

## 業 務

### 概覽

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，即主要開發商用物業作出售用途，包括辦公室、零售單位及服務式住宅；(ii) 物業租賃及物業管理，即開發、租賃及管理商用物業，主要集中於商業綜合體；及(iii) 酒店營運，即投資及經營酒店。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，其中包括用地總規劃、土地徵用、拆遷與安置、公共設施及設備建設(如道路及管網連接)、農業現代化、農產品供應、安老及養老管理服務。

我們相信本公司的商業綜合體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位於杭州蕭山區，總建築面積為171,071平方米，其已成為著名的酒店、商場及辦公大樓的商業綜合體發展項目。恒隆廣場獲杭州蕭山區貿易局選為「十大品質商場，超市」及杭州蕭山區貿易局選為「2009年度十佳商貿流通企業」。於往績記錄期，我們出租辦公室、商場舖位及部分酒店。商場舖位租戶包括國際及本地品牌，如星巴克、哈根達斯、肯德基、Paul Frank、Izzue、恒隆電影大世界及衣之家百貨。恒隆廣場亦有杭州蕭山眾安假日酒店及兩間全國經濟型酒店寧波三碧酒店及杭州友邦酒店，為旅客提供購物及餐飲體驗。除恒隆廣場外，截至2013年12月31日，我們已經開發及管理其他三個商業綜合體，分別為國貿大廈、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，即國際辦公中心、眾安時代廣場及嘉潤廣場。

除杭州蕭山眾安假日酒店外，於2013年12月31日，我們計劃額外開發及營運六間酒店，我們預計其中兩間酒店將會由我們以本公司的「Run Zhou」或「潤洲」品牌所管理，而我們預計其餘四間酒店將會由國際知名的酒店營運商(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)項目開發及營運服務式住宅，預期有關住宅將由物業管理公司管理，分別為瑞士酒店、雅詩閣集團及費爾蒙。我們相信由國際知名的物業管理公司營運酒店及服務式住宅可提升我們酒店及服務式住宅的形象及前景，並增加酒店座落的商業綜合體的客流量。

## 業 務

我們出售若干物業以即時獲得支持業務、營運及擴充計劃的資金回報及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。儘管我們預期於未來出售的商用物業的數量較於往績記錄期多，惟我們將繼續採用此業務模式。然而，此項政策受到不時對整體財務狀況、經營業績及現金流量規定所作出的評估所限。我們於決定是否保留特定商業項目及組合中有多少保留作投資物業時，我們亦將會計及相關商業項目的營運及管理、物業對市場的吸引力及整體市場狀況。

由於我們自項目開始（收購土地及編製可行性報告）至項目竣工（向客戶銷售或出租項目）均一直參與項目，故通過開發、投資於、出售、經營及管理物業，我們已建立協同業務模式及多角度視野。我們相信此舉可確保我們有效地回應現有及潛在租戶及買家的需求，並有助我們於物業銷售及租金方面提高價格。我們相信通過持有、經營及管理物業，我們已於商用房地產市場累積廣泛的專門知識，從而加強買家及物業佔用人對我們能力的信心，以增加項目的市場價值，並讓我們易於物色機會，以便改善我們提供予現任及未來租戶、買家及佔用人的服務，以及確保我們可隨著時日增加來自物業的收入。

我們相信本公司有關物業開發的結構完善的方針，能夠成功令本公司有效率地以合理成本開發各項目，從而增加本公司物業的增值潛力。在篩選用作開發的地段前，本公司會對當地市況進行透徹深入的研究。

自1996年在杭州開始開發商用物業以來，本公司截至2014年4月30日合共擁有：

- 八個已竣工項目，總建築面積為854,943平方米
- 五個開發中項目，總建築面積為1,245,194平方米
- 三個持作未來開發項目，總建築面積為629,938平方米
- 四個已訂約將收購項目，總計劃建築面積為1,214,217平方米
- 位於兩幢已竣工樓宇的單位，總建築面積為1,017平方米

該等項目及樓宇位於江蘇省、上海、安徽省及浙江省。

## 業 務

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的收入分別為人民幣197,800,000元、人民幣164,300,000元及人民幣875,800,000元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的溢利分別為人民幣250,700,000元、人民幣86,500,000元及人民幣395,800,000元。

### 本公司的競爭優勢

#### 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

本公司大部分物業項目都是位於浙江省，而本公司自1990年代末以來在該區建立知名度。有別於一線城市及二線城市市中心區的激烈競爭情況，本公司認為我們在經營地區面對的競爭相對較少。本公司亦受惠於我們現有及潛在買家、企業所有者及租戶的網絡。

本公司就於長江三角洲地區開發及經營商業綜合體擁有良好往績記錄，長江三角洲地區過往經濟發展良好及未來增長潛力甚豐。我們的商業綜合體一般位於發展迅速及新興的城市中心，通常設有辦公室、商場（為客戶提供零售商店、餐廳及娛樂設施）、酒店及服務式住宅（為客戶提供便捷的一站式體驗，亦為我們的物業帶來更高客流量）。

我們的旗艦項目恒隆廣場位於杭州蕭山區，總建築面積為171,071平方米，並已成為區內有名的商用物業發展項目。恒隆廣場獲杭州蕭山區貿易局選為「十大品質商場，超市」及杭州蕭山區貿易局選為「2009年度十佳商貿流通企業」。我們相信，憑藉優越位置、鄰近當地交通網絡和完善的物業管理團隊，本公司的項目已聞名於其各自座落的地區。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，恒隆廣場的出租率分別達92.2%、92.2%及89.1%。恒隆廣場的租戶包括國際及國內品牌，如星巴克、哈根達斯、肯德基、Paul Frank、Izzue、恒隆電影大世界及衣之家百貨，亦設有杭州蕭山眾安假日酒店及兩間全國經濟型酒店，分別為寧波三碧酒店和杭州友邦酒店，為旅客提供購物及餐飲體驗。

除恒隆廣場外，截至2013年12月31日，我們已經開發及管理其他三個商業綜合體，分別為國貿大廈、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，即國際辦公中心、眾安時代廣場及嘉潤廣場。

## 業 務

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

本公司的業務模式旨在平衡短期資金需要及長期財務實力。本公司一般會於完成後保留商用物業，但主要會出售辦公室及服務式住宅以立即獲得支持業務、營運及擴充計劃的資金回報，並策略性地保留其他物業作穩定經常性租金收入及長期資本增值。這允許我們以由商用物業的租金收入所得的現金流支持一般運作，同時讓我們受惠於用作整體營運的銷售物業所得額外資金。本公司亦能夠利用商用物業的優越位置，務求長期能夠受益於商用物業潛在的資本增值。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，由物業租賃及物業管理產生的收入分別佔本公司總收入的33.4%、44.5%及9.1%，而由物業銷售產生的收入則分別佔本公司總收入的37.6%、22.7%及84.9%。

**我們可重複運用這業務模式不斷擴展業務**

我們相信穩定的租戶及買家基礎以及就項目規劃及狀況設定有系統的方針讓我們可重複運用這成功的業務模式，快速擴展至新策略位置。此外，我們成功經營商業綜合體的知識及經驗確保我們有效地於目標位置獲得消費力及消費者需求，從而於營運上取得成功。

舉例而言，於1998年，我們完成國貿大樓的發展，國貿大樓為15層高的商業綜合大樓，設有兩間全國經濟型酒店，並為位於杭州蕭山區商業中心位置的購物中心，接著於2005年完成綜合服務中心，綜合服務中心為一幢七層高大樓，由辦公室、服務式住宅及商場組成，位於杭州蕭山區的舊城區，租戶包括世紀聯華超市。於2007年，我們開始恒隆廣場的營運，並自此負責管理工作，吸引國際及全國知名租戶（如星巴克、肯德基、哈根達斯、Paul Frank、Izzue、衣之家百貨、恒隆電影大世界）以及國際及全國酒店品牌（如假日酒店、寧波三碧酒店及杭州友邦酒店）。此外，於2013年，我們完成開發最新的商業綜合體隱龍灣，隱龍灣位於聞堰鎮，由休閒大樓、服務式住宅、商場、零售商店（包括餐廳及戲院）、地舖及停車位組成。

自1997年開始發展商用物業起，截至2014年4月30日，我們已快速擴充營運至擁有八個已竣工項目、五個開發中項目、三個持作未來開發項目、四個已訂約將予收購項目及位於兩幢已竣工樓宇的單位。

## 業 務

### 我們與知名品牌建立長期關係

我們為到訪我們的商業綜合體的顧客提供便捷的一站式方案，提供購物、飲食、酒店、康樂、娛樂及商業等多樣化的商品及服務。我們通過積極管理優質的租戶組合及尋求與各行各業的本地及國際品牌建立長期關係，以保持商業綜合體的質素與吸引力。該等品牌包括星巴克、肯德基、哈根達斯、世紀聯華超市及恒隆電影大世界(有關品牌一般而言已訂立為期八至十五年的租賃協議)以及國際及全國酒店品牌(如假日酒店、希爾頓逸林、費爾蒙、JW萬豪、瑞士酒店及錦江之星，有關酒店一般而言已訂立為期十至二十五年的管理協議)。我們相信我們與該等品牌的長期關係能提高保障經常性租金收入的能力。

一般而言，本公司與主要租戶的租約大多數為期8至15年，而我們與酒店及服務式住宅品牌(如假日酒店、希爾頓逸林、費爾蒙、JW萬豪及瑞士酒店)所建立的關係現時或預期將會為期10至25年。本公司相信維持這些長期關係使我們能夠提升旗下商業綜合體的形象、聲譽、吸引力以及行人流量，從而增加項目的整體價值及本公司的盈利能力。此外，通過推動與該等品牌建立緊密及長期的工作關係，相信本公司能易於配合彼等的需要及喜好。

本公司相信通過了解租戶的需要，將能提高營運效率及降低本公司未來項目的風險。我們亦相信與租戶合作將會使我們能夠於中國其他地區的項目繼續取得成功。

### 我們與地方政府緊密合作

我們在中國新城鎮的土地發展規劃、開發及運作與地方政府及其分支機構合作無間。於2013年11月，我們與地方政府分支機構就組成合營公司訂立白塔鎮合作協議及桐廬縣合作協議，以開發該等城鎮的土地。

我們通常可於將予進行新城市項目的土地取得管理及開發專利權，原因為我們相信地方政府重視我們在物業開發方面的豐富經驗，將有助提升該等新城市項目的長遠發展潛力。我們認為，該等專利權令有助我們與地方政府緊密合作，並可更有效管理該等項目的成本及整體規劃。與地方政府的緊密合作關係有助我們更了解地方政府的特定需要及規定，進一步提升我們的規劃、設計及發展能力。



---

## 業 務

---

### 本公司擁有經驗豐富且穩定的管理團隊

本公司執行及非執行董事及高級管理層團隊於中國房地產業平均擁有超過15年經驗，並擁有廣泛的策略規劃、業務管理及營運能力。舉例而言，施侃成(又名施中安)於物業發展及物業投資行業擁有超過20年經驗，而執行董事金妮擁有超過15年商用物業管理經驗，並就恒隆廣場於2010年、2011年、2012年及2013年榮獲杭州市蕭山區商務局頒發十佳董事長(總經理)的美譽。本公司大部分執行及非執行董事以及高級管理人員已為本公司平均服務超過九年，共同形成一個穩定而運作良好的核心團隊。本公司相信管理團隊的穩定性、其成員於商業地產行業的廣泛經驗及其對我們目標地區商用物業市場的深入了解，可讓我們得以繼續把握未來商機，並拓展至新市場。

### 本公司的業務策略

我們將繼續提升物業營運服務及酒店服務能力，以進一步增加物業的吸引力及價值

本公司的物業管理服務為業務的重要一環，我們認為其於提升本公司發展的價值及環境擔當重要的角色，從而增加物業租金收入及價值。本公司打算通過(i)為我們管理的所有項目進一步提高物業管理服務規範；(ii)向員工提供更多培訓，確保員工擁有其工作範疇的知識；及(iii)繼續為我們的項目進行實地視察，確保項目管理達到我們的標準，以加強物業管理服務，致力為租戶及住客提供最高水平的服務，在顧客滿意程度方面傲視同儕。

截至2013年12月31日，我們於恒隆廣場項目發展並經營一間酒店，名為杭州蕭山眾安假日酒店，我們亦計劃額外發展並經營六間酒店。本公司預計其中兩間酒店將會由我們以「Run Zhou」或「潤洲」品牌所管理及我們預計其餘四間酒店將會由國際知名的酒店營運商(分別為希爾頓逸林、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)項目開發及營運服務式住宅，預期有關住宅將由物業管理公司管理，分別為瑞士酒店、雅詩閣集團及費爾蒙。我們的目標為建立優質及出眾的物業營運服務及酒店服務。我們相信由國際知名物業管理公司管理酒店及服務式住宅可提升本公司酒店物業及服務式住宅的形象及前景，並於相關項目增加行人流量。

## 業 務

### 我們將會繼續優化租戶組合及增加經常性租金收入

由於本公司的投資物業組合增長，故我們將會繼續優化租戶組合及使租戶群多樣化，以增加經常性租金收入及降低營運風險。本公司對租約商議採取靈活及主動的方式，並物色有可能為商業綜合體增值的潛在租戶。若干潛在租戶亦已表示有意於本公司項目中承租。通過維持現有主要租戶及吸引潛在的優質租戶，相信本公司能夠令租戶群多樣化，達致商業綜合體最佳的租戶組合，從而提升租金收入及物業價值。我們以繼續增加投資物業組合為目標，務求增加租金收入於總收入的比例，並維持物業銷售回報與投資物業之間的平衡。

### 我們將繼續維持銷售發展項目及投資發展項目的組合

我們維持商用物業組合以獲取經常性收入、提升長期財政實力及增加來自物業銷售的收入。我們出售若干物業以即時獲得支持業務營運及擴充計劃的資金回報，同時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。儘管我們預期於日後出售的商用物業較往績記錄期為多，惟我們將繼續沿用此業務模式。

### 我們將於全中國推廣本公司品牌的認知度

由於[編纂]屬建議[編纂]形式，並涉及本集團與眾安集團之間的[編纂]，故本公司的物業以「眾安」品牌進行推廣。通過繼續專注於增加本公司商業綜合體的吸引度及通過提供位於策略性選擇位置的項目令本公司得以與競爭對手區別，我們日後有意推廣「中國新城市」的品牌。我們亦會繼續維持及提升商業項目的質素及價值，方法為繼續鞏固知名度高的租戶。本公司相信通過繼續提供可配合當地住客及客戶需要的物業，提高本公司品牌的知名度及聲譽，繼而有助本公司於其他城市再度取得成功。

### 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

我們將繼續集中於長江三角洲地區的商用物業開發業務，我們打算進一步進軍表現出強大經濟發展潛力的中國縣鎮的土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務（如農業現代化及養老管理服務）。

## 業 務

中國地區的設計、規劃及開發通常由國有企業或中國政府下屬業務實體進行。本公司為與中國政府合作開發縣鎮的少數非國有企業之一。當與地方政府訂立合營公司，我們一般取得我們所開發土地的獨家開發及管理權。

我們相信，通過擴展業務至土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務，我們將能(i)把握中國持續城市化所帶來的發展機遇；(ii)擴展至新市場及取得新業務機會，為本集團提供多元化的收入來源並產生額外收入；(iii)因我們與地方政府的緊密合作讓我們可更好地理解地方政府的特別需要及要求，從而進一步提升我們的規劃、設計及開發能力，致使我們較競爭對手擁有優勢，並加強本集團作為商用物業開發商的地位；(iv)在縣鎮的未來增長中得益；及(v)作為與中國政府合作開發中國縣鎮的少數非國有企業，得益於「先行者」的優勢。

此外，我們相信，通過進軍縣鎮的土地開發及其他與城鎮化相關的業務及服務，我們亦將能夠創造新就業機會、產生稅務收入、加快城市化進程及促進地方產業，貢獻當地經濟。我們亦可藉此全面深入了解該地區經濟和社會的發展計劃，有利於在該地區今後的土地發展及其他與城鎮化相關的業務及服務中把握商業先機。有關中國城鎮化及發展趨勢的進一步資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

我們作為商用物業開發商的往績記錄良好，並相信有關記錄讓我們成為希望發展新城鎮及開展基建規劃的地方政府的合營公司合作夥伴，從白塔鎮合作協議、桐廬縣合作協議、城鎮化諒解備忘錄及國家發展銀行合作建議可見一斑。只要我們就城鎮化諒解備忘錄簽訂具法律約束力的合作協議，我們計劃額外聘用於有關方面具有相關經驗的高級管理層人員及員工，以進一步協助有關城鎮化相關業務及服務的擴展計劃。

進一步資料請參閱本節「一 近期業務發展」及「一 土地發展」兩段。



## 業 務

### 近期發展

截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

根據千島湖土地使用權合同，我們已於2014年5月28日收購千島湖土地。千島湖土地位於中國浙江省杭州淳安縣千島湖鎮西南面。該用地毗鄰杭州千島湖的旅遊景點，並將組成杭州千島湖潤洲度假酒店項目的一部分。千島湖土地預期由本公司的附屬公司淳安民福持有，於重組完成後本公司應佔100%股權。

千島湖土地使用權合同的主要條款及條件載列如下：

日期：	2014年5月28日
訂約方：	(1) 淳安民福 (2) 淳安縣國土資源局
轉讓的土地：	總佔地面積為6,805平方米。  該土地上蓋樓宇的總建築面積不可超過2,041平方米。  土地的平均土地成本約為每平方米人民幣2,815元。
土地使用權的期限：	千島湖土地的實際交付日期起計40年
土地出讓價格：	人民幣5,746,548元(相等於約7,229,635港元) (「土地出讓價格」)  淳安民福以等額分兩期支付土地出讓價格： <ul style="list-style-type: none"><li>• 土地出讓價格人民幣2,873,274元須於2014年6月27日前支付；及</li><li>• 人民幣2,873,274元的餘額須於2014年11月27日前支付</li></ul>

---

## 業 務

---

土地出讓價格的資金來源： 本集團的內部資源

千島湖土地的用途及發展： 用作商業用途

其他主要條款：

- 淳安民福有權擁有及使用千島湖土地的商業部分，並可從中得益及擁有出售權利，並有權根據適用法律於土地上興建任何樓宇、結構及其他配套設施
- 待淳安民福支付土地出讓價格後，淳安縣國土資源局須於2014年11月27日前向淳安民福交付千島湖土地
- 淳安民福須於2015年11月27日前開始建設千島湖土地，並於2018年11月27日前完成建設
- 千島湖土地須根據千島湖土地使用權合同項下規定的條款及條件僅進行開發及建設，並僅可作商業用途

---

## 業 務

---

- 倘淳安民福未能根據千島湖土地使用權合同所規定的期限(或訂約各方所協定的其他較後期限)內開始建設千島湖土地的商業部分，則每日的違約賠償金額為土地出讓價格的0.05%，並將由淳安民福支付予淳安縣國土資源局。倘淳安民福未能於相關規定期限的兩年內開始建設，則淳安縣國土資源局可沒收千島湖土地的土地使用權
  - 倘淳安民福未能根據千島湖土地使用權合同所規定的期限(或訂約各方所協定的其他較後期限)內完成建設千島湖土地的商業部分，則每日的違約賠償金額為土地出讓價格的0.05%，並將由淳安民福支付予淳安縣國土資源局
- **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，眾安建設已訂立(i)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城鎮化諒解備忘錄；及(ii)國家開發銀行的合作協議，內容有關中國浙江省新市鎮城鎮化及發展的投資及融資。

---

## 業 務

---

(i) 城鎮化諒解備忘錄的主要條款及條件載列如下：

(A) 桐廬縣農業現代化諒解備忘錄

- 日期： 2014年4月21日
- 訂約各方： (1) 眾安建設  
(2) 桐廬縣政府
- 合作主要條款：
- 訂約各方擬就桐廬縣農業現代化進行合作。包括研究現代農業組織模式、產品開發、栽培技術、市場需求及供應方式等相關事項以及提供相關解決方案
  - 眾安建設將協助引進國際現代農業發展理念、先進技術、營銷方式、管理方法及相關專家
  - 桐廬縣政府將提供桐廬縣農業相關資料，包括但不限於有關組織管理、產品品種、產品市場供應、栽培方法、土壤、供水、肥料及種子之資料

---

## 業 務

---

### (B) 台州市農業現代化諒解備忘錄

- 日期： 2014年4月21日
- 訂約各方： (1) 眾安建設  
(2) 台州市政府
- 合作主要條款：
- 訂約各方擬就台州市農業現代化進行合作。包括研究現代農業組織模式、產品開發、栽培技術、市場需求及供應方式等相關事項以及提供相關解決方案
  - 眾安建設將協助引進國際現代農業發展理念、先進技術、營銷方式、管理方法及相關專家
  - 眾安建設將視台州為重要投資地區而台州將於新投資項目中獲優先考慮
  - 台州市政府將提供台州市農業相關資料，包括但不限於有關組織管理、產品品種、產品市場供應、栽培方法、土壤、供水、肥料及種子之資料



---

## 業 務

---

(C) 日本農業技術諒解備忘錄

- 日期： 2014年4月22日
- 訂約各方： (1) 眾安建設  
(2) 高崎
- 合作主要條款：
- 訂約各方擬就引進日本農業知識及技術入中國進行合作
  - 眾安建設將委任高崎提供可持續發展農業模式的商業規劃及相關技術方案以及新鮮健康蔬果生產、加工及分銷的商業規劃及相關技術方案
  - 高崎將協助提供農業營運指導，包括土壤診斷及改良、盈利的農業系統支持、培訓支持、人才交流、自中國至日本之交換生農業技術指導及經驗進行合作、指導切割蔬菜工廠之興建、營運及質量控制、就食物(蔬菜)設計作出支持、就各類業務策略及營銷營運作出支持(品牌及營銷等)

---

## 業 務

---

### (D) 浙江理工大學農產品供應諒解備忘錄

- 日期： 2014年4月21日
- 訂約各方： (1) 眾安建設  
(2) 浙江理工大學
- 合作主要條款：
- 倘眾安建設及其合作夥伴所生產的農產品相較於浙江理工大學現時所採購的產品質量(於產品安全性、質量及便捷性方面)為高，浙江理工大學擬向眾安建設採購該等產品
  - 眾安建設擬向浙江理工大學供應農產品，該等農產品採用現代農業方法、栽培技術及改良土壤、水、種子及肥料培育而成

### (E) 深圳諾丁漢養老管理服務諒解備忘錄

- 日期： 2014年4月21日
- 訂約各方： (1) 眾安建設  
(2) 深圳諾丁漢
- 合作主要條款：
- 訂約各方擬就共同開發中國新城鎮之養老管理服務進行合作
  - 眾安建設將提供有關市場需求之資料並將負責與相關新城鎮之當地人民政府及相關機構聯絡。眾安建設亦將為共同開發提供相關人力資源及醫療、保健及商業服務資源

---

## 業 務

---

- 深圳諾丁漢將為中國新城鎮養老管理服務提供有關設計、管理、服務、設備配置、人員資格之建議
- 深圳諾丁漢將協助給予員工培訓及日常指導

### (F) 陸埠鎮新城鎮化諒解備忘錄

日期： 2014年4月21日

訂約各方： (1) 眾安建設  
(2) 陸埠鎮政府

合作主要條款： — 訂約各方擬就開發陸埠鎮土地及於規劃相關開發提供相關協助進行合作

— 眾安建設或其聯營公司與陸埠鎮政府或其聯營公司將成立合營公司。合營公司將進行陸埠鎮土地開發組織規劃、投資及營運

---

## 業 務

---

- 成立合營公司旨在於：
  - (i) 於陸埠新城育才路以北、古乍線以南、鐘山北路以東及新橋浦路以東部分區域，開發約1,500畝土地。該等開發包括土地整理、基礎設施建設、整體環境整治及打造商業、教育、文體、娛樂及居住等服務體系；
  - (ii) 改造約500米長陸埠大街，由此提升周圍人口整體生活品質並可發展為觀光旅遊區域；
  - (iii) 實現產品種植、加工及分銷的農業現代化及引進現代信息技術並由此指導農民向工業化發展並促進城鎮化；
  - (iv) 進一步整合資源，加大旅遊業發展，促進多樣化旅遊，包括休閒遊及觀光遊，從而滿足市場需求；
  - (v) 於陸埠鎮鐘山公園以東山林約10,000畝林地開辦適宜的養老設施；

---

## 業 務

---

- 合營公司負責開發、建設、投資及營運資金，並應為各項目營運成立公司
- 陸埠鎮政府將協助合營公司辦理相關經營審批手續及獲取各類權證
- 陸埠鎮政府負責合作地區以外之道路、水、電、氣、通訊建設及污水處理等並應處理拆遷徵地的相關事項
- 陸埠鎮政府將負責業務合作的稅務減免、補貼及各類優惠政策
- 眾安建設將協助合營公司進行科學規劃及編製可行性研究報告
- 眾安建設將引進農產品加工技術、物流貿易體系，提高農業效率，由此指導農民步向工業化並促進城市化
- 眾安建設將打造旅遊及養生健康產業，改善商業設施及提供時尚消費服務
- 眾安建設將引入醫療保健教育資源



## 業 務

各城鎮化諒解備忘錄均不具法律約束力，而訂約各方已同意彼等將於適當時候訂立個別的合作協議，以進一步推進當中所載的建議合作條款。

只要我們就城鎮化諒解備忘錄簽訂具法律約束力的合作協議，我們計劃額外聘用於有關方面具有相關經驗的高級管理層人員及員工，以進一步協助有關城鎮化相關業務及服務的擴展計劃。

(ii) 國家開發銀行合作協議的主要條款及條件載列如下：

- |         |   |
|---------|---|
| 日期：     | 2014年4月24日  |
| 訂約各方：   | (1) 眾安建設<br>(2) 國家開發銀行  |
| 目的：     | 訂約各方就中國浙江省新市鎮發展的城鎮化及促進有關策略的實行而設立全面的新融資合作安排  |
| 合作主要條款： | — 眾安建設須邀請國家開發銀行參與新市鎮發展的項目，並須向國家開發銀行提供有關資料(如策略性規劃、投資及融資安排)<br>— 國家開發銀行須參與新市鎮的發展規劃(其中包括研究及可行性研究的籌備工作)，並須向眾安建設就此提供有關中、長期策略發展及融資安排的諮詢服務 |

---

## 業 務

---

- 訂約各方須就該等新市鎮城鎮化所涉及的發展項目的投資及融資進行合作。國家開發銀行須就信貸政策進行研究及制定有關政策以及就合作項目提供全面的金融服務
- 眾安建設須就訂約各方的進一步業務合作向國家開發銀行提供處於後期規劃階段的發展項目的相關資料
- 眾安建設將擁有優先權利，以就合作項目提供融資，並可優先使用國家開發銀行所提供的金融服務
- 訂約各方將就各合作項目分別訂立合作協議

有效期： 國家開發銀行合作協議簽訂日期起計5年

我們相信，通過訂立國家開發銀行合作協議，將就中國浙江省新市鎮城鎮化的城鎮規劃及發展加深本集團與國家開發銀行之間的合作，從而促進我們的新市鎮發展項目日後的融資。

我們將於中期報告及年報中披露有關此等城鎮化諒解備忘錄及國家開發銀行合作協議項下擬進行交易的任何更新，並將遵守[編纂]下適用的公告及/或股東批准規定。

- 收購朝陽社區地塊的商業部分

根據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日收購朝陽社區地塊的商業部分。

## 業 務

朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同的詳情如下：

於2014年4月3日，浙江眾安（餘下眾安集團的成員公司）與杭州國土局及杭州蕭山政府就收購朝陽社區地塊訂立朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同，總土地出讓價為人民幣736,390,000元（相等於約926,439,876港元，即朝陽社區地塊的土地使用權總價格）。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，其土地使用權分別為70年及40年。朝陽社區地塊的總佔地面積為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）。根據住宅部分的地積比率介乎2.3至2.8及商業部分的地積比率介乎2.5至3.5作為用地發展的允許規劃參數，建於用地上的樓宇的總建築面積不得超過138,148平方米（101,254平方米作住宅用途及36,894平方米將用作商業用途），即平均土地成本約為每平方米人民幣5,330元（每平方米人民幣5,091元作住宅用途及每平方米人民幣5,988元作商業用途）。

