

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本聆訊後資料集的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本聆訊後資料集全部或任何部分內容而產生或依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



China New City Commercial Development Limited
中國新城市商業發展有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

的聆訊後資料集

警 告

本聆訊後資料集(「聆訊後資料集」)乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)以及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本聆訊後資料集為草擬本，其所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即表示閣下知悉、接納並向中國新城市發展有限公司(「本公司」)、其保薦人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件所載資料作出投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或補充、修訂或更換附頁，並不會引致本公司、其保薦人、顧問或包銷團成員須於香港或任何其他司法權區進行發售的任何責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或補充、修訂或更換附頁的內容未必會於實際最終正式上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 聆訊後資料集並非最終上市文件，本公司可能會不時根據上市規則作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，且並非旨在邀請公眾人士提呈認購或購買任何證券的要約，亦不會計算為邀請公眾人士要約認購或購買任何證券；
- (f) 本文件不應被視為勸誘認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或其任何聯屬人士、顧問或包銷商概無通過刊發本文件而於任何司法權區發售任何證券或徵求購買任何證券；
- (h) 本文件所提及的證券不應供任何人士申請，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無且不會將本文件所述的證券根據1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法律登記；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，故閣下同意自行了解並且遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的申請並未獲批准上市，而聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘在適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，有意投資者務請僅依據於香港公司註冊處處長登記的本公司招股章程作出投資決定，有關文本將於發售期內向公眾人士派發。

重要提示

閣下如對本文件任何內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



China New City Commercial Development Limited

中國新城市商業發展有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

[編纂]

[編纂] 數目 : [編纂] 股股份 (視乎 [編纂] 而定)
[編纂] 數目 : [編纂] 股股份 (可予調整)
[編纂] 數目 : [編纂] 股股份 (可予重新分配)
[編纂] 數目 : [編纂] 股股份 (可予調整、重新分配及視乎超額配股權而定)
最高 [編纂] : 每股 [編纂] [編纂] 港元，另加 1% 經紀佣金、0.003% 證監會交易徵費及 0.005% 聯交所交易費 (須於申請時以港元繳足，可予退還)
面值 : 每股股份 0.10 港元
股份代號 : [編纂]



獨家保薦人

交銀國際
BOCOM International

獨家全球協調人

[編纂]

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人

[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示不會就因本[編纂]全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容所引致之任何損失承擔任何責任。

本文件連同本文件附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文件」一節所述文件，已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條之規定，送呈香港公司註冊處處長登記。證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件之內容概不負責。

有關 閣下投資於股份前應考慮之若干風險之討論，請參閱「風險因素」一節。

[編纂] 預期將由獨家全球協調人(代表包銷商)與我們於[編纂]協定。預期[編纂]為[編纂]或前後，惟於任何情況下均不遲於[編纂]。除另有公佈外，[編纂]將不超過[編纂]港元，目前預期將不低於[編纂]港元。倘獨家全球協調人(代表包銷商)與我們基於任何理由未能於[編纂]前協定[編纂]，則[編纂]將不會進行，並將告失效。

獨家全球協調人(代表包銷商)可在我們同意下，於遞交[編纂]及[編纂]申請最後日期上午或之前任何時間，調低[編纂]項下提呈之[編纂]數目及/或指示[編纂]範圍至低於本[編纂]所述者(即每股股份[編纂]港元至[編纂]港元)。在此情況下，本公司最遲須於遞交香港公開發售及[編纂]申請最後日期上午，在南華早報(英文)及香港經濟日報(中文)刊登調低[編纂]數目及/或指示[編纂]範圍之通知。進一步詳情載於本文件「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及[編纂]」兩節。

倘於[編纂]開始在聯交所買賣當日上午八時正前發生若干事件，獨家全球協調人(代表包銷商)可終止香港包銷商於[編纂]項下認購或購買及促使申請人認購或購買香港發售股份之責任。有關事件載於本文件[編纂]一節。閣下務須參閱該節所載進一步詳情。

本文件並無及將不會根據[編纂]登記，亦不得在美國境內或向美國人士或就或以其利益提呈發售、出售、質押或轉讓，惟根據[編纂]登記規定獲豁免或毋須遵守有關規定之交易除外。[編纂]現依據[編纂]S規例以離岸交易方式於美國境外提呈發售及出售。

[編纂]

預期時間表 (附註 1)

[編纂]

預期時間表 (附註 1)

[編纂]

預期時間表 (附註 1)

[編纂]

目 錄

致投資者的重要信息

本 [編纂] 由中國新城市商業發展有限公司僅就 [編纂] 及 [編纂] 而刊發，除本文件提呈發售之香港 [編纂] 及 [編纂] 外，本文件並不構成出售或招攬購買任何證券之要約。本文件不得用作亦不構成在任何其他司法權區或在任何其他情況下之要約或邀請。並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區就 [編纂] 進行 [編纂]，或於香港以外任何司法權區派發本文件。

閣下作出投資決定時應僅倚賴本文件及 [編纂] 所載資料。我們並無授權任何人士向 閣下提供有別於本 [編纂] 所載之資料。任何並非於本文件作出之資料或陳述， 閣下均不得視為已獲我們、獨家全球協調人、任何包銷商、彼等各自的任何董事或任何其他參與 [編纂] 之人士或各方授權而加以倚賴。

頁次

預期時間表	i
目錄	iv
概要	1
釋義	18
詞彙	39
風險因素	41
前瞻性陳述	76
豁免嚴格遵守 [編纂]	77
有關本文件及全球發售的資料	80
董事及參與全球發售之各方	84
公司資料	87
行業概覽	90

目 錄

	頁次
與行業有關的法律及法規	156
歷史、重組及公司架構	205
業務	243
與控股股東之關係	380
持續關連交易	402
董事及高級管理層	412
股本	428
根據證券及期貨條例擁有須申報權益的人士	431
基礎投資者	433
財務資料	436
未來計劃及所得款項用途	510
包銷	512
全球發售的架構	524
如何申請香港發售股份及預留股份	536
香港公開發售及優先發售的其他條款及條件	566
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 物業估值	III-1
附錄四 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
附錄六 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	VI-1

概 要

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

本公司的業務

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

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

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

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

概 要

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

下表載列於所示期間按來源劃分的收入明細：

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

附註：

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

概 要

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

下表載列所示期間以合共及每平方米基準並按項目劃分的已售物業成本分析：

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

附註：已售物業成本僅包括商用物業（包括零售單位及停車位）。

概 要

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

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

附註：

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

概 要

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

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

下表載列已竣工投資物業的概覽：

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

附註：

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

本公司的競爭優勢

我們相信下列優勢讓我們於中國商業房地產市場可有效地進行競爭：

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

概 要

本公司的業務策略

我們相信下列策略讓我們成功擴大營運：

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

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

建議[編纂]及獨立於眾安

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

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

概 要

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

持續關連交易

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

中國政府就物業市場實行的緊縮措施

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

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

概 要

過往違規事件

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

財務資料概要

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

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

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

物業估值

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

概 要

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

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

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

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

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

結算應收及應付餘下眾安集團款項

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

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

概 要

節選合併全面收益表摘要

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

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

概 要

財務狀況表項目摘要

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

合併現金流量表項目摘要

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

主要財務比率摘要

	截至 12 月 31 日止年度		
	2011 年	2012 年	2013 年
總資產回報率 (%) ^(附註1)	3.2%	1.0%	4.4%

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

附註：

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

概 要

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

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

近期發展

自2013年12月31日起至最後實際可行日期，我們的近期發展如下：

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

概 要

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

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

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

概 要

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

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

有關進一步詳情，請參閱本文件第251頁「業務－近期發展」一節。

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

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

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

概 要

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

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

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

[編纂] 開支

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

概 要

[編纂] 統計數字

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

附註：

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

所得款項用途

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

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

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

概 要

股息政策

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

風險因素

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

釋 義

於本[編纂]內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯屬人士」	指	直接或間接控制指明人士或受指明人士直接或間接控制或與其直接或間接受共同控制的其他人士
「安徽眾安房地產」	指	安徽眾安房地產開發有限公司，於2001年8月9日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接全資附屬公司
「[編纂]」		
「章程細則」或「細則」	指	於2014年5月31日採納並不時修訂之本公司組織章程細則
「聯繫人」	指	具[編纂]所賦予涵義
「[編纂]」	指	[編纂]根據[編纂]申請認購[編纂]的配額，基準為於記錄日期下午4時30分各[編纂]每持有[編纂](按完整倍數計算)可認購20股[編纂]
「白塔新城」	指	白塔新城，根據仙居縣人民政府的白塔鎮整體規劃批准函件(2010年至2020年)(仙居縣政府2011年第64號)將於白塔新城用地開發的新城
「白塔新城用地」	指	指白塔新城開發用地，佔地合共約10平方公里

釋 義

「白塔鎮合作協議」	指	白塔鎮政府與眾安盛隆就成立白塔發展所訂立日期為11月15日的合作協議(經白塔鎮政府、眾安盛隆及眾安建設於2014年6月6日訂立的補充協議所補充)，其詳細資料載於本文件「業務–土地發展」一節
「白塔鎮政府」	指	中國浙江省台州市仙居縣白塔鎮人民政府，為獨立第三方
「[編纂]」		
「董事局」	指	本公司董事局
「營業日」	指	香港銀行開放予公眾辦理一般銀行業務的任何日子，香港的星期六及星期日除外
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「[編纂]發行」	指	於本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料–3.本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案」一節所述將本公司股份溢價賬的進賬[編纂]港元[編纂]而發行[編纂]股股份
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「[編纂]」		

釋 義

「[編纂]」

「[編纂]」

「朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同」 指 浙江眾安、杭州國土局及杭州蕭山政府於2014年4月3日訂立有關朝陽社區地塊的國有建設用地使用權出讓合同

「朝陽社區地塊」 指 一塊位於中國浙江省杭州蕭山區朝陽社區蜀山街，市心路以東，石岩山河以南，西河路以西及南四路以北的土地

「國家開發銀行合作協議」 指 國家開發銀行(為獨立第三方)與眾安建設於2014年4月24日訂立的合作協議，內容有關中國浙江省新市鎮發展的投資及融資

「淳安民福」 指 淳安民福旅遊置業有限公司，由外資企業投資並於2003年10月24日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「第698號通知」 指 國家稅務總局於2009年12月10日頒佈的《國家稅務總局關於加強非居民企業股權轉讓所得企業所得稅管理的通知》

「寧波慈溪地塊」 指 寧波慈溪慈東濱海區龍山新城的地塊(商業部分)

「慈溪房地產開發」 指 慈溪眾安房地產開發有限公司，於2013年2月28日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司

釋 義

「本公司」或「我們」	指	中國新城市商業發展有限公司，於2013年7月2日根據開曼群島法律註冊成立之有限公司
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第622章香港公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「關連人士」	指	具[編纂]所賦予涵義
「控股股東」	指	具[編纂]所賦予之涵義，就本文件而言，指緊隨[編纂]後本公司的控股股東，即Ideal World、眾安、全好及施先生(均為「控股股東」)。進一步詳情請參閱於本文件「與控股股東之關係」一節
「合作協議」	指	余姚眾安置業與余姚時代廣場置業於2014年3月16日訂立的合作協議，內容有關由余姚眾安置業提供時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的管理及監督，委聘余姚眾安置業為獨家項目經理，有關詳情載於本文件「持續關連交易」一節
「董事」	指	本公司董事
「國內生產總值」	指	國內生產總值
「[編纂]」		

釋 義

「[編纂]」	指	將由本公司指定的[編纂]填妥的[編纂]
「本集團」或「我們」	指	本公司及其附屬公司，或如文義所指於本公司成為其現有附屬公司的控股公司前之期間，則指本公司現時的附屬公司及由該等附屬公司或（視情況而定）其前身公司進行的業務
「杭州多瑙河」	指	杭州多瑙河置業有限公司，於2003年3月7日根據中國法律成立的有限公司，為眾安間接非全資附屬公司
「杭州德宏」	指	杭州德宏新型建材有限公司，前稱杭州德宏投資管理有限公司，於2008年2月1日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州發改委」	指	杭州發展及改革委員會
「杭州富凱企業管理」	指	杭州富凱企業管理有限公司，於2011年3月2日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州匯宏」	指	杭州匯宏投資管理有限公司，於2008年2月19日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「杭州匯駿」	指	杭州匯駿信息技術有限公司，於2007年12月5日根據中國法律成立的外商獨資企業，為眾安的間接全資附屬公司
「杭州駿杰」	指	杭州駿杰投資管理有限公司，於2007年12月4日根據中國法律成立的外商獨資企業，為眾安的間接全資附屬公司

釋 義

「杭州國土局」	指	杭州市國土資源局蕭山分局，為獨立第三方
「杭州蕭山政府」	指	中國浙江省杭州市蕭山區人民政府蜀山街道辦事處，為獨立第三方
「杭州蕭山眾安假日酒店」	指	杭州蕭山眾安假日酒店有限公司，於2007年5月28日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州正江」	指	杭州正江房地產開發有限公司，於2006年3月16日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「杭州眾強」	指	杭州眾強建築實業有限公司，於1996年4月22日根據中國法律成立的有限公司，持有眾安房地產蕭山開發（本公司持有其90%的附屬公司）10%的權益。杭州眾強的實益股東為戚小敏及陳軍民，彼等亦為蕭山雲中霞（持有眾安間接非全資附屬公司浙江眾安10%權益）的實益擁有人
「合肥假日酒店」	指	合肥眾安假日酒店有限公司，由外資企業投資並於2008年3月18日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「恒利企業」	指	恒利企業管理（杭州）有限公司，於2006年12月4日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的全資附屬公司

釋 義

「恒隆商廈」 指 杭州眾安恒隆商廈有限公司，於2005年9月20日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「香港會計師公會」 指 香港會計師公會

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

「香港」 指 中國香港特別行政區

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

「[編纂]」

釋 義

「滙駿建材」	指	滙駿建材物資貿易(杭州)有限公司，於2008年7月16日根據中國法律成立的外商獨資企業，為本公司的間接全資附屬公司
「匯駿國際」	指	匯駿(國際)控股有限公司，於2005年3月4日於香港註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「滙駿置業」	指	浙江滙駿置業有限公司，於2005年4月1日根據中國法律成立的中外合資合營公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「Ideal World」	指	Ideal World Investments Limited，於2003年11月6日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為控股股東
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則
「獨立第三方」	指	與本公司或其附屬公司之董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自之聯繫人並無關連(定義見[編纂])的人士
「[編纂]」		

釋 義

「日本農業技術諒解備忘錄」	指	高崎與眾安建設於2014年4月22日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關將日本農業知識及技術引進中國之合作意向
「江蘇嘉潤」	指	江蘇嘉潤置業有限公司，於2011年9月9日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的合營公司
「江蘇協眾」	指	江蘇協眾投資有限公司，於2011年4月14日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的合營公司
「聯席賬簿管理人」 或「聯席牽頭經辦人」	指	[編纂]
「土地增值稅」	指	中國土地增值稅暫行條例及其實施細則所界定的土地增值稅，於「與行業有關的法律及法規」一節詳述
「土地收購協議」	指	杭州匯宏與安徽眾安房地產於2014年3月20日訂立的土地收購協議，內容有關收購溫哥華城大酒店座落的土地連同其上的在建樓宇，有關詳情載於本文件「業務－近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」一節
「最後實際可行日期」	指	2014年6月7日，即本文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「[編纂]」		

釋 義

「[編纂]」

「陸埠鎮政府」 指 中國浙江省余姚市陸埠鎮人民政府，為獨立第三方

「陸埠鎮新城鎮化諒解備忘錄」 指 陸埠鎮政府與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關開發陸埠鎮土地及就規劃相關開發提供相關協助之合作意向

「[編纂]」

「國土資源部」 指 中國國土資源部

「財政部」 指 中國財政部

「商務部」 指 中國商務部

「諒解備忘錄」 指 不具約束力諒解備忘錄

「施先生」 指 施侃成先生（別名施中安），本公司主席、非執行董事兼控股股東

「國家發改委」 指 中國國家發展和改革委員會

「新慈溪眾安」 指 慈溪眾安置業有限公司，於2013年12月6日按其公司前身慈溪房地產開發的分立，根據中國法律成立的有限公司及為本公司的間接非全資附屬公司

「新企業所得稅法」 指 於2007年3月16日頒佈並於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》

釋 義

「不競爭承諾」	指	由控股股東與本公司於2014年5月31日訂立的不競爭承諾契約，其詳情載於本文件「與控股股東之關係—不競爭承諾」一節
「非[編纂]」	指	於記錄日期下午四時三十分名列眾安香港股東登記分冊的眾安海外股東，其登記分冊所示地址位於特定地區
「[編纂]」	指	將由我們與獨家全球協調人(代表包銷商)於[編纂]或之前協定不超過[編纂]港元及預期不低於[編纂]港元的每股股份最終港元價格(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)
「[編纂]」		
「超額配股權」	指	我們將會代表國際包銷商向獨家全球協調人授出的購股權，獨家全球協調人根據[編纂]於[編纂]項下遞交申請最後一日後30日內任何時間代表國際包銷商予以行使，並規定我們按[編纂]發行最多合共[編纂]股額外股份，佔初步[編纂]的15%，以應付[編纂]的超額分配(如有)，有關詳情載於「全球發售的架構—超額配股及穩定價格」一節
「眾安海外股東」	指	於眾安股東名冊分冊之地址為香港境外司法權區的眾安股份登記持有人
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指及僅就本文件而言，本文件有關中國之提述不包括台灣、香港或中國澳門特別行政區
「中國政府」	指	中國中央政府及其政治分部，包括省、直轄市及其他地區或地方政府機構，或文義所指其中任何機構
「中國法律顧問」	指	金誠同達律師事務所，本公司有關中國法律的法律顧問
「舊有公司條例」	指	2014年3月3日前不時生效的《公司條例》(香港法例第32章)
「[編纂]」		
「開業前管理協議」	指	合肥假日酒店與安徽眾安房地產於2014年3月20日訂立的開業前管理協議，內容有關由合肥假日酒店提供溫哥華城大酒店持續建設及發展的整體管理及監督，委聘合肥假日酒店為獨家項目經理，有關詳情載於本文件「持續關連交易」一節
「[編纂]」		
「物業估值公司」	指	世邦魏理仕有限公司
「千島湖土地使用權合同」	指	淳安民福與淳安縣國土資源局於2014年5月28日就千島湖土地訂立國有建設用地使用權出讓合同

釋 義

「千島湖土地」	指	一幅位於中國浙江省杭州淳安縣千島湖鎮西南面的土地。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
「祺瑞企業」	指	祺瑞企業管理(杭州)有限公司，於2005年11月21日根據中國法律成立的外商獨資企業，為眾安的間接全資附屬公司
「祺瑞管理」	指	祺瑞商業管理(杭州)有限公司，按其公司前身祺瑞企業的分立於2013年10月18日根據中國法律成立為外商獨資企業及本公司的直接全資附屬公司
「[編纂]」	指	眾安股份登記持有人([編纂]除外)，於記錄日期下午四時三十分名列眾安香港股份登記分冊並持有[編纂]
「[編纂]」	指	[編纂]
「[編纂]」		
「餘下眾安集團」	指	眾安及其附屬公司，就本[編纂]而言，不包括本集團
「重組」	指	就組成本集團的業務進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」一節
「[編纂]」		
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「國家外管局」	指	中國國家外匯管理局
「工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局
「國家稅務總局」	指	中國國家稅務總局
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「上海眾安房地產開發」	指	上海眾安房地產開發有限公司，於2004年1月19日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「股份」	指	本公司所發行每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	本公司股份持有人
「深圳諾丁漢」	指	深圳諾丁漢建築與城市設計諮詢有限公司，為獨立第三方
「深圳諾丁漢養老管理服務諒解備忘錄」	指	深圳諾丁漢與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關於中國新城鎮共同開辦養老管理服務之合作意向
「獨家全球協調人」	指	[編纂]
「獨家保薦人」	指	交銀國際(亞洲)有限公司
「特定地區」	指	就[編纂]而言，指中國及／或有關其他地區，而董事及本公司認為按有關司法權區法律的法律限制或該司法權區的有關監管機構或證券交易所要求，排除於[編纂]屬必要或權宜之舉

釋 義

「[編纂]」	指	本公司股份於[編纂]獨立[編纂]，預期將以[編纂]及[編纂]方式進行
「[編纂]」		
「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「附屬公司」	指	具公司(清盤及雜項條文)條例第2條所賦予涵義
「主要股東」	指	在本公司任何股東大會有關行使或控制行使10%或以上表決權的人士
「朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同」	指	眾安盛隆、杭州國土局及杭州蕭山政府訂立的國有建設用地使用權出讓補充合同，作為就朝陽社區地塊的商業部分於2014年4月3日訂立的朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓合同的補充協議
「台州市農業現代化諒解備忘錄」	指	台州市政府與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關實現台州市農業現代化之合作意向
「台州市政府」	指	中國浙江省台州市人民政府，為獨立第三方
「高崎」	指	高崎股份有限公司，為獨立第三方

釋 義

「時代廣場住宅部分」	指	座落於眾安時代廣場(二期)商業綜合體之上的住宅物業
「桐廬縣農業現代化諒解備忘錄」	指	桐廬縣政府與眾安建設於2014年4月21日訂立的不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關實現桐廬縣農業現代化之合作意向
「桐廬縣政府」	指	中國浙江省杭州市桐廬縣人民政府，為獨立第三方
「桐廬開發合營公司」	指	桐廬小源山養生投資開發有限公司，於2014年3月31日根據中國法律成立的合營公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「桐廬新城用地」	指	桐廬新城發展用地包括小源山峽谷，連同入口面積至小源山峽谷的土地約為25平方公里
「桐廬縣合作協議」	指	桐廬縣人民政府鳳川街道辦事處與眾安盛隆就組成桐廬開發合營公司所訂立日期為2013年11月26日之合作協議(經桐廬縣人民政府鳳川街道辦事處、眾安盛隆及眾安於2014年6月6日訂立的補充協議所補充)，其詳細資料載於本[編纂]「業務-土地發展」一節

釋 義

「城鎮化諒解備忘錄」	指	桐廬縣農業現代化諒解備忘錄、台州市農業現代化諒解備忘錄、日本農業技術諒解備忘錄、浙江理工大學農產品供應諒解備忘錄、深圳諾丁漢養老管理服務諒解備忘錄及陸埠鎮新城鎮化諒解備忘錄
「往績記錄期」	指	截至2013年12月31日止三個年度
「[編纂]」		
「[編纂]」		
「美國」	指	美利堅合眾國，包括哥倫比亞特區、其領地及屬土
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「[編纂]」		
「溫哥華城大酒店」	指	溫哥華城市項目規劃的在建中酒店
「[編纂]」		
「白馬房地產開發」	指	杭州白馬房地產開發有限公司，於2002年6月27日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「全好」	指	全好管理有限公司，於2007年5月3日在英屬處女群島註冊成立的公司，由控股股東施先生全資擁有

釋 義

「蕭山雲中霞」	指	杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司，於1997年4月1日根據中國法律成立的有限公司，持有眾安間接非全資附屬公司浙江眾安10%的股權。蕭山雲中霞的實益股東為戚小敏及陳軍民，彼等亦為持有眾安房地產蕭山開發(本公司持有其90%的附屬公司)10%權益的杭州眾強的實益股東
「[編纂]」		
「余姚房地產開發」	指	余姚眾安房地產開發有限公司，於2010年3月5日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場開發」	指	余姚眾安時代廣場開發有限公司，按其公司前身余姚房地產的分立於2013年8月5日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場管理」	指	余姚眾安時代廣場商業管理有限公司，於2011年12月6日根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司
「余姚時代廣場置業」	指	余姚眾安時代廣場置業有限公司，按其前身公司余姚眾安置業的分立於2013年8月13日根據中國法律成立的中外合營公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「余姚眾安置業」	指	余姚眾安置業有限公司，於2010年12月10日根據中國法律成立的中外合營公司，為眾安的間接非全資附屬公司

釋 義

「浙江理工大學」	指	浙江理工大學總務處，為獨立第三方
「浙江理工大學農產品供應諒解備忘錄」	指	浙江理工大學與眾安建設於2014年4月21日訂立之不具法律約束力諒解備忘錄，內容有關浙江理工大學向眾安建設購買眾安建設及其合作夥伴生產之農業產品之意向
「浙江眾安」	指	眾安集團有限公司，前稱浙江眾安房地產開發有限公司，於1997年12月26日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司
「眾安」	指	眾安房產有限公司，於2007年3月13日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：672)，為本公司的控股股東
「眾安長宏投資」	指	杭州眾安長宏投資管理有限公司，於2011年8月26日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安商業投資」	指	浙江眾安商業投資管理有限公司，於2011年8月1日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安建設」	指	浙江省眾安城市建設投資有限公司，於2013年12月17日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安集團」	指	眾安及其附屬公司，包括本集團

釋 義

「眾安國際航運」	指	眾安國際航運(香港)有限公司，於2011年10月11日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安鯉魚門」	指	杭州眾安盛隆鯉魚門置業有限公司，於2014年4月21日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安服務」	指	浙江眾安物業服務有限公司(前稱為杭州蕭山眾安物業服務有限公司)，於1998年11月18日根據中國法律成立的有限公司，為眾安的間接非全資附屬公司
「眾安置業」	指	眾安置業(中國)有限公司，於2013年6月20日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，為眾安的直接全資附屬公司
「眾安房地產蕭山開發」	指	浙江眾安房地產蕭山開發有限公司，於1997年4月3日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「眾安股份」	指	眾安股本中每股面值0.10港元的普通股
「眾安股東」	指	眾安股份的持有人
「眾安盛隆」	指	浙江眾安盛隆商業有限公司，按其前身公司浙江眾安的分立於2013年9月9日根據中國法律成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「%」	指	百分比

釋 義

如本文件載述的於中國成立的實體或公司的中文名稱與其英文譯名有任何歧義，概以中文名稱為準。

詞 彙

「平均房租」	指	平均房租，有關期間內每間入住客房的平均日租金，按指定期間的酒店客房收入總額除以租出的總客房晚數(包括免費提供予客人的客房晚數)計算
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「實際出租面積」	指	特定項目根據與租戶簽訂的相關租賃協議(按租賃協議訂立日期計算)的可出租面積
「餐飲」	指	餐飲
「建築面積」	指	建築面積
「可供出售建築面積」	指	(i) 就已竣工物業而言，即我們指定作銷售但尚未銷售的建築面積；及 (ii) 就開發中物業而言，即我們指定作銷售的估計建築面積
「持作投資建築面積」	指	(i) 就已竣工物業而言，即我們指定作租賃的建築面積；及 (ii) 就開發中物業而言，即我們指定作租賃的估計建築面積
「預售建築面積」	指	已售但未交付予客戶的建築面積
「已出售建築面積」	指	已售出及交付予客戶的建築面積
「經營毛利」	指	經營毛利
「可出租面積」	指	我們確定可予出租的面積，不包括整體公用或用以提供公用服務的面積或用作附屬設施用途的面積
「休閒大樓」	指	建於指定用作商業用途土地(土地使用權年期為40或50年)的樓房，其擬被購作企業休閒用途，並兼容多項設施，包括桌球室、會議室、戲院及泳池

詞 彙

「出租率」	指	(i) 就零售單位、辦公室單位及已出租酒店而言： 按指定期間的每月出租率計算 (ii) 就酒店而言： 按租出的客房晚數(包括免費提供予客人的客房晚數)除以可供出租的客房晚數
「每間可供出租客房收入」	指	每間可供出租客房收入，按指定期間的酒店客房收入總額除以可出租總客房晚數計算
「服務式住宅」	指	建於指定用作商業用途的土地(土地使用權限為40年、50年或70年)，且連同清潔及其他服務出租或出售的公寓。服務式住宅被視為商用物業，原因為(i)服務式住宅根據城市用地分類與規劃建設用地標準分類為商用物業；及(ii)由於服務式住宅提供如24小時客戶服務熱線、管家服務及旅遊諮詢服務等物業管理服務，故有別於住宅公寓
「平方米」	指	平方米
「加權平均租賃屆滿年期」	指	特定項目所有現有租約平均餘下租賃年期按我們內部記錄的可出租面積加權計算
「按年」	指	按年

風險因素

閣下投資於[編纂]之前，應仔細考慮本文件中的所有資料，包括下述有關本公司的業務及行業的風險及不明朗因素。閣下應特別注意，本公司主要在中國經營業務，而規管本公司業務的法律和監管環境在若干方面可能有別於其他司法權區現行的法律及監管環境。任何此等風險均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。[編纂]的[編纂]可能因任何此等風險而下跌，而閣下可能損失全部或部分投資。

與本公司業務有關的風險

本公司業務倚賴中國房地產市場（特別是長江三角洲地區及浙江省）的表現

本公司的業務很大程度上須視乎中國房地產市場（特別是我們大部分物業項目所在的長江三角洲地區）的表現。此外，本公司目前的絕大部分收入依賴九個項目，分別為國貿大廈、綜合服務中心、恒隆廣場、山水苑（一期及二期）、白馬尊邸、新白馬公寓、隱龍灣及逸樂軒，其中八個項目位於浙江省。本公司的項目集中在浙江省，故我們對浙江省的房地產市場衰退、自然災害及類似或其他事件相當敏感。長江三角洲地區及中國其他地區對新商用物業的需求可能不會持續或不會持續增長。該等需求增長一般與市況波動及物業價格波動同時出現。中國房地產市場受多項因素影響，包括中國的社會、政治、經濟及法律環境變動等。本公司無法向閣下保證，我們的現有項目將繼續吸引租戶及賺取過去水平的租金收入，或將於未來繼續取得成功。如浙江省、長江三角洲地區或中國其他地區的物業價值因投資者情緒、政府政策、人口變動或任何其他原因而下跌，我們的出租率及物業價值或會受到重大不利影響。

任何過度發展、市場衰退、中國整體及長江三角洲地區的物業價格波動均將會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘本公司未即時回應市況及客戶喜好變化，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。此外，中國政府可能不時修訂其財政及貨幣政策以調整中國國民經濟及地方經濟的增長率，而該等政策變化可能影響我們進行或將會進行物業開發地區的房地產市場。無法保證本公司的物業開發或本公司的銷售及租賃活動將維持我們於往績記錄期所達致的水平。

風險因素

本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值上升或下降而波動

本公司須於投資物業完工並轉讓至「持作投資物業」後及其後各報告財務狀況報表日期重估投資物業的公允價值。根據國際財務報告準則，因本公司投資物業的公允價值變動而產生的損益乃於產生的期間列入本公司的合併全面收益表。然而，只要本公司繼續持有該等投資物業，公允價值收益將不會改變本公司的整體現金狀況或本公司的流動資金。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司確認投資物業公允價值收益增加分別約人民幣152,600,000元、人民幣61,700,000元及人民幣60,600,000元，分別佔本公司除稅前溢利約49.1%、53.6%及10.0%。

重估調整金額一直及將繼續視乎市況波動而定。本公司無法保證市況變動(如有)將繼續按先前水平或任何水平為本公司的投資物業帶來公允價值收益，亦無法保證本公司投資物業的公允價值日後不會下降或本公司的投資物業會大幅增加或根本不會增加。特別是，倘因(其中包括)中國政府政策銳意為中國房地產市場「降溫」或因任何全球市場波動及經濟低迷而使房地產行業衰退，則本公司的投資物業公允價值可能下跌。無法保證本公司投資物業的公允價值收益(如有)將會因投資物業組合的任何增加及/或長江三角洲地區的物業整體升值而增加。此外，本公司物業的公允價值收益乃根據世邦魏理仕有限公司進行的估值並按其所採納的假設計算。我們無法保證世邦魏理仕有限公司所用的假設將會實現。有關世邦魏理仕有限公司所採用假設的進一步詳情，請參閱本文件附錄三「物業估值」一節。如本公司投資物業的公允價值出現任何下降，則可能會導致本公司全面收益表內的投資物業公允價值收益減少，因而或會對本公司的財務表現產生不利影響。

我們的營運業績大多數視乎開發時間表及預售項目而定，因而可能每年均大幅變動。

我們的業務模式是就即時取得資金回報而出售若干物業以撥資我們的業務、營運及擴展計劃，同時就穩定的經常性租金收入及長期資本增值而策略性保留其他物業。截至2013年12月31日止年度，絕大部分收益均來自銷售物業，惟頗受發展時間表及預售物業的時機影響。於日後，儘管我們預期與往績記錄期的物業銷售相比將出售更多物業，惟我們將繼續採用此業務模式。日後營運業績可能因多個因素波動，包括物業開發項目的整體時間表、收益確認政策的接納程度，以及成本及開支的任何變動(如土地收購及建築成本)。此外，我們通常在數年內分數期開發物業。此外，根據收益確認的會計政策，我們向買家交付物業後方確認銷售物業的收益。

風險因素

發展中項目的預售及物業興建工程的完成時間會有差異。由於物業完成的時間會因興建時間表而有所不同，故每年的營運業績可能大幅變動，視乎已售出或已預售的總建築面積，以及銷售的物業的落成時間而定。然而，我們預售大量總建築面積的年份，如物業的預售未完成及於同期交付，則有關年份不一定屬相應帶來可觀收益的年份。於我們因土地收購及建築成本須要大量資金，因而僅可進行有限數目的項目的任何特定期間，交付時機對營運業績的影響尤為明顯。

因此，若干年份的中期業績不一定代表我們於該財政年度的表現或不一定可在其他方面與過往年度的業績作比較。有鑒於此，董事相信，按年比較我們的營運業績則未必有意義，因我們屬於具較大部份循環收益的公司。如於某一期間或多個期間的營運業績不符合市場預期，股份價格可能會受到重大不利影響。

本公司毛利率受產品組合以及土地收購成本及建築成本所影響，我們或無法維持現有的溢利水平

本公司毛利率受產品組合以及土地收購成本及建築成本所影響，我們或無法維持現有的溢利水平。

本公司毛利率於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度分別為67.8%、70.5%及42.1%。本公司毛利率受到收入來源組合的變動所影響，如持作出售物業與持作租賃投資物業的比例。例如，如我們增加持作租賃的建築面積，來自出售物業的所得款項將會減少，從而對該期間的現金流量產生負面影響。

本公司毛利率亦將因市場競爭加劇及未能達到理想售價及出租率而受到不利影響。本公司無法保證我們於未來將能夠維持或增加毛利率。如本公司無法維持或增加毛利率，我們的盈利能力或會受到重大不利影響。

本公司毛利率亦可能受到建築成本、土地收購成本及資本利息影響。我們的承包商負責採購本公司大部分建築材料及設備。然而，本公司建築合約並無訂有固定或上限付款，因此，承包商可以向我們轉嫁建築材料及設備價格的升幅。本公司截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的建築成本分別約為人民幣16,100,000元、人民幣8,200,000元及人民幣330,300,000元。如我們無法將土地收購成本及建築

風險因素

成本的增幅轉嫁客戶，有關成本的增加可降低本公司毛利率，因而可對我們的經營業績、財務狀況及業務前景產生重大不利影響。

本公司於2011年及2013年曾經出現經營活動現金淨流出

本公司於2011年及2013年曾經出現經營活動現金淨流出。我們錄得經營活動現金流出分別約為人民幣548,800,000元及人民幣714,200,000元。本公司的物業開發業務或會不時出現經營活動現金淨流出，特別是當本公司有關預售物業的現金流入時間與本公司有關興建及開發物業和購買土地的現金流出發生失衡時。本公司過往經營活動現金淨流出主要反映本公司對物業發展的投資、可供出售的已竣工物業、客戶預付款減少及應付關連公司款項減少。有關詳情，請參閱本文件「財務資料－流動資金及資本資源－現金流」一節。

經營活動現金淨流出可能會損害本公司作出所需資本開支、收購合適土地、及時開發或完成房地產項目的能力。如本公司未能履行償還債務及利息的責任，則本公司的債權人可選擇要求我們即時還款，而如果本公司未能履行該等責任，因而對本公司的業務及經營業績造成重大不利影響，可能導致本公司股東全盤損失。不能保證截至2014年12月31日止年度或未來期間本公司將不會出現現金淨流出。

本公司於往績記錄期維持相當高的債務水平並錄得流動負債淨額，或會影響我們的業務、財務狀況、經營業績及前景

本公司維持相當高的債務水平。於2011年、2012年及2013年12月31日以及2014年4月30日，我們的未償還銀行貸款及其他借款總額分別約為人民幣1,133,000,000元、人民幣1,320,700,000元、人民幣2,434,600,000元及人民幣3,507,100,000元。於2014年4月30日，於我們的銀行貸款及其他借款中，約人民幣1,038,600,000元須於一年內償還及約人民幣601,000,000元須於一年至兩年內償還。

於2011年、2012年及2013年12月31日，我們的資本承擔分別約為人民幣271,700,000元、人民幣551,200,000元及人民幣888,600,000元。此外，我們過往且日後可能不時訂立有關未來項目的諒解備忘錄，據此我們可能需要作出資本承擔。於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日，我們物業買家的按揭貸款未償還擔保分別約為人民幣102,300,000元、人民幣213,100,000元、人民幣222,900,000元及人民幣131,100,000元。於2011年、2012年及2013年12月31日，

風險因素

我們的資產負債比率(以總計息銀行及其他借款除以總權益計算)分別約為56.3%、62.8%及95.8%。於2011年、2012年及2013年12月31日，我們亦有淨流動負債，主要由於物業開發的資本密集性質所致。

我們能否償還借貸本金及支付利息與履行資本承擔及償還或然負債主要取決於營運附屬公司現金流及經營業績，而後者部分取決於本節所述大部分非我們所能控制的社會、政治、經濟、法律及其他風險。我們無法向閣下保證將有充裕現金流償還借貸、履行資本承擔或償還或然負債。倘我們無法按可接納的商業條款續貸，或根本無法續貸，則我們的流動資金狀況將遭受不利影響，因此，我們的經營業績、財務狀況及業務前景或會受到重大不利影響。

此外，我們須遵守我們與若干銀行所訂立貸款協議的限制契約。倘我們未能遵守該等限制契約，則我們的貸款人可催促我們盡快償還貸款。在此情況下，我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。我們亦無法向閣下保證已經或可能抵押予貸款人的股權不會遭強制行使，而在此情況下，我們或會喪失對附屬公司的控制權及所有權，而我們的經營業績、財務狀況及業務前景亦可能遭受重大不利影響。

本公司需要大量資本資源收購土地及開發本公司的項目，不一定能按商業上合理的條款獲得該等資金，或根本無法獲得，並受市場需求及政策變化的影響

物業開發屬資本密集的業務。獲取充足融資對於本公司收購土地及完成項目的能力至關重要。於往績記錄期，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物業開發項目提供資金。

本公司按商業上可接受的條款為土地收購或物業開發取得充足融資的能力取決於眾多因素，其中多項因素均不在本公司控制範圍內。中國政府於近年對金融行業推出多項政策措施，以進一步收緊向物業發展商貸款的規定，其中包括：

- 禁止中國的商業銀行向物業發展商授出用於支付土地收購代價的貸款；
- 規定物業發展商以內部資金為項目估計所需的資本總額最少35%(保障性住房及一般商品房項目以外的項目)的款項提供資金；及
- 禁止物業發展商使用自地方銀行獲得的借款為該地區以外的房地產開發項目提供資金。

風險因素

所有此等中國政府行動及政策措施對本公司使用銀行貸款為本公司的物業開發項目融資的能力造成限制。本公司日後可能無法按有利的條款從其他來源獲得銀行貸款或融資，或甚至無法獲得銀行貸款或融資，這可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

除銀行貸款外，本公司於往績記錄期利用預售所得款項及業務產生的資金作為本公司物業開發的重要融資來源。無法保證本公司能取得足夠的預售所得款項為特定開發項目融資，或甚至無法取得預售所得款項。對本公司預售或銷售物業的能力作出任何限制（包括增加本公司於獲得預售許可前必須產生的任何前期支出金額）或對本公司利用預售所得款項能力作出任何限制（包括由於規管預售所得款項用途的中國法律及法規改變所導致者），將延長本公司收回資本開支的所需時間及可能需要本公司尋求替代方式為本公司的物業開發項目各不同階段融資。本公司產生現金的能力取決於對本公司物業的需求及價格，以及本公司持續開發及銷售或出租本公司物業的能力。如對本公司預售或銷售能力的任何限制、本公司自業務產生溢利的能力或本公司向買家收取分期付款的能力出現任何變動，則可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們未能全面遵守有關項目及營運發展的所有適用中國法律及法規

本公司於最後實際可行日期並無遵守所有適用的中國法律及法規。該等違規事件包括 (i) 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）延遲施工；(ii) 國際辦公中心、眾安時代廣場（一期）及部分杭州千島湖潤洲度假酒店延遲竣工；(iii) 在國際辦公中心及眾安時代廣場（二期）項目取得相關建築許可證前開始施工；(iv) 在未取得恒隆廣場及白馬尊邸項目的必要資格證書的情況下從事物業管理及物業開發服務；及 (v) 於並未就我們的國際辦公中心項目取得有關消防安全設計認可的情況下獲取施工許可證。有關違規事件詳情，請參閱本文件「業務—遵守相關中國法規及規定」一節。

我們無法保證於日後能全面遵守適用中國法律及法規項下的義務，包括延遲施工及竣工或我們的發展項目不會因該等延誤而須繳納閒置土地的罰款或被中國政府沒收。被徵收大額閒置土地的罰款或會對我們的業務、經營業績及財務狀況造成重

風險因素

大不利影響。如我們的任何土地被中國政府沒收，我們可能在失去物業發展機會的同時，還會失去我們於發展項目的前期投資，包括已支付的地價及於開墾土地前所招致的費用。

我們的酒店及服務式住宅業務未必能夠像我們的物業發展及管理業務般成功

本公司於經營及管理酒店及服務式住宅方面的經驗少於物業發展及管理業務。本公司已發展及正發展本公司所經營或擬經營的優質酒店及服務式住宅。倘該等酒店及服務式住宅並不符合酒店及服務式住宅住客的預期，本公司或會面對相當大的信譽及財務風險。此外，本公司不能向閣下保證市場對本公司的酒店及服務式住宅有足夠的需求。本公司亦依賴並將繼續依賴獨立第三方管理本公司部分酒店及服務式住宅。儘管本公司並無就管理該等酒店及服務式住宅遇到任何重大問題，但本公司未必總是可識別或解決就該等酒店及服務式住宅可能產生的任何問題。倘本公司的酒店及服務式住宅業務未能取得成功，這或會對本公司的業務、財政狀況及經營業績造成不利影響。

我們或未能成功擴展業務至中國的土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務

我們於土地開發(包括土地平整及前期開發)及其他城鎮化相關的業務及服務(如農業現代化、農產品供應及養老管理服務)並無經驗。我們的經驗主要為於長江三角洲地區二線城市的副城市中心(我們大部分項目的所在地)開發商業綜合體。我們將依賴開發商用物業取得的經驗，並於擴展營運至土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務時運用有關經驗。此外，為管理及監督我們於土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務的擴展計劃，我們可能需要具備相關經驗的額外員工及管理的專業知識(可能有別於我們現有業務的專業知識)。雖然我們於土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務的擴展計劃將需時五年或以上，但我們可能並無資源或技能以成功管理有關未來擴展，這可能對我們的管理、財務、營運及其他資源造成重大限制。

概不能保證我們的擴展計劃將根據我們的計劃及預期取得成功。此外，我們的城鎮化諒解備忘錄不具法律約束力，並須待進一步磋商方可作實，且我們與相關訂約各方或未能就各城鎮化諒解備忘錄成功簽訂具法律約束力的協議。因此，我們未能管理有關土地開發及其他城鎮化相關的業務及服務的擴展可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

風險因素

我們向土地開發的新擴展依賴與中國政府實體（包括我們的合資夥伴）維持良好工作關係，惟我們可能無法維持有關良好工作關係

我們就開發土地與中國政府機關及其分支機構合作。雖然我們相信，我們目前已與所有有關土地開發的政府機關建立良好合作關係，但如我們未能與該等政府機關維持關係，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，我們將會並預期將會繼續就與中國政府機關的分支機構（作為合資夥伴）的土地開發於中國合營公司中擁有權益。如我們與合資夥伴就合營公司的業務及營運發生分歧，我們無法向閣下保證我們將能夠按符合我們最佳利益或能維持與合資夥伴業務關係的方式解決該等問題。此外，我們的合資夥伴可能(i)擁有與我們不一致的經濟或商業利益或目標；(ii)採取違背我們指示、要求、政策或目標的行動；(iii)未能或不願履行其義務；(iv)有財務困難；或(v)就其職責及義務範圍與我們發生糾紛。任何該等及其他因素可能會對我們與合資夥伴的業務關係造成重大不利影響，從而可能對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

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

我們預期來自土地開發的絕大部分收入將源於我們所開發土地的土地使用權銷售所得款項。我們有權從當地政府機關獲得銷售所得款項淨額的協定百分比作為土地開發的報酬。有關合作協議的詳情，請參閱本文件「業務－土地發展」一節。根據合作協議，我們盡力每年開發一定數量的符合銷售條件的土地，並向當地政府機關建議將有關土地納入土地儲備。中國當地政府機關隨後將安排地塊按其年度賣地計劃通過公開招標、拍賣或掛牌競價出售。然而，任何特定年度的銷售確實時間乃由當地政府機關確認。土地使用權出售的最終價格乃市場力量通過招標程序所釐定。因此，出售土地使用權的確實時間或土地使用權售出的最終價格概無保證。倘未能出售土地或延誤出售土地，則可能會對我們業務、財務狀況及經營業績產生季節性及重大不利影響。

風險因素

我們可能並無足夠的資本資源以應付未來的土地開發項目

我們預計在土地開發項目施工期產生重大的資本開支，包括有關清理及平整土地以及建設必要基礎設施的重大支出。我們預計主要以內部資源、銀行借款及經營活動所產生收入撥資土地開發項目。我們為土地開發取得足夠融資的能力取決多個非我們所能控制的因素，尤其是於中國的因素。因此，我們無法向閣下保證，我們將能按商業可行條款取得融資，或我們的業務、經營業績及財務狀況將不會因該等及其他政府行動和政策措施而受到重大不利影響。

若我們並無足夠的內部財務資源或銀行融資為有關該等項目的資本開支撥資，我們將需要從資本市場獲得額外融資。額外股權融資可攤薄股權及額外債務融資可包括限制性契諾，該等限制性契諾限制我們（其中包括）支付股息或產生額外債務的能力，亦可要求我們為償還利息及本金而預留現金。該等限制性契諾對我們財務及業務營運所施加的限制以及該等有關償還利息及本金的開支可能使我們更易受到不利經濟環境影響。此外，我們能否獲得第三方來源的資金取決於多項因素，包括市場對我們增長潛力的看法及我們現時和潛在的未來盈利。如我們無法按可接受的條款獲得第三方來源資金或根本無法獲得第三方來源資金，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

本公司或未能按時或在預算內完成我們的物業開發項目或根本無法完成我們的物業開發項目

物業開發涉及龐大資本開支及複雜程序，所需時間長及包含很多固有風險，可能令項目無法按原有計劃完成。於項目可以透過預售、銷售或租賃產生正現金流前，建築工程可能需時數年。每一項目的時間和成本可能因很多因素而受到重大不利影響，包括：

- 獲得政府機構或部門的必要執照、許可證或批文出現延誤；
- 由於政府的行動而令建築工程延遲或其他就展開建築工程所需的前期工作出現延遲，包括搬遷現有地盤的佔用人及／或拆卸現有結構；
- 材料、設備、承包商及熟練勞工出現短缺；
- 勞資糾紛；

風險因素

- 建築事故；
- 自然災害及不利的天氣或地理狀況；及
- 市況變化。

特定項目的施工有任何延誤或未能按其計劃規格、時間表或預算竣工，均可能損害物業發展商的聲譽、收益損失或延遲確認收益、投資物業於完成後的重估增加，以及建築成本上升。

特別是，本公司須於指定時間內根據本公司與相關的地方土地部門簽署的有關土地使用權合同完成項目的建築工程。如本公司未能如期完成項目的建築工程，根據土地使用權合同，本公司可能須就項目延遲每日支付總地價0.05%的罰款。

另外，如預售物業開發項目未能如期完成，預售單位的買家可能有權獲得延遲交付的賠償。如延遲的時間超過若干時間，買家甚至可以有權終止預售協議及就損害提出索償。

此外，監管規定變動、競爭以及未能獲得政府批准或項目開發方式需要作出修訂，可能於規劃及開發過程中任何階段發生，亦可能出現本公司控制範圍以外的因素導致延遲交付房屋所有權證，例如各政府機關的檢驗及批准程序耗時。

本公司或未能為未來項目物色或以合理成本收購合適土地，或根本無法物色或收購合適土地

於往績記錄期，本公司主要透過銷售或租賃本公司開發的物業賺取收入。因此，本公司的收入視乎本公司的物業開發項目是否能夠完成和本公司出售該等項目的能力，同時亦須視乎本公司能否持續物色及收購合適土地以開發物業。中國許多城市（包括位於長江三角洲地區內的城市）的土地成本近年均告上升，該等城市可供開發的合適土地供應有限。因此，本公司未必能夠按合理成本收購合適的土地。本公司亦可能因本公司計劃購買的土地而面對來自其他物業發展商的激烈競爭，故本公司無法保證將能夠按合理成本收購該等土地，或甚至完全無法收購任何土地。

此外，中國政府及相關地方當局對絕大部分土地的供應及其批准用途擁有控制權，因而影響本公司所能承受的土地收購價。如有關土地供應及開發的政府政策出

風險因素

現進一步變動，則可能導致本公司收購土地的成本增加及限制本公司按合理成本成功收購土地的能力，因而會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，本公司不能保證我們所收購的土地將會升值，或本公司將能夠於土地長期升值潛力周期的較早階段收購該等土地供本公司的物業項目發展，或本公司的高級管理層所具備的市場遠見和經驗將繼續使本公司能夠按吸引的價格物色和收購土地。

利率上升影響按揭融資對可能購買本公司物業人士的吸引力，並增加本公司的融資成本

利率上升將增加本公司的融資成本及降低本公司透過銀行貸款及其他貸款集資的能力。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司銀行及其他借貸及關聯方借貸產生的利息開支(包括資本化至開發中物業的金額)分別為人民幣64,000,000元、人民幣213,700,000元及人民幣180,400,000元。利率上升亦可能會影響本公司客戶按可接受的條款獲得按揭的能力，從而影響彼等購買本公司物業的能力。本公司不能保證中國人民銀行將不會進一步調升借貸利率或採取其他不鼓勵銀行融資的措施(例如透過調升首期付款規定或施加其他條件)。

倘本公司未取得轉讓相關的所有政府批文，則或須因延遲交付物業向買家作出賠償

待物業項目通過所需的驗收程序後，本公司將須於物業買賣協議訂明的時間內交付該等已完成的物業予物業買家。如在該等情況下本公司延遲物業交付，本公司可能須向物業買家支付罰金及／或買家可能有權終止物業買賣協議。這或會對本公司的聲譽及業務營運造成不利影響。

根據相關中國法律法規，本公司須於交付有關物業起計90日內向相關地方國土資源和房屋管理局提交物業開發相關的中國政府批文(包括土地使用權文件以及規劃與施工許可證)的申請，以及就該等物業申請普通房屋所有權證。我們然後須於交付物業後的指定期限內提交相關物業買賣協議、買家的身份證明文件、契稅繳納證明，以及普通房屋所有權證，供有關當局審閱及就向個人買家出售物業而發出個人房屋所有權證。任何行政當局審閱相關申請及授出批文以及其他因素導致延誤，或會影響交付普通及個人房屋所有權證的時間。本公司可能因行政審批程序或其他非本公司所能控制的因素導致延遲交付個別房屋所有權證而須對物業買家支付罰金。

此外，倘我們並未於規定期限內交付有關物業，於買家提出要求交付的通知三個月內我們未能交付該物業，買家有權終止物業買賣協議。

風險因素

本公司不能向閣下保證本公司日後的物業項目將不會出現該等延遲。倘本公司的一項或以上的物業項目出現任何重大延遲，本公司的業務、財務狀況及經營業績或會受到不利影響。

本公司的聲譽及公眾形象或會受租戶或佔用人的表現所拖累

本公司部分收入來自主要租戶的租金。本公司的主要租戶一般就商業綜合體支付總租金的大部分，在一些情況下，有助本公司透過為其物業吸引大量客戶使本公司在獲取其他租戶上取得成功。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司五大租戶應佔的租金收入百分比分別約為29.5%、29.3%及24.2%。本公司的主要租戶的任何違約，可能導致租金收入損失及本公司物業的價值下降。任何上述情況均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。有關本公司主要租戶於往績記錄期內終止租賃協議之進一步資料，請參閱本文件「業務－投資物業及我們的物業租賃業務－租戶及租約」一節。

概不保證本公司將可控制任何租戶及物業擁有人營運或租賃該等單位的方式的任何個人或集體決定，或不會出現與該等單位的用途有關的任何衝突。本公司租戶與本公司之間的任何重大糾紛，或會對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，本公司的聲譽及公眾形象主要基於消費者各種不同程度的主觀印象，或會因個別的業務事件破壞消費者信任而受損。與本公司租戶有關的負面事件或負面公眾形象亦可能會對本公司的聲譽及業務前景造成不利影響。在本公司既定的業務擴展過程中，由於我們在擴展業務所及地區知名度較低，任何負面的公眾形象或會損害本公司的品牌形象，因而對本公司的業務、經營業績及財務狀況有重大不利影響。

本公司未必能繼續吸引及維繫本公司的商業綜合體主要租戶

在爭取租戶方面，本公司的商用物業與周邊地區的眾多其他商用物業互相競爭，涉及的因素甚多，包括地點、設計、建築質量及管理。本公司亦利用租金水平及其他租賃條款爭取租戶。本公司力求爭取與國內外涵蓋廣泛行業的品牌訂有長遠安排，例如衣之家百貨、世紀聯華超市、假日酒店、希爾頓逸林、費爾蒙、JW萬豪、瑞士酒店及錦江之星等，以保持商業綜合體的品質及吸引力。本公司的主要租戶一般就商業綜合體支付總租金的絕大部分，而在一些情況下，透過為本公司的物

風險因素

業吸引大量客戶，促使本公司在獲取其他租戶方面取得成功。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司五大租戶應佔租金收入的百分比分別約為29.5%、29.3%及24.2%。

本公司不能向閣下保證現有及潛在租戶將不會向本公司的競爭對手租賃物業。截至2013年12月31日止年度，我們於國貿大廈、綜合服務中心、恒隆廣場、山水苑（一期及二期）、逸樂軒及隱龍灣的出租率分別為62.7%、71.8%、89.1%、79.6%、100%及32.5%。因此，本公司可能被競爭對手奪去現有及潛在租戶，並難於在租約期滿時續訂租約或尋找新租戶。倘競爭物業（尤其位於本公司物業附近的物業）數量增加，可能令爭奪租戶的競爭加劇，相對地減弱本公司物業的吸引力，迫使本公司減租或產生額外成本，方能增加本公司物業的吸引力。倘本公司在與其他物業發展商或營運商的競爭中未能持續有效地取得商業租戶，本公司的出租率可能下跌。倘本公司未能持續吸引知名品牌進駐成為本公司的租戶或未能維繫現有的主要租戶，則本公司商業綜合體的吸引力及競爭力或會受到不利影響，這將可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司面對有關預售物業的風險，包括項目不能完工的風險

物業發展於施工期間一般需要大量資本支出，其可能需要數月或數年才能自預售開發中物業或銷售已落成物業產生正現金流（如有）。完成物業發展項目所需的時間及成本可能因我們無法控制的眾多因素而大幅增加。如物業發展延遲或無法完工，成本可能大幅超出最初預算，或會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本公司面對與預售物業有關的合同風險。例如，如本公司未能完成全部或部分預售物業發展項目及無法交付物業，我們可能須承擔預售單位買家所遭受的損失。此外，如本公司未能符合預售合同所列的物業交付時間，預售單位買家有權按預售合同要求賠償損失。如延誤超過合同規定的寬限期，買家甚至可有權終止預售合同並要求賠償損失。本公司無法保證我們不會遇到物業發展項目完工或交付的任何重大延誤，或我們於未來不會就任何有關延誤承擔任何責任。

預售物業的所得款項是本公司物業發展資金的重要來源，並對本公司流動資金狀況有一定影響。根據中國現行法律及法規，房地產發展商於開始預售物業前必須

風險因素

符合若干條件，並可能只能將發展項目的預售物業所得款項用於撥資相關發展。我們無法保證中國政府將不會於未來禁止於中國預售未竣工物業或就其施加重大限制。於未來對本公司預售物業能力實施的任何限制，包括要求增加我們於取得預售許可證前必須支付的前期開支，將延長資本支出的收回時間，並將迫使我們尋求其他方法為物業發展項目各個階段提供資金，包括增加借貸，此將增加我們的利息付款。這可對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司或會受到第三方承包商及服務供應商表現及建築物料價格的不利影響

本公司不設內部建設團隊。本公司全部房地產項目均委聘獨立第三方承包商負責施工，包括設計、打樁、地基挖掘、建造、設備安裝、內部裝修、機電工程、管道工程及電梯安裝。本公司主要根據有關競價過程的相關中國法律及法規以投標的方式挑選獨立承包商。本公司不能保證任何該等第三方承包商將提供滿意的服務及按所要求的質量水平提供服務。此外，本公司或未能於我們計劃擴展的城市的委聘符合足夠資格的第三方承包商。

此外，根據《建設工程質量管理條例》，所有中國物業開發公司須提供彼等所建設或出售物業的若干質量保證。本公司須向客戶提供該等保證。本公司可自所聘請建設開發項目的第三方承包商獲得質量保證。倘於質量保證期內出現索償而本公司無法及時或甚至根本不能自第三方承包商獲取該等索償的賠償，或本公司保留的第三方承包商保證金不足以彌補質量保證下的責任付款，則本公司或會因解決該等索償而產生大量開支或因糾正相關缺陷而導致延誤，因而可能損害本公司的聲譽，對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

再者，倘承包商在財務或經營上出現困難，可能令本公司的物業開發項目延遲竣工，並可能招致額外成本。承包商可能違反本公司的分包或委託限制；承包其他發展商的項目；從事具風險的工作或遇到財務或其他困難，因而可能導致本公司的物業項目延遲竣工，或增加本公司的項目開發成本及風險。此外，承包商的勞工成本（構成我們已售物業成本的重大部分）可能會有所波動。倘承包商的勞工成本有所增加，則或會導致我們的成本增加及已售物業的成本於日後有所增加。任何該等因素均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

此外，建材成本絕大部分是在相關承包商結賬時作為部分承包費用入賬。然而，倘建材成本增幅超出本公司的預期，承包商可能要求將建材成本增幅轉嫁給本

風險因素

公司，並增加承包費用。倘建設成本大幅增加，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本公司亦委聘第三方物業管理服務供應商為我們的租戶提供服務，如清潔及其他配套服務等。本公司不能保證任何該等第三方服務供應商將會按所要求質量水平提供令人滿意的服務。此外，本公司或未能為開發中項目委聘足夠的優質第三方服務供應商。任何該等因素均可能對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績產生負面影響。

房地產物業投資流動性相對不足

本公司現時持有一個主要由本公司已發展及決定維持租賃用途的物業所組成的投資物業組合。一般而言，於房地產物業中的投資的流動性較其他形式的投資為低。經濟環境變動可能導致本公司出售若干投資物業。然而，本公司因應經濟、財務及投資環境變化而及時出售本公司投資物業的能力有限，或甚至根本無法出售。本公司不能向閣下保證本公司將可按本公司滿意的價格或條款出售其任何投資物業，或根本無法出售。本公司無法預測物色一名買家及完成出售本公司現時為投資目的持有或計劃為投資目的持有的物業所需的時間。此外，倘本公司決定出售一項受限於租賃協議的物業，本公司或需取得本公司租戶的同意或向其支付終止費。

此外，倘投資物業由於競爭加劇、需求下降、樓齡、外觀或其他原因而無利可圖，則該投資物業未必能即時轉換為其他用途。將投資物業轉換為其他用途需要龐大資本開支。本公司或需於可出售一項物業前就保養或改善物業而產生進一步的開支，惟本公司或無足夠資金供該等用途。該等因素可能損害本公司對投資物業表現的不利變動作出應變的能力，對本公司挽留租戶的能力產生不利影響，以及可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司為客戶的按揭貸款提供擔保。若大量擔保遭催繳，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響

本公司在建築工程完工前預售部分物業。根據中國的行業慣例，本公司通常會為相關銀行向本公司客戶提供的按揭貸款作出擔保，直至本公司完成有關物業的建築工程以及相關物業所有權證交付該等銀行為止。倘若有客戶拖欠按揭貸款及銀行追討擔保，則本公司須向承按揭銀行償還該客戶欠付的全數按揭貸款。如本公司未能償還該等按揭貸款，承按揭銀行可能會拍賣有關物業及向作為按揭貸款擔保人的

