
與控股股東的關係

概覽

我們於二零零九年十二月十日根據中國法律成立為股份有限公司。王健林先生為本公司發起人之一。緊隨[編纂]完成後，假設[編纂]並無獲行使，王健林先生及其配偶將直接及透過大連萬達集團間接擁有我們經擴大已發行股本約[編纂]%，而大連萬達集團本身將直接擁有我們經擴大已發行股本約[編纂]%。於最後實際可行日期，王健林先生直接持有大連合興98.00%的權益，而大連合興則直接持有大連萬達集團99.76%的權益。王健林先生直接擁有大連萬達集團0.24%的權益。因此，王健林先生、大連合興及大連萬達集團將控制我們已發行股本30%以上，因此為我們的控股股東。

業務劃分

本公司的業務

本公司的成立是作為大連萬達集團旗下唯一平台，藉以(i)開發、租賃及管理我們持作長期投資的商業物業；(ii)開發及銷售物業；及(iii)開發及經營酒店。

控股股東的其他業務

除王健林先生透過本公司所經營的上述業務外，王健林先生亦透過大連萬達集團主要在中國經營文化、旅遊及電子商務業務。王健林先生亦透過萬達百貨在中國從事百貨商場經營及零售業務，另透過萬達兒童娛樂有限公司在中國經營兒童娛樂業務。

大連合興為一家投資控股公司，主要資產為其於大連萬達集團的持股。

除下文所披露者外，我們的控股股東及各董事確認，截至最後實際可行日期，彼等概無於直接或間接與我們的業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，而須根據上市規則第8.10條予以披露。

長白山國際旅遊

長白山國際旅遊的一般資料

長白山國際旅遊度假區開發有限公司（「長白山國際旅遊」），由大連萬達集團擁有78.67%）從事文化旅遊業務及住宅與酒店物業的開發、銷售及經營，與本公司若干業務經營出現重疊。長白山國際旅遊是我們控股股東大連萬達集團的首個旅遊房地產發展項目，但

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

與控股股東的關係

其業務模式發展並不成熟。由於本公司為房地產開發業務的唯一平台，專門從事房地產開發及管理，並在此領域擁有豐富經驗，故於二零一二年十二月，本公司代表大連萬達集團持有於長白山國際旅遊的投資，以協助該項目的開發。其後，本公司建議申請上市，為建立一個清晰的股權架構，本公司決定終止此委託持股安排。

截至二零一四年六月三十日，長白山國際旅遊的收入、虧損淨額及資產總值分別為人民幣236百萬元、人民幣454百萬元及人民幣11,611百萬元。

本公司確認，目前並無代表大連萬達集團或其他第三方持有任何投資，而大連萬達集團或其他第三方目前並無代表本公司於任何公司持有任何權益。

管理層

除一名非執行董事張霖先生(其亦為長白山國際旅遊的董事)外，截至最後實際可行日期，並無董事在長白山國際旅遊擔任任何董事或高級管理層職務。本公司亦承諾會實施適當的安排以令本公司與長白山國際旅遊的董事不會重疊，惟張霖先生仍將擔任長白山國際旅遊的董事。然而，就本公司而言，張霖先生將只會以非執行董事的身份行事而不會參與本公司的日常管理。

本集團與長白山國際旅遊的財務資料比較

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一四年六月三十日止六個月	
	二零一一年		二零一二年		二零一三年		金額	比率
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
人民幣百萬元								
收入								
—本集團	50,772		59,091		86,774		23,251	
—長白山國際旅遊*	192	0.4%	263	0.4%	249	0.3%	236	1%
淨利潤								
—本集團	19,775		27,821		24,882		4,917	
—長白山國際旅遊*	(144)	無意義	(28)	無意義	(976)	無意義	(454)	無意義
資產總值								
—本集團	250,779		335,112		431,044		503,991	
—長白山國際旅遊*	6,899	2.8%	11,343	3.4%	11,781	2.7%	11,611	2%