朝陽社區地塊位於中國浙江省杭州蕭山區朝陽社區。該土地鄰近醫院、學校、商場及杭州的著名旅遊景點湘湖，並位於杭州地鐵二號線附近，而二號線目前正處於建設階段，預期於2016年前完成。

為確保就[編纂]而言我們與餘下眾安集團之間明確劃分業務，根據朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同，各訂約方同意，通過與杭州國土局訂立補充協議，浙江眾安（餘下眾安集團的成員公司）及眾安盛隆（本集團的成員公司）（或其各自獲杭州國土局批准的項目公司）就住宅及商業部分分別獲更替權利及義務。

朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同的主要條款及條件載列如下：

- 日期： 2014年4月3日
- 訂約方：
- (1) 眾安盛隆
  - (2) 杭州國土局
  - (3) 杭州蕭山政府

## 業 務

轉讓的土地：	<p>轉讓的土地為朝陽社區地塊的商業部分，其佔地面積達10,541平方米，佔朝陽社區地塊佔地面積約22.6%。</p> <p>根據商業部分的地積比率介乎2.5至3.5，為朝陽社區地塊的商業部分發展的允許規劃參數，建於朝陽社區地塊商業部分上的樓宇的總建築面積將介乎約26,352平方米至36,894平方米。</p> <p>商業部分的平均土地成本約為每平方米人民幣8,383元至每平方米人民幣5,988元。</p>
土地使用權的期限：	朝陽社區地塊商業部分的實際交付日期起計40年
商業土地出讓價格：	<p>人民幣220,917,000元（相等於約277,931,936港元）（「商業土地出讓價格」）</p> <p>眾安盛隆須以等額分兩期支付商業土地出讓價格。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 商業土地出讓價格人民幣110,458,500元須於2014年4月17日<sup>(附註)</sup>前支付；及</li><li>• 餘額人民幣110,458,500元須於2014年9月25日前支付</li></ul>
商業土地出讓價格的資金來源：	本集團的內部資源
朝陽社區地塊商業部分的用途及發展：	用作商業用途，將於朝陽社區地塊商業部分開發的物業獲准進行預售

附註：於2014年4月15日已支付人民幣110,458,500元。

## 業 務

其他主要條款：

- 眾安盛隆有權擁有及使用朝陽社區地塊商業部分，並可從中得益及擁有出售權利，並有權根據適用法律於土地上興建任何樓宇、結構及其他配套設施
- 待眾安盛隆支付商業土地出讓價格後，杭州蕭山政府須於2014年12月25日前向眾安盛隆交付朝陽社區地塊商業部分
- 眾安盛隆須於2015年12月25日前開始建設朝陽社區地塊商業部分，並於2018年12月25日前完成建設
- 朝陽社區地塊商業部分須根據朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同項下規定的條款及條件僅就商業用途而言進行開發及建設
- 倘眾安盛隆未能根據朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同所規定的期限（或訂約各方所協定的其他較後期限）內開始建設朝陽社區地塊商業部分，則每日的違約賠償金額為商業土地出讓價格的0.05%，並將由眾安盛隆支付予杭州國土局。倘眾安盛隆未能於相關規定期限的兩年內開始建設，則杭州國土局可沒收朝陽社區地塊商業部分的土地使用權



## 業 務

- 倘眾安盛隆未能根據朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同所規定的期限（或訂約各方所協定的其他較後期限）內完成建設朝陽社區地塊商業部分，則每日的違約賠償金額為商業土地出讓價格的0.05%，並將由眾安盛隆支付予杭州國土局

- **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。

桐廬開發合營公司的詳情如下：

股東： (1) 桐廬旅遊（擁有桐廬開發合營公司的15%）

(2) 眾安建設（擁有桐廬開發合營公司的85%）

註冊資本： 人民幣100,000,000元

成立日期： 2014年3月31日

桐廬開發合營公司預期從事桐廬縣項目的發展業務。於最後實際可行日期，桐廬開發合營公司尚未開始營業。

有關進一步詳情，請參閱「一土地發展」一段。

- **土地收購協議及開業前管理協議**

於2014年3月20日，本公司與安徽眾安房地產訂立土地收購協議，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及其上的在建樓宇。

土地收購協議的完成須待達成或豁免下文進一步描述的先決條件後，方可作實。如未能達成或豁免任何該等先決條件及終止土地收購協議，則土地收購協議將不會完成，而餘下眾安集團將繼續擁有溫哥華城大酒店，但餘下眾安集

## 業 務

團將會受到溫哥華城大酒店作為酒店而投資、開發及經營或作為可能會構成不競爭承諾項下餘下眾安集團的受限制業務的其他用途的限制，有關更多詳情，於本文件「與控股股東之關係－不競爭承諾」一節詳述。

此外，本公司已就管理溫哥華城大酒店與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議。有關進一步資料，請參閱本節「一酒店及服務式住宅的營運－由本公司經營及管理的酒店及服務式住宅」一段。

下文載列土地收購協議的主要條款及條件：

- 賣方： 安徽眾安房地產（餘下眾安集團的集團成員公司）
- 賣方的地址： 安徽省淮北市人民東路第297號溫哥華城錦華苑E座
- 買方： 杭州匯宏
- 先決條件： 土地收購協議的完成應待溫哥華城大酒店的竣工、就溫哥華城大酒店取得所需土地使用權證（用途更改至商業用途）及房屋所有權證及本文所述其他先決條件方可作實
- 終止： 如(i)於(a)溫哥華城大酒店竣工及完成驗收及備案一年後或(b)2016年12月31日（或雙方同意的較遲日期）（以較早者為準）之前，上文所述任何先決條件並未達成或（如適用）獲豁免；或(ii)雙方同意終止土地收購協議，則土地收購協議將會被終止。

---

## 業 務

---

代價： 人民幣234,000,000元，根據於2014年1月31日之土地估值以及直至2014年3月20日賣方就溫哥華城大酒店所產生的開發成本及開支計算。

其他主要條款：

- 買方將支付溫哥華城大酒店自土地收購協議日期起的所有開發成本及開支。該等成本及開支將於終止土地收購協議時悉數退還予買方。
- 溫哥華城大酒店不得於完成土地收購協議之前開始經營。

有關進一步詳情，請參閱「與控股股東之關係－獨立於餘下眾安集團－本集團與餘下眾安集團剩餘業務之間明確的業務劃分」及「歷史、重組及公司架構－重組」兩節。

### • 合作協議

根據於2014年3月16日生效的合作協議，餘下眾安集團目前及將會全權負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，且目前及將會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嫁餘下眾安集團。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

## 業 務

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，本公司收購持有寧波慈溪地塊的新慈溪眾安全部股權。新慈溪眾安自成立及直至眾安盛隆完成收購新慈溪眾安之日並未錄得任何寧波慈溪地塊的損益，因此並未根據此收購向本集團轉移任何損益。

下文載列收購新慈溪眾安的主要條款及條件，以及寧波慈溪地塊的詳情：

賣方：	浙江眾安，餘下眾安集團之成員公司
買方：	眾安盛隆
代價：	50,000,000 元
地點：	浙江省寧波
概約佔地面積(平方米)：	49,804
總建築面積(平方米)：	159,510
總可供出售建築面積(平方米)：	41,190
總持作投資可出租面積(平方米)：	83,320
指定土地使用權：	商業

## 業 務

### 本公司的物業項目

#### 本公司的項目概覽

本公司現時的物業發展項目組合包括八個已竣工開發項目、五個開發中物業、三個持作未來開發項目、四個已訂約將予收購項目及位於兩幢已竣工樓宇的單位，而該等項目及樓宇位於江蘇省、上海、安徽省及浙江省。以下地圖載有本公司於2014年4月30日的物業發展項目的地理位置。



附註：

- (1) 逸樂軒物業權益包括本公司收購一幢大廈內的一個樓層。
- (2) 西湖國貿中心物業權益包括本公司收購一幢大廈內的三個單位。

---

## 業 務

---

- (3) 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。

### 項目發展階段

本公司的物業開發項目大致上分為 4 個類別：

- *已竣工項目*。本公司將已獲得相關政府部門竣工證明的項目或項目階段分類為已竣工項目；
- *開發中項目*。本公司將已獲得土地使用權證及建設施工許可，但未獲得竣工證明的項目或項目階段分類為開發中項目；
- *持作未來開發項目*。本公司將已取得土地使用權證，但未取得建設施工許可的項目或項目階段分類為計劃未來開發項目；及
- *已訂約將予收購項目*。當本公司根據整體策略及業務發展計劃與相關政府機關簽訂諒解備忘錄，列出包括項目類別、佔地面積及地積比率（如適用）的一般發展條件，本公司便將項目或項目階段定為已訂約將予收購類別。本公司並無就相關地塊取得土地使用權證及／或土地使用權出讓合同。

本公司已取得所有已竣工項目、開發中項目及持作未來開發項目土地的相關土地使用權證。

已訂立購買合約但仍未交付予客戶的物業視作「預售」，而已與客戶訂立購買合約且已交付予客戶的物業則視作「已售」。有關本公司的確認收入政策的進一步資料，請參閱本文件「財務資料－重要會計政策、估計及判斷－確認收入」一節。本文件所用項目名稱為本公司曾經或計劃用於推廣旗下物業的項目名稱。由於本公司可能會更改項目名稱以更配合項目的營銷，部分項目名稱或有別於有關部門所登記者。

## 業 務

下表載有刊載於本文件中附錄三「物業估值報告」一節及附錄一「會計師報告」一節中物業分類的差異：

本公司物業分類	物業估值報告	會計師報告
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>已竣工項目</b>  項目已竣工，並已獲得竣工證明。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第一類別 — 本集團持有作投資的物業權益</li><li>• 第二類別 — 本集團持有作銷售及佔用的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 持有作銷售的已竣工物業(已出售的已竣工物業除外)</li><li>• 投資物業</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>開發中項目</b>  已獲得土地使用權證及建設施工許可，但尚未獲得竣工證明。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第三類別 — 本集團持有的開發中物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開發中物業</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>持作未來開發項目</b>  已獲得土地使用權證但尚未獲得建設施工許可。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第四類別 — 本集團持有作未來開發的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 開發中物業</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>已訂約將予收購項目</b>  已為購買土地簽訂諒解備忘錄(如適用)，但該幅土地的土地使用權證及／或土地使用權出讓合同尚未獲得。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 第五類別 — 本集團已訂約將予收購的物業權益</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 不適用</li></ul>





## 開發中項目

截至2014年4月30日，本公司擁有五項正在開發的項目，估計總建築面積為1,245,194平方米及應佔總建築面積為1,053,777平方米。

項目名稱	佔地面積 (單位) (平方米)	應佔權益 (單位) (%)	總建築 面積 (單位) (平方米)	可供銷售總建築面積			我們應佔 總建築 面積 (單位) (平方米)	其中		其中 已出售 (單位) (平方米)	其中 已銷售 (單位) (平方米)	可供銷售 (單位) (平方米)	持投資之 可供出租 總建築面積 (單位) (平方米)	本集團持有 物業 (單位) (平方米)	未出售/ 可供出租 建築面積 (單位) (平方米)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 總產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	建築工 日期 (單位) (日期)	預計竣 工日期 (單位) (日期)	預計 開始日期 (單位) (日期)	物業估值 報告按照
				已出售 (單位) (平方米)	可供銷售 (單位) (平方米)																
浙江省杭州 翠安時廣場一期	65,159	90	305,473	274,926	-	55,732	132,806	-	2,184	717.3	1,126.3	2013年10月	2015年11月	2014年7月	15						
翠安時廣場二期	71,519	93	322,935	300,330	-	106,926	-	22,972	2,725	648.3	1,471.7	2012年7月	2015年11月	2013年9月	16						
浙江省杭州 杭州千島湖澤洲 度假酒店	112,593	100	37,028	37,028	-	-	-	-	23,801	325.0	434.1	2012年12月	2015年10月	-	17						
國際辦公中心 A3****	39,060	100	328,367	328,367	-	-	237,935	-	-	1,215.9	1,401.7	2009年8月	2014年12月	-	14						
小計	288,331		993,803	940,651	-	162,657	370,821	-	4,909	2,906.5	4,433.8										
江蘇省蘇州 蘇州萬潤廣場	21,367	45	251,391	113,126	-	71,684	62,975	44,551	1,949	499.2	1,777.0	2013年5月	2016年12月	2015年3月	18						
總計	309,698		1,245,194	1,053,777	-	22,972	433,796	140,051	6,858	3,465.7	6,210.8										

## 業 務

### 持作未來開發項目

截至2014年4月30日，本公司擁有三項持作未來開發項目，估計總建築面積為629,938平方米及應佔總建築面積為613,987平方米。

項目名稱	佔地面積 (單位)	應佔權益 (單位)	總建築 面積 (單位)	我們應佔 總建築面積	可供銷售建築面積			其中 已出售 (單位)	其中 可供售 (單位)	持投資之 可供出租 總建築面積 (單位)	本集團 持有的物業 (單位)	未出售/ 可供出租 建築面積 (單位)	已產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 總產生的 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計建設 竣工日期 (單位)	預計建設 開始日期 (單位)	預計開工 日期 (單位)	預計竣工 日期 (單位)	物業估值 報告日期 (單位)
					其中 已出售 (單位)	其中 可供售 (單位)	其中 可供出租 總建築面積 (單位)												
浙江省杭州 國際辦公中心 A1****	25,553	100	344,838	344,838	-	-	-	-	241,000	45,000	-	59.3	1,657.8	2014年6月	2017年12月	-	-	19	
浙江省杭州 國際辦公中心 A2****	28,017	100	128,590	128,590	-	-	-	-	21,500	56,500	-	65.1	828.8	2014年6月	2017年12月	-	-	19	
小計	53,550		470,428	470,428	-	-	-	-	262,500	101,500	-	124.5	2,466.6						
浙江省寧波 寧波慈溪鄞城	49,804	90	159,510	143,559	-	-	41,190	-	83,320	-	-	61.8	614.6	2015年6月	2017年3月	-	-	20	
總計	105,354		629,938	613,987	-	-	41,190	-	345,820	101,500	-	186.3	3,081.2						

## 業 務

### 已訂約將予收購項目

截至2014年4月30日，本公司擁有四項已訂約將予收購項目，估計總建築面積為1,214,217平方米及應佔總建築面積為1,209,308平方米。

項目名稱	佔地面積 (單位) (平方米)	應佔權益 (單位) (%)	總建築 面積 (單位) (千平方米)	可供銷售建築面積			持投資之 可供出租 總建築面積 (單位) (千平方米)	未出售/ 可供出租 建築面積 (單位) (千平方米)	已產生之 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 總產生之 開發成本 (人民幣 百萬元)	預計建設 竣工日期 (單位) (年/月)	預計建設 開始日期 (單位) (年/月)	物業估值 報告按照
				其中 已出售 (單位) (千平方米)	其中 已預售 (單位) (千平方米)	可供銷售 (單位) (千平方米)							
浙江省杭州 國際辦公中心 (B及C)	207,390	100	1,098,065	-	-	998,015	-	-	-	-	-	-	不適用
朝陽社區地塊	10,541	90	49,991	-	-	36,893	-	-	-	-	-	-	21
小計	217,931		1,147,156	-	-	998,015	-	-	-	-	-	-	
安徽省淮北 溫哥華城大酒店	60,768	100	67,061	-	-	-	47,871	-	-	-	-	-	21
總計	278,699		1,214,217	-	-	998,015	147,921	-	-	-	-	-	

## 業 務

附註：

- \* 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平方米的住宅單位已經預售，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、零元及零元。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，請參閱本節「一本公司的物業項目－白馬尊邸－已竣工項目」一段。
- \*\* 數字包括住宅。由於新白馬公寓為住宅項目，其所有住宅公寓已經全部售罄，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，請參閱本節「一本公司的物業項目－新白馬公寓－已竣工項目」一段。
- \*\*\* 西湖國貿中心物業權益包括本公司收購一棟大廈內的三個單位。請參閱「一本公司的物業項目－西湖國貿中心－已竣工樓宇的單位」一段。
- \*\*\*\* 逸樂軒物業權益包括本公司收購一棟大廈內的一個樓層。請參閱「一本公司的物業項目－逸樂軒－已竣工樓宇的單位」一段。
- \*\*\*\*\* 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。
  - (1) 佔地面積是以相關土地使用權證、土地使用權出讓合同、投標文件或其他相關協議作基準（視乎可取得哪種文件而定）。
  - (2) 應佔權益是以本公司於各相應項目公司的實際擁有權權益作基準。
  - (3) 總建築面積是以竣工證明、建設施工許可或其他相關文件作基準（視乎可取得哪種文件而定），並包括可供銷售／出租面積、不可銷售／出租面積、停車位及公共區域。
  - (4) 已售、預售、餘下未售可銷售總建築面積及持作投資可租賃總建築面積不包括停車位、不可銷售面積及公共區域，且來自本公司的內部記錄。
  - (5) 本集團所持有的物業包括酒店及／或我們以本公司的「Run Zhou」品牌或「潤洲」品牌或國際知名的酒店營運商所營運或計劃營運的服務式住宅。有關進一步詳情，請參閱本節的項目詳情。

---

## 業 務

---

- (6) 非出售／可供出租建築面積指並無計入地積比率的停車位、貯藏倉庫、設備室、民防及市級配套設施、公共區域及其他地下空間的建築面積。
- (7) 估計將產生開發成本僅以本公司的項目計劃、目標成本及內部估算為基準，並可能出現變動。
- (8) 建設施工日期指開始興建項目首幢樓宇的日期。預計建設施工日期是以本公司現時的估算為基準。本公司董事確認，於最後實際可行日期，除本公司的國際辦公中心(A3地塊)、杭州千島湖潤洲度假酒店、眾安時代廣場(一期)及眾安時代廣場(二期)外，本公司的開發中物業工程施工進度乃根據本公司的開發計劃進行。有關國際辦公中心(A3地塊)、杭州千島湖潤洲度假酒店、眾安時代廣場(一期)及眾安時代廣場(二期)項目的工程施工進度詳情，請參閱本文件「業務－遵守相關中國法規及規定」一節。
- (9) 建設竣工日期指整個階段的竣工日期。階段內若干物業可能在該日期前已竣工。實際建設竣工日期是以竣工證明或其他相關文件為基準(視乎可取得哪種文件而定)。預期建設竣工日期是以本公司現時的估算為基準。
- (10) 實際或預計預售開始日期是以預售許可或本公司的項目計劃(就本公司並未取得預售許可的項目而言)為基準。

## 業 務

下表載列本公司於2014年4月30日按當前用途或計劃用途劃分的可供出售／可出租總建築面積(扣除已售出可供出售建築面積)：

項目類別	已竣工 項目 (平方米)	開發 中項目 (平方米)	持作未來 開發項目 (平方米)	總計 (平方米)
<b>出售物業</b>				
零售單位	3,735	27,631	–	31,366
辦公室	985	86,414	16,300	103,698
服務式住宅	11,815	52,654	17,360	81,830
休閒大樓	72,780	–	7,530	80,310
住宅	–	67,642	–	67,642
小計	<u>89,314</u>	<u>234,341</u>	<u>41,190</u>	<u>364,846</u>
<b>投資物業</b>				
零售單位	99,009	163,357	130,300	392,666
酒店	30,399	20,624	19,520	70,543
辦公室	29,883	37,124	196,000	263,007
服務式住宅	–	212,691	–	212,691
小計	<u>159,291</u>	<u>433,796</u>	<u>345,820</u>	<u>938,907</u>
總計	<u><u>248,606</u></u>	<u><u>668,137</u></u>	<u><u>387,010</u></u>	<u><u>1,303,753</u></u>



## 業 務

下文項目說明詳述本公司的項目。

### 項目說明－浙江省

#### 國貿大廈－已竣工項目



以下地圖標示國貿大廈的位置：



## 業 務

國貿大廈位於杭州蕭山區商業中心。

國貿大廈是本集團的首個商業項目。該項目包括15層高商業綜合體，連同零售單位及兩間經濟型酒店。該項目的總佔地面積為1,455平方米，而總建築面積為12,225平方米。該項目已於1998年10月竣工。

國貿大廈於重組前由眾安房地產蕭山開發持有，並維持由眾安房地產蕭山開發持有，浙江眾安房地產蕭山開發為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔81%股權。

根據本公司內部估算、記錄、當前用途及現有項目計劃，於2014年4月30日國貿大廈的詳細資料如下：

項日期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
酒店	1996年2月	1998年10月	-	6,342	-	-	-	6,342	-		
零售單位	1996年2月	1998年10月	-	5,884	-	-	-	5,884	-		
總計				12,225	-	-	-	12,225	-	63.5	-

*附註：*

租予獨立第三方作酒店用途的部分項目位於物業所有權證所指定作辦公室用途的物業。本公司中國法律顧問告知本公司，於有關物業營運酒店並未違反任何相關中國法律及法規，原因為(i)租賃國貿大廈作酒店用途的部分已於2012年12月17日向杭州市蕭山區房地產管理局登記；(ii)本公司收到杭州市國土資源局蕭山分局出具的日期為2013年9月22日的確認函，確認本公司就規劃行政並無違反任何法律及法規，而本公司將不須受任何實際或潛在處罰；及(iii)本公司收到杭州市規劃署蕭山分行出具的日期為2013年9月22日的確認函，確認本公司就規劃行政並無違反任何法律及法規，而本公司將不須受任何實際或潛在處罰；(iv)本公司收到杭州市蕭山區房地產管理局出具的日期為2013年9月22日的確認函，確認本公司就房地產管理並無違反任何法律及法規，而本公司將不須受任何實際或潛在處罰；及(v)本公司收到杭州市蕭山區房屋及城市建設局出具日期為2013年11月7日的確認函，確認我們的酒店或指定作辦公用途的物業營運並無違反中國法律，且本公司並不會遭受任何實際或潛在處罰。我們的中國法律顧問已就作出其法律意見諮詢杭州市蕭山區房地產管理局、杭州市國土資源局蕭山分局、杭州市規劃署蕭山分行及杭州市蕭山區房屋及城市建設局。中國法律顧問已告知我們，政府主管機關已發出上述確認，確認包括相關集團實體有關於該等物業經營酒店的負債。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的投資物業出租率分別為86.8%、62.7%及62.7%。

## 業 務

### 酒店

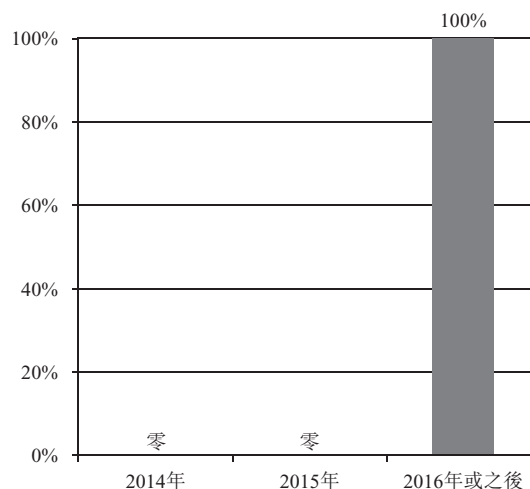
截至2014年4月30日，國貿大廈設有總建築面積為6,342平方米的酒店，均為持作投資。

錦江之星蕭山及蕭山百時快捷酒店－國貿大廈有兩間本地經濟型酒店，分別為錦江之星蕭山及蕭山百時快捷酒店，均屬全國連鎖酒店集團錦江集團所有。兩間酒店均租予本集團的獨立第三方及由其管理。租賃合約之詳情請參閱本節「－投資物業及我們的物業租賃業務－租戶及租約」一段。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司作酒店出租土地部分出租率分別為75.0%、100.0%及100.0%。

下圖載列本公司於2013年12月31日於所示期間期滿租賃的酒店部分有效租賃面積百分比：

租約到期日（按有效租賃面積劃分）

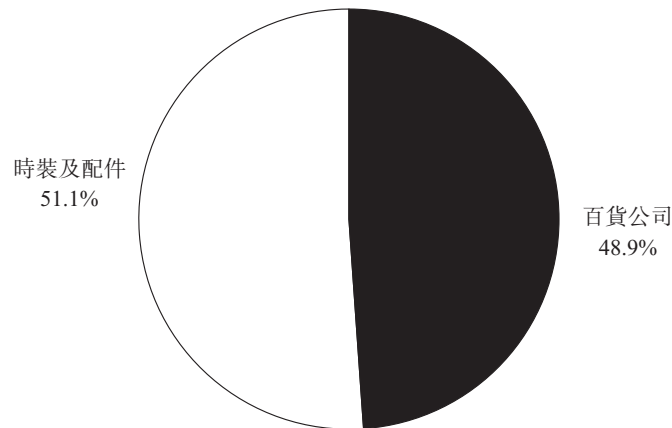


### 零售

截至2014年4月30日，國貿大廈設有總建築面積為5,884平方米的零售單位，均為持作投資。

## 業 務

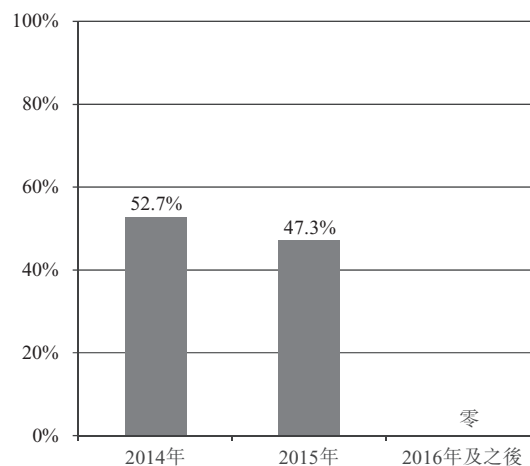
下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積百分比：



截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的零售單位出租率分別為99.6%、22.5%及22.5%。本公司於2009年4月與億港百貨訂立五年租期的安排，租用總建築面積約為5,057.5平方米的國貿大廈零售單位。根據租賃安排，租約於2014年到期，然而於2012年1月，本公司因億港百貨的銷售額不足而與億港百貨簽訂終止合約，因此於2012年1月，億港百貨不再為國貿大廈的租戶。本公司已於2012年1月訂立租賃安排，租用總建築面積為600平方米的國貿大廈零售單位，現正物色餘下零售單位的租戶。

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在所示期間期滿的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際出租面積劃分）



## 業 務

### 綜合服務中心－已竣工項目



以下地圖標示綜合服務中心的位置：



綜合服務中心位於杭州蕭山區的舊城區。



## 業 務

綜合服務中心為商業綜合體，由一幢七層高的大樓組成，提供酒店、零售單位及辦公室。該項目的總佔地面積為2,979平方米，總建築面積為11,164平方米。該項目的建築工程在2005年8月竣工。

綜合服務中心於重組前由浙江眾安持有，目前由眾安盛隆持有，眾安盛隆為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔90%股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前的項目計劃，於2014年4月30日綜合服務中心的詳細資料如下：

