

## 概 要

本概要旨在向閣下提供本文件所載資料之概覽。由於純屬概要，故並無載有所有對閣下而言可能屬重要之資料。在決定投資[編纂]前，閣下務須細閱整份文件。任何投資均帶有風險。有關投資[編纂]之若干特定風險載於本文件「風險因素」一節。閣下在決定投資[編纂]前，務請細閱該節。

### 本公司的業務

本公司為商用物業發展商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區的二線城市的副城市中心開發商業綜合體。本公司的業務包括三大範疇：(i)物業銷售；(ii)物業租賃及物業管理；及(iii)酒店營運。於未來，我們將通過與中國當地政府部門訂立合作協議，擴展至中國不同城鎮及縣市的土地發展業務及其他與城鎮化相關的業務及服務。有關我們擴展至土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務的詳情，請分別參閱本文件第249頁、第251頁及第324頁「業務－本公司的業務策略－我們將擴展業務至土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務，以把握中國持續城市化的發展機遇」、「業務－近期發展」及「業務－土地發展」分節。

我們的業務模式為出售若干物業以即時收回支持業務、營運及擴充計劃的資金，並策略性地保留其他物業作為穩定的經常性租金收入及長期資本增值。我們相信此業務模式讓我們得以分散收入來源及回報時期。展望將來，儘管我們預期於未來出售較於往績記錄期為多的商用物業，惟我們將繼續沿用此業務模式。

我們相信本公司的優勢為開發及營運商業綜合體的經驗，該等商業綜合體可提供便捷的一站式購物方案，集酒店、零售商舖、餐飲、辦公大樓、服務式住宅及其他輔助設施於一身。本集團的旗艦項目恒隆廣場是杭州蕭山區的著名商業綜合體，設有三間酒店、商場及辦公大樓。截至2013年12月31日，我們經已開發及管理其他三個商業綜合體，分別為於杭州蕭山的國貿大廈、綜合服務中心及隱龍灣，並計劃另外再開發三個商業綜合體，分別為國際辦公中心、眾安時代廣場及嘉潤廣場。有關詳情，請參閱本文件第243頁起的「業務－概覽」一節。

於2013年12月31日，本公司經營一間酒店，名為杭州蕭山眾安假日酒店，並計劃額外經營六間酒店，本公司其中兩間酒店將會由我們於本公司的「Run Zhou」或「潤洲」品牌下管理，預期餘下四間酒店將會由國際知名酒店營運商（分別為希爾頓、費爾蒙、JW萬豪及瑞士酒店）所管理。此外，我們計劃於國際辦公中心（A3地塊）項

## 概 要

目開發及營運服務式住宅，預期有關住宅將由國際知名物業管理公司管理，分別為瑞士酒店、雅詩閣集團及費爾蒙。

下表載列於所示期間按來源劃分的收入明細：

|                       | 截至12月31日止年度    |                      |                |                      |                |                      |
|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
|                       | 2011年          |                      | 2012年          |                      | 2013年          |                      |
|                       | 金額             | 收入% <sup>(附註1)</sup> | 金額             | 收入% <sup>(附註1)</sup> | 金額             | 收入% <sup>(附註1)</sup> |
| (人民幣千元)               |                | (人民幣千元)              |                | (人民幣千元)              |                |                      |
| 物業銷售 <sup>(附註2)</sup> | 79,429         | 37.6                 | 40,291         | 22.7                 | 787,267        | 84.9                 |
| 物業租賃及物業管理費收入          | 70,769         | 33.4                 | 79,097         | 44.5                 | 84,659         | 9.1                  |
| 酒店經營收入                | 61,286         | 29.0                 | 58,279         | 32.8                 | 55,815         | 6.0                  |
| 除營業稅及附加費前收入           | 211,484        | 100.0                | 177,667        | 100.0                | 927,741        | 100.0                |
| 減：營業稅及附加費             | (13,719)       | (6.5)                | (13,344)       | (7.5)                | (51,899)       | (5.6)                |
| 收入 <sup>(附註3)</sup>   | <u>197,765</u> | <u>93.5</u>          | <u>164,323</u> | <u>92.5</u>          | <u>875,842</u> | <u>94.4</u>          |

附註：

- (1) 於扣除營業稅及附加費前。
- (2) 僅來自銷售物業的收益及包括來自銷售商用物業的收益（包括零售單位及停車位）。
- (3) 由於白馬尊邸為住宅項目，其所有住宅公寓已預售／於重組前全部售罄，惟尚有未售出的配套商舖（根據房屋所有權證被指定作「商業」用途）及停車位，故白馬尊邸納入為我們的項目。因此，白馬尊邸的持有公司計入為本集團成員公司。於2013年12月31日，由於住宅物業的買家未能完成有關買賣，故住宅物業的總建築面積283平方米可供出售。截至最後實際可行日期，283平方米的住宅單位經已預售，因為我們已出售該物業，但是尚未將該物業交付買方。於往績記錄期間，銷售白馬尊邸住宅物業所產生的收入分別為人民幣35,600,000元、零及零。由於本集團只專注於商用物業，故已沒有於財務報表計入在往績記錄期間因出售白馬尊邸項目的住宅物業所產生的全部收入，原因為其重要性、住宅物業性質及避免誤導投資者。我們的財務資料已根據國際財務報告準則編製，而於過去與有關商用物業發展、租賃及酒店營運業務無關的業務及營運相關財務資料已排除於整個往績記錄期的財務資料外，乃由於此等業務及營運為獨立操作的不同及可識別業務而根據重組由餘下眾安集團保留。有關詳情，請參閱本文件附錄一。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－本公司的物業項目－白馬尊邸－已竣工項目」一節。

