

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



众安房产
ZHONG AN REAL ESTATE

ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

截至2013年12月31日止年度業績公告

財務摘要

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------------|----------------|---------|-----------|
| | 2013年 | 2012年 | 增加 百分比 |
| 收入(人民幣百萬元) | 2,437.6 | 2,395.6 | 1.8 |
| 母公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元) | 420.5 | 336.2 | 25.1 |
| 每股基本盈利(人民幣) | 0.18 | 0.14 | 28.6 |

眾安房產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2013年12月31日止年度的經審核合併業績，連同去年的同比數字。本公司的審核委員會已審核年度業績。

合併損益表

| | 附註 | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|--------------------------|----|--------------------|--------------------|
| 收入 | 5 | 2,437,605 | 2,395,625 |
| 銷售成本 | | <u>(1,519,329)</u> | <u>(1,476,403)</u> |
| 毛利 | | 918,276 | 919,222 |
| 其他收入及收益 | 5 | 31,433 | 20,821 |
| 銷售及分銷開支 | | (127,801) | (56,708) |
| 行政開支 | | (298,629) | (237,461) |
| 其他開支 | | (3,246) | (4,711) |
| 轉撥至投資物業的公允價值收益 | | 256,292 | — |
| 投資物業的公允價值增加 | | 60,793 | 60,335 |
| 財務費用 | 6 | (10,535) | (3,660) |
| 分佔合營企業的 溢利及虧損 | | <u>(2,409)</u> | <u>(1,007)</u> |
| 除稅前利潤 | 7 | 824,174 | 696,831 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(366,160)</u> | <u>(306,778)</u> |
| 年內利潤 | | <u>458,014</u> | <u>390,053</u> |
| 以下應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 420,539 | 336,228 |
| 非控股權益 | | <u>37,475</u> | <u>53,825</u> |
| | | <u>458,014</u> | <u>390,053</u> |
| 母公司普通股持有人 應佔每股盈利(人民幣) | 10 | | |
| 基本 | | <u>18分</u> | <u>14分</u> |
| 攤薄 | | <u>18分</u> | <u>14分</u> |

合併全面損益表

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|---------------------------|----------------|-----------------|
| 年內利潤 | <u>458,014</u> | <u>390,053</u> |
| 其他全面收益 | | |
| 於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益： | | |
| 換算海外附屬公司財務報表 產生的匯兌差額 | <u>6,834</u> | <u>(28,423)</u> |
| 於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額 | <u>6,834</u> | <u>(28,423)</u> |
| 年內全面收益總額 | <u>464,848</u> | <u>361,630</u> |
| 以下應佔： | | |
| 母公司擁有人 | 427,373 | 307,805 |
| 非控股權益 | <u>37,475</u> | <u>53,825</u> |
| | <u>464,848</u> | <u>361,630</u> |

合併財務狀況表

| | 附註 | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|------------------------|----|-------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 房屋及設備 | | 202,133 | 206,585 |
| 投資物業 | | 2,501,000 | 2,057,300 |
| 開發中物業 | | 6,078,296 | 5,637,964 |
| 可供出售投資 | | 3,300 | 5,610 |
| 長期預付款 | | 48,584 | 38,910 |
| 於合營企業的投資 | | 412,448 | 361,622 |
| 遞延稅項資產 | | 142,785 | 128,963 |
| 受限制現金 | | 95,750 | 95,750 |
| | | <u>9,484,296</u> | <u>8,532,704</u> |
| 流動資產 | | | |
| 持作銷售已落成物業 | | 4,386,355 | 4,055,476 |
| 以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益投資 | | 1,077 | 722 |
| 開發中物業 | | 1,430,161 | 1,008,595 |
| 存貨 | | 10,078 | 9,560 |
| 應收貿易賬款及票據 | 11 | 22,980 | 3,860 |
| 預付款、按金及其他應收款項 | | 241,004 | 215,821 |
| 受限制現金 | | 301,722 | 129,688 |
| 現金及現金等價物 | | 1,234,975 | 894,077 |
| | | <u>7,628,352</u> | <u>6,317,799</u> |
| 分類為持作出售的投資物業 | | 31,000 | 35,100 |
| | | <u>7,659,352</u> | <u>6,352,899</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付貿易賬款 | 12 | 1,794,221 | 1,513,439 |
| 其他應付款項及應計費用 | | 495,389 | 662,943 |
| 客戶預付款 | | 1,871,993 | 1,688,766 |
| 計息銀行貸款及其他借款 | | 835,890 | 1,739,030 |
| 應付稅項 | | 783,047 | 651,799 |
| | | <u>5,780,540</u> | <u>6,255,977</u> |
| 總流動負債 | | <u>5,780,540</u> | <u>6,255,977</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>1,878,812</u> | <u>96,922</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>11,363,108</u> | <u>8,629,626</u> |

合併財務狀況表(續)

| | 附註 | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|-------------|----|-------------------|------------------|
| 總資產減流動負債 | | <u>11,363,108</u> | <u>8,629,626</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 計息銀行貸款及其他借款 | | 4,620,404 | 2,493,137 |
| 遞延稅項負債 | | <u>553,102</u> | <u>435,343</u> |
| 總非流動負債 | | <u>5,173,506</u> | <u>2,928,480</u> |
| 淨資產 | | <u>6,189,602</u> | <u>5,701,146</u> |
| 權益 | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | |
| 已發行股本 | | 222,319 | 222,319 |
| 儲備 | | 5,621,966 | 5,174,902 |
| 建議末期股息 | 9 | <u>42,617</u> | <u>—</u> |
| | | 5,886,902 | 5,397,221 |
| 非控股權益 | | <u>302,700</u> | <u>303,925</u> |
| 總權益 | | <u>6,189,602</u> | <u>5,701,146</u> |

