

以下有關我們的財務狀況及經營業績的討論應與我們於2011年、2012年及2013年12月31日及截至該等日期止年度的經審核綜合財務資料，以及(在各情況下)本招股章程附錄一「會計師報告」所載相關附註一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則可能在重大方面有別於其他司法權區的公認會計原則。以下討論及分析載有涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的實際業績及經選定事件的發生時間可能因多項因素(包括本招股章程「風險因素」所載因素)而與該等前瞻性陳述所述者有重大差異。

### 概覽

根據基於戴德梁行上海就中國30個大城市的414個合資格商務園所作的調查編製的戴德梁行報告，就截至2013年12月31日的已竣工建築面積而言，我們為中國最大的商務園開發商。有關該等城市的名稱及該等商務園的資質的詳細資料，請參閱「行業概覽 — 中國商務園市場 — 中國商務園區概覽」一節。我們相信，我們亦為中國領先商務園運營商，根據戴德梁行報告，截至2013年12月31日於中國20大商務園中，我們國際知名的大連軟件園的財富500強租戶所佔比例最高。根據同一份報告，就2013年於遼寧省大連市的銷售額而言，我們擁有最大的市場份額。根據中國房地產協會、中國房地產研究會及中國房地產估價師發佈的中國房地產開發企業500強測評報告，基於就業務規模、風險管理、盈利能力、增長潛力、營運表現、創新能力及社會責任所作的評估，我們為2013年中國排名第29的房地產開發商。我們的商務園項目包括辦公樓、住宅物業及其他配套設施，如零售空間、酒店、停車位及儲存空間。我們將商務園內的核心辦公物業持作投資及出租，以實現物業的長期資本增值及穩定增長的租金收入。我們銷售商務園內的住宅和多功能綜合住宅社區項目，我們亦依發展計劃銷售商務園內小部份非核心辦公樓，以獲得快速資金周轉及流動性。我們會調整商務園辦公物業的出售和投資比例來平衡短期和長期的資金需求及業績回報。

我們的收入主要來自：

- **物業銷售**。我們開發商務園及多功能綜合性住宅社區項目，及銷售該等商務園及住宅社區項目的住宅物業及商務園內的若干非核心辦公樓單元，可實時通過物業銷售獲得資金以撥付資本開支。
- **物業投資**。我們擁有並出租所開發的商務園的辦公空間，可通過經常性租金收入及物業增值享有長期回報。
- **商務園運營管理**。我們向地方政府和其他房地產開發商開發的商務園項目提供運營管理服務，為我們帶來經常性運營管理費收入。
- **施工、裝潢及園林綠化**。我們的收入還來自向我們及其他房地產開發商開發的物業提供施工、裝潢及園林綠化服務。

---

## 財務資料

---

- **物業管理**。我們向由我們及其他第三方開發的住宅物業及寫字樓提供物業管理服務，這帶給我們物業管理費收入。

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

### 呈列基準

本公司於開曼群島成立且通過重組而成為控股公司。請參閱「歷史、重組及企業架構」。於重組前後，現時組成本集團的各公司受控股股東共同控制。因此，綜合財務資料乃按合併基準以合併會計法原則編製，猶如重組已於往績記錄期間開始時完成。綜合財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）及香港公認會計原則編製。本集團已就編製整段往績記錄期間的綜合財務資料提早採納所有由2013年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同有關過渡條文。綜合財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟按公允值計量的投資物業及衍生金融工具除外。

### 影響我們經營業績及財務狀況的重大因素

我們的收入主要來自住宅物業銷售及投資物業租賃。我們的經營業績及財務狀況主要受以下因素影響：

- 商務園項目所專注行業的增長；
- 我們業務所處的城市經濟增長以及中國其他一線及二線城市於知識型產業方面的增長潛力；
- 物業的交付建築面積、平均售價、租金及出租率；
- 土地的供應、適用性及成本以及施工成本；
- 投資物業比例；
- 投資物業的公允值變動；
- 融資渠道及成本；及
- 地方及國家房地產監管。

### 商務園項目所專注行業的增長

我們目前專注於為若干行業開發商務園，尤其是ITO、BPO、金融服務以及其他以知識及高科技為基礎的行業，如互聯網共享服務中心及研發行業。我們能夠吸引全球領先企業入駐我們的商務園，如IBM、簡柏特、賽門鐵克、思科、甲骨文及軟銀，我們相信會有助於

吸引相關行業的其他中小公司成為我們的租戶，從而實現高入駐率。集中於ITO、BPO及研發行業可能令我們受到該相關行業風險的影響。我們因而對以上行業的任何重大變動十分敏感，乃由於有關變動可能會對我們於有關行業的租戶的業務運營、財務狀況、經營業績及彼等於辦公空間的預算造成整體影響，從而影響我們的商務園的入駐率及我們出租辦公空間所得的收入。我們的商務園的入駐率下降將進一步影響有關商務園內的住宅物業項目的銷售。

**我們業務所處的城市經濟增長以及中國其他一線及二線城市於知識型產業方面的增長潛力**

中國經濟增長推動工業及消費品需求不斷增加，並拉動商務園及住宅物業等相應物業需求增長。2005年至2012年中國國內生產總值的複合年增長率約為15.9%。於往績記錄期間，我們的物業需求不斷增加，租金收入及物業價值亦有所增長。我們的業務過往並預計將繼續受惠於中國經濟的快速增長，城市化進程的加快，大連、武漢、瀋陽、成都及北京對工業和消費品需求的大幅增加以及中國政府近期所採取的促進內銷措施。

我們能否持續增長亦取決於我們計劃擴大經營的中國其他地區的經濟增長。我們亦極易受ITO及BPO行業(我們的現有商務園項目主要專注的行業)以及其他行業(我們的商務園項目可能拓展至的行業)相關的新科技開發、消費者信心、消費者支出及消費者傾向變動影響。

中國(尤其是我們的經營所在區域)的任何經濟衰退、房地產行業市況變動都會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的業務及前景在很大程度上依賴於中國，尤其是我們擁有業務的大連、武漢、瀋陽、成都及北京房地產市場表現且或會受其不利影響」一節。

**物業的交付建築面積、平均售價、租金及出租率**

我們在物業銷售方面的經營業績或會因期內物業開發的情況及交付建築面積的總金額及時間不同而於各期間大幅波動。我們於向客戶交付物業後方確認物業銷售的收入。由於我們的項目開發及建設計劃並非均衡分佈，我們於不同期間的經營業績可能有所差異。倘我們因任何原因(大部份非我們所能控制)延誤交付物業，則我們期內的經營業績或會受到重大不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們未必能按預算或如期完成開發項目，或不能完成，其或會導致延遲確認收入、回報減少及招致客戶索賠」一節。

我們的物業銷售亦受預售期間的售價影響。於2011年、2012年及2013年，我們經確認的銷售物業的平均售價(由收入除以已售建築面積得出)分別為人民幣13,069元、人民幣14,727元及人民幣13,963元。我們的平均售價及銷售受多項因素影響，包括項目類型、項目設計及品質、位置及整體開發進展。舉例而言，項目臨近開發後期時，單位售價可能較高。我們的住宅物業的售價亦受非我們所能控制的元素影響，包括當地市場供求、競爭、整體經濟狀況以及中國政府採取的政府調控政策及措施。

我們於任何指定期間的商務園項目租金收入或會視乎我們的物業租金及出租率而有所差異。我們的商務園物業租金及出租率受多項因素影響，包括項目的整體吸引力、地方辦公空間物業供求、租戶組合、地方市場相似物業的市場租金及整體經濟狀況。

### 土地的供應、適用性及成本以及施工成本

我們的增長部分取決於我們能否不斷為未來開發項目尋找並以合理的價格獲得合適的土地。我們計劃收購足夠土地儲備以滿足未來三至五年的開發需求。我們擬進駐地區適合開發的土地供應有限。另外，近幾年多個地區的土地使用權收購成本增加。土地收購成本為我們銷售成本的最重要組成部份之一。

於2011年、2012年及2013年，我們計入已售物業成本的土地收購成本分別為人民幣434.2百萬元、人民幣777.5百萬元及人民幣928.2百萬元，分別佔我們已售物業成本總額的28.6%、25.8%及26.1%，佔我們物業銷售收入的19.2%、16.2%及17.2%。土地價格變動或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重大影響。我們預期，土地儲備競爭將不斷加劇，土地收購成本將不斷上升，這將嚴重影響我們的經營業績。

我們的經營業績亦部分取決於我們控制施工成本的能力。於2011年、2012年及2013年，我們計入已售物業成本的施工成本分別為人民幣955.4百萬元、人民幣2,021.2百萬元及人民幣2,332.7百萬元，分別佔已售物業總成本約62.9%、67.0%及65.5%，分別佔銷售物業收入的42.3%、42.0%及43.3%。鋼材及混凝土等建築材料的成本可能不時出現持續波動。因此，勞動力成本及建築材料(特別是鋼材及混凝土)成本的任何大幅上升，將對我們的整體銷售成本產生不利影響。

### 投資物業比例

儘管我們過往並預期將繼續自物業銷售取得大部份收入，我們也依發展計劃持有商務園內的核心辦公樓作為投資物業以享有經常性租金收入以及資本增值。目前，我們所有多功能綜合住宅社區項目及商務園內的住宅物業以及小部分商務園辦公樓、停車位以及商業設施為持作銷售。根據現金流量需求及市場狀況，我們或會不時調整持作投資物業的建築面積比例。因此，倘持作銷售物業比例減少，我們在一定期間內的收入、現金流量及毛利率或會受影響。

### 投資物業的公允值變動

我們的投資物業公允值變動過往並預期將繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業最初以成本計量，並其後基於獨立物業估值師的估值按公允值列賬，其後公允值變動所產生的收益或虧損列賬為投資物業公允值收益或虧損。已竣工投資物業或開發中投資物業的公允值均可能變動。有關公允值可能因多項因素，包括社會及經濟環境以及政府政策而增加或減少。於2011年、2012年及2013年，我們的投資物業公允值收益分別為人民幣

---

## 財務資料

---

1,111.6百萬元、人民幣635.8百萬元及人民幣411.6百萬元。有關調整反映有關呈報日期我們投資物業的未變現資本收益，並無產生現金流量。我們預期，估值調整金額將因市場波動而繼續對我們的經營業績產生重大影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 投資物業缺乏流動性，該等投資物業的公允值變動或影響我們的利潤」一節。

### 融資渠道及成本

計息銀行貸款及其他借款為我們物業開發的重要資金來源。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的未償還銀行貸款及其他借款分別為人民幣7,045.5百萬元、人民幣8,849.4百萬元及人民幣13,426.7百萬元。於2011年、2012年及2013年，我們的銀行貸款及其他借款的平均實際利率分別為9.2%、10.0%和10.7%。平均實際利率乃以有關期間總利息成本除以該期末的計息銀行貸款及其他借款，並乘以365天再除以該期間的天數計算得出。我們的銀行貸款及其他借款利率受中國人民銀行基準利率及規定的利息差額影響，而基準利率因中國整體經濟狀況及中國政府的貨幣政策而改變。因此，基準利率及利息差額上升會令我們的利息開支增加。我們獲得資金的渠道及融資成本亦受中國政府對銀行物業開發貸款不時實行的限制所影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們可能沒有足夠的融資支持未來土地收購和物業開發項目，而該等資本資源也未必能以商業上合理的條款獲得，或甚至無法獲得」一節。

### 地方及國家房地產監管

房地產行業的法規及政策(包括稅收政策、土地出讓政策、預售政策、融資政策及其他宏觀經濟政策)過往並將繼續直接影響我們的業務及經營業績。近年來，中國政府實施一系列措施，旨在抑制住宅市場過熱。由於我們的持作銷售物業多為住宅物業，故政府抑制住宅市場過熱的政策已對我們的業務、經營業績及盈利能力造成不利影響。請參閱「風險因素 — 與我們業務有關的風險 — 我們的營運受制於政府廣泛的政策和法規的影響，特別是，我們很容易受到中國物業行業和我們營運所在地區政策逆轉的打擊」一節。於2013年2月26日，中國國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，提出新政策措施控制房地產市場，包括抑制投資和投機性目的的購房行為，提高任何人士購買第二套住宅物業的最低首付款比例和住房貸款利率的措施。有關該通知的更多詳情，請參閱本招股章程「監管概覽」一節。然而，根據我們的客戶於申請按揭貸款(我們一般在此過程中提供協助)向銀行時提供的資料，我們相信，我們住宅物業的大部分客戶為首次購房買家及尋求置業升級的買家，且銀行批准向客戶授出的住房貸款的利率通常低於購買第二套住宅物業的貸款利率。因此，由於該等措施主要影響投資及投機目的的購房行為而對首次購房者及置業升級的買家影響程度較低，我們預期該等措施不會對我們的業務造成重大不利影響。

此外，我們的物業開發依賴物業預售所得現金流量。於2011年、2012年及2013年，我們的預售物業所得現金流量分別為人民幣4,938.0百萬元、人民幣4,280.3百萬元及人民幣

---

## 財務資料

---

5,197.8百萬元。倘中國政府廢除預售樓花的慣例或實施其他物業預售限制，則我們的現金流量狀況會受到重大不利影響，我們將須尋求替代資金來源支付項目開發資金。

### 關鍵會計政策

我們已識別若干會計政策，涉及若干會計項目相關的主觀假設及估計與複雜判斷。下文載列我們認為在編製財務資料時涉及最重大估計及判斷的會計政策。估計及相關假設基於過往經驗以及在具體情況下我們視為合理的其他多項因素而作出，相關結果用作判斷無法從其他管道直接獲得之數據的依據。重大會計政策詳述於本招股章程附錄一會計師報告。