項目期數 (已竣工)	建設施工 日期	建設竣工 日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資總 可供租賃 建築面積	不可 出售/ 租賃 建築面積	已產生 開發成本	估計 將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
酒店	2003年11月	2005年8月	-	2,964	-	-	-	2,964	-	-	-
零售	2003年11月	2005年8月	2004年8月	3,496	250	-	239	2,949	58	-	-
辦公室	2003年11月	2005年8月	2004年8月	2,958	2,559	-	308	-	90	-	-
地下(附註1, 2)	2003年11月	2005年8月	-	1,746	-	-	-	-	-	-	-
總計				11,164	2,809	-	547	5,913	148	26.9	-

附註：

- (1) 包括持作銷售及佔用的41個停車位。
- (2) 該項目部分地下為不可銷售/出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等投資物業出租率分別為49.9%、49.9%及71.8%。

### 酒店

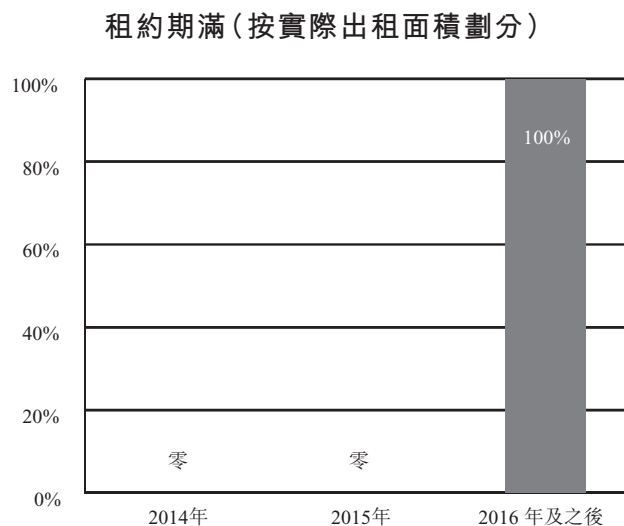
截至2014年4月30日，綜合服務中心設有總建築面積為2,964平方米的酒店，均為持作投資。

蕭山銳思特汽車酒店－蕭山銳思特汽車酒店屬全國經濟型連鎖酒店。其由本集團的獨立第三方租賃及管理。蕭山銳思特汽車酒店共有54間客房。有關租賃合約之詳情，請參閱本節「－投資物業及我們的物業租賃業務－租戶及租約」一段。

## 業 務

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們作酒店出租的土地部分出租率分別為零、零及43.7%。我們過去出租酒店的一部分予錢塘之星，有關租賃於2010年12月期滿。

下圖載列我們於2013年12月31日於所示期間期滿所租出酒店部分的實際租出面積之百分比：



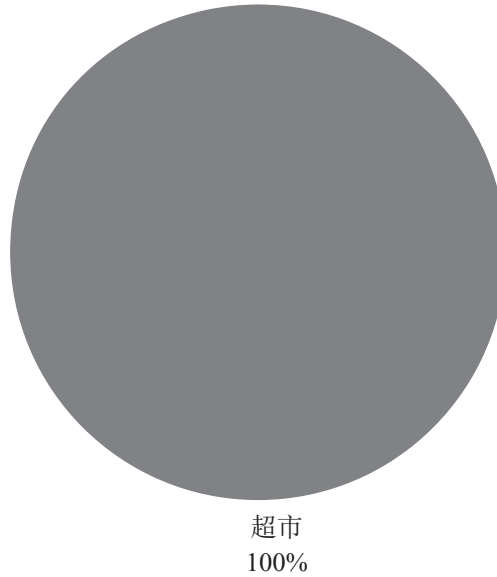
## 零售

截至2014年4月30日，綜合服務中心設有總建築面積3,496平方米的零售單位，其中250平方米已售出，239平方米待售，及2,949平方米已發展為持作投資的零售店舖。世紀聯華超市為綜合服務中心的主要租戶。有關與世紀聯華超市租賃協議的進一步資料，請參閱本節「投資物業及我們的物業租賃業務－租戶及租約」一段。



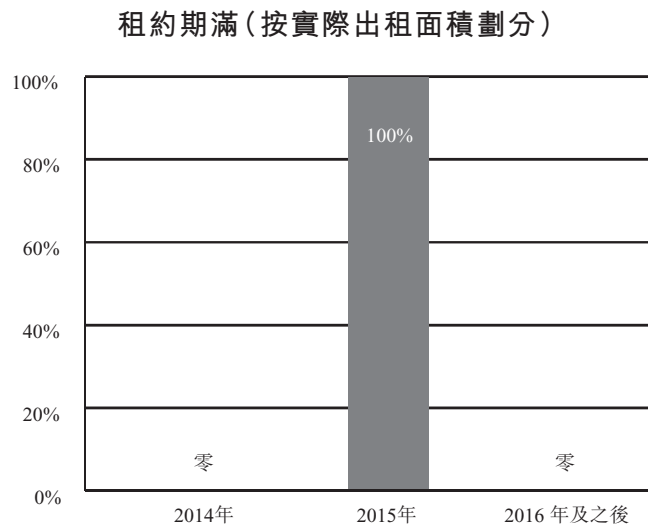
## 業 務

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積百分比：



截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的零售單位的出租率分別為100%、100%及100%。

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在所示期間屆滿的實際出租面積百分比：

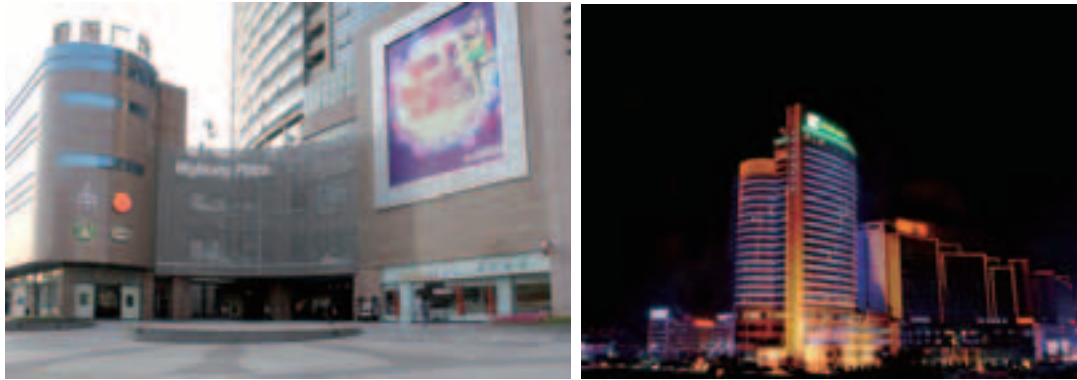


### 辦公室

截至2014年4月30日，綜合服務中心設有總建築面積為2,958平方米的辦公室單位，其中2,559平方米已售出及308平方米待售。

## 業 務

### 恒隆廣場－已竣工項目



以下地圖標示恒隆廣場的位置：



恒隆廣場座落於杭州蕭山區山陰路。

本公司的旗艦項目恒隆廣場為大型商業綜合體，由酒店、商場及辦公室組成。該項目總佔地面積為30,933平方米，而總建築面積則為171,071平方米，該項目已於2009年1月竣工。該項目獲杭州蕭山區貿易局選為「十大品質商場，超市」及獲杭州蕭山區貿易局選為「2009年度十佳商貿流通企業」。其亦獲杭州蕭山商務局頒發「十佳商貿特色活動」，於第三屆蕭山購物節榮獲「2011年最佳銷售獎」及於第二屆蕭山購

## 業 務

物節榮獲「2010 商貿品質獎」、「2010 十佳品質商場、超市」和「2010 最佳人氣獎」，並獲杭州蕭山貿易局頒發「2009 年度十佳商貿流通企業」。

恒隆廣場於重組前由浙江眾安持有，目前由眾安盛隆持有，眾安盛隆為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔 90% 股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前的項目計劃，於 2014 年 4 月 30 日恒隆廣場的詳細資料如下：

項目 期數 (已竣工)	建設 施工 日期	建設 竣工 日期	預售 開始 日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	本集團 所持物業	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積		出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
酒店	2004年 12月	2009年 1月	-	56,928	-	-	-	21,094	35,834	-	-	-
商場	2004年 12月	2007年 12月	-	60,014	-	-	-	60,014	-	-	-	-
辦公室	2004年 12月	2007年 12月	2004年 12月	25,563	1,072	-	-	24,491	-	-	-	-
服務式住宅	2004年 12月	2009年 1月	2004年 12月	1,578	1,578	-	-	-	-	-	-	-
地下 (附註 1, 2, 3)	2004年 12月	2007年 12月	-	26,988	-	-	-	-	-	-	-	-
總計				<u>171,071</u>	<u>2,650</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105,599</u>	<u>35,834</u>	<u>-</u>	<u>612.6</u>	<u>-</u>

附註：

- (1) 包括持作銷售及佔用的 467 個停車位。
- (2) 包括約 10,576 平方米的人民防空物業。
- (3) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

截至 2011 年、2012 年、2013 年 12 月 31 日止年度，該等投資物業的出租率分別為 92.2%、92.2% 及 89.1%。

### 酒店

杭州蕭山眾安假日酒店－杭州蕭山眾安假日酒店為一家國際酒店。本公司於 2007 年 12 月開始經營杭州蕭山眾安假日酒店。其由本公司全資擁有，但由洲際酒店集團旗下著名的國際酒店品牌假日酒店管理。杭州蕭山眾安假日酒店擁有合共 417 間客房，配備全套會議設施、宴會廳、雞尾酒酒廊及兩間餐館，並設有休閒設施，包括一個 25 米室內泳池及一個健身中心。有關管理協議的詳情，請參閱本節「－酒店管理－由獨立第三方管理的酒店」一段。

## 業 務

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，杭州蕭山眾安假日酒店錄得的收入分別為人民幣61,300,000元、人民幣58,300,000元及人民幣55,800,000元。

於往績記錄期內，杭州蕭山眾安假日酒店的平均房租、出租率及每間可供出租客房收入載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
平均房租(人民幣元)	371.9	356.1	345.1
出租率	50.8%	50.0%	49.8%
每間可供出租客房收入(人民幣元)	188.9	178.1	171.9

平均房租、每間可供出租客房收入及出租率均於往績記錄期有所下跌，此乃主要由於杭州及中國的整體經濟環境持續疲弱及中國共產黨中央政治局於2012年年底採納「八項規定」所致。有關酒店經營收入的按年變動詳情，請參閱本文件「財務資料」一節。

下表載列於往績記錄期內杭州蕭山眾安假日酒店的客戶類型分析：

客戶	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	客房 晚數	%	客房 晚數	%	客房 晚數	%
個人(公司)	42,428	55.1	40,902	53.8	35,491	47.0
個人	16,326	21.2	15,047	19.8	22,608	30.0
個人(其他) <sup>(附註1)</sup>	519	0.7	780	1.0	779	1.0
團體(會議)	6,302	8.2	6,138	8.1	7,010	9.3
團體(休閒)	7,698	10.0	9,252	12.2	5,566	7.4
其他 <sup>(附註2)</sup>	3,744	4.9	3,853	5.1	3,986	5.3
總計	<u>77,017</u>	<u>100</u>	<u>75,972</u>	<u>100</u>	<u>75,440</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 個人(其他)包括憑僱員折扣、旅行社及酒店優惠套票所出售的客房晚數。
- (2) 其他包括免費贈送客房晚數及航空公司套票。

## 業 務

下表載列於最後實際可行日期杭州蕭山眾安假日酒店的收入分析：

	截至12月31日止年度		
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)
客房收入	28,644	27,053	26,031
餐飲收入	19,194	19,869	16,614
其他 <sup>(附註)</sup>	13,448	11,357	13,170
<b>總計</b>	<b>61,286</b>	<b>58,279</b>	<b>55,815</b>

附註：

其他包括使用酒店設施的收費。

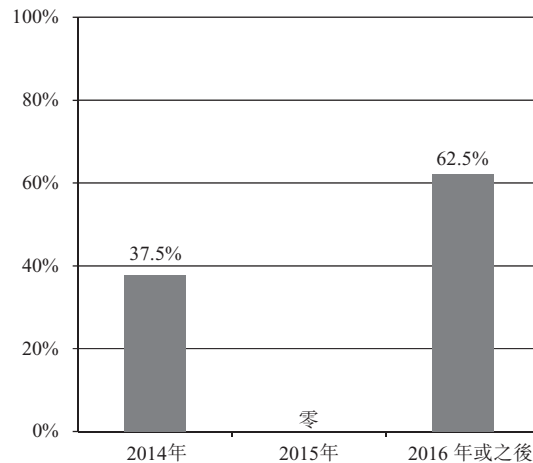
寧波三碧酒店及杭州友邦酒店－除了杭州蕭山眾安假日酒店外，恒隆廣場亦建有兩間經濟型酒店，分別為寧波三碧酒店及杭州友邦酒店。兩間酒店均租予本集團的獨立第三方，並由其管理。寧波三碧酒店擁有合共230間客房及杭州友邦酒店擁有合共133間客房。租賃合約之詳情請參閱本節「－投資物業及我們的物業租賃業務－租戶及租約」一段。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們作酒店出租的土地部分出租率分別為100.0%、100.0%及100.0%。

## 業 務

下圖載列我們於2013年12月31日於所示期間期滿所租出酒店部分的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際出租面積劃分）



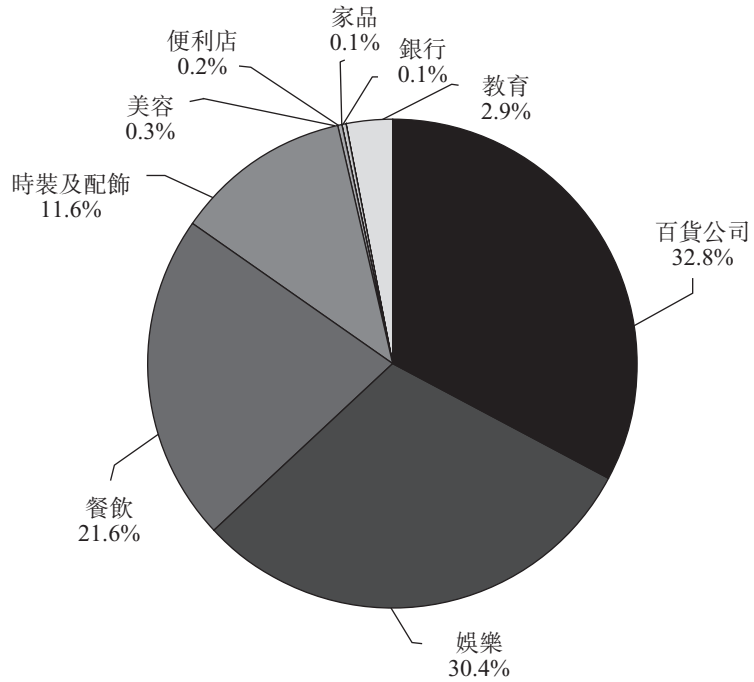
### 商場

截至2014年4月30日，恒隆廣場設有總建築面積為60,014平方米的商場舖位，均為持作投資。

恒隆廣場提供一個綜合購物商場，提供購物、餐飲、娛樂及健身設施，能夠滿足各類客戶的需要。本公司於2007年12月開始經營恒隆廣場的購物商場。本土及國際性品牌均在此設店，例如衣之家百貨、恒隆電影大世界、力度國際健身會所、星巴克、哈根達斯、肯德基、Paul Frank、Izzue及鬥牛士牛排館。恒隆廣場的主要租戶為衣之家百貨及恒隆電影大世界。有關與衣之家百貨及恒隆電影大世界的租賃協議安排的進一步詳情，請參閱本節「—投資物業及我們的物業租賃業務—租戶及租約」一段。

## 業 務

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積百分比：



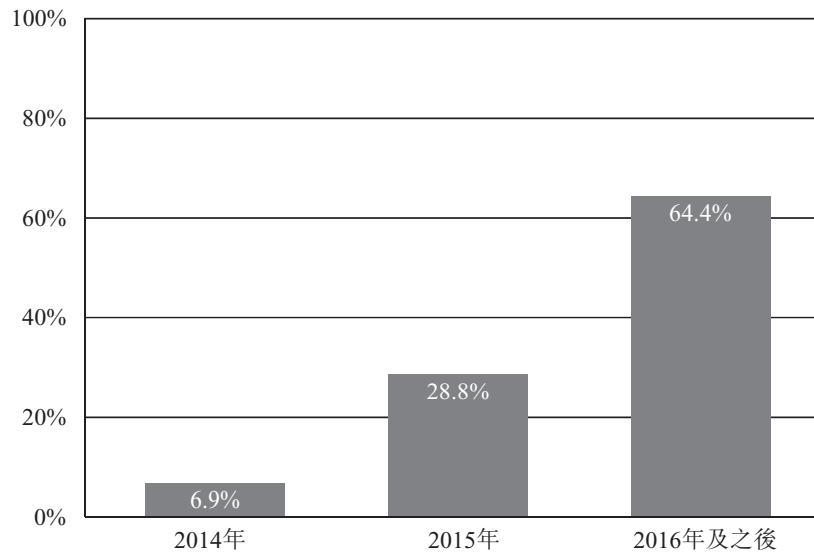
截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，該等零售單位的出租率分別為98.8%、97.5%及87.1%。



## 業 務

下表列出零售單位於2013年12月31日於所示期間期滿租用單位的實際租出面積百分比：

租約期滿（按實際租出面積劃分）



### 辦公室

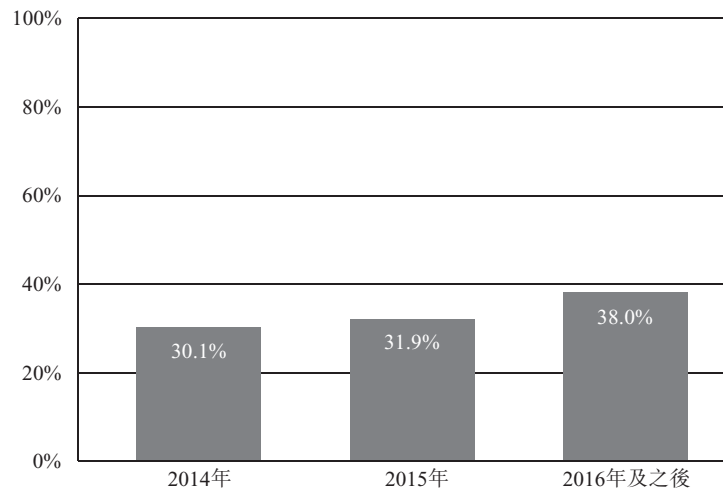
截至2014年4月30日，恒隆廣場設有總建築面積為25,563平方米的辦公室單位，其中1,072平方米已售出及24,491平方米持作投資。恒隆廣場提供一幢16層高的辦公大樓，建於購物中心上蓋。辦公室單位的租戶包括律師事務所、會計師事務所及保險公司，大部分來自服務及顧問行業。

截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，該等辦公室單位的出租率分別為69.2%、72.4%及84.8%。

## 業 務

下表載列辦公室單位於2013年12月31日在所示期間屆滿的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際租出面積劃分）



### 服務式住宅

於2014年4月30日，恒隆廣場包括總建築面積1,578平方米的服務式住宅單位，所有單位均已售出。

### 山水苑－已竣工項目



## 業 務

以下地圖標示山水苑的位置：



山水苑位於杭州蕭山區南部，鄰近裏秀河及西山風景區，並位於潘水路及蜀山路的交匯點。

山水苑包括兩期，其中包括零售單位及辦公室單位，該項目的總佔地面積為87,333平方米，而總建築面積為27,112平方米。該項目已於2006年12月竣工。

山水苑於重組前由浙江眾安持有，目前由眾安盛隆持有，眾安盛隆為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔90%股權。

## 業 務

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前項目計劃，於2014年4月30日山水苑的詳細資料如下：

項日期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
一期(零售)	2003年3月	2005年9月	-	1,482	-	-	-	1,482	-		
一期(辦公室)	2003年3月	2005年9月	-	1,558	-	-	-	1,558	-		
一期(地下) <sup>(附註1, 3)</sup>	2002年11月	2005年9月	-	11,065	-	-	-	-	-		
小計				14,104	-	-	-	3,039	-	24.1	-
二期(零售)	2004年10月	2006年12月	-	4,012	-	-	-	4,012	-		
二期(辦公室)	2004年10月	2006年12月	-	3,834	-	-	-	3,834	-		
二期(地下) <sup>(附註2, 3)</sup>	2004年7月	2006年12月	-	5,162	-	-	-	-	-		
小計				13,008	-	-	-	7,846	-	13.0	-
總計				27,112	-	-	-	10,885	-	37.1	-

附註：

- (1) 包括257個停車位，其中200個停車位已售出及57個停車位持作銷售或佔用。
- (2) 包括90個停車位，其中89個停車位已售出及1個停車位持作銷售或佔用。
- (3) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

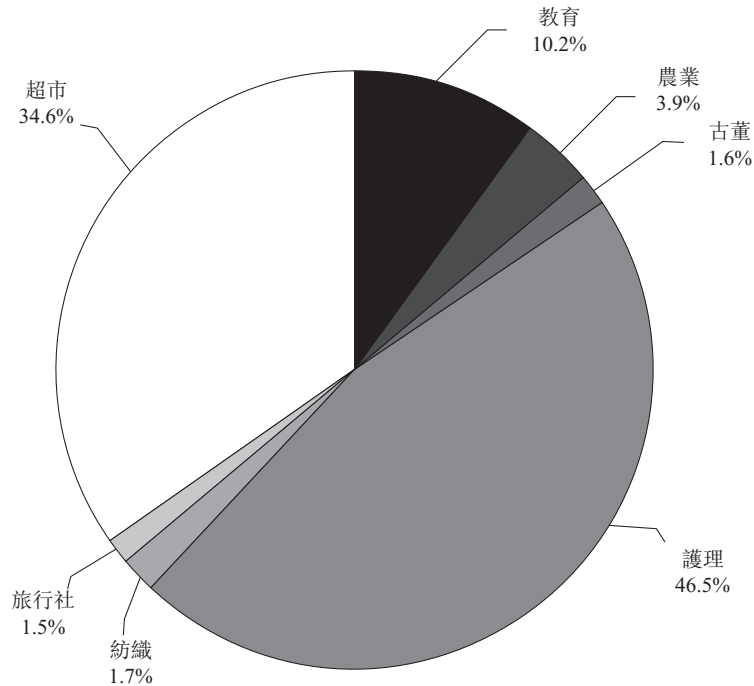
截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，該等投資物業的出租率分別為53.9%、52.8%及79.6%。

### 零售

截至2014年4月30日，山水苑設有總建築面積為5,494平方米的零售單位，其中5,494平方米乃持作投資。

## 業 務

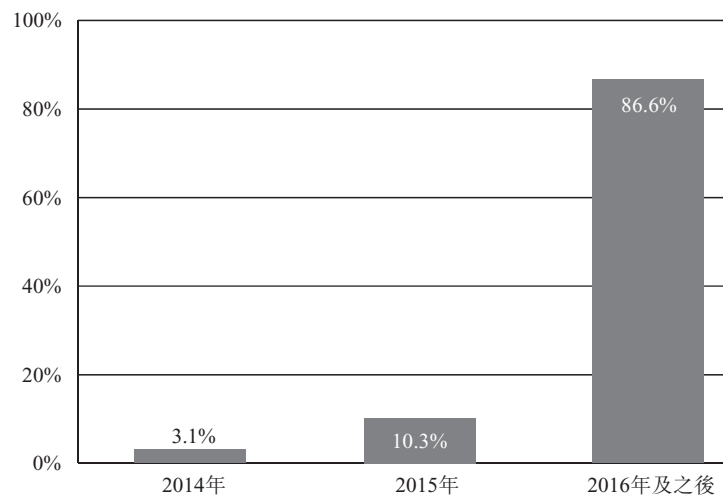
下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積百分比：



截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等零售單位出租率分別為37.0%、34.8%及88.0%。

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在所示期間屆滿的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際租出面積劃分）



## 業 務

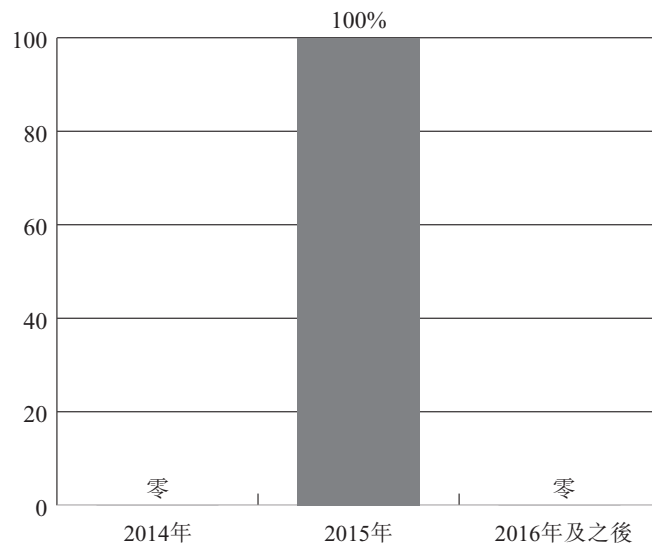
### 辦公室

於2014年4月30日，山水苑包括辦公室單位總建築面積5,392平方米，均為持作投資。

截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，該等辦公室單位出租率分別為71.1%、71.1%及71.1%。

下圖顯示辦公室單位於2013年12月31日在所示期間屆滿的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際租出面積劃分）



### 白馬尊邸－已竣工項目



## 業 務

以下地圖標示白馬尊邸的位置：



白馬尊邸位於杭州西湖區，座落於三墩鎮。

白馬尊邸包括住宅單位及零售單位。該項目的總佔地面積為73,514平方米，而總建築面積為169,439平方米。該項目已於2009年12月竣工。白馬尊邸於重組前由滙駿置業持有，繼續由滙駿置業持有，滙駿置業為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔99.7%股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前項目計劃，於2014年4月30日白馬尊邸的詳細資料如下：

項日期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	不可	已產生 開發成本	估計 將產生 開發成本
								總可供 租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
零售	2007年9月	2009年12月	2009年2月	9,204	5,125	-	3,312	-	767		
住宅	2007年9月	2009年12月	2008年6月	122,510	121,327	283	-	-	899		
地下 <sup>(附註1, 2, 3)</sup>	2007年9月	2009年12月	-	37,725	-	-	-	-	-		
總計				169,439	126,452	283	3,312	-	1,666	904.3	-

附註：

- (1) 包括625個停車位，其中439個停車位已售出及186個停車位持作銷售或佔用。
- (2) 包括約11,526平方米的人民防空物業。



## 業 務

- (3) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

### 零售

截至2014年4月30日，白馬尊邸設有總建築面積為9,204平方米的零售單位，其中5,125平方米已售出及3,312平方米待售。

### 住宅

截至2014年4月30日，白馬尊邸設有總建築面積為122,510平方米的住宅單位，作銷售用途，其中121,327平方米已售出、283平方米已預售以及899平方米不可銷售及不可作租賃。

於[編纂]後，我們將不會從事任何住宅物業開發及銷售的業務。有關餘下眾安集團的業務劃分的進一步詳情，請參閱「與控股股東之關係－獨立於餘下眾安集團」一節。

### 新白馬公寓－已竣工項目





## 業 務

以下地圖標示新白馬公寓的位置：



新白馬公寓位於杭州蕭山區，座落於山陰路。

新白馬公寓設有住宅物業、住宅單位及停車位。該項目的總佔地面積為 62,800 平方米，而總建築面積為 222,236 平方米。該項目已於 2008 年 4 月竣工。

新白馬公寓於重組前由白馬房地產開發持有，繼續由白馬房地產開發持有，白馬房地產開發為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔 90% 股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前項目計劃，於 2014 年 4 月 30 日新白馬公寓的詳細資料如下：