財務報表附註

1. 公司資料

眾安房產有限公司(「本公司」)在2007年3月13日根據開曼群島公司法(經修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業開發、租賃及酒店營運。年內,本集團的物業開發項目位於中華人民共和國(「中國」)浙江、安徽及江蘇省。年內本集團的主營業務性質並無發生重大變動。

依本公司董事(「董事」)認為,本公司的控股公司及最終控股公司為Whole Good Management Limited,一家於2007年5月3日在英屬維京群島註冊成立的公司。本公司董事長兼首席執行官施侃成先生全資擁有Whole Good Management Limited。

2. 編制基準

本財務報表按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編制,而國際財務報告準則包括由國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)及國際會計準則及詮釋常務委員會批准當時生效的準則及詮釋,以及香港公司條例的披露規定。除投資物業及衍生金融工具如以下所述的會計政策按公允價值計量外,本合併財務報表乃按照歷史成本原則編制。除有特別註明外,本合併財務報表以人民幣(「人民幣」)列報,並調整至最近的千元單位。

合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2013年12月31日止年度的財務報表。附屬公司之財務報表之編製報告期間與本公司相同,使用一致之會計政策。附屬公司的業績自集團取得控制權之日起全面合併入賬,直至失去控制權之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益項目的各成份歸屬本集團母公司擁有人及非控股權益,即使導致非控股權益結餘出現虧絀。有關本集團成員公司之間交易的所有集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素之一項或多項出現變動,本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如本集團喪失對附屬公司的控制權,則解除確認(i)附屬公司的資產(包括商譽)及負債,(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內錄得的累計匯兌差額,及確認(i)已收代價的公允價值,(ii)任何保留投資的公允價值及(iii)任何所產生的盈餘或損益虧絀。本集團應佔以往於其他全面收益內確認的部分按假設本集團直接出售相關資產及負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

3 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

| | |
|--|---|
| 國際財務報告準則 第1號修訂本 | 國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則之修訂本 |
| 國際財務報告準則 第7號修訂本 | 國際財務報告準則第7號金融工具：披露－抵銷金融資產及金融負債之修訂本 |
| 國際財務報告準則第10號 國際財務報告準則第10號、 第11號及第12號之修訂本 | 合併財務報表 國際財務報告準則第10號、第11號及第12號－過渡指引之修訂本 |
| 國際財務報告準則第11號 | 共同安排 |
| 國際財務報告準則第12號 | 披露於其他實體的權益 |
| 國際財務報告準則第13號 | 公允價值計量 |
| 國際會計準則第1號修訂本 | 國際會計準則第1號財務報表的呈報－其他全面收益項目的呈報之修訂本 |
| 國際會計準則第19號修訂本 | 國際會計準則第19號僱員福利之修訂本 |
| 國際會計準則第27號 (經修訂) | 獨立財務報表 |
| 國際會計準則第28號 (經修訂) | 於聯營公司及合營企業的投資 |
| 國際財務報告詮釋委員會 第20號 2009年至2011年週期 之年度改善 | 露天礦場生產階段的剝採成本 於2012年5月頒佈多項國際財務報告準則之修訂本 |

採納該等新訂及經修訂之國際財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

已頒佈但尚未生效之國際財務報告準則

本集團在財務資料中並無應用下述已頒佈但未生效的國際財務報告準則：

| | |
|---|---|
| 國際財務報告準則第9號 | 金融工具 ⁴ |
| 國際財務報告準則第9號、國際財 務報告準則第7號及國際會計準 則第39號之修訂本 | 對沖會計及國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準 則第39號之修訂本 ⁴ |
| 國際財務報告準則第10號、國際財 務報告準則第12號及國際會計準 則第27號(2011年)之修訂本 | 國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號 (2011年)－投資實體之修訂本 ¹ |
| 國際財務報告準則第14號 | 監管遞延賬目 ³ |
| 國際會計報告準則第19號修訂本 | 國際會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款之修訂本 ² |
| 國際會計準則第32號修訂本 | 國際會計準則第32號金融工具：呈報－抵銷金融資產及金融負債之修訂本 ¹ |
| 國際會計準則第36號 | 國際會計準則第36號資產減值－非金融資產減值之可回收金額披露之修訂本 ¹ |
| 國際會計準則第39號修訂本 | 國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計法之 延續之修訂本 ¹ |
| 國際財務報告詮釋委員會第21號詮 釋 | 徵稅 ¹ |
| 2010至2012年週期之年度改善 | 於2013年12月頒佈多項國際財務報告準則之修訂本 ² |
| 2011至2013年週期之年度改善 | 於2013年12月頒佈多項國際財務報告準則之修訂本 ² |

- 1 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 尚未確定強制性生效日期但可供採納

4. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有四個可報告經營分部如下：

- (a) 物業開發分部，在中國開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 其他分部，主要包括本集團的物業管理服務業務，為住宅及商用物業提供管理及保安服務。

管理層會單獨監察其經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部利潤／(虧損) (即以經調整持續經營除稅前利潤／(虧損)計量) 予以評估。經調整除稅前利潤／(虧損) 與本集團的除稅前利潤一貫計量，惟利息收入、財務費用、股息收入、本集團金融工具的公允價值收益／(虧損) 以及總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳稅金、受限制現金、現金及現金等價物、以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益投資及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

