

---

## 概要及摘要

---

### 概覽

本集團為中國房地產開發商，旗下「陽光100」品牌享譽全國。本集團於一九九四年開始營業，是國內首批在發展迅速的二三線城市發展大規模多用途商務綜合體（通常著重寫字樓，附帶零售店舖、酒店、公寓及配套設施）的房地產開發商之一，亦一直致力發展複合性社區（一般包含商住混合物業）。本集團相信，國內二三線城市受益於中國的城市化進程，物業發展的增長潛力超過全國平均水平，因此專注於國內二三線城市發展業務。本集團於二零一二年及二零一三年在國務院發展研究中心、清華大學及中國指數研究院贊助的評選中，獲中國房地產Top 10研究組評為「中國商業地產優秀企業」之一，於二零零六年至二零一一年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產最具價值十大品牌」之一，於二零零五年至二零一二年獲中國房地產Top 10研究組評為「中國房地產百強企業」之一。

本集團為典型的「建後出售」物業發展商，大部分物業建成後會出售而非持有。然而，本集團持有少量投資物業，以本集團發展的主要零售商舖居多，可讓本集團在發展中建立商業活動風格，相信可提升本集團之品牌效應，有助推廣待售物業。營業紀錄期間，本集團投資物業的公平值增益及租金收入均非常可觀。因此，本集團有意繼續銷售本集團開發的大部分物業，同時持有少量投資物業。物業發展業務方面，本集團遵循選址、規劃、設計、施工及銷售的標準化流程，確保高效優質。本集團聘用外部建築承包商承建一切建築工程。本集團收購地塊後，通常在工程施工前花六至十二個月時間做準備工作。營業紀錄期間，本集團的物業開發週期（即於收到本集團多期、多用途物業開發項目的各物業開發有關的建築工程施工許可證至收到相關竣工證書期間）介乎十三個月至三十二個月，視乎物業類型及物業具體情況而定。本集團亦為發展項目提供物業管理服務，擁有於選定地點發展的酒店。除物業發展外，根據業務擴展策略，本集團於營業紀錄期間亦進行一級土地開發，配合當地政府籌備土地以供公開招標。

自一九九四年以來，本集團選擇進軍中國16個城市，包括九個二線城市，即天津、重慶、武漢、長沙、濟南、南寧、瀋陽、成都及無錫，均為區域經濟中心，以及七個三線城市，即煙台、東營、柳州、桂林、濰坊、東莞（透過聯營公司）及清遠，均為各省重要高增長城市。本集團一般選擇經濟規模可觀且本集團認為房地產行業日後應具有快速發展潛力的二三線城市。本集團所進軍的大多數城市人口達1百萬或以上、本地生產總值達人民幣2,000億元或以上且商品房年度總銷量按建築面積計算達3百萬平方米或以上。根據中國指數研究院的資料，國內約有67個二三線城市符合上述標準，可見本集團可選擇進軍的城市範圍龐大。通過在國內二三線城市發展預期會成為當地地標及新市中心的多用途商務綜合體與複合性社區，本集團致力為該等城市的物業買家營造都市化的生活方式。本集團的多用途商務綜合體主要售予當地富裕階層，而複合性社區主要售予新興中產階級及白領專業人士。

---

## 概要及摘要

---

截至二零一三年十一月三十日，本集團累計完成發展總建築面積8.1百萬平方米。<sup>(1)</sup>同日，按本集團25個現有項目的應佔建築面積計算，本集團的土地儲備為11.7百萬平方米，包括(i)約1.2百萬平方米已完成待售物業及已完成持作投資物業、(ii)約2.4百萬平方米發展中物業及(iii)約8.1百萬平方米持作未來發展物業(包括本集團應佔而尚未取得土地使用權證的總規劃建築面積約2.8百萬平方米)。請參閱本售股章程第39頁「風險因素 — 與本集團業務有關的風險 — 倘本集團未能取得物業開發項目的相關中國政府批文或於申領批文時出現任何重大延誤，則本集團業務或會受不利影響」。二零一三年十一月三十日，按應佔建築面積計算，多用途商務綜合體及複合性社區分別為5.3百萬平方米及6.4百萬平方米，分別佔總土地儲備的45.3%及54.7%。