風險因素

本公司取回任何其他尚未償還金額。按照行業慣例，本公司不會進行任何獨立信貸評估，但只會倚賴相關的承按揭銀行對該等客戶進行的信貸檢查的結果。

於2011年、2012年及2013年12月31日，本公司就其預售物業向客戶提供按揭貸款擔保的未解除擔保金額分別約為人民幣102,300,000元、人民幣213,100,000元及人民幣222,900,000元，即分別佔預售物業總額約48.8%、48.4%及42.2%。概不保證日後不會發生違約事件或本公司將不會因該等違約而招致任何損失。此外，如大量客戶就其按揭違約及本公司被要求履行擔保，而有關物業的價值較該客戶支付的價格大幅貶值或由於市況不利或其他原因令本公司無法出售該等物業，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

本公司的物業估值可能會與物業的實際可變現值不同，而且可能發生變化

由世邦魏理仕有限公司編製關於本公司物業的物業估值報告載於本文件附錄三。該估值乃基於若干假設，顧名思義，屬於主觀性及不確定，因此估值可能與本公司在市場上出售一項實際物業可獲得的價格之間有重大差異。此外，物業估值一般（特別是由世邦魏理仕有限公司進行的估值）包括與物業有關的若干因素的主觀性決定，例如其相對市場定位、其財務及競爭性優勢、地點，以及其實質狀況。此外，物業的估值並不反映及不保證售價與該估值相對應，不論是現時或未來。個別物業開發項目或一般或地方經濟環境出現不可預見的變動，可能會影響本公司物業的價值，導致本公司收取的金額可能遠低於估值內所列的金額。

本公司十分倚賴本公司執行董事及高級管理人員的持續服務，以及本公司吸引和挽留合資格管理人員的能力

本公司倚賴本公司執行董事及高級管理層為本公司持續服務。有關本公司執行董事及高級管理層的描述，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。於物業開發行業內，對合資格及具經驗管理層的爭奪十分激烈。倘本公司的任何執行董事或本公司任何高級管理層人員離職或本公司未能找到勝任人選代替，可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

本公司的成功亦須視乎其物色、招聘、培訓和挽留具備所需的行業專業知識的技術純熟和合資格的適合僱員的能力。本公司依賴該等具備深入商業貿易、地盤選址及項目設計知識以及強大銷售和市場推廣技巧的經驗豐富的僱員以開發與營運本

風險因素

公司物業。損失本公司高級管理層隊伍內任何成員及其他僱員，而倘本公司未能及時覓得合適替代人選，可能會對本公司的業務造成重大不利影響。對該等人員的競爭十分激烈，任何未能招聘及挽留所需人員或於任何時間損失大量僱員，可能會損害本公司的業務及前景。

本公司的保險保障有限，不能保障所有潛在損失及索償

本公司或未有就物業的潛在損失或損害投購足夠保險。此外，本公司並無就有關本公司項目施工的民事侵權行為或人身傷害引致的責任投保，因為有關責任應根據行業慣例由第三方建築公司承擔。然而，本公司無法保證本公司不會因任何該類人身傷害及其他民事侵權行為造成的損害被起訴或須承擔賠償責任。此外，本公司的業務可能因發生天災及其他突如其來的重大災難事故而受到不利影響，而本公司並無投購此類保險。再者，若干損失(例如地震、核污染、颱風、水災、戰爭及民亂引致的損失)無法按商業可行條款投購保險。倘本公司在營運及物業開發過程中蒙受任何損失、損害或負債，本公司未必具備足夠財務資源悉數應付該等損失、損害或負債，或重置任何受到損毀的物業開發項目，亦可能損失投入受影響物業的全部或部分資金及該等物業預期日後收入。任何上述未投保的重大損失均可能對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本公司或會受到人民防空物業使用的不利影響

根據《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》，中國政府要求企業建構人民防空區域。在和平時期，該等區域可由公司使用及管理，而自使用該等物業所產生的任何收益應由有關公司自行保留。然而，在戰爭時期，該等物業應由公眾免費使用。於2014年4月30日，我們擁有總建築面積為159,225平方米的人民防空物業，分別位於下列項目中：恒隆廣場、白馬尊邸、新白馬公寓、隱龍灣、眾安時代廣場(一期及二期)、國際辦公中心(A地塊)及嘉潤廣場。本公司的人民防空區域主要用作為停車位。本公司位於人民防空區域的停車位已出售或可供出售。倘發生戰爭，購買本公司停車位的人士將不再能夠使用已購買的停車位，且本公司將不可再向潛在買家出售位於人民防空區域的停車位。如本公司的人民防空物業於戰爭時被公眾使用，這或會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

風險因素

本公司或會涉及業務營運不時產生的糾紛、法律及其他程序，而可能承擔大額負債

本公司或會因物業開發、銷售、租賃及管理而不時涉及與承包商、供應商、建築工人、買家及租戶等各方有關的糾紛。這些糾紛可能引致抗辯或法律或其他訴訟，並可能有損本公司的聲譽、引致重大經營成本及令本公司的管理層須分心兼顧。此外，本公司可能在營運過程中與監管機關在若干方面意見不一，而涉及行政程序及不利裁決，因而產生負債並導致物業開發延誤。本公司不能保證本公司日後將不會涉及任何重大糾紛或法律或其他訴訟。

我們的融資成本受利率變動所影響

於往績記錄期，我們的融資包括來自關聯方的免息及計息墊款及計息銀行借款。[編纂]後，我們將不再使用來自關聯方的免息墊款，因此，我們預期自銀行借款產生的融資成本會有所增加。因此，利率變動經已影響並將繼續影響我們的融資成本。由於我們大多數借款以人民幣計值，借款利率主要受中國人民銀行制定的基準利率所影響，而有關利率於近年大幅波動。截至2011年、2012年及2013年12月31日，我們的銀行貸款及其他借款實際利率分別介乎1.95%至7.54%、2.17%至7.80%及3.66%至12.00%。我們於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度融資成本開支分別為人民幣10,900,000元、人民幣1,100,000元及零。我們的融資成本大部分被資本化。如中國人民銀行基準利率於日後有所增加，或會導致更高貸款利率，這可能會增加我們的融資成本，並因此可能會對我們的業務、財務狀況、經營業績及純利率產生影響。

與中國房地產及酒店行業有關的風險

本公司的業務受廣泛的政府規管，特別是，本公司易受中國房地產行業的相關政府政策變動影響

本公司發展、銷售及經營商用物業業務受到中國廣泛的規管。本公司須遵守中國各項法律及法規，包括地方機關為執行有關法律及法規所制訂的政策及程序。尤其是，中國政府對中國房地產行業的發展、房地產發展的土地供應管控、外匯、房地產融資、稅務及外商投資發揮直接或間接重大影響。中國政府可限制或減少房地產開發土地供應，提高商業銀行基準利率，加大制約商業銀行對物業發展商及物業買家的放貸能力，限制外商投資中國房地產業，並對物業銷售徵收額外稅費及徵費。

風險因素

由2004年至2013年，中國政府出臺一系列法規及政策，旨在全面控制房地產市場的增長，其中包括：

- 對於自土地使用權出讓合同規定動工日期起計閒置至少一年未開發的土地嚴格徵收土地閒置費，而對於閒置兩年或以上的土地則取消土地使用權；
- 限制向擁有大量閒置地塊及空置商品房的物業發展商授出信貸或延長循環信貸期限；
- 禁止商業銀行向內部資金少於相關項目所需資金總額35%的物業發展商貸款，並禁止商業銀行以空置超過三年的商品房作為抵押品向發展商貸款；及
- 限制中國的商業銀行就物業發展商支付土地出讓金而向其貸款。

於2013年2月26日，國務院辦公廳頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定五項政策措施以調控房地產市場。

中國政府實施的該等措施及政策對整體房地產市場有不利影響，尤其導致住宅房地產市場交易量大幅減少。倘該等措施及政策一直有效，則會持續抑制房地產市場、打擊有意買家購買意欲、成交量下降、導致平均售價下跌，並妨礙發展商籌集所需資金及增加發展商啟動新項目的成本。本公司無法向閣下保證中國政府不會採納任何可能導致商業房地產業增長率下降的類似新措施。

預售物業是中國房地產開發的重要集資來源。根據中國現行法律及法規，倘(i)發展商已悉數支付相關土地使用權的地價及其他徵費，並取得相關土地使用權證；(ii)已取得建設用地規劃許可證及施工許可證；(iii)已投入開發物業項目的資金達項目所需總投資額的25%或以上；(iv)建設進度與項目竣工及交付日期已正式確定；及(v)已取得預售許可證，則商品房項目可在竣工前出售。

於往績記錄期，本公司依賴預售物業所得現金流經營物業發展。我們無法向閣下保證中國政府不會禁止預售未竣工物業的慣例，或不會制訂及實施其他限

風險因素

制物業預售的規定，例如對申領預售許可證或預售所得款項用途施加額外條件。上述任何措施均會對本公司的現金流量狀況造成不利影響，並迫使本公司另覓資金來源為項目開發融資。

本公司無法向閣下保證中國政府日後不會採納其他及更嚴格的行業政策、規例及措施。政治、經濟、社會或其他因素或會導致上述政策及措施再調整及變更。倘本公司未能調整業務適應不時生效的房地產業相關新政策、規例及措施，或有關政策變更中斷本公司的業務或招致額外成本，則本公司的業務前景、經營業績及財務狀況或會受重大不利影響。

該通知的進一步資料，請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

本公司的集資能力或會受中國政府的措施及政策影響

物業開發乃資本密集型業務。於往績記錄期，本公司主要以內部資金、預售物業所得款項及銀行貸款為各項目開發提供資金。於2014年4月30日，本公司的銀行貸款及其他借貸總額為人民幣3,507,100,000元。本公司能否為土地收購與物業開發籌集充足資金取決於多項非本公司所能控制的因素，包括中國的監管環境。中國政府採取多項措施監管房地產行業的放貸活動並加大監管力度。例如：

- 為抑制中國不斷攀升的通脹並在高企的通脹壓力下減少市場過多的流動資金，中國人民銀行於2010年多次上調人民幣存款準備金率，2011年上調至21.5%。2011年11月、2012年2月及2012年5月，中國人民銀行將人民幣存款準備金率分別下調至21.0%、20.5%及20.0%；
- 中國人民銀行於2008年12月上調一年期貸款基準利率至5.3%，2010年12月上調至5.8%，2011年再多次上調至6.6%，而後於2012年兩次下調至6.0%；
- 中國銀監會發佈指示，禁止中國商業銀行及信託機構向未取得相關土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築施工許可證的房地產項目發放貸款（包括信託貸款）。此外，中國銀監會限制信託機構向未取得相關建設機關發出二級資質證書的物業開發商或其控股股東發放貸款；
- 中國銀監會及中國人民銀行禁止商業銀行向物業開發商發放貸款用於支付土地出讓金；

風險因素

- 中國人民銀行頒佈指引，一般要求房地產項目總投資額至少35.0%須以發展商自有資金支付；及
- 中國政府頒佈規例，(i)禁止向過往不遵守有關(其中包括)土地閑置、規定土地用途、建設開工或完工日期或捂盤惜售等政策的房地產公司發放新項目銀行貸款或授予信貸融資；及(ii)禁止商業銀行收受空置三年以上的商品房作為貸款抵押。

中國政府或會進一步收緊有關中國金融機構(包括銀行及信託機構)向房地產業提供融資的融資政策。該等有關房地產的融資政策或會限制本公司使用銀行及其他借貸為物業開發提供資金的能力與靈活性。本公司無法保證能籌得充足資金或於到期日前續訂現有信貸融資，亦無法保證該等及其他政府措施及政策方案不會對本公司的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

除銀行貸款外，本公司亦自中國的信託機構獲得貸款。倘中國政府加強對該等信託貸款的規管，則本公司可能無法通過該等安排集資及可能需採取其他融資類型以便為物業發展融資。

中國政府對中國物業開發商獲取離岸融資的能力施加限制

2008年6月18日，商務部頒佈《商務部關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)，據此，商務部委託其屬下省級部門負責審批房地產外商投資的備案文件。根據上述通知的規定，倘本公司日後計劃擴展業務範圍或營運規模、參與新房地產項目開發或營運或增加中國附屬公司或聯營項目公司的註冊資本，則須向有關審批部門申請。[編纂]所得款項淨額絕大部分會首先用作增加現有中國外商投資附屬公司的註冊資本或收購其更多股權，或在中國設立新外商投資附屬公司。因此，本公司須向有關審批部門備案，並須待該等備案手續完成方可將[編纂]所得款項匯返中國，以於中國進行本文件「未來計劃及所得款項用途」一節所述的擬定用途。本公司無法保證該等備案手續能適時完成，亦不保證本公司的申請會獲批。上述事項可能阻延或阻礙本公司按擬定用途使用[編纂]所得款項。此外，倘中國政府頒佈政策或法規進一步監管或限制外商投資中國房地產行業，或該等政策或法規直

風險因素

接規管本公司的業務及營運，則可能削弱本公司獲得新項目的能力，亦可能對本公司的業務、財務狀況、經營業績及前景構成重大不利影響。

本公司面對與中國其他商用物業開發商的激烈競爭

近年來，中國房地產市場的競爭激烈。很多國內和海外的物業開發商已進入長江三角洲地區及本公司可能擴展的中國其他地區的物業開發市場，並已展開物業開發和投資項目。本公司的部分競爭對手在往績記錄、財務、市場推廣及土地資源方面可能更具優勢、銷售網絡龐大及品牌知名度較高。

物業開發商之間的競爭，可能會導致爭奪優質地盤的競爭加劇、購地成本上升、原材料成本上升、具備技術的承包商短缺、物業供應過剩、物業售價下降、有關中國政府部門審批新房地產開發項目的速度減慢，以及招聘和挽留合資格人員的行政成本增加，凡此種種均可對本公司的盈利能力造成重大不利影響。有關競爭還可能影響本公司吸納及挽留租戶和客戶的能力，並可能會降低本公司可收取的租金或價格。競爭對手的物業出租率可能低於本公司的物業，因而可能導致有關競爭對手願以低於本公司物業的價格出租或出售其可供應空間。倘本公司無法有效地競爭，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

此外，本公司的物業租賃及物業管理業務面臨激烈競爭。該等業務的競爭在於服務質量、品牌知名度、佣金率及服務範圍。與物業開發相比，該等業務並不需要巨大資本承擔。行業准入門檻偏低使新競爭對手容易從事此業務。新競爭對手與現有競爭對手可能提供更具競爭力的價格、更為便利或更佳的服務，因而奪去本公司的商機。倘本公司無法有效競爭，本公司的物業租賃及物業管理業務或會蒙受損失，本公司的業務、財務狀況及經營業績可能會因而受到重大不利影響。

我們於中國發展酒店的能力可能會受到中國政府針對海外投資而推出的政策及法規所限制

於2011年12月24日，商務部及國家發改委聯合頒佈經修訂的外商投資產業指導目錄（自2012年1月30日起生效），並規定（其中包括）限制或禁止外商投資企業發展及建設高檔酒店、辦公大樓、別墅或高爾夫球場。我們目前經營一家酒店名為杭州蕭山眾安假日酒店，而我們亦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」品牌或「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）

風險因素

所管理。我們已就杭州蕭山眾安假日酒店的營運向相關杭州發展及改革委員會提出申請並已獲得批准。如日後國家發改委與相關杭州發展及改革委員會就杭州蕭山眾安假日酒店的營運持有不同看法，我們可能會被要求向國家發改委重新提交申請，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，如日後我們計劃發展高檔酒店，該等物業可能受到商務部及國家發改委的審批。

酒店行業屬周期性，宏觀經濟及其他超出本公司控制範圍的因素可對本公司的酒店產品及服務的需求造成重大不利影響

本公司在中國擁有及經營酒店。因此，本公司的酒店業務的經營業績很大程度上取決於中國經濟的表現及其房地產市況。過往，酒店業一直屬週期性，並受(其中包括)相若物業的供求、經濟增長率、利率、通脹，以及政治和經濟發展等因素影響。不能保證日後本公司經營所在地區的經濟將不會衰退或利率將不會上升。整體經濟放緩，或酒店行業環境衰退，可能會對本公司的酒店業務並因而對本公司的財務狀況及經營業績造成不利影響。

倘本公司未能就任何主要物業開發項目獲得所需的政府批准或延遲獲取該等批准，則本公司的業務將會受到不利影響

中國物業市場受中國政府嚴格監管。中國的物業開發商須遵守各項法律及法規，包括中國地方政府所訂明的規則。為開發及完成物業項目，本公司須向相關政府部門申請多項執照、許可證、證書及批文，包括土地使用權證、建設工程規劃許可證、建設施工許可證、預售許可證及竣工驗收證書。各項批文須達成多項條件方可獲得，而有關條件通常由相關中國政府官員酌情決定，並因不時頒佈實施的新法律、法規及政策(特別是房地產業相關的法律、法規及政策)而更改。本公司無法向閣下保證可達成取得所需中國政府批文的全部條件，亦不保證相關中國政府官員始終(如曾經)以有利本公司的方式行使酌情權，或本公司可適應任何新法律、法規及政策。有關中國政府部門審批本公司的申請及授出批文時亦可能因缺乏人力資源或施加、實施、詮釋及執行新規則、法規或政府政策而延誤。

此外，物業開發商須每年續期資質證書，除非規則及規例允許一段較長的續期期限則作別論。因業務擴展，本公司通常會新設一家項目公司來開發及經營在新城市的物業。根據中國目前關於物業開發商資質的法規，新成立的物業開發商須先申

風險因素

請臨時資質證書，該證書有效期為一年，可延長最多兩年。倘新成立的物業開發商未能在臨時資質證書生效起計一年內啟動物業開發項目，則不得延長臨時資質證書。越來越多已有的物業開發商亦須每年申請續期資質證書。根據政府規定，開發商須符合所有法定要求，方可取得或延續資質證書。本公司未必能及時甚至無法取得資質證書。倘本公司不具備有效的資質證書，則中國政府或會拒絕向本公司發出預售許可證及物業開發業務所需的其他許可證。再者，政府可能因本公司違反資格證書的條款而向本公司徵收罰款。

倘本公司未能及時取得、延期或續期所需政府批文，則本公司的營運可能嚴重中斷，因而對本公司的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

銷售本公司的物業須繳納土地增值稅

根據中國稅務法律及法規，本公司開發作銷售用途的物業須向相關地方稅務機關繳付土地增值稅。銷售或轉讓中國的國有土地使用權、樓宇及其附屬設施所得收入全部須按土地增值(按該等出售時收取的所得款項結餘所代表的價值升值，扣除各項訂明項目，包括就收購土地使用權作出的付款、開發土地以及建設樓宇和結構的直接成本和開支、最高達總購地成本及建設成本10%的融資成本、於有關土地上任何現有樓宇和構築物的估價及轉讓物業的相關稅款計算)徵收累進稅率為30%至60%的土地增值稅。除上述扣減外，物業開發商可享有額外扣減，相等於就收購土地使用權所支付的金額與開發土地及建設新樓宇或相關設施的成本的20%。若納稅人建設普通標準住宅且增值額不超過中國法律允許的扣減項目金額的20%，或可豁免繳納土地增值稅。

於2006年12月28日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》。該通知於2007年2月1日生效，並就物業開發項目的土地增值稅的應用作出進一步說明。首先，該通知規定，納稅人須就每個已開發的物業項目辦理土地增值稅清算手續，或如該項目分階段開發，則須就項目的每個階段辦理土地增值稅清算手續。其次，凡符合下列情況的納稅人均應繳納土地增值稅：(i)物業開發項目已完成且全數售出；(ii)將有待結算最終賬目的未完成房地產項目全部轉讓予第三方；或(iii)直接轉讓納稅人的土地使用權。最後，凡符合下列額外條件的納稅人亦可能須繳納土地增值稅：(i)已完成及驗收的物業開發項目，倘已轉讓的面積佔

風險因素

整個開發項目可供銷售總面積的85%以上，或轉讓面積少於85%而保留面積已由開發商出租或自用；(ii)物業開發項目於取得事先出售或預售許可證之日起計滿三年仍未售罄；(iii)納稅人已申請註銷其稅務登記但尚未辦理土地增值稅清算手續；或(iv)省級稅務機關規定的其他情況。

本公司已根據經營所在司法權區的中國地方政府頒佈的相關法規，參考本公司的預售所得款項預付土地增值稅。該等土地增值稅預付款項作為「預付稅項」的一部分記入合併財務狀況表。截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司分別作出土地增值稅撥備人民幣106,300,000元、人民幣105,500,000元及人民幣116,800,000元。然而，實際的土地增值稅負債須待物業開發項目完成後由稅務機關釐定，而中國稅務機關未必同意本公司計算土地增值稅負債的基準。本公司不能保證土地增值稅撥備將足以抵銷過去的土地增值稅負債。本公司亦不能保證相關稅務機關將認同本公司計算土地增值稅負債的基準。倘本集團須清償任何或所有未付的土地增值稅，則本公司於有關期間的現金流量及經營業績可能會受到重大不利影響。

本公司發展中項目或未來物業開發項目中任何被當地政府機關視為違規的已興建建築面積，可能須獲政府批准並支付額外款項

當本公司的物業工程完工後，中國當地政府機關會對本公司的房地產開發項目進行驗收，而倘中國當地政府機關認為本公司的房地產開發項目合乎有關法律及法規，將發出竣工驗收備案表，本公司據此可向物業買家交付已開發物業。倘所興建的總建築面積超出有關土地使用權出讓合同或政府許可證原本授權的建築面積，或已竣工物業包括不符合有關政府許可證所載圖則的興建面積，則本公司可能須就該等違規的建築面積支付額外款項或採取補救措施，方可取得有關房地產開發項目的竣工驗收備案表。

本公司無法保證中國當地政府機關不會發現本公司的開發中物業項目或任何未來房地產開發項目於工程竣工時所興建的總建築面積超出有關土地出讓合同或政府許可證的有關授權建築面積。倘發現任何該等建築面積有重大不符合有關合同或許可證，可能對本公司的業務、財務狀況，經營業績及前景造成重大不利影響。

風險因素

倘本公司不遵守土地使用權合同條款，則中國政府或會對本公司徵收罰款或收回本公司的土地

根據中國法律及法規，倘本公司不依照相關土地使用權合同條款(包括有關支付地價與其他徵費、土地的指定用途以及物業開發施工及竣工時間的條款)開發特定項目，則中國政府可能發出警告、施加處罰、收回土地或同時採取上述任何方式。

倘本公司未於規定期限支付任何未繳地價，則或須按日以未繳地價0.1%的比率繳納滯納金。倘本公司於土地使用權合同規定的施工日期後超過一年仍未動工開發，則相關中國土地管理局可向本公司發出警告，並向本公司徵收不超過地價20%的土地閒置費。倘本公司超過兩年仍未動工開發，則中國政府可收回土地，惟開發延誤乃因政府行為或不可抗力因素所致則除外。此外，即使本公司已根據土地使用權合同開始開發土地，倘已開發土地面積低於項目總土地面積的三分之一，或土地開發的資本開支總額低於項目預計投資總額(包括土地收購價)的四分之一且未經中國政府批准暫停土地開發一年以上，則土地仍會視為閒置土地。

中國不少城市已頒佈收回閒置土地的具體實施規則，並預計地方部門會根據中國中央政府的指示執行該等規則。本公司無法向閣下確保中國有關閒置土地或土地使用權出讓合同其他內容的法規日後不會更為嚴格或具懲罰性。倘本公司因項目開發延期或其他原因而未能遵守任何土地使用權合同條款，則本公司可能錯失於該土地上開發項目的機會，甚至可能損失過往對土地的投資，因而對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

與中國有關的風險

中國的政治、經濟及社會狀況對本公司的業務、財務狀況及經營業績影響重大

中國的國內生產總值自1978年起迅速增長。於2008年至2013年期間，中國經濟每年的實際國內生產總值按年增長率平均為9.0%。然而，本公司無法保證該增長於日後將會繼續。

中國的經濟在多方面與大多數發達國家的經濟有所分別，包括政治結構、政府的參與、發展程度、經濟增長率、外匯管制、資源分配及收支平衡狀況等。由於該等差異，本公司的業務或無法如預期中的方式或速度發展。中國經濟由計劃經濟過

風險因素

渡至較為市場導向的經濟。在過去約三十年中，中國政府推行經濟改革措施，強調利用市場力量發展中國經濟，而中國政府則一直實行行業政策以在行業監管中發揮重要作用。本公司無法預測中國經濟、政治及社會狀況會否對本公司當前或未來的業務、財務狀況、經營業績或前景產生重大不利影響。此外，多項該等經濟改革並無先例可循或屬試行性質，仍有待逐步完善及改進。其他政治、經濟及社會因素亦可能導致進一步調整改革措施。有關改進及調整過程未必會對本公司的營運及業務發展帶來積極影響（或甚至有不利影響）。例如，中國政府曾實施多項措施冷卻政府認為過熱的若干經濟環節（例如房地產行業）的發展，有關措施包括調高商業銀行的基準利率、減少貨幣供應及通過提高銀行存款儲備金進一步限制商業銀行的放款能力。

此外，即使新政策在長遠而言對本公司有利，本公司亦不能保證將能成功作出調整以適應該等政策。倘中國的經濟增長進一步放緩或倘中國經濟出現衰退，則本公司產品及服務的需求亦可能下跌，而本公司的業務、財務狀況、經營業績及營運或會受到重大不利影響。

人民幣值波動可能對閣下的投資造成不利影響

人民幣兌港元、美元及其他外幣的價值受（其中包括）中國經濟與政治狀況的變更，以及中國的外匯制度和政策所影響。於2005年，中國政府改變人民幣與美元掛鈎的政策。在新政策下，人民幣可於中國人民銀行釐定兌一籃子貨幣的區間內波動，上升或下跌波幅每日最多為0.3%。於2007年5月21日，中國政府進一步擴大每日交易區間至0.5%。於2005年7月21日至2009年12月31日期間，人民幣兌美元大幅升值。於2010年6月，中國政府表示會採用更具彈性的人民幣兌外幣匯率，此舉提高了人民幣值於不久將來出現急劇波動的可能性及人民幣匯率的不可預計性。於2014年3月17日，中國政府進一步擴闊每日買賣區間至2%。然而，國際社會仍然對中國政府施加重大壓力，要求中國政府進一步放寬其貨幣政策，這可能導致人民幣兌美元的價值出現進一步及更大幅度的波動。

本公司大部分收入和支出均以人民幣計值，而[編纂]所得款項淨額和本公司就股份支付的股息將以港元計值。人民幣兌港元或美元的匯率波動將影響[編纂]所得款項的人民幣相對購買力。匯率波動還可能導致本公司產生外匯損失，並影響本公司

風險因素

中國附屬公司發放股息的相對價值。此外，人民幣兌港元或美元升值或貶值將影響本公司以港元或美元結算的財務業績。

再者，在中國，本公司可用於降低人民幣與其他貨幣間匯率波動風險的對沖工具有限。迄今為止，本公司尚未訂立任何對沖交易，用以降低本公司承擔的外匯風險。在任何情況下，可供使用的對沖工具及其有效性可能有限，本公司可能無法成功對沖本公司的風險，或完全無法對沖風險。

中國政府對外幣兌換的控制可能會限制本公司的外匯交易，包括就本公司股份支付股息

目前，人民幣仍不能自由兌換為外幣，外幣兌換和匯款受中國外匯法規管理。本公司收取的大部分收入均以人民幣結算。根據現行架構，本公司的收入主要來自本公司中國附屬公司支付的股息。

不能保證根據特定匯率下，本公司將擁有足夠外匯支付股息或滿足其他外匯需求。

根據當前中國外匯監管規例，本公司於經常賬戶項下進行的外匯交易(包括股息支付)不需要國家外管局事先批准，但是本公司需要提交此類交易的書面證明，以及須在准許開展外匯業務的境內指定外匯銀行進行此類交易。另一方面，本公司於資本賬戶項下進行的外匯交易必須事先取得國家外管局的批准，以及向該局登記或存檔。不保證此等外匯政策，包括與外幣支付股息有關的該等外匯政策日後將會繼續生效。

中國的法制仍在不斷發展，存在固有的不確定性，可能對本公司的業務及股東的保障造成影響

由於本公司全部資產及營運現時及將繼續位於中國及在中國進行，故受中國法律及法規監管。中國的法制以成文法為依據，而法院判決先例僅具參考作用。自1979年以來，中國政府為發展一套全面的商法制度，已頒佈多項與外商投資、企業組織及管治、商業、稅務及貿易等經濟事務有關的法律及法規。然而，中國尚未發展出一套完整的法制，而近期頒佈的法律及法規未必足以涵蓋中國經濟活動的各個範疇。尤其是該等法律及法規相對較新，而且已公佈的判決案例數目有限及並無約束力，因此該等法律及法規的詮釋及執行存在不確定性。此外，中國法制的部分

風險因素

內容乃根據中國政府政策及內部規則(部分不會及時公佈或根本不會公佈)而定，可能具有追溯效力。因此，本公司可能於違反該等政策及規則後一段時間方知悉已違規。此外，任何於中國的訴訟均可能需時甚久，以致產生大額費用並分散資源及管理層的注意力。

新企業所得稅法的實施可能大幅增加我們的所得稅開支

於2007年3月16日，中國國家立法機關中國全國人民代表大會採納新企業所得稅法，該稅法於2008年1月1日生效。於2007年12月6日，國務院頒佈《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)，該條例亦於2008年1月1日生效。

根據新企業所得稅法及實施條例，倘我們被視為在中國境內沒有設立辦公機構或場所的非中國納稅居民企業，則須就附屬公司向我們派付的任何股息按10%的稅率繳納預扣稅，除非我們享有有關稅項的扣減或豁免，包括稅務條約下的扣減或豁免。根據中港的稅務條約，倘香港股東於中國企業直接持有25%或以上權益，則該中國外資企業向該香港股東派付的股息將須繳納5%的預扣稅。然而，我們不能向閣下保證中港現行的稅務條約將會繼續實行，亦不保證我們將能就我們從中國附屬公司收取的股息繼續享有預扣稅扣減。

根據新企業所得稅法我們可能視作中國居民企業，並須就全球收益繳納中國稅項

根據新企業所得稅法，自2008年1月1日起，在中國境外成立但「實際管理機構」位於中國的企業被視作「居民企業」，一般須就其全球收入按統一企業所得稅稅率25%納稅。根據實施條例，「實際管理機構」指對企業的業務、人員、賬目及財產實施實質全面管理控制權的機構。

我們絕大部分管理層目前居住於中國並可能常駐中國。於2009年4月，國家稅務總局針對控股股東為中國境內企業或企業集團的離岸註冊企業頒佈一項通知，闡明「實際管理機構」的定義。然而，對於由另一家海外企業投資或控制，而由中國個人居民最終控制的海外企業的情況，稅務當局尚未作出明確規定，而我們正屬於此類情況。因此，我們可能被視作中國居民企業而須繳納企業所得稅。當前，我們被視作居民企業後可能面臨的稅務後果尚不確定，這取決於中國財稅部門應用或實施新企業所得稅法及實施條例的情況。

風險因素

我們向外國投資者派付的股息及出售股份的收入或須根據中國稅法繳納預扣稅

根據新企業所得稅法及實施條例，對於中國居民企業向屬於非居民企業（在中國並無設立機構或營業地點，或在中國已設立機構或營業地點但與相關收入無實際關連）的投資者支付的股息，倘股息源自中國，則須繳納10%中國所得稅。向非居民個人股東支付的該等股息或須繳納20%的中國所得稅。同樣地，倘該等企業轉讓股份所變現的收入視為源自中國的收入，則亦須繳付10%中國所得稅（對於非居民個人股東則為20%）。倘我們被視為中國居民企業，則我們就股份派付的股息或閣下轉讓本公司股份所變現的收入會否視為源自中國的收入而須繳納中國所得稅尚不明確，而將取決於中國稅務機關如何詮釋、應用或執行新企業所得稅法及實施條例。倘新企業所得稅法規定我們須就向外國股東派付的股息預扣中國所得稅，或閣下須就轉讓股份支付中國所得稅，則閣下於本公司股份的投資價值或會受重大不利影響。

本公司面對有關中國附屬公司通過其非中國控股公司間接轉讓股權的不確定因素

根據國家稅務總局於2009年12月10日頒佈並於2008年1月1日追溯生效的第698號通知及國家稅務總局於2011年3月28日頒佈的《國家稅務總局公告2011年第24號》，倘非居民企業透過出售海外控股公司的股權而間接轉讓中國居民企業的股權，且(i)股權轉讓之資本收入的實際稅率低於12.5%，或(ii)海外控股公司成立所在的司法權區不徵收海外資本收入所得稅，則外國投資者須向中國居民企業的主管稅務機關上報該間接轉讓。採用「實質重於形式」的原則，倘海外控股公司欠缺合理商業目的且成立目的旨在規避中國稅項，則中國稅務機關可視該海外控股公司為不存在。因此，間接轉讓產生的收入可能須按10%的稅率繳納中國預扣稅。然而，第698號通知的應用仍有不明朗因素。倘第698號通知日後適用於我們，則可能對我們的業務、財務狀況及經營業績有重大不利影響。

風險因素

本公司的實益擁有人違反國家外管局有關特殊目的公司的法規或會嚴重不利本公司的業務經營、制約本公司向中國附屬公司注資的能力、限制中國附屬公司向本公司分派溢利的能力或導致本公司遭罰款

國家外管局於2005年10月21日頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，該通知於2005年11月1日生效，規定中國境內居民自然人在下列情況下須於國家外管局地方分局辦理登記或備案：(i)為融資而於中國境外成立或控制任何公司前，(ii)將所持境內企業的資產或股份注入境外特殊目的公司，或於該等注資後在海外融資之後，及(iii)特殊目的公司的股本在未作出返程投資的情況下有任何重大變動之後。

身為中國居民的間接股東須在各重大方面就特殊目的公司融資活動的任何重大變動遵守外匯登記規定。倘身為中國居民的間接股東或本公司未能遵守國家外管局的相關規定，則或會導致彼等或本公司遭罰款及法律制裁、制約本公司向中國附屬公司注資的能力或限制本公司的中國附屬公司向本公司分派溢利或分派股本削減、股份轉讓或清盤所得資金的能力，因而對本公司的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

可能難於在中國對本公司、本公司的董事或高級管理層發出傳票、執行外國的裁決或提起原訴

本公司為根據開曼群島法律註冊成立之公司，但本公司絕大部分業務及資產均位於中國。因此可能難以或不可能在中國境內對本公司或該等人士發出傳票或在中國對本公司或彼等執行非中國法院的裁決。

此外，中國與大多數其他司法權區(包括香港)並無訂立條約互相承認及執行對方司法裁決或判決。因此，在中國可能難以甚至無法承認及執行非中國法院(例如香港法院)就任何不受具約束力仲裁條文規限的事宜所作出的判決。

再者，只有在符合毋須根據中國法律進行仲裁及根據《中華人民共和國民事訴訟法》提起訴因的條件的情況下，方可在中國向本公司或董事或高級職員提起原訴。由於《中華人民共和國民事訴訟法》訂有條件且中國法院可酌情決定是否符合條件及是否接受訴訟裁決，因此投資者(包括閣下)能否以此方式在中國提出原訴尚存在不確定性。

風險因素

本公司是一間控股公司，非常依賴附屬公司派付股息以提供資金，而本公司的企業架構可能會限制本公司自中國附屬公司收取股息及向其轉撥資金的能力，因而可能對本公司及時回應市況變化及從一間聯屬中國實體向另一間聯屬中國實體調撥資金的能力構成限制

本公司是一間在開曼群島註冊成立的控股公司，透過在中國的附屬公司經營核心業務。因此，本公司能否向股東派付股息及償還債務視乎能否從該等附屬公司收取股息而定。有關本公司附屬公司的債務協議所載的限制，或適用於本公司附屬公司的其他限制可能削弱彼等向本公司派付股息或其他分派的能力。因此，本公司派付股息和償付債項的能力將會受到限制。中國法律規定，僅可以根據中國會計原則計算的淨溢利撥付股息，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括國際財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律亦規定，外商投資企業（如本公司在中國的若干附屬公司）須將部分淨溢利撥作法定公積金。該等法定公積金不可用作分派現金股息。此外，本公司或本公司的附屬公司日後可能訂立的銀行信貸融資限制性契諾、可換股債券文據或其他協議，亦可能限制本公司的附屬公司向本公司提供資金及我們收取分派的能力。因此，這些對本公司主要資金來源的供應與用途的限制，可能會影響我們向股東派付股息及償還債務的能力。

本公司的中國附屬公司向本公司作出股息以外的分派可能須經中國政府審批及徵稅。本公司向本公司的中國附屬公司轉撥任何資金，不論作為股東貸款或作為註冊資本增資，均須向中國政府（包括有關外匯管理及／或有關審批機關）登記或由其審批。此外，中國法律禁止本公司的中國附屬公司互相直接貸款。因此，本公司向本公司的中國附屬公司匯出資金後，將難以改變有關資金用途的計劃或資本開支計劃。該等對本公司與中國附屬公司之間資金自由流動的限制，可能對本公司及時回應市況變化及從一間中國附屬公司向另一間中國附屬公司調撥資金的能力構成限制。

中國的國家和地區經濟及本公司前景或會受到自然災害、天災、傳染病造成的不利影響

本公司業務受制於中國的整體經濟及社會條件。自然災害、傳染病及超出我們控制的其他天災可能對中國的經濟、基建及民生造成不利影響。例如，任何嚴重地震可能導致重大傷亡與財產損失及受災地區房地產交易的急劇下降。我們的業務亦容易受到自然及其他類型災害的干擾及損害，包括火災、水災、環境事故、斷電、通訊故障及類似事件。如我們經營所在的地區發生任何其他類似災害或特殊事件，我們經營業務的能力可能會受到嚴重損害。

風險因素

此外，過去出現的傳染病按其規模對中國國家及地方經濟造成了不同程度的損害。於中國再次出現非典型肺炎或爆發任何其他流行病，如H5N1禽流感或人類豬型流感，尤其是在我們經營所在的城市，可能會嚴重干擾我們的物業發展業務及銷售與營銷活動，此將對我們的業務、財政狀況及經營業績造成不利影響。

與 [編纂] 有關的風險

[編纂]

風險因素

不能保證本公司日後會派付股息

本公司自註冊成立日期起並無支付或宣派任何股息。本公司日後派付股息與否將由董事局全權酌情決定。不保證本公司未來何時或會否派付股息。本公司的董事或會於考慮(其中包括)本公司的經營業績、財務條件及狀況、按國際財務報告準則計算的可分派溢利金額、本公司的組織章程大綱及細則、公司法、適用法律及法規以及本公司的董事認為相關的其他因素後宣派股息。有關本公司的股息政策進一步詳情，請參閱本文件「財務資料－股息政策及可分派儲備」一節。

本公司無法保證本文件中有關中國、中國經濟及中國房地產行業的事實、預測和統計的準確性

本文件中有關中國、中國經濟和中國房地產行業的若干事實、預測和統計，乃來自各個不同的官方刊物。然而，這些事實、預測和統計並非由本公司、獨家保薦人、獨家全球協調人、包銷商，或彼等或本公司的聯屬人士或顧問編製或經由彼等獨立核實，所以本公司對其質量、可靠性或準確性不作任何聲明。由於收集方式可能出現瑕疵或低效率的收集方式，或已公佈資料與市場慣例之間存在差異及其他問題，該等事實、預測及統計數字可能並不準確或可能不能與為其他經濟體編製的事實和統計數字相比較。再者，呈列或編製該等資料的基準或準確程度或與其他司法權區呈列或編製的資料的基準或準確程度不同。因此，有意投資者於考慮對該等事實、預測或統計數字的依賴程度和考慮其重要性時，務須審慎。

[編纂]

風險因素

開曼群島法律下的股東權利有別於香港法例下的股東權利

本公司的公司事務受本公司現有生效的組織章程大綱及細則、公司法，以及開曼群島普通法監管。本公司的董事對本公司及股東應盡的誠信責任以及股東對本公司的董事提出訴訟的權利，很大程度上受開曼群島普通法監管。開曼群島普通法部分源自開曼群島相對有限的司法先例及源自對開曼群島法院有說服力但不具約束力的英國普通法。開曼群島法律對董事誠信責任及股東權利的規定可能有別於香港等若干其他司法權區。其他資料請參閱本文件附錄四。

前瞻性陳述

本文件載有前瞻性陳述，本質上受重大風險及不明朗因素的影響，包括本文件所述風險因素。該等前瞻性陳述包括但不限於有關：

- 我們的業務營運及業務前景；
- 中國房地產業的未來發展、趨勢及競爭；
- 開發或計劃中產品；
- 我們的策略、業務計劃、目的及目標；
- 我們的資本開支計劃；
- 我們的股息分派計劃；
- 有關我們業務的預期財務資料；
- 我們的未來財務狀況及經營業績；
- 我們業務未來發展金額、性質及潛力；
- 一般經濟狀況；及
- 我們經營所在市場的監管及經營狀況變動。

於一些情況下，我們使用「相信」、「尋求」、「擬」、「預計」、「估計」、「預算」、「計劃」、「潛在」、「將會」、「或會」、「應該」、「預期」及其他表示前瞻性陳述之類似用語。本文件內除過往實況陳述外所有陳述，包括有關我們日後財務狀況、策略、預算成本及計劃以及就日後營運管理方針之陳述，均屬前瞻性陳述。儘管我們相信該等前瞻性陳述所反映的預測為合理，惟無法保證該等預測最終將屬實，故務請閣下注意，不應過份依賴該等陳述。

此外，該等前瞻性陳述僅反映我們目前對未來事件的看法，並非未來表現的保證。基於多項因素，包括但不限於本文件「風險因素」一節及其他章節所披露的因素，我們的財務狀況或會與該等前瞻性陳述所載資料出現重大差異。

在適用法例、規則及法規的規限下，我們並無任何責任亦無意基於新資料、未來事件或其他原因而更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述。由於存在該等風險、不明朗因素或假設，本文件所論述的前瞻性事件及狀況不一定按我們所預期方式發生，甚或不會發生。因此，閣下不應過份依賴任何前瞻性陳述。本警告聲明適用於本文件所載全部前瞻性陳述。

豁免嚴格遵守 [編纂]

為籌備 [編纂]，本公司已尋求獲得以下豁免，免於嚴格遵守相關 [編纂] 條文：

1. 持續關連交易

本集團已訂立若干交易，該等交易於 [編纂] 後會構成 [編纂] 第 14A 章項下的非豁免持續關連交易。該等交易及申請豁免嚴格遵守 [編纂] 第 14A 章項下若干規定的詳情載於本文件「持續關連交易」一節。

2. 准許向一位董事的聯繫人分配 [編纂]

[編纂]

豁免嚴格遵守 [編纂]

豁免嚴格遵守 [編纂] 第 8.12 條

[編纂] 第 8.12 條規定，申請以聯交所作主要 [編纂] 地的新申請人須有足夠的管理層人員留駐香港，一般是指該申請人至少須有兩名執行董事常居香港。本公司的核心業務及經營主要位於中國，並於中國管理及經營，而本集團絕大部分資產均位於中國。所有執行董事通常居住於中國，而本集團並無，及於可見未來將不會有任何管理層留駐香港。

因此，我們已向聯交所申請，及聯交所已授出有關遵守 [編纂] 第 8.12 條的豁免。

為確保有效維持聯交所與本公司間的定期溝通，我們將落實下列措施：

- (a) 本公司已根據 [編纂] 第 3.05 條委任兩名授權代表，將擔當本公司與聯交所溝通的主要途徑，並確保本公司在任何時候均遵守 [編纂]。兩名授權代表為執行董事金妮女士及本公司的財務總監兼公司秘書鄭承熙先生。金妮女士持有前往香港的有效旅行證件，而鄭承熙先生持有香港永久性居民身份證，並為香港常住居民。此外，執行董事李礎先生獲委任為兩名授權代表的候補人。各授權代表因此可在聯交所提出要求後於合理時間內與聯交所會面，並可隨時通過電話、傳真及電郵（如適用）聯繫。兩名授權代表均有權代表本公司與聯交所溝通；
- (b) 當聯交所擬就任何事宜聯絡董事時，各授權代表能於任何時候及時聯繫所有董事局成員。為進一步加強聯交所、授權代表與董事間的溝通，本公司將實施下列政策：

豁免嚴格遵守 [編纂]

- (i) 各董事將向授權代表及其各自的候補人提供辦公室電話號碼、手機號碼、傳真號碼及電郵地址；及
- (ii) 如董事預期外出離開辦公地方，其將向授權代表及其各自的候補人提供住宿地方的電話號碼；
- (c) 全體董事已確認，彼等擁有有效訪港商務旅行證件，並可於收到合理通知後來港與聯交所會面；
- (d) 本公司將按 [編纂] 第 3A.19 條於 [編纂] 後委聘華富嘉洛企業融資有限公司為合規顧問。合規顧問將於不能聯絡授權代表時擔當與聯交所溝通的候補途徑。合規顧問將可隨時聯絡本公司授權代表 (包括候補授權代表)、董事及高級管理層，以確保能迅速回應聯交所就本公司提出的任何查詢或要求；及
- (e) 此外，所有董事將向聯交所提供手機號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼及電郵地址，以確保在必要時隨時聯絡彼等以及時處理聯交所查詢。

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

有關本文件及全球發售的資料

[編纂]

董事及參與全球發售之各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

金妮女士	中國浙江省 杭州市蕭山區 金惠路 國泰花園 16幢501室	中國
------	---	----

李礎先生	中國浙江省 杭州市蕭山區 市心南路 潘水南苑 西座19幢 402室	中國
------	--	----

唐怡燕女士	中國浙江省 杭州市蕭山區 北幹路 北干一苑 24幢東座 602室	中國
-------	---	----

非執行董事 兼董事局主席

施侃成先生 (又名施中安)	中國浙江省 杭州市蕭山區 城廂街道 眾安花園 7幢(東座) 101室	中國
------------------	---	----

獨立非執行董事

吳士元先生	香港淺水灣 南灣道61號 華景園1座21A室	中國
-------	------------------------------	----

須成發先生	香港北角 清華街7至11號 13A室	中國
-------	--------------------------	----

嚴振亮先生	香港薄扶林 薄扶林道89號 寶翠園6座55F室	中國
-------	-------------------------------	----

董事及參與全球發售之各方

有關本公司董事的進一步資料，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

獨家保薦人
交銀國際(亞洲)有限公司
香港
德輔道中68號
萬宜大廈9樓

獨家全球協調人 [編纂]

聯席賬簿管理人及
聯席牽頭經辦人 [編纂]

本公司之法律顧問
香港法律：
趙不渝馬國強律師事務所
香港
中環
康樂廣場一號
怡和大廈40樓
中國法律：
金誠同達律師事務所
中國北京
建國門外大街1號
國貿三期
10樓
郵編：100004

董事及參與全球發售之各方

開曼群島法律：

Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

包銷商之法律顧問

[編纂]

申報會計師

安永會計師事務所
執業會計師
香港
中環
添美道1號
中信大廈22樓

物業估值公司

世邦魏理仕有限公司
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場三座4樓

收款銀行

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Cricket Square Hutchins Drive PO Box 2681 Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands
總部	中國浙江省 杭州市蕭山區 北幹街道 恒隆廣場2座 12樓1201室
根據公司條例第16部 註冊的香港營業地點	香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈 40樓
公司網頁	www.chinanewcity.com.cn (該網頁資料不構成本文件一部分)
合規顧問	華富嘉洛企業融資有限公司
公司秘書	鄭承熙先生(HKICPA、NZICA)
授權代表(就[編纂]而言)	金妮女士 中國浙江省 杭州市蕭山區 金惠路 國泰花園16幢 501室
	鄭承熙先生 香港 青衣 寮肚路3號 曉峰園5座 7樓A室
授權代表(就公司條例而言)	鄭承熙先生
審核委員會	吳士元先生(主席) 須成發先生 嚴振亮先生

公司資料

薪酬委員會	須成發先生 (主席) 嚴振亮先生 唐怡燕女士
提名委員會	須成發先生 (主席) 嚴振亮先生 金妮女士
企業管治委員會	金妮女士 (主席) 吳士元先生 嚴振亮先生
香港股份過戶登記分處	[編纂]
開曼群島股份過戶登記處	[編纂]
主要往來銀行	中國農業銀行杭州蕭山分行 中國浙江省 杭州市蕭山區 人民路 156 號 中國農業銀行香港分行 香港 干諾道中 50 號 中國農業銀行大廈 25 樓 交通銀行浙江省分行 中國浙江省 杭州 錢江新城劇院路 1 號 招商銀行杭州蕭山分行 杭州市蕭山區 市心中路 656 號 中國民生銀行股份有限公司杭州分行 中國浙江省 杭州 慶春路 25 號

公司資料

興業銀行股份有限公司杭州分行
中國浙江省
杭州
慶春路40號
興業銀行大廈

平安銀行股份有限公司寧波分行
中國浙江省
寧波
江東北路138號

行業概覽

本節所載資料及統計數字部分摘錄及來自各類政府官方刊物及我們委託上海世邦魏理仕物業顧問有限公司編製的報告（「世邦魏理仕物業顧問報告」）。我們相信，本節所載資料及統計數字的來源乃該等資料及統計數字的適當來源，且已合理審慎地摘錄及轉載該等資料及統計數字。我們並無理由相信該等資料屬虛假或含誤導成份，亦無理由相信有遺漏任何事實將致使該等資料屬虛假或含誤導成份。本公司、[編纂]、我們或彼等各自的任何聯屬人士、董事或顧問或參與[編纂]的任何其他人士或各方概無就該等直接或間接來自政府官方刊物或世邦魏理仕物業顧問報告的資料及統計數字進行獨立核證，亦無就該等資料及統計數字的準確性發表任何聲明。

世邦魏理仕報告

本公司已委託獨立第三方及環球房地產行業資深顧問上海世邦魏理仕物業顧問有限公司（「世邦魏理仕物業顧問」），編製分析本公司投資組合相關的房地產市場及趨勢的市場報告。我們將就世邦魏理仕物業顧問報告的編製向世邦魏理仕物業顧問支付合共人民幣680,000元。

世邦魏理仕物業顧問已根據主要採納自中國各城市統計年鑒的宏觀經濟及房地產統計數據以編製世邦魏理仕物業顧問報告。凡世邦魏理仕物業顧問知悉的不一致數據收集方法均於該報告中指出。然而，世邦魏理仕物業顧問並不保證或聲明有關資料或方法乃準確或正確。

就編製世邦魏理仕物業顧問報告，世邦魏理仕物業顧問已採納以下一般做法及方法：

- 數據來源：世邦魏理仕於編製本報告時主要利用各行各業及政府的統計資料的數據庫，以及世邦魏理仕的資料庫及行業知識。
- 數據分析：數據項目盡可能就不同城市進行系統及一致分析，以確保比較相關。
- 趨勢分析：世邦魏理仕物業顧問利用來自相關城市「五年計劃」及有關地方規劃局的資料，連同世邦魏理仕物業顧問廣泛的業界網絡及經驗，識別現有及預計市場趨勢。
- 房地產需求推動因素：世邦魏理仕物業顧問識別各相關部門的主要需求推動因素，以連結更廣泛趨勢，並洞察潛在增長情況。

行業概覽

- 質量控制：世邦魏理仕物業顧問盡可能以獨立來源覆核資料，以減少使用錯誤數據的可能性。

世邦魏理仕物業顧問於不能取得資料或資料超出其專業知識範圍時，已採納若干假設。雖然假設基於截至本文件日期知悉的慎重考慮的因素而採納，任何不正確假設的風險不應被排除。

世邦魏理仕物業顧問報告亦包括有關未來事宜的陳述，包括預測、預期及未來發展趨勢。世邦魏理仕物業顧問建議，有關陳述乃基於世邦魏理仕物業顧問截至本文件日期所知資料而提供的估計及/或意見。有關陳述被視為指示性的可能事宜，而非絕對確定事宜。其涉及許多變數的假設，而任何因不斷變化條件而產生的變動將對最終結果造成影響。世邦魏理仕物業顧問並不保證有關推測或預測將會實現。

1. 中國概況

1.1. 緒言

中華人民共和國(中國)為亞洲最大國家，除俄羅斯於亞洲北部的領土外，土地面積合共960萬平方公里。中國亦為全世界人口最多的國家，於2013年的總人口約13.6億人。

經濟方面，於2010年，中國超越日本成為亞洲最大經濟體系，並成為全球第二大經濟體系。於2013年，中國的名義國內生產總值為人民幣56.9萬億元，約9.3萬億美元¹。於2008年至2013年，中國經濟實際國內生產總值按年平均增長9.0%，為全球增長最快的經濟體系。

一般而言，中國沿海省份相對內陸省份較為工業化，而大量經濟活動均集中於中國沿岸地區的三個「經濟火車頭」地區：1)長江三角洲(「長三角」)、2)珠江三角洲(「珠三角」)及3)渤海經濟圈。

長三角由浙江省(浙江)、江蘇省(江蘇)及上海直轄市(上海)組成，於2013年總人口達1.585億人。長三角地區的人均國內生產總值及人均可支配收入較國家標準為高，為中國經濟最蓬勃的地區之一。

¹ 於2013年7月23日，匯率為人民幣1元 = 0.16美元。資料來源：Google財經。

行業概覽

於2013年，長三角的名義國內生產總值達人民幣11.8萬億元²及人均國內生產總值達人民幣74,448元，較國內平均水平高出約78%。長三角居民的人均可支配收入於2013年底達人民幣36,104元，較國內平均水平高出約34%³。

1.2. 房地產投資及開發

於2002年，中國正式引入土地拍賣制度。引入土地拍賣制度後，收購土地程序透明度更高且更為簡便，而房地產投資於2002年後大幅增長。

於2008年至2013年，房地產投資按複合年增長率22.5%增長，並於2013年底達人民幣8.6萬億元。於2013年年底前，房地產投資佔固定資產投資百分比由2008年的18.1%增至19.2%。

於2008年至2013年間，所有物業類型的已落成總建築面積按複合年增長率8.8%增長，而所有物業類型的已售總建築面積按複合年增長率14.6%增長。於2008年至2012年間（最近期可獲數據），所有物業類型的平均售價亦按複合年增長率11.1%大幅增長。

自2008年起，住宅物業佔中國已落成樓面空間的大部分。於2012年，住宅物業佔已落成建築面積的79.5%，商用物業及辦公物業緊隨其後，分別佔10.3%及2.3%。於2008年至2012年期間，住宅物業佔已落成建築面積的大部分，商業已落成建築面積增長最快，複合年增長率為12.4%，住宅及辦公物業緊隨其後。

就購買需求而言，住宅物業佔已售建築面積的最大部分，其後為商用物業。然而辦公物業已售建築面積增長最快，於2008年至2012年的複合年增長率為18.1%。

1.3. 房地產需求推動力

我們的收入主要來自銷售及投資辦公空間、零售空間及服務式住宅以及酒店營運，而我們的經營業績將受到以下各項所影響：

辦公空間需求推動力

一般而言，中國的辦公室需求主要由以下三個因素推動：

² 長江三角洲的名義國內生產總值為浙江、江蘇及上海的名義國內生產總值的總和。

³ 長江三角洲的人均國內生產總值及可支配收入為上海、江蘇及浙江的人均國內生產總值及可支配收入的加權平均數。

行業概覽

1) 中國第三產業增長及與全球經濟結合

自中國加入世界貿易組織後，經濟發展迅速。中國現時為全球第二大經濟體系。中國一直依賴製造、出口及固定資產投資推動經濟增長，近年第三產業對國內生產總值的貢獻有所增加，特別是在經濟發達地區。例如於浙江及江蘇，2013年第三產業分別佔國內生產總值46.1%及44.7%，較2004年分別佔39.0%及35.0%顯著擴大。

2) 基建發展

中國經濟增長，基建投資隨之上升。舉例來說，於2004年，全中國只有8個地鐵營運系統。於2013年前，共有16個⁴。中國各城市的主要基建發展提升可達度，對辦公空間（特別是零散地區）的需求亦隨之上升。中國亦擁有全球發展最完善的高速鐵路網絡，於2012年底前擴大至9,356公里⁵。政府計劃於2020年前將鐵路網絡擴大至總鐵路長度超過16,000公里⁶。

3) 分散發展

由於城市化不斷擴展，多個一線及二線城市的市中心地區擁擠情況日漸嚴重。有見及此，在多個市郊地區發展新城市中心已成為大趨勢。基建改善有助加快有關過程。

零售空間需求動力

一般而言，中國零售空間需求主要由以下三個因素所推動：

1) 可支配收入水平上升

自中國加入世界貿易組織後，零售業亦隨著當地居民可支配收入上升而發展迅速。於2008年至2013年期間，人均可支配收入按複合

⁴ 交通運輸部：www.moc.gov.cn。附註：交通運輸部指於2013年有16個地鐵營運系統。其中1個於2013年推出。世邦魏理仕物業顧問透過減去2013年其中一項數據得出2012年數據。

⁵ 於2013年1月的2013年鐵道部工作會議。2012年數據取自鐵道部主管盛先生。

⁶ 《為達到2012年高鐵目標需額外人民幣8,000億元》，人民網，2010年7月30日 — <http://english.peopledaily.com.cn/90001/90778/90862/7087074.html>

行業概覽

年增長率11.3%增長，而城市家庭年度人均消費開支按複合年增長率10.3%增長。相應地，同期的零售銷售按複合年增長率15.7%增長。

2) 零售模式轉變

由於消費者要求越來越高，現時在多個城市，購物商場成為主流零售模式，整體購物體驗日趨重要。越來越多的消費者視購物為全家的娛樂活動，而非單純解決日常所需。現時，購物商場的成功之道就是集購物、娛樂及餐飲於一身，令消費者逗留時間更長，刺激消費。購物商場一般提供各式各樣的商品及服務，以及舒適的購物環境。

3) 地區／市郊購物商場興起

近年來，分散發展及郊區城市化在中國成為一種現象。因此，在分散的郊區發展市中心成為大趨勢。此舉令地區及市郊設立購物商場的需求上升。

除了上述需求推動力外，零售業亦受季節性因素所影響。在中國，長假期包括農曆新年、黃金週及中秋節。在該等長假期內，零售銷售大幅增長亦不足為奇。

酒店需求動力

酒店需求可分為三個主要組合：

1) 企業需求

經濟增長一般帶動企業對酒店的需求。在地區及地方層面，商用物業如高級辦公室、商業區及工業園高度密集，亦引致對地區酒店出現龐大需求。企業需求一般在大多數中國城市中佔需求的最大部分。

2) 會展業(MICE)

會展業(MICE)為集會(Meetings)、獎勵(旅遊業)(Incentives (tourism))、會議(Conferencing)及展覽(Exhibitions)的縮寫。會展業為另一個酒店需求的主要推動力，原因為中國第三產業持續上升，會展業對酒店的需求預期增加。

行業概覽

在中國，商務旅行及會議的次數一直上升，酒店房間價格及數目可與地區傳統會議中心競爭，香港便是其中一個例子。由於會議次數增加，預期對酒店的需求亦將會上升。

3) 團體旅客及個別旅客

旅遊業在中國日益蓬勃。團體旅客佔中國旅客的最大份額。中國旅遊業的需求主要由可支配收入水平上升所推動。在中國旅遊相關城市如杭州、蘇州以及浙江省的度假勝地千島湖，旅客佔酒店需求的重份額。

服務式住宅的需求推動力

就本報告而言，服務式住宅一般定義為設有家具的公寓，可供短期或長期停留，設施齊全，如一般不會出現於酒店的完備廚房，並設有其他服務，如每天或每周一次打掃、乾洗服務及服務台。服務式住宅的需求可分為三大組合：

1) 長期旅客

長期旅客通常為離開總部或原居地獲長期調派至外地的公司僱員或商務旅客。該等旅客一般屬意設有廚房及健身設施，並希望獲得家務管家、洗衣及商務服務。就長期住宿而言，服務式住宅一般可按較酒店低的價格提供有關服務。

2) 休閒旅客

這類旅客通常尋求較靈活舒適的服務。休閒旅客可能因為服務式住宅的設施較佳及價格相宜而選擇入住服務式住宅而非酒店。

3) 企業需求

越來越多公司旅客希望入住酒店以外的住處。由於服務式住宅可提供額外設施及較大的房間，且價格較酒店更具競爭力，亦對短期企業旅客充滿吸引力，服務式住宅為酒店的上佳替代選擇。

行業概覽

1.4. 房地產政策

有關近期房地產改革及近期規管發展的詳情，請參閱「與行業有關的法律及法規－穩定住房價格的措施」一節。

國民旅遊休閒綱要(2013–2020年)

於2013年第一季度，國務院批准《國民旅遊休閒綱要(2013–2020年)》(旅遊業策略)。旅遊業策略主要旨在(i)迎合對旅遊及休閒日益增長的需求、(ii)促進旅遊及休閒的穩健發展，及(iii)打造「中國式」的國民旅遊休閒制度。該策略項下的主要舉措及指引包括：