分部負債不包括計息銀行及其他借款、應付最終控股公司款項、應繳稅項、遞延稅項負債及其他未分配總辦事處及企業負債，原因是該等負債按組合基準管理。

分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

| 截至2013年12月31日止年度 | 物業開發 人民幣千元 | 物業租賃 人民幣千元 | 酒店營運 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------|------------------|----------------|---------------|---------------|-------------------|
| 分部收入： | | | | | |
| 對外部客戶銷售 | 2,276,332 | 79,125 | 52,690 | 29,458 | 2,437,605 |
| 分部間銷售 | — | 24,900 | — | 52,334 | 77,234 |
| | <u>2,276,332</u> | <u>104,025</u> | <u>52,690</u> | <u>81,792</u> | <u>2,514,839</u> |
| 調節： | | | | | |
| 分部間銷售對銷 | | | | | (77,234) |
| 持續經營業務收入 | | | | | <u>2,437,605</u> |
| 分部業績 | 610,637 | 337,846 | 4,566 | (64,380) | 888,669 |
| 調節： | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 7,993 |
| 以股權結算的購股權開支 | | | | | (62,308) |
| 公允價值虧損，淨值： | | | | | |
| 按公允價值計量且 | | | | | |
| 其變動計入當期 | | | | | |
| 損益的權益投資 | | | | | 355 |
| 財務費用 | | | | | (10,535) |
| 除稅前利潤 | | | | | <u>824,174</u> |
| 分部資產 | 12,517,936 | 2,538,865 | 426,710 | 1,839,388 | 17,322,899 |
| 調節： | | | | | |
| 分部間應收款項對銷 | | | | | (2,029,096) |
| 企業及其他未分配資產 | | | | | 1,849,845 |
| 總資產 | | | | | <u>17,143,648</u> |
| 分部負債 | 6,066,244 | 26,224 | 9,112 | 89,119 | 6,190,699 |
| 調節： | | | | | |
| 分部間應付款項對銷 | | | | | (2,029,096) |
| 企業及其他未分配負債 | | | | | 6,792,443 |
| 總負債 | | | | | <u>10,954,046</u> |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 分佔損益： | | | | | |
| 合營企業 | 2,409 | — | — | — | 2,409 |
| 折舊 | 14,393 | 3,119 | 1,436 | 1,236 | 20,184 |
| 於合營企業的投資 | 412,448 | — | — | — | 412,448 |
| 資本開支 | 3,729 | 5,028 | 1,905 | 6,248 | 16,910 |

| 截至2012年12月31日止年度 | 物業開發 人民幣千元 | 物業租賃 人民幣千元 | 酒店營運 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------|------------------|---------------|---------------|---------------|-------------------|
| 分部收入： | | | | | |
| 對外部客戶銷售 | 2,248,865 | 69,934 | 55,015 | 21,811 | 2,395,625 |
| 分部間銷售 | — | 23,700 | — | 68,986 | 92,686 |
| | <u>2,248,865</u> | <u>93,634</u> | <u>55,015</u> | <u>90,797</u> | <u>2,488,311</u> |
| 調節： | | | | | |
| 分部間銷售對銷 | | | | | (92,686) |
| 收入 | | | | | <u>2,395,625</u> |
| 分部業績 | 786,507 | 65,704 | (2,112) | (122,481) | 727,618 |
| 調節： | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 2,867 |
| 以股權結算的購股權開支 | | | | | (29,712) |
| 公允價值虧損，淨值： | | | | | |
| 以公允價值計量且其變動 | | | | | |
| 計入當期損益的權益投資 | | | | | (282) |
| 財務費用 | | | | | (3,660) |
| 除稅前利潤 | | | | | <u>696,831</u> |
| 分部資產 | 11,211,350 | 2,317,313 | 351,110 | 1,534,401 | 15,414,174 |
| 調節： | | | | | |
| 分部間應收款項對銷 | | | | | (1,859,178) |
| 企業及其他未分配資產 | | | | | 1,330,607 |
| 總資產 | | | | | <u>14,885,603</u> |
| 分部負債 | 5,249,506 | 123,195 | 11,250 | 340,375 | 5,724,326 |
| 調節： | | | | | |
| 分部間應付款項對銷 | | | | | (1,859,178) |
| 企業及其他未分配負債 | | | | | 5,319,309 |
| 總負債 | | | | | <u>9,184,457</u> |
| 其他分部資料： | | | | | |
| 折舊 | 7,110 | 3,079 | 10,561 | 868 | 21,618 |
| 分佔損益： | | | | | |
| 合營企業 | 1,007 | — | — | — | 1,007 |
| 於合營企業的投資 | 361,622 | — | — | — | 361,622 |
| 資本開支 | 738 | 44 | 310 | 576 | 1,668 |

地區資料

本集團的全部收入源自於中國客戶，及本集團全部非流動資產亦位於中國。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的销售額超過本集團截至2013年及2012年12月31日止年度收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團的營業額)為年內銷售物業收入、物業租賃收入、物業管理費收入及酒店營運收入(扣除營業稅及其他銷售相關稅及銷售折扣後)。

收入及其他收入及收益的分析如下：

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 收入 | | |
| 銷售物業 | 2,416,043 | 2,389,929 |
| 物業租賃收入 | 83,678 | 73,032 |
| 物業管理費收入 | 31,895 | 24,271 |
| 酒店營運的收入 | 55,815 | 58,279 |
| 減：營業稅及附加費 | (149,826) | (149,886) |
| | <u>2,437,605</u> | <u>2,395,625</u> |
| 其他收入 | | |
| 補貼收入 | 6,202 | 9,007 |
| 銀行利息收入 | 7,993 | 2,867 |
| 其他項目 | 5,643 | 4,739 |
| | <u>19,838</u> | <u>16,613</u> |
| 收益 | | |
| 外幣兌換收益 | 11,544 | 1,205 |
| 出售投資物業收益 | 51 | 3,003 |
| | <u>11,595</u> | <u>4,208</u> |
| | <u>31,433</u> | <u>20,821</u> |

6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 銀行借款利息 | 299,823 | 180,601 |
| 其他借款利息 | 183,795 | 181,794 |
| 利息開支總額 | 483,618 | 362,395 |
| 減：資本化開發中物業的利息 | (473,083) | (358,735) |
| | <u>10,535</u> | <u>3,660</u> |