---

附註：

- (1) 本集團以易小迪先生為首的原股東持有北京陽光100國際公寓(二零零三年完工，建築面積約158,974平方米) 49%權益。

# 概要及摘要

## 本集團的物業發展組合

下表載列截至二零一三年十一月三十日本集團25個項目的主要發展資料：

項目	地點	已完成			持作未來發展			本集團 應佔權益 (%)
		總計 (平方米)	剩餘尚未 出售的可 出售建築面積 (平方米)	持作投資 的可出租 建築面積 (平方米)	發展中 建築面積 (平方米)	規劃 建築面積 (平方米)	未取得 土地使用權 (平方米)	
<b>多用途商務綜合體</b>								
南寧陽光100城市廣場	南寧	122,419	16,919	6,732	—	92,230	—	100%
一期		122,419	16,919	6,732	—	—	—	100%
二期		—	—	—	—	92,230	—	100%
南寧陽光100上東國際	南寧	229,190	54,319	—	—	—	—	26% <sup>(1)</sup>
萬通空中花園	南寧	36,465	2,751	22,791	—	—	—	100%
煙台陽光100城市廣場	煙台	219,489	33,479	46,533	—	361,347	361,347	100%
一期		219,489	33,479	46,533	—	—	—	100%
二期		—	—	—	—	361,347	361,347	100%
陽朔陽光100西街廣場	陽朔	22,943	—	12,421	—	—	—	75%
柳州陽光100城市廣場	柳州	579,268	73,517	23,470	138,480	—	—	75%
一期		280,023	17,058	6,693	—	—	—	75%
二期		172,651	44,664	16,007	—	—	—	75%
三期		126,594	11,794	770	—	—	—	75%
四期		—	—	—	138,480	—	—	75%
濰坊陽光100城市廣場	濰坊	—	—	—	175,729	1,419,414	1,262,961	100%
一期		—	—	—	175,729	—	—	100%
二期		—	—	—	—	397,443	240,990	100%
三期		—	—	—	—	478,382	478,382	100%
四期		—	—	—	—	360,155	360,155	100%
五期		—	—	—	—	183,434	183,434	100%
重慶陽光100國際新城	重慶	629,545	35,445	19,724	153,188	886,408	261,571	100%
一期		629,545	35,445	19,724	21,888	—	—	100%
二期A、D、G及H區		—	—	—	131,300	624,837	—	100%
二期B、C、E2、F及S區		—	—	—	—	—	261,571	—
瀋陽陽光100國際新城三期	瀋陽	—	—	—	250,048	1,067,424	883,526	100%
濟南陽光100國際新城	濟南	1,476,335	180,566	70,203	188,115	581,526	54,297	49%
應佔建築面積小計		2,242,799	246,386	157,098	775,002	4,111,771	2,796,011	
<b>複合性社區</b>								
天津陽光100國際新城	天津	987,620	203,095	17,543	—	—	—	86%
南寧陽光100半山麗園	南寧	106,246	10,603	2,598	—	—	—	51%
南寧陽光100澳洲麗園	南寧	125,262	800	2,904	—	—	—	50%
南寧陽光100歐景庭園	南寧	70,515	—	843	—	—	—	100%
柳州陽光100經典時代	柳州	233,610	1,434	1,120	—	—	—	100%
瀋陽陽光100國際新城一期與二期	瀋陽	872,454	117,558	47,863	282,562	—	—	100%
一期		384,932	55,608	—	—	—	—	100%
二期		487,522	61,950	47,863	282,562	—	—	100%
瀋陽陽光100果嶺公館	瀋陽	—	—	—	136,515	133,250	—	51%
一期		—	—	—	130,865	—	—	51%
二期與三期		—	—	—	5,650	133,250	—	51%
成都陽光100米婭中心	成都	189,697	53,304	—	143,977	—	—	100%
一期		189,697	53,304	—	—	—	—	100%
二期		—	—	—	143,977	—	—	100%
無錫陽光100國際新城	無錫	1,070,285	197,733	—	389,136	1,144,528	—	100%
一期		563,747	108,334	—	—	—	—	100%
二期		337,273	33,504	—	—	—	—	100%
三期		43,170	14,964	—	31,637	—	—	100%
四期		126,095	40,931	—	357,499	70,565	—	100%
五期		—	—	—	—	66,816	—	100%
六期		—	—	—	—	1,007,147	—	100%
長沙陽光100國際新城	長沙	726,369	96,524	—	320,581	370,111	—	100%
一期		235,659	42,735	—	—	—	—	100%
二期		338,614	49,497	—	—	—	—	100%
三期		152,096	4,291	—	320,581	—	—	100%
四期		—	—	—	—	370,111	—	100%
武漢陽光100大湖第	武漢	205,780	14,935	—	203,745	437,023	—	100%
一期		102,545	4,079	—	—	—	—	100%
二期		—	—	—	101,490	—	—	100%
三期		103,236	10,856	—	—	—	—	100%
四期		—	—	—	102,255	—	—	100%
五期		—	—	—	—	437,023	—	100%
東營陽光100城市麗園	東營	228,457	35,755	2,225	147,629	147,116	—	100%
一期		136,756	2,905	2,225	—	—	—	100%
二期		91,702	32,850	—	71,240	—	—	100%
三期		—	—	—	76,389	147,116	—	100%
清遠芒果小鎮	清遠	—	—	—	254,832	3,117,065	—	55%
一期		—	—	—	108,555	—	—	55%
二期		—	—	—	146,277	1,158,024	—	55%
三期		—	—	—	—	1,959,041	—	55%
桂林灕江小鎮	桂林	—	—	—	2,625	75,576	—	75%
成都鑫勝源項目	成都	—	—	—	—	20,000	—	100%
應佔建築面積小計		4,563,337	697,713	69,915	1,699,379	3,957,804	—	
應佔建築面積總計		6,806,136	944,099	227,013	2,474,381	8,069,574	2,796,011	