*附註：長白山國際旅遊的財務資料未經審計，摘錄自由長白山國際旅遊管理層編製的未經審計管理賬目，並無計及任何可能的審計調整，且乃根據中國公認會計原則編製。

與控股股東的關係

排除長白山國際旅遊的原因

長白山國際旅遊由大連萬達集團及其他合營夥伴（為獨立第三方）擁有，旨在開發及經營吉林省白山市松江河鎮一個文化自然風景旅遊項目。本公司認為(i)作為首個以旅遊資源為主題的發展項目，長白山國際旅遊的業務模式尚未成熟；(ii)本公司將專注於萬達廣場產品線及萬達城產品線，以增加比例提升本公司組合的整體價值；及(iii)長白山國際旅遊的業務經營純粹倚靠當地獨特的風景名勝，有別於本公司的「綜合項目」理念（例如，萬達城綜合項目通常包括一個遊樂場及長白山國際旅遊沒有的現場表演劇場）。長白山國際旅遊的客戶群不同，屬於主要對當地特有風景名勝感興趣的遊客及滑雪人士。因此，本公司認為長白山國際旅遊與本公司之間並無重大競爭。

結論

基於以上原因，我們的董事決定不將長白山國際旅遊納入本集團內，而本公司目前並無業務經營，且並無計劃在長白山區經營業務。

根據不競爭承諾，大連萬達集團已向我們授出選擇權，可按大連萬達集團與我們共同提名的第三方估值師所釐定的公平市值收購大連萬達集團於長白山國際旅遊持有的股權。該選擇權可於不競爭承諾年期內隨時行使，惟長白山國際旅遊的其他合營夥伴根據相關中國法律可享有優先購買權。我們預計在若干標準獲達成前不會行使該選擇權。有關標準為：(i)業務達到某個成熟程度，按同一行業類似景點的可比較消費者花費水平計；及(ii)業務實現盈利。在有關標準達成後，全體獨立非執行董事及並無於決定中擁有重大利益的董事（有關董事（包括獨立非執行董事）稱為「獨立董事」）將在實際可行下盡快就本公司是否收購長白山國際旅遊作出決定。各控股股東亦已承諾，於不競爭承諾生效期間內的任何時間，在未先向本公司提出要約前，不會出售長白山國際旅遊任何權益，惟長白山國際旅遊的其他合營夥伴根據相關中國法律可享有優先購買權。

獨立董事會在考慮上述相關標準後將至少每年檢討選擇權應否行使。是否行使選擇權及委聘第三方估值師的決定將由過半數獨立董事投票作出。

與控股股東的關係

控股股東從事的剝離業務

截至最後實際可行日期，控股股東及其各自的聯繫人亦共同擁有二零一四年除外公司，其主要業務活動與我們的業務構成或可能構成競爭（不論是否直接或間接）（「剝離業務」）：

鑒於「排除剝離業務的原因」一段所載的原因，本公司就出售二零一四年除外公司訂立下列股權轉讓協議：

- (i) 二零一四年十月十六日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於西雙版納國際旅遊度假區開發有限公司（「西雙版納國際旅遊」）所持有的全部股權，現金代價為人民幣2,144百萬元。代價乃經參考獨立第三方估值師所評估的淨資產公允價值。
- (ii) 二零一四年十月二十二日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於青島萬達遊艇產業投資有限公司（「青島萬達遊艇」）所持有的全部股權，現金代價為人民幣1,042百萬元。代價乃經參考獨立第三方估值師所評估的淨資產公允價值。
- (iii) 二零一四年十月二十日，本公司訂立一份股權轉讓協議，據此，本公司已向萬達文化轉讓我們於大連金石文化旅遊投資有限公司（「大連金石」）所持有的全部股權，現金代價為人民幣949百萬元。代價乃經參考獨立第三方估值師所評估的淨資產公允價值。

董事認為，本公司與萬達文化就我們於二零一四年除外公司所持有的全部股權所訂立的上述股權轉讓協議屬公平合理，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的利益。