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 已出售物業成本 | 1,477,646 | 1,438,588 |
| 折舊 | 20,184 | 21,618 |
| 根據經營租賃的最低租金款項 | | |
| — 辦公室 | 6,592 | 5,967 |
| 核數師酬金 | 5,416 | 2,532 |
| 員工成本(包括董事及主要 行政人員酬金)： | | |
| — 工資及其它員工成本 | 108,436 | 84,922 |
| — 以股權結算的購股權開支 | 24,408 | 29,712 |
| — 退休金計劃供款 | 11,860 | 7,953 |
| 其他非僱員之以股權結算的購股權開支 | 37,900 | — |
| 匯兌差額，淨值 | (11,544) | (1,205) |
| 直接經營開支(包括賺取租金的投資物業 發生的維修及修理) | 5,766 | 4,847 |
| 出售投資物業收益 | (51) | (3,003) |
| 公允價值(收益)／虧損，淨額： | | |
| 轉撥至投資物業的公允價值收益 | (256,292) | — |
| 投資物業公允價值的變動 | (60,793) | (60,335) |
| 按公允價值計量且 其變動計入當期 損益的權益投資 | | |
| — 持作買賣 | (355) | 282 |

8. 所得稅

由於本集團於本年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅利潤25% (2012年：25%) 的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅(「中國土地增值稅」)是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支)按介於30%至60%的遞進稅率徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議/核准。

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 即期稅項－年內中國企業所得稅 | 121,171 | 197,554 |
| 即期稅項－年內中國土地增值稅 | 141,052 | 131,565 |
| 遞延稅項 | 103,937 | (22,341) |
| 年內稅項總額 | <u>366,160</u> | <u>306,778</u> |

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| 除稅前利潤 | <u>824,174</u> | <u>696,831</u> |
| 按25% (2012年：25%) 法定稅率計算的稅項 | 206,044 | 174,208 |
| 不可扣稅開支 | 33,274 | 14,789 |
| 就本集團中國附屬公司可供分派 溢利繳納10%預扣稅的影響 | 9,383 | 10,369 |
| 未確認稅項虧損 | 11,670 | 8,738 |
| 土地增值稅的撥備 | 141,052 | 131,565 |
| 土地增值稅的稅務影響 | (35,263) | (32,891) |
| 本集團實際稅率的稅項開支 | <u>366,160</u> | <u>306,778</u> |

於合併財務狀況表內的應付稅項指：

| | | |
|---------|----------------|----------------|
| 中國企業所得稅 | 391,188 | 303,973 |
| 中國土地增值稅 | 391,859 | 347,826 |
| | <u>783,047</u> | <u>651,799</u> |

9. 股息

2013年
人民幣千元

2012年
人民幣千元

建議末期股息－每股普通股人民幣0.018元(2012年：無)

42,617

—

建議年內末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

10. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股持有人應佔年內利潤人民幣420,539,000元(2012年：人民幣336,228,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,367,635,400股(2012年：2,375,827,982股)計算，已予調整以反映年內發行的權證。

每股攤薄盈利金額乃基於母公司普通股股權持有人應佔年度利潤計算。計算所用之普通股加權平均數為本年度發行的普通股數目，作為計算每股基本盈利及普通股加權平均數於所有潛在攤薄普通股被視作轉換為普通股時，假設已按零代價發行。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

2013年
人民幣千元

2012年
人民幣千元

盈利

母公司普通股持有人應佔利潤，
用於計算每股基本盈利

420,539

336,228

股份

用於計算每股基本盈利之本年度
已發行普通股加權平均數

2,367,635,400

2,375,827,982

攤薄影響－普通股加權平均數：
購股權

3,500,129

—

2,371,135,529

2,375,827,982

11. 應收貿易賬款及票據

本集團與其客戶訂立的貿易條款主要為信貸租賃應收款項。信貸期一般為一個月，就主要客戶而言最多延長至三個月。應收貿易賬款及票據於年底的所有餘額均未逾期或減值，且賬齡為一至三個月。

應收貿易賬款及票據為免息及無抵押。

12. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

| | 2013年 人民幣千元 | 2012年 人民幣千元 |
|-----------|------------------|------------------|
| 6個月內 | 1,544,719 | 1,391,382 |
| 超過6個月但1年內 | 190,125 | 96,320 |
| 超過1年 | 59,377 | 25,737 |
| | <u>1,794,221</u> | <u>1,513,439</u> |

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。

管理層討論與分析

業績

本集團2013年的經審核合併收入為人民幣2,437,605,000元，較2012年增加約1.8%；2013年毛利為人民幣918,276,000元，與2012年相若。2013年母公司擁有人應佔利潤為人民幣420,539,000元，較2012年增加約25.1%；若不包括除稅後投資物業的公允價值收益，核心淨利潤為人民幣220,200,000元，較2012年度減少約36.1%；每股基本盈利為人民幣0.18元。董事會建議宣派年內末期股息每股股份人民幣1.8分(2012年：無)。

行業回顧

2013年，中央政府對房地產的調控政策繼續影響中國房地產行業。據國家統計局，於2013年住宅物業銷售面積錄得約13.1億平方米，增加約17.3%，高於2012年約6%的增幅。