附註：

- (1) 該項目由南寧陽光壹佰擁有51%股權的南寧壯業開發，本集團擁有南寧陽光壹佰51%股權，故實際擁有項目26%權益。

## 概要及摘要

本售股章程第149頁的表格載有該等物業發展的詳情假設及附註。

### 經營業績摘要

#### 物業銷售

營業紀錄期間，本集團大部分收益來自物業銷售。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團銷售物業所得收益分別為人民幣2,835.2百萬元、人民幣2,819.9百萬元、人民幣4,273.4百萬元、人民幣2,084.8百萬元及人民幣2,023.2百萬元，毛利分別為人民幣944.9百萬元、人民幣833.0百萬元、人民幣1,393.4百萬元、人民幣727.5百萬元及人民幣491.7百萬元。按總合約銷售額計算，本集團同期分別獲得人民幣4,526.6百萬元、人民幣3,475.3百萬元、人民幣4,298.8百萬元、人民幣2,850.2百萬元及人民幣3,801.4百萬元。

營業紀錄期間，本集團多用途商務綜合體及複合性社區的平均售價均穩定增長。本集團多用途商務綜合體的平均售價及毛利率一般高於複合性社區。下表載列本集團兩類主要物業的主要對比及主要趨勢：

	收益		毛利		毛利率	平均售價 <sup>(1)</sup>
	(人民幣百萬元，百分比及平均售價除外)					
<b>截至二零一三年九月三十日止九個月</b>						
多用途商務綜合體	280.6	13.9%	131.1	26.7%	46.7%	11,633.9
複合性社區	1,742.6	86.1%	360.6	73.3%	20.7%	7,308.6
總計	2,023.2	100.0%	491.7	100.0%	24.3%	
<b>截至二零一二年九月三十日止九個月</b>						
多用途商務綜合體	225.5	10.8%	59.6	8.2%	26.4%	9,969.0
複合性社區	1,859.3	89.2%	667.9	91.8%	35.9%	7,640.7
總計	2,084.8	100.0%	727.5	100.0%	34.9%	
<b>二零一二年</b>						
多用途商務綜合體	934.5	21.9%	390.6	28.0%	41.8%	10,217.2
複合性社區	3,338.9	78.1%	1,002.8	72.0%	30.0%	8,139.6
總計	4,273.4	100%	1,393.4	100%		
<b>二零一一年</b>						
多用途商務綜合體	1,149.8	40.8%	387.5	46.5%	33.7%	9,107.9
複合性社區	1,670.1	59.2%	445.5	53.5%	26.7%	5,661.2
總計	2,819.9	100%	833.0	100%		
<b>二零一零年</b>						
多用途商務綜合體	1,328.5	46.9%	526.7	55.7%	39.6%	6,396.6
複合性社區	1,506.7	53.1%	418.2	44.3%	27.8%	5,052.0
總計	2,835.2	100%	944.9	100%		

附註：

(1) 以每平方米人民幣元為單位，不計及停車場。

截至二零一三年九月三十日，發展中或持作未來發展土地儲備的平均成本為每平方米人民幣629元，本集團認為較低。<sup>(a)</sup>

附註：

(a) 以發展中物業或持作未來發展物業項目每平方米土地收購成本加權平均值(除以計劃發展中物業及持作未來發展物業總建築面積)計算。各相關項目平均成本按土地總收購成本除以計劃總建築面積計算。有關本集團土地儲備成本較低的詳情請參閱本售股章程第142頁。

## 概要及摘要

### 投資物業的估值增益

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月，本集團投資物業估值增益分別為人民幣373.3百萬元、人民幣242.4百萬元、人民幣139.3百萬元、人民幣115.0百萬元及人民幣121.3百萬元<sup>(1)</sup>。下表載列所示期間本集團所持各項投資物業的估值增益：

項目	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣百萬元)			(人民幣百萬元)	
煙台陽光100城市廣場一期	115.2	65.5	20.3	12.2	23.4
柳州陽光100城市廣場	82.3	16.1	25.2	22.2	79.1
瀋陽陽光100國際新城二期	39.8	95.1	47.1	41.0	(9.5)
南寧陽光100歐景庭園	45.2	10.8	1.3	1.0	8.5
天津陽光100國際新城	62.8	26.2	32.6	31.2	7.1
重慶陽光100國際新城	20.5	21.0	9.3	4.8	6.3
其他 <sup>(2)</sup>	7.5	7.7	3.5	2.6	6.4
總計	373.3	242.4	139.3	115.0	121.3