二零一四年除外公司截至二零一四年九月三十日產生的發展成本如下：

	截至二零一四年 九月三十日 產生的發展成本 (未經審計) (人民幣百萬元)
西雙版納國際旅遊	5,514
青島萬達遊艇	1,946
大連金石	2,351

與控股股東的關係

二零一四年剝離公司的一般資料

業務活動

往績記錄期，二零一四年剝離公司主要從事下列業務活動：

- (i) 西雙版納國際旅遊：西雙版納國際旅遊由本公司擁有80%，其主要業務活動為發展及經營萬達城產品之一西雙版納國際旅遊度假區，其為中國雲南省西雙版納傣族自治州內多期總體規劃綜合項目。
- (ii) 青島萬達遊艇：青島萬達遊艇由本公司全資擁有，其主要業務活動為發展及經營萬達城產品之一青島萬達遊艇產業園，其為中國山東省青島市多期總體規劃綜合項目。
- (iii) 大連金石：大連金石由本公司擁有80%，其主要業務活動為發展及經營中國遼寧省大連市大連金石國際度假區。

管理層

除一位非執行董事張霖先生(其亦為西雙版納國際旅遊的董事)外，截至最後實際可行日期，概無董事在西雙版納國際旅遊擔任任何董事或高級管理層職務。

除一位非執行董事張霖先生(其亦為大連金石的董事)外，截至最後實際可行日期，概無董事在大連金石擔任任何董事或高級管理層職務。

除兩位執行董事丁本錫先生及齊界先生(其亦為青島萬達遊艇的董事)外，截至最後實際可行日期，並無董事在青島萬達遊艇擔任任何董事或高級管理層職務。為將更多時間投放在本公司業務，丁本錫先生及齊界先生將於上市日期前不再擔任青島萬達遊艇的董事。

本公司亦承諾會實施適當的安排，以令本公司與二零一四年剝離公司的董事不會重疊，惟張霖先生仍將擔任二零一四年除外公司的董事。然而，張霖先生只會以非執行董事的身份行事而不會參與本公司的日常管理。

本公司提供的擔保

往績記錄期，本公司為二零一四年除外公司就總額人民幣6,500百萬元的貸款融資向若干貸款人提供擔保。基於「排除除外業務的原因」一段所述的原因，本公司已向萬達文化轉

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

與控股股東的關係

讓其於二零一四年剝離公司所持有的全部股權。本公司向二零一四年除外公司提供的有關擔保將於上市時解除。

本集團與二零一四年除外公司的財務資料比較

	截至十二月三十一日止年度						截至二零一四年 六月三十日止六個月	
	二零一一年		二零一二年		二零一三年			
	(人民幣百萬元，百分比除外)							
收入								
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
本集團	50,772		59,091		86,774		23,251	
西雙版納國際旅遊	—	—	—	—	—	—	1,005	4.3%
青島萬達遊艇	—	—	—	—	—	—	—	—
大連金石	—	—	—	—	—	—	27	0.1%
總計	—	—	—	—	—	—	1,032	4.4%
淨利潤								
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
本集團	19,775		27,821		24,882		4,917	
西雙版納國際旅遊	—	—	—	—	166	0.7%	(237)	無意義
青島萬達遊艇	—	—	—	—	(2)	—	11	0.2%
大連金石	—	—	—	—	—	—	(11)	無意義
總計	—	—	—	—	164	0.7%	(237)	無意義
資產總值								
	金額	比率	金額	比率	金額	比率	金額	比率
本集團	250,779		335,112		431,044		503,991	
西雙版納國際旅遊	—	—	2,816	0.8%	4,860	1.1%	5,428	1.1%
青島萬達遊艇	—	—	—	—	1,742	0.4%	2,193	0.4%
大連金石	—	—	—	—	—	—	3,385	0.7%
總計	—	—	2,816	0.8%	6,602	1.5%	11,006	2.2%