據杭州透明售房網(www.tmsf.com)，浙江省杭州市住宅物業銷售面積約為456萬平方米，較2012年減少約8.4%，而平均每平方米銷售價約為人民幣22,091元，較2012年增加約20.1%。據合肥統計信息公眾網，安徽省合肥市住宅物業銷售面積約為1,080萬平方米，較2012年增加約41.2%。平均每平方米銷售價約為人民幣6,988元，較2012年上漲7.2%。據淮北統計局，安徽省淮北市住宅物業銷售面積約為223萬平方米，較2012年增加約90.2%。平均每平方米銷售價約為人民幣5,276元，較2012年上漲約26.0%。根據余姚生活網(www.eyuyao.com)，浙江省余姚市住宅物業的總銷售面積約為82萬平方米，較2012年減少約4.2%。平均每平方米銷售價約為人民幣12,200元，較2012年增加約1.9%。

業務回顧

銷售及盈利

2013年，本集團已出售及交付的物業銷售面積約為263,987平方米(2012年：132,842平方米)，較2012年增加約98.7%。

2013年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣9,152元，較上年度的人民幣17,990元下降約49.1%。原因是於2013年大部分已確認收入來自銷售杭州市隱龍灣的服務式公寓及淮北市溫哥華城的住宅公寓，每平方米銷售均價分別為人民幣8,659元及人民幣4,729元，而2012年則主要來自銷售余姚市悅龍灣高端低密度住宅物業，銷售均價約為人民幣33,718元。

回顧年內，本集團主要項目的已確認銷售面積及已確認銷售收入如下：

| 項目 | 已確認銷售面積 平方米 | 已確認銷售收入 人民幣百萬元 |
|-----------------|----------------|-------------------|
| 浙江省杭州市 | | |
| 隱龍灣 | 90,030 | 779.6 |
| 景海灣 | 27,193 | 349.8 |
| 其他 [#] | 204 | 9.4 |
| 浙江省余姚市 | | |
| 悅龍灣 | 16,454 | 577.3 |
| 安徽省合肥市 | | |
| 綠色港灣—第1A、1B及1C期 | 30,249 | 227.7 |
| 安徽省淮北市 | | |
| 溫哥華城 | 99,857 | 472.2 |
| 總計 | 263,987 | 2,416.0 |

[#] 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓及白馬尊邸。

2013年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣5,597元，較上年度的約人民幣10,829元減少約48.3%。

主要原因為於回顧年內所出售的大部分物業主要來自溫哥華城住宅公寓銷售及隱龍灣服務式公寓銷售，其平均銷售成本低於2012年的悅龍灣高端低密度住宅建築（其為銷售成本的主要來源）。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

景海灣

位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總建築面積為300,012平方米的住宅項目。該項目由島嶼式排屋（第2期，2010年竣工）、全江景高層公寓（第1期，2012年竣工）、停車場及會所組成。該項目的預售符合預期。

隱龍灣

位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮，總建築面積為241,695平方米的商業綜合體。該項目由低層高端企業休閒會所、高層服務式公寓、大型購物中心、商業街及停車場組成。該項目於2013年4月竣工。該項目銷售符合預期。

國際辦公中心

位於浙江省杭州市蕭山區錢江世紀城的一項大型綜合商業項目，總規劃建築面積約為1,896,860平方米，分3期建設（第A至C期）。國際辦公中心A期由兩家酒店、辦公樓、大型購物中心、服務式公寓及地下停車位組成。A期第A3地塊的服務式公寓、大型購物中心及地下停車位總建築面積約為328,367平方米，建築工程正在進行中，於2013年12月31日已實現封頂，預期2014年12月前後竣工。國際辦公中心A期預計將於2017年12月前全部竣工。

白馬山莊

位於浙江省杭州市余杭區小和山的住宅項目，總建築面積約為243,497平方米。該項目由高層住宅及低密度排屋組成，環境優美。排屋依山而建，採用美式建築設計。該項目鄰近當地大學及西溪濕地。於2013年12月31日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於2015年6月前後竣工。預售已自2012年開始且符合預期。

理想灣

位於浙江省杭州市余杭區臨平的住宅項目，總建築面積約為538,856平方米。該項目包括英式風格排屋及多層公寓。於2013年12月31日，建築工程尚在進行中。預計排屋部分將於2014年12月前後竣工，高層住宅部分將於2015年12月前後竣工。預售已自2012年開始且符合預期。

杭州千島湖潤州度假酒店

位於浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的酒店項目，建築面積為37,028平方米。該精品酒店將建於千島湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。於2013年12月31日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於2015年10月前後竣工。

浙江省余姚市

悅龍灣

位於浙江省余姚市，總建築面積為196,809平方米的高端低密度住宅項目。該項目由法式、歐式和西班牙式低密度住宅組成。於2013年12月31日，該項目已竣工。於回顧年內，銷售符合預期。

翡翠瓏灣

位於浙江省余姚市的低密度住宅項目，總建築面積為292,807平方米。該項目為排屋及住宅公寓，並靠近悅龍灣。於2013年12月31日，建築工程尚在進行中。排屋部分預計將於2014年9月前後竣工，住宅公寓預計將於2016年6月前後竣工。該項目預售已自2012年11月開始且符合預期。

眾安時代廣場

位於浙江省余姚市的大型綜合商業項目，總建築面積為628,408平方米。該項目包括一家酒店、辦公室、零售單位、住宅公寓及地下停車場。該項目悅龍灣及翡翠瓏灣項目隔江相望。於2013年12月31日，該項目的建築工程尚在進行中，預計將於2015年11月前後竣工。住宅公寓已自2013年9月開始預售，預售情況符合預期。

慈溪眾安山水苑

此住宅項目包括向當地居民提供配套服務的商業部分。總建築面積約為494,138平方米。包括將分期建設的多層公寓及商業區。公寓的第一期已自2013年5月開始興建，將於2016年6月前後竣工。多層公寓將於2014年4月前後開始預售。