附註：

- (1) 該等期間，本集團年度／期間溢利／(虧損)分別為人民幣270.2百萬元、人民幣60.8百萬元、人民幣384.3百萬元、人民幣22.5百萬元及人民幣74.1百萬元。撇除投資物業估值增益的影響淨額(扣除稅務調整)，經調整淨(虧損)／溢利為人民幣(9.7)百萬元、人民幣(121.0)百萬元、人民幣279.8百萬元、人民幣(63.7)百萬元及人民幣(16.9)百萬元，經調整淨(虧損)／利潤率為(0.3)%、(4.1)%、6.3%、(2.9)%及(0.8)%。調整後，本集團於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一二年及二零一三年九月三十日止九個月錄得淨虧損，主要因為與相關年度／期間所確認的已交付物業的收益相比，(i)本集團增加借貸以擴大開發活動並增加土地儲備，加上 Riverside 貸款有公平值虧損，故融資費用較高及(ii)行政開支較高。
- (2) 包括南寧陽光100城市廣場一期、南寧陽光100半山麗園、南寧陽光100澳洲麗園、柳州陽光100經典時代、東營陽光100城市麗園、陽朔陽光100西街廣場及濟南陽光100國際新城。

### 本集團競爭優勢與業務策略

相信本集團的市場地位主要歸功於以下競爭優勢：

- 較早專注於迅速發展的二三線城市發展多用途商務綜合體；
- 發展複合性社區的成功商業模式，住宅及商業物業相輔相成；
- 國內公認的品牌加上新穎國際的形象、創新時尚的建築風格及明確的客戶定位，受目標客戶廣泛認可；
- 全國跨區域佈局及切合本集團物業發展的大量有發展潛力且大部分以低成本取得的土地儲備；
- 管理團隊經驗豐富、成員穩定、獨具慧眼並專注執行，確保本集團長期發展；
- 全國管理平台、集中銷售與市場推廣團隊以及與業務夥伴的長期關係，有助本集團在全國各地進行多個開發項目。

## 概要及摘要

本集團旨在成為中國二三線城市多用途商務綜合體及複合性社區的領先開發商之一。為實現該目標，我們計劃實行以下策略：

- 繼續在二三線城市的中心地段開發多用途商務綜合體；
- 繼續在中國一線及大型二線城市的近郊區開發複合性社區；
- 提高營運實力，以最大化客戶價值及品牌溢價；
- 不斷加強企業文化、重視物業設計創新及加強我們「以人為本」的管理理念；
- 繼續實行審慎的土地收購策略；及
- 不斷加快資產週轉及提高盈利能力

請參閱本售股章程第137頁起「業務 — 本集團的優勢」及「本集團的策略」。

### 本集團過往財務資料概要

下表載列本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日及截至該等日期止年度與於二零一二年及二零一三年九月三十日及截至該等日期止九個月的綜合財務數據，摘錄自本售股章程附錄一本集團會計師報告所載綜合財務報表。綜合財務資料概要須連同該等綜合財務報表及有關附註一併閱讀，方為完備。

### 綜合全面收益表數據概要

	截至十二月三十一日止年度			截至九月三十日止九個月	
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一二年	二零一三年
	(人民幣千元)				
收益.....	2,932,274	2,939,600	4,454,610	2,212,529	2,189,567
銷售成本.....	(1,960,772)	(2,082,080)	(3,042,204)	(1,466,676)	(1,650,520)
毛利.....	971,502	857,520	1,412,406	745,853	539,047
投資物業的估值增益.....	373,330	242,399	139,329	114,986	121,273
其他收入.....	38,325	14,008	7,115	6,647	13,742
銷售開支.....	(185,764)	(225,386)	(186,959)	(127,349)	(171,424)
行政開支.....	(253,668)	(268,278)	(266,130)	(175,785)	(196,126)
其他經營開支.....	(52,587)	(51,600)	(63,836)	(26,169)	(21,678)
經營溢利.....	891,138	568,663	1,041,925	538,183	284,834
融資收入.....	11,229	18,029	32,551	21,347	31,111
融資成本.....	(291,256)	(261,828)	(343,359)	(295,997)	(118,976)
應佔聯營公司溢利減虧損.....	5,013	4,169	23,061	(4,541)	10,211
除稅前溢利.....	616,124	329,033	754,178	258,992	207,180
所得稅.....	(345,877)	(268,255)	(369,884)	(236,483)	(133,110)
年度／期間溢利.....	270,247	60,778	384,294	22,509	74,070
年度／期間其他全面收入，					
扣除所得稅.....	(316)	9,939	(947)	(947)	—
年度／期間全面收入總額.....	269,931	70,717	383,347	21,562	74,070
<b>以下各方應佔全面收入總額：</b>					
本公司權益股東.....	161,514	33,877	299,962	21,164	92,992
非控制權益.....	108,417	36,840	83,385	398	(18,922)
年度／期間全面收入總額.....	269,931	70,717	383,347	21,562	74,070