於二零一四年十月剝離業務的收益金額估計約為人民幣521百萬元。進一步詳情請參閱附錄一會計師報告的披露。

未將剝離業務納入的原因

根據《國務院辦公廳關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(國辦發(2013)17號)及其他相關法規，本公司H股在香港聯交所的上市申請須經中國證監會於諮詢所有其他相關中國機關後批准。根據相關機關的回覆，作為可行及權宜之方法，本公司決定按相關機關的建議出售二零一四年剝離公司，原因為二零一四年剝離公司若干特定部分或地塊的開發因土地用途調整及若干初步土地開發工程未完成而涉及或然性。

本文件為草擬本，所載資料並不完整，並可能會作出修訂。閱覽資料時須一併細閱本文件封面「警告」一節。

與控股股東的關係

本公司及其中國法律顧問認為，二零一四年剝離公司已與地方機關分別訂立有效的土地使用權出讓合同及補充協議，及二零一四年剝離公司的開發進度符合二零一四年剝離公司分別所訂立的土地使用權出讓合同及補充協議的規定。

結論

由於上文所載問題所導致的不確定性可能會對本公司的表現造成不利影響，故董事已決定不將剝離業務納入本集團。

根據不競爭承諾，各控股股東已授予我們選擇權，以購買上述其各自(如適用)於二零一四年剝離公司持有的任何股權。選擇權可於不競爭承諾生效期間內隨時行使，惟須待因土地用途調整及若干土地開發工程其未完成導致的或然性獲解決。於導致排除除外業務的問題得到解決後，過半數獨立董事將在實際可行下盡快就本公司是否收購部分／或全部二零一四年剝離公司作出決定。

各控股股東亦已承諾，於不競爭承諾生效期間內的任何時間，在未先向本公司提出要約前，不會出售於二零一四年剝離公司的任何權益，惟其他現有股東根據相關中國法律可享有優先購買權。

根據我們中國法律顧問天元律師事務所的意見並於諮詢相關政府機關後，本公司預期，導致排除除外業務的問題(即土地用途規劃調整及若干土地開發工程未完成)能夠於可預見將來得到解決。倘本公司決定於有關問題得到解決後收購剝離業務，本公司將就有關收購遵守當時適用的所有法律及法規。轉讓於大連金石及西雙版納國際旅遊的權益亦將須取得大連金石及西雙版納國際旅遊其他合營合夥人的同意，此等合夥人根據相關中國法律享有收購任何建議轉讓有關股權的股權持有人之權益的優先購買權。

倘本公司收購二零一四年除外公司，二零一四年剝離公司的價值將根據大連萬達集團與獨立董事共同提名的第三方估值師所進行的估值釐定。

不競爭承諾

各控股股東已於二零一四年十二月四日簽署以本公司為受益人的不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)。根據不競爭承諾，各控股股東已不可撤回地承諾，其不會，並將促使其聯繫人(本公司除外)不會直接或間接(無論以當事人或代理的身份，無論為其自身利益或會同或代表

與控股股東的關係

任何人士、商號或公司，無論在中國境內或境外) (其中包括) 開展、從事、參與與本公司業務不時存在競爭的任何業務(「受限制業務」) 或於該等業務中持有任何權利或利益或為該等業務提供任何服務或涉足該等業務。

各控股股東亦已向本公司承諾，倘受限制業務中出現任何新商機，其將於一段合理期間內將該新商機優先推介予本公司。除非本公司於獲告知有關商機後三十(30)天內予以書面拒絕或未有作出回應，否則各控股股東不得投資、參與及／或經營該商機，是否接受受限制業務的新商機將由獨立股東過半數票決定。本公司將在中報及年報中披露獨立董事有關任何新商機或提議收購長白山國際旅遊及／或任何部分的除外業務的決定及其理由。