## 概 要

由於新白馬公寓為住宅項目，其所有住宅公寓經已全部售罄，惟尚有未售出的停車位，故新白馬公寓納入為我們的項目。因此，新白馬公寓的持有公司計入為本集團成員公司。於往績記錄期間，沒有銷售新白馬公寓住宅物業所產生的收入。有關進一步資料，請參閱本文件「業務—本公司的物業項目—新白馬公寓—已竣工項目」一節。

下表載列所示期間以合共及每平方米基準並按項目劃分的已售物業成本分析：

| 項目                      | 已出售及<br>交付的<br>建築面積<br>(平方米)／<br>停車位數量 | 已出售<br>物業成本 <sup>(附註)</sup><br>(人民幣千元) | 每平方米／<br>每個停車位<br>已出售<br>物業成本<br>(人民幣千元／<br>平方米)／<br>(人民幣千元／<br>停車位) |
|-------------------------|--|--|--|
| <b>截至2011年12月31日止年度</b> |  |  |  |
| 山水苑一期                   | -40                                    | 1,946                                  | -48.7  |
| 山水苑二期                   | -6                                     | 296                                    | -49.2  |
| 新白馬公寓                   | -91                                    | 810                                    | -8.9   |
| 白馬尊邸                    | 2,639/110                              | 25,466                                 | 6.0/86.7   |
| <b>總計</b>               | <b>2,639/247</b>                       | <b>28,518</b>                          | <b>6.0/51.0</b>  |
| <b>截至2012年12月31日止年度</b> |  |  |  |
| 山水苑一期                   | -4                                     | 183                                    | -45.8  |
| 山水苑二期                   | -7                                     | 279                                    | -39.9  |
| 新白馬公寓                   | -45                                    | 408                                    | -9.1   |
| 白馬尊邸                    | 2,248/30                               | 13,280                                 | 5.2/51.2   |
| <b>總計</b>               | <b>2,248/86</b>                        | <b>14,150</b>                          | <b>5.2/28.0</b>  |
| <b>截至2013年12月31日止年度</b> |  |  |  |
| 山水苑一期                   | -8                                     | 350                                    | -43.8  |
| 山水苑二期                   | -                                      | -                                      | -  |
| 新白馬公寓                   | -9                                     | 94                                     | -10.4  |
| 白馬尊邸                    | 205/27                                 | 2,723                                  | 4.8/64.5   |
| 隱龍灣                     | 90,030/66                              | 470,014                                | 5.2/76.8   |
| <b>總計</b>               | <b>90,235/110</b>                      | <b>473,181</b>                         | <b>5.2/65.9</b>  |