### 收入確認

收入在相關經濟利益很可能流入本集團且收入可以可靠計量時根據以下基準予以確認：

- (a) 銷售竣工物業收入於物業所有權的重大風險及回報轉予買家，而本集團未保留一般與所有權有關的管理參與或竣工物業的有效控制權，即相關物業已完成建設，並已根據銷售協議交付予買家時，以及可合理確定相關應收款項的可收回性時確認；
- (b) 承建合同收入以完工百分比為基準確認；
- (c) 物業管理服務收入乃於提供該等服務及收取費用時確認；
- (d) 商務園運營管理服務的收入乃於提供該等服務時確認；
- (e) 租金收入乃按租賃年期的時間比例確認；
- (f) 利息收入以應計方式利用將財務工具估計可用年期或較短期間(如適用)內的未來估計現金收入實際折現成財務資產賬面淨值的利率採用實際利率法確認；及
- (g) 股息收入(以股東已取得收取付款的權利時確認)。

### 投資物業

投資物業指我們持作賺取租金收入及／或作資本增值，而非用於在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途的土地及樓宇權益。該等物業最初以成本(包括交易費用)計量。初次確認後，投資物業以公允值(反映報告期末的市況)列賬。

未來用作投資物業的在建或開發中物業分類為在建投資物業。倘公允值未能可靠地釐

---

## 財務資料

---

定，在建投資物業將按成本計量，直至公允值可釐定之時或建設已告完成為止。

投資物業公允值變動所產生的收益或虧損於其產生年度的損益表中入賬。因投資物業報廢或出售而產生的任何收益或虧損於報廢或出售年度的損益表內確認。

當我們完成建設或開發自主建設投資物業時，該物業於竣工日期的物業公允值與其以往賬面值的任何差額於損益表確認。

就由投資物業轉撥至自用物業或存貨而言，於用途改變之日的公允值視作物業日後會計成本。就由存貨轉撥至投資物業而言，於該日物業公允值與其先前賬面值之間的任何差額於損益表確認。

### **持作開發以供出售的土地**

持作日後開發的土地指本集團所擁有用作開發可供出售物業的地塊。該等土地以成本減任何減值虧損列值且不予折舊，並於物業開發項目的有關建設工程開始時轉撥至開發中物業。

### **開發中物業**

開發中物業擬於完成後持作銷售。開發中物業以成本及可變現淨值的較低者列賬，且包括於開發期間產生的土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及有關物業直接應佔的其他成本。開發中物業歸類為流動資產，除非有關物業開發項目的建設期預期超過正常營運週期，則屬例外。完成後，物業轉撥至持作銷售的竣工物業。

### **持作銷售的竣工物業**

持作銷售的竣工物業以成本及可變現淨值的較低者列賬。持作銷售的竣工物業成本乃按未售物業應佔土地及樓宇成本總額的比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用可變銷售開支釐定，或根據現行市況經管理層估計釐定。

### **所得稅**

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅於損益以外的其他全面收入或直接於權益確認。即期及過往期間的即期稅項資產及負債根據截至報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)，並考慮到本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例後預計從稅務機關退回或向其支付的金額計算。遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與就財務報告而言的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債因商譽或初次確認交易(並非業務合併)中的資產或負債而產生，並於交易時不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間可予控制，而該等暫時差額可能不會於可見將來撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉予以確認。遞延稅項資產可於有應課稅利潤可用於抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免付款及可動用未動用稅項虧損的情況下予以確認，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產因初次確認交易(並非業務合併)中的資產或負債而產生，並於交易時不影響會計利潤或應課稅損益；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及有應課稅利潤可用於抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並於不再可能有足夠應課稅利潤以允許動用全部或部份遞延稅項資產時予以扣減。未確認遞延稅項資產會於各報告期末予以重新評估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於報告期末已頒佈或實際頒佈的稅率(及稅法)，按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計算。

倘存在以即期稅項資產抵銷即期稅項負債的法定可執行權利，且遞延稅項與同一課稅實體及同一稅務當局有關，則遞延稅項資產可與遞延稅項負債抵銷。

### 若干損益表項目的概述

#### 收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來自(i)物業銷售收入；(ii)租金收入；(iii)提供商務園運營管理服務取得的收入；(iv)提供施工、裝潢及園林綠化服務產生的收入；及(v)提供物業管理服務產生的收入。



## 財 務 資 料

下表載列於所示期間的收入來源明細：

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

## 財務資料

就物業銷售而言，當物業所有權的重大風險及回報轉予我們的客戶時，方可確認收入。我們認為，我們已售物業所有權的重大風險及回報於有關物業竣工且交付予客戶時方始轉移。由於我們的收入主要來自物業銷售，故我們於指定期間的經營業績取決於我們於有關期間交付物業的總建築面積及平均售價。下表載列於所示期間已售項目的建築面積、平均售價及收入。平均售價由收入除以已售建築面積得出。

截至12月31日止年度

	2011年			2012年			2013年		
	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)	已售 建築面積 (平方米)	平均售價 (人民幣/ 平方米)	收入 (人民幣 千元)
<b>大連</b>									
軟景E居 <sup>(1)</sup>	76,863	12,975	997,330	16,910	22,606	382,264	2,350	14,784	34,742
東方聖克拉 <sup>(1)</sup>	—	—	—	122,125	14,015	1,711,521	110,623	14,636	1,619,124
巒翠園 <sup>(1)</sup>	8,642	10,425	90,093	2,598	10,697	27,792	3,332	15,809	52,676
銀杏園 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	—	—	73,798	10,613	783,241
融莊 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	—	—	17,185	21,011	361,075
馥園 <sup>(1)</sup>	—	—	—	—	—	—	47,781	13,813	659,993
藍山 <sup>(1)</sup>	10,087	23,454	236,585	3,209	23,048	73,962	2,020	22,745	45,944
大連唯美品格 <sup>(2)</sup>	1,519	11,425	17,354	161	13,186	2,123	—	—	—
傑特 <sup>(2)</sup>	12,012	22,378	268,800	5,743	19,442	111,653	7,973	15,852	126,387
第五郡 <sup>(2)</sup>	7,179	11,481	82,423	149,005	15,051	2,242,722	94,144	15,648	1,473,197
梧桐路 <sup>(2)</sup>	27,156	10,558	286,717	574	9,803	5,627	44	4,750	209
小計	143,458	13,797	1,979,302	300,325	15,176	4,557,664	359,250	14,354	5,156,588
<b>瀋陽</b>									
瀋陽唯美品格 <sup>(2)</sup>	10,570	6,341	67,029	12,471	6,633	82,723	14,291	6,461	92,328
唯美十方 <sup>(2)</sup>	718	18,563	13,328	2,310	14,201	32,804	765	12,340	9,440
玖墅 <sup>(2)</sup>	9,259	8,942	82,797	4,552	9,598	43,692	4,919	8,540	42,006
小計	20,547	7,941	163,154	19,333	8,236	159,219	19,975	7,198	143,774
<b>成都</b>									
上善栖 <sup>(2)</sup>	8,677	13,170	114,277	6,908	13,363	92,313	6,447	13,177	84,955
小計	8,677	13,170	114,277	6,908	13,363	92,313	6,447	13,177	84,955
<b>總計</b>	<b>172,682</b>	<b>13,069</b>	<b>2,256,733</b>	<b>326,566</b>	<b>14,727</b>	<b>4,809,196</b>	<b>385,672</b>	<b>13,963</b>	<b>5,385,317</b>
<b>附註：</b>									
<sup>(1)</sup> 商業園內的住宅物業	95,592	13,851	1,324,008	144,842	15,158	2,195,539	257,089	13,835	3,556,795
<sup>(2)</sup> 商業園外的住宅物業	77,090	12,099	932,725	181,724	14,383	2,613,657	128,583	14,221	1,828,522
<b>總計</b>	<b>172,682</b>	<b>13,069</b>	<b>2,256,733</b>	<b>326,566</b>	<b>14,727</b>	<b>4,809,196</b>	<b>385,672</b>	<b>13,963</b>	<b>5,385,317</b>

---

## 財務資料

---

視乎我們於任何指定期間的物業項目開發及交付計劃，我們的經營業績可能於各期間迥異。例如，我們於2011年的收入主要來自軟景E居項目銷售收入人民幣997.3百萬元、梧桐路項目銷售收入人民幣286.7百萬元、杰特項目銷售收入人民幣268.8百萬元及藍山項目銷售收入人民幣236.6百萬元。我們於2012年的收入主要來自第五郡項目銷售收入人民幣2,242.7百萬元及東方聖克拉項目銷售收入人民幣1,711.5百萬元。我們於2013年的收入主要來自東方聖克拉項目銷售收入人民幣1,619.1百萬元、第五郡項目銷售收入人民幣1,473.2百萬元、銀杏園項目銷售收入人民幣783.2百萬元、馥園項目銷售收入人民幣660.0百萬元及融莊項目銷售收入人民幣361.1百萬元。

### 租金收入

租金收入指來自我們投資物業的租金收入，包括商務園辦公室空間、停車位、儲存空間及其他商業配套設施的租金收入。

於2011年、2012年及2013年，我們來自租金的收入分別為人民幣219.8百萬元、人民幣264.9百萬元及人民幣293.1百萬元，分別佔我們總收入的5.8%、4.4%及4.6%。

### 商務園運營管理收入

商務園運營管理收入代表了我們向當地政府及其他房地產開發商所擁有的商務園項目提供運營管理服務所取得的收入。於往績記錄期間，我們的商務園運營管理收入來自我們向蘇州高新軟件園提供服務。運營管理服務按固定金額加上基於入駐蘇州高新軟件園的財富500強租戶數量的額外費用收費。我們亦向武漢軟件新城一期提供商務園運營管理服務。運營管理服務費用乃基於該項目總投資額按比例收取加將承租人引入商務園的額外費用。我們透過我們持有50%權益的合營公司武漢軟件新城運營管理武漢軟件新城一期。

於2011年、2012年及2013年，我們來自商務園運營管理服務的收入分別為人民幣4.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣4.8百萬元，分別佔我們總收入的0.1%、0.1%及0.1%。

### 施工、裝潢及園林綠化收入

我們的收入還來自為我們及其他房地產開發商開發的物業提供施工、裝潢及園林綠化服務。就建設工程而言，收入按完工百分比確認。就裝修及園林綠化服務而言，收入於提供服務時確認。

於2011年、2012年及2013年，我們的施工、裝潢及園林綠化服務收入分別為人民幣1,193.8百萬元、人民幣805.8百萬元及人民幣579.4百萬元，佔我們總收入的31.5%、13.5%及9.0%。

### 物業管理收入

我們的物業管理收入來自我們開發的住宅物業及其他第三方物業的住戶。我們就提供保安、物業維護及其他配套服務等一般物業管理服務收取物業管理服務費。物業管理服務費以每平方米為單位收取，且我們可酌情根據當地運營商的收費比率不時予以調整。

## 財務資料

於2011年、2012年及2013年，我們的物業管理收入分別為人民幣118.2百萬元、人民幣116.2百萬元及人民幣136.6百萬元，佔總收入的3.1%、1.9%及2.1%。

### 銷售成本

銷售成本主要包括物業開發直接產生的成本，包括土地收購成本、建設成本及資本化利息。下表載列於所示期間的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額	佔銷售成本百分比	金額	佔銷售成本百分比	金額	佔銷售成本百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
物業銷售成本	1,518,499	54.8	3,016,536	77.1	3,562,037	82.9
投資物業出租成本	69,729	2.5	86,038	2.2	99,478	2.3
商務園運營管理服務成本	1,067	0.1	1,065	0.1	1,035	0.1
施工、裝潢及園林綠化服務成本	1,073,229	38.7	706,040	18.0	509,915	11.9
物業管理服務成本	109,279	3.9	103,801	2.6	121,197	2.8
<b>銷售成本總計</b>	<b>2,771,803</b>	<b>100</b>	<b>3,913,480</b>	<b>100</b>	<b>4,293,662</b>	<b>100</b>

下表載列於所示期間的已售物業的成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額	佔總數百分比	金額	佔總數百分比	金額	佔總數百分比
	(人民幣千元，百分比除外)					
土地收購成本	434,243	28.6	777,542	25.8	928,201	26.1
建設成本	955,364	62.9	2,021,215	67.0	2,332,701	65.5
資本化利息	128,892	8.5	217,779	7.2	301,135	8.4
<b>已售物業成本總計</b>	<b>1,518,499</b>	<b>100</b>	<b>3,016,536</b>	<b>100</b>	<b>3,562,037</b>	<b>100</b>

### 物業銷售成本

**土地收購成本。**土地收購成本主要包括就佔用、使用及開發特定地塊而支付予土地部門或政府機關的款項。土地收購成本亦包括土地相關稅項及附加費用。土地收購成本於有關物業竣工及交付後確認為銷售成本。土地收購成本受物業位置及收購時間以及整體經濟及房地產市場狀況影響。於2011年、2012年及2013年，我們的土地收購成本分別佔已售物業成本總額的28.6%、25.8%及26.1%。

