

## 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<sup>(1)</sup>。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<sup>(2)</sup>。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<sup>(3)</sup>。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<sup>(4)</sup>。

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)					
<b>物業銷售</b>						
— 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
<b>總計</b>	<b>3,793.0</b>	<b>100</b>	<b>6,000.7</b>	<b>100</b>	<b>6,399.2</b>	<b>100</b>

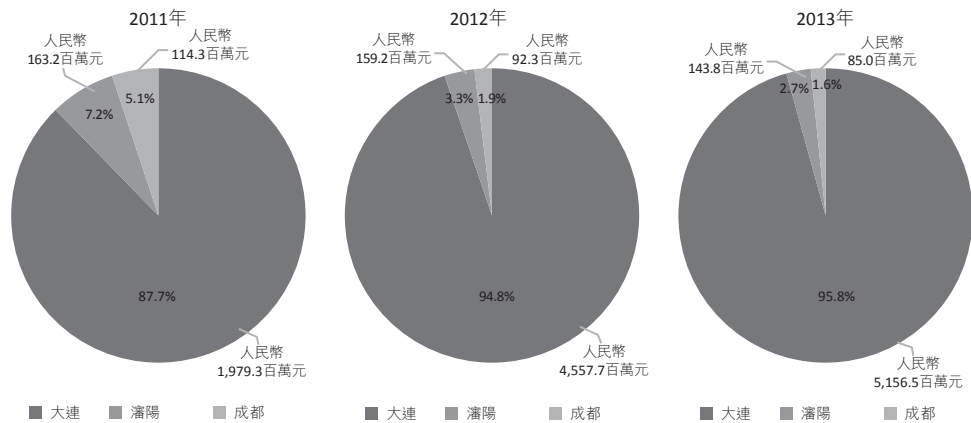
## 我們的物業項目概要

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(DLSP<sup>SM</sup>)，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	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	
<b>商務園項目</b>												
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 <sup>(1)</sup>	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
<b>商務園總建築面積</b>	<b>2,785,878</b>	<b>1,617,358</b>	<b>2,320,283</b>	<b>199,500</b>	<b>4,953,970</b>	<b>8,891,611</b>	<b>2,186,142</b>	<b>1,218,917</b>	<b>1,838,147</b>	<b>156,925</b>	<b>2,656,184</b>	<b>5,713,248</b>
<b>多功能綜合住宅社區項目</b>												
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
<b>多功能綜合住宅 社區項目總計</b>	<b>1,163,781</b>	<b>255,908</b>	<b>789,903</b>	<b>97,923</b>	<b>1,866,180</b>	<b>2,911,991</b>	<b>1,126,357</b>	<b>250,167</b>	<b>569,669</b>	<b>71,610</b>	<b>1,452,933</b>	<b>2,272,769</b>
<b>合計</b>	<b>3,949,659</b>	<b>1,873,266</b>	<b>3,110,186</b>	<b>297,423</b>	<b>6,820,150</b>	<b>11,803,602</b>	<b>3,312,499</b>	<b>1,469,084</b>	<b>2,407,816</b>	<b>228,535</b>	<b>4,109,117</b>	<b>7,986,017</b>

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 <sup>(1)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	96,134	799,635	606,256

附註：

- 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。」
- 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)		
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9,026,450	10,128,246	10,796,582
<b>流動資產</b>			
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
<b>總資產</b>	33,080,598	36,125,255	36,662,498
<b>流動負債</b>			
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
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	4,210,932	4,006,744	8,278,361
<b>權益總額</b>	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 <sup>(1)</sup>	14.7%	19.0%	11.8%
流動比率 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(2)</sup>	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 <sup>(3)</sup>	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 <sup>(1)</sup> .....	309-368	3.5-4.0%	120,000-226,000 <sup>(1)</sup>
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」))<sup>(1)</sup>，

- 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。