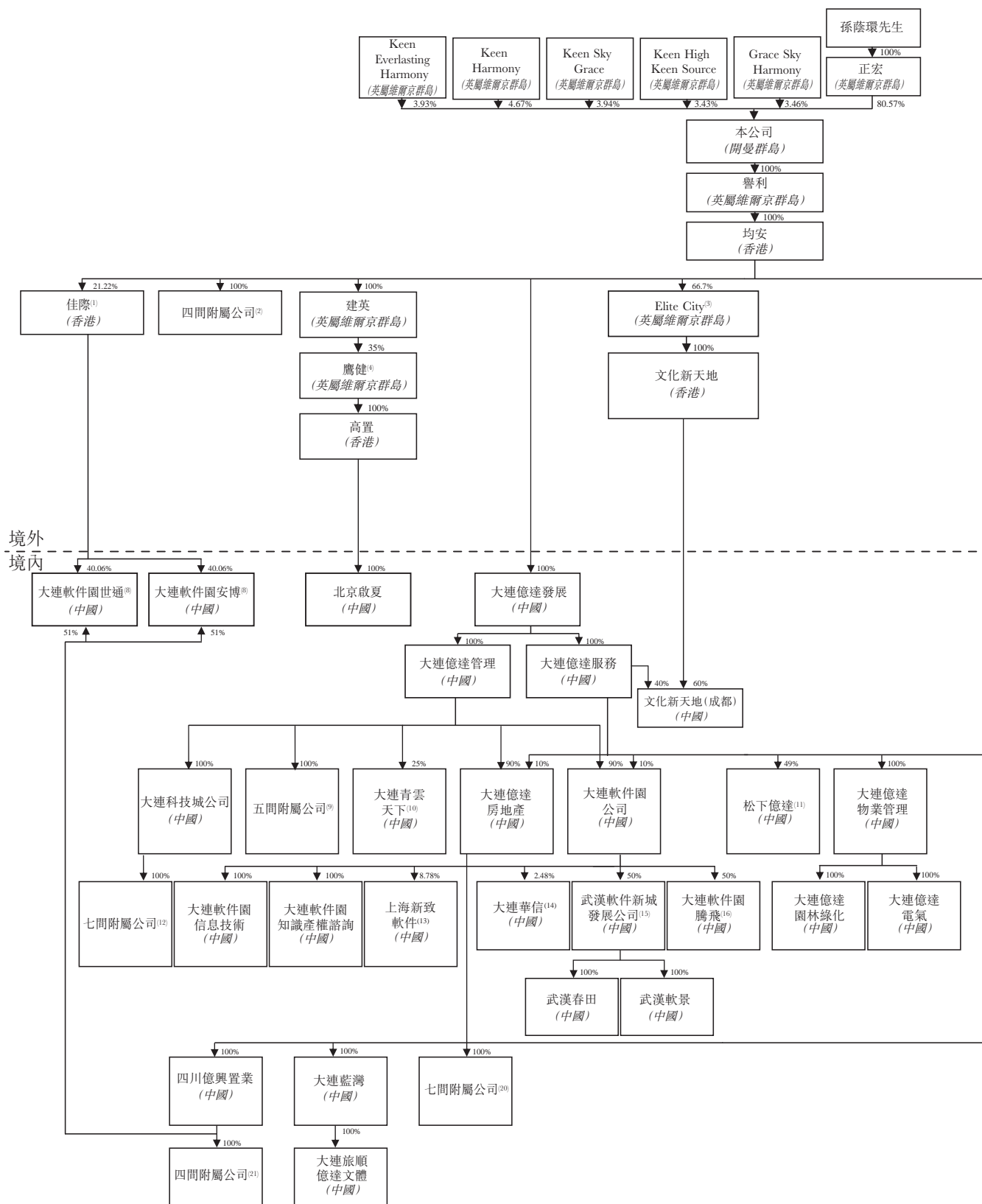
鑒於所有投資者為本集團的僱員，董事認為，首次公開發售前投資將有效激勵我們的僱員及投資者。

獨家保薦人的確認書

獨家保薦人已確認，首次公開發售前投資符合聯交所於2010年10月13日發佈的首次公開發售前投資的臨時指引，聯交所於2012年10月發佈並於2013年7月更新的指引函件HKEx-GL-43-12及聯交所於2012年10月發佈的指引函件HKEx-GL44-12。

歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團緊隨重組後但於全球發售及資本化發行完成前的公司及股權架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 佳際的其餘78.78%權益由 Denali Investment, Ltd. 持有。除於佳際持有股權外，Denali Investment, Ltd. 為獨立第三方。
- (2) 該等附屬公司包括豐圖、建域、建中及建欣，彼等各自由均安全資擁有。
- (3) Elite City 的其餘33.3%權益由新域投資發展有限公司持有。除於 Elite City 持有股權外，新域投資發展有限公司為獨立第三方。
- (4) 鷹健的其餘65%權益由 Noble Pearl Limited 持有。除於鷹健持有股權外，Noble Pearl Limited 為獨立第三方。
- (5) 富岸集團的其餘89.74%權益分別由瑞安房地產有限公司全資擁有的附屬公司創域集團有限公司及瑞安建業有限公司全資擁有的附屬公司明域集團有限公司持有61.54%及28.20%。除於富岸集團持有股權外，創域集團有限公司及明域集團有限公司為獨立第三方。
- (6) 志圖及鴻禧的其餘93%權益分別由 Normandy Investment Ltd. 及 Lorraine Investment Ltd. 持有59.06%及33.94%。除於志圖及鴻禧持有股權外，Normandy Investment Ltd. 及 Lorraine Investment Ltd. 為獨立第三方。
- (7) Many Praises 的其餘30%權益由 Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd 持有。除於 Many Praises 持有股權外，Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd 為獨立第三方。
- (8) 大連軟件園世通及大連軟件園安博的其餘8.94%權益由獨立第三方 Sino Delight Investments Limited 持有。
- (9) 該等附屬公司包括遼寧佳業、大連軟景、大連軟件園發展、大連聖北開發及大連服務外包，彼等各自由大連億達管理全資擁有。
- (10) 大連青雲天下的其餘75%權益由住友不動產株式會社持有。除於大連青雲天下持有股權外，住友不動產株式會社為獨立第三方。
- (11) 松下億達的其餘51%權益由松下電器(中國)有限公司持有。除於松下億達持有股權外，松下電器(中國)有限公司為獨立第三方。
- (12) 該等附屬公司包括大連科技城欣銳、大連科技城昌得、大連科技城泰銳、大連科技城欣原、大連科技城欣同、大連科技城常源及大連科技城泰楓，彼等各自由大連科技城公司全資擁有。
- (13) 上海新致的其餘91.22%權益分別由上海前置信息科技有限公司、上海中件信息諮詢有限公司、旺道有限公司、常春藤(昆山)產業投資中心(有限合夥)、青島常春藤創業投資中心(有限合夥)、Oasis Cove Investments Limited、AcmeCity Limited、Central Era Limited、TIS 株式會社持有44.564%、16.022%、5.974%、5.357%、5.357%、4.356%、4.356%、4.356%及0.878%，除於上海新致持有股權外，彼等均為獨立第三方。
- (14) 大連華信的其餘97.52%權益分別由北京神州泰嶽軟件股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：300002)、NEC軟件株式會社、株式會社日立解決方案、株式會社NTT DATA、日本電氣株式會社、微軟中國投資控股有限公司、新日鐵系統集成株式會社及92名個人持有8.91%、7.44%、6.98%、6.4%、5.46%、3.5%、2.64%及56.19%，除於大連華信持有股權外，彼等均為獨立第三方。
- (15) 武漢軟件新城公司的其餘50%權益分別由湖北省聯合發展投資集團有限公司及武漢東湖高新集團股份有限公司持有25%及25%。除於武漢軟件新城公司持有股權外，湖北省聯合發展投資集團有限公司及武漢東湖高新集團股份有限公司為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

- (16) 大連軟件園騰飛的其餘50%權益由騰飛(中國)私人有限公司持有。除於大連軟件園騰飛持有股權外，騰飛(中國)私人有限公司為獨立第三方。
- (17) 大連億達德基的其餘50%權益由德基(中國)有限公司持有，而德基(中國)有限公司則由瑞安建業有限公司(孫蔭環先生擁有4.26%權益的公司)擁有92%。
- (18) 該等附屬公司包括大連軟件園榮源、大連軟件園榮泰、大連軟件園榮達，彼等各自由大連軟件園瑞安全資擁有。
- (19) 大連軟件園中興的其餘14%權益由大連華信信託股份有限公司持有。除於大連軟件園中興持有股權外，大連華信信託股份有限公司為獨立第三方。
- (20) 該等附屬公司包括大連億達金城、大連聖和房地產、大連億達美加、大連高基房地產、大連益通房地產、大連昌和房地產及大連聖躍房地產，彼等各自由大連億達房地產全資擁有。
- (21) 該等附屬公司包括大連軟件園恒榮、大連軟件園恒瑞、大連億達信息諮詢及成都億興，彼等各自由四川億興置業全資擁有。

股份拆細及法定股本增加

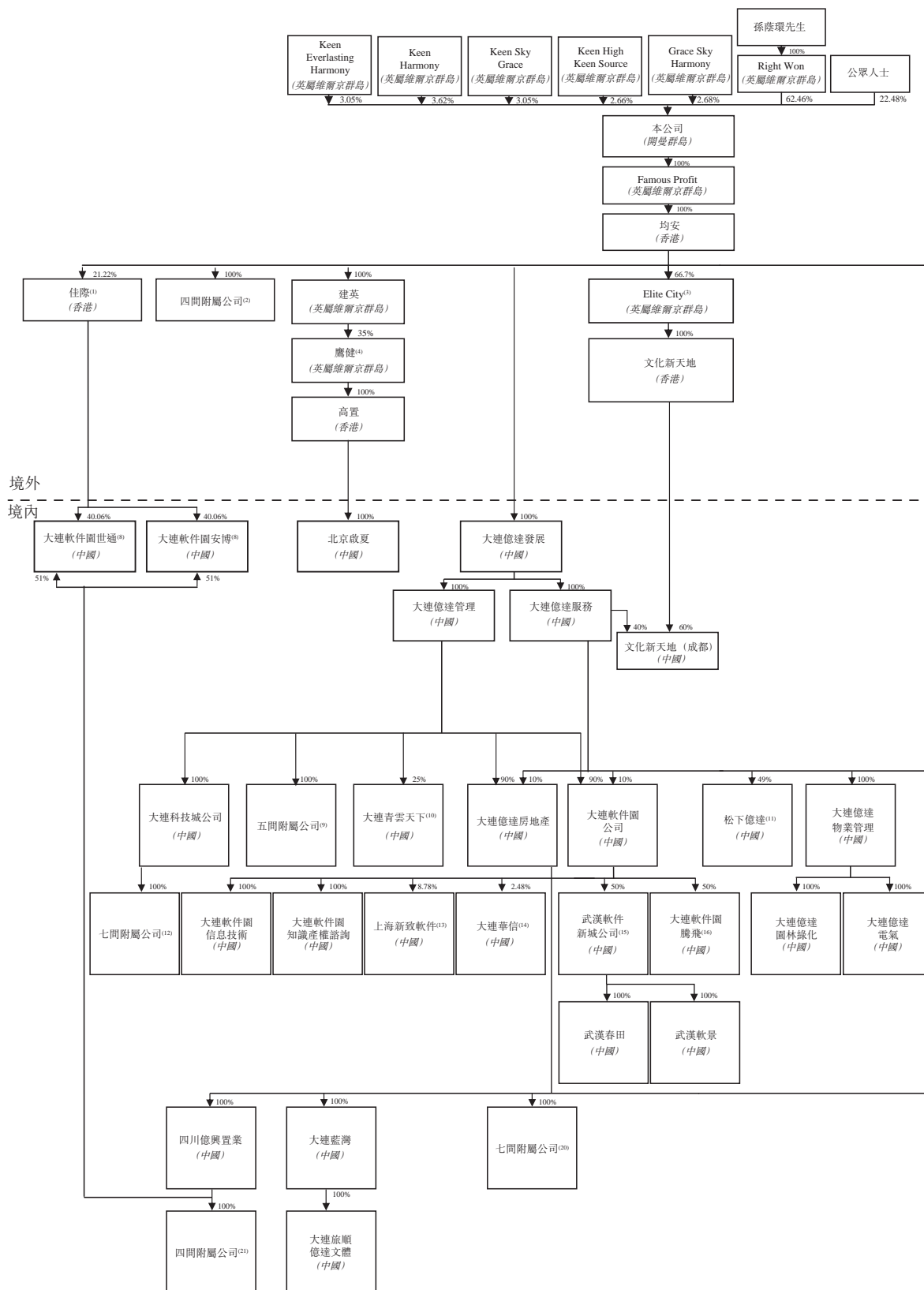
於2014年6月1日，本公司將其每股面值1.00美元的全部已發行及未發行股份拆分為100股每股面值0.01美元的股份。同日，本公司透過增設49,995,000,000股額外股份，將其法定股本增加至500,000,000美元。

資本化發行

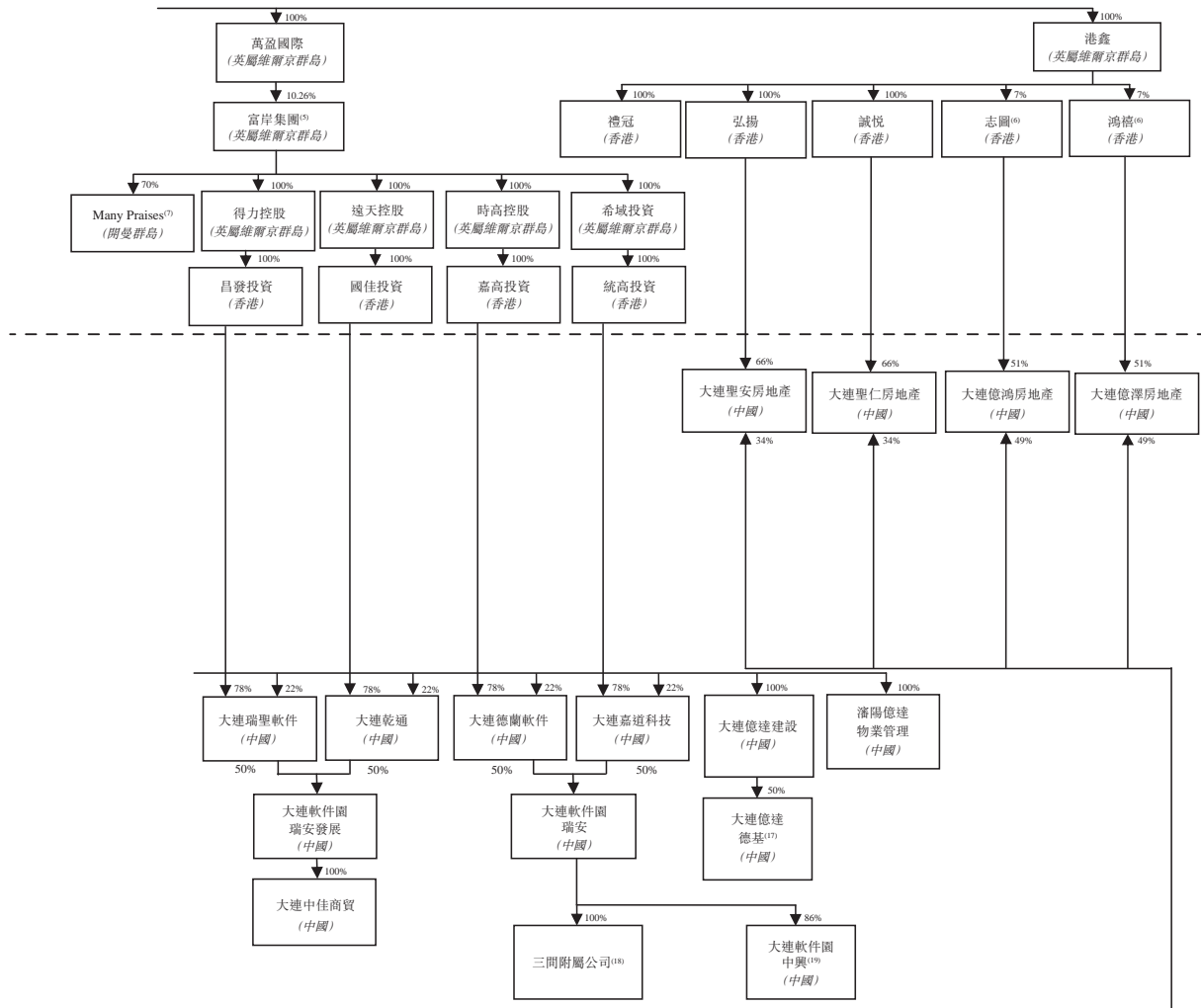
本公司的股份溢價賬由於根據全球發售發行發售股份而進錄得賬後，董事即獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額19,990,000美元撥充資本，以按面值繳足合共1,999,000,000股股份，以向截至2014年6月1日的股東按比例配發及發行股份。

歷史、重組及公司架構

下圖載列本集團於全球發售及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)的公司及股權架構：



歷史、重組及公司架構



歷史、重組及公司架構

附註：

- (1) 佳際的其餘78.78%權益由 Denali Investment, Ltd. 持有。除於佳際持有股權外，Denali Investment, Ltd. 為獨立第三方。
- (2) 該等附屬公司包括豐圖、建域、建中及建欣，彼等各自由均安全資擁有。
- (3) Elite City 的其餘33.3%權益由新域投資發展有限公司持有。除於 Elite City 持有股權外，新域投資發展有限公司為獨立第三方。
- (4) 鷹健的其餘65%權益分別由 Noble Pearl Limited 持有。除於鷹健持有股權外，Noble Pearl Limited 為獨立第三方。
- (5) 富岸集團的其餘89.74%權益分別由瑞安房地產有限公司的全資附屬公司創域集團有限公司及瑞安建業有限公司的全資附屬公司明域集團有限公司持有61.54%及28.20%。除於富岸集團持有股權外，創域集團有限公司及明域集團有限公司為獨立第三方。
- (6) 志圖及鴻禧的其餘93%權益分別由 Normandy Investment Ltd. 及 Lorraine Investment Ltd. 持有59.06%及33.94%。除於志圖及鴻禧持有股權外，Normandy Investment Ltd. 及 Lorraine Investment Ltd. 為獨立第三方。
- (7) Many Praises 的其餘30%權益由 Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd 持有。除於 Many Praises 持有股權外，Mitsui Fudosan Residential Co. Ltd 為獨立第三方。
- (8) 大連軟件園世通及大連軟件園安博的其餘8.94%權益由獨立第三方 Sino Delight Investments Limited 持有。
- (9) 該等附屬公司包括遼寧佳業、大連軟景、大連軟件園發展、大連聖北開發及大連服務外包，彼等各自由大連億達管理全資擁有。
- (10) 大連青雲天下的其餘75%權益由住友不動產株式會社持有。除於大連青雲天下持有股權外，住友不動產株式會社為獨立第三方。
- (11) 松下億達的其餘51%權益由松下電器(中國)有限公司持有。除於松下億達持有股權外，松下電器(中國)有限公司為獨立第三方。
- (12) 該等附屬公司包括大連科技城欣銳、大連科技城昌得、大連科技城泰銳、大連科技城欣原、大連科技城欣同、大連科技城常源及大連科技城泰楓，彼等各自由大連科技城公司全資擁有。
- (13) 上海新致的其餘91.22%權益分別由上海前置信息科技有限公司、上海中件信息諮詢有限公司、旺道有限公司、常春藤(昆山)產業投資中心(有限合夥)、青島常春藤創業投資中心(有限合夥)、Oasis Cove Investments Limited、AcmeCity Limited、Central Era Limited、TIS 株式會社持有44.564%、16.022%、5.974%、5.357%、5.357%、4.356%、4.356%、4.356%及0.878%，除於上海新致持有股權外，彼等均為獨立第三方。
- (14) 大連華信的其餘97.52%權益分別由北京神州泰嶽軟件股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：300002)、NEC軟件株式會社、株式會社日立解決方案、株式會社NTT DATA、日本電氣株式會社、微軟中國投資控股有限公司、新日鐵系統集成株式會社及92名個人持有8.91%、7.44%、6.98%、6.4%、5.46%、3.5%、2.64%及56.19%，除於大連華信持有股權外，彼等均為獨立第三方。
- (15) 武漢軟件新城公司的其餘50%權益分別由湖北省聯合發展投資集團有限公司及武漢東湖高新集團股份有限公司持有25%及25%。除於武漢軟件新城公司持有股權外，湖北省聯合發展投資集團有限公司及武漢東湖高新集團股份有限公司為獨立第三方。

歷史、重組及公司架構

- (16) 大連軟件園騰飛的其餘50%權益由騰飛(中國)私人有限公司持有。除於大連軟件園騰飛持有股權外，騰飛(中國)私人有限公司為獨立第三方。
- (17) 大連億達德基的其餘50%權益由德基(中國)有限公司持有，而德基(中國)有限公司則由瑞安建業有限公司(孫蔭環先生擁有4.26%權益的公司)擁有92%。
- (18) 該等附屬公司包括大連軟件園榮源、大連軟件園榮泰、大連軟件園榮達，彼等各自由大連軟件園瑞安全資擁有。
- (19) 大連軟件園中興的其餘14%權益由大連華信信託股份有限公司持有。除於大連軟件園中興持有股權外，大連華信信託股份有限公司為獨立第三方。
- (20) 該等附屬公司包括大連億達金城、大連聖和房地產、大連億達美加、大連高基房地產、大連益通房地產、大連昌和房地產及大連聖躍房地產，彼等各自由大連億達房地產全資擁有。
- (21) 該等附屬公司包括大連軟件園恒榮、大連軟件園恒瑞、大連億達信息諮詢及成都億興，彼等各自由四川億興置業全資擁有。
- (22) 由於我們擁有多個項目公司及合營企業夥伴，因此我們的集團架構較為複雜。

併購規定

2006年8月8日，中國六家監管機構(包括商務部和中國證監會)頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》(「併購規定」)。併購規定是一項有關外國投資者併購境內企業的新法規，於2006年9月8日生效，並於2009年6月22日作出修訂。併購規定(其中包括)旨在規定，出於上市目的而成立並由中國公司或個人直接或間接控制的境外特殊公司或特殊目的公司，須在該等特殊目的公司的證券在海外證券交易所上市及買賣(特別是特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以換取境外公司的股份)前先取得中國證監會的批准。

我們的中國法律顧問告知，鑒於大連億達發展於2006年9月8日(即併購規定生效日期)前成立為一間外商投資企業，且並未進行任何併購規定所界定的任何收購，我們毋須向中國證監會提交申請，以批准我們的股份於香港聯交所上市及買賣。

第75號通知

於2005年10月21日，國家外匯管理局發出《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(「國家外匯管理局第75號通知」)，於2005年11月1日生效。國家外匯管理局第75號通知規定，中國居民就中國境內資產或權益於中國境外進行資本融資而成立或控制任何公司(國家外匯管理局第75號通知稱作「境外特殊目的公司」)前須向國家外匯管理局地方分局登記，並於完成投資或收購中國任何營運附屬公司後再次登記(即稱作返程投資)。此外，不涉及返程投資的境外特殊目的公司發生任何重大資本變動(如增資或減資、合併或分立)須於股權轉讓或股本變動之日起30日內登記或備案。

我們的中國法律顧問表示，本公司的中國居民實益擁有人孫蔭環先生已於2009年11月完成第75號通知規定的初步登記，並於2014年1月完成有關孫蔭環先生於大連企業的返程投資的相關修訂手續，而本公司確認，孫蔭環先生正辦理修訂相關登記的手續，以按第75號

通知的要求反映孫蔭環先生於成都及北京兩家企業的返程投資，且經中國法律顧問告知，該等登記並無重大法律障礙。就位於成都的企業而言，本公司預期修改相關登記將於2014年6月底完成。就位於北京的企業而言，仍未能確定修改相關登記的完成時間。我們的董事確認，除孫蔭環先生外，屬本公司實益擁有人的餘下中國境內居民正辦理第75號通知規定的初步登記手續。誠如我們的中國法律顧問告知，於向國家外匯管理局大連市分局備案相關中國外匯法律及法規規定的有關文件後，有關登記並無重大法律障礙。我們與我們的控股股東已遵守所有適用中國規則及法規，且除上文所披露者外，已就重組及上市取得中國政府機關的所有相關批文。

誠如我們的中國法律顧問告知，根據國家外匯管理局第75號通知的有關條文、《國家外匯管理局綜合司〈國家外匯管理局關於加強外匯業務管理有關問題的通知〉所涉資本項目業務操作指引的通知》及《中華人民共和國外匯管理條例》，倘孫蔭環先生未能就其於成都及北京的兩家企業的返程投資完成國家外匯管理局登記，(i)成都及北京的兩家企業不得分配利潤、額外股息及其他相關付款（如清盤、股份轉讓及資本削減）；(ii)成都及北京的兩家企業可能被相關外匯管理局處以最高人民幣600,000元的罰款；及(iii)成都及北京兩家企業的有關外匯登記可能被撤銷，並於支付上述罰款後重新簽發。

概覽

根據基於戴德梁行上海就中國30個大城市的414個合資格商務園所作的調查編製的戴德梁行報告，就截至2013年12月31日的已竣工建築面積而言，我們為中國最大的商務園開發商。有關該等城市的名稱及該等商務園的資質的詳細資料，請參閱「行業概覽 — 中國商務園市場 — 中國商務園區概覽」一節。我們相信，我們亦為中國領先商務園運營商，根據戴德梁行報告，截至2013年12月31日，於中國20大商務園中，我們的國際知名商務園大連軟件園的租戶總數中財富500強租戶所佔百分比最高。根據同一份報告，就於2013年於遼寧省大連市的銷售額而言，我們擁有最大的市場份額。根據中國房地產業協會、中國房地產研究會及中國房地產測評中心發佈的中國房地產開發企業500強測評報告¹，基於就業務規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、創新能力及社會責任所作的評估，於2013年我們於中國大型物業開發商中位居第29名。

我們開發、租賃及出售並管理整合辦公樓及住宅物業的大規模、高質量及低密度商務園。此外，我們開發及出售多功能綜合住宅社區項目中的住宅物業。我們亦提供物業管理及施工、裝潢及園林綠化服務。

截至2014年3月31日，我們牽頭進行六個商務園項目的開發，其中五個位於遼寧省大連市(包括大連軟件園DLSPSM)及一個位於湖北省武漢市。截至同一日期，我們還作為運營商為蘇州高新軟件園和武漢軟件新城的一期提供運營管理服務。此外，我們通過BOT安排分別參與開發了天津和武漢的商務園項目。我們正與上海市國資委下屬企業辦理組建合資公司的手續，計劃根據於2013年11月簽署的戰略合作協議開發上海臨港創新創業園，且我們擬與蘇州高鐵新城管理委員會下屬實體組建合資公司，計劃根據於2014年1月簽訂的戰略合作協議開發蘇州高鐵新城科技園。

我們的成功歸功於我們的商業模式，包括以下方面：

- **開發、租賃及銷售商務園內物業及管理商務園。**我們主要開發大規模、高質量及低密度商務園，包括辦公樓、住宅物業以及配套設施，如零售商舖、酒店、倉儲設施及停車位等。我們根據發展計劃及市場需求為各個項目制定並定期調整的目標比例出租及出售商務園的辦公樓。我們依據發展計劃持有商務園內的核心辦公樓作為投資物業，以享有租金收入及資本升值。我們銷售商務園內的住宅物業、小部份辦公樓、商業設施及停車位。我們可能根據我們的現金流量需求及市況而不

附註：

1. 該報告並非由我們或獨家保薦人委託編製。中國房地產業協會、中國房地產研究會及中國房地產測評中心各為與我們、我們的關連人士或獨家保薦人無關的獨立機構，且在中國提供房地產相關研究及／或資訊服務。儘管我們的董事孫蔭環先生亦為中國房地產業協會副會長，但彼於中國房地產業協會並無承擔行政或管理職責。該等機構每季度在全國範圍內就房地產行業的各個方面進行調查。評估結果於其網站(網址為<http://www.fangchan.com/zt/top500/>)公佈，供公眾免費查閱。該網站所刊載的內容並不構成本招股章程的一部分。

業 務

時調整我們持作投資物業的建築面積比例。此外，我們向當地政府及其他房地產開發商開發的商務園項目提供專業的運營管理服務。我們的商務園相關業務(包括租賃及銷售辦公樓、銷售商務園內的住宅物業及提供專業的運營管理服務)產生的收入，分別佔我們於2011年、2012及2013年的總收入約40.8%、41.1%及60.2%。

- **開發及銷售住宅物業項目。**我們在我們的商務園之外開發多功能綜合住宅社區項目並出售該等項目內的住宅物業。開發及銷售該等住宅物業項目產生的收入分別佔我們於2011年、2012年及2013年的總收入約24.6%、43.5%及28.6%。
- **施工、裝潢及園林綠化服務。**我們為由我們及其他開發商開發的物業提供施工、裝潢及園林綠化服務。
- **物業管理服務。**我們為我們的商務園項目辦公樓的租戶及商務園項目住宅物業、多功能綜合住宅社區項目及其他開發商住宅項目的住戶提供全面的物業管理服務。

我們相信我們的業務模式具可持續性及可複製性。我們的商業模式使下列人士或機構受惠：

- **商務園的租戶。**我們設計的商務園項目能夠吸引以知識為基礎並從事高科技行業的企業，為其打造出一個便捷、高效的工作環境。商務園充裕的人才流動及商務活動不僅能加快商業園區內的商務設施的發展，也有利於從辦公樓租戶的員工及其他客戶創造對住宅物業的需求。我們的商務園項目所處的地區具備大量受過良好教育的勞動力，可確保我們的租戶能招募到足夠的人才。
- **住宅物業業主。**上述協同效應不僅帶來充裕的人才流動及商務活動，而且隨着我們的商務園得到充分開發和運行，其所在區域的價值也會隨着城市中心的擴展而得到提升，為商務園住戶提供相比於坐落於城市中心的若干其他住宅物業更佳及更便利的生活環境。
- **當地政府。**我們開發商務園緊密配合地方政府的城鎮化舉措、整體經濟發展計劃及產業升級策略。我們的商務園通過招商活動、創造稅收、創造就業機會、升級當地產業結構及加快基礎設施建設而對當地經濟繁榮作出貢獻。
- **本公司。**商務園項目的成功幫助我們出售商務園內的住宅物業和選定的辦公樓，為我們提供相對快速的資金周轉及流動性。此外，商務園的成功帶來穩定的經常性租金收入，也提高以投資目的而持有的商務園核心辦公樓的價值，使我們享有物業的長期資本增值及穩定增長的租金收入。因此，我們商務園的成功有助我們平衡短期和長期的資金需求及隨着時間取得資本回報。

我們在大連、瀋陽、成都及北京等城市開發多功能綜合住宅社區項目，包括各種住宅物業(如高層及多層住宅、低層花園洋房及聯排住宅)、商用物業(如辦公樓、零售商舖及金融機構場所)、高端教育資源(如幼稚園、小學及中學)、健身會所以及其他配套設施。

我們為客戶提供質量優良、別具品位且設計精緻的住宅物業，締造舒適及方便的居住環境，從而為我們贏得高品牌認知度和美譽度。根據戴德梁行報告，我們是大連市最知名的開發商之一，我們的住宅物業項目不僅吸引本地的大連客戶，亦吸引中國東北及華北(包括遼寧省、吉林省及黑龍江省和內蒙古)的客戶，擴大了我們的住宅物業項目的客戶群。基於我們住宅物業的優質質量和品牌聲譽，我們的溢價較高且現有客戶忠誠度較高。例如，根據戴德梁行報告，大連軟件園內住宅物業項目的平均售價較周邊區域可比較住宅項目的平均售價高約18.5%。此外，根據戴德梁行報告，於往績記錄期間約10%的住宅物業出售予現有客戶。

由於我們有能力提供全產業鏈服務，我們可透過自身的內部設計、建築、園林綠化服務及物業管理公司進行商務園及住宅物業項目的大部份開發、營運及管理工作。我們提供物業管理服務、施工、裝潢以及園林綠化服務的能力不僅顯示了我們提供全產業鏈服務的能力，亦保證了我們的物業項目能夠得以按照我們自己的設計、週期及質量要求進行開發。我們的全產業鏈服務能力也使得我們能夠以合理的價格為我們的客戶提供高質量的物業產品。我們的能力及產品品質獲得政府及專業機構的一致認可，包括：

- 2003年12月，大連軟件園被國家發展和改革委員會、工業和信息化部及商務部共同評為「國家軟件出口基地」。
- 2009年10月，大連軟件園作為中國綠色新技術城市的代表參加聯合國全球最適宜居住社區國際大賽，並因其生態可持續發展以及整合產業、教育、就業及居住而獲金獎。
- 2012年6月，大連騰飛軟件園被國務院授予「中國軟件和信息服務業最佳服務機構獎」。
- 2012年12月，大連生態科技創新城核心區商務園被遼寧省服務業委員會列入擬建設的遼寧省十個研發設計產業園之一且為大連市入選的唯一項目。

截至2014年3月31日，我們已完工的商務園項目的總建築面積為2,785,878平方米，預留開發商務園項目的規劃建築面積為7,274,253平方米。截至2014年3月31日，我們已完工的多功能綜合住宅社區項目的總建築面積為1,163,781平方米，而在建和未來開發項目的規劃建築面積為2,656,083平方米。此外，截至同日，我們就日後開發我們的商務園項目及多功能綜合住宅社區項目的土地儲備之總建築面積為11,803,602平方米。

我們的收入由2011年的人民幣3,793.0百萬元增長58.2%至2012年的人民幣6,000.7百萬元，同時我們的年度利潤由2011年的人民幣938.8百萬元增長49.1%至2012年的人民幣1,399.7百萬元。於2013年，我們的期內收入及利潤分別為人民幣6,399.2百萬元及人民幣857.3百萬元。

我們的競爭優勢

我們在中國商務園開發市場佔據領導地位，並受益於產業升級和城鎮化進程

根據基於戴德梁行上海就中國30個大城市的414個合資格商務園所作的調查編製的戴德梁行報告，就截至2013年12月31日的已竣工建築面積而言，我們為中國最大的商務園開發商。有關該等城市的名稱及該等商務園的資質的詳細資料，請參閱「行業概覽 — 中國商務園市場 — 中國商務園區概覽」一節。我們的往績記錄可追溯至1998年，我們從那時起開始設計及開發大連軟件園，自此積累了豐富的商務園開發經驗。我們在商務園開發方面的成績以及為當地產業和經濟發展做出的貢獻，吸引了眾多地方政府前來我們的商務園進行實地參觀調研並給予了我們一致肯定，這給我們提供了潛在機會，並使得我們可能從中甄選未來的投資機會，以確保將來的增長。

我們相信，我們在商務園開發方面的核心競爭力在於：

- 我們對城市及其產業的發展規劃設計的整合能力，以及設計及規劃大型綜合商務園的能力。經過多年的商務園開發與營運，我們對城市及其產業的發展規劃設計的整合能力得以提升。我們能夠設計並開發將城市功能及其產業結合的商務園項目，因此城市及其產業的發展規劃可互為支撐與協調。在實現產業可持續發展的同時，我們亦能將現有的優勢配套設施及人才教育融入商務園項目的開發規劃中。針對不同城市的特點以及對於商務園產品的不同需求，我們的開發團隊總結出不同的產品系列，即城郊型、城郊結合及城市型，提供具有不同的總建築面積、容積率、產業住宅配比及配套設施的商務園，從而滿足城市總體規劃佈局的複合型的特定要求。
- 提供設計優良並配套完善的物業產品的能力。憑藉我們為以知識及高科技為基礎的行業(例如IT及BPO)提供服務及與國際一流設計團隊在物業設計方面的合作經驗，我們能夠優化商務園設計，為各公司提供綜合的辦公樓及設施，幫助他們實現空間利用率和生產效率的最大化，並提供完善的輔助基礎設施及各種配套設施。我們甚至能夠根據客戶的需要為其量身定制符合其獨特業務運營模式的辦公物業。因此，公司租戶願意為我們的商務園辦公室空間支付高於附近競爭物業的租金。根據戴德梁行報告，我們的大連軟件園帶動的商務人口達80,000人，平均每平米能夠帶動商務人口數目在中國名列前茅。
- 吸引眾多國內外知名企業入駐我們的商務園以及為我們的客戶提供全面優質服務的能力。我們擁有經驗豐富的專業物業租賃團隊，實行一對一客戶經理制服務，

為企業客戶提供一站式服務。我們提供人力資源增值服務，幫助客戶快速實現有效業務運營。同時，我們能夠協助客戶進行國際化的市場活動和品牌推廣，幫助客戶拓展業務，吸引持續投資。因此，我們相信，我們的商務園在吸引財富500強企業方面較眾多競爭對手更具吸引力。

我們亦受益於從豐富的經驗中得來的出色執行能力。我們有明確的開發節奏，確保理想的開發速度，並平衡辦公樓、住宅物業及其他配套設施的配比關係，從而加快商務園的整體開發並實現更高更快的投資回報。

我們運營及管理商務園的突出能力及豐富經驗吸引了大量國內外頂級企業入駐並建立起長期穩定的客戶關係

我們的商務園開發與運營業務始自1998年，我們從那時起開始運營及管理大連軟件園，並積累了豐富經驗。根據戴德梁行報告，就租金水平、單位產值、財富500強企業進駐比例、帶動商務人口以及居住人口的能力而言，大連軟件園處於領先位置。經過16年的商務園開發與運營管理，我們能夠充分理解與掌握客戶對辦公空間的需求，通過對產品服務及客戶需求進行系統性的歸納與總結，建立了標準化的產品配置與建造標準及運營服務體系，包括世界標準的樓宇基礎設施配置標準、週邊工作生活配套標準與人才培訓、外包、派遣、推薦等人力資源服務體系及企業代辦、知識產權保護等一站式服務體系，為客戶帶來了一系列的增值服務，得到了各個園區客戶的一致認可與高度評價。我們在商務園運營管理方面的能力亦使得地方政府和其他開發商向我們尋求專業的商務園運營管理服務。我們目前在為蘇州高新軟件園和武漢軟件新城一期項目提供商務園運營管理服務。

憑藉於商務園運營及管理方面的廣泛經驗，我們能吸引大規模的高知名度的租戶。舉例而言，大連軟件園已經吸引了IBM、簡柏特、賽門鐵克、思科、甲骨文及軟銀等以知識及高科技為基礎的全球領先企業入駐。該等頂級租戶亦使我們能夠加強商務園的產業集群效應，從而吸引更多高質量的租戶。我們亦能夠建立與高質量租戶的長期合作關係。舉例而言，在進駐我們的大連軟件園和大連天地之外，IBM也已經成為我們在武漢軟件新城的首家租戶。我們相信，過去與該等跨國公司的成功關係，有助於我們於今後吸引更多高質量的租戶。另一方面，我們商務園內形成的產業集群效應亦為我們吸引了眾多的中小企業租戶，他們為我們提供了穩定的現金流，並提高了我們的入住率及平均租金率。

此外，我們憑藉於運營及管理商務園方面的實力，能夠於初始階段以商務園運營商的身份進入新的城市，獲得關於本土市場及市場動態的一手信息並於擴張至該等新城市前進行進一步研究。舉例而言，於開始開發武漢軟件新城之前，我們先為湖北省武漢市政府開發的武漢光谷軟件園擔任運營商和管理者。我們認為，我們在獲得地方市場信息方面的獨特機會讓我們處於優越位置，以便於向其他城市擴張。

我們運營商務園的出色業績使我們得到地方政府的認可，從而能夠獲得優質的土地儲備，用以支持未來在中國不同城市的發展

我們商務園的開發與地方政府的經濟發展規劃緊密一致，滿足地方政府對於促進當地經濟發展和稅收收入的訴求。我們尋求多種方式與地方政府合作。憑藉我們的專業知識及經驗，我們與地方政府建立並維持合作關係，並就商務園的發展及規劃提供專業意見。我們亦通過與政府下屬國有企業設立合資公司的方式，共同合作收購土地以進行商務園項目的開發。因此，我們得到地方政府信任並互相建立戰略性關係。透過積極參與商務園及其周邊環境的整體設計及規劃，我們相信，我們後續在中國不同城市的土地收購中在與地方政府談判時處於有利地位。

我們正與上海市國資委下屬企業辦理組建合營公司的手續，計劃根據於2013年11月簽署的戰略合作協議開發上海臨港創新創業園。我們擬與蘇州高鐵新城管理委員會下屬實體組建合資公司，計劃根據於2014年1月簽訂的戰略合作協議開發蘇州高鐵新城科技園。截至最後實際可行日期，我們於大連收購合共約210萬平方米的土地儲備，以開發大連生態科技創新城核心區商務園，並於武漢收購約150萬平方米的土地儲備，以開發武漢軟件新城。

我們重點關注一二線城市近期發展主脈絡線上的優質土地。我們選擇城市發展規劃的近郊地區為我們的商務園選址，根據我們過往的經驗，該等地區可於三年內融入市中心。當商務園得到充分開發並投入運營，且城市亦已延伸其發展邊界，我們可享受因市中心擴張帶來的物業升值。我們於收購該等位於城市發展規劃的近郊地區的土地時面臨的競爭較少。除優質土地儲備外，我們將可獲得政府多種形式的支持。舉例而言，我們通常與地方政府協談，以獲得更多的基礎設施投資，包括供水、污水處理、電力及公共交通等。

我們的住宅物業受終端用戶歡迎，為我們帶來穩定的現金流和可觀的利潤

我們的住宅物業項目專為終端用戶設計，主要針對首次購房及首次置業升級的客戶。我們提供各種高質量的住宅物業，包括高層及多層公寓、低層花園洋房及聯排別墅。我們向客戶提供別具品味及精緻的高質量的住宅物業並締造舒適、方便及環保的居住環境從而贏得品牌認知度和美譽度。根據戴德梁行報告，我們是大連市最知名的開發商之一，並在成都及瀋陽享有良好的聲譽。

我們在住宅物業產品方面保持嚴格的質量標準，獲得了市場的好評，並在本地及全國範圍內獲得了眾多獎項，例如：

- 第五郡項目於2007年獲得「聯合國國際人居金獎」；
- 杰特項目於2008年獲得國際城市與區域規劃師學會和中國城市規劃學會頒發的「44屆國際規劃大會」及「2008中國城市規劃年會優秀住宅規劃競賽金獎」；

業 務

- 於2009年及2010年獲得中國城市學會、中國風景園林學會和中國建築學會頒發的「全國人居經典建築規劃設計方案競賽綜合大獎」及遼寧省房地產行業協會頒發的廣廈杯；
- 於2011年獲得由大連市房地產開發協會和大連消費者協會頒發的「消費者首選樓盤」；及
- 東方聖克拉項目於2012年獲得第九屆中國房地產網絡人氣榜的「年度大連好樓盤」。

我們通過與國際領先設計機構的合作，為我們的住宅物業制定完善的外圍地區整體發展規劃。我們相信我們的住宅物業的平均售價與周邊區域的住宅物業相比享有品牌溢價。舉例而言，根據戴德梁行報告，大連軟件園內的住宅物業項目與週邊區域的可比住宅物業相比，其價格高出近18.5%。我們的住宅物業客戶重複購買率亦較高，根據戴德梁行報告，於往績記錄期間，約為10%的住宅物業出售予現有客戶，顯示客戶忠誠度較高。我們的住宅物業於市場的知名度已為本公司產生穩定的現金流及為我們的經營業績帶來可觀利潤。

我們的全產業鏈服務能力為客戶提供了品質優良、價格合理的產品，也強化了我們的管理能力，為我們的拓展提供了强有力的基礎

我們能通過自身的內部設計團隊、建築、園林綠化服務及物業管理公司有效地進行商務園以及住宅物業項目的大部分開發、營運及管理工作。通過規劃設計、租賃及銷售團隊的資源整合，加上我們擁有自己的建築施工、室內裝潢、園林綠化服務及物業管理公司，我們能夠合理的控制工程進度、產品品質和成本。

根據客戶的反饋，我們不斷強化滿足客戶對辦公樓及住宅物業需求的設計標準和施工標準，形成了我們的產品標準化，使我們的銷售團隊和租賃團隊能夠更有效的對接市場和客戶。

我們的建築公司大連億達建設具有年施工工程超過60萬平方米的能力，曾獲得住建部頒發的「魯班獎」。它承建我們工期急、施工難度大的工程項目，有力的保證了我們個別項目的工期和利潤率。我們的室內裝潢公司松下億達持有建築裝修裝飾工程專業承包國家一級企業、工程設計乙級資質，是東北地區最早的一家實施住宅物業室內精裝修施工的公司。通過制定設計標準、施工品質標準、驗收標準及文明生產標準，松下億達降低了我們的成本，保證了我們的品質。我們亦擁有一家園林綠化服務公司，大連億達園林綠化，使我們的項目維持高品質的園林綠化標準。我們持有的逾200萬平方米位於山東省的苗圃基地，可滿足我們的項目的園林綠化需求。

以上專業能力與豐富經驗，使我們能夠有效管理商務園和住宅物業的開發。全產業鏈

服務能力令我們可以高效和低成本地完成我們的項目開發，為我們的客戶提供優質及有價格競爭力的產品，為公司贏得產品銷售額、品牌聲譽，並有力支持我們的全國性拓展。

我們擁有經驗豐富且對我們的企業文化高度認可的管理層團隊，確保我們未來的增長及成功

我們經驗豐富的管理層團隊由行業領導者及專家組成，並帶領我們發展成為中國領先的商務園開發商及運營商。本公司的董事會主席兼總裁孫蔭環先生在中國房地產行業已經積累了25年以上的經驗，並於商務園開發及營運方面積累了19年以上的經驗。彼於2012年至今擔任中華全國工商業聯合會副主席，於2008年至今擔任中國房地產業協會副會長，被認為是中國房地產行業的領袖企業家之一。除了豐富的行業經驗外，孫蔭環先生現任中國人民政治協商會議全國委員會常委。

我們的高級管理層團隊成員於各自的行業擁有十年以上的經驗。我們的主要業務部門，如辦公樓出租、物業規劃設計、物業銷售及工程管理，均由以上高管負責。我們相信，我們的高級管理層成員的戰略見解、行業知識及豐富經驗所帶來的強大領導能力，為我們的未來增長提供必要的基礎。

我們秉承「務實創新、超越自我」的企業精神及「事業心、責任心、專業化、職業化」的企業文化。我們的管理層團隊對我們的企業文化高度認同，並形成了企業內部強大的凝聚力和執行力。我們絕大部分的高級管理層在本公司工作已超過十年，證明彼等對我們的奉獻及承諾。我們相信，我們的企業治理標準及企業文化將繼續成為我們未來發展的關鍵要素。

我們的戰略

我們力爭成為中國最好的商務園開發商及中國最大的商務園運營商。我們致力於在全國具有以知識和高科技為基礎的行業發展潛力的地區，拓展我們自身包括開發、租賃、出售及管理商務園辦公樓、住宅物業以及其他配套設施開發的商業模式。我們計劃未來五年內每年在至少一個新城市拓展我們的業務模式。

基於中國經濟的持續增長、中國政府的城鎮化政策及地方政府產業結構優化調整的訴求，我們相信我們的商業模式將繼續創造輝煌。為實現我們的長期業務目標，我們計劃實施下列策略：

抓住中國政府產業結構轉型升級的機遇，在一二線城市收購土地，快速複製我們的商業模式

我們的商業模式與中國政府提出的有關產業結構轉型升級的經濟發展規劃和戰略一致，在新型城鎮化不斷推進及深化經濟體制改革背景下，我們相信，我們的商務園發展模式將迎來發展的黃金時期。我們將緊緊抓住這一機遇，以發展信息技術外包或業務流程服務外包商務園為重點，透過我們多年積累的商務園開發與運營經驗快速向其他重點城市拓展與複製我們的商業模式，包括：

- 向一線城市外圍的城鎮擴展。如北京及上海等一線城市已吸引眾多企業並形成產

業集群效應。由於租金快速上漲、交通壓力及該等企業及行業拓展其業務的需求，我們預計該等一線城市的眾多企業租戶將開始向郊區搬遷：

- 向南京、西安、杭州等擁有大量高校的城市拓展。我們相信，充足的受過良好教育的人力資源供應對高質量租戶，特別是從事以知識和高科技為基礎的租戶，具有強烈的吸引力；及
- 向天津及深圳等區域金融中心城市拓展。我們計劃於該等城市探索金融服務行業對商務園項目的潛在需求。

我們計劃採用審慎的擴張及投資方法以識別目標城市。於作出投資前，我們將對候選城市進行全面的評估。尤其是，我們將考慮若干因素，如人口、國內生產總值、主要產業狀況、當地政府的發展規劃及產業升級計劃，以及受到良好教育的人力資源密集程度。

繼續吸引更多的國內外知名企業入駐我們的商務園，並建立長期戰略關係，以支持業務及區域擴充及提升物業價值

我們致力與國內外知名企業建立長期戰略關係以支持業務擴充及提升物業價值。我們認為，我們為商務園租戶打造的便捷、高效的工作環境、舒適的生活環境以及卓越的商務園運營管理服務，這能夠推動潛在客戶選擇我們的商務園及贏得品牌知名度。我們計劃進一步強化招商業務建設，吸引更多的國內外知名企業作為長期租戶。我們相信，該等知名企業會提升我們的商務園項目的形象及聲譽。舉例而言，截至2013年12月31日，已有47家財富500強企業入駐大連軟件園，而大連軟件園辦公樓的平均出租率由2011年的72%上升至2012年的81%並進而上升至2013年的84%。

我們力求擴展與國內外知名企業的關係，於彼此的業務開拓戰略中創造協同效應，以探索我們在拓展潛在市場時獲得雙贏的可能性。我們認為，在拓展新城市時，通過與該等知名企業的合作，有助於提高我們新項目的認知度，亦是我們策劃推廣措施的關鍵。

繼續向客戶提供增值服務與多元化產品，進一步提升我們的品牌認知度

品牌形象與聲譽對我們於激烈的市場競爭中取得佳績至關重要，物業質量及客戶服務是我們維持客戶滿意度與忠誠度的關鍵環節。我們擬強化客戶關係管理，不斷向商務園辦公樓租戶及住宅物業住戶提供更多的增值服務，進一步提升品牌認知度和品牌忠誠度。我們於各商務園設立「經理人俱樂部」，注重為入駐租戶的經理人提供相互溝通交流的平台，從而增強園區租戶的凝聚力。我們亦為我們的住宅物業的住戶設立了「億家緣」會員俱樂部，為我們的住戶定期組織多種多樣的活動。於2014年2月28日，該俱樂部擁有29,321名登記會員。

業 務

我們注重在商務園開發多元化產品，針對特定客戶的需求提供符合標準的產品，我們深信這是贏得客戶認可與信賴的關鍵。我們於大連軟件園為簡柏特等重要租戶按照其嚴格的標準與要求定制辦公樓，在武漢軟件新城也有很多客戶提出了定制購買辦公樓的要求。我們將繼續加強我們在此方面的競爭力。

我們擁有專門的團隊推廣我們的品牌。我們計劃投入更多的資源不斷通過不同媒體渠道(包括報紙、互聯網、電視、電台及戶外廣告)及舉辦與參加各種論壇、會議等活動宣傳我們的品牌，以提升我們的品牌形象與認知度。

尋求優化用於出售及投資用途的物業組合，提升公司業績、財務表現及資產價值

我們尋求對於通過出售而獲利的物業以及以產生長期經常性租金收入及資本增值為投資目的而持有的物業組合進行優化。用於出售的物業可提高我們的營運資本和流動性狀況及我們為項目開發提供資金的能力。另一方面，以投資目的而持有的物業，可使我們受惠於中國的持續城鎮化及國內經濟增長而帶動的物業升值。我們努力保持有系統而靈活的方法，調整上述兩種類別的物業比例。此外，我們認為，持有適當規模的投資物業有助於我們積累物業運營與管理方面的寶貴經驗並增強我們的實力，以實現我們成為中國最好的商務園開發商及最大的商務園運營商的目標。

進一步提升物業開發及運營流程的標準化，強化內部管理及控制，以實現高效有序的運營

為保證向客戶提供高質量的產品及服務，我們計劃改進商務園整體規劃、設計、建設、服務及管理方面的開發及運營流程標準化，以縮短開發周期並提升運營效率。憑藉標準化運營流程，我們可於全國不同地區的綜合性商務園項目開發中應用我們出色的執行能力，我們認為這將提升資產周轉率並創造更高的回報。

我們計劃繼續實施業內最佳的企業管治及內部控制，善用高級管理層的專長和經驗，提升我們的運營管理。我們將進一步強化內部管理，清晰界定各營運單位的職責，以確保高效有序的運營及對市場狀況的快速反應。

通過長期人力資源發展計劃及與業績表現掛鈎的激勵政策來引進、培養及激勵優秀的員工

我們會積極招聘新的人才，優化我們的人力資源，提高員工隊伍的生產力及競爭力。我們認為，珍視企業文化的高質量員工是我們可持續增長的關鍵因素。我們將通過極具價值的培訓計劃及有效的績效掛鈎評估及激勵體系等多種措施繼續引進及挽留優秀的員工。目前我們已設計並提供針對不同職位及管理技能水平而制定的員工培訓計劃，並將繼續調整該等計劃，以適應員工的獨特技能與專長。我們亦將進一步安排研討會及外部培訓機會，

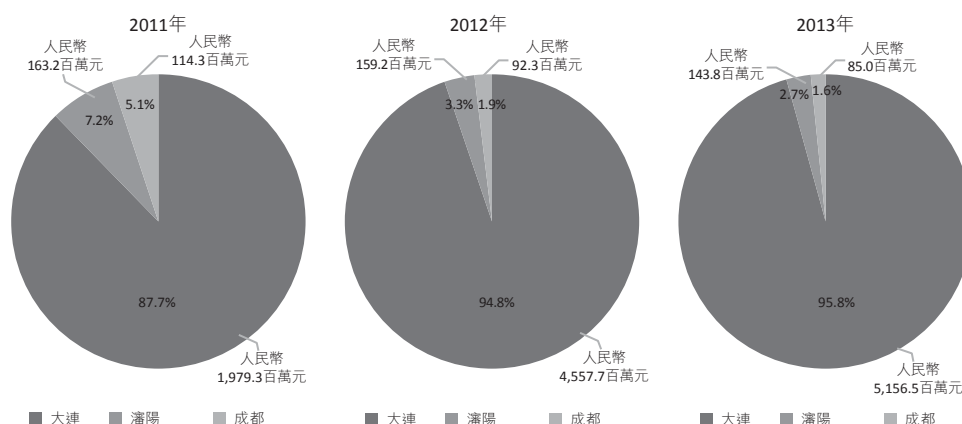
並資助持續教育計劃。此外，我們將繼續通過培育企業工作環境及發展團隊領導能力以增強企業文化，我們認為此等措施為保持我們的長期競爭力的關鍵因素。我們亦將進一步將僱員的持股比例增至適當水平。我們已實施首次公開發售前股份獎勵計劃，以進一步激勵我們的管理層。我們相信，憑藉以上措施，我們將能夠吸引、挽留、激勵及培養優秀人才，並使我們的員工的利益與投資者的利益保持一致。

我們的物業項目概覽

截至2014年3月31日，我們牽頭進行六個商務園項目的開發，其中五個位於遼寧省大連市(包括國際知名項目大連軟件園)及一個位於湖北省武漢市。截至同一日期，我們還作為運營商為蘇州高新軟件園和武漢軟件新城一期提供運營管理服務。在往績記錄期間之前，我們還通過BOT項目形式參與開發運營了另外兩個商務園項目，即武漢光谷軟件園和天津濱海服務外包產業園，且其後已轉交給當地政府。除了我們商務園項目內的住宅物業，我們亦在大連、瀋陽、成都和北京等城市開發多功能綜合住宅社區項目。以下載列截至2014年3月31日我們的商務園項目和多功能綜合住宅社區項目的位置及概要以及本集團應佔總建築面積，惟上海臨港創新創業園項目(其戰略合作協議已於2013年11月訂立)及蘇州高鐵新城科技園項目(其戰略合作協議已於2014年1月訂立)除外。



下圖列示於2011年、2012年及2013年按城市劃分的來自銷售物業的收益明細。



於往績記錄期間，我們並未確認來自銷售武漢、上海、蘇州或北京的物業的任何收益，原因為於往績記錄期間，我們既未完成該等城市的任何物業建設，亦僅於有關項目持有少數權益，因此無法將來自銷售該等項目的物業的收益視作我們的收益。

基於各自的發展階段，我們的開發項目物業分類為三個類別：

- **已竣工物業**，指所有主體建築群已竣工且已獲得竣工證書的物業。
- **發展中物業**，指已獲得土地使用權證及建築工程施工許可證，惟項目尚未竣工的物業。
- **規劃作未來發展的物業**，指我們已收到土地使用權證或已與中國監管機構訂立土地出讓合同，惟尚未開工的物業。

我們正與上海市國資委下屬企業辦理組建合資公司的手續，計劃根據於2013年11月簽署的戰略合作協議於上海臨港創新創業園內開發物業。戰略合作協議訂明訂約各方將投資於擬成立的合資公司，但並未訂明投資數額或各方的權益比率。該協議亦訂明項目用地的一般開發條件，包括擬成立的合營公司將予開發的項目類型、用地面積及配套設施。擬成立的合資公司須通過公開招標、拍賣及掛牌出售程序取得該合作協議所述規定地塊的土地使用權，且不保證會獲授相關土地使用權證。上海市國資委下屬企業同意協助及支持擬成立的合資公司取得園內地塊，以供進行物業開發。我們現時正與上海市國資委下屬企業協商合資公司的具體條款及其開發項目。

下表載列截至2014年3月31日按地理位置劃分的我們的物業項目的建築面積概覽。除非另有所指，我們的發展物業類別及於本招股章程呈列的有關該等物業的資料乃基於截至2014年3月31日的開發進度而作出。

	總建築面積(平方米)						本集團應佔建築面積(平方米)					
	已竣工		發展中		未來發展		已竣工		發展中		未來發展	
	總建築面積	餘下 建築面積	總建築面積	可售/ 可租賃 建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	總建築面積	餘下 建築面積	總建築面積	可售/ 可租賃 建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積
大連	3,767,914	1,825,967	2,948,333	2,863,804	297,423	5,305,420	3,168,178	2,245,963	2,184,069	228,535	3,550,629	7,024,118
武漢	—	—	—	—	—	1,510,993	—	—	—	—	755,498	755,498
成都	76,913	13,565	119,784	106,678	—	3,737	76,913	119,784	106,678	—	2,980	136,339
瀋陽	47,256	24,901	42,069	40,980	—	66,970	47,256	42,069	40,980	—	—	66,970
北京	57,576	8,833	—	—	—	—	20,162	3,092	—	—	—	3,092
總計	3,949,659	1,873,266	3,110,186	3,011,462	297,423	6,820,150	3,312,469	2,407,816	2,331,727	228,535	4,109,117	7,986,017

下表載列截至2014年3月31日按類別劃分的我們的物業項目的建築面積概覽。

	總建築面積						本集團應佔建築面積					
	已竣工		發展中		未來發展		已竣工		發展中		未來發展	
	總建築面積	餘下 未出售 建築面積	總建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	總土地儲備	總建築面積	餘下 未出售 建築面積	總建築面積	預售 建築面積	規劃 建築面積	總土地儲備
商務園項目	836,225	788,641	328,342	—	2,336,119	3,453,102	601,170	573,311	282,014	—	1,200,877	2,056,202
辦公室	212,506	212,506	—	—	—	212,506	186,843	186,843	—	—	—	186,843
配套公寓	1,010,597	251,801	1,168,286	199,500	1,237,252	2,657,339	848,681	206,874	908,884	156,925	624,609	1,740,367
相關住宅	402,814	301,444	658,073	—	724,581	1,682,098	296,989	218,598	527,218	—	508,908	1,264,724
停車位 ⁽¹⁾	80,654	62,966	86,107	—	544,087	693,160	50,979	33,291	60,881	—	224,501	318,673
商場	243,082	81,475	81,475	—	111,931	193,406	201,560	—	59,150	—	97,289	156,439
不可售/不可租賃	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
商務園總建築面積	2,785,878	1,617,358	2,320,283	199,500	4,953,970	8,891,611	2,186,142	1,218,917	1,838,147	156,925	2,656,184	5,713,248
多功能綜合住宅社區項目	874,647	123,521	452,175	84,909	951,146	1,526,842	847,528	119,607	315,938	58,596	678,971	1,114,516
住宅	150,270	81,480	233,303	6,501	654,203	968,986	146,588	79,653	152,362	6,501	519,203	751,218
停車位	81,031	50,907	87,176	6,513	228,531	366,614	81,031	50,907	84,430	6,513	225,534	360,871
商場	57,833	—	17,249	—	32,300	49,549	51,210	—	16,939	—	29,225	46,164
不可售/不可租賃	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
多功能綜合住宅社區項目總建築面積	1,163,781	255,908	789,903	97,923	1,866,180	2,911,991	1,126,357	250,167	569,669	71,610	1,452,933	2,272,769
合計	3,949,659	1,873,266	3,110,186	297,423	6,820,150	11,803,602	3,312,469	1,469,084	2,407,816	228,535	4,109,117	7,986,017

附註：

(1) 包括辦公室及住宅物業的停車位。

業 務

我們的物業分類與本招股章程附錄三物業估值報告及本招股章程附錄一會計師報告的物業分類不同。該等報告乃根據相關專業要求編製。下表載列於本招股章程中我們的物業分類及於物業估值報告及會計師報告的相應物業分類：

本招股章程	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none">已竣工物業	<ul style="list-style-type: none">第一、第二及第三類 — 本集團於中國持作投資、銷售或佔用的物業(不包括已出售及交付的已竣工物業)*	<ul style="list-style-type: none">持作銷售的已竣工物業投資物業(已竣工)物業、廠房及設備
<ul style="list-style-type: none">發展中物業	<ul style="list-style-type: none">第四類 — 本集團於中國持有的發展中物業*	<ul style="list-style-type: none">發展中物業投資物業(在建中)
<ul style="list-style-type: none">規用作未來發展的物業，包括擁有土地出讓合同或土地使用權證的物業	<ul style="list-style-type: none">第五類 — 本集團於中國持作未來發展的物業	<ul style="list-style-type: none">持作開發用以銷售的土地收購土地預付款

* 包括我們的合營公司及聯營公司持有的於我們的綜合財務資料列作權益的項目。

有關物業估值報告及會計師報告的物業分類詳情，請分別參閱本招股章程「附錄三 — 物業估值報告」及「附錄一 — 會計師報告」。

在決定計劃日期(包括發展中物業及規用作未來發展的物業開工及竣工的計劃日期以及預售或銷售開始及物業交付的計劃日期)及估計土地面積及建築面積資料時，我們依賴若干假設，包括：(i)中國整體經濟狀況、中國房地產市場的表現或對我們的商務園產品的需求(尤其是我們計劃發展該等物業的地區)不會發生重大變動；(ii)規管中國房地產市場的監管制度不會發生可能對我們發展該等物業能力產生不利影響的重大變動；(iii)在取得發展該等物業所需的許可證及批文方面不會遭遇重大延誤或阻礙或任何上述所取得的許可證及批文不會發生任何重大變動或修訂；(iv)我們將能夠通過營運資金、外部借貸及其他債務及股權融資多種方式及時為項目發展提供資金；(v)我們將能夠按預期在沒有重大延誤或困難的情況下，為規用作未來發展的物業所識別土地取得土地使用權；(vi)我們將能夠在沒有任何重大延誤或對我們尚未與中國監管機構訂立土地出讓合同的持作未來發展物業的發展計劃作出重大變動或修訂的情況下，執行主投資協定所載的發展計劃；(vii)第三方承包商(包括承

業 務

建商)提供的服務將符合我們的品質標準及要求；(viii)物業的建築及開發成本及開支(包括中國建材及勞工成本)將不會大幅上漲；及(ix)我們將不會涉及可能嚴重影響我們的項目發展進程的任何重大法律或其他訴訟程序。該等估計及計劃為前瞻性陳述，並非我們所能控制的。請參閱「前瞻性陳述」。

根據上述假設，本招股章程內估計土地面積及建築面積資料乃按下列基準計算得出：

土地面積資料

- 倘我們已就若干物業獲取土地使用權證，則有關物業的土地面積資料指土地使用權證所載的土地面積資料；及
- 倘我們尚未就若干物業獲取土地使用權證，則有關物業的土地面積資料按土地出讓合同或(倘並無簽訂土地出讓合同)與中國監管機構簽訂的主投資協定所載有關該等物業的土地面積資料估計，但不包括公用區域，如道路、社區娛樂區或其他公共基礎設施。

總建築面積資料

- 倘物業已竣工且已提交驗收備案，則有關已竣工物業的總建築面積資料指竣工驗收備案表所載的總建築面積資料及物業測評報告；或
- 倘尚未提交驗收備案，則有關物業的總建築面積資料乃根據以下資料估計：(i)建築工程施工許可證所載的總建築面積資料；(ii)倘尚未取得建築工程施工許可證，則建設工程規劃許可證所載的總建築面積資料；(iii)倘概無取得上述任何許可證，則我們現時的開發計劃；或(iv)我們與中國監管機構訂立的主投資協定所示的總建築面積資料(如有)。

總建築面積通常包括可售／可租賃建築面積及其他。可售／可租賃建築面積通常指根據中國法律及法規可售／可租賃物業的建築面積(包括單獨分配至該等物業的室內建築面積及公共面積)。其他指根據中國法律及法規不可售的物業(如公共設施、用作人防用途的地下空間及停車位)的建築面積。

我們的物業發展項目
於往績記錄期間的項目

下表載列截至2014年3月31日我們的已竣工項目、發展中項目及規劃作未來發展的項目的若干資料。

商務園 / 多功能 綜合住宅社區項目	本集團 所持權益	土地面積 (平方米)	已竣工			發展中			未來發展			本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)	參考物業 估值報告 (物業 編號)	
			實際/ 估計 竣工日期	可售/ 可租賃 建築面積 (平方米)	已竣工 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可售/ 可租賃 建築面積 (平方米)	其中 已預售 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)			估計未來 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)
商務園： 大連軟件園：	100%	389,615	1998年 第四季度	594,935	626,236	—	—	—	—	2,378	—	7,162	1, 2, 3, 27	
辦公室 學生公寓 停車位 商舖				390,903 175,845 27,152 1,035										
— 住宅區：	100%	224,744	2009年 第二季度	160,312	670,793	243,391	235,099	30,156	—	6,017	734	3,004	13, 15, 17, 25, 35	
住宅 停車位 商舖				56,960 85,758 17,594			133,595 81,980 19,524	30,156	—					
大連軟件園小計	100%	614,359	—	755,247	1,297,029	243,391	235,099	30,156	—	8,995	734	10,166	10,166	
大連生態科技創新城 核心區商務園														
— 辦公室區：	100%	417,800	2011年 第一季度	59,230	59,230	222,810	222,810	—	557,530	1,641	2,735	2,492 ⁽²⁾	4, 30, 49, 50	
辦公室 停車位 商舖				49,628 9,602		148,230 74,580	—	—	330,369 175,560 51,601	72,600 35,400	—	—	—	
— 住宅區：	100%	826,490	2010年 第四季度	124,226	365,076	575,433	569,933	87,502	363,773	6,020	3,558	5,752 ⁽²⁾	18, 19, 20, 31, 33, 46, 47, 48	
住宅 停車位 商舖				92,149 31,075 1,002		336,909 205,994 27,030	—	87,502	183,322 59,000 31,238	49,780 40,000 1,156	—	—	—	
大連生態科技創新城 核心區商務園小計	100%	1,244,290	—	183,456	424,306	798,243	792,743	87,502	921,303	7,661	6,293	8,244	8,244	
武漢軟件新城														
— 辦公室區：	50%	618,762	2014年 第二季度	—	—	—	—	—	1,138,916	454	3,489	509	254	59
辦公室 停車位									918,741 220,175					
— 住宅區：	100%	246,847	2014年 第三季度	—	—	—	—	—	372,077	739	1,375	770	770	62
住宅 停車位 商舖									294,393 61,247 16,437					
武漢軟件新城小計	50%-100%	865,609	—	—	—	—	—	—	1,510,993	1,193	4,864	1,278	1,024	

業 務

商務園/多功能綜合住宅區項目	本集團所持權益	土地面積 (平方米)	實際/估計		已竣工			發展中			未來發展			本集團應佔市值 (人民幣百萬元)	參考物業 估值報告 (物業編號)	
			開工日期	竣工日期	已竣工 建築面積 (平方米)	可租/可 售/可租 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	可租/可 售/可租 建築面積 (平方米)	其中 已預售 (平方米)	規畫 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)			物業市值 (人民幣 百萬元)
億達信息軟件園																
— 辦公室區：	100%	162,291	2011年 第二季度	2015年 第一季度	—	—	151,286	151,286	—	118,798	—	584	881	不適用 ⁽²⁾	28,29,51	
辦公室																
停車位																
— 住宅區：	59.5%-100%	675,410	2010年 第二季度	2017年 第四季度	286,081	139,088	612,034	572,386	30,430	172,188	—	5,864	2,081	6,092	4,626	10,16,36, 41,52
住宅																
停車位																
商舖																
億達信息軟件園小計	59.5%-100%	837,701	—	—	286,081	139,088	763,320	723,672	30,430	290,986	—	6,448	2,962	6,092	4,626	
大連騰飛軟件園																
— 辦公室區：	50%	275,944	2005年 第四季度	2015年 第四季度	230,163	159,182	—	—	—	95,953	—	1,145	411	1,866	933	5,56
辦公室																
停車位																
大連騰飛軟件園小計	50%	275,944	—	—	230,163	159,182	—	—	—	95,953	—	1,145	411	1,866	933	
大連天地																
— 辦公室區：	30%	968,994	2009年 第二季度	—	333,855	317,982	172,373	163,157	—	1,330,709	—	6,761	4,577	9,476 ⁽²⁾	2,843 ⁽²⁾	8,9,42, 43,60
辦公樓																
工程師公寓																
商舖/酒店																
停車位																
— 住宅區：	30%	602,798	2010年 第二季度	—	214,444	62,403	342,956	324,137	51,412	804,026	—	5,510	2,028	2,404	721	23,24, 44,61
住宅																
停車位																
商舖																
大連天地小計	30%	1,571,792	—	—	548,299	380,385	515,329	487,294	51,412	2,134,735	—	12,271	6,605	11,880	3,564	
商務園合計	30%-100%	5,409,695	—	—	2,785,878	1,617,358	2,320,283	2,238,808	199,500	4,953,970	199,340	37,113	21,869	39,525	28,557	

業 務

商務園/多功能綜合住宅社區項目	本集團所持權益	土地面積 (平方米)	實際/估計 開工日期	實際/估計 竣工日期	已竣工			發展中			未來發展			參考物業 估值報告 (物業 編號)		
					已竣工 建築面積 (平方米)	可租實 建築面積 (平方米)	可租實/ 可租賃 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	其中 已預售 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	尚未 取得土地 使用權 (平方米)	已產生 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)	估計未來 開發成本 ⁽¹⁾ (人民幣 百萬元)		物業市值 (人民幣 百萬元)	本集團 應佔市值 (人民幣 百萬元)
多功能綜合住宅社區項目	25%—100%	1,247,938	1998年 第二季度	2018年 第二季度	982,036	208,609	624,936	628,050	97,923	1,862,443	1,557,936	13,410	12,661	11,876 ⁽²⁾	9,084 ⁽³⁾	6,11,12,26, 32,37,38, 40,45,53, 54,55,57
大連																
瀋陽	100%	132,379	2006年 第二季度	2016年 第一季度	47,256	24,901	40,980	42,069	—	—	—	512	209	659	659	14,39
住宅																
停車位																
商舖																
成都	80%—100%	192,478	2006年 第四季度	2016年 第四季度	76,913	13,565	106,678	119,784	—	3,737	—	724	559	350	344	7,21,34,58
住宅																
停車位																
商舖																
北京	35%	14,123	2009年 第二季度	2012年 第二季度	57,576	8,833	—	—	—	3,737	—	1,318	—	505	177	22
住宅																
停車位																
商舖																
多功能綜合住宅社區項目	25%—100%	1,586,918	—	—	1,163,781	255,908	772,654	789,903	97,923	1,866,180	1,557,936	15,964	13,429	13,390	10,264	
小計																
總計	25%—100%	6,996,613	—	—	3,949,659	1,873,266	3,011,462	3,110,166	297,423	6,820,150	1,757,276	53,077	35,298	52,914	38,821	

附註：

- 開發成本包括土地成本、建設成本及資本化利息成本。以上成本為截至2013年12月31日的已產生開發成本。
- 截至最後實際可行日期，物業估值報告中的第46號、第49號、第54號、第55號及第60號物業未取得全部土地使用權證，但土地出讓金及出讓的相關費用已悉數結清。
- 截至最後實際可行日期，物業估值報告內可租賃予從事軟件研發及外包服務的租戶的第28號、第29號及第51號物業仍受銷售及轉讓限制所限。因此，該等物業概無被賦予任何商業價值。該等物業各估值證書的腳註按非市值基準所列指示性總投資價值為約人民幣1,226百萬元。

我們的商務園項目

我們的商務園項目為我們商業模式的重要組成部份。我們按照當地政府的發展規劃在近郊區設計並開發綜合商務園，根據我們的過往經驗，這些地區在未來的三年內可能融入市中心。我們的商業模式追溯至1998年，我們開始設計及開發大連軟件園，自此已累積豐富經驗。截至2014年3月31日，我們於中國兩個快速發展的城市擁有處於不同開發階段的六個商務園項目，總建築面積約1,010萬平方米。這六個商務園項目包括(1)大連軟件園，我們分別於其辦公樓及住宅物業擁有100%權益，(2)大連生態科技創新城核心區商務園，我們分別於其辦公樓及住宅物業擁有100%權益，(3)武漢軟件新城，我們分別於其辦公樓及住宅物業擁有50%權益，(4)億達信息軟件園，我們於其辦公樓擁有100%權益及於住宅物業擁有59.5%至100%權益，(5)大連騰飛軟件園，我們於其辦公樓擁有50%權益及(6)大連天地，我們於其辦公樓及住宅物業分別擁有30%權益。此外，我們向蘇州高新軟件園和武漢軟件新城一期項目提供專業運營管理服務。我們亦正與上海市國資委下屬企業辦理組建合資公司的手續，計劃根據於2013年11月簽署的戰略合作協議開發上海臨港創新創業園。我們亦擬與蘇州高鐵新城管理委員會下屬實體組建合資公司，計劃根據於2014年1月簽訂的戰略合作協議開發蘇州高鐵新城科技園。

我們的商務園項目有機結合了辦公樓、住宅物業及各項配套設施，包括零售商舖、酒店、倉儲設備及停車位，為企業提供高效便捷的工作場所，協助其提高運營效率，亦為企業的員工和住戶營造舒適便捷的生活環境。因此，我們能夠吸引全球領先的企業，如IBM、簡柏特、賽門鐵克、思科、甲骨文及軟銀入駐我們的商務園。頻繁的商業活動及人員流動亦進一步吸引了眾多國內外企業相繼入駐我們的商務園，從而達到了高入住率。我們在開發運營商務園方面的成績亦吸引了中國各城市的政府代表前來實地參觀考察，從而為我們提供了眾多供甄選的潛在商機。截至2014年3月31日，我們的六個商務園項目的已竣工建築面積合共約2,785,878平方米，包括約836,225平方米的辦公室、約1,010,597平方米的住宅物業、約212,506平方米的配套公寓、約80,654平方米的零售物業及約402,814平方米的停車位。截至2014年3月31日，已租出辦公樓總建築面積合共583,840平方米(佔總可出租建築面積的74.3%)及已銷售商務園內已竣工住宅物業建築面積達758,796平方米(佔總可售建築面積的75.1%)。

我們的商務園的核心優勢包括：

- 個性化定制辦公室，能夠實現客戶運營效率最大化；
- 一周7天、1天24小時為客戶提供專業物業管理服務；
- 完善的基礎設施，包括穩定的電力及其他設施、優質電梯及數字化控制系統、公共交通及道路；
- 精心設計和開發的生活配套設施，包括商務綜合體、購物中心、倉儲設備、學校及酒店，形成完善便利的社區生活環境；

業 務

- 為租戶提供基於客戶經理一對一諮詢的專門客戶服務團隊；
- 一站式增值服務及人力資源相關服務，以進一步促進客戶的業務；
- 於商務園區內開發的高品質住宅物業，可滿足我們客戶僱員的居住需求；
- 已建立的產業集群效應，以吸引潛在客戶；及
- 健康及充滿活力的商務園文化以及工作生活環境。

大連軟件園





大連軟件園位於遼寧省大連市主幹路中山路北側，毗連大連理工大學、東北財經大學及大連海事大學。該項目為我們的首個商務園項目，該項目佔地面積約3平方公里，由我們與國際領先設計事務所SOM合作設計，包括辦公樓、住宅物業及其他配套設施。於2006年，大連軟件園被商務部評為「中國服務外包基地城市示範區」，並榮獲「中國軟件自主創新特別貢獻獎」。於2009年，大連軟件園榮獲「聯合國全球最適宜居住社區國際大賽金獎」，為中國唯一一家商務園區獲獎的項目。根據戴德梁行報告，大連軟件園在租金水平、單位產值及財富500強企業進駐比例方面，在中國最大和最知名的商務園中處於領先位置。

截至2014年3月31日，大連軟件園的已竣工建築面積合共約1,297,029平方米，包括約399,038平方米的辦公室、約448,681平方米的住宅物業、約175,845平方米的學生公寓、約33,638平方米的商舖以及約159,125平方米的停車位。

截至2014年3月31日，開發中住宅物業的建築面積約為133,595平方米，其中我們已預售約30,156平方米。

業 務

下表載列有關大連軟件園建築面積資料的概要。

物業	已竣工		發展中	
	總建築面積	餘下 建築面積	發展中 建築面積	預售
		(平方米)		
辦公室	399,038	390,903	—	—
學生公寓	175,845	175,845	—	—
住宅	448,681	56,960	133,595	30,156
停車位	159,125	112,910	81,980	—
商舖	33,638	18,629	19,524	—
不可售／不可租賃	80,702	—	8,292	—
總建築面積	<u>1,297,029</u>	<u>755,247</u>	<u>243,391</u>	<u>30,156</u>

附註：

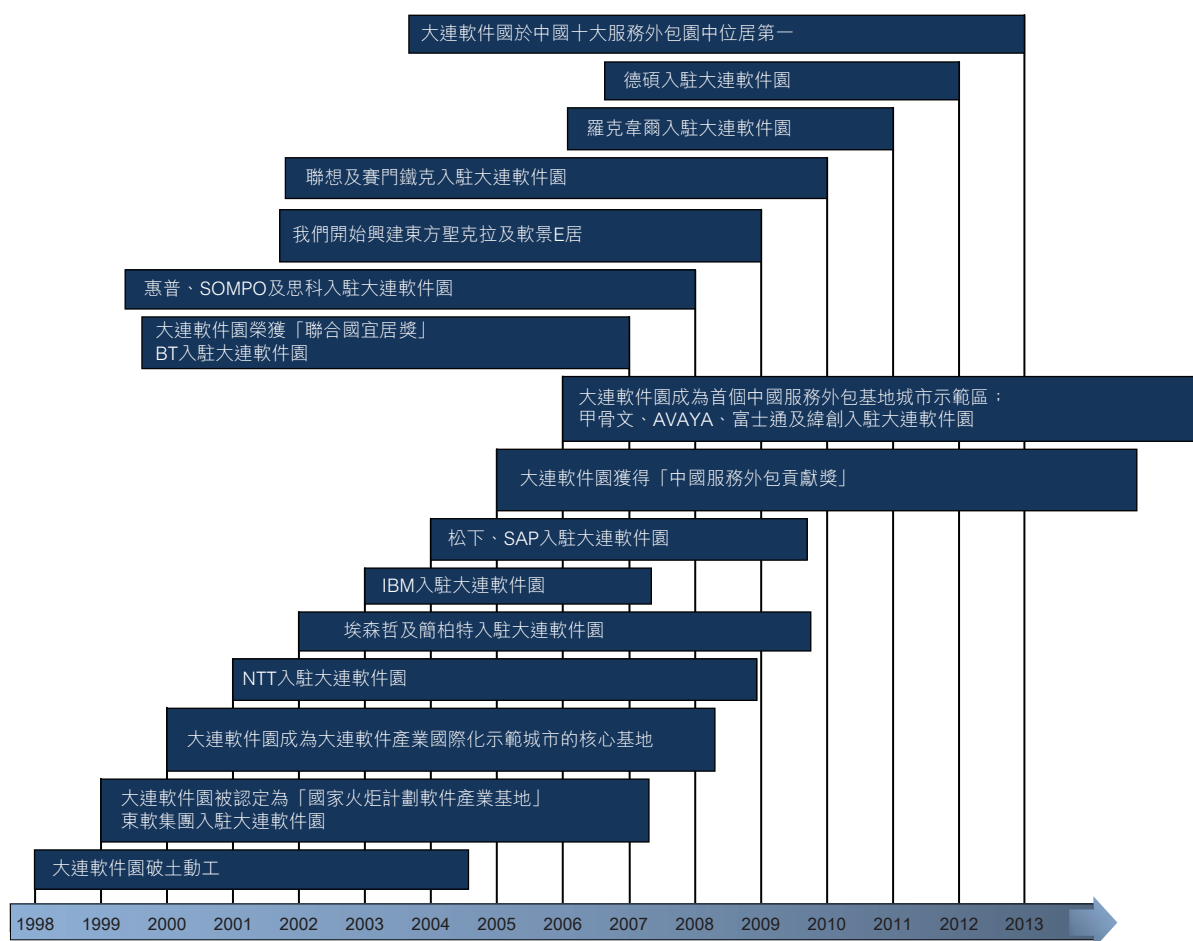
- (1) 學生公寓租賃予大連東軟信息學院。

我們於1998年開始興建該項目，並於1999年進入運營。我們已就該項目全部支付總額達人民幣1,911.3百萬元的地出讓金。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣8,395.3百萬元，且預計就該項目產生額外開發成本約人民幣734.0百萬元。

大連軟件園的辦公樓區域由我們全資擁有的大連軟件園股份有限公司開發，包括可出租建築面積為387,351平方米的辦公室（總建築面積約3,552平方米的辦公室持作自用）、175,845平方米的學生公寓及大連軟件園合共18,629平方米的商舖物業中1,035平方米的商舖物業。截至2013年12月31日，該項目的辦公樓區域產生總開發成本約人民幣2,377.8百萬元。

業 務

下文列出了大連軟件園於所示年度的發展歷程：



下表載列大連軟件園辦公樓入住率、租金、租金收入的資料。

截至12月31日止年度	平均租用率	平均 實際租金	總租金收入
	(%)	(每月每平方米 人民幣元)	(人民幣 百萬元)
2011年	72	58.31	172.7
2012年	81	58.57	217.2
2013年	84	60.36	237.2

業 務

下表載列大連軟件園租戶的若干資料。

	已租賃建築面積 (平方米)	佔已出租總建築 面積的百分比	代表性租戶
財富500強國際企業.....	202,924	57.5	IBM、甲骨文、 思科、埃森哲
財富500強國內企業.....	3,198	0.9	聯想
其他國際企業.....	51,799	14.6	SAP、大宇宙
其他國內企業.....	95,219	27.0	文華財經、 中華英才網

截至2014年3月31日，約265家公司入駐大連軟件園並與我們訂立約600份租約，且大連軟件園的辦公樓的大部分租戶為從事信息技術外包、互聯網共享服務中心及研發行業的公司。截至2014年3月31日，約47家財富500強企業租賃大連軟件園的辦公室，建築面積約206,122平方米，佔已租賃建築面積約58.4%。大連軟件園的前三大租戶為簡柏特(大連)、埃森哲(大連)及IBM(大連)，租賃辦公室建築面積分別佔已租賃總建築面積的9.9%、8.9%和4.4%。

於我們已訂立租約的所有已租賃面積中，租期為一至兩年的佔約27%，租期為兩至五年的佔47%及租期超過五年的佔26%。我們的租約通常可於到期日經雙方協商後更新，於我們現有租約中，於2014年到期的佔約22%，於2015年到期的佔21%及於2016年及以後到期的佔57%。

我們於大連軟件園內擁有三個住宅物業項目，包括軟景E居、東方聖克拉及巒翠園。

軟景E居



軟景E居坐落於大連軟件園核心位置，交通便利，周邊商業、教育、醫療配套齊全。該項目總佔地面積約為21,606平方米，總建築面積約128,993平方米，可售／可租賃總建築面積約122,773平方米，由三棟高層住宅、商舖及停車位組成。該項目已於2012年第二季度竣工。截至2014年3月31日，我們仍持有尚未售出的總建築面積約331平方米的住宅物業及約2,555平方米的商舖以及餘下可供出售或租賃的約22,279平方米的停車位。

該項目由我們全資擁有的大連軟景開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣321.6百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生總開發成本人民幣1,025.0百萬元。

	總可售／ 可租賃 建築面積	已出售並交付 建築面積
	(平方米)	
住宅	86,147	85,816
商舖	14,347	11,792
停車位	22,279	—
總計	122,773	97,608

東方聖克拉



東方聖克拉位於大連軟件園內，鄰近大連理工大學、東北財經大學及大連東軟信息學院。為向業主提供便利，我們為該項目引入健身設施及充足的教育資源，包括幼稚園、小學及中學。我們亦利用立體式交通設施以改善周邊地區的交通及行人安全。該項目於2010年獲大連市授予優秀規劃、建築、環境設計以及科技應用金獎。

該項目總佔地面積約為173,504平方米，總建築面積約684,458平方米，預計可售／可租賃總建築面積為636,232平方米。該項目由我們全資擁有的大連軟件園發展開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣1,227.3百萬元。我們計劃分三期發展該項目。

該項目一期總佔地面積約為66,957平方米，總建築面積約202,014平方米，可售／可租賃建築面積約為190,714平方米，包括11棟高層住宅，四棟多層住宅、商舖及停車位。該項目已於2013年第二季度竣工。截至2014年3月31日，我們仍持有尚未售出的可售總建築面積約13,439平方米的住宅單位、約6,075平方米的商舖以及餘下可供出售或租賃的約14,715平方米的停車位。截至2013年12月31日，我們已就該項目一期產生總開發成本約人民幣1,658.3百萬元。

該項目二期總佔地面積約為68,534平方米，總建築面積約239,053平方米，預計可售總建築面積將約為210,418平方米，由10棟法式高層住宅、商舖及停車位組成。該項目已於2013年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們仍持有可售總建築面積約40,157平方米的住宅單位、餘下未出售約3,006平方米的商舖及餘下可供出售或租賃的約40,619平方米的停車位。截至2013年12月31日，我們就該項目二期已產生總開發成本約人民幣1,808.5百萬元。

業 務

該項目三期總佔地面積約為38,013平方米，總建築面積約243,391平方米，預計可售總建築面積將約為235,099平方米，由八棟法式高層住宅、商舖及停車位組成。該項目正在發展中且預計於2015年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售約30,156平方米的住宅單位。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣931.3百萬元並預計於該項目三期竣工前產生額外開發成本約人民幣734.0百萬元。

	總可售／ 可租賃 建築面積	已出售並交付 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積
東方聖克拉一期			
住宅	142,384	128,945	—
商舖	6,075	—	—
停車位	42,255	27,540	—
總計	<u>190,714</u>	<u>156,485</u>	<u>—</u>
東方聖克拉二期			
住宅	149,738	109,581	—
商舖	3,006	—	—
停車位	57,674	17,055	—
總計	<u>210,418</u>	<u>126,636</u>	<u>—</u>
東方聖克拉三期			
住宅	133,595	—	30,156
商舖	19,524	—	—
停車位	81,980	—	—
總計	<u>235,099</u>	<u>—</u>	<u>30,156</u>

巒翠園



巒翠園位於大連軟件園西側，為我們與大連市政府合作開發以完成該區域的回遷工作的項目。根據我們與大連市政府訂立的協議，政府將按照協定價格購回住宅物業，而我們將保留於商業設施的權益。

該項目總佔地面積約為29,634平方米，已竣工建築面積約100,734平方米，總可售建築面積為89,353平方米，由四棟法式高層住宅組成。該項目已於2012年第一季度竣工。

業 務

該項目由我們全資擁有的大連軟件園發展開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣182.7百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生總開發成本約人民幣594.3百萬元。

	總可售／可租賃 建築面積	已出售並交付 建築面積
住宅	70,412	67,379
商舖	9,176	3,217
停車位	9,765	1,620
總計	<u>89,353</u>	<u>72,215</u>

大連生態科技創新城核心區商務園





大連生態科技創新城位於遼寧省大連市甘井子區，距機場約五公里，距高鐵站12公里。於2010年，大連生態科技創新城被評選為遼寧省沿海經濟帶的重點支持區域。

我們作為大連生態科技創新城的主導開發商，目前正開發大連生態科技創新城核心區商務園。大連生態科技創新城核心區商務園項目提供綜合辦公樓、住宅、商業及教育配套設施。我們按照科技、創新、生態及智慧的發展理念，圍繞科技研發、現代服務業、文化創意、總部經濟及新興產業五大產業方面設計該核心區商務園。於2012年12月，該核心區商務園被列入擬開發的遼寧省十個研發設計商務園之一，大連市唯一的研發設計商務園。

截至2014年3月31日，大連生態科技創新城核心區商務園的已竣工建築面積合共約424,306平方米，包括約49,628平方米的辦公室、約236,458平方米的住宅物業、約3,681平方米的商舖以及約46,489平方米的停車位。在建總建築面積為798,243平方米，包括約148,230平方米的辦公室、約336,909平方米的住宅物業、約27,030平方米的商舖以及約280,574平方米的停車位。截至2014年3月31日，我們已購入土地儲備約921,303平方米，以供未來開發。

業 務

下表載列大連生態科技創新城核心區商務園的建築面積資料概要。

	已竣工		發展中		未來發展
	建築面積	餘下未出售 可售/ 可租賃 建築面積	發展中 建築面積	預售	規劃 建築面積
			(平方米)		
辦公室	49,628	49,628	148,230	—	330,369
住宅	236,458	92,149	336,909	87,502	183,322
停車位	46,489	40,677	280,574	—	234,560
商舖	3,681	1,002	27,030	—	82,839
其他	88,050	—	5,500	—	90,213
總計	<u>424,306</u>	<u>183,456</u>	<u>798,243</u>	<u>87,502</u>	<u>921,303</u>

我們已悉數支付該項目的土地出讓金總額人民幣2,766.8百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣7,661.2百萬元，且預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣6,293.6百萬元。

地方政府委託大連服務外包為我們就該項目收購的土地及大連生態科技創新城核心區餘下部分的土地拓展及拆遷工作提供資金及若干服務。大連服務外包於2008年與大連市甘井子區地方政府訂立書面協議，據此，當地政府委託大連服務外包代表當地政府進行若干工作，包括(其中包括)補償及安置受影響區域的居民、拆除現有建築物及清理土地、興建基礎設施及公共設施以及新開發區域的總體規劃及設計。大連服務外包須就與其於該協議下的工作有關的所有成本及開支提供資金，而當地政府同意於有關成本及開支獲當地政府核實及審批後就其產生的成本及開支補償大連服務外包。大連服務外包有關拆遷事項的所有工作均代表當地政府進行及當地政府與受影響區域的住戶就拆遷事宜直接訂立協議。一旦根據協議完成工作，大連服務外包須將土地連同已竣工基礎設施移交地方政府，地方政府將就相關土地使用權組織公開招標。

大連服務外包已獨自完成其與地方政府訂立的協議項下的工作且並未委聘或指派其他方。截至2013年12月31日，我們已就該協議項下的工作產生總成本人民幣4,334.2百萬元，其中人民幣2,295.3百萬元已於2013年12月31日由地方政府償付。我們預計就該協議項下的工作產生額外成本人民幣32.3百萬元並預計所有成本將由地方政府償付。我們預計不會因該工作產生任何盈利或虧損。

我們目前並未向其他土地拓展及拆遷工作提供資金或服務。

誠如我們的中國法律顧問所告知，中國現時並無有關與地方政府合作的任何全面或統一法規，且按合約進行的有關委託工作並未與中國法律及法規衝突。我們的中國法律顧問亦確認，我們已就根據該協議委託予我們的基礎設施興建工作取得必要施工許可證且我們

業 務

毋須就根據該協議委託予我們的工作取得任何其他執照、批文或許可證。有關就土地拓展及拆遷工作提供資金及服務的風險，請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 地方政府已委託及日後可能委託我們就土地拓展及拆遷工作提供資金及若干服務，令我們面臨與該等安排有關的風險」。

大連生態科技創新城核心區商務園的辦公樓由我們全資擁有的大連科技城欣桐、大連科技城泰楓、大連科技城昌得、大連科技城泰銳、大連科技城欣銳、大連科技城欣原及大連科技城常源聯合開發。大連生態科技創新城核心區商務園的辦公樓分四期興建。我們已分別於2011年第一季度及第三季度開始一期及二期的興建，並預期分別於2014年第二季度及2015年第二季度前完成興建。一期及二期的估計建築面積分別為99,258平方米及98,600平方米。我們計劃日後開發的該項目三期及四期估計總建築面積分別為309,370平方米及72,600平方米。

下表載列大連生態科技創新城核心區商務園辦公室入住率、租金、租金收入的資料。

	平均租用率	平均實際租金	總租金收入
	(%)	(每月每平方米 人民幣元)	(人民幣百萬元)
截至2013年12月31日止年度	41	32.0	7.82

於2013年，大連生態科技創新城核心區商務園辦公室的平均入住率較低，原因為我們於2013年初才開始出租有關辦公室，且截至2013年12月31日，其入住率達54.2%。

下表載列大連生態科技創新城核心區商務園租戶的若干資料。

	已租賃建築面積	佔已租賃 總建築面積的 百分比	代表性租戶
	(平方米)		
財富500強國際企業	1,432	5.1	固特異及松下
其他國內企業	26,514	94.9	大橡塑、智雲股份及 紫光華宇

截至2014年3月31日，大連生態科技創新城核心區商務園已出租總建築面積為27,946平方米的辦公樓，其中約5.1%租賃予財富500強企業。我們已吸引固特異及松下等財富500強企業及大橡塑、遼寧科大聚龍集團、智雲股份及紫光華宇等國內領先公司入駐大連生態科技創新城核心區商務園。

於我們已訂立租約的所有租賃面積中，約52.5%的租期為一至兩年，22.9%的租期為兩

至五年及24.6%的租期超過五年。我們的租約通常於到期日經相互協商後更新。現有租約中，約23.6%於2014年屆滿，22.5%於2015年屆滿及53.9%於2016年及以後屆滿。

我們於大連生態科技創新城核心區商務園內擁有九個住宅及商業物業項目，包括銀杏園、融莊、馥園、晴灣、蝶園、留莊、春田百年、湖濱廣場及公租房項目。

銀杏園



銀杏園是一個位於大連生態科技創新城核心區商務園的住宅物業項目。該項目總佔地面積約55,592平方米，總建築面積約126,092平方米，可售／可租賃總建築面積約112,648平方米。該項目由13棟法式高層住宅、商舖以及停車位組成，周邊有幼稚園、小學等多種教育資源。我們亦為該項目興建水景、游樂場及健身會所等配套設施。該項目已於2013年第三季度竣工。

該項目由我們全資擁有的大連聖躍房地產開發。我們已全部支付土地出讓金約人民幣173.9百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生總開發成本約人民幣827.9百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已出售 並交付 建築面積
	(平方米)	
住宅	85,295	68,347
商舖	3,681	2,679
停車位	23,673	5,812
總計	112,648	76,838

融莊



融莊位於大連生態科技創新城核心區商務園的核心區內，毗鄰北山公園及牧城驛湖。該項目總佔地面積約為178,606平方米，總建築面積約137,952平方米，可售總建築面積約79,168平方米。該項目由336棟聯排住宅組成，戶型面積介乎180平方米至260平方米。我們設計該項目以營造私屬院落生活。於2012年及2013年以聯排住宅銷量而言，該項目於大連排名第一。該項目已於2013年第四季度竣工。

該項目分別由我們全資擁有的大連聖安房地產及大連聖仁房地產開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣435.9百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生總開發成本約人民幣1,496.5百萬元。

	<u>可售</u> <u>總建築面積</u>	<u>已出售並交付</u> <u>建築面積</u>
	(平方米)	
住宅	79,168	19,683

馥園



馥園右鄰融莊，總佔地面積約為81,440平方米，總建築面積約為165,171平方米，可售／可租賃總建築面積約為148,870平方米，由24棟低層電梯花園洋房及三棟高層住宅組成。我們分兩期開發該項目，其中總建築面積約101,031平方米的一期已於2013年第三季度竣工，二期預計將於2014年第四季度竣工。

業 務

該項目由我們全資擁有的大連聖安房地產及大連聖仁房地產開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣214.7百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣990.1百萬元，且預計將於該項目竣工前產生額外開發成本約人民幣77.3百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已出售並交付 建築面積 (平方米)	已預售建築面積
一期			
住宅	71,996	56,280	—
商舖	—	—	—
停車位	13,214	—	—
總計	<u>85,210</u>	<u>56,280</u>	<u>—</u>
二期			
住宅	32,308	—	24,153
商舖	4,750	—	—
停車位	26,602	—	—
總計	<u>63,660</u>	<u>—</u>	<u>24,153</u>

晴灣



晴灣位於大連生態科技創新城核心區商務園核心區西北，毗鄰旅順北路。該項目總佔地面積約為43,472平方米，總建築面積約167,193平方米，可售／可租賃總建築面積約165,693平方米。該物業由12棟高層住宅、停車位、商舖及一所健身會所組成。該項目於2011年第三季度開工，預計於2015年第二季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售約37,423平方米的住宅單位。

業 務

該項目由我們全資擁有的大連聖安房地產開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣134.8百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣768.3百萬元，且預計於該項目竣工前產生額外開發成本約人民幣318.7百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已預售 建築面積
	(平方米)	
住宅	125,201	37,423
商舖	12,100	—
停車位	28,392	—
總計	165,693	37,423

蝶園

蝶園位於大連生態科技創新城核心區商務園西側，該項目總佔地面積約為82,641平方米，總建築面積約254,500平方米，可售／可租賃總建築面積約252,780平方米，由15棟多層住宅、八棟高層住宅、停車位及商舖組成。該項目於2013年第三季度開工，預計於2016年第二季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售約25,926平方米的住宅單位。

	可售／可租賃 總建築面積	已預售 建築面積
	(平方米)	
住宅	120,500	25,926
商舖	6,280	—
停車位	126,000	—
總計	252,780	25,926

該項目由我們全資擁有的大連聖躍房地產開發。我們已全部支付土地出讓金人民幣292.1百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣603.6百萬元，且預計於該項目竣工前產生額外開發成本約人民幣882.5百萬元。

留莊

留莊總佔地面積約305,836平方米，預計總建築面積約258,433平方米，可售／可租賃總建築面積約168,624平方米，由聯排別墅、公寓、商舖及停車位組成。該項目於2014年第二季度開工，預計於2016年第二季度竣工。

該項目由我們全資擁有的大連昌和房地產及大連益通房地產聯合開發。我們已全部支付土地出讓金人民幣553.5百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣834.9百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣1,458.4百萬元。

春田百年

春田百年佔地面積約為50,432平方米，規劃總建築面積約為91,340平方米。該項目預計將於2014年第三季度開工，於2016年第三季度竣工。

該項目由我們全資擁有的大連聖躍房地產開發。我們已悉數支付土地出讓金人民幣127.5百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣63.8百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣562.5百萬元。

湖濱廣場

湖濱廣場為緊鄰晴灣的商業物業項目。該項目佔地面積約為7,185平方米，規劃總建築面積約14,000平方米，包括約8,000平方米的商用物業及約6,000平方米的停車位。該項目預計將於2015年第一季度開工，於2016年第二季度竣工。

該項目由我們全資擁有的大連聖躍房地產開發。我們已就該項目全部支付土地出讓金約人民幣40.0百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生開發成本約人民幣41.7百萬元，且預計於該項目竣工前產生額外開發成本約人民幣75.0百萬元。

公租房項目

公租房項目位於大連生態科技創新城核心區商務園明珠路北側，該項目總佔地面積約為21,285平方米，由三棟高層住宅組成，總建築面積約89,600平方米，可售總建築面積約87,800平方米。該項目預計於2014年第四季度竣工。

根據我們與大連市甘井子區開發建設中心訂立的協議，我們將為大連市政府開發不少於1,000套公租房。自2013年12月至2018年12月止五年內，我們須按每月每平方米人民幣13.0元租賃該等單位，而不再另收物業管理服務費用。五年後，我們可出售該等住宅單位而無需向大連市政當局支付額外土地出讓金。倘由於法規或政策變動，我們不得出售該等住宅單位，大連市政當局將按市價向我們購回該等住宅單位。根據協議，大連市政當局同意就我們於五年內產生的有關該等公租房的成本及開支授出補助，包括融資相關成本人民幣73.4百萬元、裝修成本人民幣47.1百萬元及裝修拆遷成本人民幣13.2百萬元。

業 務

該項目由我們全資擁有的大連聖躍房地產開發。我們已全部支付土地出讓金人民幣138.7百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本人民幣392.9百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣183.8百萬元。

	總可售／可租賃 建築面積
	(平方米)
住宅	58,900
商舖	3,900
停車場	25,000
總計	87,800

武漢軟件新城



武漢軟件新城位於湖北省武漢市東湖國家自主創新示範區。武漢軟件新城由我們的一家合資公司開發，該合資公司由我們與兩家國有企業湖北省聯合發展投資集團有限公司（「湖北聯合發展」）及武漢東湖高新集團股份有限公司共同成立。我們持有合資公司50%的權益。

武漢軟件新城總佔土地面積約3.4平方公里，總建築面積約3.1百萬平方米。該項目提供包含辦公樓、住宅及其他配套設施在內的綜合物業。根據武漢東湖新技術開發區管理委員會、湖北聯合發展及我們訂立的戰略合作協議，辦公樓總建築面積的30%至50%將由湖北聯合發展購回，而餘下辦公樓將由該合資公司持作銷售或租賃。

武漢軟件新城的辦公樓分六期建成。一期包括11棟辦公樓，由我們為湖北省政府擁有的企業武漢東湖高新集團股份有限公司興建。我們自2013年1月起一直就一期辦公樓提供

業 務

運營管理服務。二期至五期的辦公樓將由我們持有50%權益的武漢軟件新城發展有限公司開發。我們計劃購入額外土地儲備，以開發佔地面積約200,000平方米的六期。

一期總佔地面積約235,836平方米，估計總建築面積約168,100平方米(其中辦公樓108,400平方米，公寓18,400平方米及停車位41,300平方米)。一期於2012年8月開工，預計將於2014年第二季度竣工。截至2014年3月31日，已簽訂租約19,317平方米，其中IBM租賃7,400平方米。

二期至五期總佔地面積約618,762平方米，規劃總建築面積約1,138,917平方米。我們計劃於2014年第二季度開工，預計將於2016年第四季度竣工。我們已全部支付該項目的土地出讓金總額人民幣397.3百萬元。

截至2013年12月31日，我們已就該項目二期至五期產生開發成本人民幣454.1百萬元。我們預計於該項目竣工前產生額外開發成本約人民幣3,488.9百萬元。

我們亦在武漢軟件新城內開發住宅物業。於2013年12月，我們購入總佔地面積約246,847平方米及規劃建築面積約372,077平方米的土地儲備，以供未來開發，且我們已支付土地出讓金總額人民幣708.6百萬元。截至2014年3月31日，我們並無預售該項目的任何住宅單位。

億達信息軟件園

億達信息軟件園位於遼寧省大連市旅順南路軟件產業帶。旅順南路軟件產業帶為遼寧沿海經濟區的主要區域，包括15個商務園及產業基地。該項目提供綜合辦公樓、住宅物業及其他配套設施。我們主要根據ITO行業的從業企業的要求設計該項目的辦公樓。

截至2014年3月31日，億達信息軟件園的已竣工總建築面積為約286,081平方米，包括約188,941平方米的住宅物業、約2,235平方米的商舖及約75,991平方米的停車位。發展中的總建築面積為763,320平方米，包括約113,930平方米的辦公樓、約449,749平方米的住宅物業、約6,388平方米的商舖以及約153,605平方米的停車位。截至2014年3月31日，我們已購入總建築面積約290,986平方米的土地儲備，以供未來開發。

下表載列有關億達信息軟件園建築面積資料的概要。

	已竣工		發展中		未來發展
	建築面積	餘下未出售 可售/ 可租賃 建築面積	發展中 建築面積	預售	規劃 建築面積
			(平方米)		
辦公室	—	—	113,930	—	94,063
住宅	188,941	78,673	449,749	30,430	94,613
停車位	75,991	58,180	153,605	—	101,510
商舖	2,235	2,235	6,388	—	—
其他	18,914	—	39,648	—	800
總計	<u>286,081</u>	<u>139,088</u>	<u>763,320</u>	<u>30,430</u>	<u>290,986</u>

我們已全部支付該項目的土地出讓金總額人民幣2,089.9百萬元。

億達信息軟件園的辦公樓由我們全資擁有的大連軟件園恒瑞及大連億達信息開發。我們已全部支付辦公樓的土地出讓金總額人民幣190.9百萬元。截至2013年12月31日，我們已就辦公樓產生開發成本人民幣584.3百萬元。我們預計於該項目的辦公樓竣工前產生額外開發成本約人民幣881.0百萬元。根據與該項目辦公樓有關的地塊的土地使用權出讓合同，我們僅可自用辦公樓且不得向任何第三方出售、租賃或轉讓辦公樓或其任何單元。我們擬將其轉換為可售／可租賃物業，且已獲得當地政府准許我們租賃物業予從事軟件研發及外包服務的租戶的批文。

我們於億達信息軟件園擁有四個住宅物業項目，即普羅旺斯安博谷、普羅旺斯世通谷、藍山及信息谷。

普羅旺斯安博谷



普羅旺斯安博谷位於旅順南路南側山谷地帶，鄰近軌道交通站點。該項目總佔地面積約為135,355平方米，總建築面積約為249,004平方米，可售總建築面積約為242,310平方米，包括兩棟高層住宅、11棟多層住宅、17棟低層洋房、商舖、停車位及一所幼兒園。為向該項目的業主提供便利，我們興建山體公園、健身設施、娛樂設施及社區食堂。該項目已於2010年第四季度開工，並於2012年第三季度竣工。

業 務

該項目由我們擁有59.5%權益的大連軟件園安博開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣430.4百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生總開發成本約人民幣1,977.1百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已出售並交付 建築面積
	(平方米)	
住宅	164,084	94,667
商舖	2,235	—
停車位	75,991	17,811
總計	242,310	112,478