- 1) 於2020年前，於全國各地的城市及鄉村工作的僱員均享有有薪年假。
- 2) 政府應鼓勵各政府機關、社會組織、私營公司及公營機構對僱員年假增加靈活性。
- 3) 推動旅遊休閒的基建，包括i)加大力度支持酒店開發、ii)加強保護公園及公共休閒空間、iii)增加公共空間、iv)改善傷殘人士的連接。
- 4) 地方政府應改善旅遊資產的地方公共運輸系統及交通服務。
- 5) 透過i)增加免費入場的博物館、紀念館及其他旅遊景點的數目、ii)穩定及調低公園及其他景點的票價、iii)對未成年人士、長者、學生及傷殘人士提供優惠的門票措施，及iv)公眾假期設有免費入場，從而改善現有的國民旅遊及休閒環境。
- 6) 鼓勵國民前往鄉村及較落後地區旅遊，包括開發旅遊及休閒產品(如單車旅遊、自駕旅、運動觀光、冰雪旅遊)及推廣傳統文化。

推廣養老服務行業

於2013年第三季度，總理李克強於國務院常務會議上表示，政府將透過設立專門機構及就該等服務鼓勵外資，以改變現有對安老的「單獨」方向及推廣「養老服務行業」。為促進「養老服務行業」，國務院已建議：

行業概覽

- 1) 政府將作為「最後承擔者」，確保達致基本的照顧及服務水平。
- 2) 位於城市的公營安老院舍將主要向低收入或無收入、無依靠及行動不便的長者提供免費及低成本服務。
- 3) 位於鄉村的公營安老院舍將向低收入或無收入的長者提供食物、衣物、收容所、醫療及殮葬服務。
- 4) 簡化程序及減少行政費以鼓勵私營機構參與及吸引外資。
- 5) 政府將發展及界定養老服務業的標準。

三中全會有關農村發展的政策

於2013年第四季度，中國共產黨中央委員會於第十八屆三中全會後公佈若干主要事項。有關農村發展的主要政策及指引包括：

- 1) 日後基建投資將轉移至郊區，並鼓勵資金流向該等地區。
- 2) 中國的「戶口」或居留許可制度變動預期有助農村居民移居城市地區，特別是中國二三線城市。
- 3) 更改農村土地用途預期可進一步加強城市化步伐，容許農村居民於其土地出售作商業用途時收取更多賠償。長遠而言，預期農村居民可更自由移居至城市地區，因此對城市住宅單位的需求上升。

我們經已並將經營及發展位於增長迅速的新興城市中心的商業綜合體，而我們的經營業績將受以下趨勢所影響。

國家新型城鎮化規劃(2014－2020年)

於2014年第一季度，國務院公佈《國家新型城鎮化規劃(2014－2020年)》(新型城鎮化規劃)。新型城鎮化規劃的主要舉措及指引包括：

行業概覽

- 1) 推動現有戶籍制度(即戶口)的改革及致使城市居民、目前移居城市的民工及鄉村居民可平等享有基本公共服務。
- 2) 將會引入訂有不同資格規定程度的新居住證制度。預期將允許更多已居住於城市但並未擁有城市居民身份的外來工享有先前未能享有的基本公共服務。
- 3) 逐步向合資格農民工及有足夠條件永久居住於城市的家人授予城市居民身份。
- 4) 農業現代化。為達到此目標，將實行主要措施，包括i)改善農業技術及管理、ii)改善農產品的儲存及分銷制度、iii)保證食品安全及主要農產品供應，及iv)改善農產品的定價機制。該等措施預期將提高農民及鄉村居民的技能、收窄城市及鄉村居民之間的差距以及改善食物安全及保證。
- 5) 促進及發展新城市集群(如成渝地區、中國中部平原及長江中游地區)。發展新城市集群的目的為避免現有主要城市群人口過多的現象，並透過建立新地區經濟中心，平衡地區空間的發展。
- 6) 推動及開發中、小型城市的特有工業，致使有關地區得以吸引農村居民及避免現有主要城市群人口過多的現象。此舉亦有助中、小型城市與現有交通及資訊網絡的融合。
- 7) 保留文化及促進個別城鎮的特色。此舉旨在根據城市本身的自然、歷史及文化特色發展各城市。此措施亦包括保留文化古蹟、恢復及保護歷史遺跡以及保留地方文化。
- 8) 推動綠色及低碳城鎮化及減少對環境的損害。為達到此目標，將實行措施，包括：i)節約及有效利用水、土地、能源及其他不可

行業概覽

再生資源、ii)改善生態保育及環保、iii)促進綠色及智慧城市的發展、iv)鼓勵「綠色」生活、v)鼓勵低碳建築方式，及vi)鼓勵城市進行低碳營運及管理。

1.5. 發展趨勢

衛星城市

在中國發展衛星城市成為大勢所趨。影響有關趨勢的兩個主要因素包括：

1) 城市化

根據聯合國經濟及社會事務部的資料，於2011年至2015年，中國將有2.303億人從鄉村移居城市，近年造成市區人口擠迫，推高樓價。市中心地區樓價持續上升，加上活動空間狹小，故對市區以外尋求較理想工作及居住環境的需求增加。

2) 總體規劃

在分散的市中心區及市郊地區的發展日漸增加。因此，越來越多地方政府的總體規劃將發展分散的城鎮。此外，分散的地區政府通常有意與其中心地區的城市競爭，並為發展商及住戶提供優惠。

為支持發展衛星城市，國家發展和改革委員會(發改委)最近宣佈由於中國進一步城市化，故將發展額外十個城市群。現有城市群包括京津冀、長三角及珠三角，並預期進一步開發中國西部地區⁷。長三角城市群由上海、杭州、蘇州、寧波及南京組成，預期可受惠於政府支持發展長三角城市群。

除發改委的公告外，住房和城鄉建設部(住房城鄉建設部)最近亦宣佈要求各城鎮推薦最少一個小城鎮納入政府優先主要發展名單。合資格城鎮

⁷ 資料來源：《發改委證實中國將再打造10個區域性城市群》，數庫於2013年7月12日摘錄自發改委—<http://www.chinascopelfinancial.com/en/news/post/27110.html>

行業概覽

須符合若干條件如人口、區位優勢及有經濟發展的巨大潛力。主要城鎮預期具備提供綜合服務、城市規劃及管理技能、以及科學及技術創新能力⁸。

中央政府部門最近兩項公告反映出政府對分散發展及開發衛星城市作出的承諾。

混合用途商業發展趨勢

近年來，於中國各大城市出現混合商業發展項目趨勢。此趨勢與上述衛星城市的發展趨勢相關。就供應而言，混合用途商業發展由下述原因大力推動：

- 1) 政府對住宅房地產的控制增加了混合用途商業發展項目的數目(包括商業及住宅(或準住宅)成份)。此可協助打擊純粹投機性發展及投資(於住宅領域較為普遍)。因此，於若干情況下政府已捆綁了許多土地成為較大的土地，現在預留土地往往作混合用途。
- 2) 與純住宅物業比較，當地政府可自商用物業產生較高及更多的可持續稅基。商用物業產生的稅項(住宅物業不能產生)包括：
 - a) 房地產稅－租金收入的12%
 - b) 公司稅－佔用商用物業的業務的25%溢利
 - c) 個人所得稅－適用於在商用物業工作的員工
- 3) 商用物業於其所在地區創造就業機會，因此支持這些地區成功的經濟發展。

就需求而言，影響混合用途商業發展趨勢的因素包括：

- 1) 城市化加快位於核心市區以外的衛星城鎮和區域商業中心的發展。一般而言，混合用途開發項目在這些領域受到青睞。

⁸ 資料來源：《城鎮化加速佈局全國重點鎮預計將調整為2500個以上》，數庫於2013年8月14日摘錄自住房城鄉建設部－<http://www.chinascopefinancial.com/en/news/post/27774.html>

行業概覽

- 2) 「工作／生活／遊樂」的概念日益普及。由於城市綿延在中國繼續擴大，郊區到市區之間的交通時間變得更長，因此越來越多人選擇於一個中心地區工作、生活及遊樂。
- 3) 混合用途商業項目為各個部分帶來協同效應，因此增加項目整體成功的可能性。例如：辦公大樓為位於鄰近土地的酒店帶來需求。該酒店亦反過來增加可實現辦公室租金，因為其看作為一個重要的配套設備。
- 4) 發展商於發展混合用途項目時，可將風險分散至不同分部。例如，混合用途項目發展商可潛在地將其風險分散至辦公室、零售及住宅分部。然而，純住宅發展商則對住宅市場波動及針對住宅市場的政策高度敏感。

2. 省份概要

本節介紹浙江和江蘇省，為大部分組合資產位於的地方。

2.1. 浙江省

浙江省位於長三角南部。其北部邊界為江蘇省及上海市、西北部為安徽省、西部為江西省及南部為福建省。

歷史上，浙江省為中國發展資本主義的中心，傳統上一直位於中國市場經濟及民營企業發展的最前線。

浙江有11個地級市（及以上）的城市。於11個城市中，杭州為最大的經濟體，其2013年的名義國內生產總值為人民幣8,344億元。寧波為浙江第二大經濟體，其2013年名義國內生產總值為人民幣7,129億元。

浙江宏觀經濟概覽

於2013年，浙江的總常駐人口為5,500萬人，而於2013年城市人口約3,520萬。自2008年起，浙江的經濟增長強勁，直至2013年止實際國內生產總值增長平均按年增長9.4%，較國家水平9.0%為高。就名義產值而言，浙江於2013年的國內生產總值達人民幣3.76萬億元。於2013年，第三產業佔浙江的國內生產總值的46.1%。批發及零售貿易、金融服務及房地產為浙江最具生產力的第三產業。

行業概覽

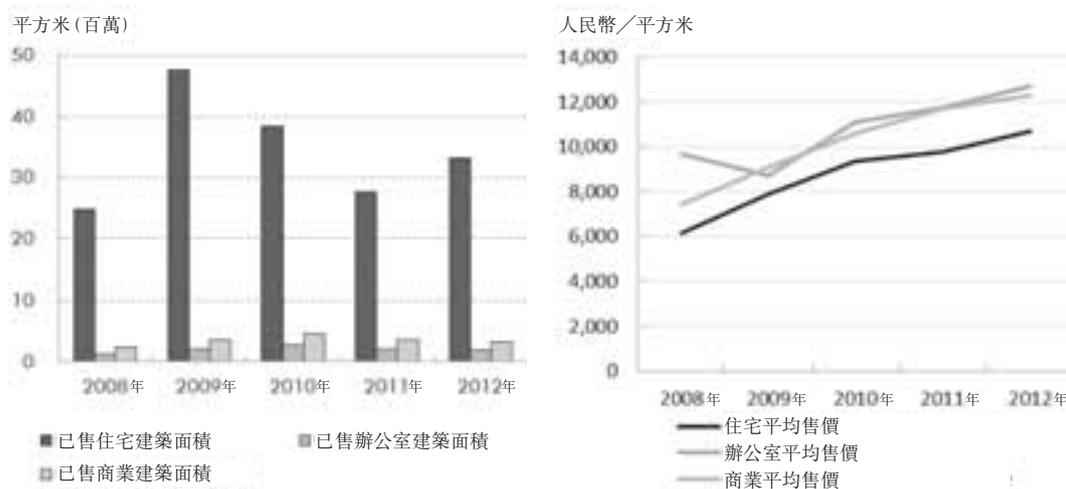
浙江的強勁經濟增長使其城市居民可支配收入及支出增加。於2013年，城市家庭可支配收入達到人均人民幣37,851元，城市家庭的私人消費開支達到人均人民幣23,257元，為國家最高之一。於2008年至2013年間，浙江的零售銷售的複合年增長率為15.0%，達人民幣1.51萬億元。

浙江房地產概述

浙江的固定資產投資自2008年的人民幣8,550億元增加至2013年的人人民幣2.02萬億元，複合年增長率為18.8%，較國家水平的20.9%為低。然而，於此期間的房地產投資的複合年增長率為25.2%，較國家水平的22.5%為高，並自2008年的人人民幣2,023億元增加至2013年的人人民幣6,216億元。

於2008年至2013年間，房地產投資佔固定資產投資的百分比穩步增長，於2011年到達頂峰31.8%。2011年以後由於政府對住宅房地產的限制政策及政府推動發展基礎設施，房地產投資佔固定資產投資的百分比下降。

圖6：浙江已售建築面積及平均售價



資料來源：浙江省統計局、司爾亞司數據 (Euromoney Institutional Investor plc的附屬公司) (「CEIC」、世邦魏理仕物業顧問)

2.2. 江蘇省

江蘇省位於長三角北部。其北部邊界為山東省、西部為安徽省、南部為浙江省及上海市。機械、電子、汽車及石化為江蘇省的支柱產業。

行業概覽

蘇州及無錫(兩個位於江蘇南部的城市)靠近上海，為中國經濟最繁榮的城市之一。目前，南京、蘇州及無錫所位於的江蘇南部的經濟較江蘇北部經濟繁榮。

2.2.1. 江蘇的主要城市

江蘇有13個主要城市。於13個城市中，蘇州為最大的經濟體，其2013年的合計名義國內生產總值為人民幣1.3萬億元。隨後為無錫，其2013年名義國內生產總值為人民幣8,070億元。

江蘇宏觀經濟概覽

於2013年，江蘇的總人口為7,940萬人，而於2013年城市人口則為約5,090萬。於2008年至2013年間，江蘇的國內生產總值增長強勁，實際國內生產總值增長平均按年增長11.4%，大幅高於國家水平的9.0%。就名義產值而言，江蘇於2013年的國內生產總值達人民幣5.92萬億元。於2013年，第三產業佔江蘇的國內生產總值的44.7%。批發及零售貿易、金融服務及房地產為江蘇最具生產力的第三產業。

江蘇的強勁經濟增長使其城市居民可支配收入及支出增加。於2013年，城市家庭可支配收入達到人均人民幣32,538元，城市家庭的私人消費開支達人均人民幣20,371元，為國家最高之一。於2008年至2013年間，江蘇的零售銷售的複合年增長率為15.8%，由2008年的人人民幣9,905億元增至2013年人民幣2.07萬億元。

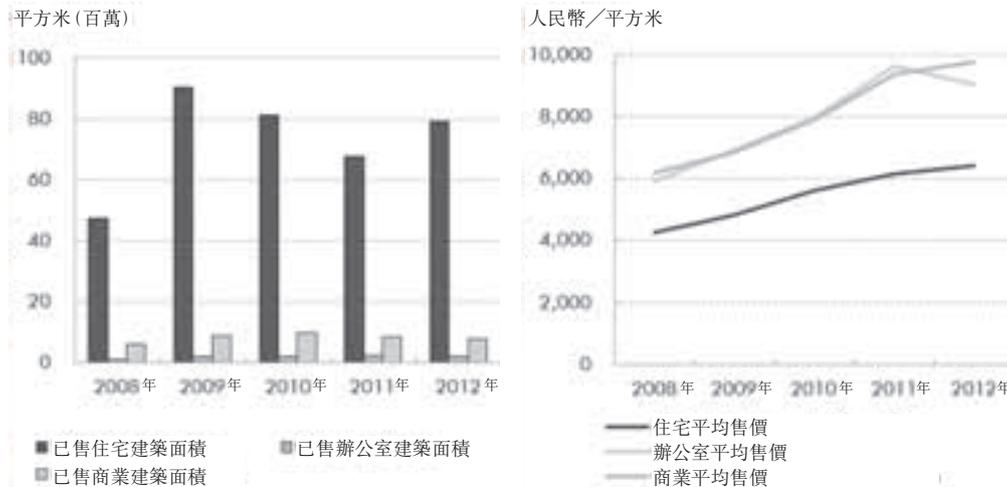
江蘇房地產概述

江蘇的房地產投資自2008年的人人民幣3,064億元增加至2013年的人人民幣7,241億元，複合年增長率為19.3%。江蘇的房地產投資增長較國家平均為低。

房地產投資佔固定資產投資的百分比徘徊於20.0%(除2009年外)。於2008年至2013年間，房地產的增長一直與江蘇固定資產投資的增長成正比。

行業概覽

圖 10：江蘇已售建築面積及平均售價



資料來源：江蘇省統計局，世邦魏理仕物業顧問

3. 城市概述

雖然城市並無政府官方定義或等級分類系統，城市按一般參數分類，如國內生產總值、人均國內生產總值、可支配收入及城市人口。一般認為北京、上海、廣州及深圳分類為一線城市。世邦魏理仕物業顧問將省會及國家計劃特別指定的經濟發展水平較高的城市，包括杭州、寧波、蘇州、南京、天津、成都及重慶等城市分類為二線城市。

本公司絕大多數資產位於杭州，部分資產位於寧波和蘇州。本節提供了對這些城市的介紹（被視為就了解資產位置的相關市場基本因素而言最有關者）。

3.1. 杭州

杭州是浙江省的省會城市。杭州位於長三角的南端，是一個多樣化的工業城市，輕製造業基地強勁和擁有眾多旅遊資源，吸引了來自各地的遊客。近年來，杭州已經開發了一些新的行業，如醫藥、信息技術、汽車零部件、電子、電信、精細化工、化纖及食品加工。

杭州的都會區總土地面積為16,596平方公里。杭州內的市區有總土地面積3,068平方公里，約佔杭州的總土地面積約18.5%。

行業概覽

3.1.1. 副城市中心

圖 11：杭州地區、衛星城市、主要城市中心、交通樞紐



不按比例，物業位置為大概位置

* 三墩地區位於餘杭及市中心區。

資料來源：杭州市政府城市規劃、杭州市政府、世邦魏理仕物業顧問

行業概覽

3.1.2. 主要宏觀經濟指標

杭州宏觀經濟概述

杭州為浙江省的重要城市，於2013年總人口880萬。杭州為一個高度城市化的城市，於2013年的城市化率為74.9%，相當於約660萬城市居民。於2008年至2013年間，杭州經濟快速增長。於2008年至2013年間，實際國內生產總值平均按年增長10.0%，名義國內生產總值在2013年達到人民幣8,344億元。

杭州城市居民享有較高的可支配收入水平。於2013年，城市居民家庭年可支配收入人均達到人民幣39,310元，為全國平均水平的1.5倍。城市居民家庭的私人消費開支達到人民幣24,833元。因杭州城市居民可支配收入水平較高，杭州的零售銷售增長迅速。於2008年至2013年間，杭州的零售銷售增長的複合年增長率為17.5%，由2008年人民幣1,578億元增加至人民幣3,531億元。

於2008年至2013年間，杭州利用外商直接投資的複合年增長率為9.8%，於2013年達到52.8億美元。外商直接投資於2008年至2013年間的增長大幅高於浙江的7.1%的水平。於2013年，製造業、批發與零售以及科研／技術服務／地質吸引最多外商直接投資金額。

杭州的固定資產投資由2008年人民幣1,981億元增加至2013年的人人民幣4,264億元，複合年增長率為16.6%。於杭州的固定資產投資為全省總量的21.1%。於2013年，房地產、製造業以及水利／環境／公共設施管理於杭州固定資產投資金額為最大。

行業概覽

3.1.3. 主要房地產指標

圖 13：杭州的主要房地產指標

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2008年－
						2012年 複合年增長率 (%)
房地產投資(人民幣十億元)	61.50	70.50	95.60	130.30	159.70	26.9
固定資產投資(人民幣十億元) [#]	198.1	229.2	275.3	310.0	372.3	17.1
房地產投資佔固定資產 投資百分比	31.05	30.76	34.72	42.03	42.90	11.9*
已竣工建築面積(百萬平方米)						
• 住宅	7.73	6.27	8.02	8.41	6.74	-3.4
• 辦公室	0.59	0.40	0.61	1.05	0.95	12.6
• 商業 [^]	0.57	0.68	0.97	0.97	0.72	6.0
已售建築面積(百萬平方米)						
• 住宅	6.77	13.14	7.98	6.00	9.22	8.0
• 辦公室	0.55	0.73	1.02	0.67	0.86	11.8
• 商業 [^]	0.31	0.54	0.70	0.54	0.67	21.2
平均售價(人民幣/平方米)**						
• 住宅	8,211	10,614	14,261	12,749	13,294	12.8
• 辦公室	11,401	10,852	15,143	17,136	17,254	10.9
• 商業 [^]	8,338	10,368	13,438	16,598	12,562	10.8

* 百分比增加

** 請留意平均售價乃按總銷售量/已售建築面積計算。

[#] 於2011年就固定資產投資採納了新方法。於2011年以前，計入人民幣50萬元以上的固定資產投資。於2011年後，計入人民幣500萬元以上固定資產投資，而人民幣500萬元以下的固定資產投資則不計入。

[^] 分類為「商業」物業的定義為一個開發為零售及批發貿易的物業，包括：商場、度假村、酒店、食品商店、書店、餐館、加油站及街面店鋪。

資料來源：杭州市統計局、CEIC、世邦魏理仕物業顧問

杭州房地產概述

已竣工辦公室及商業建築面積均於2010年及2011年達到高峰。尤其是已竣工辦公室建築面積於2010年及2011年分別按年增長52.5%及72.1%。辦公室突然加速增長部分歸因於政府實施住房限購政策，以致發展商遠離住宅發展，轉而投入辦公室發展。

行業概覽

於2012年下滑24.3%之前，於2008年至2011年間，商業房地產的價格升幅高於住宅地產，以複合年增長率25.8%快速增長。商業價格的下降部分歸因於城市的副商業中心／副城市中心地區的供應增加。

3.1.4. 基礎設施

地鐵⁹

杭州擁有一個地鐵系統，自2012年11月開始運行。目前，只有1號綫在運作，總長度為47.97公里。2號綫目前正在施工，預計在2017年完工。4號綫已經計劃連接三墩區與蕭山區，7號綫計劃連接蕭山機場與杭州的市中心地區。這些新規劃綫路預計完工日期尚未公佈。

機場和港口¹⁰

杭州擁有一個國際機場名為杭州蕭山國際機場。於2012年，蕭山機場年度客運量達1,900萬乘客，預計2015年底可運載2,500萬人次和吞吐400噸貨物。

杭州擁有一個內河港口，服務沿著長三角的5個省份及8個區域。

高速公路和鐵路

杭州與上海、蘇州及寧波通過許多高速公路，特別是滬杭高速公路、蘇嘉杭高速公路和杭甬高速公路緊密聯繫。

在鐵路方面，杭州現以京滬高速鐵路與上海、天津、北京和山東相連。

3.1.5. 總規劃及主要政策

總規劃¹¹

根據杭州2020年總規劃，以下為杭州政府的目標：

- 1) 將杭州轉變為地區文化中心。
- 2) 將杭州轉變為長三角區的創新中心，集中於科學及教育。

⁹ 資料來自杭州政府網站：www.hangzhou.gov.cn

¹⁰ 機場及內河港口資料來自杭州統計報告：www.hzstate.gov.cn，及來自杭州2020年城市規劃：www.hangzhou.gov.cn

¹¹ 杭州2020年城市規劃：www.hangzhou.gov.cn

行業概覽

- 3) 進一步加強杭州作為長三角區的物流中心。

十二五規劃¹²

根據杭州政府的十二五規劃，新城市發展及建設衛星城市將為主要重點。根據政府計劃：

- 1) 杭州市中心將繼續發展旅遊資產及貿易。
- 2) 副城市中心將集中於發展高檔製造業，以及發展教育設施、文化及旅遊資產以及住宅發展。

杭州十二五規劃的經濟目標包括但不限於：

- 1) 人均國內生產總值於2015年達到人民幣102,500元，較2013年人民幣94,566元增加8.3%。
- 2) 零售銷售於2015年達到人民幣4,130億元，較2013年人民幣3,531億元增加17.0%。
- 3) 第三產業於2015年佔國內生產總值54.0%，較2013年50.9%增加3.1%。
- 4) 可支配收入於2015年達到人民幣50,600元，較2013年人民幣39,310元增加28.7%。

杭州衛星城市發展計劃¹³

蕭山、余杭區已經被指定為主要衛星城市發展。正在計劃於蕭山發展三個新衛星城市及於余杭發展兩個新衛星城市。這些新衛星城市預計將包含多個混合用途房地產開發。

根據蕭山的十二五規劃，此地區的目標是於2015年總國內生產總值達到人民幣2,000億元，年度估計增長率約10.0%。於2015年人均國內生產總值預期將達到人民幣157,000元，城市化率將在未來兩年達到75%的目標。

在蕭山衛星城市發展計劃中，錢江世紀新城的目標是於2015年達成地區國內生產總值人民幣150億元。江東新城和臨江新城計劃作為杭

¹² 杭州十二五規劃：www.zjdpc.gov.cn 及 www.hzdpc.gov.cn

¹³ 杭州十二五規劃：www.zjdpc.gov.cn 及 www.hzdpc.gov.cn

行業概覽

州能源、設備和通信高科技製造業集群。這些新城市的發展將由主導產業帶領，輔以商業和住宅房地產開發。地區國內生產總值的目標為於2015年達到人民幣150億元¹⁴。

旅遊¹⁵

杭州歷來因其迷人的自然風光而以旅遊業聞名。傳統上，旅遊產業集中在杭州市中心的西湖及淳安區千島湖。

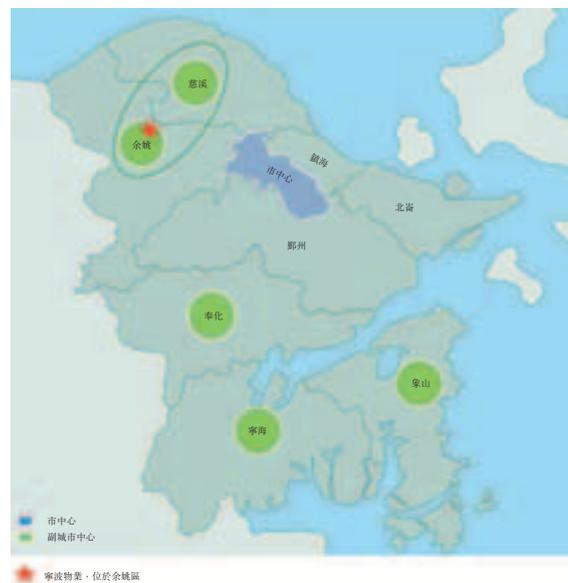
根據杭州的十二五規劃，政府的目標是於2015年使到訪千島湖的旅客人數倍增，達到700萬。此外，政府還計劃於該地區開發相關的零售、商業、貿易行業和度假村房地產。

3.2. 寧波

寧波位於長三角的南翼、北部與杭州灣接壤及南部為台州。寧波是中國東部一個重要港口城市，以發展中小型企業的創業精神聞名。寧波總土地面積9,816平方公里，城市地區總土地面積為2,462平方公里，約佔總土地面積25.1%。

3.2.1. 副城市中心

圖 14：寧波的副城市中心



¹⁴ 資料來源：蕭山區十二五規劃：www.hzdpc.gov.cn

¹⁵ 淳安十二五規劃：www.hzdpc.gov.cn

行業概覽

寧波市中心區域由海曙區，江東區及江北區組成。海曙區為寧波的經濟、政治、貿易、文化及教育中心，而江東區聚集大量物流和高科技生產企業。

市中心以外的地區西北部是慈溪和余姚，均被定義為兩個衛星城市，政府將其集中為一個更大的地區。這些衛星城市集中了眾多物流、製造及科技公司。據當地政府規劃，預期該區域將於未來5年成為主要開發地區。

3.2.2. 主要宏觀經濟指標

寧波宏觀經濟概述

寧波為浙江省的重要港口及製造業城市之一，於2013年總人口為770萬。寧波於2013年的城市化率為70.0%，相當於約536萬城市居民。於2008年至2013年之間，寧波經濟快速增長，實際國內生產總值平均按年增長9.6%，於2013年名義國內生產總值達到人民幣7,129億元。

寧波城市居民享有較高的可支配收入水平。於2013年，城市居民家庭年可支配收入人均達到人民幣41,729元，為全國平均水平的1.5倍。城市居民家庭的私人消費開支達到人民幣24,685元。因寧波城鎮居民可支配收入水平較高，寧波的零售銷售增長迅速。於2008年至2013年間，寧波的零售銷售增長的複合年增長率為16.0%，由2008年人民幣1,253億元增加至2013年人民幣2,636億元。

於2008年至2013間，寧波利用外商直接投資的複合年增長率為5.2%，自2008年25億美元增至2013年33億美元。外商直接投資於2008年至2013年間的增長較浙江及全國水平為低。

於2013年，製造業、交通運輸／倉儲／郵政業以及水利／環境／公共設施管理吸引最多外商直接投資金額。

寧波的固定資產投資由2008年人民幣1,728億元增加至2013年的人人民幣3,423億元，複合年增長率為14.6%。於寧波的固定資產投資為全省總量約17.0%。過往，寧波的固定資產投資按年增長大幅低於全國水平。然而，於2012年，寧波的固定資產投資按年增長21.6%，高於全國20.3%的水平。

於2013年，製造業、房地產及批發與零售的固定資產投資金額佔最高比例。

行業概覽

3.2.3. 主要房地產指標

圖 16：寧波的主要房地產指標

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2008年－ 2012年
						複合年增長率 (%)
房地產投資(人民幣十億元)	30.80	37.50	55.70	75.50	88.40	30.2
固定資產投資(人民幣十億元) [#]	172.8	200.4	219.3	238.6	290.1	13.8
房地產投資佔固定資產投資百分比	17.82	18.71	25.40	31.65	30.47	14.4
已竣工建築面積(百萬平方米)						
• 住宅	5.94	4.23	3.76	4.85	5.31	-2.8
• 辦公室	0.45	0.45	0.61	0.80	0.45	0.2
• 商業 [^]	0.53	0.59	0.74	0.81	0.96	16.0
已售建築面積(百萬平方米)						
• 住宅	3.57	6.52	4.98	3.43	4.59	6.5
• 辦公室	0.25	0.57	0.67	0.67	0.46	16.5
• 商業 [^]	0.41	0.59	0.73	0.85	0.55	7.6
平均售價(人民幣/平方米)**						
• 住宅	6,845	9,069	11,669	11,287	11,386	13.6
• 辦公室	10,625	9,391	11,051	10,887	9,442	-2.9
• 商業 [^]	9,727	10,906	12,592	12,155	15,159	11.7

[#] 於2011年就固定資產投資採納了新方法。於2011年以前，計入人民幣50萬元以上的固定資產投資。於2011年後，計入人民幣500萬元以上固定資產投資，而人民幣500萬元以下的固定資產投資則不計入。

** 請留意平均售價乃按總銷售量/已出售建築面積計算。

[^] 分類為「商業」物業的定義為一個開發為零售及批發貿易的物業，包括：商場、度假村、酒店、食品商店、書店，餐館、加油站及街面店鋪。

資料來源：寧波市統計局、CEIC、世邦魏理仕

寧波房地產概述

於寧波，城市化加劇及迅速的發展導致固定資產投資及房地產投資均增加。

已竣工辦公室建築面積於2010年及2011年急升至61萬及80萬平方米。急升部分歸因於寧波的發展商撤離住宅項目的開發，轉為開發辦公室及商業房地產。

行業概覽

已竣工商業建築面積自2008年以來一直穩步增加。商業供應於2008年至2012年間的快速增長可部分歸因於寧波的城市化及零售銷售額強勁增長。此外，自2010年起，多間當地著名房地產開發商，如保利集團及大連萬達，均開始向寧波的商業地產界投入巨額資金。

已售辦公室建築面積於2010年及2011年達到頂峰。然而，在2012年，已售辦公室建築面積按年下降了31.3%。辦公室房地產的平均售價亦有所下降，自2010年的頂峰按複合年增長率7.6%下跌。已售建築面積及平均售價的跌幅可部分歸因於寧波的國內生產總值增長減慢，使辦公室需求下挫。此外，平均售價的跌幅亦可部分歸因於錦州及江東區(市中心外的郊區)的供應及銷量增加。

已售商業建築面積於2011年達到頂峰。然而，由於寧波經濟增長放緩，商業建築面積的供應於2012年下降。另一方面，平均售價在2012年大幅增加。平均售價的升幅可部分歸因於商業發展的質量不斷提高。從2010年開始，當地著名的房地產開發商，如保利集團及大連萬達，開始在寧波投資，並開始提高寧波的質量標準，成為售價不斷上升的部分原因。

3.2.4. 基礎設施

地鐵¹⁶

目前，寧波並無營運中的地鐵系統。地鐵1號綫正在建設中，預計將在2014年竣工。寧波目前計劃共有五條地鐵綫路，然而，2號綫至5號綫的竣工日期尚未公佈。

機場和港口

寧波擁有一個國際機場，名為寧波櫟社國際機場，距離市中心12公里。於2011年，櫟社國際機場年度客運量達500萬乘客，貨物吞吐量達85,400噸¹⁷。

寧波—舟山港是中國重要的深水港口之一，並為中國其中一個最繁忙的港口。在2012年，寧波—舟山港貨物吞吐量為68,348萬噸，就吞吐量而言在中國排名第一¹⁸。

¹⁶ 資料來自寧波地鐵：www.nbmetro.com

¹⁷ 資料來自寧波櫟社國際機場：www.ningbo-airport.com

¹⁸ 根據中國港口的統計：www.chinaports.com

行業概覽

高速公路和鐵路

寧波由數條鐵路和高速公路連接。寧波擁有一條環城路連接寧波市中心地區。寧波與上海經杭州灣跨海大橋連接，杭州灣跨海大橋橫跨杭州灣（長三角出口）。

寧波經高速鐵路連接至多個不同城市。寧波經滬甬高速鐵路與上海連接，鐵路沿線經過溫州及金華等主要城市，並經杭甬高鐵與杭州連接。

3.2.5. 總規劃及主要政策

十二五規劃¹⁹

寧波根據十二五規劃有多個經濟目標，包括：

- 人均國內生產總值於2015年達到人民幣119,000元，較2013年人民幣93,176元增加27.7%。
- 零售銷售於2015年達到人民幣3,300億元，較2013年人民幣2,636億元增加25.2%。
- 第三產業於2015年佔人均國內生產總值45%，較2013年的水平增長1.4%。
- 可支配收入於2015年達到人民幣48,580元，較2013年人民幣41,729元增加16.4%。

總規劃²⁰

- 寧波的未來規劃將由數項新城市發展項目帶領，如錦州新城、東部新城、北崙新區及姚江新城。該等地區獲指定為副城市中心地區。
- 錦州城、東部新城、北崙新區獲指定為地區的商業中心。
- 姚江新區因其於余姚市（寧波市著名工業城市）的位置而獲指定為產業集中區。

¹⁹ 寧波十二五規劃：www.nbdpc.gov.cn

²⁰ 寧波2020年城市規劃：gtog.ningbo.gov.cn

行業概覽

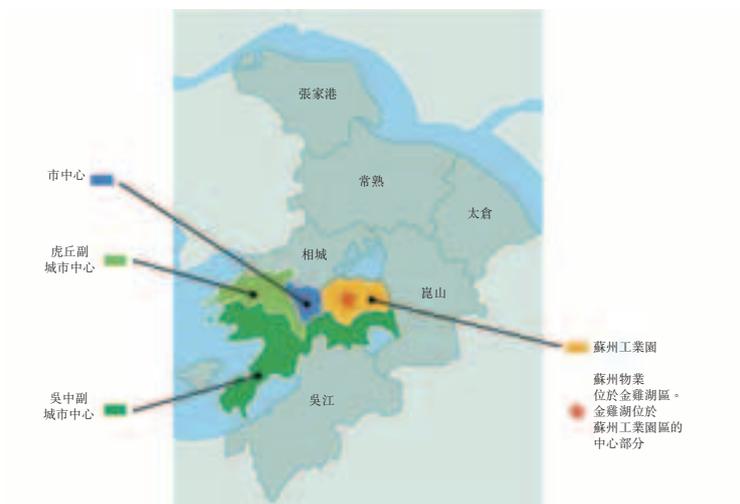
- 余姚獲指定發展為長三角南部地區的領先高科技製造基地。隨著余姚高速鐵路站竣工，該地區預計將發展貿易、物流及相關第三產業。
- 根據余姚市的十二五規劃，於2015年達到的城市化率目標為65%，而地區國內生產總值的目標則為人民幣1,000億元。基於余姚市未來計劃發展高科技製造業服務及相關的第三產業，政府計劃於2015年前增加第三產業的比例至40%²¹。

3.3. 蘇州

蘇州為一個地級市，常住人口超過1,000萬，位於江蘇省東南部。蘇州總土地面積為8,488.4平方公里，直接毗鄰上海市。蘇州位於長江下游、太湖湖岸。

3.3.1. 副城市中心

圖 17：蘇州副城市中心



並非按比例，物業地點為概約位置

資料來源：蘇州市人民政府蘇州市規劃，世邦魏理仕

²¹ 余姚十二五規劃：www.yy.gov.cn

行業概覽

蘇州包括下列一個市中心及數個副城市地區：

- 蘇州市中心集中於旅遊業，為第三產業基地。
- 蘇州市中心由虎丘副城市中心及吳中副城市中心包圍。該等副城市中心為主要住宅地區。該等地區亦設有多個高科技工業園。
- 蘇州工業園為縣級行政區。蘇州工業園由中國和新加坡政府共同開發，於1994年正式啟用。根據蘇州的十二五規劃，金雞湖及其周邊地區將成為蘇州的新商業中心²²。蘇州工業園被視為中國最先進的工業區之一。
- 蘇州亦有數個副城市中心，如崑山、常熟及太倉，崑山、常熟及太倉已發展成蘇州及上海的工業區和服務基地。

3.3.2. 主要宏觀經濟指標

蘇州宏觀經濟概述

蘇州於2013年總人口為1,060萬。蘇州於2013年的城市化率為73.2%，相當於約770萬城市居民。於2008年至2013年之間，蘇州經濟快速增長，實際國內生產總值平均按年增長13.0%，名義國內生產總值於2013年達到人民幣1.3萬億元。

蘇州城市居民享有較高的可支配收入水平。於2013年，城市居民家庭年可支配收入人均達到人民幣41,143元，為全國平均水平的1.5倍。城市居民家庭的私人消費開支達到人民幣25,197元。因蘇州城市居民可支配收入水平較高，蘇州的零售銷售增長迅速。於2008年至2013年間，蘇州的零售銷售增長的複合年增長率為15.7%，由2008年人民幣1,749億元增加至2013年人民幣3,628億元。

按美元絕對值計算，蘇州已經吸引了大量外國直接投資。其中的主要貢獻來自蘇州工業園的合作發展，蘇州工業園為中國和新加坡兩國政府的聯合發展項目，吸引了眾多外國公司於蘇州建立其工廠及服務線。此外，蘇州鄰近上海，對外國公司亦具相當吸引力。

²² 蘇州十二五規劃：www.suzhou.gov.cn

行業概覽

於2008年至2013年間，蘇州利用外商直接投資的複合年增長率為1.4%，自2008年81億美元增至2013年87億美元。外商直接投資於2008年至2013年間的增長較江蘇及全國水平為低。然而，於2012年，全國外商直接投資水平有所下降，惟蘇州的外商直接投資水平按年上升3.4%。於2013年，製造業、批發與零售服務以及租賃與商業服務吸引最多外商直接投資金額。

蘇州的固定資產投資由2008年人民幣2,611億元增加至2013年的人人民幣6,002億元，複合年增長率為18.1%。於蘇州的固定資產投資為全省總量約16.7%。

自2010年起，蘇州固定資產投資的按年增幅高於全國水平，反映蘇州發展迅速。然而，於2013年，固定資產投資按年增加14.0%，較2011年的按年增幅24.4%大幅減慢。此外，固定資產投資的按年增長亦低於全國水平。於2013年，製造業、房地產及水利／環境／公共設施管理的固定資產投資金額佔最高比例。

3.3.3. 主要房地產指標

圖 19：蘇州的主要房地產指標

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年 ¹	2008年－ 2012年複合 年增長率 (%)
房地產投資(人民幣十億元)	71.8	72.4	93.6	119.9	126.3	15.2
固定資產投資(人民幣十億元)	261.1	296.7	361.8	450.2	526.7	19.2
房地產投資佔固定資產投資百分比	27.5	24.4	25.9	26.6	24.0	25.7 [^]
已竣工建築面積(百萬平方米)	14.8	18.8	17.6	15.1	18.3	5.5
• 住宅	11.3	14.1	12.2	11.0	13.9	5.3
• 非住宅	3.5	4.7	5.4	4.1	4.4	5.9
已售建築面積(百萬平方米)	10.1	23.5	15.1	12.1	14.7	9.8
• 住宅	8.3	20.1	11.8	9.8	12.6	11.0
• 非住宅	1.8	3.4	3.3	2.3	2.1	3.9
平均售價(人民幣／平方米)**	5,763	[--]	8,265	9,017	9,114	[--]
• 住宅	5,530	[--]	8,237	9,061	8,980	[--]
• 非住宅	6,333	[--]	8,364	8,826	9,949	[--]

[^] 簡單平均

** 請留意平均售價乃按總銷售量／已售建築面積計算。

¹ 所有2012年數據為源自國家統計局公佈的初步數據。

[] 2009年數據尚未於蘇州市政府統計局網站公佈。

資料來源：蘇州市統計局，世邦魏理仕物業顧問

行業概覽

蘇州房地產概述

近年來，蘇州已有大量基建發展項目，特別是在公用事業及運輸範疇。因此，基建投資已超過房地產投資。

蘇州的非住宅房地產佔全部已竣工建築面積少於25%。於2012年（最新可得數據），住宅的平均售價較非住宅少9.7%。平均售價的差異可部分歸因於住宅市場的投資活動已受到更嚴格的房屋規例所打擊。

3.3.4. 基礎設施

地鐵²³

蘇州擁有兩條已竣工地鐵綫路，分別為營運中的1號綫及將於2013年9月開始試行的2號綫。4號綫目前正在建設中，預計於2016年前竣工。據當地媒體報導，3號綫目前正在建設中，但正式竣工日期尚待公佈。

機場和港口

蘇州於長江下游有一個內河港口。蘇州港口於2012年就年度貨物和集裝箱吞吐量而言於所有中國港口中排第五位²⁴。

蘇州境內並無商業機場。

高速公路和鐵路

蘇州擁有數個火車站及一個高鐵站。主要的高鐵路綫包括：蘇滬綫、京滬綫（北京—上海）綫，及蘇寧綫。

蘇州火車站的重建工作已於2013年完成。新火車站總投資為人民幣130億元，能於2030年前達到日載客量80,000名，較過往高約2.5倍²⁵。

²³ 蘇州政府：www.suzhou.gov.cn

²⁴ 江蘇省交通運輸局：www.jscd.gov.cn

²⁵ 蘇州火車站網站資料：www.szhez.com.cn

行業概覽

為更便捷地到達蘇州市各處，蘇州經已開始發展其高速環城公路。該項目總投資約為人民幣220億元，預計將於2014年年底前完成²⁶。

蘇州的主要高速公路包括G2、G15、G42及S9，連接蘇州至附近城市，如上海及南京。

3.3.5. 總規劃及主要政策

十二五規劃²⁷

根據蘇州政府的十二五規劃，蘇州政府計劃：

- 1) 擴大市中心以滿足旅遊業日益增加的需求。於2013年，超過9,600萬名遊客到訪蘇州，旅遊業總收入超過人民幣1.52億元。
- 2) 發展虎丘及吳中兩大副城市中心，並發展該等地區為高科技產業集中地。
- 3) 將崑山、太倉及常熟的傳統產業集中地從純工業區發展成「高增值」服務集中地。

蘇州十二五規劃的經濟目標包括但不限於以下各項：

- 1) 第三產業於2015年佔國內生產總值48.0%，較2013年45.7%增加2.3%。
- 2) 可支配收入於2015年達人民幣42,035元，較2013年人民幣41,143元增加2.2%。

²⁶ 蘇州火車站網站資料：www.szhez.com.cn

²⁷ 蘇州政府：www.suzhou.gov.cn

行業概覽

4. 縣概要

本節將介紹分別位於浙江省台州地級市及杭州副省級城市的仙居及桐廬。

4.1 仙居

仙居為浙江省台州的一個縣級市，佔地總面積約2,000平方公里。仙居位於浙江東南，旅遊資源豐富，並且擁有一個佔地逾158平方公里的國家4A級旅遊景區。神仙居、永安溪漂流及皤灘古鎮為仙居旅遊景區的三個主要風景區。

除旅遊業外，醫療、化工、工藝品及製造業均為仙居的支柱產業。最近，由度假酒店／旅遊地產、貿易、文化及養老服務帶領的仙居服務業亦憑藉旅遊業興旺及其支柱產業獲得發展。

4.1.1. 縣核心區域

圖 22：仙居縣核心區域



資料來源：仙居十二五規劃、世邦魏理仕物業顧問

行業概覽

仙居縣有一個縣城中心及三個主要城鎮作為次縣中心：

- 仙居縣中心包括官路、步路、上張及廣度鎮。根據目前規劃，該等城鎮預計將承載服務業與製造業的集群。
- 下各鎮根據目前規劃預期將成為專注於住宅房地產、零售及製造業的地區。
- 白塔鎮將根據其自然資源及旅遊資產專注於旅遊及旅遊相關的房地產。白塔目前正規劃一個30平方公里的旅遊度假區。
- 橫溪鎮將利用作為台金及諸永高速交點的優勢以發展貿易業。

行業概覽

4.1.2. 主要宏觀經濟指標

圖 23：仙居主要宏觀經濟指標

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2008年至
						2012年 複合年增長率 (%)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	7.9	8.3	10.1	12.0	12.8	12.7
第一產業國內生產總值 (人民幣十億元)	0.9	0.9	1.1	1.2	1.3	10.9
第二產業國內生產總值 (人民幣十億元)	3.6	3.7	4.6	5.5	5.6	11.9
第三產業國內生產總值 (人民幣十億元)	3.5	3.7	4.4	5.3	5.9	14.0
實際國內生產總值增長 (同比增長%)	8.3	9.3	13.8	10.6	10.0	10.4 [^]
人均國內生產總值(人民幣)	16,360	16,927	20,405	24,043	25,566	11.8
城鎮居民年度人均 可支配收入(人民幣)	16,665	18,222	20,531	22,890	25,454	11.2
城鎮居民家庭年度人均 私人消費開支(人民幣)	11,046	12,725	14,408	15,136	15,787	9.3
固定資產投資(人民幣十億元)	3.2	3.4	4.6	7.4	9.6	31.3
固定資產投資佔國內 生產總值比重(%)	40.9	41.0	46.0	61.6	75.4	34.5*
零售銷售(人民幣十億元)	3.0	3.4	4.1	4.8	5.6	16.9
登記人口(千人)	488.0	492.1	495.3	498.1	502.9	0.8
遊客(百萬人)	4.0	4.5	5.1	5.7	6.7	13.5
旅遊收入(人民幣十億元)	1.6	1.8	2.1	2.5	3.3	19.3
房地產投資(人民幣十億元)	0.4	0.4	0.5	2.1	2.0	48.0

附註：上述所有數據均為來自仙居縣統計局的初步數據

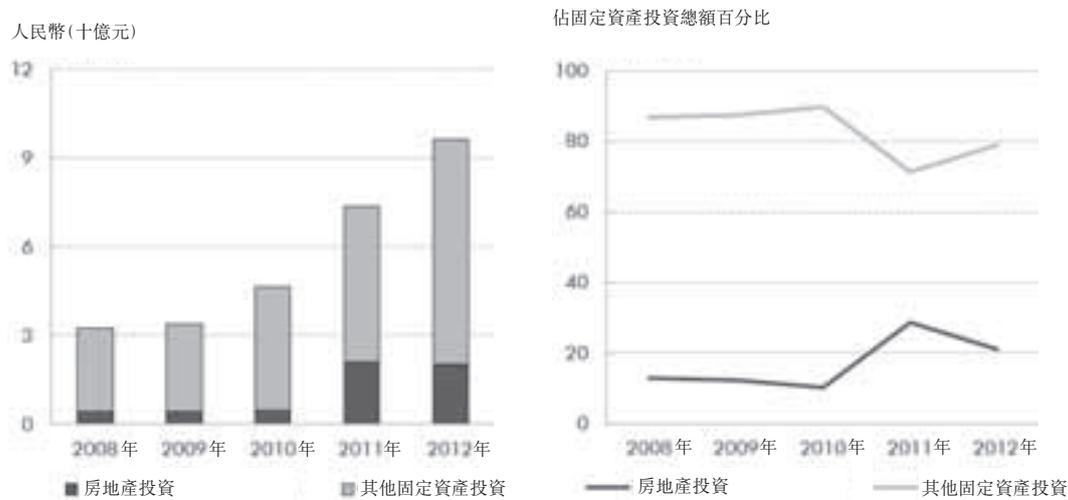
* 百分比增長

[^] 簡單平均

資料來源：仙居縣統計局、世邦魏理仕

行業概覽

圖 24：仙居房地產投資及固定資產投資



資料來源：仙居統計局、世邦魏理仕

4.1.3. 總體規劃及重點政策

總體規劃

根據2020年仙居總體規劃，仙居政府的目標為：

- 1) 利用台金及諸永高速公路的建立所帶來的機遇以發展物流及貿易服務。
- 2) 促進仙居和長江三角洲經濟區的合作。
- 3) 憑藉自然旅遊資源，仙居將繼續加強旅遊業。

十二五計劃

根據仙居政府的十二五計劃，次縣中心發展及完善旅遊業將為重點。根據政府規劃：

- 1) 下各鎮、官路鎮及縣中心將專注於建立工業集群。
- 2) 白塔、田市、淡竹及皤灘鎮將仍然專注於旅遊業，同時升級區內零售及交通設施。

行業概覽

仙居十二五計劃的經濟目標包括(但不限於)：

- 1) 於2015年名義國內生產總值達人民幣200億元，約為2010年的兩倍。
- 2) 於2015年人均國內生產總值達人民幣38,000元。
- 3) 城市化比率目標於2015年及2020年分別到達60%及70%。
- 4) 第三產業目標於2015年佔國內生產總值的45%。

仙居十二五計劃的旅遊業目標主要包括：

- 1) 旅客數目於2015年達致每年800萬人。
- 2) 目標增加高檔星級酒店的數量至12家，並保持80%的穩定出租率。
- 3) 完善旅遊地區周圍的基礎設施，並計劃建立圍繞神仙居、淡竹及井陘石景區超過100公里的高速公路。
- 4) 鼓勵旅遊與農業，林業和其他相關行業共同成長。

4.2 桐廬

桐廬為杭州一個縣級市，佔地面積約1,825平方公里。位於杭州西北，桐廬以輕製造業及旅遊業著名。

服裝、辦公文具、皮革製品、金屬冶煉及旅遊業為桐廬縣的支柱產業。隨著與杭州各縣之間的更緊密合作，桐廬亦正加強其資訊科技、物流、貿易及當地的文化產業。

行業概覽

4.2.1 核心縣區

圖 25：桐廬縣核心區域



資源來源：2020年桐廬市規劃

桐廬縣有一個縣城中心及兩個主要城鎮作為次縣中心：

- 桐廬縣中心主要包括桐廬經濟區及桐廬鎮，並規劃作為第二及第三產業集中地。
- 根據現有規劃，分水鎮預期為桐廬西部次縣中心，憑藉其有利運輸條件定位為貿易及輕工製造業城市。
- 根據現有規劃，富春江鎮將集中於水力發電及旅遊業。

行業概覽

4.2.3 主要宏觀經濟指標

圖 26：桐廬主要宏觀經濟指標

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2008年至
						2012年 複合年增長率 (%)
名義國內生產總值 (人民幣十億元)	16.4	17.7	19.8	23.4	26.2	12.4
第一產業國內生產總值 (人民幣十億元)	1.3	1.4	1.6	1.8	2.1	11.6
第二產業國內生產總值 (人民幣十億元)	10.5	11.1	12.2	14.2	15.8	10.8
第三產業國內生產總值 (人民幣十億元)	4.6	5.2	6.0	7.3	8.3	16.0
實際國內生產總值 (同比增長%)	10.2	7.5	12.7	10.3	8.5	9.8 [^]
人均國內生產總值(人民幣)	41,249	44,206	49,269	57,854	64,873	12.0
城鎮居民年度人均可支配 收入(人民幣)	19,980	21,791	24,026	27,130	30,301	11.0
城鎮居民年度人均私人 消費開支(人民幣)	12,325	12,468	13,971	17,464	18,545	10.8
固定資產投資(人民幣十億元) [#]	7.8	8.8	11.7	11.6	14.1	16.0
佔國內生產總值比重(%)	47.4	49.9	59.3	49.6	53.8	6.4*
零售銷售(人民幣十億元)	4.5	5.2	6.1	7.2	8.5	17.6
登記人口(千人)	399	401	403	405	404	0.3
旅客(百萬人)	4.5	4.8	5.4	6.8	7.6	13.9
房地產投資(人民幣十億元)	1.4	1.4	2.5	3.5	5.3	39.7

附註：上述所有數據均為來自桐廬縣統計局的初步數據

* 百分比增長

[^] 簡單平均

[#] 於2011年就固定資產投資採納了新方法。於2011年以前，計入人民幣50萬元以上的固定資產投資。於2011年後，計入人民幣500萬元以上固定資產投資，而人民幣500萬元以下的固定資產投資則不計入。

資料來源：桐廬縣統計局、世邦魏理仕

行業概覽

圖 27：桐廬房地產投資及固定資產投資



資料來源：桐廬縣統計局、世邦魏理仕

4.2.5. 總體規劃及重點政策

總體規劃

根據2020年桐廬總體規劃，桐廬政府的目標為：

- 1) 根據桐廬經濟區及青山工業園發展加強第二產業。
- 2) 集中於第三產業的旅遊業及房地產業以及抓緊機會提升零售及其他服務行業。

十二五計劃

根據桐廬政府的十二五計劃，次縣中心發展及經濟結構轉型將為重點。根據政府規劃：

- 1) 發展次縣中心推動經濟增長。
- 2) 高技術生產計劃為桐廬縣的新支柱產業，特別是醫療健康、新能源及新材料行業。

行業概覽

桐廬十二五計劃的經濟目標包括(但不限於)：

- 1) 於2015年名義國內生產總值達人民幣316億元，估計年增長率為10.0%。
- 2) 於2015年人均國內生產總值達人民幣76,700元，年增長率約9.6%。
- 3) 城市化比率目標由2010年的77%增至於2015年的82%。

桐廬十二五計劃的旅遊業目標主要包括：

- 1) 旅客數目達致800萬人，而旅遊業收益於2015年達致每年人民幣100億元，預測旅遊業的年增長率約12%。
- 2) 計劃在桐廬設立一個5A級景區、一至兩個4A級景區、六間高級酒店及兩至三個旅遊混合用途項目。
- 3) 設立不同旅遊景區主題，而富春江區將集中於娛樂、分水將改善康體設施、瑤琳計劃提升郊外景區及天童山將融合旅遊業及水療服務。

中國酒店市場概況

5. 中國酒店市場概況

5.1. 中國旅遊業和酒店業概況

在中國經濟迅速增長和家庭可支配收入的不斷提高的背景下，中國旅遊業和酒店業也迅速發展起來。2013年，旅遊業總產值達到約人民幣2.9萬億元。2008年到2013年期間，國內旅遊者數量以複合年增長率13.7%增長，到2013年，人數達到了33億。

除了國內旅遊以外，根據聯合國世界旅遊組織報告，2012年，總共有5,770萬國際旅遊者來訪中國。中國的國際旅遊者在2012年排名第三，僅次於法國和美國。法國接待了8,300萬遊客，美國為6,700萬遊客。

行業概覽

根據中國的星級酒店統計公報，截止2013年底，正在運營的星級酒店有11,895家。2013年，這些酒店的收益總計為人民幣2,300億元，其中43.3%是客房收入，43.4%為食品飲料收入。

5.2. 中國的酒店星級制度

中國的酒店的評級制度採用的是國家標準，稱為「星級劃分制度」（評級制度）。該制度分為五級，從一星級到五星級，五星級為最高級別。

只有經營超過一年的酒店才能申請評定星級，星級的有效期限僅為三年，過期後，需要相關的酒店星級評定委員會復審和重新授予。

需要注意的是，只有中華人民共和國國家旅遊局管轄下的國家酒店星級評定委員會才有權授予酒店五星級稱號。只有國家酒店星級評定委員會的省級機構能授予四星稱號。

申請的酒店在授予星級前，必須符合服務和設施的標準。下面總結了每一級需要滿足的最低服務和設施標準。據悉，在授予星級前，尚須考慮其他服務及設施要求。

1 星級酒店須提供：

- 最少15間客房／套房
- 24小時冷水
- 最少18小時接待，問詢，入住／退房服務
- 夜間保安
- 酒店內雙語標識

2 星級酒店須提供：

- 最少20間客房／套房
- 24小時冷水，最少12小時熱水
- 24小時接待，問詢，入住／退房服務
- 24小時保安
- 酒店內雙語標識
- 早餐
- 兩種不同電壓的充電器
- 客房電話、電視
- 殘障通道

行業概覽

3 星級酒店須提供：

- 最少30間客房／套房
- 24小時冷／熱水，茶葉／咖啡包
- 24小時接待，問詢，入住／退房服務
- 大廳門房服務
- 公用區休息處
- 24小時保安
- 酒店內雙語標識
- 早餐、午餐、晚餐
- 宴會／會議設施
- 客房網路服務
- 兩種不同電壓的充電器
- 客房電話、電視
- 殘障人士通道，配備輪椅
- 電話叫醒服務
- 大廳複印、傳真、郵寄及國際電話服務

四星級酒店須提供：

- 最少40間客房／套房
- 七成客房／套房面積至少20平米
- 24小時冷／熱水及茶葉／咖啡包
- 24小時接待，問詢，入住／退房及外匯服務
- 至少18小時大廳門房服務
- 24小時電話、傳真及網路訂房服務
- 深夜入住服務
- 公用區休息處
- 24小時保安
- 酒店內雙語標識
- 早餐、午餐、晚餐，
- 宴會／會議設施
- 客房網路服務
- 客房內國際電話及16頻道以上的彩電
- 五成客房須配冰箱
- 洗衣服務
- 18小時客房內餐飲服務
- 公用區安保監控

行業概覽

- 殘障人士通道，配備輪椅
- 中央空調
- 電話叫醒服務
- 穿制服的酒店員工
- 大廳複印、傳真、郵寄及國際電話服務

五星級酒店除須提供四星級酒店的服務和設施外，還須提供下列服務：

- 最少 50 間客房／套房
- 客房內 24 小時餐飲服務
- 所有客房須配冰箱和小酒吧服務
- 自動電話叫醒服務
- 24 小時內交還客人的洗衣服務
- 精心設計和管理的員工培訓體系

有關完整列表，請參考國家標準化管理委員會的旅遊飯店星級的劃分與評定 (GB/T 14308-2010)。

資料來源：國家標準化管理委員會的旅遊飯店星級的劃分與評定、世邦魏理仕

5.3 中國的入境旅遊

中國的境內旅遊者大多為國內旅遊者。2013 年，國內旅遊者總數為 33 億人次，國際旅遊者總數為 1.291 億人次。入境的國際旅遊人次在 2008 年到 2013 年間，平均約為 1.312 億，處於相對穩定的態勢，而同期的國內旅遊業卻迅猛發展。從 2008 年到 2013 年，國內旅遊人次增長了 15 億，按複合年增長率 13.7% 上升。國內富裕人數的不斷增長是國內旅遊人次急劇增加的主要原因。

行業概覽

圖 28：2008 年至 2013 年國際及國內遊客數目

遊客數目 (百萬)	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2008 年至 2013 年 複合年 增長率
							(%)
國際	130.0	126.5	133.8	135.4	132.4	129.1	-0.1
國內	1,712	1,902	2,103	2,641	2,957	3,260	13.7

附註：2013 年的數據乃基於中國星級酒店的季度統計公報而作出。

資料來源：國家統計局、國民經濟和社會發展統計公報、世邦魏理仕

5.4. 旅遊業概覽

由於國內旅客的到來遠遠超越了國外旅客，因此中國旅遊業所得的收入大部分來自國內旅客。國內旅客所帶來的收入已經增長了大約人民幣 1.8 萬億元，從 2008 年的人民幣 8,749 億元，增至 2013 年的人民幣 2.6 萬億元，複合年增長率達到百分之 24.6%。儘管國際的旅遊人數和收入因全球金融股危機而受到不利影響，國內的旅遊人數和收入則在 2008 年到 2013 年快速增長。

圖 29：2008 年至 2013 年間國際和國內旅遊收入

旅遊收入(十億)*	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2008 年至 2013 年 複合年增長 率(%)
							(%)
國際旅遊(美元)	40.8	39.7	45.8	48.5	50.0	51.7	4.8
國內旅遊(人民幣)	874.9	1,018.4	1,258.0	1,930.5	2,270.6	2,627.6	24.6

* 統計局將來自外幣來源的旅遊收入劃分為國際旅遊收入，以美元表示。

附註：2013 年的數據乃基於中國星級酒店的季度統計公報而作出。

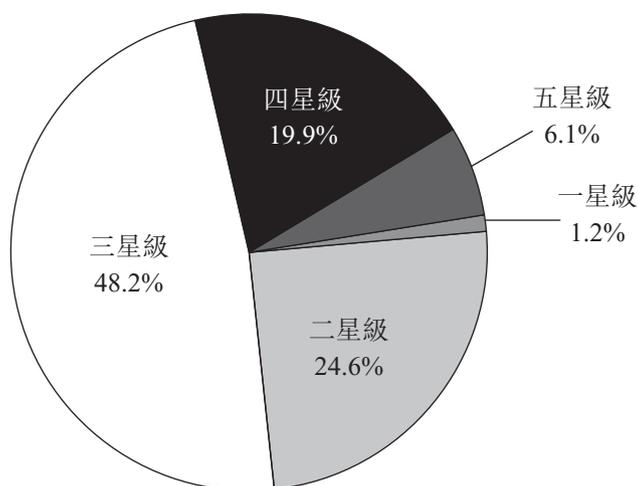
資料來源：國家統計局、國民經濟和社會發展統計公報、世邦魏理仕

行業概覽

5.5. 星級酒店的供應

截至2013年，按全國平均計，中國的酒店有很大部分為三星級，約佔中國所有星級酒店的48.2%，二星級和四星級酒店各佔約24.6%和19.9%。這些資料顯示，按全國平均計，中國的星級酒店供應的主流是低端和中端酒店，高檔酒店只佔少數。