附註：已售物業成本僅包括商用物業（包括零售單位及停車位）。

## 概 要

於2014年4月30日，我們共有20個項目及位於兩幢已竣工樓宇的單位，分佈於江蘇省、上海、安徽省及浙江省。下表載列於2014年4月30日的物業權益概要：

| 項目                    | 地點    | 物業種類                     | 佔地面積<br>(平方米) | 實際/估計開展                | 實際/估計預售       | 實際/估計工程                | 總建築面積/<br>總計劃建築面積<br>平方米 | 本公司應佔<br>總建築面積<br>平方米 |
|-----------------------|-------|--------------------------|---------------|------------------------|---------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                       |       |                          |               | 工程日期<br>(附註1)<br>月份/年度 | 開始日期<br>月份/年度 | 竣工日期<br>(附註1)<br>月份/年度 |                          |                       |
| <b>已竣工項目</b>          |       |                          |               |                        |               |                        |                          |                       |
| 國貿大廈                  | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 1,455         | 1996年2月                | —             | 1998年10月               | 12,225                   | 9,902                 |
| 綜合服務中心                | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 2,979         | 2003年11月               | 2004年8月       | 2005年8月                | 11,164                   | 10,048                |
| 恒隆廣場                  | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 30,933        | 2004年12月               | 2004年12月      | 2009年1月                | 171,071                  | 153,964               |
| 山水苑(一期)               | 浙江省杭州 | 擁有商業配套的<br>住宅項目<br>(附註2) | 53,260        | 2002年11月               | —             | 2005年9月                | 14,104                   | 12,694                |
| 山水苑(二期)               | 浙江省杭州 | 擁有商業配套的<br>住宅項目<br>(附註2) | 34,073        | 2004年7月                | —             | 2006年12月               | 13,008                   | 11,707                |
| 白馬尊邸                  | 浙江省杭州 | 擁有商業配套的<br>住宅項目<br>(附註2) | 73,514        | 2007年9月                | 2008年6月       | 2009年12月               | 169,439                  | 168,931               |
| 新白馬公寓                 | 浙江省杭州 | 擁有商業配套的<br>住宅項目<br>(附註2) | 62,800        | 2005年5月                | 2006年4月       | 2008年4月                | 222,236                  | 200,012               |
| 西湖國貿中心<br>(附註3)       | 浙江省杭州 | 商業                       | 246           | —                      | —             | —                      | 676                      | 608                   |
| 隱龍灣                   | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 89,173        | 2010年4月                | 2010年10月      | 2013年4月                | 241,695                  | 223,568               |
| 逸樂軒<br>(附註4)          | 上海    | 商業                       | 171           | —                      | —             | —                      | 341                      | 307                   |
| <b>開發中項目</b>          |       |                          |               |                        |               |                        |                          |                       |
| 眾安時代廣場(一期)            | 浙江省余姚 | 商業綜合體                    | 65,159        | 2013年10月               | 2014年7月       | 2015年11月               | 305,473                  | 274,926               |
| 眾安時代廣場(二期)            | 浙江省余姚 | 商住綜合體                    | 71,519        | 2012年7月                | 2013年9月       | 2015年11月               | 322,935                  | 300,330               |
| 杭州千島湖潤洲度假酒店項目         | 浙江省杭州 | 酒店                       | 112,593       | 2012年12月               | —             | 2015年10月               | 37,028                   | 37,028                |
| 國際辦公中心(A3地塊)<br>(附註5) | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 39,060        | 2009年8月                | —             | 2014年12月               | 328,367                  | 328,367               |
| 嘉潤廣場                  | 江蘇省蘇州 | 商業綜合體                    | 21,367        | 2013年5月                | 2015年3月       | 2016年12月               | 251,391                  | 113,126               |
| <b>持作未來開發項目</b>       |       |                          |               |                        |               |                        |                          |                       |
| 國際辦公中心(A1地塊)<br>(附註5) | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 25,533        | 2014年6月                | —             | 2017年12月               | 341,838                  | 341,838               |
| 國際辦公中心(A2地塊)<br>(附註5) | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 28,017        | 2014年6月                | —             | 2017年12月               | 128,590                  | 128,590               |
| 寧波慈溪地塊                | 浙江省寧波 | 商業綜合體                    | 49,804        | 2015年1月                | —             | 2017年3月                | 159,510                  | 143,559               |
| <b>已訂約將予收購項目</b>      |       |                          |               |                        |               |                        |                          |                       |
| 國際辦公中心(B地塊<br>及C地塊)   | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 207,390       | —                      | —             | —                      | 1,098,065                | 1,098,065             |
| 朝陽社區地塊的商業部分           | 浙江省杭州 | 商業綜合體                    | 10,541        | —                      | —             | —                      | 49,091                   | 44,182                |
| 溫哥華城大酒店               | 安徽省淮北 | 酒店                       | 60,768        | —                      | —             | —                      | 67,061                   | 67,061                |

附註：

- (1) 董事確認，於最後實際可行日期，除國際辦公中心(A3地塊)、杭州千島湖潤洲度假酒店項目、眾安時代廣場(一期)及眾安時代廣場(二期)項目外，我們開發中物業的建築工程進度乃按照開發時間表進行。有關該等項目的工程進度，請參閱本文件第361頁「業務一遵守相關中國法規及規定」一節。

## 概 要

- (2) 有關本集團與餘下眾安集團的業務劃分的進一步詳情，請參閱本文件「與控股股東之關係—獨立於餘下眾安集團」一節。
- (3) 西湖國貿中心物業權益包括我們於該大樓收購的三個單位。
- (4) 逸樂軒物業權益包括我們於該大樓收購的一個樓層。
- (5) 即使本公司已符合所有獲得預售及銷售許可證的先決要求，我們的國際辦公中心項目並不計劃用作銷售。

有關我們項目的進一步資料，請參閱本文件第270頁「業務—本公司的物業項目」一節。

下表載列已竣工投資物業的概覽：

| 項目                   | 持作投資<br>之總建築<br>面積<br>(附註1) | 於2013年<br>12月31日<br>之可供出租<br>面積<br>(附註1) | 於2013年<br>12月31日<br>之實際已<br>出租面積 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度<br>出租率 | 土地證<br>到期日/<br>房屋所有<br>權證到期日 | 於2013年<br>12月31日<br>之加權<br>平均租期 | 截至2013年<br>12月31日<br>止年度之<br>總租金收入 | 於2013年12月31日按租期屆滿劃分<br>之已出租建築面積 |        |              |
|----------------------|-----------------------------|--|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|--------|--------------|
|                      |                             |  |                                  |                                 |                              |                                 |                                    | 2014年                           | 2015年  | 2016年<br>或之後 |
|                      | (平方米)                       | (平方米)                                    | (平方米)                            | (%)                             |                              | (年)                             | (人民幣<br>千元)                        |                                 |        |              |
| 國貿大廈                 | 12,225                      | 12,225                                   | 7,667                            | 62.7                            | 2047年1月                      | 10.5                            | 5,193                              | 646                             | 579    | 6,442        |
| 綜合服務中心               | 5,913                       | 5,913                                    | 4,678                            | 71.8                            | 2051年3月                      | 3.8                             | 2,537                              | -                               | 2,949  | 1,728        |
| 恒隆廣場                 | 105,599                     | 105,599                                  | 93,028                           | 89.1                            | 2051年6月                      | 3.0                             | 69,095                             | 17,802                          | 21,366 | 53,860       |
| 山水苑(一期及二期)           | 10,885                      | 10,885                                   | 8,780                            | 79.6                            | 2071年12月                     | 3.7                             | 1,018                              | 153                             | 4,345  | 4,282        |
| 逸樂軒 <sup>(附註2)</sup> | 341                         | 341                                      | 341                              | 100.0                           | 2054年4月                      | 2.8                             | 754                                | -                               | -      | 341          |
| 隱龍灣                  | 24,328                      | 24,328                                   | 17,602                           | 32.5                            | 2044年7月                      | 8.8                             | 3,319                              | -                               | -      | 17,602       |