## 概要及摘要

### 綜合資產負債表數據概要

	於十二月三十一日			於 二零一三年 九月 三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
非流動資產.....	3,898,888	4,852,507	4,585,584	5,763,919
流動資產.....	11,961,992	14,846,788	17,924,368	22,738,647
流動負債.....	11,102,637	13,345,295	15,627,273	17,162,922
流動資產淨值.....	859,355	1,501,493	2,297,095	5,575,725
總資產減流動負債.....	4,758,243	6,354,000	6,882,679	11,339,644
非流動負債.....	3,390,912	4,909,686	5,042,518	9,066,494
權益總額.....	1,367,331	1,444,314	1,840,161	2,273,150

截至二零一三年十二月三十一日，本集團的貸款及借貸總額為人民幣13,614.7百萬元。請參閱本售股章程第329頁「財務資料—債務—貸款及借貸」。截至二零一四年一月三十一日，本集團的流動資產淨值為人民幣5,935.1百萬元。請參閱本售股章程第323頁「財務資料—流動資金及資本來源—流動資產淨值」。

### 綜合現金流量表數據概要

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零一三年 九月三十日 止九個月
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	
	(人民幣千元)			
經營業務(所用)／所得現金淨額.....	(40,653)	175,520	(212,309)	(495,617)
投資活動所用現金淨額.....	(511,541)	(295,543)	(496,630)	(558,689)
融資活動所得現金淨額.....	530,579	106,724	1,253,591	1,317,587
一月一日之現金及現金等價物.....	598,582	576,967	563,668	1,108,320
十二月三十一日／九月三十日之 現金及現金等價物.....	576,967	563,668	1,108,320	1,371,601

### 流動資金及資本來源

#### 資本支出及經營活動現金流出淨額

物業發展需要大量資金用於收購土地及建設，且可能需時數月甚至數年方可錄得現金流入。本集團主要以內部資金、銀行借款、信託融資、其他金融機構融資及股東注資撥付業務發展資金。本集團的融資方式因項目而異，受中國法規及貨幣政策的限制所規限。本集團盡可能以內部現金流量為自身物業發展提供資金，以降低外部資金需求水平。

截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團經營活動產生現金流出淨額人民幣495.6百萬元，主要是由於開發規模擴大，發展中物業及持作出售之已落成物業增加所致。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團經營活動產生的現金流出淨額為人民幣212.3百萬元，主要是由於本集團交付的物業增加導致銷售按金減少所致。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團經營活動亦產生現金流出淨額人民幣40.7百萬元。

截至二零一三年九月三十日，本集團的貸款及借貸總額為人民幣13,041.2百萬元，包括銀行貸款人民幣5,531.2百萬元及信託貸款人民幣3,524.0百萬元。本集團截至同日的銀行貸款融資總額為人民幣3,700.0百萬元，其中人民幣1,580.0百萬元仍未動用。截至二零一三年九月三十日，本集團發展中物業及在建投資物業的總承擔為人民幣7,333.4百萬元。截至最後可行日期，本集團銀行融資總額為人民幣4,000.0百萬元，其中人民幣2,229.8百萬元已動用，人民幣1,770.2百萬元未動用。

本集團董事認為上述資本支出計劃可行，因此本集團擬通過有效執行銷售計劃及從物業銷售取得充足運營現金流量，同時獲取外部融資(包括銀行貸款及信託融資)，撥付資本支出。經考慮現有物業發展、銷售及預售安排與全球發售估計所得款項，董事會預計本集團的營運現金狀況將於二零一四年改善，且本集團將有足夠營運資金維持經營。有關流動資金及資本來源的其他詳情，包括我們大量使用信託融資，請參閱本售股章程第323頁開始的「財務資料—流動資金及資本來源」。

---

## 概要及摘要

---

### 信託融資

除靠銀行貸款外，本集團亦通過信託融資，主要為物業發展項目提供資金。與銀行貸款相比，信託融資的條款及架構更靈活，提取資金及還款的時間更合理。然而，信託融資的成本通常較銀行貸款高。本集團無法保證日後能按有利條款訂立新的信託融資安排，甚至根本無法訂立新的信託融資安排。截至二零一三年九月三十日止九個月，本集團銀行貸款及信託融資的實際年利率分別介乎3.5%至13.00%及10.75%至15.00%。