普羅旺斯世通谷

普羅旺斯世通谷緊鄰普羅旺斯安博谷。該項目總佔地面積約為160,552平方米，總建築面積約299,770平方米及可售／可租賃建築面積約293,100平方米。該項目由六棟高層住宅及19棟多層住宅組成。我們亦已為該項目興建社區大學、會所、戶外運動場及山體公園並提供社區班車服務。該項目於2011年第二季度開工，預計於2014年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售該項目約16,263平方米的住宅單位。



業 務

該項目由我們擁有59.5%權益的大連軟件園世通開發。我們已全部支付土地出讓金約人民幣550.0百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣1,548.8百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣552.7百萬元。

	總可售／可租賃 建築面積	已預售 建築面積
	(平方米)	
住宅	211,801	16,263
商舖	4,966	—
停車位	76,333	—
總計	293,100	16,263

藍山



藍山位於大連市旅順口區西海岸邊，鄰近旅順口區政府及塔河灣浴場、小西山水庫、山體公園、大連外國語大學及大連醫科大學。該項目為綜合濱海休閒度假社區。

該項目佔總土地面積約265,916平方米，估計總建築面積約349,342平方米，可售／可租賃建築面積約304,143平方米，由近海山居別墅、法式高層、商舖及停車位組成。我們分兩期開發該項目，其中總建築面積約37,077平方米的項目一期已於2012年第四季度竣工。

我們正在開發該項目的二期部份，總建築面積為312,265平方米，並預計可售／可租賃

業 務

建築面積為279,286平方米。該項目二期已於2010年第四季度開工，並預期將於2017年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售14,167平方米的住宅物業。

該項目由我們全資擁有的大連藍灣開發。我們已全部支付土地出讓金人民幣532.2百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣1,866.6百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣821.7百萬元。

	總可售／ 可租賃 建築面積	已出售並交付 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積
一期			
住宅	24,857	15,601	—
二期			
住宅	237,948	—	14,167
商舖	1,422	—	—
停車位	39,916	—	—
總計	<u>304,143</u>	<u>15,601</u>	<u>14,167</u>

信息谷

信息谷是另一個位於億達信息軟件園的住宅物業項目，該項目總佔地面積約113,587平方米，規劃建築面積約172,188平方米。該項目正處於作未來發展的規劃中。該項目計劃於2014年第三季度開工，並於2017年第三季度竣工。

該項目由我們全資擁有的大連軟件園恒榮開發。我們已全部支付土地出讓金約人民幣379.3百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣471.0百萬元並預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣706.5百萬元。

大連騰飛軟件園

大連騰飛軟件園位於遼寧省大連市旅順南路軟件產業帶中央。該項目由我們及騰飛(中國)私人有限公司各自擁有50%權益的大連軟件園騰飛開發。該項目提供綜合辦公樓及其他配套設施。



業 務

大連騰飛軟件園的辦公樓總佔地面積約275,944平方米，估計總建築面積約326,116平方米。我們已全部支付土地出讓金約人民幣197.6百萬元。截至2014年3月31日，我們已完成興建總建築面積為230,163平方米的辦公樓，包括可租賃建築面積為181,180平方米的辦公區及48,983平方米的停車位。我們已出售總建築面積為70,981平方米的部份辦公樓及停車位。截至2014年3月31日，我們持有可租賃建築面積141,731平方米的辦公樓及17,451平方米的停車位。我們計劃開發總核准建築面積約95,953平方米的額外辦公樓。

大連騰飛軟件園的辦公樓於2005年10月開工。截至2013年12月31日，我們已就該等辦公樓產生開發成本約人民幣1,144.6百萬元。我們預計於辦公樓竣工前產生額外開發成本約人民幣410.5百萬元。

下表載列有關大連騰飛軟件園建築面積資料的概要。

	已竣工		未來發展
	建築面積	餘下未出售 可售／可租賃 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積
辦公室	181,180	141,731	95,953
停車位	48,983	17,451	—
總計	<u>230,163</u>	<u>159,182</u>	<u>95,953</u>

下表載列大連騰飛軟件園辦公室租用率、租金、租金收入的資料。

	平均租用率	平均實際租金	總租金收入
	(%)	(每月每平方米 人民幣元)	(人民幣百萬元)
截至12月31日止年度			
2011年	63	39.66	43.3
2012年	83	41.88	59.7
2013年	88	47.45	71.8

下表載列大連騰飛軟件園租戶的資料。

	已租賃建築面積	佔可出租總建築 面積的百分比	代表性公司
財富500強國際企業	62,038	49.8	印孚瑟斯、 花旗軟件技術 服務、松下
其他國際企業	21,392	17.2	歐姆龍
其他國內企業	41,147	33.0	樓蘭科技

截至2014年3月31日，大連騰飛軟件園的大部份租賃辦公室建築面積乃租賃予證券、金融、貿易及重工業等行業的公司，約49.8%的租賃辦公室建築面積乃租賃予財富500強企業，50.2%租賃予其他外企及中國企業。於我們已訂立租約的所有租賃面積中，約5.5%的租期為一至兩年，48.0%為兩至五年及46.5%為超過五年。我們的租約通常於到期日經相互協商後更新。在現有的租約中，約38.0%將於2014年屆滿，18.0%將於2015年屆滿，及44.0%將於2016年及以後屆滿。

大連天地



大連天地由我們持有30%權益、瑞安房地產有限公司擁有48%權益及瑞安建業有限公司擁有22%權益的聯營公司開發。大連天地位於遼寧省大連市旅順南路軟件產業帶。該項目由SOM、Palmer&Turne及WSP等頂級國際設計事務所設計，並提供綜合辦公樓、住宅及其他配套設施。大連天地定位為國際商業區，向從事ITO及BPO行業的企業提供辦公場所。大連天地由HNC綠色知識社區和HKB國際都會社交中心組成。大連天地的總規劃建築面積為354萬平方米，截至2014年3月31日，我們已為大連天地購入約320萬平方米的土地儲備。餘下規劃建築面積約34萬平方米預計將於適當時間通過公開出讓程序購入。

大連天地於2009年第二季度開工。截至2014年3月31日，大連天地已竣工建築面積為548,299平方米，包括約206,379平方米的辦公室、約36,661平方米的科學家公寓、約136,517平方米的住宅物業、約41,100平方米的商舖及酒店及約127,642平方米的停車位及其他設施。截至2014年3月31日，開發中建築面積約515,329平方米，而該項目亦擁有土地儲備約2,134,735平方米，以供未來開發。

業 務

截至2014年3月31日，大連天地的大部份租賃辦公室建築面積乃租賃予ITO及BPO行業的公司，約58.6%的租賃辦公室建築面積乃租賃予財富500強企業，41.4%租賃予其他外企及國內公司。

大連天地內多功能綜合住宅社區項目(包括悦翠臺、悦麗海灣及悦龍居)的資料載列如下。

悦翠臺

悦翠臺位於大連市旅順口區，地處大連天地軟件園HNC綠色知識社區內。該項目總佔地面積約139,973平方米，竣工總建築面積約214,445平方米及可售／可租賃建築面積約174,901平方米，由聯排住宅、高層住宅、低層花園洋房、商舖及停車位組成。該項目最後一期已於2013年第二季度竣工。

該項目由我們佔有30%權益的聯營公司大連軟件園中興開發。大連軟件園中興已全部支付土地出讓金人民幣198.9百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已出售 並交付建築面積
	(平方米)	
住宅	136,517	112,498
商舖	92	—
停車位	38,292	—
總計	<u>174,901</u>	<u>112,498</u>

悦麗海灣



悦麗海灣為大連天地軟件園HKB國際都會社交中心的住宅物業，該項目總佔地面積約31,600平方米，建築面積約135,487平方米，可售／可租賃建築面積為119,940平方米，由多

業 務

層及高層住宅組成。該項目已於2011年第二季度開工，且預期於2014年第二季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售該項目建築面積為51,412平方米的住宅單位。

該項目由一間我們擁有30%權益的聯營公司大連軟件園榮達開發。大連軟件園榮達已全部支付土地出讓金人民幣217.8百萬元。

	總可售／可租賃 建築面積	預售建築面積
	(平方米)	
住宅	91,317	51,412
停車位	28,623	—
總計	<u>119,940</u>	<u>51,412</u>

悅龍居

悅龍居總佔地面積約58,026平方米，建築面積約176,719平方米，可售／可租賃建築面積為174,313平方米，由高層住宅及商舖組成。該項目已於2013年第二季度開工，且預計於2015年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們並無預售該項目的任何住宅單位。

該項目由一間我們擁有30%權益的聯營公司大連軟件園中興開發。大連軟件園中興已全部支付土地出讓金人民幣148.5百萬元。

	總可售／ 可租賃建築面積
	(平方米)
住宅	135,861
商舖	453
停車位	<u>37,999</u>
總計	<u>174,313</u>

其他發展規劃

我們正與上海市國資委下屬實體辦理組建合資公司的手續，計劃根據於2013年11月簽署的戰略合作協議開發上海臨港創新創業園。該戰略合作協議載列開發專注於高增值行業（如ITO、研發及金融及貿易行業）的基於頂級技術創新的商務園的共同目標。戰略合作協議亦載有有關該土地的一般開發條件，包括項目類型、土地面積及配套設施。我們須通過公開招標、拍賣及拍掛出售取得該框架協議項下某幅地塊的土地使用權，惟無法保證將獲授任何該等土地使用權。

我們擬與蘇州高鐵新城管理委員會下屬實體組建合資公司，計劃根據於2014年1月簽訂的戰略合作協議開發蘇州高鐵新城科技園。該戰略合作協議訂明開發專注於高增值行業（如ITO、研發、文化及創新行業及金融及貿易行業）的基於最先進技術的創新商務園的共同目標。戰略合作協議亦訂明有關該土地的一般開發條件，包括項目類型、地盤面積及配套設施。一旦該科技園竣工，預期合資公司會將該物業的一部份售回政府。

上海臨港創新創業園及蘇州高鐵新城科技園尚處規劃階段。與該等項目有關的戰略合作協議合法有效，對訂約雙方均具法律約束力，但戰略合作協議的簽訂並不保證我們將取得協議所覆蓋商務園項目的土地使用權。

我們管理的商務園項目

除上述我們全資或共同擁有的商務園項目外，我們亦向兩個商務園項目提供運營管理服務，即蘇州高新軟件園區和武漢軟件新城一期項目，並就我們的服務收取管理費。

蘇州高新軟件園區位於江蘇省蘇州市蘇州科技城的核心區域，專注於地理信息、服務外包、金融及保密軟件、雲計算、移動網絡及電子商務產業。該項目包括了多幢具有軟件研發、應用轉化和流程服務等不同功能的辦公室，以及配套的會議、接待、展示場所和景觀廣場等其他配套設施。蘇州高新軟件園於2008年6月獲評為「中國信息服務外包優秀商務園」及於2009年5月獲評為「中國十大最佳服務外包商務園」。

我們管理的蘇州高新軟件園總建築面積約142,218平方米。該項目一期於2008年投入使用，截至2014年3月31日，可租賃建築面積為76,454平方米的辦公樓已租出，佔我們管理的蘇州高新軟件園總建築面積的54%。於2011年、2012年及2013年，我們就提供商務園運營管理服務而收取的管理費分別為人民幣4.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣4.7百萬元。

武漢軟件新城一期位於湖北省武漢市東湖新技術開發區。該項目包括了辦公樓、停車位及其他公共配套設施。武漢軟件新城一期佔地面積合共約235,836平方米，建築面積合共168,100平方米。於2012年及2013年，武漢軟件新城一期應佔於建設期所收取的管理費分別為人民幣6.8百萬元及人民幣47.6百萬元，已計入分佔合營公司利潤。自2013年1月起，我們一直向武漢軟件新城一期提供商務園運營管理服務。

於往績記錄期間前已竣工的商務園項目

於往績記錄期間前，我們已通過BOT安排完成兩個商務園項目的開發，並已將該兩個項目移交予當地政府。該兩個項目為天津濱海服務外包產業園及武漢光谷軟件園。展望未來，我們暫無類似的BOT安排。

天津濱海服務外包產業園位於天津經濟技術開發區，由我們全資擁有的大連軟件園股份有限公司(其持有該項目70%權益)和天津經濟技術開發區(其持有該項目餘下30%權益)自2007年起共同開發。我們與天津經濟技術開發區就通過BOT方式開發項目達成共識，即我們與天津經濟技術開發區成立項目公司進行開發、運營管理項目，而我們將按根據銷售時的市價協商後的售價向天津經濟技術開發區轉讓我們於項目公司的全部權益。根據該共識，我們已於該項目竣工後於2011年向天津經濟技術開發區出售我們於項目公司的全部權益。該項目由五幢辦公樓組成，佔地面積約90,330平方米，並於2009年7月投入運作。該項目的已竣工總建築面積為87,287平方米，可租賃建築面積為87,287平方米。

武漢光谷軟件園位於湖北省武漢市東湖新技術產業開發區，由武漢軟件產業基地有限公司(我們於開發時持有其50%權益，而武漢東湖高新技術開發區指定的實體持有其餘下50%權益)開發。我們與武漢東湖高新技術開發區就通過BOT方式開發項目達成共識，即我們與武漢東湖高新技術開發區指定的實體成立項目公司進行開發、運營管理項目，且項目公司將於該項目竣工並投入運作後按協議訂明的售價向武漢東湖高新技術開發區指定的實體出售該項目下所有已開發物業，據此，我們將按根據銷售時的市價協商後的售價向武漢東湖高新技術開發區指定的實體轉讓我們於項目公司的全部權益，隨後我們將轉讓於項目公司之所有權益予武漢東湖高新技術開發區指定的實體，售價按於出售時之市價之商定。根據該共識，我們已於2012年將我們於項目公司的全部權益出售予武漢東湖高新技術開發區指定的實體。該項目由5幢辦公樓組成，佔地面積約28,677平方米，並於2012年第一季度投入運作。該項目的已竣工總建築面積為約100,106平方米，其中可租賃建築面積為80,290平方米。

我們根據適用於合資企業的權益會計法將該兩個商務園項目入賬。我們初步按成本確認於項目公司的投資，且根據我們分佔該等項目公司經營業績的份額確認彼等產生的損益。當我們向政府轉讓我們於該等項目公司的全部權益時，我們就該等項目公司的賬面值與出售所得款項之間的差額確認損益。

我們的多功能綜合住宅社區項目

我們在大連、瀋陽、成都及北京等城市開發多功能綜合住宅社區項目，包括各種住宅物業(如高層及多層住宅、低層花園洋房及聯排別墅)、商用物業(如商舖及金融辦公場所)、高端教育資源(如幼稚園、小學及中學)、健身會所及設施以及其他配套設施。我們亦於週邊地區設計及開發交通設施，以保障安全。憑藉我們的施工、專門的內部及園藝設計經驗及我們的園林綠化附屬公司，我們能夠在我們的住宅物業項目開發優質的生活環境。我們的專業物業管理亦會提升我們客戶的忠誠度並提高品牌認知度。

大連的多功能綜合住宅社區項目

我們於大連擁有八個住宅物業項目，包括唯美品格、杰特、第五郡、梧桐路、第一郡、天琴山、高爾基路及青雲天下。

唯美品格



業 務

唯美品格位於大連市甘井子區，鄰近東北快速路。該項目總佔地面積約為127,622平方米，已竣工總建築面積約為194,834平方米，該項目由低層洋房及高層住宅組成。該項目於2007年獲評為「大連地產十大精品樓盤」及於2010年榮獲「廣廈獎」。該項目於2007年第一季度開工，已於2010年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們已出售所有住宅單位、商舖及停車位。

該項目由我們全資擁有的大連億達房地產開發。我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣300.9百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生總開發成本約人民幣1,077.4百萬元。

杰特



杰特位於被視為大連黃金地段之一的沙河口區星海灣，毗鄰主幹道中山路和金融中心星海廣場。該項目總佔地面積約為8,411平方米，已竣工總建築面積約為64,783平方米，可

售建築面積約為61,707平方米，由三棟高層住宅、停車位及商舖組成。該項目已於2012年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們已出售所有住宅單位、商舖及停車位。

該項目由我們全資擁有的大連億達發展開發。我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣136.2百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生總開發成本約人民幣709.0百萬元。

第五郡



第五郡鄰近大連市甘井子區政府，交通便利。該項目總佔地面積約453,732平方米，總建築面積約774,205平方米及可售／可租賃總建築面積約734,644平方米。該項目包括聯排住宅、多層住宅、高層住宅、停車位及零售區域。為向該項目的住戶營造理想便利的生活環境，我們為該項目引入便利的商業設施及教育資源，包括幼稚園、小學及中學。該項目於2007榮獲「聯合國國際人居金獎」，2008年榮獲「全國優秀住宅規劃競賽金獎」，2009年榮獲「大連廣廈杯」優秀規劃、建築、環境設計獎。

該項目將分六期開發，其中一期至四期已於2013年第四季度前竣工，竣工總建築面積約為586,051平方米，總可售／可租賃建築面積約為548,130平方米。

五期目前處於開發中，預計建築面積約163,635平方米及估計可售／可租賃建築面積約161,996平方米，由住宅物業、商舖和停車位組成。五期已於2010年第四季度開工，且其總建築面積約108,335平方米的住宅區已於2013年第四季度竣工。五期的餘下商舖區預計將於2014年第四季度竣工。

六期佔地面積約36,663平方米，現時持作未來發展，總核准建築面積約18,332平方米。其將用作興建醫療配套設施。

業 務

該項目由我們全資擁有的大連億達美加開發。我們已全部支付土地出讓金總額。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本人民幣4,553.7百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣299.3百萬元。

	總可售／ 可租賃建築面積	已出售 並交付 建築面積 (平方米)	已預售建築面積
一期			
住宅	114,789	114,789	—
商舖	14,650	8,055	—
停車位	13,850	9,831	—
總計	<u>143,289</u>	<u>132,674</u>	—
二期			
住宅	62,748	62,748	—
停車位	18,583	8,041	—
總計	<u>81,331</u>	<u>70,789</u>	—
三期			
住宅	84,403	77,401	—
停車位	16,517	11,646	—
總計	<u>100,920</u>	<u>89,047</u>	—
四期			
住宅	149,013	143,493	—
商舖	18,597	6,112	—
停車位	54,981	28,715	—
總計	<u>222,591</u>	<u>178,320</u>	—
五期(住宅區)			
住宅	74,889	4,120	—
商舖	645	—	—
停車位	31,862	—	—
總計	<u>107,396</u>	<u>4,120</u>	—
五期(商業區)			
公寓	13,100	—	12,041
商舖	25,000	—	6,474
停車位	16,500	—	—
總計	<u>54,600</u>	—	<u>18,515</u>
六期			
醫療配套設施	18,332	—	—
總計	<u>18,332</u>	—	—

梧桐路



梧桐路是一個位於大連市甘井子區的住宅物業。該項目總佔地面積約7,149平方米，總建築面積約34,418平方米，可售總建築面積約27,775平方米，由四棟高層住宅、商舖及停車位組成。該項目已於2011年第三季度竣工。截至2014年3月31日，我們已出售所有住宅單位、商舖以及停車位。

該項目由我們全資擁有並於重組時出售的大連聖元房地產開發有限公司開發。我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣55.5百萬元。截至2013年12月31日，我們已產生總開發成本約人民幣209.8百萬元。

第一郡



第一郡項目鄰近大連市旅順口區政府。該項目定位為低密集花園社區，環繞植被及花草，亦為物業業主提供便利，包括健身設施、操場及其他配套設施。該項目總佔地面積約329,140平方米，預計總建築面積約634,969平方米，由法式高層住宅、商舖及停車位組成。該項目將分三期進行開發。

該項目一期由我們持有52.6%權益的大連億鴻房地產開發。項目一期總佔地面積約128,152平方米，估計總建築面積約247,627平方米，於竣工後提供可售／可租賃總建築面積約157,267平方米的住宅物業以及90,306平方米的停車位。一期已於2011年第四季度開工，且預計於2015年第一季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售該項目一期總建築面積53,990平方米的住宅單位。

截至2013年12月31日，我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣336.5百萬元。我們已產生開發成本約人民幣820.4百萬元，且預計於該項目一期竣工前產生額外開發成本約人民幣534.2百萬元。

該項目二期由我們持有52.6%權益的大連億澤房地產開發。項目二期總佔地面積約129,868平方米，估計總建築面積約216,708平方米，於竣工後提供可售／可租賃總建築面積約129,971平方米的住宅單位、5,790平方米的商舖以及80,347平方米的停車位。二期已於

業 務

2011年第四季度開工，且預計於2015年第一季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售該項目二期1,488平方米的住宅單位。

截至2013年12月31日，我們已全部支付土地出讓金約人民幣310.4百萬元。我們已產生開發成本約人民幣645.3百萬元，且預計於該項目二期竣工前產生額外開發成本約人民幣439.1百萬元。

該項目三期總佔地面積約71,120平方米，總規劃／核准建築面積約170,687平方米。該項目由我們全資擁有的大連聖和房地產開發。該項目預計於2014年第三季度開工，於2017年第三季度竣工。

截至2013年12月31日，我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣249.7百萬元。我們已產生開發成本約人民幣262.3百萬元，且預計於該項目三期竣工前產生額外開發成本約人民幣714.3百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已預售 建築面積
	(平方米)	
一期		
住宅	157,267	53,990
商舖	—	—
停車位	90,306	—
總計	247,573	53,990
二期		
住宅	129,971	1,488
商舖	5,790	—
停車位	80,347	—
總計	216,108	1,488
三期		
住宅	113,792	—
停車位	56,896	—
總計	170,687	—

天琴山



天琴山位於大連市西崗區，三面環山。該項目總佔地面積約為24,621平方米，已竣工總建築面積約為80,300平方米，可售總建築面積約78,600平方米，由五棟高層、商舖以及停車位組成。我們亦就該項目建立健身房及其他娛樂設施。該項目於2011年第四季度開工，預計於2014年第二季度竣工。截至2014年3月31日，我們已預售該項目約17,390平方米的住宅物業、39平方米的商舖及6,501平方米的停車位。

該項目由我們全資擁有的大連億達房地產開發。我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣328.0百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣750.3百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣6.8百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已預售 建築面積
	(平方米)	
住宅	61,000	17,390
商舖	1,850	39
停車位	15,750	6,501
總計	78,600	23,931

高爾基路

高爾基路位於大連市西崗區主幹路中山路南側，緊鄰奧林匹克商圈。該項目總佔地面積約為107,501平方米，規劃總建築面積約為527,236平方米。該項目尚處於規劃中，有待未來進一步開發。該項目預期將於2015年第三季度開工，並於2018年第三季度竣工。該項目由我們全資擁有的大連高基房地產開發。

青雲天下

青雲天下位於大連市中山區，交通便利。該項目總佔地面積約為176,557平方米，估計總建築面積約為1,140,000平方米，將由高層住宅、商舖及停車位組成。我們已全部支付土地出讓金約人民幣2,908.8百萬元。

該項目A區總佔地面積約為80,586平方米，預計總建築面積約為590,000平方米，由住宅及商業設施組成。於竣工後，將提供可售／可租賃總建築面積約298,500平方米的住宅單位、約97,480平方米的商舖以及約165,820平方米的停車位。所有住宅物業及16,300平方米的商舖乃為完成拆遷工作而建，且將由當地政府按固定價格購回。該項目由我們全資擁有的大連聖北開發開發。我們預計該項目將於2014年第二季度開工，並於2016年第四季度竣工。截至2013年12月31日，我們已就該項目A區產生開發成本約人民幣862.8百萬元，並預計於A區竣工前產生額外開發成本約人民幣2,239.8百萬元。

該項目B區總佔地面積約為95,971平方米，估計總建築面積約為550,000平方米，包括可售／可租賃總建築面積約362,900平方米的住宅物業、約180,000平方米的停車位以及約3,000平方米的商舖。該項目由我們擁有25%權益的大連青雲天下開發。B區預計將於2014年第二季度開工並於2017年第二季度竣工。截至2013年12月31日，我們已就該項目B區產生開發成本約人民幣2,647.6百萬元並預計於B區竣工前產生額外開發成本約人民幣2,776.6百萬元。

於瀋陽的多功能綜合住宅社區項目

我們於瀋陽擁有三個住宅物業項目，即玖墅、唯美品格及唯美十方。

玖 墅



玖墅位於遼寧省瀋陽市棋盤山風景區。該項目總佔地面積約為132,379平方米，總建築面積約為85,090平方米，可售總建築面積約84,611平方米，由73棟聯排別墅組成。

我們分三個階段開發該項目：

玖墅一期佔地面積32,237平方米，總建築面積約21,173平方米，由16棟聯排別墅組成。玖墅一期已於2011年第一季度竣工。

玖墅二期佔地面積63,069平方米，估計可售總建築面積為43,290平方米，由34棟聯排別墅組成。二期已於2010年第四季度開工。二期的17棟聯排別墅(第一部分)已於2012年第四季度竣工，而餘下17棟聯排別墅(第二部分)預計將於2015年第一季度竣工。

玖墅三期佔地面積37,073平方米，估計可售總建築面積約為20,201平方米，由23棟聯排別墅組成。三期已於2011年第四季度開工，預計將於2015年第一季度竣工。

該項目由我們全資擁有的遼寧佳業開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣93.3百萬元。

業 務

截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本人民幣511.6百萬元。我們預計於該三期項目竣工前產生額外開發成本約人民幣209.5百萬元。

	總可售／ 可租賃 建築面積	已出售 並交付 建築面積 (平方米)	已預售 建築面積
一期	21,120	14,604	—
二期(第一部分).....	22,511	4,126	—
二期(第二部分).....	20,779	—	—
三期	20,201	—	—
總計	84,611	18,730	—

唯美品格



唯美品格位於瀋陽市渾南新區內人口密度最低和學術氛圍最濃的高新科技產業區內，北臨東北育才學校，南接東大軟件園，項目總佔地面積約113,288平方米。

該項目一期總建築面積約92,238平方米，已於2010年前售罄。該項目二期總建築面積約111,703平方米，可售／可租賃建築面積約98,310平方米。該項目已於2011年第三季度竣工。

業 務

該項目由我們全資擁有並於重組時出售的瀋陽億達房地產有限公司開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣13.8百萬元，我們已就該項目二期產生總開發成本約人民幣422.4百萬元。

唯美十方



唯美十方項目位於瀋陽市棋盤山風景旅遊開發區，南臨盛京高爾夫球場及世界文化遺址東陵公園，東側毗鄰世博園，區域位置自然環境優越，總佔地面積174,692平方米。

該項目一期總建築面積約43,200平方米，已於2010年前售罄。唯美十方二期總建築面積約26,907平方米，可售總建築面積約為22,407平方米，由住宅物業、商舖及停車位組成。二期已於2007年第二季度開工並於2011年第三季度竣工。

該項目由我們全資擁有並於重組時出售的瀋陽大地房屋開發有限公司開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣16.7百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目二期產生總開發成本約人民幣200.8百萬元。

於成都的多功能綜合住宅社區項目

我們於成都擁有兩個住宅物業項目(即上善栖及上善熙)及一處商業物業(即星橋)。

上善栖



上善栖位於四川省都江堰市青城山腳下。該項目定位為高端度假物業，於2008年獲得都江堰市政府授予的「最佳人居獎」。該項目總佔地面積約為151,562平方米，已竣工總建築面積約為76,913平方米，可售／可租賃建築面積約76,739平方米，由54棟低層聯排別墅及商舖組成。該項目於2006年第四季度開工並於2011年第四季度竣工。

我們已全部支付土地出讓金總額人民幣34.3百萬元。該項目由我們全資擁有的四川億興置業開發。我們已就該項目產生開發成本總額人民幣543.9百萬元。

	可售／可租賃 總建築面積	已出售並交付 建築面積
	(平方米)	
住宅	72,481	63,174
商舖	4,258	—
總計	76,739	63,174

上善熙

上善熙是我們位於四川省都江堰市的住宅及商業物業項目。該項目總佔地面積約為40,293平方米，規劃總建築面積約為119,783平方米，及可售／可租賃總建築面積約106,677

平方米。該項目於2014年第一季度開工，並預計於2016年第一季度竣工。截至2014年3月31日，我們並無預售該項目的任何住宅單位。

該項目由我們全資擁有的四川億興置業開發。我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣96.7百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生開發成本約人民幣138.0百萬元。我們預計於項目竣工前產生額外開發成本約人民幣541.4百萬元。

星橋

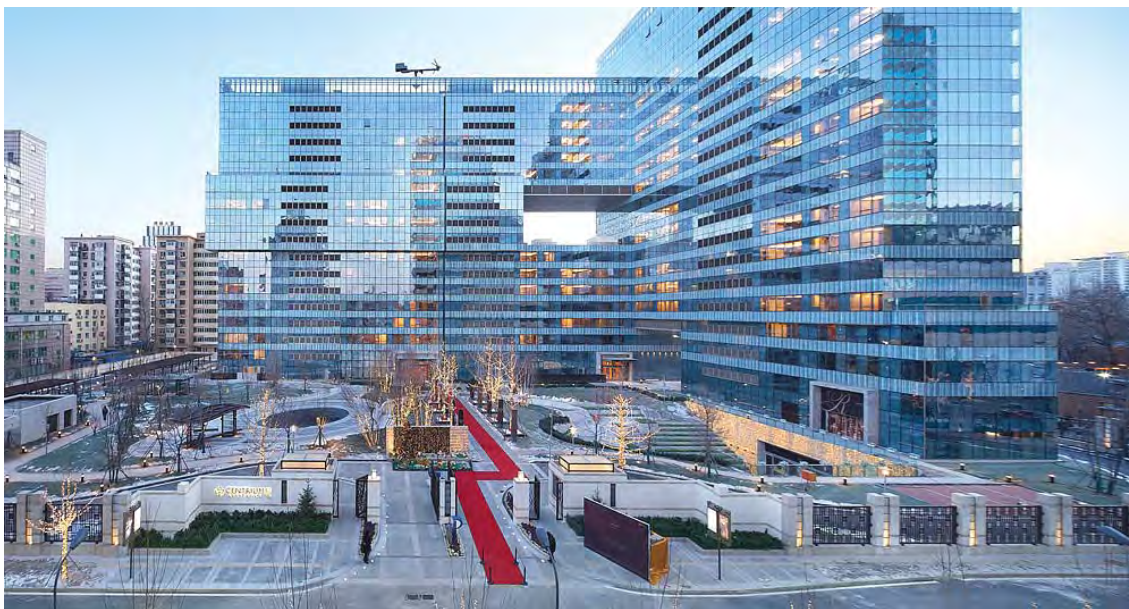
我們將在成都市錦江區開發一個用作租賃用途的商業物業項目——星橋。該項目由辦公樓、商舖及相關配套設施組成。該項目總佔地面積約623平方米，核准總建築面積約3,737平方米。目前，項目處於規劃階段。

該項目由我們持有80%權益的文化新天地成都開發。我們已支付土地出讓金總額約人民幣20.0百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生總開發成本約人民幣41.8百萬元。

於北京的多功能綜合住宅社區項目

我們於北京擁有一個住宅物業項目，即北京君匯。

北京君匯



北京君匯位於北京市朝陽區工體北路。該項目總佔地面積約為14,123平方米，總建築面積約為57,576平方米，可售建築面積約47,387平方米，由四棟高層住宅、商舖及停車位組成。該項目已於2012年第四季度竣工。截至2014年3月31日，我們仍持有未出售的可售總建築面積約6,023平方米的住宅單位以及約2,811平方米的停車位。

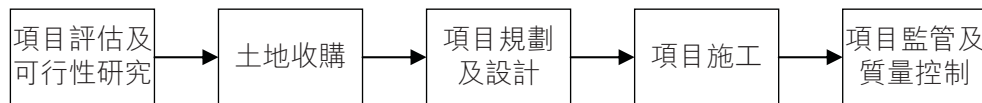
業 務

該項目由我們擁有35%權益的北京啓夏開發。我們已全部支付土地出讓金總額約人民幣327.0百萬元。截至2013年12月31日，我們已就該項目產生總開發成本約人民幣1,317.9百萬元。

	可售／ 可租賃 總建築面積	已出售 並交付 建築面積
	(平方米)	
住宅	41,722	35,700
停車位	5,665	2,854
總計	<u>47,387</u>	<u>38,554</u>

我們的開發過程

下圖概述項目開發的主要階段：

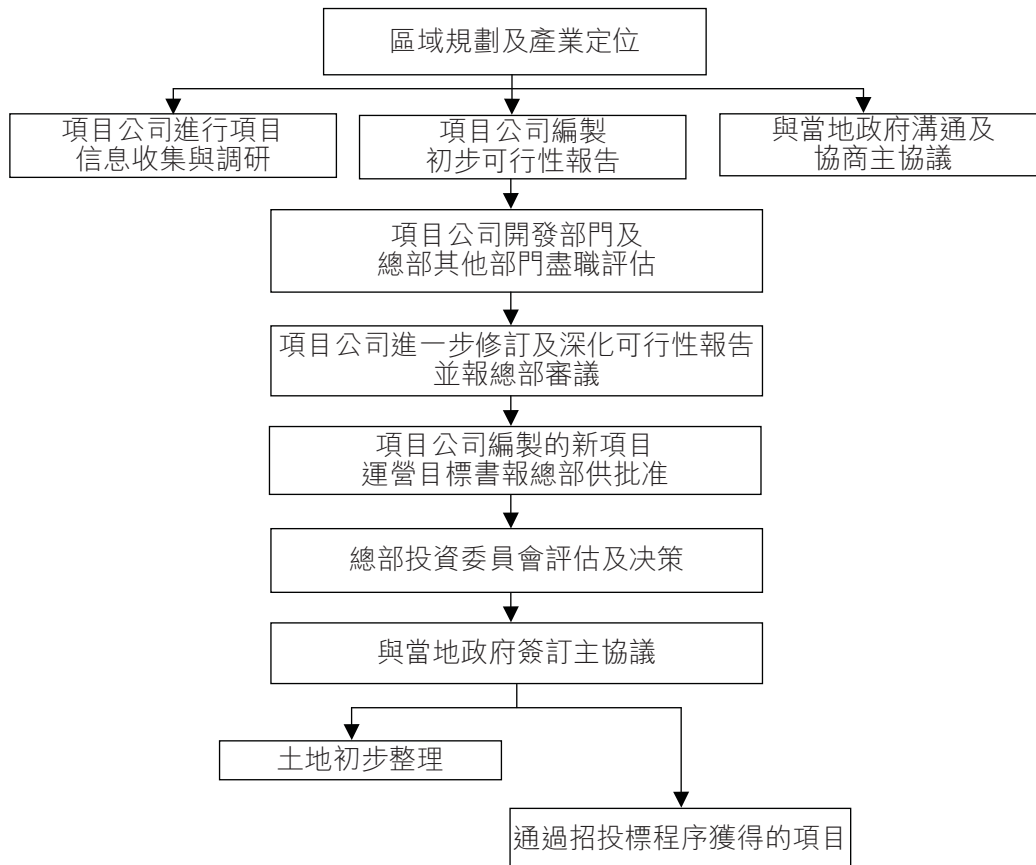


我們已於總部層面建立多個部門，對我們的所有項目的開發進行監督及控制。此外，我們亦成立項目公司，負責執行總部的指導及管理具體項目的日常開發及運營活動。有關項目的所有關鍵決策，包括項目評估及可行性研究、土地收購及項目規劃與設計，主要由總部在項目公司的協助下作出。我們派遣一支經驗豐富的核心團隊進駐該新項目公司，確保項目開發按照我們的商業模式妥善執行。此外，我們亦注重團隊的本地化，從當地其他領先公司招募具有相關經驗的熟練管理人員及僱員加入我們於當地的管理團隊。

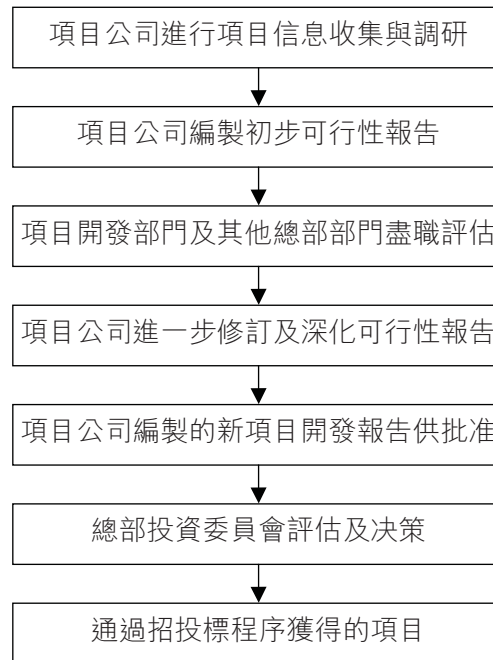
基於我們的豐富經驗，我們已確立一套從評估到運營的完整標準化項目開發流程。管理層向各部門及項目公司傳達我們的策略及目標。同時亦將監督各部門及項目公司的運作，以確保其有效運營。我們亦將利用議價能力，通過與供應商及承建商的集中談判，有效共用不同項目於設計、施工及營運等領域的資源及專業知識。

項目評估及可行性研究

下圖說明我們於評估潛在商務園商機及進行可行性研究時實施的流程：



下圖說明我們於就多功能綜合住宅社區項目進行評估和可行性研究階段時實施的流程：



於一二線城市中挑選目標城市的過程中，我們考慮以下主要指標：

經濟增長前景指標，包括：

- 宏觀經濟指標、國內生產總值增長率、在所屬經濟圈中的地位、政府財政收入；
- 城市容量、城市化水平、常住及流動人口的數量和增長率；及
- 購買力及消費模式、消費品零售總額、人均可支配收入及職工平均工資。

產業發展潛力指標，包括：

- 產業概況、城市產業結構、主導產業的分佈、重點產業園區功能定位及運營情況；
- 產業市場成熟度，平均售價及租金、平均租用率、辦公樓宇年租賃面積、供需比率；
- 產業集聚力，財富500強及各行業百強客戶資源；及
- 教育資源，知名高校及受過良好教育人才的數量。

房地產市場指標，包括：

- 發展水平，處於發展成長期房地產市場水平；
- 營運環境，人均房地產投資額、房價與收入比、土地供應及成交量、未來供地計劃及資源分佈、住宅物業成交量及成交價格、地價與樓價比；及
- 發展趨勢，房地產投資額增長率、地價增長率、住宅物業售價及建築面積增長率。

地方資源指標，包括：

- 政府的信用及工作效率；
- 地方融資環境，包括流動資金、銀行喜好及融資成本；
- 國家和地方政府出台的房地產調控措施；
- 各行業業務合作夥伴的融資資源；及
- 標杆企業的市場滲透率及非本地房地產公司收購土地的比率。

我們挑選該等指標評分較高的備選城市，並制訂相關的發展戰略。於確定要發展項目的城市後，我們將採用以下標準評估該城市內各個潛在項目地區。該等地塊與市中心的距離通常較近，擁有豐富的製造、商業及物流設施，同時位於可以合理成本取得土地的地區。標準包括：

- 該地區在面積及條件方面是否適用於大型綜合商務園區開發，包括但不限於位於城市近郊或未來三年內城市邊緣可到達的區域；
- 該地區是否在該城市的城市規劃範圍內及是否符合該城市的總體發展規劃；
- 該地區是否可以便捷地接入當地的交通設施；
- 該地區是否已有健全的市政基礎設施及商業、教育、行政等生活配套資源；
- 該地區的新建項目是否有助於將該城市及地區的經濟、文化及社會發展提升至更高水準；
- 該地區是否符合城市的產業功能定位；及
- 該地區建議項目的預期總成本及支出時間。

我們通過評估主要指標對潛在項目進行全面的可行性研究，該等指標包括：

- 地塊指標，包括地塊位置及現狀、公共設施及基礎設施以及區域發展規劃及定位；

- 土地儲備指標，包括佔地面積、容積率及規劃建築面積；
- 市場容量指標，包括土地供應及住宅物業需求及成交量、市場售價、租金及出租率、人流量及區域影響力；
- 項目定位指標，包括市場定位、產品定位、目標客群的喜好；
- 整體經營指標，包括開發周期、潛在產品組合；
- 財務指標，包括股東投資、資金來源、淨負債比率、淨利潤及租金收入淨利潤率；及
- 其他與產品供應、競爭、環境及法律風險評估有關的考慮因素。

土地收購

根據當前中國法律及法規，中國商業用途、娛樂及商品住宅物業的土地使用權只能通過公開招標、拍賣或掛牌出售等方式由政府授予。於決定土地使用權受讓人方面，政府不僅考慮投標價格，亦會考慮信用記錄及投標方資質及其開發建議。有關我們開發項目獲得土地使用權所需的監管批准的進一步資料，參見「監管概覽—房地產開發土地」。政府機構通常為土地使用權的出售設定並宣佈公開招標、拍賣或掛牌出售條件。該土地收購流程通常需要三至六個月完成。

以下說明我們於土地收購階段中實施的主要流程：

- 我們將在戰略計劃部、發展部、資金部等相關業務部門及外部專家的指導下確立土地收購計劃；
- 我們將提交相關競買文件並透過我們的項目公司與當地政府直接溝通公開招標、拍賣及掛牌出售購得土地的相關流程；
- 就投標和融資而言，主要負責投標準備的項目公司將與總部協調融資安排；
- 倘中標，我們將簽署土地出讓合同，其載列出讓土地使用權的主要條款及條件；
- 倘我們通過土地一級開發或與當地政府其他形式的合作取得土地，我們總部的戰略計劃部、發展部、法務部等相關業務部門將與項目公司共同編製相關文檔，包括合作協議；及
- 於簽署合作協定後，我們將參加公開招標、拍賣及掛牌出售程式以收購土地。

項目規劃及設計

我們認為，強大的研發能力對區分我們與競爭對手的產品及滿足客戶不斷變化的需求及期望至關重要。我們的研發工作側重設計新項目系列，標準化設計及模塊。我們的市場營銷部門與規劃設計部門密切合作，共同提升我們的設計能力。

於進行全面項目評估及可行性研究後，我們將與政府簽署框架協議。我們將與當地政府進行充分溝通，以充分了解政府的區域發展願景及方向。於商務園的規劃及設計方面，我們將選擇國際領先的規劃設計團隊，與政府共同開展控制性規劃，及針對該地塊進行綜合性規劃，並最終取得監管機構的批准。例如，大連軟件園、大連生態科技創新城及武漢軟件新城均於我們與當地政府簽署框架協議後由我們委託國際設計團隊進行設計，且已獲得政府要求的所有批文。

在規劃確定及收購適當土地後，我們的設計部門將與國際領先的設計機構合作，於我們與地方監管機構訂立主投資協議前，制定開發項目的概念規劃。該規劃通常會載列該項目的概念佈局，包括位置、面積估算、主要功能區及主體建築群。概念性規劃確定後，我們將考慮當地市場需求及收益估算決定商務園辦公樓、住宅物業及配套設施三者的位置及比例。

一旦確立概念規劃並與監管機構就新的開發項目訂立主投資協議，我們的設計團隊開始制定載有關於主投資協議擬進行的開發項目詳細資料和總體設計方案。我們的設計部門將與外部設計公司密切合作，制定總體設計方案，其須由負責城市規劃的地方機構批准。

於着手推進土地收購流程時，我們的設計部門將在外部設計公司的支持下，開始制定所收購地塊開發項目具體內容的詳細設計。該詳細設計根據經批准的總體設計方案，確定主要的建築、格局及項目的外部設計要素。一旦當地監管機構進一步批准該詳細設計，並取得建設工程規劃許可證，我們的施工管理部門在設計部門的支持下將着手聘請建築公司。

我們於規劃和設計商務園項目時，秉持「自然生態可持續，滿足客戶引領客戶，為企業創造價值，貢獻城市貢獻社會」的開發原則，將考慮下面因素：商務園項目的定位及功能，以及潛在客戶的潛在需求，做到滿足客戶引領客戶；當地政府機構的城市規劃要求及考慮，為企業創造價值，貢獻城市貢獻社會；當地的產業構成、文化風俗、生活習性等經濟環境、社會環境；地塊附近及週邊環境，分析環境對擬建商業園項目的有利影響及不利因素；地塊特點，包括其位置、土地面積、自然地理條件、交通情況、原有商業、教育等其他公共設施等；現有地質、水文條件及水電等市政管網情況；我們專業顧問，包括建築

師、規劃師及銷售營銷人員提供的建議；我們從戰略規劃部門及銷售部門獲得的資料；政府政策的變化，不同項目設計的成本，及項目測算的建築成本；及節能環保措施，可持續能力，及商務園的長期可持續發展。

我們於規劃和設計居住區項目時，我們的目標為貢獻城市、提升生活品位、倡導環境保護，達到我們的客戶能夠「住億達房子，過舒心日子」的價值實現，將考慮下面因素：項目用地的城市區位及區域區位；當地政府機構的城市規劃要求及考慮；地塊特點，包括其位置、土地面積、自然地理條件；地塊附近及週邊環境，分析環境對擬建居住區項目的有利影響及不利因素；該區域內的競爭產品及該區域內的平均單價及總價；多數客戶需求及部分潛在客戶需求；如何通過精細化的產品設計來滿足客戶需求，提升產品的附加值，同時滿足目標成本要求；通過以上分析進行規劃、景觀、外立面、戶型、精裝修、建造標準及配套設施設計定位工作。

於挑選最合適的方案前，概念規劃及設計需經過多輪比較，而選定的設計將在董事會批准後進行實施。於後期設計方案實施過程中，我們結合經營計劃指標制定合理的設計計劃，並設置關鍵性的設計節點作為設計工作進展的標誌並作考核依據。通過設計制度及流程來規範與管理設計工作，從而保證設計工作的合理周期。在設計工作的每個階段的關鍵節點完成前，我們的設計團隊及外部設計事務所將共同對施工圖紙進行評審，保證設計工作的質量。在開始施工前，我們採用樣板引路的方式來進行材料的選擇，指導施工，規避不必要的變更並提前發現可能出現的問題，從而有效地保證設計的實施。在住宅物業交付客戶使用後，我們將結合市場、客戶及物業管理公司的回饋總結改善我們的設計，以提高我們的住宅物業的質量。我們認為，這對提升我們的品牌形象至關重要。

我們通常聘請具有豐富設計經驗的國內外知名設計機構協助我們開展項目規劃及設計過程。我們追求與優秀的設計團隊建立長期的戰略合作關係，並在與設計團隊進行合作的過程中，進行合理選擇，建立合格設計資源供應商庫。我們已制定設計及開發商務園及住宅物業的原則及標準。我們亦已積累豐富的項目經驗。上述原則及標準為我們開發工作的指導方針。我們將在實踐中不斷提升，以提高開發效率、合理降低成本及拓展企業能力。

項目施工

我們通過總部工程管理部门及項目公司的工程管理部门管理我們的項目。我們總部的施工管理部门審閱項目施工過程的關鍵參數、制定評估標準及列明項目公司的主要責任。同時，總部亦制定集中採購與供應範圍，交付標準、施工標準及品質控制標準。項目公司層面的工程管理部门監督其各自項目的日常施工過程。我們的總部工程管理部门通過多個進度會議及報告機制持續協助各項目公司。

選擇施工公司

我們建立了完善的工程施工單位及材料供應商管理體系——即「合格供方庫」，並實現了合格供方庫線上統一管理維護。合格供方庫中的每個供方單位在入庫前，均需對其營業執照及稅務證等資質情況進行審核。資質審核通過後，招採部、工程部、設計及其他相關部門聯合對擬入庫單位進行考察。考察內容包括其在建工程、辦公場所及已完工工程質量。我們將於考察後對考察結果進行多維度打分，符合我們標準的單位才可入圍我們合格供方庫備用。

我們所有項目工程施工及供貨單位均是通過公平、公正的招標方式選取，在招標過程中我們要求所有的擬投標單位均從合格供方庫中選取，從而保證了投標單位的資質且規範了招標的操作流程。根據技術標與經濟標的評標結果，由招標委員會確定最終中標單位。該等標準包括，例如，承包商的施工能力、其品質控制體系的效用、現場施工管理、進度控制、設備、人力資源及信息技術。

於集團層面，招標委員會由一名執行董事（亦擔任該委員會主席）、一名副總裁及三名分別負責財務、審計及成本控制的總監組成，而於附屬公司層面，招標委員會由附屬公司總經理，及其負責成本、設計、施工及財務的副總經理以及若干採購人員組成。

在施工公司中標後，我們將密切跟蹤管理及監督施工過程。在工程竣工後，我們會組織工程、設計、成本、物業等相關部門對施工單位進行後評估，分析其施工進度、施工質量、施工成本。其後該公司會被評分。如施工公司未滿足我們的要求，我們將階段性剔除出我們的合格供方庫，而該公司不能在新項目參與招投標；如該公司能夠滿足要求，則繼續保留在我們的合格供方庫中。我們相信，此過程可優化合格供應商及承包商，以達到「質量大、價格低」的目的。

同時，我們自己擁有施工公司——大連億達建設，擁有房地產開發企業一級資質。在各項目的招標過程中，大連億達建設也會同時參與競爭，通過競爭，既提升了其自身的業務素質和市場競爭力，又可透過競爭取得更好的競價結果。於2011年、2012年及2013年，我們施工成本的92%、91%及84%分別為向第三方承包商支付的分包費及8%、9%及16%分別由大連億達建設產生。

施工合同條款

我們與施工承包商協議的主要條款包括工作範圍、材料使用及供應、施工時間表、費用及付款條款。此外，我們與施工公司的協議包含品質擔保以及及時完成施工過程的要求。我們的施工協議通常規定根據工程進度付款，直至支付額達到特定的合同總價最大百分比。我們通常不支付預付款，而是根據進度按月付款。我們一般每月審核施工進度，並支付相當於上個月完成工程量特定百分點的款項。政府驗收竣工工程後，可以向承包商支付最高

為竣工工程合同總金額95%的付款。其餘部份作為保證金預扣，以支付任何施工缺陷或品質低劣造成的任何賠償，這一部份通常在政府驗收日期起計約二至五年期間後向承包商支付，並且不計利息。我們亦可能不時與施工承包商就更有利的付款條件開展談判。於下列情況，我們通常擁有通過事先的書面通知終止施工合同的合同權利：(i)共同商定，(ii)未經我們事先同意將工程轉讓或分包，(iii)嚴重違反施工合同，造成無法如期交付，或(iv)不可抗力事件。我們對我們的在建項目工地購買保險，以覆蓋工程相關風險。於往績記錄期間，我們沒有與我們聘請的施工公司發生過任何重大爭議。

我們通常於施工合同中載入五條詳細標準及流程，包括(i)每個工程項目的標準價格清單，(ii)嚴格的賬目核算方法，(iii)統一的施工管理體系，(iv)嚴格的工程竣工驗收標準，及(v)建築公司提供售後服務的具體要求。

採購

我們通過公平、公正及公開的招標流程挑選供應商。我們每年與領先供應商就塗料、門窗、入戶門等建築材料，燈具、瓷片、櫥櫃等裝修材料以及電梯、空調、電箱等設備類材料進行集中採購，並與供應商訂立框架協議。我們的同一採購內容通常有2至3家合格的集中採購供應商，以降低單一供應商不滿足項目要求的風險。我們同市場知名材料供應商建立長期戰略夥伴關係。我們同供應商直接合作，減少中間環節且可及時付款，材料價格得以下行，從而降低成本，增加利潤。對於(其中包括)設備中的電器元件、電線電纜、閘門、鋼筋及混凝土等關鍵施工材料，我們將指定2至3種符合我們的品質要求的合格品牌，以確保我們的產品質量及有競爭力的成本。我們會對我們的所有供應商進行資質預審、市場調查、單位實地考察、供應商內部分析等嚴格評審程序，並錄入我們的合格供方庫。透過與供應商的合作，我們對(其中包括)其產品質量、配合程度、跟蹤服務等多個主要方面進行科學考核。該考核將作為是否可進行戰略合作的依據。除鋼筋價格根據市價調節外，其他材料的價格及勞動力費用的波動風險由施工公司承擔。

我們的施工材料受市場波動及波幅影響。下表載列於所示年度中國工業製造商的購買價格指數：

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
工業製造商(建築材料)的 購買價格指數 ⁽¹⁾⁽²⁾	109.5	101.1	103.8	108.4	108.1

資料來源：中國國家統計局

附註：

- (1) 該等指數反映施工／開發企業於從材料交易市場或組合系列建築原材料的其他施工原材料生產企業購買生產資料(例如原材料)時支付的價格水平及程度的變動。建築行業公認的建築材料包括(其中包括)水泥、鋼筋、瀝青、混凝土、玻璃、金屬模板、木材框架、未增塑PVC管等。

(2) 該等指數反映於過去十二個月期間我們的購買價格的變動百分比。例如，2012年的108.1表示於過去十二個月期間平均價格上漲8.1%。

項目監控及品質控制

成本控制

我們就項目的各階段制定目標成本，包括土地獲取階段、詳規階段、單體擴初階段、施工圖設計階段和開盤定價階段。因此，我們的目標成本將由五種版本並且逐級控制，確保後一版不超過前一版，各個階段對設計過程中的產品分類、產品標準、建造標準、實施標準進行成本限額控制。其中土地獲取階段、單體擴初階段和開盤定價階段的可研目標成本、目標控制成本和目標成本由總部層面的相關部門參考類似項目審核其合理性，並最終由董事會批准。項目實施過程中進行成本動態跟蹤，每月25日向總部彙報成本動態情況。若實際成本可能超過目標成本，必須通過明確的審批流程，獲得具有相應許可權的決策層批准。此類的審批分兩種：第一，倘賬簿中的一個科目項下的目標成本可與另一科目的目標成本抵銷且整體成本不超過整個項目的目標成本，則此類只需經過項目公司管理層審批，並報總部業務部門備案。第二，倘整體成本超過原設定的目標成本，此類則需要經過董事會審批，通過採取提高售價、提高租金及／或降低管理費用等措施保證利潤率。

於項目實施過程中，我們通過採取以下控制措施進行成本動態跟蹤：

- 制定合理合約規劃：所有的目標成本通過合約規劃進行分解，過程中嚴格控制合同的簽訂；
- 控制固定總價合同的比例：在合約規劃中明確固定總價合同的名稱、金額的比例及通過招標確定合同價格的比例，過程中嚴格按合約規劃執行；
- 審批及確認：所有的設計變更要求進行事前審批及事後確認；及
- 結算管理：我們明確結算計劃編製的時間，每月成本動態報表中跟蹤計劃的執行情況，進行結算金額與目標成本、合約規劃金額的對比分析，建立資料庫，也用於後續新項目目標成本審核。

進度控制

為監控施工進度，我們考慮我們的過往項目經驗及具體項目的特點，就各項目制定全周期主項計劃，其載列各施工里程碑的範圍及時間。我們將依據主項計劃中的達成情況審核項目公司業務表現。為協調不同部門，我們在主項計劃的前提下制定具體設計、開發、採購、施工及市場營銷專項計劃，以更好的進行項目預控及細化各專業工作任務。我們亦將結合市場情況，及時調整市場營銷計劃及時間表，以實現銷售目標及提高資本效率及流動性。為控制進度，我們已建立總部、項目公司及項目部層面的三級控制體系。該體系將：

(i)通過月度檢查落實全面主項計劃及專項計劃的執行情況；(ii)利用工程管理軟件掌握工程進度，並對任何工期延期進行預警；(iii)通過第三方檢查採取預控措施，以盡量降低交屋風險；及(iv)落實責任狀、進度考核指標及獎罰等多項措施，進一步加強項目預控、過程控制及成果控制；及通過月度經營分析會及年度董事會會議對項目進度情況進行有效分析，對項目進度進行有效的總體控制。

品質控制

品質控制是成功開發商務園以及多功能綜合住宅社區項目並滿足客戶需求的關鍵。我們已採取一系列措施確保我們的項目品質符合適用的法律及法規，並通過與客戶的溝通及回饋，優化設計和功能配置，達到國內外先進的標準。

我們的品質控制系統包括制定設計標準、品質預控、客戶敏感控制、原材料及設備技術標準。就商務園而言，我們結合不同的項目定位和園區區位，提供City系列、Park系列及Plaza系列。我們在客戶關注的自然採光、舒適的通風換氣、集成資訊系統及電力系統保障方面形成一系列配置標準。就住宅物業而言，我們結合不同的區位和地形地貌，形成了聖(主城區高層)、郡(多層洋房)及灣(別墅+高層搭配)等不同系列，各自形成配置標準和產品形態，並通過人車分流系統、便捷完善的地下停車系統及親近自然的園林景觀，為業主創造舒適方便的生活空間及提高生活品質。我們進行每月及每季檢查及集中進行專項檢查及第三方評估，以形成完整的評分考核和整改回饋系統。此外，我們通過交付驗收及用戶回饋評估項目品質，以持續改進提升。我們建立品質排名系統鼓勵良性競爭。我們亦通過合格供方庫篩選供應商。我們通過過往項目積累經驗，完善品質控制體系，以為新項目提供指導方針，並最終提高我們的項目品質。

物業銷售

與其他物業開發商一樣，我們於竣工之前預售在建物業。根據中國法律及法規，物業開發商預售在建物業之前，必須滿足特定的條件。我們於自政府機構收到預售許可證後開始銷售活動。我們一般要求準購房人支付介乎人民幣10,000元至人民幣100,000元的定金，以便於簽訂銷售合同前落實其選定的房產。我們一般於收到定金後的一至三個月內與客戶簽署銷售合同(包括審核購房人的資質)。定金通常記入客戶的首期付款。我們的銷售合同通常載明慣常銷售條件，如標的物業的具體資料、銷售價格、付款安排、交房計劃及違約條款等。

我們的客戶可以選擇一次性付款或以按揭貸款分期付款。倘客戶一次性支付全款，我們通常要求簽署銷售合同並於支付30%至60%按金後一個月內結清剩餘款項。倘客戶分期付款並使用按揭貸款，我們通常要求於簽訂銷售合同後支付30%至60%的房款作為預付款，並於提用按揭貸款時支付剩餘款項。根據銷售合同，按金或首付款一經支付不予退還。於向客戶交付物業前，我們的客戶一般無權終止銷售合同。倘我們的客戶決定終止購買物業，

則彼等的按金或首付款將被全部沒收。儘管我們可以轉售我們的物業，我們會努力完成向我們的客戶銷售物業，我們的銷售代表會跟進客戶，以避免任何銷售合同註銷。倘購房者嚴重違反銷售合同，如未能於規定的時間內支付餘下房款，我們有權終止銷售合同並轉售物業。

按照中國的市場慣例，我們協助客戶獲取按揭貸款，並就客戶獲提供的按揭貸款提供擔保。我們不會對購房者進行獨立信用核查，但依賴有關銀行開展的信用核查。與中國其他物業開發商一樣，銀行通常要求我們對客戶及時償還物業按揭貸款的責任進行擔保。擔保期一般持續至(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與客戶之間結清按揭貸款(以較早者為準)。倘購房者於物業交付前決定終止購買物業以致其拖欠按揭貸款且我們的擔保並無屆滿，我們將須償還購房者結欠承按銀行的貸款項下的所有債務，按揭銀行隨後會將其在該貸款及按揭下的權利出讓給我們，在承按人變更登記之後，我們將擁有該物業的全部追索權並可轉售該物業。

我們通常於剩餘購房款已通過按揭貸款全部結清後向客戶交付房產。一旦物業已交付客戶，我們通常擁有兩至五年內提供保修服務的合同義務，包括與物業工藝相關的必要維修。然而，倘物業的主要結構出現重大缺陷，客戶通常有權退房，並要求退款及賠償損失。於往績記錄期間內及截至最後實際可行日期，我們並未遭遇任何退房或重大保修索償。

我們努力按期向客戶交付物業。我們密切關注物業項目的施工進度，並開展交房前檢查，以確保準時交付。一旦工程滿足銷售合同的所有要求，我們將交付已竣工的物業，並根據銷售合同的規定，協助客戶獲得物業的所有權證書。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們從未經歷任何重大延期交付、銷售合同撤銷、退房、客戶破產或其他客戶違約。

物業租賃

作為我們業務模式的一部份以及根據我們的戰略計劃，我們保留我們用於投資的商務園辦公樓物業，或向計劃於商務園開展實際業務的部份中小企業而非向出於投資目的持有商務園物業的投資者出售部分商務園物業，以刺激商務園週邊的人流量增長及該地區的發展。我們的銷售團隊亦會與潛在買家進行深入討論並基於銷售團隊與潛在買家的互動驗證背景。此外，我們要求商務園物業的準買家展示營業執照或顯示其願意在商務園積極開展業務活動的其他證明。

我們擁有一支具備專業知識及豐富經驗的租賃團隊且我們亦建立適當租賃管理政策，包括一對一客戶經理管理、客戶資源管理、客戶服務管理，從而為客戶提供一站式服務體系，為商務園創造特有的運營模式。我們的一對一客戶經理對重要客戶就其所在行業的行業政策提供建議、通過研討會及調查問卷的方式及時收集企業對行業政策的建議，且及時

收集有關資料並提交予政府或行業的相關部門，有助於客戶實施具有行業特色的政策。客戶服務管理亦提供全面的行政管理服務以及人力資源增值服務，包括人才招聘、人才培訓及人員派遣，以通過我們的服務為企業創造價值。因此，我們與我們的商務園客戶建立了穩固關係。

我們重視將地標或旗艦辦公樓內的辦公空間租賃予IBM、簡柏特、賽門鐵克、思科、甲骨文及軟銀等全球領先的信息技術公司，從而提升我們的商務園的形象並吸引其他中小企業租戶。我們將其視為我們的錨定租戶，其為我們成功開發商務園的關鍵驅動因素之一。於2011年、2012年及2013年，我們的租金收入分別為人民幣219.8百萬元、人民幣264.9百萬元及人民幣293.1百萬元。

我們的租戶與我們訂立固定期限租賃協議，一般可於雙方共同約定時更新。倘發生租戶拒付租金或違反契約等若干違約事件，我們有權收取租戶罰金或扣留租戶的財產作為抵押。倘我們未發生任何重大違約，我們的租賃協議通常不向租戶提供於屆滿日期前終止租約的權利。我們將於更新租約時審核並談判租金水準，租約條款通常為三至五年的長期合同。於訂立租約時，租戶須提供無抵押且不計息的現金按金。租戶支付租金，取決於其租賃協議，可採用按月度、季度、半年度或年度的方式，或於其租賃期前提前支付。根據租約，租戶通常負責支付商務園物業的公用設施及物業管理費，而我們負責公共區域的公用設施費。租戶亦負責維修及保養成本以及與租賃物業內部裝修相關的其他開支，而我們通常負責公共區域及主要結構的保養。未經我們的事先同意，一般不允許租戶轉讓或轉租租賃物業。我們亦要求租戶以租賃協議所規定的目的使用物業。

供應商及客戶

我們的主要供應商為我們聘請建設我們物業項目的建築公司。於2011年、2012年及2013年，我們已付單一最大施工承包商的款項分別佔我們的總銷售成本約6.4%、15.5%及8.5%。同期，我們的五大施工承包商應佔採購額分別佔我們的總銷售成本約25.7%、25.4%及15.4%。於2011年、2012年及2013年，單一最大施工承包商為大連金廣建設集團有限公司。

我們的主要客戶為施工客戶及商務園辦公樓的租戶。於2011年、2012年及2013年，自我們的單一最大客戶取得的收益分別佔我們的總收益約25.0%、4.2%及5.4%。同期，自我們的五大客戶取得的收益分別佔我們的總收益約30.3%、11.9%及6.9%。於2011年，最大客戶為聘請我們就大連天地提供施工服務的的聯營公司富岸集團及其附屬公司。

我們的董事確認，於往績記錄期間，我們的董事、其聯繫人或持有我們已發行股本5%以上的任何股東均未持有任何五大供應商及客戶的任何權益。

銷售及市場營銷

截至2014年3月31日，我們於總部及項目公司擁有約387名銷售及市場營銷人員，以為將予出售或租賃的物業制定市場營銷及品牌推廣方案以及宣傳及銷售計劃。

業 務

我們的銷售及市場營銷覆蓋四大業務範疇，包括銷售、市場營銷及策劃、為社區提供的生活配套服務以及客戶服務。各業務密切相關，我們的總部與項目公司密切合作，以管理我們的銷售及營銷工作。

於達成土地收購意向後，我們的市場營銷部門及開發部門將成立項目可行性研究工作組並共同完成相關報告及調查。一旦收購土地，我們的市場營銷部門將立即組織工作團隊就項目的市況分析、客戶及產品定位開展工作並建立適當內部評估機制，以確保定位結果全面並準確向設計部門傳達。我們亦與專業物業諮詢機構(如中國房產信息集團及世聯地產)合作，提升我們的項目至新的水平。市場調研部門負責追蹤宏觀經濟及行業趨勢並告知總部的決策者及各項目公司的執行人員，以便及時對我們的開發及銷售策略作出相應調整。

我們通過我們的自身銷售團隊以及第三方房地產代理公司銷售我們的物業產品。我們的銷售團隊由於本公司擁有超過三年工作經驗的老員工領導。我們的銷售團隊成員於本公司平均擁有超過兩年的工作經驗並對我們的產品、品牌及服務體系擁有深入了解。彼等亦熟知我們的客戶，因此，可有效地實施銷售計劃並帶來良好的效益。我們亦與其他銷售專業機構，如房地產經紀公司合作以編製市場研究報告，協助我們制定宣傳、銷售及租賃計劃，並執行我們的銷售計劃，使我們的潛在客戶大幅增加。我們通常向第三方房地產經紀公司支付佔銷售收入一定比例的佣金，通常為總銷售額的0.5%至1.0%，作為第三方地產經紀公司協助我們地產銷售過程的補償。

我們的策劃及推廣工作於總部集中進行。我們已與國內領先房地產廣告公司(如黑弧、奧美、洋正等)建立長期合作關係，以提升我們的品牌及信譽。我們就項目選擇的名稱乃經考慮區域、環境及產品特點後決定，同時具有文化特色，如唯美品格、普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷，均已成為該等項目所在城市的地標。本集團安排並籌辦整體宣傳及銷售活動，如億達新產品發佈會、億達教育季、億達婚房季及億達冬季購房節等，以提升我們的品牌及其市場影響力。

由於我們早期開發的大部份商務園位於現有城市基礎設施及配套設施不足的地方，作為銷售及市場營銷重要措施，我們會就社區生活提供配套服務。自項目定位階段起，我們考慮在各階段提供針對性的生活服務設施，以確保我們的住戶及租戶享受便利及豐富多彩的生活。提供社區生活服務的設施包括生活、教育、文體及醫療養老四部份，並將於我們的各項目逐步實施。生活服務設施包括便利店、超市、社區食堂、乾洗店及銀行。教育服務設施包括幼稚園、小學、中學及高中。我們選擇優質合作夥伴為我們的社區住戶提供服務。文體服務設施包括老年人社區學校及本公司或透過引入有經驗的經營機構經營的文體

中心。醫療養老服務設施包括社區診所、遠程醫療服務及老年人護理中心。以大連軟件園及大連騰飛軟件園為例，隨著社區生活服務設施的完善，我們加快商務園區的開發，吸引了越來越多的優質客戶選擇我們的商務園。

此外，原有及當前客戶的口頭推薦，是我們物業新購買人及租戶的另一重要來源。有鑒於此，我們重視客戶服務。自我們的客戶與我們訂立合約當日起至彼等搬入物業當日，我們通過市場營銷部門下的客戶中心向我們的客戶提供各種相關服務。我們亦成立客戶反饋及投訴渠道，以應對客戶的建議及投訴，確保我們客戶的各種意見及問題第一時間便獲得妥善解決。我們成立「經理人俱樂部」及「億家緣俱樂部」，以提供購買促銷及聯盟業務運營商促銷等客戶服務。我們亦為我們的業主組織多類活動，包括文化節（過往曾舉行過3次，我們計劃未來每兩至三個月舉行一次）、中國古典講座、主婦烹飪技巧講座、業主運動會、業主嘉年華等。該等活動顯著提升我們的客戶對億達品牌的理解及喜好，而彼等將成為我們後續項目重要的支持者及介紹人。

作為我們銷售及市場營銷策略的一環，我們的租賃團隊向我們已興建或正興建商務園的城市的有意客戶當面開展招商活動。我們的租賃團隊向該等有意客戶提供有關我們商務園的資料並討論彼等將其業務搬入我們商務園的好處：在我們的商務園內，彼等可受惠於充滿活力的商業環境及我們提供的各種服務。我們亦根據潛在客戶的需求及商務園的開發階段向彼等提供優惠。

售後服務、物業管理及其他服務

我們的銷售及市場營銷部門以及工程管理部，連同該項目的物業管理公司，將於交付前查驗物業質量。我們的客服部門負責管理售後服務。倘保修期內的物業存在任何缺陷，我們將自行負責解決問題或與有關施工承包商協調整改缺陷。為使客戶對我們的產品及服務提供反饋及意見，我們亦向其提供溝通渠道（包括電話熱線及總部的客服中心）。

我們通過我們全資擁有的物業管理公司向客戶提供物業管理服務，以提供全面細緻的專業服務，盡力提升客戶的物業及資產價值。

根據戴德梁行報告，於往績記錄期間，我們約10%的住宅物業售予我們的現有客戶。根據中國物業管理協會於2013年公佈的《中國物業管理行業發展報告》，我們在前200強物業管理企業中排名第28位，位居東北地區首位。

我們的物業管理團隊參與整體規劃設計和施工建造，就項目的管理需求、使用合理性、管理成本及可發展性提出建議，為後續提供物業管理服務鋪墊良好基礎。我們的商務園區為客戶提供物業定制、電力供應、通信服務、商務環境、運營管理等物業基礎及配套設施

業 務

解決方案，形成產業價值鏈整合效應。因此，整體而言，我們的物業租金持續上漲，部份老客戶持續擴租並租賃我們的物業。我們亦通過工程項目經理留守制、選定戰略合作夥伴、完善績效考核體系、啓動客服中心等手段，加強物業管理服務。

我們除直接提供物業管理服務外，亦聘用獨立第三方服務供應商提供清潔、設施維護及其他配套服務，通過組織和協調，使之更有效率地為客戶提供服務。

我們通過合同設定所提供服務的內容、品質標準和管理費，費用通常預先確定，按月支付。我們每年通過第三方調查客戶滿意程度，以此來保證持續提供穩定優質的管理服務。

根據中國法律，具有一定規模的住宅社區的擁有人在獲得若干百分比業主同意的情況下，有權根據若干程序選聘或解聘物業管理服務供應商。截至最後實際可行日期，我們並無遇上物業業主終止我們的物業管理服務的任何情況。

施工、室內裝潢及園林綠化服務

我們擁有一家施工公司大連億達建設，其持有住建部房地產開發企業一級資質、電氣安裝三級認證、土石方施工三級認證及市政工程三級認證。大連億達建設具有年施工工民建總包工程超過60萬平方米的能力，曾獲得住建部頒發的「魯班獎」(中國工業與民用建築最高獎項)。

我們擁有一家室內裝潢公司松下億達，其持有建築裝修裝飾工程專業承包國家一級企業、工程設計乙級資質，是東北最早一家提供整體精裝修服務的公司。松下億達同時聘請日籍顧問參與施工管理，制定設計標準、施工品質標準、驗收標準、文明生產標準，實行集中採購的方式降低施工成本。我們亦擁有一家園林綠化公司大連億達園林綠化，其持有住建部園林綠化三級認證。大連億達園林綠化於山東省自第三方租賃的土地上種植樹苗，以滿足我們的項目公司的需求。

我們的施工公司承建我們工期急及施工難度大的工程項目，保證了個別項目的竣工時間和利潤率。我們的室內裝潢公司負責我們所有樣板房及整體精裝修的設計、施工、售後維修服務，有力的保證了我們的精裝修項目的施工進度、施工品質及售後維修。我們的園林綠化公司負責我們所有項目的軟質園林綠化及部分硬質園林綠化，確保我們的項目符合我們對園林綠化的要求。

風險管理

我們認識到風險管理是任何商務園開發商及運營商成功的關鍵。我們所面臨的主要運營風險，包括整體市場狀況及中國物業市場監管環境變動、以商業上可接受的價格持續取得用於商務園及綜合住宅開發的地塊、當地經濟環境及城鎮化進程、擴展至新地區的有關

業 務

風險、按時保質保量完成建造項目的能力、獲取融資以支持增長、其他大型物業開發商的競爭以及宣傳推廣我們物業的能力。

此外，我們亦面臨各種政策風險。尤其是日常業務過程中面臨信貸、流動性、利率及貨幣風險。

為應對該等挑戰，我們已制定以下架構及措施來管理我們的風險：

- 於董事會層面，我們的董事會負責並擁有一般權力管理及開展本公司業務，並負責我們的整體風險控制。任何涉及重大風險的業務決策，如決定進入新的地區或開展重大企業融資交易，都將於董事會層面進行審核、分析及批准，以確保於最高企業管治機構對相關風險的完整審核；
- 於日常企業管理層面，我們的管理團隊在行政總裁的帶領下進行本集團的日常業務運營管理工作。我們的兩名執行董事負責設計及規劃、銷售及市場營銷、建設、人力資源及品牌，我們的首席財務官及兩名副總裁與我們的執行董事及項目公司密切合作，以監督與他們各自業務領域有關的日常風險。此外，我們的首席財務官亦負責審核及控制與財務報告及披露事宜監督有關的風險；
- 關於主要業務活動，如新項目選址，我們採用集中方法來審核及批准業務規劃。請參閱「— 我們的開發流程」。此外，於與當地政府討論及對城市發展規劃及當地市場情況進行綜合分析及研究後，我們的最終選址決定將由投資委員會作出。該委員會專門審核及批准該等業務開發，共有11名成員，包括執行董事及高級管理層成員；
- 對於特別的運營及市場風險，於運營層面採取控制措施。舉例而言，我們通過聘用承包要求嚴格的合資質建築承包商控制主要施工風險，同時維持日常品質控制監督。我們亦聘任有聲譽的財務、會計及法律專業機構協助我們開展重大企業交易，如資本支出重大投資、債務發生或其他融資活動；
- 我們於個別僱員層面實施嚴格的控制及問責政策及規定，並進行持續的崗位培訓。我們政策及規定根據我們的運營需要不斷更新。我們尋求保持企業文化，即高度的責任感、誠實及可靠性來管理我們的運營及市場風險；及
- 我們根據中國房地產行業的慣例做法進行保險覆蓋。我們亦與施工公司密切監督施工現場的品質及安全措施，以降低損害我們物業的風險及我們可能須承擔的責任。請參閱「業務 — 保險。」

競爭

對於大型商務園項目，我們主要與當地政府競爭。為與地方政府競爭控制商務園開發的舉措，我們尋求與地方政府建立合營企業的機會，我們相信，此乃進入地方市場、收購

土地儲備、降低前期投資及分散競爭的有效方式。我們亦與其他商務園開發商及運營商於多個方面進行競爭，其中包括品牌和聲譽、開發技能、當地經濟環境的了解水準、收購高品質土地及獲得有利監管支援的能力、資金及融資。我們相信我們的競爭優勢在於我們的規劃設計能力、高品質及多樣化的產品及有效的開發程序。

我們就住宅物業項目及其他業務與其他房地產開發商構成競爭。我們認為該住宅物業市場的主要競爭因素包括地理位置、產品設計及品質管理融資、獲得交通基礎設施的途徑、政府支援、土地儲備規模、商務園開發項目規模、覆蓋行業數量及類型、配套服務及設施的數量及品質、品牌認知度、客戶服務、信譽度及價格。我們無法保證有能力持續在行業中有效競爭。請參閱「風險因素 — 與我們行業有關的風險 — 中國物業市場競爭激烈。」

自用的物業

截至最後實際可行日期，我們於遼寧省大連市擁有總建築面積約21,533平方米的辦公樓，作為我們總部的辦公設施。我們於瀋陽、武漢、成都及香港的項目公司租賃總建築面積約8,170平方米的辦公樓。

我們自用的所有土地及樓宇均擁有土地使用權證及房屋所有權證。經我們的中國法律顧問通商律師事務所確認，我們有權使用我們的所有土地，並合法擁有我們的所有樓宇。

知識產權

我們於中國擁有12個註冊商標，包括我們的不同類別的商標「YiDA亿达」、「CSIO」及「DLSP」。我們亦於香港擁有「YiDA亿达」註冊商標。我們為23個域名的擁有人，包括「yidagroup.com」、「chinaoutsourcing.net.cn」及「dl-bestcity.com.cn」。此外，我們擁有四項註冊版權，包括「大連軟件」雜誌封面標頭設計。有關該等知識產權的進一步資料，請參閱附錄五「法定及一般資料 — B.業務資料 — 2.本集團的知識產權」。

截至最後實際可行日期，我們並不知悉(i)我們侵犯第三方擁有的任何知識產權；或(ii)任何第三方侵犯我們擁有的任何知識產權。

保險

我們為我們的投資物業投購財產全險，包括地震造成的損失。我們的物業管理附屬公司投購停車位公眾責任保險、電梯安全責任保險及物業企業責任保險。我們的建設工程附屬公司為其設備投購建築施工起重設備保險。對於銀行持有按揭的發展中項目，我們已根據貸款協定的規定購買保險。我們為我們擁有的汽車購買相關保險。根據相關中國規則及法規，我們為我們的僱員投購社會保險。

根據我們與總承包商訂立的合約，總承包商負責工程品質及施工期間的安全措施，並須根據相關中國法律及法規為建築工人購買意外險。我們相信我們的保險舉措制度符合中

業 務

國房地產行業慣例。我們密切監察建築工程公司在建築工地上所採取的品質及安全措施，以減少我們可能須承擔的財產損壞風險及債務。請參閱「風險因素 — 與我們業務及行業有關的風險 — 我們持有有限的保險以保障我們潛在的損失及索償。」

員工

截至2014年3月31日，我們有3,126名員工。下表載列截至2014年3月31日按職能劃分的僱員細分。

管理層	27
土地開發.....	72
規劃設計.....	182
成本採購.....	196
工程建設.....	318
財務融資.....	150
市場營銷.....	387
綜合管理.....	170
人事行政.....	171
建築安裝.....	247
物業管理.....	1,006
園林電氣.....	42
配套經營.....	79
其他	79
總計	3,126

我們於本土市場積極聘用技術熟練及合資格的員工，包括大學畢業生及擁有相關工作經驗的員工。對於高級管理層團隊及相關管理職位，我們亦可能尋求聘任擁有國際經驗的人員。我們員工的薪酬方案包括薪金、花紅及其他現金補貼。一般來說，我們根據每名員工的資質、經驗、職務及級別釐定員工的薪金。我們設計年度審核系統以評估僱員表現，此構成增加薪金、花紅和晉升的基礎。我們參加地方政府規定的社保繳納方案。根據國家及地方勞動及社會福利法律及法規，我們需要每月支付社保費用，覆蓋養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險、生育保險及住房公積金。我們認為我們的員工獲得的薪酬及福利與我們開展業務的各地區的市場標準相比是具有競爭力的。

我們認為我們與員工維持良好的關係。我們的員工沒有通過任何工會或勞資談判方式協商聘用條款。我們沒有發生對業務經營產生或可能產生不利影響的重大勞動糾紛。

我們已制定全面的培訓方案，旨在支持及鼓勵管理層團隊成員持續改善其管理技巧，包括安排研討會及外部培訓機會。我們亦為員工提供綜合培訓以改善他們的技能及拓展他們的職業生涯。我們為新聘用員工提供入職培訓，並為現有員工提供持續培訓。我們定期組織關於不同主題的在職培訓，旨在提高我們員工的技能。

環境及安全事宜

我們遵守中國環保法律及法規。該等法律及法規覆蓋廣泛的環保事宜，包括空氣污染、噪音製造以及污水及廢物排放。我們須聘任合資格機構來對我們的各項目進行綜合環境評估，並向政府提交我們的環境影響研究報告以待批准。於欠缺可接受的環境影響研究報告的情況下，中國政府不會向我們授予與任何物業項目有關的建築許可。我們承諾遵守該等環保法律及法規。我們亦積極參與環境評估流程，並與認可的環境評估機構開展全面合作。

我們已採取若干措施以減少污染及遵守適用的環境法律法規。該等措施包括可降低電力消耗的節能措施、於食堂及餐廳的廚房加設煙霧過濾系統、於後備發電機及製冷機安裝隔音裝置及雨水和污水轉移回收系統以及回收利用建築材料。我們鼓勵我們的工程承建商使用設備及設施以及採納或開發新科技，以減低我們的項目對環境的影響。就此而言，我們已嘗試將我們的商務園設計為減少對環境的影響及減低能源成本。於每一項物業項目竣工時，地方政府機構亦會到物業工地視察，以確保我們已遵守適用的環境保護標準。於2011年、2012年及2013年，我們於有關期間遵守適用環境法律及法規的成本分別為人民幣1.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣2.3百萬元。由於我們持續發展業務及擴大我們的地域覆蓋範圍，我們預期有關成本及開支近期將會增加，但預期有關增長不會對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響。

根據中國法律及法規，施工現場的工人和訪客所面臨的大部份潛在風險存在於建築承包商，包括我們自有的建築公司及聘任的建築公司。根據建築法，建築承包商承擔施工現場的安全責任。主承包商將承擔現場的整體責任，分包商需要遵守主承包商實施的保護措施。根據建築施工現場環境與衛生標準，承包商需要採用有效的工傷控制措施，使用必要的保護設備來保護工人，並向面臨工傷風險的工人提供定期身體檢查及培訓。

我們的中國法律顧問已告知，於往績記錄期間，本集團並無重大違反現行適用中國環保及安全法律及法規，亦無涉及任何重大員工安全問題。於往績記錄期間，我們並無因違反中國環保及安全法律及法規而被處以罰款或處罰。

法律訴訟

除本招股章程所披露者外，我們現時並非任何我們認為有可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的法律、仲裁或行政訴訟中的一方，亦不存在成為該等訴訟一方的風險。我們可能於日常業務過程中不時成為各種法律、仲裁或行政訴訟中的一方。

違反過往公司條例的事項

下表載列於往績記錄期間過往違反過往香港法例第32章公司條例(有效期至2014年3月2日)的若干事項的概要。

過往違規事項	違規原因	法律後果及潛在最高處罰及其他財務負債	已採取的補救行動及狀況
<p>違反由於公司條例(第622章)附表11第78(1)條而繼續適用之前公司條例(第32章)第122條(「第122條」)，本集團的若干成員公司(即文化新天地、均安、豐圖、禮冠、誠悅及弘揚(統稱「有關公司」))數年來未編製其各會計年度的經審核財務報表(「賬目」)及於彼等各自的股東週年大會上提交彼等的賬目及/或提交結算日期不早於股東週年大會日期前不足九個月的賬目。</p> <p>相關違規賬目：</p> <p>(1)文化新天地(2004年至2012年) (2)均安(2005年至2012年) (3)豐圖(2009年至2012年) (4)禮冠(2010年至2012年) (5)誠悅(2010年至2012年) (6)弘揚(2010年至2012年)</p>	<p>由於有關公司的董事僅於所有重大時刻於中國香港之外的其他司法權區成長、接受教育及工作，彼等對香港企業管治法例及法規知之甚少亦無經驗。另外，董事委託外部專業公司秘書處理有關公司的所有法律及企業管治事項，而未獲委任外部專業公司秘書就第111條及第122條項下的監</p>	<p>倘一間公司的董事未有採取所有合理步驟遵守第122(1)及(1A)條，將被處以300,000港元的罰款，而一間公司的董事蓄意未有採取所有合理步驟以確保遵守第122條，將被處以300,000港元的罰款及12個月監禁刑期。</p> <p>任何公司及該公司每位不遵守第111(1)條的高級職員將被處以50,000港元罰金，而持續違反第111(4)條會被處以每日罰款。</p> <p>於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，有關公司及其董事並無因違反第111條及第122條接獲任何訴訟通知或被處以任何處罰或罰款。</p> <p>我們的董事認為該違規事件將不會對我們造成重大經營或財務影響。</p> <p>由於我們認為潛在罰款數目相較</p>	<p>根據我們的特別法律顧問香港律師事務所Hart Giles, Solicitors & Notaries(「顧問」)，根據過往公司條例第32章第351A條，自有關公司或其董事本應採取該兩節項下的有關步驟的日期當日起的三年一經失效，彼等將不會面臨因違反第111條或第122條而被控訴的任何風險。</p> <p>倘彼等本應採取該兩節項下的有關步驟的日期當日起的三年並未失效而違反第111條及第122條，顧問認為，各有關公司的董事在關鍵時有可能因違反第111條及第122條而負上法律責任。</p> <p>除上述情況外，顧問認為任何處罰(倘情況適用)將最有可能</p>

業 務

<u>過往違規事項</u>	<u>違規原因</u>	<u>法律後果及潛在最高處罰及其他財務負債</u>	<u>已採取的補救行動及狀況</u>
違反由於公司條例(第622章)附表11第107(4)條而繼續適用之前公司條例(第32章)第111條(「 第111條 」)，均安並無召開2007年股東週年大會及均安因違反第111(1)條的規定時間而未召開2008年股東週年大會，直至2008年11月21日止。	管規定提供意見。有關公司指本身並無實際業務而於中國擁有從事房地產投資及開發業務的附屬公司的投資控股公司，導致董事認為，有關公司無須遵守第111及122條。	於本集團的整體財務狀況而言並不重大，我們並無就該等潛在罰款作出任何撥備。	只是罰款(通常就每項罪名數千港元而言)，理由如下： (1) 除非法院認為罪行乃蓄意觸犯，否則法院不會對任何董事判處任何監禁刑期； (2) 根據顧問所見的指示及證據且基於有關公司各自董事並無蓄意或故意選擇違反第111條及122條，所作出的處罰僅為罰款而非監禁刑期。

我們的董事認為該等違規事件(不論為個別或聯合)將不會對我們的營運或財務造成重大影響，而我們並無就該等違規事件作出任何撥備。

我們已委聘獨立內部監控顧問審閱我們的內部監控政策。

我們的內部監管顧問自2013年7月開始進行連串審閱工作，專注於不同領域，包括(i)實體層面的監控，例如監控環境、風險評估、資訊及通訊、監察及資訊科技整體監控；及(ii)有關財務申報的過程層面的監控，如銷售、固定資產、支薪、財務結算及申報、庫務及稅務管理。

就我們的公司條例違規情況而言，我們的內部監控顧問已審閱我們的糾正措施並已向本公司提出建議。我們已實施該等糾正措施且我們的內部監控顧問已於2014年3月完成其跟進審閱。為防止日後發生上述違規情況，我們已採取以下措施：

- (a) 我們的財務總監兼公司秘書羅兆和先生將在外部公司秘書事務所及本集團內部合規部門的協助下監察本集團的會計及公司秘書事宜，以確保遵守公司條例第431條

及第610條(相等於已廢除的公司條例第111條及第122條的規定)及其他適用監管及合規要求；

- (b) 我們的審核委員會將監察我們的財務申報及本集團的內部監控程序，以完善企業管治及確保遵守法定要求；
- (c) 我們擬於需要時委任外部香港法律顧問繼續就各項合規事項不時提供法律意見及持續培訓；及
- (d) 我們已委聘合規顧問就遵守上市規則及適用法例向我們提供意見。

違規事件主要因依賴當時有關公司的公司秘書及該公司秘書的無心之失所致，並不涉及董事的誠信、性格或能力的問題。因此，我們的董事及獨家保薦人認為：

- (i) 內部監控制度屬充足、有效及足夠；及
- (ii) 根據上市規則第3.08條及第3.09條，上述違規事件並不影響我們董事的合適性，及根據上市規則第8.04條，並不影響我們上市的適當性。

執照、監管批准及合規記錄

根據我們的中國法律顧問建議，我們的董事確認，截至最後實際可行日期，除本招股章程所披露者外，我們於所有重要方面遵守所有相關中國法律及法規，並從相關監管機構獲得在中國運營所需的執照、批准及許可。

概覽

緊隨資本化發行及全球發售完成後，孫蔭環先生將透過正宏合共間接及實益擁有本公司已發行股本之62.46%（不計及因超額配股權獲行使而可予發行的股份或根據購股權計劃授出的購股權獲行使時可予發行的股份），因此，孫蔭環先生及正宏均為我們的控股股東。

除有關我們在中國的物業銷售、物業投資、商務園運營及管理、施工、裝潢及園林綠化以及物業管理的業務外，我們的控股股東及彼等的聯繫人目前在中國正經營別墅開發、軟件發展及冷鏈物流等其他業務（「除外業務」），而該等除外業務在上市後將不會構成本集團業務的一部分。截至最後實際可行日期，孫蔭環先生擁有瑞安建業有限公司（股份代號：983）已發行股本的4.26%。

概無控股股東於任何直接或間接與我們的業務競爭的任何業務中擁有權益。為確保未來不會出現競爭，各控股股東已訂立以本公司為受益人的不競爭契約，確保彼等將不會並將促使其各自的聯繫人不會直接或間接參與或進行可能與我們構成競爭的任何業務，或持有該等業務的任何權利或權益，或以其他方式參與該等業務。

業務劃分

本集團業務獨立，與不屬本集團旗下公司（「除外集團」）的業務分開經營。董事認為除外業務與我們的業務涇渭分明。由於董事認為該等業務既非我們核心業務的一部分，亦不與我們的策略一致，無助於鞏固我們在中國的物業開發、物業投資、物業管理及物業建設行業的市場地位，因此有關業務並無注入本集團。

本集團主要從事在中國的物業銷售、物業投資、商務園運營及管理、施工、裝潢及園林綠化以及物業管理業務，而除外業務主要包括在中國的別墅開發、冷鏈物流及軟件發展。鑒於我們的業務性質與除外業務的性質各異，董事預期上市後，除外業務與本集團的業務不會出現任何重疊或競爭。

除外集團別墅開發

除外集團於中國從事別墅建設及運營（「別墅業務」）並擬於未來繼續進行該業務。我們的中國法律顧問告知，根據由國家發改委及商務部於2011年12月24日聯合頒佈並於2012年1月30日生效的《外商投資產業指導目錄（2011修訂稿）》（「指導目錄」），別墅業務為外商投資受到限制的業務，外國投資者不得投資或從事別墅業務。鑒於指導目錄所載外商投資限制，我們無法將除外集團的別墅業務納入本集團作為重組的一部分。鑒於外商投資限制，我們現時並未從事且不能從事別墅業務，因此，我們的董事預期於上市後除外集團的別墅業務與本集團的業務不會出現任何重大重疊或競爭。

與 控 股 股 東 的 關 係

除上述有關別墅業務的法律限制外，我們的董事認為，我們的物業銷售業務與除外集團的別墅業務可清晰劃分且將不會存在競爭，原因如下：

不同的業務策略 — 除外集團別墅業務的業務模式有別於本集團的業務模式。除外集團別墅業務的業務模式專注於開發及銷售獨棟別墅。我們提供的住宅物業包括我們的商務園或綜合住宅社區項目內的高層及多層住宅、低層花園住宅及聯排住宅。此外，我們的綜合住宅社區項目包括配套設施，如體育設施及教育資源。

不同的目標客戶 — 除外集團別墅業務的目標客戶與我們的目標客戶截然不同。除外集團別墅業務以尋求度假屋或多套住房的較富裕人士為目標。我們的住宅物業的目標客戶主要為首次置業者及首次尋求改善住房的業主。

不同的專業知識要求 — 別墅業務需要一套與我們的住宅物業開發業務全然不同的專業知識。別墅業務要求宏大及豪華的設計，而我們的設計主要偏向舒適及實用。此外，施工所需材料亦不相同。別墅業務需要高端奢華的材料，而我們的業務需要經濟適用的材料。例如，構成別墅業務的別墅乃根據客戶喜好量身打造，且於接獲客戶訂單後開工，而住宅社區項目的住宅單位(如聯排住宅)乃根據我們自身設計興建，且通常於竣工前已預售。鑒於別墅乃根據客戶喜好興建及設計，構成別墅業務的別墅的外觀及佈局通常更為獨特，而相同住宅社區項目的住宅單位(如聯排住宅)的外觀及佈局通常較為一致。此外，我們的住宅社區項目的容積率高於構成別墅業務的別墅的容積率，原因為前者通常包括不同類別的住宅物業組合，如同一住宅社區項目密度較高的多層住宅及聯排住宅，而於其上持續所建的構成別墅業務的別墅均為低層別墅。

相關中國政府機構對物業的不同分類 — 誠如中國法律顧問所告知，相關中國政府機構發出的有關證書(如土地使用權證)所示用作興建別墅的物業專指「別墅」，而有關證書所示用作興建綜合住宅社區項目的物業專指「普通住宅」。相關中國政府機構批准的有關證書所示的土地用途未經相關中國政府機構事先批准不得由第三方擅自修改。

有鑒於上文所述，我們的董事認為，除外集團的別墅業務與本集團業務之間並不存在競爭。根據不競爭契約(詳情載於下文「不競爭承諾」一段)，我們控股股東已各自承諾不會從事與我們的核心業務競爭的活動。

於2013年12月31日，別墅業務包括一個位於中國大連市由我們的控股股東孫蔭環先生全資最終擁有的項目。於2013年12月31日，可售總建築面積及未交付可售建築面積分別為

與控股股東的關係

約21,950平方米及18,841平方米。該項目至多可容納28棟別墅，於2013年12月31日，其中四棟已出售及兩棟仍在建。於2013年12月31日，別墅業務產生的總收入為約人民幣29.5百萬元。

不競爭承諾

各控股股東已在不競爭契約中向我們承諾，其將不會並將促使其聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接參與或進行與我們的業務或經營項目直接或間接競爭的任何業務，或於與我們的業務直接或間接競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟控股股東持有從事與本集團任何成員公司所從事的任何業務競爭或可能競爭的任何業務的任何公司(其股份於聯交所或任何其他證券交易所上市)的已發行股本總額少於5%，且彼等並無控制有關公司董事會10%或以上成員者除外。

根據不競爭契據，控股股東已向我們授出一項選擇權，據此，倘相關中國政府機構解除有關別墅業務的外商投資限制，我們可根據(a)獨立非執行董事根據獨立財務顧問的意見認為屬於(其中包括)一般商業條款、在我們的日常業務中訂立、屬公平合理且符合本公司整體利益的商業條款；及(b)上市規則就可能要求的有關相關收購任何程序規定要求控股股東向我們出售擁有別墅業務的公司的全部權益(「選擇權」)。該選擇權令我們可按該等公司或項目的公平市值購入控股股東應佔權益，或其中任何權益部分，惟須按上市規則之規定取得獨立股東就有關轉讓的批准(倘適用)。

於相關時期將由為本公司及股東的整體最佳利益行事的獨立非執行董事參考當時狀況決定我們是否應行使選擇權。在考慮是否行使選擇權時，獨立非執行董事將計及一般商業考慮因素，如業務及財務狀況、管理效率、經營業績、別墅業務的利潤水平、現行發展戰略及經參考別墅業務的當時市價收購條款是否公平合理且按一般商業條款進行。審閱及行使選擇權將根據本節「企業管治措施」一段所載決策制定程序及企業管治措施進行。

根據上市規則，上市後行使選擇權將構成一項關連交易。此外，根據上市規則第14A.70(3)條，不行使選擇權將被視為選擇權已獲行使且將構成上市規則所述之一項關連交易。根據上市規則第14A章規定，我們將遵守行使選擇權構成的關連交易有關的相關申報、公佈及／或獨立股東批准的規定。倘決定不行使選擇權或選擇權失效而未獲行使，我們亦將作出適當公佈，並將遵守不行使選擇權構成的關連交易有關的其他相關申報及／或獨立股東批准的規定。

此外，根據不競爭契據，倘相關中國政府機構解除有關別墅業務的外商投資限制且控股股東或彼等的任何聯屬公司獲得涉及別墅業務的商機，控股股東將即刻轉介該商機予我們。我們有權在其後三個月內要求控股股東或彼等的聯屬公司讓我們獲取該商機，而倘若我們決定接納該商機，控股股東將盡力並促使彼等的聯屬公司盡力協助我們獲取該商機。

與控股股東的關係

控股股東將會並促使彼等的聯屬公司於控股股東或彼等的聯屬公司得悉該商機後七日內以書面形式向我們的董事會提供有關該商機的詳情。控股股東將會並促使彼等的聯屬公司於接獲有關資料後三個營業日內向我們的獨立非執行董事提供有關詳情。當考慮是否接納新商機時，獨立非執行董事將計及管理層就該商機編製的書面建議書，並考慮有關商機的盈利能力是否可持續、是否符合我們當時的發展戰略、新商機的條款是否公平合理及按一般商業條款進行（經參考該等商機的當時市價）。獨立非執行董事可不時於其認為必要或適宜對委聘外部專業顧問（包括獨立財務顧問）就任何該等新商機的條款或任何該等其他事宜提供意見，有關費用由本公司承擔。我們的控股股東同意並將促使彼等的聯屬公司提供獨立非執行董事及／或獨立財務顧問合理要求的所有資料，以協助彼等評估新商機。

倘控股股東及彼等的聯繫人不再持有（不論直接或間接）我們30%的股份或股份不再於聯交所上市，則不競爭契據將會自動失效。

為促進良好的企業管治常規並加強透明度，不競爭契據包括下列條文：

- 我們的獨立非執行董事至少每年檢討控股股東遵守不競爭契據的情況；
- 為執行不競爭契據，控股股東各自向我們承諾將會提供獨立非執行董事進行年度檢討的一切必需資料；
- 我們將遵守上市規則的規定，在我們的年報內或以公告形式披露獨立非執行董事遵守及執行不競爭契據的情況的檢討結果；
- 各控股股東將每年按照企業管治報告內的自願披露原則，在我們的年報內作出遵守不競爭契據的年度聲明；及
- 倘孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生各自須缺席關於可能與除外集團產生利益衝突的事務的任何董事會會議，其餘董事將有足夠專業知識與經驗全面考慮任何該等事項。

獨立於我們的控股股東

我們相信，本集團有能力在上市後獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人（不包括本集團）經營業務，理由如下：

管理獨立性

董事會目前由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。除孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生外，概無任何其他董事於除外集團擔任任何董事職位

與控股股東的關係

或高級管理層職位。孫蔭環先生為除外集團的董事及除外集團若干成員公司的法定代表，而孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生僅為非執行董事，且並無於除外集團若干成員公司擔任行政職能的職位。孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生預期往後不會投入大量時間管理除外集團，惟不時出席除外集團成員公司的董事會會議除外。預期於上市後，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生絕大部分的工作時間將投入於本集團的業務營運上。

倘孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生各自須缺席關於可能與除外集團產生利益衝突的事務的任何董事會會議，其餘董事將有足夠專業知識與經驗全面考慮任何該等事項。儘管孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生在除外集團若干成員公司擔任董事職位，董事(包括獨立非執行董事)認為，董事會能夠獨立於除外集團全職管理我們的業務，理由如下：

- (a) 除外集團從事或進行的業務概無與我們的核心業務競爭，且我們現行的企業管治措施足夠管理現有及潛在的利益衝突。因此，在大部分情況下，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生身兼數職不會影響執行董事履行對本公司的受信責任時所需的公正性；
- (b) 我們有三名獨立非執行董事，本公司若干事務，包括不競爭契據所述的事務(有關詳情載於上文「一 不競爭承諾」一段)必須提交獨立非執行董事審閱。此舉有助我們的管理更加獨立於除外集團的管理；
- (c) 倘發生利益衝突，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生將放棄表決且不會出席相關董事會會議，亦不會參與本公司董事會討論。因此，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生及高煒先生將無法影響董事會就其擁有或可能享有利益的事宜所作出的決定。我們相信，包括獨立非執行董事在內的全體董事均具備必需資格、誠信及經驗以維持一個行之有效的董事會，並於發生利益衝突時恪守其受信責任。有關董事相關經驗及資格的概要，請參閱本招股章程「董事及高級管理層 — 董事會」一節；及
- (d) 除本招股章程所披露者外，我們的日常運作將由高級管理層團隊管理，彼等概無在除外集團擔任任何高級管理層職位或董事職位。

經營獨立性

由於我們並無與控股股東共用營運資源，擁有獨立管理團隊處理日常業務，亦有獨立渠道接觸供應商及客戶，因此與控股股東相互獨立。此外，我們持有用作進行及經營業務的所有相關執照，亦有足夠經營能力(包括資本及僱員)獨立於除外集團的運作。

財務獨立性

我們的控股股東及彼等各自的聯繫人應付我們的所有貸款、墊款及結欠將會結清，而我們將於上市前悉數償還應付我們的控股股東的所有貸款、墊款及結欠。由我們的控股股東及彼等各自的聯繫人／向我們的控股股東及彼等各自的聯繫人就本集團的借款提供的所有股份質押及擔保亦將於上市獲全部解除。因此，我們相信，我們有能力保持在財務上獨立於控股股東及彼等各自的聯繫人。此外，我們擁有本身的內部監控及會計制度、會計及財務部、負責現金收支的獨立庫務部，並可獨自取得第三方融資。

企業管治措施

不競爭契據規定，我們的控股股東及彼等各自的聯繫人不可與我們競爭。各控股股東已確認，其完全了解本身有責任以我們的股東及我們整體的最佳利益行事。董事相信，我們現行的企業管治措施足夠管理現有及潛在的利益衝突。為進一步避免潛在利益衝突，我們已實施以下措施：

- (a) 作為全球發售籌備工作的一部分，我們已修訂我們的組織章程細則以符合上市規則。尤其是，我們的組織章程細則規定，除非另有規定，否則任何董事不得就批准該董事或其任何聯繫人於當中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案表決，而該董事亦不計入該會議的法定出席人數；
- (b) 任何擁有重大利益的董事須全面披露與我們的利益衝突或可能衝突的事宜，且不得出席涉及除外集團及本集團事宜及／或有關董事或其聯繫人擁有重大利益的事宜的董事會會議，惟大多數獨立非執行董事特別要求該董事出席或參與該董事會會議則屬例外；
- (c) 我們承諾，董事會內執行董事與非執行董事（包括獨立非執行董事）的人數應當平均。我們已委任三名獨立非執行董事，而我們相信我們的獨立非執行董事具備足夠的經驗，且彼等並無任何業務或其他關係可能對其獨立判斷力造成任何重大影響；彼等將能提供公正、客觀的意見，保障我們的公眾股東的利益。有關我們獨立非執行董事的詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及僱員 — 董事 — 獨立非執行董事」一節；及
- (d) 我們已委任華富嘉洛企業融資有限公司為我們的合規顧問；其將就遵守適用法例及上市規則（包括有關董事職責及企業管治的多項規定）向我們提供意見及指引。

概覽

根據上市規則第14A章，本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東及高級管理層人員、彼等之任何聯繫人以及於上市日期前十二個月內曾經出任董事或我們附屬公司董事的任何人士於上市後將成為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，我們與該等關連人士進行的交易於上市後將構成關連交易。

我們的董事確認，以下交易於上市後將會繼續進行，故根據上市規則第14A章，將構成本公司的持續關連交易。

豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 與瀋陽億達的房地產代理協議

瀋陽億達房地產及其附屬公司現時於中國擁有若干物業開發項目，該等物業的開發目的為供銷售。該等開發項目已竣工，且已開發物業的銷售預計將於2014年第四季度前完成。為了將本集團的潛在競爭最小化，瀋陽億達房地產及其附屬公司擬於上市前停止所有物業開發及物業銷售業務並透過房地產代理安排出售現有物業予本集團，因此，於2014年6月11日，大連億達發展與瀋陽億達房地產訂立房地產代理協議（「瀋陽億達物業代理協議」），據此，大連億達發展同意提供或促使其附屬公司瀋陽億達物業及／或其附屬公司提供包括物業銷售服務在內的房地產代理服務（「瀋陽億達房地產代理服務」），自2014年1月1日起至2014年12月31日止，為期一年。

於2014年前，過往並無與瀋陽億達房地產及／或其附屬公司進行類似性質的交易。瀋陽億達房地產同意向本集團支付服務費用，該費用乃基於根據瀋陽億達房地產代理協議售出物業的總銷售額按固定百分比1%釐定，而該百分比由本集團與瀋陽億達物業參考於2014年可供銷售物業的估計數目及類似服務的現行市價按公平基準協商。瀋陽億達房地產代理協議乃按一般商業條款訂立。

我們的董事估計，截至2014年12月31日止年度，本集團根據瀋陽億達房地產代理協議向瀋陽億達物業及／或其附屬公司提供瀋陽億達房地產代理服務的年度最高總值將不超過人民幣416,000元。

瀋陽億達物業由大連群英全資擁有，而大連群英投資有限公司則由孫蔭峰先生、孫琦女士、問宏宇先生及姜修文先生分別擁有29.89%、26.59%、13.76%及6.24%。孫蔭峰先生、問宏宇先生及姜修文先生為我們的執行董事，而孫琦女士為孫蔭環先生（我們的其中一名控股股東及執行董事）的女兒。因此，根據上市規則，瀋陽億達物業為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，瀋陽億達房地產代理協議所涉交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。由於瀋陽億達房地產並非由我們的控股股東所控制且將不再從事房地產開發，瀋陽億達房地產不會注入本集團。

關 連 交 易

由於瀋陽億達房地產代理協議所涉各項百分比比率(利潤比率除外)按年計預計低於5%且總代價少於1,000,000港元，屬於上市規則第14A.33條所界定的最低限額範圍，故此瀋陽億達房地產代理協議所涉交易根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年審、公佈及獨立股東批准規定。

2. 第一份租賃協議

於2014年6月11日，大連軟件園股份有限公司與億達信息技術有限公司(「億達信息技術」)訂立物業租賃協議(「第一份租賃協議」)，據此，大連軟件園股份有限公司同意向億達信息技術出租位於中國大連五一路267號17幢602A及602B室以及大連軟件園東路40號23幢401室總建築面積約為3,531.34平方米的物業，作辦公用途。第一份租賃協議自2014年1月1日起至2014年12月31日止，為期一年，年租金(不包括水電費及其他公用設施費)為人民幣2,729,400元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，來自億達信息技術的租金收入分別為人民幣1.8百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.8百萬元。

億達信息技術由億達集團擁有90%，而億達集團由孫蔭環先生(我們的其中一位執行董事兼控股股東)最終全資擁有，因此，根據上市規則，億達信息技術為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第一份租賃協議所涉交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

根據第一份租賃協議自億達信息技術收取的租金乃按公平基準釐定且反映該物業的評估價值(如適用)及類似物業的當時現行市場價格(經計及該物業所處地點的實際情況)。第一份租賃協議乃按一般商業條款訂立。第一份租賃協議規定的應收租金每三年進行審閱，並根據市場情況及相關時間的現行市場價格而定且不遜於向獨立第三方提供的條件。

本集團的獨立物業估值師戴德梁行已審閱第一份租賃協議的應收租金並確認億達信息技術應付大連軟件園股份有限公司的租金反映可比較物業的現行市場租值水準且屬公平合理。

由於第一份租賃協議所涉各項相關百分比比率(利潤比率除外)低於0.1%，符合上市規則第14A.33條的最低限額，故此第一份租賃協議所涉交易獲豁免遵守上市規則第14A章申報、年審、公佈及獲獨立股東批准之規定。