**建設成本。**建設成本主要由支付予第三方承包商及其他供貨商的款項構成。建設成本亦包括土地平整開支、測量開支及設計費用。於2011年、2012年及2013年，我們的建設成本分別佔已售物業成本總額的62.9%、67.0%和65.5%。

**資本化利息。**倘借貸成本直接用於建設開發特定項目，則我們將該等成本資本化。於2011年、2012年及2013年，我們的資本化利息分別佔已售物業成本總額的8.5%、7.2%和8.4%。

## 財務資料

### 投資物業出租成本

我們的投資物業出租成本包括我們投資物業的運營人員成本、水電等配套開支及維護成本。

### 商務園運營管理服務成本

我們的商務園運營管理服務成本主要包括我們的員工成本和招商活動成本。

### 施工、裝潢及園林綠化服務成本

我們的施工、裝潢及園林綠化服務成本主要涵蓋勞動力、材料、裝置及設備成本。

### 物業管理服務成本

我們的物業管理服務成本主要包括保安、保潔及物業維護服務相關成本。

### 毛利及毛利率

於2011年、2012年及2013年，我們的毛利分別為人民幣1,021.2百萬元、人民幣2,087.2百萬元及人民幣2,105.5百萬元，而毛利率分別為26.9%、34.8%及32.9%。

下表載列於所示期間的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	毛利	毛利率%	毛利	毛利率%	毛利	毛利率%
			(人民幣千元，百分比除外)			
物業銷售.....	738,234	32.7	1,792,660	37.3	1,823,280	33.9
租金收入.....	150,027	68.3	178,884	67.5	193,669	66.1
商務園運營管理收入.....	3,464	76.5	3,522	76.8	3,625	77.8
施工、裝潢及園林綠化收入.....	120,606	10.1	99,727	12.4	69,534	12.0
物業管理收入.....	8,881	7.5	12,394	10.7	15,409	11.3
總計.....	<u>1,021,212</u>	<u>26.9</u>	<u>2,087,187</u>	<u>34.8</u>	<u>2,105,517</u>	<u>32.9</u>

於往績記錄期間，我們物業銷售的毛利率不同，主要是由於各期間交付的項目不同。

於往績記錄期間，我們的租賃業務的毛利率整體保持穩定，為60%以上。

我們的商務園運營管理服務收入的毛利率並無大幅波動，而變動主要是由於招商活動的成本波動。

---

## 財務資料

---

施工、裝潢及園林綠化業務於往績記錄期間內的毛利率變動主要是由於我們於有關期間提供施工、裝潢及園林綠化服務的物業類型不同所致。一般而言，高端物業的施工、裝潢及園林綠化服務毛利率較高。

物業管理服務收入的毛利率變動是主要由於若干住宅物業業主延遲繳付管理費所致。我們的物業管理業務產生的收入於提供服務並收取現金時確認。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補貼收入、政府就其延遲向我們交付某一地塊所作的賠償、出售若干附屬公司及合營公司的收益及利息收入。於2011年、2012年及2013年，我們的其他收入及收益分別為人民幣83.8百萬元、人民幣52.3百萬元及人民幣256.2百萬元。

### 銷售及市場推廣開支

我們的銷售及市場推廣開支主要包括促進我們物業銷售及租賃的廣告及推廣開支、銷售代理的佣金以及支付我們銷售及推廣人員的薪酬。我們注重各個項目首期的市場效應，藉以樹立項目的聲譽及形象，因此項目於該階段產生較高的初始廣告及推廣開支。當我們進軍新城市時亦需要產生較高的初始廣告及推廣開支。因此，我們的銷售及市場推廣成本或會不時波動。

於2011年及2012年，銷售及市場推廣開支整體保持穩定。由於我們銷售規模擴大，我們的銷售及市場推廣開支自2012年的人民幣228.5百萬元增長至2013年的人民幣304.4百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支主要包括員工薪酬、專業諮詢費用、辦公室開支、招待開支以及折舊及攤銷。於2011年、2012年及2013年，我們的行政開支分別為人民幣299.6百萬元、人民幣353.2百萬元和人民幣449.6百萬元。

### 其他開支

其他開支主要包括於2011年出售附屬公司的虧損人民幣54.6百萬元、於2011年、2012年及2013年向慈善機構作出的捐款有關的開支分別為人民幣46.1百萬元、人民幣17.9百萬元及人民幣27.9百萬元及金融衍生工具的公允值虧損分別為人民幣13.1百萬元、人民幣63.2百萬元及人民幣30.5百萬元。

於2010年4月及2011年11月，我們向若干境外合營公司合作夥伴授出四項認沽期權，據此，彼等可選擇向我們出售其於大連軟件園安博、大連軟件園世通、大連億鴻房地產及大連億澤房地產的間接權益。

有關大連軟件園安博及大連軟件園世通的認沽期權可於(i)我們合營公司合作夥伴於該等實體的投資到位後首個54個月期滿或(ii)該等實體持有的項目可售面積的90%及50%分別用作預售及交付(兩者之較早者)後之任何時間獲行使且並無屆滿日期。大連軟件園安博及大連軟件園世通分別擁有普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷。截至2014年3月31日，普羅旺斯安博谷及普羅旺斯世通谷擁有可售總建築面積分別約為242,310平方米及293,100平方米。認沽期權的行使價將基於認沽期權行使時大連軟件園安博及大連軟件園世通的經調整資產

淨值釐定。假設彼等於2014年底認沽期權成為可行使後較短時間內獲行使，經參考合營公司合作夥伴於該等實體的權益及該兩個項目於行使時的估計資產淨值，我們估計該行使會產生現金流出淨額約人民幣372百萬元。倘我們合營公司合作夥伴行使兩項認沽期權，我們於兩個項目的權益將增至100%及我們將根據該等項目的業務計劃繼續開發及(如適用)預售或出售該項目。

有關大連億鴻房地產及大連億澤房地產的認沽期權可於(i)我們合營公司合作夥伴於該等實體的投資到位後首個54個月期滿或(ii)該等實體持有的項目可售面積的90%及50%分別用作預售及交付(兩者之較早者)後之任何時間獲行使且並無屆滿日期。大連億鴻房地產及大連億澤房地產分別擁有第一郡一期及第一郡二期。截至2014年3月31日，第一郡一期及第一郡二期擁有可售總建築面積分別約為247,573平方米及216,108平方米。根據於2011年11月最初授出該等認沽期權的條款，行使價將基於認沽期權行使時大連億鴻房地產及大連億澤房地產的經調整資產淨值釐定。我們與境外合資夥伴於2013年12月訂立的補充協議修訂了兩項認沽期權的行使價，以就我們的境外合營公司合作夥伴的投資提供某一水平的基準回報(「基準回報」)。作為回報，補充協議亦訂明向我們提供認購期權，以購入境外合營公司合作夥伴於大連億鴻房地產及大連億澤房地產的間接權益，以令我們通過向其支付基準回報取得該等合營公司的全面控制權，從而使我們能從該項目取得更高比例的回報。補充協議並無更改於2011年11月最初授出認沽期權的其他重要條款。根據我們最新的業務計劃，我們估計於2016年6月1日前該些認沽期權將不會獲行使。根據我們最近的業務計劃及市況，我們估計因行使相關期權而產生的基準回報支付款項會令我們於行使時產生現金流出淨額約人民幣475.5百萬元。截至最後實際可行日期，我們無意行使根據補充協議授予我們的認購期權。

經參考獨立專業估值師採用二項式模式進行的評估，該等衍生金融工具已於我們的綜合財務狀況表內按公允值列賬。由於認沽期權乃由我們授予合營公司合作夥伴，認沽期權的公允值列作我們的負債，而認購權乃由合營公司合作夥伴就有關認沽期權向我們授出，其公允值列作抵銷我們的負債。於各年末公允值價值的變動於該年度損益表中確認為公允值收益或虧損。我們將於該等期權獲行使前，繼續評估該等期權的公允值。行使該等期權將導致合營企業的確認中止並將通過業務合併下的收購成為我們附屬公司，而相關衍生金融工具之賬面值亦被取消確認並列作收購代價的一部分。

### 投資物業的公允值收益

投資物業指持有以賺取經常性租金收入的土地及樓宇權益。投資物業於各報告日期按公允值列賬。我們的投資物業公允值變動產生的收益或虧損於產生期間計入我們的綜合損益表。詳情請參閱本招股章程「附錄三一物業估值」。

已竣工投資物業及在建投資物業的公允值變動均會影響我們的經營業績。

於2011年、2012年及2013年，我們的投資物業公允值變動分別為人民幣1,111.6百萬

## 財務資料

元、人民幣635.8百萬元及人民幣411.6百萬元。有關調整反映我們投資物業的未變現資本收益，並無產生現金。請參閱「關鍵會計政策—投資物業」。

### 融資成本

融資成本包括銀行貸款及其他借貸的利息開支減資本化利息。於2011年、2012年及2013年，我們的融資成本分別為人民幣101.8百萬元、人民幣92.0百萬元和人民幣260.5百萬元。我們基於相關借貸用途將部份利息開支資本化。根據香港財務報告準則，直接用作收購、建設或生產合資格資產的借貸成本會資本化，計入該等資產的成本。此外，利息開支僅可於施工期資本化，而施工期之前及之後產生的融資成本須支銷。

於往績記錄期間，我們借貸成本的平均實際利率分別為9.2%、10.0%及10.7%。平均實際利率乃以有關期間總利息成本除以該期間末的總計息銀行貸款及其他借款，並乘以365天再除以該期間的天數計算得出。於2011年、2012年及2013年的利息開支分別為人民幣645.8百萬元、人民幣883.6百萬元及人民幣1,438.3百萬元。

### 分佔合營公司利潤及虧損

分佔合營公司利潤及虧損主要包括分佔我們來自大連軟件園安博、鷹健、大連軟件園騰飛及大連億鴻房地產的利潤或虧損(如適用)。

### 分佔聯營公司利潤及虧損

分佔聯營公司利潤及虧損包括分佔我們兩間聯營公司富岸集團及佳際的利潤或虧損(如適用)。

### 稅項

我們的稅項包括企業所得稅、土地增值稅及遞延稅項撥備。於往績記錄期間，中國附屬公司的實際稅率為36.7%、36.4%及48.6%。實際稅率乃以該期間稅務開支總額除以有關期間的除稅前利潤計算得出。下表載列於所示期間的所得稅開支明細：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
即期：			
中國企業所得稅	153,551	356,335	320,622
中國土地增值稅	126,867	318,251	464,627
	280,418	674,586	785,249
遞延：			
本年度	263,949	126,461	24,810
年度稅務開支總額	544,367	801,047	810,059

根據《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，所有來自銷售或轉讓土地、樓宇及其附屬設施的國有土地使用權的收入均須繳納土地增值稅。



## 財務資料

物業開發商在中國開發的銷售物業須繳納土地增值稅，一般按土地增值額30%至60%的累進稅率計算並附有若干豁免。杰特及軟景E居須根據地方稅務條例按各自收入的5%至8%而非按累進稅率繳納土地增值稅。根據由地方稅務機關發佈的自2012年(就杰特而言)和2013年(就軟景E居而言)起生效的相關通知，普通住宅物業、非普通住宅物業及非住宅物業的土地增值稅稅率分別為5.0%、6.0%及8.0%。該等較低土地增值稅稅率對大連所有房地產開發商適用，且無附加任何特定條件或規定。對於適用地方稅務條例土地增值稅稅率的項目，相關稅務局已完成項目的最終評估，因此地方稅務條例日後的任何修訂不會影響該等項目的稅項責任。

對於中國房地產開發公司而言，企業所得稅及土地增值稅基於預售所得款項的特定百分比預繳。所預繳企業所得稅及土地增值稅於交付物業及確認收入時於損益表中扣除。截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別作出土地增值稅撥備人民幣124.4百萬元、人民幣215.4百萬元及人民幣406.5百萬元。

我們毋須就於開曼群島註冊成立的本公司繳納所得稅。於往績記錄期間，我們並無產生香港利得稅。

遞延稅項指就財務報表內資產及負債賬面值與相應稅基之間的差額預期應付或可收回的稅項。一般而言，就所有應課稅差異確認遞延稅項負債，就可抵扣暫時差異、已結轉未動用可抵免稅項及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債基於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率按資產變現或負債清償期間預計適用的稅率計量。

於2011年、2012年及2013年，我們的遞延稅項負債主要包括投資物業公允值調整。於2011年、2012年及2013年12月31日，投資物業公允值調整所產生的遞延稅項負債分別為人民幣1,281.2百萬元、人民幣1,440.2百萬元及人民幣1,543.1百萬元。遞延稅項負債自2011年至2013年的增加主要是由於投資物業的公允值調整增加所致。

我們的實際稅率受中國法定企業所得稅稅率、土地增值稅、不可扣稅開支及合營公司與聯營公司應佔利潤及虧損影響。我們扣除土地增值稅的實際稅率按稅項支出(撇除土地增值稅(即期土地增值稅及土地增值稅的遞延稅項撥備)的影響)除以除稅前利潤計算，於2011年、2012年及2013年分別為28.3%、23.0%及23.8%。2012年及2013年的實際稅率較低主要是由於動用過往期間產生的稅項虧損所致。根據企業所得稅法，居民企業對其他居民企業的權益投資收入免繳企業所得稅，因此，我們於合營公司之投資利潤獲豁免繳納企業所得稅。

## 財務資料

### 經營業績

下表載列於所示期間的經營業績概要：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
		(以人民幣千元計)	
收入 .....	3,793,015	6,000,667	6,399,179
銷售成本 .....	(2,771,803)	(3,913,480)	(4,293,662)
毛利 .....	1,021,212	2,087,187	2,105,517
其他收入及收益 .....	83,800	52,269	256,177
銷售及市場推廣 .....	(239,326)	(228,476)	(304,413)
行政開支 .....	(299,644)	(353,221)	(449,562)
其他開支 .....	(114,719)	(87,179)	(64,314)
投資物業公允值收益 .....	1,111,581	635,814	411,566
融資成本 .....	(101,792)	(92,010)	(260,464)
應佔利潤或虧損：			
合營公司 .....	4,646	146,214	1,540
聯營公司 .....	17,367	40,124	(28,726)
除稅前利潤 .....	1,483,125	2,200,722	1,667,321
稅項 .....	(544,367)	(801,047)	(810,059)
年度利潤 .....	938,758	1,399,675	857,262
應佔：			
母公司權益擁有人 .....	864,096	1,310,691	827,865
非控股權益 .....	74,662	88,984	29,397
	938,758	1,399,675	857,262