項日期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	不可	已產生 開發成本	估計 將產生 開發成本
								總可供 租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
住宅	2005年5月	2008年4月	2006年4月	161,453	157,324	-	-	-	4,129		
零售單位	2005年5月	2008年4月	2007年4月	5,322	4,642	-	-	-	680		
地下 <sup>(附註 1, 2, 3)</sup>	2005年5月	2008年4月		55,461	-	-	-	-	-		
總計				222,236	161,966				4,809	899.6	-

## 業 務

附註：

- (1) 包括953個停車位，其中910個停車位已售出及43個停車位待售或佔用。
- (2) 包括約8,214平方米人民防空物業。
- (3) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、民防、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

### 住宅

截至2014年4月30日，新白馬公寓設有總建築面積為161,453平方米的住宅單位，其中157,324平方米已售出及4,129平方米不可銷售及不可出租。

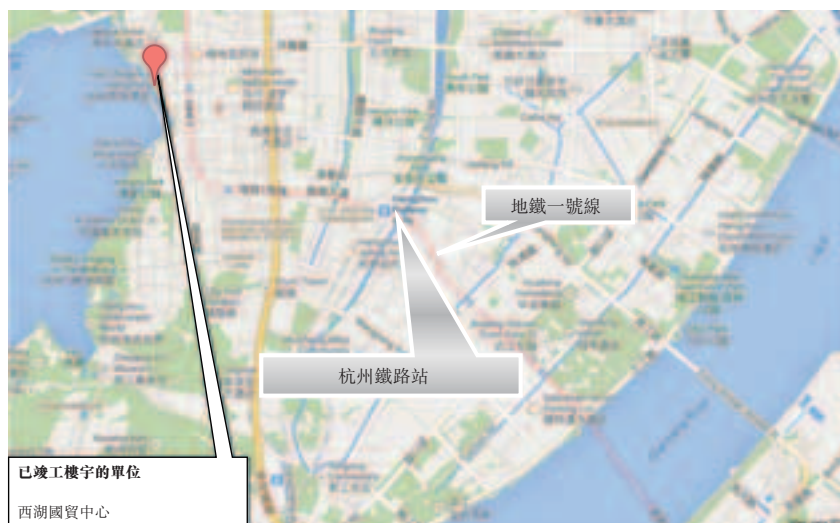
於[編纂]後，我們將不會從事任何住宅物業開發及銷售的業務。有關餘下眾安集團的業務劃分的進一步詳情，請參閱「與控股股東之關係－獨立於餘下眾安集團」一節。

### 零售

截至2014年4月30日，新白馬公寓設有總建築面積為5,322平方米的零售單位，其中4,642平方米已售出及680平方米不可銷售或不可出租。

### 西湖國貿中心－已竣工樓宇的單位

以下地圖標示西湖國貿中心的位置：



西湖國貿中心位於杭州上城區，鄰近西湖。

## 業 務

西湖國貿中心為一幢七層高大樓，本公司擁有其中的三個由本公司收購所得的單位。

西湖國貿中心於重組前由杭州富凱企業管理持有，繼續由杭州富凱企業管理持有，杭州富凱企業管理為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔90%股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前項目計劃，於2014年4月30日西湖國貿中心的詳細資料如下：

項日期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資 總可供 租賃 建築面積	由本集團 使用的 物業 建築面積	不可 出售/ 租賃 建築面積	已產生 開發成本	估計 將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	
辦公室	-	-	-	676	-	-	-	-	676	-	-	-

### 辦公室

截至2014年2月28日，西湖國貿中心設有總建築面積為676平方米的辦公室單位，均由本公司使用作辦公室用途。

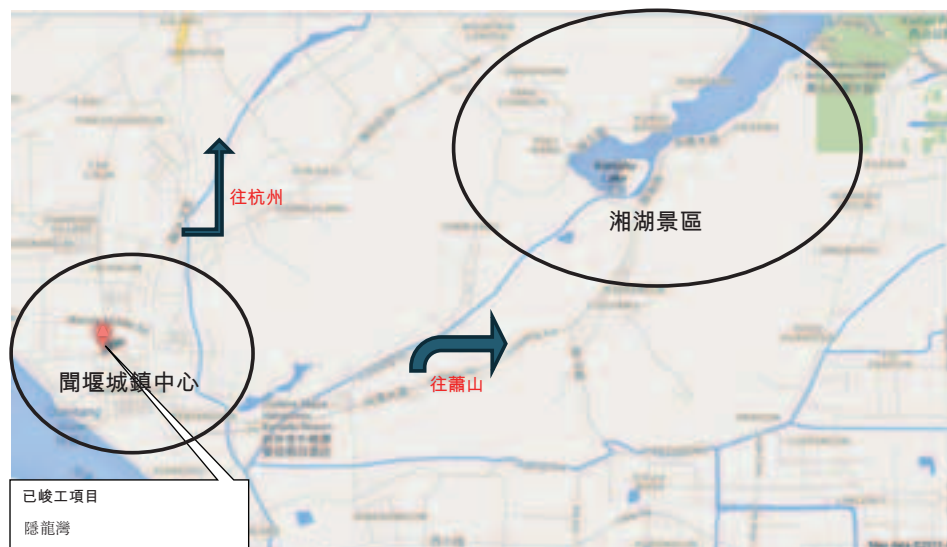
截至2011年、2012年及2013年12月31日，西湖國貿中心的單位由本公司使用作辦公室單位。

### 隱龍灣－已竣工項目



## 業 務

以下地圖標示隱龍灣的位置：



隱龍灣位於杭州蕭山區毗鄰湘湖的聞堰鎮中心。

隱龍灣為聞堰鎮的商業綜合體，包括休閒大樓、服務式住宅、商場、地舖及停車位。該項目的估計總佔地面積為89,173平方米，而總建築面積為241,695平方米。該項目已於2013年4月竣工。

隱龍灣於重組前由杭州正江持有，繼續由杭州正江持有，杭州正江為本公司的附屬公司，根據完成本公司應佔92.5%股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前項目計劃，於2014年4月30日隱龍灣的詳細資料如下：

項目期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
休閒大樓	2010年7月	2013年4月	2012年6月	77,795	-	2,762	72,780	-	2,253		
服務式住宅	2010年4月	2013年4月	2010年10月	106,220	90,610	2,538	11,815	-	1,256		
零售	2010年4月	2013年4月	2011年6月	29,348	2,141	-	183	24,328	2,697		
地下 <sup>(附註1, 2, 3)</sup>	2010年4月	2013年4月	-	28,332	-	-	-	-	-		
總計				241,695	92,751	5,300	84,778	24,328	6,206	1,397.3	-

## 業 務

附註：

- (1) 包括425個停車位，其中82個停車位已售出及343個停車位持作銷售或佔用。
- (2) 包括約9,946平方米的人民防空物業。
- (3) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等投資物業的出租率分別為零、零及32.5%。該項目已於2013年4月完成建設。

### 休閒大樓

截至2014年4月30日，隱龍灣總建築面積為77,795平方米，其中2,762平方米已預售、72,780平方米待售及2,253平方米為不可銷售以及不可租賃的。休閒大樓計劃用作公司休閒用途，配備大量設施，包括桌球室、會議室、戲院及泳池。休閒大樓的面積介乎約2,300至3,500平方米。

### 服務式住宅

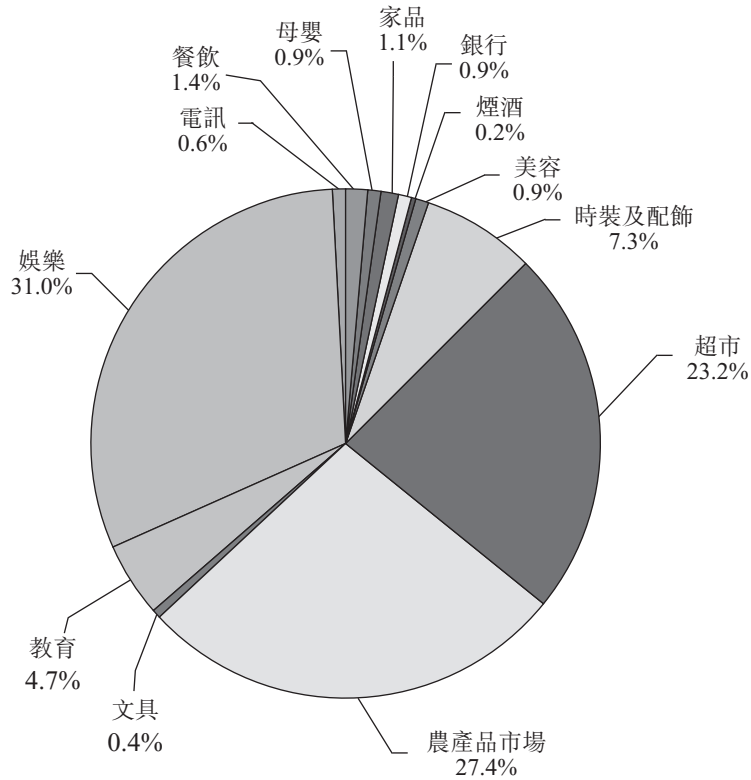
截至2014年4月30日，隱龍灣設有總建築面積為106,220平方米的服務式住宅，其中2,538平方米已預售、90,610平方米已售出、11,815平方米待售及1,256平方米為不可銷售及不可出租。本公司的服務式住宅啓航社的單位面積介乎約53至279平方米。

### 零售

截至2014年4月30日，隱龍灣設有總建築面積為29,348平方米的零售單位，其中2,141平方米已售出、183平方米待售、24,328平方米持作投資及2,697平方米為不可銷售及不可出租。隱龍灣設有四層高商場及地舖，可供購物、飲食及娛樂。租戶包括李寧及中國移動。

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積之百分比：

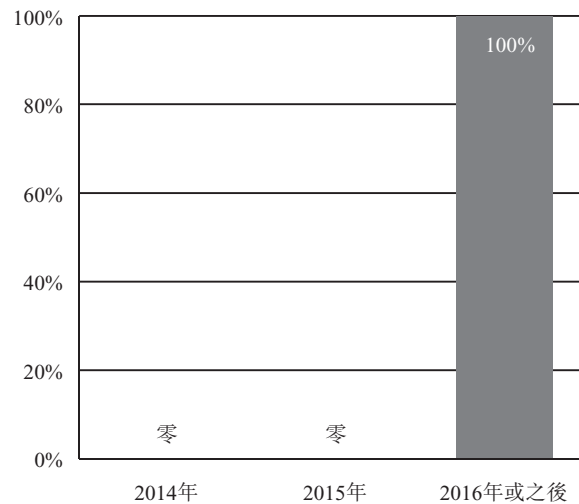
## 業 務



截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該等零售單位的出租率分別為零、零及32.5%。我們已於2013年4月完成該項目。

下表顯示零售單位於2013年12月31日在所示期間屆滿的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際租出面積劃分）





## 業 務

### 眾安時代廣場－開發中項目

以下地圖標示眾安時代廣場的位置：



眾安時代廣場位於余姚，毗鄰勝歸山公園。

眾安時代廣場為一個商住綜合體，分為兩期，包括零售單位、酒店、住宅單位及辦公室。項目一期的估計佔地面積為65,159平方米，而項目二期的估計佔地面積為71,519平方米，以及估計總佔地面積為136,678平方米及估計總建築面積為628,408平方米。預期項目一期及二期分別將於2015年11月前後竣工。該項目獲中國城市建設研究會、中國住宅與房地產協會、中國商業地產發展聯合會、國際房地產發展促進會及中國市場報頒發「2013中國熱點區域十大地標性商業地產」。

項目一期於重組前由余姚房地產開發持有，目前由余姚時代廣場開發持有，余姚時代廣場開發為本公司的附屬公司，根據重組由本公司應佔90%股權。項目二期於重組前由余姚眾安置業持有，目前由余姚時代廣場置業持有，余姚時代廣場置業為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔93%股權。

## 業 務

根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃，於2014年4月30日眾安時代廣場的詳細資料如下：

項日期數 (開發中)	建設 施工日期	估計建設 竣工日期	估計/ 實際預售 開始日期	總建築	已售	預售	待售	持作投資	本集團 所持物業	不可	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計
				面積	建築面積	建築面積	建築面積	總可供 租賃 建築面積		出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本 (人民幣 百萬元)
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
一期(零售)	2013年10月	2015年11月	-	113,639	-	-	-	112,262	-	1,377		
一期(酒店)	2013年10月	2015年11月	-	20,624	-	-	-	20,624	-	-		
一期(辦公室) (地下)	2013年10月	2015年11月	2014年7月	56,539	-	-	55,732	-	-	807		
(附註1, 2, 3)	2013年10月	2015年11月	-	114,671	-	-	-	-	-	-		
總計				305,473	-	-	55,732	132,886	-	2,184	717.3	1,126.3
二期(零售)	2012年7月	2015年11月	2013年12月	35,320	-	6,176	27,631	-	-	1,513		
二期(酒店)	2012年7月	2015年11月	-	71,679	-	-	-	-	71,679	-		
二期(住宅)	2012年7月	2015年11月	2013年9月	84,404	-	15,738	67,642	-	-	1,024		
二期(辦公室)	2012年7月	2015年11月	2014年5月	12,899	-	1,058	11,652	-	-	188		
二期(地下)	2012年7月	2015年11月	-	118,634	-	-	-	-	-	-		
(附註4, 5, 6)												
總計				322,935	-	22,972	106,926	-	71,679	2,725	648.3	1,471.7

附註：

- (1) 包括1,809個停車位。
- (2) 包括約23,660平方米人民防空物業。
- (3) 本公司部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。
- (4) 包括1,928個停車位。
- (5) 包括約48,708平方米人民防空物業。
- (6) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

## 零售

截至2014年4月30日，眾安時代廣場預期將設有總建築面積為148,959平方米的零售單位，其中112,262平方米預期持作投資、6,176平方米已預售、27,631平方米待售及2,889平方米預期不可銷售及不可出租。眾安時代廣場預期設有商場。



---

## 業 務

---

### 酒店

截至2014年4月30日，眾安時代廣場預期將設有總建築面積為92,303平方米的酒店，其中71,679平方米由本公司持有及20,624平方米預期持作投資。

余姚眾安希爾頓逸林酒店－余姚眾安希爾頓逸林酒店（「希爾頓逸林」）預期將為25層高的酒店。其由本公司全資擁有，但由國際知名酒店品牌希爾頓管理。

希爾頓逸林預計擁有合共365間客房（包括20間套房），且將配有完善的會議設施、水療設施、健身室及餐廳。

有關管理協議的詳情，請參閱本節「－酒店及服務式住宅的營運－由本公司經營及由獨立第三方管理的酒店及服務式住宅」一段。

### 辦公室

截至2014年4月30日，眾安時代廣場預期將設有總建築面積為69,437平方米的辦公室單位，其中1,058平方米預售、67,384平方米待售及995平方米為不可銷售及不可出租。

### 住宅

截至2014年4月30日，眾安時代廣場預期設有總建築面積為84,404平方米的住宅單位，其中15,738平方米已預售、67,642平方米可供出售及1,024平方米為不可銷售及不可出租。

於[編纂]後，我們將不會發展任何僅用作住宅用途的物業。有關合作協議及持續建設及發展眾安時代廣場（二期）住宅部分的管理及監督的進一步詳情，請參閱「持續關連交易」及「與控股股東之關係」兩節。

## 業 務

### 杭州千島湖潤洲度假酒店－開發中項目

以下地圖標示杭州千島湖潤洲度假酒店的位置：



杭州千島湖潤洲度假酒店位於杭州淳安縣千島湖鎮西南面，臨近千島湖客運碼頭。其位於排嶺半島內灣以北，湖景優美，生態自然。

杭州千島湖潤洲度假酒店預計為一間度假酒店。該項目的估計總佔地面積為112,593平方米，而估計總建築面積為37,028平方米。該項目預期將於2015年10月竣工。

杭州千島湖潤洲度假酒店於重組前由淳安民福持有，繼續由淳安民福持有，淳安民福為本公司的附屬公司，根據重組由本公司持有全部股權。

## 業 務

根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃，於2014年4月30日杭州千島湖潤洲度假酒店的詳細資料如下：

項日期數 (開發中)	建設 施工日期	估計 建設竣工 日期	估計預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	本集團 所持有 物業	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積		出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
酒店	2012年12月	2015年10月	-	23,801	-	-	-	-	23,801	-		
地下 <sup>(附註)</sup>	2012年12月	2015年10月	-	13,228	-	-	-	-	-	-		
總計				37,028	-	-	-	-	23,801	-	325.0	434.1

附註：該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

杭州千島湖潤洲度假酒店預計為一幢四層高的酒店，座落於千島湖旁，由本公司全資擁有及管理。

杭州千島湖潤洲度假酒店預期共有161間客房及31間別墅，並將配有完善會議設施、泳池、健身室及兩間宴會廳。有關管理協議的詳情，請參閱本節「酒店及服務式住宅的營運－由本公司經營及管理的酒店」一段。

## 業 務

### 國際辦公中心－開發中項目／持有作未來開發的項目／已訂約將予收購項目

以下地圖標示國際辦公中心的位置：



國際辦公中心位於杭州蕭山區錢江世紀城。

國際辦公中心預期由三個地塊組成，並預期為商業綜合體，其中包括服務式住宅、商場、酒店及辦公室。項目A地塊的估計總佔地面積為92,610平方米，而估計總建築面積為798,795平方米。該項目預期將於2017年12月前竣工。該項目獲中國房地產管理協會頒發「2012年中國十大最佳商業綜合體」。

國際辦公中心於重組前由恒利企業持有，繼續由恒利企業持有，恒利企業為本公司的附屬公司，根據重組完成時由本公司持有全部股權。

## 業 務

根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃，於2014年4月30日國際辦公中心A3地塊的詳細資料如下：

項目期數 (開發中)	建設 施工日期	估計建設 竣工日期	估計預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積 (附註1)	持作投資	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
										(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
A3(服務式住宅)	2009年8月	2014年12月	-	212,691	-	-	-	212,691	-	-	-
A3(商場)	2009年8月	2014年12月	-	25,244	-	-	-	25,244	-	-	-
A3(地下) <sup>(附註2-3-4)</sup>	2009年8月	2014年12月	-	90,432	-	-	-	-	-	-	-
總計				328,367	-	-	-	237,935	-	1,215.9	1,401.7

附註：

- (1) 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。
- (2) 包括1,964個停車位。
- (3) 包括約11,928平方米的人民防空物業。
- (4) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

### 服務式住宅

截至2014年4月30日，A3地塊預期設有總建築面積為212,691平方米的服務式住宅，均擬作投資用途。項目預期由四幢大廈及三個平台組成，提供不同面積(介乎43平方米至685平方米)的服務式住宅。我們已與瑞士酒店、雅詩閣集團及費爾蒙等物業管理公司簽訂管理本公司服務式住宅的管理協議。請參閱「酒店及服務式住宅的營運－由本公司經營及由獨立第三方管理的酒店及服務式住宅」一段。

### 商場

截至2014年4月30日，A3地塊預期設有總建築面積為25,244平方米的商場舖位，全部擬作投資用途。項目預期由五層綜合商場組成，提供購物、餐飲及娛樂。

## 業 務

根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃，於2014年4月30日國際辦公中心A1及A2地塊的詳細資料如下：

項目期數 (持作未來開發)	估計建設 施工日期	估計建設 竣工日期	預售 開始 日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	持作投資		本集團 持有的 物業	不可 出售/ 租賃 建築面積	已產生 開發成本	將產生 開發成本
							待售 建築面積 <small>(附註1)</small>	總可供 租賃 建築面積				
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
A1(零售)	2014年6月	2017年12月	-	45,000	-	-	-	45,000	-	-	-	-
A1(辦公室)	2014年6月	2017年12月	-	196,000	-	-	-	196,000	-	-	-	-
A1(酒店)	2014年6月	2017年12月	-	45,000	-	-	-	-	45,000	-	-	-
A1(地下) <small>(附註2-3-6)</small>	2014年6月	2017年12月	-	55,838	-	-	-	-	-	-	-	-
小計				341,838	-	-	-	241,000	45,000	-	59.3	1,637.8
A2(商場)	2014年6月	2017年12月	-	21,500	-	-	-	21,500	-	-	-	-
A2(酒店)	2014年6月	2017年12月	-	56,500	-	-	-	-	56,500	-	-	-
A2(地下) <small>(附註4-5-6)</small>	2014年6月	2017年12月	-	50,590	-	-	-	-	-	-	-	-
小計				128,590	-	-	-	21,500	56,500	-	65.1	828.8
總計				470,428	-	-	-	262,500	101,500	-	124.4	2,466.6

附註：

- (1) 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。
- (2) 包括2,396個停車位。
- (3) 包括約15,628平方米的人民防空物業。
- (4) 包括597個停車位。
- (5) 包括約6,239平方米的人民防空物業。
- (6) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

### A1地塊

本公司預期A1地塊將設有零售單位、辦公室及酒店(將由費爾蒙管理)。與費爾蒙訂立的酒店管理協議的進一步詳情請參閱本節「一酒店及服務式住宅的營運一由本公司經營及由獨立第三方管理的酒店及服務式住宅」一段。本公司預期於2014年6月開始施工及於2017年12月竣工。

## 業 務

### A2 地塊

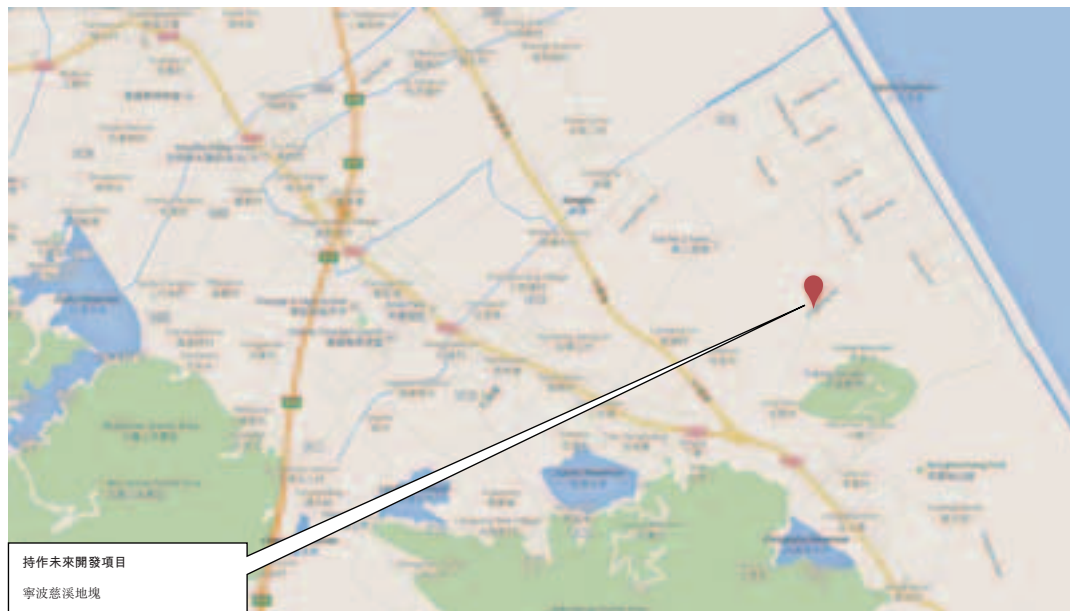
本公司預期 A2 地塊將設有商場及酒店（將由瑞士酒店管理）。與瑞士酒店訂立的酒店管理協議的進一步詳情請參閱本節「一酒店及服務式住宅的營運一由獨立第三方經營的酒店及服務式住宅」一段。本公司預期於 2014 年 6 月開始施工及於 2017 年 12 月竣工。

### B 及 C 地塊

本公司已於 2007 年 5 月就 A、B 及 C 地塊訂立諒解備忘錄。本公司於 2007 年 2 月就 A 地塊訂立土地使用權出讓合同。B 地塊及 C 地塊的佔地面積預計將約為 207,390 平方米。

### 寧波慈溪地塊 – 持作未來開發項目

以下地圖標示寧波慈溪地塊的位置：



寧波慈溪地塊位於寧波慈溪市龍山鎮。

寧波慈溪地塊預期為商業綜合體，其中包括休閒會所、服務式住宅、辦公室、零售單位及酒店。寧波慈溪地塊的估計總佔地面積為 49,804 平方米，而估計總建築面積為 159,510 平方米。我們預期於 2015 年 1 月施工及該項目預期將於 2017 年 3 月竣工。

寧波慈溪地塊於重組前由慈溪房地產開發持有，目前由本公司的附屬公司新慈溪眾安持有，根據重組由本公司應佔 90% 股權。



## 業 務

根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃，於2014年4月30日寧波慈溪地塊的詳細資料如下：

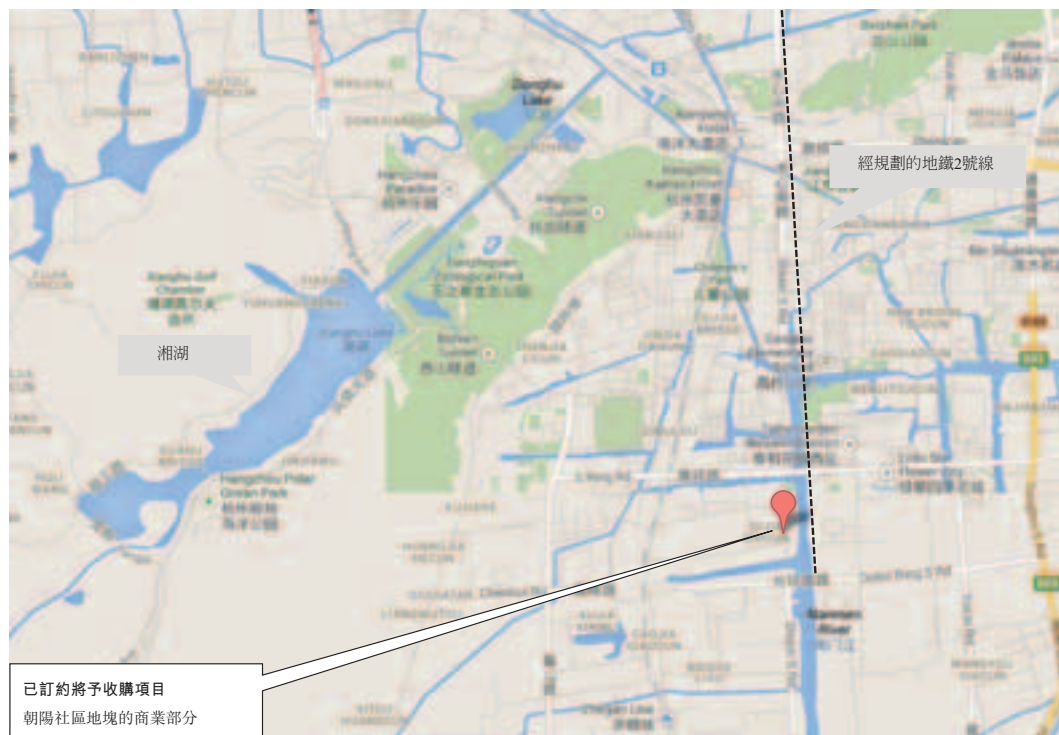
項目期數 (持作未來開發)	建設施工日期	建設竣工日期	估計預售開始 日期	總建築面積	已售	預售	待售	持作投資總	不可	估計已產 生開發成本 (人民幣 百萬元)	估計
					建築面積	建築面積	建築面積	可供租賃 建築面積	出售/租賃 建築面積		將予產生 開發成本 (人民幣 百萬元)
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
休閒會所	2015年1月	2017年3月	2016年1月	7,530	-	-	7,530	-	-	-	-
服務式住宅	2015年1月	2017年3月	2016年1月	17,360	-	-	17,360	-	-	-	-
辦公室	2015年1月	2017年3月	2016年1月	16,300	-	-	16,300	-	-	-	-
零售	2015年1月	2017年3月	2016年1月	63,800	-	-	-	63,800	-	-	-
酒店	2015年1月	2017年3月	2016年1月	19,520	-	-	-	19,520	-	-	-
地下(附註1及2)	2015年1月	2017年3月	2016年1月	35,000	-	-	-	-	-	-	-
總計				159,510	-	-	41,190	83,320	-	61.8	614.6