此外，各控股股東亦已向本公司承諾，於不競爭承諾生效期間內任何時間，在未先向我們提出收購受限制業務或權益的權利前，各控股股東不得出售其於受限制業務中持有的任何權益，惟任何其他現有股東根據相關法律可享有優先購買權。各控股股東亦已承諾，於不競爭承諾生效期間內的任何時間，在未先向本公司提出要約前，不會出售於除外業務及長白山國際旅遊的任何權益，惟其他現有股東根據中國法律可享有優先購買權。

就長白山國際旅遊及除外業務，各控股股東亦已授予我們選擇權，以購買其各自(如適用)於上述長白山國際旅遊及除外業務持有的股權。待上文「長白山國際旅遊－結論」一段所載標準獲達成後(就長白山國際旅遊而言)及待因土地用途調整及若干土地開發工程未完成導致的或然性解決後(就除外業務而言)，該選擇權可於不競爭承諾年期內隨時行使。於上文「長白山國際旅遊－結論」一段所載的標準獲達成後及導致排除除外業務的問題得到解決後，過半數獨立董事將在實際可行情況下盡快就本公司是否收購長白山國際旅遊及／或除外業務(視情況而定)作出決定。

各控股股東須促使其聯繫人(任何上市附屬公司除外)遵守我們獲授的選擇權。

與控股股東的關係

上述承諾不適用於以下情形：

- 控股股東直接或間接於在獲認可證券交易所上市的任何公司(本公司除外)持有任何股權，而該等公司並無從事受限制業務；
- 控股股東於任何公司(本公司除外)持有任何股權，且滿足以下各項條件：
 - 根據有關公司的最近期經審計賬目，該公司從事的受限制業務(及其相關資產)佔其綜合銷售額或綜合資產的比例低於10%；或
 - 控股股東及／或其關聯方合計所持股份總數佔有關公司所發行同一類別股份的比例不超過10%，且控股股東及／或其關聯方無權委任該公司過半數董事。

根據不競爭承諾，上述限制僅於下列各項最早發生時失效：(i)本公司H股不再於聯交所上市；及(ii)就各控股股東而言，其不再為本公司控股股東。

除長白山國際旅遊及除外業務外，控股股東不會從事與本公司業務競爭的業務。

企業管治措施

為進一步保障我們少數股東的權益，我們將採取以下企業管治措施管理任何潛在利益衝突：

- 獨立非執行董事將每年審議控股股東對不競爭承諾的遵守情況；
- 控股股東承諾提供本公司所要求的屬獨立非執行董事進行年度審議及執行不競爭承諾所需的一切資料；除非獲過半數獨立董事邀請，否則並非獨立董事及高級管理層的執行董事及非執行董事須於為考慮不競爭承諾所引致任何事宜而召開的任何會議上避席。獨立非執行董事可委聘專業顧問就與不競爭承諾有關的事宜提供意見，費用由本公司承擔；

與控股股東的關係

- 我們將於其後的中報及年報內「企業管治報告」一節中披露對不競爭承諾的遵守情況、接受有關受限制業務的任何新商機的任何決定及理由、收購長白山國際旅遊或任何除外業務的任何決定以及就有關收購委聘第三方估值師；
- 我們將於其後的年報中披露關於獨立非執行董事所審議控股股東遵守不競爭承諾情況相關事宜的決定；及
- 我們將於其後的年報中披露控股股東就遵守不競爭承諾情況所作的年度聲明。

此外，本公司與控股股東及其各自的聯繫人之間擬訂立的任何交易均須遵守上市規則的規定，包括(如適用)申報、年度審核、公告及獨立股東批准的規定。

獨立於控股股東

經營獨立性

本公司獨立於控股股東作出業務決策。我們已建立由獨立部門組成的組織架構，各個部門職責分明。我們訂有一套全面的內部控制程序，便於有效經營業務。我們獨立於控股股東及其各自的聯繫人行使營運職能。