3. 第二份租賃協議

於2014年6月11日，大連億達建設與大連軟件訂立物業租賃協議(「第二份租賃協議」)，據此，大連軟件同意向大連億達建設出租位於中國大連市沙河口區西南路280號且總建築面積約為3,882平方米的物業，作辦公用途。第二份租賃協議自2014年1月1日起至2016年12月31日止，為期三年。截至2014年、2015年及2016年12月31日止三個年度各年的年租金(不包括物業管理費及水電費)均為人民幣1.4百萬元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，有關該項租賃的租金分別為人民幣1.1百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣1.1百萬元。

關 連 交 易

大連軟件由億達集團全資擁有，而億達集團由孫蔭環先生(我們的其中一名執行董事兼控股股東)最終全資擁有。因此，根據上市規則，大連軟件為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第二份租賃協議所涉交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

根據第二份租賃協議向大連軟件支付的租金乃按公平基準釐定且反映該物業的估值(倘適用)及類似物業當時現行市場價格(經計及該物業所處地點的實際情況)。第二份租賃協議乃按一般商業條款訂立。第二份租賃協議規定的應付租金每三年進行審閱，並根據市場情況及相關時間的現行市場價格而定且不遜於向獨立第三方提供的條件。

本集團的獨立物業估值師戴德梁行已審閱第二份租賃協議的應付租金並確認大連億達建設應付大連軟件園開發的租金反映可比較物業的現行市場租值水準且屬公平合理。

由於第二份租賃協議所涉各項相關百分比比率(利潤比率除外)低於0.1%，屬於上市規則第14A.33條所界定的最低限額範圍，故此第二份租賃協議所涉交易獲豁免遵守上市規則第14A章申報、年審、公佈及獨立股東批准規定。

4. 商標許可協議

於2014年6月11日，本公司與億達集團訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，億達集團同意(以非專有基準)將億達集團擁有的若干商標(「商標」)(載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B. 業務資料 — 2. 本集團的知識產權」一節)授權予本公司，供本集團任何成員公司就本集團業務使用。本公司獲授權的商標於該等商標的有效登記期內毋須支付專利費。

億達集團由孫蔭環先生(我們的其中一位執行董事及控股股東)最終全資擁有，因此，根據上市規則，億達集團為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商標許可協議所涉交易於上市後將構成本公司的持續關連交易。

由於授權予本公司的商標使用權毋須支付專利費，符合上市規則第14A.33條的最低限額，故此商標許可協議所涉交易獲豁免遵守上市規則第14A章申報、年審、公佈及獲獨立股東批准之規定。

董事確認

我們的董事(包括獨立非執行董事)認為，第一至第四段所涉持續關連交易符合一般商業條款、屬公平合理、符合本公司及本公司股東的整體利益並於我們的日常業務過程中進行。

董事及高級管理層

董事會

本公司的董事會現時包括九名董事，由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。本公司董事會的權責包括召開股東大會及在股東大會上匯報其工作，制定業務及投資計劃，編製年度財政預算及年終報告，制定盈利分派與註冊資本增減的方案以及行使本公司組織章程大綱及細則賦予的其他權力、職能及職責。本公司與各執行董事已訂立服務合約，亦與各獨立非執行董事訂立委任書。

下表列示有關我們的董事會及高級管理層成員的若干資料⁽¹⁾：

我們的董事會成員

姓名	年齡	加入本集團的年份	委任為董事的日期	於本集團的現任職位	角色及職責
孫蔭環先生 ⁽²⁾⁽³⁾	64	1998年	2008年4月2日	本集團主席、執行董事兼提名委員會主席	負責本集團的發展戰略與投資策略，以及項目規劃與業務發展的經營決策
孫蔭峰先生 ⁽²⁾⁽³⁾	57	1998年	2013年12月16日	本集團副主席兼執行董事	負責本集團商務園的規劃設計，以及不同項目的產品研發
孫燕生先生	58	1999年	2013年12月16日	本集團行政總裁兼執行董事	負責本集團全面運營管理

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年 齡	加入本集團 的年份	委任為董事的日期	於本集團的 現任職位	角色及職責
姜修文先生 ⁽³⁾	37	2000年	2013年12月16日	執行董事兼薪酬 委員會成員	配合本集團行政總裁負責本 集團全面運營管理，主要負 責市場營銷、工程建設、人 力資源及品牌的運營管理
高煒先生	51	1998年	2013年12月16日	執行董事	負責大連軟件園的運營管理 以及武漢、上海和蘇州的商 務園新項目的運營管理
問宏宇先生	51	1998年	2013年12月16日	執行董事	負責大連科技城公司及其附 屬公司的運營管理
葉毓池先生	63	2014年	2014年6月1日	獨立非執行董事、 薪酬委員會主席兼 審核委員會及 提名委員會成員	薪酬委員會主席及審核委員 會成員及提名委員會成員
葉偉明先生	49	2014年	2014年6月1日	獨立非執行董事、 審核委員會主席兼 提名委員會成員	審核委員會主席及提名委員 會成員

董 事 及 高 級 管 理 層

姓名	年齡	加入本集團的年份	委任為董事的日期	於本集團的現任職位	角色及職責
郭少牧先生	48	2014年	2014年6月1日	獨立非執行董事、 審核委員會兼薪酬 委員會成員	審核委員會成員及薪酬委員 會成員

我們的高級管理層成員

姓名	年齡	加入本集團的年份	於本集團的現任職位	角色及職責
羅兆和先生	51	2013年	首席財務官	負責本集團的整體財務管理
馬蘭女士	42	2004年	副總裁	負責本集團商務園的投資、融資、 土地拓展與持有物業運營
秦學森先生	43	2002年	副總裁	負責本集團的具體規劃設計、產品 定位、成本、建築和物業管理等工 作

附註：

- (1) 除上表所披露者外，我們的董事概無與我們的任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東有個人關係。
- (2) 孫蔭環先生及孫蔭峰先生為兄弟。
- (3) 姜修文先生為孫蔭環先生及孫蔭峰先生的外甥。

執行董事

孫蔭環先生，64歲，於2008年4月2日獲委任為本公司董事及於2013年12月16日調任執行董事。孫先生為本集團的創辦人兼主席。彼負責本集團的發展戰略與投資策略，以及項目規劃與業務發展的經營決策。孫先生於1998年成立本集團，於中國的房地產開發方面擁有逾25年經驗及於中國的商務園運營方面擁有近19年經驗。自1996年起，孫先生擔任大連億達發展的董事。孫先生於1994年7月被大連市鄉鎮企業工程系列中級職務任職資格評審委員會評為高級工程師。孫先生為孫蔭峰的兄長及姜修文的舅舅。

董 事 及 高 級 管 理 層

孫先生目前於多個組織及協會任職並已就其成就獲得多個獎項，有關詳情載列如下：

組織及協會	職位
中國人民政治協商會議第十二屆全國委員會	常務委員
第十一屆中華全國工商業聯合會	副主席
中國光彩事業促進會	副會長
中國企業聯合會	副會長
中國房地產業協會	副會長
大連市第十二屆、第十三屆、第十四屆、第十五屆人民代表大會常務委員會	委員
遼寧省工商業聯合會	副主席
大連工商聯合會	副主席
大連慈善總會	榮譽主席

年份	獎項	組織
2005年	全國勞動模範	中華人民共和國國務院
2008年 2011年	中華慈善獎	中華人民共和國民政部
2008年	抗震救災先進個人	中華全國工商業聯合會
2010年	全國「優秀企業家」榮譽稱號	中國企業聯合會、 中國企業家協會、 中國企業管理科學基金會
2010年	2010年中國經濟十大領軍人物	新華社
2010年	2010年中國十大民生人物	人民網
2011年	全國「關愛員工優秀民營企業家」稱號	中華全國工商業聯合會、 中華全國總工會
2012年	光彩事業獎章	中國光彩事業促進會

董事及高級管理層

孫蔭峰先生，57歲，於2013年12月16日獲委任為執行董事。孫先生為本集團的聯合創辦人兼副主席。彼負責本集團商務園的規劃設計，以及不同項目的產品研發。孫先生於房地產開發擁有逾25年經驗。孫先生於1999年1月獲得大連管理幹部學院(現稱大連職業技術學院)經濟管理專業學位。孫先生亦獲得中華全國總工會頒發的全國五一勞動獎章。孫先生為孫蔭環的弟弟及姜修文先生的舅舅。

孫燕生先生，58歲，於2013年12月16日獲委任為執行董事。彼負責本集團全面運營管理。孫先生於1999年7月加入本集團，成為億達集團(我們的中國附屬公司的前控股公司)總會計師。加入本集團前，孫先生於1982年1月至1999年7月受僱於大連大起集團有限公司(一間主要從事起重機等重型機械製造的公司)，彼離職前擔任副廠長及副總經理，主要負責該公司的財務管理。彼於1992年10月被大連市機電工程高級職務任職條件評審委員會評為高級工程師。孫先生於1982年1月獲得上海機械學院(現稱上海理工大學)自動化儀表學士學位，並於1991年2月獲得紐約州立大學工商管理碩士學位。

姜修文先生，37歲，於2013年12月16日獲委任為執行董事。彼配合本集團行政總裁負責本集團全面運營管理，主要負責市場營銷、工程建設、人力資源及品牌的運營管理。姜先生於2000年7月加入本集團，為大連億達房地產營銷部一名僱員。姜先生於2000年7月獲得大連交通大學金屬熱處理學士學位，並於2011年7月獲得大連理工大學高級工商管理碩士學位。姜先生亦獲得多個獎項，包括遼寧省總工會於2010年頒發的遼寧五一勞動獎章及獲遼寧省人民政府於2012年評為勞動模範。姜修文先生為孫蔭環先生及孫蔭峰先生的外甥。

高煒先生，51歲，於2013年12月16日獲委任為執行董事。彼為大連軟件園股份有限公司總裁，主要負責大連軟件園的運營管理以及武漢、上海和蘇州的新商務園項目的運營管理。高先生於1998年加入本集團，出任億達集團副總經濟師。自1988年3月至1993年12月，高先生擔任大連管理幹部學院(現稱大連職業技術學院)工業經濟學講師，教授工業經濟學、工商管理學及經濟法。高先生於1996年9月獲遼寧省人事廳授予高級經濟師稱號。高先生於1985年7月自北京工業學院(現稱北京理工大學)獲得應用力學學士學位並於1988年5月獲得工業管理工程碩士學位。高先生於2012年獲遼寧省人民政府授予的《遼寧省勞動模範榮譽證書》。

問宏宇先生，51歲，於2013年12月16日獲委任為執行董事。彼為大連科技城公司總經理，主要負責其及其附屬公司的運營管理。問先生於1998年加入本集團，出任大連億達房地產總經理。加入本集團前，問先生先後擔任陝西省澄河礦務局建安處的多個職務，包括

董事及高級管理層

建安處處長及總工程師，並主要負責建設管理。問先生於1996年12月被陝西省人事廳評定為高級工程師。問先生於1984年7月獲得西安冶金建築學院(現稱西安建築科技大學)工業與民用建築學士學位。問先生亦曾獲得多個獎項，包括遼寧省人民於2009年頒發《遼寧省勞動模範榮譽證書》及大連甘井子區人民代表大會常務委員會於2011年頒發《第16屆人民代表大會優秀代表榮譽稱號證書》。

獨立非執行董事

葉毓池先生，63歲，於2014年6月1日獲委任為我們的獨立非執行董事。葉先生於香港多間跨國銀行擁有32年工作經驗。其專業領域涵蓋企業銀行、新興市場債項買賣及不良資產買賣及投資。自1989年至1998年，葉先生擔任ING Bank(一間主要從事提供銀行服務的銀行)資產交易經理及企業銀行部主管，主要負責資產貿易及企業金融服務。自1998年至2003年，葉先生擔任美國銀行(一間主要從事提供銀行服務的銀行)不良資產買賣及投資董事總經理，主要負責管理企業不良資產及投資。自2004年至2008年，葉先生擔任Spinnaker Capital Group(一間全球新興市場投資公司)區域總監，主要負責於中國的特殊情況投資。葉先生於1973年5月獲得密蘇裡州聖路易斯華盛頓大學(Washington University in St Louis, Missouri)應用數學及計算機科學學士學位，並於1975年12月獲得加利福尼亞大學洛杉磯分校(University of California Los Angeles)工商管理碩士學位。

葉偉明先生，49歲，於2014年6月1日獲委任為我們的獨立非執行董事。葉先生於會計、資本市場及公司融資方面擁有逾20年經驗。自1987年至1996年，葉先生於安永會計師事務所(一間主要從事提供保險、稅務、交易及顧問服務的會計師事務所)任職，其離職前的職務為高級經理並主要負責提供審計、上市、盡職調查、併購及收購方面的服務。自1996年至1998年，葉先生擔任荷蘭商業銀行(一間主要從事提供銀行及金融服務的商業銀行)聯席董事，主要從事企業融資。

董 事 及 高 級 管 理 層

葉先生於聯交所上市的下列公司擔任多個職位：

日期	上市公司名稱	股份代號	上市公司的主要業務活動	職責
1999年至 2001年	中國新能源動力集團 有限公司 (前稱福邦控股有限公司)	1041	中國的木材業務	擔任財務總監，主要負責該公司的會計及財務管理
2001年至 2003年	高陽科技(中國)有限公司 (前稱高陽集團有限公司)	818	信息技術業務	擔任副總裁，主要負責該公司的資產重組
2004年至 2009年	海爾電器集團有限公司	1169	家電研發、生產及銷售	擔任財務總監，主要負責該公司的財務會計及公司融資
2006年至今	巨騰國際控股有限公司	3336	生產筆記本電腦外殼	擔任獨立非執行董事，為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員
2009年至今	北京金隅股份有限公司	2009	以製造建材為主業，同時從事房地產開發及物業投資及管理	擔任獨立非執行董事，為審核委員會成員
2010年	禹洲地產股份有限公司	1628	於中國從事房地產開發及投資	擔任副總經理，主要負責該公司的財務管理及公司融資
2010年至今	百富環球科技有限公司	327	開發及銷售電子支付銷售點產品及提供相關服務	擔任獨立非執行董事，為審核委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員

董事及高級管理層

日期	上市公司名稱	股份代號	上市公司的主要業務活動	職責
2011年至今	遠東宏信有限公司	3360	提供財務租賃及顧問服務	擔任獨立非執行董事，為審核委員會主席
2013年至今	保利文化集團股份有限公司	3636	藝術品經營與拍賣、演出與劇院管理和影院投資管理	擔任獨立非執行董事，為薪酬及評估委員會主席以及審核委員會成員

葉先生於1987年11月獲得香港大學社會科學學士學位並於2001年8月通過遙距課程獲得倫敦大學法學學士學位。葉先生於1995年10月、1996年1月及1996年7月分別獲認可為英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員及中國註冊會計師協會會員。

郭少牧先生，48歲，於2014年6月1日獲委任為我們的獨立非執行董事。郭先生擁有逾13年的香港投資銀行經驗。自2000年2月至2001年2月，郭先生為一間主要從事提供金融服務的投資銀行Salomon Smith Barney(為Citigroup Inc.的投資銀行部門)企業融資部的聯席董事，主要負責支持中國團隊的營銷及執行工作。由2001年3月至2005年9月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行滙豐投資銀行的環球投資銀行聯席董事，主要負責進行與中國相關的交易。由2005年10月至2007年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行J.P. Morgan Investment Banking Asia的房地產團隊的副總裁兼董事，主要負責房地產部門於中國的營銷工作。由2007年4月至2013年4月，郭先生擔任一間主要從事提供金融服務的投資銀行Morgan Stanley Investment Banking Asia的房地產團隊的董事兼董事總經理，為大中華區房地產業務的主要負責人之一。郭先生於1989年7月獲得浙江大學電氣工程學士學位，於1993年5月獲得南加州大學計算機工程碩士學位並於1998年5月獲得耶魯大學管理學院工商管理碩士學位。

各董事並無涉及上市規則第13.51(2)條所述的任何事件。除上文所披露者外，概無董事在緊接本招股章程日期前三年內在其他上市公司擔任董事職務。

高級管理層

羅兆和先生，51歲，本集團首席財務官。彼主要負責本集團整體財務管理。加入本集團前，2005年至2007年，羅先生擔任復星國際有限公司(一間主要從事醫藥、物業開發、鋼鐵及採礦業務並於聯交所主板上市的公司)(股份代號：656)財務副總監，主要負責該公司的財務管理及籌備上市。2007年至2008年，羅先生擔任星河灣集團(一間主要從事房地產

董事及高級管理層

開發及酒店業務的公司)執行董事兼財務總監，主要負責該公司的財務管理。羅先生自2008年至2013年擔任合景泰富地產控股有限公司(一間主要從事房地產開發並於聯交所主板上市的公司)(股份代號：1813)副總裁，彼主要負責該公司的財務管理及庫務職能。羅先生自1991年起獲接納為美國會計師公會會員及被香港會計師公會認可為執業會計師。羅先生於1985年12月獲得威斯康星大學白水分校(University of Wisconsin-Whitewater)工商管理學士學位，並於1994年6月獲得加州大學洛杉磯分校(University of California, Los Angeles)工商管理碩士學位。

馬蘭女士，42歲，本集團副總裁。彼主要負責本集團商務園的投資、融資、土地拓展與持有物業運營。馬女士於2004年10月加入本集團時為億達集團(我們的中國附屬公司的前控股公司)投資部總經理，主要負責該公司的整體運營管理。加入本集團前，馬女士自2003年4月至2004年8月擔任上海友聯戰略管理中心(一間主要從事金融控股公司管理的公司)經理，主要負責市場營銷活動。馬女士於1994年7月獲東北財經大學工業經濟管理專業學士學位。

秦學森先生，43歲，本集團的副總裁。彼主要負責本集團的具體規劃設計、產品定位、成本控制、建築和物業管理等工作。秦先生於2002年11月加入本集團時為大連軟件質量部部長。加入本集團前，秦先生自1996年12月至2002年1月擔任大連建安工程建設監理有限公司(一間主要從事建築工程監理的公司)的工程總監，主要負責工程管理。秦先生於2002年2月獲遼寧省人事廳評定為工程師。秦先生於1995年7月獲得河海大學工程測量專業學士學位。

公司秘書

就上市規則第8.17條而言，羅兆和先生為本公司之公司秘書。有關其背景之詳情，請參閱本招股章程「董事及高級管理層—高級管理層」一節。

董事會委員會

審核委員會

本公司已成立審核委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告訂立其書面職權範圍。審核委員會由我們的三名獨立非執行董事葉偉明先生、葉毓池先生及郭少牧先生組成。葉偉明先生已獲委任為審核委員會主席，彼亦為我們的獨立非執行董事，彼擁有適當的專業資格。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控制度，監察審核流程，以及履行董事會指派的其他職責及責任。

提名委員會

本公司已成立提名委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告訂立其書面職權範圍。提名委員會由兩名獨立非執行董事(即葉毓池先生及葉偉明先生)及

董事及高級管理層

一名執行董事(即孫蔭環先生)組成。孫蔭環先生獲委任為提名委員會主席。提名委員會的主要職責為就委任及罷免本公司董事向董事會作出推薦建議。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會，並根據上市規則附錄14所載企業管治守則及企業管治報告訂立其書面職權範圍。薪酬委員會由三名成員組成，即葉毓池先生、姜修文先生及郭少牧先生。我們的獨立非執行董事葉毓池先生已獲委任為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為建立並檢討董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就僱員福利安排作出推薦建議。

獲聯交所授予的豁免

我們已向聯交所申請，而聯交所已同意授出豁免嚴格遵守上市規則第8.12條有關管理層留駐香港的規定。有關豁免的進一步詳情，請參閱「豁免遵守上市規則 — 有關管理層留駐香港的豁免」一節。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員以薪金、花紅以及退休計劃供款等其他實物福利的形式自本公司收取薪酬。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，我們支付予董事的薪酬總額(包括袍金、薪金、退休計劃供款、津貼及其他實物福利)分別約為人民幣2,514,000元、人民幣3,350,000元及人民幣50,341,000元。除本招股章程所披露者外，本集團任何成員公司於截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度並無已付或應付予董事的其他金額。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度，支付予五名最高薪人士的袍金、薪金、退休計劃供款、津貼及其他實物福利的總金額分別約為人民幣4,038,000元、人民幣4,815,000元及人民幣50,341,000元。

我們於截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度並無向董事或五名最高薪人士支付任何薪酬作為加入或加入我們時的獎勵或作為離職補償。此外，概無董事於同期放棄或同意放棄任何薪酬。

根據現行安排，截至2014年12月31日止年度的董事薪酬總額(包括薪金、退休計劃供款、住房津貼及其他津貼以及實物利益)估計不超過人民幣4.8百萬元。

董事會將於上市後聽取薪酬委員會經計及可資比較公司支付的薪金、董事所付出的時間及其責任以及本集團的表現後作出的推薦建議，檢討及確定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合。

合規顧問

我們已根據上市規則第3A.19條委任華富嘉洛企業融資有限公司為我們的合規顧問。根據上市規則第3A.23條，我們的合規顧問將於以下情況下向我們提供建議：

- 刊發任何監管公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易(可能是須予公佈交易或關連交易)，包括發行股份及回購股份；
- 我們擬運用全球發售所得款項的方式與本招股章程所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績與本招股章程所載任何預測、估計或其他資料有所偏差；及
- 聯交所就股份價格或成交量的不尋常變動向我們作出查詢。

任期由上市日期起，直至我們就上市日期起計首個完整財政年度的財務業績派發我們的年報之日止。

購股權計劃

我們已採納購股權計劃。有關購股權計劃的詳情，請參閱本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 1. 購股權計劃」一節。

以下有關我們的財務狀況及經營業績的討論應與我們於2011年、2012年及2013年12月31日及截至該等日期止年度的經審核綜合財務資料，以及(在各情況下)本招股章程附錄一「會計師報告」所載相關附註一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論及分析載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的實際業績及經選定事件的發生時間可能因多項因素(包括本招股章程「風險因素」所載因素)而與該等前瞻性陳述所述者有重大差異。

概覽

根據基於戴德梁行上海就中國30個大城市的414個合資格商務園所作的調查編製的戴德梁行報告，就截至2013年12月31日的已竣工建築面積而言，我們為中國最大的商務園開發商。有關該等城市的名稱及該等商務園的資質的詳細資料，請參閱「行業概覽 — 中國商務園市場 — 中國商務園區概覽」一節。我們相信，我們亦為中國領先商務園運營商，根據戴德梁行報告，截至2013年12月31日於中國20大商務園中，我們國際知名的大連軟件園的財富500強租戶所佔比例最高。根據同一份報告，就2013年於遼寧省大連市的銷售額而言，我們擁有最大的市場份額。根據中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產估價師發佈的中國房地產開發企業500強測評報告，基於就業務規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、營運表現、創新能力及社會責任所作的評估，我們為2013年中國排名第29的房地產開發商。我們的商務園項目包括辦公樓、住宅物業及其他配套設施，如零售空間、酒店、停車位及儲存空間。我們將商務園內的核心辦公物業持作投資及出租，以實現物業的長期資本增值及穩定增長的租金收入。我們銷售商務園內的住宅和多功能綜合住宅社區項目，我們亦依發展計劃銷售商務園內小部份非核心辦公樓，以獲得快速資金周轉及流動性。我們會調整商務園辦公物業的出售和投資比例來平衡短期和長期的資金需求及業績回報。

我們的收入主要來自：

- **物業銷售**。我們開發商務園及多功能綜合性住宅社區項目，及銷售該等商務園及住宅社區項目的住宅物業及商務園內的若干非核心辦公樓單元，可實時通過物業銷售獲得資金以撥付資本開支。
- **物業投資**。我們擁有並出租所開發的商務園的辦公空間，可通過經常性租金收入及物業增值享有長期回報。
- **商務園運營管理**。我們向地方政府和其他房地產開發商開發的商務園項目提供運營管理服務，為我們帶來經常性運營管理費收入。
- **施工、裝潢及園林綠化**。我們的收入還來自向我們及其他房地產開發商開發的物業提供施工、裝潢及園林綠化服務。

財務資料

- **物業管理**。我們向由我們及其他第三方開發的住宅物業及寫字樓提供物業管理服務，這帶給我們物業管理費收入。

我們的收入由2011年的人民幣3,793.0百萬元增長58.2%至2012年的人民幣6,000.7百萬元，同時我們的年度利潤由2011年的人民幣938.8百萬元增長49.1%至2012年的人民幣1,399.7百萬元。於2013年，我們的年內收入及利潤分別為人民幣6,399.2百萬元及人民幣857.3百萬元。

呈列基準

本公司於開曼群島成立且通過重組而成為控股公司。請參閱「歷史、重組及企業架構」。於重組前後，現時組成本集團的各公司受控股股東共同控制。因此，綜合財務資料乃按合併基準以合併會計法原則編製，猶如重組已於往績記錄期間開始時完成。綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製。本集團已就編製整段往績記錄期間的綜合財務資料提早採納所有由2013年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同有關過渡條文。綜合財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟按公允值計量的投資物業及衍生金融工具除外。

影響我們經營業績及財務狀況的重大因素

我們的收入主要來自住宅物業銷售及投資物業租賃。我們的經營業績及財務狀況主要受以下因素影響：

- 商務園項目所專注行業的增長；
- 我們業務所處的城市經濟增長以及中國其他一線及二線城市於知識型產業方面的增長潛力；
- 物業的交付建築面積、平均售價、租金及出租率；
- 土地的供應、適用性及成本以及施工成本；
- 投資物業比例；
- 投資物業的公允值變動；
- 融資渠道及成本；及
- 地方及國家房地產監管。

商務園項目所專注行業的增長

我們目前專注於為若干行業開發商務園，尤其是ITO、BPO、金融服務以及其他以知識及高科技為基礎的行業，如互聯網共享服務中心及研發行業。我們能夠吸引全球領先企業入駐我們的商務園，如IBM、簡柏特、賽門鐵克、思科、甲骨文及軟銀，我們相信會有助於

吸引相關行業的其他中小公司成為我們的租戶，從而實現高入駐率。集中於ITO、BPO及研發行業可能令我們受到該相關行業風險的影響。我們因而對以上行業的任何重大變動十分敏感，乃由於有關變動可能會對我們於有關行業的租戶的業務運營、財務狀況、經營業績及彼等於辦公空間的預算造成整體影響，從而影響我們的商務園的入駐率及我們出租辦公空間所得的收入。我們的商務園的入駐率下降將進一步影響有關商務園內的住宅物業項目的銷售。

我們業務所處的地區的經濟增長以及中國其他一線及二線城市於知識型產業方面的增長潛力

中國經濟增長推動工業及消費品需求不斷增加，並拉動商務園及住宅物業等相應物業需求增長。2005年至2012年中國國內生產總值的複合年增長率約為15.9%。於往績記錄期間，我們的物業需求不斷增加，租金收入及物業價值亦有所增長。我們的業務過往並預計將繼續受惠於中國經濟的快速增長，城市化進程的加快，大連、武漢、瀋陽、成都及北京對工業和消費品需求的大幅增加以及中國政府近期所採取的促進內銷措施。

我們能否持續增長亦取決於我們計劃擴大經營的中國其他地區的經濟增長。我們亦極易受ITO及BPO行業(我們的現有商務園項目主要專注的行業)以及其他行業(我們的商務園項目可能拓展至的行業)相關的新科技開發、消費者信心、消費者支出及消費者傾向變動影響。

中國(尤其是我們的經營所在區域)的任何經濟衰退、房地產行業市況變動都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國，尤其是我們擁有業務的大連、武漢、瀋陽、成都及北京房地產市場表現且或會受其不利影響」一節。

物業的交付建築面積、平均售價、租金及出租率

我們在物業銷售方面的經營業績或會因期內物業開發的情況及交付建築面積的總金額及時間不同而於各期間大幅波動。我們於向客戶交付物業後方確認物業銷售的收入。由於我們的項目開發及建設計劃並非均衡分佈，我們於不同期間的經營業績可能有所差異。倘我們因任何原因(大部份非我們所能控制)延誤交付物業，則我們期內的經營業績或會受到重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們未必能按預算或如期完成開發項目，或不能完成，其或會導致延遲確認收入、回報減少及招致客戶索賠」一節。

我們的物業銷售亦受預售期間的售價影響。於2011年、2012年及2013年，我們經確認的銷售物業的平均售價(由收入除以已售建築面積得出)分別為人民幣13,069元、人民幣14,727元及人民幣13,963元。我們的平均售價及銷售受多項因素影響，包括項目類型、項目設計及品質、位置及整體開發進展。舉例而言，項目臨近開發後期時，單位售價可能較高。我們的住宅物業的售價亦受非我們所能控制的因素影響，包括當地市場供求、競爭、整體經濟狀況以及中國政府採取的政府調控政策及措施。

我們於任何指定期間的商務園項目租金收入或會視乎我們的物業租金及出租率而有所差異。我們的商務園物業租金及出租率受多項因素影響，包括項目的整體吸引力、地方辦公空間物業供求、租戶組合、地方市場相似物業的市場租金及整體經濟狀況。

土地的供應、適用性及成本以及施工成本

我們的增長部分取決於我們能否不斷為未來開發項目尋找並以合理的價格獲得合適的土地。我們計劃收購足夠土地儲備以滿足未來三至五年的開發需求。我們擬進駐地區適合開發的土地供應有限。另外，近幾年多個地區的土地使用權收購成本增加。土地收購成本為我們銷售成本的最重要組成部份之一。

於2011年、2012年及2013年，我們計入已售物業成本的土地收購成本分別為人民幣434.2百萬元、人民幣777.5百萬元及人民幣928.2百萬元，分別佔我們已售物業成本總額的28.6%、25.8%及26.1%，佔我們物業銷售收入的19.2%、16.2%及17.2%。土地價格變動或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。我們預期，土地儲備競爭將不斷加劇，土地收購成本將不斷上升，這將嚴重影響我們的經營業績。

我們的經營業績亦部分取決於我們控制施工成本的能力。於2011年、2012年及2013年，我們計入已售物業成本的施工成本分別為人民幣955.4百萬元、人民幣2,021.2百萬元及人民幣2,332.7百萬元，分別佔已售物業總成本約62.9%、67.0%及65.5%，分別佔銷售物業收入的42.3%、42.0%及43.3%。鋼材及混凝土等建築材料的成本可能不時出現持續波動。因此，勞動力成本及建築材料(特別是鋼材及混凝土)成本的任何大幅上升，將對我們的整體銷售成本產生不利影響。

投資物業比例

儘管我們過往並預期將繼續自物業銷售取得大部份收入，我們也依發展計劃持有商務園內的核心辦公樓作為投資物業以享有經常性租金收入以及資本增值。目前，我們所有多功能綜合住宅社區項目及商務園內的住宅物業以及小部分商務園辦公樓、停車位以及商業設施為持作銷售。根據現金流量需求及市場狀況，我們或會不時調整持作投資物業的建築面積比例。因此，倘持作銷售物業比例減少，我們在一定期間內的收入、現金流量及毛利率或會受影響。

投資物業的公允值變動

我們的投資物業公允值變動過往並預期將繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業最初以成本計量，並其後基於獨立物業估值師的估值按公允值列賬，其後公允值變動所產生的收益或虧損列賬為投資物業公允值收益或虧損。已竣工投資物業或開發中投資物業的公允值均可能變動。有關公允值可能因多項因素，包括社會及經濟環境以及政府政策而增加或減少。於2011年、2012年及2013年，我們的投資物業公允值收益分別為人民幣

財務資料

1,111.6百萬元、人民幣635.8百萬元及人民幣411.6百萬元。有關調整反映有關呈報日期我們投資物業的未變現資本收益，並無產生現金流量。我們預期，估值調整金額將因市場波動而繼續對我們的經營業績產生重大影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 投資物業缺乏流動性，該等投資物業的公允值變動或影響我們的利潤」一節。

融資渠道及成本

計息銀行貸款及其他借款為我們物業開發的重要資金來源。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別為人民幣7,045.5百萬元、人民幣8,849.4百萬元及人民幣13,426.7百萬元。於2011年、2012年及2013年，我們的銀行貸款及其他借款的平均實際利率分別為9.2%、10.0%和10.7%。平均實際利率乃以有關期間總利息成本除以該期末的計息銀行貸款及其他借款，並乘以365天再除以該期間的天數計算得出。我們的銀行貸款及其他借款利率受中國人民銀行基準利率及規定的利息差額影響，而基準利率因中國整體經濟狀況及中國政府的貨幣政策而改變。因此，基準利率及利息差額上升會令我們的利息開支增加。我們獲得資金的渠道及融資成本亦受中國政府對銀行物業開發貸款不時實行的限制所影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能沒有足夠的融資支持未來土地收購和物業開發項目，而該等資本資源也未必能以商業上合理的條款獲得，或甚至無法獲得」一節。

地方及國家房地產監管

房地產行業的法規及政策(包括稅收政策、土地出讓政策、預售政策、融資政策及其他宏觀經濟政策)過往並將繼續直接影響我們的業務及經營業績。近年來，中國政府實施一系列措施，旨在抑制住宅市場過熱。由於我們的持作銷售物業多為住宅物業，故政府抑制住宅市場過熱的政策已對我們的業務、經營業績及盈利能力造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的營運受制於政府廣泛的政策和法規的影響，特別是，我們很容易受到中國物業行業和我們營運所在地區政策逆轉的打擊」一節。於2013年2月26日，中國國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，提出新政策措施控制房地產市場，包括抑制投資和投機性目的的購房行為，提高任何人士購買第二套住宅物業的最低首付款比例和住房貸款利率的措施。有關該通知的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。然而，根據我們的客戶於申請按揭貸款(我們一般在此過程中提供協助)向銀行時提供的資料，我們相信，我們住宅物業的大部分客戶為首次購房買家及尋求置業升級的買家，且銀行批准向客戶授出的住房貸款的利率通常低於購買第二套住宅物業的貸款利率。因此，由於該等措施主要影響投資及投機目的的購房行為而對首次購房者及置業升級的買家影響程度較低，我們預期該等措施不會對我們的業務造成重大不利影響。

此外，我們的物業開發依賴物業預售所得現金流量。於2011年、2012年及2013年，我們的預售物業所得現金流量分別為人民幣4,938.0百萬元、人民幣4,280.3百萬元及人民幣

財務資料

5,197.8百萬元。倘中國政府廢除預售樓花的慣例或實施其他物業預售限制，則我們的現金流量狀況會受到重大不利影響，我們將須尋求替代資金來源支付項目開發資金。

關鍵會計政策

我們已識別若干會計政策，涉及若干會計項目相關的主觀假設及估計與複雜判斷。下文載列我們認為在編製財務資料時涉及最重大估計及判斷的會計政策。估計及相關假設基於過往經驗以及在具體情況下我們視為合理的其他多項因素而作出，相關結果用作判斷無法從其他管道直接獲得之數據的依據。重大會計政策詳述於本招股章程附錄一會計師報告。

收入確認

收入在相關經濟利益很可能流入本集團且收入可以可靠計量時根據以下基準予以確認：

- (a) 銷售竣工物業收入於物業所有權的重大風險及回報轉予買家，而本集團未保留一般與所有權有關的管理參與或竣工物業的有效控制權，即相關物業已完成建設，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時確認；
- (b) 承建合同收入以完工百分比為基準確認；
- (c) 物業管理服務收入乃於提供該等服務及收取費用時確認；
- (d) 商務園運營管理服務的收入乃於提供該等服務時確認；
- (e) 租金收入乃按租賃年期的時間比例確認；
- (f) 利息收入以應計方式利用將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產賬面淨值的利率採用實際利率法確認；及
- (g) 股息收入(以股東已取得收取付款的權利時確認)。

投資物業

投資物業指我們持作賺取租金收入及／或作資本增值，而非用於在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇權益。該等物業最初以成本(包括交易費用)計量。初次確認後，投資物業以公允值(反映報告期末的市況)列賬。

未來用作投資物業的在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值未能可靠地釐

財務資料

定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或建設已告完成為止。

投資物業公允值變動所產生的收益或虧損於其產生年度的損益表中入賬。因投資物業報廢或出售而產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度的損益表內確認。

當我們完成建設或開發自主建設投資物業時，該物業於竣工日期的物業公允值與其以往賬面值的任何差額於損益表確認。

就由投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，於用途改變之日的公允值視作物業日後會計成本。就由存貨轉撥至投資物業而言，於該日物業公允值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

持作開發以供出售的土地

持作日後開發的土地指本集團所擁有用作開發可供出售物業的地塊。該等土地以成本減任何減值虧損列值且不予折舊，並於物業開發項目的有關建設工程開始時轉撥至開發中物業。

開發中物業

開發中物業擬於完成後持作銷售。開發中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬，且包括於開發期間產生的土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及有關物業直接應佔的其他成本。開發中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建設期預期超過正常營運週期，則屬例外。完成後，物業轉撥至持作銷售的竣工物業。

持作銷售的竣工物業

持作銷售的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。持作銷售的竣工物業成本乃按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經管理層估計釐定。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益以外的其他全面收入或直接於權益確認。即期及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法），並考慮到本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例後預計從稅務機關退回或向其支付的金額計算。遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與就財務報告而言的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

財務資料

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債因商譽或初次確認交易(並非業務合併)中的資產或負債而產生，並於交易時不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，而該等暫時差額可能不會於可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產可於有應課稅利潤可用於抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免付款及可動用未動用稅項虧損的情況下予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產因初次確認交易(並非業務合併)中的資產或負債而產生，並於交易時不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及有應課稅利潤可用於抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並於不再可能有足夠應課稅利潤以允許動用全部或部份遞延稅項資產時予以扣減。未確認遞延稅項資產會於各報告期末予以重新評估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計算。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定可執行權利，且遞延稅項與同一課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

若干損益表項目的概述

收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來自(i)物業銷售收入；(ii)租金收入；(iii)提供商務園運營管理服務取得的收入；(iv)提供施工、裝潢及園林綠化服務產生的收入；及(v)提供物業管理服務產生的收入。

財務資料

下表載列於所示期間的收入來源明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比	金額	佔總額 百分比
	(人民幣百萬元，百分比除外)					
物業銷售						
— 商務園內	1,324.0	35.0	2,195.5	36.6	3,556.8	55.6
— 商務園外	932.7	24.5	2,613.7	43.5	1,828.5	28.6
小計	<u>2,256.7</u>	<u>59.5</u>	<u>4,809.2</u>	<u>80.1</u>	<u>5,385.3</u>	<u>84.2</u>
租金收入	219.8	5.8	264.9	4.4	293.1	4.6
商務園運營管理收入	4.5	0.1	4.6	0.1	4.8	0.1
施工、裝潢及園林綠化收入	1,193.8	31.5	805.8	13.5	579.4	9.0
物業管理收入	118.2	3.1	116.2	1.9	136.6	2.1
總計	<u><u>3,793.0</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>6,000.7</u></u>	<u><u>100</u></u>	<u><u>6,399.2</u></u>	<u><u>100</u></u>

財務資料

就物業銷售而言，當物業所有權的重大風險及回報轉予我們的客戶時，方可確認收入。我們認為，我們已售物業所有權的重大風險及回報於有關物業竣工且交付予客戶時方始轉移。由於我們的收入主要來自物業銷售，故我們於指定期間的經營業績取決於我們於有關期間交付物業的總建築面積及平均售價。下表載列於所示期間已售項目的建築面積、平均售價及收入。平均售價由收入除以已售建築面積得出。

截至12月31日止年度

	2011年			2012年			2013年		
	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)
大連									
軟景E居 ⁽¹⁾	76,863	12,975	997,330	16,910	22,606	382,264	2,350	14,784	34,742
東方聖克拉 ⁽¹⁾	—	—	—	122,125	14,015	1,711,521	110,623	14,636	1,619,124
巒翠園 ⁽¹⁾	8,642	10,425	90,093	2,598	10,697	27,792	3,332	15,809	52,676
銀杏園 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	73,798	10,613	783,241
融莊 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	17,185	21,011	361,075
馥園 ⁽¹⁾	—	—	—	—	—	—	47,781	13,813	659,993
藍山 ⁽¹⁾	10,087	23,454	236,585	3,209	23,048	73,962	2,020	22,745	45,944
大連唯美品格 ⁽²⁾	1,519	11,425	17,354	161	13,186	2,123	—	—	—
傑特 ⁽²⁾	12,012	22,378	268,800	5,743	19,442	111,653	7,973	15,852	126,387
第五郡 ⁽²⁾	7,179	11,481	82,423	149,005	15,051	2,242,722	94,144	15,648	1,473,197
梧桐路 ⁽²⁾	27,156	10,558	286,717	574	9,803	5,627	44	4,750	209
小計	143,458	13,797	1,979,302	300,325	15,176	4,557,664	359,250	14,354	5,156,588
瀋陽									
瀋陽唯美品格 ⁽²⁾	10,570	6,341	67,029	12,471	6,633	82,723	14,291	6,461	92,328
唯美十方 ⁽²⁾	718	18,563	13,328	2,310	14,201	32,804	765	12,340	9,440
玖墅 ⁽²⁾	9,259	8,942	82,797	4,552	9,598	43,692	4,919	8,540	42,006
小計	20,547	7,941	163,154	19,333	8,236	159,219	19,975	7,198	143,774
成都									
上善栖 ⁽²⁾	8,677	13,170	114,277	6,908	13,363	92,313	6,447	13,177	84,955
小計	8,677	13,170	114,277	6,908	13,363	92,313	6,447	13,177	84,955
總計	172,682	13,069	2,256,733	326,566	14,727	4,809,196	385,672	13,963	5,385,317
附註：									
⁽¹⁾ 商業園內的住宅物業	95,592	13,851	1,324,008	144,842	15,158	2,195,539	257,089	13,835	3,556,795
⁽²⁾ 商業園外的住宅物業	77,090	12,099	932,725	181,724	14,383	2,613,657	128,583	14,221	1,828,522
總計	172,682	13,069	2,256,733	326,566	14,727	4,809,196	385,672	13,963	5,385,317

財務資料

視乎我們於任何指定期間的物業項目開發及交付計劃，我們的經營業績可能於各期間迥異。例如，我們於2011年的收入主要來自軟景E居項目銷售收入人民幣997.3百萬元、梧桐路項目銷售收入人民幣286.7百萬元、杰特項目銷售收入人民幣268.8百萬元及藍山項目銷售收入人民幣236.6百萬元。我們於2012年的收入主要來自第五郡項目銷售收入人民幣2,242.7百萬元及東方聖克拉項目銷售收入人民幣1,711.5百萬元。我們於2013年的收入主要來自東方聖克拉項目銷售收入人民幣1,619.1百萬元、第五郡項目銷售收入人民幣1,473.2百萬元、銀杏園項目銷售收入人民幣783.2百萬元、馥園項目銷售收入人民幣660.0百萬元及融莊項目銷售收入人民幣361.1百萬元。

租金收入

租金收入指來自我們投資物業的租金收入，包括商務園辦公室空間、停車位、儲存空間及其他商業配套設施的租金收入。

於2011年、2012年及2013年，我們來自租金的收入分別為人民幣219.8百萬元、人民幣264.9百萬元及人民幣293.1百萬元，分別佔我們總收入的5.8%、4.4%及4.6%。

商務園運營管理收入

商務園運營管理收入代表了我們向當地政府及其他房地產開發商所擁有的商務園項目提供運營管理服務所取得的收入。於往績記錄期間，我們的商務園運營管理收入來自我們向蘇州高新軟件園提供服務。運營管理服務按固定金額加上基於入駐蘇州高新軟件園的財富500強租戶數量的額外費用收費。我們亦向武漢軟件新城一期提供商務園運營管理服務。運營管理服務費用乃基於該項目總投資額按比例收取加將承租人引入商務園的額外費用。我們透過我們持有50%權益的合營公司武漢軟件新城運營管理武漢軟件新城一期。

於2011年、2012年及2013年，我們來自商務園運營管理服務的收入分別為人民幣4.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣4.8百萬元，分別佔我們總收入的0.1%、0.1%及0.1%。

施工、裝潢及園林綠化收入

我們的收入還來自為我們及其他房地產開發商開發的物業提供施工、裝潢及園林綠化服務。就建設工程而言，收入按完工百分比確認。就裝修及園林綠化服務而言，收入於提供服務時確認。

於2011年、2012年及2013年，我們的施工、裝潢及園林綠化服務收入分別為人民幣1,193.8百萬元、人民幣805.8百萬元及人民幣579.4百萬元，佔我們總收入的31.5%、13.5%及9.0%。

物業管理收入

我們的物業管理收入來自我們開發的住宅物業及其他第三方物業的住戶。我們就提供保安、物業維護及其他配套服務等一般物業管理服務收取物業管理服務費。物業管理服務費以每平方米為單位收取，且我們可酌情根據當地運營商的收費比率不時予以調整。

財務資料

於2011年、2012年及2013年，我們的物業管理收入分別為人民幣118.2百萬元、人民幣116.2百萬元及人民幣136.6百萬元，佔總收入的3.1%、1.9%及2.1%。

銷售成本

銷售成本主要包括物業開發直接產生的成本，包括土地收購成本、建設成本及資本化利息。下表載列於所示期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額	佔銷售成本百分比	金額	佔銷售成本百分比	金額	佔銷售成本百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業銷售成本	1,518,499	54.8	3,016,536	77.1	3,562,037	82.9
投資物業出租成本	69,729	2.5	86,038	2.2	99,478	2.3
商務園運營管理服務成本	1,067	0.1	1,065	0.1	1,035	0.1
施工、裝潢及園林綠化服務成本	1,073,229	38.7	706,040	18.0	509,915	11.9
物業管理服務成本	109,279	3.9	103,801	2.6	121,197	2.8
銷售成本總計	2,771,803	100	3,913,480	100	4,293,662	100

下表載列於所示期間的已售物業的成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額	佔總數百分比	金額	佔總數百分比	金額	佔總數百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
土地收購成本	434,243	28.6	777,542	25.8	928,201	26.1
建設成本	955,364	62.9	2,021,215	67.0	2,332,701	65.5
資本化利息	128,892	8.5	217,779	7.2	301,135	8.4
已售物業成本總計	1,518,499	100	3,016,536	100	3,562,037	100

物業銷售成本

土地收購成本。土地收購成本主要包括就佔用、使用及開發特定地塊而支付予土地部門或政府機關的款項。土地收購成本亦包括土地相關稅項及附加費用。土地收購成本於有關物業竣工及交付後確認為銷售成本。土地收購成本受物業位置及收購時間以及整體經濟及房地產市場狀況影響。於2011年、2012年及2013年，我們的土地收購成本分別佔已售物業成本總額的28.6%、25.8%及26.1%。

建設成本。建設成本主要由支付予第三方承包商及其他供貨商的款項構成。建設成本亦包括土地平整開支、測量開支及設計費用。於2011年、2012年及2013年，我們的建設成本分別佔已售物業成本總額的62.9%、67.0%和65.5%。

資本化利息。倘借貸成本直接用於建設開發特定項目，則我們將該等成本資本化。於2011年、2012年及2013年，我們的資本化利息分別佔已售物業成本總額的8.5%、7.2%和8.4%。

財務資料

投資物業出租成本

我們的投資物業出租成本包括我們投資物業的運營人員成本、水電等配套開支及維護成本。

商務園運營管理服務成本

我們的商務園運營管理服務成本主要包括我們的員工成本和招商活動成本。

施工、裝潢及園林綠化服務成本

我們的施工、裝潢及園林綠化服務成本主要涵蓋勞動力、材料、裝置及設備成本。

物業管理服務成本

我們的物業管理服務成本主要包括保安、保潔及物業維護服務相關成本。

毛利及毛利率

於2011年、2012年及2013年，我們的毛利分別為人民幣1,021.2百萬元、人民幣2,087.2百萬元及人民幣2,105.5百萬元，而毛利率分別為26.9%、34.8%及32.9%。

下表載列於所示期間的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	毛利	毛利率%	毛利	毛利率%	毛利	毛利率%
			(人民幣千元，百分比除外)			
物業銷售.....	738,234	32.7	1,792,660	37.3	1,823,280	33.9
租金收入.....	150,027	68.3	178,884	67.5	193,669	66.1
商務園運營管理收入.....	3,464	76.5	3,522	76.8	3,625	77.8
施工、裝潢及園林綠化收入.....	120,606	10.1	99,727	12.4	69,534	12.0
物業管理收入.....	8,881	7.5	12,394	10.7	15,409	11.3
總計.....	<u>1,021,212</u>	<u>26.9</u>	<u>2,087,187</u>	<u>34.8</u>	<u>2,105,517</u>	<u>32.9</u>

於往績記錄期間，我們物業銷售的毛利率不同，主要是由於各期間交付的項目不同。

於往績記錄期間，我們的租賃業務的毛利率整體保持穩定，為60%以上。

我們的商務園運營管理服務收入的毛利率並無大幅波動，而變動主要是由於招商活動的成本波動。

財務資料

施工、裝潢及園林綠化業務於往績記錄期間內的毛利率變動主要是由於我們於有關期間提供施工、裝潢及園林綠化服務的物業類型不同所致。一般而言，高端物業的施工、裝潢及園林綠化服務毛利率較高。

物業管理服務收入的毛利率變動是主要由於若干住宅物業業主延遲繳付管理費所致。我們的物業管理業務產生的收入於提供服務並收取現金時確認。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補貼收入、政府就其延遲向我們交付某一地塊所作的賠償、出售若干附屬公司及合營公司的收益及利息收入。於2011年、2012年及2013年，我們的其他收入及收益分別為人民幣83.8百萬元、人民幣52.3百萬元及人民幣256.2百萬元。

銷售及市場推廣開支

我們的銷售及市場推廣開支主要包括促進我們物業銷售及租賃的廣告及推廣開支、銷售代理的佣金以及支付我們銷售及推廣人員的薪酬。我們注重各個項目首期的市場效應，藉以樹立項目的聲譽及形象，因此項目於該階段產生較高的初始廣告及推廣開支。當我們進軍新城市時亦需要產生較高的初始廣告及推廣開支。因此，我們的銷售及市場推廣成本或會不時波動。

於2011年及2012年，銷售及市場推廣開支整體保持穩定。由於我們銷售規模擴大，我們的銷售及市場推廣開支自2012年的人民幣228.5百萬元增長至2013年的人民幣304.4百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括員工薪酬、專業諮詢費用、辦公室開支、招待開支以及折舊及攤銷。於2011年、2012年及2013年，我們的行政開支分別為人民幣299.6百萬元、人民幣353.2百萬元和人民幣449.6百萬元。

其他開支

其他開支主要包括於2011年出售附屬公司的虧損人民幣54.6百萬元、於2011年、2012年及2013年向慈善機構作出的捐款有關的開支分別為人民幣46.1百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣27.9百萬元及金融衍生工具的公允值虧損分別為人民幣13.1百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣30.5百萬元。

於2010年4月及2011年11月，我們向若干境外合營公司合作夥伴授出四項認沽期權，據此，彼等可選擇向我們出售其於大連軟件園安博、大連軟件園世通、大連億鴻房地產及大連億澤房地產的間接權益。

有關大連軟件園安博及大連軟件園世通的認沽期權可於(i)我們合營公司合作夥伴於該等實體的投資到位後首個54個月期滿或(ii)該等實體持有的項目可售面積的90%及50%分別用作預售及交付(兩者之較早者)後之任何時間獲行使且並無屆滿日期。大連軟件園安博及大連軟件園世通分別擁有普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷。截至2014年3月31日，普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷擁有可售總建築面積分別約為242,310平方米及293,100平方米。認沽期權的行使價將基於認沽期權行使時大連軟件園安博及大連軟件園世通的經調整資產

財務資料

淨值釐定。假設彼等於2014年底認沽期權成為可行使後較短時間內獲行使，經參考合營公司合作夥伴於該等實體的權益及該兩個項目於行使時的估計資產淨值，我們估計該行使會產生現金流出淨額約人民幣372百萬元。倘我們合營公司合作夥伴行使兩項認沽期權，我們於兩個項目的權益將增至100%及我們將根據該等項目的業務計劃繼續開發及(如適用)預售或出售該項目。

有關大連億鴻房地產及大連億澤房地產的認沽期權可於(i)我們合營公司合作夥伴於該等實體的投資到位後首個54個月期滿或(ii)該等實體持有的項目可售面積的90%及50%分別用作預售及交付(兩者之較早者)後之任何時間獲行使且並無屆滿日期。大連億鴻房地產及大連億澤房地產分別擁有第一郡一期及第一郡二期。截至2014年3月31日，第一郡一期及第一郡二期擁有可售總建築面積分別約為247,573平方米及216,108平方米。根據於2011年11月最初授出該等認沽期權的條款，行使價將基於認沽期權行使時大連億鴻房地產及大連億澤房地產的經調整資產淨值釐定。我們與境外合資夥伴於2013年12月訂立的補充協議修訂了兩項認沽期權的行使價，以就我們的境外合營公司合作夥伴的投資提供某一水平的基準回報(「基準回報」)。作為回報，補充協議亦訂明向我們提供認購期權，以購入境外合營公司合作夥伴於大連億鴻房地產及大連億澤房地產的間接權益，以令我們通過向其支付基準回報取得該等合營公司的全面控制權，從而使我們能從該項目取得更高比例的回報。補充協議並無更改於2011年11月最初授出認沽期權的其他重要條款。根據我們最新的業務計劃，我們估計於2016年6月1日前該些認沽期權將不會獲行使。根據我們最近的業務計劃及市況，我們估計因行使相關期權而產生的基準回報支付款項會令我們於行使時產生現金流出淨額約人民幣475.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們無意行使根據補充協議授予我們的認購期權。

經參考獨立專業估值師採用二項式模式進行的評估，該等衍生金融工具已於我們的綜合財務狀況表內按公允值列賬。由於認沽期權乃由我們授予合營公司合作夥伴，認沽期權的公允值列作我們的負債，而認購權乃由合營公司合作夥伴就有關認沽期權向我們授出，其公允值列作抵銷我們的負債。於各年末公允值價值的變動於該年度損益表中確認為公允值收益或虧損。我們將於該等期權獲行使前，繼續評估該等期權的公允值。行使該等期權將導致合營企業的確認中止並將通過業務合併下的收購成為我們附屬公司，而相關衍生金融工具之賬面值亦被取消確認並列作收購代價的一部分。

投資物業的公允值收益

投資物業指持有以賺取經常性租金收入的土地及樓宇權益。投資物業於各報告日期按公允值列賬。我們的投資物業公允值變動產生的收益或虧損於產生期間計入我們的綜合損益表。詳情請參閱本招股章程「附錄三一物業估值」。

已竣工投資物業及在建投資物業的公允值變動均會影響我們的經營業績。

於2011年、2012年及2013年，我們的投資物業公允值變動分別為人民幣1,111.6百萬

財務資料

元、人民幣635.8百萬元及人民幣411.6百萬元。有關調整反映我們投資物業的未變現資本收益，並無產生現金。請參閱「關鍵會計政策—投資物業」。

融資成本

融資成本包括銀行貸款及其他借貸的利息開支減資本化利息。於2011年、2012年及2013年，我們的融資成本分別為人民幣101.8百萬元、人民幣92.0百萬元和人民幣260.5百萬元。我們基於相關借貸用途將部份利息開支資本化。根據香港財務報告準則，直接用作收購、建設或生產合資格資產的借貸成本會資本化，計入該等資產的成本。此外，利息開支僅可於施工期資本化，而施工期之前及之後產生的融資成本須支銷。

於往績記錄期間，我們借貸成本的平均實際利率分別為9.2%、10.0%及10.7%。平均實際利率乃以有關期間總利息成本除以該期間末的總計息銀行貸款及其他借款，並乘以365天再除以該期間的天數計算得出。於2011年、2012年及2013年的利息開支分別為人民幣645.8百萬元、人民幣883.6百萬元及人民幣1,438.3百萬元。

分佔合營公司利潤及虧損

分佔合營公司利潤及虧損主要包括分佔我們來自大連軟件園安博、鷹健、大連軟件園騰飛及大連億鴻房地產的利潤或虧損(如適用)。

分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司利潤及虧損包括分佔我們兩間聯營公司富岸集團及佳際的利潤或虧損(如適用)。

稅項

我們的稅項包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項撥備。於往績記錄期間，中國附屬公司的實際稅率為36.7%、36.4%及48.6%。實際稅率乃以該期間稅務開支總額除以有關期間的除稅前利潤計算得出。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
即期：			
中國企業所得稅	153,551	356,335	320,622
中國土地增值稅	126,867	318,251	464,627
	280,418	674,586	785,249
遞延：			
本年度	263,949	126,461	24,810
年度稅務開支總額	544,367	801,047	810,059

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓土地、樓宇及其附屬設施的國有土地使用權的收入均須繳納土地增值稅。

財務資料

物業開發商在中國開發的銷售物業須繳納土地增值稅，一般按土地增值額30%至60%的累進稅率計算並附有若干豁免。杰特及軟景E居須根據地方稅務條例按各自收入的5%至8%而非按累進稅率繳納土地增值稅。根據由地方稅務機關發佈的自2012年(就杰特而言)和2013年(就軟景E居而言)起生效的相關通知，普通住宅物業、非普通住宅物業及非住宅物業的土地增值稅稅率分別為5.0%、6.0%及8.0%。該等較低土地增值稅稅率對大連所有房地產開發商適用，且無附加任何特定條件或規定。對於適用地方稅務條例土地增值稅稅率的項目，相關稅務局已完成項目的最終評估，因此地方稅務條例日後的任何修訂不會影響該等項目的稅項責任。

對於中國房地產開發公司而言，企業所得稅及土地增值稅基於預售所得款項的特定百分比預繳。所預繳企業所得稅及土地增值稅於交付物業及確認收入時於損益表中扣除。截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣124.4百萬元、人民幣215.4百萬元及人民幣406.5百萬元。

我們毋須就於開曼群島註冊成立的本公司繳納所得稅。於往績記錄期間，我們並無產生香港利得稅。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與相應稅基之間的差額預期應付或可收回的稅項。一般而言，就所有應課稅差異確認遞延稅項負債，就可抵扣暫時差異、已結轉未動用可抵免稅項及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債基於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率按資產變現或負債清償期間預計適用的稅率計量。

於2011年、2012年及2013年，我們的遞延稅項負債主要包括投資物業公允值調整。於2011年、2012年及2013年12月31日，投資物業公允值調整所產生的遞延稅項負債分別為人民幣1,281.2百萬元、人民幣1,440.2百萬元及人民幣1,543.1百萬元。遞延稅項負債自2011年至2013年的增加主要是由於投資物業的公允值調整增加所致。

我們的實際稅率受中國法定企業所得稅稅率、土地增值稅、不可扣稅開支及合營公司與聯營公司應佔利潤及虧損影響。我們扣除土地增值稅的實際稅率按稅項支出(撇除土地增值稅(即期土地增值稅及土地增值稅的遞延稅項撥備)的影響)除以除稅前利潤計算，於2011年、2012年及2013年分別為28.3%、23.0%及23.8%。2012年及2013年的實際稅率較低主要是由於動用過往期間產生的稅項虧損所致。根據企業所得稅法，居民企業對其他居民企業的權益投資收入免繳企業所得稅，因此，我們於合營公司之投資利潤獲豁免繳納企業所得稅。

財務資料

經營業績

下表載列於所示期間的經營業績概要：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
		(以人民幣千元計)	
收入	3,793,015	6,000,667	6,399,179
銷售成本	(2,771,803)	(3,913,480)	(4,293,662)
毛利	1,021,212	2,087,187	2,105,517
其他收入及收益	83,800	52,269	256,177
銷售及市場推廣	(239,326)	(228,476)	(304,413)
行政開支	(299,644)	(353,221)	(449,562)
其他開支	(114,719)	(87,179)	(64,314)
投資物業公允值收益	1,111,581	635,814	411,566
融資成本	(101,792)	(92,010)	(260,464)
應佔利潤或虧損：			
合營公司	4,646	146,214	1,540
聯營公司	17,367	40,124	(28,726)
除稅前利潤	1,483,125	2,200,722	1,667,321
稅項	(544,367)	(801,047)	(810,059)
年度利潤	938,758	1,399,675	857,262
應佔：			
母公司權益擁有人	864,096	1,310,691	827,865
非控股權益	74,662	88,984	29,397
	938,758	1,399,675	857,262

截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2012年的人民幣6,000.7百萬元增加人民幣398.5百萬元(即6.6%)至2013年的人民幣6,399.2百萬元，主要是由於物業銷售增加人民幣576.1百萬元所致。

物業銷售

我們的物業銷售收入由2012年的人民幣4,809.2百萬元增加人民幣576.1百萬元(即12.0%)至2013年的人民幣5,385.3百萬元，主要是由於已出售及交付物業的建築面積增加所致。

已售物業的建築面積由2012年的326,566平方米增加59,106平方米(即18.1%)至2013年的385,672平方米，主要是由於已向我們客戶交付的物業建築面積增加所致。

每平方米平均售價由2012年的人民幣14,727元減少人民幣764元(即5.2%)至2013年的人民幣13,963元，主要是由於平均售價相對較低的項目組合及物業類型的變動所致。

租金收入

租金收入由2012年的人民幣264.9百萬元增加人民幣28.2百萬元(即10.6%)至2013年的293.1百萬元，主要是由於大連軟件園辦公樓的租金和出租率都上升所致。

財務資料

商務園運營管理收入

商務園運營管理服務收入由2012年的人民幣4.6百萬元增加人民幣0.2百萬元，至2013年的4.8百萬元。

施工、裝潢及園林綠化收入

施工、裝潢及園林綠化收入由2012年的人民幣805.8百萬元減少人民幣226.4百萬元(即28.1%)至2013年的人民幣579.4百萬元，主要是由於我們向附屬公司提供的建設工程業務增加而因此向第三方、合營公司及聯營公司提供的建設工程業務減少所致。

物業管理收入

物業管理收入由2012年的人民幣116.2百萬元增加人民幣20.4百萬元(即17.6%)至2013年的人民幣136.6百萬元，主要是由於已竣工及已交付的物業增加所致。

銷售成本

我們的銷售成本由2012年的人民幣3,913.5百萬元增加人民幣380.2百萬元(即9.7%)至2013年的人民幣4,293.7百萬元，主要是由於已售物業的成本增加所致。我們已售物業的成本由2012年的人民幣3,016.5百萬元增加人民幣545.5百萬元(即18.1%)至2013年的人民幣3,562.0百萬元。已售物業成本增加主要是由於已售物業的建築面積增加，導致(i)建設成本增加人民幣311.5百萬元及(ii)土地收購成本增加人民幣150.7百萬元。

毛利及毛利率

我們的毛利由2012年的人民幣2,087.2百萬元增加人民幣18.3百萬元(即0.9%)至2013年的人民幣2,105.5百萬元。我們的毛利率由2012年的34.8%減少至2013年的32.9%，主要是由於我們毛利的主要來源物業銷售的毛利率下降所致。

我們的已售物業的毛利率自2012年的37.3%下降至2013年的33.9%，主要是由於於第四季度所售平均售價較低的項目組合及物業類型變動所致，部分被於2013年已出售及已確認的平均售價相對較高的物業類型所抵銷。

我們租賃業務的毛利率自2012年的67.5%減少至2013年的66.1%，主要是由於我們在2013年為租戶進行物業改造有關的成本較高。

我們商務園運營管理服務的毛利率整體穩定，於2012年及2013年分別為76.8%及77.8%。

我們的施工、裝潢及園林綠化業務的毛利率整體穩定，於2012年及2013年的分別為12.4%和12.0%。

我們物業管理服務的毛利率整體保持穩定，於2012年及2013年分別為10.7%及11.3%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2012年的人民幣52.3百萬元增加人民幣203.9百萬元(即389.9%)至2013年的人民幣256.2百萬元，主要是由於(i)我們就大連市政府延遲向我們交付

財務資料

第一郡項目所用的某一地塊而獲得其人民幣84.7百萬元的賠償，(ii)我們就高爾基路項目獲得大連市政府人民幣64.5百萬元的補助及(iii)我們於2013年重組期間出售若干附屬公司的收益人民幣59.0百萬元。

銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由2012年的人民幣228.5百萬元增加人民幣75.9百萬元(即33.2%)至2013年的人民幣304.4百萬元，主要是由於我們為銷售東方聖克拉、蝶園、晴灣及第五郡項目而於2013年開展的推廣活動所致。

行政開支

我們的行政開支由2012年的人民幣353.2百萬元增加人民幣96.4百萬元(即27.3%)至2013年的人民幣449.6百萬元。有關增加主要是由於(i)與擴建辦公室及增聘人員有關的辦公室開支增加，(ii)其他行政開支，例如業務招待開支及其他雜稅增加及(iii)員工薪酬上調所致。

其他開支

我們的其他開支由2012年的人民幣87.2百萬元減少人民幣22.9百萬元(即26.3%)至2013年的人民幣64.3百萬元。有關減少主要是由於衍生金融工具公允值虧損自2012年的人民幣63.2百萬元減少至2013年的人民幣30.5百萬元所致。

投資物業的公允值收益

我們的投資物業的公允值收益由2012年的人民幣635.8百萬元減少人民幣224.2百萬元(即35.3%)至2013年的人民幣411.6百萬元，主要是由於2013年與2012年比較，我們的已竣工投資物業的增值減緩且我們較少的商務園項目因簽訂總承包合同而被轉撥至開發中投資物業，以及較少可用於首次出租的新完工單位被轉撥至竣工投資物業。

融資成本

我們的融資成本由2012年的人民幣92.0百萬元增加人民幣168.5百萬元(即183.2%)至2013年的人民幣260.5百萬元，主要是由於(i)並非直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的非資本化利息開支增加及(ii)未償還貸款數額增加所致。

分佔合營公司利潤及虧損

於2012年，我們分佔合營公司利潤人民幣146.2百萬元，而於2013年我們分佔利潤人民幣1.5百萬元。該變動主要是由於我們分佔大連軟件園騰飛的虧損人民幣49.6百萬元(主要由於就逾期應收賬款計提撥備所致)、分佔大連軟件園世通的虧損人民幣17.6百萬元及分佔大連億鴻房地產的虧損人民幣17.5百萬元所致。該等合營公司的虧損部分是由於該等合營公司開發的項目尚未交付，因此，於相關期間並未確認任何收入。

分佔聯營公司利潤及虧損

於2013年，我們分佔聯營公司虧損人民幣28.7百萬元，而於2012年我們分佔利潤人民幣40.1百萬元。該變動主要是由於(i)我們於2013年分佔富岸集團人民幣34.8百萬元的虧損而

財務資料

於2012年分佔人民幣30.1百萬元的利潤；及(ii)我們於2013年分佔佳際人民幣6.0百萬元的利潤而於2012年分佔人民幣10.0百萬元的利潤所致。

稅項

我們的稅項由2012年的人人民幣801.0百萬元增加人民幣9.1百萬元(即1.1%)至2013年的人人民幣810.1百萬元。

年度利潤

基於上文所述，我們的年度利潤由2012年的人人民幣1,399.7百萬元減少人民幣542.4百萬元(即38.8%)至2013年的人人民幣857.3百萬元。

截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2011年的人人民幣3,793.0百萬元增加人民幣2,207.7百萬元(即58.2%)至2012年的人人民幣6,000.7百萬元，主要是由於物業銷售增加人民幣2,552.5百萬元所致。

物業銷售

物業銷售所產生的收入由2011年的人人民幣2,256.7百萬元增加人民幣2,552.5百萬元(即113.1%)至2012年的人人民幣4,809.2百萬元，主要是由於已售及已交付物業的建築面積增加所致。

已售物業的建築面積由2011年的172,682平方米增加153,884平方米(即89.1%)至2012年的326,566平方米，主要是由於2012年交付大連東方聖克拉、第五郡及軟景E居項目的單位所致。

每平方米平均售價(由收入除以已售建築面積得出)由2011年的人人民幣13,069元增加人民幣1,658元(即12.7%)至2012年的人人民幣14,727元，主要是由於交付平均售價較高的大連東方聖克拉、第五郡及軟景E居的單位所致。

租金收入

租金收入由2011年的人人民幣219.8百萬元增加人民幣45.1百萬元(即20.5%)至2012年的人人民幣264.9百萬元，主要是由於大連軟件園中辦公樓的出租率增加所致。

商務園運營管理收入

商務園運營管理服務產生的收入由2011年的人人民幣4.5百萬元增加人民幣0.1百萬元至2012年的人人民幣4.6百萬元。

施工、裝潢及園林綠化收入

施工、裝潢及園林綠化產生的收入由2011年的人人民幣1,193.8百萬元減少人民幣388.0百萬元(即32.5%)至2012年的人人民幣805.8百萬元，主要是由於我們於2011年對外開展大量建

財務資料

築工程且有關項目於2012年竣工所致。於2012年後，我們更為專注於向我們自己開發的項目提供該等服務。

物業管理收入

物業管理收入保持相對穩定，2012年為人民幣116.2百萬元而2011年為人民幣118.2百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本由2011年的人民幣2,771.8百萬元增加人民幣1,141.7百萬元(即41.2%)至2012年的人民幣3,913.5百萬元，主要是由我們的已售物業成本增加所致。我們的已售物業的成本由2011年的人民幣1,518.5百萬元增加人民幣1,498.0百萬元(即98.6%)至2012年的人民幣3,016.5百萬元。已售物業成本增加主要是由於已售物業的建築面積增加而導致，包括(i)建設成本增加人民幣1,065.9百萬元及(ii)土地收購成本增加人民幣343.3百萬元。

毛利及毛利率

我們的毛利由2011年的人民幣1,021.2百萬元增加人民幣1,066.0百萬元(即104.4%)至2012年的人民幣2,087.2百萬元。我們的毛利率由2011年的26.9%上升至2012年的34.8%，主要是由於佔我們的毛利比例最高的物業銷售毛利率增加所致。

我們的已售物業的毛利率自2011年的32.7%增加至2012年的37.3%，主要是由於2012年交付不同組合的物業(例如已出售及交付的第五郡項目錄得較高售價及較高毛利率)所致。

我們的租賃業務的毛利率相對穩定，在2011年和2012年的毛利率分別為68.3%和67.5%。

我們的商務園運營管理服務的毛利率整體保持穩定，於2011年及2012年分別為76.5%及76.8%。

我們的施工、裝潢及園林綠化業務的毛利率自2011年的10.1%增加至2012年的12.4%，主要是於2011年建造大連天地的利潤率較低所致。

我們的物業管理服務的毛利率自2011年的7.5%增加至2012年的10.7%，主要是由於相關成本相對固定，而我們的若干客戶在2011年遲延繳付物業服務費所致。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2011年的人民幣83.8百萬元減少人民幣31.5百萬元至2012年的人民幣52.3百萬元，主要是由於我們於2011年出售我們於天津濱海服務外包產業有限公司的權益而錄得人民幣47.6百萬元的收益，而於2012年出售我們於武漢光谷軟件園的權益僅錄得人民幣17.1百萬元的收益，以及地方政府的補助自2011年的人民幣17.0百萬元增加至2012年的人民幣18.5百萬元所致。

銷售及市場推廣開支

儘管收入大幅增加，我們的銷售及市場推廣開支由2011年的人民幣239.3百萬元減少至

財務資料

2012年的人民幣228.5百萬元。主要是由於我們為宣傳第五郡項目而於2011年進行的首期市場推廣活動所致，大部分銷售及市場推廣開支一般於預售活動中已經產生。

行政開支

我們的行政開支由2011年的人民幣299.6百萬元增加人民幣53.6百萬元或17.9%至2012年的人民幣353.2百萬元。有關增加主要是由於(i)人工成本增加，及(ii)支付予億達集團的專業費用增加所致。更多詳情請參閱「有關若干財務狀況表項目的討論—應收及應付關聯方款項」。

其他開支

我們的其他開支由2011年的人民幣114.7百萬元減少人民幣27.5百萬元或24.0%至2012年的人民幣87.2百萬元。其他減少主要由於(i)慈善捐款自2011年的人民幣46.1百萬元減少至2012年的人民幣17.9百萬元；(ii)而於2012年概無過往年度出售附屬公司之虧損為人民幣54.6百萬元；及(iii)衍生金融工具公允值虧損自2011年的人民幣13.1百萬元增加至2012年的人民幣63.2百萬元。

投資物業的公允值收益

我們的投資物業的公允值收益由2011年的人民幣1,111.6百萬元減少人民幣475.8百萬元至2012年的人民幣635.8百萬元，主要是由於我們的商務園項目較少被轉撥至在建投資物業（僅在簽定總承包協議時可轉撥）以及與2011年比較，於2012年較少可用於首次出租的新完工單位被轉撥至已竣工投資物業所致。

融資成本

我們的融資成本由2011年的人民幣101.8百萬元減少人民幣9.8百萬元或9.6%至2012年的人民幣92.0百萬元，主要是由於2012年收購、興建及生產資本化的合資格資產直接產生的融資成本增加所致。

分佔合營公司利潤及虧損

於2012年，我們分佔合營公司利潤人民幣146.2百萬元，而於2011年，我們分佔利潤人民幣4.6百萬元，該重大增長主要是由於我們分佔大連軟件園安博的利潤人民幣71.2百萬元及分佔鷹健的利潤人民幣54.9百萬元所致。

分佔聯營公司利潤及虧損

於2012年，我們分佔聯營公司利潤人民幣40.1百萬元，而於2011年，我們分佔利潤人民幣17.4百萬元，該重大增長主要是由於我們於2012年分佔富岸集團的利潤人民幣30.1百萬元及分佔佳際的利潤人民幣10.0百萬元所致。

稅項

我們的稅項由2011年的人民幣544.4百萬元增加人民幣256.6百萬元至2012年的人民幣801.0百萬元，該增長主要是由於2012年除稅前利潤及土地增值稅因物業銷售增加而隨之增加所致。

年度利潤

基於上文所述，我們的年度利潤由2011年的人民幣938.8百萬元增加人民幣460.9百萬元或49.1%至2012年的人民幣1,399.7百萬元。

財務資料

有關若干財務狀況表項目的討論

投資物業

根據獨立物業估值師戴德梁行編製的估值報告，於2011年、2012年及2013年12月31日，我們投資物業的公允值分別為人民幣9,026.5百萬元、人民幣10,128.2百萬元及人民幣10,796.6百萬元。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們持有的投資物業的總建築面積分別為1.66百萬平方米、1.66百萬平方米及1.63百萬平方米。

我們的投資物業公允值自2012年12月31日至2013年12月31日增加主要是由於大連生態科技創新城的公允值增加人民幣229.5百萬元所致。我們的投資物業公允值自2011年12月31日至2012年12月31日增加主要是由於(i)大連軟件園一期的公允值增加人民幣336.7百萬元，及(ii)因持續建設大連生態科技創新城核心區商務園而增加人民幣337.2百萬元所致。

下表載列於所示日期的投資物業公允值變動：

	已竣工	在建	總計
		(人民幣千元)	
於2011年1月1日	5,720,290	568,261	6,288,551
添置	67,962	837,470	905,432
轉撥自收購土地的預付款項	—	720,886	720,886
公允值調整的收益淨額	470,728	640,853	1,111,581
於2011年12月31日及			
2012年1月1日	6,258,980	2,767,470	9,026,450
添置	52,878	413,104	465,982
轉撥至已竣工投資物業	639,862	(639,862)	—
公允值調整的收益淨額	324,870	310,944	635,814
於2012年12月31日及			
2013年1月1日	7,276,590	2,851,656	10,128,246
添置	93,004	199,439	292,443
出售	(35,673)	—	(35,673)
轉撥至已竣工投資物業	574,579	(574,579)	—
公允值調整的收益淨額	181,370	230,196	411,566
於2013年12月31日	8,089,870	2,706,712	10,796,582

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別將人民幣4,552.8百萬元、人民幣6,812.7百萬元及人民幣5,833.3百萬元的若干投資物業予以抵押，藉以取得我們的銀行貸款及其他借款。

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別將人民幣2,188.3百萬元、人民幣1,941.0百萬元及人民幣3,687.0百萬元的若干投資物業抵押予銀行，藉以取得授予我們控股股東控制的公司的銀行貸款及其他借款。

為取得授予我們控股股東控制的公司的銀行貸款及其他借款而向銀行提供的所有抵押將於上市時悉數解除。

開發中物業

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的開發中物業分別為人民幣7,136.8百萬元、人民幣6,557.5百萬元及人民幣5,528.1百萬元。我們的開發中物業減少主要是由於轉撥

財 務 資 料

自開發中物業的竣工物業的數量增加所致，而有關數量增加是由於我們的業務擴張及物業竣工所致。下表載列有關於所示日期開發中物業的若干數據：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
預期將於正常經營週期內竣工 並可變現的開發中物業：			
— 一年內	2,518,188	901,933	1,658,905
— 一年後	4,618,593	5,655,560	3,869,207
總計	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別將人民幣5,040.3百萬元、人民幣5,088.0百萬元及人民幣5,032.1百萬元的若干開發中物業抵押予銀行，藉以取得我們的銀行貸款及其他借款。

持作銷售竣工物業

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的持作銷售竣工物業分別約為人民幣1,536.1百萬元、人民幣2,484.5百萬元及人民幣4,424.5百萬元。我們的持作銷售竣工物業包括已簽訂銷售合約但尚未交付的物業。

持作銷售竣工物業增加主要是由於轉撥自開發中物業的竣工物業的數量增加所致，而有關數量增加是由於我們的業務擴張及物業竣工所致。交付該等物業使得持作銷售竣工物業減少。

預付款項、按金及其他應收款項

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣3,660.7百萬元、人民幣4,648.5百萬元及人民幣4,840.4百萬元。下表載列於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
預付款項	478,214	614,328	1,186,675
按金	23,921	21,974	23,665
其他應收款項	3,158,522	4,012,210	3,630,016
總計	<u>3,660,657</u>	<u>4,648,512</u>	<u>4,840,356</u>

預付款項主要包括營業稅及附加及建築工程預付款項。預付款項由2011年12月31日至2013年12月31日的增幅與我們的項目施工活動的增幅一致。

按金包括根據相關政府法規繳納的安全措施按金及農民工工資保障按金。其他應收款項主要包括就土地一級開發向地方政府支付的預付款及就土地投標支付的款項。其他應收款項由2011年12月31日至2012年12月31日增加主要是由於我們就一級土地開發成本向大連市政府支付的預付款所致。

財務資料

下表載列於所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)		
就一級土地開發—大連生態科技			
創新城向當地政府支付的預付款....	1,660,313	1,977,815	2,038,963
其他應收預付土地款項.....	966,618	1,614,627	855,547
應收股息.....	—	—	40,543
土地投標保證金.....	429,109	219,064	40,344
其他應收合營公司、聯營公司及			
非控股股東款項.....	—	5,696	538,663
其他應收一名合營企業合作夥伴款項..	10,000	10,000	50,000
其他應收境外聯屬公司款項.....	28,252	27,974	27,171
其他應收第三方款項.....	64,230	157,034	38,785
	<u>3,158,522</u>	<u>4,012,210</u>	<u>3,630,016</u>

就一級土地開發向當地政府支付的預付款與就大連科技城項目向甘井子區政府支付的墊款有關。有關我們與甘井子區當地政府訂立的協議的詳情，請參閱「業務 — 大連生態科技創新城核心區商務園」一節。於2012年及2013年12月31日的增加乃主要由於住宅拆遷產生的額外成本所致，並被當地政府的補助部分抵銷。我們預期通過當地政府舉行的土地出讓程序於2015年至2016年取得土地使用權證。

其他應收預付土地款項主要與我們擬收購大連的地塊有關。截至2012年12月31日的增加主要由於就相關預付土地成本支付額外款項所致。2013年的大幅下降乃主要由於最終向一名獨立第三方轉讓若干地塊有關的其他應收預付土地成本款項。有關地塊的政府土地拍賣程序正式結束且結果對我們有利時，我們將取得有關土地使用權證。然而，我們能否取得有關地塊取決於當地政府舉行的土地拍賣程序的實際結果，且時間亦由當地政府決定。截至最後實際可行日期，我們並無接獲政府就我們已於2013年12月31日預付土地成本的土地開展土地拍賣程序的通知，因而概無於2013年12月31日的自預付土地成本而產生的其他應收款項被重新分類。

截至2013年12月31日的應收股息增加，乃主要由於本集團的一間合營公司宣派股息所致。

截至2012年12月31日及2013年12月31日的土地招標保證金減少，乃主要由於因招標過程完成而退還保證金的淨影響及就新招標支付新保證金所致。

來自合營公司、聯營公司及非控股股東的其他應收款項指因我們與彼等的關係而產生的與該等實體的往來結餘以及向合營公司作出的墊款。由於我們的部分合營公司於2013年年底開始新項目開發且我們向該等合營公司撥付墊款以應對其初期項目開發需求，故2013年12月31日來自合營公司、聯營公司及非控股股東的其他應收款項較2012年12月31日大幅增加。來自合營企業合作夥伴的其他應收款項指我們就我們與合作夥伴共同探究的潛在新項目而作出的預付款。來自境外聯屬公司的其他應收款項為向我們持有若干股權但並不視作我們的合營公司或聯營公司作出的貸款。來自第三方的其他應收款項主要包括向第三方作出的質保按金、建設按金及公用事業按金。由於我們的建設公司向第三方提供的建設服

財務資料

務減少，進而導致質保按金減少，故2013年12月31日來自第三方的其他應收款項較2012年12月31日減少。

應收賬款

應收賬款主要包括施工、裝潢及園林綠化業務的承包工程應收款項。於2011年及2012年及2013年12月31日，我們的應收賬款分別為人民幣540.2百萬元、人民幣417.4百萬元及人民幣577.2百萬元。應收賬款由2011年12月31日至2012年12月31日減少主要是由於我們提高收款力度及將重心轉向我們的自有項目所致。應收賬款由2012年12月31日至2013年12月31日增加，主要由於我們於2013年第四季度增加承包工程所致。

下表載列於所示日期的應收賬款賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
一年內	538,045	310,227	391,784
一至兩年	1,230	104,951	184,414
兩年以上	876	2,217	1,014
總計	<u>540,151</u>	<u>417,395</u>	<u>577,212</u>

於2011年、2012年及2013年，我們的施工、裝潢及園林綠化業務的應收款項週轉天數分別為110.7天、216.9天及313.3天。施工、裝潢及園林綠化業務的應收款項週轉天數是按有關期間應收款項的期初及期末結餘的平均值除以施工、裝潢及園林綠化服務的期內收入，再乘以期內的天數計算得出。於往績記錄期間，應收款項週轉天數增加乃由於接受我們提供的施工及裝潢服務的合營公司及聯營公司延遲付款所致。截至2014年3月31日，我們於2013年12月31日的應收賬款已收回人民幣127.3百萬元。

應付賬款

應付賬款主要包括應付供貨商及工程承建商的款項。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的應付賬款分別為人民幣1,755.3百萬元、人民幣2,342.2百萬元及人民幣2,546.0百萬元。於往績記錄期間，應付賬款持續增加主要是由於應付承建商及供貨商的款項因開發中項目的數目及建築面積增加而隨之增加所致。

下表載列於所示日期的應付賬款賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
一年內到期或按要求	616,726	411,778	1,132,730
一至兩年內到期	1,138,563	1,930,395	1,413,256
總計	<u>1,755,289</u>	<u>2,342,173</u>	<u>2,545,986</u>

於2011年、2012年及2013年，我們的應付賬款的週轉天數分別為191.7天、191.1天及207.8天。應付賬款的週轉天數是按應付賬款的期初及期末結餘(受我們於有關期間進行開

財務資料

發活動的規模所影響)的平均值除以銷售成本(受我們於期內竣工及交付的物業所影響)，再乘以期內的天數計算得出。我們的應付賬款的週轉天數於往績記錄期間波動主要是由於我們於有關期間竣工及交付的物業與施工及在建項目的共同影響所致。

由於記錄應付賬款與確認銷售成本的時間不匹配，故應付賬款的週轉天數或會根據我們的物業開發計劃而繼續大幅波動。例如，倘我們在一定期間大幅擴大開發規模，則應付賬款週轉天數會大幅增加。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無拖欠貿易及非貿易應付賬款。

應收及應付關聯方款項

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們應收關連公司的款項分別為人民幣4,300.8百萬元、人民幣4,834.5百萬元、人民幣0.04百萬元及零。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們應付關連公司的款項分別為人民幣9,692.2百萬元、人民幣8,776.8百萬元、人民幣3,817.2百萬元及零。

上述應收及應付關聯方款項主要與應收及應付億達集團及孫蔭環先生控制的其他實體的款項有關。於重組前，億達集團為本集團的控股公司，於重組後，其不再為本集團的一部分。因此，於重組後，過往集團內公司間結餘成為應收及應付關聯方款項。該等應收及應付關聯方款項結餘為非貿易性質、無抵押及按要求償還。我們於過往財務報表中單獨呈列應付關連公司款項及應收關連公司款項，原因為若干金額為應付及應收本集團旗下不同實體款項，且僅於簽訂多方協議後，方可相互抵銷。由於重組後所有該等應付及應收關連公司款項為本集團及億達集團旗下實體間款項，於集團層面，截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，應付關連公司(均屬億達集團其下實體)款項淨額分別為人民幣5,391.4百萬元、人民幣3,942.4百萬元、人民幣3,817.1百萬元及零，其中分別人民幣3,521.8百萬元、人民幣3,593.0百萬元、人民幣3,052.2百萬元及零計息，原因為該等款項乃根據由億達集團為借款實體自銀行取得貸款且其後轉借貸款所得款項予我們的融資安排且按銀行就貸款向億達集團收取的相同利息向我們收取利息。應付關聯方款項結餘淨額不計息，主要指(i)億達集團向我們的附屬公司收取的未付諮詢費，及(ii)根據重組自億達集團收購附屬公司的未付代價。概無該等應付關連方的餘款屬融資性質而並無收取相應融資成本，因此毋須就此調整我們的淨利。我們已透過多種措施積極結清該等結餘，包括將若干關聯方應付款項與應收款項抵銷及將上述融資安排下的借款實體由億達集團變更為本集團旗下實體，故相關應付億達集團款項成為集團內公司間貸款。截至最後實際可行日期，所有應收及應付關聯方的款項均已悉數結清或償還。

我們的董事確認，與應收及應付關聯方的款項相關的交易是公平的，並不會歪曲我們往績期間的業績或使歷史業績未能反映我們的未來表現，且應收及應付關聯方的未償還結餘將於本公司上市前結清。

財務資料

計息銀行貸款及其他借款

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的流動計息銀行貸款及其他借款分別為人民幣2,834.6百萬元、人民幣4,842.7百萬元及人民幣5,148.3百萬元，而我們的非流動計息銀行貸款及其他借款分別為人民幣4,210.9百萬元、人民幣4,006.7百萬元及人民幣8,278.4百萬元。計息銀行貸款及其他借款由2011年至2013年增加主要是由於我們擴充業務及物業建設致使資金需求上升所致。

流動資金與資本來源

我們的現金主要用於支付建設成本和土地收購成本以及償還債項及撥付營運資金需求。截至目前為止，我們主要通過內部產生的現金流量、物業預售及銷售所得款項、投資物業租金收入、商務園運營管理服務收入以及商業銀行及信託融資公司借貸撥付開支。展望未來，我們相信通過上述來源、全球發售以及額外發行權益證券或其他資本市場工具取得的資金將足以應付我們的流動資金需求。

下表載列於所示期間摘選自綜合現金流量表的現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	(116,545)	278,145	1,975,768
投資活動所用現金淨額.....	(1,382,859)	(1,118,116)	(791,501)
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	1,710,018	(266,861)	400,635
現金及現金等價物增加／(減少)淨額..	210,614	(1,106,832)	1,584,902
年初現金及現金等價物.....	1,427,717	1,638,331	531,499
年末現金及現金等價物.....	1,638,331	531,499	2,116,401

經營活動

經營活動所得現金流量主要來自物業銷售、租金收入及施工、裝潢及園林綠化服務收入。經營活動所用現金主要包括我們的物業開發投資與所得稅付款。

2013年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣1,975.8百萬元，主要是由於開發物業減少人民幣956.7百萬元、其他應付款項及應計費用因我們就擴展業務應付承包商及供貨商的款項增加而增加人民幣814.9百萬元、應付賬款增加人民幣262.6百萬元、預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣271.3百萬元，惟部分被土地收購預付款項增加人民幣732.1百萬元所抵銷。

2012年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣278.1百萬元，主要是由於持作銷售竣工物業減少人民幣1,571.7百萬元、應付賬款增加人民幣586.9百萬元及其他應付款項及應計費用因我們就擴展業務向承包商及供貨商支付的應付款項增加而增加人民幣440.5百萬元所致，惟部份被(i)與土地收購成本及建設成本有關的開發中物業增加人民幣1,149.2百萬元；(ii)土地收購預付款項增加人民幣918.7百萬元；(iii)預售物業款項減少人民幣528.8百萬元；及(iv)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣987.0百萬元所抵銷。

2011年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣116.5百萬元，主要是由於(i)開發中物業增加人民幣2,781.6百萬元及持作發展以供銷售的土地增加人民幣33.5百萬元(與土地收購成

財務資料

本及建設成本有關)；(ii)土地收購預付款項增加人民幣89.3百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1,481.9百萬元所致，惟部份被(i)持作銷售竣工物業減少人民幣490.2百萬元；(ii)應付款項增加人民幣599.4百萬元；(iii)其他應付款項及應計費用增加人民幣569.6百萬元；及(iv)預售物業款項增加人民幣2,681.2百萬元所抵銷。

投資活動

2013年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣791.5百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項減少人民幣453.8百萬元；及(ii)出售若干附屬公司及資產所得款項人民幣167.6百萬元所致，惟部分被應收合營企業及聯營公司款項增加人民幣578.6百萬元及受限制現金款項增加人民幣426.8百萬元抵銷。

2012年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,118.1百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣533.6百萬元；(ii)持作投資物業增加人民幣466.0百萬元；及(iii)受限制現金款項增加人民幣190.4百萬元所致，惟部分被出售於合營公司武漢光谷軟件園有限公司的權益所得款項人民幣48.1百萬元所抵銷。

2011年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,382.9百萬元，主要是由於(i)持作投資物業增加人民幣905.4百萬元；及(ii)受限制現金款項增加人民幣472.9百萬元所致，惟部分被出售於合營公司天津濱海服務外包產業有限公司的權益所得款項人民幣98.0百萬元所抵銷。

融資活動

融資活動所得現金流量主要來自銀行貸款及其他借款、權益持有人出資及關聯方現金墊款。融資活動所得現金流入主要被償還銀行貸款及其他借款及償還關聯方的現金墊款所抵銷。

2013年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣400.6百萬元，主要是由於(i)應付關聯方款項減少人民幣2,983.4百萬元；(ii)償還銀行貸款及其他借款人民幣6,055.9百萬元；及(iii)作出股息分派人民幣757.2百萬元所致，惟部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣10,633.1百萬元及股份發行所得款項人民幣1,102.0百萬元抵銷。

2012年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣266.9百萬元，主要是由於(i)償還銀行貸款及其他借款人民幣3,614.6百萬元；(ii)已付利息人民幣904.7百萬元；及(iii)應付關聯方款項減少人民幣890.5百萬元所致，惟部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣5,418.6百萬元所抵銷。

2011年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,710.0百萬元，主要是由於(i)銀行貸款及其他借款所得款項人民幣3,919.0百萬元；及(ii)應付關聯方款項增加人民幣1,404.5百萬元所致，惟部分被銀行貸款及其他借款還款人民幣2,795.4百萬元所抵銷。

財務資料

債務、流動資產淨值及或然負債

債務

下表載列於所示日期有抵押銀行貸款及其他借貸明細：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)			
流動				
銀行借貸 — 有抵押	1,984,603	3,079,197	2,674,002	2,805,950
銀行借貸 — 無抵押	550,000	1,088,500	585,000	450,000
其他借貸 — 有抵押	300,000	625,000	1,889,300	1,404,400
其他借貸 — 無抵押	—	50,000	—	—
小計	<u>2,834,603</u>	<u>4,842,697</u>	<u>5,148,302</u>	<u>4,660,350</u>
非流動				
銀行借貸 — 有抵押	2,603,932	2,481,289	5,957,045	8,331,317
銀行借貸 — 無抵押	242,000	59,000	—	—
其他借貸 — 有抵押	765,000	866,455	1,121,316	2,486,187
其他借貸 — 無抵押	600,000	600,000	1,200,000	1,200,000
小計	<u>4,210,932</u>	<u>4,006,744</u>	<u>8,278,361</u>	<u>12,017,504</u>
總計	<u><u>7,045,535</u></u>	<u><u>8,849,441</u></u>	<u><u>13,426,663</u></u>	<u><u>16,677,854</u></u>

我們的銀行借貸包括我們的附屬公司自國內銀行所借的長期及短期貸款。我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於獲取銀行融資的任何重大方面並未遇到困難。

我們若干貸款協議規定，借貸不得用於協議訂明的項目開發以外的用途。我們的附屬公司亦可能受貸款協議規定的若干財務比率所規限，如資產負債比率不得高於某一百分比。

我們的其他借貸主要包括債券(定義見下文)、與國內信託公司訂立的信託融資安排及來自中國其他非銀行機構的開發建設借款。

於2012年11月，港鑫向Standard Chartered Private Equity (Singapore) Pte. Ltd. (「Standard Chartered」)發行本金總額為65百萬美元的於2015年到期的零息有擔保債券(「該債券」)。該債券最初由恆高投資、弘揚及誠悅擔保，而均安隨後替代恆高作為擔保人。該債券亦以就弘揚及誠悅的股份設立的股份押記及就港鑫的全部其他資產設立的浮動押記擔保。港鑫須於該等債券的到期日2015年11月5日贖回該債券，並可選擇於該日期前贖回全部或部分該證券。於贖回時，港鑫將須按相等於所贖回債券本金額100%另加相當於就所贖回債券本金額按內部回報率18%計算的贖回溢價的價格贖回，惟倘全部未贖回債券獲贖回，贖回價格不得低於該等債券本金總額的150%減去Standard Chartered於該贖回前實際收取的任何本金及贖回溢價。Standard Chartered有權要求均安於任何債券違約事件發生時或存續

財務資料

期間購買全部該債券。此外，倘大連聖安房地產及大連聖仁房地產已開發或規劃開發的物業(包括融莊、馥園及晴灣)(統稱為「聖安及聖仁項目」)的平均售價超逾若干上限金額，則港鑫須於全部債券獲贖回時或接獲首份違約事件通知後十個營業日內向Standard Chartered支付一筆額外款項(「額外溢價」)，將由港鑫支付的額外溢價將根據基於平均售價與該上限金額的差額及該等項目的建築面積制訂的公式計算。截至最後實際可行日期，我們已開始銷售聖安及聖仁項目的物業，且基於該等項目中已售出物業的平均售價及餘下部分的預計平均售價，我們相信我們不大可能須於債券獲悉數贖回時支付額外溢價。未經港鑫事先書面同意，該債券不得轉讓予Standard Chartered的聯屬人士以外的其他方。

截至最後實際可行日期，我們已贖回總金額為16.1百萬美元的債券，包括本金額13.0百萬美元及贖回溢價3.1百萬美元。截至最後實際可行日期，發行在外的債券本金總額為52.0百萬美元。

就發行債券而言，港鑫及均安已向Standard Chartered表示同意多個額外契諾及承諾。例如，港鑫的董事會將由三名董事組成，其中一名將由Standard Chartered委任且該董事就多項事宜擁有否決權。Standard Chartered擁有知情權、控制港鑫銀行賬戶的權利以及對其年度業務計劃及預算擁有否決權。

我們亦於日常業務過程中使用信託融資。信託融資提供者就物業開發項目提供信託貸款受中國銀監會不時頒佈的通告及通知所規限。信託融資貸款的利率一般較商業銀行貸款的利率為高，部分由於商業銀行通常要求借款人提供較信託融資公司多的擔保及／或抵押。此外，商業銀行一般會受更為嚴格的內部政策所規限，銀行可能不得向當地政府委託提供服務的該等開發商融資以及不得為受潛在開發項目的受影響區域的居民補貼及安置、拆除現有建築物及清理土地、建設基礎設施及公共設施及相關重建地區的整體規劃及設計提供資金。儘管利率較高，但我們於往績記錄期間選擇信託融資貸款作為部分資金來源，以利用(其中包括)信託貸款靈活的條款及架構以及相較商業銀行貸款(尤其在銀行信貸緊縮的環境下)更為有利的融資期限及還款。舉例而言，信託融資提供者就各項貸款申請所需的內部審批時間通常短於商業銀行所需的時間。此外，銀行借款一般按實際施工進度提取，而信託融資則可按與有關信託融資提供者協定一次性全部提取或分期提取。再者，信託融資安排通常要求在其期限屆滿時一次性償還本金。不同於可能通常要求在項目竣工前不時分期償還本金的銀行貸款，信託融資安排一般令我們在管理現金流量方面更具靈活性。誠如我們的中國法律顧問確認，我們訂立的所有信託融資安排符合相關中國規則及法例。

以下為我們與信託公司訂立的信託融資安排的主要條款：

對借款附屬公司的控制權

我們保留我們的項目公司及借款附屬公司日常營運及管理有關的權利及控制權。貸款

財務資料

信託融資提供者通常不會積極參與有關項目公司或借款附屬公司的營運及管理。我們一般毋須就日常業務過程中的營運活動獲得信託融資提供者的事先同意。

董事會代表

信託融資提供者無權委任在我們的項目公司或借款附屬公司的董事會董事。我們保留有關附屬公司的所有董事會席位。

限制性契諾

我們的所有信託融資協議訂明，借貸不得用於有關協議訂明用途以外的用途。我們的若干營運附屬公司受契諾規限，該等契諾限制彼等在未經信託融資提供者書面同意的情況下進行併購、重組、分拆、削減註冊股本、重大資產轉讓、清盤、變更股權或管理層架構或成立任何合營公司。我們的若干信託融資協議載有限制我們的項目公司在未經信託融資提供者書面同意的情況下抵押或質押項目物業的契諾。

還款

我們的信託融資安排的期限為21至24個月。於往績記錄期間，我們並無拖欠還款或在任何重大方面違反我們於信託融資安排下的任何其他責任。我們預期將繼續履行信託融資安排下的還款責任。我們須全數償還信託融資安排項下的信託貸款，以便解除質押的土地使用權及／或股權。倘我們延遲還款，我們將會被處以罰款，罰款金額根據有關協議所協定的計算方法計算。

財 務 資 料

截至2013年12月31日，我們有三項未結清的信託融資安排。下表載列截至2013年12月31日，我們未結清的信託融資安排詳情。

取得信託融資的實體	信託融資提供者	生效日期及期限	信託貸款的本金額	年利率	質押抵押品／擔保	截至2013年12月31日未償還結餘
大連服務外包	北方國際信託股份有限公司	2013年11月13日至 2016年11月11日 2013年11月13日至 2017年11月10日	人民幣 300百萬元 人民幣 200百萬元	9.0%	1. 由大連億達房地產股份有限公司擔保 保	人民幣 300.0百萬元 人民幣 200.0百萬元
大連服務外包.....	四川信託有限公司	2012年12月25日至 2014年12月24日	人民幣775 百萬元	14.5%	1. 大連億達房地產所持大連昌和房地產100%權益 2. 大連億達房地產所持大連益通房地產100%權益 3. 抵押大連昌和房地產提供的土地使用權 4. 抵押大連益通房地產提供的土地使用權 5. 由億達集團擔保 ⁽¹⁾ 6. 由孫蔭環先生擔保 ⁽¹⁾ 7. 由大連軟件園股份有限公司擔保 ⁽¹⁾ 8. 由大連億達發展有限公司擔保 ⁽¹⁾	人民幣 774.8百萬元
大連服務外包.....	華潤深國投信託有限公司	2013年1月29日至 2014年10月29日	人民幣950.0 百萬元	14%	1. 抵押大連軟件園股份有限公司提供的物業抵押 2. 由大連億達發展有限公司擔保 ⁽²⁾ 3. 由大連軟件園股份有限公司擔保 4. 由億達集團擔保 ⁽²⁾ 5. 由孫蔭環先生擔保 ⁽²⁾	人民幣950.0 百萬元

附註：

- 於2013年9月，四川信託有限公司同意待若干條件於上市前達成後解除億達集團及孫蔭環先生的擔保，並由大連億達發展有限公司及大連軟件園股份有限公司另作擔保。
- 於2013年9月，華潤深國投信託有限公司同意待若干條件於上市前達成後解除億達集團及孫蔭環先生的擔保，並由大連億達發展有限公司另作擔保。

財 務 資 料

除本招股章程所披露者外，並無任何有關我們的未償還債項的重大限制性契諾。於往績記錄期間且截至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無違反任何限制性契諾。

下表載列銀行貸款及其他借款的實際利率：

融資類型	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年 (%)	2013年
銀行借貸.....	5.4–8.5	5.9–9.9	6.5–13.5
其他借貸.....	6.4–14.8	5.9–18.3	6.4–15.0

除於2012年12月31日及2013年12月31日賬面值分別為約人民幣416.4百萬元及人民幣475.8百萬元的債券以美元計值外，我們於截至2011年、2012年及2013年12月31日的所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

下表載列於所示日期按到期日劃分的銀行貸款及其他借貸明細：

	截至12月31日			截至4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)			
應償還銀行借貸：				
一年內或按要求.....	2,534,603	4,167,697	3,259,002	3,255,950
第二年.....	1,980,184	1,518,985	2,704,508	3,135,890
第三至五年 (包括首尾兩年).....	767,800	812,020	2,575,622	3,960,577
超過五年.....	97,948	209,284	676,915	1,234,850
小計.....	<u>5,380,535</u>	<u>6,707,986</u>	<u>9,216,047</u>	<u>11,587,267</u>
應償還其他借貸：				
一年內或按要求.....	300,000	675,000	1,889,300	1,404,400
第二年.....	1,225,000	930,100	1,721,316	2,586,187
第三至五年 (包括首尾兩年).....	60,000	476,355	560,000	1,060,000
超過五年.....	80,000	60,000	40,000	40,000
小計.....	<u>1,665,000</u>	<u>2,141,455</u>	<u>4,210,616</u>	<u>5,090,587</u>
總計.....	<u><u>7,045,535</u></u>	<u><u>8,849,441</u></u>	<u><u>13,426,663</u></u>	<u><u>16,677,854</u></u>

我們的若干銀行貸款及其他借款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日賬面總值分別約人民幣5,040.3百萬元、人民幣5,088.0百萬元、人民幣5,032.1百萬元及人民幣5,933.9百萬元的開發中物業的抵押；
- (ii) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日賬面總值分別約人民幣4,552.8百萬元、人民幣6,812.7百萬元、人民幣5,833.3百萬元及人民幣7,813.9百萬元的投資物業的抵押；
- (iii) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日賬面總值分別約零、人民幣577.8百萬元、人民幣577.8百萬元和人民幣1,170.6百萬元的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣240.0百萬元、人民幣200.0百萬元、人民幣775.5百萬元及人民幣786.1百萬元的受限制現金的抵押；

財務資料

- (v) 我們的若干附屬公司於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣430.0百萬元、人民幣222.0百萬元、人民幣6,964.6百萬元及人民幣10,015.3百萬元由公司擔保；
- (vi) 我們的控股股東控制的公司於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣3,667.6百萬元、人民幣5,699.0百萬元、人民幣5,970.6百萬元及人民幣2,860.9百萬元由公司擔保；
- (vii) 董事孫蔭環先生於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣1,200.0百萬元、人民幣1,010.1百萬元、人民幣2,824.8百萬元及人民幣700.0百萬元個人擔保；及
- (viii) 我們分別於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日的附屬公司的若干股權的抵押。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無於任何重大方面違反貸款協議及債券的還款或其他責任。上文(v)及(vi)項所列我們的控股股東所控制的公司及我們的董事就本集團借貸提供的所有擔保將於上市前悉數解除。

或然負債

我們與中國商業銀行訂立安排，向購買我們物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，我們須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。此外，銀行要求我們存放一筆保證金，以就我們的擔保債務作抵押。倘買方拖欠按揭貸款，我們一般須根據貸款協議付清有關物業的按揭貸款連同任何應計及未支付利息及罰款。倘我們未能付清有關款項，按揭銀行將拍賣有關物業，而倘未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。有關款項亦可能通過存放於銀行的保證金支付。根據行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日(討論有關數據的最後實際可行日期)，我們就授予我們客戶按揭融資的銀行所作出的最高擔保額分別為人民幣492.2百萬元、人民幣674.1百萬元、人民幣632.2百萬元及人民幣500.7百萬元。於往績記錄期間，並無發生買方拖欠貸款的任何情況，故未就此錄得虧損。

除我們就按揭融資向客戶提供擔保外，於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣150.0百萬元之擔保。是項擔保為就富岸對合營公司及合營夥伴附有與我們持股比例相符的還款責任所提供的擔保。此外，於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們分別向我們的合營公司鷹健的股東就鷹健一間附屬公司的還款責任提供金額不超過人民幣208.2百萬元、人民幣221.6百萬元、零及零的反擔保及彌償保證。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們就合營公司獲授的銀行借貸分別向銀行提供了額度為人民幣273.5百萬元、人民幣413.5百萬元、人民幣490.0百萬元。

財務資料

元及人民幣490.0百萬元的擔保。於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日，我們就我們的聯營公司獲授的銀行借貸分別向銀行提供了額度為零、人民幣37.0百萬元、零及零的擔保。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們就借貸由控股股東控制的公司獲授的銀行貸款及其他借款分別作出擔保人民幣999.0百萬元、人民幣600.0百萬元、人民幣1,350.0百萬元及零。我們預計就我們向由控股股東控制的公司獲授的銀行貸款及其他借款而向銀行提供的擔保會在本公司上市之前被終止。

截至最後實際可行日期，就本確認書而言，除本節所披露者外，我們的或然負債自2013年12月31日起概無任何重大變動。除另行披露者外，截至最後實際可行日期，就確認本招股章程相關資料而言，我們並無重大未償還債務證券、有期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸或租購承擔、按揭、押記、或然負債或擔保。董事確認，本集團的債項及或然負債自2014年4月30日起概無重大不利變動。