### 截至2013年12月31日止年度與截至2012年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由2012年的人民幣6,000.7百萬元增加人民幣398.5百萬元(即6.6%)至2013年的人民幣6,399.2百萬元，主要是由於物業銷售增加人民幣576.1百萬元所致。

#### 物業銷售

我們的物業銷售收入由2012年的人民幣4,809.2百萬元增加人民幣576.1百萬元(即12.0%)至2013年的人民幣5,385.3百萬元，主要是由於已出售及交付物業的建築面積增加所致。

已售物業的建築面積由2012年的326,566平方米增加59,106平方米(即18.1%)至2013年的385,672平方米，主要是由於已向我們客戶交付的物業建築面積增加所致。

每平方米平均售價由2012年的人民幣14,727元減少人民幣764元(即5.2%)至2013年的人民幣13,963元，主要是由於平均售價相對較低的項目組合及物業類型的變動所致。

#### 租金收入

租金收入由2012年的人民幣264.9百萬元增加人民幣28.2百萬元(即10.6%)至2013年的293.1百萬元，主要是由於大連軟件園辦公樓的租金和出租率都上升所致。

---

## 財務資料

---

### 商務園運營管理收入

商務園運營管理服務收入由2012年的人民幣4.6百萬元增加人民幣0.2百萬元，至2013年的4.8百萬元。

### 施工、裝潢及園林綠化收入

施工、裝潢及園林綠化收入由2012年的人民幣805.8百萬元減少人民幣226.4百萬元(即28.1%)至2013年的人民幣579.4百萬元，主要是由於我們向附屬公司提供的建設工程業務增加而因此向第三方、合營公司及聯營公司提供的建設工程業務減少所致。

### 物業管理收入

物業管理收入由2012年的人民幣116.2百萬元增加人民幣20.4百萬元(即17.6%)至2013年的人民幣136.6百萬元，主要是由於已竣工及已交付的物業增加所致。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2012年的人民幣3,913.5百萬元增加人民幣380.2百萬元(即9.7%)至2013年的人民幣4,293.7百萬元，主要是由於已售物業的成本增加所致。我們已售物業的成本由2012年的人民幣3,016.5百萬元增加人民幣545.5百萬元(即18.1%)至2013年的人民幣3,562.0百萬元。已售物業成本增加主要是由於已售物業的建築面積增加，導致(i)建設成本增加人民幣311.5百萬元及(ii)土地收購成本增加人民幣150.7百萬元。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2012年的人民幣2,087.2百萬元增加人民幣18.3百萬元(即0.9%)至2013年的人民幣2,105.5百萬元。我們的毛利率由2012年的34.8%減少至2013年的32.9%，主要是由於我們毛利的主要來源物業銷售的毛利率下降所致。

我們的已售物業的毛利率自2012年的37.3%下降至2013年的33.9%，主要是由於於第四季度所售平均售價較低的項目組合及物業類型變動所致，部分被於2013年已出售及已確認的平均售價相對較高的物業類型所抵銷。

我們租賃業務的毛利率自2012年的67.5%減少至2013年的66.1%，主要是由於我們在2013年為租戶進行物業改造有關的成本較高。

我們商務園運營管理服務的毛利率整體穩定，於2012年及2013年分別為76.8%及77.8%。

我們的施工、裝潢及園林綠化業務的毛利率整體穩定，於2012年及2013年的分別為12.4%和12.0%。

我們物業管理服務的毛利率整體保持穩定，於2012年及2013年分別為10.7%及11.3%。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2012年的人民幣52.3百萬元增加人民幣203.9百萬元(即389.9%)至2013年的人民幣256.2百萬元，主要是由於(i)我們就大連市政府延遲向我們交付

---

## 財務資料

---

第一郡項目所用的某一地塊而獲得其人民幣84.7百萬元的賠償，(ii)我們就高爾基路項目獲得大連市政府人民幣64.5百萬元的補助及(iii)我們於2013年重組期間出售若干附屬公司的收益人民幣59.0百萬元。

### 銷售及市場推廣開支

銷售及市場推廣開支由2012年的人民幣228.5百萬元增加人民幣75.9百萬元(即33.2%)至2013年的人民幣304.4百萬元，主要是由於我們為銷售東方聖克拉、蝶園、晴灣及第五郡項目而於2013年開展的推廣活動所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2012年的人民幣353.2百萬元增加人民幣96.4百萬元(即27.3%)至2013年的人民幣449.6百萬元。有關增加主要是由於(i)與擴建辦公室及增聘人員有關的辦公室開支增加，(ii)其他行政開支，例如業務招待開支及其他雜稅增加及(iii)員工薪酬上調所致。

### 其他開支

我們的其他開支由2012年的人民幣87.2百萬元減少人民幣22.9百萬元(即26.3%)至2013年的人民幣64.3百萬元。有關減少主要是由於衍生金融工具公允值虧損自2012年的人民幣63.2百萬元減少至2013年的人民幣30.5百萬元所致。

### 投資物業的公允值收益

我們的投資物業的公允值收益由2012年的人民幣635.8百萬元減少人民幣224.2百萬元(即35.3%)至2013年的人民幣411.6百萬元，主要是由於2013年與2012年比較，我們的已竣工投資物業的增值減緩且我們較少的商務園項目因簽訂總承包合同而被轉撥至開發中投資物業，以及較少可用於首次出租的新完工單位被轉撥至竣工投資物業。

### 融資成本

我們的融資成本由2012年的人民幣92.0百萬元增加人民幣168.5百萬元(即183.2%)至2013年的人民幣260.5百萬元，主要是由於(i)並非直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產的非資本化利息開支增加及(ii)未償還貸款數額增加所致。

### 分佔合營公司利潤及虧損

於2012年，我們分佔合營公司利潤人民幣146.2百萬元，而於2013年我們分佔利潤人民幣1.5百萬元。該變動主要是由於我們分佔大連軟件園騰飛的虧損人民幣49.6百萬元(主要由於就逾期應收賬款計提撥備所致)、分佔大連軟件園世通的虧損人民幣17.6百萬元及分佔大連億鴻房地產的虧損人民幣17.5百萬元所致。該等合營公司的虧損部分是由於該等合營公司開發的項目尚未交付，因此，於相關期間並未確認任何收入。

### 分佔聯營公司利潤及虧損

於2013年，我們分佔聯營公司虧損人民幣28.7百萬元，而於2012年我們分佔利潤人民幣40.1百萬元。該變動主要是由於(i)我們於2013年分佔富岸集團人民幣34.8百萬元的虧損而

---

## 財務資料

---

於2012年分佔人民幣30.1百萬元的利潤；及(ii)我們於2013年分佔佳際人民幣6.0百萬元的利潤而於2012年分佔人民幣10.0百萬元的利潤所致。

### 稅項

我們的稅項由2012年的人人民幣801.0百萬元增加人民幣9.1百萬元(即1.1%)至2013年的人人民幣810.1百萬元。

### 年度利潤

基於上文所述，我們的年度利潤由2012年的人人民幣1,399.7百萬元減少人民幣542.4百萬元(即38.8%)至2013年的人人民幣857.3百萬元。

### 截至2012年12月31日止年度與截至2011年12月31日止年度比較

#### 收入

我們的收入由2011年的人人民幣3,793.0百萬元增加人民幣2,207.7百萬元(即58.2%)至2012年的人人民幣6,000.7百萬元，主要是由於物業銷售增加人民幣2,552.5百萬元所致。

#### 物業銷售

物業銷售所產生的收入由2011年的人人民幣2,256.7百萬元增加人民幣2,552.5百萬元(即113.1%)至2012年的人人民幣4,809.2百萬元，主要是由於已售及已交付物業的建築面積增加所致。

已售物業的建築面積由2011年的172,682平方米增加153,884平方米(即89.1%)至2012年的326,566平方米，主要是由於2012年交付大連東方聖克拉、第五郡及軟景E居項目的單位所致。

每平方米平均售價(由收入除以已售建築面積得出)由2011年的人人民幣13,069元增加人民幣1,658元(即12.7%)至2012年的人人民幣14,727元，主要是由於交付平均售價較高的大連東方聖克拉、第五郡及軟景E居的單位所致。

#### 租金收入

租金收入由2011年的人人民幣219.8百萬元增加人民幣45.1百萬元(即20.5%)至2012年的人人民幣264.9百萬元，主要是由於大連軟件園中辦公樓的出租率增加所致。

#### 商務園運營管理收入

商務園運營管理服務產生的收入由2011年的人人民幣4.5百萬元增加人民幣0.1百萬元至2012年的人人民幣4.6百萬元。

#### 施工、裝潢及園林綠化收入

施工、裝潢及園林綠化產生的收入由2011年的人人民幣1,193.8百萬元減少人民幣388.0百萬元(即32.5%)至2012年的人人民幣805.8百萬元，主要是由於我們於2011年對外開展大量建

---

## 財務資料

---

築工程且有關項目於2012年竣工所致。於2012年後，我們更為專注於向我們自己開發的項目提供該等服務。

### 物業管理收入

物業管理收入保持相對穩定，2012年為人民幣116.2百萬元而2011年為人民幣118.2百萬元。

### 銷售成本

我們的銷售成本由2011年的人民幣2,771.8百萬元增加人民幣1,141.7百萬元(即41.2%)至2012年的人民幣3,913.5百萬元，主要是由我們的已售物業成本增加所致。我們的已售物業的成本由2011年的人民幣1,518.5百萬元增加人民幣1,498.0百萬元(即98.6%)至2012年的人民幣3,016.5百萬元。已售物業成本增加主要是由於已售物業的建築面積增加而導致，包括(i)建設成本增加人民幣1,065.9百萬元及(ii)土地收購成本增加人民幣343.3百萬元。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2011年的人民幣1,021.2百萬元增加人民幣1,066.0百萬元(即104.4%)至2012年的人民幣2,087.2百萬元。我們的毛利率由2011年的26.9%上升至2012年的34.8%，主要是由於佔我們的毛利比例最高的物業銷售毛利率增加所致。

我們的已售物業的毛利率自2011年的32.7%增加至2012年的37.3%，主要是由於2012年交付不同組合的物業(例如已出售及交付的第五郡項目錄得較高售價及較高毛利率)所致。

我們的租賃業務的毛利率相對穩定，在2011年和2012年的毛利率分別為68.3%和67.5%。

我們的商務園運營管理服務的毛利率整體保持穩定，於2011年及2012年分別為76.5%及76.8%。

我們的施工、裝潢及園林綠化業務的毛利率自2011年的10.1%增加至2012年的12.4%，主要是於2011年建造大連天地的利潤率較低所致。

我們的物業管理服務的毛利率自2011年的7.5%增加至2012年的10.7%，主要是由於相關成本相對固定，而我們的若干客戶在2011年遲延繳付物業服務費所致。

### 其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2011年的人民幣83.8百萬元減少人民幣31.5百萬元至2012年的人民幣52.3百萬元，主要是由於我們於2011年出售我們於天津濱海服務外包產業有限公司的權益而錄得人民幣47.6百萬元的收益，而於2012年出售我們於武漢光谷軟件園的權益僅錄得人民幣17.1百萬元的收益，以及地方政府的補助自2011年的人民幣17.0百萬元增加至2012年的人民幣18.5百萬元所致。

### 銷售及市場推廣開支

儘管收入大幅增加，我們的銷售及市場推廣開支由2011年的人民幣239.3百萬元減少至

---

## 財務資料

---

2012年的人民幣228.5百萬元。主要是由於我們為宣傳第五郡項目而於2011年進行的首期市場推廣活動所致，大部分銷售及市場推廣開支一般於預售活動中已經產生。

### 行政開支

我們的行政開支由2011年的人民幣299.6百萬元增加人民幣53.6百萬元或17.9%至2012年的人民幣353.2百萬元。有關增加主要是由於(i)人工成本增加，及(ii)支付予億達集團的專業費用增加所致。更多詳情請參閱「有關若干財務狀況表項目的討論—應收及應付關聯方款項」。

### 其他開支

我們的其他開支由2011年的人民幣114.7百萬元減少人民幣27.5百萬元或24.0%至2012年的人民幣87.2百萬元。其他減少主要由於(i)慈善捐款自2011年的人民幣46.1百萬元減少至2012年的人民幣17.9百萬元；(ii)而於2012年概無過往年度出售附屬公司之虧損為人民幣54.6百萬元；及(iii)衍生金融工具公允值虧損自2011年的人民幣13.1百萬元增加至2012年的人民幣63.2百萬元。

### 投資物業的公允值收益

我們的投資物業的公允值收益由2011年的人民幣1,111.6百萬元減少人民幣475.8百萬元至2012年的人民幣635.8百萬元，主要是由於我們的商務園項目較少被轉撥至在建投資物業（僅在簽定總承包協議時可轉撥）以及與2011年比較，於2012年較少可用於首次出租的新完工單位被轉撥至已竣工投資物業所致。

### 融資成本

我們的融資成本由2011年的人民幣101.8百萬元減少人民幣9.8百萬元或9.6%至2012年的人民幣92.0百萬元，主要是由於2012年收購、興建及生產資本化的合資格資產直接產生的融資成本增加所致。