安徽省合肥市

綠色港灣

位於安徽省合肥市的低密度住宅項目。第1C期的建築工程已於2013年6月完成。該項目的預售已自2012年11月開始且符合預期。

安徽省淮北市

溫哥華城

位於安徽省淮北市的低密度住宅項目。第3B至D期包括多層公寓單位，建築面積約309,712平方米，按計劃將於2014年下半年開工建設，預計將於2016年底竣工。預售將於2014年第三季度開始。建築面積約為67,061平方米的第6D期的酒店正在建設中，預計將於2014年12月竣工。

江蘇省

嘉潤廣場

位於江蘇省蘇州市的大型綜合商業項目，靠近金雞湖。包括辦公樓、購物中心、服務式公寓及一家酒店，總建築面積約251,391平方米。建設工程將於2016年12月完成。

2013年的合同銷售

截至2013年12月31日，本集團的合同銷售面積約為351,952平方米(2012年：181,125平方米)，合同銷售收入為約人民幣3,567,300,000元(2012年：人民幣2,168,690,000元)，主要項目的合同銷售詳情如下：

| | 合同銷售面積 (平方米) | 合同銷售收入 (人民幣百萬元) | 本集團 佔該物業 權益的百分比 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 浙江省杭州市 | | | |
| 理想灣 | 48,635 | 350.5 | 45.9% |
| 景海灣 | 30,054 | 343.4 | 92.6% |
| 白馬山莊 | 76,583 | 845.2 | 90.0% |
| 隱龍灣 | 12,297 | 146.9 | 92.5% |
| 其他* | 218 | 9.4 | |
| | <u>167,787</u> | <u>1,695.4</u> | |
| 浙江省余姚市 | | | |
| 悦龍灣 | 9,238 | 313.7 | 90.0% |
| 翡翠瓏灣 | 24,667 | 500.7 | 93.0% |
| 眾安時代廣場(二期) | 20,765 | 351.7 | 93.0% |
| | <u>54,670</u> | <u>1,166.1</u> | |
| 安徽省合肥市 | | | |
| 綠色港灣 | | | |
| —第1B期 | 3,131 | 34.1 | 84.2% |
| —第1C期 | 16,462 | 108.2 | 84.2% |
| | <u>19,593</u> | <u>142.3</u> | |
| 安徽省淮北市 | | | |
| 溫哥華城 | | | |
| —第4期北 | 100,775 | 471.2 | 100.0% |
| —第5期北 | 3,510 | 51.3 | 100.0% |
| —其他# | 5,617 | 41.0 | 100.0% |
| | <u>109,902</u> | <u>563.5</u> | |
| 總計 | <u><u>351,952</u></u> | <u><u>3,567.3</u></u> | |

* 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓和白馬尊邸

包括：第1期至第3期

預計於2014年完工項目的可供出售或租賃建築面積約為493,615平方米，詳情如下：

| | 預計竣工日期 | 可供出售／租賃 的建築面積 (平方米) | 本集團應佔 項目權益百分比 | 用途 |
|---------------|----------|---------------------------|------------------|----|
| 浙江省杭州市 | | | | |
| 國際辦公中心A3地塊 | 2014年12月 | 328,367 | 100.0% | 租賃 |
| 理想灣－排屋 | 2014年12月 | 60,385 | 45.9% | 出售 |
| 浙江省余姚市 | | | | |
| 翡翠瓏灣－排屋 | 2014年9月 | 104,863 | 93.0% | 出售 |
| 總計 | | <u>493,615</u> | | |

土地儲備

於2013年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為6,525,797平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為624,333平方米。於2013年12月31日，本集團土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣973元。

於2013年，本集團新開工物業的建築面積約為875,535平方米。

其他業務發展

本集團務求建立多元化的業務組合，為未來創造更穩定收益，控制經營風險。本集團將擴大物業服務範圍，包括酒店營運、租賃、物業管理服務、推進苗木種植及農業種植發展，以增加房地產業下游服務業的擴展，保持穩健的發展。

本集團已與浙江省白塔及桐廬縣地方政府訂立兩份合作協議，以成立合營企業在該等地區從事土地開發。該等合作為本集團在中國各縣市從事土地開發之發軔。預計該業務將為本集團帶來穩定的收入。合作詳情已披露於本公司日期為2013年11月17日及11月26日的公告。

酒店營運

本集團的杭州蕭山假日酒店位於浙江省杭州市蕭山區恒隆廣場旁，由洲際酒店集團旗下的知名國際酒店品牌假日酒店(中國)有限公司管理。2013年錄得的收入為約人民幣55,815,000元，與2012年的約人民幣58,279,000元水平相若。酒店入住率約49.8%(2012年：50.0%)。

本集團計劃在余姚市的大型商業一住宅綜合體眾安時代廣場(二期)興建一家酒店。該酒店已動工，將由國際知名酒店營運商希爾頓管理，預期於2016年開始營運。

本集團計劃在杭州國際辦公中心興建兩家酒店，將分別由國際知名酒店營運商費爾蒙及瑞士酒店管理。工程預計將於2014年6月開始，而酒店運營預計於2018年開始。

本集團已在安徽省淮北市及浙江省千島湖分別興建酒店(溫哥華酒店)及度假型酒店(杭州千島湖潤洲度假酒店)。兩家酒店均由本集團以潤洲品牌管理。兩家酒店於2013年12月31日正在興建，預計將分別於2014年第四季度及2015年第四季度竣工，預期將於2016年開始運營。

本集團亦計劃於江蘇省蘇州市嘉潤廣場興建一家酒店，將由萬豪國際酒店集團管理。工程已於回顧年度開始，預計將於2016年底竣工，於2017年開始運營。

上述該等新酒店開始運營後，將為本集團創造新收入來源。

租賃業務

本集團目前的租金收入主要來自恒隆廣場。該廣場包括辦公樓、購物中心、酒店服務式公寓和地下停車場。2013年租賃業務收入約人民幣83,678,000元，較2012年的人民幣73,032,000元增加約14.6%。購物中心的出租率達約87.1%(2012年：97.5%)，辦公樓的出租率達約84.8%(2012年：72.4%)。整體上均比2012年普遍上升，主要由於引入優質租戶及對租賃租金進行全面檢討。