二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日與二零一三年九月三十日，本集團已訂有信託融資合共分別人民幣783.2百萬元、人民幣2,047.9百萬元、人民幣1,911.8百萬元及人民幣3,524.0百萬元，分別佔本集團總借貸13.7%、28.2%、18.8%及27.0%。截至二零一三年十一月三十日，本集團有本金總額人民幣3,728.7百萬元的信託融資未償還，約佔總借貸26.7%。截至最後可行日期，本集團已訂立十二份信託融資安排，本金總額為人民幣3,962.3百萬元。

### 近期發展

#### 本集團業務的發展

截至二零一三年十一月三十日止兩個月，本集團的收益及毛利分別為人民幣801.0百萬元及人民幣222.4百萬元，毛利率為27.8%。該期間，本集團銷售多用途商務綜合體錄得收益人民幣262.7百萬元，該分部毛利為人民幣92.9百萬元，毛利率為35.4%。同期，本集團銷售複合性社區錄得收益人民幣499.7百萬元，該分部毛利為人民幣86.4百萬元，毛利率為17.3%，原因在於該期間交付的所有物業均為住宅物業，毛利率相對較低，加上有關項目的融資成本相對較高。上文所披露財務資料摘錄自截至二零一三年十一月三十日止兩個月的綜合財務報表，未經審核但已經本集團申報會計師依據香港審閱業務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱。

截至二零一三年十二月三十一日止三個月，本集團的合約銷售總額為人民幣1,552.3百萬元，其中多用途商務綜合體的已交付建築面積為84,811平方米，平均售價約每平方米人民幣8,127元，複合性社區的已交付建築面積為326,614平方米，平均售價約每平方米人民幣8,927元。由於本集團於二零一三年十二月所交付的總建築面積311,678平方米遠多於二零一三年其他任何月份交付的總建築面積，預期二零一三年十二月的收益及純利大幅增長。

二零一三年九月三十日起至二零一四年一月三十一日，本集團產生土地收購成本約人民幣827.6百萬元。自二零一三年九月三十日起至最後可行日期，本集團新訂三項信託融資安排，本金總額達人民幣907.0百萬元，已付清一筆信託貸款，本金額為人民幣450.0百萬元。

### 市場及政策環境的發展

二零一三年二月以來，中國中央及地方政府公佈新一輪調控房地產行業的政策。詳情請參閱本售股章程第V-23頁「附錄五 — 關於穩定住房價格的措施 — 近期法規」。本集團認為近年的有關政策及中國政府針對房地產市場的其他措施不會對本集團經營業績有重大不利影響。本集團物業銷售收益由截至二零一二年九月三十日止九個月的人民幣2,084.8百萬元



## 概要及摘要

減少3.0%至截至二零一三年九月三十日止九個月的人民幣2,023.2百萬元。兩期相比，多用途商務綜合體的平均售價由每平方米人民幣9,969.0元增至每平方米人民幣11,633.9元，而複合性社區的平均售價則由每平方米人民幣7,640.7元減至每平方米人民幣7,308.6元。本集團截至二零一三年九月三十日止九個月的毛利率為24.6%，較截至二零一二年九月三十日止九個月的33.7%為低，主要由於本集團複合性社區的毛利較多用途商務綜合體低，但所錄得的收益佔比較高。營業紀錄期間前期，二零一零年至二零一二年，本集團物業開發業務整體亦有所增長。物業銷售收益由截至二零一零年十二月三十一日止年度的人民幣2,835.2百萬元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度的人民幣4,273.4百萬元；多用途商務綜合體及複合性社區的平均售價分別由截至二零一零年十二月三十一日止年度每平方米人民幣6,396.6元及每平方米人民幣5,052.0元增至截至二零一二年十二月三十一日止年度每平方米人民幣10,217.2元及每平方米人民幣8,139.6元。

此外，自二零零九年底以來，中國政府數次調整基準利率。截至二零一三年九月三十日及截至最後可行日期，一年期基準貸款利率為6.00%。由於中國商業銀行及其他設於中國的金融機構將貸款利率與人民銀行公佈的基準貸款利率掛鉤，故基準貸款利率如有任何調升，會提升本集團客戶的按揭利率及增加本集團的融資成本。於二零一三年七月十九日，人民銀行宣佈放開銀行貸款利率管制，取消貸款利率下限、票據融資利率管制及農村信用社貸款利率上限。由於銀行貸款對物業發展意義重大，因此本集團認為該等政策發展或對房地產行業有長遠意義。本集團認為中國政府近期針對利率的措施不會對本集團營運資金充足性有重大不利影響。營業紀錄期間，本集團銀行及其他借款的實際利率有所波動，長期銀行貸款利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度介乎5.40%至6.63%，擴大至截至二零一一年十二月三十一日止年度的2.71%至10.56%，截至二零一二年十二月三十一日止年度相對穩定，介乎2.83%至10.64%，而截至二零一三年九月三十日止九個月上升(最低利率升幅較大)，介乎6.05%至10.46%；短期銀行貸款利率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的5.31%擴大至截至二零一一年十二月三十一日止年度介乎4.03%至14.70%，截至二零一二年十二月三十一日止年度下降至介乎3.50%至11.00%，而截至二零一三年九月三十日止九個月再小幅擴大至3.50%至13.00%。本集團信託貸款的利率亦有波動。本集團認為該等波動主要是本集團借貸的商業環境所致，中國政府政策的影響並不重大。

