

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。

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，

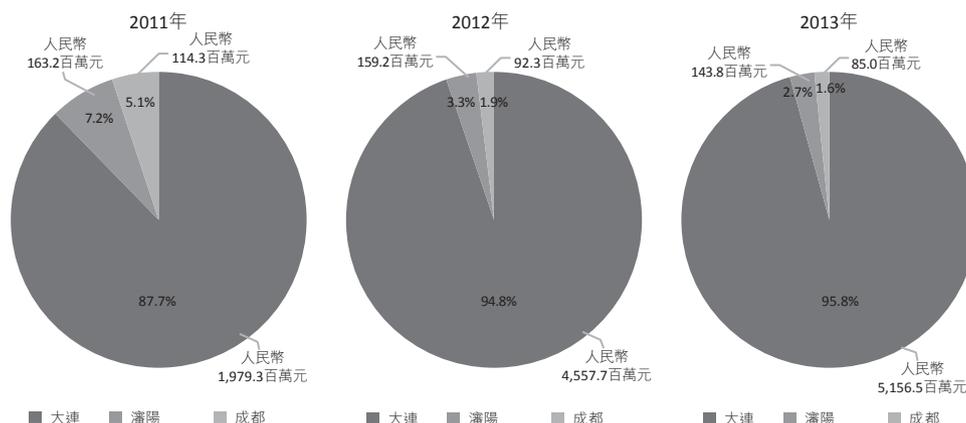
並資助持續教育計劃。此外，我們將繼續通過培育企業工作環境及發展團隊領導能力以增強企業文化，我們認為此等措施為保持我們的長期競爭力的關鍵因素。我們亦將進一步將僱員的持股比例增至適當水平。我們已實施首次公開發售前股份獎勵計劃，以進一步激勵我們的管理層。我們相信，憑藉以上措施，我們將能夠吸引、挽留、激勵及培養優秀人才，並使我們的員工的利益與投資者的利益保持一致。

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	1,427,826	2,245,963	2,184,069	228,535	3,550,629
武漢	—	—	—	—	—	1,510,993	—	—	—	—	—	755,498
成都	76,913	13,565	119,784	106,678	—	3,737	76,913	13,565	119,784	106,678	—	2,980
瀋陽	47,256	24,901	42,069	40,980	—	66,970	47,256	24,901	42,069	40,980	—	136,339
北京	57,576	8,833	—	—	—	—	20,162	3,092	—	—	—	—
總計	3,949,659	1,873,266	3,110,186	3,011,462	297,423	6,820,150	3,312,469	1,469,084	2,407,816	2,331,727	228,535	4,109,117

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	—	—	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)	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			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)	
					已竣工 建築面積 (平方米)	可售/ 可租賃 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)			物業市值 (人民幣 百萬元)
商務園： 大連軟件園：	100%	389,615	1998年	2013年 第四季度	626,236	594,935	—	—	—	—	—	2,378	—	7,162	1, 2, 3, 27	
辦公室						390,903										
學生公寓						175,845										
停車位						27,152										
商舖						1,035										
— 住宅區：	100%	224,744	2009年 第二季度	2015年 第四季度	670,793	160,312	243,391	235,099	30,156	—	—	6,017	734	3,004	13, 15, 17, 25, 35	
住宅						56,960		133,595	30,156							
停車位						85,758		81,980	—							
商舖						17,584		19,524	—							
大連軟件園小計	100%	614,359	—	—	1,297,029	755,247	243,391	235,099	30,156	—	—	8,395	734	10,166	10,166	
大連生態科技創新城 核心區商務園：	100%	417,800	2011年 第一季度	2016年 第一季度	59,230	59,230	222,810	222,810	—	557,530	108,000	1,641	2,735	2,492 ⁽²⁾	4, 30, 49, 50	
辦公室						49,628		148,230	—	330,369	72,600					
停車位						9,602		74,580	—	175,560	35,400					
商舖						—		—	—	51,601	—					
— 住宅區：	100%	826,490	2010年 第四季度	2016年 第三季度	365,076	124,226	575,433	569,933	87,502	363,773	91,340	6,020	3,558	5,752 ⁽²⁾	18, 19, 20, 31, 33, 46, 47, 48	
住宅						92,149		336,909	87,502	183,322	49,780					
停車位						31,075		205,994	—	59,000	40,000					
商舖						1,002		27,030	—	31,238	1,156					
大連生態科技創新城 核心區商務園小計	100%	1,244,290	—	—	424,306	183,456	798,243	792,743	87,502	921,303	199,940	7,661	6,293	8,244	8,244	
武漢軟件新城：	50%	618,762	2014年 第二季度	2016年 第四季度	—	—	—	—	—	1,138,916	—	454	3,489	509	254	59
辦公室						—		—	—	918,741	—					
停車位						—		—	—	220,175	—					
— 住宅區：	100%	246,847	2014年 第三季度	2016年 第四季度	—	—	—	—	—	372,077	—	739	1,375	770	770	62
住宅						—		—	—	294,393	—					
停車位						—		—	—	61,247	—					
商舖						—		—	—	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/可賣建築面積 (平方米)	發展中建築面積 (平方米)	可租/可賣建築面積 (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)
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							113,930			94,063						
停車位							37,356			24,735						
— 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							78,673	449,749	30,430	94,613						
停車位							58,180	116,249	—	76,775						
商舖							2,235	6,388	—	—						
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							141,731			95,953						
停車位							17,451			—						
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							206,379			828,806						
工程師公寓							36,661			68,187						
商舖/酒店							41,008			389,501						
停車位							33,934			64,263						
— 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							24,019	248,033	51,412	664,924						
停車位							38,292	75,651	—	74,560						
商舖							92	453	—	55,310						
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：