圖30：星級酒店供應的比例總覽



附註：數據乃基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。2013年的數據乃基於中國星級酒店的季度統計公報而作出。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2008年－2013年)，世邦魏理仕

行業概覽

5.6. 星級酒店及其酒店客房的數量

2013年，國內星級酒店總數為11,895家，共有約2,100,000星級酒店客房。三星級酒店總數共有5,735家，為國內的酒店和客房供應作出了最大的貢獻。

自2008年起，儘管酒店及酒店客房的絕對數目以三星級設施為主，惟五星級及四星級酒店及酒店客房的增長已超過三星級及三星級以下的酒店及酒店客房的增長。

自2008年以來，五星級和四星級酒店分別按複合年增長率10.8%和5.4%增長。截至2013年，約有722家五星級酒店和2,370家四星級酒店。自2008年以來，一星級酒店及二星級酒店分別按複合年增長率22.4%及12.2%減少。

中國經濟的發展和休閒旅遊者的大幅增加帶動了四星級和五星級酒店的數量的增多，國家的持續現代化和主要城市的房產業的發展也是促進四星級和五星級酒店增加的因素。

圖 31：2008 年至 2013 年星級酒店和客房數量

指標	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年至 2013年 複合年 增長率 (%)	
酒店	一星級	518	455	297	164	142	146	-22.4
	二星級	5,616	5,375	4,612	3,276	3,020	2,922	-12.2
	三星級	5,712	5,917	6,268	5,473	5,379	5,735	0.1
	四星級	1,821	1,984	2,219	2,148	2,186	2,370	5.4
	五星級	432	506	595	615	640	722	10.8
酒店客房	一星級	26,400	22,100	13,974	7,700	7,100	7,111*	-23.1
	二星級	391,500	384,000	313,871	214,000	197,500	198,655*	-12.7
	三星級	647,000	689,300	714,850	610,600	603,200	650,944*	0.1
	四星級	369,600	397,000	449,207	424,600	437,400	475,548*	5.2
	五星級	156,900	181,100	218,064	217,600	252,000	264,998*	11.1

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店

* 2013年的酒店客房數目乃根據2008年至2012年每間酒店的平均客房數目乘以2013年的酒店數目而估計所得。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2008年－2012年)，世邦魏理仕

行業概覽

5.7. 按星級劃分的平均每日房價

請注意，國家旅遊局從2010年才開始記錄平均每日房價（日均房價）。

按所有星級酒店的全國平均數計算，日均房價從2010年以來，一直都在增長。2013年，五星級酒店的日均房價達到了人民幣696.3元，比四星級酒店高出95.2%。一星級至五星級酒店的日均房價於2010年至2013年按1.6%至3.1%的複合年增長率增加。

圖 32：2010 年至 2013 年平均每日房價

指標		2010年	2011年	2012年	2013年	2010年至
						2013年 複合年 增長率 (%)
日均房價(人民幣元)	一星級	114.1	118.1	126.9	120.5	1.9%
	二星級	142.3	140.4	152.0	155.7	3.1%
	三星級	202.6	208.8	215.8	221.2	3.0%
	四星級	339.3	350.4	365.1	356.8	1.7%
	五星級	664.6	688.6	710.2	696.3	1.6%

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。數據乃基於中國星級酒店的季度統計公報而作出。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2010年－2013年)，世邦魏理仕

5.8. 按星級劃分分析的入住率

按全國平均計，自2008年以來，所有星級酒店的入住率都比較穩定。平均起來，從2008年到2013年，四星級酒店的出租率最高，三星級酒店緊隨其後，平均值分別為60.3%和58.8%。

圖 33：2008 年至 2013 年平均出租率

指標		2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年至
								2013年 平均數
出租率(%)	一星級	51.0	51.2	50.1	52.0	54.4	51.9	51.9
	二星級	57.2	58.2	58.4	57.0	57.3	55.1	57.2
	三星級	58.5	59.4	60.2	60.0	59.2	55.7	58.8
	四星級	59.9	59.7	61.8	62.0	60.6	57.9	60.3
	五星級	57.3	51.1	60.4	61.0	59.9	57.9	57.9

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。數據乃基於中國星級酒店的季度統計公報而作出。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2008年至2013年)、世邦魏理仕

行業概覽

5.9. 酒店需求驅動因素

酒店客房需求主要分為以下三個方面：

1) 企業需求

總的來說，經濟的增長促進了企業對酒店的需求，從地域和地方層面來看，對商業房地產的密切關注，如高品質的辦公室，經濟園區和工業園區，都強烈刺激了對地方酒店的需求。在大多數中國城市，企業需求通常是最重大的需求部分。

2) MICE

MICE是會議、獎勵(旅遊)、會議和展覽的英文單詞的首字母縮寫。MICE是酒店業的另一個重要的需求驅動因素。隨著中國第三產業的持續發展，預期MICE對酒店的需求也會增大。

在中國，由於酒店的價格和客房可用量比例如香港等地區性的傳統會議中心更有競爭力，商業旅遊及會議數目不斷上升。隨著會議數量的增多，對酒店的需求也會增加。

3) 團體旅遊者和個人旅遊者

中國的旅遊業正在呈上升趨勢。中國旅遊者中大部分都是團體旅遊者。中國旅遊業很大程度上受到日益增加的可支配收入帶動，在國內旅遊城市，如杭州，蘇州和浙江省的千島湖等度假區，旅遊業對酒店的需求佔有非常重要的部分。

6. 城市層面的酒店市場概況

鑒於眾安房產計劃集中發展和經營高檔酒店，並和高檔酒店的國際運營商合作，本節會重點闡述高檔酒店，如四星級和五星級酒店。

6.1. 杭州

杭州因其美麗的自然景色和歷史遺跡而名聞遐邇，也是我國最重要的旅遊勝地之一。中國最重最具吸引力旅遊景區之一，西湖文化景觀，就座落於杭州，並從2011年6月起，獲聯合國教科文組織列入世界遺產名錄。除了旅遊，電子、製藥和高級製造業也是杭州的支柱產業。

行業概覽

6.1.1. 到訪遊客

作為中國最吸引力的旅遊城市之一，2008年以來，來杭州的國內外旅遊者迅速增長，2008年到2013年間，國內及國際遊客人次的複合年增長率分別為15.6%和7.4%，國內遊客人次為9,410萬，國際遊客為320萬。

圖 34：2008年－2013年國際及國內遊客數目

遊客數目(百萬)	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年至
							2013年
							複合年增長
							率(%)
國際	2.2	2.3	2.8	3.1	3.3	3.2	7.4
國內	45.5	50.9	63.1	71.8	82.4	94.1	15.6

資料來源：杭州統計局、杭州經濟和社會發展統計公報、世邦魏理仕

6.1.2. 旅遊收入

隨著杭州旅遊者數量的增加，旅遊收入也大幅增加。2013年國內旅遊收入是2008年的兩倍，從2008年的人民幣6,170萬元上漲到人民幣1,471億元，國際旅遊收入也有很大的提高，從2008年到2013年，按複合年增長率10.7%上漲。

圖 35：2008年－2013年旅遊收入

旅遊收入(十億)*	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年至
							2013年
							複合年
							增長率
							(%)
國際旅遊(美元)	1.3	1.4	1.7	2.0	2.2	2.2	10.7
國內旅遊(人民幣)	61.7	70.9	91.1	106.4	125.3	147.1	19.0

* 統計局將來自外幣來源的旅遊收入劃分為國際旅遊收入，以美元表示。

資料來源：杭州統計局、世邦魏理仕

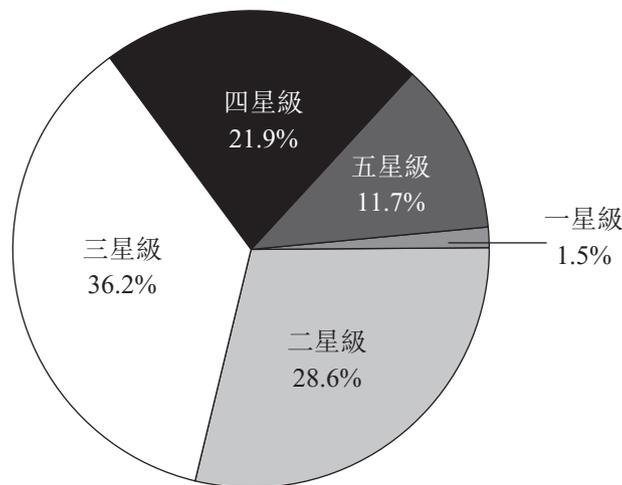
行業概覽

6.1.3. 杭州酒店劃分

基於世邦魏理仕對杭州酒店市場的理解，世邦魏理仕把高檔酒店定義為四星級和五星級，中端為三星級，低端為一星級和二星級。

在杭州，中低端酒店在星級酒店數量中佔絕大多數，於2013年，大部分杭州酒店是三星級，佔星級酒店總數的36.2%，二星級酒店次之，佔28.6%，儘管大多數酒店是三星級，四星級和五星級酒店的數量在總星級酒店中所佔的百分比超過全國水平。

圖 36：截至 2013 年杭州星級酒店比例總覽



附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。2013年的數據乃基於中國星級酒店的季度統計公報而作出。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2013年第四季度)，世邦魏理仕

6.1.4. 杭州高檔酒店

於2013年，杭州的四星級和五星級酒店的數量分別為43家和23家。從2010年到2013年，五星級酒店和客房的增長已經超過了四星級酒店。五星級酒店和客房的迅速增長很大程度上歸功於杭州旅遊人次和富裕旅遊者數量的急劇增長。

行業概覽

圖 37：2010 年至 2013 年高檔星級酒店和客房的數量

指標		2010年	2011年	2012年	2013年	2010年至 2013年 的複合年 增長率 (%)
酒店	四星級	37	43	36	43	5.1
	五星級	15	19	17	23	15.3
酒店客房	四星級*	8,362	9,718	8,136	9,718	5.1
	五星級**	4,740	6,004	5,372	7,268	15.3

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2010年第一季度－2013年第四季度)、世邦魏理仕

* 世邦魏理仕通過計算杭州 10 家代表性四星級酒店的平均客房數，再以該平均客房數乘以四星級酒店數來估算四星級酒店的總客房數。

** 世邦魏理仕通過計算 2013 年第四季度杭州所有五星級酒店的平均客房數，再以該平均客房數乘以五星級酒店數來估算五星級酒店的總客房數。

6.1.5. 日均房價、出租率及每間可供出租客房收入

從 2010 年到 2013 年，杭州的四星級和五星級酒店的日均房價一直處於上升趨勢，複合年增長率分別為 1.8% 和 1.1%。2013 年，四星級和五星級酒店的日均房價分別達到人民幣 425.6 元和人民幣 663.3 元。

2010 年以來，杭州四星級和五星級酒店的出租率一直呈現下降趨勢，這很大程度上是因為 2010 年以來，四星級和五星級酒店的日益增多，尤其是在非市區一帶。但是，2010 年到 2013 年，四星級和五星級酒店的平均出租率都超過了 60%，高於全國平均水平。

每間可供出租客房收入是平均出租率乘以日均房價，在杭州，2010 年到 2013 年，五星級酒店的每間可供出租客房收入按複合年增長率 6.8% 下降，很大程度上是由於出租率的降低。四星級酒店的每間可供出租客房收入按複合年增長率 3.4% 減少，亦主要由於出租率水平降低。

在杭州，皇冠廣場和索菲特是高檔國際酒店的代表。基於世邦魏理仕的研究，截至 2014 年第一季度，杭州的高檔國際酒店的日均房價比當地酒店平均高出 65% 到 75%。

行業概覽

圖 38：2010 年至 2013 年平均每日房價、出租率及每間可供出租客房收入

指標	2010年	2011年	2012年	2013年*	2010年至 2013年 第三季度	
日均房價(人民幣)	四星級	403.3	414.3	467.0	425.6	1.8 複合年增長率 增長
	五星級	642.6	676.6	698.2	663.3	1.1 年複合增長率 增長
出租率(%)	四星級	72.4	64.9	65.3	61.8	-10.5 下降 百分比
	五星級	68.3	62.2	58.3	53.4	-14.8 下降 百分比
每間可供出租 客房收入 (人民幣/房)	四星級	291.8	269.0	305.5	263.4	-3.4 複合年增長率 下降
	五星級	438.8	421.7	408.1	354.8	-6.8 複合年增長率 下降

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。

* 2013年數據為第一季、第二季、第三季及第四季數據的平均數。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2010年第一季度—2013年第四季度)、世邦魏理仕

行業概覽

6.1.6. 主要需求驅動因素及趨勢

總觀杭州旅遊，組團遊客、散客及企業團體旅遊需求是杭州高檔酒店的最主要的需求驅動因素。然而值得注意的是，杭州市區的高檔酒店的最重要的需求驅動因素則傾向於企業團體遊及某種程度上傾向於MICE（會議、獎勵旅遊、會議及展覽）。在杭州市區主要的旅遊區及其他周邊地區，高檔酒店最主要的需求驅動因素則非常側重組團遊客及散客。

圖 39：杭州高檔酒店的需求



資料來源：世邦魏理仕

行業概覽

6.1.7. 預計新增供應

2014年至2017年間，根據現有市場資訊判斷，預計約有11家新頂級賓館約3,000間客房於杭州投入市場。預計也將有相當數量的頂級賓館於錢江新城啟動，該區為杭州新興的中央商務區。預計錢江新城的這些新建賓館的定位是為企業及MICE客戶服務。

圖 40：預期的杭州未來高檔賓館供應

賓館運營商	所在地	預計完工日期	估計客房數
Radisson	杭州新天地	2014年	321
Jumeirah	GT Land廣場	2014年	250
Jumeirah	千島湖	2014年	137
Anantara	千島湖	2014年	117
Hilton	錢江新城	2014年	330
Wyndham	錢江新城	2014年	230
Courtyard Marriott	錢江新城	2014年	322
Sheraton	銀泰(西湖)	2015年	400
Park Hyatt	MIXC 錢江第二期	2015年	200
IOC Fairmont	蕭山	2017年	300
Swissotel	蕭山	2017年	400

資料來源：世邦魏理仕

6.1.8. 前景

預計未來拉動杭州賓館需求的重大因素來源於：

政府推動旅遊業發展

杭州十二五計劃的重要目標之一是繼續發展市區的旅遊資產及貿易。預計政府有利於旅遊的政策將成為拉動杭州賓館需求的動力。

近年來，杭州政府一直通過各項旅遊政策及宣傳鼓勵國際遊客前來杭州旅遊。杭州政府已經在英國、德國、法國及美國投放了宣傳廣告以吸引更多外國遊客來杭州。

行業概覽

國內旅客的可支配收入漸增

到杭州的遊客中國內旅客佔大多數。諸多的旅遊資產，尤其是西湖風景區，吸引了大量遊客，杭州已成為國內遊客心中首選的知名度假目的地。預計二三線城市的可支配收入將增加，杭州也將繼續成為頗受國內遊客歡迎的旅遊地，尤其是在國內的高峰旅遊期內，例如十一假期及春節。

貿易展主辦城市

目前，杭州也是頗受歡迎的貿易會、展示會及大型會議舉辦地，每年舉辦的活動超過100場。為了進一步促進杭州以主辦城市開展這些活動，杭州市政府對外貿易與經濟合作局目前正在推動將杭州打造成為海外貿易會議的舉辦地並引進其他各類貿易展。

6.2. 寧波

寧波是浙江省的一個重要港口城市，也是中國第二大繁忙港口。得益於其重要的沿海位置，寧波是長江三角洲地區重要的出口基地。寧波也因其大量的私營企業而出名，也是中國最早實行市場導向政策的城市之一。

6.2.1 到訪遊客

與中國許多其他城市相比，寧波的旅遊業並不出名，而且旅遊資產也相對較少。然而，於2013年有1,300,000名外國遊客到訪寧波，而於2008年至2013年期間，從外國到訪寧波的人次按10.1%的複合增年長率強勁增長。雖然寧波並不是一個傳統的旅遊勝地，寧波作為國內旅遊點也還頗受歡迎。到訪寧波的國內遊客以複合年增長率12.4%的比例實現了增長，於2008年至2013年期間，從3,470萬人次增加至6,230萬人次。

圖 41：2008 年至 2013 年國際及國內遊客數目

遊客數目(百萬)	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年至
							2013年
							複合年
							增長率
							(%)
國際	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	1.3	10.1
國內	34.7	39.6	46.2	51.8	57.5	62.3	12.4

資料來源：寧波統計局、寧波經濟及社會發展統計公報、世邦魏理仕

行業概覽

6.2.2. 旅遊收入

2008年至2013年間，國內遊客帶來的旅遊收入實現了翻一番，達到了複合年增長率16.7%的增長。2013年，國內旅遊收入到達了人民幣904億元。同期國際遊客帶來的收入相對增幅不大。

圖 42：2008 年至 2013 年的旅遊收入

旅遊收入 (十億)*	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年 –2013年 複合年 增長率 (%)
國際旅遊 (美元)	0.5	0.5	0.6	0.7	0.7	0.8	11.2
國內旅遊 (人民幣)	41.7	49.7	61.1	70.9	81.6	90.4	16.7

* 統計局將來自外幣來源的旅遊收入劃分為國際旅遊收入，以美元表示。

資料來源：寧波統計局、寧波經濟及社會發展統計公報、世邦魏理仕

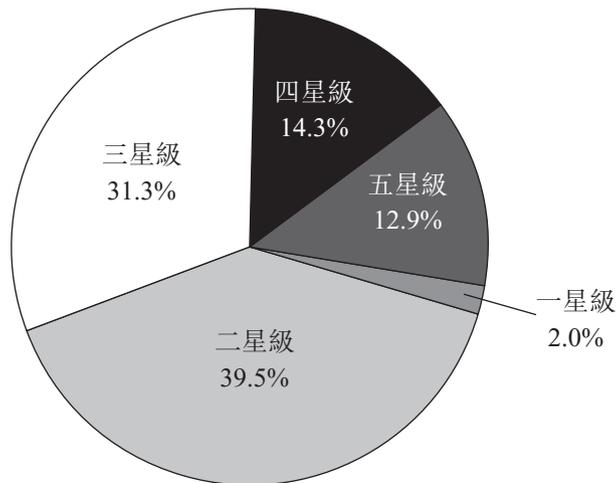
6.2.3. 寧波賓館劃分

根據世邦魏理仕對寧波賓館市場的理解，世邦魏理仕將把高檔賓館定義為四星和五星級，中端為三星級，低端為一星與二星級。

寧波的賓館市場以低端為主，二星級賓館所佔市場份額最大，約佔所有星級賓館的39.5%，其次為三星級賓館，約佔所有星級賓館的31.3%，四星和五星級（即高檔賓館）分別約佔14.3%和12.9%。

行業概覽

圖 43：截至 2013 年寧波星級賓館比例總覽



附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。

資料來源：中國星級賓館統計公報(2013 第四季度)、世邦魏理仕

6.2.4. 寧波高檔賓館

寧波的五星級賓館數量由 2010 年的 12 家增加至 2013 年第四季 19 家，同期四星級賓館的增長相對較慢。

圖 44：2010 年至 2013 年高檔星級酒店數量

指標		2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2010 年－ 2013 年 複合年 增長率 (%)
賓館	四星級	19	21	21	21	3.4
	五星級	12	16	16	19	16.6
賓館客房	四星級*	4,085	4,515	4,515	4,515	3.4
	五星級**	3,900	5,200	5,200	6,175	16.6

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。

資料來源：中國星級酒店統計公報(2010 年第一季度－2013 年第四季度)、世邦魏理仕

* 世邦魏理仕通過計算寧波 10 家代表性四星級酒店的平均客房數，再以該平均客房數乘以四星級酒店數來估算四星級酒店的總客房數。

行業概覽

** 世邦魏理仕通過計算2013年第四季度寧波所有五星級酒店的平均客房數，再以該平均客房數乘以五星級酒店數來估算五星級酒店的總客房數。

6.2.5. 日均房價、出租率及每間可供出租客房收入

寧波五星級賓館的日均房價2010年至2011年間降低了4.4%，該項降低歸因於2011年的新增供應。自2011年起，五星級賓館的日均房價呈現增長趨勢。寧波四星級賓館的日均房價2010年至2011年間增加了3.8%。

四星級及五星級賓館的出租率自2010年來漸漸下降。這一降低歸因於企業旅遊的降低。由於出口的減少和供應增加，導致到訪杭州的企業旅遊次數降低。

由於出租率下降及日均房價的降低，寧波四星級與五星級賓館的每間可供出租客房收入出現了下降。由於出租率下降及日均房價的降低，寧波五星級賓館的每間可供出租客房收入下降了人民幣50.9元。

在寧波，JW Marriott, Crown Plaza, Sheraton及Howard Johnson是在寧波運營的高檔國際品牌酒店的代表。根據世邦魏理仕的調查，2014年第二季度平均數據顯示，在寧波由高檔國際品牌運營的賓館的估計日均房價高於本土品牌運營的賓館60%-70%。

圖 45：2010 年至 2013 年平均每日房價、出租率及每間可供出租客房收入

指示		2010年	2011年	2012年	2013年*	2010年至 2013年
日均房價(人民幣)	四星級	372.8	387.0	403.9	390.0	1.5 複合年增長率 增長
	五星級	598.0	571.6	573.9	580.4	-1.0 複合年增長率 下降
出租率%	四星級	59.8	57.8	54.9	48.6	-11.2 下降百分比
	五星級	57.6	57.7	57.1	50.6	-6.9 下降百分比
每間可供出租 客房收入 (人民幣/房)	四星級	223.0	223.5	221.7	189.2	-5.3 複合年增長率 下降
	五星級	344.3	329.3	327.6	293.3	-5.2 複合年增長率 下降

附註：資料基於參與政府進行的中國星級酒店統計公報調查的酒店。

* 2013年數據為第一季、第二季、第三季及第四季數據的平均數。

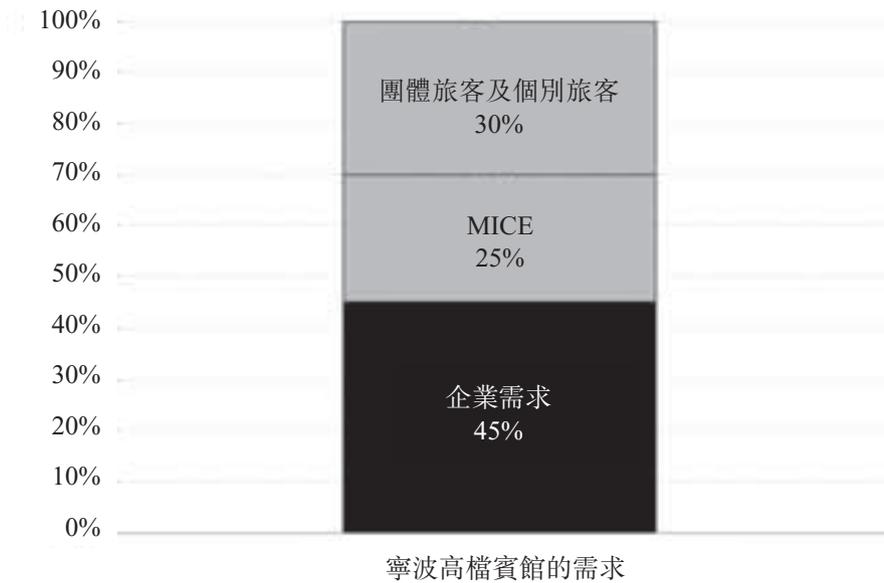
資料來源：中國星級酒店統計公報(2010年第一季度—2013年第四季度)、世邦魏理仕

行業概覽

6.2.6. 主要需求驅動因素及趨勢

寧波不是一個傳統的旅遊城市，並且寧波擁有很少的旅遊資產。因此，企業需求是寧波高級酒店最重要的需求驅動因素。雖然旅遊業並不是寧波主要賣點之一，據統計大概30%的高級賓館需求來自旅遊者，主要是國內旅遊者。

圖 46：寧波高檔賓館的需求



資料來源：世邦魏理仕

行業概覽

6.2.7. 預計新增供應

在不久的將來，根據市場資訊，預計將有 5 家高級賓館共 1,362 間客房落戶寧波。除了預計的 Langham 酒店 2014 年落戶寧波文化廣場之外，其他新高級賓館將落戶寧波邊遠地區。兩家喜來登高級賓館預計將落戶於象山和西溪；兩家希爾頓賓館將分別落戶於象山和余姚。

圖 47：預期的寧波市未來高檔酒店供應

酒店運營商	地點	預計完工日期	估計客房數
Langham	寧波中心文化廣場	2014 年	143
Hilton	象山	2014 年	316
Sheraton	象山	2015 年	270
Doubletree Hilton	余姚	2015 年	365
Sheraton	西溪	2017 年	268

資料來源：世邦魏理仕

6.2.8. 展望

寧波的賓館需求預計主要來自於：

余姚高新技術工業園區的發展：

根據寧波的十二五規劃，余姚將發展成為南長三角地區的高新技術製造基地。根據余姚的關於發展高新製造服務業和第三產業的規劃，余姚計劃到 2015 年把第三產業所佔的比例提高至 40%。據預計，余姚酒店的需求主要來自於職工旅遊和 MICE。

政府推動旅遊業發展

寧波市政府旅遊管理局的一個主要目標是推動和發展寧波的旅遊品牌，與大型旅遊節相結合，來引導重要旅遊產品的發展。由於政府對旅遊品牌的關注，寧波名列 2013 年遊客滿意城市排行榜第三名。此

行業概覽

外，寧波是中國年輕人最想去的海濱旅遊城市。由於有利的政府政策和在國內遊客的高認知度，團體遊和個人遊的需求會有增長。

6.3. 蘇州

蘇州被稱為東方威尼斯，是中國頗受歡迎的一個旅遊點。蘇州有大量的旅遊資產，其中最著名的是蘇州園林，被聯合國教科文組織列為世界文化遺產。

6.3.1. 到訪遊客

國內遊客是到訪蘇州遊客中最大的一個團體。到訪蘇州的國內遊客從2008年的5,290萬人次穩定增長至2013年的9,420萬人次，複合年增長率12.2%。到訪國際遊客從2008年的220萬人次達到190萬人次，按複合年增長率為2.9%增加。

數據 48：2008 年至 2013 年國際及國內遊客數目

遊客數目(百萬)	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2008年
							至2013年
							複合年
							增長率
							(%)
國際	2.2	2.2	2.7	3.0	3.2	1.9	-2.9
國內	52.9	58.7	70.1	77.8	86.2	94.2	12.2

資料來源：蘇州統計局、蘇州經濟和社會發展統計公報、世邦魏理仕

6.3.2. 旅遊收入

來自國內遊客的旅遊收入達到人民幣1,439億元，比2008年增加人民幣704億元。國內遊客的旅遊收入自2008年以來穩定增長，複合年增長率達14.4%。雖然國際遊客數量較國內遊客數量低，但是國際遊客的旅遊收入也在以複合年增長率6.3%的速度在增長。

行業概覽

圖 49：2008 年－2013 年國際及國內旅遊收入

旅遊收入* (十億)							2008 年至 2013 年 複合年 增長率
	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	(%)
國際旅遊(美元)	1.0	1.0	1.3	1.5	1.7	1.4	6.3
國內旅遊(人民幣)	73.5	77.3	91.8	108.5	125.4	143.9	14.4

* 值得注意的是統計局將來自外幣來源的旅遊收入劃分為國際旅遊收入，以美元表示。

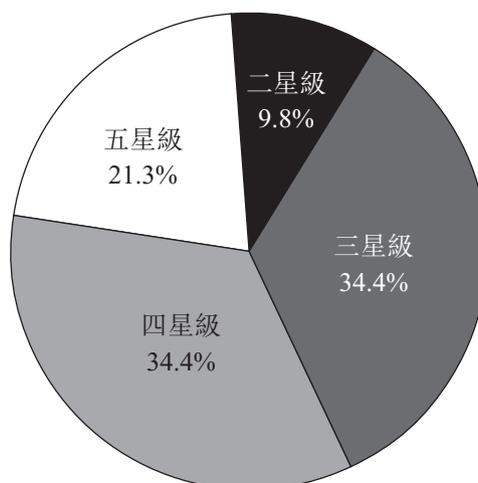
資料來源：蘇州統計局、蘇州經濟及社會發展統計公報、世邦魏理仕

6.3.3. 蘇州賓館劃分

基於世邦魏理仕對蘇州賓館市場的理解，世邦魏理仕將高檔賓館定義為四星級和五星級，中端賓館為三星級，低端賓館為一星和二星級。

根據政府的官方資料，值得注意的是蘇州沒有報告任何一星級賓館。中高檔賓館主導著蘇州市場。34.4%的賓館是三星級的，34.4%的賓館是四星級的，五星級賓館佔21.3%，二星級則佔9.8%。

圖 50：截至 2013 年蘇州星級酒店比例總覽



資料來源：中國星級酒店的統計公報(2013年第四季度)、世邦魏理仕

行業概覽

6.3.4. 蘇州高檔賓館

自2010年以來蘇州五星級賓館較四星級賓館增長較快。下表展示了四星級五星級賓館增長趨勢。

圖 51：2010 年至 2013 年的高檔星級酒店及／或酒店客房數目

指標		2010年	2011年	2012年	2013年	2010年至 2013年 複合年增長率 (%)
酒店	四星級	42	46	44	42	0.0
	五星級	20	25	25	26	9.1
酒店客房	四星級*	10,500	11,500	11,000	10,500	0.0
	五星級**	6,240	7,800	7,800	8,112	9.1

資料來源：中國星級賓館統計公報(2010年第一季度—2013第四季度)、世邦魏理仕

* 世邦魏理仕通過計算蘇州10家代表性四星級酒店的平均客房數，再以該平均客房數乘以四星級酒店數來估算四星級酒店的總客房數。

** 世邦魏理仕通過計算2013年第四季度蘇州所有五星級酒店的平均客房數，再以該平均客房數乘以五星級酒店數來估算五星級酒店的總客房數。

6.3.5. 日均房價、出租率及每間可供出租客房收入

自2010年以來，四星級及五星級酒店日均房價大體呈上升趨勢，但期間有一定波動。與五星級酒店市場相比，四星級酒店的日均房價增長更有顯著，此趨勢主要由於五星級酒店面對的競爭較為激烈。自2010年以來，四星級酒店日均房價增長4.0%，而五星級則為1.9%。

自2010年以來，蘇州四星級賓館和五星級賓館的出租率在下降。2010年至2013年四星級賓館的平均出租率為50.7%，五星級則為54.2%。

下降的出租率部分歸因於上海到蘇州高鐵的投入使用。蘇州現在通過高鐵一個小時內可達上海。蘇州也成為了上海遊客一日游的熱門地點，這也降低了在蘇州逗留一夜的需求。

行業概覽

四星級及五星級酒店於2010年至2013年的每間可供出租客房收入因出租率下跌而有所減少。

在蘇州，凱賓斯基、香格里拉、皇冠廣場和索菲特酒店是高檔國際大酒店的代表。根據世邦魏理仕的研究，平均來看2014年第一季頂級的國際大酒店的估計日均房價高於當地酒店90%至100%。

圖 52：2010年－2013年平均每日房價、出租率及每間可供出租客房收入

指標		2010年	2011年	2012年	2013年*	2010年 －2013年
日均房價(人民幣)	四星級	285.8	316.8	320.5	321.9	4.0 複合年增長率 增長
	五星級	529.0	554.0	563.2	559.4	1.9 複合年增長率 增長
入住率%	四星級	54.6	49.7	49.4	49.2	-5.3 下降百分比
	五星級	56.9	55.1	54.5	50.5	-6.4 下降百分比
每間可供出租客房 收入(人民幣/房)	四星級	155.7	157.7	158.4	147.6	-1.8 複合年增長率 下降
	五星級	300.8	305.6	307.4	266.9	-3.9 複合年增長率 下降

* 2013年數據為第一季、第二季、第三季及第四季數據的平均數。

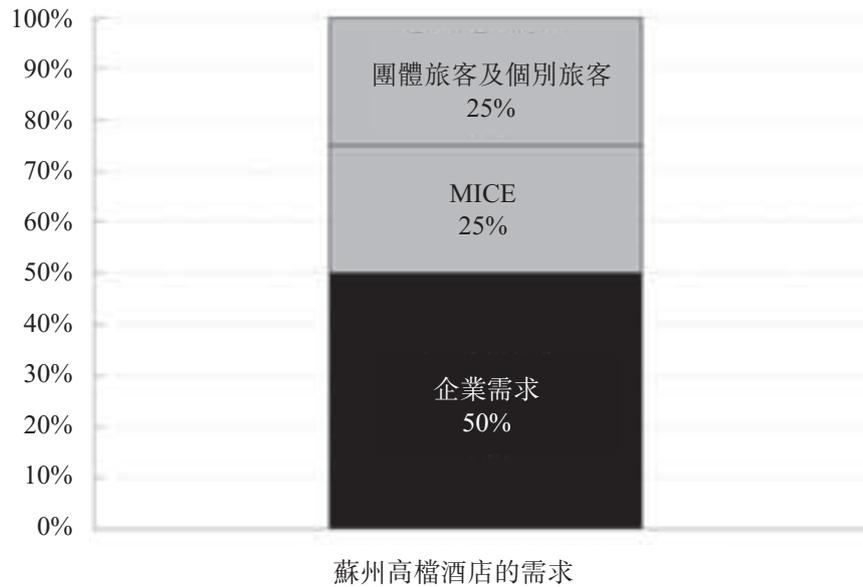
資料來源：中國星級賓館統計公報(2010年第一季度－2013第四季度)、世邦魏理仕

行業概覽

6.3.6. 主要需求驅動因素

從蘇州整體來看，對高檔酒店的主要驅動力是企業需求，蘇州的中央商務區和工業園高檔酒店非常側重企業的需求，從調查的酒店資料來看，對MICE的需求正在減少，很多酒店正在調整定位，吸引團體旅遊者，散客和公司客。在蘇州景區，對高檔酒店的需求向團體旅遊者和散客傾斜。

圖 53：蘇州高檔酒店的需求



資料來源：世邦魏理仕

行業概覽

6.3.7. 預計新供應

根據現有市場資訊，在以後的幾年裏，預計將有5家高檔酒店共1,500間客房投入蘇州市場。四季酒店和美麗殿酒店將在蘇州首次亮相，四季酒店將座落於金雞湖，美麗殿酒店將建於吳江太湖。除了四季酒店在金雞湖和萬豪酒店在蘇州工業園外，預期所有其他未來供應將位於蘇州市區之外。

圖 54：預期的蘇州未來高檔酒店供應

酒店運營商	所在地	預計完工日期	估計客房數
四季	金雞湖	2015年	240
威斯汀	項城	2016年	420
萬豪	蘇州工業園區	2016年	305
喜來登	太湖	2017年	226
美麗殿	吳江太湖	2019年	317

資料來源：世邦魏理仕

6.3.8. 展望

蘇州將來的酒店驅動因素主要來源於：

蘇州工業園稅收優惠政策

2013年6月，國家稅務總局公佈了僅從事資本投資活動的有限合夥風險投資公司的稅收優惠政策，在此政策下，這類公司將享受優惠的稅收條款，也會吸引更多的風險投資公司進入蘇州工業園區，因此，在蘇州工業園區附近的高檔酒店將會有更多來自企業和MICE的需求。

政府優惠政策

蘇州十二五計劃最重要的目標之一就是擴展蘇州的中心城區來滿足蘇州旅遊業的需求。在這一優惠政策的影響下，將來團體旅遊和散客旅遊對酒店的需求會上漲。

行業概覽

衛星城的發展

蘇州十二五計劃最重要的另一目標就是發展虎丘和吳中區的高科技產業集群。還有，蘇州政府計劃重新開發崑山，太倉和常熟，把它們建設成高附加值的服務集群。以後，企業和MICE對這些非中心城區的酒店需求也會增長。

國內遊客可支配收入的提高

2008年，蘇州拙政園和周莊被列為五A級風景區（國家旅遊局授予的最高等級）。除此以外，蘇州園林也被聯合國教科文組織列為世界遺產。蘇州擁有一流的旅遊資產，使得蘇州成為海內外遊客的著名的度假勝地。由於蘇州的旅遊收入大部分來自於國內旅遊者我們期望二、三線居民的可支配收入也會驅動蘇州酒店業蓬勃發展。

與行業有關的法律及法規

設立房地產開發企業

根據全國人大常務委員會所頒佈於1995年1月生效並於2007年8月及2009年8月修訂的《中華人民共和國城市房地產管理法》（「**城市房地產法**」），房地產開發企業指以營利為目的從事房地產開發及經營的企業。根據國務院於1998年7月頒佈並於2011年1月修訂的《城市房地產開發經營管理條例》（「**開發經營管理條例**」），從事房地產開發的企業須符合下列規定：

- 註冊資本必須達人民幣100萬元或以上；及
- 有四名或以上持相關資格證書的全職專業房地產／建築工程專職技術人員，以及兩名或以上持相關資格證書的全職專職會計人員。省、自治區或中國中央政府直轄市級機構可根據當地情況就房地產企業的註冊資本和專業人員提出更嚴格的要求。

成立房地產開發企業的開發商須向工商行政管理局申請登記。開發商自領取營業執照之日起30日內，亦須到登記機關所在地的房地產開發主管部門備案。倘設立外商投資企業從事房地產開發及經營業務，則還須依照中國的外商投資企業法律及行政法規的相關規定，申請在中國進行外商投資的批文。

根據國務院於2004年4月26日發佈的《關於調整部分行業固定資產投資項目資本金比例的通知》，房地產項目（不包括經濟適用房項目）資本金比例由20%或以上提高至35%或以上。

根據國務院於2009年5月發佈的《國務院關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》，為應對全球金融危機及擴大內需，保障性住房及普通商品住房項目的資本金比例下限由35%調整為20%，其他房地產開發項目的資本金比例下限由35%調整為30%。

與行業有關的法律及法規

外商投資房地產企業（「外商投資房地產企業」）

根據商務部及發改委於2011年12月頒佈的《外商投資產業指導目錄》（「目錄」），土地成片開發、高檔酒店、高檔寫字樓及國際會展中心的建設與經營以及房地產二級市場交易及經紀屬於限制外商投資產業；別墅的建設與經營屬於禁止外商投資產業；其他房地產開發屬於允許外商投資產業。

擬從事房地產開發及經營業務的外商，可依據中國有關外商投資企業的法律及行政法規規定，成立合資經營、合作經營或外商獨資企業，惟須經有關外商投資監管機關批准。根據目錄，「高檔酒店」分類為外商投資限制項目。然而，我們獲中國法律顧問告知，就目錄而言，並無明確定義界定構成「高檔酒店」的因素。與市場慣例一致，我們向有關杭州發改委就杭州蕭山眾安假日酒店項目申請許可證。杭州發改委並無向國家發改委提交我們的申請，並已向我們授出批准。然而，國家發改委與杭州發改委有否不同意見尚未可知。如兩者意見不同，杭州發改委授出的許可證可能由國家發改委審閱及，如我們無法就國家發改委的查詢作出令其滿意的回覆，國家發改委可能要求我們重新作出提交。

如我們在未來亦發展有關物業，該發展將須受到商務部及國家發改委的審批。

2006年7月，建設部（住房和城鄉建設部「住房和城鄉建設部」的前身）、商務部、發改委、中國人民銀行、工商行政管理總局及國家外匯管理局頒佈《關於規範房地產市場外資准入和管理的意見》（「意見」）。根據該意見，外商投資中國房地產市場須符合以下要求：

- 境外機構或個人在中國購買非自用房地產，須遵循商業存在原則，按照外商投資房地產的有關規定，申請設立外商投資企業；經有關政府部門批准並辦理有關登記後，方可按照核准的經營範圍從事相關業務。
- 倘外商投資房地產開發企業的投資總額超過1,000萬美元（含1,000萬美元），則註冊資本不得低於企業投資總額的50%。倘投資總額低於1,000萬美元，註冊資本以現行規定者為準。

與行業有關的法律及法規

- 外商投資房地產開發企業轉讓項目或股份，以及境外投資者收購境內房地產開發企業，須獲商務主管部門嚴格按照有關法律、法規及政策規定審批。投資者須提交：(a) 承諾遵守土地使用權出讓合同、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證的保證函；(b) 土地使用權證；(c) 相關建設主管部門出具的變更登記證明；及(d) 相關稅務機關出具的納稅證明。
- 境外投資者通過股權轉讓或其他方式收購境內房地產企業，或收購合營公司的境內投資者股權，須妥善安置房地產企業的僱員及償還銀行貸款，並以自有資金一次過支付轉讓價。對有不良紀錄的境外投資者，不允許其在中國從事上述房地產業務。

2006年8月，商務部辦公廳頒佈《關於貫徹落實〈關於規範房地產市場外資准入和管理的意見〉有關問題的通知》。

該通知規定，倘外商投資房地產企業投資總額超逾300萬美元，則註冊資本不得低於投資總額的50%；倘投資總額為300萬美元或以下，則註冊資本不得低於投資總額的70%。

凡境外企業或個人通過股權轉讓或其他方式併購境內房地產企業，或收購合營公司的國內股東股權，倘未有以自有資金一次過支付轉讓價，則外匯管理局不予受理有關企業／個人的外匯登記或變更。

2007年5月，商務部及國家外匯管理局頒佈《關於進一步加強、規範外商直接投資房地產業審批和監管的通知》（「**第50號通知**」）。根據第50號通知，地方商務機關應加強外商投資房地產企業的審批及監管程序，並嚴格控制外資投資高檔房地產開發項目。設立外商投資房地產企業應預先取得土地使用權及房地產建築所有權，或須與土地行政機關及房地產建築的土地開發商／擁有人就土地使用或建築物產權簽訂保留轉讓／購買協議，否則，相關審批部門不予批准設立有關企業。現有外商投

與行業有關的法律及法規

資企業如有意從事房地產開發或經營業務，或有意從事新房地產項目開發或經營的外商投資房地產企業，須根據有關外商投資的法律及法規向審批部門辦理擴大其業務範圍或規模的相關手續。

第50號通知嚴格控制以返程投資方式(包括同一實際控制人)收購或併購境內房地產企業，亦禁止外商投資房地產合營公司的中方或外國投資者為彼此任何一方與合營公司達成任何固定回報相關條款或任何變相回報條款。

地方商務部主管部門批准設立外商投資房地產公司後應向商務部備案。倘外商投資房地產企業未有向地方商務部備案或未有通過年審，地方外匯管理部門及指定外匯銀行不會為有關外商投資房地產企業的資本項目辦理結售匯手續。

商務部於2008年6月發佈《關於做好外商投資房地產業備案工作的通知》(「**第23號通知**」)。根據第23號通知，商務部委託省級商務部門核實外商投資房地產企業的備案材料。第23號通知規定，設立(包括增加註冊資本)外商投資房地產企業須符合項目公司僅限於經營經批准的單一房地產項目的原則。

根據發改委於2004年10月頒佈的《外商投資項目核准暫行管理辦法》，總投資(或增資)1億美元或以上的鼓勵類或允許類外商投資項目和總投資(或增資)5,000萬美元或以上的限制類外商投資項目，須獲國家發改委批准。其他外商於中國的投資項目僅需地方部門批准。

根據國務院於2010年4月6日頒佈的《關於進一步做好利用外資工作的若干意見》及國家發改委於2010年5月4日頒佈的《關於做好外商投資項目下放核准權限工作的通知》，目錄中總投資(包括增資)3億美元以下的鼓勵類或允許類項目須由相關省發改委核准，惟目錄規定須由國務院有關部門核准者除外。現時，限制類項目的核准權不會下放至地方部門。

根據商務部於2010年6月10日頒佈的《關於下放外商投資審批權限有關問題的通知》，目錄中總投資3億美元以下的鼓勵類及允許類或總投資5,000萬美元以下的限制類外商投資企業的成立及變更，須由省級商務主管部門審查、批准及管理。

與行業有關的法律及法規

商務部辦公廳於2010年11月發佈《關於加強外商投資房地產業審批備案管理的通知》。根據此通知，外商投資房地產企業不得通過買賣竣工及／或在建房地產物業賺取收入。地方商務主管部門不得受理涉及房地產開發及管理的投資公司的註冊。

於2000年7月25日，商務部及工商管理總局聯合頒佈《關於外商投資企業境內投資的暫行規定》（「暫行規定」），並於2000年9月1日起生效。根據暫行規定：(i)任何外商投資企業如欲投資及成立鼓勵類或允許類公司，須向投資對象所在地區的公司註冊機關申請；及(ii)任何外商投資企業如欲投資及成立限制類公司，須向投資對象所在地區的省級外商貿易及經濟主管機關申請。任何外商投資企業如欲於中部及／或西部地區投資及投資對象的外資比例不少於25%，投資對象可享有外商投資企業待遇。

國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見

根據於2010年5月7日頒佈及生效的《國務院關於鼓勵和引導民間投資健康發展的若干意見》，政府鼓勵和引導民間資本進入基礎產業和基礎設施領域，鼓勵民間資本參與土地開發、進入市政公用事業建設領域，例如城市供水、供氣、供熱、污水和垃圾處理、公共交通、城市園林綠化等領域。

房地產開發企業的資格

根據建設部（住房和城鄉建設部的前身）於2000年3月頒佈的《房地產開發企業資質管理規定》（「資質管理規定」），房地產開發企業須按照上述資質管理規定申請企業資質登記。未取得房地產開發資質等級證書的企業不得從事房地產開發業務。建設部負責監督全國房地產開發企業的資質，縣級或以上地方房地產開發主管部門則負責監督本地區房地產開發企業的資質。根據資質管理規定，房地產開發企業分為四個等級。

與行業有關的法律及法規

- 一級資質由有關省級建設主管部門初步審查，再由建設部作最終審批。一級資質房地產開發企業的房地產項目的規模不受限制，可在全國任何地區承接房地產開發項目。
- 二級資質或二級資質以下的審批辦法由有關省級建設主管部門制定。二級資質或二級資質以下的房地產開發企業可承接建築面積少於250,000平方米的項目，惟具體規模須由省級建設主管部門確定。

根據資質管理規定，房地產開發主管部門會根據房地產開發企業僱用的專業人員、財務狀況及經營業績，審查有關房地產開發企業遞交的資質登記申請。通過資質審查的房地產開發企業將獲資質審查機關發出相應等級的資質證書。任何資質等級的開發企業僅可從事獲批准業務範圍內的房地產開發及經營業務，而不得越級承接業務。

根據資質管理規定，各級房地產開發資質如下：

- **一級資質：**(1) 註冊資本不得少於人民幣5,000萬元；(2) 須有超過五年的房地產開發經驗；(3) 過去三年累計已竣工建築面積不得少於300,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4) 建設工程質量合格率連續五年為100%；(5) 房屋建築的已竣工建築面積超過150,000平方米，或去年已作出開發相應建築面積所需資本投資；(6) 專業管理團隊須有不少於40名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於20人，持有專業資格證書的會計師不得少於四名；(7) 工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8) 須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(9) 從未發生任何重大工程質量事故。
- **二級資質：**(1) 註冊資本不得少於人民幣2,000萬元；(2) 須有超過三年的房地產開發經驗；(3) 過去三年累計已竣工建築面積不得少於150,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4) 建設工程質量合格率連續三年為100%；(5) 房屋建築的已竣工建築面積超過100,000平方米，或去年已

與行業有關的法律及法規

作出開發相應建築面積所需資本投資；(6)專業管理團隊須有不少於20名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於10人，持有專業資格證書的會計師不得少於三名；(7)工程技術、財務及統計等負責人須持有中級或以上職稱；(8)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(9)從未發生任何重大工程質量事故。

- **三級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣800萬元；(2)須有超過兩年的房地產開發經驗；(3)累計已竣工建築面積不得少於50,000平方米，或已作出開發相應建築面積所需資本投資；(4)建設工程質量合格率連續兩年為100%；(5)專業管理團隊須有不少於10名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，具備中級或以上職稱的管理人員數目不得少於五人，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(6)工程技術及財務等負責人須持有中級或以上職稱，而其他部門(包括統計)負責人須持有初級或以上職稱；(7)須設有完善的質量控制系統，且在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(8)從未發生任何重大工程質量事故。
- **四級資質：**(1)註冊資本不得少於人民幣100萬元；(2)須有超過一年的房地產開發經驗；(3)已竣工建設工程質量合格率須為100%；(4)專業管理團隊須有不少於五名人士主修建築學、金融學、房地產及經濟學且具有相關頭銜，持有專業資格證書的會計師不得少於兩名；(5)工程技術負責人須持有中級或以上職稱，財務負責人須持有初級或以上職稱，且須委任專業統計師；(6)須在商品住宅物業銷售中實行住宅質量保證書及住宅使用說明書制度；及(7)從未發生任何重大工程質量事故。

與行業有關的法律及法規

根據《杭州市新設立房地產開發企業資質管理規定》，暫定資質證書會按項目基準或非項目基準提供。非項目基準資質證書可根據房地產開發企業資質管理規定，頒發予符合提交申請等級資質證書或資質升級的房地產企業，而項目基準資質證書適用於成立新企業以發展某項目的房地產企業。

此外，根據資質管理規定，新成立的房地產開發企業須於其營業執照日期起計30日內向主管部門申請暫定資質證書。申請暫定資質證書的開發商須符合四級或以上資質的要求。證書有效期為1年。房地產開發監管機構可視乎開發商的經營狀況延長暫定資質證書的有效期，惟不得續期超過兩年。倘於暫定資質證書頒發日期後一年內並無進行任何開發項目，則不得延續暫定資質證書的有效期。

城鄉規劃法

全國人民代表大會常務委員會於2007年10月28日頒佈《城鄉規劃法》（「規劃法」），規劃法已於2008年1月1日生效，用以規管城鄉規劃活動。中國國內由所有單位和個人進行建設活動應當遵守經依法批准的城鄉規劃。根據規劃法，城鄉規劃包括城鎮體系規劃、城市規劃、鎮規劃、鄉規劃和村莊規劃。城市規劃和鎮規劃分為總體規劃和詳細規劃。詳細規劃分為控制性詳細規劃和修建性詳細規劃。

城市和鎮應當依照規劃法規定制定城市規劃和鎮規劃。城市、鎮規劃區內的建設活動應當符合規劃要求。組織制定城鄉規劃的部門應從速頒佈依法審批的城鄉規劃，惟不包括依據法律或行政法規不得披露的內容。

城市總體規劃、鎮總體規劃的內容應當包括：城市、鎮的開發佈局，功能分區，用地佈局，綜合交通體系，禁止、限制和適宜建設的地域範圍，各類專項規劃等。規劃區範圍、規劃區內建設用地規模、基礎設施和公共服務設施用地、水源地和水系、基本農田和綠化用地、環境保護、自然與歷史文化遺產保護以及防災減災等內容，應當作為城市總體規劃或鎮總體規劃的強制性內容。

與行業有關的法律及法規

- 城市人民政府城鄉規劃主管部門根據城市總體規劃的要求，組織編製城市的控制性詳細規劃。
- 鎮人民政府根據鎮總體規劃的要求，組織編製鎮的控制性詳細規劃，報上一級人民政府審批。

在城市或鎮規劃區內以出讓方式提供國有土地使用權的，在國有土地使用權出讓前，城市或鎮人民政府城鄉規劃主管部門應當依據控制性詳細規劃，提出出讓地塊的位置、使用性質、開發強度等規劃條件，作為國有土地使用權出讓合同的組成部分。未確定規劃條件的地塊，不得出讓國有土地使用權。

以出讓方式取得國有土地使用權的建設項目，在簽訂國有土地使用權出讓合同後，建設單位應當持建設項目的批准、核准、備案文件和國有土地使用權出讓合同，向城市或縣人民政府城鄉規劃主管部門領取建設用地規劃許可證。

在城市或鎮規劃區內進行建築物、構築物、道路、管線和其他工程建設的，建設單位或者個人應當向城市或縣人民政府城鄉規劃主管部門或者省、自治區、直轄市人民政府確定的鎮人民政府申請辦理建設工程規劃許可證。

縣級或以上地方人民政府城鄉規劃主管部門按照國務院規定對建設工程是否符合規劃條件予以核實。建設工程未經核實或者經核實不符合規劃條件的，建設單位不得組織竣工驗收。

房地產項目開發

根據國務院於1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》（「出讓和轉讓暫行條例」），中國實行國有土地使用權出讓及轉讓制度。土地使用者須向國家支付土地出讓金，作為獲授權在指定期限內使用土地的代價。土地使用者可在使用年限內轉讓、出租、抵押土地使用權或用於其他經濟活動。根據城市房地產法及出讓和轉讓暫行條例，市或縣級土地管理部門可與土地使用者簽訂土地使用權出讓合同，出讓土地使用權。土地使用者須按土地使用權出讓合同規

與行業有關的法律及法規

定支付土地出讓金。土地使用者在悉數支付土地出讓金後，可向土地管理部門登記，領取土地使用權證作為獲授土地使用權的憑證。城市房地產法及開發經營管理條例規定，除根據中國法律或國務院行政法規規定可以中國政府劃撥方式無償取得的土地使用權外，房地產開發用地的土地使用權須以出讓方式取得。除非經中國相關政府機關批准並依照中國相關政府機關確定繳納土地出讓金，否則政府劃撥的土地不得轉讓。

建設單位或開發商在進行建設項目可行性研究時，須根據國土資源部先後於1999年3月頒佈的《建設用地審查報批管理辦法》(於2010年11月經修訂)及於2001年7月頒佈的《建設項目用地預審管理辦法》(於2004年10月及2008年11月經修訂)，向相關土地管理部門提出建設用地預審申請。受理預審申請的土地管理部門會依據土地利用總體規劃及政府土地供應政策，對建設項目的各方面進行預審，然後在通過該預審的情況下出具預審批准。有關市或縣級土地管理部門會與使用者簽訂土地使用權出讓合同，並向建設單位或開發商頒發建設用地批文。

根據城市房地產法，使用者如根據土地出讓制度獲取土地使用權，須根據土地使用權出讓合同訂明的用途開發土地，並須在土地使用權出讓合同協定的期限內動工開發土地。

根據國土資源部於1999年4月26日頒佈並於2012年5月修訂的《閒置土地處置辦法》，使用者自國有建設用地使用權出讓合同或無償劃撥決定書規定的動工日期起滿一年後仍未動工開發的土地，即為閒置土地。已開發土地面積小於土地使用權出讓合同之土地總面積的三分之一，或倘開發費用低於該項目投資總額四分之一的土地，以及暫停開發超過一年的土地，亦可認定為閒置土地，或須繳納土地閒置費甚至遭沒收。

根據《閒置土地處置辦法》，倘使用者自動工日期起滿一年仍未動工開發，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可向使用者徵收相當於土地出讓金20%的「土地閒置費」，土地閒置費不得計入成本。倘使用者在有關期限後滿兩年仍未動工開發有關土地，則地方土地管理部門獲地方政府批准後可沒收土地使用者的

與行業有關的法律及法規

土地使用權而不予賠償。然而，倘未有動工開發及施工是由於不可抗力事件或因政府行動導致，則前述罰則並不適用。倘土地使用者違反法律及法規或合同責任或土地分配函書規定惡意囤地或炒地，則地方土地主管部門不得受理有關土地使用者的新用地申請，亦不得辦理其所持閒置土地的轉讓、出租、抵押及變更登記。有關地方土地管理部門須將閒置土地的資料告知財務主管部門。

於2007年9月8日，國土資源部頒佈《關於加大閒置土地處置力度的通知》（國土資電發[2007]36號）（**第36號通知**），規定國有土地使用權須以「淨地」方式出讓，意即僅可就土地開發的產權、墾殖及土地平整等前期開發支付補償費後，方可轉讓國有土地使用權。第36號通知亦規定，未繳清全部土地使用權出讓金者，不得獲發國有土地使用證，亦不得按土地使用權出讓金繳納比例分期發放國有土地使用證。

於2008年1月3日，國務院發佈《關於促進節約集約用地的通知》，敦促充分有效利用現有建設用地，亦強調嚴格執行現行閒置土地處置規定。倘土地閒置超過兩年，則須依照法律及法規無償收回，並重新安排作其他用途；倘不符合法定收回條件，則須通過改變用途、等價置換、安排臨時使用或納入政府儲備等方法及時處置及充分利用。倘土地閒置超過一年但不足兩年，須按土地出讓金或轉讓價的20%徵收土地閒置費。於股票市場上市企業的貸款及融資不應提供予非法土地用途項目。倘獲提供貸款或融資計劃以不恰當的方式獲批准，則應向相關人士追究責任。

根據建設部於1992年12月頒佈並於2011年1月修訂的《城市國有土地使用權出讓轉讓規劃管理辦法》，土地使用權出讓合同的受讓方（即房地產開發企業）須再向相關城市規劃行政主管部門申請建設用地規劃許可證。房地產開發企業取得有關許可證後，會組織必需的規劃及設計工作。房地產開發項目的規劃設計方案亦須依據規劃法及地方關於城市規劃的有關規定履行報批手續，並於獲有關部門批准後獲城市規劃主管部門出具建設工程規劃許可證。根據規劃法，倘建設單位取得土地使用權批

與行業有關的法律及法規

文但未取得建設工程規劃許可證，則須退還土地或補償有關人士。有關主管部門須沒收有關土地使用權批文。倘建設單位未取得規劃許可證而開始項目建設或違反規劃許可證的規定，則由地方規劃主管部門以責令停建，及基於施工成本處以罰款或拆除竣工建築物的方式施加處罰。

根據國務院於2011年1月21日頒佈的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，地方政府須基於公眾利益徵用建築物。建設單位禁止參與搬遷活動。

當場地完成準備工作並可隨時動工時，開發企業須根據建設部於1999年10月頒佈並於2001年7月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》，向縣級或以上建設主管部門申領建築工程施工許可證。

開發房地產項目須符合有關建築工程質量、安全標準以及建築工程結構、設計及施工的技術規範的法律及法規以及相關合同的規定。根據建設部於2000年6月頒佈的《房屋建築工程和市政基礎設施工程竣工驗收暫行規定》（「**驗收規定**」），項目竣工後，房地產開發企業須組織有關政府機關及專家進行竣工驗收，亦須根據建設部於2000年4月頒佈並由住房和城鄉建設部（建設部的繼任部門）於2009年10月修訂的《房屋建築和市政基礎設施工程竣工驗收備案管理暫行辦法》呈報竣工驗收詳情。房地產開發項目圓滿通過必要的驗收後方可交付。倘房地產項目實行分期開發，則可分期驗收。

中國房地產行業的環保事宜受若干法律及法規規範，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》、《建設項目環境保護管理條例》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》及

與行業有關的法律及法規

《國務院關於環境保護若干問題的決定》。根據該等法律及法規，房地產開發企業在取得有關部門審批前須提交環境影響報告後方可動工。建設項目竣工後，建設單位須向環境保護主管部門遞交該建設項目所需配套環境保護設施的竣工驗收申請。

若干法律及法規對房地產開發的消防事宜有具體規定，包括《中華人民共和國消防法》、《建設工程消防監督管理規定》及《建築工程消防驗收評定暫行辦法》。根據該等法律及法規，房地產項目須在動工前獲得公安消防機關的消防設計的審批或備案，並須通過消防竣工驗收。

土地儲備

為控制土地市場及推廣恰當使用土地，國土資源部、財政部及中國人民銀行於2007年11月19日共同頒佈《土地儲備管理辦法》，其規定：於土地及資源部門根據相關法律及法規劃撥土地前，由市或縣級國土資源管理部門的土地儲備機構負責前期開發儲備土地。該等企業應透過公開招標選出，並根據適用法律及法規管理土地開發，包括道路開發、水、電及煤氣供應、電訊、照明、美化景觀及土地平整等等。

物業開發用地

於1988年4月，全國人民代表大會修訂《中華人民共和國憲法》，允許有償轉讓土地使用權。於1988年12月，全國人民代表大會常務委員會修訂《土地管理法》，允許有償轉讓土地使用權。

根據現行中國土地管理的法律及法規，除採用劃撥方式取得的土地使用權外，房地產開發用地僅可以出讓方式取得。

於2002年5月，國土資源部頒佈《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，該規定於2002年4月3日起實施，並於2007年9月修訂。根據該等規定，所有商業、旅遊、娛樂及商品住宅用地須以招標、拍賣或掛牌方式出讓。