### 分佔合營公司利潤及虧損

於2012年，我們分佔合營公司利潤人民幣146.2百萬元，而於2011年，我們分佔利潤人民幣4.6百萬元，該重大增長主要是由於我們分佔大連軟件園安博的利潤人民幣71.2百萬元及分佔鷹健的利潤人民幣54.9百萬元所致。

### 分佔聯營公司利潤及虧損

於2012年，我們分佔聯營公司利潤人民幣40.1百萬元，而於2011年，我們分佔利潤人民幣17.4百萬元，該重大增長主要是由於我們於2012年分佔富岸集團的利潤人民幣30.1百萬元及分佔佳際的利潤人民幣10.0百萬元所致。

### 稅項

我們的稅項由2011年的人民幣544.4百萬元增加人民幣256.6百萬元至2012年的人民幣801.0百萬元，該增長主要是由於2012年除稅前利潤及土地增值稅因物業銷售增加而隨之增加所致。

### 年度利潤

基於上文所述，我們的年度利潤由2011年的人民幣938.8百萬元增加人民幣460.9百萬元或49.1%至2012年的人民幣1,399.7百萬元。

## 財務資料

### 有關若干財務狀況表項目的討論

#### 投資物業

根據獨立物業估值師戴德梁行編製的估值報告，於2011年、2012年及2013年12月31日，我們投資物業的公允值分別為人民幣9,026.5百萬元、人民幣10,128.2百萬元及人民幣10,796.6百萬元。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們持有的投資物業的總建築面積分別為1.66百萬平方米、1.66百萬平方米及1.63百萬平方米。

我們的投資物業公允值自2012年12月31日至2013年12月31日增加主要是由於大連生態科技創新城的公允值增加人民幣229.5百萬元所致。我們的投資物業公允值自2011年12月31日至2012年12月31日增加主要是由於(i)大連軟件園一期的公允值增加人民幣336.7百萬元，及(ii)因持續建設大連生態科技創新城核心區商務園而增加人民幣337.2百萬元所致。

下表載列於所示日期的投資物業公允值變動：

	已竣工	在建	總計
		(人民幣千元)	
於2011年1月1日	5,720,290	568,261	6,288,551
添置	67,962	837,470	905,432
轉撥自收購土地的預付款項	—	720,886	720,886
公允值調整的收益淨額	470,728	640,853	1,111,581
於2011年12月31日及			
2012年1月1日	6,258,980	2,767,470	9,026,450
添置	52,878	413,104	465,982
轉撥至已竣工投資物業	639,862	(639,862)	—
公允值調整的收益淨額	324,870	310,944	635,814
於2012年12月31日及			
2013年1月1日	7,276,590	2,851,656	10,128,246
添置	93,004	199,439	292,443
出售	(35,673)	—	(35,673)
轉撥至已竣工投資物業	574,579	(574,579)	—
公允值調整的收益淨額	181,370	230,196	411,566
於2013年12月31日	8,089,870	2,706,712	10,796,582

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別將人民幣4,552.8百萬元、人民幣6,812.7百萬元及人民幣5,833.3百萬元的若干投資物業予以抵押，藉以取得我們的銀行貸款及其他借款。

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別將人民幣2,188.3百萬元、人民幣1,941.0百萬元及人民幣3,687.0百萬元的若干投資物業抵押予銀行，藉以取得授予我們控股股東控制的公司的銀行貸款及其他借款。

為取得授予我們控股股東控制的公司的銀行貸款及其他借款而向銀行提供的所有抵押將於上市時悉數解除。

#### 開發中物業

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的開發中物業分別為人民幣7,136.8百萬元、人民幣6,557.5百萬元及人民幣5,528.1百萬元。我們的開發中物業減少主要是由於轉撥



## 財 務 資 料

自開發中物業的竣工物業的數量增加所致，而有關數量增加是由於我們的業務擴張及物業竣工所致。下表載列有關於所示日期開發中物業的若干數據：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
預期將於正常經營週期內竣工 並可變現的開發中物業：			
— 一年內 .....	2,518,188	901,933	1,658,905
— 一年後 .....	4,618,593	5,655,560	3,869,207
總計 .....	<u>7,136,781</u>	<u>6,557,493</u>	<u>5,528,112</u>

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們分別將人民幣5,040.3百萬元、人民幣5,088.0百萬元及人民幣5,032.1百萬元的若干開發中物業抵押予銀行，藉以取得我們的銀行貸款及其他借款。

### 持作銷售竣工物業

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的持作銷售竣工物業分別約為人民幣1,536.1百萬元、人民幣2,484.5百萬元及人民幣4,424.5百萬元。我們的持作銷售竣工物業包括已簽訂銷售合約但尚未交付的物業。

持作銷售竣工物業增加主要是由於轉撥自開發中物業的竣工物業的數量增加所致，而有關數量增加是由於我們的業務擴張及物業竣工所致。交付該等物業使得持作銷售竣工物業減少。

### 預付款項、按金及其他應收款項

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣3,660.7百萬元、人民幣4,648.5百萬元及人民幣4,840.4百萬元。下表載列於所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
預付款項 .....	478,214	614,328	1,186,675
按金 .....	23,921	21,974	23,665
其他應收款項 .....	3,158,522	4,012,210	3,630,016
總計 .....	<u>3,660,657</u>	<u>4,648,512</u>	<u>4,840,356</u>

預付款項主要包括營業稅及附加及建築工程預付款項。預付款項由2011年12月31日至2013年12月31日的增幅與我們的項目施工活動的增幅一致。

按金包括根據相關政府法規繳納的安全措施按金及農民工工資保障按金。其他應收款項主要包括就土地一級開發向地方政府支付的預付款及就土地投標支付的款項。其他應收款項由2011年12月31日至2012年12月31日增加主要是由於我們就一級土地開發成本向大連市政府支付的預付款所致。

## 財務資料

下表載列於所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)		
就一級土地開發—大連生態科技			
創新城向當地政府支付的預付款....	1,660,313	1,977,815	2,038,963
其他應收預付土地款項.....	966,618	1,614,627	855,547
應收股息.....	—	—	40,543
土地投標保證金.....	429,109	219,064	40,344
其他應收合營公司、聯營公司及			
非控股股東款項.....	—	5,696	538,663
其他應收一名合營企業合作夥伴款項..	10,000	10,000	50,000
其他應收境外聯屬公司款項.....	28,252	27,974	27,171
其他應收第三方款項.....	64,230	157,034	38,785
	<u>3,158,522</u>	<u>4,012,210</u>	<u>3,630,016</u>

就一級土地開發向當地政府支付的預付款與就大連科技城項目向甘井子區政府支付的墊款有關。有關我們與甘井子區當地政府訂立的協議的詳情，請參閱「業務—大連生態科技創新城核心區商務園」一節。於2012年及2013年12月31日的增加乃主要由於住宅拆遷產生的額外成本所致，並被當地政府的補助部分抵銷。我們預期通過當地政府舉行的土地出讓程序於2015年至2016年取得土地使用權證。

其他應收預付土地款項主要與我們擬收購大連的地塊有關。截至2012年12月31日的增加主要由於就相關預付土地成本支付額外款項所致。2013年的大幅下降乃主要由於最終向一名獨立第三方轉讓若干地塊有關的其他應收預付土地成本款項。有關地塊的政府土地拍賣程序正式結束且結果對我們有利時，我們將取得有關土地使用權證。然而，我們能否取得有關地塊取決於當地政府舉行的土地拍賣程序的實際結果，且時間亦由當地政府決定。截至最後實際可行日期，我們並無接獲政府就我們已於2013年12月31日預付土地成本的土地開展土地拍賣程序的通知，因而概無於2013年12月31日的自預付土地成本而產生的其他應收款項被重新分類。

截至2013年12月31日的應收股息增加，乃主要由於本集團的一間合營公司宣派股息所致。

截至2012年12月31日及2013年12月31日的土地招標保證金減少，乃主要由於因招標過程完成而退還保證金的淨影響及就新招標支付新保證金所致。

來自合營公司、聯營公司及非控股股東的其他應收款項指因我們與彼等的關係而產生的與該等實體的往來結餘以及向合營公司作出的墊款。由於我們的部分合營公司於2013年年底開始新項目開發且我們向該等合營公司撥付墊款以應對其初期項目開發需求，故2013年12月31日來自合營公司、聯營公司及非控股股東的其他應收款項較2012年12月31日大幅增加。來自合營企業合作夥伴的其他應收款項指我們就我們與合作夥伴共同探究的潛在新項目而作出的預付款。來自境外聯屬公司的其他應收款項為向我們持有若干股權但並不視作我們的合營公司或聯營公司作出的貸款。來自第三方的其他應收款項主要包括向第三方作出的質保按金、建設按金及公用事業按金。由於我們的建設公司向第三方提供的建設服

## 財務資料

務減少，進而導致質保按金減少，故2013年12月31日來自第三方的其他應收款項較2012年12月31日減少。

### 應收賬款

應收賬款主要包括施工、裝潢及園林綠化業務的承包工程應收款項。於2011年及2012年及2013年12月31日，我們的應收賬款分別為人民幣540.2百萬元、人民幣417.4百萬元及人民幣577.2百萬元。應收賬款由2011年12月31日至2012年12月31日減少主要是由於我們提高收款力度及將重心轉向我們的自有項目所致。應收賬款由2012年12月31日至2013年12月31日增加，主要由於我們於2013年第四季度增加承包工程所致。

下表載列於所示日期的應收賬款賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
一年內 .....	538,045	310,227	391,784
一至兩年 .....	1,230	104,951	184,414
兩年以上 .....	876	2,217	1,014
總計 .....	<u>540,151</u>	<u>417,395</u>	<u>577,212</u>

於2011年、2012年及2013年，我們的施工、裝潢及園林綠化業務的應收款項週轉天數分別為110.7天、216.9天及313.3天。施工、裝潢及園林綠化業務的應收款項週轉天數是按有關期間應收款項的期初及期末結餘的平均值除以施工、裝潢及園林綠化服務的期內收入，再乘以期內的天數計算得出。於往績記錄期間，應收款項週轉天數增加乃由於接受我們提供的施工及裝潢服務的合營公司及聯營公司延遲付款所致。截至2014年3月31日，我們於2013年12月31日的應收賬款已收回人民幣127.3百萬元。

### 應付賬款

應付賬款主要包括應付供貨商及工程承建商的款項。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的應付賬款分別為人民幣1,755.3百萬元、人民幣2,342.2百萬元及人民幣2,546.0百萬元。於往績記錄期間，應付賬款持續增加主要是由於應付承建商及供貨商的款項因開發中項目的數目及建築面積增加而隨之增加所致。

下表載列於所示日期的應付賬款賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
一年內到期或按要求 .....	616,726	411,778	1,132,730
一至兩年內到期 .....	1,138,563	1,930,395	1,413,256
總計 .....	<u>1,755,289</u>	<u>2,342,173</u>	<u>2,545,986</u>

於2011年、2012年及2013年，我們的應付賬款的週轉天數分別為191.7天、191.1天及207.8天。應付賬款的週轉天數是按應付賬款的期初及期末結餘(受我們於有關期間進行開

---

## 財務資料

---

發活動的規模所影響)的平均值除以銷售成本(受我們於期內竣工及交付的物業所影響)，再乘以期內的天數計算得出。我們的應付賬款的週轉天數於往績記錄期間波動主要是由於我們於有關期間竣工及交付的物業與施工及在建項目的共同影響所致。

由於記錄應付賬款與確認銷售成本的時間不匹配，故應付賬款的週轉天數或會根據我們的物業開發計劃而繼續大幅波動。例如，倘我們在一定期間大幅擴大開發規模，則應付賬款週轉天數會大幅增加。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無拖欠貿易及非貿易應付賬款。

### 應收及應付關聯方款項

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們應收關連公司的款項分別為人民幣4,300.8百萬元、人民幣4,834.5百萬元、人民幣0.04百萬元及零。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們應付關連公司的款項分別為人民幣9,692.2百萬元、人民幣8,776.8百萬元、人民幣3,817.2百萬元及零。

上述應收及應付關聯方款項主要與應收及應付億達集團及孫蔭環先生控制的其他實體的款項有關。於重組前，億達集團為本集團的控股公司，於重組後，其不再為本集團的一部分。因此，於重組後，過往集團內公司間結餘成為應收及應付關聯方款項。該等應收及應付關聯方款項結餘為非貿易性質、無抵押及按要求償還。我們於過往財務報表中單獨呈列應付關連公司款項及應收關連公司款項，原因為若干金額為應付及應收本集團旗下不同實體款項，且僅於簽訂多方協議後，方可相互抵銷。由於重組後所有該等應付及應收關連公司款項為本集團及億達集團旗下實體間款項，於集團層面，截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，應付關連公司(均屬億達集團其下實體)款項淨額分別為人民幣5,391.4百萬元、人民幣3,942.4百萬元、人民幣3,817.1百萬元及零，其中分別人民幣3,521.8百萬元、人民幣3,593.0百萬元、人民幣3,052.2百萬元及零計息，原因為該等款項乃根據由億達集團為借款實體自銀行取得貸款且其後轉借貸款所得款項予我們的融資安排且按銀行就貸款向億達集團收取的相同利息向我們收取利息。應付關聯方款項結餘淨額不計息，主要指(i)億達集團向我們的附屬公司收取的未付諮詢費，及(ii)根據重組自億達集團收購附屬公司的未付代價。概無該等應付關連方的餘款屬融資性質而並無收取相應融資成本，因此毋須就此調整我們的淨利。我們已透過多種措施積極結清該等結餘，包括將若干關聯方應付款項與應收款項抵銷及將上述融資安排下的借款實體由億達集團變更為本集團旗下實體，故相關應付億達集團款項成為集團內公司間貸款。截至最後實際可行日期，所有應收及應付關聯方的款項均已悉數結清或償還。