隱龍灣於2013年4月完工，其後建築面積約24,328平方米的零售單位用於出租，於2013年出租率約32.5%，已為本集團帶來穩定租金收入。

本集團一直在開展各類節日活動及推廣活動，吸引及增加客流量。此舉已對租賃業務帶來積極影響，且提升本集團租賃物業的整體租金。

位於恒隆廣場的服務式公寓於回顧年度已由獨立經營者寧波三碧酒店及杭州友邦酒店承租及經營，運營非常理想。其他投資物業亦為本集團帶來租金收入。

物業管理

本集團向本集團及其他開發商開發的物業業主提供優質的物業管理服務。通過增加旅遊、家政及保姆等服務，服務水平得到進一步提高，將進一步促進本集團的企業品牌管理。

其他服務業務

本集團亦發展農業苗木種植及經營有機農場提供農產品。客戶主要為由本集團提供物業管理的物業業主。這些高附加值下游服務構成本集團物業發展和管理業務的一部分，有利於擴大服務範圍，提升本集團的企業品牌。

榮譽及獎項

本集團就回顧年內獲政府和認可機構頒發如下獎項：

| 頒發機構 | 獎項 | 獲獎方 |
|-----------------------------------|---------------------------------|------|
| 國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院 | 2013 中國房地產百強企業—百強之星 | 眾安房產 |
| 都市快報、快房網 | 快房傳媒2013年度強勢品牌 | 眾安房產 |
| 新浪樂居 | 中國(杭州)互聯網傳媒大獎 2013年度最具投資價值樓盤 | 白馬山莊 |
| 都市快報、快房網 | 快房傳媒2013年度價值典範樓盤 | 白馬山莊 |

| 頒發機構 | 獎項 | 獲獎方 |
|--|---------------------------|--------|
| 365地產家居網 | 2013年杭州最具品質樓盤 | 景海灣 |
| 蕭山網 | 2013蕭山第三屆網上住博會 最宜居江景樓盤 | 景海灣 |
| 都市快報、快房網 | 快房傳媒2013年度價值典範 樓盤 | 理想灣 |
| 365地產家居網 | 2013年杭州最宜居樓盤 | 理想灣 |
| 城鄉導報社—余杭新聞網 | 2013年度熱銷之星 | 理想灣 |
| 浙江省風景園林學會 | 「優秀園林工程」金獎 | 悅龍灣 |
| 騰訊網 | 2013年度最佳城市綜合體 | 眾安時代廣場 |
| 中國城市建設研究會、中國住宅與房地產業協會、中國商業地產發展聯合會、國際房地產發展促進會、中國市場報聯合頒發 | 2013中國熱點區域十大地標 性商業地產 | 眾安時代廣場 |
| 安徽省房地產協會 | 中國生態宜居名盤 | 綠色港灣 |
| 淮北市房地產管理局、淮北市房地產業協會、淮北日報社、淮北市廣播電視臺 | 2013年度淮北市房地產十大 精品樓盤 | 溫哥華城 |
| 淮北市房地產管理局、淮北市房地產業協會、淮北日報社、淮北市廣播電視臺 | 2013年度淮北市房地產誠信 企業 | 溫哥華城 |

人力資源

於2013年12月31日，本集團僱用員工1,868人(2012年：1,565人)。2013年，員工成本約人民幣144,704,000元(2012年：約人民幣122,587,000元)，增加約18.0%，主要原因為本公司員工人數增加。

本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水準、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，結果用於每年薪金審查及晉升評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度酌情花紅。為有利於引進人才和穩定管理層，合資格參與者(包括本集團員工)可根據本公司採納的購股權計劃獲授購股權以認購本公司股份。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，不斷提升員工的技能和知識，保持公司人才競爭力。

股息政策

董事會將根據財務狀況、經營業績、資本需要、股東權益、合約性限制及董事會認為相關的其它因素釐定本公司的股息政策。

財務分析

毛利

截至2013年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利約人民幣918,276,000元，與上年度約人民幣919,222,000元相若。

其他收入

其他收入由2012年的約人民幣20,821,000元增加約51.0%至2013年的約人民幣31,433,000元，主要由於利息收入及匯兌收益增加所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷開支由2012年的約人民幣56,708,000元增加約125.4%至2013年的約人民幣127,801,000元。該增加主要由於2013年預售新推項目(如余姚眾安時代廣場(二期)、杭州理想灣及白馬山莊)所花費的推廣費用增加。與2012年相比，2013年合同銷售增加約64.5%。

行政費用

行政費用由2012年的約人民幣237,461,000元增加約25.8%至2013年的約人民幣298,629,000元。該增加乃主要由於員工數目增加及攤銷於2013年7月授出購股權的成本所致。

其他費用

其他費用由2012年的約人民幣4,711,000元減少約31.1%至2013年的約人民幣3,246,000元。

轉撥至投資物業的公允價值收益

於2013年錄得轉撥至投資物業的公允價值收益增加。原因為於2013年4月隱龍灣零售單位竣工，該等單位分類為投資物業，而於2012年並無發生類似事件。

融資成本

融資成本由2012年的約人民幣3,660,000元增加約187.8%至2013年的約人民幣10,535,000元，主要是2013年銀行貸款增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由2012年約人民幣306,778,000元增加約19.4%至2013年約人民幣366,160,000元。該增加原因為於2013年應課稅利潤增加。

資本結構

本集團於2013年12月31日的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣1,632,447,000元(2012年：人民幣1,119,515,000元)。增加的原因是2013年預售增加。流動比率為1.3(2012年：1.0)。