附註：

- (1) 包括450個停車位。
- (2) 本公司部分地下為不可銷售/出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

### 朝陽社區地塊的商業部分－已訂約將予收購項目

以下地圖標示朝陽社區地塊的位置：





## 業 務

朝陽社區地塊的商業部分位於杭州蕭山區朝陽社區。

於2014年4月3日，本公司與杭州國土局及杭州蕭山政府就朝陽社區地塊訂立土地使用權合同及土地使用權補充合同。朝陽社區地塊的佔地面積預期將為10,541平方米。有關詳情，請參閱本節「近期發展－收購朝陽社區地塊的商業部分」一節。

### 項目描述－安徽省

以下地圖標示溫哥華城大酒店的位置：



### 溫哥華城大酒店－已訂約將予收購項目

溫哥華城大酒店位於安徽省淮北市。

本公司於2014年3月20日訂立土地收購協議，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所在的在建樓宇。溫哥華城大酒店的佔地面積預期將為60,768平方米。有關進一步詳情，請參閱本節「近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」一段及「與控股股東之關係」一節。

## 業 務

### 項目描述 – 上海

#### 逸樂軒 – 已竣工樓宇的單位

以下地圖標示逸樂軒的位置：



逸樂軒座落於上海徐匯區，位處長樂路。

逸樂軒為一幢七層高大樓。本公司擁有由本公司收購所得的其中一層。

逸樂軒於重組前由上海眾安房地產開發持有，繼續由上海眾安房地產開發持有，上海眾安房地產開發為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔90%股權。

根據本公司內部估計、記錄、當前用途及目前項目計劃，於2014年4月30日逸樂軒的詳細資料如下：

項目期數 (已竣工)	建設 施工日期	建設 竣工日期	預售 開始日期	總建築 面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	不可	已產生 開發成本	將產生 開發成本
								租賃 建築面積	出售/ 租賃 建築面積		
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	
零售	-	-	-	341	-	-	-	341	-	-	-

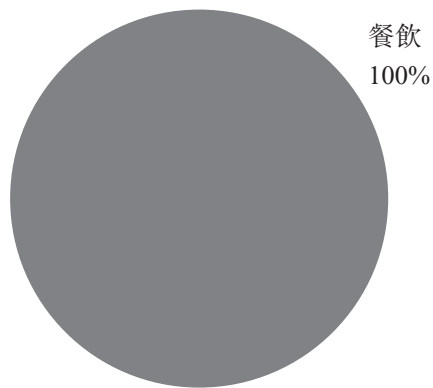
## 業 務

於2011年、2012年及2013年12月31日，本公司於該等投資物業的出租率分別為100.0%、100.0%及100.0%。

### 零售

截至2014年4月30日，逸樂軒設有總建築面積為341平方米的零售單位，其中341平方米持作投資。

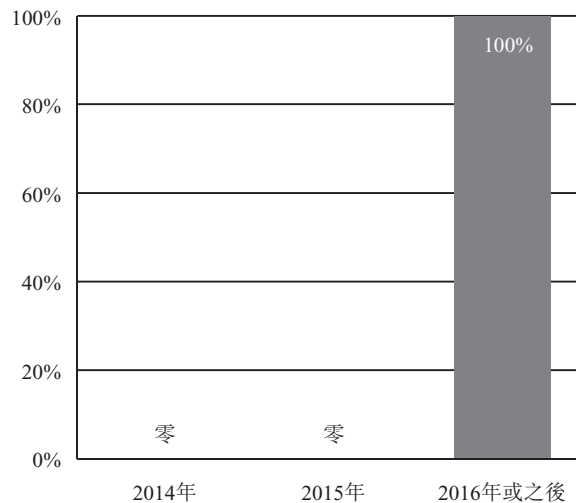
下圖顯示物業的零售單位於2013年12月31日於各業務分部的實際租出面積之百分比。



於2011年、2012年及2013年12月31日，該等投資物業出租率分別為100.0%、100.0%及100.0%。

下圖顯示零售單位於2013年12月31日在所示期間屆滿的實際租出面積之百分比：

租約期滿（按實際租出面積）



## 業 務

### 項目描述 – 江蘇省

#### 嘉潤廣場 – 開發中項目

以下地圖標示嘉潤廣場的位置：



嘉潤廣場位於蘇州工業園，臨近金雞湖。

嘉潤廣場預計為商業綜合體，包括辦公室、商場、酒店及服務式住宅。嘉潤廣場的估計總佔地面積為21,367平方米，而估計總建築面積為251,391平方米。該項目預期將於2016年12月竣工。

嘉潤廣場於重組前由江蘇嘉潤持有，繼續由江蘇嘉潤持有，江蘇嘉潤為本公司的附屬公司，根據重組本公司應佔45%股權。

## 業 務

根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃，於2014年4月30日嘉潤廣場的詳細資料如下：

項目期數 (開發中)	建設 施工日期	估計建設 竣工日期	估計預售 開始日期	總建 築面積	已售 建築面積	預售 建築面積	待售 建築面積	持作投資	本集團 所持物業	不可	已產生 開發成本	估計
								總可供 租賃 建築面積		出售/ 租賃 建築面積		將產生 開發成本
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
酒店	2013年5月	2016年12月	-	44,551	-	-	-	-	44,551	-	-	-
服務式住宅	2013年5月	2016年12月	2015年3月	52,654	-	-	52,654	-	-	-	-	-
辦公室	2013年5月	2016年12月	2015年3月	58,103	-	-	19,030	37,124	-	1,949	-	-
商場	2013年5月	2016年12月	-	25,851	-	-	-	25,851	-	-	-	-
地下(附註1-2-3)	2013年5月	2016年12月	-	70,232	-	-	-	-	-	-	-	-
總計				251,391			71,684	62,975	44,551	1,949	499.2	1,777.0

附註：

- (1) 包括853個停車位。
- (2) 包括約12,800平方米的人民防空物業。
- (3) 該項目部分地下為不可銷售／出租的建築面積，即儲存倉庫、設備機房、配套市政基建、公共場所及不包含在地積比率的其他地下空間。

### 酒店

截至2014年4月30日，嘉潤廣場預期設有總建築面積為44,551平方米的酒店，預期均由本集團持有。我們預期該酒店將由Marriott International, Inc.的聯屬公司管理。

蘇州JW萬豪酒店—本公司與Marriott International, Inc.的聯屬公司就蘇州JW萬豪酒店訂立諒解備忘錄。蘇州JW萬豪酒店預計為32層高的國際酒店，建築面積為44,551平方米。其將由本公司全資擁有，但由Marriott International, Inc.的聯屬公司管理。

蘇州JW萬豪酒店預計共有283間客房及22間套房，並將配備完善的會議設施、宴會廳、水療設施、健身室、餐廳及游泳池。

有關諒解備忘錄的詳情，請參閱本節「一酒店及服務式住宅的營運—由獨立第三方經營的酒店及服務式住宅」一段。

由於諒解備忘錄乃不具約束力，建議由Marriott International, Inc.的聯屬公司管理及經營蘇州JW萬豪酒店的特定條款及條件可予變動。此外，倘訂約方未能就主要條款及條件達成協議，蘇州JW萬豪酒店項目可能無法落實。

## 業 務

### 服務式住宅

截至2014年4月30日，嘉潤廣場預期設有總建築面積為52,654平方米的服務式住宅，均擬作銷售用途。嘉潤廣場將設有服務式住宅，面積介乎約77平方米至153平方米。

### 辦公室

截至2014年4月30日，嘉潤廣場預期設有總建築面積為58,103平方米的辦公室單位，其中19,030平方米擬作銷售用途、37,124平方米擬持作投資及1,949平方米為不可銷售及不可出租。

### 商場

截至2014年4月30日，嘉潤廣場預期設有總建築面積為25,851平方米的商場舖位，所有均擬持作投資。嘉潤廣場預期設有四層高的綜合商場，提供購物、餐飲及娛樂。

### 其他投資

#### 杭州多瑙河

緊接重組前，杭州多瑙河為本公司聯營公司，由我們共持有26.492%股權。有關出售杭州多瑙河少數權益的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、重組及公司架構—重組」一節。

股東詳情以及股東各自的投資及出資如下：

股東	於往績記錄期 與本集團關係	擁有股權 (附註) (%)	投資及 出資金額 (人民幣 百萬元)	投資的 主要條款
浙江眾安	眾安之間接非全資 附屬公司 本集團附屬公司	73.508	36.7	— 杭州多瑙 河的溢利 將根據所 擁有股權 按比例分 派
杭州滙駿	(附註)	17.5	8.8	
杭州駿杰	本集團附屬公司 (附註)	8.992	4.5	



## 業 務

附註：作為重組的一部分，本集團出售於杭州多瑙河的少數股東權益。有關出售杭州多瑙河少數權益的進一步詳情，請參閱本[編纂]「歷史、重組及公司架構－重組」一節。

### 杭州多瑙河持有的項目

#### 景海灣

景海灣位於杭州蕭山區。

景海灣包括住宅單位及零售單位。該項目總佔地面積為215,334平方米，總建築面積為300,012平方米。整個項目於2011年12月竣工。景海灣由杭州多瑙河持有，於重組前杭州多瑙河為本集團的聯營公司。根據重組，本集團出售於杭州多瑙河的少數股東權益，而杭州多瑙河不再為本集團的聯營公司。

根據我們於2014年4月30日的內部估計、記錄、目前用途及目前項目計劃，景海灣的詳情如下：

項目階段(已竣工)	施工日期	竣工日期	預售開始日期	總建築面積	售出建築面積	預售建築面積	可供銷售建築面積	總持作投資可供出租建築面積	不可銷售/出租建築面積	已產生的開發成本	將產生的開發成本
住宅	2009年6月	2011年12月	2010年2月	247,545	183,437	6,344	55,318	-	2,446		
零售	2009年6月	2011年12月	-	5,930	25	-	2,833	-	3,072		
地下	2009年6月	2011年12月	-	46,536	-	-	-	-	-		
總計				<u>300,011</u>	<u>183,462</u>	<u>6,344</u>	<u>58,151</u>	<u>-</u>	<u>5,518</u>	<u>1,984.6</u>	<u>-</u>

### 土地發展

於2013年11月，我們與中國白塔及桐廬的當地政府機關就該兩鎮的土地開發訂立兩項合作協議。我們相信，我們將通過擴展業務至中國城鎮的土地開發而得益於中國的持續城市化。有關白塔及桐廬鎮的進一步資料，請參閱「行業概覽－4. 縣概要」一節。我們與當地政府機關分支機構就土地開發而成立及/或將成立的合營公司將主要專注於選址、總體規劃及設計，以及新城鎮支援基礎設施建設，並將負責所有開發成本，而當地政府將提供規劃、土地徵用、搬遷、拆遷及安置工作的援助和支持。

作為土地開發商，我們將不會直接參與賣地，而賣地將由中國當地土地部門處理。我們一般不會取得與土地開發項目相關的土地的土地使用權，原因為當地政府

## 業 務

一般會保留土地的所有權。然而，我們將按合作協議的條款收取土地使用權銷售所得款項的一部分。有關銷售所得款項將佔我們土地開發收入的主要部分。

各土地開發項目可包括已清理並準備出售的住宅及商用地塊。相關土地部門一般通過公開招標、拍賣或掛牌競價向房地產發展商出售住宅用地及商業用地，該等房地產發展商可能包括我們的項目公司，其擁有、營運及可能管理商業綜合體、酒店、辦公室、商場、零售商店、服務式住宅及其他設施等商用物業。

我們預計於土地開發項目的施工期將產生重大資本開支，包括清理及平整土地以及建設必要基礎設施的開支。截至2014年4月30日，根據相關公司的公司章程細則，本公司將作出的總資本承擔及有關土地開發合作協議的承擔為人民幣118,000,000元。該等承擔乃關於我們與當地政府機關的聯屬部門就土地開發成立的合營公司的註冊資本及資本貢獻。我們計劃主要以內部資源及銀行借款為該等承擔提供資金。

有關我們的策略及進軍土地開發業務理由的進一步資料，請參閱「一本公司的業務策略－我們將擴展業務至土地開發，以把握中國持續城市化的發展機遇」一段。有關我們進軍土地開發所涉及風險的進一步詳情，亦請參閱本文件「風險因素」一節。

### 白塔鎮合作協議

本公司與白塔鎮政府訂立白塔鎮合作協議，內容有關就土地開發(包括土地平整及前期開發)組建白塔發展合營公司。

白塔鎮諒解備忘錄的主要條款如下：

目的： 就共同開發土地組建白塔發展合營公司

合營公司建議名稱： 白塔新城發展建設有限公司



---

## 業 務

---

- 白塔發展之夥伴：
- (1) 白塔鎮政府根據白塔鎮合作協議指定的實體；  
及
  - (2) 由本集團根據白塔鎮合作協議指定眾安建設
- 經營範圍：
- 用地範圍內的土地開發（包括土地平整及前期開發）及經營白塔新城用地有關活動包括（其中包括）用地總規劃、土地徵用、拆遷與安置、公共設施及設備建設、推廣及物業管理。
- 經營期限：
- 10年（暫定）
- 土地開發將根據白塔發展與相關中國政府機關不時訂立的土地前期開發協議（「**土地前期開發協議**」），分三個階段進行
- 投資總額：
- 人民幣5,000,000,000元，其包括土地開發成本。白塔鎮合作協議未有特別規定白塔發展夥伴個別投入的總投資額，而白塔發展夥伴的預期總投資額將依照白塔發展的合作協議及白塔發展的章程細則釐定

---

## 業 務

---

- 註冊資本及出資： 人民幣 50,000,000 元，由以下訂約方出資：
- 白塔鎮政府出資人民幣 17,000,000 元 (34%)；
  - 本集團出資人民幣 33,000,000 元 (66%)

根據白塔發展合營公司的公司章程細則，於成立時註冊資本由仙居縣力源投資有限公司（「仙居力源」）（根據白塔合作協議由白塔鎮政府指定為投資於白塔發展合營公司夥伴的公司）及本集團出資：

- 白塔發展的董事局組成：
- 合共五名董事局成員
- 兩名董事局成員由白塔鎮政府提名
  - 三名董事局成員由本集團提名
- 白塔鎮政府主要職責：
- 協助取得開發（包括有關規劃、土地徵用、拆除、拆遷與安置工作）及／或經營白塔發展的所需批文；
  - 於整體用地規劃中協助提供並協調市政設施，包括水、污水、電力、燃氣、河流、電信等；
  - 促使中國政府有關當局與白塔發展簽訂任何土地前期開發協議及其執行；

## 業 務

- 協助本集團根據適用優惠政策以及其他提供予本集團及／或白塔發展的有關優惠措施獲取於白塔新城用地內的建設用地的土地使用權出讓；
  - 給予本集團及／或白塔發展就經營白塔發展所需的所有相關協助及支援。
- 本集團主要職責：
- 根據土地前期開發協議的條款，就白塔新城用地總規劃及開發（範疇包括建設、資金安排、市場與財務分析、營運與管理）提供協助及諮詢服務。
- 溢利分配比例：
- 按仙居力源及本集團於白塔發展的權益比例。
- 白塔發展將收取自白塔發展所開發於白塔新城用地內的土地的銷售的一次性款額，該款項須以有關土地的銷售所得中償付。該償付須包括：
- 相等於每畝所售土地的售價的協定百分比，受限於每畝土地人民幣50,000元的保證最低收益；及
  - 相等於白塔鎮政府應收部分土地銷售的所得款項。
- 土地開發安排：
- 白塔發展將承擔前期於白塔新城用地內的土地開發的成本及開支
  - 土地經白塔發展前期開發後，將通過公開招標、拍賣或掛牌競價過程（分部分）出售

---

## 業 務

---

- 白塔鎮政府每年將出售不少於1,500畝(相等於約1,000,000平方米)的土地連土地使用權，以讓白塔發展產生經常性收入作營運之用
- 白塔發展於白塔新城用地開發的所有地塊(只要其土地使用權可予以轉讓)須於10年期內完成銷售。
- 白塔鎮合作協議未有特別規定於有關由規劃、土地徵用、搬遷、拆遷及安置工作引起的任何糾紛中各方的個別責任，並預期有關上述者的各方的個別責任將取決於合營公司與當地政府於土地開發各階段協定的土地前期開發協議的條款及條件
- 白塔鎮合作協議未有特別規定合營公司的資本承擔，而預期合營公司於土地發展各階段的資本承擔及付款時間將視乎合營公司與地方政府機關於土地開發各個不同階段協議的土地前期開發協議的條款及細則。

轉讓限制： 白塔發展註冊資本權益的任何轉讓須受優先購買權規限

終止： 倘自簽訂白塔鎮合作協議日期360日內並無獲得就成立白塔發展的註冊資本注資，則白塔鎮合作協議將予終止

## 業 務

融資來源： 預期本集團將以內部資源及／或銀行融資作為投入合營公司的註冊資本，而合營公司將以個別合營公司各方的個別出資、銀行融資及／或由其經營活動產生的收入支持其營運

### 桐廬縣合作協議

於2013年11月，我們已就組成桐廬開發合營公司（與桐廬縣政府的合營公司）訂立桐廬縣合作協議，以開發土地（包括桐廬新城用地的土地開發及建設）。

桐廬縣合作協議之主要條款如下：

目的： 組成合資企業桐廬開發合營公司，以聯合開發土地

合資企業之建議名稱： 中國養生谷投資開發有限公司（或相關政府機關所批准的名稱）<sup>(附註)</sup>

桐廬開發合營公司之夥伴：

- (1) 桐廬縣旅遊投資開發有限公司（「桐廬旅遊」），於中國成立，並由桐廬縣政府（通過桐廬縣人民政府鳳川街道辦事處）根據桐廬縣合作協議指定；及
- (2) 根據桐廬開發合營公司之公司章程細則（即2034年3月13日），由本集團根據桐廬縣合作協議指定眾安建設

附註：合營公司於2014年3月31日成立，其名稱為桐廬小源山養生投資開發有限公司。

## 業 務

- 業務範圍： 開發桐廬新城用地的項目開發（「桐廬縣項目」）。桐廬縣項目包括桐廬新城用地的系統化土地開發及建設。土地開發及建設工作將包括但不限於桐廬新城用地規劃的可行性研究；土地改革；環境規劃及景觀；林木資源保護；建設基本設施、公用及輔助設施。其亦包括旅遊景點、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。
- 經營年期： 將予釐定
- 總投資額：
- 約人民幣20億元以作開發桐廬縣項目，包括土地開發成本及桐廬新城用地的建築成本
  - 約人民幣50億元以作桐廬縣項目的整體發展、管理、經營及投資，包括桐廬縣項目的整體開發、營運及投資成本
  - 桐廬開發合營公司夥伴總投資的個別出資數額將根據或由桐廬縣政府批准的桐廬縣項目發展總規劃以及為發展各階段而策劃的發展計劃而釐定。
- 註冊資本及出資： 人民幣1億元，將以下列方式出資：
- 人民幣15,000,000元(15%)，由桐廬旅遊出資；
  - 人民幣85,000,000元(85%)，由本集團出資。

---

## 業 務

---

註冊資本將由桐廬旅遊及本集團根據桐廬開發合營公司之公司章程細則於2034年3月13日前出資：

總投資額及註冊資本乃分別參考桐廬縣合作協議訂約方就桐廬縣項目整體發展、營運及／或投資初步規模的商業評估及桐廬開發合營公司初步預計將予開展業務釐定。

桐廬縣合作協議並無有關總投資額／投資預算與桐廬開發合營公司註冊資本差額的資金來源之條文。

然而，待桐廬開發合營公司董事局批准後，可通過外部融資及／或桐廬開發合營公司股東注資取得任何額外資金。

股東所提供的任何資金或擔保須按彼等於桐廬開發合營公司的股權比例進行。

中國養生開發的董事局組成：

合共五名董事局成員

- 一名董事局成員由桐廬旅遊提名
- 四名董事局成員由本集團提名



---

## 業 務

---

- |             |   |
|-------------|---|
| 桐廬縣政府之主要責任： | <ul style="list-style-type: none"><li>與相關部門機構合作，以促使購回集體土地及租賃桐廬新城用地內相交並對桐廬縣項目發展實屬必要的有關林地、農地及水域予桐廬開發合營公司；及協助桐廬開發合營公司（包括處理所有必要租賃及／或轉讓手續）；及</li><li>成立中國養生谷籌建辦及進行全部所需協助及支持（其中包括）批准相關事宜及就成立桐廬開發合營公司及／或開發桐廬縣項目所需的地方及政府聯繫。</li></ul> |
| 本集團主要責任：    | 開發桐廬縣項目。詳情請參與「桐廬縣合作協議－業務範圍」一段。旨在發展桐廬新城用地成為中國的國際認可、主題生動及環保健康基地，並可持續發展  |
| 溢利分成比例：     | 根據桐廬旅遊及本集團於桐廬開發合營公司的股權按比例分配   |
| 有關土地開發的安排：  | <ul style="list-style-type: none"><li>桐廬開發合營公司將承擔桐廬縣項目的開發及建設成本及費用及營運資金</li></ul>  |

---

## 業 務

---

- 當桐廬縣項目開發所須的土地改造完成後，桐廬新城用地內的該等土地將由桐廬開發合營公司以不同地段不同階段發展。各地段的開發成本及開支，包括桐廬開發合營公司就於桐廬新城用地建設基礎設施、公用事業及配套設施所產生的成本及開支(統稱為「**土地開發成本**」)，將由桐廬開發合營公司承擔。
- 所有由桐廬開發合營公司發展後的各地段將被預留於桐廬縣政府土地儲備中心下以作出售，而桐廬縣政府將於土地儲備於土地儲備中心後30天內結清桐廬開發合營公司就各土地所產生的所有土地開發成本
- 桐廬開發合營公司有權自桐廬縣政府獲得相當於出售所得款項淨額的協定百分比的款項(銷售所得款項總額減去土地開發成本及所有相關稅費)作為酬金，款項應以買家於相關出售就該土地的相同付款期數及土地出讓金比例支付予桐廬開發合營公司
- 桐廬縣項目的規劃工作(包括但不限於將提供的產品類型或服務水平規定、擬訂控制規劃建議、進行投資及經濟分析及土地用途總體規劃)將於2014年1月底完成

---

## 業 務

---

- 致力於桐廬開發合營公司成立日期兩年內實現取得桐廬新城用地內最少2000畝土地(根據桐廬縣項目的開發要求)的目標及申請土地使用權性質改變至容許旅遊、酒店、健康住宅及其他物業發展用途(倘未能達致此目標，桐廬縣合作協議訂約方應以雙方協議方式解決事宜，而目標於2018年完成)
- 提供及分配予桐廬開發合營公司的土地不得少於每年300畝
- 桐廬縣合作協議未有特別規定於有關由規劃、土地徵用、搬遷、拆遷及安置工作引起的任何糾紛中各方的個別責任，惟我們負責解決任何由我們引起的糾紛，以及相關成本。預期有關由規劃、土地徵用、搬遷、拆遷及安置工作引起的任何糾紛中各方的個別責任將按桐廬縣項目的主發展計劃(經桐廬縣政府批准)及就土地開發各階段制定的發展計劃所釐定

## 業 務

- 桐廬縣合作協議未有特別規定合營公司的資本承擔，而預期合營公司於土地發展各階段的資本承擔及該等資本承擔付款時間將以(其中包括)或會被桐廬縣政府批准的桐廬縣項目發展總規劃、為各發展階段策劃的發展計劃及相關評估計算而釐定。該發展計劃由桐廬開發合營公司董事局策劃並須由桐廬開發合營公司股東通過。

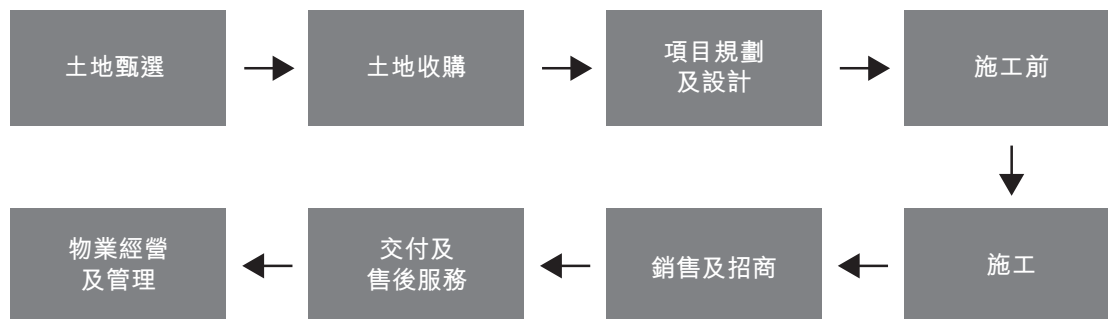
融資來源：

預期本集團將以內部資源、銀行融資及／或由經營活動產生的收入作為投入合營公司的註冊資本，而合營公司將以個別合營公司各方的個別出資、銀行融資及／或由其經營活動產生的收入支持其營運。

請亦參閱本文件「風險因素－我們無法控制所開發土地的土地使用權的出售時間和售價」一節。

### 項目開發

本公司在規劃、設計、投資及開發我們的物業上已經制定並維持一套有架構的方法。本公司的項目開發過程如下表概述：



## 業 務

	土地甄選	土地收購	項目規劃及設計	施工前	施工	銷售及營銷	交付及售後服務	物業管理
過程概述	<ul style="list-style-type: none"> <li>收集及分析土地資料</li> <li>進行市場調查</li> <li>進行可行性研究</li> <li>進行內部評估及批核</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>與中國政府就土地出讓的價值訂立合約安排</li> <li>安排競價/拍賣/招標</li> <li>接獲競價/招標成功的通告</li> <li>與第三方磋商收購持有土地使用權的公司的股權</li> <li>簽署土地使用權出讓合同/土地轉讓合同</li> <li>取得土地使用權證</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>決定綜合項目定位</li> <li>從現有和潛在的租戶及買家收集反饋意見</li> <li>邀請第三方對設計方案進行競價/投標，包括概念設計、建築設計、機電設計及室內設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得有關政府許可證及批文</li> <li>取得融資</li> <li>邀請第三方競價/投標建築工程合約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築工程按照標準化和控制流程開始施工</li> <li>定期檢查及評估建築工程進度</li> <li>進行質量檢查</li> <li>維持成本監控</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>進行營銷及宣傳</li> <li>取得預售許可證</li> <li>簽署、公證核實、登記預售合同和按揭</li> <li>訂立租賃協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取得房屋所有權證並交付單位</li> <li>取得竣工及驗收證明</li> <li>取得交付許可證</li> <li>向買家交付物業</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>訂立物業管理協議</li> <li>管理及控制項目租賃，以確保最佳租賃組合及租金回報率</li> <li>委聘第三方服務供應商提供配套服務</li> </ul>