流動資產／負債淨值

下表載列於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)			
流動資產				
存貨	18,280	8,009	13,642	55,801
持作開發以供出售 的土地	—	—	617,728	619,438
開發中物業	7,136,781	6,557,493	5,528,112	6,066,538
持作銷售竣工物業	1,536,104	2,484,521	4,424,458	3,792,052
土地收購預付款項	—	778,916	733,685	823,510
應收合同客戶總金額	213,747	82,474	129,606	124,147
應收款項	540,151	417,395	577,212	342,803
預付款項、按金及 其他應收款項	3,660,657	4,648,512	4,840,356	5,343,635
應收關聯方款項	4,300,822	4,834,455	43	—
預付企業所得稅	94,536	67,353	99,667	128,044
預付土地增值稅	166,453	199,360	194,458	201,893
受限制現金	793,471	983,861	1,410,636	1,273,630
現金及現金等價物	1,638,331	531,499	2,116,401	1,392,906
流動資產總值	<u>20,099,333</u>	<u>21,593,848</u>	<u>20,686,004</u>	<u>20,164,397</u>
流動負債				
應付合同客戶總金額	612,721	530,823	557,676	462,553
預收款項	5,842,298	5,313,465	5,125,930	5,649,060
應付款項	1,755,289	2,342,173	2,545,986	2,380,154
其他應付款項及 應計款項	389,240	645,685	746,813	816,778
衍生金融工具	—	—	164,367	167,349
計息銀行貸款及其他借款	2,834,603	4,842,697	5,148,302	4,660,350
應付關聯方款項	9,692,241	8,776,820	3,817,171	—
應付稅項	95,681	211,633	223,628	223,035
土地增值稅撥備	124,432	215,430	406,471	438,185
流動負債總額	<u>21,346,505</u>	<u>22,878,726</u>	<u>18,736,344</u>	<u>14,797,464</u>
流動資產／(負債)淨值 ...	<u>(1,247,172)</u>	<u>(1,284,878)</u>	<u>1,949,660</u>	<u>5,366,933</u>

財務資料

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們分別擁有流動負債淨額約人民幣1,247.2百萬元、人民幣1,284.9百萬元及流動資產淨值人民幣1,949.7百萬元以及流動資產淨額人民幣5,366.9百萬元，相關款項指應付關聯方款項、預售物業的預收款項、計息銀行貸款及其他借款以及應付款項的部分款項。自預售物業所收預收款項主要包括我們於與客戶簽署銷售合約後但於交付物業前自客戶收取的不可退還按金或首付款及按揭銀行支付的購買價格的餘款。

資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要指開發投資物業、購置物業、廠房及設備以及收購無形資產(如若干軟件)產生的開支。於2011年、2012年及2013年，我們產生的資本開支分別為人民幣970.8百萬元、人民幣478.5百萬元及人民幣322.7百萬元。我們的董事估計我們截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的資本開支分別約為人民幣2,472.8百萬元及人民幣1,180.6百萬元。該估計指鑒於現行市況，根據我們的現有業務計劃，我們預期於相關期間產生的項目開發總成本及其他資本開支。我們可能根據物業項目的實際施工進展及市況不時調整我們的業務計劃。倘我們的項目開發計劃出現變動，則估計總資本開支亦可能變動。

承擔

於往績記錄期間，我們的合同承擔主要包括我們就土地收購及在建投資物業及開發中物業的建設成本作出的資本承擔。

經營租賃安排

我們根據經營租賃安排出租若干辦公物業。經協商，物業的租期介乎一年至三年。

下表載列於所示日期根據不可撤銷經營租賃應收的日後最低租賃付款：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
一年內	1,052	1,075	6,002
第二至五年(包括首尾兩年)	2,150	1,075	8,227
總計	3,202	2,150	14,229

財務資料

資本承擔

我們的資本承擔主要與開發成本有關。我們於所示日期的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
已訂約但未撥備：			
在建投資物業及			
開發中物業資本開支	2,395,286	1,500,128	1,648,020
收購土地使用權	470,740	348,850	106,280
總計	2,866,026	1,848,978	1,754,300

截至2013年12月31日，以上已訂約但未撥備資本承擔包括人民幣983.8百萬元的資本承擔，與我們開發大連生態科技創新城項目有關。

營運資金充足性

我們需要營運資金來償還到期債項及支付由我們附屬公司開發的項目的施工成本及所有適用稅項。

我們相信(i)我們的現有現金及現金等價物以及受限制現金，(ii)我們的營運所得現金流量(包括預售及銷售物業、租賃投資物業及我們的商務園運營管理服務的所得款項)，(iii)新借款及(iv)全球發售所得款項可滿足我們的流動資金需求。

截至2014年4月30日，我們擁有現金及現金等價物人民幣1,392.9百萬元及受限制現金人民幣1,273.6百萬元。

截至2014年4月30日，我們已獲得的信貸融資上限為人民幣10,695百萬元，包括經批准但未提取的銀行貸款人民幣180百萬元、銀行向我們授出總金額最高為人民幣1,800百萬元的貸款的承諾書、銀行向我們授出總金額最高為人民幣7,390百萬元的貸款意向書以及若干資產管理公司向我們授出總金額最高為人民幣1,325百萬元的貸款的意向書。我們的經批准但未提取銀行貸款及經批准但未提取信貸融資受我們已與銀行簽訂的具有法律約束力及可執行的貸款協議涵蓋，且並無其他於我們提取該等貸款前須滿足的條件。為改善我們的流動資金狀況，截至2014年4月30日，我們亦已分別取得中國銀行遼寧分行、中國進出口銀行遼寧分行、民生銀行大連分行、中國工商銀行大連分行及東亞銀行(中國)大連分行向我們授出總額最高達人民幣9,190百萬元的銀行融資的承諾書，惟須待獲得彼等最終的內部批文後方可作實。該等承諾書及意向書具有法律約束力且可執行，原因為相關銀行發行該等函件為中國法律認可的受法律約束的民事行為，而該等函件並不包括免受任何約束的聲明，且該等銀行於釐定其是否應向我們授出最後內部批文時須秉誠行事。於授出最終內部批文時，該等銀行將核查項目公司是否已就相關項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，原因為根據中國法律，銀行不得向未獲得該等證書及許可證的項目授出貸款。參閱「監管概覽—房地產轉讓及出售—為物業發展

及收購融資」。此外，銀行須確認自出具承諾書及意向書起我們的業務或財務狀況並無重大不利變動。再者，我們於支取該等貸款前需向銀行提供項目物業的土地或按揭抵押。我們的董事認為，提供抵押為業內其他物業開發商一般須遵守的要求。我們的董事預期我們欲動用貸款時在滿足所有要求及獲得銀行最終內部批文並不存在任何重大障礙。此外，截至2014年4月30日及最後實際可行日期，我們已取得一間資產管理公司中國長城資產管理公司大連市分公司的意向書，該等意向書訂明該資產管理公司擬向若干信託公司購入該等信託公司向我們授出的本金額為人民幣1,325百萬元信託公司貸款。該等貸款已計入我們截至2014年4月30日的流動負債。購入貸款並成為我們的債權人後，該資產管理公司擬於取得最終內部批文後，與我們重組該等貸款。儘管訂明該等貸款重組詳情的書面協議尚未訂立，但基於我們與該資產管理公司的商討，我們預期自出具意向書起重組將包括延長貸款期限及修訂貸款條款。我們知悉該資產管理公司於我們的業務或財務狀況自發出意向書後並無重大不利變動時方會授出最終內部批文。我們的董事預期我們於獲得該資產管理公司的最終內部批文並不存在任何重大障礙。除本招股章程披露者外，我們並無其他外部融資計劃。

我們擬將全球發售所得款項淨額約45%（即641.5百萬港元）用於開發現有項目。有關我們所得款項的擬定用途的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。視乎我們的現金需求，我們可能將全球發售的額外所得款項淨額分配用作開發現有項目而非用以收購新土地。

經計及可動用銀行融資、經營所得現金流量及全球發售所得款項，我們的董事確認，我們的流動現金及現金等價物、預計經營所得現金流量及全球發售所得款項將足以滿足我們的預計現金需求，包括自本招股章程日期起計未來至少12個月的營運資金及資本開支需求。獨家保薦人與董事觀點一致。

流動資金管理

我們集中管理我們的營運資金以確保我們恰當及有效的回收及調配我們的資金。

我們於作出重大資本承擔（例如收購新土地及新項目開發動工）時審慎考慮我們的現金狀況及獲得進一步融資的能力。倘有合適機會，我們亦擬透過其他股權或股權掛鉤集資或債券相關集資從資本市場獲取資金。

於我們制訂大型開發項目（如商務園項目）的開發計劃時，我們通常將其拆分為若干階段以平衡資本開支需求，培育區域及升值，從而實現平衡的現金流量及盈利。我們亦將繼續審閱我們現有及未來物業開發項目的租售比率，當中考慮包括物業市況、不同分部趨勢、作長期投資的內部可動用資源及外部融資的能力及成本在內的若干因素。

此外，我們致力管理我們的未來現金流量及透過若干其他方案降低經濟環境突發的不利變動所帶來的風險，該等其他方案包括調整我們的開發進度以確保我們擁有足夠的資源

財務資料

為我們的項目提供資金、實施成本控制措施、以商業上合適的價格出售選定的投資物業及／或我們於選定的項目中的權益以及就若干土地收購合約安排與交易對手重新磋商付款條款（如必要）。例如，我們預計近期內不會產生現金流量的建設項目可能延遲開工。我們可能開展更積極的銷售及營銷活動，以加快我們物業的預售及銷售。我們亦可能以合理價格銷售出租率整體穩定的選定辦公樓。

由於上文所述，我們的董事相信我們將繼續擁有足以滿足營運資金及資本開支需求的財務資源並維持穩定的流動資金狀況。

資產負債表外安排

除已披露或有負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或作出任何承擔，擔保任何第三方的還款責任。對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體，我們並無持有其任何可變權益。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
流動比率 ⁽¹⁾	94.2%	94.4%	110.4%
速動比率 ⁽²⁾	53.4%	54.8%	53.9%

附註：

- (1) 流動比率按各年末流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按各年末流動資產總值減流動資產中的存貨、開發中物業、持作銷售竣工物業及持作開發待售土地除以流動負債總額計算。

於往績記錄期間，我們擴大了項目開發規模，因此開發中物業及持作銷售竣工物業有所增加，流動負債亦隨之增加，導致速動比率降低。流動比率上升是主要由於我們動用的長期銀行貸款及其他借款增加所致。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
股本回報率 ⁽¹⁾	14.7%	19.0%	11.8%
資產回報率 ⁽²⁾	2.8%	3.9%	2.3%

附註：

- (1) 股本回報率按母公司擁有人應佔年度利潤除以各年末母公司擁有人應佔權益計算。
- (2) 資產回報率按年度利潤除以各年末資產總值計算。

財務資料

於往績記錄期間，我們的純利因交付的物業數目增加而隨之增加，因而導致股本回報率及資產回報率上升。

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
資本負債比率 ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.9
淨資本負債比率 ⁽²⁾	0.8	1.0	1.4
總債務比率／總債務資本比率 ⁽³⁾	0.7	0.6	0.8
利息償付率 ⁽⁴⁾	2.5	2.6	1.3

附註：

- (1) 資本負債比率按各年末的負債總額(包括計息銀行貸款及其他借款)除以權益總額計算。
- (2) 淨資本負債比率按各年末的債務淨額(包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。
- (3) 總債務比率／總債務資本比率按各年末的總債務除以資本總額(包括母公司擁有人應佔權益)加上債務淨額計算。
- (4) 利息償付率按各年末除息稅前利潤除以總利息計算。

於往績記錄期間，我們主要以銀行及其他借貸撥付項目開發資金，導致資產負債比率及淨資產負債比率增加，債務權益比率上升。此外，往績記錄期間的債務增加亦導致總利息增加，利息償付率因而降低。

有關市場風險的質化與量化披露資料

我們於一般業務過程中面對多種市場風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

利率風險

我們的利率風險主要與計息銀行及其他計息借貸有關。銀行借貸利率根據中國人民銀行公佈的基準利率釐定及調整。截至2011年、2012年及2013年底，一年期基準利率分別為6.6%、6.0%及6.0%。我們目前並無訂立利率掉期對沖借貸公允值變動的風險。我們的政策旨在維持適當的定息借貸與浮息借貸水平，平衡公允值與現金流量利率風險。

此外，倘日後我們必須進行債務融資，利率上調會增加我們的舉債成本。利率波動亦可導致債務承擔公允值大幅波動。

我們目前並無使用任何衍生工具管理利率。倘日後我們決定採用，我們無法保證日後可通過對沖活動保護我們免受利率波動影響。

流動資金風險

我們持續檢討流動資金狀況，包括預期現金流量、有關物業項目的銷售／預售業績、貸款到期情況及計劃物業開發項目的進度。

股息政策

根據開曼群島公司法，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，我們可自己變現或未變現作其他用途的利潤或董事認為不再需要的任何利潤儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或依開曼群島公司法可作此用途的其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)所有股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟於催繳前就股份所繳付的款項就此目的不會視為股份的已繳股款，及(ii)所有股息須按股份於派發股息任何期間的已繳股款比例分配及派付。

倘股東欠付催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部金額(如有)自應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或款項中扣除。此外，宣派股息由董事酌情決定，實際宣派及派付股息金額亦視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的利益；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

我們日後向股東派發股息亦視乎我們能否獲取中國附屬公司的股息。中國法律規定，股息須自按中國會計原則計算的純利派付，該等原則在若干方面與香港財務報告準則有別。中國法律亦要求位處中國的企業在分派所得款項淨額前，將部份純利撥作法定儲備。該等法定儲備不可用於分派現金股息。此外，倘我們的附屬公司債務或虧損，或因我們或附屬公司日後訂立的銀行信貸融資、可轉換債券工具或其他協議等任何限制性契諾使然，我們的附屬公司作出分派或會受到限制。

於往績記錄期間，本公司並無向我們的股東宣派或分派任何股息。於2011年、2012年及2013年，我們的若干附屬公司向彼等各自的股東宣派總額分別為人民幣343.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣757.2百萬元的股息。在上述限制的規限下及在並無出現可能導致可供分派儲備金額(無論因虧損或因其他原因)減少的情況下，我們現時擬於全球發售後各財政年度向我們的股東派付不少於所取得的可供分派純利(不包括於有關期間的任何公允值盈虧)20%的股息。然而，我們將每年重新評估我們的股息政策且無法向閣下保證於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。任何財政年度的末期股息須經股東批准方可作實。

可分派儲備

於2013年12月31日，我們可分配予股權持有人的儲備約為人民幣5,088.4百萬元。

財務資料

董事確認並無重大不利變動

在進行董事認為屬恰當的充分盡職審查及謹慎考慮後，我們的董事確認，截至本招股章程日期，我們自2013年12月31日起的財務或貿易狀況或前景並未出現重大不利變動，以及自2013年12月31日起，並無發生任何嚴重影響會計師報告(全文載列於本招股章程附錄一)所示資料的事件。

物業估值對賬

以下報表呈列本招股章程附錄一所載2013年12月31日經審核綜合財務資料所列若干資產總金額與本招股章程附錄三所載於2014年3月31日相關物業估值的對賬。

	(人民幣千元)
	(未經審核)
於2013年12月31日本集團下列資產的賬面淨值	
— 開發中物業	5,528,112
— 持作銷售竣工物業	4,424,458
— 投資物業	10,796,582
— 物業、廠房及設備(僅包括土地和房屋)	66,084
— 持作發展以供銷售的土地	1,210,589
— 收購土地預付款項	1,868,745
加：2014年1月1日至2014年3月31日期間的添置	610,199
減：2014年1月1日至2014年3月31日期間的持作自用土地及樓宇折舊	(1,353)
減：出售持作銷售竣工物業	(508,675)
減：預期將予出售且並未載入本招股章程附錄三物業估值報告的物業	(134,570)
減：本招股章程附錄三內無商業價值的物業	(1,111,578)
於2014年3月31日本集團的資產賬面淨值，受本招股章程附錄三物業估值報告所載估值所限	22,748,593
稅前估值盈餘	7,434,077
本招股章程附錄三物業估值報告所載本集團於2014年3月31日的物業估值	30,182,670
本招股章程附錄三物業估值報告所載於2014年3月31日的物業估值	38,822,703
減：本集團合營公司及聯營公司所持物業的估值	(8,640,033)
本招股章程附錄三物業估值報告所載本集團於2014年3月31日的物業估值	30,182,670

上市開支

於2013年，我們產生上市開支人民幣20.5百萬元，當中人民幣15.8百萬元已於我們的行政開支扣除，而人民幣4.7百萬元已計入預付款項、按金及其他應收款項，相關款項將於上市後沖抵股份溢價。我們現時預期於往績記錄期間後產生進一步上市開支人民幣65.3百萬元(按本招股章程所述發售價範圍中位數計算)。就上述進一步上市開支人民幣65.3百萬元而言，預期人民幣25.5百萬元將計入我們的行政開支，而人民幣39.8百萬元將於上市後沖抵股份溢價。我們預期相關開支不會對我們截至2014年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們的未來計劃的詳細描述，請參閱「業務 — 我們的策略」一節。

所得款項用途

假設發售價為每股發售股份2.60港元(即本招股章程所述發售價範圍的中位數)，於扣除我們就全球發售應付的估計包銷佣金、獨家保薦人費用及估計開支後及假設超額配股權未行使，我們估計，我們將收取約1425.5百萬港元的全球發售所得款項淨額。

倘超額配股權悉數行使並假設發售價為每股發售股份2.60港元(即本招股章程發售價範圍的中位數)，我們將收取約226.2百萬港元的額外所得款項淨額。

倘發售價定於每股發售股份2.90港元(即本招股章程發售價範圍的上限)，我們將收取的額外所得款項淨額將為(i)174.0百萬港元(假設超額配股權並未行使)；及(ii)200.1百萬港元(假設超額配股權獲悉數行使)。

倘發售價定於每股發售股份2.30港元(即本招股章程發售價範圍的下限)，我們收取的所得款項淨額將(i)減少約174.0百萬港元(假設超額配股權並未獲行使)；及(ii)減少200.1百萬港元(假設超額配股權獲悉數行使)。

我們擬將全球發售所得款項淨額用作下列用途：

- 約45%(或約641.5百萬港元)將用作新土地收購。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何收購目標或承諾動用全球發售的所得款項淨額收購任何目標。
- 約45%(或641.5百萬港元)將用作現有項目開發，其中蝶園及留莊將各用約8%(或114.0百萬港元)、第五郡五期及東方聖克拉將各用4%(或57.0百萬港元)，及餘下21%(或299.5百萬港元)將用於青雲天下。有關我們的項目選擇過程的詳情，請參閱本招股章程「業務—我們的開發過程—項目評估及可行性研究」一節；及
- 餘下款項約142.5百萬港元(不超過所得款項淨額的10%)將用作我們的營運資金及其他一般企業用途。

倘發售價釐定為高於或低於建議發售價範圍的中位數，則上述所得款項的分配情況將按比例作出調整。

倘超額配股權獲悉數行使，我們擬將額外所得款項淨額按上述比例用作上述用途。

倘所得款項淨額並無即時作上述用途，且在適用法律及法規許可的情況下，我們擬存置所得款項淨額作短期活期存款及／或貨幣市場工具。倘更改上述建議所得款項用途，我們將會作出適當公佈。

主要股東

就我們的董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後，且不計及超額配股權獲行使而可能發行的任何股份或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份，以下人士將於我們的股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文所規定須向我們披露的實益權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上權益：

股東名稱	權益性質	緊接資本化發行及 全球發售完成前所持股份		緊隨資本化發行及 全球發售完成後所持股份	
		數目	百分比	數目 ⁽¹⁾	百分比
孫蔭環先生 ⁽²⁾	受控制法團權益	8,057	80.57%	1,611,400,000(L)	62.46%
正宏 ⁽²⁾	實益擁有人	8,057	80.57%	1,611,400,000(L)	62.46%

附註：

(1) 「L」字母代表該人士於股份中的好倉。

(2) 正宏由孫蔭環先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏持有的股份中擁有權益。

倘超額配股權獲悉數行使，孫蔭環先生及正宏各自擁有的實益權益將為約60.42%。

除本招股章程所披露者外，我們的董事並不知悉緊隨全球發售及資本化發行完成後（假設超額配股權未獲行使及並無根據購股權計劃可能授出之任何購股權獲行使而將予發行的股份），任何人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文所規定須向我們披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值5%或以上的權益。我們的董事概不知悉於隨後日期內有任何安排可能導致本公司控制權發生變動。

股 本

以下為緊接全球發售完成前及緊隨全球發售完成後(並無計及超額配股權獲行使及根據購股權計劃授出之任何購股權獲行使而可能發行的股份)及資本化發行完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司之法定及已發行及將發行之繳足或入賬列作繳足的股本的說明：

	面值 美元
法定股本：	
50,000,000,000股 每股面值0.01美元的股份.....	<u>500,000,000</u>
	面值 美元
已發行及將發行、繳足或入賬列作繳足：	
1,000,000股 截至本招股章程日期已發行的股份.....	10,000
1,999,000,000股 根據資本化發行將予發行的股份	19,990,000
580,000,000股 根據全球發售將予發行的股份	<u>5,800,000</u>
<u>2,580,000,000股</u> 總計	<u>25,800,000</u>

假設

上表假設全球發售成為無條件，且股份已根據全球發售及資本化發行予以發行。上表並無計及超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的任何股份，或根據下文向董事授出發行或購回股份的一般授權而可能由本公司發行或購回的任何股份。

地位

發售股份將為本公司股本中的普通股，並將在各方面與本招股章程所述所有已發行或將予發行的股份享有同等地位，特別是其將符合資格收取記錄日期於本招股章程日期後就股份而宣派、作出或派付的所有股息或其他分派(惟資本化發行項下的權利除外)。

配發及發行新股份的一般授權

董事已獲授一般授權，待全球發售成為無條件後，可配發、發行及買賣本公司股本中的股份，惟其總面值不得超過下列兩項總和：

- (1) 本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後的已發行股本(不包括超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能獲授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)總面額的20%；及
- (2) 本公司根據下文所述授予董事購回股份的一般授權而購回的本公司股本總面額(如有)。

除根據此一般授權而獲授權發行股份外，我們的董事亦可根據供股、以股代息計劃或類似安排，或藉行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而配發、發行或買賣股份。

此發行股份的一般授權在以下事項發生前(以最早者為準)仍然有效：

- (i) 本公司下一屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或本公司組織章程細則所規定其須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上藉普通決議案更改或撤回此授權時。

有關此一般授權的其他資料，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 3.股東於2014年6月1日通過的書面決議案」一節。

購回股份的一般授權

董事已獲授一般授權，待全球發售成為無條件後，可行使本公司一切權力以購回股份，惟其總面額不得超過本公司於緊隨全球發售及資本化發行完成後已發行股本(不包括超額配股權獲行使或根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能配發及發行的股份)總面額的10%。

此授權僅適用於在聯交所或股份上市的任何其他證券交易所(且就此而言獲證監會及聯交所認可)，並按照上市規則所作出的購回。相關的上市規則的概要，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 6.購回本身股份」一節。

此一般授權將在以下事項發生前(以最早者為準)仍然有效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 任何適用法例或本公司組織章程細則所規定其須舉行下屆股東週年大會的期間屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上藉普通決議案更改或撤回此授權時。

有關此一般授權的其他資料，載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — A.有關本集團的其他資料 — 3.股東於2014年6月1日通過的書面決議案」一節。

須召開股東大會及類別股東大會的情況

本公司僅有一類股份，即普通股，普通股彼此之間享有同等地位。

根據開曼群島公司法及大綱及細則條款，本公司可不時透過普通股東決議案(i)增加其股本；(ii)將其股本合併及分拆為面值較高的股份；(iii)將其股份拆分為多類股份；(iv)將其股份拆細為面值較低的股份；及(v)註銷其未獲無人認購的任何股份。此外，本公司可透過股東特別決議案削減或贖回其股本。進一步詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 2.組織章程細則 — (c)更改股本」一節。

股 本

根據開曼群島公司法及大綱及細則條款，股份或任何類別股份附有的全部或任何特別權利可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別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更改、修訂或廢除。進一步詳情請參閱本招股章程附錄四「本公司組織章程及開曼群島公司法概要 — 2.組織章程細則 — (d) 更改現有股份或各類股份權利」。

購股權計劃

根據股東於2014年6月1日通過的書面決議案，我們有條件採納購股權計劃。購股權計劃主要條款的概要載於本招股章程附錄五「法定及一般資料 — 購股權計劃」一節。

基礎投資者

基礎配售

我們已與六名投資者(「基礎投資者」)訂立基礎配售協議，基礎投資者已同意按發售價認購總計約824.3百萬港元可認購股份數目的股份(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所載發售價範圍的中位數)，則基礎投資者將予認購的股份總數將為317,034,000股股份，相當於全球發售後我們已發行股本約12.29%(假設超額配股權未獲行使)或根據全球發售初步提呈發售的發售股份數目的54.66%。除如本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節所披露之瑞安集團有限公司、松下電器及住友不動產株式會社於我們的若干合資公司及聯繫人之權益外，各基礎投資者均獨立於本公司。除根據有關基礎配售協議外，基礎投資者將不會認購全球發售項下任何股份。緊隨全球發售完成後，基礎投資者不會於本公司擁有任何董事會代表，且概無任何基礎投資者成為本公司的主要股東。基礎投資者的持股比例將會計入我們股份的公眾持股量。

與基礎投資者的基礎配售協議構成國際發售的一部分。倘按「全球發售的架構 — 香港公開發售 — 重新分配」一節所述香港公開發售出現超額認購，則基礎投資者將予購買的股份總數或會因發售股份於國際發售及香港公開發售間重新分配而受影響。基礎投資者的分配詳情將於2014年6月26日刊發的香港公開發售的分配結果公佈內披露。下表載列有關基礎投資者預期所持發售股份的若干資料。

基礎投資者	最高投資額 (港元)	認購發售股份 數目 ⁽¹⁾	佔全球發售 初步提呈發售 的發售股份 總數的 概約百分比(%)	佔緊隨資本化發行及 全球發售完成後已發行股份總數 的概約百分比(%)	
				(假設超額配股 權未獲行使)	(假設超額 配股權獲悉數 行使)
中國信達(香港)資產管理有限公司.....	310,092,000 ⁽²⁾	119,266,000	20.56	4.62	4.47
華融(香港)國際控股有限公司.....	232,569,000 ⁽³⁾	89,448,000	15.42	3.47	3.35
中保集團信託有限公司—首次公開發售 信託基金.....	155,046,000 ⁽⁴⁾	59,632,000	10.28	2.31	2.24
Doreturn Limited.....	50,000,000	19,228,000	3.32	0.75	0.72
松下電器.....	38,761,500 ⁽⁵⁾	14,908,000	2.57	0.58	0.56
住友不動產株式會社.....	37,821,483 ⁽⁶⁾	14,546,000	2.51	0.56	0.55
總計	824,298,983	317,034,000	54.66	12.29	11.89

附註：

- (1) 下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位，並假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)。
- (2) 中國信達(香港)資產管理有限公司的承諾投資金額為40百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為310.1百萬港元)。

基礎投資者

- (3) 華融(香港)國際控股有限公司的承諾投資金額為30百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為232.6百萬港元)。
- (4) 中保集團信託有限公司一首次公開發售信託基金的承諾投資金額為20百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為155.0百萬港元)。
- (5) 松下電器的承諾投資金額為5百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為38.8百萬港元)。
- (6) 住友不動產株式會社的承諾投資金額為500百萬日圓(或根據13.22日圓兌1.0000港元的匯率約為37.8百萬港元)。有關承諾投資金額所用匯率須為香港上海滙豐銀行有限公司網站緊接定價日前當日上午十一時十五分(香港時間)所報日圓兌港元的電匯購買匯率。

我們的基礎投資者

我們的基礎投資者的載述如下：

1. 中國信達(香港)資產管理有限公司(「中國信達」)

中國信達已同意按發售價認購總計40百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為310.1百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)，中國信達將予認購約119,266,000股股份，相當於全球發售完成後股份約4.62%(假設超額配股權未獲行使)。

中國信達為其本身及作為Victory Fame Investment Limited的代理人並代表其訂立基礎配售協議。中國信達為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務包括投資控股。中國信達為中國信達資產管理股份有限公司(在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所上市(股份代號：1359))的全資附屬公司。Victory Fame Investment Limited為一家於香港註冊成立的公司，其主要業務包括投資控股。Victory Fame Investment Limited由黃月良先生及黃彩霞女士(均為財務投資人)分別實益擁有50%及50%。黃月良先生及黃彩霞女士各自為獨立第三方。

2. 華融(香港)國際控股有限公司(「華融」)

華融已同意按發售價認購總計30百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的匯率約為232.6百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)，華融將予認購約89,448,000股股份，相當於全球發售完成後股份約3.47%(假設超額配股權未獲行使)。

中國華融為一家由財政部聯合創辦並持有其98.06%股份的大型國有非銀行金融公司，並為中國最大的國有資產管理公司之一，擁有逾人民幣4,000億元的資產。中國華融提供包括資產管理、銀行、證券、信託、投資及房地產在內的綜合金融服務。

3. 中保集團信託有限公司一首次公開發售信託基金(「中保集團基金」)

中保集團基金已同意按發售價認購總計20百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的

基礎投資者

滙率約為155.0百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數),中保集團基金將予認購約59,632,000股股份,相當於全球發售完成後股份約2.31%(假設超額配股權未獲行使)。

中保集團基金為由中國太平保險集團有限責任公司(「中國太平」)最終控制的中保集團信託有限公司建立的基金。中國太平為中國國有金融保險集團,目前是中國保險業歷史最悠久的全國性品牌。其業務覆蓋人壽保險、一般保險、退休金計劃、再保險、證券經紀、資產管理及非金融投資,其業務遍佈多個國家和地區,包括中國、香港、澳門、歐洲、大洋洲、東亞及東南亞。

4. Doreturn Limited (「Doreturn」)

Doreturn已同意按發售價認購總計50百萬港元可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數),瑞安將予認購約19,228,000股股份,相當於全球發售完成後股份約0.75%(假設超額配股權未獲行使)。

Doreturn為於開曼群島註冊成立的有限公司,由瑞安集團有限公司最終控制。瑞安集團有限公司為瑞安集團的私人控股公司,並於香港及中國從事物業投資業務。瑞安集團由其主席羅康瑞先生於1971年創立,主要於香港及中國從事物業發展、建築及建築材料業務。瑞安集團憑著穩固的基礎和卓越往績,正乘勢待時,再創高峰。

5. 松下電器(「松下」)

松下電器已同意按發售價認購總計5百萬美元(或根據7.7523港元兌1.0000美元的滙率約為38.8百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數),松下將予認購約14,908,000股股份,相當於全球發售完成後股份約0.58%(假設超額配股權未獲行使)。

松下為一家於1918年於日本註冊成立的全球領先的電子產品製造公司。作為綜合性電子製造商,松下專門從事電子配件到家用電器設備的產品、電子產品、工廠自動化設備、信息/通訊設備及住宅設備的生產、銷售及服務,以及向客戶提供住宅、非住宅、移動及自動以及消費者等領域的先進技術及解決方案。自1918年成立以來,松下的業務已擴充至全世界,現時於亞洲、美洲及歐洲等地擁有逾500間附屬公司。松下致力於創造美好生活及美好世界,繼續推動社會發展及造福全人類。

6. 住友不動產株式會社(「住友」)

住友已同意按發售價認購總計500百萬日圓(或根據13.22日圓兌1.00港元的滙率約為37.8百萬港元)可予購買的相關股份數目(下調至最接近每手2,000股股份的完整買賣單位)

基礎投資者

的股份。假設發售價為2.60港元(即本招股章程所列發售價範圍的中位數)，住友將予認購約14,546,000股股份，相當於全球發售完成後股份約0.56% (假設超額配股權未獲行使)。

住友為一家於1949年於日本註冊成立並於東京證券交易所及大阪證券交易所上市的公司。其為住友的核心成員公司。住友為日本領先的房地產公司之一，為辦公樓及公寓開發商及供應商。

先決條件

各基礎投資者認購股份的認購責任須待(其中包括)以下先決條件達成後方告作實：

- (1) 香港包銷協議及國際包銷協議在不遲於該等協議所規定的時間及日期已訂立並已生效及成為無條件(根據該等協議各自的原條款，並經該等協議的訂約方其後以協議變更或獲有關各方豁免(倘可豁免))；
- (2) 香港聯交所上市委員會批准股份上市及買賣，而有關批准或許可並無被撤回；
- (3) 香港包銷協議或國際包銷協議並無終止；及
- (4) 香港、百慕達、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、美國或任何其他相關司法權區內任何政府、規管或行政機關、機構或委員會或任何法院、仲裁或司法實體概無實施或頒行法律，以禁止完成認購，亦無任何擁有司法管轄權之法院發出法令或禁令阻止或禁止完成認購。

基礎投資者投資的限制

基礎投資者各自己同意，於未事先獲得本公司書面同意前，其將不會於上市日期後六個月期間內的任何時間直接或間接處置(定義見相關基礎配售協議)其根據相關基礎配售協議所認購的任何股份，惟轉讓予該基礎投資者的任何全資附屬公司則除外，但前提是該全資附屬公司承諾及該基礎投資者承諾促使該全資附屬公司將遵守對該基礎投資者所施加的處置限制。

我們已向聯席全球協調人及獨家保薦人各自承諾，除非我們獲得聯席全球協調人及獨家保薦人事先書面同意，否則我們不會同意解除基礎投資者的禁售承諾。

香港包銷商

聯席牽頭經辦人

德意志銀行香港分行

花旗環球金融亞洲有限公司

摩根士丹利亞洲有限公司

招銀國際融資有限公司

建銀國際金融有限公司

廣發證券(香港)經紀有限公司

包銷安排及開支

香港公開發售

香港包銷協議

本公司於2014年6月16日與本公司、控股股東、獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及上述之香港包銷商訂立香港包銷協議。根據香港包銷協議，我們按照本招股章程及申請表格所載條款及條件並在其規限下，按發售價提呈發售香港發售股份以供香港公眾人士認購。待聯交所上市委員會批准根據全球發售(包括因行使超額配股權而可能發行的任何額外股份)將予發售的股份上市及買賣後，及受香港包銷協議所載的若干其他條件規限下，香港包銷商同意各自(而非共同)按本招股章程、申請表格及香港包銷協議所載的條款及條件並在其規限下，認購或促使認購人認購根據香港公開發售項下提呈發售但未獲認購的香港發售股份。

香港包銷協議須待國際包銷協議簽訂並成為無條件時，方可落實。

終止的理由

倘於上市日期上午8時正前任何時間發生下列事項，則香港包銷商根據香港包銷協議認購或促使認購人認購香港發售股份的責任可透過聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)向本公司發出通知(口頭或書面)而予以終止協議：

- (a) 以下各項發生、出現、存在或生效：
 - (i) 任何不可抗力性質的地方、國家、地區或國際事件或情況(包括但不限於任何政府行動、宣佈全國或國際緊急狀態或戰爭、災難、危機、疫症、流行病、爆發疾病、經濟制裁、罷工、停工、火災、爆炸、水災、地震、火山爆發、民眾暴動、暴亂、公眾動亂、戰爭、敵對行動爆發或升級(不論宣戰與否)、天災或恐怖活動)；或

包 銷

- (ii) 於或影響香港、中國、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或任何其他與本集團任何成員公司相關的司法權區發生任何地方、國家、地區或國際金融、經濟、政治、軍事、工業、財政、監管、貨幣、信貸或市場狀況(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行同業市場及信貸市場的狀況)之任何變動或涉及預期轉變的任何事態發展,或發生可能導致任何變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況;或
- (iii) 聯交所、紐約證券交易所、美國證券交易所、納斯達克全球市場、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所或東京證券交易所的證券買賣全面禁止、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍);或
- (iv) 本公司或本集團任何其他成員公司在證券交易所或場外交易市場上市或報價的任何證券的買賣禁止、暫停或受限制(包括但不限於實行或規定任何最低或最高價格限制或價格範圍);或
- (v) 香港(由財政司司長或香港金融管理局或其他主管機構實施)、紐約(由聯邦政府或紐約州政府或其他主管機構實施)、倫敦、中國、開曼群島、英屬維爾京群島、歐盟(或其任何成員國)、日本或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區的商業銀行活動出現全面停頓,或上述任何地區或司法權區的商業銀行活動、外匯買賣、證券交收或結算服務、程序或事宜中斷;或
- (vi) 香港、中國、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區頒佈任何新法律,或現有法律發生任何變動或發生涉及現有法律(或任何法院或其他主管當局的詮釋或應用)預期轉變的任何事態發展,或發生可能導致變動或涉及預期轉變的事態發展的任何事件或情況或受其影響;或
- (vii) 由或為美國或歐盟(或其任何成員國)以任何方式直接或間接對中國或與本集團任何成員公司有關的任何其他司法權區實施經濟制裁;或
- (viii) 涉及香港、中國、美國、開曼群島、英屬維爾京群島、英國、歐盟(或其任何成員國)、日本或任何其他與本集團任何成員相關的司法權區的稅務或外匯管制、貨幣匯率或外商投資規例的潛在轉變或對該等事項造成影響的變動或發展或上述地區實施任何外匯管制;或
- (ix) 本集團任何成員公司或合資公司遭受或面臨任何第三方提出的任何訴訟或申索;或
- (x) 董事被控告犯有可公訴罪行或遭法律禁止參與公司管理或因其他理由喪失參與公司管理的資格;或

包 銷

- (xi) 孫蔭環先生辭去其於本公司之任何一個職位；或
- (xii) 任何有關司法權區的任何機關或政治機構或組織對任何董事展開任何調查或其他行動，或宣佈有意對其展開調查或採取其他行動；或
- (xiii) 本集團任何成員公司違反上市規則或適用法律；或
- (xiv) 基於任何理由禁止本公司根據全球發售的條款發售、配發、發行或銷售任何股份(包括根據超額配股權可能發行的股份)；或
- (xv) 本招股章程(或就擬進行的股份發售及銷售所使用的任何其他文件)或全球發售的任何方面不符合上市規則或任何其他適用法律；或
- (xvi) 本公司根據公司(清盤及雜項條文)條例或上市規則或聯交所及／或證監會的任何規定或要求刊發或須刊發對本招股章程(或就擬進行的股份發售及銷售所使用的任何其他文件)的任何增補或修訂；或
- (xvii) 任何債權人以有效方式於指定期限前要求本集團任何成員公司或合資公司償還或支付任何債項，或本集團任何成員公司或合資公司須支付者；或
- (xviii) 本集團任何成員公司或合資公司被下令或呈請清盤，或本集團任何成員公司與其債權人達成任何債務重整協議或安排，或本集團任何成員公司或合資公司訂立債務償還安排，或本集團任何成員公司或合資公司的任何清盤決議案或委任臨時清盤人、接管人或管理人以接管本集團任何成員公司或合資公司所有或部分重大資產或事務或本集團任何成員公司或合資公司發生任何類似事情，

而聯席全球協調人全權認為上述情況個別或共同(1)已經或將會或可能會對本集團的整體資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或境況或表現產生重大不利影響；或(2)已經或將會或可能會對全球發售能否成功或香港公開發售的申請水平或國際發售的踴躍程度產生重大不利影響；或(3)令或將令或可能令進行全球發售或推銷全球發售變得不明智、不適當或不實際可行；或(4)已經或將會或可能令香港包銷協議的任何部分(包括包銷)不能夠遵照其條款履行，或妨礙根據全球發售或其包銷處理申請及／或付款；或

(b) 聯席全球協調人獲悉：

- (i) 本招股章程、申請表格及／或本公司或代表本公司就香港公開發售刊發或使用的任何通知、公佈、廣告、通訊或其他文件(包括其任何增補或修訂)(「香港公開發售文件」)所載的任何陳述在刊發當時或其後在任何重大方面失實、

包 銷

不正確或具誤導性，或香港公開發售文件中所載的任何預測、估計、意見表達、意向或預期非公平誠實及並非依據合理假設作出；或

- (ii) 發生或發現任何事宜，而該等事宜倘在緊接本招股章程日期前發生或被發現，則會構成任何香港公開發售文件(包括其任何增補或修訂)的重大遺漏；或
- (iii) 香港包銷協議或國際包銷協議任何訂約方(任何香港包銷商或國際包銷商除外)重大違反其應負的任何責任；或
- (iv) 導致或可能導致本公司或控股股東(作為彌償保證方)根據香港包銷協議須承擔任何重大責任的任何事件、行動或遺漏；或
- (v) 經擴大集團的任何成員公司的資產、負債、業務、一般事務、管理、前景、股東權益、利潤、虧損、經營業績、財務或其他狀況或境況或表現出現任何重大不利變動或可能涉及重大不利變動的任何發展；或
- (vi) 本公司或控股股東根據香港包銷協議作出的任何聲明、保證、協議或承諾遭違反，或發生任何事件或出現任何情況導致上述任何聲明、保證、協議或承諾在任何重大方面失實或不準確；或
- (vii) 於上市日期或之前，聯交所上市委員會拒絕或並未批准根據全球發售將予發行的股份(包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何額外股份)上市及買賣(受慣例所限者除外)，或批准已授出但其後被撤回、附加條件(按慣例者除外)或不予發出；或
- (viii) 本公司撤回本招股章程(及／或就全球發售刊發或使用的任何其他文件)或全球發售。

根據上市條例對聯交所作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

根據上市規則第10.08條，我們已向聯交所承諾，自上市日期起計六個月內，我們不會發行其他股份或可轉換為本公司股本證券的證券(不論是否屬已上市類別)或就該發行訂立任何協議(不論該股份或證券發行會否將於交易開始日期起計六個月內完成)，惟就根據上市規則第10.08條訂明的情況或資本化發行、全球發售(包括根據超額配股權的行使)及根據購股權計劃授出及行使購股權除外。

(B) 我們的控股股東作出的承諾

根據上市規則第10.07條，控股股東各自已向聯交所及本公司承諾，除根據全球發售(包

括根據超額配股權的行使及借股協議項下擬進行的任何交易)外，其將不會並將促使其相關登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程日期披露其股權所提述日期起至上市日期當日起計六個月完結當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其為實益擁有人的任何股份或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；及
- (b) 於上文(a)段所述期間屆滿當日開始的另外六個月期間，出售或訂立任何協議出售相關股份或以其他方式就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，致使緊隨上述出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其不再為本公司的控股股東。

各控股股東已向聯交所及本公司承諾，於本招股章程日期披露其於本公司股權所提述日期起至上市日期當日起計12個月完結當日止期間內，根據上市規則第10.07(2)條附註3，其將：

- (i) 根據上市規則第10.07(2)條附註2於其將實益擁有的任何股份質押或押記予認可機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》)時，隨即書面通知本公司該項質押或押記事宜，以及所質押或押記的本公司股份數目；及
- (ii) 於其獲任何股份承質押人或承押記人口頭或書面表示，任何該等已質押或已承押股份將被出售時，隨即書面通知本公司該等表示的內容。

我們亦將於獲控股股東告知任何上述事項(如有)後，盡快知會聯交所，並於獲告知該等事項後，按照上市規則第2.07C條的公佈規定盡快披露該等事項。

向香港包銷商作出的承諾

(A) 本公司作出的承諾

我們已根據香港包銷協議分別向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人承諾，除資本化發行、根據全球發售(包括根據超額配股權)發售及銷售發售股份及根據購股權計劃授出及行使購股權外，除非符合上市規則的規定，否則不會並將促使本集團各其他成員公司不會於香港包銷協議日期起至上市日期後六個月之日止(包括該日)期間(「首六個月期間」)，在未經獨家保薦人及聯席全球協調人(為其本身及代表香港包銷商)的事先書面同意下：

- (a) 配發、發行、銷售、接納認購、要約配發、發行或銷售、訂約或協議配發、發行或銷售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合約或認購或購買的權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或配發、發行或

銷售的權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於(不論直接或間接，有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)或當中任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本集團有關其他成員公司任何股份(倘適用)或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利)，或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)；或

- (b) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券、或本集團有關其他成員公司的任何股份或其他證券(倘適用)或當中任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取任何股份或本集團有關其他成員公司的任何股份(倘適用)的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買上述者的其他權利)的所有權的全部或任何部分經濟後果；或
- (c) 訂立與上文(a)或(b)段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (d) 要約或協議進行上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易或宣佈進行有關交易的意向，

而於各情況下，均不論上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或本集團該其他成員公司的股份或其他證券(如適用)或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他股份或證券的發行是否將於首六個月期間完成)。倘於首六個月期間屆滿之日起計六個月期間(「第二個六個月期間」)，本公司訂立上文(a)、(b)或(c)段所述任何交易或要約或協議進行任何該等交易或宣佈進行有關交易的任何意向，本公司須採取一切合理步驟以確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。各控股股東已向聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人各自承諾督促本公司恪守上述承諾。

(B) 我們的控股股東作出的承諾

控股股東各自已分別向本公司、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、香港包銷商及獨家保薦人承諾，除根據借股協議外，未經獨家保薦人及聯席全球協調人(代表香港包銷商)事先書面同意且除非符合上市規則(包括但不限於上市規則第10.07條附註(2))的規定：

- (a) 於首六個月期間任何時間，彼／其將不會並將促使彼／其聯繫人或彼／其所控制的公司或為彼／其持有信託之任何代名人或受託人或根據彼／其為財產託管者的任何信託不會：
 - (i) 銷售、要約銷售、訂約或協議銷售、按揭、押記、質押(於全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)以認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)為受益人，為換取真正商業貸款而質押或押記本公司已發行股本除外)、抵押、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合約或購買權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或銷售權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於(不論直接或間接，有條件或

無條件)本公司任何股份或其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利)，或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券；或

- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券或當中任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利)的所有權的全部或任何部分經濟後果；或
 - (iii) 訂立與上文(a)(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
 - (iv) 要約或協議進行上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易或宣佈進行有關交易的意向，而於各情況下，均不論上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或以現金或其他方式進行交收(不論該等股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成)；
- (b) 彼／其將不會於第二個六個月期間訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，或要約或協議進行有關交易或宣佈進行有關交易的任何意向，以致緊隨該等交易的任何出售、轉讓或處置或於根據該等交易行使或強制執行任何購股權、權利、權益或產權負擔後其將不再為本公司「控股股東」(如上市規則所定義)；及
- (c) 於第二個六個月期間屆滿前，倘彼／其訂立上文(a)(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易，或要約或協議進行有關交易或宣佈進行有關交易的任何意向，彼／其將採取一切合理步驟以確保其將不會導致本公司的證券出現混亂或虛假市場情況。

孫桐民先生、孫琦女士及Keen Everlasting Harmony已各自於2014年6月16日或前後訂立以本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)為受益人的禁售協議，據此，彼等各自共同向各聯席全球協調人及其他包銷商承諾，彼等各自將受上文所載控股股東已承諾遵守的相同禁售限制所限。

控股股東各自已向聯席全球協調人及香港包銷商進一步承諾，於香港包銷協議日期起直至上市日期後12個月屆滿當日止期間內任何時間：

- (i) 如彼／其質押或抵押其實益擁有的任何本公司證券或該等證券的權益，會立即書面通知本公司及聯席全球協調人該質押或抵押以及所質押或抵押的本公司證券數目；及
- (ii) 如彼／其收到任何承押人或承押記人口頭或書面表示將會出售任何已質押或已抵押的本公司證券或該等證券的權益，會將該意向立即書面通知本公司及聯席全球協調人。

首次公開發售前投資者作出的承諾

Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony 以及彼等各自的最終實益擁有人各自已於2014年6月16日或前後訂立以本公司及聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)為受益人的禁售協議，據此，彼等各自共同向聯席全球協調人及其他包銷商承諾，未經聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)事先書面同意，於首六個月期間，彼等各自將不會：

- (i) 銷售、要約銷售、訂約或協議銷售、按揭、押記、質押、抵押、借出、授出或銷售任何購股權、認股權證、合約或購買權利、授出或購買任何購股權、認股權證、合約或銷售權利，或以其他方式轉讓或出售或設立產權負擔於，或同意轉讓或出售或設立產權負擔於(不論直接或間接，有條件或無條件)本公司任何股份或其他證券或分別當中任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或 Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony (視乎情況而定)各自的股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利)，或就發行存託憑證向託管商寄存本公司任何股份或其他證券或 Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony (視乎情況而定)各自的任何股份或其他證券；或
- (ii) 訂立任何掉期或其他安排以向他人轉讓本公司任何股份或其他證券或 Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony (視乎情況而定)各自的任何股份或其他證券或分別當中任何權益(包括但不限於可轉換、可兌換或可行使為任何股份或 Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony (視乎情況而定)各自的股份或本身代表可收取有關股份的權利的任何證券，或任何認股權證或可購買有關股份的其他權利)的所有權的全部或任何部分經濟後果；或
- (iii) 訂立與上文(i)或(ii)分段所述任何交易具相同經濟效益的任何交易；或
- (iv) 要約或協議進行上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易或宣佈進行有關交易的意向，而於各情況下，均不論上文(i)、(ii)或(iii)分段所述任何交易是否將以交付本公司股份或其他證券或 Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony (視乎情況而定)各自的任何股份或其他證券或以現金或其他方式進行交收(不論本公司該等股份或其他證券或 Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source 以及 Grace Sky Harmony (視乎情況而定)各自的任何股份或其他證券的發行是否將於首六個月期間完成)。

彌償保證

我們及控股股東同意就獨家保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及香港包銷商可能蒙受的若干損失作出彌償保證，該等損失包括(其中包括)因其履行香港包銷協議所規定的責任及因本公司違反香港包銷協議所引起的損失。

香港包銷商於本公司的權益

除根據相關香港包銷協議所須履行的責任及本招股章程另行披露者外，香港包銷商概無擁有本公司的任何控股權益，亦概無擁有可認購或提名他人認購本公司的證券的任何權利或選擇權（不論可否依法執行）。

於全球發售完成後，香港包銷商及其聯屬公司可能因履行其於香港包銷協議項下責任而持有部分股份。

國際發售

國際包銷協議

就國際發售而言，預期我們及控股股東將於2014年6月20日或前後與（其中包括）國際包銷商訂立國際包銷協議。根據國際包銷協議，國際包銷商在該協議所載的若干條件所限下，個別地同意促使認購人認購根據國際發售提呈發售之國際發售股份，或如未能辦妥，則認購其各自適用部分根據國際發售未認購之國際發售股份。

超額配股權

我們將向國際包銷商授出超額配股權，於國際包銷協議日期至2014年7月20日（即截止遞交香港公開發售申請日期後第30日）期間內由聯席全球協調人（代表國際包銷商）行使，隨時要求本公司按發售價配發及發行總額最多為87,000,000股額外股份，合共相當於根據全球發售初步提呈發售的股份數目約15%，以補足國際發售下的超額分配（如有）。

佣金及開支

根據香港包銷協議的條款及條件，香港包銷商將就根據香港公開發售初步發售的香港發售股份收取合共3,000,000港元的包銷佣金。就重新分配至國際發售的未獲認購香港發售股份而言，我們將按比例扣減香港包銷商的包銷佣金金額，且自香港包銷商的包銷佣金中扣減的相關款項將會支付予相關國際包銷商。

本公司將承擔的估計包銷佣金及獨家保薦人費用連同聯交所上市費、證監會交易徵費、聯交所交易費及有關全球發售的其他開支總額估計合共為約108.2百萬港元。

保薦人的獨立性

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

承銷團成員的活動

香港公開發售及國際發售的包銷商(統稱為「承銷團成員」)及其聯屬人士，可能各自個別進行並不構成包銷或穩定價格過程一部分的各種活動(於下文進一步描述)。

承銷團成員及其聯屬人士為與全世界多個國家均有聯繫的多元化金融機構。該等實體為其本身及為其他人士從事廣泛的商業及投資銀行業務、經紀、基金管理、買賣、對沖、投資及其他活動。就股份而言，該等活動可包括為作為股份買家及賣家的代理行事、以當事人身份與該等買家及賣家進行交易、股份坐盤買賣及進行場外或上市衍生產品交易或上市及非上市證券交易(包括發行證券，例如在證券交易所上市的衍生認股權證)，而該等交易的相關資產包括股份。該等活動可能要求該等實體進行涉及直接或間接地購買及出售股份的對沖活動。所有該等活動可於香港及世界其他地區發生，並可能導致承銷團成員及其聯屬人士於股份、包括股份的多項一籃子證券或指數、可能購買股份的基金單位，或有關任何上述者的衍生產品持有好倉及／或淡倉。

就承銷團成員或其聯屬人士於聯交所或於任何其他證券交易所發行任何以股份作為其相關證券的上市證券而言，交易所的規則可能要求該等證券發行人(或其一名聯屬人士或代理)作為有關證券的市場莊家或流動資金提供者，而於大多數情況下，這亦將導致股份對沖活動。

所有該等活動均可能於本招股章程「全球發售的架構」一節所述穩定價格期間內及結束之後發生。該等活動可能影響股份的市值或價值、股份流動資金或成交量及股份價格波幅，而每日出現的影響程度亦難以估計。

當從事任何該等活動時，謹請注意承銷團成員將受到限制，包括以下限制：

- (a) 承銷團成員(穩定價格操作人或任何待其行事的人士除外)一概不得就分配發售股份進行任何交易(包括發行或訂立任何有關發售股份的期權或其他衍生交易)，無論是於公開市場或其他地方，以將任何發售股份的市價穩定或維持於與其原於公開市場的市價不同的水準；及
- (b) 承銷團成員須遵守所有適用法律及法規，包括證券及期貨條例中就市場失當行為作出的規定，包括禁止內幕交易、虛假交易、操控股價及操縱證券市場的條文。

全球發售的架構

全球發售

本招股章程乃就構成全球發售部分的香港公開發售而刊發。全球發售包括(可予調整並視乎超額配股權行使與否而定)：

- (a) 根據下文「香港公開發售」所述在香港發售58,000,000股股份(可按下文所述調整)的香港公開發售；及
- (b) 根據S規例以離岸交易方式在美國境外(包括向香港的專業及機構投資者)及根據第144A條在美國境內向合資格機構買家發售合共522,000,000股股份(可按下文所述調整)的國際發售。

投資者可根據香港公開發售申請認購股份或表示有意(如符合資格)根據國際發售申請認購股份，惟不可同時提出兩項申請。

根據香港公開發售及國際發售分別提呈發售的股份數目或會根據下文「香港公開發售—重新分配」分節所述進行重新分配。

香港公開發售

初步提呈發售的股份數目

本公司按發售價初步提呈發售58,000,000股股份(相當於根據全球發售初步可供認購的股份約10%)供香港公眾認購。根據香港公開發售初步提呈發售的股份數目將相當於在緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司經擴大已發行股本約2.248%，惟可在國際發售與香港公開發售之間重新分配發售股份。

香港公開發售供香港公眾人士、機構及專業投資者認購。專業投資者一般包括經紀、交易商、日常業務涉及股份及其他證券買賣的公司(包括基金經理)，以及經常投資股份及其他證券的企業實體。

香港公開發售的完成須待下文「全球發售的條件」分節所載條件達成後方可作實。

分配

根據香港公開發售向投資者分配的股份將僅基於所接獲香港公開發售的有效申請數目而釐定。分配基準或會因申請人有效申請的香港發售股份數目而有所不同。香港發售股份的分配可能(如適用)包括抽籤，此意味部分申請人可能獲分配的股份數目會較其他申請相同數目香港發售股份的申請人為高，而不中籤的申請人可能不會獲得任何香港發售股份。

就分配而言，香港公開發售可供認購的香港發售股份總數最初將會被平均分為以下兩組：

- 甲組：甲組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購發售股份，而總價為5百

全球發售的架構

萬港元或以下(不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)的申請人。任何零碎認購申請將分配予甲組；及

- 乙組：乙組的香港發售股份將按公平基準分配予申請認購發售股份，而總價為5百萬港元以上(不包括應付的經紀佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)至乙組總值的申請人。

僅就本段而言，香港發售股份的「價格」指申請認購發售股份應付的價格(毋須理會最終釐定的發售價)。

申請人務須注意，甲組及乙組申請的分配比例可能有所不同。如其中一組(而非兩組)的香港發售股份認購不足，則剩餘的香港發售股份將撥入另一組，以滿足該組的需求，並作出相應分配。

申請人只能獲分配甲組或乙組的香港發售股份而不可兩組兼得。重複或懷屬重複的申請及任何超過29,000,000股發售股份的申請會遭拒絕受理。

重新分配

上市規則第18項應用指引第4.2段規定須設立回補機制，倘達到某個預先設定的總需求水準，該機制會將香港發售股份數目增加至佔全球發售提呈發售的發售股份總數的若干百分比。

- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購發售股份數目少於15倍，則發售股份將不會由國際發售重新分配至香港公開發售，使香港公開發售可供認購的發售股份總數達58,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份總數的10%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的15倍或以上但少於50倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目會增加，使香港公開發售可供認購發售股份總數達174,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份30%；
- 倘根據香港公開發售有效申請的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的50倍或以上但少於100倍，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售股份數目會增加，使香港公開發售可供認購的發售股份總數達232,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份40%；及
- 倘根據香港公開發售有效申請認購的發售股份數目相等於香港公開發售初步可供認購發售股份數目的100倍或以上，則由國際發售重新分配至香港公開發售的發售

全球發售的架構

股份數目會增加，使香港公開發售可供認購的發售股份總數達290,000,000股發售股份，佔全球發售初步可供認購發售股份50%。

在各種情況下，重新分配到香港公開發售中的額外發售股份將在甲組及乙組之間進行分配，而因此分配至國際發售項下的發售股份數量將聯席全球協調人認為合適的方式相應減少。

若干情況下，香港公開發售及國際發售中提呈的發售股份可由聯席全球協調人酌情於該等發售之間重新分配。根據前段所述，聯席全球協調人可酌情將國際發售的股份重新分配至香港公開發售，以滿足香港公開發售的有效申請。此外，倘香港公開發售未獲全數認購，則聯席全球協調人可酌情(惟無責任)將全部或其認為適當數額的任何未獲認購香港發售股份重新分配至國際發售。

本招股章程所提述的申請、申請表格、申請股款或申請程序僅與香港公開發售有關。

國際發售

初步提呈發售的股份數目

在上文所述重新分配的規限下，國際發售下初步提呈發售的股份數目將為522,000,000股股份，相當於全球發售下的發售股份90%。國際發售下初步提呈發售的股份數目將佔緊隨資本化發行及全球發售完成後(假設超額配股權未獲行使)本公司經擴大已發行股本約20.2%，惟國際發售與香港公開發售之間的發售股份可進行重新分配。

分配

根據國際發售，國際發售股份將由國際包銷商或通過彼等委任的銷售代理代表本公司有條件配售。國際發售股份將在香港、歐洲及美國境外的其他司法管轄區依據S規例以離岸交易方式向若干專業及機構投資者和其他預期對該等發售股份有大量需求的投資者以及在美國向第144A條所界定合資格機構買家選擇性配售。專業投資者一般包括日常業務涉及買賣股份及其他證券的經紀、證券商、公司(包括基金經理)及定期投資於股份及其他證券的公司實體。國際發售須待香港公開發售成為無條件後方可作實。

根據國際發售進行的發售股份分配將根據「定價及分配」一段所載「累計投標」程序以及多項因素進行，該等因素包括需求程度及時間、有關投資者於有關板塊的投資資產或股本資產總額，以及預期有關投資者於股份在聯交所上市後會否增持及／或持有或出售股份。該等分配旨在使股份按一個達至適當股東群的基礎分配，以使本公司及本公司的股東整體收益。

全球發售的架構

聯席全球協調人(代表包銷商)或會要求已根據國際發售獲發售發售股份及根據香港公開發售提出申請的任何投資者向其提供充分資料，以供其識別香港公開發售的有關申請，並確保該等申請將在任何根據香港公開發售提出的發售股份申請中剔除。

超額配股權

就全球發售而言，預期本公司會向國際包銷商授出超額配股權，由聯席全球協調人(代表國際包銷商)行使。

根據超額配股權，國際包銷商有權(由聯席全球協調人行使)於上市日期起至2014年7月20日，即遞交香港公開發售申請截止日期後第三十日隨時要求本公司按國際發售每股股份相同價格出售最多達87,000,000股股份(佔初步發售股份數目的15%)，以補足國際配售的超額分配(如有)。倘超額配股權獲悉數行使，額外國際發售股份將佔緊接全球發售完成及超額配股權獲行使後我們的經擴大已發行股本總額約3.3%。倘超額配股權獲行使，本公司將會刊發公告。

穩定價格措施

穩定價格措施是包銷商在部分市場上為促進證券分銷所採取的做法。為穩定價格，包銷商可在特定期間內，在二級市場競投或購買新發售證券，以阻止及在可能情況下避免證券首次公開市價跌至低於發售價。該等交易可在獲得准許的所有司法權區根據所有適用法例及規例規定進行(包括香港的法例及規例)。在香港，經進行穩定價格後的售價不可高於發售價。

就全球發售而言，穩定價格操作人或其聯屬公司或代其行事的任何人士(代表包銷商)，可超額分配股份或進行有關交易，以穩定或支持本公司股份的市價，使其高於股份於上市日期後的一段限定期間內原應出現的價格水平。然而，穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士並無責任進行此等行動。該等穩定價格行動一經開始，將由穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士全權酌情進行，且可隨時終止並要求於期限後結束。

在香港根據證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂)進行的穩定價格行動包括：(i)超額分配以防止或盡可能減少股份市價的任何下跌；(ii)出售或同意出售股份，務求建立淡倉以防止或盡可能減少股份市價的任何下跌；(iii)根據超額配股權購買或認購或同意購買或認購股份，為根據以上(i)或(ii)建立的持倉平倉；(iv)純粹因防止或盡可能減少股份市價的任何下跌而購買或同意購買任何股份；(v)出售或同意出售任何股份以為因上述購買而建立的持倉平倉；及(vi)建議或意圖進行如(ii)、(iii)、(iv)或(v)段所述的任何事情。

全球發售的架構

有意申請發售股份的人士及投資者應特別留意：

- 穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士或會就穩定價格行動而維持股份好倉，且無法確定維持該等好倉的程度及時期；
- 穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士一旦將任何該類好倉平倉及在公開市場出售後，或會對股份的市價造成不利影響；
- 為支持股份價格而採取穩定價格行動的時間不可長於穩定價格期。穩定價格期由上市日期開始，並預期於2014年7月20日(星期日)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第三十日)結束。於該日後，由於不得再進行任何行動以支撐股份價格，股份的需求以至股份價格可能下跌；
- 進行任何穩定價格行動不能確保股價可維持於或高於發售價；及
- 於穩定價格行動過程中的出價或交易，可等於或低於發售價的價格，因此亦可按低於申請人或投資者所支付的發售股份價格進行。

超額分配

於進行有關全球發售的任何股份超額分配後，穩定價格操作人、其聯屬公司或代其行事的任何人士可透過(其中包括)使用穩定價格操作人、其聯屬公司及代其行事的任何人士於二手市場包銷的股份、行使全部或部分超額配股權，或通過下文提到的借股安排或一併使用該等方法以補足該等超額分配。任何該等包銷將遵照香港現行的法例、規則及法規(包括根據證券及期貨條例制訂有關穩定價格的證券及期貨(穩定價格)規則(經修訂))進行。可超額分配的股份數目將不會超過可能根據超額配股權獲悉數行使而出售的股份數目，即87,000,000股股份，佔根據全球發售初步可供認購的發售股份最多15%。

借股協議

為方便結算全球發售的超額分配，穩定價格操作人可根據借股協議選擇向正宏借入最多87,000,000股股份。借股協議項下的借股安排將遵守上市規則第10.07(3)條所載的規定。

定價及分配

釐定發售價

國際包銷商將收集有意投資者擬在國際發售中認購發售股份的踴躍程度。有意的專業、機構及其他投資者將須表明擬在國際發售中按不同價格或某一價格認購的發售股份數目。預期此「累計投標」過程將一直進行至截止遞交香港公開發售申請日期或前後。

全球發售的架構

就全球發售下各項發售，發售股份價格將由聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司於定價日(預期為2014年6月20日或前後，且無論如何不遲於2014年6月24日)協商釐定，而根據各項發售將予分配的發售股份數目則於其後不久釐定。

發售價範圍

除非在不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午另行公佈，否則發售價將不會高於每股股份2.90港元，且預期不會低於每股股份2.30港元，詳情請參閱下文。有意投資者謹請注意，將於定價日釐定的發售價可能(但預期不會)低於本招股章程所列指示性發售價範圍。

申請時應付價格

根據香港公開發售，香港發售股份的申請人須於申請時支付最高發售價每股香港發售股份2.90港元，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。倘發售價低於2.90港元，本公司將不計利息向獲接納申請人退還相應款項(包括多繳申請款項應佔的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)。

倘本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)因任何原因無法於2014年6月24日或之前就發售價達成協議，全球發售將不會進行並告失效。

調低指示性發售價範圍及／或調減發售股份數目

聯席全球協調人(代表包銷商)如認為適當，可根據有意認購的專業、機構及其他投資者在累計投標過程表現的踴躍程度，於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午或之前隨時調低指示性發售價範圍及／或調減發售股份數目至低於本招股章程所述者。在此情況下，我們將在決定作出有關調減後盡快、且無論如何不遲於遞交香港公開發售申請截止日期當日上午在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊登，並於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (www.yidachina.com.cn) 發佈調減通知。刊發該通知後，經修訂的指示性發售價範圍及／或發售股份數目將為最終及不可推翻，而聯席全球協調人(代表包銷商)與本公司協定的發售價將定於經修訂範圍內。有關通知亦會包括確認或修訂(如適用)本招股章程現時所載的營運資金簡明、全球發售統計數據及任何因上述調減而可能有重大變動的其財務資料。

提交香港發售股份申請前，申請人須留意，任何有關調低指示性發售價範圍及／或調減發售股份數目的公佈可能於遞交香港公開發售申請截止日期當日方作出。倘並無刊登任何有關公告，發售股份數目將不會減少及／或發售價(如聯席全球協調人(代表包銷商))與本公司協定在任何情況下均不會超出本招股章程所述的發售價範圍。香港公開發售申請人應注意，申請一經遞交，即不得撤回。然而，倘調減發售股份數目及／或調低發售價範圍，

全球發售的架構

香港公開發售申請人將獲通知確認其申請。倘申請人已接獲通知惟並無根據通知程序確認其申請，所有未經確認之申請將被撤銷。

倘調減發售股份數目，則聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所提呈的發售股份數目，惟香港公開發售的發售股份數目不得少於全球發售可供認購發售股份總數的10%（假設超額配股權並無獲行使）。在若干情況下，聯席全球協調人可酌情重新分配香港公開發售及國際發售所發售的發售股份。

公佈發售價及分配基準

最終發售價、全球發售的認購踴躍程度、香港發售股份的申請結果及配發基準，預期於2014年6月26日在南華早報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登，並將在聯交所網頁（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.yidachina.com.cn）公佈。

包銷

香港公開發售由香港包銷商根據香港包銷協議的條款全數包銷，惟須待本公司與聯席全球協調人（代表包銷商）協定發售價後方可作實。

我們預期於定價日或前後訂立有關國際發售的國際包銷協議。

該等包銷安排及包銷協議概述於本招股章程「包銷」一節。

全球發售的條件

所有發售股份申請須待達成以下條件後方可接納：

- 聯交所上市委員會批准已發行股份及根據資本化發行及全球發售（包括因行使超額配股權而可供認購之額外股份）（僅受配發規限）將予發行的股份上市及買賣，而且有關上市及買賣批准並無在股份開始在香港聯交所買賣前遭撤銷；
- 我們與聯席全球協調人（代表包銷商）已正式協定發售價；
- 於定價日或前後簽立及交付國際包銷協議；及
- 香港包銷商根據香港包銷協議的責任及國際包銷商根據國際包銷協議的責任須於香港包銷協議或國際包銷協議的指定日期及時間或之前（除非有關條件於該等日期及時間或之前獲有效豁免）成為並仍為無條件，且並無根據各自協議條款終止。

全球發售的架構

倘因任何理由使本公司與聯席全球協調人(代表包銷商)未能於2014年6月24日或之前協定發售價，則全球發售不會進行且將告失效。

香港公開發售及國際發售各自須待(其中包括)另一項發售成為無條件且並無根據各自條款終止，方告完成。

倘上述條件未能在指定日期及時間前達成或獲豁免，則全球發售將告失效，並須即時知會聯交所。我們將於香港公開發售失效翌日在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)刊發香港公開發售失效的通告。在此情況下，所有申請股款將根據本招股章程「如何申請香港發售股份 — 14.寄發／領取股票及退款」分節所載條款，不計利息退還所有申請款項。同時，所有申請股款將存入在收款銀行或香港法例第155章《銀行業條例》下其他香港持牌銀行開設的獨立銀行賬戶。

發售股份的股票在全球發售在各方面成為無條件，及本招股章程「包銷 — 包銷安排及費用 — 香港公開發售 — 終止理由」一節所述終止權利並無獲行使的情況下，方會於2014年6月27日上午8時正成為所有權的有效憑證。

股份將獲納入中央計算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣，且本公司符合香港結算的證券收納規定，股份將獲香港結算確認為合資格證券，自股份開始買賣當日或香港結算所決定任何其他日期起，在中央結算系統記存、結算和交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間交易的交收須在交易日後第二個營業日在中央結算系統進行。

中央結算系統內的所有活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則和中央估價系統運作程序規則進行。由於有關安排將影響投資者之權利及權益，故彼等須向證券經紀或其他專業徵詢有關交收安排詳情之意見。

本公司已作出一切必要安排，使股份獲准納入中央結算及交收系統。

買賣安排

假設香港公開發售於2014年6月27日上午8時正或之前在香港成為無條件，預期股份將於2014年6月27日上午9時正開始在聯交所買賣。

股份將以每手2,000股為單位進行買賣。

1. 申請方法

閣下如申請香港發售股份，則不得申請或表示有意申請認購國際發售股份。

閣下可通過以下其中一種方法申請香港發售股份：

- 使用白色或黃色申請表格；
- 在網上透過白表eIPO服務(www.eipo.com.hk)申請；或
- 以電子方式促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

除非閣下為代名人且於申請時提供所需資料，否則閣下及閣下的聯名申請人概不得提出超過一份申請。

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商及彼等各自的代理可酌情拒絕或接納全部或部分申請而毋須給予任何理由。

2. 可提出申請的人士

如閣下或閣下為其利益提出申請的人士符合以下條件，可以白色或黃色申請表格申請認購香港發售股份：

- 年滿18歲或以上；
- 擁有香港地址；
- 身處美國境外且並非美國籍人士(定義見美國證券法S規例)；及
- 並非中國法人或自然人。

如閣下在網上透過白表eIPO服務提出申請，除以上條件外，閣下亦須：(i)擁有有效的香港身份證號碼；及(ii)提供有效電郵地址及聯絡電話號碼。

如閣下為公司，申請須以個別成員名義提出。如閣下為法人團體，申請表格須經獲正式授權人員簽署，並註明其所屬代表職銜及蓋上公司印鑑。

如申請由獲得有效授權書正式授權的人士提出，則聯席全球協調人可在申請符合彼等認為合適的條件下(包括出示授權證明)，酌情接納有關申請。

聯名申請人不得超過四名。聯名申請人不可透過白表eIPO服務的方式申請認購香港發售股份。

除上市規則批准外，下列人士概不得申請認購任何香港發售股份：

- 本公司及／或其任何附屬公司股份的現有實益擁有人；
- 本公司及／或其任何附屬公司的董事或行政總裁；

如何申請香港發售股份

- 本公司的關連人士或緊隨全球發售完成後成為本公司關連人士的人士；
- 上述任何人士的聯繫人；及
- 已獲分配或已申請認購任何國際發售股份或以其他方式參與國際發售的人士。

3. 申請香港發售股份

應使用的申請管道

閣下如欲以本身名義獲發行香港發售股份，請使用**白色**申請表格或透過指定網站 www.eipo.com.hk 在網上提出申請。

閣下如欲以香港結算代理人的名義獲發行香港發售股份，並直接存入中央結算系統，記存於閣下本身或閣下指定的中央結算系統參與者股份戶口，請使用**黃色**申請表格，或以電子方式透過中央結算系統向香港結算發出指示，促使香港結算代理人代表閣下提出申請。

索取申請表格的地點

閣下可於2014年6月17日(星期二)上午9時正至2014年6月20日(星期五)中午12時正的正常營業時間內於下列地點索取**白色**申請表格及招股章程：

(1) 香港包銷商的下列任何一間辦事處：

德意志銀行香港分行	香港九龍柯士甸道西1號 環球貿易廣場 52樓
花旗環球金融亞洲有限公司	香港 中環 花園道3號 花旗廣場 花旗銀行大廈50樓
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樓
招銀國際融資有限公司	香港 中環 夏慤道12號 美國銀行中心 18樓1803-4室
建銀國際金融有限公司	香港 中環 干諾道中3號 中國建設銀行大廈12樓
廣發證券(香港)經紀有限公司	香港 德輔道中189號 李寶椿大廈29及30樓

如何申請香港發售股份

(2) 下列東亞銀行有限公司及永隆銀行有限公司的任何分行：

(i) 東亞銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島	德輔道西88號分行	上環德輔道西88號 普頓臺地下2-3舖
	軒尼詩道399號分行	灣仔軒尼詩道399號 東區商業大廈地下
	北角分行	北角英皇道326-328號
	筲箕灣分行	筲箕灣筲箕灣道289-293號 嘉福大廈地下
九龍	太子分行	太子彌敦道776-778號 恆利商業大廈地下
	尖沙咀分行	尖沙咀彌敦道96號 美敦大廈A及B號
	油麻地分行	油麻地彌敦道526號地下
新界	大圍分行	沙田大圍道16-18號祥豐大樓
	東港城分行	將軍澳重華路8號 東港城2樓217B號
	荃灣分行	荃灣沙咀道239-243號

(ii) 永隆銀行有限公司

	分行名稱	地址
港島	總行	德輔道中45號
	北角分行	英皇道361號
九龍	旺角分行	彌敦道636號永隆銀行中心地庫
	尖沙咀分行	加拿分道4號
新界	元朗分行	安寧路37號

閣下可於2014年6月17日(星期二)上午9時正至2014年6月20日(星期五)中午12時正的正常辦公時間內於下列地點索取**黃色**申請表格及本股章程：

- 香港德輔道中199號無限極廣場2樓香港結算存管處服務櫃檯；或
- 閣下的股票經紀。

遞交申請表格的時間

閣下填妥的**白色**或**黃色**申請表格連同隨附註明以「東亞銀行受託代管有限公司 — 億達中國公開發售」為抬頭人的支票或銀行本票付款，必須於下列時間投入上文所列任何收款銀行分行的特備收集箱內：

- 2014年6月17日(星期二) — 上午9時正至下午5時正
- 2014年6月18日(星期三) — 上午9時正至下午5時正
- 2014年6月19日(星期四) — 上午9時正至下午5時正
- 2014年6月20日(星期五) — 上午9時正至中午12時正

申請登記時間為2014年6月20日(星期五)上午11時45分至中午12時正，申請截止日期或本節「惡劣天氣對開始辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

4. 申請的條款及條件

閣下應仔細按照申請表格的詳細指示填寫申請；否則，閣下的申請或被拒絕。

透過提交一份申請表格或透過**白表eIPO**申請，閣下(其中包括)：

- (i) 承諾簽立所有相關文件，並指示及授權本公司及／或作為本公司代理的聯席全球協調人(或彼等的代理或代名人)，為按照細則的規定將閣下獲分配的任何香港發售股份以閣下名義或以香港結算代理人名義登記而代表閣下簽立任何文件及代表閣下作出所有必需事情；
- (ii) 同意遵守公司條例、公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則；
- (iii) 確認閣下已細閱本招股章程及申請表格所載的條款及條件以及申請程序，並同意受其約束；
- (iv) 確認閣下已接獲及細閱本招股章程，提出申請時也僅依據本招股章程載列的資料及陳述，而除本招股章程任何補充文件外，不會依賴任何其他資料或陳述；
- (v) 確認閣下知悉本招股章程內有關全球發售的限制；
- (vi) 同意本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士現時及日後均毋須對並非載於本招股章程(及其任何補充文件)的任何資料及陳述負責；
- (vii) 承諾及確認閣下或閣下為其利益提出申請的人士並無申請或接納或表示有意認購(亦不會申請或接納或表示有意認購)國際發售的任何發售股份，亦並未參與國際發售；

如何申請香港發售股份

- (viii) 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向彼等披露有關閣下或閣下為其利益提出申請的人士的任何個人資料；
- (ix) 倘香港境外任何地方的法例適用於閣下的申請，則同意及保證閣下已遵守所有有關法例，且本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商及彼等各自的高級職員或顧問概不會因接納閣下的購買要約，或閣下在本招股章程及申請表格所載的條款及條件項下的權利及責任所引致的任何行動，而違反香港境外的任何法例；
- (x) 同意閣下的申請一經接納，即不得因無意的失實陳述而撤銷；
- (xi) 同意閣下的申請受香港法例規管；
- (xii) 聲明、保證及承諾：(i) 閣下明白香港發售股份不曾亦不會根據美國證券法登記；及(ii) 閣下及閣下為其利益申請香港發售股份的人士均身處美國境外(定義見S規例)，又或屬S規例第902條第(h)(3)段所述的人士；
- (xiii) 保證閣下提供的資料真實及準確；
- (xiv) 同意接納所申請數目或根據申請分配予閣下但數目較少的香港發售股份；
- (xv) 授權本公司將閣下的姓名／名稱或香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並授權本公司及／或其代理以普通郵遞方式按申請所示位址向閣下或聯名申請的首名申請人發送任何股票及／或電子退款指示及／或任何退款支票，郵誤風險由閣下承擔，除非閣下已選擇親身領取股票及／或退款支票；
- (xvi) 聲明及表示此乃閣下為本身或為其利益提出申請的人士提出及擬提出的唯一申請；
- (xvii) 明白本公司、董事及聯席全球協調人將依據閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- (xviii) (如本申請為閣下本身的利益提出)保證閣下或作為閣下代理的任何人士或任何其他人士不曾亦不會為閣下的利益以**白色**或**黃色**申請表格又或向香港結算或透過**白表eIPO**服務發出**電子認購指示**而提出其他申請；及
- (xix) (倘閣下作為代理為另一人士的利益提出申請)保證(i) 閣下(作為代理或為該人士利益)或該人士或任何其他作為該人士代理的人士不曾亦不會以**白色**或**黃色**申請表格、或向香港結算發出**電子認購指示**提出其他申請；及(ii) 閣下獲正式授權作為該人士的代理代為簽署申請表格或發出電子認購指示。

黃色申請表格的其他指示

詳情請參閱黃色申請表格。

5. 透過白表eIPO服務提出申請

一般事項

符合「可提出申請的人士」一節所載條件的個別人士可透過www.eipo.com.hk使用白表eIPO服務申請以閣下本身名義獲配發及登記的發售股份。

透過白表eIPO服務提出申請的詳細指示載於指定網站。如閣下未有遵從有關指示，閣下的申請或會不獲受理，亦可能不會提交予本公司。如閣下透過指定網站提出申請，閣下即授權白表eIPO服務供應商，根據本招股章程所載的條款及條件(按白表eIPO服務的條款及條件補充及修訂)提出申請。

遞交白表eIPO服務申請的時間

閣下可於2014年6月17日(星期二)上午9時正至2014年6月20日(星期五)上午11時30分，透過白表eIPO服務供應商(www.eipo.com.hk(每日)24小時，申請截止當日除外)遞交閣下的申請，而全數繳付申請股款的截止時間為2014年6月20日(星期五)或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間中午12時正。

重複申請概不受理

倘閣下透過白表eIPO服務提出申請，則閣下一經就本身或為閣下利益而向白表eIPO發出以認購香港發售股份的電子認購指示並完成支付相關股款，即被視為已提出實際申請。為免生疑問，倘根據白表eIPO服務發出超過一份電子認購指示並取得不同付款參考編號，但並無就某特定參考編號全數繳足股款，則不構成實際申請。

如閣下疑屬通過白表eIPO服務或任何其他方式遞交超過一份申請，閣下的所有申請概不受理。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出電子認購指示的申請人均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

保護環境

白表eIPO最明顯的好處是可以自助形式及經電子申請途徑節省用紙量。香港中央證券登記有限公司，作為指定的白表eIPO服務供應商，會就每份經www.eipo.com.hk遞交的「億達中國控股有限公司」白表eIPO申請，捐出港幣兩元以支持由「香港地球之友」發起的「飲水思源—香港林」計劃。

6. 透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示提出申請

一般事項

中央結算系統參與者可根據與香港結算簽訂的參與者協議、中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則發出**電子認購指示**申請香港發售股份，以及安排支付申請款項及支付退款。

如閣下為**中央結算系統投資者戶口持有人**，可致電2979 7888透過「結算通」電話系統或透過中央結算系統互聯網系統 (<https://ip.ccass.com>) (根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序) 發出**電子認購指示**。

閣下亦可親臨以下地點填妥輸入認購指示的表格，由香港結算代為輸入**電子認購指示**：

香港中央結算有限公司
客戶服務中心
香港
德輔道中199號
無限極廣場2樓

本招股章程副本亦可在上述位址索取。

閣下如**非中央結算系統投資者戶口持有人**，可指示閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)透過中央結算系統終端機發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

屆時閣下將被視作已授權香港結算及／或香港結算代理人將閣下的申請資料轉交本公司、聯席全球協調人及本公司的香港證券登記處。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示

若閣下發出了電子認購指示申請香港發售股份，並由香港結算代理人代為簽署**白色**申請表格：

- (i) 香港結算代理人僅作為閣下的代名人行事，毋須對任何違反**白色**申請表格或本招股章程條款及條件的情況負責；
- (ii) 香港結算代理人將代表閣下作出下列事項：
 - 同意將獲配發的香港發售股份以香港結算代理人名義發行，並直接存入中央結算系統，記存於代表閣下的中央結算系統參與者股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口；
 - 同意接納所申請數目或獲分配的任何較少數目的香港發售股份；
 - 承諾及確認閣下並無申請或接納、亦不會申請或接納或表示有意認購國際發售的任何發售股份；
 - (如申請指示乃為閣下利益發出)聲明僅發出了一套為閣下利益而發出的電子認購指示；
 - (如閣下為他人的代理)聲明閣下僅發出了一套為該人士利益而發出的電子認購指示，及閣下已獲正式授權作為代理發出該等指示；

如何申請香港發售股份

- 確認閣下明白本公司、董事及聯席賬簿管理人將依賴閣下的聲明及陳述而決定是否向閣下分配任何香港發售股份，閣下如作出虛假聲明，可能會被檢控；
- 授權本公司將香港結算代理人的名稱列入本公司股東名冊，作為閣下獲分配的任何香港發售股份的持有人，並按照本公司與香港結算另行協定的安排發送有關股票及／或退款；
- 確認閣下已閱讀本招股章程所載條款及條件以及申請手續，並同意受其約束；
- 確認閣下已收取及／或閱讀本招股章程的複本，提出申請時亦僅依據本招股章程載列以及本招股章程的任何補充文件所載的資料及陳述；
- 同意本公司、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的董事、高級職員、僱員、合夥人、代理、顧問及參與全球發售的任何其他人士，均毋須對本招股章程以及其任何補充文件並未載列的任何資料及陳述負責；
- 同意應本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、包銷商及／或彼等各自的顧問及代理的要求，向彼等披露閣下的個人資料；
- 同意(在不影響閣下可能擁有的任何其他權利的情況下)由香港結算代理人提出的申請一經接納，即不可因無意的失實陳述而撤銷；
- 同意由香港結算代理人代表閣下提交的申請於開始辦理申請登記後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前不可撤回，而此項同意將成為與本公司訂立的附屬合約，在閣下發出指示時即具有約束力，而因應該附屬合約，本公司同意，除按本招股章程所述任何一項程序外，不會於開始辦理申請登記後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前向任何人士提呈發售任何香港發售股份。然而，若根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條對本招股章程負責的人士根據該條發出公告，免除或限制其對本招股章程所負的責任，香港結算代理人可於開始辦理申請登記後第五日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期)之前撤回申請；
- 同意由香港結算代理人提出的申請一經接納，該申請及閣下的電子認購指示均不可撤回，而申請獲接納與否將以本公司刊登有關香港公開發售結果的公告作為憑證；
- 同意閣下與香港結算訂立的參與者協議(須與中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則一併閱讀)所列有關就香港發售股份發出電子認購指示的安排、承諾及保證；

如何申請香港發售股份

- 向本公司(本身及為各股東的利益)表示同意(致使本公司一經接納香港結算代理人的全部或部分申請,即視為本公司本身及代表各股東向每位發出電子認購指示的中央結算系統參與者表示同意)遵守及符合公司(清盤及雜項條文)條例及組織章程細則;及
- 同意 閣下的申請、任何對申請的接納及由此產生的合約均受香港法例規管。

透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示的效用

一經向香港結算發出**電子認購指示**或指示 閣下的經紀或託管商(須為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者)向香港結算發出該等指示, 閣下(倘屬聯名申請人,則各申請人共同及個別)即被視為已作出下列事項。香港結算及香港結算代理人均毋須就下文所述事項對本公司或任何其他人士承擔任何責任:

- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人(以有關中央結算系統參與者代名人的身份行事)代表 閣下申請香港發售股份;
- 指示及授權香港結算安排從 閣下指定的銀行賬戶中扣除款項,以支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費;倘申請全部或部分不獲接納及/或發售價低於申請時初步支付每股發售股份的最高發售價,安排退回申請股款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費)而存入 閣下指定的銀行賬戶;及
- 指示及授權香港結算安排香港結算代理人代表 閣下作出**白色**申請表格及本招股章程所述的全部事項。

最低認購數額及許可數額

閣下可自行或安排身為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者的經紀或託管商發出申請最少2,000股香港發售股份的**電子認購指示**。申請超過2,000股香港發售股份的認購指示必須按申請表格一覽表上所列的其中一個數目作出。申請任何其他數目的香港發售股份將不予考慮,且不獲受理。

輸入電子認購指示的時間

中央結算系統結算/託管商參與者可在下列日期及時間輸入電子認購指示:

- 2014年6月17日(星期二) — 上午9時正至下午8時30分⁽¹⁾
- 2014年6月18日(星期三) — 上午8時正至下午8時30分⁽¹⁾
- 2014年6月19日(星期四) — 上午8時正至下午8時30分⁽¹⁾
- 2014年6月20日(星期五) — 上午8時正⁽¹⁾至中午12時正

附註:

(1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算/託管商參與者而不時決定更改該等時間。

如何申請香港發售股份

中央結算系統投資者戶口持有人可於2014年6月17日(星期二)上午9時正至2014年6月20日(星期五)中午12時正(每日24小時，申請截止日除外)輸入電子認購指示。

輸入電子認購指示的截止時間為申請截止日期2014年6月20日(星期五)中午12時正，或本節「惡劣天氣對辦理申請登記的影響」所述的較後時間。

重複申請概不受理

倘閣下疑屬提出重複申請或為閣下的利益提出超過一份申請，香港結算代理人申請的香港發售股份數目，將自動扣除閣下發出的有關指示及／或為閣下的利益而發出的指示所涉及的香港發售股份數目。就考慮有否重複申請而言，閣下向香港結算發出或為閣下的利益而向香港結算發出申請香港發售股份的任何電子認購指示，一概視作一項實際申請。

公司(清盤及雜項條文)條例第40條

為免生疑問，本公司及所有參與編撰本招股章程的其他人士均確認，每位自行或安排他人發出**電子認購指示**的中央結算系統參與者均有權根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)獲得賠償。

個人資料

申請表格內「個人資料」一節適用於本公司、香港證券登記處、收款銀行、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人、包銷商以及彼等各自的顧問及代理所持有關閣下的任何個人資料，亦同樣適用於香港結算代理人以外的申請人的個人資料。

7. 有關以電子方式提出申請的警告

透過向香港結算發出**電子認購指示**購買香港發售股份僅為一項提供予中央結算系統參與者的服務。同樣，透過**白表eIPO**服務申請香港發售股份僅為白表eIPO服務供應商向公眾投資者提供的服務。上述服務均存在能力上限制及服務中斷的可能，閣下宜避免待到最後申請日期方提出電子申請。本公司、董事、聯席全球協調人、獨家保薦人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人及包銷商概不就該等申請承擔任何責任，亦不保證任何中央結算系統參與者或透過**白表eIPO**服務提出申請者將獲配發任何香港發售股份。

為確保中央結算系統投資者戶口持有人可發出**電子認購指示**，謹請中央結算系統投資者戶口持有人避免待最後一刻方於有關系統輸入指示。若中央結算系統投資者戶口持有人在接駁「結算通」電話系統／中央結算系統互聯網系統以發出電子認購指示時遇上困難，請：(i)遞交**白色**或**黃色**申請表格；或(ii)於2014年6月20日(星期五)中午12時正前親臨香港結算的客戶服務中心填交一份輸入電子認購指示的表格。

8. 閣下可提交的申請數目

除代名人外，一概不得就香港發售股份提出重複申請。如閣下為代名人，必須在申請表格「由代名人遞交」的空格內填上每名實益擁有人或(如屬聯名實益擁有人)每名聯名實益擁有人的：

- 賬戶號碼；或
- 其他身份識別號碼。

如未能填妥此項資料，有關申請將視作為閣下的利益提交。

如為閣下的利益以一份白色或黃色申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示提交超過一項申請(包括香港結算代理人通過電子認購指示提出申請的部分)，閣下的所有申請將不獲受理。如申請人是一家非上市公司，而：

- 該公司主要從事證券買賣業務；及
- 閣下對該公司可行使法定控制權，

是項申請將視作為閣下的利益提出。

「非上市公司」指其股本證券並無在香港聯交所上市的公司。

「法定控制權」指閣下：

- 控制該公司董事會的組成；
- 控制該公司一半以上的投票權；或
- 持有該公司一半以上已發行股本(不包括無權參與超逾指定金額以外的利潤或資本分派的任何部分股本)。

9. 香港發售股份的價格

白色及黃色申請表格內附有一覽表，列出不同股份數額應付的實際金額。

閣下申請認購股份時，須根據申請表格所載的條款全數支付最高發售價、經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費。

閣下可使用白色或黃色申請表格或透過白表eIPO服務申請最少2,000股香港發售股份。每份超過2,000股香港發售股份的申請或電子認購指示必須為申請表格一覽表上所列的數目之一或指定網站www.eipo.com.hk所指明數目。

倘閣下的申請獲接納，經紀佣金將付予聯交所參與者(定義見上市規則)，證監會交易徵費及香港聯交所交易費則付予香港聯交所(證監會交易徵費由香港聯交所代證監會收取)。

如何申請香港發售股份

有關發售價的其他詳情，請參閱本招股章程「全球發售的架構—定價及分配」一節。

10. 惡劣天氣對辦理申請登記的影響

(i) 倘香港於2014年6月20日(星期五)上午9時正至中午12時正期間任何時間發出：

- 八號或以上熱帶氣旋警告訊號；或
- 「黑色」暴雨警告訊號，

本公司不會如期辦理申請登記，而改為下一個於上午9時正至中午12時正期間香港再無發出任何該等警告訊號的營業日的上午11時45分至中午12時正辦理申請登記。

倘於2014年6月20日(星期五)並無開始及截止辦理申請登記，或「預期時間表」一節所述的日期因香港發出八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號而受到影響，屆時本公司將就有關情況發出公告。

11. 公佈結果

本公司預期於2014年6月26日(星期四)在南華早報(以英文)及香港經濟日報(以中文)以及在本公司網站 www.yidachina.com.cn 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售認購水準及香港發售股份分配基準。

香港公開發售的分配結果以及成功申請人的香港身份證號碼／護照號碼／香港商業登記號碼將於下列日期及時間按下列方式提供：

- 於2014年6月26日(星期四)上午8時正前登載於本公司網站 www.yidachina.com.cn 及香港聯交所網站 www.hkexnews.hk 的公告查閱；
- 於2014年6月26日(星期四)上午8時正至2014年7月2日(星期三)午夜12時正期間透過可全日24小時瀏覽分配結果的特定網站 www.iporeresults.com.hk，使用「身份識別搜尋」功能查閱；
- 於2014年6月26日(星期四)至2014年6月29日(星期日)期間的上午9時正至下午10時正致電電話查詢熱線2862 8669查詢；
- 於2014年6月26日(星期四)至2014年6月28日(星期六)期間於所有收款銀行分行及支行的營業時間內查閱特備的分配結果小冊子。

若本公司通過公告分配基準及／或公開分配結果接納閣下的購買要約(全部或部分)，即構成一項具約束力的合約，據此，倘全球發售之條件獲達成且全球發售未另行終止，閣下必須購買有關的香港發售股份。其他詳情載於「全球發售的架構」一節。

閣下的申請獲接納後，閣下即不得因無意的失實陳述而行使任何補救方法撤回申請。這並不影響閣下可能擁有的任何其他權利。

12. 閣下不獲配發發售股份的情況

閣下須注意，在下列情況中，閣下將不獲配發香港發售股份：

(i) 倘閣下的申請遭撤回：

一經填交申請表格或向香港結算或透過白表eIPO服務發出電子認購指示，即表示閣下同意的不得於開始辦理申請登記日期後第五日(就此而言不包括星期六、星期日或香港公眾假期之任何日子)或之前撤回閣下的申請或香港結算代理人代閣下提交的申請。此協議將成為與本公司訂立的附屬合約。

根據公司(清盤及雜項條文)條例第40條(公司(清盤及雜項條文)條例第342E條所適用者)，只有在就本招股章程承擔責任的人士根據該條規定發出公告，免除或限制該人士對本招股章程所負責任的情況下，閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提出的申請方可於該第五日屆滿或之前撤回。

倘本招股章程其後發出任何補充文件，已遞交申請的申請人將會獲通知須確認其申請。倘申請人接獲通知但並無根據所獲通知的程序確認其申請，所有未確認的申請一概視作撤回。

閣下的申請或香港結算代理人代表閣下提交的申請一經接納，即不可撤回。就此而言，於分配結果公告中作出通知，即代表並無遭拒絕的申請已獲接納。倘有關分配基準受若干條件規限或規定需以抽籤形式進行分配，申請獲接納與否須分別視乎有關條件能否達成或抽籤結果而定。

(ii) 倘本公司或其代理行使酌情權拒絕閣下的申請：

本公司、聯席全球協調人、白表eIPO服務供應商以及彼等各自的代理或代名人可全權酌情拒絕或接納任何申請，或僅接納任何部分的申請，而毋須就此提供原因。

(iii) 倘香港發售股份的配發無效：

倘聯交所上市委員會並無在下列期間內批准股份上市，香港發售股份的配發即告無效：

- 截止辦理申請登記起計三個星期內；或
- 倘上市委員會在截止辦理申請登記日期後三個星期內知會本公司延長有關期間，則最多在截止辦理申請登記日期後六個星期的較長時間內。

(iv) 倘：

- 閣下提出重複或疑屬重複申請；
- 閣下或閣下為其利益提出申請的人士已申請或接納或表示有意認購又或已獲或將獲配售或配發(包括有條件及／或暫定)香港發售股份及國際發售股份；

如何申請香港發售股份

- 閣下並無遵照所載指示填妥申請表格；
- 閣下並無根據指定網站所載指示、條款及條件填妥透過**白表eIPO**服務名稱發出的電子認購指示；
- 閣下並無妥為付款，或 閣下的支票或銀行本票於首次過戶時未能兌現；
- 包銷協議並未成為無條件或被終止；
- 本公司及聯席全球協調人相信接納 閣下的申請將導致我們違反適用的證券法或其他法例、規則或規定；或
- 閣下申請認購超過根據香港公開發售初步提呈發售香港發售股份的50%。

13. 退回申請股款

倘申請遭拒絕、不獲接納或僅部分獲接納，或最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股2.90港元(不包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或香港公開發售的條件並無按照本招股章程「全球發售的架構 — 全球發售的條件」一節所述者達成，又或任何申請遭撤回，申請股款或其中適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退回或不將有關支票或銀行本票過戶。

本公司將於2014年6月26日(星期四)向 閣下退回申請股款。

14. 發送／領取股票及退回股款

閣下將就香港公開發售中獲配發的全部香港發售股份獲發一張股票(以**黃色**申請表格或透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**作出的申請所獲發的股票則如下文所述存入中央結算系統)。

本公司不就股份發出臨時所有權文件，亦不就申請時繳付的款項發出收據。如 閣下以**白色**或**黃色**申請表格提出申請，除下文所述親身領取的情況外，以下項目將以普通郵遞方式按申請表格所示位址寄予 閣下(如屬聯名申請人，則寄予排名首位的申請人)，郵誤風險由 閣下承擔：

- 配發予 閣下的全部香港發售股份的股票(就**黃色**申請表格而言，有關股票將如下文所述存入中央結算系統)；及
- 向申請人(或如屬聯名申請人，則向排名首位的申請人)開出「只准入抬頭人賬戶」的劃線退款支票，退款金額為：(i)若申請全部或部分不獲接納，則為香港發售股份的全部或多繳的申請股款；及／或(ii)若發售價低於最高發售價，則為發售價與申請時繳付的每股發售股份最高發售價之間的差額(包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，惟不計息)。 閣下或(如屬聯名申請人)排名首位申請人所提供的香港身份證號碼／護照號碼的部分或會印於 閣下的退款支票上(如有)。銀行

如何申請香港發售股份

兌現退款支票前或會要求核實閣下的香港身份證號碼／護照號碼。倘閣下的香港身份證號碼／護照號碼填寫有誤，或會導致閣下延遲甚至無法兌現退款支票。

除下文所述發送／領取股票及退款的安排外，任何退款支票及股票預期將於2014年6月26日(星期四)或前後寄發。本公司保留權利以在支票或銀行本票過戶前保留任何股票及任何多收申請股款。

僅於2014年6月27日(星期五)上午8時正全球發售已成為無條件以及本招股章程「包銷—包銷安排及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權利未有行使的情況下，股票方會成為有效證書。投資者如在獲發股票前或股票成為有效證書前買賣股份，須自行承擔一切風險。

親身領取

(i) 倘閣下使用白色申請表格提出申請

倘閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已提供閣下的申請表格所規定的所有資料，則閣下可於2014年6月26日(星期四)上午9時正至下午1時正或於本公司在報章公佈的其他日期，親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的退款支票及／或股票。

如閣下為個人申請人並合資格親身領取，閣下不得授權任何其他人士代為領取。如閣下為公司申請人並合資格派人領取，閣下的授權代表須攜同蓋上公司印鑑的授權書領取。個人及授權代表均須於領取時出示為香港證券登記處所接納的身份證明文件。

如閣下沒有在指定領取時間親身領取退款支票及／或股票，有關支票及／或股票將立刻以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示位址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票／或股票將於2014年6月26日(星期四)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示位址，郵誤風險由閣下承擔。

(ii) 倘閣下使用黃色申請表格提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上的香港發售股份，請按上述的相同指示行事。如閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，退款支票將於2014年6月26日(星期四)以普通郵遞方式寄往有關申請表格所示位址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下使用**黃色**申請表格提出申請，而有關申請全部或部分獲接納，閣下的股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2014年6月26日(星期四)或在特別情況下於由香港結算或香港結算代理人指定的任何其他日期存入中央結算系統，按申請表格所述記存於閣下本身的或閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口。

如何申請香港發售股份

- 倘閣下透過指定的中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)提出申請

就記存於閣下的指定中央結算系統參與者(中央結算系統投資者戶口持有人除外)股份戶口的香港發售股份而言，閣下可向該中央結算系統參與者查詢獲配發的香港發售股份數目。

- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請

本公司將按上文「公佈結果」一節所述方式公佈中央結算系統投資者戶口持有人的申請結果連同香港公開發售的結果。閣下應查閱本公司刊發的公告，如有任何資料不符，須於2014年6月26日(星期四)下午5時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期前知會香港結算。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口後，閣下即可透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統查閱閣下的新戶口結餘。

(iii) 倘閣下透過白表eIPO服務提出申請

如閣下申請認購1,000,000股或以上香港發售股份而全部或部分獲接納，閣下可於2014年6月26日(星期四)上午9時正至下午1時正或本公司於報章通知發送／領取股票／電子退款指示／退款支票的任何其他日期，親臨我們的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室)領取閣下的股票(如適用)。

倘閣下沒有於指定領取時間內親身領取股票，股票將以普通郵遞方式寄往有關申請指示所示位址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請認購1,000,000股以下香港發售股份，股票(如適用)將以普通郵遞方式於2014年6月26日(星期四)寄往申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

倘閣下申請並以單一銀行賬戶提出申請並繳付申請股款，退款將以電子退款指示形式存入閣下的付款銀行賬戶。倘閣下申請並以多個銀行賬戶提出申請及繳付申請股款，退款將以退款支票形式通過普通郵遞方式寄往閣下申請指示所示地址，郵誤風險由閣下承擔。

(iv) 倘閣下向香港結算發出電子認購指示提出申請

分配香港發售股份

就分配香港發售股份而言，香港結算代理人不會被視為申請人，每名發出電子認購指示的中央結算系統參與者或有關指示的每名受益人方視為申請人。

將股票存入中央結算系統及退回申請股款

- 倘閣下的申請全部或部分獲接納，股票將以香港結算代理人的名義發出，並於2014年6月26日(星期四)或香港結算或香港結算代理人釐定的任何其他日期存入中央結算系統，記存於閣下指定的中央結算系統參與者的股份戶口或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口。

如何申請香港發售股份

- 本公司預期於2014年6月26日(星期四)以上文「公佈結果」一節所述方式刊登中央結算系統參與者(倘該名中央結算系統參與者為經紀或託管商,本公司將一併刊登有關實益擁有人的資料)的申請結果、閣下的香港身份證號碼/護照號碼或其他身份識別號碼(公司的香港商業登記號碼)及香港公開發售的配發基準。閣下應查閱本公司所刊發的公告,如有任何資料不符,須於2014年6月26日(星期四)下午5時正前或香港結算或香港結算代理人釐定的其他日期前知會香港結算。
- 倘閣下指示經紀或託管商代為發出電子認購指示,閣下亦可向該名經紀或託管商查詢閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。
- 倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請,閣下亦可於2014年6月26日(星期四)透過「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統(根據香港結算不時有效的「投資者戶口操作簡介」所載程序)查閱閣下獲配發的香港發售股份數目及應收回的退款金額(如有)。緊隨香港發售股份存入閣下的股份戶口及將退款存入閣下的銀行賬戶後,香港結算亦將向閣下發出一份活動結單,列出存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口的香港發售股份數目,以及存入閣下指定銀行賬戶的退款金額(如有)。
- 有關閣下的申請全部或部分不獲接納而退回的申請股款(如有)及/或發售價與申請時初步支付每股發售股份的最高發售價之間的差額退款(包括經紀佣金、證監會交易徵費及香港聯交所交易費),將於2014年6月26日(星期四)不計利息存入閣下的指定銀行賬戶或閣下經紀或託管商的指定銀行賬戶。

15. 股份獲准納入中央結算系統

倘聯交所批准股份上市及買賣,而本公司亦符合香港結算的股份收納規定,股份將獲香港結算接納為合資格證券,自股份開始買賣日期或香港結算選擇的其他日期起可在中央結算系統內寄存、結算及交收。交易所參與者(定義見上市規則)之間的交易須於交易日後第二個營業日在中央結算系統進行交收。

所有在中央結算系統進行的活動均須符合不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

投資者應就交收安排的詳情諮詢其股票經紀或其他專業顧問的意見,因為該等安排或會影響到其權利及權益。

本公司已作出一切讓股份獲准納入中央結算系統所需的必要安排。

以下為本公司的申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本招股章程。



香港
中環添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

以下乃吾等就億達中國控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的財務資料編製的報告，有關財務資料包括 貴集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年(「有關期間」)的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及 貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表及 貴公司於2011年、2012年及2013年12月31日的財務狀況表，連同相關附註(「財務資料」)。該等財務資料乃按下文第II節附註2.1所載的呈列基準編製，以供載入 貴公司於2014年6月17日就 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市所刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於2007年11月26日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註2.1所述的集團重組(「重組」)， 貴公司於2013年11月23日已成為 貴集團旗下其他附屬公司的控股公司。 貴公司自註冊成立起為投資控股公司。

於本報告日期，由於 貴公司註冊成立司法權區的相關規則及規例並無法定核數規定，故此 貴公司並無編製法定財務報表。

於有關期間末， 貴公司於下文第II節附註1所載的附屬公司中擁有直接及間接權益。 貴集團現時旗下的所有公司均採納12月31日為彼等的財政年結日。 貴集團現時旗下公司的法定財務報表乃根據該等公司註冊成立及／或成立所在國家的適用的相關會計原則編製。彼等於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1。

就本報告而言， 貴公司董事(「董事」)已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製 貴集團的綜合財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則審核截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年的相關財務報表。

本報告所載的財務資料乃基於相關財務報表編製，並無作出任何調整。

董事的責任

董事須負責根據香港財務報告準則編製真實及公允的相關財務報表及財務資料，並負責董事認為對編製相關財務報表及財務資料屬必要的有關內部控制，致使相關財務報表及財務資料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

吾等的責任乃就財務資料發表獨立意見，並向閣下報告吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」就財務資料履程序。

有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及根據下文第II節附註2.1所載的呈列基準，財務資料真實公允地反映貴集團及貴公司於2011年、2012年及2013年12月31日的財務狀況及貴集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

I. 財務資料

(a) 綜合損益表

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	6	3,793,015	6,000,667	6,399,179
銷售成本		(2,771,803)	(3,913,480)	(4,293,662)
毛利		1,021,212	2,087,187	2,105,517
其他收入及收益	6	83,800	52,269	256,177
銷售及營銷開支		(239,326)	(228,476)	(304,413)
行政開支		(299,644)	(353,221)	(449,562)
其他開支		(114,719)	(87,179)	(64,314)
投資物業公允值收益	16	1,111,581	635,814	411,566
融資成本	8	(101,792)	(92,010)	(260,464)
應佔利潤及虧損：				
合營公司		4,646	146,214	1,540
聯營公司		17,367	40,124	(28,726)
除稅前利潤	7	1,483,125	2,200,722	1,667,321
稅項	11	(544,367)	(801,047)	(810,059)
年度利潤		938,758	1,399,675	857,262
以下各方應佔：				
母公司擁有人	13	864,096	1,310,691	827,865
非控股權益		74,662	88,984	29,397
		938,758	1,399,675	857,262

有關期間的應付股息及建議股息的詳情披露於財務資料附註12。

(b) 綜合全面收益表

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年度利潤		938,758	1,399,675	857,262
於往後期間重新分類至損益的				
其他全面收益：				
換算海外業務的滙兌差額		32,621	3,868	14,168
年度全面收益總額		971,379	1,403,543	871,430
以下各方應佔：				
母公司擁有人		896,147	1,314,800	841,814
非控股權益		75,232	88,743	29,616
		971,379	1,403,543	871,430