我們的董事確認，與應收及應付關聯方的款項相關的交易是公平的，並不會歪曲我們往績期間的業績或使歷史業績未能反映我們的未來表現，且應收及應付關聯方的未償還結餘將於本公司上市前結清。

## 財務資料

### 計息銀行貸款及其他借款

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的流動計息銀行貸款及其他借款分別為人民幣2,834.6百萬元、人民幣4,842.7百萬元及人民幣5,148.3百萬元，而我們的非流動計息銀行貸款及其他借款分別為人民幣4,210.9百萬元、人民幣4,006.7百萬元及人民幣8,278.4百萬元。計息銀行貸款及其他借款由2011年至2013年增加主要是由於我們擴充業務及物業建設致使資金需求上升所致。

### 流動資金與資本來源

我們的現金主要用於支付建設成本和土地收購成本以及償還債項及撥付營運資金需求。截至目前為止，我們主要通過內部產生的現金流量、物業預售及銷售所得款項、投資物業租金收入、商務園運營管理服務收入以及商業銀行及信託融資公司借貸撥付開支。展望未來，我們相信通過上述來源、全球發售以及額外發行權益證券或其他資本市場工具取得的資金將足以應付我們的流動資金需求。

下表載列於所示期間摘選自綜合現金流量表的現金流量數據：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
經營活動所得／(所用)現金淨額.....	(116,545)	278,145	1,975,768
投資活動所用現金淨額.....	(1,382,859)	(1,118,116)	(791,501)
融資活動所得／(所用)現金淨額.....	1,710,018	(266,861)	400,635
現金及現金等價物增加／(減少)淨額..	210,614	(1,106,832)	1,584,902
年初現金及現金等價物.....	1,427,717	1,638,331	531,499
年末現金及現金等價物.....	1,638,331	531,499	2,116,401

### 經營活動

經營活動所得現金流量主要來自物業銷售、租金收入及施工、裝潢及園林綠化服務收入。經營活動所用現金主要包括我們的物業開發投資與所得稅付款。

2013年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣1,975.8百萬元，主要是由於開發物業減少人民幣956.7百萬元、其他應付款項及應計費用因我們就擴展業務應付承包商及供貨商的款項增加而增加人民幣814.9百萬元、應付賬款增加人民幣262.6百萬元、預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣271.3百萬元，惟部分被土地收購預付款項增加人民幣732.1百萬元所抵銷。

2012年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣278.1百萬元，主要是由於持作銷售竣工物業減少人民幣1,571.7百萬元、應付賬款增加人民幣586.9百萬元及其他應付款項及應計費用因我們就擴展業務向承包商及供貨商支付的應付款項增加而增加人民幣440.5百萬元所致，惟部份被(i)與土地收購成本及建設成本有關的開發中物業增加人民幣1,149.2百萬元；(ii)土地收購預付款項增加人民幣918.7百萬元；(iii)預售物業款項減少人民幣528.8百萬元；及(iv)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣987.0百萬元所抵銷。

2011年，我們經營活動所用現金淨額為人民幣116.5百萬元，主要是由於(i)開發中物業增加人民幣2,781.6百萬元及持作發展以供銷售的土地增加人民幣33.5百萬元(與土地收購成

---

## 財務資料

---

本及建設成本有關)；(ii)土地收購預付款項增加人民幣89.3百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣1,481.9百萬元所致，惟部份被(i)持作銷售竣工物業減少人民幣490.2百萬元；(ii)應付款項增加人民幣599.4百萬元；(iii)其他應付款項及應計費用增加人民幣569.6百萬元；及(iv)預售物業款項增加人民幣2,681.2百萬元所抵銷。

### 投資活動

2013年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣791.5百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項減少人民幣453.8百萬元；及(ii)出售若干附屬公司及資產所得款項人民幣167.6百萬元所致，惟部分被應收合營企業及聯營公司款項增加人民幣578.6百萬元及受限制現金款項增加人民幣426.8百萬元抵銷。

2012年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,118.1百萬元，主要是由於(i)應收關聯方款項增加人民幣533.6百萬元；(ii)持作投資物業增加人民幣466.0百萬元；及(iii)受限制現金款項增加人民幣190.4百萬元所致，惟部分被出售於合營公司武漢光谷軟件園有限公司的權益所得款項人民幣48.1百萬元所抵銷。

2011年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣1,382.9百萬元，主要是由於(i)持作投資物業增加人民幣905.4百萬元；及(ii)受限制現金款項增加人民幣472.9百萬元所致，惟部分被出售於合營公司天津濱海服務外包產業有限公司的權益所得款項人民幣98.0百萬元所抵銷。

### 融資活動

融資活動所得現金流量主要來自銀行貸款及其他借款、權益持有人出資及關聯方現金墊款。融資活動所得現金流入主要被償還銀行貸款及其他借款及償還關聯方的現金墊款所抵銷。

2013年，我們的融資活動所產生現金淨額為人民幣400.6百萬元，主要是由於(i)應付關聯方款項減少人民幣2,983.4百萬元；(ii)償還銀行貸款及其他借款人民幣6,055.9百萬元；及(iii)作出股息分派人民幣757.2百萬元所致，惟部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣10,633.1百萬元及股份發行所得款項人民幣1,102.0百萬元抵銷。

2012年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣266.9百萬元，主要是由於(i)償還銀行貸款及其他借款人民幣3,614.6百萬元；(ii)已付利息人民幣904.7百萬元；及(iii)應付關聯方款項減少人民幣890.5百萬元所致，惟部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣5,418.6百萬元所抵銷。

2011年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣1,710.0百萬元，主要是由於(i)銀行貸款及其他借款所得款項人民幣3,919.0百萬元；及(ii)應付關聯方款項增加人民幣1,404.5百萬元所致，惟部分被銀行貸款及其他借款還款人民幣2,795.4百萬元所抵銷。

## 財務資料

### 債務、流動資產淨值及或然負債

#### 債務

下表載列於所示日期有抵押銀行貸款及其他借貸明細：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)			
<b>流動</b>				
銀行借貸 — 有抵押 . . . . .	1,984,603	3,079,197	2,674,002	2,805,950
銀行借貸 — 無抵押 . . . . .	550,000	1,088,500	585,000	450,000
其他借貸 — 有抵押 . . . . .	300,000	625,000	1,889,300	1,404,400
其他借貸 — 無抵押 . . . . .	—	50,000	—	—
小計 . . . . .	<u>2,834,603</u>	<u>4,842,697</u>	<u>5,148,302</u>	<u>4,660,350</u>
<b>非流動</b>				
銀行借貸 — 有抵押 . . . . .	2,603,932	2,481,289	5,957,045	8,331,317
銀行借貸 — 無抵押 . . . . .	242,000	59,000	—	—
其他借貸 — 有抵押 . . . . .	765,000	866,455	1,121,316	2,486,187
其他借貸 — 無抵押 . . . . .	600,000	600,000	1,200,000	1,200,000
小計 . . . . .	<u>4,210,932</u>	<u>4,006,744</u>	<u>8,278,361</u>	<u>12,017,504</u>
<b>總計</b> . . . . .	<u><u>7,045,535</u></u>	<u><u>8,849,441</u></u>	<u><u>13,426,663</u></u>	<u><u>16,677,854</u></u>

我們的銀行借貸包括我們的附屬公司自國內銀行所借的長期及短期貸款。我們的董事確認，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們於獲取銀行融資的任何重大方面並未遇到困難。

我們若干貸款協議規定，借貸不得用於協議訂明的項目開發以外的用途。我們的附屬公司亦可能受貸款協議規定的若干財務比率所規限，如資產負債比率不得高於某一百分比。

我們的其他借貸主要包括債券(定義見下文)、與國內信託公司訂立的信託融資安排及來自中國其他非銀行機構的開發建設借款。

於2012年11月，港鑫向Standard Chartered Private Equity (Singapore) Pte. Ltd. (「Standard Chartered」)發行本金總額為65百萬美元的於2015年到期的零息有擔保債券(「該債券」)。該債券最初由恆高投資、弘揚及誠悅擔保，而均安隨後替代恆高作為擔保人。該債券亦以就弘揚及誠悅的股份設立的股份押記及就港鑫的全部其他資產設立的浮動押記擔保。港鑫須於該等債券的到期日2015年11月5日贖回該債券，並可選擇於該日期前贖回全部或部分該證券。於贖回時，港鑫將須按相等於所贖回債券本金額100%另加相當於就所贖回債券本金額按內部回報率18%計算的贖回溢價的價格贖回，惟倘全部未贖回債券獲贖回，贖回價格不得低於該等債券本金總額的150%減去Standard Chartered於該贖回前實際收取的任何本金及贖回溢價。Standard Chartered有權要求均安於任何債券違約事件發生時或存續

---

## 財務資料

---

期間購買全部該債券。此外，倘大連聖安房地產及大連聖仁房地產已開發或規劃開發的物業(包括融莊、馥園及晴灣)(統稱為「聖安及聖仁項目」)的平均售價超逾若干上限金額，則港鑫須於全部債券獲贖回時或接獲首份違約事件通知後十個營業日內向Standard Chartered支付一筆額外款項(「額外溢價」)，將由港鑫支付的額外溢價將根據基於平均售價與該上限金額的差額及該等項目的建築面積制訂的公式計算。截至最後實際可行日期，我們已開始銷售聖安及聖仁項目的物業，且基於該等項目中已售出物業的平均售價及餘下部分的預計平均售價，我們相信我們不大可能須於債券獲悉數贖回時支付額外溢價。未經港鑫事先書面同意，該債券不得轉讓予Standard Chartered的聯屬人士以外的其他方。

截至最後實際可行日期，我們已贖回總金額為16.1百萬美元的債券，包括本金額13.0百萬美元及贖回溢價3.1百萬美元。截至最後實際可行日期，發行在外的債券本金總額為52.0百萬美元。

就發行債券而言，港鑫及均安已向Standard Chartered表示同意多個額外契諾及承諾。例如，港鑫的董事會將由三名董事組成，其中一名將由Standard Chartered委任且該董事就多項事宜擁有否決權。Standard Chartered擁有知情權、控制港鑫銀行賬戶的權利以及對其年度業務計劃及預算擁有否決權。

我們亦於日常業務過程中使用信託融資。信託融資提供者就物業開發項目提供信託貸款受中國銀監會不時頒佈的通告及通知所規限。信託融資貸款的利率一般較商業銀行貸款的利率為高，部分由於商業銀行通常要求借款人提供較信託融資公司多的擔保及／或抵押。此外，商業銀行一般會受更為嚴格的內部政策所規限，銀行可能不得向當地政府委託提供服務的該等開發商融資以及不得為受潛在開發項目的受影響區域的居民補貼及安置、拆除現有建築物及清理土地、建設基礎設施及公共設施及相關重建地區的整體規劃及設計提供資金。儘管利率較高，但我們於往績記錄期間選擇信託融資貸款作為部分資金來源，以利用(其中包括)信託貸款靈活的條款及架構以及相較商業銀行貸款(尤其在銀行信貸緊縮的環境下)更為有利的融資期限及還款。舉例而言，信託融資提供者就各項貸款申請所需的內部審批時間通常短於商業銀行所需的時間。此外，銀行借款一般按實際施工進度提取，而信託融資則可按與有關信託融資提供者協定一次性全部提取或分期提取。再者，信託融資安排通常要求在其期限屆滿時一次性償還本金。不同於可能通常要求項目竣工前不時分期償還本金的銀行貸款，信託融資安排一般令我們在管理現金流量方面更具靈活性。誠如我們的中國法律顧問確認，我們訂立的所有信託融資安排符合相關中國規則及法例。

以下為我們與信託公司訂立的信託融資安排的主要條款：

### *對借款附屬公司的控制權*

我們保留我們的項目公司及借款附屬公司日常營運及管理有關的權利及控制權。貸款



---

## 財務資料

---

信託融資提供者通常不會積極參與有關項目公司或借款附屬公司的營運及管理。我們一般毋須就日常業務過程中的營運活動獲得信託融資提供者的事先同意。

### 董事會代表

信託融資提供者無權委任在我們的項目公司或借款附屬公司的董事會董事。我們保留有關附屬公司的所有董事會席位。

### 限制性契諾

我們的所有信託融資協議訂明，借貸不得用於有關協議訂明用途以外的用途。我們的若干營運附屬公司受契諾規限，該等契諾限制彼等在未經信託融資提供者書面同意的情況下進行併購、重組、分拆、削減註冊股本、重大資產轉讓、清盤、變更股權或管理層架構或成立任何合營公司。我們的若干信託融資協議載有限制我們的項目公司在未經信託融資提供者書面同意的情況下抵押或質押項目物業的契諾。

### 還款

我們的信託融資安排的期限為21至24個月。於往績記錄期間，我們並無拖欠還款或在任何重大方面違反我們於信託融資安排下的任何其他責任。我們預期將繼續履行信託融資安排下的還款責任。我們須全數償還信託融資安排項下的信託貸款，以便解除質押的土地使用權及／或股權。倘我們延遲還款，我們將會被處以罰款，罰款金額根據有關協議所協定的計算方法計算。