於2003年9月24日，國土資源部頒佈《關於加強土地供應管理促進房地產市場持續健康發展的通知》（2010年12月經修訂），規定須嚴格控制高檔商品住房的土地供應。

與行業有關的法律及法規

根據國土資源部於2003年10月13日頒佈的《關於進一步治理整頓土地市場秩序中自查自糾若干問題的處理意見》，倘土地開發違反土地利用總體規劃，則該土地須恢復原用途，惟倘該土地已開發建設而無法恢復原用途，則須修改土地利用總體規劃，保持基本農田、耕地及建設用地各自的總量不變。同樣，儘管已正式獲批，惟倘土地開發項目缺乏施工可行性或項目資金短缺，則土地仍須恢復為耕地或原用途。已供應作建設用地的閒置土地，須按規範閒置土地的有關規定處置。然而，倘地方政府已預先審批或地方政府與開發商已於2002年7月1日前簽訂項目開發合同，則另當別論。於2004年3月21日，國土資源部與監察部聯合頒佈《關於繼續開展經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓情況執法監察工作的通知》，明確規定自2004年8月31日之後不得以協議方式轉讓土地使用權。

根據於2006年12月17日頒佈及施行的《國務院辦公廳關於規範國有土地使用權出讓收支管理的通知》，國有土地使用權出讓收入是政府以出讓等方式配置國有土地使用權取得的全部土地價款，包括受讓人支付的徵地和拆遷補償費用、土地前期開發費用和土地出讓收入等。從2007年1月1日起，土地出讓收支全額納入地方基金預算管理。收入全部繳入地方財政部，支出一律通過地方基金預算從土地出讓收入中予以安排，實行徹底的「收支兩條線」。在地方財政部中設立專賬，專門核算土地出讓收入和支出情況。

土地出讓收入使用範圍：

- 徵地和拆遷補償支出。包括土地補償費、安置補助費、地上附着物和青苗補償費、拆遷補償費；
- 土地開發支出。包括前期土地開發性支出以及按照財政部門規定與前期土地開發相關的費用；

與行業有關的法律及法規

- 支農支出。包括計提農業土地開發資金、補助被徵地農民社會保障支出、保持被徵地農民原有生活水平補貼支出以及農村基礎設施建設支出；
- 城市建設支出。包括完善國有土地使用功能的配套設施建設支出以及城市基礎設施建設支出；
- 其他支出。包括土地出讓業務費、繳納新增建設用地土地有償使用費、計提國有土地收入基金、城鎮廉租住房保障支出、支付破產或改制國有企業職工安置費支出等。

於2009年11月18日，財政部、國土資源部、中國人民銀行、中國監察部及中國國家審計署聯合發佈《關於進一步加強土地出讓收支管理的通知》，規定從中國政府購買土地的最低首付為土地出讓金的50%。該通知亦規定有關土地使用權出讓合同規定的分期付款期限不得超過一年，惟特殊項目經有關政府部門集體批准後，有關土地使用權出讓合同規定的分期付款期限為兩年。拖欠土地出讓金的開發商不得購買新土地。新訂規則亦禁止地方政府向開發商提供優惠或允許彼等緩繳款項，惟國務院規定的情況除外。

於2010年3月，國土資源部發佈《關於加強房地產用地供應和監管有關問題的通知》，縮短土地中標人支付地價的時限。根據國務院於2010年4月發佈的《國務院關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，房地產開發企業參與土地競拍、開發及建設時，其股東不得違規向其提供貸款、借貸、擔保或其他相關融資活動。

於2010年9月，國土資源部及住房和城鄉部發佈《關於進一步加強房地產用地和建設管理調控的通知》，內容有關土地主管部門須禁止從事非法活動（例如採用欺詐手段獲取土地使用權、非法轉讓土地使用權及因開發商或其控股股東的過失導致土地閒置超過一年）的房地產開發企業及其控股股東參與土地招標程序，直至非法活動得以糾正。

與行業有關的法律及法規

於2011年1月，國務院發佈《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定倘房地產開發企業未取得施工許可證或自劃撥房地產開發用地起兩年內仍未動工，則沒收已授出的土地使用權，並處以閒置土地罰款。倘房地產開發投資金額(不含土地出讓金)不足目標項目投資總額的25%，則房地產開發企業亦不得轉讓土地及房地產開發項目。國土資源部於2012年2月15日發佈《關於做好2012年房地產用地管理和調控重點工作的通知》，規定土地使用須不遲於項目開竣工之時向國土資源機關提交書面報告。

商品房銷售

根據建設部於2001年4月頒佈的《商品房銷售管理辦法》，商品房銷售包括商品房預售(「預售」)及商品房現售(「現售」)。商品房通過竣工驗收及符合現售的各項先決條件方可現售。開發商須在商品房現售前(其中包括)將房地產開發項目手冊及符合商品房現售先決條件的其他證明文件報送房地產開發主管部門備案。

任何商品房預售須根據建設部於1994年11月頒佈並先後於2001年8月與2004年7月修訂的《城市商品房預售管理辦法》(「預售管理辦法」)及開發經營管理條例的規定執行。預售管理辦法規定，商品房預售須辦理若干手續。根據開發經營管理條例及預售管理辦法，商品房預售前須取得預售許可證。具體而言，開發商在商品房落成前進行預售須向房地產開發主管部門申請預售許可證。商品房可於落成前預售，惟：

- 商品房預售須已悉數支付出讓有關土地使用權的地價及取得土地使用權證；
- 施工規劃許可證及施工許可證；
- 投入開發預售商品房的資金佔項目投資總額25%或以上，並已確定施工進度及竣工交付日期；及
- 已透過預售登記取得商品房預售許可證。

與行業有關的法律及法規

商品房預售所得款項須用於有關項目建設。

根據《商品房銷售管理辦法》，房地產開發商不得以折扣銷售或變相返本銷售方式銷售商品房。房地產開發商不得以售後包租或變相售後包租的方式銷售未竣工商品房。

根據國務院辦公廳發佈的《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，地方政府應根據本地實際情況合理確定預售的最小規模，不得分層或分單元發放預售許可證。

於2010年4月，住房和城鄉建設部發佈《關於進一步加強房地產市場監管完善商品住房預售制度有關問題的通知》，載列加強商品房預售監管的若干措施。嚴禁房地產開發商在未獲預售許可證的情況下預售商品房。獲相關預售許可證後十日內，房地產開發商須就可供預售的單位及各單位售價的所有相關資料發佈公告。

房地產轉讓

根據城市房地產法及建設部於1995年8月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產轉讓管理規定》，房地產擁有人可通過買賣、贈與或其他合法方式將房地產轉予他人或法人實體。房地產轉讓時，房屋所有權及房屋佔用範圍內的土地使用權同時轉讓。轉讓當事人須簽訂房地產書面轉讓合同並在轉讓合同簽訂後90日內向房地產所在地的房地產主管部門辦理轉讓登記手續。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產僅在符合下列條件的情況下方可轉讓：

- 已按土地使用權出讓合同規定付清轉讓土地使用權的土地出讓金，並妥當地取得土地使用權證；及
- 倘屬房屋建設開發項目，則須完成開發投資總額的25%以上；或

與行業有關的法律及法規

- 倘屬成片土地開發項目，則須按規劃建設，完成給供水、排污水、供電、供熱、道路交通、通信及其他基礎設施或公用設施的建設，並平整形成工業用地或其他建設用地；或
- 倘房地產已經竣工，則須取得房屋所有權證。

原先以出讓方式取得土地使用權的房地產轉讓後，土地使用權的使用年限為土地使用權出讓合同規定的原使用年限減原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。受讓方有意改變原出讓合同規定的土地用途前，須事先取得原土地使用權出讓方及有關市或縣級規劃行政主管部門的同意，簽訂土地使用權出讓合同變更協議或簽訂新土地使用權出讓合同，以（其中包括）改變土地用途及相應調整土地出讓金。

倘原先以劃撥方式取得土地使用權，經有國務院規定之必要批准權的政府批准，此劃撥方式可改為出讓土地使用權。有必要批准權的政府機關批准上述變更後，受讓方須辦理土地使用權出讓手續，並依照有關法律繳納土地出讓金。

房屋租賃

全國人民代表大會於1999年3月頒佈《中華人民共和國合同法》（「**合同法**」），自1999年10月生效。合同法界定租賃合同為出租人將租賃物交付承租人使用或用以獲利而承租人支付租金的合同。

租期不得超過20年，超出首20年的租期部分無效。當事人可於租期屆滿時續期，惟續期年期自續期當日起不得超過20年。續期六個月或以上須訂立書面租約。倘當事人未能採用書面形式，則租賃被視為隨時予以終止。

根據城市房地產法及住房和城鄉建設部於2010年12月頒佈並自2011年2月生效的《商品房屋租賃管理辦法》，房屋租賃當事人須簽訂租賃合同。中國實行房屋租賃登記備案制度。簽訂、修訂或終止租賃合同的當事人須向房屋所在地市或縣級房地產管理部門登記備案。

與行業有關的法律及法規

房地產抵押

根據《中華人民共和國物權法》、城市房地產法、全國人民代表大會常務委員會於1995年6月頒佈的《中華人民共和國擔保法》及建設部於1997年5月頒佈並於2001年8月修訂的《城市房地產抵押管理辦法》，抵押合法取得所有權的房屋時，該房屋佔用土地的土地使用權須同時抵押。抵押以出讓方式取得的土地時，該土地上的房屋所有權須同時抵押。抵押人與承押人須簽訂書面抵押合同。中國實行房地產抵押登記制度。房地產抵押合同簽訂後30日內，抵押當事人須向房地產所在地的房地產管理部門辦理房地產抵押登記。抵押依法取得房屋所有權證的房地產時，登記機關登記抵押時須在原房屋所有權證「他項權利」作出記載，並向承押人頒發房屋他項權證。抵押預售商品房或在建工程時，登記機關登記抵押時須在抵押合同上作詳細記載。倘房地產在抵押期間竣工，則當事人須在領取房地產權屬證書後，重新辦理房地產抵押登記。

國土資源部於2007年12月30日頒佈並自2008年2月1日起生效的《土地登記辦法》（「**土地登記辦法**」）。

根據《土地登記辦法》，土地登記指登記土地的土地使用權以供公示。《土地登記辦法》規定，國土資源行政機關須自受理申請之日起20日內辦理土地登記。倘情況複雜，經國土資源行政機關負責人批准後，可延長10日。

於2008年4月9日，國土資源部印發《關於貫徹實施〈土地登記辦法〉進一步加強土地登記工作的通知》（國土資發[2008]70號）（「**第70號通知**」），要求依法嚴格進行土地登記，杜絕違規登記，及嚴禁通過土地登記將違法用地合法化。

第70號通知指出，如屬以下情況，則不予登記發證：土地權屬爭議未解決；未付清全部合同價款；或非法改變土地用途。此外，第70號通知亦訂明未取得土地登記上崗資格證的人員，不得從事土地權屬審核及登記審查工作。任何造成錯登或漏登的責任人員須承擔相應責任。

與行業有關的法律及法規

於2008年2月15日，建設部印發《房屋登記辦法》。該辦法於2008年7月1日起生效。《城市房屋權屬登記管理辦法》及《建設部關於修改〈城市房屋權屬登記管理辦法〉》於同日廢止。該辦法規定，辦理房屋登記，房屋所有權擁有人須同為房屋所佔土地之土地使用權的擁有人。該辦法亦特別規定，預告登記、在建工程抵押權的登記、最高額抵押權登記、更正登記、異議登記及地役權登記，以簡化房屋登記手續。

中國人民銀行於2003年6月發佈的《關於進一步加強房地產信貸業務管理的通知》訂明，銀行發放房地產業務貸款須符合以下要求：

- 房地產開發貸款對象應為具備房地產開發資質、信用等級較高、並無拖欠工程款的房地產開發商。貸款須重點支持符合中低收入家庭購買能力的住房項目，適當限制大戶型及／或大面積豪華商品房及別墅等房地產項目。對商品房空置量大、負債率高的房地產開發商，須嚴格審批新增房地產開發貸款並密切監控該等房地產開發商的活動。
- 商業銀行不得向並無「國有土地使用權證」、「建設用地規劃許可證」、「建設工程規劃許可證」及「建築工程施工許可證」的房地產開發商發放貸款。
- 申請銀行貸款的房地產開發商的自有資金（如擁有人權益）不得低於項目所需總投資的30%。商業銀行不得向房地產開發商發放僅用於繳納土地出讓金的貸款。商業銀行發放的房地產開發貸款僅可用於本地區的房地產開發項目，不得跨地區使用。
- 商業銀行僅可對購買主體結構已封頂住宅的個人發放住房貸款。對於申請個人住房貸款購買第一套住房單位的借款人，首付維持在20%。對於購買第二套以上（含第二套）住宅單位的借款人，須適當提高首付比例。

與行業有關的法律及法規

- 借款人申請個人商業用房按揭貸款的抵押比不得超過60%。此外，貸款期限不得超過10年，所購商品房須為如期竣工及經相關政府驗收的房屋。

對於套型建築面積為90平方米或以上的住宅單位，首付隨後提高至房產價款的30%，於2006年6月1日生效。請參閱下文「一穩定住房價格的措施」。

在國務院於2003年8月發佈的《關於促進房地產市場持續健康發展的通知》中，政府採取一系列措施調控房地產市場，其中包括加強經濟適用房的建設及管理、增加普通商品住房供應及控制高檔商品房建設。另外，政府亦就住宅開發貸款推出一系列措施。

有關措施包括(其中包括)加大住房公積金歸集及貸款發放力度、完善個人住房貸款擔保機制及加強房地產貸款監管。預計該通知將通過促進中國房地產市場持續健康發展而對中國房地產市場的長遠發展產生積極影響。

根據中國銀監會於2004年8月發佈的《商業銀行房地產貸款風險管理指引》，商業銀行對未取得國有土地使用權證、建設用地規劃許可證、建設工程規劃許可證及建築工程施工許可證的項目不得發放任何形式的貸款。申請房地產開發貸款的房地產開發商的自投資金不得低於開發所需資金的35%。商業銀行在辦理房地產開發貸款申請時，應建立嚴格的項目審批制度。

根據中國人民銀行於2005年3月16日頒佈並自2005年3月17日起生效的《中國人民銀行關於調整商業銀行住房信貸政策和超額準備金存款利率的通知》，房地產市場過熱城市的個人住房首付款佔房地產購買價最低比率由20%上調至30%。

於2006年5月，國務院辦公廳發佈建設部(及有關部門)制訂的《關於調整住房供應結構穩定住房價格的意見》。根據該意見，為抑制房價過快上漲，自2006年6月1日起，個人住房最低首付款比例不得低於30%。然而，經計及中低收入人群的住房需求，套型建築面積90平方米以下的自住房的最低首付款比例維持不變，且不得低於20%。

與行業有關的法律及法規

於2008年5月26日，中國銀監會發佈《中國銀監會關於進一步加強房地產行業授信風險管理的通知》，要求「嚴格房地產開發企業資信審查，防範房地產開發企業向銀行轉嫁風險」，進一步強調應按《關於加強商業性房地產信貸管理的通知》（銀發[2007]359號）及《關於加強商業性房地產信貸管理的補充通知》（銀發[2007]452號）的規定，加強對房地產開發企業的信貸管理。

根據中國人民銀行與中國銀行業監督管理委員會於2007年12月發佈的根據關於加強商業性房地產貸款管理辦法之補充通知，借款人的貸款次數根據借款人家屬（包括借款人、其配偶及其未成年子女）的獲授貸款次數釐定。

根據中國人民銀行和中國銀監會於2008年7月聯合發佈的《關於金融促進節約集約用地的通知》的規定，對於土地資源部門認定為在土地出讓合同所規定房地產項目動工日期滿一年後開發的面積不足全片土地面積三分之一或投資不足項目投資總額四分之一的開發商，金融機構須審慎發放貸款，並嚴格控制展期貸款或滾動授信。對於土地資源部門認定為空置超過兩年的房地產項目建設用地，禁止發放上述項目的房地產開發貸款或以有關項目建設用地作為抵押物（包括資產保護業務）的其他貸款。

於2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，擴大個人住戶按揭貸款利率的下浮幅度，並調整首付款的比率。據此，個人住宅按揭貸款的最低利率定為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率則調整至20%。

於2008年12月，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場健康發展的若干意見》。該意見規定，為擴大內需及鼓勵普通住房的消費，在落實居民首次貸款購買普通自住房，享受貸款利率及首付款比例優惠政策的同時，對已貸款購買第一套自住房，但人均住房建築面積低於當地平均水平，再申請貸款購買第二套自住房的居民，仍可享有有關貸款利率及首付款的優惠政策。對其他貸款購買第二套或以上住房單位的申請，貸款利率由商業銀行在基準利率基礎上按銀行風險評估確定。

與行業有關的法律及法規

根據國務院於2009年5月發佈的《關於調整固定資產投資項目資本金比例的通知》的意見，保障性住房項目及普通商品房項目的資本比例由35%調整為20%，而其他房地產項目的資本比例則由35%調整為30%。

於2010年1月7日，國務院辦公廳發佈《關於促進房地產市場平穩健康發展的通知》，規定已利用貸款購買住房又申請貸款購買第二套或以上住房的家庭（包括借款人、其配偶及其未滿18歲的子女）的貸款首付款比例不得低於40%。

於2010年4月，國務院發佈《關於堅決遏制部分城市房價過快上漲的通知》，規定(i)對於購買首套套型建築面積在90平方米以上自住房的家庭，貸款首付款比例增至30%；(ii)對於購買第二套住房的家庭，貸款首付款比例增至50%，貸款利率不得低於中國人民銀行發佈的基準借貸利率的1.1倍；及(iii)對於購買第三套及以上住房的家庭，貸款首付款比例及貸款利率須大幅提高，由銀行根據其風險管理政策釐定。

根據中國人民銀行與中國銀監會於2010年9月29日聯合發佈的《關於完善差別化住房信貸政策有關問題的通知》，各商業銀行須暫停向購買第三套或以上住房的家庭發放購房貸款；亦須暫停向不能提供一年或以上當地納稅證明或社會保險繳納證明的非本地居民發放購房貸款。

貸款購買商品住房的首付款比例須調整至總價的30%以上。對於有土地閒置、改變土地用途及性質、拖延開竣工時間、捂盤惜售等違法違規紀錄的房地產開發商，所有商業銀行須停止向其發放新項目開發貸款及展期貸款。

於2010年11月2日，財政部、住房和城鄉建設部、中國銀監會及中國人民銀行聯合頒佈《關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知》（建金(2010)179號），規定住房公積金個人住房貸款的發放對象，僅限現有人均建築面積低於當地平均水平的繳存職工家庭（而住房公積金個人住房貸款用於購買第二套住房），且貸款用途僅限於購買改善居住條件的普通自住房。第二套住房公積金個人住房貸款首付款比例不得低於50%，貸款利率不得低於同期首套住房公積金個人住房貸款利率的1.1倍。此外，停止向購買第三套或以上住房的繳存職工家庭發放住房公積金個人住房貸款。

與行業有關的法律及法規

於2011年1月26日，國務院辦公廳發佈《關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，規定將貸款購買第二套住房的家庭的首付款（最低）比例提高至60%，而適用貸款利率不得低於中國人民銀行所發佈有關借貸利率的1.1倍。

房地產管理

根據國務院於2003年6月頒佈並於2007年8月修訂的《物業管理條例》，從事物業管理活動的企業須具有獨立法人資格。國家對從事物業管理活動的企業實行資質管理制度。

根據物業管理條例，「物業管理」包括保安、物業維修、清潔等等。本集團進行的商場營銷及營運管理專注於商場營運的整體管理，包括物色目標客戶及創立商場形象、組織營銷活動及監督整體營運。因此，由本集團進行的營銷及營運管理並不屬於物業管理條例所界定的「物業管理」的範疇，而我們不需要就營銷及營運管理業務獲取任何資質證書。

根據建設部於2004年3月頒佈並於2007年11月修訂的《物業服務企業資質管理辦法》，物業服務企業須向有關資質審批部門申請企業資質評定。資質審查合格的企業獲發資質證書。未經有關主管部門評定資質並取得資質證書的企業不得從事物業管理業務。物業服務企業資質等級分為一級、二級或三級。

新設立物業服務企業的資質等級按照最低等級核定，並設1年的暫定期。一級資質物業服務企業可承接最廣泛的物業管理項目。二級資質物業服務企業可承接300,000平方米以下住宅項目及80,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。三級資質物業服務企業可承接200,000平方米以下住宅項目及50,000平方米以下非住宅項目的物業管理業務。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，各級物業管理企業資質條件如下：

與行業有關的法律及法規

一級資質：(1) 註冊資本不得少於人民幣500萬元；(2) 須有不少於30名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少20名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3) 物業管理專業人員須根據中國相關規定取得職業資格證書；(4) 企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a) 多層住宅樓200萬平方米；(b) 高層住宅樓100萬平方米；(c) 獨立式住宅(別墅)150,000平方米；(d) 寫字樓、工業大廈及其他物業500,000平方米；(5) 企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。

二級資質：(1) 註冊資本不得少於人民幣300萬元；(2) 須有不少於20名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少10名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3) 物業管理專業人員須根據中國相關規定取得職業資格證書；(4) 企業須管理至少兩類物業，且按以下基準計算各類物業的管理建築面積比例總和不得少於100%：(a) 多層住宅樓100萬平方米；(b) 高層住宅樓500,000平方米；(c) 獨立式住宅(別墅)80,000平方米；(d) 寫字樓、工業大廈及其他物業200,000平方米；(5) 企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及費用的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統，且須擁有可靠的經營及管理往績紀錄。

三級資質：(1) 註冊資本不得少於人民幣500,000元；(2) 須有不少於10名物業管理專業人員以及工程、管理及經濟等相關領域的全職管理及技術人員，且其中至少5名須持有中級或以上專業資格。工程及財務負責人須持有相應或以上專業資格；(3) 物業管理專業人員須根據中國相關規定取得職業資格證書；(4) 有委託的物業管理項目；(5) 企業須制訂並嚴格執行有關服務質量及收費的公司政策及標準，建立企業信用紀錄系統。

與行業有關的法律及法規

根據《物業服務企業資質管理辦法》，新成立的物業管理企業須獲授最低資質（三級資質），並設一年的暫定期。

根據《物業服務企業資質管理辦法》，倘申請核定資質等級的物業管理企業於申請日期前一年內進行以下任何行為，則不得獲資質審批部門批准：(1)聘用未取得物業管理職業資格證書的任何人員從事物業管理活動；(2)將所管理的任一單個物業的全部物業管理業務外派予另一方；(3)挪用專項維修資金；(4)未經批准擅自改變物業管理用房用途；(5)未經批准擅自改變物業管理區域內按照建設規劃建造的公共建築及公用設施用途；(6)未經批准擅自佔用或挖掘物業管理區域內道路及場地，損害業主整體利益；(7)未經批准擅自佔用公共區域及公用設施進行商業經營；(8)物業管理服務合同終止時，未能按照規定移交物業管理用房及相關資料；(9)與物業管理服務招標人或其他投標人串通，以不正當手段謀取中標；(10)未能履行物業服務合同且遭業主多項投訴，經查證屬實；(11)超越相關資質等級承接物業管理業務；(12)出租、出借或轉讓資質證書；及(13)發生任何重大責任事故。

保險

中國法律、法規及政府規章並不強制要求房地產開發企業對其所開發的房地產項目提供任何保險。

根據《中華人民共和國建築法》，建築施工企業必須為從事危險作業的職工辦理意外傷害保險，支付保險費。住房和城鄉建設部於2003年5月23日頒佈的《建設部關於加強建築意外傷害保險工作的指導意見》進一步強調建築意外傷害保險工作的重要性，並提出具體的指導性意見。除工傷保險外，按照《建設工程安全生產管理條例》（國務院令第393號）的規定，建築施工企業須為在施工現場從事危險作業的人員辦理人身意外傷害保險。

與行業有關的法律及法規

穩定住房價格的措施

國務院辦公廳於2005年3月頒佈《關於切實穩定住房價格的通知》，要求採取措施抑制住房價格過快上漲，促進房地產市場健康發展。建設部、國家發改委、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家稅務總局及中國銀監會於2005年4月聯合發佈《關於做好穩定住房價格工作的意見》，提出下列指導意見：

- 對於住房價格上漲過快、中低價位普通商品住房及經濟適用住房供應不足的地區，住房建設須以中低價位普通商品住房及經濟適用住房項目為主。嚴格控制低密度、高檔住房的建設。相關地方政府機關有權對建築高度、容積率、綠地面積等規劃設計施加條件，以及對售價、類型、建築面積提出要求，作為出讓土地的前提條件。各地政府亦須加強其司法權區內房地產開發項目的監管。
- 對於居住用地及住房價格上漲過快的地區，須適當提高居住用地佔總土地供應量的比例，著重增加中低價位普通商品住房及經濟適用住房建設用地供應量。繼續停止別墅類用地供應，及嚴格控制高檔住房用地供應。
- 自2005年6月1日起，對購買住房不足兩年轉手交易的個人按其轉讓所得售房收入徵收營業稅；購買普通住房超過兩年轉手交易的個人豁免徵營業稅；對購買非普通住房超過兩年轉手交易的個人按其出售價與原購買價的差額徵收營業稅。
- 在規劃審批、土地供應、信貸及稅收方面，對中小套型、中低價位普通住房給予優惠政策支持。享受優惠政策的住房原則上須滿足以下條件：容積率超逾1.0、單套建築面積低於120平方米、實際成交價格低於同級別土地上同類住房平均轉讓價格的120%。各省級地方政府可根據當地實際情況，制定本地區享受優惠政策普通住房的具體標準。
- 禁止任何商品房預購人轉售所購買的未竣工商品房。

與行業有關的法律及法規

此外，須實行實名制購房。任何商品房預售合同須緊隨其簽立後向有關政府機關備案。

於2006年5月24日，建設部、國家發改委、監察部、財政部、國土資源部、中國人民銀行、國家統計局、國家稅務總局及中國銀監會聯合發佈《關於調整住房供應結構穩定住房價格意見的通知》，重申現行措施並推出新措施，以進一步遏抑大城市物業價格急升及促進中國物業市場健康發展。該等措施包括但不限於：

- 規定地方政府審批的年度住宅物業發展土地供應中最少有70%土地須用於發展中低價及中小套型及廉租物業；
- 規定於2006年6月1日或之後批准或建設的住宅項目中，最少須有70%建築面積的住房(包括經濟適用房)的套型建築面積低於90平方米。已於2006年6月1日之前取得項目開發許可但尚未取得施工許可的項目若不符合上述新規定，須相應調整規劃，惟倘直轄市、省會城市及若干城市有特殊情況，則經建設部批准後可調整上述比例；
- 禁止商業銀行貸款予內部資本金比例(按內部資金除以有關項目所需項目資金總額計算)不足35%的房地產開發企業，限制商業銀行向持有大量閒置土地及空置商品房的房地產開發企業授出貸款及循環信貸，禁止商業銀行接納空置超逾三年的商品房作為貸款抵押；及
- 自2006年6月1日起，倘轉售持有時間不足五年(而非自2005年6月起最初規定的兩年)的物業，銷售所得款項須悉數繳納營業稅；倘個人於購買非普通住房五年後轉售，則須按轉售價與原購房價的差價繳納營業稅。

於2008年10月22日，中國人民銀行頒佈《關於擴大商業性個人住房貸款利率下浮幅度等有關問題的通知》，規定自2008年10月27日起，商業性個人住房貸款利率

與行業有關的法律及法規

的下浮幅度會擴大，首付款比率將會修訂。商業性個人住房貸款的最低利率將為基準貸款利率的70%，而最低首付款比率將調整至20%。有關事宜如下：

- 金融機構向客戶提供的貸款利率及首付款比率須由下列因素決定：借款人是否屬首次購房、房屋是否用於自住、房屋類型及建築面積是否符合普通住房的標準，以及其他風險因素，如借款人的信貸紀錄及還款能力。
- 金融機構可向首次購買普通自住房屋及改善普通自住房屋的居民提供貸款利率及首付款的優惠待遇。對於非自住房屋及非普通住房，金融機構可適度提高貸款條件。
- 對於授出的商業性個人住房貸款，金融機構須根據該通知的適用條文，以貸款風險的合理評估為基準及根據原貸款合同，決定尚未償還部分的利率。原貸款合同規定的首付款比率仍然有效。
- 有關借款人每月用以償還住房貸款的開支不得超過其每月收入50%的政策維持不變。

根據日期為2011年1月26日的《國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知》，各直轄市、省會城市及房價過高的城市須在特定期間執行住房限購措施。原則上，(i)已擁有1套住房的當地戶籍居民家庭或能夠提供當地一定年限納稅證明或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，限購1套額外住房(含新建商品住房或二手住房)；及(ii)已擁有2套或以上住房的當地戶籍居民家庭、擁有1套或以上住房的非當地戶籍居民家庭、無法提供一定年限當地納稅證明及／或社會保險繳納證明的非當地戶籍居民家庭，不得再購買任何其他商品住房。

於2011年1月27日，財政部及國家稅務總局頒佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，規定自2011年1月28日起，將購買不足5年的住房對外銷售的個人須按出售總價繳納營業稅；將購買超過5年(包括第5年)的非普通住房對外銷售的個人，須按照出售價與原購房價的差額繳納營業稅；對於將購買超過5年(包括第5年)的普通住房對外銷售的個人，免徵營業稅。

與行業有關的法律及法規

國務院辦公廳於2013年2月26日頒佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》，制定六項政策以調控房地產市場，包括：a)完善穩定房價工作責任制；b)堅決抑制投機購房；c)增加普通商品住房及住房用地供應；d)加快保障性安居工程規劃建設；e)加強市場監管及預期管理；及f)加快建立及完善引導房地產市場健康發展的長效機制。

通知項下有關「抑制投機購房」的措施概述如下：

- 持續嚴格執行商品住房限購措施；
- 對房價飆升的城市，中國人民銀行當地分行可根據當地政府新建商品住房價格控制目標和政策要求，進一步提高第二套住房貸款的首付比例及貸款利率；及
- 稅務部門與住房和城鄉建設部門須密切配合，對出售自有住房徵收個人所得稅。根據徵稅及房屋登記資料核實房屋價值後，會嚴格按相當於轉讓所得20%的稅率徵稅。

通知亦規定，倘普通商品住房建設項目的中小型單位套數佔開發建設總套數70%以上，則銀行金融機構須根據信用狀況優先滿足項目開發的資金需求。此外，當地機關須加強預售資金管理，完善監管制度。對預售方案報價過高且違反住房和城鄉建設部門指引或預售資金監管規定的商品住房項目，可暫不核發預售許可證。

於2011年3月16日，國家發改委頒佈《商品房銷售明碼標價規定》（發改價格[2011]第12號），於2011年5月1日生效。房地產開發商及中介服務供應商須披露定價標準。中介服務供應商銷售二手房須遵守相關規定。各級政府價格主管部門負責實施商業用房交易規定，並相應監察所有房產交易。開發商須披露每套商業用房的售價。倘按建築面積或樓面面積計價，則亦須披露建築面積或樓面面積。對於取得預售許可或已辦理現房銷售備案的房地產開發項目，物業開發商須於指定時間由同

與行業有關的法律及法規

時公佈所有銷售單位及售價。除公開披露者外，物業開發商不得銷售其他單位，亦不得收取任何其他費用。

與旅館經營有關的法律

旅館經營的許可規定

(1) 旅館業特種行業許可證

根據浙江省政府制定並於2006年2月1日生效的《浙江省旅館業治安管理办法實施細則》及於2004年7月1日生效並於2009年1月29日修訂的《國務院對確需保留的行政審批項目設定行政許可的決定》，經營旅館業務須自公安部門取得特種行業許可證，並須遵守下列公共安全及消防安全規定：

- 公共安全規定：(i)樓宇、消防設備、出入口及旅館衛生狀況通道須符合有關消防法律及法規的規定；(ii)旅館須配備防盜設備；(iii)旅館須為客人提供私人空間；及(iv)旅館須符合公共安全管理系統的相關規定；
- 保安人員規定：旅館須配備保安人員或全職或兼職保安護衛；
- 保安措施規定：(i)旅館須檢查身份信息並登記獲提供住宿的任何客人；(ii)旅館保安須24小時值班；(iii)旅館須提供保險箱／櫃或由專人管理的保管室負責保管房客財產；及(iv)倘發現任何人違法，旅館須向當地公安部門報告。

(2) 衛生許可證

根據1987年4月1日生效的《公共場所衛生管理條例》及2011年5月1日生效的《公共場所衛生管理條例實施細則》，公共場所經營者須根據有關規定於開業前向縣級或以上衛生行政機關申請衛生許可證。從事旅館業的企業須遵守下列公共衛生規定：

- 公共場所的選址、設計及裝修須符合國家標準及規定；

與行業有關的法律及法規

- 須設立衛生管理部門或委任全職或兼職衛生管理僱員，建立健全衛生管理制度及恰當衛生管理檔案，並建立衛生培訓制度；
- 保持公共場所空氣流通，室內空氣質量須符合國家標準及要求。倘公共場所配備中央空調系統，則有關系統須符合有關規定及要求；
- 提供予顧客的飲用水質須符合國家標準，游泳場(館)及公共浴室的水質須符合國家標準及要求；
- 旅館須符合有關照明及噪聲的國家標準及要求。公共場所須盡量採用自然光。倘自然光不足，經營者須確保與房屋規模相適應的充足照明；
- 提供予顧客的用品用具須衛生安全。公共場所須配備與房屋規模相適應的清潔設備、消毒設備、保潔設備、盥洗室及公共衛生間；及
- 公共場所經營者須建立保潔設施及設備維護制度，配備安全有效的設施及設備以防治蚊蟲及處理垃圾。

(3) 食品流通許可證

根據自2009年6月1日起生效的《中華人民共和國食品安全法》及自2009年7月30日起生效的《食品流通許可證管理辦法》，從事食品流通的任何旅館須遵守若干標準(包括食品安全標準及食品安全的其他規定)及須向工商行政主管部門申請食品流通許可證，於開始食品流通業務之前未能取得有關許可證者將被沒收非法收入、沒收經營工具及產品、罰款及其他行政處罰。

(4) 餐飲服務許可證

根據自2009年6月1日起生效的《中華人民共和國食品安全法》，從事餐飲服務的任何旅館須遵守若干標準(包括食品安全標準及食品安全的其他規定)及須向衛生行政主管部門申請餐飲服務許可證。根據《中華人民共和國食品安全法》，取得餐飲服

與行業有關的法律及法規

務許可證的餐飲服務供應者無須就於其餐飲服務所在地銷售其生產的食品取得食品流通許可證。

(5) 煙草專賣零售許可證

根據全國人民代表大會常務委員會於1991年6月29日制定並於2009年8月27日及2013年12月28日修訂的《中華人民共和國煙草專賣法》及國家發展和改革委員會於2007年2月5日制定並於2007年3月7日生效的《煙草專賣許可證管理辦法》，從事煙草專賣商品零售業的旅館須取得煙草專賣零售許可證。

(6) 城市排水許可證

根據建設部於2006年12月25日制定的《城市排水許可管理辦法》，排水戶（包括因從事住宿及餐飲以及娛樂業而向城市排水管網及其設施排放污水的實體）須申請城市排水許可證，向城市排水管網及其附屬設施排放污水。

(7) 污染物排放許可證

根據自1984年5月11日起生效並於1996年5月15日及2008年2月28日修訂的《中華人民共和國水污染防治法》及其實施規則及自2008年6月1日起生效並於2011年1月23日修訂的《杭州市污染物排放許可管理條例》，因固體廢物的新建、擴建及改建項目而向水體排放污染物，相關企業須遵守國家有關建設項目環境保護管理的規定，依法作出排污申報。此外，直接或間接向水體排放污染物的任何企業須向當地環境保護管理局申請污染物排放許可證，以向水體排放污染物。

環境保護

根據於2003年1月1日生效的《中華人民共和國清潔生產促進法》，服務性企業（例如餐廳、娛樂場所及旅館）須使用可節約能源及食水以及可達致其他環保目的之技術及設備，並減少或停止使用浪費資源或污染環境之消費品。

與行業有關的法律及法規

消防

根據全國人民代表大會常務委員會於2008年10月28日制定並於2009年5月1日生效的《中華人民共和國消防法》，及公安部於2009年4月30日採納並於2012年7月17日修訂的《建設工程消防監督管理規定》，公眾聚集場所(例如旅館)須遞交消防設計方案，以申請完成其建設項目的消防設施的驗收工作及通過當地公安消防部門的消防安全檢查，此乃開業之首要必備條件。

房地產開發企業適用的主要稅項

1. 企業所得稅

根據全國人民代表大會於1991年4月9日頒佈並於1991年7月1日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法》以及國務院於1991年6月30日頒佈並於1991年7月1日生效的《中華人民共和國外商投資企業和外國企業所得稅法實施細則》，外商投資企業及外國企業在中國境內設立的從事生產及經營業務的機構及場所適用的企業所得稅稅率為30%，地方所得稅稅率為3%。上述法律及規定已由新企業所得稅法取代。

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日施行的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例》以及財政部於1994年2月4日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅暫行條例實施細則》，除外商投資企業及外國企業外的中國境內企業適用的所得稅稅率為33%。上述規定已自2008年1月1日起由新企業所得稅法取代。

根據全國人民代表大會於2007年3月16日頒佈的新企業所得稅法及國務院於2007年12月6日頒佈的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(「**實施條例**」)(上述法律及法規已自2008年1月1日起施行)，外商投資企業、在中國設立生產及經營設施的外國企業以及中國企業應用統一所得稅稅率25%。根據新企業所得稅法及實施細則，根據中國法例或於中國境內成立，或根據外國(外國地區)法例成立，而其「實際管理機關」位於中國的企業，視為中國稅法項下的居民企業。倘一間實體視為中國稅法項下的居民企業，則須就全球收入繳納統一稅率為25%的中國稅項，除另有規定外，全球收入包括該實體自附屬公司所獲的股息收入。儘管新企業所得稅法規定合資格居民企業之間的股息收入屬獲豁免收入，惟新企業所得稅法就合資格居民企業的界定並不明確。此外，新企業所得稅法及其實施細則規定，向非中國投資者支付來自中國境內的股息一般須繳稅率為10%的預扣稅。同樣，倘投資者轉讓股份所

與行業有關的法律及法規

得的任何收益視為來自中國境內的收入，則須繳付10%的稅項。此外，根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》（「內地－香港稅務條約」），向香港股東分派股息的中國居民企業須根中國法律繳納企業所得稅，惟倘股息的受益人為直接持有上述企業（即分派股息企業）至少25%股權的香港納稅居民，所徵收的稅項須為所分派股息的5%。倘股息的受益人為直接持有上述企業25%股權以下的香港稅務居民，所徵收的稅項須為所分派股息的10%。此外，倘香港稅務居民屬於國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於如何理解和認定稅收協定中「受益所有人」的通知》所規定的情況，其可能不屬於合資格受益人（定義見內地－香港稅務條約），則所徵收的稅項須為所分派股息的10%：

- 香港稅務居民須於第三國家（地區）於指定時間（例如收到收入當日起12個月內）內支付或分配所有或實質上所有（例如超過60%）的收入。
- 除持有物業或來自收入的權利外，香港稅務居民並無或勉強從事任何其他經營活動。
- 香港稅務居民資產、規模及僱員分配相對較小（或小）且難以與收入相配。
- 香港稅務居民並無或對收入或物業或來自收入的權利差不多無控制或出售，並承擔少或並無承擔風險。

於2008年4月11日，國家稅務總局頒佈《關於房地產開發企業所得稅預繳問題的通知》（國稅函[2008]第299號）（「**第299號通知**」（其後於2011年1月4日經修訂）），規定房地產開發企業按當年實際溢利分季（或月）預繳企業所得稅。根據第299號通知，對建造的住宅、商業用房以及其他建築物，在未完工前採取預售方式銷售取得的預售收入，按照規定的溢利率分季或月計算出預計溢利，計入溢利總額預繳，完工及結算計稅成本後按照實際溢利再行調整。

與行業有關的法律及法規

於2009年3月6日，國家稅務總局發佈《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知，於2008年1月1日生效，當中根據新企業所得稅法及其實施細則明確規定有關房地產開發企業收入成本、成本扣除稅務處理、計稅成本核算及其他特定事項的規則。

於2010年5月12日，國家稅務總局發佈《關於房地產開發企業開發產品完工條件確認問題的通知》，規定已開始辦理交付手續(包括入住手續)或已實際使用的房地產應視為已完工。房地產開發企業須及時結算成本，並計算當年度須繳納的企業所得稅金額。

2. 營業稅

根據國務院於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效，其後於2008年11月10日修訂並於2009年1月1日生效的《中華人民共和國營業稅暫行條例》及財政部於1993年12月25日頒佈，其後由財政部及國家稅務總局於2008年及2011年修訂並於2011年11月1日實施的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》，轉讓土地及其上建築物以及附着物的稅率為5%。

3. 土地增值稅

根據於1993年12月13日頒佈並於1994年1月1日生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》(「**土地增值稅暫行條例**」)以及於1995年1月27日頒佈並生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》(「**土地增值稅實施細則**」)，轉讓房地產取得收入的任何納稅人須繳納土地增值稅。土地增值稅按四檔累進稅率計算：增值額未超過扣除項目金額50%的部分，稅率為30%；增值額超過扣除項目金額50%但未超過100%的部分，稅率為40%；增值額超過扣除項目金額100%但未超過200%的部分，稅率為50%；及增值額超過扣除項目金額200%的部分，稅率為60%。對從事房地產開發的納稅人，可就取得土地使用權所支付的金額與開發土地、新建樓宇及配套設施(「**額外物業開發**」)的成本之和，加計20%的扣除。上述可扣除項目包括：

- 取得國有土地使用權所支付的金額；
- 開發土地的成本及費用；

與行業有關的法律及法規

- 新建樓宇及配套設施的成本及費用，或舊樓宇及建築物的評估價格；
- 轉讓房地產應付的相關稅項；
- 財政部規定的其他扣除項目；及
- 額外物業開發支付總額。

根據《土地增值稅暫行條例》、《土地增值稅實施細則》以及財政部與國家稅務總局於1995年1月27日頒佈的《財政部、國家稅務總局關於對1994年1月1日前簽訂開發及轉讓合同的房地產徵免土地增值稅的通知》下述任何項情況可免徵土地增值稅：

- 納稅人建造普通標準住宅（指按所在地一般民用住宅標準建造的居住用住宅，高級公寓、別墅及渡假村則不屬於普通標準住宅類型）以供出售，增值額未超過扣除項目金額20%者；
- 因城市規劃及國家建設需要而獲政府批准徵用的房地產或收回的國有土地使用權；
- 個人因工作調動或改善居住條件而轉讓原自用住房，經向稅務機關申報核准，凡居住滿五年或以上者；
- 1994年1月1日以前已簽訂的房地產轉讓合同，不論房地產於何時轉讓，均免徵土地增值稅；
- 1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或已立項，並已按協定規定投入資金進行開發，其在1994年1月1日以後五年內首次轉讓房地產者，則免徵土地增值稅。簽訂合同日期以買賣合同簽訂當日為準。對於個別由政府審批同意進行成片開發、週期較長的房地產項目，其房地產在五年免稅期以後首次轉讓者，經所在地財政及稅務部門審核並報財政部及國家稅務總局批准，可適當延長免稅期限。

與行業有關的法律及法規

《土地增值稅暫行條例》及《土地增值稅實施細則》出台後，由於房地產開發及轉讓週期較長，儘管該等條例及細則已實施，惟多個地區並無強制性要求房地產開發企業申報及繳納土地增值稅。因此，為協助各地稅務部門徵收土地增值稅，財政部、國家稅務總局、建設部及國土資源部個別及聯合頒佈多份通知，重申下列事項：納稅人簽訂轉讓合同後，須向房地產所在地的地方稅務機關辦理土地增值稅的納稅申報，並按照稅務機關計算的金額及規定的期限繳納土地增值稅。凡未取得主管稅務機關發放的完稅或免稅證明者，房地產管理機關概不辦理有關有業權變更手續及不予發放房產權證。

國家稅務總局亦於2002年7月10日頒佈《關於認真做好土地增值稅徵收管理工作的通知》(國稅函[2002]第615號)(「**第615號通知**」)，要求地方稅務局修改土地增值稅的徵收管理制度及操作規程，建立健全土地增值稅徵收的納稅申報制度，完善預售房地產的預徵辦法。第615號通知亦指出，對於1994年1月1日以前已簽訂房地產開發合同或立項並已投入資金開發，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。

國家稅務總局分別於2004年8月2日及2004年8月5日頒佈《關於加強土地增值稅管理工作的通知》及《國家稅務總局關於進一步加強城鎮土地使用稅和土地增值稅徵收管理工作的通知》(國稅發[2004]第100號)(「**第100號通知**」)。上述通知指出，須進一步加強土地增值稅的徵收管理工作。對於1994年1月1日前已簽訂房地產開發合同，其首次轉讓房地產免徵土地增值稅的優惠政策已到期，應恢復徵稅。倘仍未按規定恢復徵稅，則須立即糾正。此外，第100號通知亦要求進一步制定及完善土地增值稅的納稅申報及稅源登記制度。

於2006年3月2日，財政部與國家稅務總局發佈《關於土地增值稅若干問題的通知》(財稅[2006]第21號)(「**第21號通知**」)。第21號通知對土地增值稅的有關問題澄清如下：

與行業有關的法律及法規

(1) 關於納稅人建造普通標準住宅出售的徵免稅問題

第21號通知載列普通標準住宅的確認標準。既建造普通標準住宅又建造其他商業用房的任何房地產開發企業，須分別核算土地增值額。於第21號通知發佈當日前已向房地產所在地地方稅務機關提出免稅申請，並經稅務機關按各省、自治區、直轄市政府原來確定的普通標準住宅的標準審核確定免徵土地增值稅的普通標準住宅，不作追溯調整。

(2) 關於土地增值稅的預徵及清算問題

各地須進一步完善土地增值稅預徵辦法，根據本地區房地產增值水平及市場發展情況，區別普通標準住宅、非普通標準住宅及商用物業等不同類型，科學合理確定預徵率，並適時調整。工程項目竣工後，應及時進行清算，多退少補。

對未按預徵規定期限預繳稅款者，須根據《稅收徵管法》及其實施細則的有關規定，從限定的繳納稅款期限屆滿的次日起，加收滯納金。

對已竣工驗收的任何房地產項目，凡轉讓的房地產的建築面積佔整個項目可銷售建築面積的比例85%或上者，稅務機關可以要求相關納稅人按照轉讓房地產所得收入與扣除項目金額配比的原則，對已轉讓的房地產進行土地增值稅的清算。具體清算辦法由各省、自治區、直轄市及分別由國家規劃的城市地方稅務局規定。

於2006年12月28日，國家稅務總局頒佈《國家稅務總局關於房地產開發企業土地增值稅清算管理有關問題的通知》(國稅發[2006]第187號)(「**第187號通知**」)，於2007年2月1日生效。第187號通知從土地增值稅清算單位、規定、應報送的資料、核證、非直接銷售及自用房地產的收入確定、土地增值稅的扣除項目及核定徵收及清算後再轉讓房地產的處理等方面對房地產開發企業土地增值稅的清算問題作進一

與行業有關的法律及法規

步明確規定。地方省稅務機關可依據該通知的規定並結合當地實際情況制定各自的執行規則。該通知主要規定如下：

(1) 土地增值稅以項目為單位清算

土地增值稅以各經審批的房地產開發項目為單位清算。對於分期開發的項目，則以分期項目為單位清算。

倘開發項目同時包含普通住宅及非普通住宅，則須分開計算增值額。

(2) 土地增值稅的清算條件

(a) 在下列任何情況下，納稅人均須清算土地增值稅：

- 房地產開發項目已竣工及售出；
- 房地產開發項目尚未竣工但已整體轉讓；
- 國有土地使用權已轉讓。

符合上述規定的納稅人，須在滿足清算條件之日起90日內到主管稅務機關辦理清算手續。

(b) 主管稅務機關可在下列任何情況下要求納稅人清算其土地增值稅：

- 關於已竣工驗收的房地產開發項目，已轉讓的房地產建築面積佔整個項目可售建築面積85%或以上；或該比例低於85%，但剩餘的可售建築面積已出租或自用；
- 有關項目取得銷售（預售）許可證滿三年仍未銷售完畢；
- 納稅人申請註銷稅務登記但未辦理土地增值稅清算手續；
- 省稅務機關規定的其他情況。

與行業有關的法律及法規

符合上述規定的納稅人，須在主管稅務機關限定的期限內辦理清算手續。

(3) 核定徵收土地增值稅

符合下列任何情況的房地產開發企業，稅務機關可以參照與其開發規模及收入水平相近的當地企業的土地增值稅稅負情況，按不低於預徵率的徵收率核定徵收土地增值稅：

- 依照法律及法規的規定須設置但未設置賬簿；
- 擅自銷毀賬簿或拒不提供納稅資料；
- 雖設置賬簿，但賬目混亂或其成本資料、收入憑證、費用憑證不齊全，難以確定轉讓收入或扣除項目金額；
- 符合土地增值稅清算條件，但未按照規定的期限辦理清算土地增值稅手續，經稅務機關責令限期清算，但逾期仍不清算；或
- 申報的計稅依據明顯偏低，又無正當理由。

於2008年10月22日，財政部及國家稅務總局頒佈《財政部國家稅務總局關於調整房地產交易環節稅收政策的通知》(財稅[2008]第137號)(「**第137號通知**」)，據此，自2008年11月1日起，對出售住宅的個人暫時豁免土地增值稅。

於2009年5月12日，國家稅務總局頒佈《關於印發〈土地增值稅清算管理規程〉的通知》(國稅法[2009]第91號)(「**第91號通知**」)，其規定各項目的土地增值稅清算、土地增值稅的清算規定及土地增值稅的核實徵收。

此外，第91號通知規定清算土地增值稅時，計算地價、土地徵用費、公共配套設施費及間接費用等可扣減開支的特定條件及主要問題。

與行業有關的法律及法規

於2010年5月19日，國家稅務總局頒佈《關於土地增值稅清算有關問題的通知》，進一步闡明及指導土地增值稅的清算、收益確認、可扣稅開支、評估時間及其他相關問題。

於2010年5月25日，國家稅務總局頒佈《關於加強土地增值稅徵管工作的通知》，規定中國東部各省房地產的土地增值稅最低預徵率為不低於2%，中國中部及東北部各省則為不低於1.5%，而中國西部各省則為不低於1%。該通知亦委派地方稅務機關基於各自所在區域的房地產類型釐定適用的土地增值稅預徵率。

4. 契稅

根據國務院於1997年7月7日頒佈並於1997年10月1日生效的《中華人民共和國契稅暫行條例》，在中國境內轉移土地或房屋業權，承授的單位及個人須繳納契稅。契稅稅率為3%至5%。契稅的實際稅率由省、自治區及直轄市政府在前款規定的幅度內確定，報財政部及國家稅務總局備案。

根據財政部及國家稅務總局於2004年8月3日頒佈的《關於國有土地使用權出讓等有關契稅問題的通知》及國家稅務總局於2009年10月27日頒佈的《關於明確土地國有土地使用權出讓契稅計稅依據的批復》，出讓國有土地使用權時，契稅計稅價格為承授人為取得讓土地使用權而支付的全部經濟利益。倘通過「公開招標、拍賣或掛牌」方式轉讓國有土地使用權，則須按照土地成交總價款計徵契稅，土地前期開發成本不可扣除。

根據第137號通知(除暫時豁免土地增值稅外)，為鼓勵居民首次購買普通住宅，實施以下政策：

- 個人首次購買建築面積90平方米及以下普通住宅的契稅稅率暫統一下調為物業銷售價的1%(此條款經第94號通知廢除(如下文所述))；
- 對個人銷售或購買住宅暫免徵收印花稅；

於2010年9月29日，財政部、國家稅務總局及住房和城鄉建設部聯合發出《關於調整房地產交易環節契稅個人所得稅優惠政策的通知》(財稅[2010]第94號)(「**第94**

與行業有關的法律及法規

號通知」)。根據第94號通知，首次購買住宅的家庭(包括借款人、其配偶及未成年子女)可獲減免50%契稅。倘住宅建築面積低於90平方米，適用的契稅稅率即將獲減至1%。任何借款人於出售原來物業一年內購買另一住房將不獲豁免。

5. 印花稅

根據國務院於1988年8月6日頒佈，於1988年10月1日生效並於2011年1月修訂的《中華人民共和國印花稅暫行條例》，就物業業權轉讓文件(包括財產所有權的轉讓文件)而言、其印花稅率按所列金額的0.05%徵收；就權利許可證書，包括物業所有權證及土地使用權證，則按項目徵收，每件收取人民幣5元。

6. 城鎮土地使用稅

根據國務院於1988年9月27日頒佈、於1988年11月1日落實並於2006年12月31日及2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例》，城鎮土地使用稅乃按照相關土地面積徵收。於2007年1月1日，來自外商投資企業城鎮土地所得的每平方米的年度稅項為人民幣0.6元至人民幣30.0元。

7. 城市維護建設稅

根據國務院於1985年2月8日頒佈並於2011年1月8日修訂的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》，產品稅、增值稅或營業稅的任何納稅人(不論實體或個人)均須繳納城市維護建設稅。倘納稅人居於市區，稅率為7%；倘納稅人居於縣及鎮，稅率為5%；倘納稅人並非居於市區或縣或鎮，稅率為1%。根據國務院於2010年10月18日頒佈的《關於統一內外資企業和個人城市維護建設稅和教育費附加制度的通知》(國發[2010]第35號)(「**第35號通知**」)，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1985年發佈的《中華人民共和國城市維護建設稅暫行條例》。1985年及1986年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅和教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

與行業有關的法律及法規

8. 教育附加費

根據國務院於1986年4月28日頒佈並分別於1990年6月7日及2005年8月20日修訂的《徵收教育費附加的暫行規定》，產品稅、增值稅或營業稅的納稅人(不論實體或個人)，均須繳納教育附加，除非該繳稅人按照《關於籌措農村學校辦學經費的通知》所規定須繳納農村教育附加費則除外。根據第35號通知，自2010年12月1日起，外商投資企業、外國企業及外籍個人適用國務院1986年發佈的《徵收教育費附加的暫行規定》。1986年起，國務院及國務院財稅主管部門發佈的有關城市維護建設稅及教育費附加的法規、規章及政策同時適用於外商投資企業、外國企業及外籍個人。

外匯管制

中國的法定貨幣為人民幣，目前受到外匯管制，不可自由兌換為外幣。中國人民銀行轄下國家外匯管理局獲授權管理所有與外匯相關的事宜，包括執行外匯管制法規。

1993年12月31日之前，外幣管理採用配額制。任何需要外幣的企業都必須先從國家外匯管理局當地辦事處取得配額，方可通過中國銀行或其他指定銀行將人民幣兌換成外幣。此種兌換必須按照國家外匯管理局每日制定的官方匯率進行。人民幣還可以在外匯調劑中心兌換為外幣。外匯調劑中心所採用的匯率大致上根據中國外匯供求以及企業對人民幣需求決定。任何企業若欲在外匯調劑中心買賣外匯，均須先獲得國家外匯管理局的批准。

原有的人民幣雙重匯率制度已於1994年1月1日廢除，取而代之的是視乎人民幣供求而定的受管制浮動匯率制度。根據此制度，中國人民銀行每日參照前一日銀行間外匯市場的人民幣兌美元交易價釐定及公佈人民幣兌美元匯率。中國人民銀行亦參照國際外匯市場的匯率，公佈人民幣兌其他主要貨幣的匯率。指定的外匯銀行於買賣外匯時，可按中國人民銀行公佈的匯率，在特定範圍內自由釐定適用的匯率。

根據國務院於1996年1月29日頒佈並於2008年8月5日修訂的《中華人民共和國外匯管理條例》(「**外匯管理條例**」)，所有國際付款及轉賬分類為經常項目及資本項目。經常項目不再需要獲國家外匯管理局批准，而資本項目則仍需要。外匯管理條例隨

與行業有關的法律及法規

後於1997年1月14日及2008年8月5日修訂。有關修訂明確規定國家不限制經常性國際付款及轉賬。企業的外匯收入可調回境內或存放境外，而調回境內或存放境外的條件及期限須遵守國務院外匯管理部門根據國際收支結餘及外匯管理需要作出規定。保留資本賬戶外匯收入或將其售予經營結售匯業務的金融機構，須經外匯管理機關批准，惟國家規定毋須批准者則除外。

於1996年6月20日，中國人民銀行頒佈《結匯、售匯及付匯管理規定》（「**結匯規定**」），於1996年7月1日生效。結匯規定已取代暫行規定，並廢除有關經常項目外幣兌換的其餘限制，而保留有關資本項目的外匯交易的現有限制。中國人民銀行在結匯規定的基礎下，亦公佈《外商投資企業實行銀行結售匯工作實施方案》。公佈容許外資企業根據需要在指定外匯銀行中，除開設進行經常項目外匯收付的結算賬戶外，另開設進行資本項目收付的專用賬戶。於2006年4月13日，中國人民銀行頒佈中國人民銀行公告[2006]第5號，規定企業開立、變更及關閉經常項目外匯賬戶的機制由事先審查及審批，改為由銀行按外匯管制規定及商業慣例直接辦理，並向外匯局報告備案。同時提高企業經常項目外匯賬戶限額。同日，國家外匯管理局發出《關於調整經常項目外匯管理政策的通知》（匯發[2006]第19號）（「**第19號通知**」）。第19號通知取消經常項目外匯賬戶開戶前的事先審查規定，並放寬經常項目外匯賬戶的限額。

1998年10月25日，中國人民銀行及國家外匯管理局發出《關於停辦外匯調劑業務的通知》（於1998年12月1日生效），規定須停辦所有外資企業的外匯調劑業務，而外資企業的外匯買賣均須納入銀行結售匯體系。

2005年7月21日，中國人民銀行宣佈，自2005年7月21日起，中國將基於市場供求並參考一籃子貨幣實施受規管的浮動匯率制度。人民幣匯率不再與美元掛鈎。

與行業有關的法律及法規

中國人民銀行會於每個營業日收市後公佈銀行間外匯市場外幣的收市價（例如美元兌人民幣匯率），釐定下一個營業日買賣人民幣的中間價。

除外資企業或其他獲特別豁免遵守相關規例的企業外，中國的所有企業（不包括外貿公司及有進出口權的生產企業，彼等有權保留部分經常賬戶交易所產生的外匯收入，以及使用經常賬戶交易或經批准資本賬戶交易的保留外匯進行支付）須將外匯收入售予指定外匯銀行。境外組織發放貸款所得外匯收入或發行債券及股份所得外匯收入毋須售予指定銀行，但可存入指定銀行的外匯賬戶。

中國的企業（包括外資企業）若需使用外匯進行與經常項目有關的交易，則在出示有效收據及證明的情況下，未經國家外匯管理局批准即可以外匯賬戶支付，或於指定外匯銀行兌換及支付。需用外匯向股東分派溢利的外資企業及按規定須以外匯支付股息的中國企業，經董事局決議案就分派溢利作出批准，則可以外匯賬戶支付或於指定外匯銀行兌換及支付。

就資本項目（如直接投資及注資）進行外匯兌換，仍須受國家外匯管理局或分局的規限並獲其事先批准。

2005年1月及4月，國家外匯管理局頒佈兩項條例，規定中國居民於境外投資須向國家外匯管理局登記並獲其批准。國家外匯管理局亦表示，實施該等條例旨在適當平衡外匯及規範所有跨境資金流動。

2005年10月21日，國家外匯管理局發佈《關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（匯發[2005]第75號）（「**第75號通知**」），自2005年11月1日起生效。該通知取代上文所述國家外匯管理局於2005年1月及4月頒佈的兩項條例。根據通知第75號，「特殊目的公司」指境內居民法人或境內居民自然人為在境外進行股權融資（包括可轉換債券融資）而以其持有的中國境內企業資產或權利及權益直接設立或間接控制的境外企業。境內居民（無論為自然人或法人）設立或控制境外特殊目的公司前，須向當地國家外匯管理分局辦理境外投資外匯登記手

與行業有關的法律及法規

續。第75號通知有追溯力。因此，過往已在境外設立或控制已作出中國境內投資的特殊目的公司的中國居民，須不遲於2006年3月31日辦理相關境外投資外匯登記。

2006年9月1日，國家外匯管理局與建設部聯合發出《關於規範房地產市場外匯管理有關問題的通知》(匯發[2006]第47號)(「**第47號通知**」)。第47號通知規定：(i)倘外資房地產企業未繳足註冊資本，或未取得國有土地使用證，或開發項目資本金不足項目投資總額的35%，則外匯局不予辦理外債登記或批准外債結匯；(ii)倘境外機構或個人收購境內房地產企業而未以自有資金一次性支付全部轉讓款，則外匯局不予辦理轉讓股權所得外匯收入登記；(iii)外資房地產企業的中外投資方不得訂立載有保證向任何一方作出固定回報或變相固定回報條款的協議，否則外匯局不予辦理外資企業外匯登記或登記變更；及(iv)境外機構或個人於境內銀行開立的外國投資者專用外匯賬戶內的資金，不得用於房地產開發及經營。第47號通知亦對與境外機構於中國境內設立的分支、境外個人、香港、澳門或台灣居民及海外華人於中國境內買賣商品房有關的外匯操作手續作出規定。