### 競爭格局

近年來，眾多房地產開發商紛紛進軍中國二三線城市從事房地產開發及項目投資，包括與本集團類似的房地產開發商，但各自的商住物業組合情況各異。本集團的主要競爭對手包括國家及地區大型房地產開發商及海外開發商，其中部分開發商的營業成績和財務及其他資源可能優於本集團。本集團的主要競爭對手亦包括當地的小型房地產開發商。中國二三線城市房地產開發商之間在土地、融資、原材料、管理技能及勞力資源方面的激烈競爭或會導致土地收購及建築成本增加、可供出售的物業供過於求以及物業價格下跌。

### 截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計

本集團已編製截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計，所採用的會計政策與編製本售股章程附錄一本集團會計師報告所採納者及本售股章程附錄三所載依據一致。閣下分析溢利估計時應細閱有關依據。

	人民幣(除每股 股份數據外， 均為百萬元)
本公司權益股東應佔估計綜合溢利 <sup>(1)</sup> .....	不少於553.0
估計投資物業的公平值增益(經扣除遞延稅項及非控制權益) .....	146.6
本公司權益股東應佔估計綜合溢利(不包括公平值增益) .....	不少於406.4
每股估計盈利	
未經審核備考悉數攤薄 <sup>(2)</sup> .....	不少於 人民幣0.28元 (約0.35港元)

## 概要及摘要

附註：

- (1) 本售股章程附錄三概述上述截至二零一三年十二月三十一日止年度的溢利估計編製基準。截至二零一三年十二月三十一日止年度權益股東應佔未經審核估計綜合溢利已由董事按在所有重大方面與本售股章程附錄一所載會計師報告所採納的會計政策一致的基準編製。
- (2) 備考全面攤薄估計每股盈利乃基於截至二零一三年十二月三十一日止年度本公司權益股東應佔估計綜合溢利(假設全年已發行合共2,000,000,000股股份)計算，並無計及因行使超額配股權及根據本公司購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份。未經審核備考估計每股盈利按人民幣0.78755元兌1.00港元的匯率兌換為港元。概無表示人民幣金額已經、應可或可以按該匯率兌換為港元，反之亦然。

### 敏感度分析

下表載列截至二零一三年十二月三十一日止年度本集團權益股東應佔估計綜合純利按預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及預測投資物業估值增益變動的敏感度，僅供說明。

	收益	本公司權益 股東應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
估計	5,686,783	552,990
預測確認為收益的已售物業建築面積變動		
(a) 減少5%	5,402,444	492,550
(b) 減少10%	5,118,105	432,110
(c) 減少15%	4,833,766	371,671
(d) 減少20%	4,549,426	311,231

  

	已售物業成本	本公司權益 股東應佔 溢利/(虧損)
	人民幣千元	人民幣千元
估計	4,075,047	552,990
預測已售物業單位成本變動		
(a) 減少5%	4,278,799	400,177
(b) 減少10%	4,482,552	247,364
(c) 減少15%	4,686,304	94,549
(d) 減少20%	4,890,056	(58,264)

  

	投資物業 估值增益	本公司權益 股東應佔溢利
	人民幣千元	人民幣千元
估計	221,024	552,990
預測投資物業估值增益變動		
(a) 減少5%	209,973	545,658
(b) 減少10%	198,922	538,327
(c) 減少15%	187,870	530,993
(d) 減少20%	176,819	523,661

本集團採用較基本情況增減5%、10%、15%及20%的幅度進行上述截至二零一三年十二月三十一日止年度預測確認為收益的已售物業建築面積、預測已售物業單位成本及投資物業估值增益變動敏感度分析。於營業紀錄期間及截至二零一三年十一月三十日止兩個月，

## 概要及摘要

確認為收益的已售物業實際建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最大估計偏差少於20%，因此董事認為敏感度分析採用5%、10%、15%及20%的範圍合理。上述敏感度分析僅供參考，未必詳盡無疑。雖然本集團認為進行溢利估計時已採用截至二零一三年十二月三十一日止年度已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益的最佳估計，惟有關時間的已售物業建築面積、已售物業單位成本及投資物業估值增益取決於市況及其他非本集團所能控制的因素，或會與本集團的估計相差甚遠。由於本集團物業已預售，售價一般不會改變，因而本集團並無在溢利估計中列出有關物業平均售價的敏感度分析。