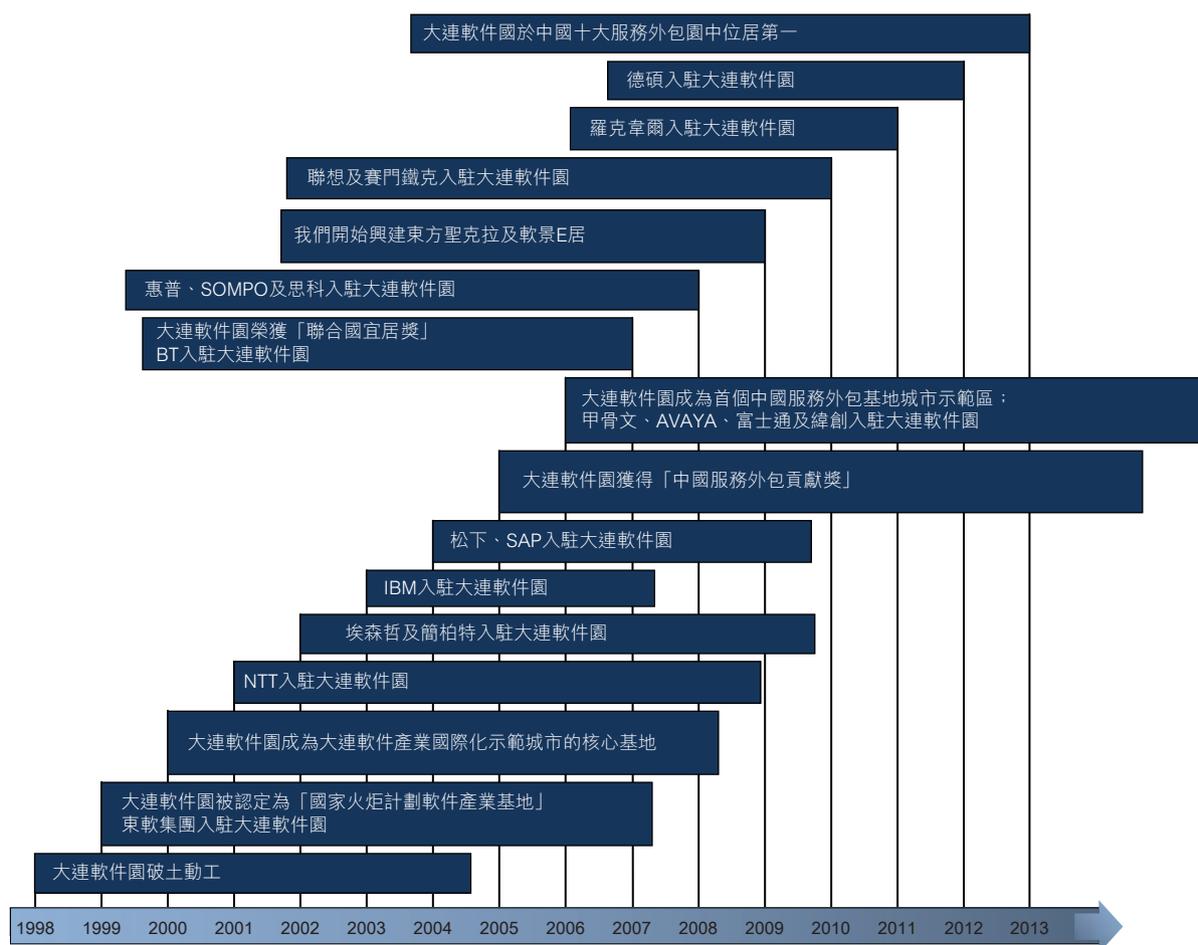
(1) 學生公寓租賃予大連東軟信息學院。

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让金總額人民幣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	119,940	51,412