附註：

- (1) 當向我們的租戶出租物業時，我們使用持作投資總建築面積計算將向各租戶出租的部分。
- (2) 逸樂軒物業權益包括我們於該大樓收購的一層樓層。

## 本公司的競爭優勢

我們相信下列優勢讓我們於中國商業房地產市場可有效地進行競爭：

- 本公司為擁有確立地位及開發商業綜合體經驗的地區參與者；
- 本公司建立了策略性地保留已選取物業的長期擁有權以獲得經常性租金收入，以及為資本增長而出售商用物業組合的商業模式；
- 我們可重複運用這業務模式不斷擴展業務；
- 我們與知名品牌建立長期關係；
- 我們與當地政府緊密合作；及
- 本公司擁有經驗豐富且穩定的管理團隊。

## 概 要

### 本公司的業務策略

我們相信下列策略讓我們成功擴大營運：

- 我們將繼續提升物業營運服務及酒店服務，以進一步增加物業的吸引力及價值；
- 我們將會繼續優化租戶組合及增加經常性租金收入；
- 我們將繼續維持銷售發展項目及投資發展項目的組合；
- 我們將於中國各地推廣本公司品牌的認知度；及
- 我們將擴展業務至土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務，以把握中國持續城市化所帶來的發展機遇。

有關我們的優勢及策略的進一步資料，請分別參閱本文件第245頁「業務—本公司的競爭優勢」、本文件第248頁「業務—本公司的業務策略」及本文件第47頁「風險因素—我們或未能成功擴展業務至中國的土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務」分節。

### 建議[編纂]及獨立於眾安

[編纂]為[編纂]，涉及透過股份在聯交所獨立上市將本集團自眾安[編纂]。眾安自2007年11月起於聯交所[編纂][編纂](股份代號：00672)。董事局相信獨立[編纂]為本集團建立更明確的業務重心，並讓眾安及本集團各自的管理層得以有效地將其資源分配至相關業務。有關進行[編纂]的理由的詳情，請參閱本文件第241頁的「歷史、重組及公司架構—[編纂]」一節。

完成[編纂]後，本集團將集中於中國的商用物業開發(包括服務式住宅及酒店)及擴大我們的業務至土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務，餘下眾安集團將專注於中國住宅物業開發。因此，眾安及本公司已訂立不競爭承諾，以處理餘下眾安集團及本集團的潛在利益衝突及劃分其各自的業務。有關商住綜合樓的發展，本集團與餘下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，可個別地為發展項目中的相應商業及住宅部分投標，或(於不可行時)除非我們已根據本文件「與控股股東之關係—不競爭承諾—商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請及與其協定條款及條件，否則我們不會為土地投標。此外，在[編纂]後，倘相關土地使用權不可分為商業部分或住宅部分以及土地使用權證不可特別為商業用途或住宅用途發出，例如與眾安時代廣場(二期)相似的項目(即住宅



---

## 概 要

---

綜合體位於商業平台上)，本集團與餘下眾安集團將不會參與開發商住混合用途的土地。此舉乃確保本集團與餘下眾安集團的業務能清楚劃分(按照土地所有權而言)以及避免本集團過分依賴餘下眾安集團或第三方開發商在相同地塊上進行住宅開發，反之亦然。有關詳情，請參閱本文件第380頁的「與控股股東之關係－獨立於控股股東」一節。

### 持續關連交易

於[編纂]後，我們將參與若干持續關連交易(定義見[編纂])，包括(但不限於)：  
(i) 本集團向杭州多瑙河出租辦公室物業；(ii) 眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務；(iii) 開業前管理協議，內容有關本集團向安徽眾安房地產提供溫哥華城大酒店持續建設及發展的管理及監督；及(iv) 合作協議，內容有關余姚眾安置業向本集團提供時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的管理及監督。有關持續關連交易的進一步詳情，請參閱本文件第402頁「持續關連交易」一節。

### 中國政府就物業市場實行的緊縮措施

中國政府實施若干有關商用物業開發的政策，擬用以控制中國物業價格的大幅增長。該等政策主要涉及(i) 融資土地出讓代價付款的限制及(ii) 對適合參與招標土地程序人士的限制。上述規例的詳情請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