(c) 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	15	132,756	122,139	120,746
投資物業	16	9,026,450	10,128,246	10,796,582
合營公司投資	19	1,416,065	1,659,766	2,395,679
聯營公司投資	20	256,251	295,658	748,806
收購土地的預付款項		918,187	1,057,990	1,135,060
持作開發以供銷售的土地	17	1,116,345	1,116,345	592,861
無形資產	18	44,012	43,572	9,006
可供出售投資	21	24,540	28,540	24,540
遞延稅項資產	35	46,659	79,151	153,214
非流動資產總額		<u>12,981,265</u>	<u>14,531,407</u>	<u>15,976,494</u>
流動資產				
存貨	25	18,280	8,009	13,642
持作開發以供銷售的土地	17	—	—	617,728
開發中物業	22	7,136,781	6,557,493	5,528,112
持作銷售用途的竣工物業	23	1,536,104	2,484,521	4,424,458
收購土地的預付款項		—	778,916	733,685
應收客戶的合約工程款總額	24	213,747	82,474	129,606
應收賬款	26	540,151	417,395	577,212
預付款項、按金及其他應收款項	27	3,660,657	4,648,512	4,840,356
應收關聯方款項	28	4,300,822	4,834,455	43
預付企業所得稅		94,536	67,353	99,667
預付土地增值稅		166,453	199,360	194,458
受限制現金	29	793,471	983,861	1,410,636
現金及現金等價物	29	1,638,331	531,499	2,116,401
流動資產總額		<u>20,099,333</u>	<u>21,593,848</u>	<u>20,686,004</u>
流動負債				
應付客戶的合約工程款總額	24	612,721	530,823	557,676
預收款項	30	5,842,298	5,313,465	5,125,930
應付賬款	31	1,755,289	2,342,173	2,545,986
其他應付款項及應計費用	32	389,240	645,685	746,813
衍生金融工具	36	—	—	164,367
計息銀行貸款及其他借款	33	2,834,603	4,842,697	5,148,302
應付關聯方款項	28	9,692,241	8,776,820	3,817,171
應付稅項		95,681	211,633	223,628
土地增值稅撥備	34	124,432	215,430	406,471
流動負債總額		<u>21,346,505</u>	<u>22,878,726</u>	<u>18,736,344</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>(1,247,172)</u>	<u>(1,284,878)</u>	<u>1,949,660</u>

(c) 綜合財務狀況表(續)

		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總資產減流動負債		11,734,093	13,246,529	17,926,154
非流動負債				
衍生金融工具	36	162,960	226,119	92,235
計息銀行貸款及其他借款	33	4,210,932	4,006,744	8,278,361
其他應付款項	32	—	384,358	1,021,493
遞延稅項負債	35	1,281,220	1,440,173	1,543,064
非流動負債總額		5,655,112	6,057,394	10,935,153
資產淨值		6,078,981	7,189,135	6,991,001
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	37	—	—	61
儲備	38(a)	5,864,758	6,903,969	6,989,514
		5,864,758	6,903,969	6,989,575
非控股權益		214,223	285,166	1,426
總權益		6,078,981	7,189,135	6,991,001

(d) 綜合權益變動表

	母公司擁有人應佔						
	已發行股本 人民幣千元 (附註37)	法定 盈餘儲備		外匯波動 儲備		保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元
		人民幣千元 (附註38(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註38(b))	人民幣千元	人民幣千元		
附註							
於2011年1月1日.....	—	161,358	1,354,673	(7,045)	3,622,638	5,131,624	5,279,880
年度利潤.....	—	—	—	—	864,096	864,096	938,758
年度其他全面收益：							
換算海外業務的滙兌差額.....	—	—	—	32,051	—	32,051	32,621
年度全面收益總額.....	—	—	—	32,051	864,096	896,147	971,379
當時權益擁有人注資.....	—	—	190,300	—	—	190,300	190,300
非控股股東注資.....	—	—	—	—	—	6,700	6,700
視作分派予當時權益擁有人.....	—	—	(10,000)	—	—	(10,000)	(10,000)
由保留利潤轉入.....	—	65,766	—	—	(65,766)	—	—
已付非控股股東股息.....	—	—	—	—	—	—	(15,965)
股息.....	—	—	—	—	(343,313)	(343,313)	(343,313)
於2011年12月31日及2012年1月1日.....	—	227,124*	1,534,973*	25,006*	4,077,655*	5,864,758	6,078,981
年度利潤.....	—	—	—	—	1,310,691	1,310,691	1,399,675
年度其他全面收益：							
換算海外業務的滙兌差額.....	—	—	—	4,109	—	4,109	3,868
年度全面收益總額.....	—	—	—	4,109	1,310,691	1,314,800	1,403,543
由保留利潤轉入.....	—	37,269	—	—	(37,269)	—	—
應付非控股股東股息.....	—	—	—	—	—	—	(17,800)
股息.....	—	—	—	—	(275,589)	(275,589)	(275,589)
於2012年12月31日.....	—	264,393*	1,534,973*	29,115*	5,075,488*	6,903,969	7,189,135

(d) 綜合權益變動表(續)

	母公司擁有人應佔											
	已發行股本 人民幣千元 (附註37)	股份溢價賬 人民幣千元	法定盈餘儲備 人民幣千元 (附註38(c))	合併儲備 人民幣千元 (附註38(b))	以股份方式 付款儲備		外匯波動 儲備		保留利潤 人民幣千元	總額 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 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												
於2013年1月1日.....	—	—	264,393	1,534,973	—	—	29,115	5,075,488	6,903,969	285,166	7,189,135	
年度利潤.....	—	—	—	—	—	—	—	827,865	827,865	29,397	857,262	
年度其他全面收益：												
換算海外業務的滙兌差額.....	—	—	—	—	—	13,949	—	—	13,949	219	14,168	
年內全面收益總額.....	—	—	—	—	—	13,949	—	827,865	841,814	29,616	871,430	
當時權益擁有人注資.....	—	—	—	109,386	—	—	—	—	109,386	—	109,386	
視作分派予當時權益擁有人.....	—	—	—	(1,475,136)	—	—	—	—	(1,475,136)	—	(1,475,136)	
38(d)												
由保留利潤轉入.....	—	—	57,712	—	—	—	—	(57,712)	—	—	—	
收購非控股權益.....	—	—	—	183,756	—	—	—	—	183,756	(264,756)	(81,000)	
已付非控股股東股息.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—	(48,600)	(48,600)	
發行股份.....	61	1,101,968	—	—	81,000	—	—	—	1,183,029	—	1,183,029	
12												
股息.....	—	—	—	—	—	—	—	(757,243)	(757,243)	—	(757,243)	
於2013年12月31日.....	61	1,101,968*	322,105*	352,979*	81,000*	43,064*	5,088,398*	6,989,575	1,426	6,991,001		

* 該等儲備賬分別包括於2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表內人民幣5,864,758,000元、人民幣6,903,969,000元及人民幣6,989,514,000元的綜合儲備。

(e) 綜合現金流量表(續)

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
投資活動產生的現金流量				
出售附屬公司.....	40	—	(5,040)	—
出售出售業務及出售資產.....	41	—	—	167,607
向合營公司的注資.....		—	(140,000)	(60,000)
出售合營公司的所得款項.....		98,000	48,120	—
合營公司還款.....		22,059	1,211	14,773
聯營公司還款.....		3,787	717	2,116
應收關聯方款項減少/(增加)...		(76,116)	(533,633)	453,819
應收合營公司及 聯營公司款項增加.....		—	—	(578,615)
購買物業、廠房及設備項目.....		(26,207)	(12,475)	(25,832)
購買無形資產.....	18	(39,112)	—	(4,467)
購買可供出售投資.....		—	(4,000)	—
添置投資物業.....	16	(905,432)	(465,982)	(292,443)
土地收購預付款項增加.....		—	—	(42,520)
受限制現金增加.....		(472,934)	(190,390)	(426,775)
已收股息.....		3,316	836	836
政府補助款項.....		9,780	182,520	—
投資活動所用的現金淨額.....		<u>(1,382,859)</u>	<u>(1,118,116)</u>	<u>(791,501)</u>
融資活動產生的現金流量				
收購非控股權益.....		—	—	(81,000)
發行股份.....	37	—	—	1,102,029
視作向當時權益擁有人分派.....		(10,000)	—	—
當時權益擁有人注資.....		190,300	—	30,000
非控股股東注資.....		6,700	—	—
已付利息.....		(645,846)	(904,726)	(1,438,330)
已付股息.....	12	(343,313)	(275,589)	(757,243)
已付非控股股東股息.....		(15,965)	—	(48,600)
應付關聯方款項增加/(減少)...		1,404,521	(890,452)	(2,983,443)
新增銀行及其他借款.....		3,919,000	5,418,555	10,633,111
償還銀行及其他借款.....		(2,795,379)	(3,614,649)	(6,055,889)
融資活動產生/(所用)的 現金淨額.....		<u>1,710,018</u>	<u>(266,861)</u>	<u>400,635</u>
現金及現金等價物的 增加/(減少)淨值.....				
年初現金及現金等價物.....		1,427,717	1,638,331	531,499
年末現金及現金等價物.....		<u>1,638,331</u>	<u>531,499</u>	<u>2,116,401</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘.....	29	<u>1,638,331</u>	<u>531,499</u>	<u>2,116,401</u>

(f) 財務狀況表

		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
於一間附屬公司的投資	(i)	—*	—*	—*
流動資產				
應收附屬公司款項	(ii)	—	—	512,310
受限制現金	29	—	—	600,856
現金及現金等價物	29	—	—	58
流動資產總額		—	—	1,113,224
資產淨值		—	—	1,113,224
權益				
已發行股本	37	—	—	61
儲備	38(e)	—	—	1,113,163
權益總額		—	—	1,113,224

* 少於人民幣1,000元

附註：

(i) 於一間附屬公司的投資為按成本入賬的一股非上市股份。該附屬公司的詳情於財務資料附註1內披露。

(ii) 應收附屬公司款項為無抵押、免息且無固定還款期限。

II. 財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於2007年11月26日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章註冊成立為獲豁免有限責任公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

根據日期為2009年9月21日及2013年7月17日的特別決議案，貴公司名稱由利承投資有限公司更改為億達地產有限公司，並進一步更改為億達集團(中國)有限公司。貴公司名稱其後於2014年2月11日進一步更改為億達中國控股有限公司。

貴公司為一間投資控股公司。於有關期間，貴公司的附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」或「中國內地」)大連、武漢、成都及瀋陽從事物業開發、物業投資、物業管理、施工、裝潢及園林綠化(統稱「有關業務」)。

貴公司及現時貴集團旗下的附屬公司曾進行本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段所載的重組。於2013年11月23日，貴公司成為現時組成貴集團的附屬公司的控股公司。

於有關期間末，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類似的特點)，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本/ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連服務外包基地發展有限公司*	中國 2008年5月13日	人民幣 200,000,000元	—	100	物業開發
大連科技城發展有限公司*	中國 2010年1月27日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
大連科技城泰楓開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城常源開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣同開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連科技城欣原開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城欣銳開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城泰銳開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連科技城昌得開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連聖躍房地產開發有限公司*	中國 2010年6月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連昌和房地產開發有限公司*	中國 2010年8月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連益通房地產開發有限公司*	中國 2010年8月25日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連聖安房地產開發有限公司 [®]	中國 2010年10月8日	人民幣 563,000,000元	—	100	物業開發
大連聖仁房地產開發有限公司 [®]	中國 2010年10月8日	人民幣 257,700,000元	—	100	物業開發
大連軟件園發展有限公司*	中國 2008年9月5日	人民幣 200,000,000元	—	100	物業開發
大連軟件園恒瑞開發有限公司*	中國 2010年4月6日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連軟件園恒榮開發有限公司*	中國 2010年4月6日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達信息諮詢有限公司*	中國 2010年4月6日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業投資
大連軟件園股份有限公司**	中國 1995年6月20日	人民幣 660,000,000元	—	100**	物業投資
大連億達建設工程有限公司*	中國 1992年9月10日	人民幣 200,000,000元	—	100	施工
大連億達物業管理有限公司*	中國 2000年6月26日	人民幣 5,000,000元	—	100	物業管理
大連億達園林綠化工程有限公司*	中國 1999年3月23日	人民幣 2,000,000元	—	100	園林綠化
大連億達電氣安裝有限公司*	中國 1997年1月31日	人民幣 2,000,000元	—	100	施工
大連億達發展有限公司**@	中國 1992年11月27日	人民幣 50,000,000元	—	100	物業開發
大連億達金城開發有限公司*	中國 2011年5月18日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達管理諮詢有限公司*	中國 2013年7月12日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
大連億達服務諮詢有限公司*	中國 2013年7月9日	人民幣 10,000,000元	—	100	投資控股
四川億興置業發展有限公司*	中國 2003年4月28日	人民幣 30,000,000元	—	100	物業開發
成都億興物業管理有限公司*	中國 2007年4月28日	人民幣 500,000元	—	100	物業管理

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
大連高基房地產開發有限公司*	中國 2006年3月20日	人民幣 561,000,000元	—	100	物業開發
文化新天地(成都)房地產開發有限公司®	中國 2007年3月2日	人民幣 11,159,400元	—	80	物業開發
大連聖北開發有限公司*	中國 2013年1月31日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
大連億達美加房地產開發有限公司*	中國 2006年4月21日	人民幣 120,000,000元	—	100	物業開發
大連藍灣房地產有限公司*	中國 2008年3月14日	人民幣 250,000,000元	—	100	物業開發
大連旅順億達文體中心有限公司*	中國 2011年7月26日	人民幣 1,000,000元	—	100	物業開發
大連聖和房地產開發有限公司*	中國 2009年7月8日	人民幣 10,000,000元	—	100	物業開發
遼寧佳業地產開發有限公司*	中國 2005年8月5日	人民幣 20,000,000元	—	100	物業開發
瀋陽億達物業管理有限公司*	中國 2004年8月2日	人民幣 500,000元	—	100	物業管理
大連軟景公寓開發有限公司*	中國 2008年8月15日	人民幣 30,000,000元	—	100	物業開發
大連億達房地產股份有限公司***	中國 1988年5月14日	人民幣 150,000,000元	—	100**	物業開發
文化新天地有限公司	香港 2004年11月3日	1港元	—	66.7	投資控股

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及經營地點	已發行普通股本／ 繳足註冊資本 的面值	貴公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
誠悅控股有限公司	香港 2010年5月19日	1港元	—	100	投資控股
弘揚控股有限公司	香港 2010年6月8日	1港元	—	100	投資控股
港鑫有限公司	英屬維爾京群島 2010年6月1日	1美元	—	100	投資控股
譽利國際有限公司	英屬維爾京群島 2007年11月21日	2美元	100	—	投資控股
均安集團有限公司	香港 2005年11月10日	2港元	—	100	投資控股
Elite City Limited	英屬維爾京群島 2005年8月8日	1美元	—	66.7	投資控股
萬盈國際有限公司	英屬維爾京群島 2007年1月8日	1美元	—	100	投資控股
建英國際有限公司	英屬維爾京群島 2009年7月20日	1美元	—	100	投資控股
豐圖投資有限公司	香港 2009年6月22日	1港元	—	100	投資控股
建中投資有限公司	英屬維爾京群島 2009年8月6日	1美元	—	100	投資控股
建域有限公司	英屬維爾京群島 2009年7月16日	1美元	—	100	投資控股
建欣有限公司	英屬維爾京群島 2009年7月30日	1美元	—	100	投資控股
禮冠控股有限公司	香港 2010年5月3日	1港元	—	100	投資控股

該公司名稱於2013年5月3日由大連富華房地產有限公司更改為大連富華商業管理有限公司，並隨後於2013年7月2日進一步更改為大連億達發展有限公司。

* 根據中國法律登記為內資有限公司。

@ 根據中國法律登記為中外合資權益實體。

根據重組，貴集團分別於2013年8月9日及2013年8月27日自非控股股東收購大連億達房地產股份有限公司及大連軟件園股份有限公司各自10%的股權，代價乃基於大連億達房地產股份有限公司及大連軟件園股份有限公司的已繳足資本釐定。於收購完成後，大連億達房地產股份有限公司及大連軟件園股份有限公司成為貴集團全資附屬公司。

於有關期間，貴公司於若干附屬公司擁有間接權益，該等附屬公司均為私人有限責任公司並根據重組於截至2013年12月31日止年度出售，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及 日期以及 經營地點	已發行 普通股本／ 已繳足註冊 資本的賬面值	貴公司 應佔間接 股權百分比	主要業務
大連聖美房地產有限公司	中國 2010年8月26日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連聖北發展有限公司	中國 2010年8月20日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連龍門旅遊度假區 開發建設有限公司	中國 2011年6月13日	人民幣 4,000,000元	100	物業開發
大連億達普灣發展有限公司	中國 2011年7月6日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連聖元房地產開發有限公司	中國 2007年12月4日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
瀋陽億達房地產有限公司	中國 2002年6月17日	人民幣 4,000,000元	100	物業開發
大連聖通信息諮詢有限公司	中國 2010年9月9日	人民幣 1,000,000元	100	信息技術諮詢
大連聖璟開發有限公司	中國 2012年6月26日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連橡樹灣酒店有限公司	中國 2010年9月21日	人民幣 10,000元	100	物業開發
大連藍灣浴場有限公司	中國 2011年5月24日	人民幣 1,000,000元	100	物業管理
大連桐仁發展有限公司	中國 2010年1月22日	人民幣 20,000,000元	100	投資控股
大連軟件園基礎設施 建設有限公司	中國 2007年7月5日	人民幣 500,000元	100	施工
大連科技城基礎配套設施 建設有限公司	中國 2010年6月3日	人民幣 10,000,000元	100	施工

公司名稱	註冊成立/ 註冊地點及 日期以及 經營地點	已發行 普通股本/ 已繳足註冊 資本的賬面值	貴公司 應佔間接 股權百分比	主要業務
大連軟景酒店開發有限公司	中國 2009年9月4日	人民幣 10,000,000元	100	物業開發
大連志達軟件技術有限公司 [^]	中國 2006年12月21日	人民幣 3,000,000元	100	信息技術諮詢
大連慧谷信息系統有限公司 ^{^^}	中國 2002年3月29日	人民幣 180,000元	100	信息技術諮詢

[^] 於2013年8月20日，該公司名稱由大連軟件園軟件技術中心有限公司更改為大連志達軟件技術有限公司。

^{^^} 於2013年8月20日，該公司名稱由大連軟件園信息系統有限公司更改為大連慧谷信息系統有限公司。

擁有重大非控股權益的附屬公司的詳情載列如下：

由非控股權益持有的股權權益比例：

名稱	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
大連億達房地產股份有限公司及其附屬公司 (「大連億達房地產集團」)	10%	10%	不適用
大連軟件園股份有限公司及其附屬公司 (「大連軟件園集團」)	10%	10%	不適用

非控股權益的累計結餘：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
大連億達房地產集團	23,344	62,312	不適用
大連軟件園集團	186,542	215,019	不適用

分配予非控股權益的利潤：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
大連億達房地產集團	10,716	57,034	不適用
大連軟件園集團	61,541	31,977	不適用

有重大非控股權益的大連億達房地產集團於集團內部撇銷前的綜合財務資料概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	9,037,352	9,482,311	不適用
非流動資產	4,248,517	4,506,529	不適用
流動負債	(11,407,144)	(12,406,607)	不適用
非流動負債	(1,645,282)	(959,109)	不適用
權益總額	233,443	623,124	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	1,321,156	2,821,555	不適用
銷售成本及經營開支	(1,213,996)	(2,251,215)	不適用
利潤及全面收益總額	107,160	570,340	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生/(所用)的現金淨額....	1,352,193	(180,357)	不適用
投資活動產生/(所用)的現金淨額....	(180,428)	106,685	不適用
融資活動所用的現金淨額	(774,493)	(327,983)	不適用
現金及現金等價物增加/(減少)淨額..	397,272	(401,655)	不適用
年初現金及現金等價物	352,439	749,711	不適用
年末現金及現金等價物	749,711	348,056	不適用

有重大非控股權益的大連軟件園集團於集團內部撤銷前的綜合財務資料概述如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	1,556,424	1,775,801	不適用
非流動資產	7,224,776	7,759,090	不適用
流動負債	(1,691,958)	(2,171,637)	不適用
非流動負債	(1,995,081)	(1,980,035)	不適用
權益總額	5,094,161	5,383,219	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	950,919	663,263	不適用
銷售成本及經營開支	(335,506)	(343,492)	不適用
利潤及全面收益總額	615,413	319,771	不適用

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金淨額	212,128	246,898	不適用
投資活動所用的現金淨額	(17,489)	(287,536)	不適用
融資活動所用的現金淨額	(289,412)	(30,330)	不適用
現金及現金等價物減少淨額	(94,773)	(70,968)	不適用
年初現金及現金等價物	239,197	144,424	不適用
年末現金及現金等價物	144,424	73,456	不適用

貴公司下述附屬公司於截至2011年及2012年12月31日止年度各年或自彼等各自成立日期(以較早者為準)的法定財務報表乃經於中國或香港註冊的執業會計師審核，列示如下：

公司名稱	財務期間	核數師
大連服務外包基地發展有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 致同會計師事務所 (特殊普通合伙)大連分所
大連科技城發展有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城泰楓開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及2013年12月31日 止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城常源開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城欣同開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城欣原開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城欣銳開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城泰銳開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連科技城昌得開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連聖躍房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連昌和房地產開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連益通房地產開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	核數師
大連聖安房地產 開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連聖仁房地產 開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連軟件園發展 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連軟件園恒瑞 開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連軟件園恒榮 開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達信息諮詢 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連軟件園股份 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達建設工程 有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達物業管理 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達園林綠化 工程有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達電氣安裝 有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度 截至2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達發展 有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連億達金城 開發有限公司	自2011年5月18日(成立日期)至 2011年12月31日期間 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	核數師
四川億興置業發展有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	四川華立會計師事務所有限公司
成都億興物業管理有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	四川華立會計師事務所有限公司
文化新天地(成都)房地產開發有限公司	截至2011年及 2012年12月31日止年度	四川華立會計師事務所有限公司
大連高基房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 中准會計師事務所有限公司
大連億達美加房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 大連正安會計師事務所有限公司
大連藍灣房地產有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連旅順億達文體中心有限公司	自2011年7月26日(成立日期)至 2011年12月31日期間、 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連聖和房地產開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
遼寧佳業地產開發有限公司	截至2011年、2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧海天會計師事務所有限公司
瀋陽億達物業管理有限公司	截至2012年及 2013年12月31日止年度 (附註1)	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連軟景公寓開發有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達房地產股份有限公司	截至2011年12月31日止年度 截至2012年及 2013年12月31日止年度	遼寧昱明會計師事務所有限公司 遼寧海天會計師事務所有限公司
大連聖北開發有限公司	自2013年1月31日(成立日期)至 2013年12月31日期間	中准會計師事務所有限公司

公司名稱	財務期間	核數師
大連億達管理諮詢有限公司	自2013年7月12日(成立日期)至2013年12月31日期間	遼寧海天會計師事務所有限公司
大連億達服務諮詢有限公司	自2013年7月9日(成立日期)至2013年12月31日期間	遼寧海天會計師事務所有限公司
文化新天地有限公司	截至2011年及2012年12月31日止年度	張兆平會計師事務所
誠悅控股有限公司	截至2011年12月31日止年度	香港羅兵咸永道會計師事務所
弘揚控股有限公司	截至2011年12月31日止年度	香港羅兵咸永道會計師事務所
均安集團有限公司	截至2011年及2012年12月31日止年度	香港安永會計師事務所
禮冠控股有限公司	截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度	駿業會計師事務所有限公司

附註：

- 由於中國相關規則及法規並無任何法定審核規定，故該實體並無編製截至2011年12月31日止年度的經審核財務報表。
- 由於該等公司註冊成立的英屬維爾京群島的相關規則及法規並無任何法定審核規定，故於該司法權區註冊成立的公司並無編製法定財務報表。

2.1 呈列基準

根據招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，於2013年11月23日，貴公司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控股股東(定義見招股章程)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，猶如重組於有關期間開始時已完成。

貴集團於有關期間的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括貴集團現時旗下的所有公司自最早呈列日期起或自該等附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制當日(以較短期間為準)起的業績及現金流量。貴集團已編製其截至2011年、2012年及2013年12月31日的綜合財務狀況表，以從控股股東的角度按現有賬面值呈列貴集團的資產及負債。概無因重組而作出任何調整，以反映公允值或確認任何新增資產或負債。

重組之前，控股股東以外的各方於附屬公司及／或業務中持有的股權採用合併會計原則作為非控股權益呈列於權益中。所有集團內部的交易及結餘已於合併時撇銷。

就本報告而言，視作向當時權益擁有人的分派指 貴集團根據重組就收購附屬公司向權益擁有人支付的費用。

財務資料乃根據香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公認會計原則編製。於整段有關期間， 貴集團已就編製財務資料提早採納所有於2013年1月1日開始之會計期間生效之香港財務報告準則及相關過渡性條文。

財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允值計量除外。除另有指明者外，財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，所有數值均約整至最接近千位。

根據重組，若干主要從事物業開發(僅持有其項目的少數未出售樓層，並於所有樓層出售後不再有活躍業務)、投資控股及資訊技術諮詢服務(「出售業務」)的附屬公司被出售予由若干附屬公司非控股股東控制的公司。此外， 貴集團出售若干其他資產(「出售資產」)予一間億達集團有限公司(「億達集團」)(由控股股東控制的公司)控制的公司、若干附屬公司的非控股股東控制的公司及一名獨立第三方。 貴集團於2013年已完成出售業務以及出售資產的出售。出售出售業務及出售資產的業績於財務資料附註41披露。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則的影響

貴集團並無於財務資料應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(2011年) (修訂本)	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則 第12號及香港會計準則第27號(2011年)的修訂本 — 投資實體 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	香港會計準則第32號金融工具：呈列 — 金融資產與金融負債的抵銷 ¹
香港會計準則第36號(修訂本)	香港會計準則第36號的修訂本資產減值 — 非金融資產可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	香港會計準則第39號的修訂本金融工具： 確認及計量 — 衍生工具的更替及 對沖會計法的延續 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ¹
香港財務報告準則第9號 香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第7號及 香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具 ² 對沖會計法及香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第7號及香港會計準則第39號的 修訂本 ²
香港會計準則第19號(修訂本)	香港會計準則第19號的修訂本僱員福利 — 界定福利計劃：僱員供款 ³
香港財務報告準則第14號 2010–2012週期之年度改進	監管遞延賬戶 ⁴ 於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的 修訂本 ³
2011–2013週期之年度改進	於2014年1月頒佈的多項香港財務報告準則的 修訂本 ³

1. 自2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
2. 並無強制生效日期，但可予採納
3. 自2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
4. 自2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

有關該等預期適用於 貴集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計準則第36號(修訂本)移除香港財務報告準則第13號對根據香港會計準則第36號之規定進行披露所產生的意外後果。此外，該等修訂本要求披露減值虧損已於有關期間確認或撥回的資產或現金產生單位之可收回金額。該等修訂本自2014年1月1日或之後開始的年度期間追溯生效並可提早應用，惟香港財務報告準則第13號亦應加以應用。修訂本將會影響減值資產的披露，而不會對 貴集團的經營業績和財務狀況造成任何影響。

3. 主要會計政策概要

合併基準

財務資料包括 貴公司及其附屬公司於有關期間的財務報表。附屬公司的財務報表乃按與 貴公司相同的報告期間以一致的會計政策編製。誠如上文附註2.1所解釋，收購受共同控制的附屬公司乃按合併會計法入賬。

合併會計法涉及列入發生共同控制形式合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自相關合併實體或業務首次受有關控制方控制當日起已合併處理。合併實體或業務的資產淨值從控股股東的角度按現有賬面值合併入賬。概無就商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允淨值的權益超逾共同控制合併時的投資成本的差額確認任何金額。

因集團內部的交易產生的所有 貴集團內公司間的結餘、交易、未變現收益及虧損以及股息均於合併時撇銷。

一間附屬公司的擁有權權益發生變動(控制權並未失去)，則按權益交易入賬。

本財務資料中的非控股權益指於2013年11月23日後並非直接或間接歸屬於控股股東或 貴公司的一間附屬公司的權益。一間附屬公司的全面收益總額歸屬於非控股權益，即使此舉導致虧絀結餘。

倘 貴集團失去對一間附屬公司的控制權，則其撤銷確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債、(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計交易差額；及確認(i)已收代價的公允值、(ii)所保留任何投資的公允值及(iii)損益表中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認的 貴集團應佔部分重新分類至損益或保留利潤(如適當)。

附屬公司

附屬公司指 貴公司對其有直接或間接控制權的實體(包括結構性實體)。當 貴集團因參與實體而獲得或有權享有可變回報，且有能力透過其對實體權力(即賦予 貴集團指導實體相關業務的現時能力的現有權利)影響該等回報時，則 貴集團取得控制權。

附屬公司的業績以已收及應收股息計入 貴公司的損益表。 貴公司於附屬公司的投資按成本扣除任何減值虧損列賬。

於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司指 貴集團可對其產生重大影響的實體。重大影響力為可參與被投資者的財務及營運政策決定的權利但並非對該等政策施加控制或共同控制。

合營公司指一種共同安排，據此，共同控制安排之訂約方對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

於釐定重大影響力或共同控制時考慮的因素與釐定對附屬公司的控制權的必要考慮因素相若。

貴集團於其聯營公司及合營公司的投資乃使用權益法入賬。

根據權益法，於聯營公司或合營公司的投資初步按成本確認。投資的賬面值會予以調整，以確認自收購日期起 貴集團應佔聯營公司或合營公司資產淨值的變動。與聯營公司或合營公司有關的商譽計入投資的賬面值，且不予攤銷及不會就減值作個別測試。

損益表反映 貴集團應佔聯營公司或合營公司的經營業績。該等被投資者的其他全面收益的任何變動呈列為 貴集團其他全面收益的部分。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時， 貴集團於權益變動表確認其應佔的任何變動(倘適用)。 貴集團與聯營公司或合營公司的交易產生的未變現收益及虧損乃以於聯營公司及合營公司的權益為限予以對銷。

貴集團應佔聯營公司及合營公司損益總額於損益表列示，指聯營公司或合營公司的附屬公司的除稅及非控股權益後的損益。

聯營公司或合營公司的財務報表按與 貴集團財務報表相同的報告期間編製。如有需要，將會作出調整以使有關會計政策與 貴集團的會計政策一致。

於應用權益法後， 貴集團釐定是否需要就其於聯營公司或合營公司的投資確認減值虧損。於各報告日期， 貴集團釐定是否有任何客觀證據顯示於聯營公司或合營公司的投資已經減值。倘存在有關證據， 貴集團會計算減值金額，即聯營公司或合營公司可收回金額與其賬面值的差額，隨後將損失於損益表內確認為「應佔聯營公司及合營公司利潤」。

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的情況下，貴集團按其公允值計量及確認其任何剩餘投資，而此金額被視為初步確認金融資產之公允值。於失去重大影響力或共同控制後聯營公司或合營公司的賬面值與剩餘投資的公允值及出售所得款項之間的任何差額乃於損益表內確認。

流動與非流動分類對比

貴集團基於流動／非流動分類於財務狀況報表中呈列資產及負債。倘某資產符合下列條件，則分類為流動資產：

- (a) 預期在正常經營週期中變現或擬出售或消耗，
- (b) 主要持作貿易用途，
- (c) 預期於報告期間後12個月內變現；或
- (d) 屬現金或現金等價物，惟受交易限制或用於償還報告期間後最少十二個月之負債之資產除外。

所有其他資產分類為非流動資產。倘某項負債符合下述條件，則分類為流動負債：

- (a) 預期在正常經營週期中結清，
- (b) 主要持作貿易用途，
- (c) 須於報告期間後12個月內結清；或
- (d) 概無擁有無條件權利延遲清償負債至報告期間後至少十二個月。

貴集團將所有其他負債分類為非流動負債。

遞延稅項資產及負債分別分類為非流動資產及負債。

公允值計量

貴集團於各有關期間末按公允值計量金融工具(如衍生工具)及投資物業。同時，以攤銷成本計量的金融工具的公允值披露於附註48。

公允值為計量日期市場參與者進行的有序交易中出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允值計量乃基於出售資產或轉讓負債的交易於以下市場進行的假設：

- 於資產或負債的主要市場；或
- 倘不存在主要市場，則於資產或負債的最有利市場。

主要或最有利市場須位於貴集團可到達的位置。

資產或負債的公允值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予一名將資產發揮其最高及最佳用途的市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

基於重大影響整體公允值計量的最低等級輸入數據，於財務報告中以公允值計量或披露的所有資產及負債按公允值等級分類：

- 級別1 — 相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 級別2 — 採用對公允值計量有重大影響的直接或間接可觀察最低等級輸入數據的估值技術
- 級別3 — 採用對公允值計量有重大影響的不可觀察最低等級輸入數據的估值技術

就經常於財務報表中確認之資產及負債而言，貴集團於各報告期末透過重新評估分類(基於對整體公允值計量有重大影響的最低等級輸入數據)釐定該等金融工具之等級是否已出現轉換。

貴集團財務部門釐定投資物業和衍生工具等經常性公允值計量的政策及程序。財務部門主要包括投資物業分部主管、貴集團投資團隊主管、財務總監及各物業經理。

外部估值師參與投資物業等重大資產及衍生金融負債等重大負債的估值。外部估值師的參與事宜每年由財務部門決定。挑選標準包括營銷知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。財務部門與貴集團外部估值師商討決定於各情況下使用的估值技術及輸入數據。

於各報告日期，財務部門根據貴集團的會計政策對需要重新計量或重新評估的資產及負債價值的變動進行分析。就這些分析而言，財務部門通過比較估值計算中的資料是否與合約及其他相關文件一致而核實最新估值中應用的主要輸入數據。

財務部門連同貴集團外部估值師亦將各資產及負債公允值的變動與相關外部資料作比較，以確定變動是否合理。

財務部門及貴集團外部估值師將估值結果呈遞予貴集團獨立核數師。估值結果包括估值所用主要假設的討論。

就公允值披露而言，貴集團已根據資產或負債的性質、特徵及風險以及上文所述公允值等級水平釐定資產及負債的類別。

關聯方

在下列情況下，有關人士被視為 貴集團的關聯方：

(a) 該人士為個人或與該個人關係密切的家庭成員，且該個人：

- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對 貴集團擁有重大影響力；或
- (iii) 為 貴集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該人士為適用以下任何情形的實體：

- (i) 該實體及 貴集團為同一集團的成員；
- (ii) 某實體為另一實體的聯繫人或合營公司(或為該另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體及 貴集團為同一第三方的合營公司；
- (iv) 某實體為第三方的合營公司且另一實體為該第三方的聯繫人；
- (v) 該實體為就 貴集團或與 貴集團關聯的任何實體的僱員福利所設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定的個人控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)項所界定的個人對該實體有重大影響力或為該實體(或其母公司)的主要管理人員。

非金融資產減值

倘若出現任何減值跡象，或當有需要為資產進行年度減值測試(存貨、建設合同資產、金融資產及投資物業除外)，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額按資產或現金產生單位之使用價值與其公允值減銷售成本之較高者計算，並按個別資產釐定，惟倘有關資產產生之現金流量不能大致獨立於其他資產或組別資產，則可收回金額按資產所屬之現金產生單位釐定。

當資產之賬面值超過可收回金額時，減值虧損方予確認。評估使用價值時會以除稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至其現值，而該貼現率反映市場現時對貨幣時間價值之評估及該項資產之特有風險。減值虧損於其產生期間的損益表內在與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末將評定是否有任何跡象顯示之前已確認之減值虧損可能不再存在或已減少。倘出現該等跡象，則會估計可收回金額。僅當用以釐定資產可收回金額之估計出現變動，之前就商譽以外之資產確認之減值虧損方可撥回，而撥回金額不得超過假設過往年度

並無就資產確認減值虧損而釐定之賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回之減值虧損計入所產生期間之損益表。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組合的一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致其運轉狀態及地點作擬定用途的直接應佔成本。物業、廠房及設備項目投入營運後所產生的支出，如維修及保養等，一般於產生期間從損益表中扣除。倘符合確認標準，重大檢查的支出會作為重置於資產賬面值中資本化。倘若物業、廠房及設備的主要部分須不時更換，貴集團會將有關部分確認為具有特定使用年期的個別資產並相應折舊。

折舊使用直線法按每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期撇銷其成本至其殘值。就此採用的主要年率如下：

租賃土地及樓宇	按租期與20年的較短者為準
廠房及機器	5至10年
汽車	3至10年
傢俬、固定裝置及辦公設備	3至20年

倘物業、廠房及設備項目的各部分具有不同的可使用年期，該項目的成本依照合理基準分配予各部分，而每部分分開折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法會至少於各財政年度末檢討及調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括初始確認的任何重大部分)在出售時或預期不會從其使用或出售獲得未來經濟利益時解除確認。於解除確認資產年度在損益表中確認的任何出售或報廢盈虧為相關資產出售所得款項淨額與其賬面值的差額。

投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。於初始確認後，投資物業按反映於報告期末的市況的公允值入賬。

未來用作投資物業之在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值不能可靠地釐定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或工程完工為止。

投資物業公允值變動所產生的盈虧於其產生年度於損益表中入賬。報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售年度在損益表中確認。

當 貴集團完成自建投資物業之建築或發展工程時，物業於完成日期之公允值與其先前賬面值之差額乃於損益表內確認。

倘投資物業轉撥至自置物業或存貨，進行後續會計處理之物業之視作成本為其改變用途之日的公允值。倘存貨轉撥為投資物業，該物業於該日的公允值與先前的賬面值的差額於損益表確認。

經營租賃

凡資產所有權之大部分回報與風險仍歸於出租人之租賃，均視作經營租賃。倘 貴集團為出租方，則按經營租賃出租的資產計入非流動資產，經營租賃下應收的租金按租約年期以直線法於損益表中確認為收益。倘 貴集團為承租方，則經營租賃下應付的租金(扣除出租方給予的任何優惠)按租約年期以直線法自損益表扣除。

根據經營租約預付的土地租賃付款初步按成本入賬，其後以直線法於租期內確認。倘租賃付款不能可靠地在土地及樓宇部份之間進行分配，則整項租賃付款視為物業、廠房及設備的融資租賃計入土地及樓宇成本。

持作開發以供銷售的土地

持作日後開發的土地指 貴集團擁有的用作開發待售物業的地塊。該土地初步按成本減任何減值虧損列賬且不予折舊。於物業開發項目中的相關建設工程動工時，其將被轉撥至開發中物業。

開發中物業

開發中物業擬於落成後持作出售。

開發中物業以成本值及可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建造成本、借貸成本、專業費用及發展期間就該等物業產生的其他直接應佔成本。

開發中物業分類為流動資產，惟相關物業開發項目的建築工期預計超出正常經營周期者除外。於落成時，該等物業轉為持作銷售用途的竣工物業。

無形資產

單獨取得的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本是收購當日的公允值。無形資產使用年期被評定為有限或無限。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟週期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能減值時評估有否減值。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法最少須於各財政年度結算日檢討一次。

執照

購入的執照以成本減任何減值虧損列賬，並以直線法按其估計可用年期10至15年攤銷。

森林特許權

森林特許權按成本值減累計攤銷及減值虧損列賬，並自其可使用日期起攤銷。攤銷乃根據已開發的實際森林面積佔總特許權面積的百分比按生產單位方法於損益表內扣除。

持作銷售用途的竣工物業

持作銷售用途的竣工物業按成本及可變現淨值的較低者列賬。

持作銷售用途的竣工物業成本乃按未售出物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務中已售出物業的銷售所得款項減去適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定的金融資產分類為貸款及應收款項以及可供出售金融投資。貴集團於初步確認時釐定其金融資產的分類。金融資產於首次確認時以公允值加交易成本計量。

所有一般金融資產買賣概於交易日(即貴集團承諾購買或出售資產的日期)予以確認。一般買賣乃指須於按照一般市場規定或慣例訂立的期間內交付資產的金融資產買賣。

其後計量

金融資產根據其分類於其後計量如下：

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃具有固定或可釐定付款額及於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。於初步計量後，有關資產其後按攤銷成本以實際利率法減任何減值撥備計量。攤銷成本的計算乃計及任何收購折讓或溢價及包括為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表的其他收入及收益。因減值產生的虧損於損益表中於貸款的融資成本及於應收款項的其他開支確認。

可供出售金融投資

可供出售金融投資為已上市及非上市股本投資的非衍生金融資產。分類為可供出售的股本投資為既非列為持作買賣，亦非指定按公允值計入損益的股本投資。

於初步確認後，可供出售金融投資其後按公允值計量，而未變現收益或虧損於可供出售投資重估儲備確認為其他全面收益，直至投資已取消確認，屆時累計收益或虧損於損益表中於其他收入確認；或直至投資已釐定為減值，屆時累計收益或虧損將自可供出售投資重估儲備重新分類至損益表的其他開支。持有可供出售金融投資時所得的股息呈報為股息收入，並根據下文「收入確認」所載政策於損益表確認為其他收入。

倘非上市股本投資的公允值因(a)該項投資的合理公允值估計的變動幅度重大或(b)在一系列眾多有可能的估計皆未能合理評估及運用在估計公允值上而無法可靠地計量，該等投資會以成本減任何減值虧損列賬。

貴集團評估在近期出售其可供出售金融資產的能力及意向是否仍屬恰當。當在罕有情況下，貴集團因市場不活躍而無法買賣該等金融資產及管理層買賣的意向在可預見將來會有重大變化，貴集團可能會選擇將該等金融資產重新分類。若金融資產符合貸款及應收款項的釋義，而貴集團有意向及有能力在可預見將來持有該等資產或直至到期日，則可將貸款及應收款項重新分類。僅當貴集團有能力及意向持有該等金融資產直至到期日為止，才獲准重新分類為持有至到期類別。

就自可供出售類別重新分類的金融資產而言，於重新分類日期的公允值賬面值變成其新攤銷成本，而任何之前已在股本權益中確認的關於資產的盈利或虧損會採用實際利率按投資餘下年期在損益中攤銷。新攤銷成本與到期金額間的任何差額亦會使用實際利率按資產餘下年期攤銷。倘資產其後被釐定為已減值，則在股本權益中列賬的金額會重新分類至損益表。

金融資產減值

貴集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘且僅倘於初步確認資產後發生一項或多項事件導致存在減值客觀跡象(一項已發生的「虧損事件」)，而該項虧損事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則該項或該組金融資產會被視作減值。減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目變動或出現與違約相關的經濟狀況。

可供出售金融投資

貴集團於各報告期末評估可供出售金融投資是否存在客觀跡象顯示一項或一組投資出現減值。

倘按成本計量的可供出售資產發生減值，包括金融資產賬面值與估計未來現金流量的現值的差額並按類似金融資產現時市場回報率貼現的款項於損益表確認。

倘股本投資被列作可出售類別，則客觀跡象將包括該項投資的公允值大幅或長期跌至低於其成本值。釐定「大幅」或「長期」時須作出判斷。「大幅」須按投資的原始成本進行評估，而「長期」則須按公允值低於其原始成本的期間評估。倘出現減值跡象，則累計損失（按收購成本與現時公允值的差額減該項投資先前在損益表內確認的任何減值虧損計量）將從其他全面收益中移除，並於損益表內確認。分類為可供出售股本工具的減值虧損並非透過損益表撥回，其公允值於減值後回升的部分會直接於其他全面收益中確認。

按攤銷成本入賬的金融資產

就按攤銷成本入賬的金融資產而言，貴集團首先單獨評估個別重大金融資產是否出現客觀減值跡象，或合併評估非個別重大金融資產。倘貴集團認定已單獨進行減值評估的金融資產（無論重大與否）並無客觀減值跡象，則該項資產會歸入一組具有類似信貸風險特性的金融資產內並合併進行減值評估。經單獨評估減值並已確認或繼續確認減值虧損的資產，不會納入合併減值評估。

倘有客觀跡象顯示出現減值虧損，虧損金額按該資產賬面值與估計未來現金流量（不包括並未產生的未來信貸虧損）現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的原實際利率（即初步確認時計算的實際利率）折現。倘貸款利率為浮動利率，則計量任何減值虧損的折現率為現行實際利率。

該資產的賬面值乃直接或透過使用撥備賬扣減，而虧損於損益表確認。利息收入繼續按經扣減後的賬面值採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率計算。貸款及應收款項連同任何相關撥備預期於日後無法收回及所有抵押品已變現或轉讓予貴集團時撇銷。

倘若在其後期間估計減值虧損金額由於確認減值之後所發生事件而增加或減少，則透過調整撥備賬增加或減少過往已確認的減值虧損。倘於其後收回撇銷金額，收回金額將計入損益表中的其他開支。

取消確認金融資產

金融資產（或（如適用）一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分）在下列情況下將被取消確認：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或根據一項「轉付」安排，在沒有嚴重推遲的情況下，已對第三方承擔全數支付已收現金流量的責任；且(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團並未轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘貴集團已轉讓其從資產取得現金流量的權利或已簽訂轉付安排，其評估有否保留資產擁有權的風險及回報及相關程度。倘並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦

無轉讓資產的控制權，資產乃按 貴集團於資產的持續參與程度確認。在此情況下， 貴集團亦確認一項關連債務。被轉讓資產及相關債務乃基於反映 貴集團已保留的權利及義務計量。

金融負債

初步確認及計量

根據香港會計準則第39號所界定的金融負債分類為按公允值計入損益的金融負債、貸款及借款，或分類為衍生金融工具。 貴集團於初步確認時釐定其金融負債的分類。

所有金融負債按公允值初步確認，就貸款及借款而言，扣除直接應佔交易成本。

貴集團金融負債包括應付賬款、其他應付款項及應計費用、衍生金融工具、計息銀行貸款及其他借款。

其後計量

金融負債根據其分類於其後計量如下：

貸款及借款

於初步確認後，計息銀行貸款及其他借款其後按攤銷成本使用實際利率法計量，除非折讓的影響並不重大，則按成本列賬。取消確認及使用實際利率進行攤銷的負債，則於損益表確認盈虧。

攤銷成本的計算已計入任何收購折讓或溢價以及為實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本。

衍生金融工具

衍生工具於訂立衍生工具合約日期按公允值初步確認，其後於各報告期末按公允值重新計量。所產生的收益或虧損即時於損益確認。衍生金融工具的其他詳情於附註36披露。

財務擔保合同

貴集團作出的財務擔保合同即要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致的損失的合同。財務擔保合同按其公允值初步確認為負債（就簽發擔保直接應佔的交易成本進行調整）。於初步確認後， 貴集團按以下兩者中之較高者計量財務擔保合同：(i)於報告期末清償現有負債所需開支的最佳估計金額；及(ii)初步確認之金額減（倘適用）累計攤銷。

取消確認金融負債

當負債項下的責任已解除、取消或屆滿，即會取消確認金融負債。

倘一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債條款被大幅修改，則該項置換或修改視作解除確認原有負債及確認新增負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

金融工具的抵銷

倘有現行可予執行的法律權利以抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或變現資產與清還負債同時進行，則抵銷金融資產及金融負債並於財務狀況表呈報淨金額。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金和現金等價物包括手頭現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，減去須於要求時償還及構成 貴集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭和銀行現金(包括定期存款及性質類似現金的資產)。

撥備

倘因過往事件而導致現有債務(法定或推定)及日後可能需流失資源以償還債務，則確認撥備，惟有關債務金額須能可靠估計。

倘貼現影響重大，則確認的撥備金額為預期償還債務所需的未來開支於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，列入損益表中的融資成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益外(即於其他全面收益或直接於權益中)確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債，乃按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額基於報告期末已生效或實質上已生效的稅率(及稅法)計算，並考慮 貴集團業務經營所在國家的現行稅法詮釋與慣例。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃在一項並非業務合併的交易中初次確認商譽或資產或負債而產生，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額之撥回時間為可控制，且該等暫時差額不大可能於可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免與任何未動用稅務虧損結轉確認。倘可能具有應課稅利潤抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅務虧損，則會確認遞延稅項資產，惟下述情況除外：

- 因有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產因初次確認一項並非業務合併的交易中的資產或負債產生，而有關交易進行時不會影響會計利潤或應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見將來可能撥回，且應課稅利潤將可用以抵銷可動用的暫時差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利以扣減所有或部份將予動用的遞延稅項資產為止。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於可能有足夠應課稅溢利以實現所有或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已生效或實際上已生效的稅率（及稅法）計算。

遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷，但必須存在容許以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的可合法執行權利，且遞延稅項須與同一課稅實體及同一稅務當局有關。

收入確認

收入會於經濟利益將流入 貴集團及收入能可靠計量時，按以下基準確認：

- (a) 銷售已竣工物業的收入，於物業擁有權的大部分風險及回報轉移至買家，惟 貴集團並不保留通常與擁有權有關的管理權或已竣工物業的實際控制權，即相關物業建設已竣工及物業已根據銷售協議交付予買家，且可合理確定相關應收賬款的可收回性時確認；
- (b) 按竣工百分比基準的工程合約的收入，如下文會計政策「工程合約」所詳述；

- (c) 提供物業管理服務的收入乃於提供服務時確認；
- (d) 提供商務園運營管理服務的收入乃於提供服務時確認；
- (e) 租金收入乃按租賃年期之時間比例確認；
- (f) 利息收入按將金融工具預期年期或較短期間(如適用)準確貼現至金融資產賬面淨值的利率使用實際利率法以應計基準入賬；及
- (g) 股息收入乃於股東收取款項的權利成立時確認。

政府補貼

倘可合理肯定能收到補貼且將遵守所有附帶條件，政府補貼會按公允值確認。如補貼與開支項目有關，則會有系統地確認為補貼所補償的成本支銷期間的收入。

倘補貼與資產有關，則其公允值會計入其他應付款項，並按有關資產的預計可使用年限以每年等額分期款項撥入損益表或自該款項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式計入損益表。

僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國大陸的附屬公司的僱員須參與地方市政府管理的中央退休金計劃。該等附屬公司須按薪酬成本的特定百分比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。

借貸成本

收購、興建或生產須經過長時間方可作擬定用途或銷售的合資格資產的直接應佔借貸成本資本化為該等資產之成本的一部分。在該等資產基本可作擬定用途或銷售時，該等借貸成本停止資本化。於撥為合資格資產的開支前，特定借貸的短期投資的投資收入會從已資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本均於產生期間列作開支。借貸成本包括利息以及實體借入資金所產生的其他相關成本。

工程合約

合約收入包括經協定的合約金額及修訂合約、申索及優惠的相應調整金額。產生的合約成本包括直接材料、合約分包成本、直接人工及按一定比例分攤的變動及固定工程費用。

固定價格工程合約的收入乃按完工百分比方法確認，並參考至今已施工工程的經核定價值計量。

倘管理層預計到於可見未來出現虧損，將就此計提撥備。倘迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損超過進度賬單款項，則有關結餘被視作應收客戶的合約工程款項。倘進度賬單款項超過迄今已產生的合約成本加已確認的利潤減已確認的虧損，則有關結餘被視作應付客戶的合約工程款項。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者之較低者入賬。成本乃以先進先出基準釐定。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生之任何估計成本釐定。

以股份方式付款

貴公司已向由 貴集團若干僱員(包括 貴公司的若干董事)控制的公司發行股份。

股份於發行日期的公允值與就股份支付的代價的差額乃入賬列作以股份方式付款。股份的公允值乃參考由外聘估值師使用市場方法釐定的 貴集團的業務價值釐定，有關詳情載於財務資料附屬37。

以股份方式付款連同相應的股權增加於股份發行予 貴集團若干僱員控制的公司後即時於損益表確認。

外幣

財務資料以人民幣呈列。貴公司的功能貨幣為人民幣。董事認為，由於 貴集團主要於中國經營業務，故使用人民幣作為呈列 貴集團的業績及財務狀況的呈列貨幣更為妥當。 貴集團內的實體各自決定其功能貨幣，各實體的財務資料所列項目均以所定功能貨幣計量。 貴集團各實體入賬的外幣交易初步按交易日的有關功能貨幣之匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的所有差額於損益表確認。按歷史成本列賬、以外幣計量的非貨幣項目按首次交易日期的匯率換算。按公允值列賬、以外幣計量的非貨幣項目按釐定公允值當日的匯率換算。換算非貨幣項目產生的收益或虧損(按公允值計量)按與確認項目公允值變動的收益或虧損一致的方式處理(即於其他全面收益或損益中確認之項目的公允值收益或虧損的滙兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於各有關期間末，該等實體的資產與負債按報告期末的通行匯率換算為 貴公司的呈報貨幣，其損益表則按該年度的加權平均匯率換算為人民幣。因此而產生的滙兌差額於其他全面收益確認，並於滙兌波動儲備累計。出售海外業務時，有關該項海外業務的其他全面收益組成部分會在損益表中確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的滙率換算為人民幣。海外附屬公司整年經常產生的現金流量按各有關期間的加權平均滙率換算為人民幣。

4. 主要會計判斷及估計

編製 貴集團的財務資料時需要管理層作出會影響收入、開支、資產和負債的報告金額以及各自的相關披露事項及或然負債披露的判斷、估計和假設。然而，有關該等假設和估計的不確定性可能導致須就未來受影響資產或負債的賬面值作出重大調整。

判斷

於應用 貴集團的會計政策的過程中，管理層已作出以下對財務資料中已確認金額構成最重大影響的判斷(估計涉及者除外)：

經營租賃承諾 — 貴集團作為出租人

貴集團就旗下的投資物業組合簽定商業物業租約。 貴集團認為，根據對有關安排的條款及條件的評估， 貴集團保留了透過經營租賃出租的該等物業的所有權的所有重大風險和回報。

投資物業和自用物業的劃分

貴集團決定物業是否屬於投資物業，並已制定判斷標準。投資物業指為賺取租金或資本升值或同時為該兩個目的而持有的物業。因此， 貴集團在考慮一項物業會否產生現金流時，很大程度上不會考慮 貴集團持有的其他資產。

有些物業的一部分是為賺取租金或資本升值而持有，而另一部分是為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有。倘該等部分可以分開出售或按融資租賃分開出租，則 貴集團對該等部分分開進行會計處理。倘該等部分不能分開出售，則只有在為用於生產或提供商品或服務或行政用途而持有的部分不重大的情況下，該物業才是投資物業。

貴集團對個別物業作出判斷，以決定配套服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

投資物業和持作出售物業的劃分

貴集團發展持作出售的物業及為賺取租金及／或為資本增值而持有的物業。管理層會作出判斷以決定物業指定為投資物業抑或持作出售之物業。 貴集團在有關物業的發展初期考慮其持有物業的意向。在建設期間，倘若物業擬於落成後出售，則有關開發中物業會作為計入流動資產的開發中物業入賬；倘若物業擬為賺取租金及／或為資本增值而持有，則有關物業會作為計入非流動資產的在建投資物業入賬。於物業建設竣工後，持作出售的物業會轉撥至持出銷售用途的竣工物業，並按成本列值，而為賺取租金及／或為資本增值

而持有的物業則會轉撥至已落成的投資物業。在各報告期末，在建及已竣工投資物業均須進行重估。

有關投資物業的遞延稅項

就計量以公允值模型計量的投資物業產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，董事已審閱 貴集團的投資物業組合，並認為 貴集團的該等物業乃以通過時間的推移而非通過銷售消耗該投資物業所含絕大部分經濟利益為目標的商業模式持有。因此，於釐定 貴集團有關投資物業的遞延稅項時，董事確認，香港會計準則第12號*所得稅*所載的使用公允值模型計量投資物業透過銷售收回的假設已被推翻。

根據信託融資安排合併一間公司

如下文附註33(c)所詳述， 貴集團以向信託融資公司轉讓 貴集團於項目公司擁有的股權及向該項目公司增加資本的形式與信託融資公司訂立附有於未來日期按固定金額履行購回義務的信託融資安排。決定該項目公司是否合併入賬須作出重大判斷。

項目公司的營運環境和架構需要在訂立信託融資安排前釐定所有主要財務和營運政策。項目公司在任何重大方面不可以偏離其核定目的和設計。同時，根據多份法律文件(包括項目公司組織章程細則、信託融資安排合同、框架協議以及與信託融資公司訂立的其他協議)， 貴集團保留在項目公司日常業務過程中和日常管理過程中營運和管理項目公司的權力。董事會席位和信託融資公司持有的否決權／單方面權利視作是保護債權人權利的保障。

此外，根據信託融資安排， 貴集團有義務在相關信託融資安排終止或屆滿時按固定金額向信託融資公司購回股權。鑒於有關購回的義務，該工具分類為金融負債。因而，信託融資公司僅有權事先釐定信託協議中訂明的固定回報，而 貴集團有權取得大部份實益權益並承擔相關項目公司營運產生的風險。

考慮到該信託融資安排實質為有抵押借款及 貴集團保留因參與項目公司業務而享有各種回報的權利且擁有透過於項目公司的權力影響該等回報的能力，董事認為該項目公司應於 貴集團的財務報表綜合入賬。

於 貴集團持有20%以下權益的實體的重大影響

雖然截至2011年及2012年12月31日， 貴集團持有富岸集團有限公司(「富岸集團」)20%以下的權益，經考慮富岸集團董事會的組成及 貴集團參與富岸集團財務及營運政策決策的權力後，董事認為， 貴集團可對富岸集團行使重大影響力。

估計不明朗因素

於報告期末有關未來及其他估計的不明朗因素的其他主要來源且具有相當風險導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出金額重大調整的重大風險的主要假設論述如下。

開發中物業及持作銷售物業的估值

開發中物業及持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。於各個開發期每個單位的成本乃以加權平均法釐定。估計可變現淨值乃指根據所得最佳資料估算的估計售價減銷售開支及估計竣工成本(如有)。

開發中物業的建築成本分攤

於開發物業時，貴集團一般會將開發項目分期開發。一個開發期的直接相關成本會列為該期的成本入賬。每期的共同成本會按每期的可售建築面積佔整個項目的總可售建築面積額的百分比，分攤至每個開發期。售出單位成本按年內售出的平方米建築面積乘以該項目發展期的每平方米平均成本釐定。

中國企業所得稅(「企業所得稅」)

貴集團須繳納中國的所得稅。由於有關所得稅的若干事宜尚未經地方稅務局確認，於釐定所得稅撥備時要根據目前頒佈的稅務法律、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事宜最終稅務結果與最初入賬金額不同，差額將影響差額產生現期間的所得稅及稅項撥備。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)

貴集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備基於管理層根據對有關中國稅務法律及法規所載規定的理解作出的最佳估計計提。實際土地增值稅負債於物業開發項目竣工後由稅務機關釐定。貴集團尚未與稅務機關就若干物業開發項目敲定其土地增值稅的計算方法及付款。最終結果可能有別於初步記錄的款額，且任何差異將影響差異產生期間的土地增值稅開支及相關撥備。

遞延稅項資產

倘可能有應課稅利潤可用以抵銷未動用虧損，則所有未動用稅項虧損會確認為遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產款項時，管理層須根據未來應課稅利潤的大致時間及數額以及未來稅項計劃策略，作出重大判斷。

投資物業的公允值

投資物業包括由獨立專業合資格估值師於報告期末按市值、現有用途基準重估的已竣工投資物業及在建投資物業。該等估值以若干假設為基準，受若干不確定因素影響，可能

與實際結果有重大差異。於作出估計時，會考慮類似物業於活躍市場的現時價格的資料，並使用主要以報告期末當時市況為基準的假設。

以股份方式付款

以股份方式付款乃參考股份於發行日期的公允值減由僱員控制的公司就股份支付的代價釐定。股份公允值乃參考由獨立專業合資格估值師使用市場方法釐定的 貴集團業務價值釐定。 貴集團業務價值估值乃按照若干假設進行，該等假設存在不明朗因素且可能與實際結果大相逕庭。

5. 經營分部資料

為進行管理， 貴集團根據其產品及服務規劃分業務單位，並有以下五個可呈報經營分部：

- (a) 物業開發分部，從事物業開發及銷售；
- (b) 物業投資分部，投資物業以獲得為潛在租金收入及／或資本增值；
- (c) 商務園運營管理部，從事向當地政府或其他房地產開發商擁有的商務園項目提供運營管理服務；
- (d) 施工、裝潢及園林綠化分部，從事物業施工、向物業買家提供內部裝修服務及向物業項目提供園林綠化服務；
- (e) 物業管理分部，從事提供物業管理服務；及
- (f) 其他分部，包括企業收入及支出項目。

管理層單獨監控 貴集團營運分部之業績，以作出資源分配決策及評估表現。分部表現基於可呈報分部之利潤／(虧損)評估，以經調整除稅前利潤／(虧損)計算。經調整除稅前利潤／(虧損)與 貴集團除稅前利潤／(虧損)計量一致，惟該計量並不包括利息收入及融資成本。

由於遞延稅項資產、預付企業所得稅、預付土地增值稅、應收關聯方款項、受限制現金以及現金及現金等價物乃按集團基準管理，因此該等資產不計入分部資產。

由於衍生金融負債、計息銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項、應付稅項、土地增值稅撥備及遞延稅項負債乃按集團基準管理，因此該等負債不計入分部負債。

分部間銷售及轉撥乃參考向第三方作出銷售的售價(按當時市價釐定)進行交易。

於有關期間，概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔 貴集團收入總額的10%或以上。

截至2011年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商務園 運營管理	物業施工、 裝潢及 園林綠化	物業管理	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
分部收入							
向外部客戶的銷售.....	2,256,733	219,756	4,531	1,193,835	118,160	—	3,793,015
分部業績	276,113	1,240,038	3,464	49,736	22,106	(489)	1,590,968
對賬：							
利息收入.....							10,725
股息收入及未分配收益.....							50,876
公司及其他未分配開支.....							(67,652)
融資成本.....							(101,792)
除稅前利潤.....							1,483,125
稅項.....							(544,367)
年內利潤.....							938,758
分部資產	15,887,559	10,021,539	—	3,703,361	55,512	890,688	30,558,659
對賬：							
撤銷分部間應收款項.....							(4,518,333)
公司及其他未分配資產.....							7,040,272
資產總額.....							33,080,598

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		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	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
分部負債.....	8,981,813	615,936	—	—	—	2,738,798	55,900	725,341	13,117,788					
對賬：														
撤銷分部間應付款項.....									(4,518,333)					
公司及其他未分配負債.....									18,402,162					
負債總額.....									27,001,617					
其他分部資料：														
折舊及攤銷.....	11,812	4,538	—	—	—	3,360	777	—	20,487					
資本開支*.....	11,415	907,389	—	—	—	51,082	865	—	970,751					
投資物業的公允價值收益.....	—	1,111,581	—	—	—	—	—	—	1,111,581					
出售合營公司的收益.....	—	47,560	—	—	—	—	—	—	47,560					
出售附屬公司的虧損.....	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
分佔合營公司利潤及虧損.....	(23,989)	28,635	—	—	—	—	—	—	54,578					
分佔聯營公司利潤.....	17,367	—	—	—	—	—	—	—	4,646					
於合營公司的投資.....	924,523	491,542	—	—	—	—	—	—	17,367					
於聯營公司的投資.....	256,251	—	—	—	—	—	—	—	1,416,065					

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至2012年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商務園 運營管理	物業施工、 裝潢及 園林綠化	物業管理	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
分部收入：							
向外部客戶銷售.....	4,809,196	264,922	4,587	805,767	116,195	—	6,000,667
分部業績.....	1,452,420	805,481	3,522	66,023	3,604	(4,676)	2,326,374
對賬：							
利息收入.....							11,571
股息收入及未分配收益.....							17,946
公司及其他未分配開支.....							(63,159)
融資成本.....							(92,010)
除稅前利潤.....							2,200,722
稅項.....							(801,047)
年內利潤.....							1,399,675
分部資產.....	16,280,283	11,382,158	—	3,999,788	52,315	846,275	32,560,819
對賬：							
撤銷分部間應收款項.....							(3,131,243)
公司及其他未分配資產.....							6,695,679
資產總額.....							36,125,255

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		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	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
分部負債.....	9,662,066	986,497	—	—	—	983,939	62,569	—	—	—	—	—	—	12,347,596
對賬：														
撤銷分部間應付款項.....														(3,131,243)
公司及其他未分配負債.....														19,719,767
負債總額.....														28,936,120
其他分部資料：														
折舊及攤銷.....	16,034	2,440	—	—	—	2,663	1,000	—	—	—	—	—	—	22,137
資本開支*.....	5,850	466,789	—	—	—	4,070	1,748	—	—	—	—	—	—	478,457
投資物業的公允價值收益.....	—	635,814	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	635,814
出售合營公司的收益.....	—	17,110	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	17,110
分佔合營公司利潤及虧損.....	113,347	32,867	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	146,214
分佔聯營公司利潤.....	40,124	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	40,124
於合營公司的投資.....	1,015,146	639,580	—	—	—	5,040	—	—	—	—	—	—	—	1,659,766
於聯營公司的投資.....	295,658	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	295,658

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

截至2013年12月31日止年度

	物業開發	物業投資	商務園 運營管理	物業施工、 裝潢及 園林綠化	物業管理	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
分部收入：							
銷售予外部客戶.....	5,385,317	293,147	4,660	579,449	136,606	—	6,399,179
分部業績.....	1,409,192	556,378	3,625	23,798	3,005	(30,317)	1,965,681
對賬：							
利息收入.....							13,787
股息收入及未分配收益.....							59,800
公司及其他未分配開支.....							(111,483)
融資成本.....							(260,464)
除稅前利潤.....							1,667,321
稅項.....							(810,059)
年度利潤.....							857,262
分部資產.....	33,437,041	12,181,457	—	6,707,574	37,734	2,233,665	54,597,471
對賬：							
撤銷分部間應收款項.....							(21,909,392)
公司及其他未分配資產.....							3,974,419
資產總值.....							36,662,498

	物業開發		物業投資		商務園 運營管理		物業施工、 裝潢及 園林綠化		物業管理		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	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
分部負債.....	24,145,279	2,169,745	—	—	2,021,618	83,996	3,486,652	31,907,290						
對賬：														
撤銷分部間應付款項.....														(21,909,392)
公司及其他未分配負債.....														19,673,599
負債總額.....														29,671,497
其他分部資料：														
折舊及攤銷.....	19,135	2,140	—	—	1,903	455	—	23,633						
資本開支*.....	8,931	293,481	—	—	18,662	1,668	—	322,742						
投資物業的公允價值收益.....	—	411,566	—	—	—	—	—	411,566						
分佔合營公司利潤及虧損.....	51,788	(50,285)	—	—	37	—	—	1,540						
分佔聯營公司利潤.....	(28,726)	—	—	—	—	—	—	(28,726)						
於合營公司的投資.....	1,741,166	649,435	—	—	5,078	—	—	2,395,679						
於聯營公司的投資.....	748,806	—	—	—	—	—	—	748,806						

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備、添置投資物業及添置無形資產。

6. 收入、其他收入及收益

收入，亦為 貴集團的營業額，指於有關期間來自銷售物業的所得款項總額（扣除營業稅）；投資物業的已收及應收總租金收入（扣除營業稅）；已收及應收物業管理收入（扣除營業稅）；施工、裝潢及園林綠化合約收入的適當佔比；向商務園項目提供運營管理服務的已收及應收商務園運營管理服務收入（扣除營業稅）。

貴集團收入、其他收入及收益的分析如下：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入				
銷售物業.....		2,256,733	4,809,196	5,385,317
總租金收入.....		219,756	264,922	293,147
商務園運營管理服務收入....		4,531	4,587	4,660
施工、裝潢及園林綠化收入..		1,193,835	805,767	579,449
物業管理收入.....		118,160	116,195	136,606
		<u>3,793,015</u>	<u>6,000,667</u>	<u>6,399,179</u>
其他收入及收益				
銀行利息收入.....		10,725	11,571	13,787
股息收入.....		3,316	836	836
政府補助.....	(a)	16,950	18,546	76,270
出售合營公司收益.....		47,560	17,110	—
出售出售業務及				
出售資產收益.....	41	—	—	58,964
補償收入.....	(b)	—	—	84,667
其他.....		5,249	4,206	21,653
		<u>83,800</u>	<u>52,269</u>	<u>256,177</u>

附註：

- (a) 貴集團已就物業開發相關的開發成本獲得中國內地政府機構的政府補貼。政府補貼已於綜合損益表內確認，以配合其擬補償的有關開支，或於有關資產的預期使用年期分期等額計入綜合損益表。該等補貼並無未履行條件或或然事項。有關開支仍未動用的已收政府補貼計入綜合財務狀況表內的其他應付款項。
- (b) 該款項指當地政府部門就延遲交付一幅地塊予 貴集團而給予的補償。

7. 除稅前利潤

貴集團的除稅前利潤乃於扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
已售物業成本.....		1,518,499	3,016,536	3,562,037
提供服務成本.....		1,183,575	810,906	632,147
折舊.....	15	20,011	21,697	23,068
無形資產攤銷*.....	18	476	440	565
出售物業及出售資產收益 [®]	41	—	—	(58,964)
出售物業、廠房及設備項目的 虧損／(收益).....		(302)	657	663
撇銷物業、廠房及設備項目.....		1,830	738	800
出售附屬公司虧損**.....	40	54,578	—	—
出售合營公司收益 [®]		(47,560)	(17,110)	—
聯營公司減值撥備／(撥回) [#]		5,023	(7,624)	—
衍生金融工具公允值虧損**.....		13,074	63,159	30,483
核數師酬金.....		6,752	5,079	4,849
土地及樓宇經營租賃最低租賃付款....		580	1,052	1,075
僱員福利開支(包括董事及 主要行政人員酬金(附註9)):				
工資及薪金.....		93,360	101,648	133,766
以股份支付款項開支.....		—	—	81,000
退休金計劃供款.....		18,396	21,712	24,122
		<u>111,756</u>	<u>123,360</u>	<u>238,888</u>
賺取租金的投資物業產生的 直接經營開支(包括維修及保養)....		<u>69,729</u>	<u>86,038</u>	<u>99,478</u>

* 於有關期間的無形資產攤銷計入綜合損益表內的「行政開支」。

** 於有關期間出售附屬公司的虧損及衍生金融工具公允值虧損計入綜合損益表內的「其他開支」。

於有關期間的聯營公司減值撥備／(撥回)計入綜合損益表內的「分佔聯營公司利潤及虧損」。

® 於有關期間出售合營公司收益及出售物業及出售資產收益計入綜合損益表內的「其他收入及收益」。

8. 融資成本

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息..	485,317	512,155	878,714
須於五年後悉數償還的銀行貸款利息..	68,089	62,084	52,650
其他貸款利息.....	92,440	309,386	506,966
不按公允值計入損益的金融負債的			
利息開支總額.....	645,846	883,625	1,438,330
減：資本化利息.....	(544,054)	(791,615)	(1,177,866)
	<u>101,792</u>	<u>92,010</u>	<u>260,464</u>

9. 董事及主要行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例第161條披露的於有關期間董事及主要行政人員的酬金如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
袍金	—	—	—
其他薪金：			
薪金、津貼及實物利益	1,698	1,909	2,262
酌情花紅.....	759	1,357	9,417
退休金計劃供款.....	57	84	109
以股份支付款項.....	—	—	38,553
	<u>2,514</u>	<u>3,350</u>	<u>50,341</u>
	<u>2,514</u>	<u>3,350</u>	<u>50,341</u>

截至2011年12月31日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
孫蔭環先生.....	—	—	—	—	—
孫蔭峰先生.....	—	—	—	—	—
孫燕生先生*	—	—	—	—	—
姜修文先生.....	—	517	328	20	865
問宏宇先生.....	—	562	125	20	707
高煒先生.....	—	619	306	17	942
	<u>—</u>	<u>1,698</u>	<u>759</u>	<u>57</u>	<u>2,514</u>

截至2012年12月31日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	退休金 計劃供款	薪金總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：					
孫蔭環先生.....	—	—	—	—	—
孫蔭峰先生.....	—	—	—	—	—
孫燕生先生*.....	—	—	—	—	—
姜修文先生.....	—	571	130	28	729
問宏宇先生.....	—	603	782	28	1,413
高煒先生.....	—	735	445	28	1,208
	—	1,909	1,357	84	3,350

截至2013年12月31日止年度各董事及主要行政人員的酬金如下：

	袍金	薪金、津貼 及實物利益	酌情花紅	以股份 支付款項	退休金 計劃供款	薪酬總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事：						
孫蔭環先生.....	—	—	—	—	—	—
孫蔭峰先生.....	—	368	2,371	10,274	16	13,029
孫燕生先生*.....	—	—	—	7,721	—	7,721
姜修文先生.....	—	588	2,312	7,704	31	10,635
問宏宇先生.....	—	586	2,692	7,707	31	11,016
高煒先生.....	—	720	2,042	5,147	31	7,940
	—	2,262	9,417	38,553	109	50,341

* 孫燕生先生為 貴公司的董事兼主要行政人員。

孫蔭環先生於2008年4月2日獲委任為 貴公司董事。孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生、問宏宇先生及高煒先生均於2013年12月16日獲委任為 貴公司董事。

貴集團於有關期間任何時間內並無任何獨立非執行董事。

於有關期間，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 五位最高薪酬人士

截至2011年及2012年12月31日止年度，五位最高薪人士包括三名董事，其薪金詳情載於上文附註9。餘下兩位非董事但最高薪酬僱員截至2011年及2012年12月31日止年度的酬金詳情如下：

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,504	1,437	不適用
退休金計劃供款	20	28	不適用
	<u>1,524</u>	<u>1,465</u>	<u>不適用</u>

截至2011年及2012年12月31日止年度，非董事的最高薪酬僱員的薪酬分類於如下界別：

	僱員人數		
	2011年	2012年	2013年
零至1,000,000港元	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>不適用</u>

截至2013年12月31日止年度，五位最高薪酬人士包括五名董事，其薪酬詳情載於上文附註9。

11. 稅項

由於貴集團於有關期間並無在香港產生任何應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。於中國內地經營的附屬公司的所得稅根據有關期間的應課稅利潤按適用稅率計算。

於有關期間的所得稅支出的分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團：			
即期：			
中國企業所得稅	153,551	356,335	320,622
中國土地增值稅(附註34) ...	126,867	318,251	464,627
	<u>280,418</u>	<u>674,586</u>	<u>785,249</u>
遞延(附註35)：			
本年度	263,949	126,461	24,810
年度稅項支出總額	<u>544,367</u>	<u>801,047</u>	<u>810,059</u>

使用 貴公司大部份附屬公司作為註冊地之司法權區之法定稅率計算的除稅前利潤的適用稅項支出與按實際稅率計算的稅項支出的對賬，以及於有關期間的適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

貴集團

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
除稅前利潤.....	1,483,125		2,200,722		1,667,321	
按法定所得稅率.....	370,781	25.0	550,180	25.0	416,830	25.0
動用往期的稅項虧損.....	(12,217)	(0.8)	(34,879)	(1.6)	(13,722)	(0.8)
合營公司及聯營公司應佔的損益.....	(5,503)	(0.4)	(46,583)	(2.1)	6,798	0.4
毋須繳稅的收入.....	(6,211)	(0.4)	(4,465)	(0.2)	(6,418)	(0.4)
不可扣稅開支.....	27,384	1.8	15,134	0.6	26,279	1.6
未確認的稅項虧損.....	74,983	5.0	82,972	3.8	31,822	1.9
土地增值稅.....	126,867	8.6	318,251	14.5	464,627	27.9
土地增值稅之稅項影響.....	(31,717)	(2.1)	(79,563)	(3.6)	(116,157)	(7.0)
按 貴集團實際稅率計算的稅項支出.....	544,367	36.7	801,047	36.4	810,059	48.6

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年，合營公司應佔稅項分別為人民幣13,412,000元、人民幣88,271,000元及人民幣77,651,000元，乃於綜合損益表的「合營公司應佔損益」列賬。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年，聯營公司應佔稅項分別為人民幣7,971,000元、人民幣7,232,000元及人民幣8,645,000元，乃於綜合損益表的「聯營公司應佔損益」列賬。

12. 股息

於有關期間， 貴公司附屬公司向當時的股東支付的股息載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
股息.....	343,313	275,589	757,243

於有關期間， 貴公司概無宣派任何股息。

13. 母公司擁有人應佔利潤

截至2011年及2012年12月31日止年度， 貴公司並無產生任何損益。截至2013年12月31日止年度，母公司擁有人應佔綜合利潤包括已於 貴公司財務報表（附註38(e)）處理的虧損人民幣69,805,000元。

14. 每股盈利

如上文第II節附註2.1所披露，由於重組及編製 貴集團於有關期間的業績，就本報告而言，載入每股盈利資料被視為並無意義，故並無呈列每股盈利資料。

15. 物業、廠房及設備

貴集團

	租賃 土地及樓宇 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俬、 固定裝置及 辦公設備 人民幣千元	總額 人民幣千元
2011年12月31日					
於2011年1月1日：					
成本.....	113,958	36,052	16,564	25,622	192,196
累計折舊.....	(28,840)	(16,087)	(6,505)	(12,676)	(64,108)
賬面淨值.....	<u>85,118</u>	<u>19,965</u>	<u>10,059</u>	<u>12,946</u>	<u>128,088</u>
於2011年1月1日，					
扣除累計折舊.....	85,118	19,965	10,059	12,946	128,088
添置.....	—	7,043	10,463	8,701	26,207
年內計提折舊.....	(6,810)	(4,839)	(3,278)	(5,084)	(20,011)
撇銷／出售.....	—	(452)	(556)	(520)	(1,528)
於2011年12月31日，					
扣除累計折舊.....	<u>78,308</u>	<u>21,717</u>	<u>16,688</u>	<u>16,043</u>	<u>132,756</u>
2011年12月31日：					
成本.....	113,958	42,532	25,891	33,460	215,841
累計折舊.....	(35,650)	(20,815)	(9,203)	(17,417)	(83,085)
賬面淨值.....	<u>78,308</u>	<u>21,717</u>	<u>16,688</u>	<u>16,043</u>	<u>132,756</u>
2012年12月31日					
於2012年1月1日：					
成本.....	113,958	42,532	25,891	33,460	215,841
累計折舊.....	(35,650)	(20,815)	(9,203)	(17,417)	(83,085)
賬面淨值.....	<u>78,308</u>	<u>21,717</u>	<u>16,688</u>	<u>16,043</u>	<u>132,756</u>
於2012年1月1日，					
扣除累計折舊.....	78,308	21,717	16,688	16,043	132,756
添置.....	—	3,196	3,879	5,400	12,475
年內計提折舊.....	(6,810)	(5,752)	(4,395)	(4,740)	(21,697)
撇銷／出售.....	—	(132)	(494)	(769)	(1,395)
於2012年12月31日，					
扣除累計折舊.....	<u>71,498</u>	<u>19,029</u>	<u>15,678</u>	<u>15,934</u>	<u>122,139</u>
2012年12月31日：					
成本.....	113,958	45,596	28,904	36,896	225,354
累計折舊.....	(42,460)	(26,567)	(13,226)	(20,962)	(103,215)
賬面淨值.....	<u>71,498</u>	<u>19,029</u>	<u>15,678</u>	<u>15,934</u>	<u>122,139</u>

	租賃		汽車	傢俬、	總額
	土地及樓宇	廠房及機器		固定裝置及	
	人民幣千元	人民幣千元		辦公設備	
				人民幣千元	人民幣千元
2013年12月31日					
於2013年1月1日：					
成本.....	113,958	45,596	28,904	36,896	225,354
累計折舊.....	(42,460)	(26,567)	(13,226)	(20,962)	(103,215)
賬面淨值.....	<u>71,498</u>	<u>19,029</u>	<u>15,678</u>	<u>15,934</u>	<u>122,139</u>
於2013年1月1日，					
扣除累計折舊.....	71,498	19,029	15,678	15,934	122,139
添置.....	—	16,876	3,435	5,521	25,832
年度計提折舊.....	(5,414)	(6,840)	(5,058)	(5,756)	(23,068)
撤銷／出售.....	—	—	(1,095)	(368)	(1,463)
出售出售業務及出售資產 (附註41).....	—	—	(133)	(2,561)	(2,694)
於2013年12月31日，					
扣除累計折舊.....	<u>66,084</u>	<u>29,065</u>	<u>12,827</u>	<u>12,770</u>	<u>120,746</u>
於2013年12月31日：					
成本.....	113,958	62,472	26,132	37,851	240,413
累計折舊.....	(47,874)	(33,407)	(13,305)	(25,081)	(119,667)
賬面淨值.....	<u>66,084</u>	<u>29,065</u>	<u>12,827</u>	<u>12,770</u>	<u>120,746</u>

上文所載 貴集團的租賃土地及樓宇均位於中國內地，並按中期租約持有。

16. 投資物業

貴集團

	已竣工	在建	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	5,720,290	568,261	6,288,551
添置.....	67,962	837,470	905,432
轉撥自收購土地預付款項.....	—	720,886	720,886
公允值調整淨收益.....	470,728	640,853	1,111,581
於2011年12月31日及2012年1月1日...	<u>6,258,980</u>	<u>2,767,470</u>	<u>9,026,450</u>
添置.....	52,878	413,104	465,982
轉撥.....	639,862	(639,862)	—
公允值調整淨收益.....	324,870	310,944	635,814
於2012年12月31日及2013年1月1日...	<u>7,276,590</u>	<u>2,851,656</u>	<u>10,128,246</u>
添置.....	93,004	199,439	292,443
出售出售業務及出售資產(附註41)...	(35,673)	—	(35,673)
轉撥.....	574,579	(574,579)	—
公允值調整淨收益.....	181,370	230,196	411,566
於2013年12月31日.....	<u>8,089,870</u>	<u>2,706,712</u>	<u>10,796,582</u>

貴集團的投資物業位於中國內地並根據如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租賃.....	375,620	397,547	428,849
中期租賃.....	8,650,830	9,730,699	10,367,733
	<u>9,026,450</u>	<u>10,128,246</u>	<u>10,796,582</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣4,552,830,000元、人民幣6,812,694,000元及人民幣5,833,287,000元的投資物業已抵押予銀行，作為貴集團獲授貸款的抵押(附註33)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣2,188,276,000元、人民幣1,941,010,000元及人民幣3,687,000,000元的投資物業已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款的抵押。

貴集團的已竣工投資物業根據經營租賃出租予第三方，進一步概要詳情載於附註43(a)。

貴集團的已竣工投資物業及在建投資物業已於各有關期間結束時由獨立合資格專業估值師戴德梁行有限公司重新估值。

就已竣工投資物業而言，估值乃基於將現有租約租金收入淨值資本化，並適當計及就物業復歸收入的潛力。

就於2011年、2012年及2013年12月31日按公允值列賬的在建投資物業而言，估值乃根據餘值法進行，並基於根據貴集團最近的開發計劃將予開發及竣工的物業，已計及已支出的建設成本及完成開發將支出的成本，以反映已竣工發展項目的質量。

董事認為，就所有按公允值計量的投資物業而言，該等物業的現時用途為其最高及最佳用途，貴集團投資物業包括於2011年、2012年及2013年12月31日按公允值計量的賬面總值分別為人民幣659,000,000元、人民幣824,000,000元及人民幣1,009,000,000元的若干在建投資物業，該等投資物業受銷售、租賃及轉讓限制，且貴集團已就此向當地政府申請取消租賃限制。於2014年3月，在無支付額外地價下，貴集團獲當地政府批准出租物業予從事軟件研發及外包服務的租戶。

按公允值計量的投資物業對賬如下：

	已竣工	在建	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	5,720,290	441,000	6,161,290
添置.....	67,962	816,297	884,259
轉撥自按成本列賬的在建投資物業....	—	54,830	54,830
轉撥自收購土地預付款項.....	—	261,020	261,020
公允值調整淨收益.....	470,728	640,853	1,111,581
於2011年12月31日及2012年1月1日...	6,258,980	2,214,000	8,472,980
添置.....	52,878	408,734	461,612
轉撥.....	639,862	(639,862)	—
轉撥自按成本列賬的在建投資物業....	—	5,184	5,184
公允值調整淨收益.....	324,870	310,944	635,814
於2012年12月31日及2013年1月1日...	7,276,590	2,299,000	9,575,590
添置.....	93,004	181,383	274,387
轉撥.....	574,579	(574,579)	—
出售出售業務及出售資產(附註41)...	(35,673)	—	(35,673)
公允值調整淨收益.....	181,370	230,196	411,566
於2013年12月31日.....	8,089,870	2,136,000	10,225,870

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合損益表的已竣工投資物業的未變現收益分別為人民幣470,728,000元、人民幣324,870,000元及人民幣181,370,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合損益表的在建投資物業未變現收益分別為人民幣640,853,000元、人民幣310,944,000元及人民幣230,196,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，計入綜合財務狀況表的按成本計量的投資物業分別為人民幣553,470,000元、人民幣552,656,000元及人民幣570,712,000元。

對投資物業估值適用的估值技術及關鍵輸入數據的描述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍(加權平均)		
			2011年	2012年	2013年
已竣工	收益法 (上文所述)				
商舖.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	372-1,757	396-1,890	396-1,930
辦公室.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	497-772	568-840	566-847
停車場.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	3,348-3,672	3,564-3,964	3,564-4,103
商舖.....		資本化比率	5%-6%	5%-6%	5%-6%
辦公室.....		資本化比率	4.5%-5%	4.5%-5%	4.5%-5%
停車場.....		資本化比率	4%	4%	3.5%-4%
在建	餘值法 (上文所述)				
商舖.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	629-1,836	632	666
辦公室.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	624-804	617-680	659-718
停車場.....		每平方米估計租金價值(人民幣)	3,754-3,884	3,797-3,884	3,972-4,104
商舖.....		資本化比率	5%-5.5%	5%	5%
辦公室.....		資本化比率	5%	4.5%-5%	5%
停車場.....		資本化比率	3.5%	3.5%	3.5%
商舖、辦公室 及停車場....		開發利潤	5%-15%	5%-18%	3%-8%

每平方米估計租金大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅增加/(減少)。資本化比率大幅增加/(減少)將導致投資物業的公允值大幅減少/(增加)。

一般情況下，對每平方米估計租金作出的假設的變動會連帶發展項目利潤出現類似方向變動，但會資本化比率出現反方向變動。

17. 持作開發以供銷售的土地

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年初賬面值.....	824,179	1,116,345	1,116,345
年內添置.....	33,497	—	39,971
轉撥自收購土地預付款項.....	1,082,848	—	213,561
轉撥至開發中物業.....	(824,179)	—	—
出售出售業務(附註41).....	—	—	(159,288)
年末賬面值.....	1,116,345	1,116,345	1,210,589
流動部分.....	—	—	(617,728)
非流動部分.....	1,116,345	1,116,345	592,861

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的為數分別為零、人民幣577,779,000元及人民幣577,779,000元的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為貴集團獲授貸款的抵押(附註33)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的為數分別為人民幣159,288,000元、人民幣159,288,000元及人民幣379,300,000元的若干持作開發以供銷售的土地已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司獲授的銀行貸款的抵押。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團持作開發以供銷售的土地包括總額分別為人民幣957,057,000元、人民幣957,057,000元及人民幣957,057,000元的物業開發項目的若干地塊，貴集團已獲當地土地局批准延長相關土地出讓合同規定的開始動工的截止日期。

18. 無形資產

貴集團

	軟件授權	林業特許經營權	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	5,376	—	5,376
年內添置.....	1,074	38,038	39,112
年內攤銷.....	(476)	—	(476)
於2011年12月31日及2012年1月1日 ...	5,974	38,038	44,012
年內攤銷.....	(440)	—	(440)
於2012年12月31日及2013年1月1日 ...	5,534	38,038	43,572
年內添置.....	4,467	—	4,467
年內攤銷.....	(565)	—	(565)
出售出售業務及出售資產(附註41) ...	(430)	(38,038)	(38,468)
於2013年12月31日.....	9,006	—	9,006

19. 於合營公司的投資

貴集團

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應佔資產淨值.....	1,296,050	1,540,962	2,291,649
向合營公司授出的貸款.....	120,015	118,804	104,030
	1,416,065	1,659,766	2,395,679

向合營公司授出的貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

該等合營公司(為未上市公司實體)的詳情載列如下：

公司名稱	已發行普通股 股本／繳足註冊 資本面值	註冊／ 營業地點	所有權權益百分比			主要業務
			12月31日			
			2011年	2012年	2013年	
大連軟件園安博開發 有限公司*@@#(附註)	人民幣 427,600,000元	中國／ 中國內地	51	51	51	物業開發
大連軟件園世通開發 有限公司*@@#(附註)	人民幣 550,000,000元	中國／ 中國內地	51	51	51	物業開發
大連軟件園騰飛發展 有限公司@@#^^	52,700,000美元	中國／ 中國內地	50	50	50	物業投資
武漢軟件新城發展 有限公司*@@#	人民幣 280,000,000元	中國／ 中國內地	—	50	50	物業投資
大連億達德基裝飾 工程有限公司*@@#	人民幣 10,800,000元	中國／ 中國內地	100^	50	50	室內裝潢
大連億澤房地產開發 有限公司@@#	人民幣 314,770,000元	中國／ 中國內地	52.57	52.57	52.57	物業開發
大連億鴻房地產開發 有限公司@@#	人民幣 347,200,000元	中國／ 中國內地	52.57	52.57	52.57	物業開發
鷹健有限公司* (「鷹健」)	200美元	英屬 維爾京群島／ 中國內地	35	35	35	投資控股
大連青雲天下房地產開發 有限公司*@@	人民幣 2,963,280,000元	中國／ 中國內地	—	—	25	物業開發

* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

@ 根據中國法律登記為境內有限公司。

@@ 根據中國法律登記為中外合營公司。

由於該等公司並無註冊任何正式的英文名稱，故其英文名稱乃由 貴公司管理層盡力翻譯其名稱而得來。

^ 截至2011年12月31日該公司為 貴集團全資附屬公司。

^^ 重要合營公司

附註：該等公司截至2012年12月31日止年度的財務報表未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

貴集團重要合營公司的財務資料概要列載如下。下列財務資料概要乃根據香港財務報告準則所編製的合營公司的財務報表所示金額。

大連軟件園騰飛發展有限公司(被視作 貴集團的重要合營公司)與其他合營公司合作夥伴於中國內地共同開發大連騰飛軟件園並使用權益法入賬。

大連軟件園騰飛發展有限公司

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產.....	470,602	510,518	203,981
非流動資產.....	1,594,838	1,642,002	1,679,689
流動負債.....	(255,198)	(589,776)	(186,434)
非流動負債.....	(875,729)	(554,730)	(788,398)
	<u>934,513</u>	<u>1,008,014</u>	<u>908,838</u>
上述資產及負債金額包括下列各項：			
現金及現金等價物.....	120,040	40,970	24,186
流動金融負債(不包括應付賬款及 其他應付款項及應計費用).....	(174,722)	(498,562)	(79,881)
非流動金融負債(不包括應付賬款及 其他應付款項及應計費用).....	(652,245)	(323,990)	(537,727)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>
收入.....	160,015	160,580	688,852
銷售成本及營運開支.....	(78,735)	(79,680)	(739,277)
除稅前利潤/(虧損).....	81,280	80,900	(50,425)
所得稅開支.....	(26,240)	(7,398)	(48,751)
年內利潤/(虧損)及 年內全面收益/(虧損)總額.....	<u>55,040</u>	<u>73,502</u>	<u>(99,176)</u>
上述年內利潤/(虧損)包括下列各項：			
折舊及攤銷.....	(2,820)	(2,596)	(409)
利息收入.....	470	404	209
利息開支.....	(34,584)	(34,570)	(41,380)
	<u></u>	<u></u>	<u></u>

上述財務資料概要與於綜合財務狀況表內確認之於合營公司之權益賬面值之對賬：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合營公司的資產淨值.....	934,513	1,008,014	908,838
貴集團實際權益.....	50%	50%	50%
遞延收入.....	—	(543)	(403)
貴集團於合營公司權益的賬面值.....	<u>467,257</u>	<u>503,464</u>	<u>454,016</u>

貴集團於各有關期間末分佔重要合營公司本身的資本承擔：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備： 中國內地的在建投資物業及 開發中物業的資本開支	70,161	52,797	35,702

個別而言屬不重大的合營公司滙總資料：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團分佔利潤／(虧損)	(22,874)	109,463	51,128
貴集團分佔全面收益／(虧損)總額	(22,874)	109,463	51,128

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團於該等合營公司的權益的 總賬面值	828,793	1,037,498	1,837,633

貴集團於各有關期間末分佔合營公司本身的資本承擔：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備： 中國內地的在建投資物業及 開發中物業的資本開支	856,131	466,916	498,850

於各有關期間末，合營公司承擔的或然負債如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
就提供予合營公司物業的若干買家的 按揭貸款而作出的擔保	—	227,992	355,234

於獲得合營者同意前，合營公司不得分派其利潤。

20. 於聯營公司投資

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔資產淨值	187,158	219,658	674,922
向聯營公司授出的貸款	76,717	76,000	73,884
	263,875	295,658	748,806
減：減值撥備	(7,624)	—	—
	256,251	295,658	748,806

向聯營公司授出的貸款為無抵押、免息及毋須於一年內償還。

聯營公司(為未上市企業實體)的詳情如下：

公司名稱	已發行普通股 股本／繳足註冊 資本面值	註冊／營業地點	所有權權益百分比			主要業務
			12月31日			
			2011年	2012年	2013年	
富岸集團*	780美元	英屬維爾京 群島／中國內地	10.26	10.26	10.26	投資控股
大連德蘭軟件發展有限公司*	人民幣 300,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
大連嘉道科技發展有限公司*	人民幣 300,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
大連乾通科技發展有限公司*	人民幣 800,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
大連瑞聖軟件發展有限公司*	人民幣 800,000,000元	中國／中國內地	—	—	30.00	物業開發
佳際投資有限公司*	10,000港元	香港／中國內地	21.22	21.22	21.22	投資控股

* 未經香港安永會計師事務所或安永國際網絡其他成員公司審核。

下表列明個別而言屬不重大的 貴集團聯營公司之滙總財務資料。 貴集團於各有關期間概無任何主要聯營公司。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團分佔利潤／(虧損)	17,367	40,124	(28,726)
貴集團分佔全面收益／(虧損)總額	17,367	40,124	(28,726)
	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團於聯營公司權益的總賬面值	187,158	219,658	674,922

貴集團於各有關期間末分佔聯營公司本身的資本承擔：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國內地的在建投資物業及 開發中物業的資本開支			
— 已授權，但未訂約.....	107,125	102,316	302,534
— 已訂約，但未撥備.....	160,084	142,944	899,768
	<u>267,209</u>	<u>245,260</u>	<u>1,202,302</u>

於各有關期間末，聯營公司概無重大或然負債。

21. 可供出售投資

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非上市股本投資，按成本計	<u>24,540</u>	<u>28,540</u>	<u>24,540</u>

上述投資包括指定為可供出售金融資產且並無固定到期日或票面利率的股權證券投資。

於各有關期間末，上述投資乃按成本列賬，原因為合理公允值估計的範圍頗大，故董事認為其公允值不能可靠計量。

22. 開發中物業

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預期將於下列期限落成的開發中物業：			
在正常營運週期內列作流動資產.....	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>
預期將於正常營運週期內落成及 於以下時間收回的開發中物業			
— 一年內	2,518,188	901,933	1,658,905
— 一年後	4,618,593	5,655,560	3,869,207
	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>

貴集團的開發中物業位於中國內地並按如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租約.....	6,872,171	6,187,020	5,307,445
中期租約.....	264,610	370,473	220,667
	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣5,040,336,000元、人民幣5,087,995,000元及人民幣5,032,137,000元的若干開發中物業已抵押予銀行，作為貴集團獲授貸款的擔保(附註33)。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團為數分別為人民幣382,091,000元、人民幣1,022,697,000元及零的開發中物業已抵押予銀行，作為控股股東控制的公司的獲授銀行及其他借款的擔保。

23. 持作銷售用途的竣工物業

貴集團持作銷售用途的竣工物業位於中國內地並按如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期租約.....	1,236,899	2,296,458	4,247,541
中期租約.....	299,205	188,063	176,917
	<u>1,536,104</u>	<u>2,484,521</u>	<u>4,424,458</u>

持作銷售用途的竣工物業乃按成本列賬。

24. 承建合同

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收客戶合約款項總額.....	213,747	82,474	129,606
應付客戶合約款項總額.....	(612,721)	(530,823)	(557,676)
	<u>(398,974)</u>	<u>(448,349)</u>	<u>(428,070)</u>
迄今已產生之合約成本加 已確認利潤減已確認虧損.....	837,779	2,003,421	2,943,778
減：進度賬單款項.....	(1,236,753)	(2,451,770)	(3,371,848)
	<u>(398,974)</u>	<u>(448,349)</u>	<u>(428,070)</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，計入應收賬款的客戶持有的合約工程剩餘款項分別為約人民幣1,764,000元、人民幣15,808,000元及人民幣19,726,000元。

25. 存貨

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築材料.....	18,280	8,009	13,642

26. 應收賬款

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收賬款.....	540,151	417,395	577,212

應收賬款指合約工程應收賬款。合約工程應收賬款的支付條款於有關合約中訂明。貴集團致力對其尚未收回應收賬款維持嚴格控制。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於上文所述且貴集團的應收賬款與大量分散的客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貴集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或採取其他信貸改善措施。應收賬款不計息。

於各有關期間末，應收賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	538,045	310,227	391,784
一至兩年.....	1,230	104,951	184,414
超過兩年.....	876	2,217	1,014
	540,151	417,395	577,212

個別或整體並未視作已減值的應收賬款的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
既未逾期亦無減值.....	540,151	417,395	577,212

既未逾期亦無減值的應收款項與大量近期無拖欠款項記錄的客戶有關。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的應收賬款分別包括應收一間由億達集團控制的關連公司款項人民幣21,325,000元、人民幣15,273,000元及人民幣1,066,000元，該等款項須按貴集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的應收賬款分別包括應收貴集團的合營公司款項人民幣33,669,000元、人民幣64,568,000元及人民幣107,713,000元，該等款項按貴集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的應收賬款分別包括應收貴集團的聯營公司款項人民幣453,632,000元、人民幣279,977,000元及人民幣349,571,000元，該等款項按貴集團向主要客戶提供的類似信貸條款償還。

27. 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項.....	478,214	614,328	1,186,675
按金及其他應收款項.....	3,182,443	4,034,184	3,653,681
	<u>3,660,657</u>	<u>4,648,512</u>	<u>4,840,356</u>

上述資產概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠款項記錄的應收賬款有關。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的其他應收款項分別包括應收一間由億達集團持有的合營公司松下億達裝飾工程有限公司(前稱松下億達裝飾工程(大連)有限公司及大連松下電工億達裝飾工程有限公司)(「松下億達」)的款項零、人民幣5,696,000元及人民幣591,000元，該等款項為無抵押、免息且按要求償還。

於2013年12月31日，貴集團的其他應收款項包括應收合營公司款項人民幣548,615,000元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。

於2013年12月31日，貴集團的其他應收款項包括應收聯營公司款項人民幣5,000,000元，該款項為無抵押、免息及按要求償還。

於2013年12月31日，貴集團的其他應收款項包括應收一間合營公司款項人民幣25,000,000元，該款項為無抵押、按年利率6.72%計息及按要求償還。

28. 應收／應付關聯方款項

貴集團與關聯方的結餘分析如下：

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
應收關聯方款項：				
億達集團.....	(i)	4,218,325	4,554,608	—
大連軟件園開發有限公司 (「大連軟件園開發」).....	(i)	—	34,440	—
大連聖北房地產開發有限公司 (「聖北房地產開發」).....	(i)	8,200	6,687	—
正宏管理有限公司 (「正宏」).....	(ii)	20	29	43
恆高投資有限公司(「恆高投資」)...	(i)	74,269	238,683	—
Golden Ease International Limited(「Golden Ease」).....	(i)	8	8	—
		<u>4,300,822</u>	<u>4,834,455</u>	<u>43</u>
應付關聯方款項：				
億達集團.....		7,963,347	7,726,674	3,817,171
大連億達投資有限公司(「億達投資」)...	(i)	437,000	—	—
聖北房地產開發.....		217,537	385,883	—
恆高投資.....		78,797	78,754	—
香港滙鑫投資有限公司(「滙鑫」)...	(i)	995,560	585,509	—
		<u>9,692,241</u>	<u>8,776,820</u>	<u>3,817,171</u>

附註：

- (i) 億達集團、大連軟件園開發、聖北房地產開發、恆高投資、Golden Ease、億達投資及滙鑫為控股股東控制的公司。
- (ii) 正宏由孫蔭環先生全資擁有及為其中一名控股股東。

上述結餘屬非貿易性質、無抵押、免息且按要求償還，惟於2011年、2012年及2013年12月31日應付億達集團的結餘人民幣3,521,780,000元、人民幣3,593,046,000元及人民幣3,052,227,000元除外，該等款項分別按每年6.0%至7.0%、每年6.5%至7.0%及每年4.8%至9.8%的利率計息。

應收關聯方款項概無逾期或減值。計入上述結餘的金融資產與近期無拖欠款項記錄的應收款項有關。

29. 現金及現金等價物及受限制現金

	貴集團			貴公司		
	於12月31日			於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及銀行結餘	2,431,802	1,515,360	3,527,037	—	—	600,914
減：受限制現金(附註)	(793,471)	(983,861)	(1,410,636)	—	—	(600,856)
現金及現金等價物	<u>1,638,331</u>	<u>531,499</u>	<u>2,116,401</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>58</u>

銀行存款按根據每日銀行存款利率釐定的浮動利率計息。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘分別為人民幣2,261,050,000元、人民幣1,512,007,000元及人民幣2,874,843,000元。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地外匯管理條例以及結匯、售匯及付匯管理規定，貴集團可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。

附註：

- (a) 根據貴集團若干附屬公司與彼等的銀行簽署的有關按揭融資協議，該等附屬公司須將若干金額存入指定銀行賬戶，用作物業買家可能拖欠按揭貸款墊款的按金。該等擔保按金將於有關物業的物業所有權證書轉至銀行後方獲解除。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等擔保按金分別為人民幣3,000元、人民幣3,000元及零。
- (b) 根據貴集團若干附屬公司與銀行簽署的有關貸款融資協議，該等附屬公司須將彼等物業的預售款項存入指定銀行賬戶。該等按金僅可用於支付附屬公司產生的物業開發成本及償還有關貸款。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等擔保按金分別為人民幣541,650,000元、人民幣768,567,000元及人民幣593,139,000元。
- (c) 根據地方政府實施的相關建設安全法規，貴集團的若干附屬公司須將若干金額存入指定銀行賬戶，用作施工期間可能發生的工傷意外的按金。於2011年、2012年及2013年12月31日，該等按金分別為人民幣11,818,000元、人民幣15,291,000元及人民幣41,959,000元。
- (d) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團分別為人民幣240,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣775,538,000元的若干定期存款元已抵押予銀行，作為貴集團獲授的銀行及其他貸款的擔保(附註33)。

30. 預收款項

貴集團預收款項主要指於有關期間已收預售物業買家款項。

31. 應付賬款

於各有關期間末，應付賬款按發票日期的賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內到期或按要求.....	616,726	411,778	1,132,730
一至兩年內到期.....	1,138,563	1,930,395	1,413,256
	<u>1,755,289</u>	<u>2,342,173</u>	<u>2,545,986</u>

應付賬款為免息且無抵押。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團應付賬款分別包括應付松下億達款項人民幣39,008,000元、人民幣44,613,000元及人民幣92,492,000元，該等款項無抵押、免息及須於一至兩年內償還。

32. 其他應付款項及應計費用

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計款項.....	71,260	78,883	201,060
其他應付款項.....	317,980	951,160	1,567,246
年末賬面值.....	389,240	1,030,043	1,768,306
流動部份.....	(389,240)	(645,685)	(746,813)
非流動部份.....	—	384,358	1,021,493

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的其他應付款項分別包括應付松下億達款項人民幣378,000元、零及人民幣3,712,000元，該等款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團的其他應付款項分別包括應付合營公司款項人民幣5,566,000元、零及人民幣173,399,000元，該等款項為無抵押、免息及須於一年內償還。

33. 計息銀行貸款及其他借貸

貴集團

	於12月31日								
	2011年			2012年			2013年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
流動									
銀行貸款—有抵押.....	5.40-8.53	2012	1,984,603	5.90-8.83	2013	3,079,197	6.50-13.50	2014	2,674,002
銀行貸款—無抵押.....	6.14-8.53	2012	550,000	5.88-7.87	2013	1,088,500	7.10-8.70	2014	585,000
其他貸款—有抵押.....	6.35-13.00	2012	300,000	10.00-14.81	2013	625,000	6.40-15.00	2014	1,889,300
其他貸款—無抵押.....			—	10.00	2013	50,000			—
			2,834,603			4,842,697			5,148,302
非流動									
銀行貸款—有抵押.....	6.35-8.31	2013-2022	2,603,932	6.55-9.86	2014-2022	2,481,289	6.77-9.83	2015-2022	5,957,045
銀行貸款—無抵押.....	6.14-7.61	2013-2020	242,000	6.58-7.36	2014-2015	59,000			—
其他貸款—有抵押.....	6.35-14.81	2013-2021	765,000	5.90-18.33	2014-2021	866,455	6.40-15.00	2015-2022	1,121,316
其他貸款—無抵押.....	11.80	2013	600,000	11.80	2015	600,000	9.00-11.80	2015-2017	1,200,000
			4,210,932			4,006,744			8,278,361
			7,045,535			8,849,441			13,426,663

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析：			
須於下列期間償還的銀行貸款：			
一年內或按要求.....	2,534,603	4,167,697	3,259,002
第二年.....	1,980,184	1,518,985	2,704,508
第三年至第五年(包括首尾兩年) .	767,800	812,020	2,575,622
五年後.....	97,948	209,284	676,915
	<u>5,380,535</u>	<u>6,707,986</u>	<u>9,216,047</u>
須於下列期間償還的其他貸款：			
一年內或按要求.....	300,000	675,000	1,889,300
第二年.....	1,225,000	930,100	1,721,316
第三年至第五年(包括首尾兩年) .	60,000	476,355	560,000
五年後.....	80,000	60,000	40,000
	<u>1,665,000</u>	<u>2,141,455</u>	<u>4,210,616</u>
	<u>7,045,535</u>	<u>8,849,441</u>	<u>13,426,663</u>

(a) 貴集團的若干銀行及其他貸款乃由以下方式抵押或擔保：

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額分別約為人民幣5,040,336,000元、人民幣5,087,995,000元及人民幣5,032,137,000元的開發中物業的按揭；
- (ii) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額分別約為人民幣4,552,830,000元、人民幣6,812,694,000元及人民幣5,833,287,000元的投資物業的抵押；
- (iii) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額最高分別約為零、人民幣577,779,000元及人民幣577,779,000元的持作開發以供銷售的土地抵押；
- (iv) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團的若干附屬公司簽立的金額最高分別為人民幣430,000,000元、人民幣222,000,000元及人民幣6,964,600,000元的公司擔保；
- (v) 於2011年、2012年及2013年12月31日控股股東控制的公司簽立的金額最高分別為人民幣3,667,625,000元、人民幣5,699,025,000元及人民幣5,970,622,000元的公司擔保；
- (vi) 於2011年、2012年及2013年12月31日董事孫蔭環先生簽立的金額最高分別為人民幣1,200,000,000元、人民幣1,010,100,000元及人民幣2,824,800,000元的個人擔保；
- (vii) 於各有關期間末 貴公司附屬公司的若干股權的質押；及
- (viii) 於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值總額分別約為人民幣240,000,000元、人民幣200,000,000元及人民幣775,538,000元的若干定期存款的質押。