### 土地甄選

本公司在不斷進行市場和設計調查的同時，亦努力不懈地物色和評估有潛質的用地發展新項目。本公司認為用地甄選為本公司房地產開發項目成功的基本因素，而本公司對用地甄選過程極為重視。本公司的用地甄選過程由本公司項目策劃團隊籌劃。本公司於開展房地產開發項目前，會進行深入的市場調查及分析，以瞭解地點的有關趨勢。本公司持續對長江三角洲地區的城市進行研究，以物色房地產開發的新機會。在這評估過程中，本公司的研發部門對目標用地進行研究，以評估其開發潛力。本公司於評估過程中考慮的因素包括（其中包括）：

- 地塊的位置和面積及於地區內的位置；
- 基建設施，包括交通及公用事業的供應；
- 當地政府對該地區及鄰近地區的房地產發展、未來土地供應及長期與短期開發計劃的政策；
- 當地政府對該項目的經濟及技術規格規定；
- 適用的分區法規和政府優先政策；
- 經濟發展前景，當中考慮到當地政府收入、本地生產總值增長、社會、經濟及環境的影響；

## 業 務

- 居民的購買力和消費模式；
- 當地市場商用物業的供應和需求；及
- 具發展潛力項目的整體成本結構和競爭格局。

當本公司決定購入土地時，本公司須編製可行性研究報告，以評估建議用地的土地收購成本、施工預算、預期收益和未來前景。若可行性研究和研究顯示，該土地展現可觀的前景及可接受的風險狀況等，則該報告和研究將提交至本公司董事局及高級管理層作審查和最終批核。

### 土地收購

本公司於過去通過四種方式為項目收購土地：(i) 參與政府公開招標、拍賣或掛牌競價的土地出讓過程；(ii) 就土地出讓價值與中國政府訂立合約安排；(iii) 收購持有土地使用權的公司的股權；及(iv) 於二手市場收購土地。

通過就土地出讓價值與中國政府訂立合約安排以收購土地，土地可由中國政府以直接轉讓方式出讓予付款買方，而不須參與政府公開招標、拍賣及掛牌競價的土地出讓過程。然而，國土資源部在2002年5月頒佈及在2002年7月1日實施《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》(「該等規定」)(於2007年9月修訂)。根據該等規定，所有由中國政府授出的用於商業用途、旅遊、娛樂及商品住宅樓宇的土地必須通過招標、拍賣或掛牌出讓的方式出讓。本公司中國法律顧問告知我們，本公司的土地收購自實施規則起已遵守中國所有相關法律、規則及條例。

於拍賣過程中，有關中國政府機關向公眾發出公告，並傳閱招標文件。通過資格審查的參與者將獲允許參加拍賣會，成功拍賣商將獲授予土地使用權。掛牌出讓指出讓人發出公告，列明出讓土地使用權之指定條件。投標人可於指定條件列明的一段時間內提交投標申請。中標者於掛牌期末將宣佈獲授予土地使用權。

然而，土地使用權的承讓人在遵守土地使用權合同的條款和條件及相關法律及法規的情況下，可將在私人買賣中獲授的土地使用權轉讓。倘若法律容許，除公開投標、拍賣或掛牌競價外，本公司可通過收購持有土地使用權的公司的股權在二手

## 業 務

市場徵購土地。本公司亦可通過收購持有土地使用權的公司以收購土地。當機會出現時，本公司亦會考慮通過合作開發向第三方取得土地使用權，增加土地儲備。

有關於中國收購土地的法規的詳情，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

作為一個商用物業發展商及營運商，本公司相信以具有競爭力的價格收購合適的土地乃本公司整體業務前景及發展策略的關鍵。本公司繼續搜尋符合本公司甄選要求的土地。

本公司已為已竣工項目、開發中項目及持作未來開發項目取得土地使用權證。

### 項目規劃及設計

本公司通過土地甄選、土地收購、施工前及施工階段進行項目規劃及設計。本公司於進行選址的初步篩選時，會編製初始項目發展綱要。根據可行性研究報告及深入研究，本公司釐定項目的整體設計及發展階段，以確定目標及主要消費群體以為項目定位。

本公司將物業發展的項目設計工作外包予專業建築及設計公司。本公司支付予外聘公司的設計及建築費用乃按行業定價指引計算，並在一定程度上取決於我們的設計規格。本公司根據項目進度分期付款，並於項目通過竣工驗收後清償合同金額。

本公司的內部研發部門繼而與獲選的獨立建築師及設計公司合作，根據若干因素為指定房地產開發項目確定設計方針，例如：

- 建議的發展類別；
- 目標市場；及
- 用地面積及鄰近地區。

我們的獨立建築師規劃用地佈局、項目規模、業務流程(行人流量、車流及貨流)、交通運輸、商業空間及商業設施，以確保土地得到最佳的分配及運用，以互相補充並使業務流程具有效率。此外，本公司於項目規劃及設計階段收集潛在客戶的資料，以主動迎合其喜好。例如，當本公司發展商業綜合體時，我們可特別設計若干單位以經營超市、電影院、酒店或與本公司訂立合約的建議主要租戶的其他業



## 業 務

務。於項目規劃及設計階段收集現有及潛在客戶的反饋意見時，本公司亦為銷售及出租規劃項目而開展針對新舊租戶及買家的營銷。

當本公司為項目確立總體設計概念後，本公司的內部研發部門將與精於規劃、建築設計、景觀設計及室內設計的外聘設計師及建築師合作，將概念轉化為較具體的設計圖紙。該等外聘設計師及建築師全部均為獨立第三方。詳盡設計文件須由有關中國政府機關批核。當設計文件獲批核後，該設計將成為該項目的具體設計和工程的基礎。本公司的研發部門亦與項目工程師及本公司的建材採購團隊合作，以開發並釐定適當的建築方法和材料，從而控制項目成本，使本公司的已發展物業更能獲得目標市場的接納。

### 施工前

#### 政府許可證

當本公司取得土地的發展權後，將開始申請所需的不同許可證和牌照，以便開展建設工程和發售物業。施工前所需的證書和許可證的詳情載列如下：

- *土地使用權證*。一方擁有使用土地的權利的證明；
- *建設用地規劃許可證*。准許發展商開始對土地進行調查、規劃和設計的許可證；
- *建設工程規劃許可證*。表示政府已批准發展商對項目的整體規劃和設計，以及准許發展商申請施工許可證的證明；及
- *施工許可證*。開始建築工程施工所需的許可證。

#### 項目融資

本公司主要以內部資金、預售本公司物業的所得款項及銀行貸款為本公司的項目提供資金。於往績記錄期內，本公司使用預售所得款項為本公司有關項目的建築成本提供部分資金，以及償還有關已預售項目的銀行貸款。預售所得款項構成本公

## 業 務

司於項目開發過程中經營現金流入的重要來源。根據2004年8月30日由中國銀監會發出商業銀行房地產貸款風險管理指引，不得就未取得有關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證和施工許可證的項目批出任何貸款。根據2009年5月25日國務院發出的國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知，保障性住房和普通商品房的最低資本要求為20%，其他房地產開發項目的最低資本要求為30%。有關進一步詳情，請參閱於本文件「與行業有關的法律及法規」一節。本公司於往績記錄期內未曾出現資金短缺的情況，以致未能進行項目融資。

本公司以內部資源為本公司項目土地收購提供資金，並以內部資源及銀行貸款一併為本公司的項目建築工程提供資金。此外，本公司使用預售所得款項為本公司有關項目的建築成本提供部分資金，以及償還有關已預售項目的銀行貸款。根據中國法律，本公司可在達到若干標準時預售施工中的物業，而預售所得款項應用於建設所預售的物業。本公司的政策是在切實可行情況下盡量以內部資源為本公司的房地產開發項目提供資金，從而減低需要外界資金的程度。

銀行貸款乃本公司的主要外部融資來源，截至2013年12月31日，本公司未償還銀行及其他的借款總額合共人民幣2,434,600,000元。本公司為本公司的項目獲取融資的能力，亦取決於中央和地方政府的各項出臺的經濟措施。近年來，中國政府已採取宏觀經濟政策和貨幣政策，以穩定國家經濟的增長，特別是包括對房地產市場的調控，這可能會影響本公司從商業銀行取得融資的能力。有關該等措施的詳細資料，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規－房地產抵押」一節。

### 施工

本公司的建築工程會外包予通過招標程序甄選的獨立建築公司。本公司並不會自行對本公司的物業進行施工。由於本公司的項目並無涉及國有項目，因此本公司一般毋須通過公開招標程序選擇建築公司。

在施工階段，本公司的項目管理部門與承包商、項目工程師及外聘設計師和建築師緊密合作，共同管理及監督項目的進度。除了專注於項目的功能及美觀範疇，我們的設計團隊亦會經常到工地監督及進行進度審核，以確保施工進度符合設計方案及時間表。

本公司亦設有成本控制部門，其負責規範承包商的甄選，控制施工成本，鞏固和優化供應商資源，並參與招標過程。

---

## 業 務

---

### 承包商甄選

截至最後實際可行日期，本集團已按照嚴格的選拔過程甄選建築公司，詳述如下：

1. 本公司的項目經理聯同本公司的成本控制部門及相關的支援技術團隊，向本集團的高級管理層推薦一份承包商清單。
2. 獲推薦的承包商繼而獲邀提供有關其過往經驗、財務狀況及項目管理團隊規模及成員等資料。
3. 本公司的技術、設計及合同部門根據承包商提供的資料，編製承包商候選名單，邀請他們入標。
4. 本公司向承包商候選者發出招標通知。
5. 於收到投標文件後，本公司的競價／投標委員會將分析投標文件，並編製報告。
6. 競價／投標委員會與承包商候選者會面，詳細討論有關項目所要求的工作範疇和規格。
7. 項目經理根據招標團隊的分析報告和會面結果向高級管理層推薦人選待其審批。

未經本公司事先的同意，禁止本公司的建築承包商將其與本公司訂立的合約安排分包或轉讓予任何第三方。於往績記錄期，並無承包商分包其任何合約安排。承包商一般須嚴格按照本公司的設計和要求進行建築工程，並定期提交進度報告，使本公司能夠密切監察施工進度。我們的承包商負責項目的工程質量。承包商的合約價值一般按固定價格基準釐定，且如工程設計變動，有關價格須經雙方同意方可調整。

本公司的標準工程合同亦載有工程時間表、成本和工程質量的明訂條款。根據本公司的標準工程合同，承包商須就工程缺陷或延誤而令本公司蒙受的任何損失，向本公司作出彌償；而在後者的情況下，承包商須支付按日計算的逾期利息。

## 業 務

### 建築材料採購

本公司的承包商一般負責採購將要使用建材(如水泥及鋼材)，但在某些情況下，本公司可為項目選購部分輔助材料(如升降機、冷氣機及供水設備)。就主要建築材料(如鋼鐵及水泥)而言，本公司可指定品牌及首選供應商，以確保有關材料符合我們的要求。就承包商採購的建築材料而言，如有關建築材料的價格與中國政府發佈的月價表所規定的一致，有關波動風險會由本公司承擔。總承包商是按照本公司所定的規格採購各個項目所需的大部分設備。本公司沒有自身的任何建築設備，亦沒有為存置任何建材存貨。為了保持質量監控，本公司採取非常嚴格的步驟以甄選、檢查和測試材料。本公司的項目管理團隊，會檢測所有設備和材料，確保全部符合合同規格，然後才會收貨及批准付款。本公司拒絕接受質量低於標準或並不符合本公司規格的材料，並將之退回供應商。本公司相信，該等措施令本公司能夠更好地控制本公司建築項目中使用的主要建築材料的質量，並確保項目按時完工。近乎所有由建築承包商採購的建築材料的成本，於與有關承包商結算時，均佔承建商費用的一部分。

### 質量控制

本公司的建築工程合約一般涵蓋質量保證及不符規格工程的罰款條文，以確保建築工程的質素。本公司的建築工程合約禁止本公司的建築承包商將其與本公司訂立的合約安排分包或轉讓予任何第三方。於往績記錄期，並無承包商分包其任何合約安排。於建築工程完成後，本公司一般會保留建築工程費用的3%至5%，為期一至五年，作為質量擔保，以抵銷任何建築工程失誤所產生的任何費用。本公司要求本公司的建築承包商的施工質量符合有關中國法律和法規，以及本公司的標準和規範。本公司的建築承包商除須遵守本公司的質量控制措施外，亦須委聘駐用地項目代表以監督建築工程的進度、質量和安全性，項目中使用的建築材料於使用前的預審，及實地監察。展望未來，本公司計劃繼續進行頻密的工地巡查，監督施工進度，以識別並解決任何問題。

### 施工監督

本公司由項目經理履行本集團的質量監控及施工監督職能。本公司對質量監控十分重視，確保本公司的物業遵守有關法規，並且達到高質量。本公司的功能部門、項目公司和本公司的工程主管均嚴格遵守這些程序。作為本公司的質量監控程序一部分，本公司的政策是只與知名的設計和建築公司簽訂合同。

## 業 務

為確保質量和監察工程進度和施工質量，各個項目均設有其本身的駐用地項目管理團隊，由本公司的項目公司副總經理領導。該等項目管理團隊對項目進行實地監督。

為符合中國法律及法規，本公司亦通過招標聘請獨立認證工程監理公司，監控本公司項目工程的若干範疇。該等工程監理公司實地為所有建材及工程質量進行質量及安全控制檢查。彼等亦監控工程、工地安全工作及竣工時間表的進度。就甄選施工監理公司而言，我們考慮其在業內的聲譽、監督工程的經驗（尤其是與本公司過往的交易），以及為我們項目選定的主要人員的資格和經驗。向工程監理公司支付的費用按項目總工程成本的協定百分比基準釐定。本公司一般按季向工程監理公司支付費用，直至已支付合同金額的70%至80%。剩餘金額將於項目通過竣工驗收後15至30日內清償。

於往績記錄期內，本公司物業項目的質量並無任何重大缺陷。

### 付款

本公司的建築合約一般按完工的若干百分比作出進度付款，直至總合約金額合共約80%獲得支付為止。於項目通過竣工驗收及竣工證書發出後，本公司將額外支付總合約金額的17%至15%。我們一般預扣總合約金額的剩餘3%至5%作為保留金，以彌補於保修期內因任何工程缺陷而產生的任何或然開支。保留金的任何未動用部分將於保修期結束後歸還工程承包商。保修期一般為完成工程後起計的一至五年。

在往績記錄期，本公司並未遇到任何事故令保留金不足以彌補本公司須支付的金額以糾正施工上的缺陷。

### 銷售及營銷

本公司擁有專門銷售及營銷團隊，聯同本公司於本公司所經營地區所聘請的外部銷售及營銷顧問，負責決定適合本公司物業發展項目的宣傳及銷售計劃。

本公司的推廣渠道，包括本公司擬建項目的地方電視網絡廣告、廣告牌、視覺媒體與印刷媒體及模型顯示。本公司的銷售及營銷團隊負責為本公司的項目進行詳

## 業 務

盡的市況分析、編撰宣傳材料、進行一般宣傳活動、建議單位價格和定價相關的政策，並與傳媒協調，維繫本公司與傳媒的關係。

就商業綜合體而言，本公司出售部分單位以立即獲得支持業務營運及擴充的資金回報，並策略性地保留其他物業作經常性租金收入及長期資本增值。本公司商業大樓單位的目標銷售對象為有興趣投資於商業房地產物業的人士。本公司的目標租賃客戶為零售、超市、酒店、休閒娛樂服務供應商及尋求租賃黃金地段優質物業的其他商業實體。本公司專注於與國際和國內的知名餐飲公司、連鎖酒店及娛樂公司訂立租賃協議，如星巴克、肯德基、哈根達斯、Paul Frank、Izzue、錦江之星、三碧酒店及友邦酒店。本公司相信，該等租戶將進一步提升本公司項目的品牌形象及吸引力。

### 租賃協議

於項目營運開始前，本公司落實其持作投資物業的規劃，並開始實施該物業的規劃，其中包括以下各項：

- 各租賃協議的條款：釐定租賃合同期限、租金、按金及任何租戶獎勵條款；
- 租戶類型：業務類型、品牌和各潛在的租戶的品位；及
- 各租戶要求：租賃面積的大小及租賃單位數目。

作為本公司營銷策略的一部分，我們邀請潛在客戶參觀已竣工項目，並告知其我們可提供的條款。如租戶達到我們的甄選標準，並符合我們的要求及對項目的規劃，則我們將與彼等簽訂租賃協議。

有關租賃協議及租戶的進一步資料，請參閱本節「—投資物業及我們的物業租賃業務—租戶及租約」一段。



## 業 務

### 預售

一如其他發展商，本公司於物業建築完成前預售物業。本公司的預售通常分期進行，而本公司利用預售所得款項來支付有關項目工程成本的主要部分。根據《中華人民共和國城市房地產管理法》及《城市商品房預售管理辦法》，預售特定物業前，必先符合以下條件：

- 必須全數繳付土地出讓金，並必須取得土地使用權證；
- 必須取得建設工程規劃許可證及建設施工許可證；
- 撥入項目發展的款項應至少為項目總投資額的25%，且必須訂明項目進度及項目可供使用的完工日期；及
- 必須取得當地政府機關預售許可證。

該等強制性條件禁止發展商於項目建築已經取得了實質性的進展及已作出質性的資本支出前預售物業。一般而言，地方政府亦要求發展商和物業買家使用標準買賣協議形式。發展商必須於訂立該等買賣合約後30天將所有買賣協議於向當地房地產及土地行政主管部門存檔。

於往績記錄期，本公司於開始預售本公司發展的物業前，已符合上述預售條件，且本公司預售所得款項已按照有關預售的法定要求，僅用作支付建築成本及其他項目成本。

在釐定本公司的物業售價時，本公司的投資和發展部門及本公司的項目公司會進行市場調查，並考慮到周邊地區具有類似品質物業的價格、建築成本、施工進度及其他投資回報等的考慮因素，編製售價推薦報告。售價推薦報告其後交予銷售和營銷部門進行審查，隨後提交高級管理層以待最後批准。

### 付款安排

購買本公司物業的買家(包括購買預售物業的買家)可利用銀行提供的按揭貸款以支付購買價。在訂立買賣合約後，本公司一般要求買家支付購買價2%的名義金額作為不可退還的按金。若買家其後違反買賣協議，買家將被沒收有關按金。於往績



## 業 務

記錄期，並無買家違反買賣協議。若買家選擇以銀行提供的按揭貸款以為其購買提供資金，買家一般須要支付物業總購買價不少於50%，而按揭銀行將於買家完成申請按揭程序後支付餘額。申請並獲得按揭批准乃買家的責任，惟本公司將於買家需要時提供協助。

本公司大多數客戶均利用按揭貸款購買物業。根據中國行業慣例，就銀行為本公司預售物業的買家提供按揭貸款而言，本公司會向銀行提供擔保。根據擔保，本公司需要保證買家準時償還貸款本金及利息金額。作為擔保人，本公司與買家共同負責支付按揭貸款。於(i)相關房地產權證交付予買家；或(ii)按揭銀行與本公司物業買家之間的按揭貸款已結清(以較早者為準)後，該等擔保將獲解除。本公司依靠按揭銀行進行的信貸查核。截至2011年、2012年和2013年12月31日止年度，本公司的物業買家的按揭貸款的未償還擔保金額分別為人民幣102,300,000元、人民幣213,100,000元及人民幣222,900,000元。在往績記錄期，本公司並未有遇到任何就按揭銀行要求本公司履行本公司義務的按揭貸款違約。

### 交付及售後服務

本公司致力按時向客戶交付本公司的物業。本公司會密切監察本公司物業項目的建築工程進度，並且進行交付前的物業檢查，確保按時交付。交付時間表已載於本公司與客戶訂立的買賣協議或租賃協議。就本公司的物業銷售而言，施工結束後，本公司向本公司的客戶交付物業前，本公司需要由有關地方政府取得竣工驗收證明。本公司一經取得竣工驗收證明，客戶服務員工將通知客戶交付物業。本公司的銷售及營銷部門及本公司的工程部門，連同項目的物業管理公司將於交付前檢查物業，以確保質量。當本公司向本公司的客戶交付竣工項目時，本公司亦需要交付非住宅商品房質量保證書。

若本公司未能在買賣協議訂明的交付日期90天內向本公司的客戶交付物業，本公司將須每天支付預售所得款項約0.01%至0.05%的罰款。於往績記錄期，本公司毋須支付任何罰款。

竣工項目交付後，本公司須向當地權證辦公室提供一切所需資料登記，以協助本公司的客戶取得房屋所有權證。本公司設有專業客戶服務團隊，專責向本公司的客戶提供全面售後服務，包括協助本公司的客戶申請融資、登記業權和申領相關所有權證。

## 業 務

本公司亦為客戶提供優質物業管理及售後服務。

於往績記錄期，本公司並無就向客戶交付物業發生任何延誤。

### 物業管理

我們一般自費選定及委聘第三方物業管理服務供應商，以向我們的租戶提供服務，包括保安、物業維修、清潔及其他配套服務（「**配套服務**」）。我們一般與該等服務供應商訂立服務協議，為期一至三年。我們一般於期限屆滿後續新有關服務協議，且過去從未就物色有關服務供應商而面對任何困難。由於物業管理服務業競爭激烈，故我們相信可於市場上物色有關服務供應商。我們亦就我們的商業綜合體的營運提供整體管理，包括物色目標客戶及建立商場的形象、舉辦營銷活動及監督整體營運（「**整體管理服務**」）。

下表概述 [ 編纂 ] 前及 [ 編纂 ] 後提供予我們的已竣工項目的物業管理服務：

項目	於 [ 編纂 ] 前		於 [ 編纂 ] 後	
	配套服務	整體管理服務	配套服務 <small>(附註1)</small>	整體管理服務
國貿大廈	餘下眾安集團	餘下眾安集團	恒隆商廈	恒隆商廈
綜合服務中心	餘下眾安集團	餘下眾安集團	恒隆商廈	恒隆商廈
恒隆廣場	獨立第三方	恒隆商廈	獨立第三方	恒隆商廈
山水苑(一期)	餘下眾安集團	餘下眾安集團	恒隆商廈	恒隆商廈
山水苑(二期)	餘下眾安集團	餘下眾安集團	恒隆商廈	恒隆商廈
白馬尊邸	獨立第三方	餘下眾安集團	獨立第三方	恒隆商廈

## 業 務

項目	於 [ 編纂 ] 前		於 [ 編纂 ] 後	
	配套服務	整體管理服務	配套服務 <sup>(附註1)</sup>	整體管理服務
新白馬公寓	獨立第三方	餘下眾安集團	獨立第三方	恒隆商廈
西湖國貿中心	獨立第三方	餘下眾安集團	獨立第三方	恒隆商廈
隱龍灣	餘下眾安集團	餘下眾安集團	餘下眾安集團 <sup>(附註2)</sup>	恒隆商廈
逸樂軒	獨立第三方	餘下眾安集團	獨立第三方	恒隆商廈

附註：

- (1) 一旦我們獲得中國法律及法規所規定的所有必需資格，我們計劃日後所有配套服務均由恒隆商廈提供。有關相關中國法律及法規項下的物業管理資格及規定，請分別參閱本節「資格」一段及本文件「與行業有關的法律及法規」一節。
- (2) 有關持續關連交易的詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節。

### 項目收購

除收購土地及開發物業以增加我們的土地儲備外，我們亦收購由獨立第三方開發的物業，例如逸樂軒及西湖國貿中心項目的單位。由於西湖國貿中心位於西湖邊，截至2013年12月31日，本公司購買了其若干單位以作辦公室之用。逸樂軒位於上海徐匯區。我們收購了逸樂軒的若干單位，原因為其位處城市中心，且我們認為其將提供可觀投資回報。我們並無計劃於未來購置項目。

### 酒店及服務式住宅的營運

本集團於決定向租戶租出酒店或由本集團經營酒店將考慮以下因素：

- 項目地點；
- 項目品牌；及
- 潛在租戶。

---

## 業 務

---

一般而言，倘我們決定計劃的酒店將為經濟型酒店時，我們將向租戶租出該酒店，而倘我們決定計劃的酒店將為中端酒店或度假式酒店，則我們將以「Run Zhou」或「潤洲」品牌經營及管理酒店。倘我們決定計劃的酒店將為高檔或豪華酒店，則我們將自行經營該酒店，但交由獨立第三方酒店營運商管理。

### 由本公司經營及管理的酒店及服務式住宅

於2013年12月31日，本公司計劃經營及管理兩間酒店，分別為預期將於2015年10月竣工的杭州千島湖潤洲度假酒店及溫哥華城大酒店。

我們計劃於本公司的「Run Zhou」或「潤洲」品牌下經營杭州千島湖潤洲度假酒店及溫哥華城大酒店，我們預期的主要目標客戶為當地中國遊客，並計劃推廣至旅行團，以協助提高收入。

於2014年3月20日，本公司與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議，以管理溫哥華城項目的一間酒店。有關與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議的進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易－豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易－(iii)開業前管理協議」一節。

有關杭州千島湖潤洲度假酒店的進一步詳情，請參閱本節「一本公司的物業項目－杭州千島湖潤洲度假酒店－開發中項目」一段。

此外，於2013年12月31日，我們管理隱龍灣項目的服務式住宅。我們預期將會為隱龍灣項目的服務式住宅買家提供服務，包括管家、清潔及禮賓服務。

### 由本公司經營及由獨立第三方管理的酒店及服務式住宅

除我們自行管理酒店及服務式住宅外，我們亦聘用獨立第三方以管理本公司酒店及服務式住宅。

## 業 務

下表載列根據本公司內部估計、記錄及目前項目計劃於截至最後實際可行日期與獨立第三方訂立管理酒店及服務式住宅的協議概要：

酒店名稱	項目	合約類別	開發階段	管理期限/ 建議管理 期限	管理費/ 建議管理費	已提供的服務/ 建議提供的服務
杭州蕭山翠安 假日酒店	恒隆廣場	酒店管理協議	已竣工	10年	<ul style="list-style-type: none"> <li>按酒店每月已調整的總收入計算的月費</li> <li>按酒店每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理酒店(由假日酒店品牌下417間房間組成)的日常營運</li> <li>為酒店業務制定營運及策略規劃</li> <li>聘用及培訓酒店員工</li> <li>使用「Holiday Inn」及「假日酒店」的品牌名稱</li> </ul>
余姚翠安希爾 頓逸林酒店	翠安時代 廣場	酒店管理協議	開發中	20年	<ul style="list-style-type: none"> <li>按酒店每月的總經營溢利計算的月費</li> <li>按酒店每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理酒店(由希爾頓逸林品牌下365間房間組成，其中包括20間套房)的日常營運</li> <li>聘用及培訓酒店員工</li> <li>使用「Doubletree by Hilton」及「希爾頓逸林」的品牌名稱<sup>(附註)</sup></li> </ul>
費爾蒙	國際辦公中心(A1及A3地塊)	酒店及服務式住宅管理協議	開發中	25年	<ul style="list-style-type: none"> <li>按酒店及服務式住宅每月收入計算的月費</li> <li>按酒店及服務式住宅每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理酒店及服務式住宅(由費爾蒙品牌下300間標準酒店客房及180間服務式住宅組成)的日常營運</li> <li>聘用及培訓員工</li> <li>使用「Fairmont」及「費爾蒙」的品牌名稱</li> </ul>
JW 萬豪	嘉潤廣場	酒店管理諒解備忘錄(有效直至2014年3月31日為止) <sup>(附註)</sup>	開發中	25年	<ul style="list-style-type: none"> <li>按酒店每月收入計算的月費</li> <li>按酒店每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>審閱有關酒店的規劃以確保設施的建設及設計符合酒店的品質水平</li> <li>管理JW 萬豪品牌下283間標準酒店房及22間套房</li> <li>於簽訂酒店管理協議後將會進一步詳述管理服務</li> </ul>