我們可獨立接觸客戶及供應商，我們在業務運營的物資上不依賴控股股東及其各自的聯繫人。我們本身擁有開展營運所需的僱員並自行管理人力資源、現金及賬目、發票及賬單開具。

我們已向適當監管部門取得對我們的業務營運而言屬重大的一切牌照、批文及許可證。

雖然我們將獨立於大連萬達集團進行經營，但本公司與控股股東及其各自的聯繫人仍將進行若干交易，該等交易將於[編纂]完成後繼續進行。有關該等交易的詳情，請參閱「關連交易」。

與控股股東的關係

本公司與控股股東及其各自的聯繫人訂有及將訂立若干持續關連交易，據此，我們或會向控股股東及其各自的聯繫人提供若干服務或貨品，而控股股東及其各自的聯繫人亦或會向我們提供若干服務或貨品。我們以非獨家形式向控股股東提供同樣可向獨立第三方提供的服務或貨品，惟萬達學苑向控股股東及其各自的聯繫人所提供但不向獨立第三方提供的培訓服務除外。本公司亦以非獨家形式向控股股東採購貨品及服務，而我們可隨時向獨立第三方採購有關貨品及服務。

本公司就向控股股東及其各自的聯繫人提供本公司所擁有物業的租賃及管理服務(包括供其作辦公用途、電影院經營、零售及百貨商場經營、卡拉OK娛樂及餐飲業務及兒童娛樂業務)訂有及將訂立框架協議，有關詳情載於「關連交易」一節。該等物業租賃及管理協議乃於我們的日常業務過程中按正常商業條款經公平磋商後訂立。董事相信，倘控股股東終止該等協議，我們將有能力就該等物業與獨立第三方訂立租賃及管理協議而不會造成嚴重延誤或過度不便。

我們將就控股股東的相關聯繫人將向本公司提供的諮詢服務、宣傳及廣告服務與控股股東訂立框架協議。該等就將向本公司提供的有關服務所訂立的框架協議乃按正常商業條款經公平磋商後訂立。我們可隨時就有關服務物色到替代供應商。根據相關框架協議，倘我們就有關該等服務及／或交易獲提供相若或較優厚的條款及條件，我們能夠酌情向其他獨立第三方尋求相關服務或與之訂立交易。

儘管存在持續關連交易，但由於我們於上市後不會在該等持續關連交易上過度倚賴控股股東及其各自的聯繫人，故我們將有能力獨立於控股股東及其各自的聯繫人運作及經營。

與控股股東的關係

管理獨立性

從管理角度來看，我們有能力獨立於控股股東開展業務。董事會由三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。截至最後實際可行日期，除下文所披露者外，執行董事及高級管理層團隊概無於控股股東出任任何董事或高級管理層職務。下表概述董事於本公司以及控股股東的任職情況。

董事／高級管理層姓名	於本公司的職位	截至最後實際可行日期董事或高級管理層於控股股東的職位
丁本錫先生	執行董事兼董事會主席	大連萬達集團董事兼總裁
齊界先生	執行董事兼總裁	大連萬達集團董事
張霖先生	非執行董事	大連萬達集團董事
王貴亞先生	非執行董事	大連萬達集團董事兼高級副總裁
尹海先生	非執行董事	大連萬達集團董事兼副總裁

如上所述，有兩名執行董事及三名非執行董事在控股股東擔任若干職務。然而，董事認為，我們擁有足夠而有效的控制機制確保董事妥善履行其職責以及保障股東的整體利益，原因如下：

- 非執行董事並無參與本公司的日常管理及運作。本公司的日常管理及運作由高級管理層負責並由執行董事監督。除上文所披露者外，我們的執行董事及高級管理層概無在控股股東出任任何董事或高級管理層職務，且彼等為我們的全職僱員；
- 各董事清楚其作為董事的受信責任，受信責任要求(其中包括)其為本公司利益及以本公司最佳利益為原則行事，且不容許其作為董事的責任與其個人利益之間出現任何衝突。公司章程所載董事會決策機制列有避免利益衝突的條文。倘本公司與董事或其各自的聯繫人因將予訂立的任何交易而出現潛在利益衝突，有利害關係的董事須於本公司有關該等交易的相關董事會會議上放棄投票，且不計入會議法定人數。此外，考慮關連交易時，獨立非執行董事將審閱相關交易；及