(b) 除於2012年及2013年12月31日分別以美元列值且賬面值為人民幣416,355,000元及人民幣475,816,000元的若干其他借款外，貴集團所有銀行及其他借款於2011年、2012年及2013年12月31日均以人民幣列值。

- (c) 於2011年1月1日，貴集團以與一間信託融資公司訂立的信託融資安排形式結欠未償還其他貸款人民幣798,222,000元。該信託融資安排透過履行購回責任增加項目公司的資本及轉讓其股權。該類信託融資安排的實質為借款，合法轉讓的項目公司49%股權為抵押品。該信託融資安排下的借款亦由賬面值為人民幣349,257,000元的若干開發中物業、貴集團一間附屬公司的股權作押及由控股股東控制的公司及孫蔭環先生作擔保。未償還其他貸款結欠已於截至2011年12月31日止年度償還。

34. 土地增值稅撥備

	貴集團
	人民幣千元
於2011年1月1日.....	115,580
年內於綜合損益表扣除(附註11).....	126,867
年內付款.....	(118,015)
於2011年12月31日及2012年1月1日.....	124,432
年內於綜合損益表扣除(附註11).....	318,251
年內付款.....	(227,253)
於2012年12月31日及2013年1月1日.....	215,430
出售出售業務及出售資產(附註41).....	(25,260)
年內於綜合損益表扣除(附註11).....	464,627
年內付款.....	(248,326)
於2013年12月31日.....	406,471

根據自1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及自1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國內地出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收益，須按介乎增值價值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅，若增值價值不超過全部可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可豁免繳納土地增值稅。

貴集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目竣工後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意貴集團計算土地增值稅撥備的基準。

35. 遞延稅項

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產及負債淨額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項資產.....	46,659	79,151	153,214
遞延稅項負債.....	(1,281,220)	(1,440,173)	(1,543,064)
	(1,234,561)	(1,361,022)	(1,389,850)

於有關期間，遞延稅項資產及負債的變動如下：

	集團內	土地增值稅	重估	總計
	公司間交易			
	的未變現	撥備	投資物業	
	利潤			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日.....	3,817	28,895	(1,003,324)	(970,612)
年內計入／(扣除自)綜合損益表				
(附註11)	11,734	2,213	(277,896)	(263,949)
於2011年12月31日及2012年1月1日	15,551	31,108	(1,281,220)	(1,234,561)
年內計入／(扣除自)綜合損益表				
(附註11)	9,742	22,750	(158,953)	(126,461)
於2012年12月31日及2013年1月1日	25,293	53,858	(1,440,173)	(1,361,022)
出售出售業務及出售資產(附註41)	—	(4,018)	—	(4,018)
年內計入／(扣除自)綜合損益表				
(附註11)	26,303	51,778	(102,891)	(24,810)
於2013年12月31日.....	51,596	101,618	(1,543,064)	(1,389,850)

貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日的未動用稅項虧損分別約為人民幣349,453,000元、人民幣541,825,000元及人民幣614,225,000元，該等稅項虧損可由虧損出現的年度起結轉五年，以抵銷出現虧損的稅項實體未來的應課稅利潤。遞延稅項資產只會在相關利益有可能透過未來應課稅利潤實現時才會確認為結轉的稅項虧損。由於實現相關利益的不確定性，貴集團並未就相關未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派的股息須繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於自2007年12月31日起獲得的盈利。倘中國與該外國投資者所在司法權區有簽訂稅務條約，則可按較低稅率繳納預扣稅。因此，貴集團須就該等在中國內地成立的附屬公司就自2008年1月1日起獲得的盈利宣派的股息繳納預扣稅。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團並無就於中國內地成立之附屬公司應付之未匯出盈利所產生之預扣稅確認遞延稅項。董事認為，該等附屬公司於可見將來不大可能分派有關盈利。於2011年、2012年及2013年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時差額總額合共分別為約人民幣393,486,000元、人民幣1,174,243,000元及人民幣2,641,089,000元。

貴公司向其股東派付股息並未對所得稅構成影響。

36. 衍生金融工具

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
負債			
流動			
認沽權	—	—	164,367
非流動			
認購及認沽權淨額	162,960	226,119	92,235
	<u>162,960</u>	<u>226,119</u>	<u>256,602</u>

於2010年4月及2011年11月，貴集團向若干合營公司合作夥伴授出總計四份認沽權以出售彼等於貴集團若干合營公司的權益，有關認沽權可於初始投資日期首54個月屆滿後或預售若干百分比的可售建設面積及若干百分比的可售建設面積獲交付後(以較早者為準)，隨時按根據合營公司的經調整資產淨值釐定的期權價格行使。

於2013年12月，貴集團若干附屬公司與合營公司合作夥伴訂立補充協議並修訂其中兩項認沽權。此外，貴集團向合營公司合作夥伴授出一項新認沽權，且於貴集團支付一筆經協定款項後，合營公司合作夥伴授予貴集團一份新認購權，可於初始投資日期後首54個月內隨時行使。

新認購權及認沽權相互關連且互相抵銷，而淨結餘於綜合財務狀況表中入賬列作衍生負債且參考由獨立估值師使用二項式模式進行的估值按公允值列賬。

對期權估值時所用估值技巧及主要輸入數據的描述：

估值技巧	重大不可觀察輸入數據	開始日期的範圍／	範圍／加權平均		
		加權平均	2011年	2012年	2013年
二項式 ... 派息率		0%	0%	0%	0%
	資產淨值波幅	22%	21%	22%	22.1%–23.0%
	期權年期(年)	5.14–6.69	5.01	4.0	1.5–3.0
	無風險息率	3.06%–3.37%	3.08%	3.18%	4.17%–4.30%
	可資比較公司的 股票波幅	31%–34%	34%	35%	30.82%–34.00%

一般而言，就資產淨值波幅作出假設的變動會連帶無風險息率出現類似方向變動，但會導致派息率、期權年期及股票波幅出現反方向變動。

下表顯示 貴集團於各有關期間末的除稅前利潤對派息率、資產淨值波幅、無風險息率及可資比較公司股票波幅的合併淨影響的合理可能變動的敏感度(統稱「綜合因素」)。

	基點增加／ (減少)	對除稅前利潤的 合併淨影響
		人民幣千元
2011年12月31日		
綜合因素.....	100	(22,035)
綜合因素.....	(100)	25,483
2012年12月31日		
綜合因素.....	100	(27,123)
綜合因素.....	(100)	30,078
2013年12月31日		
綜合因素.....	100	(5,407)
綜合因素.....	(100)	10,132

37. 已發行股本

貴公司於2007年11月26日註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年4月2日，1股股份按面值獲配發及發行予認購人及其後該股份於同日轉讓予正宏。

根據於2013年11月27日通過的書面決議案，於2013年11月27日，合共8,449股每股面值1.00美元的普通股以現金8,449美元(相當於人民幣52,000元)按面值發行予正宏及Keen Everlasting Harmony Limited及合共1,550股每股面值1.00美元的普通股以現金180,100,000美元(相當於人民幣1,101,977,000元)發行予 貴集團若干僱員擁有的公司。詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

截至2013年12月31日止年度，股份於發行日期的估計公允值與 貴集團若干僱員擁有的公司就股份支付的代價之間的差額為人民幣81,000,000元，入賬列作以股份支付款項。股份的公允值乃參考由外聘估值師使用市場方法釐定的 貴集團業務價值釐定。

下表詳述該模式所使用的主要輸入數據：

市盈率	8.7倍
缺乏容易出售條件之折讓	19.7%

於2014年6月1日， 貴公司將股本中每股面值1.00美元的所有已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01美元的股份。同日， 貴公司通過增設49,995,000,000股股份，將法定股本增至500,000,000,000美元(分為50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份)。本公司根據資本化發行配發及發行總數1,999,000,000股股份予本公司當時現有股東。

38. 儲備

(a) 貴集團

貴集團於各有關期間的儲備金額及其變動列載於綜合權益變動表。

(b) 合併儲備

合併儲備指重組(詳情見上文附註1)產生的儲備。

(c) 法定盈餘儲備

自保留利潤轉撥至法定盈餘儲備乃根據中國相關規則和法規以及 貴公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則作出，並經由各自的董事會批准。

(d) 於重組時視作向當時的權益擁有人分派

就本報告而言，視作向當時的權益擁有人分派乃指 貴集團根據重組收購附屬公司而支付予權益擁有人的成本。

(e) 貴公司

	股份溢價賬	以股份支付 款項儲備	累計虧損	總儲備
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2011年1月1日、2011年12月31日、 2012年1月1日、2012年12月31日及 2013年1月1日	—	—	—	—
年度全面虧損總額	—	—	(69,805)	(69,805)
發行股份	1,101,968	81,000	—	1,182,968
於2013年12月31日	<u>1,101,968</u>	<u>81,000</u>	<u>(69,805)</u>	<u>1,113,163</u>

39. 財務擔保

貴集團於各有關期間末的財務擔保如下：

- (a) 於2011年、2012年及2013年12月31日， 貴集團就 貴集團物業的若干買家獲提供的按揭融資的最高責任分別為人民幣492,224,000元、人民幣674,055,000元及人民幣632,228,000元。

於各有關期間末， 貴集團就若干銀行向 貴集團物業的若干買家授出的按揭貸款提供擔保。根據擔保條款，倘該等買家未能償還按揭款項，則 貴集團負責償還違約買家欠負銀行的未償還按揭本金連同應計利息及罰款。

根據以上安排，有關物業已作為按揭貸款的擔保抵押予銀行。倘該等買家未能償還按揭款項，則銀行有權接收法定業權，並可透過公開拍賣變現抵押物業。倘物業拍賣所得款項無法補足未償還的按揭本金連同應計利息及罰款，則 貴集團負責向銀行償還不足金額。

貴集團的擔保期自授出有關按揭貸款開始，至以下各項中的較早時間為止：(i)向買家發出房地產所有權證(房地產所有權證一般於買家獲得有關物業後一至兩年內發出)；及(ii)結清按揭銀行與買家之間的按揭貸款。

- (b) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就富岸集團對合營公司(由富岸集團與獨立第三方組成)及合營公司合作夥伴的付款責任向富岸集團股東提供金額分別不超過人民幣150百萬元、人民幣150百萬元及人民幣150百萬元的擔保。
- (c) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就鷹健附屬公司應支付的獲擔保責任向鷹健股東提供金額分別不超過人民幣208百萬元、人民幣222百萬元及零的反擔保及彌償。
- (d) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就控股股東控制的公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供分別為人民幣999,000,000元、人民幣600,000,000元及人民幣1,350,000,000元的擔保。
- (e) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就合營公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供分別為人民幣273,500,000元、人民幣413,500,000元及人民幣490,000,000元的擔保。
- (f) 於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團就聯營公司獲授的銀行及其他貸款而向銀行提供分別為零、人民幣37,000,000元及零的擔保。

於釐定是否就貴集團的金融擔保合約確認金融負債時，董事會作出判斷，以估計流出資源的可能性及評估能否就承擔金額作出可靠估計。

董事認為，貴集團的金融擔保合約的公允值於初次確認時並不重大，且董事認為有關各方違約的可能性甚低，因此，並無於財務資料確認任何價值。

40. 出售附屬公司

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	附註			
出售以下各項的資產淨值：				
開發中物業.....		662,000	—	—
現金及銀行結餘.....		—	10,080	—
其他應付款項及應計費用..		(331,000)	—	—
		331,000	10,080	—
出售附屬公司的虧損.....	7	(54,578)	—	—
重新分類至合營公司的投資..		(331,000)	(5,040)	—
		(54,578)	5,040	—
按以下方式支付：				
現金.....		—	5,040	—
授予合營者的認沽權.....		(54,578)	—	—
		(54,578)	5,040	—

有關出售附屬公司的現金及現金等價物的流出淨額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金代價.....	—	5,040	—
出售現金及銀行結餘.....	—	(10,080)	—
有關出售附屬公司的現金及 現金等價物的流出淨額.....	—	(5,040)	—

41. 出售出售業務及出售資產

截至2013年12月31日止年度，貴集團向非控股股東(由貴公司若干董事及貴集團主要管理層擁有的公司)、獨立第三方及一間由億達集團控制的公司出售其於出售業務及出售資產(如財務資料附註2.1詳述)的全部權益。

	附註	2013年 人民幣千元
出售附屬公司的資產淨值：		
物業、廠房及設備.....	15	2,694
投資物業.....	16	15,448
持作開發以供銷售的土地.....	17	159,288
無形資產.....	18	430
可供出售投資.....		4,000
遞延稅項資產.....	35	4,018
持作銷售用途的竣工物業.....		82,462
應收賬款.....		1,928
預付款項、按金及其他應收款項.....		164,811
應收關聯方款項.....		127,262
現金及銀行結餘.....		36,614
應付賬款.....		(58,827)
其他應付款項及應計費用.....		(76,621)
預收款項.....		(15,693)
應付關聯方款項.....		(329,277)
應付稅項.....		(6,283)
土地增值稅撥備.....	34	(25,260)
		86,994
出售資產：		
投資物業.....	16	20,225
無形資產.....	18	38,038
其他應收款項.....		954,002
		1,012,265
所出售淨資產總值.....		1,099,259
出售出售業務及出售資產收益(附註).....	6	58,964
		1,158,223
以下列方式支付：		
現金.....		204,221
其他應收款項.....		954,002
		1,158,223

附註：向非控股股東及獨立第三方出售產生出售收益人民幣58,964,000元。

有關出售出售業務及出售資產的現金流入淨額及現金等價物的分析如下：

	2013年
	人民幣千元
現金代價.....	204,221
出售現金及銀行結餘.....	(36,614)
	<u>167,607</u>
有關下列各項的現金流入淨額及現金等價物：	
出售附屬公司.....	109,344
出售投資物業.....	20,225
出售無形資產.....	38,038
	<u>167,607</u>

42. 資產抵押

- (a) 以 貴集團資產作抵押的 貴集團銀行及其他貸款詳情載於財務資料附註33。
- (b) 質押以為控股股東控制的公司的銀行及其他貸款擔保的 貴集團資產詳情載於財務資料附註16、17及22。
- (c) 於2013年12月31日， 貴集團將資產淨值為人民幣1,597百萬元的附屬公司權益抵押，以為控股股東控制的公司獲授的銀行貸款作押。
- (d) 於2011年、2012年及2013年12月31日， 貴集團分別將賬面值為人民幣20,209,000元、人民幣74,175,000元及零的合營公司權益質押予銀行，以為合營公司獲授的銀行貸款作押。

43. 經營租賃安排

- (a) 作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註16)，租賃期議定為介乎1至20年不等。該等租賃的條款一般亦要求承租人支付保證金並根據當時的市況定期調整租金。若干或然應收租金乃根據承租人的營業額釐定。

於各有關期間末， 貴集團根據與承租人訂立的不可撤銷經營租賃到期應收的未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	160,386	206,078	216,434
第二至五年內(包括首尾兩年)	12,861	384,955	372,202
五年後	19,441	157,015	117,249
	<u>192,688</u>	<u>748,048</u>	<u>705,885</u>

(b) 作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。物業的租期議定為介乎1至3年不等。

於各有關期間末時，貴集團根據不可撤銷經營租賃到期應付的未來最低租金總額如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,052	1,075	6,002
第二至五年內(包括首尾兩年)	2,150	1,075	8,227
	<u>3,202</u>	<u>2,150</u>	<u>14,229</u>

44. 承擔

除上文附註43(b)詳述的經營租賃承擔外，貴集團於各有關期間末的資本承擔如下：

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，但未撥備：			
於中國內地的在建投資物業及			
開發中物業的資本開支	2,395,286	1,500,128	1,648,020
收購土地使用權	470,740	348,850	106,280
	<u>2,866,026</u>	<u>1,848,978</u>	<u>1,754,300</u>

於各有關期間結束末，貴公司概無重大承擔。

45. 主要非現金交易

(a) 截至2013年12月31日止年度，貴集團根據三方轉讓契據通過抵銷貴集團應收第三方的款項結清應付億達集團的款項人民幣821,219,000元。

(b) 截至2013年12月31日止年度，貴集團根據若干附屬公司與相關公司訂立的轉讓契據抵銷應收關聯公司款項及應付關聯公司款項，總額為人民幣4,253,331,000元。

46. 關聯方交易

(a) 除在財務資料其他部分詳細載列的交易及結餘外，於有關期間，貴集團與關聯方的重大交易如下。

		截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自合營公司的服務費	(i)	49,192	153,068	115,588
來自聯營公司的服務費	(i)	966,928	202,796	337,807
來自控股股東控制的公司的 服務費	(i)	35,092	59,562	34,099
來自松下億達的服務費	(i)	510	182	1,111
支付予松下億達的服務費	(i)	114,440	100,379	78,821
來自合營公司的租金收入	(ii)	—	913	1,034
來自控股股東控制的公司的 租金收入	(ii)	3,619	3,071	3,426
來自松下億達的租金收入	(ii)	1,489	5,402	6,750
向控股股東控制的一間公司 支付的租金開支	(ii)	1,100	1,100	1,134
收取受控股股東控制的 一間公司的諮詢費	(iii)	2,357	3,643	4,180
支付予億達集團的諮詢費	(iv)	55,380	74,623	41,500
支付予控股股東控制的公司的 諮詢費	(iv)	—	—	27,000
支付予億達集團的利息開支	(v)	125,050	219,404	271,244

附註：

- (i) 服務費與貴集團提供的建設服務、園林綠化服務及物業管理服務有關，其收費率根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定。
- (ii) 租金按關聯方互相協定的收費率釐定。
- (iii) 諮詢費乃就貴集團提供的項目設計、實施及管理服務按根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率收取。
- (iv) 諮詢費乃就億達集團及控股股東控制的一間公司提供的投資諮詢、項目質素諮詢、項目成本管理及項目推廣服務按根據關聯方訂立的合約所載的條款及條件釐定的收費率支付。
- (v) 利息開支乃就億達集團的借款支付。利率由關聯方互相協定。

截至2013年12月31日止年度，貴集團按賬面值向由億達集團控制的一間公司出售賬面值為人民幣20,225,000元的若干資產。

董事認為，上述交易乃於貴集團正常業務過程中訂立。

(b) 貴集團主要管理人員的薪酬

董事認為，董事代表貴集團的主要管理人員，彼等的薪酬詳情載於財務資料附註9。

47. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，貴集團各類金融工具的賬面值如下：

於2011年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營公司授出的貸款(附註19)	120,015	—	120,015
向聯營公司授出的貸款(附註20)	69,093	—	69,093
可供出售投資(附註21)	—	24,540	24,540
應收賬款(附註26)	540,151	—	540,151
按金及其他應收賬款(附註27)	3,182,443	—	3,182,443
應收關聯方款項(附註28)	4,300,822	—	4,300,822
受限制現金(附註29)	793,471	—	793,471
現金及現金等價物(附註29)	1,638,331	—	1,638,331
	<u>10,644,326</u>	<u>24,540</u>	<u>10,668,866</u>

金融負債

	按公允值計入 損益的金融負債	按攤銷成本計值 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具(附註36)	162,960	—	162,960
應付賬款(附註31)	—	1,755,289	1,755,289
其他應付款項及應計費用	—	321,414	321,414
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	—	7,045,535	7,045,535
應付關聯方款項(附註28)	—	9,692,241	9,692,241
	<u>162,960</u>	<u>18,814,479</u>	<u>18,977,439</u>

於2012年12月31日

金融資產

	貸款及 應收賬款	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營公司授出的貸款(附註19)	118,804	—	118,804
向聯營公司授出的貸款(附註20)	76,000	—	76,000
可供出售投資(附註21)	—	28,540	28,540
應收賬款(附註26)	417,395	—	417,395
按金及其他應收賬款(附註27)	4,034,184	—	4,034,184
應收關聯方款項(附註28)	4,834,455	—	4,834,455
受限制現金(附註29)	983,861	—	983,861
現金及現金等價物(附註29)	531,499	—	531,499
	<u>10,996,198</u>	<u>28,540</u>	<u>11,024,738</u>

金融負債

	按公允值計入 損益的金融負債	按攤銷成本列賬 的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具(附註36)	226,119	—	226,119
應付賬款(附註31)	—	2,342,173	2,342,173
其他應付款項及應計費用	—	453,530	453,530
計息銀行貸款及其他借款(附註33) ...	—	8,849,441	8,849,441
應付關聯方款項(附註28)	—	8,776,820	8,776,820
	<u>226,119</u>	<u>20,421,964</u>	<u>20,648,083</u>

於2013年12月31日

金融資產

	貸款及應收款項	可供出售 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向合營公司授出的貸款(附註19)	104,030	—	104,030
向聯營公司授出的貸款(附註20)	73,884	—	73,884
可供出售投資(附註21)	—	24,540	24,540
應收賬款(附註26)	577,212	—	577,212
按金及其他應收款項(附註27)	3,653,681	—	3,653,681
應收關聯方款項(附註28)	43	—	43
受限制現金(附註29)	1,410,636	—	1,410,636
現金及現金等價物(附註29)	2,116,401	—	2,116,401
	<u>7,935,887</u>	<u>24,540</u>	<u>7,960,427</u>

金融負債

	按公允值計入 損益的金融負債	按攤銷成本 列賬的金融負債	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
衍生金融工具(附註36)	256,602	—	256,602
應付賬款(附註31)	—	2,545,986	2,545,986
其他應付款項及應計費用	—	558,991	558,991
計息銀行貸款及其他借款(附註33) ...	—	13,426,663	13,426,663
應付關聯方款項(附註28)	—	3,817,171	3,817,171
	<u>256,602</u>	<u>20,348,811</u>	<u>20,605,413</u>

48. 公允值及公允值層級

於各有關期間末，貴集團及貴公司金融工具(賬面值與公平值合理相若者除外)賬面值及公允值如下：

於2011年12月31日

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
<i>金融資產</i>		
向合營公司授出的貸款(附註19)	120,015	120,015
向聯營公司授出的貸款(附註20)	69,093	69,093
	<u>189,108</u>	<u>189,108</u>
<i>金融負債</i>		
衍生金融工具(附註36)	162,960	162,960
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	7,045,535	7,045,535
	<u>7,208,495</u>	<u>7,208,495</u>

於2012年12月31日

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
<i>金融資產</i>		
向合營公司授出的貸款(附註19)	118,804	118,804
向聯營公司授出的貸款(附註20)	76,000	76,000
	<u>194,804</u>	<u>194,804</u>
<i>金融負債</i>		
衍生金融工具(附註36)	226,119	226,119
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	8,849,441	8,849,441
	<u>9,075,560</u>	<u>9,075,560</u>

於2013年12月31日

	賬面值	公允值
	人民幣千元	人民幣千元
<i>金融資產</i>		
向合營公司授出的貸款(附註19)	104,030	104,030
向聯營公司授出的貸款(附註20)	73,884	73,884
	<u>177,914</u>	<u>177,914</u>
<i>金融負債</i>		
衍生金融工具(附註36)	256,602	256,602
計息銀行貸款及其他借款(附註33)	13,426,663	13,426,663
	<u>13,683,265</u>	<u>13,683,265</u>

於2011年12月31日的公允值層級

	第一級	第二級	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
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16).....	—	—	9,026,450	9,026,450
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款(附註19).....	—	—	120,015	120,015
向聯營公司授出的貸款(附註20).....	—	—	69,093	69,093
	—	—	189,108	189,108
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註36).....	—	—	162,960	162,960
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註33).....	—	—	7,045,535	7,045,535

於2012年12月31日的公允值層級

	第一級	第二級	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
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16).....	—	—	10,128,246	10,128,246
按攤銷成本計量的資產				
向合營公司授出的貸款(附註19).....	—	—	118,804	118,804
向聯營公司授出的貸款(附註20).....	—	—	76,000	76,000
	—	—	194,804	194,804
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註36).....	—	—	226,119	226,119
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註33).....	—	—	8,849,441	8,849,441

於2013年12月31日的公允值層級

	第一級	第二級	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
按公允值計量的資產：				
投資物業(附註16).....	—	—	10,796,582	10,796,582
按攤銷成本計量的資產：				
向合營公司授出的貸款(附註19).....	—	—	104,030	104,030
向聯營公司授出的貸款(附註20).....	—	—	73,884	73,884
	—	—	177,914	177,914
按公允值計量的負債：				
衍生金融工具(附註36).....	—	—	256,602	256,602
按攤銷成本計量的負債：				
計息銀行貸款及其他借款(附註33).....	—	—	13,426,663	13,426,663

向合營公司及聯營公司授出的貸款及計息銀行貸款及其他借款的非即期部分的公允值乃使用具有類似年期、信貸風險及剩餘年期的工具的現行利率折現預期未來現金流量計

算。貴集團評估向合營公司及聯營公司授出的貸款於報告期末的信貸風險並不重大。於各報告期末，貴集團自身有關計息銀行及其他借貸的未履約風險被評估為並不重大。

計量投資物業及衍生金融工具公允值所用估值技巧及輸入數據詳情已分別於附註16及附註36披露。

於有關期間，並無於第一級與第二級間轉換公允值計量且並無金融資產及金融負債轉入第三級或自第三級轉出。

49. 財務風險管理目標及政策

貴集團之主要金融工具包括銀行貸款、現金及短期存款。該等金融工具的主要目的乃為貴集團之營運籌集資金。貴集團擁有多種其他金融資產及負債，如直接因其營運產生之應付賬款。

貴集團金融工具所產生之主要風險為市場風險、利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理各類該等風險之政策，茲概述如下。

市場風險

貴集團的資產主要為預付土地租賃款項、投資物業、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業。倘物業市場大幅下滑，該等資產未必可即時變現。

投資物業及衍生金融工具公允值計量的敏感度分析分別於財務資料附註16及附註36中披露。

利率風險

貴集團的收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。除銀行存款外，貴集團概無重大計息資產。於整個有關期間存放於中國內地銀行的受限制存款的儲蓄利率與非受限制存款的利率相同。貴集團承受的市場利率變動風險主要與貴集團的長期債務責任有關。以浮動利率借貸使貴集團面臨現金流量利率風險。以固定利息借貸使貴集團面臨公允值利率風險。由於貴集團主要訂立浮動利率貸款，故並無重大公允值利率風險。貴集團並未運用任何利率掉期以對沖其利率風險。

下表顯示於所有其他變量保持不變情況下，於各有關期間末，貴集團除稅前利潤對利率合理可能變動的敏感度。貴集團權益的其他部份概不會受到重大影響。

	基點增加／ (減少)	對除稅前 利潤的影響
		人民幣千元
2011年12月31日		
人民幣	50	21,378
人民幣	(50)	(21,378)
2012年12月31日		
人民幣	50	30,955
人民幣	(50)	(30,955)
2013年12月31日		
人民幣	50	34,621
人民幣	(50)	(34,621)

外幣風險

貴集團所有的營業額及大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣目前並非可自由兌換的貨幣。中國政府對將人民幣兌換為外幣及(於若干情況下)將貨幣滙出中國內地施加控制。可用外幣短缺可能限制貴集團的中國附屬公司滙出足夠外幣以向貴集團支付股息或其他款項的能力。

根據現有的中國外匯法規，經常賬項目的付款(包括股息、貿易及服務相關的外匯交易)在遵守若干程序要求後可以外幣進行，而無須國家外匯管理局的事先批准。然而，將人民幣兌換為外幣及滙出中國內地以支付資本賬項目(比如償還以外幣計值的銀行貸款)時，須獲得適當的中國政府機關的批准。

目前，貴集團的中國附屬公司可購買外幣以結清經常賬戶交易(包括向貴公司支付股息)，而無須國家外匯管理局的事先批准。貴集團的中國附屬公司亦可在其經常賬戶中留存外幣以償還外幣負債或支付股息。由於資本賬戶的外幣交易仍然受限制且須獲得國家外匯管理局的批准，貴集團附屬公司透過債務或股權融資(包括以從貴公司取得貸款或出資的形式)獲取外匯的能力可能受到影響。

貴集團的金融資產及負債(包括以港元計值的應收／(應付)關聯方若干款項及以港元計值的若干短期存款)須承受外幣風險。因此，人民幣兌換外幣的滙率波動可能影響貴集團的經營業績。

在中國內地可降低貴集團所承受的人民幣與其他貨幣之間的滙率波動風險的對沖工具有限。迄今，貴集團並無訂立任何對沖交易以降低貴集團的外匯風險。然而，貴

集團日後可能決定訂立對沖交易，該等對沖的可用性及有效性可能有限，且 貴集團未必能夠或根本不能成功對沖 貴集團的風險。

港元兌人民幣的匯率的5%合理可能變動不會對有關期間內 貴集團的利潤造成重大影響，且不會對 貴集團權益的其他組成部分造成重大影響。

信貸風險

貴集團的政策為所有客戶購買物業時須預付按金。此外，由於授予任何個人或公司實體的信貸並不重大，故 貴集團並無任何重大信貸風險。 貴集團並無任何重大集中信貸風險。

除 貴集團提供的金融擔保(詳情見附註39)所產生的信貸風險之外， 貴集團其他金融資產的(主要包括現金及短期存款、其他應收款項及應收關聯方款項)信貸風險由對方違約產生，且最大風險即為該等工具的賬面值。

流動資金風險

貴集團運用經常流動性規劃工具來監控其資金短缺風險。該工具會計及 貴集團的金融工具及金融資產的到期日以及預計經營所產生的現金流量。

貴集團的目標是透過運用銀行貸款令資金在持續性及靈活性之間取得平衡。此外， 貴集團亦可取得銀行融資以應對或有事項。

於各有關期間末 貴集團基於已訂約的未貼現付款的金融負債的到期日如下：

貴集團

	於2011年12月31日				
	按 要求或				
	1年內	第二年內	3至5年	5年以上	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
計息銀行貸款及其他借款	3,045,397	3,471,787	887,123	190,008	7,594,315
應付賬款	616,726	1,138,563	—	—	1,755,289
其他應付款項及應計費用	321,414	—	—	—	321,414
應付關聯方款項	9,692,241	—	—	—	9,692,241
衍生金融工具	—	—	178,486	—	178,486
	<u>13,675,778</u>	<u>4,610,350</u>	<u>1,065,609</u>	<u>190,008</u>	<u>19,541,745</u>
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	<u>2,122,724</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,122,724</u>

於2012年12月31日

	按要​​求或				
	1年內	第二年內	3至5年	5年以上	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
計息銀行貸款及其他借款	5,212,341	2,677,433	1,434,137	290,551	9,614,462
應付賬款	411,778	1,930,395	—	—	2,342,173
其他應付款項及應計費用	453,530	—	—	—	453,530
應付關聯方款項	8,776,820	—	—	—	8,776,820
衍生金融工具	—	170,626	70,103	—	240,729
	<u>14,854,469</u>	<u>4,778,454</u>	<u>1,504,240</u>	<u>290,551</u>	<u>21,427,714</u>
已發出金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	<u>2,096,555</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,096,555</u>

於2013年12月31日

	按要​​求或				
	1年內	第二年內	3至5年	5年以上	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
計息銀行貸款及其他借款	5,692,236	4,783,078	3,398,534	772,416	14,646,264
應付賬款	1,132,730	1,413,256	—	—	2,545,986
其他應付款項及應計款項	558,991	—	—	—	558,991
應付關聯方款項	3,817,171	—	—	—	3,817,171
衍生金融工具	171,434	100,088	—	—	271,522
	<u>11,372,562</u>	<u>6,296,422</u>	<u>3,398,534</u>	<u>772,416</u>	<u>21,839,934</u>
已發行金融擔保：					
擔保最高金額(附註39)	<u>2,622,228</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,622,228</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標乃確保貴集團持續經營的能力，維持穩健的資本比率以支援其業務，以及為股東帶來回報並為其他利益相關者提供利益。

貴集團管理其資本架構並因應經濟狀況變動對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整支付予股東的股息、返還資本予股東或發行新股。貴集團須受界定資本架構要求的計息銀行貸款及其他借款附帶的金融契諾所規限。金融機構有權要求就違反相關金融契諾立即償還銀行貸款及其他借款。於有關期間，概無任何違反金融契諾的情況。於有關期間，管理資本的目標、政策或程序並無任何變動。

貴集團運用資本負債比率監控資本，該比率乃按債務淨額除以資本計算。債務淨額包括計息銀行貸款及其他借款減去現金及現金等價物以及受限制現金。資本指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的資本負債比率如下：

貴集團

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	7,045,535	8,849,441	13,426,663
減：現金及現金等價物	(1,638,331)	(531,499)	(2,116,401)
減：受限制現金	(793,471)	(983,861)	(1,410,636)
債務淨額	4,613,733	7,334,081	9,899,626
母公司擁有人應佔權益	5,864,758	6,903,969	6,989,575
資本負債比率	78.7%	>100%	>100%

III. 結算日後事項

- (a) 作為重組的一部分，於2013年12月，貴集團與億達集團訂立協議以現金代價人民幣24.5百萬元收購松下億達49%股權。於2014年1月收購完成後，松下億達成為貴集團之合營公司。
- (b) 於2014年3月，貴集團與一名獨立第三方就取消確認一項物業訂立協議，此舉產生除稅前收益約人民幣57.8百萬元。是項交易已於2014年5月完成。
- (c) 於有關期間結束後，貴集團與若干銀行及億達集團訂立補充協議以將總額為人民幣3,060.0百萬元的若干現有融資安排項下的借方由億達集團更改為貴集團公司，而截至本報告日期，有關更改已完成。

IV. 結算日後財務報表

貴集團或其任何附屬公司並無就2013年12月31日以後任何期間編製經審核財務報表。

此致

億達中國控股有限公司
列位董事

台照

德意志證券亞洲有限公司

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2014年6月17日

下列資料並不構成香港執業會計師安永會計師事務所(本公司的申報會計師)的會計師報告(載列於本招股章程附錄一)的一部分,載入本招股章程僅供參考。未經審核備考財務資料應與本招股章程「財務資料」一節及本招股章程附錄一所載會計師報告一併閱讀。

A. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

以下本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表乃基於本招股章程附錄一會計師報告所載於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製,並已作出下述調整。

本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值已根據上市規則第4章第29段編製,以闡述倘全球發售已於2013年12月31日進行對於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值所帶來的影響。此本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值僅用作說明,而基於其假設性質使然,未必能夠真實反映若全球發售已於2013年12月31日或任何未來日期完成後本公司擁有人應佔本集團綜合有形資產淨值。

	截至2013年 12月31日		本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	
	本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值	來自全球發售估計所得款項淨額		本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值	本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元	人民幣	港元 (附註3)
按發售價範圍下限					
每股股份2.30港元計算.....	6,980,569	992,993	7,973,562	3.09	3.90
按發售價範圍上限					
每股股份2.90港元計算.....	6,980,569	1,269,081	8,249,650	3.20	4.03

附註:

- (1) 於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值摘錄自本招股章程附錄一會計師報告所載經審核綜合財務資料,乃根據於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值人民幣6,989,575,000元並就於2013年12月31日的無形資產人民幣9,006,000元作調整後得出。
- (2) 估計全球發售所得款項淨額乃按全球發售將發行的580,000,000股股份及發售價每股發售股份2.30港元及2.90港元(即指示發售價範圍的最低價及最高價)計算,已扣除本集團就全球發售應付的包銷佣金及其他估計開支(並不計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份)。估計所得款項淨額按於2014年6月13日中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.79342元由港元換算為人民幣,僅供說明用途。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃按假設全球發售及資本化發行已於2013年12月31日完成且預期已發行2,580,000,000股股份計算,但並無計及因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份。每股未經審核備考經調整綜合有形資產淨值按於2014年6月13日中國人民銀行的匯率1.00港元兌人民幣0.79342元由人民幣換算為港元,僅供說明用途。

- (4) 截至2014年3月31日，我們持作自用樓宇、持作開發以供銷售的土地、開發中物業及持作銷售用途的竣工物業已由獨立物業估值師戴德梁行重新估值。該等物業的重估盈餘將不會計入本集團2014年的財務報表。倘有關重估盈餘計入本集團2014年的財務報表，年度折舊費用將增加約人民幣9.2百萬元。
- (5) 並無對就於2013年12月31日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合有形資產淨值作出調整，以反映本集團於2013年12月31日後的任何經營業績或進行的其他交易。

B. 有關編製備考財務資料的獨立申報會計師查證報告

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的函件全文，以供載入本招股章程內。



香港
中環添美道1號
中信大廈
22樓

敬啟者：

吾等已完成受委聘進行的查證工作，就億達中國控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)之備考財務資料進行報告，僅供說明用途。該備考財務資料包括於2013年12月31日 貴公司所刊發日期為2014年6月17日的招股章程(「招股章程」)第II-1頁至第II-2頁的備考綜合有形資產淨值及所載相關附註(「備考財務資料」)。董事編製備考財務資料所用相關標準載於招股章程附錄二A節。

備考財務資料由董事編製，以說明 貴公司股份全球發售對 貴集團於2013年12月31日的財務狀況的影響，猶如該交易已於2013年12月31日發生。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2013年12月31日止年度的財務報表(有關該等報表的會計師報告經已刊發)。

董事對備考財務資料的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等的責任乃根據上市規則第4.29(7)段的規定，對備考財務資料發表意見，並向閣下報告。對於吾等過往就任何用以編製備考財務資料的任何財務資料所發出的任何報告，除於刊發報告當日對該等報告的發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港查證準則第3420號「受聘查證以就招股章程所載備考財務資料之編製作出報告」進行查證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，規劃並實程序，以就董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理查證。

有關此項委聘，吾等並不負責更新或重新發佈有關用以編製備考財務資料的任何過往財務資料的任何報告或意見，亦無於委聘過程中進行審核或審閱用於編製備考財務資料之財務資料。

招股章程所載的備考財務資料僅供說明 貴公司股份全球發售對 貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該項交易已於經選定較早日期進行，以便說明。因此，吾等無法保證交易的實際結果會如呈列所述。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘查證，涉及進行用以評估董事在編製備考財務資料時所用之適用準則是否為呈列交易直接產生的重大影響提供合理依據以及就下列事項取得充份而適當之憑證的程序：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師的選擇，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質的理解、與備考財務資料之編製有關之交易，以及其他相關受聘查證狀況。

此查證聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得的憑證充份及恰當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整根據上市規則第4.29(1)段披露之就備考財務資料而言屬恰當。

此 致

億達中國控股有限公司
列位董事 台照

安永會計師事務所
執業會計師
香港
謹啟

2014年6月17日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於2014年3月31日所持之物業權益的市值意見而發出的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本招股章程。



戴德梁行
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈16樓

敬啟者：

估值之指示、目的及日期

吾等遵照閣下的指示，對億達中國控股有限公司（「貴公司」）、其附屬公司、合資公司及聯營公司（統稱為「貴集團」）於中華人民共和國（「中國」）所擁有之物業進行市值估計（詳情載於隨附的估值證書）。吾等確認已經進行視察、作出相關查詢及查冊並獲得吾等認為所必需的其他資料，以就該等物業權益於2014年3月31日（「估值日期」）的價值向貴集團提供吾等的意見。

估值基準

吾等對各項物業權益的估值乃指其市場價值，而根據香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則（2012年版），市場價值的定義為「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等對各項物業的估值並不包括因特別條款或情況（如特殊融資、售後租回安排、由任何與銷售有關的人士授出的特別代價或優惠或任何特別價值因素）所引致的估計價格上升或下跌。

在對貴集團於中國所持有的物業進行估值時，吾等假設該等物業已按象徵式年度土地使用費獲授特定期限的可轉讓土地使用權，及已悉數繳付任何應付地價。就該等中國物業的業權及物業權益而言，吾等分別依賴貴集團提供的資料及意見及貴公司法律顧問通商律師事務所於2014年6月17日提供的中國法律意見。在對該等物業進行估值時，吾等假設業主擁有物業的可執行業權，且於所獲授的整個未屆滿年期內擁有自由且不受干擾地使用、佔用或出讓物業的權利。

吾等估值時並無就該等物業所涉及的任何按揭、按揭或所欠的負債或出售時所涉及的任何開支或稅項作出撥備。除另有說明外，吾等假設該等物業概不涉及可影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及支銷。

在對該等物業進行估值時，吾等已遵守由香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引及由香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(2012年版)所載列的規定。

估值方法

在對第一組、第二組及第三組的物業權益(貴集團於中國持作投資、出售及自主佔有)進行估值時，吾等主要採納投資法(經考慮將現有租約獲得的現有租金資本化，並對物業權益任何潛在復歸收入作出適當撥付)，及(倘適用)直接比較法(經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例，於標的物業與可比較物業之間進行適當調整)。

就第四類及第五類 貴集團持有的分別於中國在建或作未來發展的物業權益而言，除第37項物業外，吾等的估值乃基於各項物業將根據 貴集團向吾等提供的最新發展計劃書(如有)開發及完成。吾等假設所有有關發展建議的同意書、批文及許可證已自相關政府機關獲得，且免受繁苛條件或延誤。吾等亦假設發展項目的設計及建築遵守當地的規劃及其他相關規定，並已獲或將獲有關機關批准。在對物業進行估值時，吾等採取投資法(將來自承租的租金收入(如有)資本化，並對物業任何潛在復歸收入作出適當撥付)，或(倘適用)直接比較法(經參考可於相關市場獲得的可比較銷售案例以於物業竣工時評估市場價值)。假設發展項目於估值日期完成，竣工時的市場價值指吾等對發展項目之總值之意見。吾等於達致物業的最終估值時，亦考慮已支銷工程項目成本及完成工程項目將予支銷成本。

對於第四類第37項物業，由於樓宇及構築物的特殊性質及受限制用途，以及缺乏相關的市場案例，吾等參考折舊重置成本(「折舊重置成本」)評估該等物業權益。折舊重置成本法乃根據土地現有用途(經參考有關土地的可比較銷售案例，作出適當調整，包括但不限於地點、時間、大小等)的估計市值，加上其裝修工程的現時重置(重建)成本總額，再減去就實際損耗及所有相關形式陳舊及優化作出的撥備。價值受有關實體使用資產的潛力所規限。

第28號、第29號及第51號物業受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並無按市值基準賦予該等物業商業價值。然而，吾等須按非市價基準獨立評估該等物業於彼等各自現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會估值準則遵循的國際估值準則，相關價值(稱作投資價值)的定義是「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此，不一

定涉及假定交易。貴集團各項物業的投資價值已於相應估值證書附註內分開呈列。務須強調投資價值並非市場價值。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴貴集團所提供的資料，並已信納吾等獲提供的有關規劃審批、法定通告、地役權、年期、土地及樓宇憑證、佔用詳情、地盤及樓面面積、地盤及樓面規劃、單元數量、貴集團應佔權益以及所有其他有關事項的意見。面積及量度乃根據貴集團提供予吾等的文件副本或其他資料作出，故此僅為約數。吾等並無進行現場測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供的與估值有重大關係的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，所獲提供的中國物業的文件副本主要分別以中文編寫，英文譯本為吾等對內容的理解。故此，吾等建議閣下參考該等文件的中文原本，並就該文件的合法性及詮釋諮詢閣下的法律顧問。

業權調查

吾等並無進行中國物業權益的業權查冊，但吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的摘錄。然而，吾等並無查證文件原件，以核實所有權，亦無確定是否存在任何修訂而可能未載於交予吾等之副本上。所使用的所有文件僅供參考，及所有面積、度量及面積均為約數。

在對該等物業權益進行估值時，吾等假設已按象徵式每年土地使用費獲批物業權益於各有關特定年期的可轉讓土地使用權，且已全數支付所有應付地價。吾等依賴貴集團就每項物業權益的業權及貴集團於該等物業的權益所提供的意見。根據貴集團所提供的資料以及中國法律意見，有關物業權益的業權狀況及獲授主要批文及許可情況，載列於各自估值證書的附註內。

實地測量

來自吾等北京、成都、大連、瀋陽及武漢辦事處的職稱等級由助理估值師至高級經理的十三名估值師已於2013年7月及8月以及2014年1月及2月視察物業之外部，並在可能情況下視察物業之內部。然而，吾等並未進行結構檢查。吾等在視察時並無發現任何嚴重缺陷，然而，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他任何結構上的缺陷。吾等並未對任何設施進行測試。此外，吾等並未進行任何視察以確定土壤狀況及設施等是否適合用於開發。吾等在估值時假設有關於方面令人滿意且建築期間不會出現意外開支或推遲。除另有說明外，吾等並未進行具體實地測量，以核實該等物業的位置及樓面面積，吾等假設交予吾等的文件所示面積均為正確。

貨 幣

除非另有列明，否則吾等的估值中證書的所有金額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

此致

香港
中環
干諾道中1號
友邦金融中心29樓2903室
億達中國控股有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司

陳家輝
註冊專業測量師（產業組）
註冊中國房地產估價師
理學碩士
香港測量師學會會員
英國皇家測量師學會會員
高級董事（估值及諮詢服務）
謹啟

2014年6月17日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，擁有逾26年中國物業估值經驗。

估值概要

物業	於2014年3月31日	貴集團 應佔權益	貴集團應佔
	現況下之市值		於2014年3月31日
	人民幣	%	現況下之市值 人民幣
第一類 — 貴集團於中國持有作投資的物業權益			
1. 中國遼寧省大連市甘井子區 大連軟件園持作投資的部分	5,302,800,000	100	5,302,800,000
2. 中國遼寧省大連市沙河口區 數碼北路30號及軟件園路25號	28,970,000	100	28,970,000
3. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼路北及 數碼廣場學生公寓及學生服務中心 第二／三／四／四-2／四-3／四-4／ 三C-7期	1,806,000,000	100	1,806,000,000
4. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園K座	658,000,000	100	658,000,000
5. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 七賢嶺匯賢園大連騰飛軟件園一座及 二座	1,678,000,000	50	839,000,000
6. 中國遼寧省大連市西崗區民運街東、 東北路西、五四路北及建業街 南億達新世界地下一層及一層	181,100,000	100	181,100,000
7. 中國四川省都江堰市青城山鎮上善栖 持作投資的部分	35,000,000	100	35,000,000
8. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北 大連天地B02/D22/C10/E29地段	1,320,000,000	30	396,000,000
9. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 旅順南路北大連天地D14/D10地段 持作投資的部分	913,000,000	30	273,900,000
第一類小計：	11,922,870,000		9,520,770,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日
	人民幣	%	現況下之市值
			人民幣
第二類 — 貴集團於中國持作銷售的物業權益			
10. 中國遼寧省大連市藍山A區未售出單元	230,000,000	100	230,000,000
11. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 小辛寨子村第五郡第四期末售出單元	517,000,000	100	517,000,000
12. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 小辛寨子村第五郡第一、二及三期未售 出單元	382,000,000	100	382,000,000
13. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 紅嶺路東巒翠園未售出單元	151,000,000	100	151,000,000
14. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號 玖墅第一期末售出單元	71,000,000	100	71,000,000
15. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第一期 未售出單元	423,000,000	100	423,000,000
16. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 旅順南路破車溝普羅旺斯安博谷 未售出單元	1,420,000,000	59.5	844,900,000
17. 位於中國遼寧省大連市高 新技術產業園區數碼廣場東北角的 軟景E居未售出單元	145,000,000	100	145,000,000
18. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園融莊 未售出單元	1,457,000,000	100	1,457,000,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
19. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園馥園 第一期未售出單元	287,000,000	100	287,000,000
20. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園 銀杏園未售出單元	275,000,000	100	275,000,000
21. 中國四川省都江堰市青城山鎮 上善栖持作銷售的部分	107,000,000	100	107,000,000
22. 中國北京市朝陽區白家莊北里3號樓 北京君匯未售出單元	505,000,000	35	176,750,000
23. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北 黃泥川W2-A大連天地E06棟未售出單元	532,000,000	30	159,600,000
24. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北 黃泥川W2-A大連天地C14棟未售出單元	37,000,000	30	11,100,000
25. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟 嶺村紅嶺路東方聖克拉二期未出售單元	881,000,000	100	881,000,000
第二類小計：	7,420,000,000		6,118,350,000
第三類 — 貴集團於中國持作自用的物業權益			
26. 中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號 億達廣場4號樓多個單元	250,000,000	100	250,000,000
27. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼廣場 1號大連軟件園8座持作自用的部分	24,500,000	100	24,500,000
第三類小計：	274,500,000		274,500,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日
	人民幣	%	現況下之市值
			人民幣
第四類 — 貴集團於中國持有的在建物業權益			
28. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 破車溝A地塊安博谷辦公樓開發項目	無商業價值 (見附註1)	100	無商業價值 (見附註1)
29. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園 區旅順南路北梁家北溝的信息谷辦公樓 開發項目第一期	無商業價值 (見附註2)	100	無商業價值 (見附註2)
30. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園J、H 及I座	1,162,000,000	100	1,162,000,000
31. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園蝶園 及公共租賃房項目	1,147,000,000	100	1,147,000,000
32. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 小辛寨子村第五郡第五期	1,190,000,000	100	1,190,000,000
33. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區 大東溝村大連科技城核心區商務園晴灣 及馥園第二期	1,456,000,000	100	1,456,000,000
34. 中國四川省都江堰市幸福鎮觀鳳村4及5 組上善栖	179,000,000	100	179,000,000
35. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟 嶺村紅嶺路東方聖克拉第三期	1,404,000,000	100	1,404,000,000
36. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅 順南路梁家南溝普羅旺斯世通谷	2,198,000,000	59.5	1,307,810,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
37. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村文體中心	136,000,000	100	136,000,000
38. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第一期及第二期	1,711,000,000	52.57	899,472,700
39. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號玖墅第二期及第三期	588,000,000	100	588,000,000
40. 中國遼寧省大連市西崗區長春路交通口岸學校北天琴山項目	858,000,000	100	858,000,000
41. 中國遼寧省大連市旅順口區龍王塘街道鹽場新村藍山B、C及D區	1,692,000,000	100	1,692,000,000
42. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區大連天地河口灣項目	5,660,500,000	30	1,698,150,000
43. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建D14/D10座	508,000,000	30	152,400,000
44. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建住宅項目	870,000,000	30	261,000,000
第四類小計：	20,759,500,000		14,130,832,700

第五類 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

45. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第三期	266,000,000	100	266,000,000
46. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園春田百年	151,000,000	100	151,000,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
47. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園湖濱廣場	42,000,000	100	42,000,000
48. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園留莊	936,500,000	100	936,500,000
49. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園辦公樓020項目	106,000,000	100	106,000,000
50. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園L、M及G地塊	566,000,000	100	566,000,000
51. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北段梁家北溝的信息谷二期的辦公工程	無商業價值 (見附註3)	100	無商業價值 (見附註3)
52. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北段梁家北溝的信息谷B地塊的住宅項目	551,500,000	100	551,500,000
53. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲零售發展項目土地	1,016,000,000	100	1,016,000,000
54. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲住宅發展項目土地	2,640,000,000	25	660,000,000
55. 中國遼寧省大連市高爾基路北Project Gorky Road項目	2,682,000,000	100	2,682,000,000

物業	於2014年3月31日	貴集團	貴集團應佔
	現況下之市值	應佔權益	於2014年3月31日 現況下之市值
	人民幣	%	人民幣
56. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區七賢嶺旅順南路北段大連騰飛軟件園餘下未經開發的土地	188,000,000	50	94,000,000
57. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡六期	46,600,000	100	46,600,000
58. 中國四川省成都市錦江區星橋街100號星橋	29,000,000	80	23,200,000
59. 中國湖北省武漢市武漢軟件新城二期、三期、四期及五期	508,500,000	50	254,250,000
60. 中國遼寧省大連市高新技術產業園旅順南路北段大連天地作科研的土地	1,074,500,000	30	322,350,000
61. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北段大連天地作住宅及商業的土地	964,500,000	30	289,350,000
62. 中國湖北省武漢市東湖高新技術開發區Spring Field and Softview	769,500,000	100	769,500,000
第五類小計：	12,537,600,000		8,776,250,000
總計：	52,914,470,000		38,820,702,700

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同，第28號物業(安博谷辦公樓開發項目)受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣417,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣417,000,000元)。

- (2) 根據土地使用權出讓合同，第29號物業(信息谷辦公樓開發項目第一期)受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府

申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下，貴集團於該物業的投資價值為人民幣639,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣639,000,000元)。

- (3) 根據土地使用權出讓合同，第51號物業(信息谷第二期辦公樓項目)受銷售、租賃及轉讓限制規限。據貴公司告知，貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下，貴集團於該物業的投資價值為人民幣169,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣169,500,000元)。

如上文附註1至3所述，吾等已按非市值基準單獨評估若干物業的投資價值，以供貴集團管理層參考。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下，貴集團於該等物業的投資價值載列如下：

物業	於2014年3月31日	貴集團應佔權益	於2014年3月31日
	現況下 貴集團的投資價值		現況下 貴集團應佔投資價值
	(人民幣)	(%)	(人民幣)
28. 中國遼寧省大連市高新園區 破車溝A地塊安博谷辦公樓開發項目	417,000,000 (見附註1)	100%	417,000,000 (見附註1)
29. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區 旅順南路北梁家北溝信息谷 辦公樓開發項目一期	639,000,000 (見附註2)	100%	639,000,000 (見附註2)
51. 中國遼寧省大連市高新園區 旅順南路北梁家北溝信息谷第二期 辦公樓項目	169,500,000 (見附註3)	100%	169,500,000 (見附註3)
小計：	<u>1,225,500,000</u>		<u>1,225,500,000</u>

估值證書

第一類 — 貴集團於中國持作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
1. 中國遼寧省 大連市 甘井子區 大連軟件園 持作投資的部分	<p>該物業包括於大連軟件園18幢辦公樓宇的部分。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及辦公樓宇，如埃森哲、通用電器、索尼，其中分散有少數零售設施。</p> <p>該物業位於3路、23路、901路等公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約431,026.89平方米。</p> <p>詳情如下：</p>	截至估值日期，該物業已全部出租(參見下文附註(1))。	<p>人民幣 5,302,800,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 5,302,800,000元)</p>

座號	建築面積 (平方米)	竣工日期
2	23,197.09	2001年
3	38,544.04	2003年
5	3,849.07	2003年
6	3,145.99	2003年
7	3,149.11	2003年
8(部分)	5,461	2004年
9	39,947.04	2004年
10	6,639.26	2005年
11	8,369.70	2005年
12	37,637.49	2008年
15	39,412.65	2006年
16	36,413.67	2006年
17	33,009.17	2008年
18	23,858.45	2012年
21	32,684.05	2012年
22	33,419.08	2010年
23	33,094.58	2010年
24	29,195.45	2010年

附註：

(1) 截至估值日期，該物業的租約情況概要如下：

座號	佔用率	月租金 (人民幣)	租約期限	最後到期日
2	88%	1,040,339	1至5年	2017年7月
3	30%	511,658	1至3年	2016年7月
5	100%	236,505	1至3年	2016年1月
6	100%	172,243	4年	2014年6月
7	100%	168,630	8年	2016年4月
8	25%	96,763	1至2年	2016年9月
9	92%	1,766,155	1至3年	2019年2月
10	78%	318,190	1至3年	2019年12月
11	98%	410,639	1至5年	2018年4月
12	95%	1,818,735	1至8年	2020年1月
15	95%	1,773,800	3至5年	2022年3月9日
16	90%	1,931,405	3至5年	2018年12月29日
17	98%	1,905,316	3至5年	2018年4月15日
18	88%	1,550,000	3至10年	2022年9月
21	100%	1,986,878	10年	2021年12月18日
22-24	89%	4,719,266	3至5年	2028年7月6日

(2) 根據11份國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。詳情如下：

座號	證書編號	用途	佔地面積 (平方米)	發出日期	到期日期
2	(2003) 12042	工業	9,764.4	2003年8月5日	2050年9月17日
3	(2002) 12028	工業	16,033.4	2002年8月2日	2052年7月31日
5/6/7	(2005) 05017	工業	5,439.2	2005年9月26日	2050年11月30日
8	(2004) 12021	工業	3,330.1	2004年8月5日	2050年11月30日
9	(2005) 05009	工業	14,593.5	2005年8月26日	2055年3月14日
10	(2004) 12020	工業	4,398.7	2005年2月17日	2050年11月30日
11	(2004) 12019	工業	6,851.88	2005年2月17日	2050年11月30日
12/15/16/17	200505014	工業	74,421.0	2005年9月9日	2055年3月14日
18	(2008) 05023	實驗設計	9,658.9	2008年2月28日	2057年4月30日
21至24	200805013	工業	55,828.90	2008年4月15日	2051年5月27日

(3) 根據45份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。詳情如下：

座號	證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期	地址	層數
2	20022295	6,792.06	2002年12月6日	大連甘井子區軟件園路31、33及35號	5
	20022294	4,468.58	2002年12月6日		
	20022293	6,735.56	2002年12月6日		
	20022296	5,200.89	2002年12月6日		
3	20032344	7,824.68	2003年12月24日	大連市甘井子區軟件園東路5號	7
	20032346	4,448.15	2003年12月24日		
	20032345	26,271.21	2003年12月24日		
5	20031488	3,849.07	—	大連市沙河口區數碼路北段17及19號	5
6	20031490	3,145.99	—	大連市沙河口區數碼路北段13及15號	5
7	20031491	3,149.11	—	大連市沙河口區數碼路北段1及3號	5
8	20050492	9,012.74	2005年3月3日	沙河口區數碼廣場1號樓	5
9	20055143	5,961.80	2005年12月16日	沙河口區軟件園路18號地下1層	11
	20055134	4,422.07		沙河口區軟件園路18號1層	
	20055142	4,209.84		沙河口區軟件園路18號2層	
	20055152	4,993.45		沙河口區軟件園路18號3層	
	20055150	4,959.33		沙河口區軟件園路18號4層	
	20055148	4,935.51		沙河口區軟件園路18號5層	
	20055145	1,509.97		沙河口區軟件園路18號6層	
	20055144	8,955.07		沙河口區軟件園路18號7至10層	
10	20063370	2,377.27	2006年7月20日	沙河口區數碼廣場3號樓地下1層	5
	20063369	913.76		沙河口區數碼廣場3號樓1層	
	20063368	1,071.56		沙河口區數碼廣場3號樓2層	
	20063367	1,153.18		沙河口區數碼廣場3號樓3層	
	20063366	1,123.49		沙河口區數碼廣場3號樓4層	
11	20063339	3,105.09	2007年7月17日	沙河口區數碼廣場5號樓地下1層	5
	20063330	160.99		沙河口區數碼廣場5號樓1層1室	
	20063499	37.35	2007年7月26日	沙河口區數碼廣場5號樓1層3室	
	20063332	583.19		2007年7月17日	
	20063344	1,443.33	沙河口區數碼廣場5號樓2層		
	20063342	1,530.35	沙河口區數碼廣場5號樓3層		
	20063347	1,509.4	沙河口區數碼廣場5號樓4層		
12	20082731	37,637.49	2008年8月6日	沙河口區軟件園東路21號	6

座號	證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期	地址	層數
15	20077413 20077416	34,802.91 4,609.74	2008年1月8日	軟件園東路23號 軟件園東路23號地下1層	6
16	20077415 20077414 20081583 20081584	30,349.91 3,990.44 924.74 1,148.58	2008年1月8日 2008年5月29日	五一路269號 五一路269號地下一層 五一路269號地下一層一室 五一路269號地下一層二室	5
17	20082730	33,009.17	2008年8月6日	五一路267號	5
18	2012001840	23,858.45	2012年	沙河口區學苑廣場1號	7
21	2013004013	32,684.05	2013年7月9日	軟件園東路30號	11
22	2013004011	33,419.08	2013年7月9日	軟件園東路36號	11
23	2013004014	33,094.58	2013年7月9日	軟件園東路40號	11
24	2013004012	29,195.45	2013年7月9日	軟件園東路44號	11

- (4) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司於1995年6月20日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見，
- (i) 部分物業附有按揭；
- (ii) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (iii) 上述大連軟件園股份有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園股份有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
- (v) 經大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(7) 吾等主要假設為：

部分	市場每月租金 (每平方米或每車位)	資本化比率
辦公	人民幣56-71元	5%
零售	人民幣113-139元	5.5%
停車位	人民幣330-350元	4%

在進行估值時，吾等已參考所述物業之出租情況及同區其他類似物業。主要辦公物業的每月租金介乎每平方米約人民幣60至69元，主要零售物業的每月市場租金介乎每平方米約人民幣105至190元及主要停車位的每月市場租金介乎每車位約人民幣300至390元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公部分、零售部分及停車位部分的收益率分別為5%、5.5%及4%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
2. 中國遼寧省大連市沙河口區軟件園路25號及數碼路北段30號	<p>軟件園路25號為一間約於2006年竣工的兩層商場。數碼路北段30號為一間約於2010年竣工的兩層商場。</p> <p>軟件園路25號的總建築面積約562.14平方米。數碼路北段30號的總建築面積約473.19平方米。</p> <p>軟件園路25號位於軟件園東路及五一路的交匯處。周邊的開發項目主要包括附帶若干零售設施的辦公樓，如大連軟件園國際信息服務中心及GE大廈。</p> <p>數碼路北段30號位於軟件園的西北側。該物業北鄰數碼路。附件的開發項目主要包括附帶若干零售設施的辦公樓，如GE大廈及大連軟件園國際信息服務中心。</p> <p>軟件園路25號土地使用權的獲授期限於2055年3月14日到期，作工業用途。數碼路北段30號土地使用權的獲授期限於2050年6月29日到期，作住宿及餐飲用途。</p>	<p>截至估值日期，軟件園路25號租予單一租戶，租期為20年，於2026年11月1日屆滿，總月租約人民幣67,000元。</p> <p>數碼路北段30號租予單一租戶，租期為20年，於2030年12月1日屆滿，總月租約人民幣71,000元。</p>	<p>人民幣 28,970,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 28,970,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用權證，土地使用權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。

證書編號	位置	佔地面積(平方米)	用途
第(2005) 05014號	大連軟件園南路	該物業的 74,421	工業
第(2010) 05044號	數碼路及火車站交匯處	852.9	住宿及餐飲

- (2) 根據大連國有資源和房屋局發出的房屋所有權證，房屋所有權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。

證書編號	位置	建築面積(平方米)	用途
第20081413號	沙河口區軟件園路25號	562.14	非住宅
第2012007451號	沙河口區數碼路北段30號	473.19	商用

- (3) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司為一間於1995年6月20日成立的有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

(4) 根據中國法律意見，

(i) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 該物業附有按揭；及

(iii) 誠如大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及該物業不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 吾等估值的主要假設如下：

部分	市場月租(每平方米／每車位)	資本化比率
零售	人民幣155-165元	5.5%

於進行估值時，吾等已參考所述物業以及同區其他類似物業的租金。主要零售物業的月租水平介乎每平方米約人民幣139元至人民幣198元。

吾等已收集並分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，零售的收益率約5.5%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在作適當調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
3. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼路北及數碼廣場學生公寓及學生服務中心二／三／四期／四-2段／四-3段／四-4段／三-7期	<p>該物業包括於2002年至2013年竣工的26個5至9層的多個學生宿舍及服務單位。</p> <p>二期位於數碼路西南段。該物業東北面為埃森哲辦公樓、南鄰愛兒坊幼兒園(Aierfang Kindergarten)及五一路、西鄰遼寧省大連市Cadre's sanitarium of No. 8及東鄰軟件園八號辦公樓。</p> <p>餘下物業位於牛角山西北側及數碼路北段。該物業位於東軟信息學院校園，距數碼廣場不到2公里。該物業的自然環境優美，且可通公交。</p> <p>該物業總建築面積約179,568.83平方米。</p> <p>學生公寓二期已獲授土地使用權，作住宅用途，於2070年8月7日屆滿。</p> <p>餘下物業已獲授土地使用權，到期日為2051年5月27日，作工業用途。</p>	截至估值日期，該物業已部分租予單一租戶(見下文附註(1))。	<p>人民幣 1,806,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,806,000,000元)</p>

附註：

(1) 該物業於估值日期的出租狀況概述如下：

部分	出租率	月租 (人民幣)	租期	最後到期日
二期	89%	415,029	3年	2015年8月31日
三期	100%	547,800	3年	2015年8月31日
四期	100%	532,400	3年	2015年8月31日
四期-2期	100%	128,200	3年	2015年8月31日
四期-3期	100%	98,800	3年	2015年8月31日
四期-4期	100%	66,000	3年	2015年8月31日
學生服務中心	100%	659,771	3年	2015年8月31日
三C-7期	100%	96,800	2年	2015年8月31日

(2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的兩份國土資源使用權證，有關佔地面積約183,000.90平方米的物業使用權詳情載列如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
(2007) 05063	2007年6月20日	15,392.9	住宅	2070年8月7日	大連軟件園股份有限公司
(2008) 05017	2008年4月15日	167,608	工業	2051年5月27日	大連軟件園股份有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的房屋所有權證，總建築面積約179,568.83平方米的物業房屋所有權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下，詳情如下：

證書編號	位置	發出日期	建築面積 (平方米)	樓宇用途
20031264	數碼路北段5號	2003年6月26日	9,932.37	非住宅
20031267	數碼路北段5號及7號地庫	2003年6月26日	3,721.82	非住宅
20031266	數碼路北段9號及11號	2003年6月26日	14,314.76	非住宅
20031263	數碼路北段9號及11號地庫	2003年6月13日	4,593.70	非住宅
20055085	數碼廣場3號	2005年12月13日	6,217.87	學生公寓
20055088	數碼廣場5號	2005年12月13日	6,318.87	學生公寓
20055093	數碼廣場7號	2005年12月13日	7,021.51	學生公寓
20055101	數碼廣場9號	2005年12月13日	7,018.78	學生公寓
20055095	數碼廣場11號	2005年12月13日	7,481.43	學生公寓
20055097	數碼廣場13號	2005年12月13日	4,609.58	學生公寓
20055102	數碼廣場15號	2005年12月13日	7,423.37	學生公寓
20061131	一層	2006年3月21日	9,016.39	學生公寓
20061130	二層	2006年3月21日	8,256.35	學生公寓
20061129	三層	2006年3月21日	3,428.16	學生公寓
20061128	四層	2006年3月20日	3,446.99	學生公寓
20055104	數碼廣場4號	2005年12月13日	6,854.28	學生公寓
20055106	數碼廣場6號	2005年12月13日	6,854.28	學生公寓
20055105	數碼廣場8號	2005年12月13日	6,854.28	學生公寓
20055099	數碼廣場10號	2005年12月13日	6,188.43	學生公寓
20055100	數碼廣場17號	2005年12月13日	4,353.91	學生公寓
20055098	數碼廣場19號	2005年12月13日	4,353.91	學生公寓
20055082	數碼廣場21號	2005年12月13日	4,353.91	學生公寓
20055096	數碼廣場23號	2005年12月13日	5,332.49	學生公寓
20070056	數碼廣場31號	2007年1月10日	3,292.85	學生公寓
20070053	數碼廣場39號	2007年1月10日	7,427.51	學生公寓
2008004977	數碼廣場27號	2008年11月19日	2,821.28	非住宅
2008004976	數碼廣場29號	2008年11月19日	1,934.70	非住宅
2008004975	數碼廣場33號	2008年11月19日	3,283.50	非住宅
2010003646	數碼廣場25號	2010年9月6日	2,178.45	學生公寓
2010003645	數碼廣場35號	2010年9月6日	3,267.75	學生公寓
2013009471	數碼廣場37號	2013年12月17日	7,361.35	學生公寓

- (4) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司為一間於1995年6月20日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

- (5) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該物業附有按揭；及
- (iii) 誠如大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(7) 吾等估值的主要假設如下：

部分	市場月租(每平方米／每車位)	資本化比率
學生公寓	人民幣47-52元	4.5%
學生服務中心	人民幣51元	5%
停車位	人民幣309元	4%

於進行估值時，吾等已參考所述物業以及同區其他類似物業的租金。主要公寓的月租水平介乎每平方米約人民幣46元至人民幣55元、主要學生服務中心的月租水平介乎每平方米約人民幣60元至人民幣69元及主要停車位的月租水平介乎每車位約人民幣300元至人民幣390元。

吾等已收集並分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，學生公寓部分、學生服務中心部分及停車位部分的收益率分別約4.5%、5%及4%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的租金一致。經考慮所分析的收益率，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
4. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園K座	<p>該物業包括在建中經擴大開發項目(即大連科技城核心區商務園)內的辦公樓。該物業於2013年竣工。</p> <p>該物業位於大連生態科技城核心區商務園。該項目東鄰為已規劃道路、I區位於北面、J區位於西面及地盤M位於南面。</p> <p>該物業總建築面積為約73,810平方米。</p> <p>誠如 貴集團所告知，開發項目詳情概要如下：</p>	<p>截至估值日期，該物業約75%以1至3年的組起出租，總月租為人民幣1,450,344元，最後到期日為2014年4月29日。</p>	<p>人民幣 658,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 658,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>49,628.35</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,181.65</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>73,810.00</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	辦公室	49,628.35	地庫	24,181.65	總計	73,810.00		
部分	建築面積 (平方米)										
辦公室	49,628.35										
地庫	24,181.65										
總計	73,810.00										
	<p>該物業已獲授土地使用權，於2060年12月30日屆滿，作科學及教育用途。</p>										

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局於2011年1月27日發出的國有土地使用證第DGGY(2011)40005號，該等物業的土地使用權已歸屬大連科技城泰楓開發有限公司名下，佔地面積為約35,378.20平方米。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的五份房屋所有權證，該等物業的所有權已歸屬大連科技城泰楓開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)	發出日期
GYX2013800426	8,902.91	2013年7月12日
GYX2013800425	15,948.85	2013年7月12日
GYX2013800424	8,930.44	2013年7月12日
GYX2013800427	15,846.15	2013年7月12日
GYX2013800423	9,602.31	2013年7月12日
總計	59,230.66	

- (3) 根據竣工驗收備案表(2013-006)號，該物業已竣工，總建築面積為73,810平方米。
- (4) 根據營業執照第DGSQF2102001110026號，大連科技城泰楓開發有限公司於2010年6月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(5) 根據中國法律意見，

- (i) 大連科技城泰楓開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權。大連科技城泰楓開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該項目已經相關政府部門依法審批且未被撤銷、修改及廢除。該公司有權依照該證書進行項目開發；
- (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為12,003平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連科技城泰楓開發有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃及使用該物業；
- (iv) 根據上述預售許可證大連科技城泰楓開發有限公司有權於特定範圍內預售該業務；
- (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出該物業的竣工驗收備案表後，大連科技城泰楓開發有限公司有權申領房屋所有權證。就獲得合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
- (vi) 誠如大連科技城泰楓開發有限公司所確認，該物業已按揭予中國進出口銀行。除上述按揭外，該物業不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(7) 吾等估值的主要假設如下：

<u>部分</u>	<u>市場月租(每平方米或每車位)</u>	<u>資本化比率</u>
辦公室	人民幣65元	5%
停車位	人民幣368元	3.5%

於進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金。主要辦公室物業的月租介乎每平方米約人民幣60元至人民幣69元及主要停車位的月租介乎每車位約人民幣300元至人民幣390元之間。

上述由吾等所估計的市場租金，與相若項目經調整的租金一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
5. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區七賢嶺匯賢園大連騰飛軟件園一座及二座	<p>大連騰飛軟件園一座包括一幢11層辦公樓內的多處辦公室單位及地庫各層內的115個停車位，約於2008年竣工。</p> <p>大連騰飛軟件園二座包括15層辦公樓內各層的多個辦公室單位，約於2010年竣工。</p> <p>該物業的總建築面積約159,182.81平方米。</p> <p>該物業北鄰旅順南路，南鄰山海一家社區及西鄰規劃良好道路。</p> <p>鄰近的開發項目主要為住宅及辦公樓宇，如Nano Building、嘉創大廈。該物業距大連火車站約16公里並已開通公交路線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2055年9月26日屆滿，作工業用途。</p>	<p>於估值日期，約73%的該物業已租出，並訂有租約，租期為2-5年不等，最遲於2018年9月屆滿，月租為約人民幣5,500,000元。</p> <p>停車位可供短期租出。</p>	<p>人民幣 1,678,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 50%權益： 人民幣 839,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2005年11月8日的國有土地使用證第DGY (2005) Z05034號，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園騰飛發展有限公司名下。該土地總面積為275,944.4平方米。
- (2) 根據大連高新技術產業園區房屋局及大連高新技術產業園房屋產權交易中心發出的兩份房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連軟件園騰飛發展有限公司名下，總建築面積為159,182.81平方米，詳情如下：

證書編號	位置	建築面積 (平方米)	用途	發出日期
DFQZGZ20080439	七賢嶺匯賢園1號	89,872.32	非住宅	2008年3月6日
DFQZGZ2012000679	七賢嶺匯賢園7號	69,310.49	非住宅	2012年3月1日

- (3) 根據營業執照第QHLDZZD012188號，大連軟件園騰飛發展有限公司於2004年11月11日成立為有限公司，註冊資本為52,720,000美元。
- (4) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園騰飛發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園騰飛發展有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權(受按揭所限)且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該物業附有按揭；
- (iii) 根據貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為13,090平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連軟件園騰飛發展有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃或使用該物業；及
- (iv) 誠如貴公司所確認，除上述按揭外，該物業並不受任何擔保、按揭、止贖權、其他權利限制或強制收購限制所限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 吾等估值的主要假設如下：

<u>部分</u>	<u>市場月租(每平方米或每車位)</u>	<u>資本化比率</u>
辦公室	人民幣62元	5%
停車位	人民幣325元	4%

於進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金。主要辦公室物業的月租介乎每平方米約人民幣54元至66元及主要停車位的月租介乎每車位人民幣300元至人民幣390元之間。

吾等已收集及分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公室部分收益率約5%及停車位部分約4%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在適當調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
6. 中國遼寧省大連市西崗區民運街東、東北路西、五四路北及建業街南億達新世界地下一層及一層	<p>該物業包括約於2001年竣工的辦公樓宇的兩層零售裙樓。</p> <p>該物業的總建築面積約為10,051.57平方米。</p> <p>該物業東鄰東北路，南鄰民政街，西鄰正仁街及北鄰黃河路。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及零售樓宇。該物業鄰近中山公園，距大連火車站約4公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，到期日為2038年2月11日，作商業用途。</p>	<p>截至估值日期，該物業已全部出租予單一租戶，為期一年，於2014年12月31日屆滿，總月租金約人民幣518,000元。</p>	<p>人民幣 181,100,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 181,100,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市規劃和國土資源局於2004年8月9日發出的國有土地使用證第DGY (2004) 02075號，佔地面積約1,639.7平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達房地產股份有限公司名下。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心於2012年1月10日發出的兩項房屋所有權證第(XGF) 2008402069號和第(XGF) 2008402070號，總建築面積約10,051.57平方米的該物業的房屋所有權已歸屬大連億達房地產股份有限公司名下，作商業裙樓用途。
- (3) 根據營業執照第DGSQFZ2102001103088號，大連億達房地產股份有限公司於1988年5月14日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連億達房地產股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用及擁有人。大連億達房地產股份有限公司有權於土地使用年期內(受按揭所限)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 該物業附有按揭；及
 - (iii) 經 貴公司確認，除上述按揭外，該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有
- (6) 在進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金，辦公用途物業介乎每平方米人民幣129元至每平方米人民幣200元。吾等在進行估值時採納的市場月租約為每平方米人民幣156元。該租金與相若物業經過適當調整(包括位置、樓齡、維護標準、面積、臨街地界、樓層及其他相關因素)後的租金大體一致。

吾等在進行估值時採納的資本化比率為5.0%，與區內類似物業類型的市場慣例一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
7. 中國四川省都江堰市青城山鎮上善栖持作投資的部分	<p>該物業包括於2009年前後竣工的部分多層商業樓宇。</p> <p>該物業位於懷中路東。該物業鄰近中國著名的自然風景區青城山。</p> <p>周邊發展項目主要包括別墅、低層住宅樓宇及酒店，如青城365宅院及青城豪生國際酒店。</p> <p>該物業距快速鐵路(連接至成都)約2.5公里。</p> <p>該物業的總建築面積約為4,258.07平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2075年9月26日屆滿，作住宅用途。</p>	<p>截至估值日期，該物業已全部出租予單一租戶，到期日為2022年9月30日，總月租金約為人民幣129,300元。</p>	<p>人民幣 35,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 35,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據都江堰市人民政府於2005年11月17日發出的國有土地使用證第(2005) 07781號，佔地面積約151,561.90平方米的該物業的土地使用權已歸屬四川億興置業發展有限公司名下。
- (2) 根據都江堰市規劃管理局於2005年10月8日發出的建設用地規劃許可證第(2005)64號，淨用地面積約為227.3畝的該物業建築地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據都江堰市規劃管理局於2008年3月3日發出的建設工程規劃許可證第510181200831007號，總建築面積約41,942.91平方米的該物業(包括1,128平方米的地庫)符合城市規劃的規定。
- (4) 根據都江堰市建築局於2008年4月23日發出的建築工程施工許可證第510181200804230101號，總建築面積約41,942.91平方米的該物業已獲許施工。
- (5) 根據對上善栖第55-56號樓宇所作的房地產測量報告第(2009)064號，作商業用途的物業的建築面積約4,258.07平方米，而作地下停車位的面積約402.29平方米。
- (6) 根據營業執照第510181000035346號，四川億興置業發展有限公司於2003年4月28日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見，
 - (i) 四川億興置業發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。四川億興置業發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述四川億興置業發展有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該項目；

- (iii) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。發出竣工驗收備案表後，四川億興置業發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙；
- (iv) 部分該物業附有按揭；及
- (v) 經 貴公司確認，除上述按揭外，該物業的土地使用權及房屋所有權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (8) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有

- (9) 吾等主要假設為：

<u>市場每月租金(每平方米)</u>	<u>資本化比率</u>
人民幣33元	6%

在進行估值時，吾等已參考所述物業及同區其他類似物業的租金。主要商業物業的每月租金介乎每平方米約人民幣16至30元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，商業物業的收益率介乎5.14%至6.28%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在適當調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
8. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地軟件園B02/D22/C10/E29地段	<p>B02地塊包括於2011年前後竣工的1-8層高的12幢樓宇。</p> <p>D22地塊包括於2011年前後竣工的5層高的2幢樓宇。</p> <p>C10地塊包括於2012年竣工的未出售公寓空間。</p> <p>E29地塊包括於2013年竣工的未出售零售空間。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園，南鄰旅順南路。</p> <p>B02地塊及D22地塊用作辦公樓，C10地塊用作公寓及E29地塊用作零售樓宇。</p> <p>該物業距市中心約22公里。該物業西連旅順市中心。該物業的自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的容積率總建築面積為201,578.61平方米。</p>	截至估值日期，該物業訂有多項租約(見下文附註(1))	<p>人民幣 1,320,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 396,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>B02</td> <td>113,202.38</td> </tr> <tr> <td>D22</td> <td>41,521.19</td> </tr> <tr> <td>C10</td> <td>38,320.71</td> </tr> <tr> <td>E29</td> <td>8,534.33</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>201,578.61</td> </tr> </tbody> </table>	地塊	建築面積 (平方米)	B02	113,202.38	D22	41,521.19	C10	38,320.71	E29	8,534.33	總計	201,578.61		
地塊	建築面積 (平方米)														
B02	113,202.38														
D22	41,521.19														
C10	38,320.71														
E29	8,534.33														
總計	201,578.61														

附註：

(1) 截至估值日期，該物業的租約情況概要如下：

地塊	佔用率	月租金 (人民幣)	租約期限	最後到期日
B02	100%	3,120,952	13年	2024年3月
D22	78%	1,036,104	10年	2020年11月
C10	89%	746,909	10年	2022年12月

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園分局發出的四份國有土地使用證，該物業土地使用權的總地盤面積約123,404.2平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地使用	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05045	2010年7月5日	73,112	科研	2060年6月29日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05089	2010年11月25日	22,505.1	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05049	2010年7月19日	15,189.7	住宅	2080年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05052	2010年7月19日	12,597.4	商業	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的15份房屋所有權證，總建築面積約163,257.90平方米的該物業已歸屬大連嘉道科技發展有限公司及大連軟件園中興開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	位置	發出日期	建築面積 (平方米)	層數	樓宇用途
DFQZGDZD2010002265	高新技術產業園區 紅川東路28、30、 32、34號	2010年5月21日	20,760.61	5	非住宅
DFQZGDZD2010002264	高新技術產業園區 紅川東路20、22、 24、26號	2010年5月21日	20,760.58	5	非住宅
DFQZGDZD2011006660	高新技術產業園區 紅川東路70A號	2011年12月30日	7,464.90	6	非住宅
DFQZGDZD2011006659	高新技術產業園區 紅川東路70B號	2011年12月30日	8,575.11	6	非住宅
DFQZGDZD2011006658	高新技術產業園區 紅川東路70C號	2011年12月30日	9,350.07	6	非住宅
DFQZGDZD2011006657	高新技術產業園區 紅川東路70D號	2011年12月30日	7,339.60	5	非住宅
DFQZGDZD2011006656	高新技術產業園區 紅川東路70E號	2011年12月30日	7,731.52	4	非住宅
DFQZGDZD2011006654	高新技術產業園區 紅川東路70F號	2011年12月30日	8,865.51	5	非住宅
DFQZGDZD2011006653	高新技術產業園區 紅川東路70G號	2011年12月30日	16,850.75	8	非住宅
DFQZGDZD2011006651	高新技術產業園區 紅川東路70H號	2011年12月30日	15,697.73	7	非住宅
DFQZGDZD2011006652	高新技術產業園區 紅川東路70J號	2011年12月30日	8,342.27	7	非住宅
DFQZGDZD2011006650	高新技術產業園區 紅川東路70K號	2011年12月30日	6,171.65	6	非住宅
DFQZGDZD2011006655	高新技術產業園區 紅川東路70M號	2011年12月30日	16,134.52	8	非住宅
DFQZGDZD2011006649	高新技術產業園區 紅川東路70N號	2011年12月30日	678.75	1	非住宅
DFQZGDZD2013004209	高新技術產業園區 Weichuan West Street 61號	2013年6月24日	8,534.33	5	零售
總計			163,257.90		

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建築局發出的日期為2010年4月23日的建設用地規劃許可證第DZD201211201058894號，佔地面積約為39,542.2平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年7月27日的建設工程規劃許可證第JZD210211201020014號，該物業獲同意開發的總建築面積為47,375平方米。
- (6) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年10月26日的建築工程施工許可證第210230201010260501號，該發展項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為45,605平方米。

- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收備案部門發出的日期為2012年12月24日的竣工驗收備案表第2012019號，該發展項目的建築工程竣工驗收獲同意施工的總建築面積為46,233.52平方米。
- (8) 根據房地產測量報告，C10地塊的建築面積為46,183.99平方米。
- (9) 根據營業執照副本第QHLDZZD015895號，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照副本第DXGSQFZ 2102311101644號，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (12) 吾等估值的主要假設為：

部分	市場每月租金 (每平方米或每車位)	資本化比率
學校	人民幣35元	5.5%
辦公	人民幣43元	5%
公寓	人民幣34元	4.5%
零售	人民幣73元	5.5%

在進行估值時，吾等已參考所述物業之出租情況及同區其他類似物業。主要辦公物業的每月租金介乎每平方米約人民幣60至69元，而主要公寓物業的每月市場租金介乎每平方米約人民幣46至55元及主要零售物業的每月市場租金介乎每平方米約人民幣90元至人民幣140元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，學校部分、辦公室部分、公寓部分及零售部分的收益率分別為約5.5%、5%、4.5%及5.5%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率，所採納的資本化比率誠屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
9. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北大連天地D14/D10地段持作投資的部分	<p>該物業包括若干大連天地(為大型混合型用途的項目,正分階段開發)已完成部分。D14地塊包括於2011年前後竣工的6層高的2幢樓宇。</p> <p>D10地塊包括於2013年竣工的未經出售商業空間。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園的軟件園, D14地塊鄰近商業中心及低碳園, 而D10地塊南鄰紅川路。</p> <p>該物業距市中心約22公里。該物業西連旅順市中心。該物業的自然環境優良。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的容積率總建築面積為92,548.56平方米。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>51,541.00</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>41,007.56</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>92,548.56</td> </tr> </tbody> </table> <p>D14地塊已獲授土地使用權, 於2056年3月2日屆滿, 作科研用途。</p> <p>D10地塊已獲授土地使用權, 於2050年6月29日到期, 作商業用途。</p>	部分	建築面積 (平方米)	辦公室	51,541.00	商業	41,007.56	總計	92,548.56	截至估值日期, 該物業訂有多項租約(見下文附註(1))。	人民幣 913,000,000元 (貴集團應佔 30%權益: 人民幣 273,900,000元)
部分	建築面積 (平方米)										
辦公室	51,541.00										
商業	41,007.56										
總計	92,548.56										

附註:

(1) 截至估值日期, 該物業的租約情況概要如下:

物業	佔用率	月租金 (人民幣)	租約期限	最後到期日
D14完成部分	83%	1,403,223	10年	2020年11月
D10完成部分	55%	650,089	2至3年	—

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用證, 該物業土地使用權的總地盤面積約71,427平方米, 詳情如下:

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05088	2010年11月25日	45,096.6	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05050	2010年7月19日	26,330.4	商業	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設用地規劃許可證，佔地面積約124,947.30平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)
DZD210211200820528	2008年10月6日	67,600
DZD210211201058895	2010年4月23日	57,347.3

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業獲同意發展的總建築面積為256,490平方米。

證書編號	發出日期	建築面積(平方米)
JZD210211200820531	2008年12月29日	162,370
JZD210211201020016	2010年7月27日	94,120

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，該發展項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為208,656平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積(平方米)
210211201003250701	2010年3月25日	114,536
210230201010152201	2010年10月10日	94,120

- (6) 根據房地產測量報告，所述物業的建築面積的詳情如下：

期號	建築面積(平方米)
D14	56,777.45
D10	95,551.23

- (7) 根據營業執照副本第QHLDZZD015895號，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照副本第DXGSQFZ 2102311101644號，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	無
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有(部分)
竣工驗收備案表	無
營業執照	有

- (10) 吾等估值的主要假設為：

部分	市場每月租金 (每平方米或每車位)	資本化比率
辦公	人民幣43元	5%
零售	人民幣73元	5.5%

在進行估值時，吾等已參考所述物業之出租情況及同區其他類似物業。主要辦公物業的每月租金介乎每平方米約人民幣60至69元，主要零售物業的每月租金介乎每平方米約人民幣90至140元。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公部分及零售部分的收益率分別為約5%及5.5%。

吾等假設的上述市場租金與相若物業經調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、面積、樓層及其他相關因素)後的租金一致，經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第二類 — 貴集團於中國持有作出售的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
10. 中國遼寧省大連市藍山A區未售出單元	<p>該物業包括於2012年竣工的未出售洋房。</p> <p>該物業鄰近郭水路，且東北鄰小孤山，西南鄰郭水路，西鄰藍山中心商業區，東鄰Shihu Park。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及專業學院，如藍灣、藍岸、大連醫科大學及大連外國語學院。</p> <p>該物業距海岸線約1公里。該物業西連旅順市中心及東連高科技工業園。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為9,255.85平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途年期的到期日為2079年3月6日，而商業用途年期的到期日為2049年3月6日。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 230,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 230,000,000元)</p>

附註：

- 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積約為827.02平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣20,624,292元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的國有土地使用證第0413402號，佔地面積約64,244.44平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連藍灣房地產有限公司名下。
- 根據大連市旅順口區規劃局發出的日期為2009年3月2日的建設用地規劃許可證第210212200900002號，佔地面積約為265,916.43平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- 根據大連市旅順口區規劃局發出的日期為2010年1月8日的建設工程規劃許可證第210212201000006號，該物業獲同意發展的總建築面積為37,305平方米。
- 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的日期為2010年4月21日的兩份建築工程施工許可證，該發展項目的建築工程獲同意施工的總建築面積為37,305平方米，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)
210212201004210401	19,365
210212201004210301	17,940
總計	37,305

- (6) 根據大連市旅順口區建築工程竣工驗收備案部門發出的日期為2012年12月3日的建築工程竣工驗收備案表，總建築面積為約37,076.67平方米的物業已完成，詳情如下：

證書編號	建築面積(平方米)
2012-077	19,100.02
2012-076	17,976.65
總計	37,076.67

- (7) 根據大連市旅順口區房產局發出的日期為2010年9月29日的預售許可證第20100024號，大連藍灣房地產開發有限公司獲同意預售部分物業，總建築面積約24,856.67平方米。
- (8) 根據房地產測量報告，該物業用作住宅用途的建築面積為24,856.67平方米。
- (9) 根據營業執照第2102121102015號，大連藍灣房地產有限公司於2008年3月14日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連藍灣房地產有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連藍灣房地產有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 大連藍灣房地產有限公司有權根據預售許可證在預售限制之內預售建築中的物業；
- (iii) 經大連藍灣房地產有限公司確認，部分該物業訂有按揭，土地使用權及上述在建物業項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，吾等假設洋房部分每平方米約人民幣24,800元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的洋房物業的售價。洋房物業的價格介乎每平方米約人民幣19,500元至人民幣26,100元。吾等假設的上述市場租金與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的租金一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
11. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第四期未售出單元	<p>該物業包括未出售住宅、零售及停車位單元。該物業於2013年竣工。</p> <p>該物業位於甘井子區政府以東。該物業東鄰雅林街，南鄰虹韻路，西鄰逸林街，及北鄰虹霞路。</p> <p>周邊開發項目主要為住宅性質，如國民院子，橄欖季，易和嶺秀濱城，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距火車站約13公里。該物業位於公交路線沿線。該物業的總建築面積為約18,004.54平方米及地庫約26,266平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途年期於2074年11月17日屆滿，而商業用途年期於2044年11月17日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 517,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 517,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積約為6,966.93平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣177,985,947元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。

根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積約為3,112.17平方米的75個停車位已獲同意出售，總代價為約人民幣13,146,000元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積(平方米)	發出日期
(2013) 04061	住宅	60,576.2	2013年10月25日
(2013) 04060	商業	30,108.2	2013年10月25日

- (3) 根據大連市規劃局發出的日期為2007年2月13日的建設用地規劃許可證第(2007)0021號，大連億達美加房地產開發有限公司獲同意開發位於大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村的一幅地盤，總地盤面積為462,200平方米(A1區38,600平方米；A2區56,300平方米；A3區99,200平方米；A4區91,700平方米；A5區69,200平方米；B1區23,700平方米；B3區28,000平方米；B4區36,600平方米；B5區28,900平方米)。

- (4) 根據大連市規劃局發出的日期為2010年11月8日的建設工程規劃許可證第210211201000082號，總建築面積約為223,095平方米的第五郡第四期項目的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。

- (5) 根據大連市城鄉建築委員會發出的四份建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為約223,095平方米，詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積(平方米)
210201201104260101	2011年4月26日	98,109
210202201102220101	2011年2月22日	49,336
210202201102220201	2011年2月22日	75,650
總計		223,095

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局發出的四份預售許可證，總建築面積為167,560平方米的19個單元(包括住宅單元、住宅公寓及零售)已准許預售，詳情如下：

許可證編號	發出日期	預售面積(平方米)
20110042	2011年5月27日	54,213
20110036	2011年4月29日	26,190
20110026	2011年3月31日	40,357
20110043	2011年5月27日	46,800
總計		167,560

- (7) 根據對第五郡四期項目所作的大連房地產測量報告，該物業用作商業用途的建築面積為225,316.42平方米。
- (8) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達美加房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 上述大連億達美加房地產開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為4,000平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連億達美加房地產開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
- (v) 大連億達美加房地產開發有限公司有權根據上述預售許可證在特定範圍內預售該住宅部分；
- (vi) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。發出竣工驗收備案表後，大連億達美加房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙；及
- (vii) 經大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (11) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米約人民幣16,400元，公寓部分為每平方米約人民幣14,000元，商業物業部分為每平方米約人民幣23,500元及停車位部分每車位約人民幣190,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅、公寓及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣17,000元至人民幣21,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。吾等假設的上述市場租金與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、交通、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後租金一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
12. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第一、二及三期未售出單元	<p>該物業包括未出售住宅、零售及停車位單元。</p> <p>該物業位於甘井子區政府以東。該物業東鄰逸林街，南鄰虹雨路，西鄰張前路及北鄰虹韻路。</p> <p>周邊發展項目主要為住宅性質，如國民院子，橄欖季，易和嶺秀濱城，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距青泥窪橋零售區約14公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約為13,597.12平方米及地庫面積19,431.48平方米，包括以下：</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 382,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 382,000,000元)</p>								
	<p>一期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,595.61</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>4,018.60</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>10,614.17</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	零售	6,595.61	地庫	4,018.60	總計	10,614.17		
部分	建築面積 (平方米)										
零售	6,595.61										
地庫	4,018.60										
總計	10,614.17										
	<p>二期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地庫</td> <td>10,542.12</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>10,542.12</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	地庫	10,542.12	總計	10,542.12				
部分	建築面積 (平方米)										
地庫	10,542.12										
總計	10,542.12										
	<p>三期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>7,001.51</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>4,870.76</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>11,872.27</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	住宅	7,001.51	地庫	4,870.76	總計	11,872.27		
用途	建築面積 (平方米)										
住宅	7,001.51										
地庫	4,870.76										
總計	11,872.27										
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2074年11月17日屆滿，商業用途於2044年11月17日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，部分該物業已獲同意出售。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。詳情如下：

期	用途	預售面積 (平方米)	預售價格 (人民幣)
一期	零售	1,653.63	37,479,575
三期	住宅	709.31	13,386,143

根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，部分停車位已獲同意出售。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。詳情如下：

期	預售停車位 (車位)	預售面積 (平方米)	預售價格 (人民幣)
二期	18	804	3,266,500
三期	55	1,717	14,625,000

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積 (平方米)	發出日期
(2010) 04051	住宅	53,950.8	2010年5月25日
(2010) 04053	住宅	99,276.5	2010年5月24日
(2010) 04052	商業	18,900.6	2010年5月24日
(2013) 04062	住宅	91,747.1	2013年10月25日

- (3) 根據大連市房地產登記發證中心發出的房屋所有權證，該物業的房屋所有權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)	發出日期
2012800111	住宅	2,623.39	2012年3月30日
2011801134	非住宅	3,510.45	2011年8月12日
2012800477	非住宅	3,465.29	2012年10月23日
2011801133	非住宅	3,543.64	2011年8月12日

- (4) 根據大連市規劃局發出的日期為2007年2月13日的建設用地規劃許可證第(2007) 0021號，大連億達美加房地產開發有限公司獲同意開發位於大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村的一幅地盤，總地盤面積為462,200平方米(A1區38,600平方米；A2區56,300平方米；A3區99,200平方米；A4區91,700平方米；A5區69,200平方米；B1區23,700平方米；B3區28,000平方米；B4區36,600平方米；B5區28,900平方米)。

- (5) 根據大連市規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積約117,878平方米的第五郡三期項目的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210211201000028	2010年4月22日	33,749
210211201000068	2010年9月1日	84,129
總計		117,878

- (6) 根據大連市城鄉建築委員會發出的三份建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為約117,878平方米。詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210200201010152301	2010年10月15日	60,167.5
210200201101130101	2011年1月13日	23,961.5
2102000201007220901	2010年7月22日	33,749
總計		117,878

- (7) 根據大連市國土資源和房屋局發出的三份商品房預售許可證，總建築面積為82,055平方米的24個單元(包括住宅單元及住宅公寓)已獲同意預售，詳情如下：

證書編號	發出日期	預售面積 (平方米)
20100060	2010年10月09日	23,368
20110024	2011年5月07日	17,101
20100073	2010年10月28日	41,586
總計		82,055

- (8) 根據三份大連房地產測量報告，面積如下：

期號	建築面積 (平方米)
一期	147,981.4
二期	92,108.81
三期	120,644.32

- (9) 根據大連甘井子區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2013年7月1日的第2013-023號項目的竣工驗收備案表，總建築面積為94,720平方米的項目第三期已竣工。
- (10) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。

- (11) 根據中國法律意見，

- (i) 大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達美加房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 部分物業附有按揭；
- (iii) 上述大連億達美加房地產開發有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 根據貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為9,283平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連億達美加房地產開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
- (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出該物業的竣工驗收備案表後，大連億達美加房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；
- (vi) 大連億達美加房地產開發有限公司有權根據上述預售許可證在特定範圍內預售該住宅部分；及
- (vii) 經大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(13) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米約人民幣18,000元至人民幣19,000元，商業物業部分為每平方米約人民幣24,000元及停車位部分為每車位約人民幣190,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣18,000元至人民幣26,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。吾等假設的上述市場租金與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的租金一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
13. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區紅嶺路東巒翠園未售出單元	<p>該物業包括巒翠園內的多幢23層高或25層高內未出售住宅、零售及停車位單元，於2012年前後竣工。</p> <p>巒翠園西鄰紅凌路，南鄰新新園以及東鄰及北鄰東方聖克拉。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅樓宇及學校，如大華錦繡華城，大連理工大學及大連海事大學，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業的總建築面積約為21,713.03平方米。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 151,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 151,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>3,033.89</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,959.14</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,720.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>21,713.03</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	3,033.89	零售	5,959.14	地庫	12,720.00	總計	21,713.03		
部分	建築面積 (平方米)												
住宅	3,033.89												
零售	5,959.14												
地庫	12,720.00												
總計	21,713.03												
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2079年9月9日屆滿，商業用途於2049年9月9日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積為約2,062.37平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為人民幣29,144,001元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。詳情如下：

分部	建築面積 (平方米)	金額 (人民幣)
住宅	1,443.18	18,435,957
零售	484.19	10,348,044
停車位	135	360,000

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2009年10月28日的兩份國有土地使用證第(2009)05085號及第(2009)05086號，總地盤面積為約29,634平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年5月25日的兩份建設用地規劃許可證第210211200920569號及第210211200920568號，該物業的擬定建築用地用途符合總地盤面積29,634平方米的城市規劃規定和建築許可。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年11月5日的兩份建設工程規劃許可證第210211200956309號及第210211200956310號，建築面積為約100,734平方米的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。
- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年11月17日的兩份建築工程施工許可證第210211200911173801號及第210211200911173701號，總建築面積為約100,734平方米的建築工程符合工程施工的規定並獲得批准。

- (6) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的日期為2010年10月15日的預售許可證第20100018號，大連軟件園發展有限公司已准許預售總建築面積為82,728.11平方米的部分項目。
- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2012年1月13日的竣工驗收備案表第2012001號，總建築面積為100,734平方米的該項目已竣工。
- (8) 根據有關巒翠園的10份房地產測量報告，該項目各個部分的總建築面積為100,408.48平方米。詳情如下：

報告書編號	地址	建築面積 (平方米)
(2011) 030	甘井子區紅凌路762號	11,274.21
(2011) 031	甘井子區紅凌路766號	12,004.32
(2011) 032	甘井子區紅凌路770號	11,471.15
(2011) 033	甘井子區紅凌路774號	12,004.32
(2011) 034	甘井子區紅凌路780號	12,251.58
(2011) 035	甘井子區紅凌路778號	12,129.83
(2011) 036	甘井子區紅凌路676號	11,475.87
(2011) 037	甘井子區紅凌路676號	3,201.93
(2011) 038	甘井子區紅凌路700號	2,585.53
(2011) 039	甘井子區紅凌路760號(民防建築)	12,009.74

- (9) 根據營業執照第2102311101540號，大連軟件園發展有限公司於2008年9月5日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述大連軟件園發展有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該項目；
 - (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為11,100平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園發展有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
 - (iv) 大連軟件園發展有限公司已獲得民防設施建築使用權證，並有權合法租賃或使用該物業；
 - (v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
 - (vi) 經大連軟件園發展有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(12) 在對物業進行估值時，吾等假設商業部分為每平方米約人民幣18,100元，住宅部分為每平方米約人民幣11,500元及停車位部分為每車位約人民幣120,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的商業、住宅以及停車位。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣19,000元至人民幣23,000元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,070元至人民幣13,455元。停車位的價格介乎約每車位人民幣110,000元至人民幣150,000元。吾等假設的上述市場價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
14. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號玖墅第一期未售出單元	<p>該物業包括住宅項目中的兩層高洋房，於2010年及2011年前後竣工。</p> <p>玖墅位於瀋陽 Botanic Garden 的西南邊。該物業北鄰及西鄰規劃興建公路，東鄰唯美十方及南鄰保利十二橡樹。</p> <p>周邊發展項目主要包括低密度住宅項目，如唯美十方、保利十二橡樹及世貿諾丁山。</p> <p>該物業的總建築面積約為6,515.98平方米，作住宅用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，到期日為2057年1月17日，作住宅用途。</p>	截至估值日期，該物業空置。	<p>人民幣 71,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 71,000,000元)</p>

附註：

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2007年1月18日的兩份國有土地使用證第(2007) 001號及第(2007) 002號，總地盤面積約132,635.39平方米的該物業的土地使用權已歸屬遼寧佳業地產開發有限公司名下。
- 根據瀋陽市房產產權登記發證中心發出的日期為2011年10月17日及2012年4月16日的50份房屋所有權初始登記證書，總建築面積為13,176.3平方米的部分發展項目的房屋所有權已歸屬遼寧佳業地產開發有限公司名下。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2007年1月17日的建設用地規劃許可證第(07) 002號，面積為180,538平方米的建築用地符合城市規劃規定。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2008年7月2日的建設工程規劃許可證第210112200812003號，建築面積為22,200.95平方米的建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。
- 根據瀋陽棋盤山國際風景旅遊度假區建築管理局發出的三份建築工程施工許可證，建築面積為約21,964平方米的建築工程符合工程施工的規定並獲得批准。詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210112200906290101	10,571	2009年6月29日
210112200906290201	6,187	2009年6月29日
210112201006100101	5,206	2010年6月10日

- 根據瀋陽市房產局發出的日期分別為2009年11月5日及2010年11月4日的兩份預售許可證第09377號及第10512號，遼寧佳業地產開發有限公司已准許預售總建築面積為21,110.76平方米的部分物業。

- (7) 根據Lujingtianyuan(現稱玖墅)一期的16份竣工驗收備案表，總建築面積為21,173平方米的一期項目已竣工。詳情如下：

證書編號	座號	建築面積(平方米)
(2011) 122	1#	1,606
(2011) 123	2#	1,075
(2011) 124	3#	1,060
(2011) 125	4#	1,047
(2011) 126	5#	1,074
(2011) 127	6#	1,078
(2011) 128	7#	1,560
(2011) 129	8#	1,560
(2011) 130	9#	1,602
(2011) 131	10#	1,609
(2011) 132	11#	1,072
(2011) 133	12#	1,602
(2011) 200	13#	1,062
(2011) 201	14#	1,062
(2011) 202	17#	1,552
(2011) 203	18#	1,552

- (8) 根據營業執照第210134000003005號，遼寧佳業地產開發有限公司於2005年8月5日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見，

- (i) 遼寧佳業地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。遼寧佳業地產開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述遼寧佳業地產開發有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iii) 遼寧佳業地產開發有限公司有權根據上述預售許可證在特定範圍內預售該住宅部分；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，遼寧佳業地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
- (v) 經遼寧佳業地產開發有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權初始登記證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(11) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分每平方米為約人民幣10,900元。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅。該住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣12,500元。吾等假設單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、維護、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
15. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第一期未售出單元	<p>該物業包括東方聖克拉第一期的多項未售出住宅、零售物業及停車位，約於2013年竣工。</p> <p>該物業位於軟件園路以北，東臨北辰路，西臨紅嶺路，北面臨山。周邊以學校、住宅區、辦公樓及商業樓為主。</p> <p>該物業距軟件園路約200米，位於公交路線沿線。</p> <p>東方聖克拉第一期的未售出總建築面積約34,229.5平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 423,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 423,000,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>13,439.19</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>6,075.31</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>14,715</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>34,229.5</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	13,439.19	零售	6,075.31	地庫	14,715	總計：	34,229.5		
部份	建築面積 (平方米)												
住宅	13,439.19												
零售	6,075.31												
地庫	14,715												
總計：	34,229.5												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2079年9月9日屆滿。												

附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約10,850.29平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣86,749,719元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2009) 05115	66,956.50	住宅	2079年9月9日

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年10月20日的建設用地規劃許可證第210211200920576號，佔地面積約66,956.5平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，開發項目的建築工程符合建築施工規定並已獲批准。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201056286	202,014	2010年2月15日

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業的總建築面積約202,014平方米。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201002230201	43,978.00	2010年2月28日
210211201002230301	96,616.00	2010年2月28日
210211201002230401	61,420.00	2010年2月28日

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的預售許可證，大連軟件園發展有限公司的部份物業獲許可預售，詳情如下：

許可證號	銷售面積(平方米)	發出日期
20100007	142,128.79	2010年5月21日

- (7) 根據房地產測量報告，該物業用作住宅用途的建築面積為201,030.41平方米。
- (8) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2013年5月15日的竣工驗收備案表第2013006號，總建築面積為202,014平方米的項目已竣工。
- (9) 根據營業執照第2102311101540號，大連軟件園發展有限公司為一間於2008年9月5日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述大連軟件園發展有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被撤銷、修改及廢止。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 該物業之國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
- (iv) 大連軟件園發展有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

- (12) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及商業部份的售價分別為每平方米約人民幣15,600元及人民幣23,800元，停車位部份每個人民幣210,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等所假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
16. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路破車溝普羅旺斯安博谷未售出單元	<p>該物業包括多項未出售住宅、零售單元及停車位，約於2012年竣工。</p> <p>該物業位於高新園區。該物業位於旅順南路以南，東、南、西三面環山。周邊開發項目以住宅為主，如Oak Manor, Nobel Coastal Garden。</p> <p>該物業的總建築面積約129,832平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 1,420,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 59.5%權益： 人民幣 844,900,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>2,235</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>69,417</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>58,180</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>129,832</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	零售	2,235	住宅	69,417	地庫	58,180	總計：	129,832		
部份	建築面積 (平方米)												
零售	2,235												
住宅	69,417												
地庫	58,180												
總計：	129,832												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年8月14日屆滿。												

附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約7,717平方米物業部份已獲同意出售，總代價為人民幣92,934,054元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園安博開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	屆滿日期
(2010)05065	135,354.6	住宅	2080年8月14日

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年7月27日的建設用地規劃許可證第210211201020013號，佔地面積約135,354.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，開發項目的建築工程符合建築施工規定並已獲批准，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201020034	249,004	2010年10月13日

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建築工程施工許可證，建設工程的總建築面積約249,004平方米，符合建設工程施工規定並已獲批准。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210230201011121001	123,437	2010年11月12日
210230201011121101	125,567	2010年11月12日

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的預售許可證，該物業166,319.18平方米獲同意預售，詳情如下：

許可證號	預售面積 (平方米)	發出日期
20110008	100,792	2011年5月27日
20110032	13,092.47	2011年2月15日
20120008	52,434.71	2012年5月31日

- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2014年3月24日的竣工驗收備案表第2014004號，總建築面積為249,004平方米的物業已完成。

- (8) 根據營業執照第019280號，大連軟件園安博開發有限公司為一間於2010年4月19日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣427,600,000元。