附註：於最後實際可行日期，我們與JW 萬豪磋商酒店管理協議的條款。

## 業 務

酒店名稱	項目	合約類別	開發階段	管理期限/ 建議管理 期限	管理費/ 建議管理費	已提供的服務/ 建議提供的服務
瑞士酒店 (A3及A2 地塊)	國際辦公 中心	酒店及服務式 住宅管理協 議	持作未來 開發	25年	<ul style="list-style-type: none"> <li>開業前顧問 費人民幣 1,800,000元</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>以「瑞士酒店」品 牌管理由標準酒 店客房及服務式 住宅組成的酒店</li> </ul>
雅詩閣(A3 地塊)	國際辦公 中心	服務式住宅管 理協議	開發中	12年	<ul style="list-style-type: none"> <li>按酒店每月的 總經營溢利計 算的月費</li> <li>按管理方所提 供的額外服務 計算的其他費 用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理「雅詩閣」品 牌下服務式住宅</li> <li>於酒店開業前提 供顧問服務</li> </ul>

附註：本文件載述的「希爾頓」及「希爾頓逸林」商標為希爾頓全球酒店集團的專有財產，本公司並非有關商標的擁有人。上述商標的擁有人、其母公司、附屬公司或聯屬公司、持牌人或其各自的高級職員、董事、團隊成員、經理、股東、代理或僱員(統稱「希爾頓訂約方」)並非本文件相關證券的發行人或保薦人，於該等證券的[編纂]亦無任何作用。彼等並無授權、認可或促使該等證券的[編纂]。彼等就本文件的編制及內容概不承擔任何責任。各希爾頓訂約方並無提供或協助編製本文件的任何財務報表、預測、計劃或任何其他財務資料。各希爾頓訂約方概無授權或促使發表本文件任何部分，並明確拒絕承擔本文件任何部分的任何責任。

此外，各希爾頓訂約方概不就本文件資料的準確性、有效性、可靠性或完整性作出任何明示或暗示的聲明或保證。各希爾頓訂約方概不就來自本文件的資料、[編纂]承擔何責任，亦概不承擔有關本文件(包括本文件所載資料，或須另行刊發的任何財務報表、計劃、或有關[編纂][編纂]的任何其他財務資料或其他資料)相關證券的任何索償、損失或損害。各希爾頓訂約方不應就本文件相關證券的[編纂]及/或有關業務營運的任何指控或實際不當行為而被追索。各希爾頓訂約方不應被強加任何義務。

## 客戶和供應商

### 客戶

我們的主要客戶為商用物業的買家及租戶。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的五大客戶合共分別佔我們的總收入18.8%、15.1%及2.2%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們最大客戶應佔的收入百分比分別為4.4%、4.8%及1.0%。據董事所知，董事、其各自的聯繫人或擁有我們的已發行股本5%以上的股東於往績記錄期概無於任何五大客戶中擁有任何權益。

### 供應商/承包商

我們的主要供應商為建築材料供應商及建築承包商。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的五大供應商合共分別佔我們的總採購額的52.4%、49.7%及44.2%。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的最大供應商佔我們的總採購額分別為15.0%、16.6%及15.7%。據董事所知，董事、其各自的聯繫人或擁有我們的已發行股本5%以上的股東於往績記錄期概無於任何五大承包商中擁有任何權益。



## 業 務

### 投資物業及我們的物業租賃業務

本公司的業務模式旨在平衡短期資金需要及長期財務實力。本公司一般會於完成後保留商用物業，但主要會出售零售單位、辦公室、服務式住宅及休閒大樓以立即獲得支持業務、營運及擴充計劃的資金回報，並策略性地保留其他物業作穩定經常性租金收入及長期資本增值。這允許我們以由商用物業的租金收入所得的現金流支持一般運作，同時讓我們受惠於來自物業銷售的額外資金，而有關資金用作一般營運用途。本公司亦能夠利用商用物業的優越位置，務求長期能夠受益於商用物業潛在的資本增值。於2013年12月31日，我們的已竣工投資物業的總建築面積約為159,291平方米，佔已竣工項目的總建築面積的18.6%。

下表載列於所示期間按項目劃分的物業租賃收入分析：

	物業租賃收入			實際租出面積			出租率		
	截至12月31日止年度			截至12月31日止年度			截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年	2011年	2012年	2013年	2011年	2012年	2013年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(%)	(%)	(%)
國貿大廈	4,616	5,673	5,193	10,614	7,667	7,667	86.8	62.7	62.7
綜合服務中心	1,793	1,697	2,537	2,949	2,949	4,246	49.9	49.9	71.8
恒隆廣場	57,648	61,904	69,095	97,344	97,345	94,130	92.2	92.2	89.1
山水苑(一期及二期)	667	862	1,018	5,867	5,748	8,670	53.9	52.8	79.6
逸樂軒	686	721	754	341	341	341	100.0	100.0	100
隱龍灣	-	-	3,319	-	-	7,897	-	-	32.5

於最後實際可行日期，我們就已竣工的投資物業取得所有相關房屋所有權證。

### 租戶及租約

本公司設有租務部門，負責為本公司的投資物業制訂策略。一般而言，本公司授出年期較長(例如五至十五年)的租約以鎖定大型百貨公司、連鎖戲院、健身中心及酒店營運商等主要租戶，以及向時裝店及一般零售商授出年期較短(如一至三年)的租約。本公司亦根據其項目的整體計劃挑選租戶，旨在建立多元化及優質租戶組合。本公司參照鄰近地區的市場租金釐定平均租金。

我們專注通過與國內外眾多行業知名品牌建立及維持關係，從而保持及加強項目定位。若干潛在租戶亦已表示有意於本公司項目中承租。



## 業 務

本公司投資物業的租賃條款，是由本公司的租務部門參照鄰近地區類似物業的供求、現行租金及條款和條件的市場研究(由公司內部團隊進行)而釐定。對於恒隆廣場等的大型發展項目，本公司會引入主要租戶來提高客流量和強化零售組合。基於這個理由，主要租戶通常會獲給予較為優惠的租金和較長租期，而較小型租戶的租金卻較高，而租期亦較短。本公司主要通過於預租期內展開宣傳活動，向國際及國內的連鎖零售商和較小型的專門店積極地宣傳本公司的投資物業。本公司亦將會選擇性地提供優惠，例如一至三個月的內部裝修免租期，並給予優先租戶更長的內部裝修免租期。本公司相信，我們的策略加上多元化的租戶組合、進行奏效的推廣宣傳和提供富有彈性的租賃安排，將能達致一個均衡、穩定和追求溢利的投資物業組合，而這個組合將能夠產生經常性收入。

本公司物色的租戶，務求能協助促進本公司投資物業的形象，在選擇潛在租戶時，本公司會考慮以下因素：

- 於其業界的信譽及整體品牌知名度；
- 由該租戶所提供的貨品及服務；
- 往績記錄及過往與本公司的關係；及
- 潛在租金水平。

短期租賃協議的租金一般按照市場當前水平釐定，而長期租賃協議的租金一般計及該地區根據項目位置、交通及人流等因素而預計的增長釐定。此外，主要租戶的應付租金亦包括營業額部分。該等租約的租金付款包括每月基本租金及每年按個別租戶就該特定年度的營業額計算的營業額部分。租戶亦需支付各自的公共設施費。本公司相信，此統一管理系統有助本公司更好地瞭解租戶如何運作，擴闊營業收入的途徑。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，租金收入及物業管理費收入分別為人民幣70,800,000元、人民幣79,100,000元及人民幣84,700,000元。

根據我們與租戶訂立的租賃協議，倘租戶於租期屆滿前終止租約而未能提供理由，我們有權保留彼等一至三個月的保證金。此外，我們有權依賴我們因租戶提早終止租賃協議而可得的其他合同補救措施。

## 業 務

下表載列與租用本公司物業作酒店用途的租戶所訂立的租賃協議詳情（以截至2013年12月31日止年度收取租金收入計）：

排名	名稱	項目	租賃開始日	租賃到期日	租期	租賃類型	免租期	承租人終止租賃
1.	寧波三碧酒店	恒隆廣場	2009年12月	2021年12月	12年	首三年固定租金，第四年至第六年、第七年至第八年、第九年至第十年、第十年至第十二年以固定比例增加	兩個月	倘物業被中國政府徵用
2.	錦江之星蕭山及蕭山百時快捷酒店	國貿大廈	2010年11月	2026年11月	15年	首三年固定租金，其後每三年以固定比例增加	五個月	(i) 本公司非法擁有物業；或(ii) 由於不可預見的自然災害導致合同不能履行。
3.	杭州友邦酒店	恒隆廣場	2009年3月	2014年3月	5年	首年固定租金，其後每年以固定比例增加	無	倘物業被中國政府徵用
4.	蕭山銳思特汽車酒店	綜合服務中心	2013年4月	2021年4月	8年	首兩年固定租金，其後每兩年以固定比例增加	三個月	我們延遲交付物業超過30天

下表載列於截至2013年12月31日止年度本公司投資物業的五大租戶（租用物業作酒店用途的租戶除外）（按收取租金收入計）：

排名	名稱	項目	行業	租賃開始日	租賃到期日	租期	租賃類型	免租期	承租人終止租賃
1.	衣之家百貨	恒隆廣場	百貨公司	2007年11月	2017年11月	10年	每年調升的固定租金及其總經營溢利的一定百分比	三個月	(i) 不可預見的自然災害及我們未能維修物業，致使物業不適合租戶經營其業務；(ii) 本公司非法擁有物業；(iii) 本公司未能於租戶開始營業前交付物業；或(iv) 本公司未能遵守租約條款，而該項違約行為未能補救，以致租戶須蒙受重大損失
2.	恒隆電影大世界	恒隆廣場	娛樂	2007年3月	2022年3月	15年	其每年票房銷售超過人民幣30億元的固定百分比或其每年總票房銷售的固定百分比（以較高者為準）	五個月	無
3.	帝豪美食城	恒隆廣場	餐飲	2010年9月	2015年9月	5年	每年調升的固定租金	三個月	(i) 本公司未能遵守租約條款，而該項違約行為導致租戶蒙受重大損失；(ii) 不可預見的自然災害及我們未能於六個月內維修物業
4.	新世界百貨	恒隆廣場	衣服	2012年2月	2017年1月	5年	每年調升的固定租金	一個月	不可預見的自然災害及我們未能於六個月內維修物業

## 業 務

排名	名稱	項目	行業	租賃開始日	租賃到期日	租期	租賃類型	免租期	承租人終止租賃
5.	世紀聯華超市	綜合服務中心	超市	2005年10月	2015年9月	10年	首三年為固定租金及其後每三年增加	三十日	(i) 本公司未能遵守租約條款，而該項違約行為導致租戶蒙受重大損失；或(ii) 租戶因出租人的過失而未能經營業務

於往績記錄期，除億港百貨及Party City KTV外，概無主要租戶拖欠租金款項、於租賃期屆滿前終止彼等與本公司的租賃協議或在任何重大方面違反租賃協議。於最後實際可行日期，據我們所知，並無任何可能會導致任何其他主要租戶拖欠租金款項或提早終止租賃協議的情況。

下表載列有關億港百貨及Party City KTV於最後實際可行日期終止租賃協議的情況：

名稱	租賃協議日期	租約		擔保按金	終止原因	未付租金
		屆滿日期	租約終止日期			
億港百貨	2009年4月	2014年3月	2012年1月	300,000	• 商業原因	無
Party City KTV	2010年10月	2015年9月	2013年6月	400,000	• 欠付租金	151,129元

(人民幣)

於我們與合適租戶重續投資物業的現有租約或訂立新租約方面，我們預期不會遇到任何重大困難，原因為我們已就本公司項目（分別為國貿大廈、綜合服務中心及山水苑）與潛在租戶訂立諒解備忘錄，詳述如建議租期、租金、將予出租總建築面積及建議用途等條款。

### 本公司使用的物業

於2014年4月30日，本公司擁有及使用西湖國貿中心項目中總建築面積676平方米的物業，作為本公司的辦公室設施。此外，截至2014年4月30日，本公司租出曾用作本公司辦公設施及停車位的13項物業。

## 業 務

### 競爭


中國房地產行業競爭激烈。本公司憑藉產品質量、服務質量、價格、財務資源、品牌知名度、收購恰當土地儲備的能力及其他因素與其他房地產開發商競爭。本公司的現有和潛在競爭者包括大型國內開發商，以及少部分海外開發商（包括在香港的主要開發商）。這些競爭者或擁有較佳的往績，更多財務、人力及其他資源、更大的銷售網絡，以及更高品牌知名度。請參閱「風險因素－與中國房地產及酒店行業有關的風險－本公司面對與中國其他商用物業開發商的激烈競爭」。

本公司亦於物業租賃及物業管理業務面對來自其他房地產發展商或營運商的競爭。與物業開發相比，物業租賃及物業管理業務需要承擔較少資本資源，且進入門檻較低。因此，我們預計，由於中國越來越多城市得到開發，且更多物業的營運及管理會外包予第三方，故物業租賃及物業管理業務的競爭將會加劇。本公司的競爭對手可能較我們擁有更多經驗及資源。

此外，我們亦於酒店管理業務面對來其他酒店管理公司的競爭。酒店業的競爭激烈。我們面臨來自國內及國際酒店營運商的競爭。中國酒店業仍非常分散，大部分國際酒店營運商僅於近年方進入中國市場。本公司的競爭對手可能較我們擁有更多經驗及資源，但我們認為我們的酒店管理業務擁有於未來發展的潛力。

有關中國房地產市場的進一步資料，請參閱本文件「行業概覽」一節。

### 知識產權

本公司已於香港及中國註冊「」商標。於最後實際可行日期，本公司已(i)於中國及香港註冊一個商標並(ii)於中國申請註冊九個商標（對本集團的業務而言屬重大）。本公司亦已註冊一個域名，即本公司網站，這對本集團的業務而言屬重大。董事確認，於往績記錄期內，本公司並無受任何第三方侵犯知識產權，本公司亦確認，於往績記錄期內，本公司並無侵犯第三方的任何知識產權。有關商標及域名的進一步詳情，請參閱本文件附錄五「有關本公司及本公司的附屬公司的進一步資料－11.本集團的知識產權」一節。

## 業 務

### 保險

本公司就僱員可能因其於本公司物業開發項目的工作地點或建築用地蒙受人生傷害而招致的醫療及相關開支投購僱主責任保險。然而，本公司並無為本公司的工作地點或物業開發項目購買財產損毀或第三者責任保險。根據現有中國法律，該等保險種類並非強制性，並可按自願基準購買。

銀行規定本公司為已抵押以取得銀行貸款的物業購買財產損毀及第三者責任保險。本公司已按貸款文件規定取得保險保障。

根據我們與工程承包商訂立的合約，工程承包商負責工程品質及施工期間的安全防控，並須根據中國法律及法規為建築工人購買意外保險。為確保工程品質及施工安全，本公司為建築工人制定一套標準及規格，供彼等於施工過程遵守。本公司亦委聘合資格工程監理公司監督施工過程。根據中國法律，如建築工程所產生的人身傷害、意外及死亡由建築公司造成，則有關人身傷害、意外及死亡的主要民事責任由建築承包商承擔。如人身傷害、意外及死亡由業主的過失所造成，則有關人身傷害、意外及死亡的民事責任亦可能由業主承擔。本公司由於已採取多項合理措施以預防施工事故及人身傷亡，相信即使面臨人身傷亡申索，亦能證明身為物業業主並無過失。本公司或會不時重新評估房地產市場風險，相應調整保險政策。本公司相信我們的保險保障符合行業慣例。

### 環境事宜

本公司須遵守中央及地方政府頒佈的中國環保及安全法律及法規，包括《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》、《中華人民共和國環境影響評價法》及《建設項目環境保護管理條例》。根據該等法律及法規，本公司須向有關政府機構提交環境影響評估報告，待批核後方可動工，每項發展項目亦須受環境評估。總建設過程中設計、施工及運作須同時採用該等措施。項目竣工後，本公司須申請已竣工環保設施的環保視察及驗收。僅經驗收的項目方可運營或投入使用。

## 業 務

本公司委聘環保及安全紀錄良好的工程承包商，致力遵守有關環保及安全的中國法律及法規。與工程承包商訂立建設合約時，本公司會要求彼等嚴格遵守所有現行中國環保及安全法律及法規，包括使用建材、採用符合該等法律及法規規定的施工方法及控制施工引致的污染。此外，本公司密切監控項目的各個階段，確保施工過程符合有關環保及安全的法律及法規，且要求工程承包商及時就任何過失或違規行為採取補救措施。本公司相信，我們的環保措施符合行業慣例。

根據2003年9月1日頒佈的《中華人民共和國環境影響評價法》，本公司所有已竣工項目及開發中項目均已取得所需環境批文。各物業項目竣工後，中國有關政府機構亦會視察物現場，確保符合適用環保及安全標準。於往績記錄期，本公司並無發生任何嚴重環境污染事故，亦無因違反環保法例及法規而遭處罰。因此，本公司認為，於往績記錄期，本公司已遵守中國環保及安全法規，並無任何違規行為。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的環境合規費用分別約為人民幣4,000元、人民幣91,000元及人民幣247,000元。本公司預測截至2014年12月31日止年度將產生的環境法律及法規合規費用約為人民幣282,000元。

### 健康及安全事宜

本公司外包所有建築工程予獨立工程承包商，並要求該等承包商根據書面協議遵守規定的安全標準。根據該等書面協議的條款，本公司規定承包商按照適用法律及法規購買意外保險，為工人提供保障，並採取有效職業安全控制措施，例如為工人提供所需保護設備，並為工人提供定期醫療檢查及工作間安全訓練。於往績記錄期，本公司並無發生任何重大安全事故。



## 業 務

### 僱員

截至2013年12月31日，本公司共有約552名僱員。下表載列於2013年12月31日的僱員分析(按職種分類)。

部門	僱員人數	佔僱員 總數百分比
管理	4	0.7%
項目建設及工程	24	4.3%
銷售及營銷	27	4.9%
人力資源及行政	9	1.6%
財務及審計	4	0.7%
顧客服務	8	1.4%
法律	1	0.2%
研究及開發	6	1.1%
物業管理	110	19.9%
企業事務	6	1.1%
酒店管理	335	60.7%
物業租賃	16	2.9%
其他	2	0.4%
合計	552	100.0%

本公司相信，我們與僱員保持良好的工作關係，並無出現任何重大勞工糾紛，亦無於招聘作業人員時遭遇任何困難。根據《中華人民共和國勞動合同法》及其實施條例、《中華人民共和國勞動法》及《關於貫徹執行〈中華人民共和國勞動法〉若干問題的意見》等中國法律及法規，本公司須與每名僱員訂立書面勞動合同，且不得無故解除勞動合同。我們亦須制定健康與安全政策，為僱員提供健康與安全培訓。本公司向僱員提供安全衛生的工作環境以及必要的防護設備。

根據《中華人民共和國社會保險法》、《社會保險費征繳暫行條例》、《實施〈中華人民共和國社會保險法〉若干規定》、《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、《企業職工生育保險試行辦法》、《住房公積金管理條例》、《失業保險條例》及《工傷保險條例》，本公司須為僱員購買基本醫療保險、養老金保險、生育保險、失業保險、人身傷亡保



## 業 務

險以及住房公積金，並依中國法律支付相關保險金。本公司每月代僱員支付養老金保險、醫療保險及住房公積金等社保費。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司就僱員福利分別供款人民幣3,000,000元、人民幣3,100,000元及人民幣3,600,000元。

### 遵守相關中國法規及規定

#### 人民防空物業

根據適用的中國法律及法規規定，城市的新建築物應包含若干地下區域，可於戰爭爆發時作人民防空用途。於2014年4月30日，本公司已竣工項目的人民防空區域合共為約40,262平方米，或佔本公司已竣工物業總建築面積（不包括已售建築面積）的13.3%。本公司主要將有關人民防空區域用作停車位。本公司位於人民防空區域的停車位已售出或待售。就已售出或待售的停車位而言，於相關買賣協議中規定，在戰爭爆發時，由該等停車位佔用的人民防空區域可受政府徵用，且買方應無條件同意該徵用，無權向本公司索償任何損失。中國法律顧問已告知本公司，本公司上述構成人民防空區域一部分的停車位的業務經營符合中國適用法律及法規，而我們的法律部門會不時審閱業務慣例以確保符合有關規例。

#### 資格

下表載列本集團於最後實際可行日期持有的資格及牌照：

中國附屬公司	證書名稱	授出日期	到期日	類別	狀況
恒利企業	房地產開發企業資質證書	2012年10月21日	2014年10月20日	僅適用於國際辦公中心項目	有效
江蘇嘉潤	房地產開發企業暫定資質證書	2014年4月25日	2015年2月28日	-	有效

## 業 務

中國附屬公司	證書名稱	授出日期	到期日	類別	狀況
杭州正江	房地產開發企業暫定資質證書	2014年1月27日	2015年12月10日	僅適用於隱龍灣	有效
杭州蕭山眾安 假日酒店	特別行業許可證	2011年11月8日	無	住宿	有效
恒隆商廈	物業管理企業資格證書	2013年10月12日	2014年10月12日	第三級	生效

如本公司的中國法律顧問所告知及除下文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司的中國附屬公司獲得的上述證書及牌照均為對本公司進行業務而言屬合適及必要的資格證書及牌照。

除下文所披露者外，本公司已獲得所有必需的許可證、牌照、資格及其他政府機關證書，以按本文件所述之方式進行業務及經營物業，且本公司在所有重大方面均遵守有關本公司業務營運的適用中國法律法規。

## 業 務

基於(i)以往違規事件之性質及原因；(ii)相關中國政府機構出具的確認函；(iii)本公司的中國法律顧問對相關中國政府機構就本公司以往違規施加懲罰的風險的觀點；及(iv)已實施的糾正措施及經改善的內部控制措施，董事及獨家保薦人認為，下文所述的任何法律及合規事宜概不會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成任何重大不利影響，且本集團因該等事宜而遭受的索償、損失或進一步的懲罰的機會甚微。

### 以往違規事件概要

序號 違規事件	所涉及的物業	所涉及的附屬公司
A. 延遲施工	國際辦公中心、杭州千島湖潤洲度假酒店、眾安時代廣場(一期)及眾安時代廣場(二期)	恒利企業、淳安民福、余姚時代廣場開發、余姚時代廣場置業
B. 延遲竣工	國際辦公中心、眾安時代廣場(一期)、部分杭州千島湖潤洲度假酒店	恒利企業、余姚時代廣場置業、淳安民福
C. 於獲得相關施工許可證之前開始施工	國際辦公中心及眾安時代廣場(二期)	恒利企業及余姚時代廣場置業
D. 從物業管理及物業開發服務而並未取得必要的資格證書	恒隆廣場及白馬尊邸	恒隆商廈及滙駿置業
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	國際辦公中心	恒利企業

## 業 務

### A. 延遲施工

根據現行中國法律，倘我們未能於土地出讓合同所規定的施工日期起計一年後施工，則中國有關當局可能向我們發出警告通知，並可徵收土地出讓金最高20%的土地閒置費。倘我們未能從所規定的施工日期起計兩年後施工，則相關中國政府可根據《閑置土地處置辦法》收回土地，而不作任何補償，除非由不可抗力因素、中國政府或其有關部門行為、或就開始開發而須提前作準備造成延遲者則另作別論。此外，若干土地出讓合同可能訂明，倘我們未能從所規定的施工日期起計兩年或以上施工，則須就每日延遲支付土地出讓金0.05%的違約金。

於最後實際可行日期，本公司四個項目，即國際辦公中心、杭州千島湖潤洲度假酒店（三塊地塊均附有分別於1993年5月14日、2006年2月21日及2006年2月26日簽訂的土地出讓合同）（「杭州千島湖潤洲度假酒店（A部分）」）、杭州千島湖潤洲度假酒店（兩塊地塊均附有於2011年5月20日簽訂的土地出讓合同）（「杭州千島湖潤洲度假酒店（B部分）」）、眾安時代廣場（一期）及眾安時代廣場（二期）已延遲施工。

延遲施工日期的詳情如下：

項目	規定施工日期	實際施工日期
國際辦公中心	2007年9月30日	2009年8月18日
杭州千島湖潤洲度假酒店(A部分)	2010年5月31日	2012年12月21日
杭州千島湖潤洲度假酒店(B部分)	2012年5月19日	2013年12月19日
眾安時代廣場(一期)	2010年7月29日	2013年10月1日
眾安時代廣場(二期)	2012年5月20日	2012年7月31日

延遲主要由於該等項目的複雜性及規模、地方當局改變區域規劃及設計、相關中國地方當局項目申請審閱及頒佈或授出批准比預期時間長或於本集團收購相關項目公司前發生不合規事件，導致落實設計及對設計及規劃作出多項調整所需時間比預期時間長。有關更多詳情，請參閱下文各項目。

## 業 務

下表載列本公司的國際辦公中心、杭州千島湖潤洲度假酒店(A及B部分)及眾安時代廣場(一期及二期)有關延遲施工的相關詳情：

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
1.	國際辦公中心	於2009年8月18日開始項目的第A3地塊施工(根據相關土地出讓合同，從2007年9月30日規定開始施工日期起計已延遲一年或以上但少於兩年)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>落實規劃及設計所需的時間比預期長。</li> <li>由於項目的複雜性及規模及由於國際辦公中心將被視為該區的標誌性商用物業，導致對設計及規劃作出多項調整所需的時間比預期時間長。</li> </ul>	相關中國機構可徵收違約金最高達土地出讓金的20%，估計將約為人民幣41,800,000元	<p>本公司的中國法律顧問認為，就本公司延遲國際辦公中心對本公司徵收任何罰款的風險甚微，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及杭州市國土資源局蕭山分局並無就本公司延遲施工採取任何行動；(ii)本公司已開始國際辦公中心第A3地塊的施工；(iii)本公司已於2010年9月17日獲得施工許可證；(iv)本公司並無收到《徵繳土地閒置費決定書》或《收回國有建設用地使用權決定書》；(v)本公司收到杭州市國土資源局蕭山分局出具日期為2013年9月22日的確認函，表明恒利企業並無違反有關土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；(vi)本公司收到杭州市國土資源局蕭山分局出具日期為2013年9月22日的確認函，批准延長，並確認國際辦公中心的施工並不違反有關土地使用的任何適用中國法律法規；及(vii)我們已收到由杭州蕭山人民政府出具的日期為2014年2月26日的確認函，說明延遲施工並不違反相關中國法律法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)杭州市國土資源局蕭山分局及杭州蕭山人民政府為出具相關確認函的主管機構；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)杭州蕭山人民政府不會質疑或撤銷杭州市國土資源局蕭山分局的確認。</p>