## 財 務 資 料

截至2013年12月31日，我們有三項未結清的信託融資安排。下表載列截至2013年12月31日，我們未結清的信託融資安排詳情。

取得信託融資的實體	信託融資提供者	生效日期及期限	信託貸款的本金額	年利率	質押抵押品／擔保	截至2013年12月31日未償還結餘
大連服務外包	北方國際信託股份有限公司	2013年11月13日至 2016年11月11日 2013年11月13日至 2017年11月10日	人民幣 300百萬元 人民幣 200百萬元	9.0%	1. 由大連億達房地產股份有限公司擔保 保	人民幣 300.0百萬元 人民幣 200.0百萬元
大連服務外包.....	四川信託有限公司	2012年12月25日至 2014年12月24日	人民幣775百萬元	14.5%	1. 大連億達房地產所持大連昌和房地產100%權益  2. 大連億達房地產所持大連益通房地產100%權益  3. 抵押大連昌和房地產提供的土地使用權  4. 抵押大連益通房地產提供的土地使用權  5. 由億達集團擔保 <sup>(1)</sup>  6. 由孫蔭環先生擔保 <sup>(1)</sup>  7. 由大連軟件園股份有限公司擔保 <sup>(1)</sup>  8. 由大連億達發展有限公司擔保 <sup>(1)</sup>	人民幣 774.8百萬元
大連服務外包.....	華潤深國投信託有限公司	2013年1月29日至 2014年10月29日	人民幣950.0百萬元	14%	1. 抵押大連軟件園股份有限公司提供的物業抵押  2. 由大連億達發展有限公司擔保 <sup>(2)</sup>  3. 由大連軟件園股份有限公司擔保  4. 由億達集團擔保 <sup>(2)</sup>  5. 由孫蔭環先生擔保 <sup>(2)</sup>	人民幣950.0百萬元

附註：

- 於2013年9月，四川信託有限公司同意待若干條件於上市前達成後解除億達集團及孫蔭環先生的擔保，並由大連億達發展有限公司及大連軟件園股份有限公司另作擔保。
- 於2013年9月，華潤深國投信託有限公司同意待若干條件於上市前達成後解除億達集團及孫蔭環先生的擔保，並由大連億達發展有限公司另作擔保。

## 財 務 資 料

除本招股章程所披露者外，並無任何有關我們的未償還債項的重大限制性契諾。於往績記錄期間且截至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無違反任何限制性契諾。

下表載列銀行貸款及其他借款的實際利率：

融資類型	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年 (%)	2013年
銀行借貸.....	5.4–8.5	5.9–9.9	6.5–13.5
其他借貸.....	6.4–14.8	5.9–18.3	6.4–15.0

除於2012年12月31日及2013年12月31日賬面值分別為約人民幣416.4百萬元及人民幣475.8百萬元的債券以美元計值外，我們於截至2011年、2012年及2013年12月31日的所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

下表載列於所示日期按到期日劃分的銀行貸款及其他借貸明細：

	截至12月31日			截至4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)			
<b>應償還銀行借貸：</b>				
一年內或按要求.....	2,534,603	4,167,697	3,259,002	3,255,950
第二年.....	1,980,184	1,518,985	2,704,508	3,135,890
第三至五年 (包括首尾兩年).....	767,800	812,020	2,575,622	3,960,577
超過五年.....	97,948	209,284	676,915	1,234,850
小計.....	<u>5,380,535</u>	<u>6,707,986</u>	<u>9,216,047</u>	<u>11,587,267</u>
<b>應償還其他借貸：</b>				
一年內或按要求.....	300,000	675,000	1,889,300	1,404,400
第二年.....	1,225,000	930,100	1,721,316	2,586,187
第三至五年 (包括首尾兩年).....	60,000	476,355	560,000	1,060,000
超過五年.....	80,000	60,000	40,000	40,000
小計.....	<u>1,665,000</u>	<u>2,141,455</u>	<u>4,210,616</u>	<u>5,090,587</u>
<b>總計.....</b>	<u><u>7,045,535</u></u>	<u><u>8,849,441</u></u>	<u><u>13,426,663</u></u>	<u><u>16,677,854</u></u>

我們的若干銀行貸款及其他借款由以下各項抵押或擔保：

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日賬面總值分別約人民幣5,040.3百萬元、人民幣5,088.0百萬元、人民幣5,032.1百萬元及人民幣5,933.9百萬元的開發中物業的抵押；
- (ii) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日賬面總值分別約人民幣4,552.8百萬元、人民幣6,812.7百萬元、人民幣5,833.3百萬元及人民幣7,813.9百萬元的投資物業的抵押；
- (iii) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日賬面總值分別約零、人民幣577.8百萬元、人民幣577.8百萬元和人民幣1,170.6百萬元的持作開發以供銷售的土地的抵押；
- (iv) 於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣240.0百萬元、人民幣200.0百萬元、人民幣775.5百萬元及人民幣786.1百萬元的受限制現金的抵押；

---

## 財務資料

---

- (v) 我們的若干附屬公司於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣430.0百萬元、人民幣222.0百萬元、人民幣6,964.6百萬元及人民幣10,015.3百萬元由公司擔保；
- (vi) 我們的控股股東控制的公司於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣3,667.6百萬元、人民幣5,699.0百萬元、人民幣5,970.6百萬元及人民幣2,860.9百萬元由公司擔保；
- (vii) 董事孫蔭環先生於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日分別約人民幣1,200.0百萬元、人民幣1,010.1百萬元、人民幣2,824.8百萬元及人民幣700.0百萬元個人擔保；及
- (viii) 我們分別於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日的附屬公司的若干股權的抵押。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們的董事確認，我們並無於任何重大方面違反貸款協議及債券的還款或其他責任。上文(v)及(vi)項所列我們的控股股東所控制的公司及我們的董事就本集團借貸提供的所有擔保將於上市前悉數解除。

### 或然負債

我們與中國商業銀行訂立安排，向購買我們物業的客戶提供按揭融資。根據行業慣例，我們須向有關客戶提供按揭的銀行作出擔保。有關按揭的擔保一般於以下情況(以較早發生者為準)解除：(i)向銀行登記按揭權益，或(ii)按揭銀行與買方之間結算按揭貸款。此外，銀行要求我們存放一筆保證金，以就我們的擔保債務作抵押。倘買方拖欠按揭貸款，我們一般須根據貸款協議付清有關物業的按揭貸款連同任何應計及未支付利息及罰款。倘我們未能付清有關款項，按揭銀行將拍賣有關物業，而倘未償還貸款款項超過止贖權銷售所得款項淨額，則由我們支付餘額。有關款項亦可能通過存放於銀行的保證金支付。根據行業慣例，我們不會對我們的客戶進行獨立信用核證，而會依賴按揭銀行所進行的信用審查。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日(討論有關數據的最後實際可行日期)，我們就授予我們客戶按揭融資的銀行所作出的最高擔保額分別為人民幣492.2百萬元、人民幣674.1百萬元、人民幣632.2百萬元及人民幣500.7百萬元。於往績記錄期間，並無發生買方拖欠貸款的任何情況，故未就此錄得虧損。

除我們就按揭融資向客戶提供擔保外，於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們向富岸集團的股東提供金額不超過人民幣150.0百萬元之擔保。是項擔保為就富岸對合營公司及合營夥伴附有與我們持股比例相符的還款責任所提供的擔保。此外，於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們分別向我們的合營公司鷹健的股東就鷹健一間附屬公司的還款責任提供金額不超過人民幣208.2百萬元、人民幣221.6百萬元、零及零的反擔保及彌償保證。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們就合營公司獲授的銀行借貸分別向銀行提供了額度為人民幣273.5百萬元、人民幣413.5百萬元、人民幣490.0百萬

## 財務資料

元及人民幣490.0百萬元的擔保。於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日，我們就我們的聯營公司獲授的銀行借貸分別向銀行提供了額度為零、人民幣37.0百萬元、零及零的擔保。

於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們就借貸由控股股東控制的公司獲授的銀行貸款及其他借款分別作出擔保人民幣999.0百萬元、人民幣600.0百萬元、人民幣1,350.0百萬元及零。我們預計就我們向由控股股東控制的公司獲授的銀行貸款及其他借款而向銀行提供的擔保會在本公司上市之前被終止。

截至最後實際可行日期，就本確認書而言，除本節所披露者外，我們的或然負債自2013年12月31日起概無任何重大變動。除另行披露者外，截至最後實際可行日期，就確認本招股章程相關資料而言，我們並無重大未償還債務證券、有期貸款、銀行透支、承兌負債、承兌信貸或租購承擔、按揭、押記、或然負債或擔保。董事確認，本集團的債項及或然負債自2014年4月30日起概無重大不利變動。

### 流動資產／負債淨值

下表載列於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)			
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	18,280	8,009	13,642	55,801
持作開發以供出售 的土地 .....	—	—	617,728	619,438
開發中物業 .....	7,136,781	6,557,493	5,528,112	6,066,538
持作銷售竣工物業 .....	1,536,104	2,484,521	4,424,458	3,792,052
土地收購預付款項 .....	—	778,916	733,685	823,510
應收合同客戶總金額 .....	213,747	82,474	129,606	124,147
應收款項 .....	540,151	417,395	577,212	342,803
預付款項、按金及 其他應收款項 .....	3,660,657	4,648,512	4,840,356	5,343,635
應收關聯方款項 .....	4,300,822	4,834,455	43	—
預付企業所得稅 .....	94,536	67,353	99,667	128,044
預付土地增值稅 .....	166,453	199,360	194,458	201,893
受限制現金 .....	793,471	983,861	1,410,636	1,273,630
現金及現金等價物 .....	1,638,331	531,499	2,116,401	1,392,906
<b>流動資產總值</b> .....	<u>20,099,333</u>	<u>21,593,848</u>	<u>20,686,004</u>	<u>20,164,397</u>
<b>流動負債</b>				
應付合同客戶總金額 .....	612,721	530,823	557,676	462,553
預收款項 .....	5,842,298	5,313,465	5,125,930	5,649,060
應付款項 .....	1,755,289	2,342,173	2,545,986	2,380,154
其他應付款項及 應計款項 .....	389,240	645,685	746,813	816,778
衍生金融工具 .....	—	—	164,367	167,349
計息銀行貸款及其他借款 .....	2,834,603	4,842,697	5,148,302	4,660,350
應付關聯方款項 .....	9,692,241	8,776,820	3,817,171	—
應付稅項 .....	95,681	211,633	223,628	223,035
土地增值稅撥備 .....	124,432	215,430	406,471	438,185
<b>流動負債總額</b> .....	<u>21,346,505</u>	<u>22,878,726</u>	<u>18,736,344</u>	<u>14,797,464</u>
<b>流動資產／(負債)淨值</b> ...	<u>(1,247,172)</u>	<u>(1,284,878)</u>	<u>1,949,660</u>	<u>5,366,933</u>

## 財務資料

截至2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們分別擁有流動負債淨額約人民幣1,247.2百萬元、人民幣1,284.9百萬元及流動資產淨值人民幣1,949.7百萬元以及流動資產淨額人民幣5,366.9百萬元，相關款項指應付關聯方款項、預售物業的預收款項、計息銀行貸款及其他借款以及應付款項的部分款項。自預售物業所收預收款項主要包括我們於與客戶簽署銷售合約後但於交付物業前自客戶收取的不可退還按金或首付款及按揭銀行支付的購買價格的餘款。

### 資本開支

於往績記錄期間，我們的資本開支主要指開發投資物業、購置物業、廠房及設備以及收購無形資產(如若干軟件)產生的開支。於2011年、2012年及2013年，我們產生的資本開支分別為人民幣970.8百萬元、人民幣478.5百萬元及人民幣322.7百萬元。我們的董事估計我們截至2014年12月31日止年度及截至2015年6月30日止六個月的資本開支分別約為人民幣2,472.8百萬元及人民幣1,180.6百萬元。該估計指鑒於現行市況，根據我們的現有業務計劃，我們預期於相關期間產生的項目開發總成本及其他資本開支。我們可能根據物業項目的實際施工進展及市況不時調整我們的業務計劃。倘我們的項目開發計劃出現變動，則估計總資本開支亦可能變動。

### 承擔

於往績記錄期間，我們的合同承擔主要包括我們就土地收購及在建投資物業及開發中物業的建設成本作出的資本承擔。

### 經營租賃安排

我們根據經營租賃安排出租若干辦公物業。經協商，物業的租期介乎一年至三年。

下表載列於所示日期根據不可撤銷經營租賃應收的日後最低租賃付款：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
一年內 . . . . .	1,052	1,075	6,002
第二至五年(包括首尾兩年) . . . . .	2,150	1,075	8,227
總計 . . . . .	<u>3,202</u>	<u>2,150</u>	<u>14,229</u>

## 財務資料

### 資本承擔

我們的資本承擔主要與開發成本有關。我們於所示日期的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
		(人民幣千元)	
已訂約但未撥備：			
在建投資物業及			
開發中物業資本開支 .....	2,395,286	1,500,128	1,648,020
收購土地使用權 .....	470,740	348,850	106,280
總計 .....	<u>2,866,026</u>	<u>1,848,978</u>	<u>1,754,300</u>

截至2013年12月31日，以上已訂約但未撥備資本承擔包括人民幣983.8百萬元的資本承擔，與我們開發大連生態科技創新城項目有關。

### 營運資金充足性

我們需要營運資金來償還到期債項及支付由我們附屬公司開發的項目的施工成本及所有適用稅項。

我們相信(i)我們的現有現金及現金等價物以及受限制現金，(ii)我們的營運所得現金流量(包括預售及銷售物業、租賃投資物業及我們的商務園運營管理服務的所得款項)，(iii)新借款及(iv)全球發售所得款項可滿足我們的流動資金需求。