與控股股東的關係

- 三名獨立非執行董事與控股股東及其各自的聯繫人概無任何關係。

因此，董事會中擁有足夠的不重疊董事，彼等為獨立具有相關經驗，可確保董事會妥善運作。

經考慮上述因素，董事信納彼等有能力獨立履行其於本公司的職責，並認為我們於[編纂]後有能力獨立於控股股東管理業務。

財務獨立性

緊隨上市後，本公司預計留有(i)控股股東及其各自的聯繫人提供的若干貸款(合共約人民幣50億元)；(ii)以控股股東向我們提供的擔保作抵押的若干貸款(合共約人民幣282.62億元，「有擔保貸款」)；及(iii)應付控股股東及其各自聯繫人的其他款項(非經營性質，合共約人民幣5.3億元)。董事認為，本公司在財務上獨立於控股股東，且上述貸款的數額不會影響我們的財務獨立性，理由如下：

- **財務運作獨立：**本公司設有財務部，由獨立的財務人員團隊組成，可完全獨立於控股股東運作。此外，本公司已制定健全而獨立的財務制度，財務決策乃根據本公司的業務需求作出，獨立於控股股東；
- **財務實力雄厚：**本公司財務實力雄厚。截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司的淨利潤分別約為人民幣24,882百萬元及人民幣4,917百萬元，而本公司截至二零一三年十二月三十一日止年度及截至二零一四年六月三十日止六個月的淨利潤分別47%及80%來自投資物業的公允價值增加(已扣除遞延稅項)。於二零一三年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，本公司的現金及現金等價物總額分別約為人民幣69,525百萬元及人民幣74,761百萬元，而淨資產分別約為人民幣113,872百萬元及約人民幣112,620百萬元；
- **有能力獨立取得融資：**本公司能夠憑藉其本身的信用取得融資。控股股東提供擔保乃中國行業慣例及國內民營公司集團的常規做法。董事相信，中國(本公司的主要業務所在地)的主要金融機構認可本公司的本身的信用，並願意在無需控股股東財務援助下授出信貸額度。截至二零一四年十月三十一日，本公司獨立向銀行取

與控股股東的關係

得的額外未動用信貸額度合共為人民幣638.23億元。此項未動用銀行融資並無限制須用於指定物業開發項目。因此，有關融資可由本公司用以應付營運資金需求及其他業務需要。緊隨上市後，有擔保貸款及控股股東及其各自聯繫人所提供貸款的本金額佔本公司於二零一四年十月三十一日借款總額的比例低於20%，而除有擔保貸款以及控股股東及其各自聯繫人所提供貸款之外的貸款的本金額佔本公司於二零一四年十月三十一日借款總額的比例高於80%；

- **本身的信用評級及有能力發行債務：**截至最後實際可行日期，本公司的信用評級獲標準普爾金融服務公司(Standard & Poor's Financial Services LLC)評為BBB+、獲惠譽國際信用評級公司(Fitch Ratings, Inc.)評為BBB+，並且獲穆迪投資者服務公司(Moody's Investors Service, Inc.)評為Baa2，一直以來可在國際金融市場借款。我們的海外附屬公司在無需控股股東財務支援下於二零一三年十一月發行本金額為600百萬美元的美元債券，並於二零一四年一月再次發行本金額為600百萬美元的美元債券，足證我們的信用。

除上文所披露者外，我們將於上市後結清應付控股股東及其各自聯繫人的非經營性質的全部款額，及並無以控股股東向我們提供的擔保作抵押的其他貸款或由控股股東及其各自聯繫人提供的貸款。

儘管存在有擔保貸款、控股股東及其各自聯繫人向我們提供的貸款及應付控股股東的非經營款項，但董事相信，待上市後，本公司將有能力在財務上獨立於控股股東及其各自的聯繫人經營。