董事認為，該等政策並無以及不會對我們的業務營運造成任何重大不利影響，原因為(i) 本公司於截至2013年12月31日止年度並無就取得銀行貸款遇到任何困難，而融資土地出讓代價付款的限制並無對本公司造成任何重大不利影響；及(ii) 於往績記錄期，本公司於獲得新土地並無遇到任何困難。本公司認為有關本集團業務或本集團業務所在市場及經營環境的中國法律及法規於近月並無重大不利變動。

## 概 要

### 過往違規事件

本公司於往績記錄期並無全面遵守若干適用的中國法律及法規，因而導致若干違規事件。違規事件包括(A)延遲施工；(B)延遲竣工；(C)於獲得相關施工許可證之前開始施工；(D)從事物業管理及物業開發服務而並未取得必要的資格證書；及(E)於並未取得相關消防安全設計認可的情況下獲取施工許可證。有關違規事件詳情(包括原因以及補救和預防措施)，請參閱本文件第46頁「風險因素－我們未能全面遵守有關項目及營運發展的所有適用中國法律及法規」及本文件第361頁「業務－遵守相關中國法規及規定」兩節。

### 財務資料概要

我們的營運於往績記錄期繼續錄得盈利。截至2013年12月31日止年度，我們的淨溢利為人民幣395,800,000元，較截至2012年12月31日止年度的人民幣86,500,000元增加人民幣309,300,000元或4.6倍。

我們的收益由截至2012年12月31日止年度的人民幣164,300,000元增加433.0%至截至2013年12月31日止年度的人民幣875,800,000元，乃主要由於有關隱龍灣項目的物業銷售大幅增加，而銷售物業的收益於截至2013年12月31日止年度佔總收益(扣除營業稅及附加費前)的84.9%(比較截至2012年12月31日的22.7%)。基於相同原因，毛利率於截至2013年12月31日止年度由70.5%跌至42.1%，原因為物業銷售的毛利率一般低於物業租賃及物業管理收入及酒店營運收入的毛利率。純利於往績記錄期間的波動乃由於物業及物業組合的不同發展週期，導致轉撥至投資物業之公允價值收益有所變動及投資物業的公允價值變動。有關進一步詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

投資物業的公允價值收益於往績記錄期佔絕大部分的淨溢利，惟可能不時波動。有關詳情，請參閱本文件第42頁「風險因素－本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值上升或下降而波動」一節。

### 物業估值

截至2014年4月30日，獨立物業估值公司世邦魏理仕有限公司就我們的物業權益進行估值。有關詳情，請參閱本文件附錄三「物業估值」一節。根據有關審查，我們於2014年4月30日的物業權益總值約為人民幣170億元。



## 概 要

截至2014年4月30日，我們持作投資的物業權益的估值約為人民幣25億元。世邦魏理仕有限公司透過直接比較法及收入法為有關物業權益估值。倘物業位於市場上有多間可資比較公司及交易頻繁的地區，則會使用直接比較法，因為其為最適合及可靠的方法。此外，我們持有投資物業以賺取租金收入及／或資本增值，目前租金收入將會計算在內，並將使用適當的收益率以取得目前市值，因此，除直接比較法外，收入法亦是合適的方法。由於比較法及收入法均為可靠，故將應用相同比重以取得最終價值。最終價值的計算是：將從直接比較法得出的價值及從收入法得出的價值相加再除以2。

我們於2014年4月30日持作出售及出租的物業權益估計約為人民幣29億元。世邦魏理仕有限公司透過直接比較法為有關物業權益估值。

我們於2014年4月30日持作開發的物業權益估值約為人民幣81億元。世邦魏理仕有限公司透過直接比較法並參考於估值日在有關市場獲取的可比較土地資料，且亦計及已付及將付的開發成本以反映該等發展項目竣工時的質素，以估計有關物業權益的價值。

我們於2014年4月30日持作未來發展的物業權益估值約為人民幣35億元。世邦魏理仕有限公司透過直接比較法及參考相關市場所得的土地銷售額估計有關物業權益的價值。

於進行有關估值時，世邦魏理仕有限公司憑籍本集團及中國法律顧問就物業業權所提供的資料，並根據開發中物業將會按計劃竣工的假設進行估值。投資者務請留意，我們物業權益的估值不應被視為其實際可予實現價值或作為可予實現價值的預測。請參閱「風險因素—本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值上升或下降而波動」一節。

### **結算應收及應付餘下眾安集團款項**

於2014年4月30日，本集團應付中國的關聯方（均為餘下眾安集團的成員公司）款項淨額約人民幣91,800,000元。於最後實際可行日期，該款項部份以現金結清，餘下金額以轉讓及抵銷方式結清。

於2014年4月30日，本集團應付本集團於中國以外的關聯方（均為餘下眾安集團的成員公司）款項淨額約人民幣963,500,000元。該款項淨額已由本公司以發行新股份的方式結清，以作為重組的一部分。有關債務變更、轉讓及抵銷離岸債務及[編纂]及轉讓及抵銷在岸債務的進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