### 本集團股東

緊接全球發售前，樂升直接持有本公司全部股權。全球發售完成後，假設並無行使超額配股權且發售價為發售價範圍的中間價，則Riverside Holdings A、樂升(直接持有)及公眾股東將分別持有本公司5.17%、69.83%及25%股權。全球發售後，易小迪、范小冲、靳翔飛、劉朝暉、田豐、李明強及范曉華仍為本公司控股股東。

自二零零六年起，本集團獲得 Warburg Pincus 多家聯屬公司的若干戰略投資，主要用於本集團在四川省成都市及遼寧省瀋陽市的若干計劃發展項目。假設發售價為發售價範圍的中間價，上市後，Warburg Pincus 的聯屬公司 Riverside Holdings A將成為本集團股東，持有103,334,195股股份，相當於本集團股本5.17%。請參閱本售股章程第115頁「歷史、重組及集團架構—Warburg Pincus 投資」。

### 發售統計數據<sup>(1)</sup>

	基於發售價 每股4.00港元	基於發售價 每股4.80港元
本集團股份市值 <sup>(2)</sup> .....	8,000.0百萬港元	9,600.0百萬港元
未經審核備考每股有形資產淨值 <sup>(2)(3)</sup> .....	2.04港元	2.23港元

附註：

- (1) 假設並無行使超額配股權。
- (2) 以預期緊隨全球發售完成後將發行2,000,000,000股股份為基礎計算。
- (3) 未經審核備考每股有形資產淨值於作出本售股章程附錄二「未經審核備考經調整有形資產淨值」一段所述調整後計算得出。

### 股息政策

本集團目前計劃將約20%至30%的可分配溢利撥作可分派予股東的股息。本集團的股息政策或會有變，董事會全權酌情決定宣派及派付股息。

### 上市開支

本集團的上市開支主要包括就聯席全球協調人、物業估值師、法律顧問及申報會計師提供(其中包括)與上市及全球發售有關服務而付予彼等的專業費用。截至二零一三年九月

## 概要及摘要

三十日，本集團已產生上市開支人民幣12.0百萬元，其中人民幣3.0百萬元於營業紀錄期間的綜合全面收益表列作預付款項，而其餘人民幣9.0百萬元列作開支。估計上市開支總額約為人民幣101.0百萬元(根據全球發售指標發售價範圍的中間價計算)，預期其中約人民幣75.2百萬元於上市後資本化，其餘人民幣25.8百萬元在綜合全面收益表中確認為開支。本集團董事預計營業紀錄期間後產生的開支不會對本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的財務業績造成重大不利影響。

### 所得款項用途

本集團估計，扣除本集團就全球發售應付的包銷費用及開支後，且假設並無行使超額配股權，則全球發售的所得款項淨額將約為2,071.7百萬元(假設發售價為每股股份4.40港元，即指標發售價範圍的中間價)。

本集團目前擬按下列方式動用該等所得款項淨額：

- 約60%或1,243.0百萬元所得款項淨額用作增購中國的項目或待發展土地，主要專注多用途商務綜合體及複合性社區。截至最後可行日期，本集團未物色到亦未致力於任何明確的收購目標，但計劃以該筆所得款項淨額作為三個發展項目的資金，每個項目約500百萬元；
- 約30%或621.5百萬元將用作發展現有項目的資金。截至二零一三年十一月三十日，本集團擁有12個發展中項目，分佈於11個城市，4個持作未來發展項目，分佈於4個城市。該筆所得款項淨額於本集團項目的計劃分配如下：

項目	所得款項百分比
瀋陽陽光100國際新城三期	4%
無錫陽光100國際新城	4%
重慶陽光100國際新城	3%
濰坊陽光100城市廣場	3%
濟南陽光100國際新城	2%
武漢陽光100大湖第	2%
煙台陽光100城市廣場二期	2%
清遠芒果小鎮	2%
柳州陽光100城市廣場	2%
長沙陽光100國際新城	2%
東營陽光100城市麗園	1%
瀋陽陽光100果嶺公館	1%
桂林灕江小鎮	1%
成都鑫勝源項目	1%

- 約10%或207.2百萬元餘款將用作營運資金及一般公司用途。

倘全球發售所得款項淨額不能滿足上述資金需求，本集團擬通過多種途徑(包括經營所產生的現金及銀行以及其他融資)撥付餘額。請參閱本售股章程第355頁「未來計劃及所得款項用途」。

### 風險因素

投資發售股份涉及若干風險因素。投資發售股份的若干特定風險於本售股章程「風險因素」一節內另有說明。閣下決定投資發售股份前應細閱該節。本集團所面對的部分最重要風險包括影響本集團所發展物業類型的供需、本集團物色及收購合適土地供未來發展的能力與本集團的巨額負債和流動資金及資金來源的相關中國政府監管環境變化。