截至2014年4月30日，我們擁有現金及現金等價物人民幣1,392.9百萬元及受限制現金人民幣1,273.6百萬元。

截至2014年4月30日，我們已獲得的信貸融資上限為人民幣10,695百萬元，包括經批准但未提取的銀行貸款人民幣180百萬元、銀行向我們授出總金額最高為人民幣1,800百萬元的貸款的承諾書、銀行向我們授出總金額最高為人民幣7,390百萬元的貸款意向書以及若干資產管理公司向我們授出總金額最高為人民幣1,325百萬元的貸款的意向書。我們的經批准但未提取銀行貸款及經批准但未提取信貸融資受我們已與銀行簽訂的具有法律約束力及可執行的貸款協議涵蓋，且並無其他於我們提取該等貸款前須滿足的條件。為改善我們的流動資金狀況，截至2014年4月30日，我們亦已分別取得中國銀行遼寧分行、中國進出口銀行遼寧分行、民生銀行大連分行、中國工商銀行大連分行及東亞銀行(中國)大連分行向我們授出總額最高達人民幣9,190百萬元的銀行融資的承諾書，惟須待獲得彼等最終的內部批文後方可作實。該等承諾書及意向書具有法律約束力且可執行，原因為相關銀行發行該等函件為中國法律認可的受法律約束的民事行為，而該等函件並不包括免受任何約束的聲明，且該等銀行於釐定其是否應向我們授出最後內部批文時須秉誠行事。於授出最終內部批文時，該等銀行將核查項目公司是否已就相關項目取得土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證，原因為根據中國法律，銀行不得向未獲得該等證書及許可證的項目授出貸款。參閱「監管概覽—房地產轉讓及出售—為物業發展

及收購融資」。此外，銀行須確認自出具承諾書及意向書起我們的業務或財務狀況並無重大不利變動。再者，我們於支取該等貸款前需向銀行提供項目物業的土地或按揭抵押。我們的董事認為，提供抵押為業內其他物業開發商一般須遵守的要求。我們的董事預期我們欲動用貸款時在滿足所有要求及獲得銀行最終內部批文並不存在任何重大障礙。此外，截至2014年4月30日及最後實際可行日期，我們已取得一間資產管理公司中國長城資產管理公司大連市分公司的意向書，該等意向書訂明該資產管理公司擬向若干信託公司購入該等信託公司向我們授出的本金額為人民幣1,325百萬元信託公司貸款。該等貸款已計入我們截至2014年4月30日的流動負債。購入貸款並成為我們的債權人後，該資產管理公司擬於取得最終內部批文後，與我們重組該等貸款。儘管訂明該等貸款重組詳情的書面協議尚未訂立，但基於我們與該資產管理公司的商討，我們預期自出具意向書起重組將包括延長貸款期限及修訂貸款條款。我們知悉該資產管理公司於我們的業務或財務狀況自發出意向書後並無重大不利變動時方會授出最終內部批文。我們的董事預期我們於獲得該資產管理公司的最終內部批文並不存在任何重大障礙。除本招股章程披露者外，我們並無其他外部融資計劃。

我們擬將全球發售所得款項淨額約45%（即641.5百萬港元）用於開發現有項目。有關我們所得款項的擬定用途的詳情，請參閱「未來計劃及所得款項用途」。視乎我們的現金需求，我們可能將全球發售的額外所得款項淨額分配用作開發現有項目而非用以收購新土地。

經計及可動用銀行融資、經營所得現金流量及全球發售所得款項，我們的董事確認，我們的流動現金及現金等價物、預計經營所得現金流量及全球發售所得款項將足以滿足我們的預計現金需求，包括自本招股章程日期起計未來至少12個月的營運資金及資本開支需求。獨家保薦人與董事觀點一致。

### 流動資金管理

我們集中管理我們的營運資金以確保我們恰當及有效的回收及調配我們的資金。

我們於作出重大資本承擔（例如收購新土地及新項目開發動工）時審慎考慮我們的現金狀況及獲得進一步融資的能力。倘有合適機會，我們亦擬透過其他股權或股權掛鉤集資或債券相關集資從資本市場獲取資金。

於我們制訂大型開發項目（如商務園項目）的開發計劃時，我們通常將其拆分為若干階段以平衡資本開支需求，培育區域及升值，從而實現平衡的現金流量及盈利。我們亦將繼續審閱我們現有及未來物業開發項目的租售比率，當中考慮包括物業市況、不同分部趨勢、作長期投資的內部可動用資源及外部融資的能力及成本在內的若干因素。

此外，我們致力管理我們的未來現金流量及透過若干其他方案降低經濟環境突發的不利變動所帶來的風險，該等其他方案包括調整我們的開發進度以確保我們擁有足夠的資源



## 財務資料

為我們的項目提供資金、實施成本控制措施、以商業上合適的價格出售選定的投資物業及／或我們於選定的項目中的權益以及就若干土地收購合約安排與交易對手重新磋商付款條款（如必要）。例如，我們預計近期內不會產生現金流量的建設項目可能延遲開工。我們可能開展更積極的銷售及營銷活動，以加快我們物業的預售及銷售。我們亦可能以合理價格銷售出租率整體穩定的選定辦公樓。

由於上文所述，我們的董事相信我們將繼續擁有足以滿足營運資金及資本開支需求的財務資源並維持穩定的流動資金狀況。

### 資產負債表外安排

除已披露或有負債外，我們並無訂立任何資產負債表外安排或作出任何承擔，擔保任何第三方的還款責任。對於向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與我們從事租賃或對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體，我們並無持有其任何可變權益。

### 主要財務比率

下表載列於所示日期或期間的主要財務比率：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
流動比率 <sup>(1)</sup> .....	94.2%	94.4%	110.4%
速動比率 <sup>(2)</sup> .....	53.4%	54.8%	53.9%

附註：

- (1) 流動比率按各年末流動資產總值除以流動負債總額計算。
- (2) 速動比率按各年末流動資產總值減流動資產中的存貨、開發中物業、持作銷售竣工物業及持作開發待售土地除以流動負債總額計算。

於往績記錄期間，我們擴大了項目開發規模，因此開發中物業及持作銷售竣工物業有所增加，流動負債亦隨之增加，導致速動比率降低。流動比率上升是主要由於我們動用的長期銀行貸款及其他借款增加所致。

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
股本回報率 <sup>(1)</sup> .....	14.7%	19.0%	11.8%
資產回報率 <sup>(2)</sup> .....	2.8%	3.9%	2.3%

附註：

- (1) 股本回報率按母公司擁有人應佔年度利潤除以各年末母公司擁有人應佔權益計算。
- (2) 資產回報率按年度利潤除以各年末資產總值計算。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的純利因交付的物業數目增加而隨之增加，因而導致股本回報率及資產回報率上升。

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
資本負債比率 <sup>(1)</sup> . . . . .	1.2	1.2	1.9
淨資本負債比率 <sup>(2)</sup> . . . . .	0.8	1.0	1.4
總債務比率／總債務資本比率 <sup>(3)</sup> . . . . .	0.7	0.6	0.8
利息償付率 <sup>(4)</sup> . . . . .	2.5	2.6	1.3

附註：

- (1) 資本負債比率按各年末的負債總額(包括計息銀行貸款及其他借款)除以權益總額計算。
- (2) 淨資本負債比率按各年末的債務淨額(包括計息銀行貸款及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。
- (3) 總債務比率／總債務資本比率按各年末的總債務除以資本總額(包括母公司擁有人應佔權益)加上債務淨額計算。
- (4) 利息償付率按各年末除息稅前利潤除以總利息計算。

於往績記錄期間，我們主要以銀行及其他借貸撥付項目開發資金，導致資產負債比率及淨資產負債比率增加，債務權益比率上升。此外，往績記錄期間的債務增加亦導致總利息增加，利息償付率因而降低。

### 有關市場風險的質化與量化披露資料

我們於一般業務過程中面對多種市場風險，包括信貸風險、外匯風險、利率風險、流動資金風險、商品風險及通脹。

#### 利率風險

我們的利率風險主要與計息銀行及其他計息借貸有關。銀行借貸利率根據中國人民銀行公佈的基準利率釐定及調整。截至2011年、2012年及2013年底，一年期基準利率分別為6.6%、6.0%及6.0%。我們目前並無訂立利率掉期對沖借貸公允值變動的風險。我們的政策旨在維持適當的定息借貸與浮息借貸水平，平衡公允值與現金流量利率風險。

此外，倘日後我們必須進行債務融資，利率上調會增加我們的舉債成本。利率波動亦可導致債務承擔公允值大幅波動。

我們目前並無使用任何衍生工具管理利率。倘日後我們決定採用，我們無法保證日後可通過對沖活動保護我們免受利率波動影響。

#### 流動資金風險

我們持續檢討流動資金狀況，包括預期現金流量、有關物業項目的銷售／預售業績、貸款到期情況及計劃物業開發項目的進度。

### 股息政策

根據開曼群島公司法，我們可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議的金額。我們的組織章程細則規定，我們可自己變現或未變現作其他用途的利潤或董事認為不再需要的任何利潤儲備宣派及派付股息。經普通決議案批准，股息亦可自股份溢價賬或依開曼群島公司法可作此用途的其他基金或賬目宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定外，(i)所有股息須按派息股份的已繳股款比例宣派及派付，惟於催繳前就股份所繳付的款項就此目的不會視為股份的已繳股款，及(ii)所有股息須按股份於派發股息任何期間的已繳股款比例分配及派付。

倘股東欠付催繳股款或其他款項，則董事可將所欠的全部金額(如有)自應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或款項中扣除。此外，宣派股息由董事酌情決定，實際宣派及派付股息金額亦視乎以下因素而定：

- 我們的整體業務狀況；
- 我們的財務業績；
- 我們的資本需求；
- 我們股東的利益；及
- 董事會認為相關的任何其他因素。

我們日後向股東派發股息亦視乎我們能否獲取中國附屬公司的股息。中國法律規定，股息須自按中國會計原則計算的純利派付，該等原則在若干方面與香港財務報告準則有別。中國法律亦要求位處中國的企業在分派所得款項淨額前，將部份純利撥作法定儲備。該等法定儲備不可用於分派現金股息。此外，倘我們的附屬公司債務或虧損，或因我們或附屬公司日後訂立的銀行信貸融資、可轉換債券工具或其他協議等任何限制性契諾使然，我們的附屬公司作出分派或會受到限制。

於往績記錄期間，本公司並無向我們的股東宣派或分派任何股息。於2011年、2012年及2013年，我們的若干附屬公司向彼等各自的股東宣派總額分別為人民幣343.3百萬元、人民幣275.6百萬元及人民幣757.2百萬元的股息。在上述限制的規限下及在並無出現可能導致可供分派儲備金額(無論因虧損或因其他原因)減少的情況下，我們現時擬於全球發售後各財政年度向我們的股東派付不少於所取得的可供分派純利(不包括於有關期間的任何公允值盈虧)20%的股息。然而，我們將每年重新評估我們的股息政策且無法向閣下保證於任何指定年度宣派或分派任何金額的股息。任何財政年度的末期股息須經股東批准方可作實。

### 可分派儲備

於2013年12月31日，我們可分配予股權持有人的儲備約為人民幣5,088.4百萬元。

## 財務資料

### 董事確認並無重大不利變動

在進行董事認為屬恰當的充分盡職審查及謹慎考慮後，我們的董事確認，截至本招股章程日期，我們自2013年12月31日起的財務或貿易狀況或前景並未出現重大不利變動，以及自2013年12月31日起，並無發生任何嚴重影響會計師報告(全文載列於本招股章程附錄一)所示資料的事件。

### 物業估值對賬

以下報表呈列本招股章程附錄一所載2013年12月31日經審核綜合財務資料所列若干資產總金額與本招股章程附錄三所載於2014年3月31日相關物業估值的對賬。

	(人民幣千元)
	(未經審核)
於2013年12月31日本集團下列資產的賬面淨值	
— 開發中物業	5,528,112
— 持作銷售竣工物業	4,424,458
— 投資物業	10,796,582
— 物業、廠房及設備(僅包括土地和房屋)	66,084
— 持作發展以供銷售的土地	1,210,589
— 收購土地預付款項	1,868,745
加：2014年1月1日至2014年3月31日期間的添置	610,199
減：2014年1月1日至2014年3月31日期間的持作自用土地及樓宇折舊	(1,353)
減：出售持作銷售竣工物業	(508,675)
減：預期將予出售且並未載入本招股章程附錄三物業估值報告的物業	(134,570)
減：本招股章程附錄三內無商業價值的物業	(1,111,578)
於2014年3月31日本集團的資產賬面淨值，受本招股章程附錄三物業估值報告所載估值所限	22,748,593
稅前估值盈餘	7,434,077
本招股章程附錄三物業估值報告所載本集團於2014年3月31日的物業估值	30,182,670
本招股章程附錄三物業估值報告所載於2014年3月31日的物業估值	38,822,703
減：本集團合營公司及聯營公司所持物業的估值	(8,640,033)
本招股章程附錄三物業估值報告所載本集團於2014年3月31日的物業估值	30,182,670

### 上市開支

於2013年，我們產生上市開支人民幣20.5百萬元，當中人民幣15.8百萬元已於我們的行政開支扣除，而人民幣4.7百萬元已計入預付款項、按金及其他應收款項，相關款項將於上市後沖抵股份溢價。我們現時預期於往績記錄期間後產生進一步上市開支人民幣65.3百萬元(按本招股章程所述發售價範圍中位數計算)。就上述進一步上市開支人民幣65.3百萬元而言，預期人民幣25.5百萬元將計入我們的行政開支，而人民幣39.8百萬元將於上市後沖抵股份溢價。我們預期相關開支不會對我們截至2014年12月31日止年度的財務業績造成重大不利影響。