2006年12月25日，中國人民銀行頒佈《個人外匯管理辦法》。該辦法對個人外匯賬戶分類管理，按交易參與者將個人外匯賬戶分為境內個人賬戶及境外個人賬戶；按交易性質分為經常賬戶及資本賬戶。該辦法對個人結匯及境內個人購匯實行年度總額管理。按經常項目及資本項目對個人結匯超過年度總額以及境內個人購匯超過年度總額的情況實行不同規定。

2007年1月5日，國家外匯管理局頒佈《個人外匯管理辦法實施細則》(「**細則**」)，規定(其中包括)(i)個人結匯及境內個人購匯的年度總額為50,000美元；(ii)倘境內個人從事符合相關規定的對外直接投資，則經外匯局批准並辦理境外投資外匯登記手續後，方可購匯或以自有外匯匯出外匯；(iii)境內個人可通過銀行及基金管理公司等合資格境內機構投資者進行境外固定收益類、權益類等金融投資；(iv)境內個人參與

與行業有關的法律及法規

境外上市公司僱員持股計劃或認股期權計劃等外匯業務，須透過所屬公司或境內代理機構向外匯局登記後方可辦理；及(v) 逐步放寬對(其中包括)境內個人向境外提供貸款、借用外債及提供對外擔保實施的外匯管制。

2008年8月29日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局綜合司關於完善外商投資企業外匯資本金支付結匯管理有關業務操作問題的通知》(匯綜發[2008]第142號)(「**第142號通知**」)。根據第142號通知，外資企業申請資本結匯須事先經會計師事務所驗資。所結外匯資本僅可用於相關政府機關批准之業務，且不得用作股權投資。通知亦規定，除外資房地產企業外，禁止以任何理由使用所結外匯資本購買非自用境內房地產。

國家外匯管理局於2007年7月10日發佈《關於下發第一批通過商務部備案的外商投資房地產項目名單的通知》(「**第130號通知**」)，進一步規範外商投資中國房地產業。根據第130號通知，2007年6月1日或以後已報商務部備案(包括出於設立及增資)的外商投資房地產企業，不得借入境外資金(包括股東貸款及境外商業貸款)，亦不得辦理外債的外匯結算。此外，2007年6月1日或以後取得外商投資批准證書而未有報商務部備案者，國家外匯管理局或其分局不予辦理外匯登記或登記變更，因此受影響的房地產企業不得就其項目買賣外匯。

2013年5月10日，國家外匯管理局發出《國家外匯管理局關於印發〈外國投資者境內直接投資外匯管理規定〉及配套文件的通知》(「**第21號通知**」)，規定於2013年5月13日廢除第130號通知。然而，第130號通知所列明有關外商投資房地產企業借入外債的限制措施已反映在國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈的《外債登記管理辦法》(「**第19號通知**」)及其支持文件。

人民防空建築物

中國訂有關於人民防空項目工程的若干法律及法規，包括《中華人民共和國國防法》、《中華人民共和國人民防空法》、《中華人民共和國物權法》及《人民防空工程平時開發利用管理辦法》。根據該等法律及法規，城市新建民用建築須建造戰時用於人民防空的地下室。倘任何建設項目基於任何地質原因無法建造地下室，則須支付替

與行業有關的法律及法規

代場所的建設費用。防空建築物的投資方有權享有使用防空建築物所產生的任何利益，並在平時管理防空建築物。人民防空建築物須在有關防空主管部門備案。

根據於1996年10月29日頒佈的《中華人民共和國人民防空法》，國家鼓勵及支持企業、機構、社會團體及個人以各種方式投資建設人民防空工程。於和平時期，此等工程應由投資者管理及使用，收益亦由其擁有。國家鼓勵於和平時期使用人民防空工程作經濟發展及市民日常生活。然而，此等使用不可影響其作為防空工程的功能。

歷史、重組及公司架構

歷史及業務發展

我們為眾安集團的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在聯交所主板上市)為眾安集團的控股公司，眾安集團主要從事四類主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。於[編纂]前，其物業開發組合包括住宅及商用物業。眾安透過本集團經營其商用物業開發及投資業務，主要專注於長江三角洲地區。

本公司業務始於1997年，當時浙江眾安於中國浙江省成立。自成立日期起，施先生由浙江眾安當時的兩名股東委任為浙江眾安的董事局主席兼總經理。杭州蕭山雲中霞裝飾有限公司(「蕭山雲中霞」)持有浙江眾安45%股權。蕭山雲中霞當時的最終實益擁有人施中校先生為施先生的兄弟，並為眾安房地產蕭山開發當時的董事。浙江眾安餘下股權由一間公司所擁有(其由獨立第三方擁有95%及由蕭山雲中霞擁有5%)。由於浙江眾安該兩名股東擬出售彼等各自於浙江眾安的股權，故施先生以其自有資源向該兩名股東收購該等股權，代價相等於及按彼等各自對浙江眾安註冊資本的出資而釐定。施先生其後於2000年5月成為浙江眾安的控股股東。

本公司為商用物業開發商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區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2013年12月31日，我們共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兩幢已竣工樓宇內的單位，而該等項目及樓宇分佈於江蘇省、上海及浙江省。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，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)。此外，為抓住中國持續城鎮化所湧現的商機及發展機遇，我們亦擴展至與其他縣市城鎮化相關的業務及服務，其中包括農業現代化、農產品供應及提供養老管理服務。進一步詳情請參閱本文件「業務－近期發展」及「業務－土地發展」分節。

歷史、重組及公司架構

我們的業務及公司里程碑事件載列如下。有關本公司及其他集團公司股權變動的進一步詳情，請參閱本文件附錄五。

里程碑

以下事件為本集團的重要公司及業務發展里程碑：

- | | |
|----------|---|
| 1997年12月 | 眾安集團的首間成員公司浙江眾安於中國浙江省成立。浙江眾安為恒隆廣場、綜合服務中心及山水苑(擁有商業性質配套商舖的住宅開發項目)的商用物業的項目公司。 |
| 1998年10月 | 我們首個項目國貿大廈建築工程完工。國貿大廈位於杭州蕭山區商業中心，為15層高商廈，設有零售單位及兩個經濟型酒店。 |
| 2000年11月 | 浙江眾安獲授權開發杭州蕭山區首個商業綜合體開發項目恒隆廣場。恒隆廣場為一項大型綜合商業開發項目，包括杭州蕭山眾安假日酒店、三幢作辦公室及服務式住宅用途的大樓、一個購物廣場、辦公室及地下停車位。恒隆廣場俯瞰蕭山中央公園，鄰近該市文娛及商業中心區的蕭山人民廣場。 |
| 2005年8月 | 綜合服務中心建築工程完工。綜合服務中心為七層高大樓，包括酒店、零售單位及辦公室。綜合服務中心位於杭州蕭山區舊城區。 |
| 2005年9月 | 成立恒隆商廈，為商業項目提供營運及管理服務。 |
| 2007年12月 | 恒隆廣場及該開發項目內的杭州蕭山眾安假日酒店開始營運。 |
| 2009年8月 | 國際辦公中心A3地塊開始動工。 |
| 2010年4月 | 隱龍灣項目開始動工。隱龍灣為位於杭州蕭山區聞堰鎮的高檔商業項目。該項目包括休閒大樓、服務式住宅、商場地舖及停車位。 |

歷史、重組及公司架構

2010年10月	隱龍灣開始預售。
2012年7月	眾安時代廣場(二期) 建築工程動工。眾安時代廣場(二期) 為一項大型綜合商住開發項目，位於浙江省余姚。該項目包括酒店、辦公大樓、購物中心、住宅公寓及地下停車位。其建築工程預期將於2015年11月左右完工。
2012年12月	截至2012年12月31日，國際辦公中心A3期服務式住宅尚在興建中。該項目為一項大型商業綜合體，包括A1、A2及A3期，位於杭州蕭山區錢江世紀城。該項目包括酒店、辦公室、購物廣場、服務式住宅及地下停車位。A1及A2地塊建築工程包括零售單位、辦公室、酒店及購物廣場，預期將於2014年6月開始動工並於2017年12月完工。
2013年4月	整個隱龍灣項目建築工程完工。
2013年11月	與中國當地政府部門訂立合作協議，以於日後在中國不同城鎮和縣市開發土地。
2014年4月	訂立城鎮化諒解備忘錄及國家開發銀行合作協議，以於日後擴展至與城鎮化相關的業務及服務。

本公司、主要營運附屬公司及合營公司的成立及主要變更

於往績記錄期內，本集團的主要業務由本公司15家主要營運附屬公司及一家合營公司營運。本公司及該等主要營運附屬公司以及合營公司的成立及主要變更載列如下。

本公司的註冊成立及已發行股本變動

作為重組一部分，本公司於2013年7月2日註冊成立。於2013年7月2日，本公司向Sharon Pierson發行1股未繳股款認購人股份，Sharon Pierson於同日將其無償轉讓予眾安。於同日，本公司向眾安配發及發行共計999,999股未繳股款股份。

於2014年2月14日，眾安將當時眾安持有的1,000,000未繳股款股份無償轉讓予Ideal World。因此，本公司的所有已發行股本由Ideal World全資擁有。

歷史、重組及公司架構

本公司主要營運附屬公司及一家合營公司（於中國成立）的成立及主要變更

(1) 淳安民福

淳安民福是一家於2003年10月24日根據中國法律由外資企業投資成立的有限公司。其主要從事旅遊業發展，其中包括物業開發，並且為杭州千島湖潤洲度假酒店的項目公司。自其成立直至最後實際可行日期，淳安民福的註冊資本為人民幣6,000,000元。

自其成立直至2004年4月26日，淳安民福由中國民福公益事業發展公司（「公益事業」）擁有70%及由浙江二十一世紀投資有限公司（「二十一世紀」）擁有30%。於2004年4月26日，中華人民共和國民政部機關服務局（「民政局」）自公益事業收購淳安民福的70%股權。於2007年3月30日，方國田先生自民政局收購淳安民福的10%股權，及二十一世紀自民政局收購淳安民福的60%股權，因此，二十一世紀成為淳安民福90%股權的擁有人，而其餘下10%股權由方國田先生擁有。

於2008年8月15日，浙江中譽置業有限公司（「浙江中譽」）與方國田先生及二十一世紀各自訂立股權轉讓協議，據此浙江中譽同意自方國田先生收購其於淳安民福的全部股權，以及二十一世紀於淳安民福的25%股權。自2008年9月18日起，淳安民福由二十一世紀擁有65%及由浙江中譽擁有35%。

於2009年1月21日，浙江中譽與二十一世紀訂立股權轉讓協議，據此浙江中譽同意自二十一世紀收購其於淳安民福的40%股權。自2009年1月22日起，淳安民福由浙江中譽擁有75%及由二十一世紀擁有25%。

於2009年9月15日，浙江中譽與二十一世紀訂立股權轉讓協議，據此浙江中譽同意自二十一世紀收購其於淳安民福的餘下25%股權。自2009年9月17日起，淳安民福由浙江中譽全資擁有。

為便於我們收購及投資杭州千島湖潤洲度假酒店，於2009年8月19日，杭州匯宏（本公司的間接全資附屬公司）與浙江中譽（獨立第三方）訂立股權轉讓協議，據此杭州匯宏同意以現金自浙江中譽收購其於淳安民福的全部股權，代價為人民幣215,000,000元。該代價由訂約各方參考淳安民福當時的賬面淨值及就轉讓土地的相

歷史、重組及公司架構

關開支後經公平磋商釐定。最終結餘已於2010年12月31日支付。收購事項已完成並已於2009年9月24日生效，自此，淳安民福由杭州匯宏全資擁有。

公益事業、二十一世紀、方國田先生及浙江中譽均為獨立第三方。

(2) 杭州富凱管理

杭州富凱管理是一家於2011年3月2日根據中國法律成立的有限公司。其主要為投資控股公司，並且為西湖國貿中心的項目公司。自成立後，其股本權益由本公司間接非全資附屬公司恒隆商廈全資擁有。自其成立直至最後實際可行日期，杭州富凱管理的註冊資本為人民幣500,000元。

(3) 杭州蕭山眾安假日酒店

杭州蕭山眾安假日酒店是一家於2007年5月28日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事酒店管理。自其成立直至最後實際可行日期，杭州蕭山眾安假日酒店的註冊資本為人民幣10,000,000元。

於成立之時，杭州蕭山眾安假日酒店由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有90%及由獨立第三方杭州蕭山國貿大廈有限公司（「蕭山國貿」）擁有10%。為達到完全控制及增加於杭州蕭山眾安假日酒店的股權，於2007年7月6日，浙江眾安與蕭山國貿訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自蕭山國貿收購其於杭州蕭山眾安假日酒店的全部股權，代價為人民幣1,000,000元。該代價由訂約各方參考蕭山國貿當時的註冊資本後經公平磋商釐定，並於2007年12月31日結清。收購事項已完成並已於2007年7月17日生效，自此，杭州蕭山眾安假日酒店由浙江眾安全資擁有。

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於杭州蕭山眾安假日酒店的全部股權於2013年9月27日被分配給眾安盛隆。隨有關變動後以及於最後實際可行日期，杭州蕭山眾安假日酒店為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(4) 杭州正江

杭州正江是一家於2006年3月16日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業開發，並且為隱龍灣的項目公司。於成立之時，杭州正江的註冊資本為人民幣10,000,000元。

自其成立直至2008年1月4日，杭州正江由浙江世外桃源旅遊有限公司（「世外桃源」）擁有90%及由華偉娟女士擁有10%。於2007年11月30日，上海仁豪工藝品有限公司（「上海仁豪」）與世外桃源及華偉娟女士各自訂立股權轉讓協議，據此上海仁豪同意自世外桃源收購其於杭州正江的全部股權以及自華偉娟女士收購其於杭州正江的10%股權。自2008年1月4日起，杭州正江由上海仁豪全資擁有。

世外桃源、華偉娟女士及上海仁豪均為獨立第三方。

為便於我們收購及投資隱龍灣，於2008年1月8日，杭州多瑙河（餘下眾安集團的成員公司）與上海仁豪訂立股權轉讓協議，據此杭州多瑙河同意自上海仁豪收購其於杭州正江的全部股權。自2008年1月9日起，杭州正江由杭州多瑙河全資擁有。

於2008年3月26日，杭州正江的股東決議案議決將杭州正江的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元，方式為由本公司的間接全資附屬公司杭州德宏額外出資現金人民幣5,000,000元及由澤駿信息技術（杭州）有限公司（「澤駿信息」）（於澤駿信息及恒利企業合併（如下文第(5)分段所載述）前為匯駿國際的前全資擁有公司）出資人民幣5,000,000元。該增資已獲杭州市工商局蕭山分局（「蕭山工商局」）批准並已於2008年4月25日生效。

為達到完全控制及增加於杭州正江的股權，於2008年9月15日，杭州多瑙河與澤駿信息訂立股權轉讓協議，據此杭州多瑙河同意以現金自澤駿信息收購其於杭州正江的全部股權，代價為人民幣5,000,000元。該代價由訂約各方參考澤駿信息當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2008年9月23日結清。收購事項已完成並已於2008年9月22日生效，及杭州正江由杭州多瑙河擁有75%及由杭州德宏擁有25%。

歷史、重組及公司架構

根據於2010年8月10日通過的杭州正江的股東決議案，杭州正江的註冊資本通過現金增資共計人民幣30,000,000元(由當時股東按其當時各自之持股比例出資)由人民幣20,000,000元進一步增加至人民幣50,000,000元。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2010年8月18日生效。

作為我們重組的一部分，杭州多瑙河已於2013年4月22日將其於杭州正江的75%股權轉讓予浙江眾安，之後浙江眾安已進行分立。緊隨浙江眾安分立完成後，其於杭州正江的75%股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及於最後實際可行日期，杭州正江為本公司的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆擁有75%及由杭州德宏擁有25%。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(5) 恒利企業

恒利企業是一家於2006年12月4日根據中國法律成立的外商獨資企業。其主要從事物業開發，並且為國際辦公中心的項目公司。於成立之時，恒利企業的註冊資本為29,800,000美元，及由本公司控股股東Ideal World全資擁有。

於2006年12月20日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由29,800,000美元增加至50,000,000美元，方式為Ideal World進行現金增資。該增資已獲杭州市工商局(「杭州市工商局」)批准並已於2007年2月2日生效。

於2008年9月17日，恒利企業股東決議案議決通過吸收澤駿信息的全部資產及負債，將恒利企業與澤駿信息合併，而恒利企業的註冊資本其後於有關合併事項後由50,000,000美元增加至79,800,000美元。該合併事項已獲蕭山工商局批准並已於2009年1月9日生效。隨有關合併事項後，恒利企業由本公司的控股股東Ideal World及直接全資附屬公司匯駿國際分別擁有62.66%及37.34%。

於2012年9月13日，恒利企業的股東決議案議決通過股東按其各自之持股比例出資，將恒利企業的註冊資本由79,800,000美元增加至99,800,000美元。該等增資已獲蕭山工商局批准並已於2013年3月25日生效。

歷史、重組及公司架構

於2014年2月14日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由99,800,000美元增至約149,100,000美元，由Ideal World進行增資。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2014年3月11日生效。於增加註冊資本後，恒利企業由控股股東Ideal World擁有75%以及由本公司全資附屬公司匯駿國際擁有25%。

作為我們重組的一部分，本公司於2014年3月18日自Ideal World購得其於恒利企業的75%股權。於該變動後及於最後實際可行日期，恒利企業為本公司全資附屬公司，本公司擁有其75%以及匯駿國際擁有其25%。有關收購恒利企業的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(6) 恒隆商廈

恒隆商廈是一家於2005年9月20日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業租賃，以及為我們的商業項目提供整體管理服務。於其成立之時及於最後實際可行日期，恒隆商廈的註冊資本為人民幣2,000,000元。

於其成立之時，恒隆商廈由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有90%及由安徽眾安實業有限公司（餘下眾安集團的成員公司）擁有10%。

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於恒隆商廈的90%股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。於2013年11月27日，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於恒隆商廈的10%股權。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，恒隆商廈為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立及恒隆商廈少數權益的收購事項的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(7) 滙駿置業

滙駿置業是一家於2005年4月1日根據中國法律成立的中外合資公司。其主要從事物業開發及為白馬尊邸的項目公司。於其成立之時，滙駿置業的註冊資本為

歷史、重組及公司架構

23,800,000美元，由獨立第三方杭州佳苑房地產開發有限公司（「杭州佳苑」）擁有51%及由本公司之直接全資附屬公司匯駿國際擁有49%。

由於杭州佳苑不能及時繳足其出資以及為收購及投資白馬尊邸，於2005年6月6日，匯駿國際與杭州佳苑訂立出資轉讓協議，據此杭州佳苑同意無償轉讓其於匯駿置業之48%股權予匯駿國際。該轉讓已完成並已於2005年6月10日生效。隨該等變動後，匯駿置業由匯駿國際擁有97%及由杭州佳苑擁有3%。

於2006年7月31日，匯駿置業的股東決議案議決將匯駿置業的註冊資本由23,800,000美元增加至28,800,000美元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資。該等增資已獲杭州市工商局批准並已於2006年12月1日生效。

為達到完全控制及增加於匯駿置業的股權，於2007年7月3日，白馬房地產開發（本公司之間接非全資附屬公司）與杭州佳苑訂立股權轉讓協議，據此白馬房地產開發同意以現金自杭州佳苑收購其於匯駿置業的3%股權，代價為現金864,000美元。該代價經參考杭州佳苑當時擁有的註冊資本後釐定，並須於2007年7月13日或之前支付。該項收購已獲杭州市工商局批准並已完成及於2007年9月27日生效，匯駿置業成為本公司之間接非全資附屬公司，由匯駿國際擁有97%及由白馬房地產開發擁有3%。

於2007年11月15日，匯駿置業的股東決議案議決將匯駿置業的註冊資本由28,800,000美元增加至77,600,000美元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計48,800,000美元。該等增加註冊資本已獲杭州市工商局批准並已於2007年12月26日生效。

(8) 江蘇嘉潤(本公司之合營公司)

江蘇嘉潤是一家於2011年9月9日根據中國法律成立的有限公司及為本公司之合營公司。其主要從事物業開發，並且為嘉潤廣場之項目公司。於其成立之時及於最後實際可行日期，其股權由江蘇協眾全資擁有。於其成立之時，江蘇嘉潤的註冊資本為人民幣20,000,000元。

歷史、重組及公司架構

於2012年12月27日，江蘇嘉潤的股東決議案議決將註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣66,000,000元，方式為由江蘇協眾進行現金增資。該增加註冊資本已獲蘇州工業園區工商局（「蘇州工商局」）批准並已於2013年1月16日生效。

於2013年1月20日，江蘇嘉潤的股東決議案議決將註冊資本由人民幣66,000,000元增加至人民幣70,000,000元，方式為由江蘇協眾進行現金增資。該增加註冊資本已獲蘇州工商局批准並已於2013年1月25日生效。

於2013年3月6日，江蘇嘉潤的股東決議案議決將註冊資本由人民幣70,000,000元進一步增加至人民幣100,000,000元，方式為由江蘇協眾進行現金增資。該增加註冊資本已獲蘇州工商局批准並已於2013年3月19日生效。

(9) 上海眾安房地產開發

上海眾安房地產開發是一家於2004年1月19日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業租賃，並且為逸樂軒的項目公司。於其成立之時，上海眾安房地產開發的註冊資本為人民幣10,000,000元，由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有51%及由安徽眾安實業有限公司（餘下眾安集團的成員公司）擁有49%。

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於上海眾安房地產開發的51%股權已於2013年10月10日分配予眾安盛隆。於2013年11月21日，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於上海眾安房地產開發的49%股權。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，上海眾安房地產開發為本公司的間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立及上海眾安房地產少數權益的收購事項的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(10) 白馬房地產開發

白馬房地產開發是一家於2002年6月27日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業開發及為新白馬公寓的項目公司。於其成立之時，白馬房地產開發的註冊資本為人民幣10,000,000元，由浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身）擁有50%、由獨立第三方浙江明日房地產有限公司（「浙江明日」）擁有30%以

歷史、重組及公司架構

及由另一名獨立第三方浙江金綾房地產有限公司（其名稱已更改為浙江中南房地產開發有限公司（「浙江中南」））擁有20%。

於2003年1月23日，浙江中南與浙江明日訂立股權轉讓協議，據此浙江明日同意自浙江中南收購其於白馬房地產開發的20%股權。收購事項已於2003年4月1日完成並生效，而白馬房地產開發由浙江眾安擁有50%及由浙江明日擁有50%。

於2003年5月6日，浙江眾安與獨立第三方浙江南都置業股份有限公司（「浙江南都」）訂立股權轉讓協議，據此浙江南都同意以現金自浙江眾安收購其於白馬房地產開發的20%股權，代價為人民幣2,000,000元。該代價由訂約各方參考浙江眾安當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於股權轉讓協議日期起七日內支付。

於2003年5月6日，浙江明日亦與獨立第三方浙江元通南都置業有限公司（「元通南都」）及獨立第三方浙江大通房地產開發有限公司（「浙江大通」）訂立股權轉讓協議，據此元通南都同意自浙江明日收購其於白馬房地產開發的20%股權及浙江大通同意自浙江明日收購其於白馬房地產開發的15%股權。該等出售事項已完成並已於2003年5月16日生效，而白馬房地產開發自此由浙江眾安擁有30%、由元通南都擁有20%、由浙江南都擁有20%、由浙江明日擁有15%及由浙江大通擁有15%。

於2005年10月13日，為加強本公司於白馬房地產開發的控制及權益，浙江眾安與浙江南都訂立股權轉讓協議，據此，浙江眾安同意向浙江南都收購其於白馬房地產開發的20%股權，現金總代價為人民幣43,700,000元。有關代價由訂約各方參考白馬房地產開發於2005年9月30日之資產負債狀況經公平磋商後釐定，並於2005年10月18日償付。

於2005年10月20日，為使我們加強控制及增加我們於白馬房地產開發的股權，浙江眾安與浙江大通訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自浙江大通收購其於白馬房地產開發的14%股權，總代價為人民幣1,400,000元。該代價由訂約各方參考浙江大通當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並須於2005年10月30日或之

歷史、重組及公司架構

前結清。浙江眾安亦同意代表白馬房地產開發退還浙江大通先前墊付予白馬房地產開發的項目資金，總計人民幣22,608,000元，並於開始銷售新白馬公寓後10日內退還。

於2005年10月13日及2005年10月20日的收購事項已完成並已於2005年11月24日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安擁有64%、由元通南都擁有20%、由浙江明日擁有15%及由浙江大通擁有1%。

於2006年2月8日，白馬房地產開發的股東決議案議決將白馬房地產開發的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣50,000,000元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計人民幣40,000,000元。該等增加註冊資本已獲蕭山工商局批准並已於2006年3月16日生效。

於2006年8月10日，元通南都與浙江明日訂立股權轉讓協議，據此浙江明日同意自元通南都收購其於白馬房地產開發的20%股權。轉讓事項已完成並已於2006年8月23日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安擁有64%、由浙江明日擁有35%及由浙江大通擁有1%。

於2006年8月8日，為使我們加強控制及增加我們於白馬房地產開發的股權，浙江眾安與浙江明日訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自浙江明日收購其於白馬房地產開發的20%股權，總代價為人民幣10,000,000元。該代價由訂約各方參考浙江明日當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2006年8月11日結清。收購事項已完成並已於2006年9月11日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安擁有84%、由浙江明日擁有15%及由浙江大通擁有1%。

為達到完全控制及增加我們於白馬房地產開發的股權，於2007年4月28日，浙江眾安與浙江明日及浙江大通訂立股權轉讓協議，據此浙江眾安同意以現金自浙江明日收購其於白馬房地產開發的15%股權以及自浙江大通收購其於白馬房地產開發的1%股權，總代價為人民幣8,000,000元。該代價由訂約各方參考浙江明日及浙江大通當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2007年4月9日與浙江明日結清及於2007年5月26日與浙江大通結清。收購事項已獲蕭山工商局批准，並已完成及於2007年4月29日生效，自此，白馬房地產開發由浙江眾安安全資擁有。

歷史、重組及公司架構

作為我們重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於白馬房地產開發的全部股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，白馬房地產開發為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(11) 余姚時代廣場開發

余姚時代廣場開發是一家於2013年8月5日根據中國法律成立的有限公司。余姚房地產開發是余姚時代廣場開發的前身。余姚時代廣場開發主要從事物業開發，並且為眾安時代廣場(一期)的項目公司。

余姚房地產開發是一家於2010年3月5日根據中國法律成立的有限公司。於成立之時，其股權由浙江眾安(即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身)全資擁有。於其成立之時，余姚房地產開發的註冊資本為人民幣20,000,000元。

於2010年7月31日，余姚房地產開發的股東決議案議決將余姚房地產開發的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣200,000,000元，方式為浙江眾安轉讓於債務的權益，總金額人民幣180,000,000元。該等增加註冊資本已獲寧波市工商局(「寧波市工商局」)批准並已於2010年8月16日生效。

作為重組的一部分，余姚房地產開發已進行分立，據此余姚時代廣場開發於2013年8月5日成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，而余姚房地產開發的註冊資本則減少至人民幣100,000,000元，全部由浙江眾安全資擁有。

作為重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於余姚時代廣場開發的全部股權已於2014年1月29日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，余姚時代廣場開發為本公司的一家間接非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關浙江眾安及余姚房地產開發分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(12) 余姚時代廣場管理

余姚時代廣場管理是一家於2011年12月6日根據中國法律成立的有限公司。於其成立之時及於最後實際可行日期，余姚時代廣場管理的註冊資本為人民幣2,000,000元，並由本公司的間接非全資附屬公司眾安商業投資全資擁有。

(13) 余姚時代廣場置業

余姚時代廣場置業是一家於2013年8月13日根據中國法律成立的有限公司。余姚眾安置業是余姚時代廣場置業的前身。余姚時代廣場置業主要從事物業開發，並為眾安時代廣場(二期)的項目公司。

余姚眾安置業是一家於2010年12月10日成立的有限公司。於其成立之時，余姚眾安置業的註冊資本為166,000,000美元，由浙江眾安(即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆的前身)擁有70%及由眾安全資附屬公司高信企業有限公司(「高信」)擁有30%。

為達到完全控制及增加我們於余姚眾安置業的股權，於2011年6月18日，本公司的間接全資附屬公司香港匯源地產有限公司(「香港匯源」)與高信訂立股權轉讓協議，據此香港匯源同意以現金自高信收購其於余姚眾安置業的30%股權，代價為20,000,000美元，乃根據高信當時擁有及繳足的註冊資本釐定。收購事項已獲寧波市工商局批准，並已完成及於2011年6月24日生效，自此，余姚眾安置業由浙江眾安擁有70%及由香港匯源擁有30%。

作為重組的一部分，余姚眾安置業已進行分立，據此余姚時代廣場置業於2013年8月13日成立，註冊資本為16,000,000美元，而余姚眾安置業的註冊資本則減少至150,000,000美元，由浙江眾安擁有70%及由香港匯源擁有30%。

作為重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於余姚時代廣場置業的70%股權已於2014年2月8日分配予眾安盛隆。於2014年3月21日，匯駿國際向香港匯源收購其於余姚時代廣場置業的30%股權。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，余姚時代廣場置業為本公司的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆擁有70%及由匯駿國際擁有30%。有關浙江眾安及余姚眾安置業分立及余姚時代廣場置業少數權益收購事項的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(14) 眾安房地產蕭山開發

眾安房地產蕭山開發是一家於1997年4月3日根據中國法律成立的有限公司。其主要從事物業租賃以及為國貿大廈的項目公司。於其成立之時及截至最後實際可行日期，眾安房地產蕭山開發的註冊資本為人民幣2,000,000元。

於其成立之時，眾安房地產蕭山開發由蕭山雲中霞擁有85%及由浙江港澳房地產開發有限公司（「浙江港澳」）擁有15%。蕭山雲中霞當時的最終實益擁有人施中校先生為施先生的兄弟，並為眾安房地產蕭山開發當時的董事；而浙江港澳當時由獨立第三方持有95%及由蕭山雲中霞持有5%。

為便於我們收購及投資國貿大廈，於1998年5月18日，浙江港澳、浙江眾安（即本公司間接非全資附屬公司眾安盛隆前身）、蕭山雲中霞及杭州眾強（杭州眾強的當時實益擁有人為餘下眾安集團高級管理層兼董事董水校先生及獨立第三方金仁林先生）訂立股權轉讓協議，據此(i)浙江眾安同意以現金自浙江港澳收購其於眾安房地產蕭山開發的12%股權，以及自蕭山雲中霞收購其於眾安房地產蕭山開發的78%股權，代價為人民幣1,800,000元。該代價由訂約各方參考浙江港澳及蕭山雲中霞當時擁有的註冊資本後經公平磋商釐定，並已於2003年12月31日支付；及(ii)杭州眾強同意以現金自蕭山雲中霞收購其於眾安房地產蕭山開發的7%股權及浙江港澳於眾安房地產蕭山開發的3%股權，代價為人民幣200,000元。收購事項已獲蕭山工商局批准，並已完成及於1998年6月5日生效，自此，眾安房地產蕭山開發由浙江眾安擁有90%及由杭州眾強擁有10%。

作為重組的一部分，浙江眾安已進行分立，緊隨浙江眾安分立完成後，其於眾安房地產蕭山開發的90%股權已於2013年9月27日分配予眾安盛隆。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，眾安房地產蕭山開發為本公司的一家間接非全資附屬公司，由眾安盛隆擁有擁有90%及由杭州眾強擁有10%。有關浙江眾安分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

歷史、重組及公司架構

(15) 眾安盛隆

眾安盛隆為一家於2013年9月9日根據中國法律成立的有限公司，乃因作為重組一部分，分立其前身浙江眾安而成立。眾安盛隆主要從事物業開發，並且為綜合服務中心、恒隆廣場及山水苑(一期及二期)的項目公司。

浙江眾安於1997年12月26日成立。於成立之時，浙江眾安的註冊資本為人民幣5,000,000元，由獨立第三方浙江楓葉酒業有限公司(「浙江楓葉酒業」)擁有55%及由蕭山雲中霞擁有45%。

於2000年5月8日，施先生與浙江楓葉酒業及蕭山雲中霞訂立股權轉讓協議，據此施先生同意(i)自浙江楓葉酒業收購其於浙江眾安的全部股權；及(ii)自蕭山雲中霞收購其於浙江眾安的20%股權。該等收購事項已完成及於2000年5月26日生效，自此，浙江眾安由施先生擁有75%及由蕭山雲中霞擁有25%。

同日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣5,000,000元增加至人民幣10,000,000元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計人民幣5,000,000元。該等增加註冊資本已獲浙江省工商局批准並已於2000年5月26日生效。

於2001年11月20日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣20,000,000元，方式為由施先生進行現金增資總計人民幣10,000,000元。該等增加註冊資本已獲浙江省工商局批准並已於2001年11月23日生效，自此，浙江眾安由施先生擁有87.5%及由蕭山雲中霞擁有12.5%。

於2003年7月7日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣50,000,000元，方式為由施先生增資人民幣27,500,000元及由蕭山雲中霞增資人民幣2,500,000元。該等增加註冊資本已獲蕭山工商局批准並已於2003年7月25日生效，自此，浙江眾安由施先生擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。

為便於我們收購及投資綜合服務中心、恒隆廣場及山水苑(一期及二期)，於2006年3月1日，祺瑞企業與施先生訂立股權轉讓協議，據此祺瑞企業同意以現金自施先生收購其於浙江眾安的全部股權，代價為人民幣45,000,000元。該代價由訂約

歷史、重組及公司架構

各方參考施先生當時擁有的註冊資本金額後經公平磋商釐定，並由當時施先生應付眾安集團的款項抵銷。收購事項已獲浙江省工商局批准及已完成，並於2006年6月23日生效，自此，浙江眾安由祺瑞企業擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。

於2007年11月16日，浙江眾安的股東決議案議決將浙江眾安的註冊資本由人民幣50,000,000元增加至人民幣100,000,000元，方式為由當時股東按其當時各自之持股比例進行現金增資共計人民幣50,000,000元。該等增加註冊資本已獲浙江省工商局批准並已於2007年11月30日生效。

作為重組的一部分，浙江眾安已於2013年9月9日進行分立，據此眾安盛隆於同日成立，初始註冊資本為人民幣50,000,000元，而浙江眾安的註冊資本則被削減至人民幣50,000,000元，及由祺瑞企業(祺瑞管理的前身)擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。緊隨祺瑞企業分立(作為重組一部分)完成後，其於眾安盛隆的90%股權已於2014年2月14日分配予本公司的直接全資附屬公司祺瑞管理。隨有關變動後以及截至最後實際可行日期，眾安盛隆為本公司的一家間接非全資附屬公司，由祺瑞管理擁有90%及由蕭山雲中霞擁有10%。有關浙江眾安及祺瑞企業分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

(16) 新慈溪眾安

新慈溪眾安為一家於2013年12月6日根據中國法律成立的有限公司，乃因作為重組一部分，分立其前身慈溪房地產開發而成立。新慈溪眾安主要從事物業開發，並且為寧波慈溪地塊的項目公司。

慈溪房地產開發於2013年2月28日成立。於成立之時，慈溪房地產開發的註冊資本為人民幣150,000,000元，由浙江眾安全資擁有。

作為重組的一部分，慈溪房地產開發已於2013年12月6日進行分立，據此新慈溪眾安於同日成立，註冊資本為人民幣50,000,000元，而慈溪房地產開發的註冊資本則被削減至人民幣100,000,000元，均由浙江眾安全資擁有。有關慈溪房地產開發分立的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

緊隨完成慈溪房地產開發分立及成立新慈溪眾安後，作為重組一部分，於2014年3月3日，眾安盛隆自浙江眾安收購其於新慈溪眾安的全部股權。隨有關變動後以

歷史、重組及公司架構

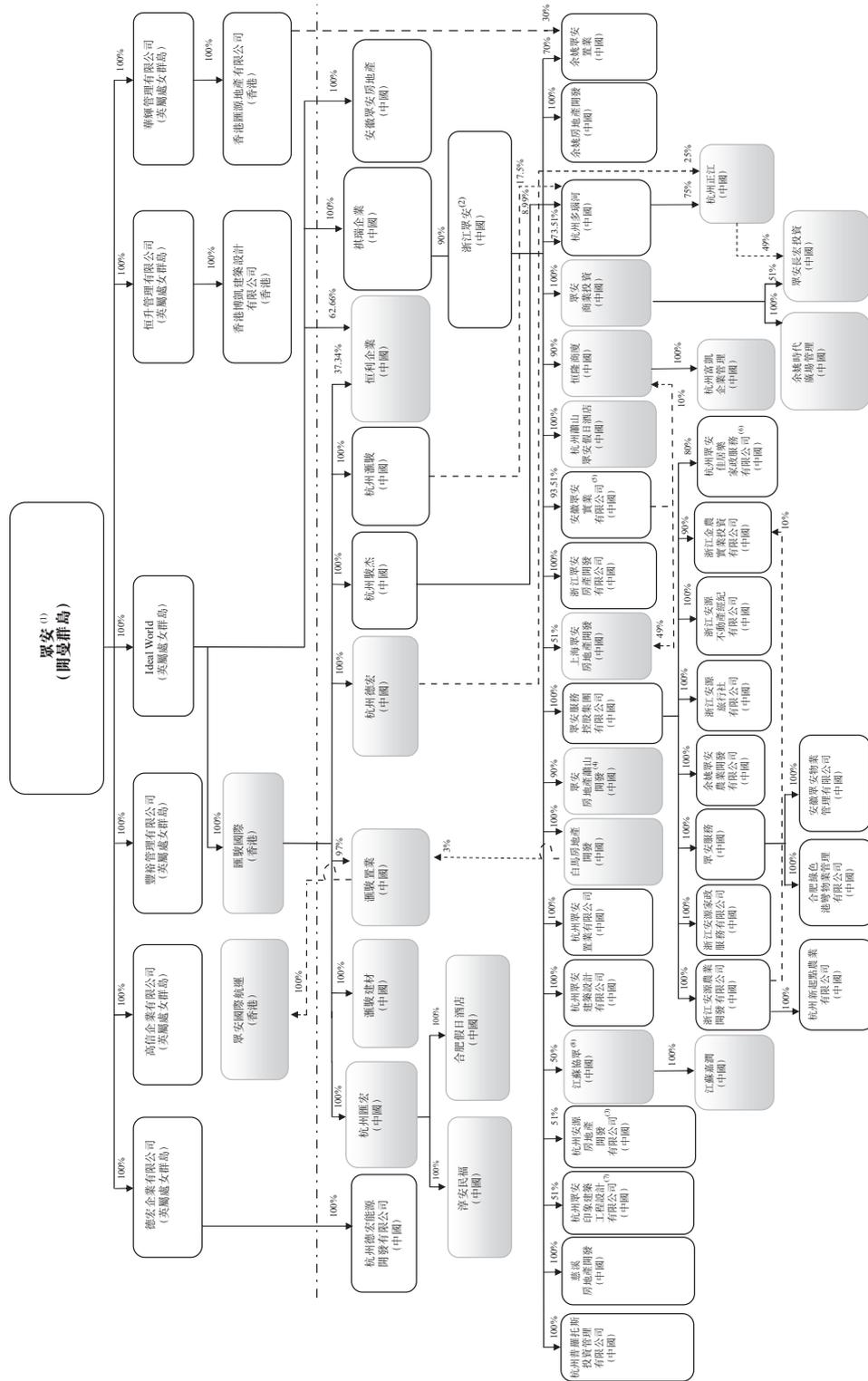
及截至最後實際可行日期，新慈溪眾安為本公司的一家非全資附屬公司及由眾安盛隆全資擁有。有關眾安盛隆收購新慈溪眾安的進一步資料，請參閱本節「重組」一段。

據中國法律顧問告知，就本公司上述所有主要營運附屬公司及合營公司的成立及股權的後續變動已獲得一切必需批准、註冊及／或存檔及／或已遵守適用中國法律，並且上述該等營運附屬公司及合營公司的股權的所有收購及／或出售均已妥善及合法完成。

歷史、重組及公司架構

重組

緊接重組前，本集團之架構如下：



■ 表示該等公司根據重組將成為本集團的一部分。

□ 表示該等公司根據重組將不包括於本集團內。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 眾安為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板[編纂](股份代號：672)。
2. 浙江眾安的餘下10%已發行股本由蕭山雲中霞持有，蕭山雲中霞的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。蕭山雲中霞亦為眾安盛隆的主要股東，且戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人(如下文附註4所示)。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。
3. 杭州安源房地產開發有限公司的餘下49%已發行股本由理想國際控股集團有限公司持有。除上述的權益外，理想國際控股集團有限公司為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的公司。
4. 眾安房地產蕭山開發的餘下10%已發行股本由杭州眾強持有。杭州眾強的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為(i)眾安盛隆主要股東蕭山雲中霞(如上文附註2所示)；及(ii)眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。
5. 安徽眾安實業有限公司的餘下6.49%已發行股本由餘下眾安集團成員公司的董事陳玉蓉持有。
6. 杭州眾安佳居樂家政服務有限公司的餘下20%已發行股本由萬夢萍持有。除上述的權益外，萬夢萍為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。
7. 杭州眾安印象建築工程設計公司的餘下49%已發行股本由深圳市國際印象建築設計有限公司持有。除上述的權益外，深圳市國際印象建築設計有限公司為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的公司。
8. 江蘇協眾的餘下50%已發行股本由江蘇協鑫房地產有限公司持有。除上述的權益外，江蘇協鑫房地產有限公司為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的公司。

重組

為籌備[編纂]而整頓本集團之架構，本集團進行了如下所述之重組：

(1) 轉讓於杭州正江之股份

緊接重組前及為落實[編纂]，杭州正江之75%由杭州多瑙河(眾安之間接全資附屬公司)擁有，25%由杭州德宏(本公司之間接全資附屬公司)擁有。根據杭州多瑙河(作為賣方)與浙江眾安(作為買方)於2013年4月16日訂立的股權轉讓協議(經日期為2013年10月23日的股權轉讓補充協議所補充)，杭州多瑙河轉讓

歷史、重組及公司架構

其於杭州正江之75%股權予浙江眾安，以換取浙江眾安轉讓予杭州多瑙河於杭州普羅托斯投資管理有限公司的100%股權作為代價。杭州正江的轉讓於2013年4月22日起生效。於相關轉讓後，杭州正江之75%由浙江眾安擁有及25%由杭州德宏擁有。

(2) 分立眾安集團若干成員公司

緊接重組前，眾安集團若干成員公司持有住宅及商用物業及／或於此等房地產控股公司之股權。作為重組之一部分及為落實[編纂]，此等成員公司已各自於中國進行分立程序以將相關成員公司之資產及負債分割為兩個獨立實體，據此，(a)向一間成為本集團成員公司之新成立實體轉讓商用物業之產權及所有權，及／或於商用物業控股公司之權益；及(b)住宅物業之產權及所有權，及／或於住宅物業控股公司之權益將由餘下眾安集團成員或將成為餘下眾安集團成員公司的公司持有。

根據中國公司法，倘公司進行分立，分立後所產生及／或繼續存在的公司應可以共同及個別基準承擔前身公司的負債。本集團已自本集團主要債權人(其未償還款項淨額為人民幣500,000元或以上之人士)取得#同意，免除及解除新成立公司(即余姚時代廣場開發、余姚時代廣場置業、眾安盛隆、祺瑞管理及新慈溪眾安)按下文分段(a)至(e)所述未分配至本集團的前身公司負債。誠如本公司的中國法律顧問指出，自本集團債權人取得的同意根據相關中國法律為合法、有效及可執行，而相關政府機關不會質疑此等債權人給予同意而作出之安排。眾安及Ideal World亦各自承諾，將賠償及保持全數彌償本集團就重組所產生或有關的任何損失。詳情請參閱本文件附錄五「其他資料- 16.遺產稅、稅項及其他彌償保證」。

誠如本公司的中國法律顧問所告知，中國政府機構已正式批准所有須落實之分立且於中國政府機構登記備案已正式完成。

歷史、重組及公司架構

作為重組之一部分，余姚房地產開發、余姚眾安置業、浙江眾安、祺瑞企業及慈溪房地產開發已分立。眾安集團之五家成員公司分立之進一步詳情載列如下：

(a) 余姚房地產開發

緊接分立之前，余姚房地產開發由浙江眾安全資擁有，註冊資本為人民幣200,000,000元。作為分立一部分，余姚時代廣場開發於2013年8月5日成立。余姚房地產開發的註冊資本減至人民幣100,000,000元，而余姚時代廣場開發的註冊資本為人民幣100,000,000元，全部由浙江眾安全資擁有。根據余姚房地產開發及余姚時代廣場開發簽訂的分立協議，眾安時代廣場（一期）的土地使用權，連同總額約人民幣533,900,000元的相關資產及總額約人民幣500,000元的相關負債分配予余姚時代廣場開發。

緊隨下文(c)分段所述浙江眾安之分立後，余姚時代廣場開發的所有股權於2014年1月29日分配至眾安盛隆，且其成為本公司之間接非全資附屬公司。

(b) 余姚眾安置業

緊接分立之前，余姚眾安置業之註冊資本為166,000,000美元，由浙江眾安擁有70%及香港匯源擁有30%。作為分立一部分，余姚時代廣場置業於2013年8月13日成立。於2013年8月6日，寧波市對外貿易經濟合作局批准余姚眾安置業的分立，余姚眾安置業的註冊資本減至150,000,000美元，而余姚時代廣場置業的註冊資本為16,000,000美元，其中70%由浙江眾安擁有及30%由香港匯源擁有。根據余姚眾安置業、余姚時代廣場置業、浙江眾安與香港匯源簽訂的分立協議，眾安時代廣場（二期）的土地使用權，連同總額約人民幣442,400,000元的相關資產及總額約人民幣341,500,000元的相關負債分配予余姚時代廣場置業。

緊隨下文(c)分段所述浙江眾安之分立後，余姚時代廣場置業於2014年2月8日分配至眾安盛隆，且成為本公司之間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

(c) 浙江眾安

緊接分立之前，浙江眾安之註冊資本為人民幣100,000,000元，由祺瑞企業擁有90%及蕭山雲中霞擁有10%（其實益擁有人為戚小敏及陳軍民）。戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連。

作為分立一部分，眾安盛隆於2013年9月9日成立。浙江眾安的註冊資本減少至人民幣50,000,000元，而眾安盛隆的註冊資本為人民幣50,000,000元，其中90%由祺瑞企業擁有及10%由蕭山雲中霞擁有。根據浙江眾安、眾安盛隆、祺瑞企業與蕭山雲中霞簽訂的分立協議，(i)浙江眾安於江蘇協眾（合營公司）的50%股權、於眾安房地產蕭山開發的90%股權、於上海眾安房地產開發的51%股權、於恒隆商廈的90%股權、於杭州正江的75%股權、於余姚時代廣場開發100%股權、於余姚時代廣場置業的70%股權、於白馬房地產開發的100%股權、於杭州蕭山眾安假日酒店的100%股權及於眾安商業投資的100%股權；(ii)恒隆廣場、綜合服務中心及山水苑（一期及二期）若干店舖的土地使用權及相關物業；及(iii)總額約人民幣1,944,300,000元的相關資產及總額約人民幣1,894,300,000元的相關負債分配予眾安盛隆。

緊隨下文(d)分段所述祺瑞企業之分立後，其於眾安盛隆的90%股權已於2014年2月14日分配予祺瑞管理，且眾安盛隆成為本公司之間接非全資附屬公司。

(d) 祺瑞企業

緊接分立之前，祺瑞企業之註冊資本為29,800,000美元，由控股股東Ideal World全資擁有。作為分立一部分，祺瑞管理於2013年10月18日成立。於2013年9月27日，杭州市上城區商務局批准祺瑞企業的分立，祺瑞企業的註冊資本減至14,900,000美元，而祺瑞管理的註冊資本為14,900,000美元，全部由Ideal World全資擁有。根據祺瑞企業與祺瑞管理簽訂的分立

歷史、重組及公司架構

協議，祺瑞企業於眾安盛隆的90%股權，連同總額約人民幣120,300,000元的相關資產及零負債分配予祺瑞管理。作為重組一部份，Ideal World將其於祺瑞企業的100%股權轉讓予眾安置業。詳情請參閱下文第(4)段。緊接由本公司收購匯駿國際、恒利企業及祺瑞管理後(如下文第(11)段所述)，祺瑞企業不再納入本集團。

(e) 慈溪房地產開發

緊接分立之前，慈溪房地產開發之註冊資本為人民幣150,000,000元，由浙江眾安全資擁有。作為分立一部分，新慈溪眾安於2013年12月6日成立。慈溪房地產開發的註冊資本減至人民幣100,000,000元，而新慈溪眾安的註冊資本為人民幣50,000,000元，全部由浙江眾安擁有。根據慈溪房地產開發與新慈溪眾安簽訂的分立協議，寧波慈溪地塊的產權及所有權，連同總額約人民幣61,800,000元的相關資產及總額約人民幣11,800,000元的相關負債分配予新慈溪眾安。

於2014年3月3日，眾安盛隆自浙江眾安獲得於新慈溪眾安之全部股權(如下文(8)分段所述)，新慈溪眾安成為本公司之間接非全資附屬公司。

(f) 釐定根據多項分立分配之資產及負債

關於根據重組生效並涉及其最初持有人與繼承人之間分配資產及負債而進行之五項分立，僅選取與本公司業務相關之資產(及其相關負債)分配予本公司，而該等資產(及負債)之相關賬面值及非相關資產(及負債)仍由其原擁有人持有。

(3) 眾安置業與本公司註冊成立

眾安置業於2013年6月20日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，有50,000股法定股份，每股面值1.00美元。於2013年6月24日，由眾安置業向Ideal World配發及發行一股按面值繳足股份，因此，眾安置業的全部已發行股本由Ideal World全資擁有。

本公司於2013年7月2日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免公司，且根據舊有公司條例第XI部分，於2013年11月1日經香港公司註冊處處長註冊為一間非香港公司。註冊成立之後，本公司向眾安配發及發行合共1,000,000股未

歷史、重組及公司架構

繳股款股份(包括最初向認購人發行的一股認購人股份)。因此，本公司全部已發行股本由眾安置業擁有。

(4) 轉讓祺瑞企業及安徽眾安房地產予眾安置業

根據Ideal World與眾安置業(Ideal World的全資附屬公司)於2013年10月20日訂立的股權轉讓協議，Ideal World向眾安置業轉讓其於安徽眾安房地產的全部股權，且轉讓已於2013年12月20日生效。

根據Ideal World與眾安置業於2014年3月18日訂立的股權轉讓協議，Ideal World向眾安置業轉讓其於祺瑞企業的全部股權，且轉讓已於2014年3月20日生效。

於2014年3月20日，Ideal World向眾安置業轉讓其於祺瑞企業及安徽眾安房地產的全部股權，以作為代價及交換經眾安置業向Ideal World配發及發行的合共100股入賬列作繳足的眾安置業股份。

(5) 上海眾安房地產開發及恒隆商廈的各自少數權益收購事項

(a) 上海眾安房地產開發

緊隨上文(2)(c)分段所述的浙江眾安分立後，上海眾安房地產開發由眾安盛隆擁有51%及由餘下眾安集團成員公司安徽眾安實業有限公司擁有49%。

根據安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)於2013年11月1日訂立的股權轉讓協議，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於上海眾安房地產開發的49%股權，代價為現金人民幣4,900,000元。有關代價乃於訂約各方間按公平基準經參考安徽眾安實業有限公司當時擁有的上海眾安房地產開發註冊資本而釐定，並於2013年12月26日支付。上海眾安房地產開發的49%股權轉讓於2013年11月21日生效，而於有關轉讓後，上海眾安房地產開發由眾安盛隆全資擁有，並成為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

(b) 恒隆商廈

緊隨上文(2)(c)分段所述的浙江眾安分立後，恒隆商廈由眾安盛隆擁有90%及由餘下眾安集團成員公司安徽眾安實業有限公司擁有10%。

根據安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與眾安盛隆(作為買方)於2013年11月19日訂立的股權轉讓協議，眾安盛隆向安徽眾安實業有限公司收購其於恒隆商廈的10%股權，代價為現金人民幣200,000元。有關代價乃於訂約各方間按公平基準經參考安徽眾安實業有限公司當時擁有的恒隆商廈註冊資本而釐定，並於2014年3月20日支付。恒隆商廈的10%股權轉讓於2013年11月27日生效，而於有關轉讓後，恒隆商廈由眾安盛隆全資擁有，並成為本公司的間接非全資附屬公司。

(6) 增加恒利企業的註冊資本

於2014年2月14日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由99,800,000美元增至約149,100,000美元，由Ideal World進行增資。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2014年3月11日生效。於註冊資本增加後，恒利企業由控股股東Ideal World擁有75%以及由本公司全資附屬公司匯駿國際擁有25%。

(7) 轉讓本公司予Ideal World

於2014年2月24日，眾安向Ideal World以零代價轉讓當時由眾安持有的1,000,000股未繳股款股份，為本公司全部已發行股本。

(8) 眾安盛隆收購新慈溪眾安

於2014年3月3日，眾安盛隆自浙江眾安收購其於新慈溪眾安的100%股權，代價為人民幣50,000,000元，乃經參考當時由浙江眾安所持有的新慈溪眾安之註冊資本後經雙方按公平準則釐定。於該收購後，新慈溪眾安成為本公司的間接非全資附屬公司。

歷史、重組及公司架構

(9) 與余姚眾安置業訂立的合作協議

於2014年3月16日，本公司與余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業獲委任為獨家項目管理人，為余姚眾安置業持續建設、開發及銷售時代廣場住宅部分提供管理及監督。有關合作協議的進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節。

(10) 收購溫哥華城大酒店及與安徽眾安房地產訂立的開業前管理協議

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，安徽眾安房地產向本集團出售溫哥華城大酒店座落的土地及其上的在建樓宇，總代價為人民幣234,000,000元。代價乃根據於2014年1月31日的土地估值及截至2014年3月20日所產生的開發成本及支出。有關土地收購協議的進一步詳情，請參閱「業務－近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」一節。

作為完成土地收購協議前的過渡安排，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，據此，本公司獲委任為獨家項目管理人，為合肥假日酒店持續建設及發展溫哥華城大酒店提供整體管理及監督。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」一節。

(11) 收購匯駿國際、恒利企業及祺瑞管理

(a) 匯駿國際

於2014年3月3日，本公司以總代價人民幣175,898,501元，自Ideal World收購其於匯駿國際的全部已發行股本，由本公司以以下方式結清：(a) 向Ideal World配發及發行400,000股入賬列作繳足股份；及(b) 將當時由Ideal World持有的1,000,000股未繳股款股份按面值入賬列為繳足。代價乃經參考匯駿國際於2013年12月31日之賬面淨值後釐定。

(b) 恒利企業

於2014年3月18日，本公司以總代價約111,800,000美元，自Ideal World收購其於恒利企業的75%股權，由本公司向Ideal World配發及發行

歷史、重組及公司架構

300,000股入賬列作繳足股份結清。代價乃經參考由Ideal World當時持有的恒利企業之註冊資本後釐定。

(c) 祺瑞管理

於2014年3月20日，本公司以總代價14,900,000美元，自Ideal World收購其於祺瑞管理的全部股權，由本公司向Ideal World配發及發行300,000股入賬列作繳足股份結清。代價乃經參考由Ideal World當時持有的祺瑞管理之註冊資本後釐定。

(12) 收購余姚時代廣場置業的少數權益及出售我們於杭州多瑙河的少數權益

(a) 余姚時代廣場置業

緊隨上文(2)(b)分段所述的余姚眾安置業分立後，余姚時代廣場置業由眾安盛隆擁有70%及由餘下眾安集團成員公司香港匯源擁有30%。

根據香港匯源(作為賣方)與本集團成員公司匯駿國際(作為買方)於2014年3月20日訂立的股權轉讓協議，匯駿國際向香港匯源收購其於余姚時代廣場置業的30%股權，而作為代價及交換，(i)匯駿國際將其於杭州駿杰及杭州滙駿各自的全部股權轉讓予香港匯源；及(ii)香港匯源向匯駿國際支付代價約84,900,000美元(相等於約人民幣618,000,000元)(即余姚時代廣場置業、杭州駿杰及杭州滙駿的註冊資本的淨差額)。代價經參考分別由香港匯源及匯駿國際持有的余姚時代廣場置業、杭州駿杰及杭州滙駿各自的註冊資本而釐定。余姚時代廣場置業的30%股權轉讓於2014年3月21日生效，而於有關轉讓後，余姚時代廣場置業由眾安隆擁有70%及由匯駿國際擁有30%，並成為本公司的間接非全資附屬公司。

(b) 杭州多瑙河

緊接重組前，杭州多瑙河為本集團的聯營公司，由杭州滙駿及杭州駿杰(匯駿國際當時的兩間全資附屬公司及本集團當時的成員公司)分別擁有

歷史、重組及公司架構

17.5%及8.992%，及由餘下眾安集團成員公司浙江眾安擁有73.508%。

於2014年4月21日，如上文12(a)分段所述，匯駿國際出售及轉讓其於杭州匯駿及杭州駿杰的全部股權予香港匯源，而緊隨有關轉讓，杭州匯駿及杭州駿杰各自不再為本集團的成員公司，及杭州多瑙河不再為本集團的聯營公司。

(13) 更替、轉讓及抵銷境外債務及[編纂]

於2014年5月30日，鑒於相關境外債務之受讓人及債務人更替支付予相關境外債務及應付款項之相關受讓人及被更替人之一筆金額（相等於被轉讓／更替的債務／應付款項之金額），及相關訂約方之間藉此抵銷債務及應付款項，Ideal World、餘下眾安集團的若干其他成員公司、本公司及中國新城市集團的若干其他成員公司訂立更替、轉讓及抵銷契據，據此，各訂約方之間的若干免息境外債務及其他到期應付款項已予更替及／或轉讓。於有關抵銷後，本公司應付及結欠Ideal World的境外債務淨額（相等於約人民幣963,639,073元）由本公司透過向Ideal World配發及發行1,000,000股入賬列為繳足的新股份而予以支付。

(14) 轉讓及抵銷境內債務

於2014年6月4日，安徽眾安房地產、杭州匯宏、浙江眾安及眾安盛隆訂立貸款轉讓協議，據此，杭州匯宏結欠安徽眾安房地產為數人民幣234,000,000元的境內債務被轉讓及更替予浙江眾安（作為新債權人）及眾安盛隆（作為新債務人），代價為(i)浙江眾安同意以現金支付人民幣234,000,000元予安徽眾安房地產；及(ii)杭州匯宏同意以現金支付人民幣234,000,000元予眾安盛隆。同日，浙江眾安及眾安盛隆訂立抵銷協議，據此，浙江眾安結欠眾安盛隆的境內債務人民幣234,000,000元，已被眾安盛隆結欠浙江眾安另一筆同一數額的境內債務所抵銷。

於重組完成後，本公司成為本集團成員公司的控股公司。就緊接本文件日期前兩年內本公司各附屬公司股本發生的變更的進一步資料，請參閱本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料－5. 本公司附屬公司的股本變動」一段。

歷史、重組及公司架構

根據中國法律顧問的意見，本公司已就重組向有關中國政府機關取得並完成所有重大方面的全部所需審批、登記及／或備案手續，而就適用中國法律而言，重組已遵守中國適用法律法規。施先生（本公司的控股股東並為中國居民）就成立及取得特殊目的公司的控制作股權融資及／或作本集團的投資回報已於2006年2月7日按照第75號通知的相關海外投資外匯登記程序遞交申請，而有關註冊經已完成。

重組的基準

眾安集團的物業項目按下列基準以重組方式獲分配予本集團及餘下眾安集團：

- (a) 就根據土地的土地使用權證用作商業用途的物業而言，物業及其各自的持股公司已獲納入本集團；
- (b) 受下文(c)及(d)所限，就混合商住用途的物業而言，物業的商業部分及住宅部分已參考各自的土地使用權證予以劃分，倘物業的土地使用權證列明作「住宅」用途，則屬於餘下眾安集團，而物業的土地使用權證列明作「商業」用途，則屬於本集團，且作為重組的一部分，物業的相關持股公司已進行分立程序以將有關持股公司分為兩間獨立實體，方式為成立一間新實體，據此，(a)物業的商業部分的產權及所有權已獲轉移予新實體，而新實體已成為本集團的成員公司；及(b)物業的住宅部分的產權及所有權已保留由原有持股實體所有，而原有持股實體已成為餘下眾安集團的成員公司；
- (c) 就眾安時代廣場(二期)而言，鑒於時代廣場住宅部分將建於商業綜合體之上，與眾安時代廣場(二期)有關的整幅土地的土地使用權獲指明為「城市住宅用地」，如我們的中國法律顧問所告知，有關時代廣場住宅部分的產權僅於竣工後獲發相關房屋所有權證後方可予以確認。餘下眾安集團已與本集團訂立合作協議，以明確劃分餘下眾安集團及本集團就時代廣場住宅部分的業務。有關合作協議的進一步詳情，請參閱本文件「持續關連交易」一節；