- (9) 根據中國法律意見，

(i) 根據大連軟件園安博開發有限公司，物業已部份售出。大連軟件園安博開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者(除已售出物業)。大連軟件園安博開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 上述大連軟件園安博開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；

(iii) 大連軟件園安博開發有限公司有權根據上述預售許可證預售指定範圍內的在建物業；

(iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為7,299平方米。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經民防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園安博開發有限公司有權於申領及獲得佔用許可後合法租賃或使用該物業；

(v) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園安博開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及

(vi) 大連軟件園安博開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及商業部份售價分別每平方米約人民幣14,700元至人民幣18,600元、人民幣20,000元，停車位部份每個人民幣226,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅、商業物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣24,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
17. 位於中國遼寧省 大連市高新技術 產業園區數碼廣 場東北角的軟景E 居未出售單元	該物業包括一項住宅開發項目內多個 未售出住宅、零售單元及停車位，約於 2012年竣工。 該物業的總建築面積約25,165.77平方 米。	截至估值日期，住宅 及零售部份為閒置， 地庫停車位用作租 賃。	人民幣 145,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 145,000,000元)
		建築面積 (平方米)	
	部份		
	住宅	331.45	
	零售	2,554.91	
	地庫	22,279.41	
	總計：	25,165.77	
	該物業已獲授土地使用權，作市區及城 鎮綜合住宅用途，於2079年4月30日到 期。		

附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約436.90平方米的物業的零售部分已獲同意出售，總代價為人民幣8,780,000元。吾等已將該等部份計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2009年4月22日的國有土地使用證第GXYQGY(2009)05024號，地盤面積約21,606.0平方米的物業的土地使用權已歸屬大連軟景公寓開發有限公司名下。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年4月7日的建設用地規劃許可證第210211200920562號，佔地面積約22,000平方米的施工用地符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年5月18日的建設工程規劃許可證第210211200920536號，總建築面積約128,587.4平方米的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年6月5日的建築工程施工許可證第210211200906051001號，建築面積約128,587.4平方米的建築工程符合工程施工規定並已獲許可。
- (6) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的日期分別為2009年11月10日及2011年8月19日的預售許可證第DGFYXZD20090017號及DGFYXZD20110014號，三幢樓宇中用作住宅的建築面積84,283.9平方米及作商業用途的建築面積14,346.45平方米物業均已獲許可預售。
- (7) 根據大連高新技術產業園區建設工程竣工驗收部門及大連市建築管理局發出的日期為2012年6月18日的竣工驗收備案表第2012007號，總建築面積為128,992.74平方米的裙樓、高層住宅及地庫均已竣工。
- (8) 根據營業執照第DXGSQFZ2102311101536號，大連軟景公寓開發有限公司於2008年8月15日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。

(9) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟景公寓開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟景公寓開發有限公司有權於土地使用年內內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 根據該公司確認，上述在建項目包括總建築面積為3,000平方米的已竣工民防區。根據民防設施管理條例，民防設施屬國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府批准，概不得轉讓、按揭或拆除。大連軟景公寓開發有限公司有權於申領並獲得佔用許可後在許可範圍內合法租賃或以其他方式處置該物業；
- (iii) 大連軟景公寓開發有限公司已獲得民防設施使用權證並有權合法租賃或使用。
- (iv) 根據大連軟景公寓開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

(11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及零售部份售價分別每平方米約人民幣15,385元及人民幣28,357元，停車位部份的價格每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業、零售及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣14,583元至人民幣16,000元。零售物業的價格介乎每平方米約人民幣15,750元至人民幣39,500元。停車位的價格為每個約人民幣150,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值				
18. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園融莊未出售單元	<p>該物業包括035A3及035B1兩幅地塊，總面積約178,606.40平方米，建於其上的一項住宅開發項目約於2013年建造並已竣工。</p> <p>該物業西臨心水路，南臨大東溝第三期項目，北面及南面各一條計劃興建公路。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園中心，該商務園將成為大連科技創新基地。周邊開發項目主要包括住宅、附有設施的辦公樓，距大連火車站約30至40分鐘車程。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>根據 貴集團建議，該物業總建築面積約59,484.75平方米，包括：</p> <table border="1" data-bbox="459 989 865 1095"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>59,484.75</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	59,484.75	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 1,457,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,457,000,000元)</p>
部份	建築面積 (平方米)						
住宅	59,484.75						
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2080年11月21日屆滿，商業用途於2050年11月21日屆滿。</p>						

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約39,469.30平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣976,749,044元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的兩份國有土地使用證，地盤面積約178,606.40平方米(其中80,381.00平方米屬大連聖安房地產開發有限公司，98,225.40平方米屬大連聖仁房地產開發有限公司)的物業土地使用權詳情如下：
- | 公司 | 證書編號 | 佔地面積
(平方米) | 用途 |
|---------------|-------------------|---------------|----|
| 大連聖安房地產開發有限公司 | DGGY (2010) 40029 | 80,381.00 | 住宅 |
| 大連聖仁房地產開發有限公司 | DGGY (2010) 40033 | 98,225.40 | 住宅 |
- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年12月7日的建設用地規劃許可證第DZ210211201010029號及第DZ210211201010028號，佔地面積約303,518.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據由大連市甘井子區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積為137,344平方米的建築工程物業符合施工規定並已獲批准。

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
JZ210211201110019	66,535	2011年5月6日
JZ210211201110020	70,809	2011年5月6日

- (5) 根據由大連市城鄉建設委員會發出的六份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲許可施工，總建築面積為137,344平方米，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210200201106022501	20,063.51	2011年6月2日
210200201106022601	21,720.07	2011年6月2日
210200201106022701	24,751.42	2011年6月2日
210200201106023001	19,634.49	2011年6月2日
210200201106022901	27,433.27	2011年6月2日
210200201106022801	23,741.24	2011年6月2日

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局發出的五份預售許可證，大連聖安房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積為38,228.00平方米的部份物業，大連聖仁房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積40,172.00平方米的部份物業，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
DFYXZ20110092	26,714.84	2011年9月28日
DFYXZ20110060	11,513.16	2011年7月14日
DFYXZ20120040	5,321.32	2012年6月4日
DFYXZ20110061	22,995.28	2011年7月14日
DFYXZ20110091	11,855.40	2011年9月28日

- (7) 根據營業執照第QHLDZZD019587號，大連聖安房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣563,000,000元。

根據營業執照第QHLDZZD019588號，大連聖仁房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本人民幣257,700,000元。

- (8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權於土地使用年期內(訂有按揭)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 上述大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權根據預售許可證預售房屋；

- (iv) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；
- (v) 部份物業訂有按揭；及
- (vi) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (10) 在對該物業進行估值時，吾等假設洋房售價每平方米約人民幣24,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的洋房的售價。洋房物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣26,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、樓齡、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
19. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園馥園第一期未出售單元	<p>該物業包括035A2及035B2兩幅地塊，總面積約64,833.60平方米，建於其上的一項住宅開發項目約於2013年建造並已竣工。</p> <p>該物業西臨心水路，南臨大東溝第三期項目，北面及南面各一條計劃興建公路。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園中心，該商務園將成為大連科技創新基地。周邊開發項目主要包括住宅、附有零售設施的辦公樓，距大連火車站約30至40分鐘車程。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>根據 貴集團告知，該物業總建築面積約29,247.38平方米，包括：</p> <table border="1" data-bbox="459 1017 865 1208"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>15,715.36</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>13,532.02</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>29,247.38</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年11月21日屆滿，作商業用途於2050年11月21日屆滿。</p>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	15,715.36	地庫	13,532.02	總計：	29,247.38	截至估值日期，該物業為閒置。	人民幣 287,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 287,000,000元)
部份	建築面積 (平方米)										
住宅	15,715.36										
地庫	13,532.02										
總計：	29,247.38										

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約17,656.19平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣142,174,000元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的兩份國有土地使用證，該物業地盤面積為49,919.00平方米的土地使用權已歸屬大連聖安房地產開發有限公司名下，面積為14,914.60平方米的土地使用權已歸屬大連聖仁房地產開發有限公司名下，詳情如下：

公司	證書編號	佔地面積 (平方米)	用途
大連聖安房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40031	49,919.00	住宅
大連聖仁房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40032	14,914.60	住宅

- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年12月7日的建設用地規劃許可證第DZ210211201010029號及第DZ210211201010028號，佔地面積約303,518.6平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據由大連市甘井子區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，總建築面積為334,676.00平方米的物業建築工程符合施工規定並已獲批准。

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
JZ210211201110030	253,145.00	2011年8月22日
JZ210211201110031	81,531.00	2011年8月22日

- (5) 根據由大連市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲許可施工，總建築面積為167,483.00平方米，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210200201109161001	85,952.00	2011年9月16日
210200201109161101	81,531.00	2011年9月16日

- (6) 根據由大連市國土資源和房屋局發出的三份預售許可證，大連聖安房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積為86,437.00平方米的部份物業，大連聖仁房地產開發有限公司獲許可預售總建築面積為14,020.00平方米的部份物業，詳情如下：

許可證號	預售面積 (平方米)	發出日期
DFYXZ20110090	12,754.00	2011年9月28日
DFYXZ20120021	73,683.00	2012年4月19日
DFYXZ20110089	14,020.00	2011年9月28日

- (7) 根據營業執照第QHLDZZD019587號，大連聖安房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本為人民幣563,000,000元。

根據營業執照第QHLDZZD019588號，大連聖仁房地產開發有限公司於2010年10月8日成立為一間有限責任公司，註冊資本人民幣257,700,000元。

- (8) 根據中國法律意見，
- (i) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權於土地使用年期內(訂有按揭)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
 - (iii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權根據預售許可證預售房屋；
 - (iv) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；

- (v) 部份物業訂有按揭；及
- (vi) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |
- (10) 在對該物業進行估值時，吾等假設多層住宅部份的價格約每平方米人民幣14,800元，停車位部份每個人民幣135,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的多層住宅物業及停車位的售價。多層住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,500元至人民幣14,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣110,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、樓齡、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
20. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園銀杏園未出售單元	<p>該物業包括銀杏園未出售單元，於2013年竣工。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園。該物業以東為一條計劃興建公路，以南為閒置土地，以西為楹天街，以北為翠湖路。</p> <p>該物業距大連火車站約19公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業包括總建築面積約17,949.55平方米及地庫總建築面積29,672.52平方米，包括：</p> <table border="1" data-bbox="459 880 865 1089"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,001.42</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>16,948.13</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>29,672.52</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>47,622.07</td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	零售	1,001.42	住宅	16,948.13	地庫	29,672.52	總計：	47,622.07	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 275,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 275,000,000元)</p>
用途	建築面積 (平方米)												
零售	1,001.42												
住宅	16,948.13												
地庫	29,672.52												
總計：	47,622.07												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年12月31日到期。</p>												

附註：

- (1) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約8,715.32平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣101,668,488元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。

根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約891平方米的21個停車位已獲同意出售，總代價約為人民幣3,315,000元。吾等已將該部份計入估值並將該款項列賬。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2010年11月18日的國有土地使用證書第(2010) 40028號，面積約55,592.20平方米物業的土地使用權已歸屬大連聖躍房地產開發有限公司名下。
- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年10月28日的建設用地規劃許可證第210211201010020號，佔地面積約55,592.2平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年11月19日的建設工程規劃許可證第210211201010028號，總建築面積為124,380平方米物業的建築工程符合施工規定並已獲批准。
- (5) 根據大連市城鄉建設委員會發出的日期為2010年12月30日的建築工程施工許可證第210200201012302201號，總建築面積為124,380平方米的開發項目建築工程獲許可動工。

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局發出的三份商品房預售許可證，總建築面積為89,032平方米的14個單位(包括住宅單位及零售)獲許可預售，詳情如下：

許可證號	發出日期	預售面積(平方米)
20110035	2011年4月20日	39,902.97
20110068	2011年8月3日	44,177.03
20110119	2011年12月19日	4,952
總計		89,032

- (7) 根據銀杏園的大連房地產測量報告，該物業作商業用途的總建築面積為126,092.01平方米(包括民防區8,528.33平方米)。
- (8) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連聖躍房地產開發有限公司已獲得該物業土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖躍房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述大連聖躍房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
 - (iii) 大連聖躍房地產開發有限公司有權根據上述預售許可證於指定範圍內預售住宅部份；
 - (iv) 根據貴公司的資料，面積為8,000平方米的民防區屬在建開發項目。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連聖躍房地產開發有限公司有權於申領及獲得佔用許可後合法租賃或使用該物業；
 - (v) 該物業的使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連聖安房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
 - (vi) 大連聖躍房地產開發有限公司確認，土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (10) 根據貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份及商用部份的價格分別約每平方米人民幣11,600元及人民幣15,000元，停車位部份每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,600元至人民幣11,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣130,000元至人民幣180,000元。吾等所假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、交通、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
21. 中國四川省都江堰市青城山鎮上善栖持作銷售部份	<p>該物業包括若干多層住宅樓，約於2011年竣工。</p> <p>該物業位於懷中路以東，臨近中國知名的自然風景區青城山。</p> <p>周邊開發項目主要包括洋房、低層住宅及酒店，如青城365宅院及青城(豪生)國際酒店。</p> <p>該物業距連接成都的高鐵站約2.5公里。</p> <p>該物業的總建築面積約9,307平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2075年9月26日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 107,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 107,000,000元)</p>

附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約817.30平方米的部份物業已預售，總代價為人民幣9,810,651元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據都江堰市人民政府發出的日期為2005年11月17日的國有土地使用證書第DGY(2005)07781號，地盤面積約151,561.90平方米的物業土地使用權已歸屬四川億興發展置業有限公司名下。
- 部份物業已獲都江堰市房屋局發出的房屋所有權證，詳情如下：

證書編號	樓幢編號	總建築面積 (平方米)
0380423	32	2,333.7
0380432	36	1,722.84
0380431	37	2,333.7
0380428	38	1,722.84
0380425	39	1,722.84
0420827	40	1,722.78
0420825	41	1,722.78
0420826	42	2,895.35
0420824	46	495.5
0420823	47	495.5
0420822	48	495.5
總計		17,663.33

- 根據都江堰市規劃管理局發出的日期為2005年10月8日的建設用地規劃許可證第(2005)64號，淨面積約227.3畝的物業建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據都江堰市規劃管理局發出的日期為2008年3月3日的建設工程規劃許可證第510181200831007號，總建築面積為41,942.91平方米(包括地庫1,128平方米)的物業建築工程符合規定並已獲批准。

- (6) 根據都江堰市建設局發出的日期為2008年4月23日的建築工程施工許可證第510181200804230101號，總建築面積為41,942.91平方米的物業已獲許可建造。
- (7) 根據都江堰市房屋局發出的預售許可，該物業獲許可預售。

證書編號	樓幢編號	用途	總建築面積 (平方米)
859	1-14,25	住宅	18,030.89
910	15,18,19,20,24	住宅	8,597.02
886	16-17	住宅	3,946.22
949	21,22,23	住宅	1,319.46
971	26-30,35	住宅	5,732.99
1005	31,32,36-39	住宅	11,559.20
992	33-34,59-63	商用／住宅	2,895.49
1032	55-58	商用	2,351.94
1077	40-54,64	住宅／輔房	22,471.82
總計			76,905.03

- (8) 根據都江堰市建設局發出的竣工驗收備案表，該物業已竣工。

證書編號	樓幢編號	總建築面積 (平方米)
A08-2011-06	15-24	13,862.97
A08-2011-046	26-39	18,289.44
A08-2011-63	40-54,64	22,471.82
總計		54,624.23

- (9) 根據營業執照第510181000035346號，四川億興置業發展有限公司於2003年4月28日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 四川億興置業發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權證且為該物業的合法土地使用人及擁有人。四川億興置業發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述四川億興置業發展有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
 - (iii) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，四川億興置業發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；
 - (iv) 部份物業訂有按揭；及
 - (v) 貴公司確認，除上述按揭外，土地使用權及物業房屋所有權概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (11) 於估物業時，吾等假設住宅部份的價格每平方米約人民幣11,500元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣11,800元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整後的價格一致。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部份)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
營業執照	有

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
22. 中國北京市朝陽區白家莊北里3號樓北京君匯未出售單元	<p>該物業包括多處未出售住宅、零售空間及多層地庫停車位，於2012年竣工。</p> <p>該物業位於一條未命名公路以南，為東三環北路的西向支線，並將該物業自北與盈科中心分隔。</p> <p>周邊的開發項目包括酒店、商用樓及住宅開發項目，如兆龍大酒店、凱富酒店、恆安大廈、盈科中心、三里屯村、新三里屯及富力愛丁堡。</p> <p>該物業距工人體育場北路以南約80米。該物業位於公交路線及地鐵10號線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約19,022.18平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 505,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 35%權益： 人民幣 176,750,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>6,022.57</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>608.91</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>12,390.70</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>19,022.18</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	6,022.57	零售	608.91	地庫	12,390.70	總計：	19,022.18		
部份	建築面積 (平方米)												
住宅	6,022.57												
零售	608.91												
地庫	12,390.70												
總計：	19,022.18												
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途、地庫停車位及地庫辦公(物業管理處)用途及零售用途分別於2076年3月23日、2056年3月23日及2046年3月23日屆滿。</p>												

附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約1,947.03平方米的部份物業已同意出售，總代價為人民幣92,762,230元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據北京市朝陽區人民政府發出的日期為2009年7月13日的國有土地使用證書第(2009)0395號，地盤面積約14,123.43平方米的物業土地使用權已歸屬北京啟夏房地產開發有限公司名下。
- 根據北京市朝陽區房屋管理局發出的日期為2012年12月5日的房屋所有權證第1188346號，總建築面積約48,375.44平方米物業的房屋所有權已歸屬北京啟夏房地產開發有限公司名下，用作住宅、零售、停車位及其他用途。
- 根據營業執照第110000410286609號，北京啟夏房地產開發有限公司於2006年4月21日成立為一間有限公司，註冊資本為91,000,000美元。

(5) 根據中國法律意見，

- (i) 北京啟夏房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權證且為該物業的合法土地使用人。北京啟夏房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
- (ii) 北京啟夏房地產開發有限公司確認，土地使用權及該物業概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(7) 在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業及停車位的售價。當地物業的價格介乎每平方米約人民幣68,001元至人民幣90,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣559,000元至人民幣851,000元。吾等所假設的住宅部份價格(約人民幣73,784元)及停車位價格(每個人民幣824,000元)與相若項目經適當調整(包括便捷度、樓齡及維護情況、位置及環境以及其他相關因素)後的價格大體一致。

在進行估值時，吾等已參考相關可比租金，一層零售物業介乎每平方米人民幣360元至人民幣450元。該物業包括一間俱樂部會所及大量住宅單位。估值中就俱樂部會所採納的月租約每平方米人民幣374元，與相若項目經適當調整(包括用途、位置及環境、裝潢標準及外觀、大小以及其他相關因素)後的售價水平大體一致。

吾等的估值採納的資本化比率為6%，與該地區類似物業的市場慣例一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
23. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北黃泥川W2-A大連天地E06棟未出售單元	<p>該物業包括已於2012年竣工但未售出的洋房及住宅空間。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以西，緊鄰高新園區商務中心及實驗學校。</p> <p>E06地塊的開發項目主要包括住宅樓，如洋房及高層住宅區。</p> <p>該物業距市中心約22公里，地接旅順市區以西，自然環境良好。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約54,986.18平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 532,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 159,600,000元)</p>										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>19,533.52</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>4,280.66</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>31,172.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>54,986.18</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	洋房	19,533.52	住宅	4,280.66	地庫	31,172.00	總計	54,986.18		
部份	建築面積 (平方米)												
洋房	19,533.52												
住宅	4,280.66												
地庫	31,172.00												
總計	54,986.18												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年6月29日屆滿。												

附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約6,917.82平方米的部份物業已同意出售，總代價為人民幣105,288,800元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2010年7月8日的國有土地使用證書第GXYQGY(2010)D05046號，地盤面積約120,522.6平方米的物業土地使用權已歸屬大連軟件園中興開發有限公司名下。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年4月23日的建設用地規劃許可證第DZD210211201058896號，佔地面積約207,576.5平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年7月25日的建設工程規劃許可證第JZD210211201020011號，總建築面積為159,187平方米物業的建築工程符合建築施工規定且已獲批准。

- (5) 根據由大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份日期為2010年8月26日的建築工程施工許可證，總建築面積為159,187平方米開發項目的建築工程獲許可開發，詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
210230201008261401	68,186
210230201008261301	91,001
總計	159,187

- (6) 根據大連高新技術產業園區建設工程竣工驗收備案部門發出的日期為2012年9月6日的竣工驗收備案表第2012010號，總建築面積為158,325.24平方米的裙樓及地庫已竣工。

- (7) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的兩份預售許可證，大連軟件園中興開發有限公司獲許可預售總建築面積為104,002.48平方米物業的部份物業。

<u>證書編號</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>	<u>發出日期</u>
DGFYXZD20100015	45,966	2010年9月30日
DGFYXZD20100020	58,036.48	2010年12月10日
總計	104,002.48	

- (8) 根據房地產測量報告，有關物業用作住宅用途的建築面積為104,728.85平方米。

- (9) 根據營業執照第DXGSQFZ 2102311101644號副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業之土地使用權並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
竣工驗收備案表	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

- (12) 在對該物業進行估值時，吾等假設洋房部份及住宅部份的售價分別每平方米約人民幣24,300元及人民幣11,900元，停車位部份每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的洋房及住宅物業以及停車位的售價。洋房的價格介乎每平方米約人民幣19,500元至人民幣26,100元。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,500元至人民幣13,700元。停車位的價格介乎每個約人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
24. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北黃泥川大連天地W2-A C14地塊未出售單元	<p>該物業包括於2013年竣工但未售出的住宅物業。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以北，西部緊鄰金川路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，地接旅順市區以西，自然環境良好。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業的總建築面積約22,706.17平方米。</p>	截至估值日期，該物業為閒置。	<p>人民幣 37,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 11,100,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>205.17</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>22,501.00</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>22,706.17</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	住宅	205.17	地庫	22,501.00	總計：	22,706.17		
部份	建築面積 (平方米)										
住宅	205.17										
地庫	22,501.00										
總計：	22,706.17										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年6月29日屆滿。</p>										

附註：

- 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，建築面積約205.17平方米的部份物業已獲同意出售，總代價為人民幣1,991,000元。吾等已將該部份物業計入估值並將該款項列賬。
- 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2010年8月9日的國有土地使用證書第GXYQGY(2010)D05059號，地盤面積約19,450平方米的物業土地使用權已歸屬大連軟件園中興開發有限公司名下。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2010年4月23日的建設用地規劃許可證第DZD210211201058896號，佔地面積約207,576.5平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年5月5日的建設工程規劃許可證第JZD2102112011200020號，總建築面積為59,328.5平方米物業的建築工程符合建築施工規定且已獲批准。
- 根據由大連城鄉建設委員會發出的日期為2011年7月4日的建築工程施工許可證第210200201107040101號，總建築面積為59,328.5平方米開發項目的建築工程獲許可施工。
- 根據大連高新技術產業園區房產局發出的預售許可證，大連軟件園中興開發有限公司獲許可預售總建築面積為32,528.84平方米物業的部份物業。
- 根據房地產測量報告，該物業的建築面積為58,498.68平方米。
- 根據營業執照第DXGSQFZ 2102311101644號副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

(9) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業之土地使用權並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份的售價為每平方米約人民幣9,600元，停車位部份為每個人民幣150,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣11,500元至人民幣13,700元。停車位的價格介乎每個約人民幣130,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護情況、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
25. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉二期未出售單元	<p>該物業包括約於2013年竣工的東方聖克拉二期內的各個未出售住宅、零售及停車位單元</p> <p>該物業位於軟件園路北，東鄰北辰路西鄰紅嶺路及北鄰山峰。該物業周邊主要為學校、住宅、辦公樓及商業樓宇。</p> <p>該物業距軟件園路約200米。該物業位於公交路線沿線</p> <p>該物業的未出售總建築面積約83,782.14平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>40,156.52</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>3,006.22</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>40,619.4</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>83,782.14</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	40,156.52	零售	3,006.22	地庫	40,619.4	總計：	83,782.14	截至估值日期，該物業屬閒置。	人民幣881,000,000元 (貴集團應佔 100%權益：人民幣 881,000,000元)
部分	建築面積 (平方米)												
住宅	40,156.52												
零售	3,006.22												
地庫	40,619.4												
總計：	83,782.14												
	該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2079年9月9日屆滿。												

附註：

- (1) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約39,720.7平方米的部份該物業已獲同意出售，總代價為人民幣474,111,134元。吾等已將該部分包含在估值中且已計及該款項。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下，詳情如下：
- | 證書編號 | 佔地面積
(平方米) | 用途 | 到期日期 |
|--------------|---------------|----|-----------|
| (2010) 05061 | 68,533.80 | 住宅 | 2079年9月9日 |
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2009年10月28日的建設用地規劃許可證第210211200920575號，佔地面積約119,328.2平方米的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，開發項目的建築工程已獲許可規劃，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201120002	239,065	2010年1月28日

- (5) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建築工程施工許可證，該物業的總建築面積約239,065平方米。詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
210230201103141401	51,407.00	2011年3月14日
210230201103141501	137,315.00	2011年3月14日
210230201103141301	50,343.00	2011年3月14日

- (6) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的預售許可證，大連軟件園發展有限公司的部份物業獲許可預售，詳情如下：

許可證號	建築面積 (平方米)	發出日期
20110019	152,940.91	2011年9月16日

- (7) 根據大連高新技術產業園區建築工程竣工驗收部門發出的日期為2014年3月26日的竣工驗收備案表第2014005號，總建築面積為239,052.76平方米的物業已完成。

- (8) 根據營業執照第2102311101540號，大連軟件園發展有限公司為一間於2008年9月5日成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見，

(i) 大連軟件園發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。大連軟件園發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 上述大連軟件園發展有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被撤銷、修改及廢止。該公司有權遵照證書開發項目；

(iii) 根據貴公司的資料，在建開發項目部份撥作民防區，面積為7,769.4平方米。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園發展有限公司有權於申領及獲得佔用許可後租賃或合法使用該物業；

(iv) 該物業之國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及

(v) 大連軟件園發展有限公司確認，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

- (10) 根據貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (11) 在對該物業進行估值時，吾等假設住宅部份的售價為每平方米約人民幣17,000元、商業部份的售價為每平方米人民幣20,300元，停車位部份每個人民幣210,000元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每個約人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等所假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

第三類 — 貴集團於中國持有作自用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
26. 中國遼寧省大連市沙河口區東北路93號億達廣場4號樓多個單元	<p>該物業包括一座約於1999年竣工的11層辦公樓內地庫地庫、1至5層及7至11層的辦公樓座。</p> <p>該物業的總建築面積約17,981.34平方米。</p> <p>該物業東臨東北路，南臨民政街、西臨正仁街、北臨黃河路。</p> <p>開發項目周邊主要包括住宅及零售樓。該物業臨近中山公園，距大連市火車站約4公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途及商業用途分別於2068年8月25日及2038年8月25日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業 貴集團自用。	<p>人民幣 250,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 250,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2006年11月22日的國有土地使用證第DGY(2006)03110號，地盤面積約9,969.9平方米的億達廣場4號樓的土地使用權已歸屬大連億達房地產股份有限公司和大連富華房地產有限公司名下。
- (2) 根據大連市房地產登記發證中心發出的兩份房屋所有權證，總建築面積約17,981.34平方米物業的房屋所有權屬大連億達房地產股份有限公司，詳情如下：

證書編號	位置	建築面積(平方米)	用途	發出日期
DFQZSDZ2004600220	東北路93號	16,872.03	非住宅	2004年4月30日
DFQZSDZ2004600223	東北路93號	1,109.31	非住宅	2004年4月30日

- (3) 根據營業執照第DGSQFZ2102001103088號，大連億達房地產股份有限公司於1988年5月14日成立為一間法團公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連億達房地產股份有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權且為該物業的合法土地使用者及擁有人；
 - (ii) 部份物業訂有按揭；
 - (iii) 大連億達房地產股份有限公司有權於土地使用年期內(訂有按揭)佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業。
 - (iv) 貴公司確認，除上述按揭外，土地使用權及該物業房屋所有權概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有
房屋所有權證	有

(6) 在進行估值時，吾等已參考上述物業租金及其他相關可比租金，零售物業的價格介乎每平方米人民幣65元至人民幣75元。估值中採納的月租約為每平方米人民幣89元，與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護情況、大小、臨街、樓層以及其他相關因素)後的價格大體一致。

吾等的估值採納的資本化比率為5.0%，與該地區類似物業的市場慣例一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
27. 中國遼寧省大連市沙河口區數碼廣場1號大連軟件園8座持作自用的部份	<p>該物業包括設有地庫的五層高辦公樓部份，約於2004年竣工。</p> <p>該物業總建築面積約3,551.74平方米。</p> <p>該物業南臨五一路，西臨數碼廣場，北臨大連軟件園7號樓，西臨學生公寓第二期。</p> <p>周邊開發項目主要包括住宅及辦公樓，如大連軟件園其他辦公樓、E居項目，若干零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途於2050年11月30日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為 貴集團自用。	<p>人民幣 24,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 24,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連高新技術產業園區管理委員會發出的日期為2004年8月5日的國有土地使用證第(2004)12021號，地盤面積約3,330.1平方米物業的土地使用權已歸屬大連軟件園股份有限公司名下。
- (2) 根據大連高新技術產業園區房產局發出的日期為2005年3月3日的房屋所有權證第20050492號，總建築面積為9,012.74平方米(上述物業構成其一部份)的房屋所有權屬大連軟件園股份有限公司名下。
- (3) 根據營業執照第2102001100720號，大連軟件園股份有限公司於1995年6月20日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
 - (i) 該物業訂有按揭；
 - (ii) 大連軟件園股份有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園股份有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (iii) 上述大連軟件園股份有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。貴公司有權遵照證書開發項目；
 - (iv) 該項目的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於竣工驗收備案表發出後，大連軟件園股份有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
 - (v) 大連軟件園股份有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有
營業執照	有

(6) 吾等估值的主要假設如下：

<u>部份</u>	<u>月租金(每平方米或每個)</u>	<u>資本化比率</u>
辦公	人民幣71元	5%

在進行估值時，吾等已參考該物業租金以及相同地區其他類似物業的租金。主要辦公物業的月租金水平介乎每平方米約人民幣60元至人民幣69元。

吾等已收集並分析相關細分市場的回報率，結果顯示，辦公部份的收益率約5%。

吾等假設的上述市場租金與相若項目於作適當調整後一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

第四類 — 貴集團於中國持有的發展中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
28. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區破車溝A地塊安博谷辦公樓開發項目	<p>該物業包括約17,178.30平方米用地，在大連旅順南路軟件產業帶第二期有兩幢在建辦公樓（分別為7層及21層）。</p> <p>該物業地處旅順南路軟件產業帶，位於旅順南路以南，華鑫大廈以北及住宅大廈以南。</p> <p>該物業距大連火車站及大連周水子國際機場各約20公里。該物業位於公交線路沿線。</p> <p>根據 貴集團告知，該物業於竣工後的總建築面積約64,405.9平方米，包括下列各項。</p>	截至估值日期，該物業處於在建並預計於2014年5月竣工。	<p>無商業價值</p> <p>（貴集團應佔100%權益：無商業價值）</p> <p>（見附註1）</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規畫 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公</td> <td>47,721.9</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>16,684.0</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>64,405.9</td> </tr> </tbody> </table>	部份	規畫 建築面積 (平方米)	辦公	47,721.9	地庫	16,684.0	總計	64,405.9		
部份	規畫 建築面積 (平方米)										
辦公	47,721.9										
地庫	16,684.0										
總計	64,405.9										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途於2060年8月30日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值（稱作投資價值）定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣417,000,000元（貴集團應佔100%權益：人民幣417,000,000元）。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2011年4月29日的國有土地使用證第201105023號，地盤面積約17,178.30平方米物業的土地使用權已歸屬大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司名下。
- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於2010年12月21日發出的建設用地規劃許可證第210211201020037號，佔地面積為17,178.30平方米的建築地盤符合城市規劃規定。

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局於2011年5月26日發出的建設工程規劃許可證第2102112011200021號，總建築面積為65,259平方米物業的建築工程符合建築施工規定且已獲批准。
- (5) 根據安博谷事前調查報告第2013005號，辦公用途物業的總建築面積為47,721.90平方米。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至2014年3月31日的已支出建築成本約人民幣124,000,000元。預計總建築成本約人民幣231,000,000元。於按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準進行估值過程中，吾等已計及相關成本。
- (7) 按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準，該物業於2014年3月31日竣工時的價值約為人民幣579,000,000元。
- (8) 根據營業執照第DXGSQFZ2102311101950號，大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司於2011年6月29日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人。大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用及開發該處土地以作自用。該物業可租賃予軟件園的入駐企業，並於竣工後外包。根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制規限。然而，根據 貴公司告知，已就該獲授予土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司已向當地政府申請撤銷相關租賃限制，並已於2014年3月21日獲得批准；
- (ii) 上述大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司的在建項目已經相關政府部門依法批准且不會被廢止、修訂及廢除。該公司有權遵照證書開發項目；
- (iii) 根據 貴公司的資料，在建開發項目部份撥作民防區，面積為3,893平方米。大連市民防設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦查驗及大連市政府同意，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司有權於申領及獲得佔用許可後租賃或合法使用該物業；
- (iv) 該物業的國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證均已獲得。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面應無法律障礙；
- (v) 該物業訂有按揭；及
- (vi) 大連軟件園恆瑞房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目概不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 房地產測量報告 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

- (11) 該物業截至估值日期處於在建。在物業竣工後按上文附註(1)所述按 貴集團之投資價值(非市值)基準進行估值時，吾等已參考相若租金資料，辦公室租金介乎每平方米人民幣60元至人民幣69元。吾等估值所採納的月度復歸租金約每平方米人民幣63元，與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、樓齡及維護情況、裝潢標準及外觀、樓層及其他相關因素)後的價格大體一致。

經適當調整後，吾等於估值時採納的資本化比率為5%，與該地區類似物業的慣例一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值										
29. 位於中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路北梁家北溝的信息谷辦公樓開發項目第一期	<p>該物業包括一幅面積為約46,934平方米的地盤，將於其上興建商務大樓。</p> <p>該物業位於高新技術產業園區。該物業南鄰旅順南路，北鄰信息谷二期空地。</p> <p>於竣工後，該物業將開發為辦公項目，包括辦公室、零售商舖及停車位。總建築規劃面積為約86,879.44平方米。</p> <p>誠如 貴集團所建議，開發計劃概要詳情如下：</p> <table border="1" data-bbox="459 761 865 995"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>66,207.73</td> </tr> <tr> <td>零售商舖</td> <td>1,838.07</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>18,833.64</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>86,879.44</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	66,207.73	零售商舖	1,838.07	地庫	18,833.64	總計	86,879.44	於估值日期，該物業在建且計劃於2014年竣工。	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團應佔100%權益：無商業價值)</p> <p>(見附註1)</p>
部份	建築面積 (平方米)												
辦公室	66,207.73												
零售商舖	1,838.07												
地庫	18,833.64												
總計	86,879.44												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及設計用途，於2060年8月30日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售、租賃及轉讓限制。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣639,000,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣639,000,000元)。

- (2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2011年1月21日的國有土地使用證第GXYQ(2011)05004號，地盤面積約46,934平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達信息諮詢有限公司名下。
- (3) 根據大連市規劃局發出的日期為2010年11月30日的建設用地規劃許可證第DZD210211201020031號，大連億達信息諮詢有限公司獲許開發位於高新技術產業園區旅順南路北梁家北溝的一幅地盤，總佔地面積為145,112.8平方米。

- (4) 根據大連市規劃局發出的建設用地規劃許可證，該物業已獲同意開發，建設規模為建築面積86,879.44平方米。
- (5) 根據大連市規劃局發出的建築工程施工許可證，該物業的建設工程開發已獲批准。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日該物業的已支付建設成本為約人民幣259,482,120元。預計總建設成本為約人民幣336,658,067元。於按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準進行估值過程中，吾等已計及相關成本。
- (7) 按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準，於竣工時該物業，截至2014年3月31日的價值約為人民幣834,000,000元。
- (8) 根據營業執照第DXGSQF210231110195號，大連億達資訊諮詢有限公司於2010年4月6日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 大連億達資訊諮詢有限公司已取得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用人。大連億達資訊諮詢有限公司有權於土地使用期限內為自用而佔有、使用及開發該土地，惟禁止出售、租賃及轉讓土地使用權的分層業權且禁止變更用途。根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制。如 貴公司告知，已就授出土地之土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司已向地方政府申請撤銷相關租賃限制，並已於2014年3月21日獲得相關批准；
- (ii) 上述大連億達資訊諮詢有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發項目；
- (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為4,166平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連億達資訊諮詢有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
- (iv) 該物業已獲授國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。發出該物業建築工程竣工驗收備案證書後，大連億達資訊諮詢有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙。
- (v) 經大連億達資訊諮詢有限公司確認，該物業已抵押予中國進出口銀行。除上述按揭外，該物業不受任何擔保、抵押、止贖、其他權利限制或強制收購所限。
- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 國有土地使用證 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

(11) 吾等的估值的主要假設如下：

<u>部份</u>	<u>復歸月租 (每平方米或每車位)</u>	<u>資本化率</u>
辦公室	人民幣62元	5%
零售商舖	人民幣61元	5%
停車位	人民幣368元	3.5%

於吾等按附註(1)所述 貴集團之投資價值(非市值)基準對該物業進行估值時，吾等已參考所述物業及同區內其他類似物業的租金。主要辦公室物業的租金介乎每平方米人民幣60元至人民幣69元，主要零售物業的租金介乎每平方米約人民幣105元至人民幣136元及主要停車位月租為每車位約人民幣300元至人民幣390元。

吾等假設的上述租金與相若物業在經調整後的租金一致。經考慮所分析的收益率並經適當調整後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值								
30. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園J、H及I座	<p>該物業包括三幅地盤，總面積為約109,461.1平方米，將於其上興建三座商業樓宇。</p> <p>該物業包括位於大連科技城核心區商務園。該物業東鄰規劃道路、西鄰規劃道路、北鄰地塊G、南鄰地塊L及地塊M</p> <p>於竣工後，該物業將開發為辦公項目包括辦公室及停車位，總建築面積為約222,810平方米。</p> <p>誠如 貴集團建議，開發計劃詳情概要如下：</p>	於估值日期，該物業在建且計劃於2014年竣工。	<p>人民幣 1,162,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,162,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>148,230</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>74,580</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>222,810</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	148,230	地庫	74,580	總計	222,810		
部份	建築面積 (平方米)										
辦公室	148,230										
地庫	74,580										
總計	222,810										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途，分別於2060年11月21日及2060年10月31日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的國有土地使用證，總地盤面積為約109,461.1平方米的該物業土地使用權已歸屬大連科技城欣同開發有限公司、大連科技城昌得開發有限公司及大連科技城欣原開發有限公司名下。所述證書詳情如下：

證書編號	用途	擁有人	土地 使用期限	發出日期	佔地面積 (平方米)
DGGY (2011) 40004	科學及教育	大連科技城欣同開發有限公司	50年 於2060年 11月21日屆滿	2011年 1月10日	37,044.9
DGGY (2011) 40003	科學及教育	大連科技城昌得開發有限公司	50年 於2060年 11月21日屆滿	2011年 1月10日	36,950.8
DGGY (2010) 40027	科學及教育	大連科技城欣原開發有限公司	50年 於2060年 10月31日屆滿	2010年 11月18日	35,465.4

(2) 根據大連市規劃局發出的建設用地規劃許可證詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
DZD210211201110024	37,044.9	2010年12月2日
DZD210211201110025	36,950.8	2010年12月6日
DZD210211201010021	35,465.4	2010年10月28日

(3) 根據大連市規劃局發出的建設工程規劃許可證，該物業已獲同意按建築規模為建築面積222,810平方米開發，詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
JZD210211201010030	73,810	2010年12月2日
JZD210211201010024	74,500	2012年6月13日
JZD210211201210025	74,500	2012年6月13日

(4) 根據大連市規劃局發出建築工程施工許可證，該物業已獲同意開始施工。詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
21023201103210101	73,810	2011年2月21日
210200201107231301	74,500	2011年7月23日
210200201107231201	74,500	2011年7月23日

(5) 根據貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，該物業的已支付建設成本為約人民幣580,503,013元。估計總建設成本為約人民幣1,058,430,000元。於估值過程中，吾等已計及該等成本。

(6) 截至2014年3月31日，該物業竣工後市值為約人民幣1,947,000,000元。

(7) 營業執照副本詳情如下：

名稱	營業執照編號	註冊資本	發出日期
大連科技城欣同開發有限公司	DGSQF2102001110022	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城昌得開發有限公司	DGSQF2102001110025	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城欣原開發有限公司	DGSQF2102001110023	人民幣10,000,000元	2010年6月25日

(8) 根據中國法律意見，

- (i) 該物業的擁有人已獲該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用人。擁有人有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃及以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金及土地成本；
- (ii) 上述在建項目已獲相關政府部門合法審批且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iii) 根據貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區31,495.6平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連科技城欣同開發有限公司、大連科技城昌得開發有限公司及大連科技城欣原開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。

- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出建築工程竣工驗收備案證書後，擁有人有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙。
- (v) 經大連科技城欣開發有限公司、大連科技城昌得開發有限公司及大連科技城欣原開發有限公司確認，J座已按揭予中國進出口銀行，H座及I座已按揭予中國工商銀行大連甘井子分行。除上述按揭外，土地使用權及在建物業不受任何擔保、抵押、止贖、其他權利限制或強制收購所限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

- (10) 吾等的估值主要假設如下：

部份	市場月租 (每平方米或每車位)	資本化率
辦公室	人民幣63-64元	5%
停車位	人民幣368元	3.5%

吾等於物業竣工時對其進行估值時，吾等已參考所述物業及同區域其他物業的租金。主要辦公室物業的租金介乎每平方米人民幣60-69元及主要停車位租金介乎每車位約人民幣300-390元。

上述吾等所假設的租金與經調整後可資比較項目租金一致。考慮到經分析利潤，所採用的資本化率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值																				
31. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園蝶園及公共租賃房項目	<p>蝶園包括一幅面積為約82,640.90平方米的地盤，正於其上興建配備零售設施的住宅發展項目。</p> <p>公租房項目包括一幅面積為約21,285.20平方米地盤，正於其上興建配備零售設施的住宅發展項目。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區中心。該物業東鄰規劃興建道路，南鄰金虹東路、西鄰溝渠、北鄰空地。</p> <p>該物業距火車站約19公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後該物業的總建築面積將約344,100平方米，包括下列各項：</p> <p>蝶園：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,280</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>120,500</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>127,720</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>254,500</td> </tr> </tbody> </table> <p>公租房項目：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>3,900</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>58,900</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>26,800</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>89,600</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2082年12月30日屆滿。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	6,280	住宅	120,500	地庫	127,720	總計	254,500	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	3,900	住宅	58,900	地庫	26,800	總計	89,600	<p>於估值日期，蝶園在建項目計劃於2016年第三季竣工。</p> <p>公租房在建，且預計於2014年第4季竣工。</p>	<p>人民幣 1,147,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,147,000,000元)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	6,280																						
住宅	120,500																						
地庫	127,720																						
總計	254,500																						
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	3,900																						
住宅	58,900																						
地庫	26,800																						
總計	89,600																						

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連聖躍房地產開發有限公司。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積(平方米)	發出日期
(2013) 40012	住宅	82,640.90	2013年5月29日
(2013) 40013	住宅	21,285.20	2013年5月29日

- (2) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2013年3月26日的建設用地規劃許可證第210211201310003號，佔地面積約111,111.0平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 大連市甘井子區規劃局發出的建設工程規劃許可證詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210211201310017	2013年7月5日	143,554.03
210211201310013	2013年4月27日	89,600
210211201310031	2013年11月19日	110,945.97
總計		344,100

- (4) 根據大連市城鄉建設委員會發出的4份建築工程施工許可證，該物業的總建築面積為約344,100.00平方米。詳情如下：

證書編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210200201306200901	2013年6月20日	89,600
210200201308160901	2013年8月16日	143,554.03
210200201401290701	2014年1月29日	52,584.44
210200201401290801	2014年1月29日	58,361.53
總計		344,100.00

- (5) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積為約25,925.50平方米的蝶園之一部份已獲准出售，總代價為人民幣333,916,103元。吾等已將該部分計入估值中且已計及該款項。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，該物業已支付建築成本為約人民幣301,402,226元。估計總建設成本為約人民幣1,124,890,000元。於吾等的估值中，吾等已計及該等開支。
- (7) 截至2014年3月31日，該物業竣工後市值為約人民幣2,061,000,000元。
- (8) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 大連聖躍房地產開發有限公司已獲土地使用權並為該物業的合法使用人，大連聖躍房地產開發有限公司在遵守有關抵押合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 該物業附有按揭；
 - (iii) 上述大連聖躍房地產開發有限公司在建物業已獲相關政府部門的合法審批，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業。
 - (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為7,825平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連聖躍房地產開發有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃及使用該物業；
 - (v) 該物業已獲授國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連聖躍房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。就獲得合法房屋所有權方面應無法律障礙；及
 - (vi) 經大連聖躍房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述物業不受任何擔保、抵押、止贖、其他權利限制或強制收購所限。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(11) 於物業竣工時對其進行估值時，吾等已假設住宅部份介乎每平方米人民幣10,500元至人民幣12,600元，商業部份介乎每平方米人民幣15,000元至人民幣16,000元及停車位部份每車位介乎人民幣150,000元至人民幣160,000元。

於物業竣工時對其進行估值時，吾等已參考同區內與該物業特點相近的住宅於商業物業及停車位的售價。住宅物業售價介乎每平方米人民幣9,800元至人民幣11,500元之間。商業物業介乎每平方米人民幣16,000元至每平方米33,000元之間。停車位售價介乎每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元之間。吾等所假設的單位售價與相若物業經過適當調整(包括位置、便捷度、交通、維護標準、面積、樓層高度及其他相關因素)後的售價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值												
32. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第五期	<p>該物業包括面積約62,509.5平方米的地盤，將於其上興建附有零售設施的住宅開發項目。</p> <p>該物業位於甘井子區政府西。該物業東鄰佳林街、南鄰弘遠路、西鄰張前路及北鄰虹霞路。</p> <p>鄰近開發項目主要包括國民院子、橄欖季、易和嶺秀濱城住宅區，零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距火車站約14公里，位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團建議，於竣工後，該物業的總建築面積將為約159,515.47平方米，包括：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售商舖</td> <td>25,645.3</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>70,768.87</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>13,100.00</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>50,001.30</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>159,515.47</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，於2074年11月17日及2044年11月17日屆滿，分別作住宅用途及商務用途。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售商舖	25,645.3	住宅	70,768.87	公寓	13,100.00	地庫	50,001.30	總計	159,515.47	於估值日期，物業在建且計劃於2014年6月竣工。	<p>人民幣 1,190,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,190,000,000元)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)														
零售商舖	25,645.3														
住宅	70,768.87														
公寓	13,100.00														
地庫	50,001.30														
總計	159,515.47														

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的兩份國有土地使用證，大連億達美加房地產開發有限公司已獲該物業的土地使用權，總地盤面積為62,509.5平方米。詳情如下：

證書編號	用途	佔地面積(平方米)	發出日期
(2013) 04058	住宅	40,905.1	2013年10月28日
(2013) 04059	商業	21,604.4	2013年10月25日

- (2) 根據大連市規劃局發出的日期為2007年2月13日的建設用地規劃許可證第(2007)0021號，大連億達美加房地產開發有限公司獲許開發位於大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村的一幅地盤，總地盤面積為462,200平方米(A1區38,600平方米；A2區56,300平方米；A3區99,200平方米；A4區91,700平方米；A5區69,200平方米；B1區23,700平方米；B3區28,000平方米；B4區36,600平方米；B5區28,900平方米)。

- (3) 根據大連市規劃局發出的日期為2012年9月21日的建設工程規劃許可證第210211201200056號，該物業A1區獲許開發的總建築面積為約106,370平方米。
- (4) 根據大連市城鄉建設委員會發出的日期為2011年5月31日的建築工程施工許可證第210201201105310101號，該開發項目A1區獲許施工的總建築面積為106,370平方米。
- (5) 根據大連市國土資源和房屋局發出的2份商品房預售許可證，總建築面積112,770平方米的11個單元(包括住宅單元及零售)獲許可預售：

許可證號	發出日期	獲許可預售面積 (平方米)
20130030	2013年6月26日	73,970
20130075	2013年10月8日	38,800
總計		112,770

- (6) 根據第五郡第五期的大連房產測繪成果報告書，該物業的建築面積為108,355.5平方米，包括人民防空區域20,866.8平方米。
- (7) 根據 貴集團提供的資料，截至2014年3月31日，總建築面積為約19,000平方米的該物業的一部份獲同意出售，總代價為人民幣368,233,802元。吾等已將該部份計入估值及計及該等成本。
- (8) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日，該物業已支付建設成本為約人民幣91,606,824元。估計總建設成本為約人民幣248,610,000元。於吾等估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (9) 截至2014年3月31日，該物業於竣工後的市值為約人民幣1,546,000,000元。
- (10) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
- (11) 根據中國法律意見，
- (i) 上述大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權並為該物業的合法土地使用人。在遵守相關按揭合同的前提下，大連億達美加房地產開發有限公司有權於土地使用期限內佔用、使用租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。
 - (ii) 該物業的一部份附有抵押；
 - (iii) 上述大連億達美加房地產開發有限公司在建項目已獲有關政府部份合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
 - (iv) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為22,266平方米。據大連市人民防空設施管理規定，人民防空設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭和拆除。大連億達美加房地產開發有限公司有權於申請及獲得使用許可證後依法租賃及使用該物業。
 - (v) 根據預售許可證，大連億達美加房地產開發有限公司有權於特定範圍內預售該住宅部份。
 - (vi) 該物業已獲授得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出建築工程竣工驗收備案證書後，大連億達美加房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
 - (vii) 誠如大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(12) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
房地產測量報告	有
營業執照	有

(13) 於該物業竣工時對其進行估值時，吾等已假設住宅部份為每平方米人民幣16,000元、公寓部份為每平方米人民幣13,800元、商業部份為每平方米介乎人民幣16,500元至人民幣18,000及停車場部份每車位人民幣180,000元。

於該物業竣工時對其進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅、公寓及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣17,000元至人民幣21,000元。公寓的價格介乎每平方米約人民幣13,000元至人民幣14,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣16,000元至33,000元。停車位的價格介乎每車位人民幣130,000元至人民幣180,000元。

吾等所假設的單位售價與相若物業(包括位置、便捷度、交通、維護標準、大小、樓層高度及其他相關因素)經過適當調整後的售價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值																				
33. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園晴灣及馥園第二期	<p>晴灣包括一幅面積約為43,741.90平方米的地盤，其上正在興建住宅開發項目。</p> <p>馥園第二期包括一幅面積約為16,606.70平方米的地盤，其上正在興建住宅開發項目。</p> <p>該物業西鄰辛水路、北鄰已規劃道路、南鄰大東溝三期項目及東鄰已規劃道路。</p> <p>該物業位於大連科技城中心商務園中心，其將成為大連科技創新基地。距大連火車站約30-40分鐘車程。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團建議，於竣工後，該物業總建築面積將約231,333平方米，包括以下：</p> <p>晴灣：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>12,100</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>125,201</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>29,892</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>167,193</td> </tr> </tbody> </table> <p>馥園第二期：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,750</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>32,308</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>27,082</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>64,140</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2080年11月21日屆滿及作商業用途於2050年11月21日屆滿。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	12,100	住宅	125,201	地庫	29,892	總計：	167,193	部份	規劃 建築面積 (平方米)	零售	4,750	住宅	32,308	地庫	27,082	總計：	64,140	<p>於估值日期，晴灣處於正在施工中，並計劃於2015年竣工。</p> <p>於估值日期，馥園第二期處於正在施工中，並計劃於2014年竣工。</p>	<p>人民幣 1,456,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 1,456,000,000元)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	12,100																						
住宅	125,201																						
地庫	29,892																						
總計：	167,193																						
部份	規劃 建築面積 (平方米)																						
零售	4,750																						
住宅	32,308																						
地庫	27,082																						
總計：	64,140																						

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的2份國有土地使用證，地盤面積約43,741.90平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連聖安房地產開發有限公司名下及地盤面積約16,606.70平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連聖仁房地產開發有限公司名下。

公司	證書編號	地盤面積 (平方米)	用途
大連聖安房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40030	43,741.90	住宅
大連聖仁房地產開發有限公司	DGGY (2010) 40013	16,606.70	住宅

- (2) 根據大連市甘井子區規劃局發出的日期為2010年12月7日的建設用地規劃許可證第JZ210211201010029號及JZ210211201010028號，面積約為303,518.6平方米的建設地盤符合城市規劃規定。
- (3) 根據大連市甘井子區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證第JZ210211201110030號，該物業中總建築面積為334,676平方米的建設工程符合工程規定並已獲批准。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
JZ210211201110030	253,145	2011年8月22日
JZ210211201110031	81,531	2011年8月22日

- (4) 根據大連市城鄉建設委員會發出的兩份建築工程施工許可證第210200201109161101號及210200201109161201號，開發項目的建設工程獲許可動工，總建築面積為248,724平方米。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210200201109161201	167,193	2011年9月16日
210200201109161101	81,531	2011年9月16日

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局發出的三份預售許可證，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司分別獲許可預售總建築面積分別為183,918平方米及37,058平方米的部分物業。

許可證編號	建築面積 (平方米)	發出日期
DFYXZ20120102	110,235	2012年11月26日
DFYXZ20120021	73,683	2012年4月19日
DFYXZ20130025	37,058	2013年5月21日

- (6) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，晴灣及馥園二期總建築面積分別約為37,423.23平方米及24,152.80平方米的部分物業已獲同意出售，總代價分別為人民幣424,121,592元及人民幣278,391,946元。吾等已於估值中計入相關部分並已計入相關款項。

- (7) 根據貴公司提供的資料，該物業於2014年3月31日的已支銷建築成本約為人民幣642,722,433元。估計總建築成本約為人民幣957,810,000元。吾等已於估值中計入該等成本。

- (8) 於2014年3月31日，該物業於竣工時的市值約為人民幣2,216,000,000元。

- (9) 根據營業執照第QHLDZZD019587號，大連聖安房地產開發有限公司於2010年10月8日成立一間有限公司，註冊資本為人民幣563,000,000元。

根據營業執照第QHLDZZD019588號，大連聖仁房地產開發有限公司於2010年10月8日成立一間有限公司，註冊資本為人民幣257,700,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權於土地

- 使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司上述在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iii) 大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權根據預售許可證預售該等樓宇；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出該物業的建築工程竣工驗收備案證書後，大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；
- (v) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為12,077平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
- (vi) 部分物業附有按揭；及
- (vii) 經大連聖安房地產開發有限公司及大連聖仁房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

(12) 就物業於竣工時進行之估值時，吾等假設高層住宅部分為約每平方米人民幣11,550元、多層住宅部分為約每平方米人民幣14,550元、零售部分為約每平方米人民幣16,000元及停車位部分每車位人民幣135,000元。

吾等就物業於竣工時進行之估值時，吾等已參考同區內與該物業相若的住宅物業、商舖及停車位的售價。高層住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣9,500元至人民幣13,000元。多層住宅物業的價格介乎約每平方米人民幣11,500元至人民幣14,000元。零售物業的價格介乎約每平方米人民幣16,000元至人民幣33,000元。停車位的價格介乎每車位約人民幣110,000元至人民幣160,000元。吾等假設的單位價格與相約項目經適當調整(包括位置、便捷度、樓齡、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
34. 中國四川省都江堰市幸福鎮觀鳳村4及5組上善栖	<p>該物業包括面積為約40,292.81平方米的一幅地盤。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業建議開發為總規劃建築面積為約119,782.65平方米的綜合住宅及商業開發項目。</p>	於估值日期，該物業為待開發空地	<p>人民幣179,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益 人民幣179,000,000元)</p>
	規劃		
	建築面積		
	部份	(平方米)	
	住宅	49,856.58	
	商業	34,467.63	
	地庫	35,458.44	
	總計	119,782.65	
	<p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2083年1月18日屆滿，商業用途於2053年1月18日屆滿。</p>		

附註：

- (1) 根據都江堰市國土資源局發出的日期為2013年4月9日的國有土地使用證第(2013)2434號，地盤面積為約40,292.81平方米的該物業的土地使用權已歸屬四川億興置業發展有限公司名下。
- (2) 根據都江堰市規劃管理局發出的建設工程規劃許可證第510181201331031號，建築面積為約119,782.65平方米的該建築工程符合建築工程的規定並獲得批准。
- (3) 根據都江堰市規劃管理局發出的日期為2013年5月6日的建設用地規劃許可證第510181201321011號，面積約40,292.81平方米的建設用地符合城市規劃規定。
- (4) 根據都江堰市城鄉建設局發出的日期為2014年1月7日的建築工程施工許可證第510181201401070101號，該開發項目的建設工程獲許可動工建設，總建築面積為119,782.65平方米。
- (5) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2014年3月31日的已支銷建築成本約為人民幣40,590,000元。估計總建築成本約為388,360,000元。吾等已於估值中計入該等成本。
- (6) 於2014年3月31日，該物業於竣工時的市值約為人民幣781,000,000元。
- (7) 根據營業執照第510181000035346號，四川億興置業發展有限公司於2003年4月28日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元。
- (8) 根據中國法律意見，
 - (i) 四川億興置業發展有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者。四川億興置業發展有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

- (ii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積少於17,410平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國有資產，未經人防辦審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。四川億興置業發展有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
- (iii) 四川億興置業發展有限公司在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
- (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出建築工程竣工驗收備案證書後，四川億興置業發展有限公司有權申領房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
- (v) 部分物業訂有按揭；及
- (vi) 經四川億興置業發展有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設工程規劃許可證	有
營業執照	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有

- (10) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅用地為每平方米約1,561元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相若的土地的售價。相若物業的價格介乎每平方米人民幣1,191元至1,828元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、地積比率及其他相關因素)後價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
35. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區廟嶺村紅嶺路東方聖克拉第三期	<p>該物業包括面積約38,013.2平方米的地盤，並正於其上興建設有零售設施的住宅物業。</p> <p>該物業位於軟件園路北，東鄰北辰路，西鄰紅凌路及北鄰山區。該物業主要被學校、住宅、辦公室及商用辦公樓環繞。</p> <p>該物業相距軟件園路約200米。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工時，該物業總建築面積約243,391平方米，包括以下各項：</p>	於估值日期，該物業處於在建中，並預計將於2015年竣工。	<p>人民幣 1,404,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,404,000,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>19,524.08</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>133,595.19</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>8,291.73</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>81,980.00</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>243,391.00</td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	零售	19,524.08	住宅	133,595.19	其他	8,291.73	地庫	81,980.00	小計：	243,391.00		
用途	規劃 建築面積 (平方米)														
零售	19,524.08														
住宅	133,595.19														
其他	8,291.73														
地庫	81,980.00														
小計：	243,391.00														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2083年1月30日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新區分局發出的國有土地使用證，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園發展有限公司名下。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	用途	發出日期	屆滿日期
(2013) 05004	38,013.2	住宅	2013年1月24日	2083年1月30日

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃局發出的建設用地規劃許可證，佔地面積約38,013.2平方米的建築地盤符合城市規劃的規定。詳情如下：

證書編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
210211201220033	38,013.2	2012年12月11日

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的建設工程規劃許可證，建築面積為243,391平方米的建設工程符合建設工程規定，且已獲批准。詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210211201320006	243,391	2013年3月20日

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，建設工程已獲准開工，詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210230201304070801	105,026	2013年4月07日
210230201304070901	138,365	2013年4月07日
小計：	243,391	

- (5) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2013年8月5日的預售許可證第20130019號，大連軟件園發展有限公司獲准預售建築面積為153,119.27平方米的部分物業。
- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約30,156平方米的部分物業已獲同意出售，總代價人民幣412,156,000元。吾等已將有關部分計入吾等的估值，並計及有關金額。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業的已支出建設成本約人民幣354,500,000元。估計總建設成本約人民幣917,000,000元。在吾等的估值過程中，吾等已計及有關成本。
- (8) 於2014年3月31日，物業於竣工時的市值為約人民幣2,763,000,000元。
- (9) 根據營業執照2102311101540號，大連軟件園發展有限公司於2008年9月5日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣200,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園發展有限公司已取得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園發展有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，且根據相關按揭合約，毋須補繳任何出讓金或土地成本的按揭；
 - (ii) 上述大連軟件園發展有限公司的在建項目已獲相關政府部門合法批准，且尚未被撤銷、修訂及廢除。該公司有權根據證書開發該項目；
 - (iii) 根據 貴公司資料，在建項目部份撥作人民防空區，面積為6,175平方米。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國家財產，未經人民防空辦公室審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園發展有限公司於申請及獲得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業。
 - (iv) 該物業部分訂有按揭；
 - (v) 大連軟件園發展有限公司有權於預售許可證規定的預售限制內預售在建物業；
 - (vi) 該物業已取得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連軟件園發展有限公司有權申請房屋所有權證。獲取房屋所有權不應有法律妨礙；及
 - (vii) 誠如大連軟件園發展有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購所規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

(12) 就物業進行估值時，吾等假設住宅部分為約每平方米人民幣15,000元、商業部分為每平方米人民幣22,200元及停車位部分為每車位人民幣204,000元。

吾等就物業於竣工時進行之估值時，吾等已參考同區內與該物業特點相若的住宅及商用物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米人民幣13,000元至人民幣16,500元。商用物業的價格介乎每平方米人民幣20,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每車位人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經作出適當調整(包括位置、樓齡、維護標準、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
36. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區旅順南路梁家南溝普羅旺斯世通谷	<p>該物業包括佔地面積約160,552.2平方米之地盤，其上建有零售設施的住宅物業正進行施工。</p> <p>該物業位於高新技術產業園區。該物業位於旅順南路南側，其南、東及西方向被山環繞。附近開發項目主要包括住宅項目，如Oak Manor及 Noble Coastal Garden。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工時，該物業總建築面積約299,769.5平方米，包括以下各項：</p>	於估值日期，該物業正在施工中，並預計將於2014年竣工。	<p>人民幣 2,198,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 59.5%權益： 人民幣 1,307,810,000元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>4,966.44</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>211,801.40</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>6,669.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>76,332.58</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>299,769.50</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	零售	4,966.44	住宅	211,801.40	其他	6,669.08	地庫	76,332.58	總計	299,769.50		
部分	建築面積 (平方米)														
零售	4,966.44														
住宅	211,801.40														
其他	6,669.08														
地庫	76,332.58														
總計	299,769.50														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2080年8月14日屆滿。</p>														

附註：

- 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的國有土地所有權證第(2011)05024號，地盤面積160,552.2平方米的物業的土地使用權已歸屬大連軟件園世通開發有限公司名下，作住宅用途，直至2080年8月14日。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年4月12日的建設用地規劃許可證第2102112011200018號，面積為約160,552.2平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年6月13日的建設工程規劃許可證第2102112011200025號，總建築面積299,769.5平方米的物業獲准開發。
- 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的日期為2011年7月15日的建築工程施工許可證第210230201107150401號，總建築面積299,769.5平方米的建設工程已獲准動工。
- 根據預售許可證，物業的許可預售面積為109,724.50平方米，詳情如下：

證書編號	用途	建築面積 (平方米)
20130014	住宅	109,724.50

- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約16,263平方米的部分物業已獲同意出售，總代價為人民幣223,330,000元。吾等已將有關部分計入估值，並計及有關金額。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，物業建築成本約人民幣855,720,000元。估計總建築成本為約人民幣1,372,500,000元。於估值期間，吾等已計及有關成本。
- (8) 於2014年3月31日，該物業於竣工時的市值約人民幣3,452,000,000元。
- (9) 根據營業執照第019281號，大連軟件世通開發有限公司於2010年4月19日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣550,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連軟件園世通開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園世通開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述大連軟件園世通開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
 - (iii) 根據 貴公司資料，在建發展項目部份撥作人民防空區，面積為15,162平方米的民防面積。根據大連市人民防空設施管理規定，民防設施為國家財產，未經人民防空辦公室審核及大連市政府批准，不得轉讓、按揭及拆除。大連軟件園世通開發有限公司於申請及取得佔用許可證後有權租賃該物業或合法使用該物業；
 - (iv) 該物業附有按揭；
 - (v) 大連軟件園世通開發有限公司有權根據預售許可證在預售限制範圍內預售該物業；
 - (vi) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。在發出建設工程竣工驗收備案證書後，大連軟件園世通開發有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法樓宇所有權不應有法律障礙；及
 - (vii) 經大連軟件園世通開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目並未附有任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購。
- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

- (12) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分每平方米約人民幣14,100元至人民幣15,300元，商業物業部分每平方米人民幣18,500元及停車位部分每車位約人民幣210,000元。

就物業於竣工時進行之估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅及商業物業以及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣12,000元至人民幣16,500元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣20,000元至人民幣24,000元。停車位的價格介乎約每車位人民幣230,000元至人民幣250,000元。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、樓齡、維護標準、大小、便捷度、樓層及其他相關因素)後一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
37. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村文體中心	<p>該物業分兩期開發。</p> <p>該物業位於旅順口區法院東。該物業南鄰新城大街，東西北鄰規劃興建道路。</p> <p>周邊開發項目主要包括住宅項目及政府部門，如旅順口區政府及Sun Bordeaux。</p> <p>一期包括於2011年竣工的三層樓宇另加一層地下室，作文化及運動用途，建築面積為約11,156平方米。</p> <p>根據 貴公司提供的資料，二期規劃建築面積約16,958.7平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作文化及運動用途，於2059年11月19日屆滿。</p>	於估值日期，一期已竣工，而二期仍在施工。	<p>人民幣 136,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 136,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的國有土地使用證，總地盤面積約15,508平方米的物業的土地使用權已歸屬大連藍灣房地產有限公司名下。
- (2) 根據大連市旅順口房產局發出的日期為2012年6月18日的房屋所有權證第201203563號，總建築面積約9,631.73平方米的物業的使用權證已歸屬大連藍灣房地產有限公司。
- (3) 大連市旅順口區規劃局發出的日期為2009年11月24日的建設用地規劃許可證第210212200900055號，佔地面積為約15,508平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (4) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份日期分別為2009年12月18日及2013年2月19日的建設工程規劃許可證第210212200900062號及第210212201300013號，總建築面積28,114.7平方米的建築工程符合建築工程的規定，並已獲批准。
- (5) 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的兩份日期分別為2010年4月14日及2013年3月15日的建築工程施工許可證第210212201004140101號及第210212201303150101號，總建築面積21,817.9平方米的建築工程符合工程施工的規定，並已獲批准。
- (6) 根據大連市旅順口區建設工程竣工驗收部門發出的日期為2012年5月18日的竣工驗收備案表第2012-013號，總建築面積11,156平方米的項目已竣工。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業二期已支銷建築成本為約人民幣11,681,819元。於估值期間，吾等已計及有關成本。
- (8) 根據營業執照第2102121102015號，大連藍灣房地產有限公司為一間於2008年3月14日成立的有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見，
- (i) 物業部分附有按揭；
 - (ii) 大連藍灣房地產有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連藍灣房地產有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (iii) 上述大連藍灣房地產有限公司的在建項目已獲得有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
 - (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。於發出竣工驗收備案表後，大連藍灣房地產有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法樓宇所有權不應有法律障礙；及
 - (v) 經大連藍灣房地產有限公司確認，除上述抵押外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證	有(部分)
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
房地產調查報告	有(部分)
竣工驗收備案表	有(部分)
營業執照	有

- (11) 在對物業的土地部分進行估值時，吾等以建築面積為基準假設每平方米約人民幣404元。在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的售價。以建築面積為基準，用途相似的土地的價格介乎每平方米約人民幣374元至人民幣645元。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、容積率及其他相關因素)後一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
38. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第一期及第二期	<p>該物業包括佔地面積約258,019.76平方米的地盤，建於其上的住宅開發項目正施工。</p> <p>該物業位於旅順口區法院的東北方。該物業北鄰姜水線、南鄰新城街，東鄰及西鄰為計劃興建之道路。</p> <p>開發物業周邊主要由住宅項目及政府部門組成，例如旅順口區政府及Sun Bordeaux。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業約464,334.86平方米的總建築面積將由以下各項組成：</p>	截至估值日期，該物業仍在建並計劃於2016年竣工。	<p>人民幣 1,711,000,000元</p> <p>(貴集團應佔權益52.57%： 人民幣 899,472,700元)</p>												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>287,238.32</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>5,790.08</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>170,652.78</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>653.68</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>464,334.86</td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	287,238.32	零售	5,790.08	地庫	170,652.78	其他	653.68	總計：	464,334.86		
部分	規劃 建築面積 (平方米)														
住宅	287,238.32														
零售	5,790.08														
地庫	170,652.78														
其他	653.68														
總計：	464,334.86														
	<p>該物業土地使用權已獲授出，作住宅用途於2081年3月13日屆滿及作商業用途於2051年3月13日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的五份國有土地所有權證書，總地盤面積約258,019.76平方米的物業的土地使用權已歸屬於大連億澤房地產開發有限公司及大連億鴻房地產開發有限公司名下。詳情如下：

證書編號	地盤面積 (平方米)	用途	發出日期	擁有人
(2011) 110026FZC	79,721.06	住宅及商業	2011年5月20日	大連億澤房地產開發有限公司
(2011) 110035FZC	50,146.53	住宅及商業	2011年6月15日	大連億澤房地產開發有限公司
(2011) 110025FZC	50,580.9	住宅及商業	2011年5月20日	大連億鴻房地產開發有限公司
(2011) 110023FZC	40,828.74	住宅及商業	2011年5月20日	大連億鴻房地產開發有限公司
(2011) 110024FZC	36,742.53	住宅及商業	2011年5月20日	大連億鴻房地產開發有限公司

- (2) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份日期分別於2011年3月1日及2011年3月31日的建設用地規劃許可證第210212201100005號及第210212201100007號，面積約258,019.76平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- (3) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份日期為於2011年7月4日的建設工程規劃許可證第210212201100036號及第210212201100037號，建築面積約464,335.18平方米的建設工程符合建設工程的規定，並已獲批准。

- (4) 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的五份日期為2011年8月30日的建設工程開工許可證，總建築面積449,303.84平方米的建設工程符合建設開工的規定，並已獲准開工。許可證的詳情如下：

許可證編號	建築面積 (平方米)
210212201108300101	117,780.42
210212201108300201	83,896.39
210212201108300301	108,829.20
210212201108300401	73,746.32
210212201108300501	65,051.51

- (5) 根據大連市旅順口區房產局發出的兩份日期分別為2012年6月8日及2013年7月2日的預售許可證第20120206號及第20130013號，大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司獲准預售建築面積約157,436.96平方米的部分物業。

- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，地塊C02及C10的已支銷建築成本約人民幣611,248,921元。估計總建築成本約為人民幣988,800,000元。就估值的目的是而言，吾等已無計及該等金額。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，已同意以總代價人民幣507,256,601元售出地塊C02及C10總建築面積約55,478.31平方米。吾等已將該等部分納入估值，並計及該等金額。

- (8) 於2014年3月31日，物業竣工時的市值約人民幣3,638,000,000元。

- (9) 根據營業執照第019772號，大連億鴻房地產開發有限公司為於2010年12月21日註冊成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣347,230,000元。

根據營業執照第019773號，大連億澤房地產開發有限公司為於2010年12月22日註冊成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣314,770,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

(i) 部分物業附有按揭；

(ii) 大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司已各自獲得該物業的土地使用權，並為該物業之合法定土地使用者。大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司在遵守有關抵押合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(iii) 上述大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該等公司有權根據證書開發該物業；

(iv) 大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司各自有權預售在上述預售許可證所指定的範圍內的住宅；及

(v) 該物業已獲得國有土地使用證、建設工程規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出建設工程竣工驗收備案表後，大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法樓宇所有權不應有法律障礙；及

(vi) 經大連億鴻房地產開發有限公司及大連億澤房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，上述土地使用權及許可證並未受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購所限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

(12) 就物業竣工後進行估值時，吾等已假設住宅部分為每平方米人民幣9,400至人民幣13,000元，商業部分為每平方米人民幣22,000元及停車位部分為每車位人民幣150,000元。

就物業竣工後進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅及商用物業以及停車位。該住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣7,500元至人民幣10,600元。商用物業的價格介乎每平方米人民幣19,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每車位人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、便捷度、維護、樓層及其他相關因素)後一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
39. 中國遼寧省瀋陽市東陵區雙園路116號玖墅第二期及第三期	<p>該物業包括面積約132,625.39平方米之地盤，正於其上興建低層洋房住宅開發項目。</p> <p>玖墅位於瀋陽Botanic Garden西南方。該項目北鄰及西鄰規劃興建道路、東鄰唯美十方及南鄰保利十二橡樹。</p> <p>周邊開發項目主要包括低密度住宅項目，如唯美十方、保利十二橡樹及世貿諾丁山。</p> <p>該物業二-1期中，建築面積18,385.36平方米作洋房用途。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業二-2期及三期之總建築面積約42,069平方米，包括以下各項：</p>	<p>截至估值日期，該物業二-1期已竣工，該物業的二-2期及三期處於在建並預期於2015年竣工。</p>	<p>人民幣 588,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 權益100%： 人民幣 588,000,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>40,980.59</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>1,088.41</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>42,069</td> </tr> </tbody> </table>	部分	規劃 建築面積	洋房	40,980.59	其他	1,088.41	總計	42,069		
部分	規劃 建築面積										
洋房	40,980.59										
其他	1,088.41										
總計	42,069										
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途，於2057年1月17日屆滿。</p>										

附註：

- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的兩份日期為2007年1月18日的國有土地使用證第(2007)001號及第(2007)002號，總地盤面積約132,625.39平方米的物業的土地使用權已歸屬遼寧佳業開發有限公司名下。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2007年1月17日的建設用地規劃許可證第(07)002號，面積約180,538平方米的建築用地符合城市規劃的規定。
- 根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2011年7月5日的建設工程規劃許可證變更方案公示第2011003號，總建築面積47,210.99平方米的二期建築工程符合建築工程的規定，並已獲批准。

根據瀋陽市規劃和國土資源局棋盤山國際風景旅遊度假區分局發出的日期為2012年8月28日的建設工程規劃許可證變更方案公示第2012006號，建築面積20,943.29平方米的三期建築工程符合建築工程的規定，並已獲批准。

- (4) 根據瀋陽棋盤山國際風景旅遊度假區建設管理局發出的六份建築工程施工許可證，建築面積68,471.65平方米的建築工程符合工程施工的規定，並已獲批准。詳情如下：

證書編號	建築面積 (平方米)	發出日期
210112201011260101	13,514.24	2010年11月26日
210112201011260201	12,571.04	2010年11月26日
210112201103150101	21,125.71	2011年8月15日
2102112201112230101	10,625.97	2011年12月23日
210112201203060101	5,073.33	2012年3月6日
210112201203080101	5,561.36	2012年3月8日

- (5) 根據四份玖墅商品房預售調查報告，該物業的建築面積為63,970.08平方米。詳情如下：

期	建築面積 (平方米)
二期第一階段	22,511.15
二期第二階段	20,779.21
三期	20,679.72

- (6) 根據17份 Lujingtianyuan (現稱作玖墅) 二期建設工程竣工驗收備案證，建築面積26,083平方米的該項目二期第一階段已竣工。詳情如下：

證書編號	座	建築面積 (平方米)
(2012) 114	1#	1,486
(2012) 115	2#	1,609
(2012) 116	3#	1,486
(2012) 117	4#	1,609
(2012) 118	5#	1,595
(2012) 119	6#	1,595
(2012) 120	7#	1,595
(2012) 121	8#	1,269
(2012) 122	9#	1,269
(2012) 123	10#	1,609
(2012) 124	11#	1,486
(2012) 125	12#	1,609
(2012) 126	13#	1,486
(2012) 127	14#	1,595
(2012) 128	15#	1,595
(2012) 129	16#	1,595
(2012) 130	17#	1,595

- (7) 根據瀋陽市房產局發出三份預售許可證，遼寧佳業地產開發有限公司獲准預售總建築面積63,491.74平方米的物業的二期及三期部分。詳情如下：

證書編號	期	建築面積 (平方米)	發出日期
11190	二期	22,511.15	2011年5月13日
11726	二期	20,779.21	2011年12月6日
12182	三期	20,201.38	2012年5月23日

- (8) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業二-2期及三期的支銷建築成本為約人民幣134,089,112元。估計總建築成本為約人民幣199,050,000元。於估值期間，吾等已計及有關成本。

- (9) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約1,593.97平方米的部分物業已同意出售，總代價為人民幣16,317,972元。吾等已將有關部分計入估值，並計及有關金額。

- (10) 於2014年3月31日，物業二-2期及三期於竣工時的市值為約人民幣571,000,000元。

- (11) 根據營業執照第210134000003005號，遼寧佳業地產開發有限公司為一間於2005年8月5日成立的有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。
- (12) 根據中國法律意見，
- (i) 遼寧佳業地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。遼寧佳業地產開發有限公司，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處理該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述遼寧佳業地產開發有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
 - (iii) 遼寧佳業地產開發有限公司有權根據上述預售許可證預售指定範圍內的住宅；
 - (iv) 該物業已獲授國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證。於發出建設工程竣工驗收備案證後，遼寧佳業地產開發有限公司有權申請房屋所有權證。獲取合法房屋所有權證不應有法律障礙；及
 - (v) 經遼寧佳業地產開發有限公司確認，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (13) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

- (14) 就物業竣工後進行估值時，吾等已假設住宅部分為每平方米人民幣12,800元至人民幣15,000元。

就物業竣工後進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的住宅物業的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣9,500元至人民幣15,000元。吾等假設的上述單位價格與相若項目(包括位置、便捷度及其他相關因素)經適當調整後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值														
40. 中國遼寧省大連市西崗區長春路交通口岸學校北天琴山項目	<p>該物業包括面積約24,620.90平方米之地盤，正於其上興建附設零售設施的住宅開發項目。</p> <p>該土地位於長春路西南方，南鄰大連市交通口岸職業技術學校。</p> <p>該物業距大連周水子機場11公里、距大連火車站5公里及距大連港7公里。該物業已開通公交路線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業的總建築面積約80,300平方米，包括下列各項：</p> <table border="1" data-bbox="459 825 865 1166"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>1,850</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>57,722</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>3,278</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>1,700</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>15,750</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>80,300</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2081年5月30日屆滿，及作商業用途於2051年5月30日屆滿。</p>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	零售	1,850	住宅	57,722	公寓	3,278	配套設施	1,700	地庫	15,750	總計	80,300	截至估值日期，該物業仍在建並計劃於2014年4月竣工。	<p>人民幣 858,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 權益100%： 人民幣 858,000,000元)</p>
部分	規劃 建築面積 (平方米)																
零售	1,850																
住宅	57,722																
公寓	3,278																
配套設施	1,700																
地庫	15,750																
總計	80,300																

附註：

- 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2012年2月1日的國有土地使用證第201202001號，地盤面積約24,620.90平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達房地產股份有限公司名下。
- 根據大連市規劃局於2011年8月22日發出的建設用地規劃許可證第210203201100042號，地盤面積為24,600平方米的一幅土地的建筑地盤符合城市規劃的規定。
- 根據大連市規劃局於2011年9月29日發出的建設工程規劃許可證第210203201100055號，總建築面積為80,300平方米的該物業建築工程符合建築工程的規定並已獲批准。
- 根據大連市城鄉建設委員會發出的日期為2012年3月1日的建築工程施工許可證第210200201203010901號，該開發項目的建築工程獲許可動工建設總建築面積76,460平方米。

(5) 根據三份預售許可證，該物業獲准預售部份面積74,760平方米的詳情如下：

許可證編號	位置	用途	建築面積 (平方米)
20120055	3座及7座	住宅／零售	11,448
20120042	1座及6座	住宅／零售	20,658
20120067	4座、5座及8座	住宅／停車位	42,654
總計			74,760

(6) 根據 貴公司提供的資料，總建築面積23,930.63平方米的部份該物業已獲同意出售，總代價約人民幣359,229,672元。吾等已於估值過程中將其入賬。有關詳情如下：

用途	預售建築面積 (平方米)	單元數目	預售價(人民幣)
住宅	17,390.02	166	328,560,000
零售	39.38	1	1,354,672
CPS	6,501.23	191	29,315,000
總計	23,930.63	358	359,229,672

(7) 根據 貴公司提供的資料，該物業截至2014年3月31日的已支銷建築成本約人民幣291,000,000元。估計總建築成本約人民幣316,000,000元。於估值過程中，吾等已計入該等成本。

(8) 該物業於2014年3月31日竣工時的市值約為人民幣1,033,000,000元。

(9) 根據營業執照第DGSQFZ2102001103088號，大連億達房地產股份有限公司於2011年12月12日成立為有限公司，註冊資本為人民幣150,000,000元。

(10) 根據中國法律意見，

(i) 大連億達房地產股份有限公司已獲得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。大連億達房地產股份有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；

(ii) 該物業附有按揭；及

(iii) 經大連億達房地產股份有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
營業執照	有

(12) 截至估值日期，該物業仍然在建。對已竣工物業進行估值時，吾等已假設住宅部分為每平方米約人民幣20,000元、商業部分為每平方米人民幣25,000元及停車位部分每車位人民幣200,000元。

就物業已竣工而進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的住宅物業、商業物業及停車位的售價。住宅物業的價格介乎每平方米約人民幣17,000元至人民幣20,000元。商業物業的價格介乎每平方米約人民幣22,800元至人民幣30,000元。停車位的價格介乎每車位約人民幣180,000元至人民幣280,000元。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
41. 中國遼寧省大連市旅順口區龍王塘街道鹽場新村藍山B、C及D區	<p>該物業包括之地盤面積約201,671.99平方米，正於其上興建沒有配套零售設施的住宅物業。</p> <p>該物業毗鄰郭水路、東北鄰小孤山、西南鄰郭水路、西鄰雞冠山及東鄰藍山A區。</p> <p>附近的開發項目主要包括住宅及學校，如藍灣、藍岸、大連醫科大學及大連外國語大學。</p> <p>該物業距海岸線約1公里。該項目西接旅順市區，東接高知產業區。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>誠如 貴集團告知，於竣工後，該物業的總建築面積約312,265平方米，包括下列各項：</p> <table border="1" data-bbox="459 985 865 1287"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>62,547.15</td> </tr> <tr> <td>高層住宅</td> <td>175,400.90</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>1,421.85</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>72,895.10</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>312,265</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業土地使用權已授出，作住宅用途於2079年3月6日屆滿及作商業用途於2049年3月6日屆滿。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	洋房	62,547.15	高層住宅	175,400.90	零售	1,421.85	地庫	72,895.10	總計	312,265	於估值日期，該物業正施工並計劃於2015年11月竣工。	人民幣 1,692,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 1,692,000,000元)
部份	規劃 建築面積 (平方米)														
洋房	62,547.15														
高層住宅	175,400.90														
零售	1,421.85														
地庫	72,895.10														
總計	312,265														

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局發出的三份國有土地使用證，地盤面積約201,671.99平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連藍灣房地產有限公司名下。

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地用途
0413401	2009年4月28日	68,473.78	住宅／商業
0413400	2009年4月28日	68,244.43	住宅／商業
0413399	2009年4月28日	64,953.78	住宅／商業
總計		201,671.99	

- (2) 根據大連市旅順口區規劃局於2009年3月2日發出的建設用地規劃許可證第210212200900002號，面積約265,916.43平方米的建設地盤符合城市規劃的規定。

- (3) 根據大連市旅順口區規劃局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業獲許可開發總建築面積為184,422.56平方米。

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210212201000066	2010年9月30日	79,640.82
210212201100001	2011年1月20日	104,781.74
總計		184,422.56

- (4) 根據大連市旅順口區城市建設管理局發出的三份建築工程施工許可證，該開發項目的建設工程獲許可動工建設，總建築面積184,422.56平方米，詳情如下：

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
210212201012100201	2010年12月10日	72,668.99
210212201012100301	2010年12月10日	6,971.83
210212201103280201	2011年3月28日	104,781.74
總計		184,422.56

- (5) 根據大連市旅順口區房產局發出的三份預售許可證，大連藍灣房地產有限公司獲許可預售部份該物業總建築面積124,649.90平方米。

許可證編號	發出日期	建築面積 (平方米)
20130002	2013年2月6日	15,321.99
20110022	2011年8月16日	60,882.66
20110024	2011年9月16日	48,445.25
總計		124,649.90

- (6) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，總建築面積約14,167.15平方米的該物業的部份住宅樓宇已獲同意出售，總代價為人民幣227,712,485元。吾等已將該部分計入估值中且已計及該款項。
- (7) 根據 貴公司提供的資料，該物業於2014年3月31日的已支銷建築成本約人民幣781,461,727元。估計總建築成本約人民幣1,456,170,000元。吾等已於估值過程中計及該等成本。
- (8) 於2014年3月31日該物業於竣工時的市值約為人民幣3,329,000,000元。
- (9) 根據營業執照第2102121102015號，大連藍灣房地產有限公司於2008年3月14日成立為有限公司，註冊資本為人民幣250,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見，
- (i) 大連藍灣房地產有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連藍灣房地產有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 上述大連藍灣房地產有限公司的在建項目已獲有關政府部門的合法批准，且未撤銷、修改及廢止。該公司有權根據證書開發該物業；
 - (iii) 大連藍灣房地產有限公司有權根據預售許可證在預售在建物業；
 - (iv) 該物業已獲得國有土地使用證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證、建築工程施工許可證。

發出建築工程竣工驗收備案證書後，大連藍灣房地產有限公司有權申領房屋所有權證。在並無任何法律障礙遵守上述程序的建設的前提下，獲取合法房屋所有權方面不應有法律障礙；

- (v) 經大連藍灣房地產有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

- (12) 在對已竣工物業進行估值時，吾等假設洋房部分、住宅部分、商業部分每平方米分別為約人民幣24,800元、人民幣9,500元、人民幣19,000元及停車位部份每車位約人民幣150,000元。

就物業已竣工而進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的洋房、住宅、商業物業以及停車位的售價。洋房物業的售價介乎每平米約人民幣19,500元至人民幣26,100元。住宅物業的售價介乎每平米約人民幣7,500元至人民幣9,500元。商業物業的售價介乎每平米約人民幣19,000元至人民幣25,000元。停車位的價格介乎每車位約人民幣100,000元至人民幣140,000元。吾等假設單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
42. 中國遼寧省大連市高新技術產業園區大連天地河口灣項目	<p>該物業包括24幅地塊，即A1至A11，B1至B4，C1至C4，D1至D2及E1至E3。</p> <p>該物業的總地盤面積約286,000平方米。該物業位於旅順南路軟件工業帶。該物業位於旅順南路以南，Lingjing Hotel以東。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅及辦公樓宇，如 Grand View，海創半山壹號，波菲藍島及 Ascendants of Dalian Software Park。</p> <p>該物業距大連火車站約18公里，距大連周水子國際機場約18公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業計劃作住宅、商業及辦公等綜合型發展項目發展，總容積率建築面積為1,148,530平方米。</p>	<p>截至估值日期，A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊仍在建中，A8、A10、A11、C1及D1地鐵計劃於2014年竣工，B3地塊計劃於2015年竣工。餘下物業處於空置待施工。</p>	<p>人民幣 5,660,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 1,698,150,000元)</p>										
	<p style="text-align: center;">規劃 建築面積 (平方米)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>524,085</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>390,825</td> </tr> <tr> <td>辦公</td> <td>233,620</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>1,148,530</td> </tr> </tbody> </table>	部分	面積	住宅	524,085	商業	390,825	辦公	233,620	總計	1,148,530		
部分	面積												
住宅	524,085												
商業	390,825												
辦公	233,620												
總計	1,148,530												
	<p>該物業已獲授兩項土地使用權年期，作住宅用途於2079年7月31日屆滿，作商業用途於2049年7月31日屆滿及作辦公用途於2059年7月31日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據八份國有土地使用證，總地盤面積為114,200平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園榮達開發有限公司名下。

證書編號	地塊	用途	地盤面積(平方米)
2009 05046	A1	住宅	11,100
2009 05047	A8	住宅	10,300
2009 05048	A9	住宅	23,300
2009 05049	A10	住宅	13,200
2009 05050	A11	住宅	8,100
2009 05051	B2	住宅，商業	22,600
2009 05052	B3	住宅，商業	9,900
2009 05053	B4	住宅，商業	15,700
		總計	114,200

根據十份國有土地使用證，總地盤面積為99,700平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園榮泰開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	地盤面積(平方米)
2009 05054	A2	住宅	8,400
2009 05055	A3	住宅	10,600
2009 05056	A4	住宅	6,800
2009 05057	A5	住宅	7,400
2009 05058	A6	住宅	4,500
2009 05059	A7	住宅	11,000
2009 05060	B1	住宅·商業	30,800
2009 05061	E1	商業	9,700
2009 05062	E2	商業	4,600
2009 05063	E3	商業	5,900
		總計	99,700

根據六份國有土地使用證，總地盤面積為72,100平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園榮源開發有限公司名下，詳情如下：

證書編號	地塊	用途	地盤面積(平方米)
2009 05064	C1	辦公	13,300
2009 05065	C2	辦公	18,500
2009 05066	C3	辦公	7,500
2009 05067	C4	辦公	7,200
2009 05068	D1	辦公	12,500
2009 05069	D2	辦公	13,100
		總計	72,100

- (2) 根據大連市規劃局發出的三份建設用地規劃許可證，地盤面積為286,000平方米的地塊的建築用地符合城市規劃的規定。詳情如下：

證書編號	部分	發出日期	佔地面積(平方米)
210211200920556	榮達	2009年3月18日	114,200
210211200920557	榮源	2009年3月18日	72,100
210211200920558	榮泰	2009年3月18日	99,700
		總計	286,000

- (3) 根據大連市規劃局發出的六份建設工程規劃許可證，總建築面積為298,618平方米的該物業的建築工程符合建築工程的規定且已獲批准。詳情如下：

許可證編號	發出日期	位置	建築面積 (平方米)
2102112011200019	2011年5月5日	A8 (B09)	49,728
2102112011200018	2011年5月5日	A10 (B13)	65,912
2102112011200033	2011年8月4日	A11 (C01)	21,618
2102112011200030	2011年5月5日	C1 (B02)	65,503
2102112011200036	2011年8月21日	D1 (B03)	60,028
210211201320034	2013年12月13日	B3 (B08)	35,829
		總計	298,618

- (4) 根據五份建築工程施工許可證，該開發項目的建築工程獲許可施工的總建築面積為238,590平方米，詳情如下：

許可證編號	發出日期	地塊	建築面積 (平方米)
210200201107060101	2011年7月6日	A8 (B09)	49,728
210200201107060201	2011年7月6日	A10 (B13)	65,912
210200201203140401	2012年3月14日	A11 (C01)	21,618
210230201209270701	2012年9月27日	C1 (B02)	65,503
210230201312231901	2013年12月23日	B3 (B08)	35,829
總計			238,590

- (5) 根據三份預售許可證，部分該物業獲許可的預售面積為91,316.92平方米，詳情如下：

許可證編號	地塊	用途	建築面積 (平方米)
第20130007號	A8 (B09)	住宅	32,165.62
第20130008號	A10 (B13)	住宅	44,227.30
第20130016號	A11 (C01)	住宅	14,924.00
總計			91,316.92

- (6) 根據 貴公司提供的資料，總建築面積為51,412.03平方米的部分該物業已獲同意出售，總代價為約人民幣594,595,000元。於估值過程中，吾等已計及該金額。

- (7) 根據 貴公司提供的資料，於2014年3月31日，A8、A10、A11、C1及D1地塊已支銷建築成本為約人民幣638,000,000元。該物業A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊的估計總建築成本為約人民幣1,198,000,000元。於吾等之估值過程中已計及該成本。

- (8) 於2014年3月31日，該物業A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊於竣工時的市值為約人民幣2,660,000,000元。

- (9) 根據營業執照第DXGSQFZ2102311101699號副本，大連軟件園榮達開發有限公司於2012年12月13日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣660,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101696號副本，大連軟件園榮泰開發有限公司於2012年3月9日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101698號副本，大連軟件園榮源開發有限公司於2012年12月13日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣350,000,000元。

- (10) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，且為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園榮達開發有限公司、大連軟件園榮源開發有限公司及大連軟件園榮泰開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

- (11) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(A8、A10、A11、C1、D1及B3地塊)
建築工程施工許可證	有(A8、A10、A11、C1及B3地塊)
房預售許可證	有(A8、A10、A11)
營業執照	有

- (12) 截至估值日期，該物業A8、A10、A11、C1及D1地塊仍在建中。就該物業已竣工而進行估值時，吾等假設住宅部分每平方米約人民幣14,300元，辦公部分每平方米約人民幣10,000元及停車位部分每車位約人民幣180,000元。

在對物業已竣工時進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅以及停車位。住宅物業的價格為介乎每平方米約人民幣12,500元至人民幣15,000元。停車位的價格為介乎約每車位人民幣180,000元至人民幣200,000元。吾等所假設的單位價格與相若物業經過適當調整後的一致。

吾等已參考相關可資比較租金資料之出租情況(用作辦公的介乎每平方米人民幣60元至人民幣69元)。吾等在進行估值時採用的每月市場租金約為每平方米人民幣54元，與相若物業經適當調整(包括位置及環境、便捷度、樓齡及維護標準、裝潢標準及外觀、面積及其他相關因素)後的租金一致。

吾等在進行估值時採納的資本化比率為5%，與區內類似物業類型的市場慣例一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值								
43. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建D14/D10	<p>該物業包括總地盤面積為約30,954.77平方米的兩幅地盤。</p> <p>計劃將D14地塊之一部份開發為辦公樓。預期將於2014年前後落成。</p> <p>計劃將D10地塊之一部份開發為酒店。其將於2015年竣。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園，地塊D14毗鄰商業中心及低碳公園及地塊D10南鄰洪川路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心。該物業自然環境優美，位於公交路線沿線。</p> <p>該物業計劃將開發為辦公及商業綜合發展項目。規劃總建築面積為72,314.44平方米。</p>	於估值日期，該物業處於在建中。	<p>人民幣 508,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%的權益： 人民幣 152,400,000元)</p>								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>36,359.00</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>35,955.44</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>72,314.44</td> </tr> </tbody> </table>	用途	規劃 建築面積 (平方米)	辦公室	36,359.00	酒店	35,955.44	總計	72,314.44		
用途	規劃 建築面積 (平方米)										
辦公室	36,359.00										
酒店	35,955.44										
總計	72,314.44										
	<p>地塊D14已獲土地使用權，作科研用途，於2056年3月2日屆滿。</p> <p>地塊D10已獲土地使用權，作商業用途，於2050年6月29日屆滿。</p>										

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的兩份國有土地使用證，該地盤面積約71,427平方米的物業的土地使用權詳情如下：

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)	土地使用	屆滿日期	擁有人
GXYQGY (2010)D05088	2010年11月25日	45,096.6	科研	2065年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010)D05050	2010年7月19日	26,330.4	商業	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設用地規劃許可證，面積為約124,947.30平方米的建設地盤符合城市規劃的要求。

<u>證書編號</u>	<u>發出日期</u>	<u>地盤面積 (平方米)</u>	<u>擁有人</u>
DZD210211200820528	2008年10月6日	67,600	大連嘉道科技發展有限公司
DZD210211201058895	2010年4月23日	57,347.3	大連軟件園中興開發有限公司

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建設工程規劃許可證，該物業已獲批准進行開發，總建築面積為256,490平方米。

<u>證書編號</u>	<u>發出日期</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
JZD 210211200820531	2008年12月29日	162,370
JZD210211201020016	2010年7月27日	94,120

- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的兩份建築工程施工許可證，該開發項目建設工程已獲許施工，總建築面積為208,656平方米，詳情如下：

<u>證書編號</u>	<u>發出日期</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
210211201003250701	2010年3月25日	114,536
210230201010152201	2010年10月10日	94,120

- (5) 根據房地產測量報告，該物業建築面積如下：

<u>地塊</u>	<u>建築面積 (平方米)</u>
D10	95,551.23

- (6) 根據貴公司提供的資料，於2014年3月31日，該物業的已支付建築成本為約人民幣268,762,415元及預計總建築成本為約人民幣395,342,320元。於吾等的估值過程中，吾等已計及該等成本。

- (7) 於2014年3月31日物業竣工時的市值為約人民幣777,000,000元。

- (8) 根據營業執照QHLDZZD015895號的副本，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照DXGSQFZ 2102311101644號的副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (9) 根據中國法律意見：

- (i) 大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司與大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(10) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
房地產測量報告	有(部份)
營業執照	有

(11) 吾等的估值主要假設為：

部份	市場月租 (每平方米 或每塊)	資本化比率
辦公室	人民幣43元	5%

就該物業於竣工時進行估值時，吾等已參考同區內相似物業的租金。主要辦公室物業的月租金介乎約每平方米人民幣60元至每平方米人民幣69元之間。

吾等已收集和分析相關市場分部的回報比率，結果顯示，辦公物業的收益率約5%。

吾等假設上述市場租金與相若物業經過適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、面積其他相關因素)後的租金一致。經考慮所分析的收益率後，所採納的資本化比率屬合理。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下之市值
44. 中國遼寧省大連市高新園區旅順南路北大連天地在建住宅項目	<p>該物業包括總地盤面積為約103,384.38平方米的兩塊地盤，並擬於其上興建住宅發展項目。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以西及以北，其南鄰旅順南路。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西連旅順市中心。該物業自然環境優美，位於公交線路沿線。</p> <p>該物業的總規劃建築面積為約228,112平方米。</p> <p>該物業已獲授出的土地使用權年期將於2080年6月29日及2078年6月11日屆滿，作住宅用途。</p>	於估值日期，該物業正施工並計劃於2016年竣工。	<p>人民幣 870,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 261,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的三份國有土地使用證，地盤面積約151,949.50平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連軟件園中興開發有限公司名下。

證書編號	發出日期	地盤面積(平方米)	土地使用	屆滿日期
GXYQGY (2010) D05055	2010年8月10日	24,352.5	住宅	2080年6月29日
GXYQGY (2010) D05060	2010年8月9日	58,026	住宅	2080年6月29日
GXYQGY (2009) D05013	2008年12月29日	69,571	住宅／商業	2078年6月11日

- (2) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局發出的三份建設用地規劃許可證，面積為約748,630.7平方米的建設地盤符合城市規劃的要求。

證書編號	發出日期	地盤面積 (平方米)
DZD210211201058896	2010年4月23日	207,576.5
DZD210211201058894	2010年4月23日	39,542.2
DZD210211200820532	2008年10月21日	501,512

- (3) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局分別於2013年3月23日及2011年6月27日發出的兩份建設工程規劃許可證第JZD210211201320008號及第JZD2102112011200026號，總建築面積為146,070.91平方米的該物業的建設工程符合建設工程要求並已獲審批。
- (4) 根據大連高新技術產業園區規劃建設局分別於2013年4月1日及2011年12月6日發出的兩份建築工程施工許可證第210230201304011401號及第210230201112060501號，總建築面積為146,070.91平方米的該發展項目獲許動工建設工程已符合建設工程要求並已獲審批。
- (5) 根據 貴公司提供的資料，截至2014年3月31日已支付建築成本為約人民幣184,000,000元。預計總建築成本為約人民幣1,026,000,000元。於吾等的估值過程中，吾等已計及該等成本。
- (6) 於2014年3月31日該物業於竣工時的市值為約人民幣2,364,000,000元。
- (7) 根據營業執照副本第DXGSQFZ 2102311101644號，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

(8) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(9) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

(10) 就該物業完成後對其估值時，吾等假設住宅部份為每平方米人民幣11,000元，及停車位部份每車位人民幣150,000元。

於該物業竣工後對其進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的住宅物業及停車位的售價。住宅物業售價介乎每平方米人民幣11,500元至人民幣13,700元之間。停車位價格介乎每車位人民幣130,000元至人民幣160,000元之間。吾等假設的上述單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、便捷度、維護標準、大小、樓層及其他相關因素)後價格一致。

估值證書

第五組 — 貴集團於中國持作未來發展的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
45. 中國遼寧省大連市旅順口區水師營街道三八里村第一郡第三期	<p>該物業包括一幅面積約71,119.94平方米的地盤，擬於其上開發規劃容積率總建築面積約113,792平方米之住宅發展項目。</p> <p>該物業位於旅順口區法院的東北面。該物業北鄰姜水路，東鄰一塊空置土地、西鄰第一郡C02地塊及南鄰第一郡C05地塊。</p> <p>鄰近發展項目主要包括住宅項目及政府部門，如旅順口區政府及Sun Bordeaux。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途年期於2082年7月30日屆滿，作商業用途於2042年7月30日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為一幅待開發的空置地盤。	<p>人民幣 266,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 266,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局旅順口國土資源分局於2012年8月20日發出的國有土地使用證第(2012)110069FZC號，地盤面積約71,119.94平方米的該物業的土地使用權已歸屬於大連聖和房地產開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第2102121102083號，大連聖和房地產開發有限公司於2009年7月8日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
 - (i) 該物業附有按揭；
 - (ii) 大連聖和房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，且為該物業的合法使用者。大連聖和房地產開發有限公司在遵守有關按揭公司的前提下有權於土地使用期限內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
 - (iii) 經大連聖和房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，吾等假設以建築面積計算為每平方米人民幣2,210元。在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地價格。類似用途土地價格按建築面積計算介乎每平方米約人民幣1,684元至人民幣2,051元。吾等所假設的單位價格與相若物業經過適當調整後(包括位置、交易日期及其他相關因素)的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
46. 中國 遼寧省 大連市 甘井子區 辛寨子街道分區 大東溝村 大連科技城 核心區商務園 春田百年	<p>該物業包括面積約為50,431.80平方米的地盤，擬開發為一項住宅項目，總規劃建築面積約為91,340平方米。</p> <p>該物業位於大連生態科技創新城核心區商務園中心，東臨一條規劃興建道路，南臨金虹東路，以西為一幅閒置土地，以北為若干其他在建項目。</p> <p>該物業位於將成為大連科技創新基地的大連生態科技創新城核心區商務園中心，周邊開發項目主要包括住宅、辦公樓及商舖物業。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途年期於2083年2月20日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置住宅地盤。	<p>人民幣 151,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 151,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月29日的土地使用權出讓合同第2102011G2012B6011號，地盤面積約50,431.80平方米之發展項目(物業建於其上)的土地使用權已訂約授予大連聖躍房地產開發有限公司，代價為人民幣127,540,000元。據 貴公司告知，土地出讓金已全部繳清。
- (2) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，

國有建築用地使用權轉讓合同(可予執行的合法及有效合同)對各方均具約束力。受讓人已遵照土地轉讓合同規定支付全部土地轉讓費用，並將根據該土地出讓合同獲得國有土地使用證而無重大法律障礙。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅土地為每平方米(按建築面積計)人民幣2,717元。

在進行估值時，吾等已參考同區與該物業特點相若的土地售價。類似物業的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣1,937元至人民幣3,494元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
47. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園湖濱廣場	<p>該物業包括面積約為7,184.90平方米的地盤，擬開發為一項配有停車設施的零售項目，總規劃建築面積約14,000平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園中心，山丘貫穿東西，南臨在建項目，北接翠湖路。</p> <p>該物業位於將成為大連科技創新基地的大連科技城核心區商務園中心。周邊開發項目主要包括住宅、辦公樓及商舖物業。</p> <p>該物業距青泥窪橋商舖區約19公里，距大連火車站約30至40分鐘車程。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作商業用途將於2052年12月30日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為待興建間置土地。	<p>人民幣42,000,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣42,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局於2013年5月29日發出的國有土地使用證第(2013)40011號，該物業佔地面積約7,184.90平方米的土地使用權已歸屬於大連聖躍房地產開發有限公司。
- (2) 根據大連市規劃局於2013年3月26日發出的建設用地規劃許可證第210211201310003號，該物業所處面積約111,111.0平方米的建設地盤符合城市規劃的規定。
- (3) 根據營業執照第2102001110021號，大連聖躍房地產開發有限公司於2010年6月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (4) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連聖躍房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。大連聖躍房地產開發有限公司有權於土地使用期內佔有、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳支付任何授出費或土地成本。
 - (ii) 誠如大連聖躍房地產開發有限公司確認，上述土地使用權及在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批函及執照的授予情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(6) 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅土地為每平方米(按建築面積計)人民幣2,978元。

在進行估值時，吾等已參考同地區內與該物業特點相若的土地售價。類似物業的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣2,612元至人民幣2,826元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值												
48. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園留莊	<p>該物業由總面積約305,835.5平方米的地盤組成，擬開發為一項多用途項目，包括洋房、高層住宅、零售及停車場設施，總規劃建築面積約258,433平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園，北鄰項目035，東鄰國家森林公園，南鄰E區，西鄰古銀杏公園。</p> <p>如 貴集團所告知，開發計劃的詳情概述如下：</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置土地。	人民幣936,500,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣936,500,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洋房</td> <td>215,433</td> </tr> <tr> <td>公寓</td> <td>5,000</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,000</td> </tr> <tr> <td>停車位</td> <td>13,000</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>258,433</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	洋房	215,433	公寓	5,000	零售	25,000	停車位	13,000	總計	258,433		
部份	建築面積 (平方米)														
洋房	215,433														
公寓	5,000														
零售	25,000														
停車位	13,000														
總計	258,433														
	<p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途將於2080年12月30日屆滿及作零售用途於2050年12月30日屆滿。</p>														

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的國有土地使用證，該物業總地盤面積約305,835.5平方米的土地使用權已分別歸屬於大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司名下。上述證書的詳情引述如下：

證書編號	用途	擁有人	土地使用期限	地盤面積 (平方米)
DGGY (2011) 40031	住宅	大連昌和房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	63,565.3
DGGY (2011) 40032	住宅	大連昌和房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	87,197.6
DGGY (2011) 40026	住宅	大連益通房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	13,333.70
DGGY (2011) 40027	住宅	大連益通房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	64,775.60
DGGY (2011) 40028	住宅	大連益通房地產開發有限公司	於2080年12月30日屆滿， 為期70年	52,789.70
DGGY (2011) 40029	商用	大連益通房地產開發有限公司	於2050年12月30日屆滿， 為期40年	24,173.60

- (2) 根據大連市規劃局2014年1月27日發出的建設用地規劃許可證第DZD210211201410001號，大連昌和房地產開發有限公司及大連科技城常源開發有限公司獲許開發位於辛寨子大東溝村的地盤，總佔地面積為150,762.9平方米。

根據大連市規劃局於2014年1月27日發出的建設用地規劃許可證第DZD210211201410002號，大連益通房地產開發有限公司及大連科技城泰楓開發有限公司獲許開發位於辛寨子大東溝村的地盤，總佔地面積為155,072.6平方米。