於2013年12月31日，本集團一年期內償還的及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣835,890,000元及人民幣4,620,404,000元(2012年：分別為人民幣1,739,030,000元及人民幣2,493,137,000元)。該增加主要由於回顧年內有關項目開發的銀行借款增加。

2013年度合併利息支出共約人民幣10,535,000元(2012年：人民幣3,660,000元)。回顧年內利息資本化金額為約人民幣473,083,000元(2012年：人民幣358,735,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為1.2倍(2012年：1.9倍)。

於2013年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.64(2012年：0.62)。

於2013年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借款與總權益比率為0.88(2012年：0.74)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.32(2012年：0.28)。

本集團的淨負債比率(定義為淨負債除以股東總權益)為0.62(2012年：0.55)(淨負債的定義為總借貸減現金及現金等值物及受限制現金總額)。

資本性承擔

於2013年12月31日，本集團的資本性承擔為約人民幣1,723,747,000元(2012年：人民幣1,794,483,000元)，主要為建築成本。預計將通過本集團的自有資金及外部融資(例如銀行貸款)為該等承擔撥付資金。

擔保及或有負債

於2013年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣2,094,348,000元(2012年：人民幣1,362,294,000元)，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸款具擔保。

資產抵押

於2013年12月31日，本集團賬面值約人民幣1,576,589,000元(2012年：人民幣1,894,005,000元)的投資物業、約人民幣2,134,865,000元(2012年：人民幣4,298,558,000元)的開發中物業、約人民幣1,841,098,000元(2012年：人民幣704,968,000元)的已落成物業及約人民幣31,472,000元(2012年：人民幣168,025,000元)的房屋及設備已作質押以擔保本集團的銀行融資。於2013年12月31日已質押定期存款約人民幣247,750,000元(2012年：95,750,000元)。本公司一家擁有總權益約為人民幣零元(2012年：1,258,394,000)的附屬公司的全部股權已作質押以擔保本集團的其他借款。

本公司一間附屬公司全部股權(於2012年12月31日總權益約為人民幣1,258,394,000元)的抵押已於2013年獲解除。

匯率風險

由於本集團於2013年及2012年同期的銷售、採購及銀行借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2013年及2012年同期內並無使用外匯對沖工具以對沖外匯風險。

利率風險

本集團部分貸款的利率為可變動的。利率向上波動將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用衍生金融工具，以對沖其利率風險。

結算日後事項

於2014年2月28日，香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第15項應用指引，批准有關本公司建議分拆（「分拆」）本公司若干現有附屬公司的申請，該等公司主要從事開發、銷售及投資中國長三角地區二線城市副城中心的商業物業。

除上文所披露者外，自年末至本公告日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

前景展望

雖然針對房地產市場的監管措施預期仍將持續，但經濟增長放緩預期將減低執行更嚴格政策所帶來的風險。由於中央政府推動城市化及經濟增長穩定，對物超所值及終端住宅物業的需求預計仍然保持強勁及穩固。

本集團將繼續貫徹審慎的購地策略收購土地，開發更多項目以平價銷售，加速資金回籠，逐漸達到快速資產周轉。

此外，本集團將繼續保持充足的現金流，並透過優化融資結構降低財務成本。

本集團仍將持續專注於長三角區內人均國內生產總值相對較高的二、三線城市開發物業。凭借本集團提供的優質物業管理及其他增值服務，企業品牌將因此進一步得到提升。

於成功分拆後，本集團將有兩個業務範圍界定清晰的公司，分別著重於住宅及商業物業開發。此舉將提升品牌知名度，令投資者及公眾人士將投資極大聚焦於各集團。

本集團將實現銷售的快速增長，進而在長三角取得更高市場份額。

股息

董事建議向於2014年6月16日（星期一）名列本公司股東名稱的股東派發截至2013年12月31日止年度之末期股息每股人民幣1.8分（2012年：無），惟須待股東於2014年5月19日（星期一）舉行的應屆股東

週年大會(「股東週年大會」)上批准後方可作實。末期股息預計將於2014年7月14日(星期一)派發。

人民幣兌港元的匯率將參考於股東週年大會當日香港銀行公會所報人民幣開市參考牌價的電匯買入價而釐定。

暫停辦理股份登記手續

為釐定股東享有擬派截至2013年12月31日止末期股息的資格，本公司將於2014年6月12日(星期四)至2014年6月16日(星期一)(包括首尾兩日)止暫停辦理股份登記手續，期內將不會辦理任何股份過戶登記。為符合享有擬派末期股息的資格，所有已填妥的轉讓文件連同有關股票須不遲於2014年6月11日(星期三)下午四時三十分前送交公司的香港股份過戶登記分處香卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓(將搬遷至香港皇后大道東183號合和中心22樓)以辦理股份登記手續。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2013年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於回顧年內，本公司已採納及遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「守則」)所載之原則及守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條除外，其規定董事長及首席執行官職責須分離及不能由同一名人士擔任。

本公司之董事長及首席執行官均由施侃成先生擔任。

董事會認為，同一名人士擔任董事長及首席執行官，讓本公司領導層貫徹，並使本公司有效地規劃和執行業務計劃及決策。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至2013年12月31日止年度經審核合併財務報表，認為本公司已遵守所有適用之會計準則及規定，並做出充分之披露。

董事名單

於本公告日期，本公司執行董事為施侃成先生、樓一飛先生、沈條娟女士及張堅鋼先生，本公司獨立非執行董事為貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生。

在聯交所及本公司網站刊發年報

本集團收錄上市規則規定所有有關資料的年報將在短期內寄發給本公司股東並在聯交所及本公司各自的網站刊登。

承董事會命
眾安房產有限公司
董事長
施侃成

中國，2014年3月24日