## 概 要

### 節選合併全面收益表摘要

|  | 截至12月31日止年度    |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
|  | 2011年<br>人民幣千元 | 2012年<br>人民幣千元 | 2013年<br>人民幣千元 |
| 收入   | 197,765        | 164,323        | 875,842        |
| 銷售成本   | (63,598)       | (48,481)       | (506,994)      |
| <b>毛利</b>  | <b>134,167</b> | <b>115,842</b> | <b>368,848</b> |
| 其他收入及收益  | 32,969         | 4,231          | 14,178         |
| 銷售及分銷成本  | (44,341)       | (29,473)       | (32,822)       |
| 行政開支   | (51,035)       | (59,256)       | (69,114)       |
| 其他開支   | (807)          | (137)          | (1,494)        |
| 轉撥至投資物業之公允價值收益                                     | -              | -              | 256,292        |
| 投資物業之公允價值變動  | 152,630        | 61,700         | 60,600         |
| 融資成本   | (10,928)       | (1,105)        | -              |
| 以下人士應佔之溢利及虧損：                                      |                |                |                |
| 合營公司   | (97)           | (1,007)        | (2,409)        |
| 一間聯營公司   | 98,573         | 24,378         | 13,937         |
| <b>稅前溢利</b>  | <b>311,131</b> | <b>115,173</b> | <b>608,016</b> |
| 所得稅費用  | (60,402)       | (28,713)       | (212,232)      |
| <b>年度溢利</b>  | <b>250,729</b> | <b>86,460</b>  | <b>395,784</b> |
| 以下人士應佔：  |                |                |                |
| 母公司擁有人   | 234,070        | 79,118         | 364,623        |
| 非控股權益  | 16,659         | 7,342          | 31,161         |
|  | <b>250,729</b> | <b>86,460</b>  | <b>395,784</b> |
| <b>年內溢利(不包括公允價值收益及<br/>相關遞延稅項)<sup>(附註)</sup>：</b> |                |                |                |
| 年內溢利(不包括<br>公允價值收益及相關遞延稅項)                         | 136,257        | 40,185         | 158,115        |
| 以下應佔：  |                |                |                |
| 母公司擁有人   | 131,788        | 37,700         | 146,139        |
| 非控股權益  | 4,469          | 2,485          | 11,976         |

附註：標題為「年內溢利(不包括公允價值收益及相關遞延稅項)」所呈列的以下財務資料並非根據國際財務報告準則編製。

## 概 要

### 財務狀況表項目摘要

|        | 於 12 月 31 日       |                   |                   |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
|        | 2011 年<br>(人民幣千元) | 2012 年<br>(人民幣千元) | 2013 年<br>(人民幣千元) |
| 流動資產   | 2,732,471         | 3,514,137         | 2,895,208         |
| 流動負債   | 4,433,542         | 5,346,114         | 3,607,267         |
| 流動負債淨額 | (1,701,071)       | (1,831,977)       | (712,059)         |

### 合併現金流量表項目摘要

|                    | 截至 12 月 31 日止年度   |                   |                   |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                    | 2011 年<br>(人民幣千元) | 2012 年<br>(人民幣千元) | 2013 年<br>(人民幣千元) |
| 節選現金流量表數據          |                   |                   |                   |
| 經營活動所產生／(使用) 現金淨額  | (548,783)         | 76,580            | (714,206)         |
| 投資活動所產生／(使用) 現金淨額  | (416,821)         | (335,155)         | 1,267,258         |
| 融資活動所產生／(使用) 現金淨額  | 819,537           | 288,674           | (507,839)         |
| 現金及現金等價物增加／(減少) 淨額 | (146,067)         | 30,099            | 45,213            |
| 年末現金及現金等價物         | 149,408           | 179,500           | 223,993           |

### 主要財務比率摘要

|                             | 截至 12 月 31 日止年度 |        |        |
|-----------------------------|-----------------|--------|--------|
|                             | 2011 年          | 2012 年 | 2013 年 |
| 總資產回報率 (%) <sup>(附註1)</sup> | 3.2%            | 1.0%   | 4.4%   |

|                         | 於 12 月 31 日 |        |        |
|-------------------------|-------------|--------|--------|
|                         | 2011 年      | 2012 年 | 2013 年 |
| 流動比率 <sup>(附註2)</sup>   | 0.6         | 0.7    | 0.8    |
| 資產負債比率 <sup>(附註3)</sup> | 56.3%       | 62.8%  | 95.8%  |

附註：

- (1) 截至 2011 年、2012 年及 2013 年 12 月 31 日止年度的總資產回報率按年溢利除以資產總額計算。
- (2) 截至 2011 年、2012 年及 2013 年 12 月 31 日止年度的流動比率按流動資產總額除以流動負債總額計算。
- (3) 截至 2011 年、2012 年及 2013 年 12 月 31 日止年度的資產負債比率按計息銀行及其他借款總額除以權益總額計算。

## 概 要

2013年12月31日的流動負債淨額較2012年12月31日減少，主要由於持作出售的已竣工物業乃因於2013年4月完成本公司隱龍灣項目的服務式住宅而增加。2012年12月31日的流動負債淨額較2011年12月31日增加，主要由於客戶預付款增加及計息銀行及其他借款增加，主要為本公司開發中物業的持續建設提供資金。本公司經營活動所用現金淨額大部分由於開發眾安時代廣場(一期)、隱龍灣及國際辦公中心所致。於往績記錄期，本公司資產負債比率上升，主要由於隱龍灣及國際辦公中心項目建設所致。