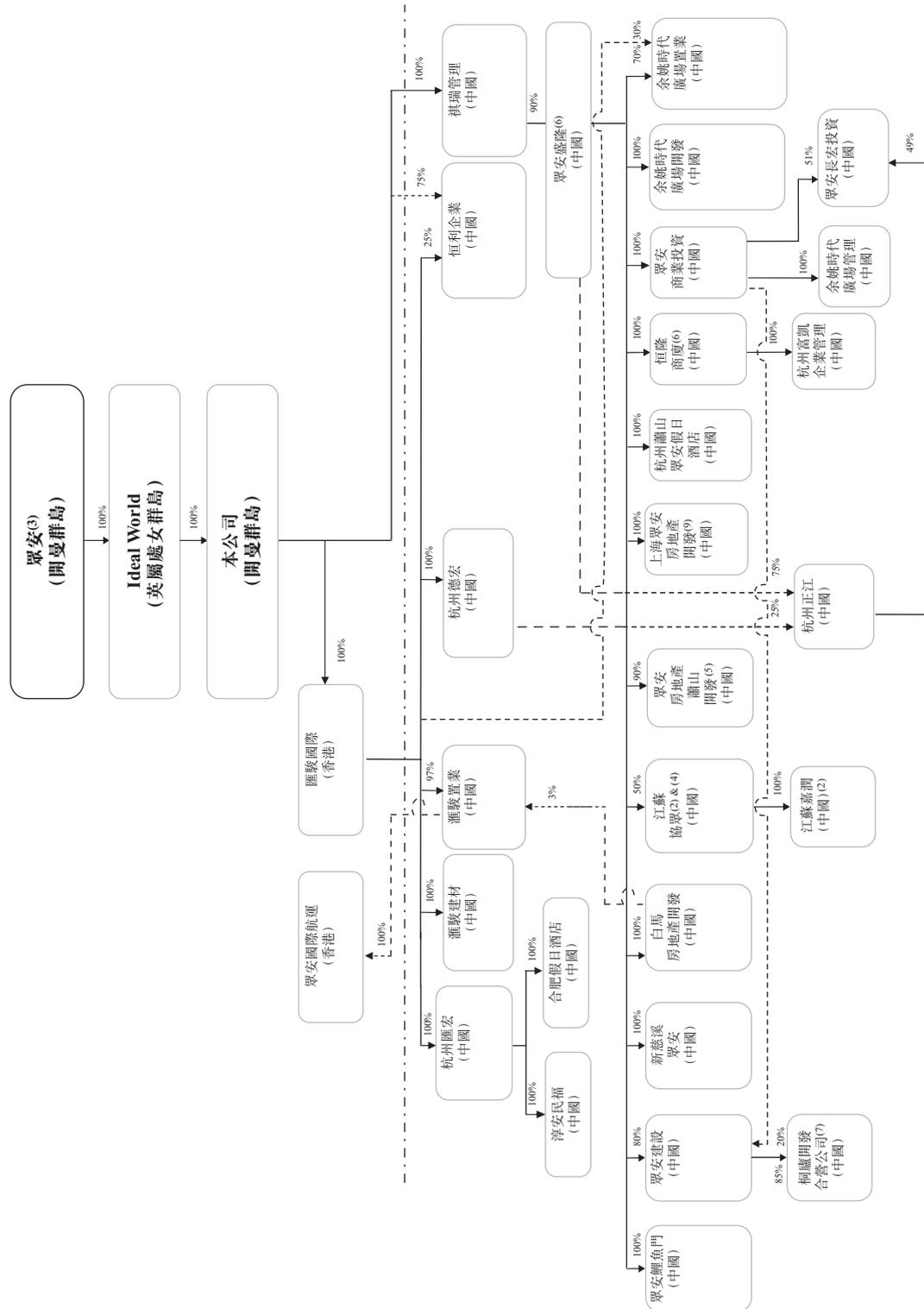
歷史、重組及公司架構

- (d) 就位於江蘇省蘇州工業園的綜合商業項目嘉潤廣場而言，服務式住宅乃附屬於商用物業，而商用物業為有關發展項目的重點。該等服務式住宅目前仍處於開發階段，而有關服務式住宅將建於一幢樓宇內，其中若干底層為商舖。有關發展的地塊的土地使用權證指明為「城市商住用地」。由於服務式住宅根據城市用地分類與規劃建設用地標準獲分類為商用物業，故該等物業於重組完成時已保留由本集團所有；
- (e) 就住宅物業而言，倘住宅公寓已全部售罄，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／或停車位，則持股公司已列入為本集團的成員公司；
- (f) 就溫哥華城大酒店而言，其目前位於由安徽眾安房地產（餘下眾安集團的成員公司）所擁有的住宅土地上，且目前仍處於開發階段，因而未能轉讓予本集團，而本集團已與餘下眾安集團訂立土地收購協議及開業前管理協議。有關土地收購協議及開業前管理協議的進一步詳情，請參閱本文件「業務－近期發展－土地收購協議及開發前管理協議」及「持續關連交易」兩節；及
- (g) 就餘下眾安集團的成員公司所擁有的住宅物業（尚有未售出的住宅公寓及屬商用性質的配套商舖）而言，該等停車位及商舖已保留由餘下眾安集團所有，原因為其附屬於住宅物業及對本集團的業務不會構成任何有意義的競爭。

歷史、重組及公司架構

公司架構

下圖載列緊接重組後惟於[編纂]、[編纂]及[編纂]前本集團股權及公司架構：



歷史、重組及公司架構

附註：

1. 下表概述本集團各成員公司於最後實際可行日期之資料簡介：

集團公司名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	主要業務	本公司應佔股權百分比
匯駿國際	2005年3月4日	香港	投資控股	100%
眾安國際航運	2011年10月11日	香港	投資控股	99.7%
淳安民福	2003年10月24日	中國	旅遊項目開發， 包括物業開發	100%
杭州德宏	2008年2月1日	中國	投資控股	100%
杭州富凱企業管理	2011年3月2日	中國	物業管理	90%
杭州匯宏	2008年2月19日	中國	投資管理	100%
杭州蕭山眾安假日酒店	2007年5月28日	中國	酒店管理	90%
杭州正江	2006年3月16日	中國	物業開發	92.5%
合肥眾安假日酒店	2008年3月18日	中國	酒店管理	100%
恒利企業	2006年12月4日	中國	物業開發	100%
恒隆商廈	2005年9月20日	中國	物業租賃	90%
滙駿建材	2008年7月16日	中國	無業務	100%
滙駿置業	2005年4月1日	中國	物業開發	99.7%
新慈溪眾安	2013年12月6日	中國	物業開發	90%
祺瑞管理	2013年10月18日	中國	投資控股	100%
上海眾安房地產開發	2004年1月19日	中國	物業租賃	90%
桐廬開發合營公司	2014年3月31日	中國	城市規劃諮詢服務	76.5%
白馬房地產開發	2002年6月27日	中國	物業開發	90%
余姚時代廣場開發	2013年8月5日	中國	物業開發	90%
余姚時代廣場管理	2011年12月6日	中國	物業管理	90%
余姚時代廣場置業	2013年8月13日	中國	物業開發	93%

歷史、重組及公司架構

集團公司名稱	註冊成立日期	註冊成立地點	主要業務	本公司應佔股權百分比
眾安長宏投資	2011年8月26日	中國	投資控股	91.2%
眾安商業投資	2011年8月1日	中國	投資控股	90%
眾安建設	2013年12月17日	中國	投資控股	90%
眾安鯉魚門	2014年4月21日	中國	物業開發	90%
眾安房地產蕭山開發	1997年4月3日	中國	物業租賃	81%
眾安盛隆	2013年9月9日	中國	物業開發	90%

2. 本集團亦持有下列公司，該等公司為我們的合營公司（而非本公司附屬公司）：

公司名稱	成立日期	成立地點	主要業務	本公司應佔股權百分比
江蘇嘉潤	2011年9月9日	中國	物業開發	45%
江蘇協眾	2011年4月14日	中國	投資控股	45%

3. 眾安為一間在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：672）。
4. 江蘇協眾餘下50%之已發行股本由獨立第三方江蘇協鑫房地產有限公司持有。江蘇協鑫房地產有限公司投資於江蘇協眾的目的為與本集團建立長期合作。
5. 眾安房地產蕭山開發餘下10%之已發行股本由杭州眾強持有。杭州眾強的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為眾安盛隆主要股東蕭山雲中霞的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。杭州眾強投資於眾安房地產蕭山開發的目的為與本集團建立長期合作。
6. 眾安盛隆餘下10%之已發行股本由蕭山雲中霞持有。蕭山雲中霞之實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為眾安房地產蕭山開發主要股東杭州眾強的實益擁有人。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除上述者外，戚女士及陳先生均為與本公司或本公司附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自聯繫人並無關連的人士。蕭山雲中霞投資於眾安盛隆的目的為與本集團建立長期合作。

歷史、重組及公司架構

7. 桐廬開發合營公司餘下15%已發行股本由桐廬旅遊持有，其為一間由獨立第三方桐廬縣國有資產管理委員會及桐廬縣分水鎮建設投資開發有限公司指定(透過桐廬縣鳳川街道辦事處)及持有的公司。桐廬旅遊根據就開發桐廬新城用地的桐廬縣項目聯合發展而訂立的桐廬縣合作協議，投資桐廬開發合營公司。進一步詳情請參閱本文件「業務－土地發展」一節。

歷史、重組及公司架構

附註：

1. 於[編纂]中，全好將有權根據[編纂]申請最多[編纂]股[編纂]，相當於本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後約[編纂]已發行股本。由於全好由施先生全資擁有，因此為本公司關連人士，故全好不被視為本公司的公眾股東。
2. 假設所有[編纂](包括全好)將悉數接納彼等根據[編纂]的[編纂]，且不計及可能根據[編纂]而可能獲認購的任何其他股份及因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，本公司預期將有約25.0%的[編纂]，符合[編纂]第8.08條的最低[編纂]規定。

[編纂]

[編纂]為眾安的[編纂]事項。眾安董事相信，[編纂]及本集團獨立[編纂]符合眾安及眾安股東之整體利益，理由如下：

- **為兩個集團建立純業務，讓投資者更專注：**本公司之[編纂]及[編纂]將為本集團及餘下眾安集團建立更明確的業務重心，因本集團將成為中國商用物業純物業開發商及餘下眾安集團將成為中國住宅物業純物業開發商，從而進一步提升品牌知名度，讓[編纂]在投資於各集團上有更高的專注度。有關用作興建商住混合用途的土地，本集團與餘下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，各自可分別為發展項目中的相應商業及住宅部分投標，或(於不可行時)倘我們已根據本文件「與控股股東之關係—不競爭承諾—商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請作為參與發展商參與共同開發及已與其協定條款及條件，於此情況下，本集團與餘下眾安集團將共同為土地投標，否則我們不會為土地投標，但兩個集團須根據兩個集團擬協定合作的相關條款及條件個別地擁有及開發各自的土地部分(須遵守上市規則第14A章規定及中國政府機關相關批准)；
- **為投資者及公眾人士投資提供更佳透明度：**[編纂]將增加本集團營運及財務之透明度，並使投資者、市場及評級機構更清楚本集團的業務及財務狀況；

歷史、重組及公司架構

- **管理層目標更清晰及專注：**[編纂]將使本集團及餘下眾安集團之管理層有效分配資源及專注彼等各自的業務，從而加強決策過程及提高彼等對市場變化的反應速度；
- **進入資本市場機會更多及財務靈活性增加：**[編纂]將使本公司及眾安於債務及權益資本市場能夠擁有獨立的融資平台，進而將為兩個集團提高財務靈活性；
- **持續受益：**儘管[編纂]將建立兩個擁有不同發展路徑、業務策略及風險規劃的集團公司，但[編纂]將給投資者提供機會參與餘下眾安集團及本集團的未來發展，因預期於本公司[編纂]及[編纂]後眾安將持有本集團約[編纂](假設超額配股權不獲行使)；及
- **為股東創造更多價值：**透過識別及確立該等業務各自的公允價值，預期[編纂]將為眾安及本公司股東提升價值。

本集團[編纂]及獨立[編纂]乃遵照上市規則應用指引第15項之規定。

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">• 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• 人民幣2,873,274元的餘額須於2014年11月27日前支付

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
(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)
— 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">• 商業土地出讓價格人民幣110,458,500元須於2014年4月17日^(附註)前支付；及• 餘額人民幣110,458,500元須於2014年9月25日前支付
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：

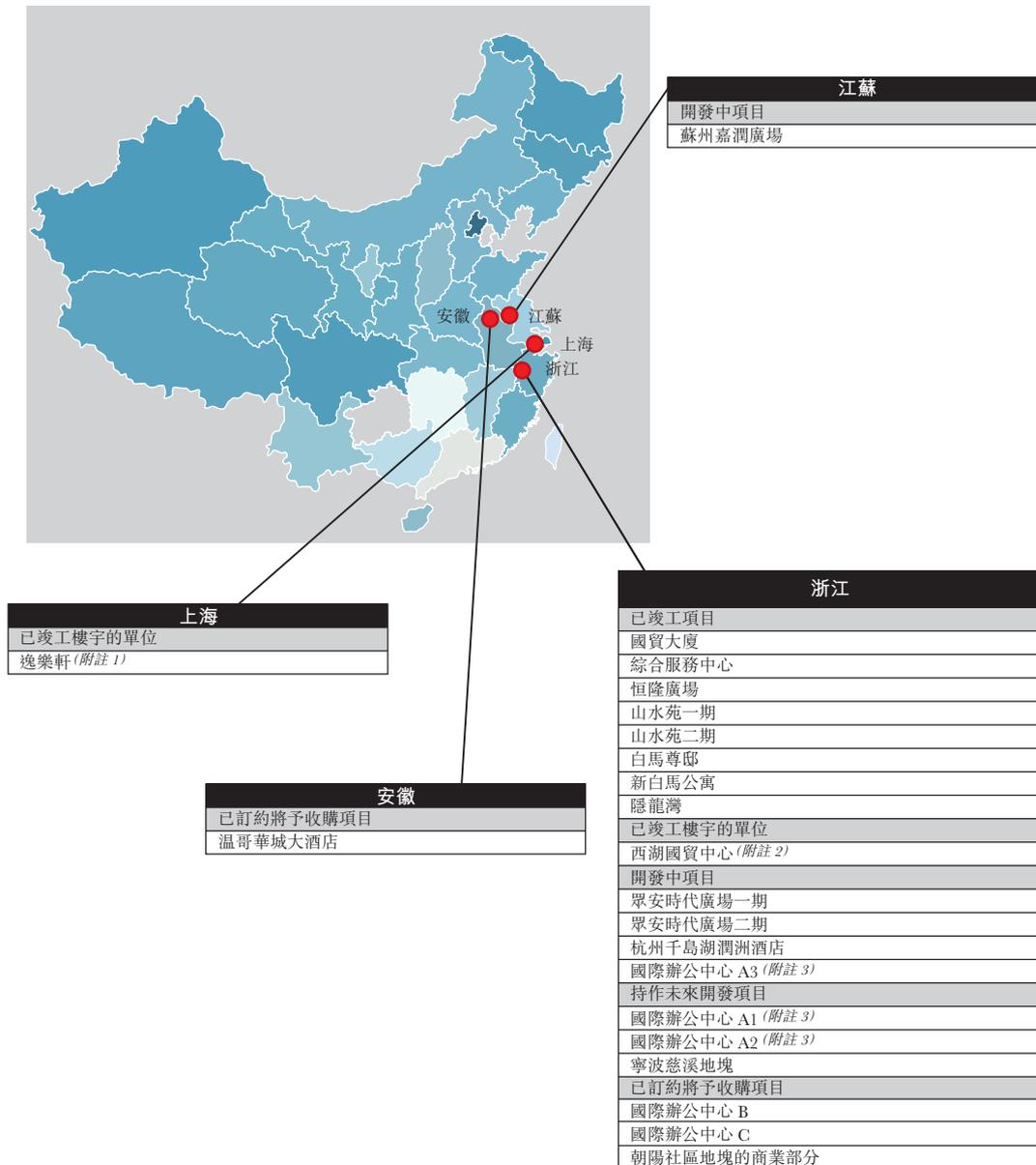
賣方：	浙江眾安，餘下眾安集團之成員公司
買方：	眾安盛隆
代價：	50,000,000 元
地點：	浙江省寧波
概約佔地面積(平方米)：	49,804
總建築面積(平方米)：	159,510
總可供出售建築面積(平方米)：	41,190
總持作投資可出租面積(平方米)：	83,320
指定土地使用權：	商業

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">• 已竣工項目 項目已竣工，並已獲得竣工證明。	<ul style="list-style-type: none">• 第一類別 — 本集團持有作投資的物業權益• 第二類別 — 本集團持有作銷售及佔用的物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 持有作銷售的已竣工物業(已出售的已竣工物業除外)• 投資物業
<ul style="list-style-type: none">• 開發中項目 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。	<ul style="list-style-type: none">• 第三類別 — 本集團持有的開發中物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業
<ul style="list-style-type: none">• 持作未來開發項目 已獲得土地使用權證但尚未獲得建設施工許可。	<ul style="list-style-type: none">• 第四類別 — 本集團持有作未來開發的物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 開發中物業
<ul style="list-style-type: none">• 已訂約將予收購項目 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。	<ul style="list-style-type: none">• 第五類別 — 本集團已訂約將予收購的物業權益	<ul style="list-style-type: none">• 不適用

業 務

下表載列有關於本公司於2014年4月30日的已竣工項目、開發中項目、持作未來開發項目及已訂約將予收購項目的若干資料。

已竣工項目

截至2014年4月30日，本公司已經完成了八項已竣工項目及位於兩幢已竣工樓宇的單位，總建築面積為855,960平方米及應佔總建築面積為791,741平方米。

項目名稱	佔地面積 (單位)	應佔權益 (%)	總建築 面積 (單位)	我們應佔 總建築 面積 (單位)	可供銷售總建築面積			持作投資之 可供出租 總建築面積 (單位)			本集團持有 的物業 (單位)	持出售/ 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 產生的 開發成本 (單位)	建築工 日期 (單位)	建築 竣工日期 (單位)	銷售 開始日期 (單位)	物業估值 報告按照
					其中 已出售 (單位)	其中 已預售 (單位)	可供銷售 (單位)	可供出租 總建築面積 (單位)	持供 本集團自用的 建築面積 (單位)	(平方米)								
浙江會杭州																		(續前)
國貿大廈	1,455	81	12,225	9,902	-	-	-	12,225	-	-	63.5	-	-	1996年2月	1998年10月	-	4	
綜合服務中心	2,979	90	11,164	10,048	2,809	-	547	5,913	-	148	26.9	-	-	2003年11月	2005年8月	2004年8月	2.9	
恒盛廣場	30,933	90	171,071	153,964	2,650	-	-	105,599	-	35,834	612.6	-	-	2004年12月	2009年1月	2004年12月	3.8	
山水苑一期	53,260	90	14,104	12,694	-	-	-	3,039	-	-	24.1	-	-	2002年11月	2005年9月	-	1.11	
山水苑二期	34,073	90	13,008	11,707	-	-	-	7,846	-	-	13.0	-	-	2004年7月	2006年12月	-	1.11	
白馬尊邸	73,514	99.7	109,439	168,931	126,452	283	3,312	-	-	-	904.3	-	-	2007年9月	2009年12月	2008年6月	10	
新白馬公寓	62,800	90	222,236	200,012	161,966	-	-	-	-	-	899.6	-	-	2005年5月	2008年4月	2006年4月	12	
西湖國貿中心**	246	90	676	608	-	-	-	-	-	676	-	-	-	-	-	-	7	
隱龍灣	89,173	92.5	241,695	223,568	92,751	5,300	84,778	24,328	-	-	1,397.3	-	-	2010年4月	2013年4月	2010年10月	6.13	
小計	348,433		855,619	791,434	386,628	5,583	88,637	138,950	676	35,834	3,941.3	-	-					
上海																		
地業軒***	171	90	341	307	-	-	-	341	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
總計	348,604		855,960	791,741	386,628	5,583	88,637	139,291	676	35,834	3,941.3	-	-					

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)	應佔權益 (%)	可供開發總建築面積				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)	建築工 日期 (單位)	預計 竣工日期 (單位)	預計 開始日期 (單位)	物業估值 報告按照
			我們應佔 總建築 面積 (單位)	其中 已出售 (單位)	其中 已預售 (單位)	可供出售 可供預售 建築面積 (單位)							
浙江省杭州 眾安時代廣場一期	65,159	90	305,473	274,926	-	55,732	717.3	1,126.3	2013年10月	2015年11月	2014年7月	15	
眾安時代廣場二期	71,519	93	322,935	300,330	-	106,926	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	-	-	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	-	-	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	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	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	-	224,972	3,405.7	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)	持作投資之 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
					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****	25,533	100	344,838	344,838	(平方米)	(千平方米)	(千平方米)	-	-	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	(平方米)	(千平方米)	(千平方米)	-	-	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	(平方米)	(千平方米)	(千平方米)	-	-	262,500	101,500	-	124.5	2,466.6					
浙江省寧波 寧波慈惠御境	49,804	90	159,510	143,559	(平方米)	(千平方米)	(千平方米)	-	41,190	83,320	-	-	61.8	614.6	2015年6月	2017年3月	-	-	20
總計	103,354		629,938	613,987	(平方米)	(千平方米)	(千平方米)	-	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)	預計開發 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	-	-	36,895	-	-	-	-	-	-	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)
出售物業				
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>
投資物業				
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

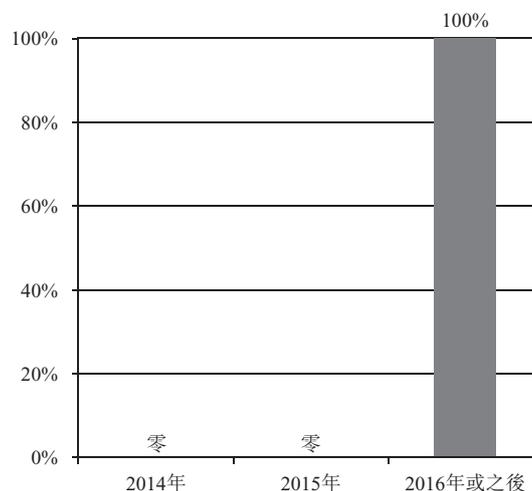
截至2014年4月30日，國貿大廈設有總建築面積為6,342平方米的酒店，均為持作投資。

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）

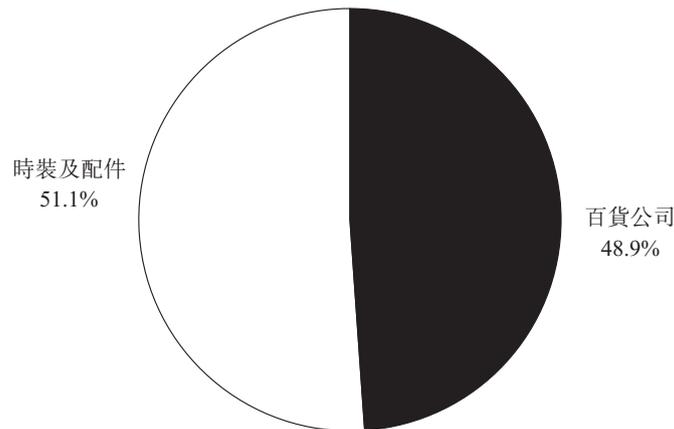


零售

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

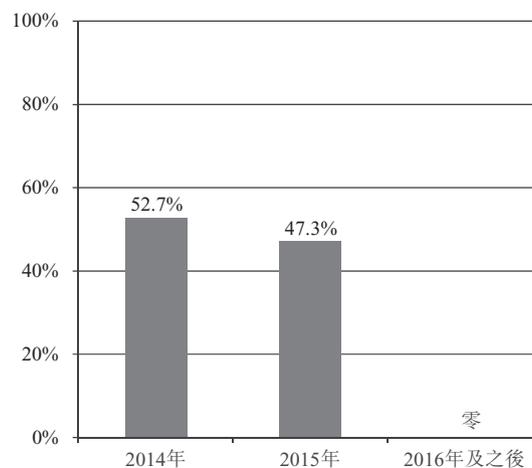
下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積百分比：



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	已產生 開發成本	估計
									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	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

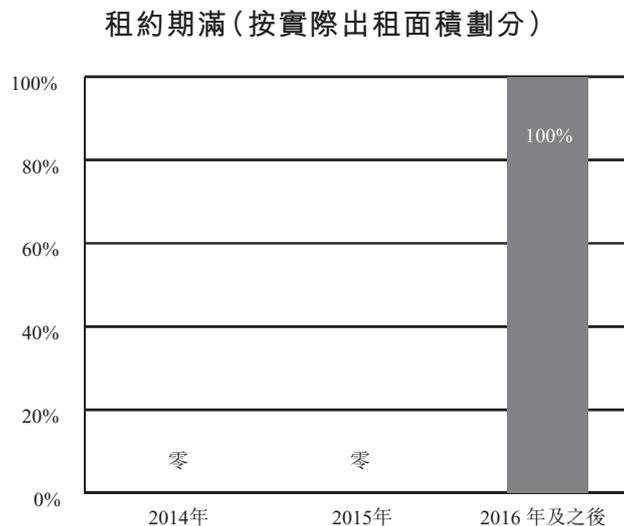
截至2014年4月30日，綜合服務中心設有總建築面積為2,964平方米的酒店，均為持作投資。

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：

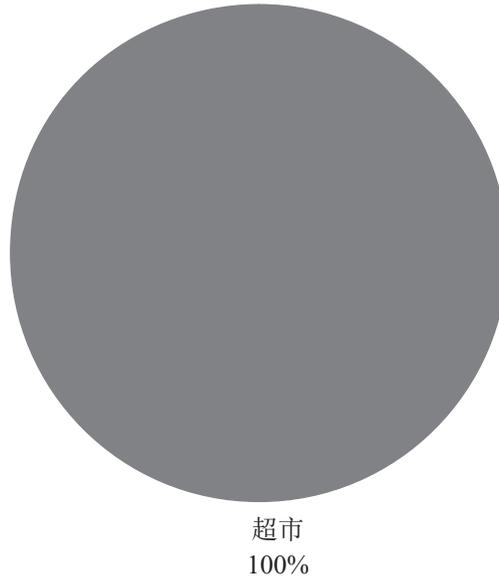


零售

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。

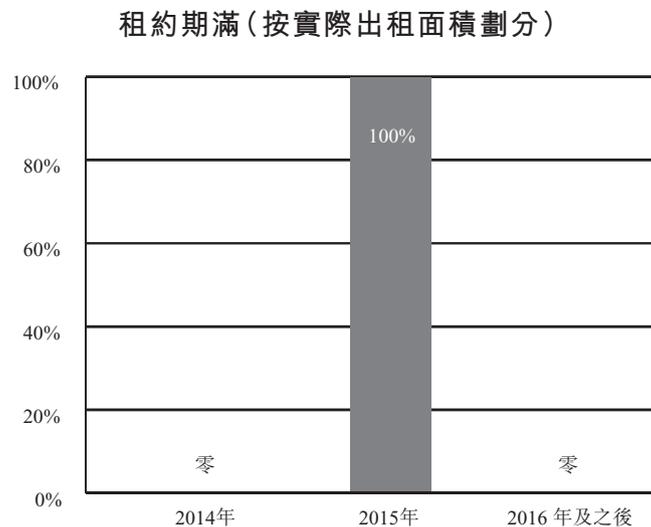
業 務

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 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)	(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) ^(附註1)	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 ^(附註2)	3,744	4.9	3,853	5.1	3,986	5.3
總計	77,017	100	75,972	100	75,440	100

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 ^(附註)	13,448	11,357	13,170
總計	61,286	58,279	55,815

附註：

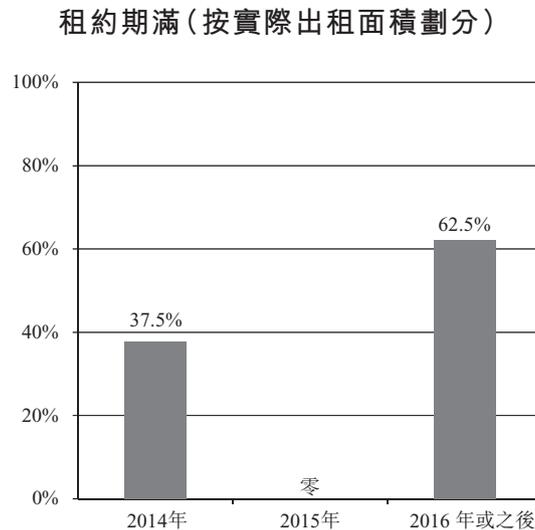
其他包括使用酒店設施的收費。

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：



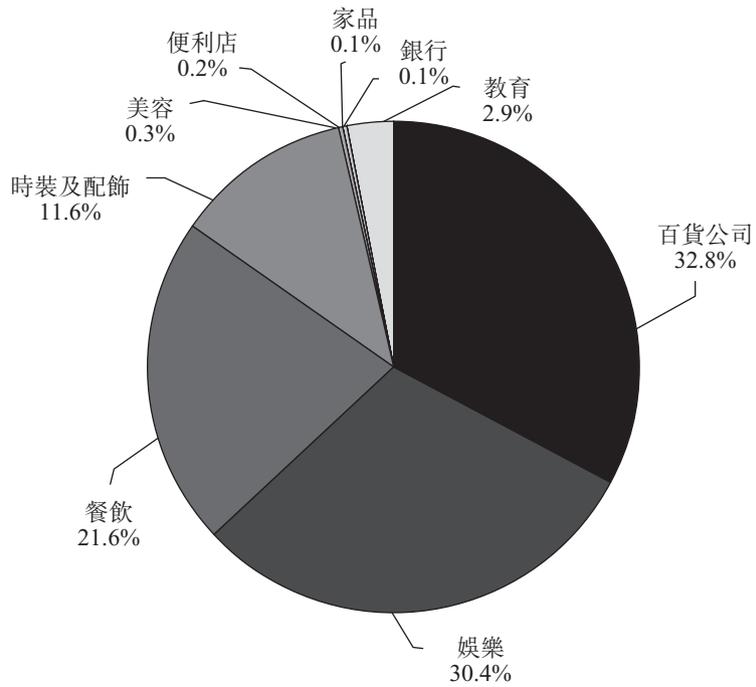
商場

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：

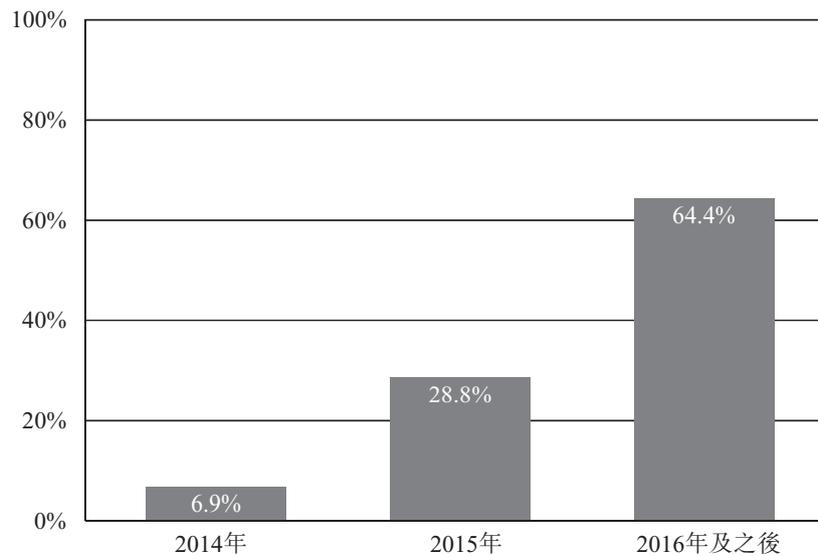


截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，該等零售單位的出租率分別為98.8%、97.5%及87.1%。

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

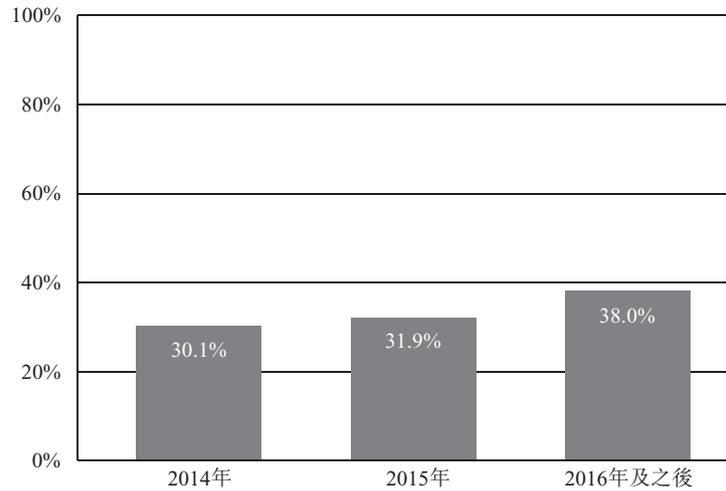
截至2014年4月30日，恒隆廣場設有總建築面積為25,563平方米的辦公室單位，其中1,072平方米已售出及24,491平方米持作投資。恒隆廣場提供一幢16層高的辦公大樓，建於購物中心上蓋。辦公室單位的租戶包括律師事務所、會計師事務所及保險公司，大部分來自服務及顧問行業。

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) ^(附註1, 3)	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) ^(附註2, 3)	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。

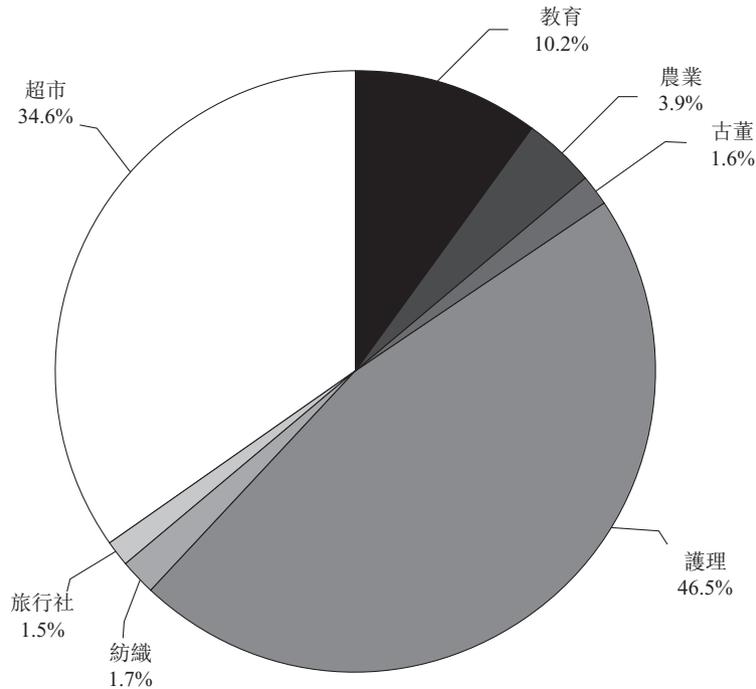
截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，該等投資物業的出租率分別為53.9%、52.8%及79.6%。

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

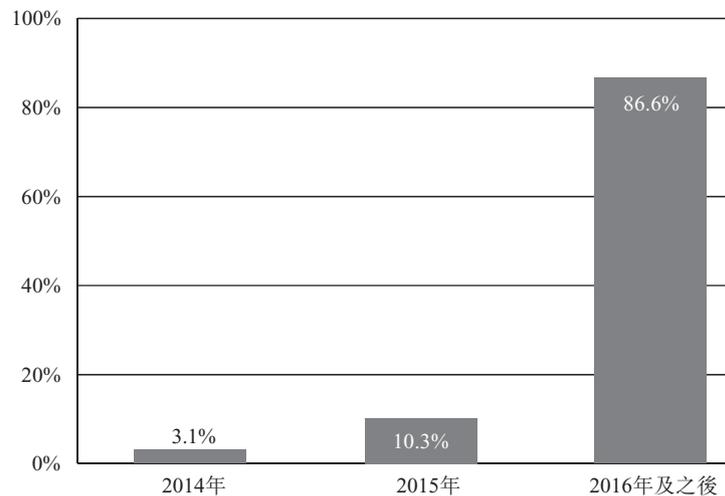
下圖顯示零售單位於2013年12月31日在各個業務分部的實際租出面積百分比：



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

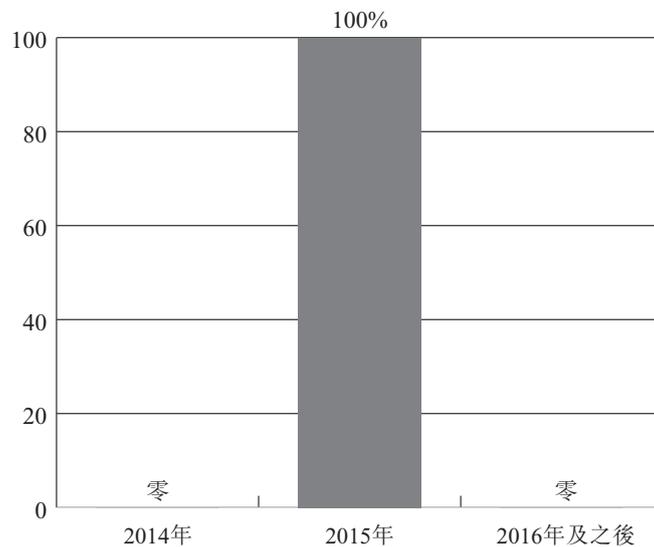
辦公室

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 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 (人民幣 百萬元)	估計 將產生 開發成本 (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 ^(附註1, 2, 3)	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
								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)
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 ^(附註1, 2, 3)	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 ^(附註1, 2, 3)	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

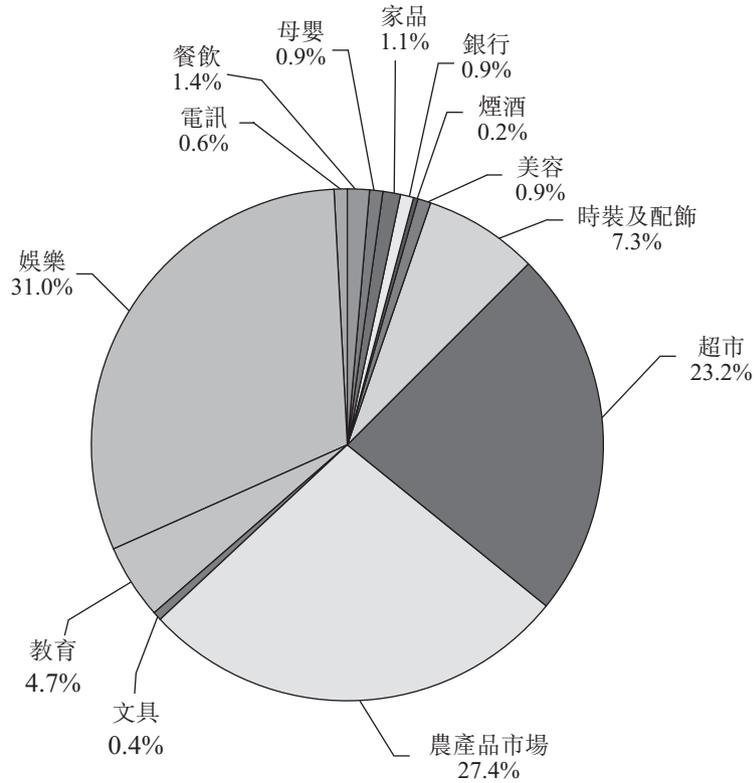
截至2014年4月30日，隱龍灣設有總建築面積為106,220平方米的服務式住宅，其中2,538平方米已預售、90,610平方米已售出、11,815平方米待售及1,256平方米為不可銷售及不可出租。本公司的服務式住宅啓航社的單位面積介乎約53至279平方米。

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：

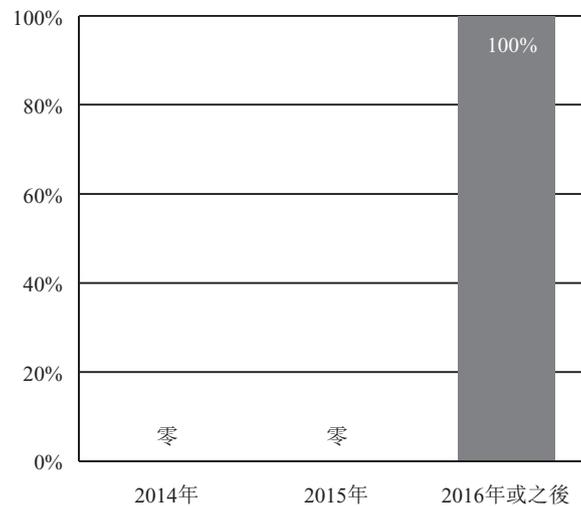
業 務



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：

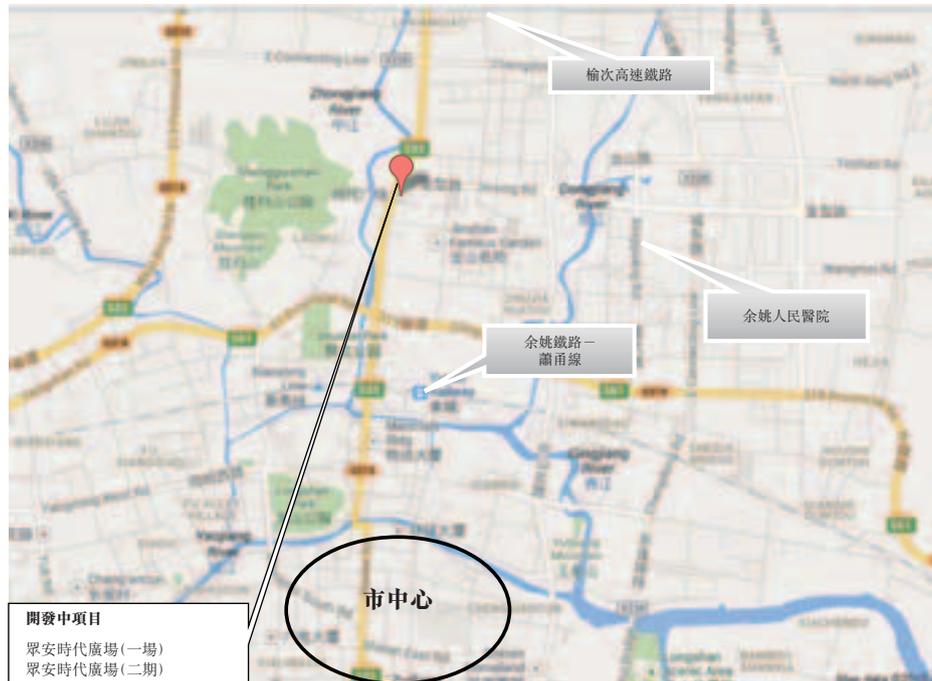
租約期滿（按實際租出面積劃分）



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	不可	已產生 開發成本 (人民幣 百萬元)	估計 將產生 開發成本 (人民幣 百萬元)
				面積	建築面積	建築面積	建築面積	總可供 租賃 建築面積	所持物業	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)	(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 總可供 租賃 建築面積	本集團 所持有 物業	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)	(人民幣 百萬元)
酒店	2012年12月	2015年10月	-	23,801	-	-	-	-	23,801	-	-	-
地下 ^(附註)	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
				(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)
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) ^(附註2-3-4)	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「—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。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

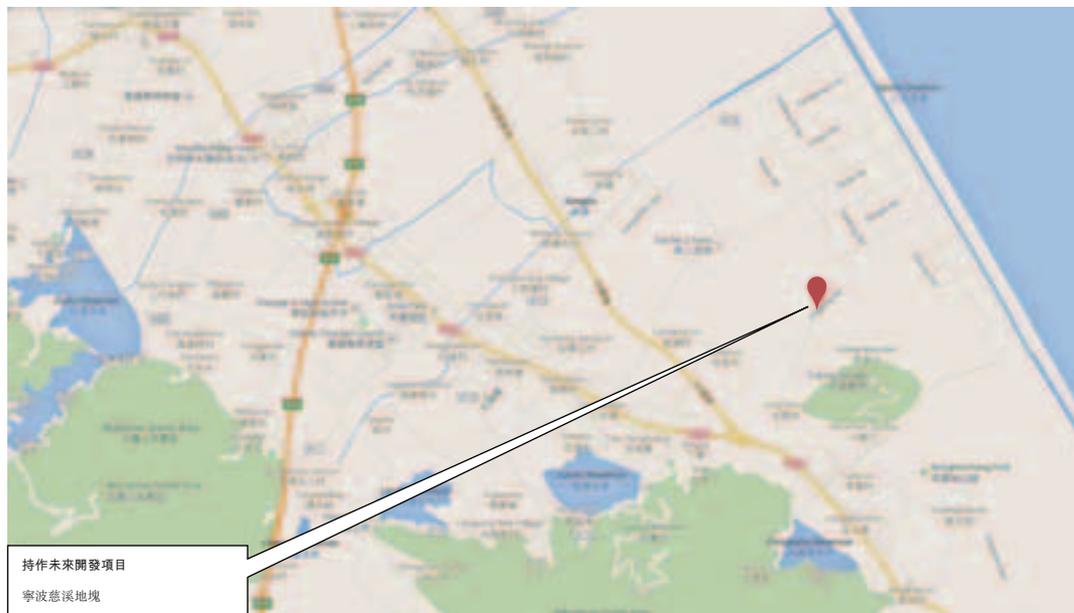
本公司預期 A2 地塊將設有商場及酒店（將由瑞士酒店管理）。與瑞士酒店訂立的酒店管理協議的進一步詳情請參閱本節「一酒店及服務式住宅的營運一由獨立第三方經營的酒店及服務式住宅」一段。本公司預期於 2014 年 6 月開始施工及於 2017 年 12 月竣工。

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：

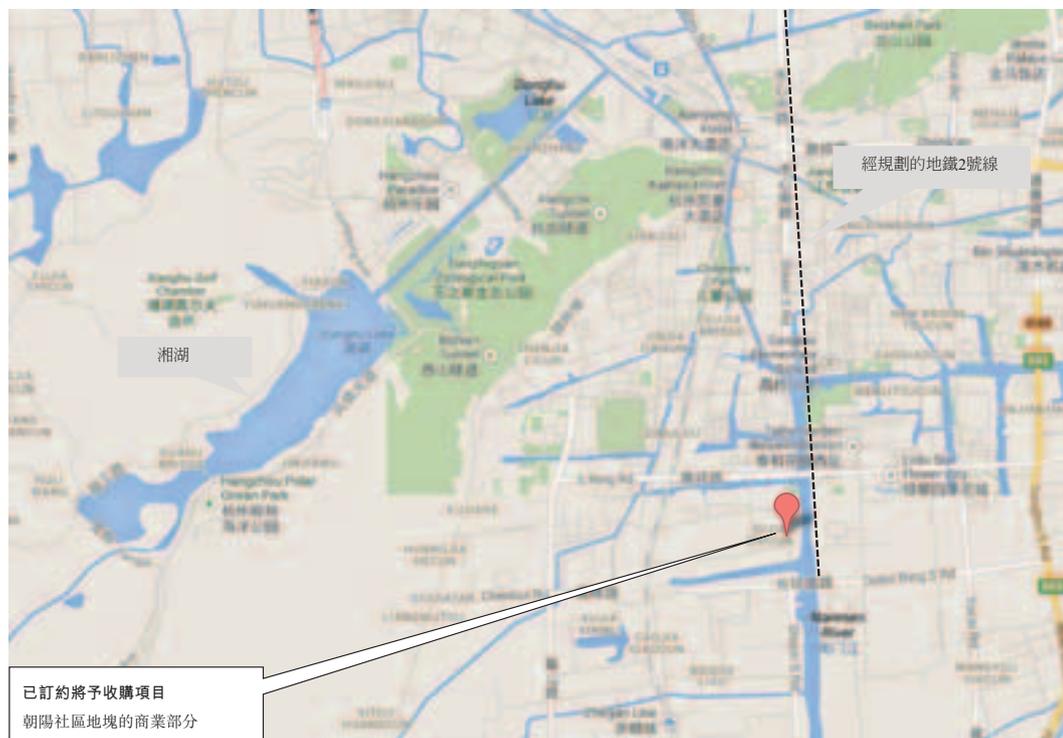
項目期數 (持作未來開發)	建設施工日期	建設竣工日期	估計預售開始 日期	總建築面積	已售	預售	待售	持作投資總	不可	估計已產 生開發成本 (人民幣 百萬元)	估計
					建築面積	建築面積	建築面積	可供租賃 建築面積	出售/租賃 建築面積		將予產生 開發成本 (人民幣 百萬元)
				(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)	(平方米)		
休閒會所	2015年1月	2017年3月	2016年1月	7,530	-	-	7,530	-	-	-	-
服務式住宅	2015年1月	2017年3月	2016年1月	17,360	-	-	17,360	-	-	-	-
辦公室	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：



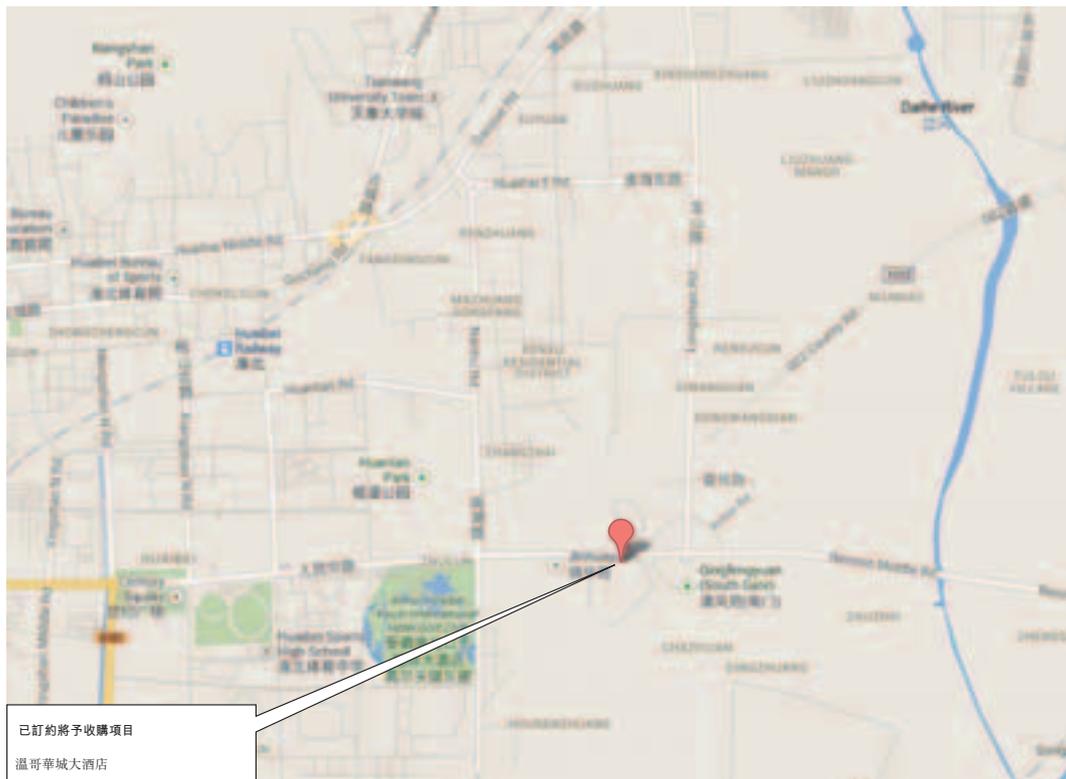
業 務

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 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	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)	
零售	-	-	-	341	-	-	-	341	-	-	-

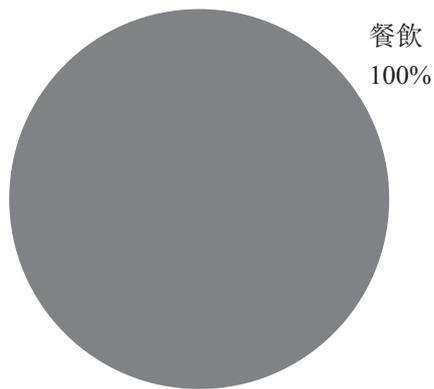
業 務

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。

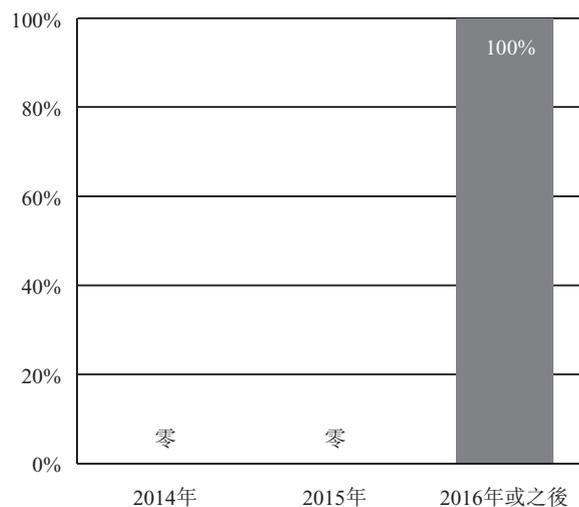
下圖顯示物業的零售單位於2013年12月31日於各業務分部的實際租出面積之百分比。



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				300,011	183,462	6,344	58,151	-	5,518	1,984.6	-

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）^(附註)

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">• 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• 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。 |
| 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">— 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 |

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。

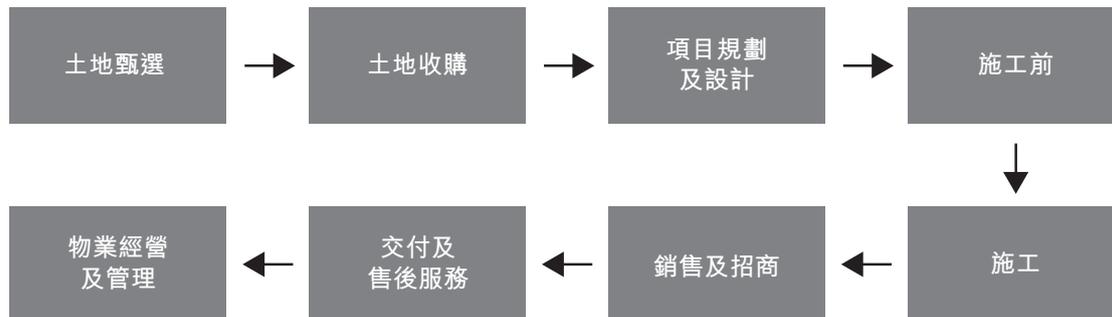
融資來源：

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

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 ^(附註1)	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 ^(附註2)	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"> 按酒店每月已調整的總收入計算的月費 按酒店每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵 	<ul style="list-style-type: none"> 管理酒店(由假日酒店品牌下417間房間組成)的日常營運 為酒店業務制定營運及策略規劃 聘用及培訓酒店員工 使用「Holiday Inn」及「假日酒店」的品牌名稱
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"> 按酒店每月的總經營溢利計算的月費 按酒店每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵 	<ul style="list-style-type: none"> 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 聘用及培訓酒店員工 使用「Doubletree by Hilton」及「希爾頓逸林」的品牌名稱^(附註)
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"> 按酒店及服務式住宅每月收入計算的月費 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 聘用及培訓員工 使用「Fairmont」及「費爾蒙」的品牌名稱
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) ^(附註)	開發中	25年	<ul style="list-style-type: none"> 按酒店每月收入計算的月費 按酒店每月經營溢利的固定百分比計算的獎勵 	<ul style="list-style-type: none"> 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 管理JW 萬豪品牌下283間標準酒店房及22間套房 於簽訂酒店管理協議後將會進一步詳述管理服務

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"> 開業前顧問 費人民幣 1,800,000元 	<ul style="list-style-type: none"> 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
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"> 按酒店每月的 總經營溢利計 算的月費 按管理方所提 供的額外服務 計算的其他費 用 	<ul style="list-style-type: none"> 管理「雅詩閣」品 牌下服務式住宅 於酒店開業前提 供顧問服務

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"> 落實規劃及設計所需的時間比預期長。 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。 	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"> • 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。 • 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。 	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"> • 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。 • 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。 	<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"> • 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。 • 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。 	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"> 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。 	(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	<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。</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>

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">• 規劃及設計所需的時間比預期時間長。• 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。	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"> • 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。 • 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。 	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"> • 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。 • 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。 	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。	<p>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。</p> <p>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。</p>
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。	<p>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。</p> <p>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。</p>

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^(附註)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。

與控股股東之關係

獨立於控股股東

本公司的控股股東

假設所有[編纂]均認購彼等各自於[編纂]下的全部[編纂]，且不計入根據[編纂]可能被認購的任何其他股份及任何因行使超額配股權而可能配發及發行的任何股份，於[編纂]及[編纂]完成後，眾安全資附屬公司Ideal World將擁有本公司已發行股本總額中約[編纂]的權益。於最後實際可行日期，眾安已發行股本中約68.8%由全好持有，而全好由施先生全資擁有。此外，於[編纂]中，全好將有權申請根據[編纂]的[編纂]，佔緊接[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本約[編纂]。由於Ideal World、眾安、全好及施先生，直接或間接地，個別或聯同他人，有權行使或控制於股東大會30%或以上的投票權的行使，因此根據[編纂]，Ideal World、眾安、全好及施先生分別皆為本公司的控股股東。

眾安為眾安集團的控股公司。眾安股份自2007年11月起於聯交所主板[編纂](股份代號672)。眾安集團主要從事四個主要業務分部，即(i)物業發展；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理。於[編纂]前，其物業發展組合包括住宅及商用物業。眾安透過本集團經營其商用物業發展及投資業務，主要重點為長江三角洲地區。

施先生為本公司主席、非執行董事及其中一位控股股東。施先生亦為眾安的執行董事、主席、首席執行官及控股股東。於成立眾安集團前，施先生於杭州蕭山區(前稱蕭山市)財政局任職稅務主任。除已披露外，直至最後實際可行日期，彼未有擔任任何國家的全職政府官員，亦未有受僱於任何國家或政府所有或經營的實體。

與控股股東之關係

獨立於餘下眾安集團

董事局信納本公司於[編纂]後基於下列理由能獨立於餘下眾安集團及其聯繫人開展業務：

本集團與餘下眾安集團之間明確的業務劃分

於[編纂]後，餘下眾安集團將繼續主要從事中國住宅物業的開發、銷售及管理，而本集團將主要從事長江三角洲地區商用物業的開發、投資及管理。於未來，我們亦將於中國不同城鎮和縣市參與與當地政府的共同土地開發。此外，為把握中國的縣鎮持續城鎮化而帶來的業務及發展機會，我們已訂立城鎮化諒解備忘錄及國家開發銀行合作協議，以擴展至其他與城鎮化相關的業務及服務，其中包括農業現代化、農產品供應及提供養老管理服務。有關進一步詳情，請參閱本文件中「業務－近期發展」一節。考慮到眾安集團整體的業務發展戰略及資源分配，讓餘下眾安集團集中資源於住宅物業開發，成為於中國的純住宅物業開發商，董事認為本集團適宜投資於土地開發業務及其他與城鎮化相關的業務及服務，特別是由本集團開發的土地所在的縣鎮的相關業務及服務。董事認為該安排將會對集團及彼等各自股東整體而言有利。

餘下眾安集團及本集團的核心業務性質不同，並獨立營運。餘下眾安集團將不會從事任何與本集團直接或間接競爭的商業活動。就此而言，眾安及本公司已訂立不競爭承諾，以處理餘下眾安集團及本集團的潛在利益衝突及劃分其各自的業務，有關詳情載列於以下「不競爭承諾」一段。

商舖及附屬於住宅物業的停車位

於往績記錄期，餘下眾安集團極少部分的收入來自出售或租賃商舖及餘下眾安集團旗下兩名成員租用停車位，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，金額分別為約人民幣29,600,000元、人民幣69,900,000元及人民幣23,600,000元，並分別於相應時期佔餘下眾安集團總收入約2.0%、3.0%及1.5%。由餘下眾安集團成員

與控股股東之關係

公司持有的餘下商舖及停車位，為住宅物業配套設施。由於該等配套物業並不符合本集團以商用物業作重點，該等物業將繼續由餘下眾安集團持有，而本集團將會集中發展及投資於備有辦公室大樓、服務式住宅、酒店及購物商場的商業綜合體。