- (3) 營業執照副本的詳情如下：

名稱	營業執照編號	註冊資本	發出日期
大連昌和房地產開發有限公司	DGSQF2102001110136	人民幣10,000,000元	2012年8月3日
大連益通房地產開發有限公司	DGSQF2102001110135	人民幣10,000,000元	2012年8月3日

- (4) 根據中國法律意見：

- (i) 大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司已取得該物業的土地使用權並為該物業的合法土地使用者。大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司有權於土地使用期內佔有、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權並遵守相關按揭合同，而毋須補繳任何授出費或土地成本；及
- (ii) 誠如大連昌和房地產開發有限公司及大連益通房地產開發有限公司確認，該物業已按揭予四川信託有限公司。除上述按揭外，上述土地使用權及在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批函及執照的授予情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等已假設住宅土地為每平方米(按建築面積計)約人民幣6,403元至人民幣6,746元及零售土地為每平方米(按建築面積計)約人民幣3,312元。

在進行估值時，吾等已參考同地區內與該物業特點相若的土地售價。住宅土地的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣4,091元至人民幣5,060元及零售土地的價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣2,777元至人民幣2,950元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
49. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區大東溝村大連科技城核心區商務園辦公樓020項目	<p>該物業由總面積約71,723.50平方米的地盤組成，擬開發為一項辦公室項目，包括辦公室及停車設施，總規劃建築面積約108,000平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園。該項目鄰近明珠路南，南接P地盤。</p> <p>如 貴集團所告知，開發計劃的詳情概述如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>72,600</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>35,400</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>108,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，將於2063年2月19日屆滿。</p>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	72,600	地庫	35,400	總計	108,000	截至估值日期，該物業為待開發閒置土地。	人民幣106,000,000元 (貴集團應佔100%權益： 人民幣106,000,000元) (見附註1)
部份	建築面積 (平方米)										
辦公室	72,600										
地庫	35,400										
總計	108,000										

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月29日的土地使用權出讓合同第2102011G2013B6003號，地盤面積約71,723.50平方米之有關開發項目(該物業建於其上)的土地使用權已訂約授予大連科技城欣同開發有限公司，代價為人民幣85,010,000元。據 貴公司告知，土地出讓金已全部繳清。
- (2) 根據營業執照第DGSQF2102001110022號副本，大連科技城欣同開發有限公司於2010年6月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
 - (i) 國有建築用地使用權轉讓合同(可予執行的合法及有效合同)對各方均具約束力。受讓人已遵照土地轉讓合同規定支付全部土地轉讓費用，並將根據該土地出讓合同獲得國有土地使用證而無重大法律障礙。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已假設每平方米(按建築面積計)人民幣1,455元。

在進行估值時，吾等已參考同區與該物業特點相若的土地售價。類似用途的土地價格介乎每平方米(按建築面積計)人民幣988元至人民幣1,804元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
50. 中國 遼寧省 大連市 甘井子區 辛寨子分區 大東溝村 大連科技城 核心區商務園 L、M及G地塊	<p>該物業包括一幅面積約為201,236.6平方米的地盤並擬發展為辦公室項目，包括辦公室、零售及停車場設施，總規劃建築面積約為449,530平方米。</p> <p>該物業位於大連科技城核心區商務園。該物業西臨規劃興建公路，南臨明珠路，東臨留莊、北臨 Spring Field。</p> <p>根據 貴集團告知，該開發項目方案詳情之概要如下：</p>	截至估值日期，該物業為待興建閒置土地。	人民幣566,000,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 566,000,000元)										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>257,769</td> </tr> <tr> <td>商舖</td> <td>51,601</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>140,160</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>449,530</td> </tr> </tbody> </table>	部份	建築面積 (平方米)	辦公室	257,769	商舖	51,601	地庫	140,160	總計	449,530		
部份	建築面積 (平方米)												
辦公室	257,769												
商舖	51,601												
地庫	140,160												
總計	449,530												
	<p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途於2060年11月21日及2060年12月30日屆滿，商業用途於2050年12月30日屆滿。</p>												

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局甘井子分局發出的國有土地使用證，該物業總佔地面積約201,236.6平方米的土地使用權已分別歸屬於大連科技城泰銳開發有限公司、大連科技城欣銳開發有限公司及大連科技城常源開發有限公司。上述證書的詳情引述如下：

證書編號	用途	擁有人	土地使用期限	佔地面積 (平方米)
DGGY (2011) 40001	科研及教育	大連科技城泰銳開發有限公司	於2060年11月21日屆滿， 為期50年	27,578.90
DGGY (2011) 40002	科研及教育	大連科技城欣銳開發有限公司	於2060年11月21日屆滿， 為期50年	32,971.10
DGGY (2011) 40015	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	16,416.30
DGGY (2011) 40016	商業	大連科技城常源開發有限公司	於2050年12月30日屆滿， 為期40年	15,913.40
DGGY (2011) 40017	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	35,232.30

證書編號	用途	擁有人	土地使用期限	佔地面積 (平方米)
DGGY (2011) 40018	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	22,122.30
DGGY (2011) 40019	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	6,064.8
DGGY (2011) 40020	商業	大連科技城常源開發有限公司	於2050年12月30日屆滿， 為期40年	14,440.10
DGGY (2011) 40021	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	9,156.30
DGGY (2011) 40022	科研及教育	大連科技城常源開發有限公司	於2060年12月30日屆滿， 為期50年	21,341.10
總計				201,236.6

(2) 大連市規劃局發出的建設用地規劃許可證詳情如下：

許可證編號	佔地面積 (平方米)	發出日期
DZD210211201110026	27,578.90	2010年12月6日
DZD210211201110027	32,971.10	2010年12月6日
DZD210211201110009	140,686.60	2011年4月12日

(3) 營業執照副本的詳情如下：

名稱	營業執照編號	註冊資金	發出日期
大連科技城泰銳開發有限公司	DGSQF2102001110028	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城欣銳開發有限公司	DGSQF2102001110027	人民幣10,000,000元	2010年6月25日
大連科技城常源開發有限公司	DGSQF2102001110024	人民幣10,000,000元	2010年6月25日

(4) 根據中國法律意見，

- (i) 物業擁有人已獲得該物業的土地使用權證，並為該物業的合法土地使用者。該物業擁有人有權於土地使用年期內，佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，並無遵守相關按揭合同而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
- (ii) 物業擁有人確認，該物業已按揭予大連銀行。除上述按揭外，上述土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

- (6) 在對該物業進行估值時，吾等假設辦公樓用地為每平方米人民幣1,435元至人民幣1,596元(按建築面積計)零售用地為每平方米人民幣2,910元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。辦公樓用地的價格為介乎每平方米約人民幣988元至人民幣1,804元(按建築面積計)，零售用地的價格為介乎每平方米約人民幣2,777元至人民幣2,950元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值								
51. 位於中國 遼寧省 大連市 高新技術產業 園區旅順南路 北段梁家北溝的 信息谷二期的辦 公工程	<p>該物業包括總佔地面積約98,178.8平方米的地盤並擬開發為包括辦公室及停車設施的辦公樓項目，總規劃建築面積約118,797.79平方米。</p> <p>該物業位於高新園區，項目以北為信息谷辦公樓開發項目第一期，其他各面均臨山林。</p> <p>根據 貴集團告知，該開發項目方案詳情的概要如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公樓</td> <td>94,062.79</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>24,735</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>118,797.79</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權，作科學及教育用途於2060年8月30日屆滿。</p>	部份	規劃 建築面積 (平方米)	辦公樓	94,062.79	地庫	24,735	總計：	118,797.79	<p>截至估值日期，該物業為待開發閒置地盤。</p>	<p>無商業價值</p> <p>(貴集團應佔100%權益： 無商業價值)</p> <p>(見附註1)</p>
部份	規劃 建築面積 (平方米)										
辦公樓	94,062.79										
地庫	24,735										
總計：	118,797.79										

附註：

(1) 根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售、租賃及轉讓限制規限。據 貴公司告知， 貴公司已就出讓土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司隨後已向當地政府申請，並已於2014年3月21日獲得批准出租予某類別人士。然而，該物業仍受銷售及轉讓限制規限。因此，吾等並未按市值基準賦予該物業商業價值。

然而，吾等須按非市值基準評估該物業於其現況下的價值，以供 貴集團管理層參考。根據香港測量師學會評估準則遵循的國際評估準則，該價值(稱作投資價值)定義為「擁有人或潛在擁有人作個人投資或營運目的而持有的資產價值」。投資價值是實體特定的價值基準，反映實體持有資產所獲取的利益，因此不一定涉及假定交易。務須強調投資價值並非市值。

經計及上文所述，於2014年3月31日現況下， 貴集團於該物業的投資價值為人民幣169,500,000元(貴集團應佔100%權益：人民幣169,500,000元)。

(2) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2011年8月23日的國有土地使用證第GXYQ(2011)05052號，佔地面積約98,178.8平方米物業的土地使用權已歸屬大連億達信息諮詢有限公司名下。

(3) 根據大連市城市規劃局發出的日期為2010年11月30日的建設用地規劃許可證，大連億達信息諮詢有限公司獲許可於旅高新園區順南路北梁家北溝開發總地盤面積為145,112.8平方米的地盤。

(4) 根據營業執照第DXGSQF210231110195號，大連億達信息諮詢有限公司於2010年4月6日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

(5) 根據中國法律意見，

(i) 大連億達資訊諮詢有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達資訊諮詢有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用及開發該處土地以作自用，惟不得出售、租賃或轉讓土地使用權的分層地契且不得變更用途。根據土地使用權出讓合同，該物業受銷售限制規限。然而，根據 貴公司告知，已就該獲授予土地的土地使用權悉數支付土地出讓金。 貴公司已向當地政府申請撤銷相關租賃限制，共已於2014年3月21日獲得批准；

(ii) 大連億達信息諮詢有限公司確認，上述土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖及強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(7) 在按上文附註(1)所述以 貴集團之投資價值(非市值)基準對該物業進行估值時，吾等假設為每平方米約人民幣1,595元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。相若用地的價格介乎約人民幣988元至人民幣1,804元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
52. 中國 遼寧省 大連市 高新技術產業 園區旅順南路北 梁家北溝的 信息谷B地塊的 住宅項目	該物業包括總佔地面積約113,586.9平方米的地盤並擬開發為住宅項目，住宅用途的總規劃建築面積約172,188平方米。 該物業位於高新園區，項目以南為信一條計劃興建公路，其他各面均臨山林。 該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2080年8月30日屆滿。	截至估值日期，該物業為待開發閒置地盤。	人民幣551,500,000元 (貴集團應佔 100%權益： 人民幣 551,500,000元)

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的日期為2011年12月20日的國有土地使用證第GXYQ(2011)05076號，地盤面積約113,586.9平方米物業的土地使用權已歸屬大連軟件園恆榮開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第DXGSQF2102311101494號副本，大連軟件園恆榮開發有限公司於2010年8月25日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連軟件園恆榮開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連軟件園恆榮開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，並遵守相關按揭合同而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
 - (ii) 大連軟件園恆榮開發有限公司確認，該物業已按揭予中鐵信託有限責任公司。除上述按揭外，上述土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等假設為每平方米約人民幣5,437元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。相若用途土地的價格為介乎每平方米約人民幣4,091元至人民幣5,060元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值										
53. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲零售發展項目土地	<p>該物業包括總建築面積約80,585.90平方米的地盤，並計劃開發為一項設有停車位的住宅及零售項目，作住宅及零售用途的總規劃建築面積約590,000平方米</p> <p>誠如 貴集團所告知，開發項目詳情概要如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>規劃 建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>298,500</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>122,480</td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>169,020</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>590,000</td> </tr> </tbody> </table> <p>所有住宅部份及該物業16,300平方米的商業部份被要求以固定價格移交予當地政府用以安置搬遷戶。</p> <p>該物業毗鄰解放路，西鄰青雲天下B區、東鄰解放路、北鄰石葵路，且南鄰捷山街。</p> <p>周邊發展項目主要為住宅性質，如青雲天下、豪森茗家，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業位於大連市區。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2083年5月31日屆滿，作商業用途於2053年5月31日屆滿。</p>	部分	規劃 建築面積 (平方米)	住宅	298,500	商業	122,480	地下	169,020	總計：	590,000	截至估值日期，該物業仍空置有待開發。	人民幣 1,016,000,000元 (貴集團應佔 權益100%： 人民幣 1,016,000,000元)
部分	規劃 建築面積 (平方米)												
住宅	298,500												
商業	122,480												
地下	169,020												
總計：	590,000												

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月7日的土地使用權出讓合同第2102022013A002，所述發展項目(物業建於其上)的地盤面積約176,556.50平方米，其土地使用權以代價人民幣2,908,790,000元已訂約授予大連聖北開發有限公司及大連青雲天下房地產開發有限公司。誠如 貴公司告知，土地出讓金已於估值日期悉數結清。
- (2) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2014年6月3日的國有土地使用權證第(2014)01028號，面積約80,585.90平方米物業的土地使用權已歸屬大連聖北開發有限公司名下。
- (3) 根據營業執照第2102001111454號，大連聖北開發有限公司於2013年1月31日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。

根據營業執照第020857號，大連青雲天下房地產開發有限公司於2013年2月19日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣2,963,280,000元。

(4) 根據中國法律意見，

- (i) 大連聖北開發有限公司及大連青雲天下房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連聖北開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

(6) 在對該物業進行估值時，吾等假設商用土地為每平方米約人民幣2,684元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業相若用地的售價。相若物業的價格介乎每平方米約人民幣4,370元至人民幣5,176元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
54. 中國遼寧省大連市中山區青雲街青雲住宅發展項目土地	<p>該物業包括一幅總面積約95,970.6平方米的地盤，計劃作綜合項目發展，包括總規劃建築面積約550,000平方米的住宅、零售及停車設施。</p> <p>該物業與解放路之間被青雲天下B區隔開，西邊及北邊鄰山，東鄰青雲天下B區及南鄰捷山街。</p> <p>周邊發展項目主要包括住宅，如青雲天下、豪森茗家，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業位於大連市中心。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作住宅用途於2083年5月31日屆滿，作商業用途於2053年5月31日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為一幅待開發的空置地盤。	<p>人民幣 2,640,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 25%權益： 人民幣 660,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據日期為2013年3月7日的國有土地使用證第2102022013A002號，地盤面積約176,556.50平方米的所述發展項目(物業建於其上)已訂約授予大連聖北開發有限公司及大連青雲天下房地產開發有限公司，代價為人民幣2,908,790,000元。誠如 貴公司所告知，該土地出讓金已全數結清。
- (2) 根據營業執照第2102001111454號，大連聖北開發有限公司於2013年1月31日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

根據營業執照第020857號，大連青雲天下房地產開發有限公司於2013年2月19日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣2,963,280,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連聖北開發有限公司與大連青雲天下房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權及房屋所有權，並為該物業的合法土地使用者及擁有人。大連聖北開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權及房屋所有權且毋須補繳任何出讓金或土地成本。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	無
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，吾等假設住宅部分為每平方米約人民幣7,173元(按建築面積計)。

於進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相若的土地的銷售價格。相似物業的價格介乎人民幣6,959元至人民幣8,451元(按建築面積計)。

吾等所假設的單位售價與相若物業(包括位置、交易時間、地盤形狀及限制、地積比率及其他相關因素)經過適當調整後的售價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
55. 中國遼寧省大連市高爾基路北Project Gorky Road項目	<p>該物業包括一幅總面積約107,500.50平方米的地盤，計劃作總建築面積約527,236平方米的住宅／商業組合項目發展。</p> <p>該地塊為大連之前高檔住宅區域之一。該土地所在區域安靜且適宜居住。鄰近發展項目包括如萬達廣場、沃爾瑪及電子城等零售設施。</p> <p>該物業距大連火車站約3公里及距大連周水子國際機場約8公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>2、6及9號地塊已獲授土地使用權，作住宅用途於2082年12月9日屆滿，作商業用途於2052年12月9日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為一幅待開發的空置地盤。	<p>人民幣 2,682,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益： 人民幣 2,682,000,000元)</p>

附註：

- (1) 根據三份國有土地使用證，總地盤面積為27,153平方米的部分該物業的土地使用權已歸屬於大連高基房地產開發有限公司名下。

證書編號	位置	地盤面積 (平方米)
201302014	2號地塊，高爾基路	9,096.7
201302016	6號地塊，高爾基路	8,065.3
201302015	9號地塊，高爾基路	9,991.0
總計		27,153.0

- (2) 根據國有土地使用證第2102032012A003號，地盤面積約107,500.50平方米所述發展項目(物業建於其上)已訂約授予大連高基房地產開發有限公司，代價為人民幣1,691,700,000元。誠如 貴公司所告知，該土地出讓金已全數結清。
- (3) 根據大連市規劃局於2009年9月27日發出的建設用地規劃許可證第210203200900068號，地盤面積為107,100平方米的土地建築地盤符合城市規劃的規定。
- (4) 根據營業執照第DGSQFZ2102001107867號，大連高基房地產開發有限公司於2012年6月1日註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣561,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見，
- (i) 大連高基房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連高基房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，並遵守有關按揭合同且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
- (ii) 該物業附有按揭；及
- (iii) 經大連高基房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。

(6) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證照的授出情況如下：

國有土地使用證	有(部分)
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

(7) 在對物業進行估值時，吾等假設為每平方米人民幣8,800元(按建築面積計)。於進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的銷售價格。相若用途土地價格為介乎人民幣6,959元至人民幣8,767元(按建築面積計)。吾等假設單位售價與相若項目經過適當調整(包括位置、交易時間及其他相關因素)後的售價一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
56. 中國 遼寧省 大連市 高新技術產業 園區七賢嶺 旅順南路北段 大連騰飛軟件園 餘下未經開發的 土地	<p>該物業包括地盤面積約119,941.8平方米的土地。</p> <p>根據 貴集團向吾等提供的資料，該物業規劃開發為辦公樓開發項目，總建築面積約95,953.44平方米。</p> <p>該物業位於旅順南路以北。周邊開發項目主要包括住宅及辦公樓，如Nano大廈及嘉創大廈。該物業距大連火車站約16公里，位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作工業用途於2055年9月26日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為待開發閒置地盤。	人民幣188,000,000元 (貴集團應佔 50%權益： 人民幣 94,000,000元)

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2005年11月8日的國有土地使用證第DGY(2005)Z05034號，該物業的土地使用權已歸屬大連軟件園騰飛發展有限公司名下，土地總面積為275,944.4平方米。
- (2) 根據日期為2005年9月27日的土地使用權出讓合同第DA2005-0047號，地盤面積約345,919.5平方米的上述開發項目(該物業建於其上)的土地使用權已訂約授予大連軟件園騰飛發展有限公司，代價為人民幣190,000,000元。
- (3) 根據營業執照第QHLDZZD012188號，大連軟件園騰飛發展有限公司於2004年11月11日成立為一間有限責任公司，註冊資本為52,720,000美元。
- (4) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連軟件園騰飛發展有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園騰飛發展有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
 - (ii) 貴公司確認，該物業土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制及強制收購規限。
- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有
- (6) 在對該物業進行估值時，吾等假設為每平方米約人民幣1,924元。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若用地的售價。相若用途土地的價格為介乎約人民幣1,677元至人民幣2,516元(按建築面積計)。吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
57. 中國遼寧省大連市甘井子區辛寨子分區小辛寨子村第五郡第六期	<p>該物業包括面積為約36,663.3平方米的一幅地盤且將開發為建總規劃建築面積為約18,332平方米的醫療項目。</p> <p>該物業位於甘井子區政府東南面。該物業東鄰雅林街，南鄰虹雨路，西鄰逸林街及北鄰虹韻路。</p> <p>鄰近開發項目主要為住宅性質，如國民院子、橄欖季、易和嶺秀濱城，少數零售設施星羅棋布。</p> <p>該物業距火車站約13公里。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2054年11月17日屆滿，作醫療用途。</p>	截至估值日期，該物業為建築空地。	<p>人民幣46,600,000元</p> <p>(貴集團應佔100%權益：人民幣46,600,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局發出的日期為2007年12月20日的國有土地使用證第(2007) 04132號，地盤面積約36,663.3平方米的該物業的土地使用權已歸屬大連億達美加房地產開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第2102001107929號，大連億達美加房地產開發有限公司於2006年4月21日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣120,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
 - (i) 大連億達美加房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。大連億達美加房地產開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
 - (ii) 經大連億達美加房地產開發有限公司確認，除上述按揭外，土地使用權及上述在建項目不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對該物業進行估值時，吾等已假設醫療用地為每平方米人民幣1,270元(以地盤面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相若的土地售價。相若物業的價格介乎每平方米人民幣999元至1,912元(以地盤面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、地積比率及其他相關因素)後一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
58. 中國四川省成都市錦江區星橋街100號星橋	<p>該物業包括總面積為約622.75平方米的一幅地盤。</p> <p>該物業位於錦江區新橋街100號。該物業毗鄰一環路東五段，西鄰新橋街、南鄰綠地中心，其東邊及北邊均為一幅地塊。</p> <p>該區的周邊物業主要包括高檔住宅、商舖、辦公室及高檔酒店。住宅開發項目包括龍湖晶藍半島、外灘、濱水活力帶等。零售物業包括九眼橋酒吧一條街等。辦公物業包括陽光新業中心、西部國際金融中心、時代1號、時代8號等。酒店物業包括香格里拉大酒店、合江亭翰文大酒店、明宇豪雅飯店、成都東方廣場假日酒店及花樣年•隆堡成都酒店。該區屬於九眼橋商業樞紐，鄰近地鐵6號線，通有12路、27路、34路、56路、82路、92路、343路等多條公交線路。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2038年3月27日屆滿，作商業用途。</p>	於估值日期，該物業為待開發空地	人民幣29,000,000元 (貴集團應佔 80%權益： 人民幣 23,200,000元)

附註：

- (1) 根據成都市人民政府發出的日期為2008年11月5日的國有土地使用證第CGY (2008) 1026號，地盤面積約622.75平方米的該物業的土地使用權已歸屬文化新天地(成都)房地產開發有限公司名下。
- (2) 根據營業執照第510100400010765號，文化新天地(成都)房地產開發有限公司於2007年3月2日成立為一家有限公司，註冊資本為1,500,000美元。
- (3) 根據中國法律意見，
 - (i) 文化新天地(成都)房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用者。文化新天地(成都)房地產開發有限公司在遵守有關按揭合同的前提下，有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；
 - (ii) 經文化新天地(成都)房地產開發有限公司確認，土地使用權及物業不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有
- (5) 在對物業進行估值時，吾等假設商業用地為每平方米人民幣6,977元(按建築面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的售價。相若物業的價格介乎每平方米人民幣5,149元至人民幣7,100元(按建築面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
59. 中國湖北省武漢市武漢軟件新城二期、三期、四期及五期	<p>該物業包括總地盤面積為約827,684.72平方米的4幅地盤(包括道路及綠地面積)總計容規劃建築面積為約918,743.02平方米。</p> <p>該物業位於武漢東湖高新技術開發區武漢國家自主創新示範區武漢花山生態新城。</p> <p>周邊開發項目主要為住宅及軟工業辦公樓，如武漢碧桂園生態城、武漢軟件新城一期，綜合展廳星羅棋布。</p> <p>該物業距三環線約6公里，距阜營高速1.5公里。該物業目前並無開通公交路線。</p> <p>武漢軟件新城二期及三期已獲授土地使用權，於2063年1月22日屆滿，作工業用途。</p> <p>武漢軟件新城四期及五期已獲授土地使用權，於2063年6月30日及2063年7月1日屆滿，作工業用途。</p>	於估值日期，該物業為待開發空地	人民幣508,500,000元 (貴集團應佔50%權益： 人民幣 254,250,000元)

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃局發出的四份國有土地使用證，武漢軟件新城二期、三期、四期及五期的土地使用權已歸屬武漢軟件新城發展有限公司名下。

證書編號	淨佔地面積(平方米)	用途	到期日期
022186091	185,871.72	工業	2063年1月22日
022186093	186,506.56	工業	2063年1月22日
022186391	130,024.41	工業	2063年6月30日
022186392	116,359.30	工業	2063年7月1日

- (2) 根據營業執照第420100000303648號，武漢軟件新城發展有限公司於2012年5月15日成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣400,000,000元。
- (3) 根據中國法律意見，
- (i) 武漢軟件新城發展有限公司已獲得武漢軟件新城二期、三期、四期及五期的合法土地使用權且受中國大陸法律保護。其可於屆滿日期2063年1月22日前以交易、租賃、按揭及其他合法方式處置該物業的土地使用權；
- (ii) 部分物業訂有按揭；及
- (iii) 經武漢軟件新城發展有限公司確認，除上述按揭外，武漢軟件新城二期、三期、四期及五期的土地使用權不受任何擔保、按揭、止贖、其他權利限制或強制收購規限。
- (4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(5) 在對物業進行估值時，吾等假設工業土地為每平方米人民幣610元(按土地面積計)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業特點相近的土地的售價。相若物業的價格介乎每平方米480元(按土地面積計)。

吾等假設的單位價格與相若項目經適當調整(包括位置及環境、交易日期、地盤結構及限制、容積率及其他相關因素)後價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
60. 中國遼寧省大連市甘井子區旅順南路北段大連天地作科研的土地	<p>該物業包括總面積約363,225平方米的地盤，擬開發為總規劃建築面積約657,559.37平方米的科研項目。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園東南方向，南鄰旅順南路。</p> <p>黃泥川大連天地軟件園內的發展項目主要包括住宅樓宇、商業樓宇、辦公樓及學校。</p> <p>該物業距市中心約22公里。該物業西接旅順市區，自然環境優美。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作研發用途，於2056年3月2日及2058年6月11日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為閒置土地	<p>人民幣 1,074,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 30%權益： 人民幣 322,350,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的20份國有土地使用證，總地盤面積約312,338.8平方米的該物業土地使用權的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05095	2010年12月2日	31,681.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05096	2010年12月2日	12,253.2	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05097	2010年12月2日	11,265.8	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05098	2010年12月2日	10,432.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05099	2010年12月2日	20,214.3	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05101	2010年12月21日	18,443.8	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05104	2010年12月21日	4,068.4	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05102	2010年12月21日	17,521.4	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05103	2010年12月21日	12,037.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05106	2010年12月21日	23,920.3	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05105	2010年12月21日	23,851.2	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05107	2010年12月21日	22,146.9	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2010) D05108	2010年12月21日	18,536.8	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	到期日	擁有人
GXYQGY (2010) D05090	2010年12月2日	11,714.5	科研	2056年3月2日	大連嘉道科技發展有限公司
GXYQGY (2009) D05009	2008年12月29日	8,550.6	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2009) D05001	2008年12月29日	3,526.5	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2009) D05011	2008年12月2日	21,354	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2012) D05070	2012年10月12日	17,733.7	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2012) D05069	2012年10月12日	11,653.1	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司
GXYQGY (2009) D05004	2008年12月29日	11,431.6	科研	2058年6月11日	大連軟件園瑞安開發有限公司

- (2) 根據10份土地使用權出讓合同及一份土地使用權轉讓協議，地盤面積約363,225平方米上述發展項目(物業建於其上)的土地使用權已訂約授出。誠如 貴公司告知，土地出讓金已於估值日期全部繳清。

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	擁有人	出讓費/ 轉讓費 (人民幣)
2010-27	2010年5月27日	22,400.60	大連軟件園中興開發有限公司	43,600,000
轉讓協議	2007年9月12日	754,567 (其中 266,574.90 平方米位於 該物業內)	大連嘉道科技發展有限公司	357,822,370
2008-039	2008年6月12日	8,550.57	大連軟件園瑞安開發有限公司	6,985,816
2008-034	2008年6月12日	3,526.5	大連軟件園瑞安開發有限公司	2,881,151
2008-029	2008年6月12日	21,354.01	大連軟件園瑞安開發有限公司	17,446,227
2008-038	2008年6月12日	16,404.05	大連軟件園瑞安開發有限公司	13,402,109
2008-031	2008年6月12日	49.85	大連軟件園瑞安開發有限公司	40,728
2008-030	2008年6月12日	1,279.66	大連軟件園瑞安開發有限公司	1,045,483
2008-037	2008年6月12日	10,491.01	大連軟件園瑞安開發有限公司	8,571,156
2008-036	2008年6月12日	1,162.1	大連軟件園瑞安開發有限公司	949,436
2008-035	2008年6月12日	11,431.63	大連軟件園瑞安開發有限公司	9,339,642

- (3) 根據營業執照第QHLDZZD015895號的副本，大連嘉道科技發展有限公司於2007年6月20日成立為有限公司，註冊資本為人民幣300,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101697號的副本，大連軟件園瑞安開發有限公司於2007年6月25日成立為有限公司，註冊資本為人民幣600,000,000元。

根據營業執照第DXGSQFZ2102311101644號的副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (4) 根據中國法律意見，

- (i) 大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園瑞安開發有限公司及大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權並為該物業的合法使用者及擁有人。大連嘉道科技發展有限公司、大連軟件園

瑞安開發有限公司及大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權且毋須補繳任何出讓金或土地成本；及

- (ii) 根據上述文件，土地使用權出讓合同(DG2010-27)屬合法、有效、可強制執行及對合同各方具法律約束力。根據該合同，於支付所有出讓費後，土地受讓人可於土地使用年期內獲得W2-A所述土地(面積為22,400.6平方米的F03地塊)使用權出讓合同的土地使用權，而無任何重大法律障礙。

- (5) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及許可證的授出情況如下：

國有土地使用證	有(部份)
土地使用權出讓合同	有
營業執照	有

- (6) 在對物業進行估值時，吾等已假設作科研用途的土地為每平方米約人民幣1,581元(按建築面積計算)。

在進行估值時，吾等已參考區內與該物業類似的土地的售價。價格介乎每平方米約人民幣969元至人民幣1,804元(按建築面積計算)。

吾等所假設的單位價格與相若物業經過適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
61. 中國 遼寧省 大連市 高新園區 旅順南路北段 大連天地 作住宅及商業的 用地	<p>該物業包括總面積約515,176.11平方米的地盤並擬開發為包括住宅、零售及停車位設施的綜合項目，總規劃容積率總建築面積約302,808.78平方米</p> <p>該物業規劃開發作住宅及商業用途。</p> <p>該物業位於黃泥川大連天地軟件園以西及以北，南面緊鄰旅順南路。</p> <p>黃泥川大連天地軟件園開發項目主要包括住宅樓、商業樓、辦公樓及學校等。</p> <p>該物業距市中心約22公里，西接旅順城區，自然環境良好。該物業位於公交路線沿線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，住宅用途於2080年6月29日或2078年6月11日屆滿，商業用途於2050年6月29日屆滿。</p>	截至估值日期，該物業為閒置地盤。	<p>人民幣964,500,000元</p> <p>(貴集團應佔30%權益： 人民幣289,350,000元)</p>

附註：

- (1) 根據大連市國土資源和房屋局和大連市國土資源和房屋局高新園區分局發出的七份國有土地使用證，該物業土地使用權的詳情如下：

證書編號	發出日期	佔地面積 (平方米)	土地用途	屆滿日期	擁有人
GXYQGY (2009) D05012	2008年12月29日	159,831	住宅／商用	2078年6月11日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2009) D05014	2008年12月29日	272,110	住宅／商用	2078年6月11日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2009) D05013	2008年12月29日	69,571	住宅／商用	2078年6月11日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05071	2010年9月10日	9,577.9	住宅	2080年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05074	2010年9月16日	7,227.2	零售	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05075	2010年9月16日	11,192.3	零售	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司
GXYQGY (2010) D05052	2010年7月19日	12,597.4	商用	2050年6月29日	大連軟件園中興開發有限公司

- (2) 根據營業執照第DXGSQF2102311101644號副本，大連軟件園中興開發有限公司於2008年5月16日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣1,900,000,000元。

- (3) 根據中國法律意見，

- (i) 大連軟件園中興開發有限公司已獲得該物業的土地使用權，並為該物業的合法土地使用人及擁有人。大連軟件園中興開發有限公司有權於土地使用年期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權而毋須補繳任何出讓金或土地成本。

(4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權狀況及主要批文及證書的授出情況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(5) 在對該物業進行估值時，吾等分別假設住宅用地及商業用地為每平方米約人民幣3,053元及人民幣3,661元（按建築面積計）。

在進行估值時，吾等已參考區內與上述物業特點相若土地的售價。住宅用地及商業用地的價格介乎每平方米約人民幣3,494元至人民幣3,977元及每平方米人民幣3,860元至人民幣3,988元（按建築面積計）。

吾等假設的單位價格與相若項目經調整（包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素）後的價格一致。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於2014年3月31日 現況下的市值
62. 中國 湖北省 武漢市東湖高新 技術開發區 Spring Field and Softview	<p>該物業包括總面積約為246,846.86平方米的兩幅地塊，獲許可開發總建築面積約為310,818.75平方米。</p> <p>該物業位於武漢東湖高新技術開發區武漢國家自主創新示範區武漢花生態新城。</p> <p>周邊開發項目主要為住宅及軟工業辦公樓，如武漢碧桂園生態城、武漢軟件新城一期，綜合展廳星羅棋布。</p> <p>該物業距三環約6公里，距阜營高速1.5公里。該物業目前並無開通公交路線。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，於2083年12月12日屆滿，作住宅用途。</p>	截至估值日期，該物業處於閒置待開發。	<p>人民幣769,500,000元</p> <p>(貴集團應佔 100%權益：人民幣 769,500,000元)</p>

附註：

- (1) 根據武漢市國土資源和規劃局簽發的兩份國有土地使用證，武漢春田及武漢軟景地盤(均為土地使用之淨地盤面積)的土地使用權分別歸屬武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司名下。

證書編號	淨佔地面積		用途	屆滿日期
	(平方米)			
第022186106號	100,821.69		住宅	2083年12月12日
第022186105號	146,025.17		住宅	2083年12月12日

- (2) 根據營業執照第420100000373247號，武漢春田房地產開發有限公司於2013年11月12日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

根據營業執照第420100000373255號，武漢軟景房地產開發有限公司於2013年11月12日成立為一間有限公司，註冊資本為人民幣10,000,000元。

- (3) 根據中國法律意見，
- (i) 武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司已獲得該物業的土地使用權且為該物業的合法土地使用者。武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司有權於土地使用期內佔用、使用、租賃或以其他方式處置該物業的土地使用權，且根據相關按揭合約毋須補繳任何出讓金或土地成本；及
- (ii) 誠如武漢春田房地產開發有限公司及武漢軟景房地產開發有限公司確認，春田及軟景的土地使用權不受任何擔保、按揭止贖、其他權利或強制收購所規限。

(4) 根據 貴集團向吾等提供的資料，業權及主要批文及許可證的授出狀況如下：

國有土地使用證	有
營業執照	有

(5) 進行估值時，吾等假設春田及軟景的住宅用地的建築面積約為每平方米人民幣2,595元及人民幣2,360元。

吾等對物業進行估值時，吾等已參考同區內與該物業與該物業特點相若的土地售價。相若物業的價格介乎每平方米約人民幣2,250元至人民幣2,455元。

吾等假設的單位價格與相若項目，經適當調整(包括位置、交易日期、地盤形狀及限制、容積率及其他相關因素)後的價格一致。

本附錄內載列本公司的組織章程大綱及細則。由於以下的資料為概要，故並不包括所有可能對潛在投資者而言屬重要的資料。如本招股章程附錄六「備查文件」一節所述，組織章程大綱及組織章程細則副本可供查閱。

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的若干條文概要。

本公司於2007年11月26日根據開曼群島(公司法)第二十二章(1961年第3號法律，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱(「章程大綱」)及組織章程細則(「章程細則」)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 組織章程大綱表明(其中包括)本公司股東的責任以及其當時所持股份未繳付款項(如有)為限，而本公司成立的宗旨並無限制(包括作為投資公司)。本公司擁有達成任何宗旨的全部權力，而且可以並能夠不定時或隨時透過世界任何地方的自然人或法人團體運用任何和全部權力，惟本公司根據開曼群島法例的條款辦理註冊後，僅可經營根據有關法例須獲發經營牌照始可經營的業務。
- (b) 本公司可透過特別決議案改變大綱的任何宗旨，權力或其他事項。

2. 組織章程細則

本公司於2014年6月1日採納細則。以下為若干細則條文的概要：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法以及大綱及細則的條文，及賦予任何股份或類別股份持有人任何權利的規限下，本公司可通過普通決議案決定(或如無任何有關決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行附有不關於股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所(定義見細則)的規則及大綱及細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟發行條款為本公司或其持有人有選擇權贖回股份。

董事會可發行認股權證，賦予其持有人按董事會不時決定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在公司法及細則及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)規則的規限下，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附任何權利或限制的情況下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、

條款及條件向認為適當的人士提呈、配發、授出有關購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得折讓發行。

在配發、提呈、授出購股權或出售股份時，本公司及董事會均無責任向其登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何個別地區或多個地區的股東或其他人士進行上述活動。就任何方面而言，因上文而受影響的股東將不應成為或被視為獨立類別的股東。

(ii) 出售本公司或其任何附屬公司資產的權力

細則並無載列有關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確條文。然而，董事可行使一切權力及進行所有行為及事情，當中可由本公司行使或行事或批准，且細則或公司法並無規定須由本公司於股東大會上行使或行事。

(iii) 離職補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事支付款項，作為離職補償或有關退任的代價（不包括董事根據合約規定而享有的付款），須經本公司在股東大會上批准。

(iv) 貸款予董事及提供貸款擔保

細則中有禁止貸款予董事的條文。

(v) 披露在本公司或其任何附屬公司所訂立合約中的權益。

董事可於在任期間兼任本公司任何其他受薪職務或職位（本公司核數師除外），條款由董事會根據細則釐定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事可收取額外酬金（不論為薪金、佣金、分享利潤獲其他形式）。董事可擔任或出任由本公司創辦的任何公司或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或高級職員，或以其他方式於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事或高級職員，或在該等其他公司擁有權益而收取的任何酬金、利潤或其他利益。倘細則另有規定，董事會亦可促使以其認為在各方面均屬適當的方式，行使本公司持有或擁有任何其他公司制股份所賦予表決權（包括表決贊成任命董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級職員的決議案，或表決贊成或規定向該等其他公司的董事或高等職員支付酬金）。

根據公司法及細則，董事或建議委任或候任董事概不應因其職務而失去與本公司訂立有關其兼任受薪職務或職位的任期的合約或以賣方、買方或任何其他身分與本公司訂立合約的資格；而該等合約或任何董事與其中擁有利益的任何其他合約或安排亦不得被撤銷；參與訂約或擁有利益的董事亦毋須引起兼任職務或由此而

建立的受託關係而向本公司或股東交代其從任何此等合約或安排中獲得的任何酬金、利潤或其他利益。若董事知悉其與本公司所訂立或建議的合約或安排中有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會會議上申明其利益性質；若董事知悉其當時於該合約或安排有利益關係後的首次董事會會議上申明其利益性質。

董事不得就批准彼或彼的任何緊密聯繫人(定義見細則)有重大利益的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案表決(亦不得被列入會議的法定人數內)，惟此項限制不適用於下列任何事項：

- (aa) 就董事或其任何緊密聯繫人因應本公司或其任何附屬公司的要求或就本公司或其任何附屬公司的利益而作出借款或所引致或承擔的義務，向該名董事或彼的緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 本公司或其任何附屬公司就其債項或義務而向第三方提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排，而董事或彼的緊密聯繫人根據一項擔保或彌償保證或藉提供抵押而對該債項或義務個別或共同承擔全部或部分責任；
- (cc) 有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司或由該等公司提呈發售股份或債券或其他證券以供認購或購買的任何合約或安排，而董事或彼的緊密聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益；
- (dd) 董事或彼的緊密聯繫人僅因於本公司股份或債券或其他證券擁有權益而與本公司或其任何附屬公司股份或債券或其他證券的其他持有人以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或
- (ee) 有關採納、修訂或實行與董事、彼的緊密聯繫人及本公司或其任何附屬公司僱員有關的購股權計劃、退休金或退休、身故或殘障福利計劃或其他安排的任何建議或安排，而其中並無給予董事或彼的緊密聯繫人與該計劃或基金有關的類別人士一般未獲賦予的任何特權或好處。

(vi) 酬金

董事的一般酬金由本公司於股東大會不時釐定，除非經表決通過的決議案另有規定外，酬金按董事會同意的比例及方式分派予各董事，如未能達成協議，則由各董事平分；惟在任時間僅為整段有關受薪期間其中一部分的任何董事，將僅可按彼在任時間比例收取酬金。董事亦有權獲預支或索回所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債券持有人另行召開的會議或執行董事職務時合理引致或預期產生的旅費、酒店費及雜費。

任何董事應本公司要求前往海外或居於海外或提供董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付額外酬金(不論以薪金、佣金、分享利潤或

其他方式)，此為一般酬金以外或代替該一般酬金的額外酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或出任其他行政人員職務的執行董事將可收取由董事會不時釐定的酬金(不論以薪金、佣金或分享利潤或其他方式或以上全部或任何方式支付)、其他福利(包括退休金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外或代替董事酬金的酬勞。

董事會可設立或同意或聯同其他公司(本公司的附屬公司或與其有業務聯繫的公司)設立及自本公司撥款予任何計劃或基金，藉以向本公司僱員(此詞語應用於本段及下段將包括任何可能於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任行政職位或其他受薪職務的董事或前董事)及前僱員及受彼等供養的人士或任何此類人士提供退休金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回及須受或毋須受任何條款或條件限制的退休金或其他福利予僱員及前僱員及受彼等供養的人士或任何該等人士，包括前段所述該等僱員或前僱員或受彼等供養人士在任何此類計劃或基金下所享有或可享有者(如有)以外的退休金或福利。任何此類退休金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前及預計退休時或在實際退休時或之後任何時間授予該僱員。

(vii) 退任、委任及罷免

於每屆股東週年大會上，三分之一當時的在職董事(或如其人數並非三或三的倍數，則為最接近但不少過三分之一的人數)須輪流退任，惟每名董事須最少每三年退任一次。每年須輪流退任的董事將為自其上次獲選後任期最長者，惟於同日出任為董事者將以抽籤決定退任人選(董事之間另有協議則除外)。無條文規定董事須達致任何年齡後退任。

董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會人數的名額。任何獲董事會委任以填補臨時空缺的董事的任期僅至彼受委任後的首次股東大會為止，並須於該次大會上重選連任且獲董事會委任以增加現有董事會人數的任何董事的任期僅至本公司下屆股東週年大會為止，屆時彼有資格在會上重選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

董事在任期未屆滿前可由本公司通過普通決議案將其罷免(但此舉並不影響該董事就彼與本公司之間的任何合約遭違反而提出的損失索償)，並通過普通決議案委任他人代替。除本公司於股東大會上另有規定者外，董事名額不得少於兩人。董事人數不設上限。

在下列情況下董事須離職：

- (aa) 彼在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 如果特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(當事人委任另一位董事出席除外)，而董事會認為其位置已懸空。
- (dd) 其宣佈破產或收到針對其的接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；
- (ee) 其根據法律禁止出任董事；
- (ff) 如根據法律細則不可成為董事或根據細則而要辭退。

董事會可不時委任其一名或多名成員為董事總經理、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務或行政職務，任期及條款得由董事會決定，而董事會可撤回或終止該等委任。董事會亦可將其任何權力、授權及酌情權授予該董事或該等董事及董事會認為適當的其他人士所組成的委員會，而董事會可不時就人或事完全或部分撤回此項授權或撤回委任及解散任何此等委員會，但任何由此成立的委員會在行使獲授予權力、授權及酌情權時，均須遵守由董事會不時施加的任何規例。

(viii) 借貸權力

董事會可酌情行使本公司的一切權力集資或借貸款項，並可將本公司全部或任何部分業務、物業及資產(現有及未來)及未催繳股本按揭，並在公司法的規限下，發行本公司的債權證、債券及其他證券作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的全部或附屬抵押。

附註：此等規定(大體上與細則相同)可由本公司通過特別決議案予以修訂。

(ix) 董事會程序

董事會如認為適合，可舉行會議以處理事務，將會議延期及以其他方式規管會議。在任何會議上產生的問題，須由過半數票決定。如票數均等，會議主席有權投第二票或決定票。

(x) 董事及高級職員名單

公司法及細則指出本公司必須於註冊地址存有不供公眾查閱的董事及高級職員名單。開曼群島公司註冊處處長必須存有該名單副本，董事或高級職員的任何改動必須於三十(30)天內通知處長。

(b) 更改章程文件

細則可由本公司股東大會通過特別決議案批准廢除、更改或修訂。細則規定，凡更改組織章程大綱內的條文、確認廢除、更改或修訂細則或更改本公司名稱，均須通過特別決議案批准。

(c) 更改股本

根據公司法有關規定，本公司可不時通過普通決議案以：

- (i) 增加其股本的數額，而所分拆股份數目概由決議案指定；
- (ii) 將全部或任何股本合併及分為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 在不影響現有股份持有人先前已獲賦予任何特權，包括優先權、延遲權、資格、特權、條款或限制的情況下，由董事決定將其股份細分為不同類別；
- (iv) 將其股份或其中任何部份拆細為少於大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的規定，且有關拆細任何股份的決議案可決定拆細股份持有人之間，其中一股或以上股份可較其他股份享有任何優先或其他特別權利，或有遞延權利或遵守任何限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司有權可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷於通過決議案日期仍未獲任何人士認購或同意認購的任何股份，並按註銷的股份數額削減其股本；

本公司可根據公司法條文通過特別決議案削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類股份權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份所附帶所有或任何權利可由不少於持有該類已發行股份四分之三的人士書面同意予以修訂、修改或廢除，或由該類股份的持有人在另行召開的股東大會通過特別決議案批准更改、修訂或廢除（除該類股份的發行條款另有規定）。細則內有關股東大會的規定細節上在作出必要修訂後，均適用於各另行召開的股東大會，惟所需法定人數（續會除外）須最少為持有或代表該類已發行股份面值不少於三分之一的兩名人士或受委代表；於任何續會上，兩名親身出席的持有人（或如股東為公司，則其正式授權代表）或受委代表（不論其所持股份數目）即構成法定人數。該類股份持有人均有權於按股數投票表決時就其所持每股股份投一票。

賦予任何股份或類別股份持有人的特別權利將不會因設定或發行與其享有同等地位的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案 — 須以過半數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權表決的股東或(若股東為公司)各自有關的正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的過半數票通過。有關大會須發出不少於足二十一(21)日和不少於足十(10)個營業日的通知表明擬提呈有關決議案作為特別決議案。然而，於指定證券交易所(定義見公司細則)的批准下，除股東週年大會外，若有權出席該會議及表決並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或(如為股東週年大會)倘經全部有權出席大會及表決的股東同意，並獲指定證券交易所(定義見細則)允許，則可在發出不足二十一(21)日和不少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過決議案為特別決議案。

任何特別決議案必須於通過後十五(15)日內送交予開曼群島公司註冊處處長。

細則界定普通決議案指在根據細則舉行的股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表僅以過半票通過的決議案。

(f) 表決權

在細則中或根據細則有關任何股份當時所附的任何投票特別權利或限制的規限下，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親身或由受委代表出席的股東(或若股東為公司，則其正式授權代表)應就其作為持有人持有的每股繳足股份投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就繳足或入賬列為繳足股款的股份，就上述情況而言不得視為繳足股款的股份。凡有權投一票以上的股東不必盡投其票，亦不必以同一方式盡投其票。

提呈任何股東大會表決的決議案將以點票方式表決，除非大會主席本著真誠准許以舉手方式表決純粹與程序或行政事宜有關的決議案，在該情況下，每名親身出席的股東(或為公司，則指正式授權代表)或受委代表均可投一票，倘股東為結算所(或其代名人)並委任多於一名受委代表，則受委代表於舉手表決時均可投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人)，則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或本公司任何類別的股東大會上擔任代表，惟倘就此授權超過一位人士，則該授權應列明各獲授權人士所代表股份的數目及類別。根據該條文獲授權的人士應視為已獲正式授權而毋須出具其他有關證據，且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力，包括倘准許以舉手方式表決，於舉手方式表決時個別投票的權利，猶如其為該結算所(或其代名人)所持本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則，須就本公司任何特定

決議案放棄投票或遭限制只能就本公司某項決議案投贊成票或反對票，而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

本公司須於董事會指定的地點及時間每年舉行一次股東週年大會，惟採納細則年度除外，且不得遲於上屆股東週年大會舉行後十五(15)個月或採納細則日起開始十八(18)個月，除非一段較長期間不會違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則，則作別論。

(h) 賬目及審核

董事會須促使保存真確賬目，以顯示本公司收支款項、收支事項、本公司的物業、資產、信貸及負債的資料及公司法條文所規定或可真確及公平地反映本公司事務及解釋有關交易所需的所有其他事項。

會計記錄須於註冊辦事處存管或在公司法的規限下，於其他此等地方或於董事會所定的其他地點存管，並可供任何董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無查閱本公司任何會計記錄或賬冊或文件的權利，除非該等權利為法律賦予或董事會或本公司於股東大會上批准者除外。惟根據開曼群島稅務局法例(2009修訂)，豁免公司應於註冊辦公室儲存電子或其他媒體形式的會計記錄副本，以便稅務局法令或通知下查閱。

每份將於股東大會前向本公司提呈的資產負債表及損益賬(包括法律規定須附上的所有文件)的副本，連同董事會報告印刷本及核數師報告的副本，須於大會舉行日期前不少於二十一(21)日，於發出股東週年大會通告的同時，寄發予每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士；然而，在遵守所有適用法律(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下，本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目的財務報表概要及董事會報告予有關人士代替，惟任何有關人士可向本公司送達書面通知，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有本公司年度財務報表及董事會報告的完整印刷本。

核數師應被委任，而委任條款及任期及其職責應根據細則條文。在公司法的規限下核數師酬金須由本公司於股東大會釐定或按照股東所決定方式釐定。

核數師須根據公認核數準則審核本公司的財務報表，並就此編製書面報告，並於股東大會上向股東提呈。本文所指公認核數準則可指開曼群島以外任何國家或司法權區的核數準則。倘使用開曼群島以外國家或司法權區的核數準則，財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家及司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知後召開，而任何考慮通過特別決議案的股東特別大會，則須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開(上文(e)分段所載者除外)。所有其他股東特別大會可於發出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開。通知需註明大會時間及地點，於大會上將予考慮的決議案的詳情，及如為特別事務，該事務的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則的規定或發行股東持有股份的條款無權從本公司獲得該等通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

儘管本公司以較上述時間為短的通知召開大會，惟於下列情況下，倘指定證券交易所的規則許可，大會亦將視作已正式召開：

- (i) 如屬召開為股東週年大會的大會，則由所有有權出席及在會上投票的本公司股東同意；及
- (ii) 如屬任何其他大會，則為在大會上有權出席及投票的過半數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的過半數)同意。

在股東特別大會上處理的所有事項被視為特別事項，在股東週年大會處理的所有事項亦應被視為特別事項，惟下列事項則被視為普通事項：

- (aa) 宣派及批准股息；
- (bb) 審議並採納賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級職員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 授予董事任何授權或權限以提呈、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現有已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 授予董事任何授權或權限以購回本公司證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他形式或董事會可能批准的有關其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署，或如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會可能不時批准的有關其他方式簽立。轉讓文件須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署，惟董事會可

在其認為適當的任何情況下酌情免除承讓人簽立轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會亦可議決就一般情況或任何特定情況接納以機印簽立的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊登記，而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登記。一切轉讓及其他擁有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記辦事處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他有關地點辦理。

董事會可全權決定拒絕登記轉讓任何股份（並非為繳足股份）予其不批准的人士或登記轉讓根據為僱員而設但有關轉讓限制仍屬有效的任何股份獎勵計劃而發行的任何股份，而毋須申述任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的任何股份的任何轉讓或本公司擁有留置權的任何股份（並非為繳足股份）的任何轉讓。

除非已就任何轉讓文件的登記向本公司繳付任何指定證券交易所（定義見細則）不時釐定應付的最高費用或董事會不時規定的較低費用，而轉讓文件已繳付適當印花稅（如適用）且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會合理要求顯示轉讓人有權作出轉讓的有關其他證據（及如轉讓文件由其他人士代為簽立，則該名人士的授權代為簽立的權限）送達有關的股份過戶登記處或註冊辦事處或存置股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

按任何指定證券交易所（定義見細則）的規定，在一份有關報章及（如適用）任何其他報章刊登廣告發出通告後，可暫停及停止辦理一般股份或任何類別股份的過戶登記手續，其時間及限期可由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司回購其本身股份的權力

公司法及細則賦予本公司在若干限制下購回其本身股份的權力，董事會僅可在根據任何指定證券交易所（定義見細則）不時施加的任何適用規定而代表本公司行使該項權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購買本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

在遵守指定證券交易所(定義見細則)及任何其他相關監管機關的規則及法規的情況下，本公司可為或就此向購買或將購買本公司任何股份的任何人士提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方式

在公司法的規限下，本公司可於股東大會上宣派將以任何貨幣向股東支付的股息，惟該等股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定，股息可自本公司的利潤(變現或未變現)或自董事認為不再需要的利潤劃撥的任何儲備中宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法就此授權的股份溢價賬或任何其他資金或賬目宣派及派付。

除非任何股份所附權利或發行條款另有規定，否則(i)所有股息須根據繳足股份數額宣派及支付，就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會視為股份的實繳股款及(ii)所有股息須按派發股息的任何部份期間繳足股份數額的比例分配及派付。倘股東欠付本公司催繳股款或其他欠款，則董事可將欠付的全部數額(如有)自本公司應派發予彼等的任何股息或在與任何股份有關的其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步議決(a)配發入賬列為繳足股份以派發全部或部份股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金作為全部或部份股息以代替配發，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足股份以代替全部或董事會認為適合的部份股息。本公司在董事會的建議下，亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息而議決配發入賬列為繳足股份以支付全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發的任何權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他款項，可以支票或認股權證形式支付，並郵寄到持有人的登記地址，倘屬聯名持有人，則郵寄到就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人在股東名冊登記的地址，或持有人或聯名持有人以書面指示的有關人士的有關地址。除非持有人或聯名持有人另有指示，否則每張支票或認股權證的抬頭人須為持有人，倘屬聯名持有人，則為就有關股份名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險概由彼等承擔，本公司的責任於銀行兌現支票或認股權證時即已充分解除。兩名或以上聯名持有人的任何一名可就該等聯名持有人所持股份的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息後，董事會可進一步議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部份股息。

所有於宣派後一年未獲認領的股息或紅利，獲認領前可由董事會為本公司利益而作投資或其他用途，但本公司不會因此成為有關款項的受託人。所有於宣派後六年仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收並撥歸本公司所有。

本公司就任何股份須派付的股息或其他款項一概不計利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司大會及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為其受委代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份持有人的股東可委任一名以上的受委代表代其出席本公司股東大會或任何類別會議及代其投票。受委代表毋須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

在細則及配發條款的規限下，董事會可不時向股東催繳有關彼等分別所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可整筆或分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或的前尚未繳付，則欠款人士須按董事會可能同意接納的利率(不超過年息二十(20)厘)支付由指定付款日期至實際付款日時間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部份利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有任何股份的全部或任何部份未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同金額繳付)。本公司可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，則董事會可向股東發出不少於足十四(14)日的通知，要求其支付未繳的催繳股款，連同任何應計並可能仍累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或的前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依任何有關通知的要求辦理，則該通知有關的任何股份於其後而在發出通知所規定的款項支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。有關沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收日其應就該等股份應付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)自沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐訂，惟不得超過年息二十(20)厘。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他法定團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別股東的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼法律載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部份資產以實物分派予

股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部份資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予有關股份持有人現金股息的所有支票或認股權證(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月(或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期)後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的任何股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆所得款項淨額後，即欠該本公司前股東一筆相等於有關所得款項淨額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足任何認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下乃開曼群島公司法若干規定的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適

用於該公司根據任何安排考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a)支付分配或股息予股東；(b)繳足將發行予股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的規定贖回及回購股份；(d)撇銷公司開辦費用；及(e)撇銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付分派或股息日期後，公司可償還日常業務過程中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 回購公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或相關控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，回購本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、各附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法律並無明文限制公司向他人提供財務資助以回購或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供該等財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司回購股份及認股權證

在公司法條文的規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，則可發行由公司或股東可選擇贖回或有責任贖回的股份，且公司法明確規定，在公司組織章程細則的規限下，任何股份所附權利的變動屬合法，從而訂明該等股份將被或有責任被贖回。此外，如該公司的組織章程細則許可，則公司可購回本身的股份，包括可贖回股份。惟倘若組織章程細則無規定購回的方式及條款，則未獲公司以

普通決議案批准購回的方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購買本身已繳足股款的股份。如公司贖回或購買本身股份後再無任何已發行股份（持作庫存股份的該等股份除外），則公司不可贖回或購買本身的股份。除非在緊隨建議付款日期後公司有償還在日常業務中到期應付的債項，否則公司以其股本贖回或購買本身的股份乃屬違法。

公司購回的股份將作註銷處理，惟在公司組織章程大綱及細則規限下，於購回前，公司董事議決以公司名義持有該等股份作庫存股份除外。倘公司股份被持作庫存股份，公司須因持有該等股份進入股東名冊。然而，儘管存在上文所述，公司組織章程細則及公司法均規定，公司不應就任何目的視作為股東且不得行使庫存股份的任何權利，且任何相關權利的有意行使屬無效，且庫存股份不得直接或間接於公司任何會議投票且不應於釐定任何指定時間已發行股份總數時被計算在內。此外，不得就庫存股份向公司宣派或支付任何股息或以現金或其他方式作出公司資產的任何其他分派（包括就清盤向股東進行的任何資產分派）。

公司並無被禁止回購本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件回購本身的認股權證。開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱及細則須載有允許該等回購的特別條文，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法例規定。根據英格蘭案例法（於開曼群島在此方面具有說服力），股息只可以從公司的利潤中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及組織章程細則有所規定（如有），則可由股份溢價賬支付股息及分派（其他詳情請參閱上文第2(m)段）。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英格蘭案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為，(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士，及(c)須合資格多數（或特定）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或(作為清盤令的替代)發出(a)規管公司事務日後操守的命令，(b)下令要求公司停止進行或不得繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有作出的行為，(c) 授權入稟股東按法院可能指示的條款以公司名義或代表公司提出民事訴訟的命令，或(d) 規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的每名高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支進行的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為適當保存的賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(2011年修訂本)第6條，本公司已獲得總督保證：

- (1) 開曼群島並無法例對本公司或其業務的所得利潤、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他責任繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2014年1月21日起，有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的利潤、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收其他重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事不時認為適當的開曼群島以內或以外的地點設立股東名冊總冊及任何分冊。公司須以公司法規定或允許股東總冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。公司法並未規定獲豁免公司向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單，因此股東姓名及地址並非公開資料，亦不供公眾查閱。然而，獲豁免公司須於接獲稅務信息局根據開曼群島稅務信息局法(2009年修訂本)發出的指令或通知後，應要求於其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介備妥有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制清盤；自願清盤；或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散的情況，或公司註冊成立起計一年並無開展業務(或暫緩業務一年)，或公司無力償債，則該公司可自願清盤。倘公司自願清盤，該公司須由自願清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士執行該職務，倘超過一名人士獲委任執行該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的

內容。倘並無委任正式清盤人或該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘有關人士在《破產清盤人員條例》方面正式符合資格擔任正式清盤人，則符合資格接納獲委任為正式清盤人。海外執業者或會獲委任與合資格破產清盤人共同行事。

如屬股東提出公司自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司事務及分派其資產。破產聲明必須於清盤行動展開後二十八(28)日內由自願清盤公司全體董事簽署，如有違反，清盤人必須向法院申請在法院監督下繼續進行清盤的命令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全結束後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。清盤人須於最後大會最少二十一(21)日之前，按公司組織章程細則授權的形式，向各名分擔人發出通知，列明會議時間、地點及目的，並於開曼群島憲報刊登。

(o) 重組

法例規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，不少於百分之九十(90%)的被收購股份持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內隨時，按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的股份持有人的間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的任何有關規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問 Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited 已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按本招股章程附錄六「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲瞭解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應尋求獨立法律意見。

A. 有關本集團的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2007年11月26日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為一間獲豁免有限公司，並於2013年8月29日根據當時有效之香港法例第32章公司條例第XI部向香港公司註冊處註冊為非香港公司。本公司已於香港設立營業地點，地址為香港中環干諾道中1號友邦金融中心29樓2903-05室。羅兆和先生(地址為香港羅便臣道103號17樓F室)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。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故本公司的營運必須遵守開曼群島公司法及本公司的章程(包括大綱及細則)的規定。本公司章程若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要載於本招股章程附錄四。

2. 本公司的股本變動

本公司註冊成立時的法定股本50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。於2008年4月2日，一股股份獲配發及發行予 Offshore Incorporations (Cayman) Limited，該股股份隨後於同日獲轉讓予正宏。於2013年11月27日，本公司分別向正宏、Keen Everlasting Harmony、Keen Harmony、Keen Sky Grace、Keen High Keen Source及Keen Sky Harmony各自配發及發行8,056股股份、393股股份、467股股份、394股股份、343股股份及346股股份。

於2014年6月1日，本公司將股本中每股面值1.00美元的所有已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01美元的股份。同日，本公司通過增設49,995,000,000股股份，將法定股本增至500,000,000美元(分為50,000,000,000股每股面值0.01美元的股份)。本公司根據資本化發行配發及發行總數1,999,000,000股股份予本公司當時現有股東。

於緊隨全球發售及資本化發行完成後，不計及因超額配股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份，本公司已發行股本將為25,800,000美元，分為2,580,000,000股繳足或入賬列作繳足的股份及47,420,000,000股股份仍未發行。

除上文所述及下文「3.股東於2014年6月1日通過的書面決議案」一節所述的股本變動外，本公司自註冊成立起並無任何股本變動。

3. 股東於2014年6月1日通過的書面決議案

根據股東於2014年6月1日通過的書面決議案：

- (a) 本公司批准及有條件採納組織章程大綱及組織章程細則，自上市日期起生效；
- (b) 本公司將股本中現有每股面值1.00美元的已發行及未發行股份分拆為100股每股面值0.01美元新普通股；
- (c) 本公司通過增設49,995,000,000股股份，將法定股本由50,000美元增至500,000,000美元；

- (d) 待(i)聯交所上市委員會批准根據本招股章程所述的資本化發行及將予發行的股份而發行及將予發行的股份上市及買賣(包括根據超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)；(ii)本公司與聯席全球協調人(作為包銷商代表)於定價日就發售價訂立協議；及(iii)包銷商根據包銷協議的責任成為無條件且並無根據該等協議的條款或其他原因被終止後(以上條件均須於根據包銷協議條款所釐定的日期或之前達成)：
- (i) 全球發售獲批准，且本公司董事獲授權根據全球發售配發及發行新股份；
 - (ii) 超額配股權獲批准；
 - (iii) 購股權計劃的規則(其主要條款載於本附錄下文「D.其他資料—1.購股權計劃」分段所述)獲批准及採納，並授權董事可根據購股權計劃授出購股權以認購股份，並可根據購股權計劃授出之購股權獲行使而配發、發行及處理股份；及
 - (iv) 待本公司股份溢價賬因根據全球發售發行發售股份而獲得進賬後，董事獲授權將本公司股份溢價賬的進賬額19,990,000美元擴充資本，將有關金額用作按面值繳足1,999,000,000股股份，並向本公司的股份持有人按於2014年6月1日的比例配發及發行該等股份。
- (e) 授予董事一般無條件授權以配發、發行及處置(包括作出需要或可能需要配發及發行股份的要約或協議或授出證券的權力，惟不包括因供股或根據細則規定須配發及發行股份以代替全部或部分股份股息的以股代息計劃或類似安排或因根據購股權計劃或其他類似安排或根據本公司股東於股東大會授出的特定授權而作出者)未發行股份，惟該等股份的總面值不得超過緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值20%(但不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的任何股份)，該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該項授權時(以最早者為準)；
- (f) 授予董事一般無條件授權以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能上市所在並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他認可證券交易所購回數目相等於緊隨全球發售及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值10%的股份(但不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份)，該項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或細則或任何適用法例

規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時，或股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時(以最早者為準)；及

- (g) 董事透過根據該項一般授權可配發或有條件或無條件同意配發的本公司股本的總面值中加入相當於本公司根據上文(e)段所述購回股份的授權所購回本公司股本總面值的金額而擴大上文(f)段所述的一般無條件授權。

4. 公司重組

為籌備上市，本集團旗下各公司進行重組。有關重組的資料，請參閱本招股章程「歷史、重組及集團架構」一節。

5. 附屬公司的股本變動

本公司的附屬公司載於本招股章程附錄一會計師報告。除會計師報告及載於「歷史、重組及集團架構」一節所披露者外，本公司並無其他附屬公司。

於2014年1月6日，大連億達發展之註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣100,000,000元。除此變動外，我們的附屬公司於緊接本招股章程日期前兩年內並無其他股本變動。

6. 購回本身股份

(a) 上市規則的條文

上市規則容許以聯交所主板為第一上市地的公司在聯交所購回其證券，惟須受若干限制，其中最重要者概述如下：

(i) 股東批准

以聯交所為第一上市地的公司擬進行的所有證券購回，必須事先經股東以普通決議案(以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式)批准。

附註：根據本公司股東於2014年6月1日通過的決議案，我們的董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，授權本公司於任何時間在聯交所或本公司證券可能上市所在並獲證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，惟該等股份的總面值不得超過本公司已發行及根據本招股章程所述將予發行的股本總面值10%，而該項授權將一直有效，直至本公司下屆股東週年大會結束時，或任何適用法例或細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時，或本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂該項授權時(以最早者為準)。

(iii) 資金來源

購回證券所需資金必須從按照細則及開曼群島法例可合法撥作此用途的資金撥付。上市公司不得以現金以外的代價或聯交所不時生效的交易規則以外的交收方式在聯交所購回本身證券。

(b) 購回理由

董事認為，董事獲股東一般授權，使本公司可在市場購回股份乃符合本公司及其股東的最佳利益。購回股份僅在董事認為該等購回將有利於本公司及其股東時方會進行。視乎當時的市況及融資安排而定，該等購回可能會提高本公司資產淨值及其資產及／或其每股股份的盈利。

(c) 購回資金

本公司在購回證券時僅可動用根據細則及開曼群島的適用法例就購回可合法動用的資金。

現擬購回股份的資金將以本公司利潤、本公司股份溢價賬或就購回而發行新股的所得款項撥付，或在開曼群島公司法的規限下自股本撥付，而倘購回須支付溢價則從本公司利潤或本公司股份溢價賬撥付，或在開曼群島公司法的規限下從股本撥付。

倘行使購回授權將會對本公司的營運資金需求或董事認為不時適合本公司的資本負債水平造成重大不利影響，則董事不建議行使購回授權。

(d) 股本

悉數行使購回授權後，按緊隨上市後已發行2,580,000,000股股份(但不計及根據超額配股權及購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的股份)計算，本公司可於直至下列期間前(以最早者為準)購回最高達258,000,000股股份：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法例或細則規定須舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂購回授權當日。

(e) 一般事項

概無董事或(據彼等經作出一切合理查詢後所知)彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)現時有意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據上市規則及開曼群島的適用法例行使購回授權。

概無關連人士(定義見上市規則)知會本公司，表示其現時有意於購回授權獲行使時向本公司出售股份，或承諾不會向本公司出售股份。

倘因根據購回授權購回證券，致使一名股東持有本公司投票權權益的按比例權益增加，則根據收購守則，該增幅將被視為收購。因此，視乎股東權益的增幅水平，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，並因任何該等增幅而須根據守則第26條作出強制收購。董事並不知悉倘購回授權獲行使而可能產生根據守則規定的任何其他後果。

倘於緊隨全球發售及資本化發行完成後購回授權獲悉數行使(但不計及根據超額配股權或購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的股份)，則根據購回授權而將會購回的股份總數將為258,000,000股股份(即基於上述假設的本公司已發行股本的10%)。於緊隨購回授權獲悉數行使後將控股股東的股權百分比增至本公司已發行股本約69.40%。倘因購回任何股份導致公眾持有股份數目減至低於當時已發行股份的規定百分比，則必須獲聯交所批准豁免上市規則第8.08條有關公眾持股量的規定後方可進行有關購回。惟董事現時無意行使購回授權以致公眾持股量低於上市規則的規定。

B. 業務資料

1. 重大合約概要

本公司或其任何附屬公司於本招股章程日期前兩年內曾訂立以下重大或可屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 大連億達投資(作為轉讓人)與均安(作為承讓人)就大連億達投資轉讓大連億達發展75%股權予均安，訂立日期為2013年3月22日的股權轉讓協議，代價為人民幣47,236,500元；
- (b) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓大連聖元100%權益予大連群英，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (c) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓大連聖北100%權益予大連群英，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (d) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓大連聖美100%權益予大連群英，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；

- (e) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓大連聖通100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣1,000,000元；
- (f) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓大連億達普灣100%權益予大連群英，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (g) 大連軟件園發展(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連軟件園發展轉讓大連桐仁100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣20,000,000元；
- (h) 大連藍灣(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連藍灣轉讓大連橡樹灣100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000元；
- (i) 大連科技城公司(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連科技城公司轉讓大連科技城建設100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (j) 大連藍灣(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連藍灣轉讓大連藍灣浴場100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣1,000,000元；
- (k) 大連億達建設(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連億達建設轉讓大連軟件園基礎設施100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣500,000元；
- (l) 大連軟件園股份有限公司(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連軟件園股份有限公司轉讓大連軟景酒店100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (m) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓大連龍門旅遊100%權益予大連群英，訂立日期為2013年7月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣4,000,000元；
- (n) 大連園林綠化(作為轉讓人)與大連三地生態農業發展有限公司(作為承讓人)就轉讓若干園林使用權，訂立日期為2013年7月1日的協議，代價為人民幣36,779,821元；
- (o) 大連億達金城(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達金城轉讓於大連聖璟100%權益予大連群英，訂立日期為2013年8月1日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；

- (p) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連服務外包100%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣200,000,000元；
- (q) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連億達房地產90%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣135,000,000元；
- (r) 大連群英(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就大連群英轉讓大連億達房地產10%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣15,000,000元；
- (s) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連軟景100%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣30,000,000元；
- (t) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連軟件園發展100%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣200,000,000元；
- (u) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連軟件園股份有限公司90%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣594,000,000元；
- (v) 大連眾益(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就大連眾益轉讓大連軟件園股份有限公司10%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣66,000,000元；
- (w) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓大連億達建設100%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣200,000,000元；
- (x) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓大連億達物業管理100%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣5,000,000元；
- (y) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連科技城公司100%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月6日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (z) 大連億達投資(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就大連億達投資轉讓文化新天地(成都)40%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年8月15日的股權轉讓協議，代價為人民幣4,463,800元；




- (aa) 瀋陽億達房地產(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就瀋陽億達房地產轉讓瀋陽億達物業管理100%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年8月16日的股權轉讓協議，代價為人民幣500,000元；
- (bb) 大連億達房地產(作為轉讓人)與大連群英(作為承讓人)就大連億達房地產轉讓瀋陽億達房地產100%權益予大連群英，訂立日期為2013年8月16日的股權轉讓協議，代價為人民幣30,000,000元；
- (cc) 瀋陽大地(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就瀋陽大地轉讓遼寧佳業100%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年8月16日的股權轉讓協議，代價為人民幣20,000,000元；
- (dd) 大連軟件園股份有限公司(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連軟件園股份有限公司轉讓大連慧谷信息系統100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年8月20日的股權轉讓協議，代價為人民幣180,000元；
- (ee) 大連軟件園股份有限公司(作為轉讓人)與大連眾益(作為承讓人)就大連軟件園股份有限公司轉讓大連志達軟件技術100%權益予大連眾益，訂立日期為2013年8月20日的股權轉讓協議，代價為人民幣3,000,000元；
- (ff) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連青雲天下25%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年9月30日的股權轉讓協議，代價為人民幣740,820,000元；
- (gg) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達管理(作為承讓人)就億達集團轉讓大連聖北開發100%權益予大連億達管理，訂立日期為2013年9月30日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (hh) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓大連瑞聖軟件園22%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年11月12日的股權轉讓協議，代價為人民幣176,000,000元；
- (ii) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓大連乾通22%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年11月12日的股權轉讓協議，代價為人民幣176,000,000元；
- (jj) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓大連德蘭軟件22%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年11月12日的股權轉讓協議，代價為人民幣66,000,000元；
- (kk) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓大連嘉道科技22%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年11月12日的股權轉讓協議，代價為人民幣66,000,000元；
- (ll) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達發展(作為承讓人)就億達集團轉讓大連億達服

- 務100%權益予大連億達發展，訂立日期為2013年11月15日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (mm) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達發展(作為承讓人)就億達集團轉讓大連億達管理100%權益予大連億達發展，訂立日期為2013年11月15日的股權轉讓協議，代價為人民幣10,000,000元；
- (nn) 恆高投資(作為轉讓人)與均安(作為承讓人)就恆高投資轉讓(i)萬盈國際的全部已發行股本；(ii)港鑫的全部已發行股本；及(iii) Elite City 66.7%已發行股本予均安，訂立日期為2013年11月23日的股份轉讓協議，代價總額為3,211,491.96美元；
- (oo) 億達集團(作為轉讓人)與大連億達服務(作為承讓人)就億達集團轉讓松下億達49%權益予大連億達服務，訂立日期為2013年12月19日的股權轉讓協議，代價為人民幣24,500,000元；
- (pp) 控股股東就(其中包括)於本附錄「D.其他資料 — 稅務及其他彌償保證」所述的稅務及財產事宜向本公司(為其本身及各現時附屬公司的受託人)作出的日期為2014年6月1日的彌償保證契據；
- (qq) 不競爭契據；
- (rr) 本公司與松下電器於2014年6月11日訂立的基礎配售協議，據此，松下電器已同意按發售價收購5百萬美元所能購買的發售股份的數目；
- (ss) 本公司與中保集團信託有限公司一首次公開發售信託基金於2014年6月11日訂立的基礎配售協議，據此，中保集團信託有限公司一首次公開發售信託基金已同意按發售價收購20百萬美元所能購買的發售股份的數目；
- (tt) 本公司與Doreturn Limited及瑞安集團有限公司於2014年6月11日訂立的基礎配售協議，據此，Doreturn Limited已同意按發售價收購50百萬港元所能購買的發售股份的數目；
- (uu) 本公司與中國信達(香港)資產管理有限公司於2014年6月12日訂立的基礎配售協議，據此，中國信達(香港)資產管理有限公司已同意按發售價收購40百萬美元所能購買的發售股份的數目；
- (vv) 本公司與住友不動產株式會社於2014年6月12日訂立的基礎配售協議，據此，住友不動產株式會社已同意按發售價按500百萬日元所能購買的發售股份的數目；
- (ww) 本公司與華融(香港)國際控股有限公司於於2014年6月12日訂立的基礎配售協議，據此，華融(香港)國際控股有限公司已同意按發售價收購30百萬美元所能購買的發售股份的數目；及
- (xx) 香港包銷協議。

2. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的商標註冊擁有人：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	註冊日期	到期日
	5622985	41	大連軟件園股份有限公司	中國	2010年 4月21日	2020年 4月20日
	5965074	42	大連軟件園股份有限公司	中國	2010年 4月28日	2020年 4月27日
	302712636	35,36,37, 41,42,44	均安	香港	2013年 8月22日	2023年 8月21日

於最後實際可行日期，本集團已獲授以下商標的商標許可證：

商標	註冊編號	類別	註冊擁有人名稱	註冊地點	有效日
	4264525	35	億達集團	中國	2008年5月21日至 2018年5月20日
	4264524	37	億達集團	中國	2008年5月21日至 2018年5月20日
	4264523	41	億達集團	中國	2008年2月7日至 2018年2月6日
	4264482	42	億達集團	中國	2008年5月21日至 2018年5月20日
	7722541	35	億達集團	中國	2011年1月14日至 2021年1月13日
	7722584	36	億達集團	中國	2011年1月28日至 2021年1月27日
	7722628	37	億達集團	中國	2011年1月28日至 2021年1月27日
	7722677	38	億達集團	中國	2011年1月28日至 2021年1月27日
	7722761	41	億達集團	中國	2011年1月7日至 2021年1月6日
	7722875	42	億達集團	中國	2011年1月7日至 2021年1月6日

(b) 版權

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的版權註冊擁有人：

版權	註冊 擁有人名稱	註冊編號	註冊日
〈大連軟件〉 雜誌封面標題設計	大連軟件園股份 有限公司	2006F06355	2006年11月24日
〈招聘商標〉	大連軟件園股份 有限公司	2006F06354	2006年11月24日
〈中國軟件外包服務商標一〉	大連軟件園股份 有限公司	2006F06351	2006年11月24日
〈中國軟件外包服務商標二〉	大連軟件園股份 有限公司	2006F06351	2006年11月24日

(c) 域名

於最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的域名註冊擁有人：

域名	註冊擁有人名稱	註冊日期	到期日
Yidagroup.com	大連億達房地產	1999年12月14日	2018年12月15日
Dlsp.cn	大連軟件園股份有限公司	2003年3月17日	2017年3月17日
Csio.cn	大連軟件園股份有限公司	2005年3月11日	2017年3月11日
Sjess.org.cn	大連軟件園股份有限公司	2011年8月23日	2016年8月23日
Firstcity.net.cn	大連軟件園股份有限公司	2012年5月17日	2017年5月17日
春田.com	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
春田.net	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
亿达春田.cn	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
亿达春田.com	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
亿达春田.net	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
亿达春田.公司	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
亿达春田.网络	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
亿达春田.中国	大連聖仁房地產	2013年1月28日	2023年1月28日
Chinaoutsourcing.net.cn ..	大連軟件園	2013年7月2日	2018年7月2日
Chinaoutsourcing.org.cn ..	大連軟件園	2013年7月2日	2018年7月2日

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 — 我們的董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債券的權益及淡倉

緊隨全球發售及資本化發行完成後並假設超額配股權未獲行使及不計及因超額配股權獲行使且不計及根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予配發及發行的任何股份，董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須在股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須在股份上市後隨即登記於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則在股份上市後隨即須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	緊隨全球發售及資本化發行完成後之概約持股百分比
孫蔭環先生.....	受控法團權益 ⁽²⁾	1,611,400,000(L)	62.46%
孫蔭峰先生.....	受控法團權益 ⁽³⁾	93,400,000(L)	3.62%
孫燕生先生.....	受控法團權益 ⁽⁴⁾	78,800,000(L)	3.05%
姜修文先生.....	受控法團權益 ⁽⁵⁾	68,600,000(L)	2.66%
問宏宇先生.....	受控法團權益 ⁽⁶⁾	93,400,000(L)	3.62%
高煒先生.....	受控法團權益 ⁽⁷⁾	78,800,000(L)	3.05%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 孫蔭環先生實益擁有正宏全部已發行股本。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏所持1,611,400,000股股份中擁有權益。
- (3) 孫蔭峰先生實益擁有 Grand Create 全部已發行股本，而 Grand Create 擁有 Keen Harmony 42.10%的已發行股本。Keen Harmony 擁有本公司3.62%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫蔭峰先生被視為於 Keen Harmony 所持股份中擁有權益。
- (4) 孫燕生先生實益擁有 Everest Talent 全部已發行股本，而 Everest Talent 擁有 Keen Sky Grace 37.50%的已發行股本。Keen Sky Grace 擁有本公司3.05%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫燕生先生被視為於 Keen Sky Grace 所持股份中擁有權益。
- (5) 姜修文先生實益擁有 Grace Excellence 全部已發行股本，而 Grace Excellence 擁有 Keen High Keed Source 42.98%的已發行股本。Keen High Keed Source 擁有本公司2.66%的已發行股本。根據證券及期貨條例，姜修文先生被視為於 Keen High Keed Source 所持股份中擁有權益。
- (6) 問宏宇先生實益擁有 Kind Source 全部已發行股本，而 Kind Source 擁有 Keen Harmony 31.58%的已發行股本。Keen Harmony 擁有本公司3.62%的已發行股本。根據證券及期貨條例，問宏宇先生被視為於 Keen Harmony 所持股份中擁有權益。
- (7) 高煒先生實益擁有 Everest Excellence 全部已發行股本，而 Everest Excellence 擁有 Keen Sky Grace 25%的已發行股本。Keen Sky Grace 擁有本公司3.05%的已發行股本。根據證券及期貨條例，孫燕生先生被視為於 Keen Sky Grace 所持股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團的名稱	身份	股份數目	概約持股百分比
孫蔭環先生.....	正宏	受控法團權益	1	100%
孫蔭峰先生.....	Keen Harmony	受控法團權益	4,000	42.10%
孫燕生先生.....	Keen Sky Grace	受控法團權益	3,000	37.5%
姜修文先生.....	Keen High Keen Source	受控法團權益	3,000	42.98%
問宏宇先生.....	Keen Harmony	受控法團權益	3,000	31.58%
高煒先生.....	Keen Sky Grace	受控法團權益	2,000	25%

(b) 服務合約詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自上市日期起計為期三年，可由一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。

(c) 董事酬金

各執行董事可獲得董事袍金，其每年可獲十二個月酬金。截至2013年12月31日止年度，孫蔭環先生、孫蔭峰先生、孫燕生先生、姜修文先生、問宏宇先生及高煒先生的當前年度董事袍金(包括袍金、薪金、退休金計劃供款、津貼及其他實物利益，但不包括或會付予執行董事的任何酌情花紅)如下：

名稱	年度董事酬金 (人民幣)
孫蔭環先生.....	—
孫蔭峰先生.....	384
孫燕生先生.....	—
姜修文先生.....	619
問宏宇先生.....	617
高煒先生.....	751

獨立非執行董事的任期為三年。本公司擬分別向獨立非執行董事葉偉明先生、郭少牧先生及葉毓池先生每年支付人民幣300,000元的董事袍金。

根據目前生效的安排，於截至2014年12月31日止年度，本集團應付予我們的董事的酬金總額(包括薪金、退休金計劃供款、房屋津貼、其他津貼及實物利益)估計將不超過人民幣6,070,000元。

上述服務合約的條款詳情載於本附錄上文「C.有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.董事 — (b)服務合約詳情」一段。

2. 主要股東

據董事所知，緊隨全球發售及資本化發行完成後並假設超額配股權不獲行使及不計及因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能發行的任何股份，以下人士(董事或本公司的主要行政人員除外)將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向我們披露的實益權益及／或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份權益 ⁽¹⁾	緊隨全球發售及資本化發行完成後之概約持股百分比
正宏 ⁽²⁾	實益擁有人	1,611,400,000L	62.46%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份的好倉。
- (2) 正宏由孫蔭環先生實益全資擁有。根據證券及期貨條例，孫蔭環先生被視為於正宏持有的股份中擁有權益。

3. 收取的代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，於本招股章程日期前兩年內，概無就本集團任何成員公司發行或出售任何股本而提供任何佣金、折扣、經紀費或授予其他特別條款。

4. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 董事或本公司的主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條須於股份上市後隨即記入該條所述登記冊的任何權益或淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須於股份上市後隨即知會本公司及聯交所的權益或淡倉；
- (b) 董事或任何名列本附錄「D.其他資料—8.專家資格」一段所述專家概無於本公司於緊接本招股章程日期前兩年內本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (c) 各董事概無於本招股章程日期仍然有效，且對本集團整體業務關係重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益；
- (d) 董事概無於與本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的合約；

- (e) 據董事所知，不計入因全球發售而獲認購的股份，概無任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於緊隨全球發售完成後於本公司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分部的規定須向本公司披露的任何權益，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (f) 名列本附錄「D.其他資料 — 9.專家同意書」一段的專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券的權利（不論能否合法執行）；及
- (g) 據董事所知，各董事、彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股本5%或以上的本公司股東，概無擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. 其他資料

1. 購股權計劃

以下為本公司股東於2014年6月1日通過書面決議案有條件採納的購股權計劃的主要條款概要。

(a) 目的

購股權計劃為一項根據上市規則第十七章編製的股份獎勵計劃，旨在表揚及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的合資格參與者（定義見下文(b)段）。購股權計劃將向合資格參與者提供一個機會於本公司擁有個人權益，以達致下列目標：

- (i) 激勵合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其表現效率；及
- (ii) 吸引及挽留合資格參與者或與合資格參與者保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻，乃對或將對本集團的長遠發展有利。

(b) 可參與人士

董事會可酌情決定向下列人士（合稱「合資格參與者」）授出購股權，以按下文(f)段釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目的新股份：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；
- (ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括獨立非執行董事）；及
- (iii) 本公司或其任何附屬公司的任何顧問、諮詢人、供應商、客戶、分銷商及董事會全權認為會或曾對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的有關其他人士。

於接納有關購股權時，承授人須向本公司支付1港元作為獲授購股權的代價。

(c) 接納購股權要約

本公司一經收到由承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件副本連同支付予本公司的1.00港元款項作為授出購股權的代價後，購股權即被視作已授出及已獲承授人接納。該款項於任何情況均不會獲得退還。就任何授出可認購股份的購股權要約而言，參與者接納購股權所涉及的股份數目可少於要約授出購股權所涉及的股份數目，惟接納的股份數目須為股份在聯交所買賣的一手單位或其完整倍數，且有關數目在一式兩份的購股權接納要約文件中清楚列明。倘授出購股權的要約未於規定的接納日期獲接納，則視為已不可撤銷地拒絕。

在(l)、(m)、(n)、(o)及(p)各段的規限下，承授人可於向本公司發出書面通知表示行使購股權及行使所涉及的股份數目後，行使全部或部分購股權，而除非悉數行使的情況外，均須以股份當時於聯交所買賣的一手單位的完整倍數行使。各有關通知須隨附就所發出通知涉及的股份行使價總額的股款。於收到通知及股款後21日內及(倘適用)收到本公司核數師的證明書或根據(r)段獲獨立財務顧問批准(視情況而定)後，本公司須向承授人配發及發行入賬列作繳足股款的有關數目股份及發出有關該等獲配發股份的證書。

任何購股權的行使須受到股東在股東大會上批准任何必要的本公司法定股本增幅的規定所限。

(d) 股份數目上限

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過於緊隨全球發售完成後已發行股份總數的10%，即258,000,000股股份，就此而言不包括根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權可發行的股份。本公司倘已刊發通函並經股東在股東大會上批准及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，董事會可：

- (i) 隨時重新釐定該上限至股東在股東大會批准當日已發行股份的10%；及／或
- (ii) 向董事會特別選定的合資格參與者授出超過10%上限的購股權。本公司向股東寄發的通函須包括可獲授該等購股權的選定合資格參與者的一般資料、將予授出購股權的數目及條款及向選定合資格參與者授出購股權的目的，並解釋該等購股權如何達致該目的、上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明。

儘管有上述情況及在下文(r)段的規限下，根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出及有待行使的所有尚未行使購股權在行使時可予發行的股份，於任何

時間均不得超過不時已發行股份的30%。倘根據本公司的任何計劃(包括購股權計劃)授出的購股權導致超出30%的上限,則不得授出該購股權。倘本公司的資本架構出現下文(r)段所述的任何變動(不論透過股份合併、資本化發行、供股、股份拆細或削減本公司股本方式),則可能授出的購股權所涉及的股份數目上限須作出本公司的核數師或認可獨立財務顧問確認為合適、公平及合理的形式作出調整,惟在任何情況下不得超過本段規定的限制。

(e) 向任何個別人士授出購股權的數目上限

在任何十二個月期間直至授出日期根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)已發行及行使時將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額,本公司須:

- (i) 發出通函,載列合資格參與者的身份、將授予購股權(及過往授予該參與者的購股權)的數目及條款及上市規則第17.02(2)(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明;及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及/或符合上市規則不時的其他規定,而該名合資格參與者及其聯繫人(定義見上市規則)須放棄投票。本公司將向該參與者授出的購股權數目及條款(包括行使價)須於徵求股東批准前釐定,而計算本公司股份認購價時,為提出向合資格參與者授出購股權的建議而召開的董事會會議日期須視為授出購股權日期。董事會須按其可能不時釐定的形式向該合資格參與者遞送一份要約文件(或以隨附要約文件的文件替代並表明)(其中包括):
 - (aa) 合資格參與者的姓名、地址及職業;
 - (bb) 向合資格參與者作出購股權要約的日期,該日必須為聯交所可供進行證券交易的日子;
 - (cc) 須獲接納購股權要約的日期;
 - (dd) 根據(c)段購股權被視為已授出及獲接納的日期;
 - (ee) 購股權要約涉及的股份數目;
 - (ff) 根據及視乎購股權的行使,股份的認購價及支付該價格的方式;
 - (gg) 承授人發出有關行使購股權通知的日期;及
 - (hh) 接納購股權的方法,該方法(除非董事會另行釐定)與(c)段所載者相同。

(f) 股份價格

視乎下文(r)段所述的任何調整而定，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及股份的認購價須由董事會全權酌情決定，惟該價格須至少為下列最高者：

- (i) 股份於購股權授出日期(須為聯交所可供進行證券交易的日子)載於聯交所每日報價表的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前五個營業日股份載於聯交所每日報價表的正式平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(g) 向關連人士授出購股權

向本公司董事、主要行政人員或主要股東(定義見上市規則)或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出任何購股權，須經獨立非執行董事(不包括為購股權承授人的任何獨立非執行董事)批准。倘董事會建議向主要股東或任何獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)授出購股權，而在行使已授予及將授予該名人士的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使購股權)時將導致於截至授出日期(包括授出日期)的十二個月期間已發行及將予發行股份的數目：

- (i) 合計超過已發行股份0.1%或根據上市規則可能不時規定的其他百分比；及
- (ii) 根據授出日期股份的正式收市價計算，總值超過5,000,000港元或上市規則不時規定的其他金額，則須待本公司發出通函並經股東在股東大會上以投票方式批准，而本公司所有關連人士(定義見上市規則)均須放棄投贊成票，及／或遵守上市規則不時規定的其他要求，方可進一步授出購股權。於大會上批准授出該等購股權的表決須以投票方式進行。

本公司根據上段向股東發出的通函須載列以下資料：

- (i) 將授予各選定合資格參與者的購股權數目及條款(包括行使價)詳情，須於有關股東大會前釐定，而就計算購股權的行使價而言，提呈進一步授出購股權的董事會會議日期須視為購股權授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何為購股權承授人的獨立非執行董事)就投票表決向獨立股東提供的推薦意見；

- (iii) 上市規則第17.02(2)(c)及(d)條規定的資料及第17.02(4)條規定的免責聲明；及
- (iv) 上市規則第2.17條規定的資料。

(h) 授出購股權的時間限制

於本公司知悉發生可構成內幕消息的事件後，本公司不可授出購股權，直至相關內幕消息已根據上市規則的規定發佈為止。尤其於緊接下列兩個日期中較早發生者前一個月期間，概無購股權可獲授出：

- (i) 於批准本公司任何年度、半年、季度或任何其他中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績的董事會會議日期(根據上市規則首先知會聯交所的日期)；及
- (ii) 本公司刊發任何年度、半年、季度或任何中期(不論是否遵照上市規則的規定)業績公佈的最後期限，

而倘向董事授出購股權，則不得於下列期間內授出購股權：

- (iii) 於緊接刊發年度業績公佈日期前60日期間或(如屬較短期間)由有關財政年度年結日起至業績公佈刊發日期止期間內；及
- (iv) 於緊接季度業績(如有)及半年度業績公佈日期前30日期間或(如屬較短期間)由有關季度或半年度期間年結日起至業績公佈刊發日期止期內。

(i) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，且可整體或部分行使或視作已行使(視情況而定)。承授人不可亦不得嘗試以任何形式就任何購股權進行出售、轉讓、押記、抵押、設置產權負擔或為任何第三方設立任何(法定或實益)權益(除承授人可指定一名代名人作為根據購股權計劃可予登記的已發行股份的登記人)。任何違反上述條件者將導致本公司有權註銷任何已授予該承授人的尚未行使購股權或其任何部分。

(j) 行使購股權的期限及購股權計劃的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。購股權在可獲行使前的最短持有期將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權的日起計十年。於批准購股權計劃的日起十年後不得授出購股權。除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自採納日期起十年內有效。

(k) 表現目標

承授人可能須達致董事會在根據購股權計劃授出任何購股權時可能列明的表現目標，始能行使有關購股權。

(l) 終止受僱或身故時的權利

倘購股權承授人因以下原因不再為本公司或其任何附屬公司的僱員：

- (i) 除因身故或按下文(m)段所列的原因被終止僱用外，承授人可自終止受僱當日起計一個月內行使終止受僱當日有權行使的購股權(以尚未行使者為限)；或
- (ii) 倘原因為身故，則其遺產代理人可自終止受僱當日起計十二個月內行使購股權，而有關日期為有關人士於本公司或相關附屬公司的最後實際工作日(不論有否支付代通知金)，否則購股權將告失效。

(m) 解僱時的權利

倘購股權承授人因嚴重行為失當、或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，僱員根據普通法或根據任何適用法律或根據承授人與本集團訂立的服務合約有權終止其職務，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪的任何其他理由，不再為本公司或任何其附屬公司的僱員，其購股權於承授人終止受僱當日後失效及不得行使。

(n) 收購時的權利

倘向所有股東(或除收購人及／或任何由收購人控制的人士及／或任何與收購人一致行動的人士(定義見收購守則)以外的所有股東)提出全面收購建議，而全面收購建議於有關購股權的購股權有效期內成為或宣佈為無條件，購股權的承授人有權在收購建議成為或宣佈為無條件日期後14天內隨時行使全部購股權(以尚未行使者為限)。

(o) 清盤時的權利

倘本公司向其股東發出通告召開股東大會以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須隨即向所有承授人發出有關通知，而每位承授人(或其法定遺產代理人)有權最遲於擬召開上述本公司股東大會當日前兩個營業日前任何時間，向本公司發出書面通知，並隨附有關通知所述的股份認購價總額的全數股款，以行使其全部或任何部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及在任何情況下最遲於緊接擬召開股東大會日期前的營業日，向承授人配發入賬列作繳足的有關股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

(p) 本公司與其股東或債權人達成債務重整協議或安排時的權利

倘本公司與其股東或債權人擬達成債務重整協議或安排，以根據本公司註冊成立所在司法權區的法律實施本公司重組計劃或與任何其他公司合併，本公司須於向本公司股東或債權人發出召開考慮有關計劃或安排的會議通知當日，向所有購股權承授人發出有關通知，而任何承授人均可向本公司發出書面通知，並附寄通知所述有關股份認購價總額的滙款支票（通知須不遲於擬召開股東大會日期前兩個營業日送達本公司），以行使全部或該通知書所指定數目的購股權；而本公司須盡快，及在任何情況下不遲於緊接擬召開大會日期前的營業日，以入賬列為繳足的方式向承授人配發及發行因行使購股權而須予發行的股份，並登記該承授人為有關股份持有人。

自有關會議日期起，所有承授人行使彼等各自購股權的權利將隨即暫停。在有關債務重整協議或安排生效後，所有購股權（以尚未行使者為限）將告失效及終止。倘該債務重整協議或安排因任何原因未能生效，且被終止或失效，承授人行使彼等各自購股權（僅以尚未行使者為限）的權利須自債務重整協議或安排終止當日起全部恢復，並可予行使。

(q) 股份的地位

因行使購股權而將予配發的股份不得附帶投票權，直至承授人（或任何其他人士）完成登記為有關股份的持有人為止。根據上述規定，因行使購股權而配發及發行的股份與其他於發行日期的已發行繳足股份在所有方面享有同等權益，並擁有相同的投票、股息、轉讓及其他權利，包括清盤產生的權利。

(r) 資本變動的影響

倘本公司的資本架構於任何購股權成為可行使或依然可行使時發生任何變動（不論透過資本化發行、供股、公開發售、合併、拆細或削減本公司股本的方式或任何其他方式）則任何尚未行使的購股權所涉及股份數目或面值及／或每份尚未行使購股權的每股股份認購價，均須作出本公司核數師或獨立財務顧問向董事會書面確認其認為公平合理且符合上市規則第17.03(13)條及其附註以及聯交所於2005年9月5日頒佈的補充指引以及聯交所日後不時頒佈的上市規則的任何進一步指引及詮釋以及其附註的相應變動（如有）。本公司核數師或認可獨立財務顧問（視乎情況而定）於本段的身份為專家而並非仲裁人，彼等發出的證書於並無出現明顯錯誤的情況下，將為最終及不可推翻並對本公司及承授人具有約束力。

任何該等變動的基準須使承授人下有權根據其於該變動前持有的購股權進行認購持有相同比例的本公司已發行股本，及倘全面行使任何購股權，應付的總認購價

應盡可能維持(並無論如何不超過)於該變動發生前的價格。惟有關變動不可令股份以低於面值價格發行。發行證券作為交易的代價不會視作須作出任何該等變動的情況。

(s) 購股權的屆滿

購股權須於下列時間(以最早發生者為準)自動失效及不可行使(以尚未行使者為限)：

- (i) 董事會可能釐定的購股權屆滿日期；
- (ii) (l)、(m)、(n)、(o)或(p)段所述的任何期限屆滿；
- (iii) (p)段所述的本公司安排計劃的生效日期；
- (iv) 根據(o)段，本公司開始清盤當日；
- (v) 承授人因向本公司或其任何附屬公司呈辭，或因嚴重行為失當，或就任何涉及其操守或誠信的刑事罪行而被定罪，或就本集團僱員而言(倘經董事會決定)，或無力償債、破產或與其債權人全面達成協議，僱員根據普通法或任何適用法律或按照承授人與本集團訂立的服務合約有權終止僱用承授人的任何其他理由等任何一項或以上的理由而終止受僱或其合約被終止，致使承授人因此不再為合資格參與者當日。董事會因本段一項或以上理由而終止或不終止僱用承授人的決議屬最終定論；或
- (vi) 於承授人違反上文(i)段的規定後董事會行使本公司權利隨時註銷購股權當日或購股權根據下文(u)段的規定被註銷當日。

(t) 購股權計劃的修訂

購股權計劃的任何方面均可透過董事會決議案修訂，惟以下情況除外：

- (i) 就上市規則第17.03條所載的事項作出任何修訂，使承授人或合資格參與者(視乎情況而定)受惠；及
- (ii) 購股權計劃條款及條件的任何重大修訂或已授出購股權的條款的任何變動。

以上情況須首先經股東於股東大會上批准，惟倘建議修訂將對已於修訂日期前授出或同意授出的任何購股權產生不利影響，則根據購股權計劃的條款，該等修訂須進一步經承授人批准。購股權計劃的修訂條款仍須符合上市規則第十七章的規定，且倘購股權計劃條款的任何修訂將對董事會的權限造成任何變動，須經股東於股東大會上批准。

(u) 註銷購股權

在上文(i)段的規限下，註銷任何已授出但尚未行使的購股權須經相關購股權的承授人書面批准。為免產生疑問，倘任何購股權乃根據(m)段註銷，則毋須有關批准。

(v) 購股權計劃終止

本公司可透過股東大會或董事會決議案隨時終止購股權計劃，在此情況下不得進一步授出購股權，惟購股權計劃的條文於必要時將繼續有效，以便在計劃終止前授出或可能根據購股權計劃規定而須予以行使的任何購股權可繼續行使。在計劃終止前已授出但在計劃終止時尚未行使的購股權得繼續有效，並可根據購股權計劃行使。

(w) 董事會管理

購股權計劃須由董事會管理。董事會有關購股權計劃涉及的所有事宜或其詮釋或效用(本章另有規定者除外)的決定為最終決定，對所有各方均具約束力。

(x) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後始能作實：

- (i) 聯交所上市委員會批准根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份上市及買賣；
- (ii) 包銷商根據包銷協議的責任成為無條件(包括(倘有關)因豁免任何有關條件)，且並未根據包銷協議的條款或因其他原因而終止；
- (iii) 股份在聯交所開始買賣。

倘上述(x)段的條件於採納日期起六個曆月內未能達成：

- (i) 購股權計劃將即時終止；
- (ii) 根據購股權計劃及任何授出要約將予授出或同意將予授出的任何購股權均無效力；及
- (iii) 任何人士根據或就購股權計劃或據此授出的任何購股權概無任何權利或利益或須負上責任。

(y) 在年報及中期報告的披露

本公司將遵照不時有效的上市規則，在年報及中期報告中披露購股權計劃的詳情，包括於年報／中期報告的財政年度／期間的購股權數目、授出日期、行使價、行使期及歸屬期。

(z) 購股權計劃的現況

於最後實際可行日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出購股權。

本公司已向聯交所上市委員會申請批准因根據購股權計劃授出的購股權獲行使而可能須予發行的股份(即合共258,000,000股股份)上市及買賣。

2. 稅項及其他彌償保證

控股股東已與本公司(為其本身及作為其各目前附屬公司的受託人)訂立以本公司為受益人的彌償保證契據(即本附錄「B.業務資料 — 1.重大合約概要」一段中所述的合約)，以就(其中包括)所賺取、應計或已收的收入、利潤或盈利以及財產而本集團任何成員公司可能面對於全球發售成為無條件之日或之前應付的稅項的物業索償提供彌償保證。

3. 訴訟

除本招股章程所披露者外，於最後實際可行日期，本集團的成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就我們的董事所知，本集團的成員公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償要求。

4. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向聯交所上市委員會申請批准本招股章程所述所有已發行及將予發行的股份(包括因超額配股權或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能須予發行的任何股份)上市及買賣。

獨家保薦人符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。

獨家保薦人費用為1百萬美元，應由本公司支付。

5. 開辦費用

本公司產生及已支付的開辦費用約為5,410美元。

6. 發起人

就上市規則而言，本公司並無發起人。除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內，概無就全球發售或本招股章程所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予或擬支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。

7. 股份持有人的稅項

(a) 香港

出售、購買及轉讓於本公司香港股東分冊登記的股份須繳納香港印花稅，而現時分別向買方及賣方收取印花稅的稅率為所出售或轉讓的股份代價或公允值的0.1%（以較高者為準）。在香港或源自香港買賣股份的利潤亦可能須繳納香港利得稅。董事獲悉，本集團任何成員公司須根據中國或香港法律承擔重大遺產稅責任的可能性不大。

(b) 開曼群島

根據開曼群島現行法例，轉讓股份毋須繳納開曼群島印花稅。

(c) 諮詢專業顧問

本公司建議有意持有股份的人士，如對認購、購買、持有、出售或買賣股份所產生的稅項問題有任何疑問，應諮詢專業顧問意見。謹此強調，本公司、各董事或參與全球發售的其他各方對股份持有人因認購、購買、持有、出售或買賣股份而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

8. 專家資格

以下為本招股章程載有或引述其意見或建議的專家資格：

名稱	資格
德意志證券亞洲有限公司	獲證券及期貨條例許可進行證券及期貨條例界定的第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、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7類（提供自動化交易服務）受規管活動的牌照
安永會計師事務所	執業會計師
通商律師事務所	中國法律顧問
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師事務所
戴德梁行有限公司	物業估值師
戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司	行業顧問
Hart Giles, Solicitors & Notaries	香港律師

9. 專家同意書

名列本附錄第8段的各專家已就本招股章程的刊發分別發出同書，同意按本招股章程內的現有形式及內容刊載彼等的報告及／或函件及／或估值證書及／或意見及／或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回該等同意書。

10. 專家於本公司的權益

本附錄第8段的人士概無實益擁有或以其他方式於任何股份或本集團任何成員公司的股份中擁有任何權益，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司的股份或證券的任何權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

11. 約束力

依據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受《公司（清盤及雜項條文）條例》第44A條及第44B條的所有適用條文（罰則條文除外）約束。

12. 其他事項

- (a) 除本招股章程所披露者外，於緊接本招股章程日期前兩年內：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或擬繳足或部分繳款的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；
 - (ii) 概無本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；
 - (iii) 概無因發行或出售本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本而授出或同意授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；
 - (iv) 概無就認購、同意認購、促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除本招股章程所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無任何創辦人股份、管理人股份、遞延股份或任何債券；
- (c) 董事確認，自2013年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務資料的編製日期）以來，本集團的財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動；
- (d) 於本招股章程日期前十二個月內，本集團業務並無受到任何干擾而可能或曾對其財務狀況產生重大不利影響；
- (e) 本公司的股東名冊總冊將於開曼群島由 Codan Trust Company (Cayman) Limited 存置，而本公司的股東名冊分冊將於香港由香港中央證券登記有限公司存置。除我們的董事另行協定外，所有股份的過戶及其他所有權文件，必須提交本公司於香港的證券登記處辦理註冊登記，而不得在開曼群島辦理。本公司已作出一切所需安排，以確保股份可納入中央結算系統；
- (f) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統進行買賣；

- (g) 董事知悉，根據開曼群島法例，本公司使用中文名稱並未違反開曼群島法例；及
- (h) 除本招股章程所披露者外，本公司並無發行在外的可換股債務證券或股權證。

13. 雙語招股章程

本招股章程的中英文版本乃根據(香港法例第32L章)公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條規定的豁免而分別刊發。

送呈公司註冊處處長的文件

隨本招股章程一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件包括：

- (a) 白色，黃色及綠色申請表格副本各一份；
- (b) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 9. 專家同意書」一節所述的同意書；及
- (c) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B. 業務資料 — 1. 重大合約概要」一節所述重大合約的副本。

備查文件

以下文件的副本可於本招股章程日期起計14天(包括該日)內的一般辦公時間內於香港中環金融街8號國際金融中心2期39樓的盛德律師事務所查閱：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告，其全文載於本招股章程附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的未經審核備考財務資料的報告，其全文載於本招股章程附錄二；
- (d) 本集團截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表；
- (e) 我們的中國法律顧問通商律師事務所發出有關本集團之中國業務及物業權益的法律意見；
- (f) 我們的開曼群島法律顧問 Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited 編製的函件，當中概述本招股章程附錄四中「本公司組織章程及開曼群島公司法概要」所述的本公司組織章程以及開曼群島公司法若干方面的概要；
- (g) 戴梁德行有限公司編製的有關我們的物業權益的函件，估值概要及估值證書，其全文在於本招股章程附錄三；
- (h) 戴德梁行房地產諮詢(上海)有限公司編製的報告，內容有關(其中包括)中國經濟、中國房地產市場及商務園市場；
- (i) 開曼群島公司法；
- (j) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — B. 有關本公司業務的進一步資料 — 1. 重大合約概要」一節所述的重大合約；
- (k) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — C. 有關董事及主要股東的進一步資料 — 1.(b) 服務合約詳情」一節所述的與各董事訂立的服務協議；
- (l) 本招股章程附錄五「法定及一般資料 — D. 其他資料 — 9. 專家同意書」一節所述的同意書；
- (m) 購股權計劃的規則；
- (n) 我們的香港特別法律顧問Hart Giles, Solicitors & Notaries(香港律師事務所)就本集團的若干附屬公司未遵守第111條及第122條發出的日期為招股章程日期的法律意見。

YIDA 亿达