進一步資料請參閱本文件第44頁標題為「風險因素－本公司於2011年及2013年曾經出現經營活動現金淨流出」及「風險因素－本公司於往績記錄期維持相當高的債務水平並錄得流動負債淨額，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景」之風險因素。

### 近期發展

自2013年12月31日起至最後實際可行日期，我們的近期發展如下：

- **收購千島湖土地**－根據與淳安縣國土資源局訂立的千島湖土地使用權合同，我們已於2014年5月28日按人民幣5,746,548元的價格收購千島湖土地。千島湖土地被指定用作商業發展，總佔地面積為6,805平方米。
- **擴展至與城鎮化相關的業務及服務**－為抓住中國城鎮持續城鎮化所湧現的商機及發展機遇，尤其是本集團將開發之該等城鎮的土地，本公司的間接非全資附屬公司眾安建設已(i)於2014年4月21日及22日訂立城鎮化諒解備忘錄，內容有關桐廬縣及台州市農業現代化、引進日本農業知識及技術入中國、供應農產品、於中國新城鎮提供養老管理服務及開發陸埠鎮土地及就規劃相關開發提供相關協助之建議合作；及(ii)於2014年4月24日與國家開發銀行訂立合作協議，內容有關中國浙江省新市鎮城鎮化及發展的投資及融資。
- **收購朝陽社區地塊的商業部分**－根據杭州國土局與杭州蕭山政府訂立的朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同及朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同，我們於2014年4月3日按價格人民幣220,917,000元收購朝陽社

## 概 要

區地塊的商業部分。朝陽社區地塊被指定作住宅及商業開發，並各有獨立的部分，總佔地面積為46,703平方米(36,162平方米作住宅用途及10,541平方米作商業用途)。

- **成立桐廬開發合營公司**—根據桐廬縣合作協議，於2014年3月31日，我們與桐廬旅遊成立桐廬開發合營公司，據此，我們擬發展桐廬新城用地。桐廬開發合營公司預期將參與桐廬縣項目的發展，其中包括桐廬新城用地的系統化土地開發及建設、旅遊景點、酒店、養生及長者設施建設的總體規劃，以及於桐廬新城用地提供度假村、休閒、醫療及相關服務的規劃。
- **土地收購協議及開業前管理協議**—作為重組之一部分，於2014年3月20日，本公司訂立土地收購協議，據此，安徽眾安房地產將向我們出售溫哥華城大酒店座落的土地連同其上的在建樓宇，代價為人民幣234,000,000元。作為完成土地收購協議後方可作實的過渡安排，於2014年3月20日，本公司亦與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議，據此，本公司已獲委任為獨家項目管理人，為合肥假日酒店持續建設及發展溫哥華城大酒店提供整體管理及監督。
- **合作協議**—作為重組之一部分，於2014年3月16日，本公司與眾安的間接非全資附屬公司余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業獲委任為獨家項目管理人，為余姚眾安置業持續建設、發展及銷售時代廣場住宅部分提供管理及監督。

根據於2014年3月16日生效的合作協議，餘下眾安集團現時及日後僅負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，並有權獲得時代廣場住宅部分的淨經濟效益。按此基準，我們認為時代廣場住宅部分的所有風險已轉移至餘下眾安集團。根據現行國際財務報告準則(國際會計準則第18號收入確認原則與代理)，我們將於本集團的財務狀況表終止確認時代廣場住宅部分。我們代表餘下眾安集團收到或將收到的時代廣場住宅部分預售所得款項將於本集團的財務狀況表記錄作應付關聯方款項，而我們代表餘下眾安集團支付或將支付的成本、開支及稅項(而上述成本、開支及稅項將由餘下眾安集團向我們報銷及賠償)將於本集團的財務狀況表記錄作應收關聯方款項。我們將不會將時代廣場住宅部分的含稅收入及銷售成本確認作我們的收入及銷

## 概 要

售成本，但將於眾安的合併財務報表確認作眾安集團含稅收入及銷售成本，鑑於餘下眾安集團負有主要責任開發、出售及向買家交付時代廣場住宅部分的物業以履行預售合同。有關合作協議之進一步詳情，請參閱「與控股股東之關係－獨立於餘下眾安集團」及「持續關連交易」兩節。

- **收購新慈溪眾安**－於2014年3月3日，於慈溪房地產開發分立後，本公司向浙江眾安(餘下眾安集團的成員公司)收購持有寧波慈溪地塊(佔地面積為49,804平方米的商業土地)的新慈溪眾安的全部股權，代價為人民幣50,000,000元。

有關進一步詳情，請參閱本文件第251頁「業務－近期發展」一節。

下表載列若干分別截至2013年4月30日及2014年4月30日止四個月的未經審核財務資料。我們的董事負責根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製及公平地呈列本集團分別截至2013年4月30日及2014年4月30日止四個月的未經審核綜合財務報表，而我們的收入及毛利乃摘錄自該等有關期間的財務報表。我們截至2014年4月30日止四個月的未經審核綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱財務資料」經我們的申報會計師安永會計師事務所審閱。

|     | 截至2013年4月30日<br>止四個月<br>(未經審核，以人民幣<br>百萬元計算，百分比除外) | 截至2014年4月30日<br>止四個月<br>(未經審核，以人民幣<br>百萬元計算，百分比除外) |
|-----|--|--|
| 收入  | 181.3  | 73.3   |
| 毛利  | 84.7   | 46.9   |
| 毛利率 | 46.8%  | 64.0%  |