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	37,999
總計	174,313

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	<u>13,850</u>	<u>9,831</u>	—
總計	<u>143,289</u>	<u>132,674</u>	—
二期			
住宅	62,748	62,748	—
停車位	<u>18,583</u>	<u>8,041</u>	—
總計	<u>81,331</u>	<u>70,789</u>	—
三期			
住宅	84,403	77,401	—
停車位	<u>16,517</u>	<u>11,646</u>	—
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	<u>54,981</u>	<u>28,715</u>	—
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	<u>31,862</u>	—	—
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	<u>16,500</u>	—	—
總計	<u>54,600</u>	—	<u>18,515</u>
六期			
醫療配套設施	<u>18,332</u>	—	—
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。

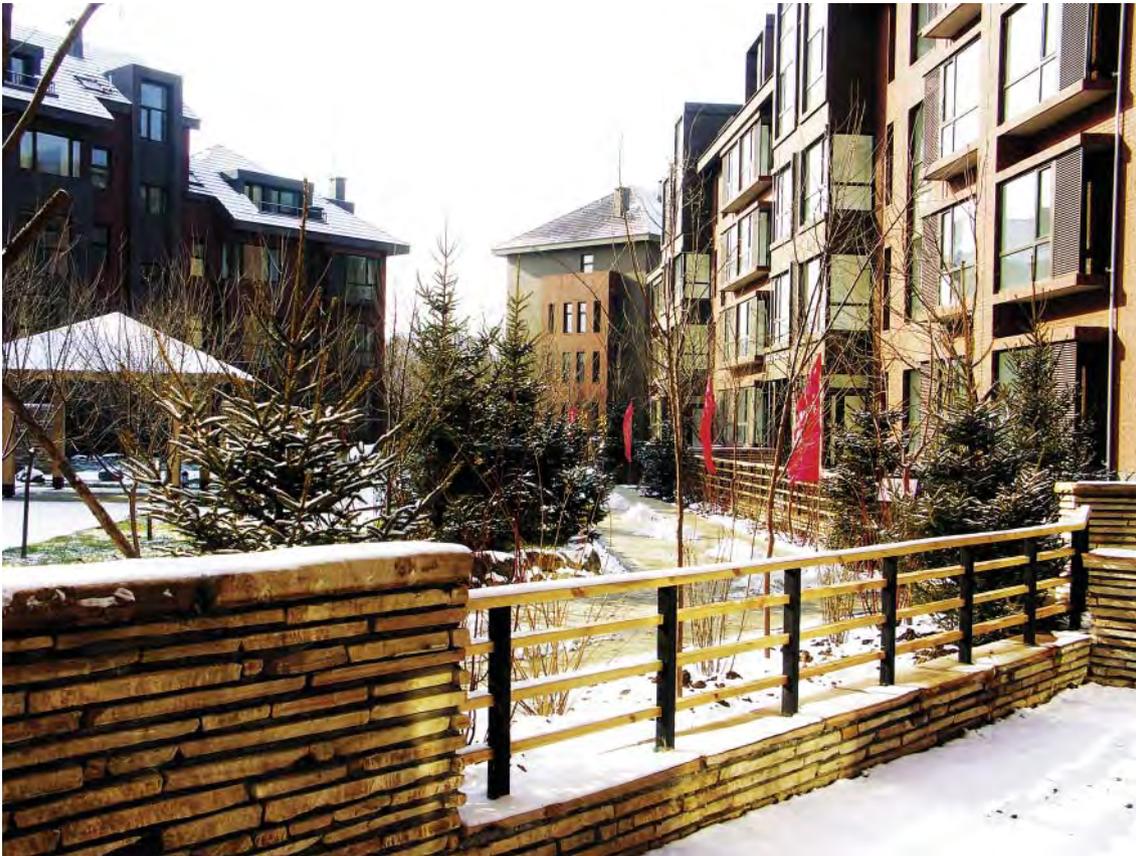
該項目由我們全資擁有的遼寧佳業開發。我們已全部支付土地出讓金總額人民幣93.3百萬元。