## 業 務

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
2	杭州千島湖潤洲度假酒店(A部分)	於2012年12月21日開始施工(從2010年5月31日規定開始施工日期起計已延遲兩年以上)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 相關當地部門改變區域規劃及設計以及就變動取得有關地方當局批准的時間比預期長。</li> <li>• 於收購項目公司前，賣方已延遲相關地塊的建築工程，因此，於收購項目公司後，我們與相關中國機關聯絡以糾正有關情況。</li> </ul>	中國有關當局可：(i)收回土地，並不作任何補償；及(ii)土地管理局可徵收違約金最高達土地出讓金的20%，估計將約為人民幣700,000元	<p>本公司的中國法律顧問認為，就本公司延遲杭州千島湖潤洲度假酒店的施工沒收土地及對本公司徵收任何罰款的風險甚微，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及淳安縣國土資源局並無就本公司延遲施工採取任何行動；(ii)本公司已於2012年12月開始千島湖潤洲度假酒店(A部分)的施工；(iii)本公司於2012年12月21日獲得施工許可證；(iv)本公司並無收到《徵繳土地閑置費決定書》或《收回國有建設用地使用權決定書》；(v)本公司收到淳安縣國土資源局出具日期為2010年9月19日的確認函，確認項目延遲施工的其中一項原因為中國政府改變地區的規劃及設計，而於有關變動完成後，我們將可開始施工；(vi)本公司收到淳安縣國土資源局出具日期為2013年11月7日的一般確認函，表明淳安民福已就項目的土地使用符合所有相關中國法律及法規，取得有關項目的所有土地使用權，支付土地溢價，及並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；及(vii)本公司收到淳安縣國土資源局出具日期為2013年9月3日的確認函，批准延長，並確認千島湖潤洲度假酒店(A部分)的施工並不違反有關土地使用的任何適用中國法律法規；及(viii)我們已收到由淳安縣人民政府出具的日期為2013年11月5日的確認函，說明延遲施工並不違反相關中國法律法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)淳安縣國土資源局及淳安縣人民政府為出具相關確認函的主管機關；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)淳安縣人民政府不會質疑或撤銷淳安縣國土資源局的確認。</p>

## 業 務

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
3	眾安時代廣場(一期)	2013年10月1日開始施工(根據相關土地出讓合同，從2010年7月29日規定開始施工日期起計已延遲兩年以上)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由於項目的複雜性及規模，導致落實規劃及設計所需的時間比預期時間長。</li> <li>• 由於眾安時代廣場將為余姚市的第一個大型商住綜合體，導致地方政府審閱項目申請及發出適用批文的所需時間較預期為長。</li> </ul>	<p>相關中國機構可：(i)收回土地，並不作出任何補償；(ii)相關中國機關可徵收最高為土地出讓金20%的違約金，估計將約為人民幣68,400,000元；及(iii)本公司須就每日延遲向中國有關當局支付違約金為土地出讓金的0.05%，估計將約為人民幣214,000,000元</p>	<p>本公司的中國法律顧問認為，就本公司延遲眾安時代廣場(一期)的施工沒收土地及對本公司徵收任何罰款的風險甚微，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及余姚市國土資源局並無就本公司延遲施工採取任何行動；(ii)本公司並無收到《徵繳土地開置費決定書》或《收回國有建設用地使用權決定書》；及(iii)本公司收到余姚市國土資源局出具日期為2013年8月30日的確認函，批准延長，並確認眾安時代廣場(一期)的施工並不違反有關土地使用的任何適用中國法律法規；(iv)本公司收到余姚市國土資源局出具日期為2013年11月6日的一般確認函，表明余姚眾安時代廣場開發並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；及(v)我們已收到由余姚市人民政府出具的日期為2013年11月6日的確認函，說明延遲施工並不違反相關中國法律法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)余姚市國土資源局及余姚市人民政府為出具相關確認函的主管機關；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)余姚市人民政府不會質疑或撤銷余姚市國土資源局的確認。</p>



## 業 務

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
4	眾安時代廣場(二期)	於2012年7月31日開始施工(根據相關土地出讓合同，從2012年5月20日規定開始施工日期起計已延遲少於一年)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由於項目的複雜性及規模，導致落實規劃及設計所需的時間比預期時間長。</li> <li>• 由於眾安時代廣場將為余姚市的第一個大型商住綜合體，導致地方政府審閱項目申請及發出適用批文的所需時間較預期為長。</li> </ul>	本公司須就每日延遲向相關中國機構支付違約金為土地出讓金的0.05%，估計將約為人民幣11,600,000元	<p>本公司的中國法律顧問認為，就本公司延遲眾安時代廣場(二期)的施工對本公司徵收任何罰款的風險甚微，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及余姚市國土資源局並無就本公司延遲施工採取任何行動；(ii)眾安時代廣場(二期)已開始施工；(iii)本公司並無收到《徵收土地開置費決定書》或《收回國有建設用地使用權決定書》；(iv)本公司收到余姚市國土資源局出具日期為2013年11月6日的一般確認函，表明余姚時代廣場置業並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；(v)本公司已於2012年8月24日及2012年9月7日獲得施工許可證；(vi)本公司收到余姚市國土資源局出具日期為2013年8月30日的確認函，批准延長，並確認眾安時代廣場(二期)的施工並不違反有關土地使用的任何適用中國法律法規；及(vii)我們收到余姚人民幣政府於2013年11月6日發出的施工函件，當中列明延遲建設並無違反相關中國法律及法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)余姚市國土資源局及余姚人民政府為出具相關確認函的主管機關；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)余姚市人民政府不會質疑或撤銷余姚市國土資源局的確認。</p>

## 業 務

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
5	杭州千島湖潤洲度假酒店(B部分)	本公司已於2013年12月19日開始施工(根據相關土地出讓合同，從2012年5月19日規定開始施工日期起計已延遲一年以上)，並預期將於2015年10月竣工。	<ul style="list-style-type: none"> <li>由於當地政府改變土地用途(由農地改為商業用途)，導致完成收購土地的時間較預期長，因而延遲項目的整體規劃及設計以及取得相關當地機關的批准。</li> </ul>	(i) 土地管理局最高可徵收土地出讓金20%的土地閑置費，預期約為人民幣700,000元；及(ii) 本公司須就每日延遲向相關中國機構支付為土地出讓金0.05%的違約金，估計將約為人民幣1,100,000元	本公司的中國法律顧問認為，就本公司延遲杭州千島湖潤洲度假酒店的施工對本公司徵收任何罰款的風險甚微，因為(i) 本公司並無被徵收任何罰款及淳安縣國土資源局並無就本公司延遲施工採取任何行動；(ii) 我們已於2013年12月19日取得施工許可證；(iii) 本公司並無收到《徵繳土地閑置費決定書》或《收回國有建設用地使用權決定書》；(iv) 本公司收到淳安縣國土資源局出具日期為2013年11月7日的確認函，表明淳安民福已就項目的土地使用符合所有適用中國法律及法規，取得有關項目的所有土地使用權，支付土地溢價，及並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；(v) 本公司收到淳安縣國土資源局出具日期為2013年9月3日的確認函，批准延長，並確認千島湖潤洲度假酒店(B部分)的施工並不違反有關土地使用的任何適用中國法律法規；及(vi) 我們已收到由淳安縣人民政府出具的日期為2013年11月5日的確認函，說明延遲施工並不違反相關中國法律法規。  本公司的中國法律顧問已確認，(i) 淳安縣國土資源局及淳安縣人民政府為出具相關確認函的主管機關；(ii) 中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii) 淳安縣人民政府不會質疑或撤銷淳安縣國土資源局的確認。

由於(i) 我們已向中國有關當局取得批准延長施工日期的確認函，而我們的相關公司亦無違反中國法律及法規；(ii) 我們的中國法律顧問已告知我們，中國有關當局向我們施加任何處罰的風險極微；及(iii) 我們的中國法律顧問已確認，相關中國機關為發出相關確認函的主管部門，而該等相關中國機關不會就我們的不合規事宜對我們追溯處罰，且上級部門不會撤銷或質疑由相關中國機關所發出的確認，故我們不會就上述違規事宜於財務報表計提任何撥備。

## 業 務

### B. 延遲竣工

於最後實際可行日期，本公司三個項目，分別為國際辦公中心、眾安時代廣場（一期）及杭州千島湖潤洲度假酒店（A部分），並無於相關土地出讓合同指定的完成日期前竣工。

延遲竣工日期的詳情如下：

項目	規定竣工日期	預計竣工日期
國際辦公中心	2010年12月31日	2014年12月
眾安時代廣場（一期）	2013年7月28日	2015年11月1日
杭州千島湖潤洲度假酒店（A部分）	2012年5月31日	2014年12月1日

延遲主要由於該等項目的複雜性及規模以及相關中國當局要求嚴格、地方當局改變區域規劃及設計；或取得相關中國當局批准比預期時間長，或於本集團收購相關項目公司前發生不合規事件，導致執行及落實樓宇規劃及設計及對設計及規劃做出多項調整所需的時間比預期時間長。

根據眾安時代廣場（一期）的相關土地出讓合同，倘本公司未能於相關截止日期前完成該等項目的施工，則本公司須就每日延遲向相關中國當局支付土地出讓金0.05%的違約金。

## 業 務

下表載列本公司的國際辦公中心、眾安時代廣場（一期）及杭州千島湖潤洲度假酒店（A部分）有關延遲竣工的相關詳情：

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
1.	國際辦公中心	目前預計於2014年12月竣工（即根據相關土地出讓合同，從2010年12月31日規定竣工日期起計已延遲三年以上）。	<ul style="list-style-type: none"><li>• 規劃及設計所需的時間比預期時間長。</li><li>• 由於項目的複雜性及規模及由於國際辦公中心被視為該區的標誌性商用物業，導致對設計及規劃作出多項調整，致令所需時間較預期長。</li></ul>	無	<p>本公司的中國法律顧問認為，因本公司延遲國際辦公中心的竣工而對本公司施加任何處罰的風險甚低，因為(i)土地出讓合同並無規定任何懲罰；(ii)本公司收到杭州市國土資源局蕭山分局出具日期為2013年9月22日的一般確認函，表明恒利企業並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故不會受到調查或懲罰；(iii)本公司已收到由杭州市國土資源局蕭山分局出具的日期為2013年9月22日的確認函，批准延期並確認國際辦公中心的工程並無違反有關土地使用的任何適用中國法律及法規；及(iv)我們已收到由杭州蕭山人民政府出具的日期為2014年2月26日的確認函，說明延遲竣工並不違反相關中國法律法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)杭州市國土資源局蕭山分局及杭州蕭山人民政府為出具相關確認函的主管機關；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)杭州蕭山人民政府不會質疑或撤銷杭州市國土資源局蕭山分局的確認。</p>

## 業 務

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
2	眾安時代廣場(一期)	目前預計於2015年11月1日竣工(即根據相關土地出讓合同，從2013年7月28日規定竣工日期起計已延遲兩年以上)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 由於項目的複雜性及規模，導致落實規劃及設計所需的時間比預期時長。</li> <li>• 由於眾安時代廣場將為余姚市的第一個大型商住綜合體，導致地方政府審閱項目申請及發出適用批文的所需時間較預期為長。</li> </ul>	本公司須就每日延遲向相關中國當局支付土地出讓金0.05%的違約金，估計將約為人民幣141,300,000元(按本公司目前預計竣工日期計算)	<p>本公司的中國法律顧問認為，因本公司延遲眾安時代廣場(一期)的竣工而對本公司徵收任何罰款的風險甚低，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及余姚市國土資源局並無就本公司延遲竣工採取任何行動；(ii)本公司收到余姚市國土資源局出具日期為2013年11月6日的一般確認函，表明余姚眾安時代廣場開發並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；(iii)本公司收到余姚市國土資源局出具日期為2013年8月30日的確認函，批准延遲，並確認眾安時代廣場(一期)的竣工並不違反有關土地使用的任何中國相關法律法規；及(iv)我們收到余姚人民政府於2013年11月6日發出的確認函，當中列明延遲竣工並無違反相關中國法律及法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)余姚市國土資源局及余姚人民政府為出具相關確認函的主管機構；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)余姚市人民政府不會質疑或撤銷余姚市國土資源局的確認。</p>
3	杭州千島湖潤洲度假酒店(A部分)	目前預計於2014年12月1日竣工(即根據相關土地出讓合同，從2012年5月31日規定竣工日期起計已延遲兩年以上)。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 相關當地部門改變區域規劃及設計以及就變動取得有關地方當局批准的時間比預期長。</li> <li>• 於收購項目公司前，賣方已延遲相關地塊的建築工程，因此，於收購項目公司後，我們與相關中國機關聯絡以糾正有關情況。</li> </ul>	無	<p>本公司的中國法律顧問認為，因本公司延遲杭州千島湖潤洲度假酒店(A部分)的竣工而對本公司施加任何處罰的風險甚低，因為(i)土地出讓合同並無規定任何懲罰；及本公司已收到由淳安縣國土資源局出具的日期為2013年9月3日的確認函，批准延期並確認杭州千島湖潤洲度假酒店(A部分)的工程並無違反有關土地使用的任何適用中國法律及法規；(ii)本公司收到淳安縣國土資源局出具日期為2013年11月7日的確認函，表明淳安民福已就項目的土地使用符合所有相關中國法律及法規，取得有關項目的所有土地使用權，支付土地溢價，及並無違反土地使用的任何適用中國法律及法規，故將不會受到調查或懲罰；及(iii)我們收到淳安縣人民政府於2013年11月5日發出的確認函，當中列明延遲竣工並無違反相關中國法律及法規。</p> <p>本公司的中國法律顧問已確認，(i)淳安縣國土資源局及淳安縣人民政府為出具相關確認函的主管機關；(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司；及(iii)淳安縣人民政府不會質疑或撤銷淳安縣國土資源局的確認。</p>

## 業 務

由於(i)我們已向中國有關當局取得批准延遲竣工的確認函，而我們的相關公司亦無違反中國法律及法規；及(ii)我們的中國法律顧問已告知我們，中國有關當局向我們施加任何處罰的風險極微；及(iii)我們的中國法律顧問已確認，相關中國機關為發出相關確認函的主管部門，而該等相關中國機關不會就我們的不合規事宜對我們追溯處罰，且上級部門不會撤銷或質疑由相關中國機關所發出的確認，故我們不會就上述違規事宜於財務報表計提任何撥備。

### C. 於獲得相關施工許可證之前開始施工

於最後實際可行日期，兩個項目(分別為國際辦公中心及眾安時代廣場(二期))於取得相關土地施工許可證前施工。根據相關中國法律及法規，倘我們於取得相關施工許可證前施工，相關中國主管機關可能終止我們的工程及施加人民幣30,000元的罰款。

以下圖表載列本公司的國際辦公中心及眾安時代廣場(二期)有關於取得相關施工許可證前施工的相關詳情：

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
1.	國際辦公中心	於2010年9月17日獲得相關施工許可證之前，在2009年8月18日開始第A3地塊的施工。	• 因項目的規模及複雜性以及缺乏綜合內部監控措施以規定負責部門知會高級管理層有關物業項目的建設進度及法律狀況，導致本集團疏忽。	相關中國主管機關可終止施工並實施最高罰款人民幣30,000元。	本公司的中國法律顧問認為，對本公司施加任何處罰的風險甚低，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及杭州市國土資源局蕭山分局並無就本公司獲得相關施工許可證之前開始施工採取任何行動；及(ii)本公司於2010年9月17日獲得施工許可證，表示杭州市國土資源局蕭山分局已正式認可及批准開始施工；(iii)本公司已收到由杭州市規劃局蕭山規劃分局出具日期為2013年9月22日的確認函，說明本公司並無違反任何有關規劃的中國法律及法規；及(iv)本公司已收到杭州市蕭山區建設局出具日期為2013年9月22日的確認函，說明本公司並無就施工違反任何中國法律及法規。  本公司的中國法律顧問告知本公司，(i)杭州市蕭山區建設局為出具相關確認函的主管機關；及(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司。



## 業 務

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
2.	眾安時代廣場(二期)	於2012年8月24日及2012年9月7日獲得相關施工許可證前，在2012年7月31日開始眾安時代廣場(二期)的施工。	• 因項目的規模及複雜性以及缺乏綜合內部監控措施以規定負責部門知會高級管理層有關物業項目的建設進度及法律狀況，導致本公司疏忽。	相關中國主管機關可終止施工並實施最高罰款人民幣30,000元。	<p>本公司的中國法律顧問認為，對本公司施加任何處罰的風險甚低，因為(i)本公司並無被徵收任何罰款及余姚市國土資源局並無就本公司獲得相關施工許可證之前開始施工採取任何行動；及(ii)本公司於2012年8月29日及2012年9月7日獲得施工許可證，表示余姚市國土資源局已正式認可及批准開始施工；(iii)本公司已收到由余姚市規劃局出具日期為2013年9月29日的確認函，說明本公司並無違反任何中國法律及法規；及(iv)本公司已收到余姚市建設局出具日期為2013年9月29日的確認函，說明本公司並無被相關機關調查或處罰。</p> <p>中國法律顧問已告知本公司，(i)余姚市國土資源局為出具相關確認函的主管機關；及(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司。</p>

由於(i)施加的罰款並不重大；(ii)我們已向中國有關當局取得批准施工的施工許可證；及(iii)我們的中國法律顧問已告知我們，中國有關當局向我們施加任何處罰的風險極微，故我們不會就上述違規事宜於財務報表計提任何撥備。

### 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

於最後實際可行日期，恒隆廣場的物業管理人及白馬尊邸的物業發展商在並無取得相關資格證書的情況下分別提供物業管理及物業發展服務。根據相關中國法律及法規，倘我們在並無取得相關資格證書的情況下提供物業管理或物業發展服務，我們將會被施加處罰(如罰款及/或沒收有關業務所產生的收入)。



## 業 務

下表載列本公司的恒隆廣場及白馬尊邸項目有關其物業管理及物業發展服務的相關詳情：

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
1.	恒隆廣場	於未獲得相關資格證書情況下，從事提供物業管理服務。	本公司管理層對中國相關法律及法規的有關規定產生誤解，誤以為向本集團已開發的自有物業提供物業管理服務不需要物業管理資格證書。	相關中國主管機關可能沒收本公司物業管理所產生的收入，並實施最高罰款人民幣50,000元至人民幣200,000元。	本公司的中國法律顧問認為，本公司受到任何處罰的風險甚微，原因為(i)本公司已收到杭州市蕭山區住宅及建設局出具日期為2013年9月29日的確認函，說明杭州市蕭山區住宅及建設局將不會施加任何罰款或處罰；(ii)所進行的業務不會超出商業牌照所述的業務範圍；(iii)我們已取得相關機關的所有業務營運許可證，並就此存檔，且該等許可證不可予以註銷或撤回；及(iv)於2013年10月1日，我們委聘獨立第三方物業管理公司就我們的恒隆廣場項目提供物業管理服務。  本公司的中國法律顧問已告知本公司，(i)杭州市蕭山區住宅及建設局為出具確認函的主管機關；及(ii)中國有關當局將不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司。
2	白馬尊邸	於2009年12月竣工之前，房地產開發企業的資格證書已於2009年9月30日期滿。	當時，本公司有意更新相關資格證書，但獲相關中國政府機關告知建設於數月內竣工，故毋須有關證書，且涉及之相關集團成員公司將不會進行物業開發業務，故毋須有關證書。	我們須更新資格證書，而相關中國主管機關亦可能徵收罰款人民幣50,000元至人民幣100,000元。	本公司的中國法律顧問認為，對本公司徵收任何罰款的風險甚微，由於(i)白馬尊邸項目已竣工；(ii)本公司未因資格證書屆滿而受到杭州建設委員會的任何處罰及行動；(iii)我們已取得杭州市城鄉建設委員會於2013年11月6日發出的確認函，表明由於我們已基本完成白馬尊邸項目的建設及我們的項目公司於日後將不再進行物業開發，故不再需要物業開發證，而杭州市城鄉建設委員會將不會發出任何罰款及處罰；及(iv)根據中國行政法(除法律另有訂明者外)，就不合規事宜實施罰款的限制期為2年，而有關限制期已過。  本公司的中國法律顧問已告知本公司，(i)杭州市城鄉建設委員會為發出確認函的主管機關；及(ii)中國有關當局不會就本公司的違規事宜追溯懲罰本公司。

由於(i)潛在施加的罰款並不重大；及／或(ii)我們的中國法律顧問已告知我們，中國有關當局向我們施加任何處罰的風險極微，故我們不會就上述違規事宜於財務報表計提任何撥備。

## 業 務

### E. 於並未取得相關消防安全認可的情況下獲取施工許可證

截至最後實際可行日期，本公司為國際辦公中心項目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。根據相關中國法律及法規，如我們於並未首先取得相關消防安全設計認可的情況下獲取施工許可證，本公司將受到處罰，如罰款及/或被責令停止項目的施工。

下表載列國際辦公中心項目就其施工許可證的相關詳情：

序號	項目	違規事件	違規原因	潛在最高罰款	中國法律意見
1.	國際辦公中心	於並未取得相關消防安全認可的情況下獲取施工許可證	由於杭州蕭山建設局於2012年12月發出的《服務指南》並無訂明須於取得施工許可證前取得消防安全認可，故管理層誤解有關中國法律及法規的相關要求，誤以為可於並未首先取得相關消防安全協議的情況下獲取施工許可證。因此，當本集團預備申請施工許可證時，彼等錯誤依照服務指南所述的指示。	中國有關主管當局可責令本公司停止項目施工，並實施最高罰款人民幣30,000元至人民幣300,000元。	本公司中國法律顧問認為，對本公司實施任何罰款的風險甚微，原因為(i)我們已於2013年6月21日取得杭州公共消防局的相關消防安全設計認可；(ii)於2013年11月5日，我們與杭州公共消防局消防部門巡查部進行面談，當局證實，因我們已獲得有關消防安全設計認可，故對我們施加罰款的可能性甚微；(iii)於2010年9月17日，我們取得杭州蕭山區建設局的施工許可證；(iv)於2013年9月22日，我們取得杭州蕭山消防部的確認函，確認我們符合有關消防安全的所有相關中國法律及法規，故將不會受罰；及(v)我們並無受到有關消防安全設計認可的任何調查。  本公司中國法律顧問確認，杭州蕭山消防局為出具相關確認函的主管機關。

由於(i)本公司已取得中國有關當局的確認函，確認我們的相關本集團成員公司並無違反中國法律及法規；(ii)實施的罰款微不足道；及(iii)本公司中國法律顧問已告知我們，中國有關當局向本公司實施任何罰款的風險極微；及(iii)我們的中國法律顧問已確認，相關中國機關為發出相關確認的主管部門，而該等相關中國機關不會就我們的不合規事宜對我們追溯處罰，故本公司並未就上述違規事宜於財報報表計提任何撥備。

## 業 務

### 實施內部控制措施，確保未來合規

為繼續提高本公司的企業管治及預防日後再發生違規事件，本集團已採納以下補救及經改善內部控制措施：

- (1) 本公司董事局已於2014年5月31日成立企業管治委員會，成員包括金妮女士、吳士元先生及嚴振亮先生，而金妮女士為企業管治委員會之主席，監控本集團企業管治的效力及非財務內部控制。有關彼等之經驗及資格的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。本公司企業管治委員會的主要功能包括(其中包括)就本集團對企業管治的政策及慣例作出評估及向董事局作出建議，審閱及監控本集團的政策及慣例是否遵守董事局規定、本集團任何組成文件或[編纂]、其他適用法律、法規、規則及守則所規定的任何規定、指定及規則，確保進行適當監控系統，確保遵守相關內部控制系統、程序及政策，並監控本集團實施的計劃，以維持高水平的自主承擔風險管理準則；
- (2) 本公司於2014年5月31日成立審核委員會，成員包括吳士元先生、須成發先生及嚴振亮先生，而吳士元先生為審核委員會之主席，從而將建立正式及透明的安排，已就會計及財務事宜應用財務報告及內部控制原則，確保符合[編纂]及所有相關法律法規，包括及時編製及列賬；審核委員會將於年報披露有關會計及財務事宜內部控制原則的任何重大問題；
- (3) 本公司已於2014年5月31日指定金妮女士(執行董事、董事局副主席兼本集團總裁)作為本公司的業務合規主任，不時協助董事局甄別、評估及管理與本公司營運相關的風險，確保全面遵守適用於本集團的行業合規、法律、規則及法規；
- (4) 本公司已於2013年9月1日制定建設進度監察政策，要求本公司的項目經理監督各個項目的施工進度(包括開始及預期完成日期)，並於每個月向本公司的業務合規主任報告本公司項目施工進度；
- (5) 本公司亦已採取措施，根據相關法律法規所載的許可證及資格規定，按持續基準確保遵守許可證及資格規定。本公司的副主席兼本集團規劃部門的總務主任史勇先生在本公司的內部法律顧問協助下將負責監督本公司有關

## 業 務

許可證及資格的內部控制系統。有關其背景及資格，請參閱「董事及高級管理層」。為確保本公司即時獲得最新許可證及資格，本公司亦招募及為員工提供培訓以監督任何潛在項目的要求；

- (6) 本公司的公司秘書及合規主任將就本集團的法律、監管及財務申報合規事宜擔任本集團成員公司與本公司的主要溝通渠道，以及擔任首席協調人，以全面監督內部控制程序。於收到有關法律、監管及財務申報合規事宜的任何諮詢或報告時，公司秘書或合規主任將調查有關事宜，倘認為合適，向專業顧問尋求意見、指導及建議，並向本集團相關成員公司及／或本公司董事局報告；
- (7) 本公司將於[編纂]時委任華富嘉洛企業融資有限公司作為本公司的合規顧問，以根據[編纂]第3A.19條就合規事宜向本集團作出建議；
- (8) 本公司將於[編纂]後最少一年委任金誠同達律師事務所作為外聘中國法律顧問，協助本公司進行所需的法律盡職調查及遵守相關中國法律法規，並就有關的中國法律和法規為本公司提供培訓。如有需要，本公司會考慮繼續委任有關顧問，或僱用內部法律顧問。
- (9) 本公司將不時向本公司的相關董事、高級管理層及職員提供培訓、發展計劃及／或有關適用於本集團的業務經營的法律法規最新資料；
- (10) 本公司將委任趙不渝馬國強律師事務所作為外聘香港法律顧問，以就遵守[編纂]及適用香港法律法規向本集團提供意見；
- (11) 中國法律顧問金誠同達律師事務所已於2013年11月向執行董事、非執行董事、高級管理層及所有項目公司的員工提供切合其需要的培訓課程，涵蓋中國房地產行業的有關法律及法規，以提高本集團的整體合規文化，並提升彼等對內部法律合規重要性的認識及加強其風險管理能力；及

## 業 務

(12) 本公司委聘獨立內部控制顧問德豪財務顧問有限公司<sup>(附註)</sup>以檢討本公司於回顧期間(即由2013年1月1日至2013年12月31日)的內部控制。內部控制顧問的檢討主要集中於有關財務的監控，涵蓋主要業務過程，包括物業銷售、物業及酒店出租、採購、外判管理、存貨管理、固定資產管理、庫務管理、薪酬、財務申報及資訊科技系統控制。就本公司的過往違規事件，我們已實施上述由本公司法律顧問及[編纂]建議的經改善企業管治及內部控制措施。截至最後實際可行日期，獨立內部控制顧問已經確認，上述經改善企業管治及內部控制措施已獲全面實施。我們將於[編纂]後最少一年繼續委聘獨立內部控制顧問，以協助審核委員會評估本公司的內部控制。內部控制顧問將按照將由審核委員會批准的內部審核計劃進行內部控制檢討，並於期間向企業管治委員會及審核委員會報告其檢討結果。因此，我們將於[編纂]總結及披露上述檢討所發現的重要內部控制事件。

經考慮上述以往違規事件的性質及原因、獨立內部控制顧問所作的審閱及推薦意見及本公司的中國法律顧問的意見後，董事認為，本集團的內部控制措施對預防再發生日後違規事件為足夠及有效。

### 法律訴訟

作為物業開發商及持有者，本公司不時於日常業務過程牽涉法律或其他糾紛，主要包括與物業買家、承包商、租戶及佔用人之合約糾紛有關的申索。於最後實際可行日期，就本公司所知，本公司、本公司任何附屬公司或本公司任何董事並無現存或待決或將面臨任何其他重大法律訴訟或申索而可能對本公司營運業績、財務狀況或聲譽造成重大不利影響。

附註：德豪財務顧問有限公司為BDO International Limited的成員公司，並為一間提供內部控制審閱服務的公司，且參與多間上市公司(包括房地產公司)內部控制審閱項目。