董事確認，除於本文件披露外，自2013年12月31日起及直至本文件日期，(i)本集團的財務或營運狀況或前景並無重大不利變動，且概無發生任何事件可重大並負



## 概 要

面地影響載於本文件附錄一會計師報告內的資料；及(ii)中國一般經濟及市場狀況並無重大不利變動，以致對本集團的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

本集團的財務業績於截至2013年12月31日止三年期間受波動影響，由於我們的物業及物業組合於不同開發周期，如物業銷售及來自投資物業的租金收入的比例。其他因素(如預售時間、項目竣工、實際物業交付、轉讓投資物業後公允價值收入變動及投資物業公允價值變動)亦可能影響本集團不時的財務業績。詳情請參閱本文件第438頁「財務資料—影響本公司經營業績的主要因素」一節。

根據本集團截至2014年4月30日止四個月未經審核綜合財務資料，與2013年同期比較，我們賣出及交付來自隱龍灣項目的物業大幅減少，並錄得本集團的銷售及分銷成本，此乃主要由於與本公司眾安時廣場二期項目有關的廣告及推廣開支增加，及因錄得員工成本、差旅開支及顧問費增加而造成行政費用增加所致。此等因素於2013年12月31日後發生可能對我們短期內的收入及盈利能力有負面影響。除上述外，董事未察覺任何其他2013年12月31日後的事件或情況，會對我們未來的業務及經營造成任何重大負面轉變。

### [編纂] 開支

有關[編纂]的估計[編纂]開支總額(不包括[編纂]費用及佣金)約為人民幣[編纂]元，其中約人民幣[編纂]元乃直接來自發行新股份，並將作為自股本扣減入賬，而約人民幣[編纂]元(即人民幣[編纂]元的[編纂]%)將於合併全面收益表入賬。截至2013年12月31日止年度，我們的[編纂]費用當中，法律及其他專業服務費用約人民幣[編纂]元，全數計入我們於截至2013年12月31日止年度的行政開支。我們預期就[編纂]費用累積額外約人民幣[編纂]元的法律及其他專業服務費用，其中人民幣[編纂]元預期會於截至2014年12月31日止年度被確認為行政開支。董事不預期該等開支對我們於截至2014年12月31日止年度的財務業績有重大不利影響。

## 概 要

### [編纂] 統計數字

|  | 根據 [編纂]<br>每股 [編纂] 港元計算 | 根據 [編纂]<br>每股 [編纂] 港元計算 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 股份的市 [編纂] <sup>(附註1)</sup>                     | [編纂] 港元                 | [編纂] 港元                 |
| 本公司擁有人應佔未經審核<br>備考經調整合併有形資產淨值 <sup>(附註2)</sup> | [編纂] 港元                 | [編纂] 港元                 |

附註：

- (1) 市 [編纂] 乃假設緊隨 [編纂] 及 [編纂] 完成後將會有 [編纂] 股已發行及發行在外股份而計算所得。
- (2) 每股未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃於本文件附錄二一節所述調整後及按緊隨 [編纂] 及 [編纂] 完成後將會有 [編纂] 股已發行及發行在外股份的基準計算。

### 所得款項用途

假設超額配股權未獲行使及 [編纂] 為每股股份 [編纂] 港元 (即指示 [編纂] 範圍的中位數)，則 [編纂] 的所得款項淨額將約為 [編纂] 港元。我們目前擬將該等所得款項淨額用作下列用途：

| 金額     | 佔總估計<br>所得款項<br>淨額的百分比 | 所得款項淨額的擬定用途            |
|--------|------------------------|------------------------|
| (百萬港元) |                        |                        |
| [編纂]   | 70.0%                  | 為本公司國際辦公中心項目的工程及發展提供資金 |
| [編纂]   | 20.0%                  | 為本公司其他項目的工程及發展提供資金     |
| [編纂]   | 10.0%                  | 營運資金及其他一般企業用途          |

有關進一步資料，請參閱本文件第 510 頁「未來計劃及所得款項用途－發行股份建議所得款項用途」一節。

---

## 概 要

---

### 股息政策

在無任何可能影響可供分派儲備金額的情況下（無論是否因虧損或其他情況），董事局現擬於截至2014年12月31日止年度及其後各年向股東分派不多於我們的可供分派溢利的20%作為股息，然而，我們將每年重估我們的股息政策。有關進一步資料，請參閱本文件第504頁「財務資料－股息政策及可分派儲備」一節。

### 風險因素

我們的業務營運及行業涉及若干風險，部分在我們的控制以外。有關風險可大致分為：(i)與我們的業務有關的風險，包括但不限於我們未必能成功拓展業務至中國的土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務；(ii)有關中國房地產及酒店業的風險；(iii)有關中國的風險；及(iv)有關[編纂]的風險。更多資料請參閱本文件「風險因素」一節。