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

業 務

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。

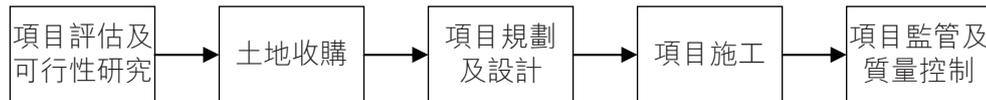
業 務

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：

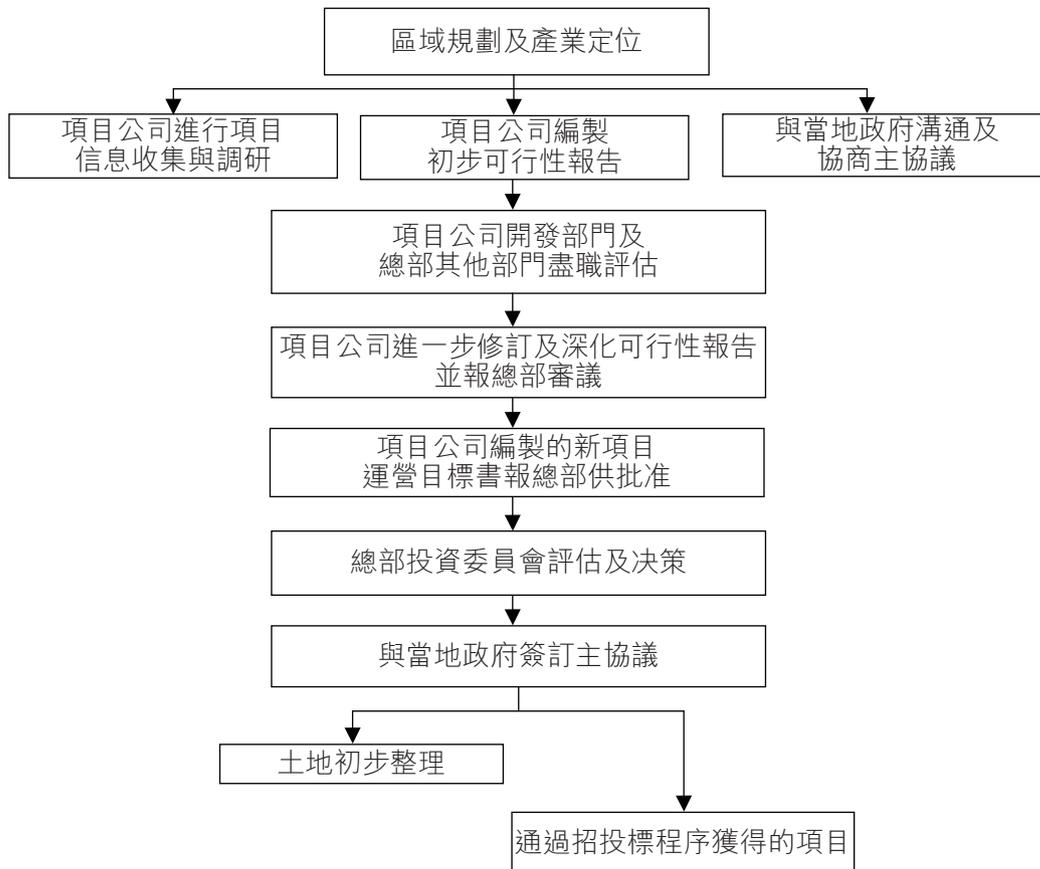


我們已於總部層面建立多個部門，對我們的所有項目的開發進行監督及控制。此外，我們亦成立項目公司，負責執行總部的指導及管理具體項目的日常開發及運營活動。有關項目的所有關鍵決策，包括項目評估及可行性研究、土地收購及項目規劃與設計，主要由總部在項目公司的協助下作出。我們派遣一支經驗豐富的核心團隊進駐該新項目公司，確保項目開發按照我們的商業模式妥善執行。此外，我們亦注重團隊的本地化，從當地其他領先公司招募具有相關經驗的熟練管理人員及僱員加入我們於當地的管理團隊。

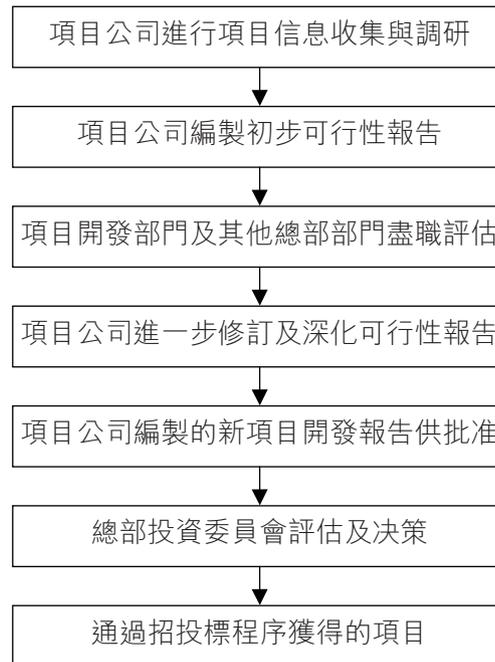
基於我們的豐富經驗，我們已確立一套從評估到運營的完整標準化項目開發流程。管理層向各部門及項目公司傳達我們的策略及目標。同時亦將監督各部門及項目公司的運作，以確保其有效運營。我們亦將利用議價能力，通過與供應商及承建商的集中談判，有效共用不同項目於設計、施工及營運等領域的資源及專業知識。

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

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涵、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。