於截至2013年12月31日止年度，本集團與餘下眾安集團訂立銷售及租賃管理協議，據此，本集團就若干商舖及／或附屬於住宅物業的停車位的銷售及租賃向餘下眾安集團提供銷售及租賃代理服務。董事認為出售及／或租賃附於現有住宅物業的商舖及／或停車位並不會導致任何重大競爭問題，原因是(i)此等附於餘下眾安集團現有住宅物業的商舖及／或停車位的規劃總建築面積對餘下眾安集團及本集團相對並不重大；(ii)該等配套物業乃為滿足相關住宅開發的居民的基本需要及便利而建，乃常見於所有住宅項目及按其性質將視為「住宅物業」；(iii)該等配套商舖旨在為居民提供便利以滿足其基本日常需要，例如雜貨及銀行設施，而商用物業內的零售店舖乃針對希望一站式體驗的客戶，提供廣泛有關辦公室、餐廳、服裝、餐飲、購物及娛樂的設施；及(iv)住宅物業的停車位旨在出售予居民作長期使用，而商用物業的停車位旨在短期租予前往商用物業的人士(其可能居於或並非居於商用物業附近)或(如適用)出售予相關服務式住宅的居民。因此，於最後實際可行日期前，所有該等協議已經終止。於截至2013年12月31日止年度，本集團根據該等協議自餘下眾安集團收取的費用總額約人民幣2,100,000元。

溫哥華城大酒店

溫哥華城大酒店座落於一幅住宅用地上，作為餘下眾安集團的成員公司安徽眾安房地產所擁有的較大型住宅物業發展項目(溫哥華城)的一部分。溫哥華城一期至五期包括總建築面積約為852,912平方米的低層住宅，而溫哥華城大酒店的估計建築面積(作為溫哥華城六期的一部分)則約為67,061平方米，佔溫哥華城項目一期至五期的總建築面積約7.9%。

誠如本公司的中國法律顧問所告知，就溫哥華城大酒店由住宅轉為商業用途的土地使用權變更以及由餘下眾安集團向本集團所作出的土地使用權證及房屋所有權證轉讓將於酒店竣工後進行。由於溫哥華城大酒店於最後實際可行日期仍處於建造階段，因而無法轉讓予本集團，故我們已與餘下眾安集團訂立土地收購協議及開業

與控股股東之關係

前管理協議，以明確劃分本集團與餘下眾安集團之間有關溫哥華城大酒店的業務。有關土地收購協議及開業前管理協議的詳情，請分別參閱本文件「業務－近期發展－土地收購協議及開業前管理協議」及「持續關連交易」兩節。

儘管訂立開業前管理協議，董事認為，本集團有能力在獨立於餘下眾安集團的情況下進行業務，原因如下：

- (i) **本集團將為溫哥華城大酒店的獨家項目管理人：**本集團將於土地收購協議完成後有權享有溫哥華城大酒店的產權、所有權、經濟利益以及營運及控制權，並將能於土地收購協議完成前以溫哥華城大酒店獨家項目管理人身份控制溫哥華城大酒店的設計及開發。除下文第(iv)分段所述的行政職務外，餘下眾安集團於簽訂開業前管理協議後將不再參與開發溫哥華城大酒店的發展。
- (ii) **本集團將承擔有關開發溫哥華城大酒店的所有成本、開支、稅項及其他負債：**根據土地收購協議，本集團將自土地收購協議日期起承擔溫哥華城大酒店的所有開發成本及開支。
- (iii) **餘下眾安集團概無收入將來自經營溫哥華城大酒店：**由於溫哥華城大酒店於土地收購協議完成前將不會開始營運，於開業前管理協議終止前，餘下眾安集團將不會自經營溫哥華城大酒店產生任何收入。餘下眾安集團將不會重大依賴本集團以產生收入，反之亦然。
- (iv) **餘下眾安集團僅擔任行政職務：**餘下眾安集團將僅以溫哥華城大酒店合法擁有人的身份擔任行政職務，以取得酒店必要的土地使用權證(改為商業用途)及房屋所有權證書，並於溫哥華城大酒店竣工後申請轉讓有關證書予本集團。

眾安時代廣場(二期)住宅物業

眾安時代廣場(二期)為眾安時代廣場的商住綜合體一部分。有關開發詳情，請參閱本文件「業務」一節「眾安時代廣場」一段。眾安時代廣場(二期)規劃為商住用途。眾安時代廣場(二期)估計建築面積約322,935平方米，其中約84,404平方米或約26.1%為時代廣場住宅部分。

與控股股東之關係

由於眾安時代廣場(二期)的土地使用權證指明為「城市住宅用地」，如中國法律顧問所告知，時代廣場住宅部分僅能於相關房屋所有權證於建築工程竣工時發出後方可獲得確認。由於眾安時代廣場(二期)的開發截至最後實際可行日期仍處於在建階段，住宅物業尚未獲得確認，因此於此前不能被分開及轉讓予餘下眾安集團。

時代廣場住宅部分用作銷售，而該等物業在2013年9月開始預售，且根據眾安的過往經驗，將於2014年年底完成所有銷售。因此，本集團於完工後(據此該等住宅物業將獲發相關房屋所有權證，並因此能被轉讓)向餘下眾安集團出售時代廣場住宅部分，以供餘下眾安集團向市場轉售有關住宅部分，並不符合稅務效益。

餘下眾安集團與本集團已訂立合作協議，以達致餘下眾安集團與本集團間就時代廣場住宅部分的清晰業務劃分。合作協議的細節請參閱本文件「持續關連交易」一節。由於本集團不能向餘下眾安集團轉讓時代廣場住宅部分，時代廣場住宅部分的法定產權及所有權將保留於本集團，並將於本集團名下出售或預售。根據合作協議，本集團將以服務費方式向餘下眾安集團支付所得款項淨額。

根據於2014年3月16日生效的合作協議，餘下眾安集團現時及日後僅負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，並有權獲得時代廣場住宅部分的淨經濟效益。按此基準，我們認為時代廣場住宅部分的所有風險已轉移至餘下眾安集團。根據現行國際財務報告準則(國際會計準則第18號收入確認原則與代理)，我們將於本集團的財務狀況表終止確認時代廣場住宅部分。我們代表餘下眾安集團收到或將收到的時代廣場住宅部分預售所得款項將於本集團的財務狀況表記錄作應付關聯方款項，而我們代表餘下眾安集團支付或將支付的成本、開支及稅項(而上述成本、開支及稅項將由餘下眾安集團向我們報銷及賠償)將於本集團的財務狀況表記錄作應收關聯方款項。我們將不會將時代廣場住宅部分的含稅收入及銷售成本確認作我們的收入及銷售成本，但將於眾安的合併財務報表確認作眾安集團含稅收入及銷售成本，鑑於餘下眾安集團負有主要責任開發、出售及向買家交付時代廣場住宅部分的物業以履行預售合同。有關合作協議之進一步詳情，請參閱「與控股股東之關係—獨立於餘下眾安集團」及「持續關連交易」兩節。

與控股股東之關係

董事認為，本集團保留時代廣場住宅部分，將不會影響餘下眾安集團與本集團的業務劃分，原因如下：

- (i) **餘下眾安集團負責開發及銷售，並有權享有經濟收益淨額：**本集團認為，會計處理及稅務影響並不影響本集團與餘下眾安集團間的業務劃分。根據合作協議項下的安排，餘下眾安集團將於合作協議生效後全權負責時代廣場住宅部分的持續發展及銷售，並將有權享有時代廣場住宅部分的經濟收益淨額，而本集團於合作協議生效後將不再從事時代廣場住宅部分的銷售及開發。
- (ii) **非本集團重點：**眾安時代廣場(二期)為大型綜合商住項目。時代廣場住宅部分的住宅物業為有關商業發展的次要或附加部分，且其住宅物業並非本集團有關發展項目的主要重點。
- (iii) **不重要：**時代廣場住宅部分僅佔本集團及餘下眾安集團截至2013年12月31日的規劃總建築面積分別約3.7%及2.2%。因此，時代廣場住宅部分對餘下眾安集團及本集團相對不重要。
- (iv) **不能被轉移：**鑒於時代廣場住宅部分的住宅物業位於商業綜合體的上蓋，如本公司中國法律顧問所告知，住宅物業的土地使用權於完工前無法被分開並轉移至餘下眾安集團。由於眾安時代廣場(二期)的發展截至最後實際可行日期仍處於建造階段，時代廣場住宅部分無法被分離並轉移至餘下眾安集團。
- (v) **預售時間不同：**時代廣場住宅部分的預售已於2013年9月開始，而眾安預期所有住宅單位將於2014年年底前售罄。翡翠瓏灣(餘下眾安集團於毗鄰的住宅發展)小部分高層公寓截至最後實際可行日期尚在建設中，單位預計在2015年年初開始預售。因此，時代廣場住宅部分與翡翠瓏灣小部分高層公寓的預售時間將不會有任何重疊，而餘下眾安集團與本集團就此方面的競爭機會微乎其微。

與控股股東之關係

鑒於時代廣場住宅部分乃建於商業綜合體之上，時代廣場住宅部分的若干預售許可包括同一許可下的住宅及商用物業。然而，住宅物業的銷售乃獨立於商用物業的銷售，並只適用於時代廣場住宅部分。本集團及餘下眾安集團將於日後受限於本節「不競爭承諾－商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述有關共同開發混合用途土地的機制。

業務及營運的獨立性

本集團於[編纂]後由以下於「管理獨立性」一段載列的管理團隊領導。管理團隊中的管理人對中國商用物業、酒店營運及物業管理的投資機會有豐富經驗。雖然本公司為眾安的附屬公司，於往績記錄期及直至最後實際可行日期，本公司有獨立渠道接觸客戶及供應商。於[編纂]後，本公司將有自己為業務營運而建立的內部控制及會計系統。本公司亦有自己的物業發展、策劃及項目管理、銷售及營銷、行政及其他團隊，以獨立地進行主要業務活動，無需依賴控股股東。

於[編纂]後本集團及餘下眾安集團將會進行交易。該等交易包括物業管理協議、持續關連交易租賃協議、開業前管理協議及合作協議，而根據[編纂]，該等交易將構成持續關連交易，詳情已載於本文件中「持續關連交易」一節。由於該等交易將於本集團日常業務過程中訂立，具公平合理的條款，符合本集團及股東的整體利益，董事會不認為本集團在收益方面對控股股東有任何重大依賴。

除物業管理服務(根據物業管理協議，由於本文件「持續關連交易－眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務的物業管理協議」一節中的原因，我們須繼續委聘餘下眾安集團成員公司眾安服務為本集團提供隱龍灣的物業管理服務)外，本集團所有其他項目均由我們或獨立合資格物業管理公司管理。

有關收購土地，本集團及餘下眾安集團均各自有其研究團隊參與選址，而根據不競爭承諾，由於本集團與餘下眾安集團有明確的業務劃分，本集團將僅收購商業用途的土地，而餘下眾安集團則僅收購住宅用途的土地，故董事不預期本集團與餘下眾安集團於土地投標有任何競爭。有關用作興建商住綜合體的土地，本集團與餘

與控股股東之關係

下眾安集團在不影響各自於不競爭承諾的責任的情況下，可個別地為發展項目中的相應的商業及住宅部分投標，或(於不可行時)除非我們已根據本節「不競爭承諾－商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所述的機制獲餘下眾安集團邀請及與其協定條款及條件而本集團及餘下眾安集團將共同為土地投標，否則我們不會為土地投標，但兩個集團須根據兩個集團協議的相關條款及細則個別地擁有及開發各自的土地部分(須遵守[編纂]第14A章規定及中國政府機關相關批准)。進一步詳情請參閱「不競爭承諾」一段。董事認為，該等安排實可妥為避免兩個集團就商住混合用途土地項目之間出現直接競爭，並可將兩個集團就釐定哪一個集團帶領各商住混合用途土地項目的開發糾紛減至最少，符合兩個集團的最佳利益。根據眾安集團於2013年12月31日合共33個項目(當中包括已竣工項目、開發中項目、持作未來開發項目及已訂約將收購項目)，只有一個本集團項目為商住混合用途土地項目，即眾安時代廣場(二期)。根據管理層的經驗，大部分商住混合用途項目的商業部分一般較小，並用作向住宅部分的居民或附近的住宅物業提供商店、餐廳、娛樂、辦公室及其他附屬設施。因此，董事認為餘下眾安集團(而非本集團)在評估有關發展商住混合項目方面採取更積極的態度實屬公平合理。由於我們仍為眾安的附屬公司，董事認為眾安的獨立董事委員會將在評估商住混合用途土地項目的發展潛力方面考慮到眾安集團(包括本集團)的整體利益，此舉將會有利於兩個集團及彼等各自的股東。就此董事局不認為本集團對控股股東有重大依賴。

與控股股東之關係

財務獨立性

自[編纂]完成後，本公司將擁有自己的財務部及獨立的會計系統。基於下列原因，董事相信本公司能獨立於控股股東及餘下眾安集團取得融資：

- (i) 於2011年、2012年及2013年12月31日，控股股東、彼等的聯繫人及／或與本集團相關人士應付予本集團的款項分別約為人民幣2,102,300,000元、人民幣2,148,700,000元及人民幣1,700,400,000元。除應收浙江眾安的款項外（其息率於截至2013年12月31日止三個年度為每年0.1%至1.0%），本集團控股股東、彼等的聯繫人及／或關聯方應付予本集團的該等款項為無息、無抵押及無固定還款期。於2011年、2012年及2013年12月31日，本集團應付予控股股東、彼等聯繫人及／或與本集團相關人士的款項分別約為人民幣3,368,200,000元、人民幣3,616,600,000元及人民幣2,737,300,000元。除應付杭州多瑙河的款項（其息率於截至2012年12月31日止三個年度為每年6.0%）及應付余姚房地產開發的款項（其息率於截至2013年12月31日止兩個年度為每年11.3%至12.0%）外，本集團應付予控股股東、彼等的聯繫人及／或關聯方的該等款項為免息、無抵押及無固定還款期。除於本文件內「持續關連交易」一節所提及，餘下眾安集團就持續關連交易應付的款項外（將依照相關協議條款及細則清還），任何控股股東、彼等的聯繫人及／或與本集團相關人士應付予本集團的欠款及本集團應付予控股股東、彼等的聯繫人及／或與本集團相關人士的欠款餘額均已於[編纂]之前透過貸款[編纂]清還及／或全數結算；
- (ii) 於往績記錄期，儘管本集團能於沒有公司擔保及／或餘下眾安集團成員公司其他抵押品作抵押，向銀行及金融機構取得銀行借貸及融資信貸，本集團部分融資額（連同其他條款）獲眾安及／或餘下眾安集團成員公司提供的其他抵押品作擔保。該等公司擔保及其他抵押已於最後實際可行日期之前獲解除。董事局認為[編纂]後本集團無需過份依賴餘下眾安集團成員公司，亦有能力自行取得其所需融資，以支持其業務經營；及

與控股股東之關係

(iii) 於往績記錄期，本公司已就餘下眾安集團若干成員公司的若干銀行貸款及信貸融資提供公司擔保及抵押。所有該等公司擔保及抵押已於最後實際可行日期之前獲解除。

由此可見，董事認為本集團無須依賴控股股東或／或彼等的聯繫人所提供的財務援助。

管理獨立性

本公司董事局由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。施先生為本公司非執行董事及其中一名控股股東。

下表載列緊隨[編纂]後本公司及眾安的執行董事、非執行董事、獨立非執行董事及公司秘書：

姓名	於本公司的 職位／職銜	於眾安的 職位／職銜
金妮女士	執行董事、董事局副主席 兼本集團總裁	無
李礎先生	執行董事兼本集團副總裁	無
唐怡燕女士	執行董事兼本集團副總裁	無
施侃成先生 (又名施中安)	非執行董事兼董事局主席	執行董事、主席 兼首席執行官
吳士元先生	獨立非執行董事兼 董事局副主席	無
須成發先生	獨立非執行董事	無
嚴振亮先生	獨立非執行董事	無
樓一飛先生	無	執行董事
沈條娟女士	無	執行董事
張堅鋼先生	無	執行董事

與控股股東之關係

姓名	於本公司的 職位／職銜	於眾安的 職位／職銜
貝克偉教授	無	獨立非執行董事
陸海林博士	無	獨立非執行董事
張化橋先生	無	獨立非執行董事
鄭承熙先生	公司秘書兼財務總監	無
林友耀先生	無	公司秘書兼財務總監

基於下列原因，董事認為本公司董事及管理層團隊有能力獨立於控股股東及餘下眾安集團運作：

- (i) 於[編纂]前，本公司主席及非執行董事施先生為眾安的執行董事、主席兼首席執行官，並將於[編纂]後於眾安留任該等職位。施先生自眾安集團於1997年成立起，一直專注眾安集團的策略規劃及整體管理。自[編纂]後，彼將履行同樣職能領導本公司董事局，確保董事局有效履行其角色及職務，並確保於本集團內有恰當的企業管治措施及程序。施先生將不會於本集團全職工作，亦不會參與本集團日常業務運作及管理。因此，董事相信施先生的雙重身份不會引致利益衝突。

由於施先生於本公司為非執行董事，預期施先生有充裕時間及資源同時為本公司及眾安的董事局服務，而不影響其執行作為本公司董事局主席兼非執行董事的職務及責任；

- (ii) 除施先生以外，本公司所有董事均不屬控股股東及餘下眾安集團的董事及管理層。除施先生以外，自[編纂]後，概無董事於餘下眾安集團繼續有任何執行角色或參與，並將時間貢獻於管理本集團業務。尤其是本公司執行董事金妮女士於往績記錄期擔任眾安集團副總裁及本集團總經理。彼負責眾

與控股股東之關係

安集團的策略發展、業務管理以及商業項目及物業。金女士將於[編纂]後停止於餘下眾安集團擔任任何管理層或董事職務。除以上所披露外，預期於[編纂]後本集團及餘下眾安集團的管理團隊將不會有任何重疊；

- (iii) 如出現以下情況(i)本集團建議與餘下眾安集團訂立任何須根據[編纂]第14A章獲得本公司獨立股東批准的交易及(ii)有關考慮或審閱任何不競爭承諾所提述或其下事宜，本公司三名獨立非執行董事將能就該等交易向本公司、不具利害關係之董事局及／或獨立股東給予建議；
- (iv) 每名董事均明白其作為本公司董事的受信責任，其中，規定其行為須對本公司有利及為本公司的最佳利益，並不容許任何其作為董事的責任與個人利益有衝突。倘本集團及董事或彼等的聯繫人訂立可能引起利益衝突的交易，有利害關係的董事應於本公司相關董事局會議中，放棄就該等交易投票，並不應被計算為法定人數。此外，本集團的獨立高級管理團隊獨立地作出業務決定。董事信納高級管理團隊能於本公司獨立履行其角色，並認為本公司於[編纂]後有能力獨立於控股股東及餘下眾安集團管理公司業務；
- (v) 每名董事均已向本集團確認，其未有參與任何現時或有可能會與本集團業務有直接或間接競爭的業務。

與控股股東之關係

不競爭承諾

每名控股股東已確認彼等概無從事或擁有(除本集團以外)任何直接或間接與本公司業務競爭或可能與本公司競爭的業務。為保障本集團及餘下眾安集團免受任何潛在競爭，根據於2014年5月31日訂立的不競爭承諾，(除其他事項外)各控股股東及本公司不可撤回地及無條件地按共同及個別基準彼此承諾，於有關期間(定義如下)內任何時間：

- (1) 各控股股東須促使其各自聯繫人(除本集團外)：
 - (i) 除除外業務(定義如下)外，不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與本集團現正及不時從事之業務，其中包括但不限於不時於中國商用物業的開發、銷售或投資或管理及／或於中國的土地開發(「餘下眾安集團的限制業務」)；
 - (ii) 不招攬本集團現時或當時員工以受聘於彼等或其聯繫人(除本集團外)；
 - (iii) 未得到本公司同意下，不使用任何屬於本集團業務，並可能因其作為控股股東及／或董事所得到的資料，用作與餘下眾安集團的限制業務競爭；
 - (iv) 就彼等或彼各自聯繫人(除本集團外)承接的有關任何餘下眾安集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，其須於切實可行的情況下盡快通知我們及向我們就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介至本集團及通過所有合理努力以促使向控股股東或其各自聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與本集團聯絡；及
 - (v) 於任何情況下均不會進行、投資於或從事彼等或彼等各自聯繫人(除本集團外)所承接的任何建議書(如上文第(1)(iv)項分段所述)，而不論本集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

與控股股東之關係

- (2) 本公司須促使本公司的聯繫人(除控股股東及餘下眾安集團外)：
- (i) 除除外業務(定義如下)外，不可直接或間接進行、投資或參與任何將會或可能會與餘下眾安集團現正及不時從事業務之業務，其中包括但不限於不時於中國住宅物業的開發、銷售、投資或管理(「本集團的限制業務」)；
 - (ii) 不招攬餘下眾安集團現時或當時員工以受聘於本公司或其聯系人士(除餘下眾安集團外)；
 - (iii) 未得到眾安同意下，不使用任何屬於餘下眾安集團業務，並可能因我們作為眾安附屬公司所得到的資料，用作與本集團的限制業務競爭；及
 - (iv) 就本公司或本公司各自聯繫人(除餘下眾安集團外)承接的有關任何本集團的限制業務的營銷、銷售及開發的任何建議書，我們於切實可行的情況下盡快通知餘下眾安集團及向餘下眾安集團就相關建議書提供所有必要資料，並將相關建議書轉介至餘下眾安集團並通過所有合理努力以促使向本公司及本公司聯繫人傳遞建議書的人士直接就建議書與餘下眾安集團聯絡。
 - (v) 於任何情況下均不會進行、投資於或從事我們或我們的聯繫人(除餘下眾安集團外)所承接的任何建議書(如上文第(2)(iv)項分段所述)，而不論餘下眾安集團是否已決定爭取有關建議書的機會。

就上述而言：

- (A) 「有關期間」指從[編纂]開始並在下列事件發生的最早日期結束的期限：
- (a) 就[編纂]而言，控股股東(定義見[編纂]不時所賦予該詞之涵義)(單獨或與其他控股股東作為整體)不再為控股股東的日期；及
 - (b) 股份不再於聯交所或(如適用)其他證券交易所[編纂]的日期。

與控股股東之關係

(B) 「除外業務」指：

- (a) 任何須遵守下文「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段中所載機制的商住混合用途土地項目的共同物業開發，有關的餘下眾安集團或本集團土地或物業的開發及銷售；
- (b) 不時為由餘下眾安集團或本集團擁有及／或開發的混合式商住物業提供物業管理服務，以及由眾安服務根據物業管理協議就隱龍灣項目向本集團提供物業管理服務；
- (c) 餘下眾安集團於將於溫哥華城大酒店的發展及投資（惟規定溫哥華城大酒店須由本集團根據開業前管理協議的條款及細則獨家管理），及其向本集團的銷售及於土地收購協議項下擬進行的其他交易；
- (d) 餘下眾安集團不時於由餘下眾安集團擁有及／或正在開發及／或將來開發為住宅配套的商舖及停車位的發展及投資，而該等商舖的合共建築面積不應超過其相關住宅物業項目的計劃總建築面積之10%；
- (e) 控股股東及／或其聯繫人（除本集團外）於本公司（而非本集團任何其他成員公司）的股份或其他證券的直接或間接投資；
- (f) 本集團於時代廣場住宅部分的現有投資及於合作協議項下擬進行的交易；
- (g) 任何控股股東及／或其聯繫人（除本集團外）對[編纂]公司（除本集團任何成員公司外）直接或間接投資，而：
 - (i) 該等控股股東及／或其聯繫人（除本集團外）的合共投資不可超過該公司全部已發行股本的5%；及
 - (ii) 該等控股股東及／或其聯繫人均不會成為該公司的單一最大股東；及

與控股股東之關係

- (iii) 該等控股股東及／或其聯繫人均不會參與該公司及／或其附屬公司的營運及管理。
- (h) 本集團及／或聯營公司(控股股東及餘下眾安集團除外)於[編纂]公司(除眾安及眾安集團的任何其他成員公司外)的任何直接或間接投資，據此：
 - (i) 本集團及／或聯營公司(控股股東及餘下眾安集團除外)所持有之合計權益不得超過該公司全部已發行股本的5%；及
 - (ii) 概無本集團及／或聯營公司的成員公司(控股股東及餘下眾安集團除外)將成為該公司的單一最大股東；及
 - (iii) 概無本集團及／或聯營公司的成員公司(控股股東及餘下眾安集團除外)將參與該公司及／或其附屬公司的經營及管理。

每名控股股東已根據不競爭承諾，共同及個別地承諾其本身及促使其各自的聯繫人(本集團外)，向本集團及／或董事(包括獨立非執行董事)提供所有所需資料，由獨立非執行董事作出有關控股股東遵守不競爭承諾條款的年度審核。每名控股股東亦已共同及個別地承諾透過本公司年報，每年作出有關遵守不競爭承諾條款的聲明。

商住混合用途土地項目的共同物業開發

根據不競爭承諾，眾安及本公司同意互相承諾，於[編纂]起至下列各項最早發生時：(i)眾安及Ideal World不再為本公司的控股股東之日；及(ii)本公司股份停止於聯交所或(如適用)其他證券交易所[編纂]之日，餘下眾安集團中各家成員公司及本集團將就機會出現時開發混合式商住用途項目訂立以下機制：

- (A) 倘收購及開發一塊由相關規劃局指定為商住混合用途土地以供物業開發項目之用的機會出現時，不論是否有特定部分或土地一定比例(「混合用途土地」)指定作商業用途及另一部分作住宅用途，如眾安的獨立董事委員會決

與控股股東之關係

議考慮於混合用途土地上開發物業，以下機制將被採用，而除非本集團如下文所述獲餘下眾安集團邀請作為參與發展商（定義見下文）參與共同開發（定義見下文），否則本集團將不會積極考慮任何混合用途土地的物業發展；

- (B) 餘下眾安集團只可待以下條件獲達成後於混合用途土地上開發物業：
- (a) 餘下眾安集團主理該混合用途土地的規劃及發展，而其董事將至少邀請另外一位發展商（「參與發展商」）（須擁有眾安的獨立董事委員會按個別項目基準所訂明有關作為參與發展商的候選人的資格、經驗及其他資格條件）以共同收購及發展方式參與混合用途土地商業部分上的物業開發（「共同開發」）。如並無參與發展商願意參與共同開發，或能就其參與共同開發與餘下眾安集團達成協議，則餘下眾安集團在任何情況下均不會繼續於該混合用途土地上開發物業；
 - (b) 將規劃及設計共同開發，致使相關土地使用權合同應分別指定土地特定部分或比例作商業用途及住宅用途，並就混合用途土地的相關商業及住宅部分個別發出施工、竣工及預售許可，而將特別就混合用途土地特定部分發出「商業」或「住宅」用途（但並非商住混合用途或類似眾安時代廣場（二期）的方式）土地使用權證。倘相關土地使用權不可分為商業部分及住宅部分，且不可特定就商業或住宅用途發出土地使用權證，則餘下眾安集團於任何情況下不會就有關混合用途土地進行物業發展（如涉及建於商業平台上蓋的住宅綜合體發展）。此舉可確保本集團及餘下眾安集團就土地所有權而言明確劃分業務，並避免本集團於相同地塊的住宅發展方面過份依賴餘下眾安集團或第三方發展商，反之亦然；
 - (c) 混合用途土地住宅部分的產權及所有權應屬於餘下眾安集團，而混合用途土地商業部分應屬於參與發展商；

與控股股東之關係

- (d) 與參與發展商達成的共同發展項目的任何條款及條件（包括共同發展的名稱、共同發展項下各自的職責、利益及責任、共同發展的設計、投標、建設、完成、營銷、預售及交付安排，以及共同發展的附屬設施的建設及開發）須由餘下眾安集團及參與發展商協商，並按個別項目經眾安的獨立董事委員會批准，惟(1)共同發展須以合作協議形式進行，而有關合作協議須訂明共同發展各方的相關角色、責任、利益及債務，而非以成立合營公司的形式進行；(2)餘下眾安集團將全權負責混合用途土地住宅部分的建設及開發，並將有權享有來自混合用途土地住宅部分的收入，而參與發展商將全權負責混合用途土地商業部分的建設及開發，並將有權享有來自混合用途土地商業部分的收入；及(3)餘下眾安集團將承擔混合用途土地住宅部分的一切成本、開支及稅項，並將承擔因混合用途土地住宅部分的開發、銷售或投資所招致的任何責任，而參與發展商將承擔混合用途土地商業部分的一切成本、開支及稅項，並將承擔因混合用途土地商業部分的開發、銷售或投資所招致的任何責任；
- (e) 倘本集團合資格及獲邀作為參與發展商（不論單獨或與其他發展商共同）參與共同開發，眾安的管理層必須最少提交多一個與合資格獨立第三方發展商聯合開發的建議（不涉及本集團及本集團就共同開發的建議）供眾安的獨立董事委員會批准，除非眾安的獨立董事委員會合理信納(1)除本集團外，其管理層未能覓得另一位合資格獨立第三方發展商以眾安可合理接受的條款及條件作為參與發展商參與共同開發；及(2)其管理層已向眾安的獨立董事委員會證明其以就共同開發的建議合作採取合理步驟以接觸合資格獨立第三方發展商，但未能以眾安可合理接受的條款及條件就共同開發達成協議；
- (C) 倘本集團合資格及獲餘下眾安集團邀請參與共同開發，則我們只可於下列條件獲達成後進行共同開發：
- (a) 本集團遵守[編纂]第14A章的適用規定；

與控股股東之關係

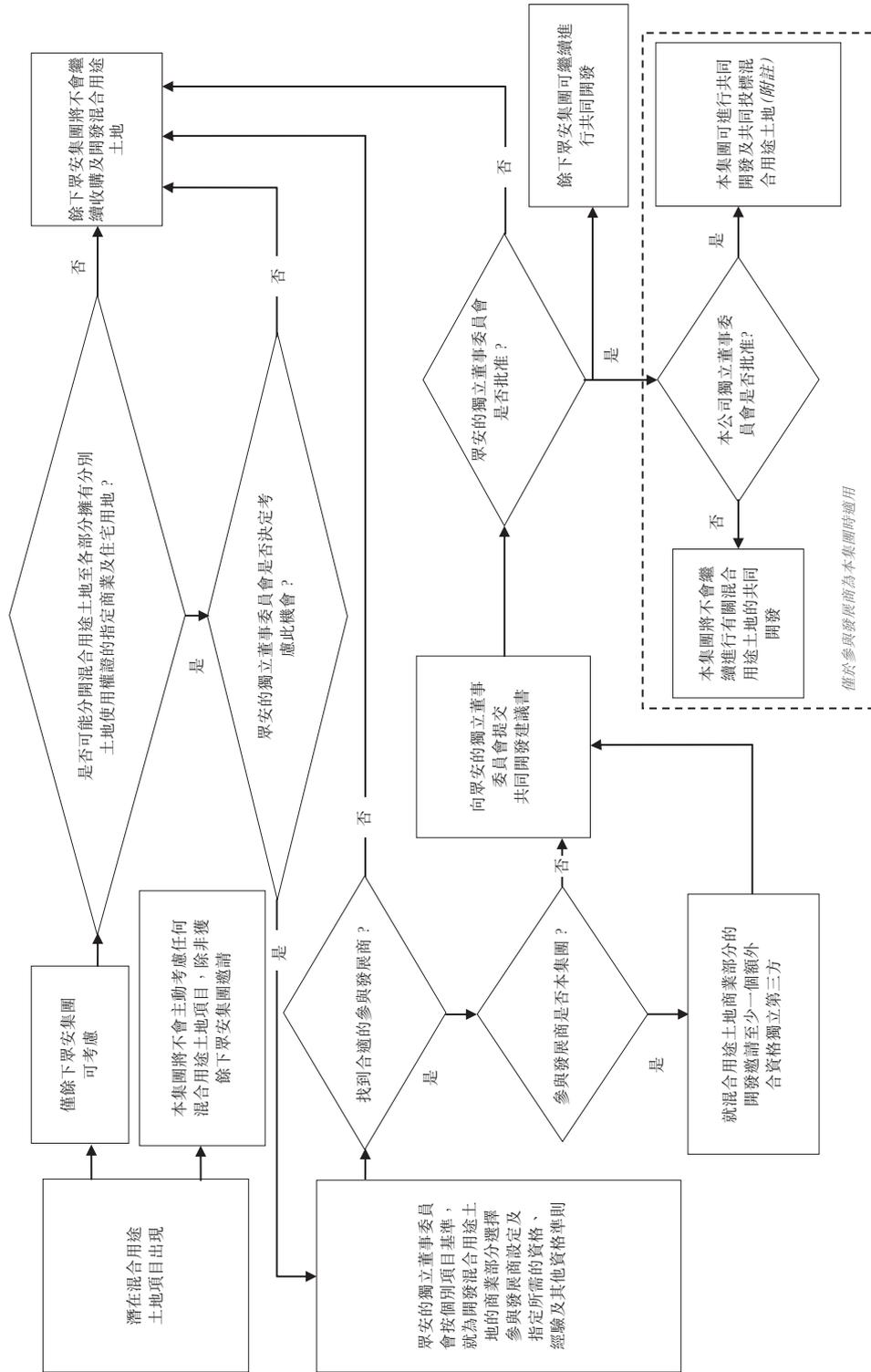
- (b) 我們的獨立董事委員會已批准有關本集團作為參與發展商參與共同開發的建議，並批准兩個集團按公平原則磋商而達成的條款及條件。為促進審批過程，本公司管理層應研究(其中包括)建議開發混合用途土地的商業部分的土地收購成本、建築預算、預期回報及未來前景，並據此進行可行性研究，且提供獨立董事委員會可能要求的其他資料。我們的獨立董事委員會經計及(其中包括)本集團參與共同開發的前景、預期回報及風險、有關建議參與的條款及條件是否公平合理及參與共同開發是否符合本集團及股東之整體利益後，審閱及如認為合適可批准有關建議參與事宜；及
- (D) 除除外業務及按上述機制作為參與發展商參與共同開發外，本集團將不會從事任何混合用途土地的物業開發業務。

就上述而言：

- (A) 「**商業用途**」指就拍賣招標的混合用途土地而言，混合用途土地拍賣招標條件中指定該土地的特定部分或一定比例的土地作商用物業發展、土地使用權合同指定該特定部分或比例的土地用於商業用途及將就特別用作商業用途的特定部分土地發出土地使用權證；及
- (B) 「**住宅用途**」指就拍賣招標的混合用途土地而言，混合用途土地拍賣招標條件中指定該土地的特定部分或一定比例的土地作住宅物業發展、土地使用權合同指定該特定部分或比例的土地用於住宅用途及將就特別用作住宅用途的特定部分土地發出土地使用權證。

與控股股東之關係

以下圖表顯示餘下眾安集團及(如適用)本集團有關各共同開發項目各別的決策過程：



附註：本集團須遵守[編纂]第14A章的適用規定

與控股股東之關係

遵守及執行不競爭承諾的企業管治措施

為妥善管理本公司、控股股東及餘下眾安集團之間有關遵守及執行不競爭承諾的任何潛在或實際利益衝突，本公司已採納以下企業管治措施：

- (i) 本公司的獨立非執行董事將至少每年一次審核控股股東遵守及執行不競爭承諾條款的情況；
- (ii) 本公司將透過年報或公告，披露獨立非執行董事就遵守及執行不競爭承諾所審核事宜的決定，包括有關共同開發混合用途土地事宜的決定；
- (iii) 本公司將於年報中的企業管治報告內披露，不競爭承諾條款如何被遵守及執行；
- (iv) 根據組織章程細則的適用條文，倘任何董事及／或其各自聯繫人於董事局審議的任何有關遵守及執行不競爭承諾的任何事項中擁有重大利益，則其不可就批准該事項的董事局決議案投票，亦不會計入投票的法定人數；
- (v) 眾安已向本集團承諾，其將訂有合適的企業管治措施以確保倘有任何董事及／或其各自聯繫人於任何眾安董事局討論與遵守及執行不競爭承諾的有關事項上有重大利益，將向眾安董事局披露其利益，並不可於批准該事項的眾安董事局決議案投票表決，亦不會計入投票的法定人數；
- (vi) 有關於混合用途土地上開發物業的機制，眾安及本公司已分別向對方承諾，就於[編纂]後結束的每個財政年度，必須指示核數師或獨立財務顧問審核核數師或獨立財務顧問所要求的文件，並向董事局確認，載於上文「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段的機制已於該財政年度被遵守；

與控股股東之關係

- (vii) 如上文(vi)中提及，眾安及本公司已分別向對方承諾，其將不時向對方提供所有所需資料，供核數師及／或獨立財務顧問為對方進行年度審核之用；
- (viii) 眾安及本公司將於年報中的企業管治報告披露任何由其核數師及／或獨立財務顧問於上文(vi)中提及的年度審核的任何發現。
- (ix) 倘「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段中的安排於相關財政年度未被遵守，不競爭承諾的豁免並因而不適用，獨立非執行董事應決定就任何眾安可能違反不競爭承諾所採取的強制執行措施。
- (x) 任何本集團就於混合用途土地上共同開發物業而作出的任何決定(包括但不限於作為參與發展商進行混合用途土地的開發及共同開發的條款及條件)將須獲得本公司獨立董事委員會的批准。兩名獨立非執行董事吳士元先生及嚴振亮先生於發展及／或投資於香港及中國的商用物業方面擁有豐富經驗。有關進一步資料，請參閱「董事及高級管理層－董事及高級管理層－董事」一節。基於上述者，我們相信獨立董事委員會擁有足夠專業知識及經驗以作出公正決定，保障本公司及其股東的整體利益。眾安亦已向本集團保證其將向本集團提供獨立董事委員會作出上述決定所需的所有資料。於相關報告期間由獨立董事委員會所作出的有關決定(不論我們是否已決定接納或拒絕有關建議參與共同開發的事宜)將於本集團的中期報告及年報內公佈。進一步資料請參閱上文「商住混合用途土地項目的共同物業開發」一段所載機制。

董事認為上述的企業管治措施已足夠管理任何控股股東及其各自聯繫人與本集團的潛在利益衝突，以保障股東，尤其是少數股東的利益。

持續關連交易

持續關連交易

於[編纂]後，以下交易將構成[編纂]第14A章項下本公司的持續關連交易(定義見[編纂])：

- (i) 本集團向杭州多瑙河出租辦公室物業；
- (ii) 眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務；
- (iii) 開業前管理協議，內容有關本集團向安徽眾安房地產提供溫哥華城大酒店持續建設及發展的管理及監督；及
- (iv) 合作協議，內容有關余姚眾安置業向本集團提供時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的管理及監督。

本集團與關連人士的關係

杭州多瑙河為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要參與物業開發，由眾安的間接非全資附屬公司擁有。

眾安服務為根據中國法律成立的有限公司，主要從事提供物業管理服務。其為眾安的間接非全資附屬公司。

安徽眾安房地產為根據中國法律註冊成立的有限公司，主要參與物業開發，由眾安的直接全資附屬公司眾安置業所全資擁有。

余姚眾安置業為根據中國法律成立的有限公司，主要從事房地產開發，乃眾安的間接非全資附屬公司。

由於眾安為本公司控股股東之一，根據[編纂]，杭州多瑙河、眾安服務、安徽眾安房地產及余姚眾安置業各為本公司的關連人士。

根據[編纂]，只要以上公司及人士仍為本公司關連人士，[編纂]後，以下交易構成本公司於[編纂]下的持續關連交易。

持續關連交易

(A) 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

(i) 本集團向杭州多瑙河出租辦公物業的租賃協議

根據恒隆商廈(業主)與杭州多瑙河(租戶)訂立的租賃協議(「持續關連交易租賃協議」)，杭州多瑙河已同意根據下列主要條款及條件向恒隆商廈租賃以下辦公室物業：

地址	(i) 概約建築面積 (ii) 用途	(i) 協議日期 (ii) 租期	持續關連交易租賃協議下應付的概約總年租(附註)	應付租金及付款方法	往績記錄期租金
杭州蕭山區山陰路恒隆廣場2座15樓	(i) 1,027.15平方米 (ii) 辦公室	(i) 2014年3月12日 (ii) 2014年3月16日至2016年12月31日	2014年：人民幣618,601元 2015年：人民幣618,601元 2016年：人民幣493,186元 全部不包括管理費及水電費	2014年至2016年：租金：人民幣1.65元/平方米/日 杭州多瑙河須於簽訂租賃協議後向本集團預先繳交首六個月租金，並須於不遲於接續六個月期間開始前5天繳交該六個月期間的租金及管理費。	截至2014年12月31日止年度 (i) 2011年：無 (ii) 2012年：無 (iii) 2013年：無

附註：租金於雙方公平磋商及參考物業的現行市租後達成。

本公司董事估計根據持續關連交易租賃協議，於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度杭州多瑙河應付本集團的總租金將分別不超過約人民幣620,000元、人民幣620,000元及人民幣500,000元。該等年度上限指根據持續關連交易租賃協議杭州多瑙河應付本集團的實際租金。

本公司的物業估值公司世邦魏理仕有限公司已檢討根據持續關連交易租賃協議的應付租金，並認為持續關連交易租賃協議下的年租金屬公平合理，並與於中國類似地點的類似物業當時市值租金一致。

持續關連交易

(ii) 眾安服務向本集團提供隱龍灣項目的物業管理服務的物業管理協議

根據浙江省物業管理條例，於2010年9月25日，杭州正江與眾安服務訂立初步物業管理協議(經日期為2013年12月5日的補充物業管理協議所補充)(「物業管理協議」)，據此，眾安服務已獲指派提供隱龍灣的前期物業管理服務，其中包括保養、清潔、維修、保安及其他配套服務，並尚待業主委員會(代表所有業主)與有關物業服務供應商訂立物業服務合約。

根據浙江省物業管理條例，於取得物業發展的預售許可前，物業發展商應委任物業管理服務供應商，以提供初步物業管理服務，並於成立業主委員會(代表所有業主)前，必須符合若干條件(如已售、已交付及已入住的總建築面積必須達到最低百分比；或首項已售、已交付及已入住物業必須達若干年期以及已售、已交付及已入住的總建築面積必須達到最低百分比)。由於尚未符合該等條件，尚未成立業主委員會(代表所有業主)，因此，將需要挽留眾安服務(即之前就此委任的物業管理人)，直至其被另一名於業主委員會(代表所有業主)成立後而委任的物業服務供應商所取代為止。

下文載列物業管理協議的主要條款及條件：

- (1) 眾安服務將協助本集團就隱龍灣的公共區域及公共設施建立物業管理程序及籌備維修及翻新計劃；

持續關連交易

- (2) 物業業主須根據其擁有的物業建築面積，按季（於每季首月的二十日內）預付以下物業服務管理費予眾安服務，前提為於根據物業管理協議將予管理的區域及設施的建設竣工後，本集團須就任何未售出物業或售出但本集團未能向有關買家或其承讓人準時交付的物業，負責支付有關物業管理費：
- | | |
|-----------|---|
| (a) 服務式住宅 | 人民幣 1.8 元／平方米／月 |
| (b) 休閒大樓 | 人民幣 5.0 元／平方米／月 |
| (c) 零售單位 | 人民幣 3.5 元／平方米／月（不包括提供有關店舖正門區域的一般衛生、綠化及秩序維持服務） |
- (3) 物業業主或用家須根據其擁有或使用的物業建築面積，按季（於每季首月的二十日內）預付以下物業水電費予眾安服務：
- | | |
|-----------|-----------------|
| (a) 服務式住宅 | 人民幣 0.5 元／平方米／月 |
| (b) 休閒大樓 | 人民幣 0.2 元／平方米／月 |
- (4) 30%的折扣將應用於物業業主就無翻新及空置物業而須支付的服務費；
- (5) 停車位業主或用家須就其使用的每個停車位按月預先於各月的 5 日內向眾安服務支付每月牌照費人民幣 60 元；
- (6) 本集團須就隱龍灣公共區域及公共設施的檢查與眾安服務合作，而眾安服務須於物業交付予眾安服務前三個月驗收及接管該等區域及設施。於眾安服務開展實地工作前，本集團須向眾安服務支付總額人民幣 874,716 元；
- (7) 本集團須於物業交付予眾安服務前三個月內向眾安服務提供經翻新及可用的處所以供其用作物業管理處，並須就設立該物業管理處向眾安服務支付總額人民幣 405,421 元；及

持續關連交易

- (8) 於自施工日期(即2010年10月1日)起至隱龍灣項目交付予眾安服務當日(即2013年4月30日)，本集團將向眾安服務支付每月初步物業管理顧問費人民幣18,000元。

物業管理協議的期限自2010年10月1日開始，並將於業主委員會(代表所有業主)與有關物業服務公司就提供物業管理服務訂立物業服務合約後終止。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，根據物業管理協議，本集團向眾安服務的已付或應付費用及收費總額分別為人民幣216,000元、人民幣216,000元及約人民幣2,400,000元。

董事預計，根據物業管理協議，本集團於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度向眾安服務的已付或應付總額將不會分別超過人民幣2,700,000元、人民幣1,300,000元及人民幣520,000元。有關年度上限乃經我們參考以下各項而釐定：(i)本公司擁有的隱龍灣未售出服務式住宅、休閒大樓、零售單位及停車位的總建築面積(不包括所有不可予以出售/租出面積)；(ii)根據物業管理協議，本集團截至最後實際可行日期向眾安服務的實付或應付費用及收費總額及(iii)隱龍灣若干現有物業的可能出售事項。

本公司物業估值公司世邦魏理仕有限公司已檢討根據物業管理協議的應付物業服務費、物業水電費及停車位牌照費，並認為物業管理協議項下各年度物業服務費、物業水電費及停車位牌照費屬公平合理，並與中國類似地點的類似物業的當時市場物業服務費、物業水電費及停車位牌照費一致。

根據以上提及的(i)持續關連交易租賃協議及(ii)物業管理協議下進行的交易各自的年度上限，預期參考[編纂]第14.07條計算的各個百分比率(溢利比率除外)(倘適用)按年度基準將低於0.1%。因此，持續關連交易租賃協議及物業管理協議下的各交易將獲豁免遵守[編纂]第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

(iii) 開業前管理協議

誠如「歷史、重組及公司架構」一節下「重組」一段披露，合肥假日酒店已與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議，據此合肥假日酒店已獲委任為獨家項目管理人，根據以下主要條款及條件承擔溫哥華城大酒店持續建設及發展的整體管理及監督：

- (i) 合肥假日酒店將負責有關溫哥華城大酒店持續建設及發展的整體管理及監督；
- (ii) 合肥假日酒店將負責(其中包括)提供開業前服務，包括釐定溫哥華城大酒店的管理架構以及組織不同的部門，制定溫哥華城大酒店的管理控制程序及會計系統，招募員工、實行員工培訓計劃、開發營銷策略、廣告宣傳及公共關係計劃以及實施促銷活動；及
- (iii) 開業前管理協議的期限將自簽署開業前管理協議日期起計直至完成或提前終止土地收購協議為止，除非由於(其中包括)違反開業前管理協議而提早終止。

根據開業前管理協議，安徽眾安房地產將不會向本集團支付費用。由於開業前管理協議下的交易將作為一項過渡安排進行，以待完成土地收購協議，而作為重組的一部分，本公司董事認為開業前管理協議的條款及條件為一般商業條款。開業前管理協議下的交易將獲豁免遵守[編纂]第14A章下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

持續關連交易

(B) 須遵守申報、年度審閱、公告但豁免獨立股東批准規定的持續關連交易

合作協議

誠如「歷史、重組及公司架構」一節下「重組」一段披露，本集團已與余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業已獲委任為獨家項目管理人，根據以下主要條款及條件承擔時代廣場住宅部分持續建設、發展及銷售的整體管理及監督：

- (i) 余姚眾安置業須全權負責時代廣場住宅部分的建設、開發及銷售的管理及監督，並有權取得自時代廣場住宅部分產生的淨經濟利益；
- (ii) 於合作協議於2014年3月16日生效後，余姚眾安置業將承擔時代廣場住宅部分開發及銷售有關的一切成本、開支及稅項，並且須賠償及補償我們因時代廣場住宅部分的銷售及預售，以及如下文(vi)分段所述的擔保安排而招致或蒙受的任何有關成本、開支、稅項及其他負債；
- (iii) 雖然相關土地使用權及（於完成開發後）房屋所有權的合法業權及所有權仍將歸屬本集團，惟於完成開發時代廣場住宅部分後及應餘下眾安集團的要求，本集團將代表及以餘下眾安集團的利益持有該等業權及所有權，協助其買家取得所購物業的物業所有權證書或（視情況而定）轉讓或協助餘下眾安集團取得任何未出售物業的物業所有權證書；
- (iv) 余姚眾安置業須負責時代廣場住宅部分的開發、建設及銷售的管理及監督，而我們須以時代廣場住宅部分合法業主身份採取相關必要行動（費用由余姚眾安置業承擔）以促進時代廣場住宅部分的開發、預售及銷售，包括協助余姚眾安置業申請必要的預售許可證、與物業買家按余姚眾安置業釐定的有關售價及按有關條款及條件訂立預售及／或銷售協議以及協助買家及／或余姚眾安置業取得有關物業的物業所有權證書；

持續關連交易

- (v) 來自預售及銷售時代廣場住宅部分的所得款項將會存入由銀行所監管的本集團銀行賬戶，並用於建設持續項目，惟受有關預售所得款項的相關法定規定所限。於扣除本集團或代表本集團於合作協議生效前就時代廣場住宅部分所招致的一切未償還開發的成本及開支（早前並未向余姚眾安置業償還）以及余姚眾安置業根據合作協議須向我們支付之其他款項後，時代廣場住宅部分的銷售所得款項淨額須支付予余姚眾安置業；
- (vi) 我們以業主身份將就時代廣場住宅部分預售買家的按揭貸款提供以銀行為受益人的擔保。余姚眾安置業將悉數向我們賠償因該等擔保安排而可能蒙受的一切索賠、負債、成本、開支及／或虧損；及
- (vii) 合作協議須於整個時代廣場住宅部分的銷售、轉讓及交付予其買家或（視情況而定）余姚眾安置業完成後終止。倘時代廣場住宅部分的任何公寓於截至2016年6月30日仍未售出，則我們承諾於該日將按賬面成本將該等未售出公寓轉讓予余姚眾安置業，有關成本將通過其他已售出公寓的銷售所得款項總額予以補償及支付。本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的銷售所得款項淨額將於2016年6月30日支付。

根據上述合作協議項下的條款及安排，本集團只就時代廣場住宅部分的銷售擔任餘下眾安集團的代理。

由於本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的銷售所得款項淨額將於2016年6月30日支付，本公司董事預期於截至2014年、2015年及2016年12月31日止年度本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的款項將分別為零元、零元及不多於人民幣104,000,000元。此等年度上限為本集團根據合作協議應付余姚眾安置業的時代廣場住宅部分估計銷售所得款項淨額。本公司董事根據(a)時代廣場住宅部分於合作日期前產生的開發成本及開支；(b)余姚眾安置業就時代廣場住宅部分持續發展的預算及本集團以往就開發及出售類似住宅物業發展的成本、開

持續關連交易

支及稅費；(c)時代廣場住宅部分的住宅物業目前向預售買家提供的估計售價；(d)時代廣場住宅部分的估計預售、銷售及交付的預計時間表；及(e)向余姚眾安置業支付時代廣場住宅部分銷售所得款項淨額的協定時間表，估計上述年度上限。

尋求的豁免

根據上述合作協議項下交易的年度上限，預期參考[編纂]第14.07條計算的合作協議百分比率(溢利比率除外)(如適用)按年將少於5%。因此，合作協議須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守[編纂]第14A章項下獨立股東批准之規定。

我們已就合作協議項下擬進行的交易向聯交所申請及聯交所已授出豁免嚴格遵守[編纂]第14A章下的適用公告規定：

- 合作協議項下的安排為重組的一部分，旨在於[編纂]後通過向餘下眾安集團分配時代廣場住宅部分持續發展及銷售的責任及回報，達致清楚界定本集團與餘下眾安集團之業務。
- 由於合作協議已於[編纂]日期前訂立，並已於本文件披露，而本公司的潛在投資者將以該等披露為基礎參與[編纂]，本公司董事認為，於[編纂]後立即遵守相關公告規定對本公司而言過份繁瑣，且增加不必要的行政時間及費用。

遵守[編纂]第14A章的適用規則

本公司將就合作協議項下交易遵守[編纂]的適用規定。倘[編纂]將來任何修訂施加較於本文件日期[編纂]第14A章下與交易相關的適用規則更嚴格的規定，本公司將立即採取措施，確保於合理時間內符合該等規定。

持續關連交易

董事確認

本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議項下擬進行的持續關連交易於一般正常業務運作過程中已經並將按一般商業條款訂立，而上文所述的合作協議條款及相關年度上限屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

獨家保薦人確認

獨家保薦人認為，合作協議項下擬進行的持續關連交易於一般正常業務運作過程中已經及將按一般商業條款訂立，而上文所述的合作協議條款及相關年度上限屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事及高級管理層

董事及高級管理層

董事

董事局由七名董事組成，其中包括三名執行董事、一名非執行董事和三名獨立非執行董事。

董事局負責並擁有一般權力管理及經營我們的業務。下表列出董事局現任成員及載列本公司董事局成員的若干資料。

姓名	年齡	職位	董事委任日期	加入眾安集團日期 (如適用)	於本集團職責
金妮女士	39歲	執行董事、 董事局副主席 及本集團總裁	2013年9月30日	1997年12月	整體發展策略及領導本集團 的業務發展
李礎先生	39歲	執行董事及 本集團副總裁	2013年9月30日	2010年1月	本集團整體酒店經營及管理
唐怡燕女士	43歲	執行董事及 本集團副總裁	2013年9月30日	2007年9月	本集團整體物業管理
施侃成先生 (別名施中安)	51歲	非執行董事及 董事局主席	2013年7月2日(附註)	1997年12月	整體發展策略及領導本集團 的業務發展
吳士元先生	54歲	獨立非執行董事及 董事局副主席	2014年5月31日	不適用	整體發展策略及領導本集團 的業務發展、監督並向董事 局、審核委員會及企業管治 委員會提供獨立判斷

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	董事委任日期	加入眾安集團日期 (如適用)	於本集團職責
須成發先生	61歲	獨立非執行董事	2014年5月31日	不適用	監督並向董事局、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會提供獨立判斷
嚴振亮先生	52歲	獨立非執行董事	2014年5月31日	不適用	監督並向董事局、審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會提供獨立判斷

附註：施先生已於2013年7月2日獲委任為董事，並於2013年9月30日獲調任為非執行董事。

高級管理層

下表載列本集團高級管理層(本公司董事除外)(主要負責本集團的經營和管理)的現任成員：

姓名	年齡	職位	首次成為本集團高級 管理層日期／ 加入眾安集團日期 (如適用)	於本集團職責
陳靜女士	31歲	本集團人力資源 管理部總監	2014年5月31日／ 2000年8月	監督本集團的人力資源 管理部門
史勇先生	47歲	本集團規劃部 總監	2014年5月31日／ 2010年5月	監督本集團的商用物業 項目的設計和規劃
袁可健先生	38歲	本集團副總裁	2014年5月31日／ 2013年1月	監督本集團的銷售和經 營
章建民先生	51歲	本集團副總裁	2014年5月31日／ 2004年3月	監督本集團的財務管理

董事及高級管理層

董事

執行董事

金妮女士，39歲

董事會執行董事、副主席兼本集團總裁

金女士為董事局執行董事、副主席兼本集團總裁。彼負責整體策略發展及帶領本集團的業務發展。彼於2013年9月30日獲委任為執行董事。金女士於銷售、經營和管理商業項目方面擁有逾16年經驗。金女士於2014年5月辭任眾安副總裁一職，並不再擔任餘下眾安集團的任何董事及／或行政職位。彼於1997年12月加入眾安集團。彼自2011年8月起擔任眾安商業投資及自2011年12月起擔任余姚時代廣場管理總經理，主要負責管理本集團於余姚市的商業營運及開發項目。彼自2011年7月至2014年5月擔任眾安副總裁、自2010年1月至2010年11月擔任眾安總裁助理、自2006年3月至2010年1月擔任恒隆商廈總經理、自2006年3月至2010年10月及自1999年8月至2006年3月分別擔任浙江眾安副總經理、辦公室經理及副銷售經理。金女士於2003年7月獲得浙江工業大學行政管理專業本科學位，並於1997年7月獲得浙江大學東方學院（現稱為浙江財經大學東方學院）頒授財務會計文憑。彼亦為本集團若干附屬公司董事。

李礎先生，39歲

執行董事兼本集團副總裁

李先生為執行董事兼本集團副總裁，彼負責整體酒店營運及本集團的管理。彼於2013年9月30日獲委任為執行董事。彼於酒店管理及營運擁有逾15年經驗。李先生自2010年1月起擔任眾安商業投資副總經理並負責管理酒店營運及酒店項目。於加入眾安集團前，李先生自1998年8月至2009年12月擔任開元酒店集團總務主任、副總經理兼總經理，獲得酒店管理及營運經驗。於2005年10月，李先生亦擔任美國酒店協會的註冊酒店主管。李先生於2006年2月獲四川農業大學工商管理學士學位（教育學院認可）。彼於1999年7月於湖北廣播電視大學獲英語大專文憑（遠程課程）。彼亦為本集團若干附屬公司董事。

董事及高級管理層

唐怡燕女士，43歲

執行董事兼本集團副總裁

唐女士為執行董事兼本集團副總裁，彼負責本集團整體物業管理。彼於2013年9月30日獲委任為執行董事。唐女士於經營及管理積累逾12年經驗。彼於2007年9月加入眾安集團。唐女士自2012年5月起擔任眾安商業投資總務主任及恒隆商廈副總經理。彼自2010年6月至2012年5月及2007年9月至2010年6月分別擔任隆商廈總經理助理及物業部門經理，主要負責監督物業管理。於加入眾安集團前，彼自2005年2月至2007年9月於嘉興嘉禾北京城購物廣場有限公司擔任若干職位包括總經理助理等，自2001年7月至2005年2月於浙江萊茵達商業發展有限公司任營運經理、項目經理、副總經理及常務副總經理。唐女士於1994年7月在浙江省職工政治大學(現為浙江經濟管理大學)獲得經濟及管理學大專文憑。

非執行董事

施侃成先生(又名施中安)，51歲

非執行董事兼董事局主席

施先生為眾安集團創辦人及非執行董事兼董事局主席。彼於2013年7月2日獲委任為董事，並於2013年9月30日調任非執行董事。彼負責協助董事局制定本集團的策略性規劃，帶領董事局確保董事局能夠履行其職務並有效地進行其職責，並確保於本集團內實施適當的企業管治常規及程序。然而，[編纂]後彼將不會參與本集團日常業務管理。

施先生於物業開發及物業投資方面擁有逾20年經驗。施先生自眾安集團首個成員浙江眾安於1997年12月成立後加入眾安集團。施先生現為眾安執行董事、主席兼首席執行官。施先生自1985年9月至1997年12月擔任杭州蕭山區(原稱蕭山市)財政稅務局稅務專員。

施先生於2007年6月完成上海國家會計學舉辦的工商管理碩士課程畢業並獲得首席財務官資格培訓證書。於2006年10月，施先生完成清華大學對外學術文化交流中

董事及高級管理層

心專為全球化及房地產發展商行政人員舉辦的課程。於2006年7月施先生完成浙江大學房地產公司總裁班課程。施先生亦為餘下眾安集團及本集團若干附屬公司董事。

獨立非執行董事

吳士元先生，54歲

獨立非執行董事兼董事局副主席

吳先生為獨立非執行董事兼董事局副主席。彼於2014年5月31日獲委任為獨立非執行董事。彼於營運及管理方面擁有逾25年經驗。自2012年1月起吳先生擔任Terry Ng & Associates Limited的創始成員及董事，管理其自己的投資組合，包括房地產、股票市場及私募股權投資。加入本集團之前，吳先生自2001年11月至2010年7月獲委任為恒隆集團有限公司(股份代號：010)及恒隆地產有限公司(股份代號：101)(股份分別於聯交所主板[編纂])執行董事，主要負責該集團的策略及企業規劃、金融投資，與投資界的關係。恒隆集團有限公司及恒隆地產有限公司主要從事物業發展以供銷售及租賃以及物業管理的業務，而投資組合包括(其中包括)於香港及中國的商業及辦公室物業的發展。彼於1996年7月至2001年10月獲委任為佐丹奴國際有限公司(股份代號：709)(其股份於聯交所主板[編纂])執行董事。吳先生於佐丹奴國際有限公司及其聯屬公司擁有逾8年工作經驗，彼於1999年9月至2001年10月出任國際業務高級副總裁及於1993年9月至1996年6月出任業務發展董助理董事等多個職務。彼自1988年6月至1993年8月於聯交所工作，出任上市科高級經理、財務科部門主管及財務科經理。吳先生為澳洲會計師公會的資深會員。彼於1995年11月獲取亞洲(澳門)國際公開大學(現稱澳門城市大學)頒授工商管理碩士學位，及於1985年4月獲新南威爾士大學頒授商業學士學位，主修會計及財務系統。

吳先生乃下列公司(於香港註冊成立，並根據舊有公司條例第291AA條(向註冊處處長申請註銷營運私人公司)按其自行申請註銷)董事及有關詳情如下：

公司名稱	業務性質	註銷登記日期
AP Treasury Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2003年10月10日

董事及高級管理層

公司名稱	業務性質	註銷登記日期
Chat Room Cafe Limited	從未開展業務或營運	2002年10月11日
Chat Room Group Limited	從未開展業務或營運	2002年10月11日
科偉有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2004年12月10日
花園臺(2,3座)管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2003年10月10日
格蘭酒店集團融資有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2005年10月21日
Grand Suite Tower Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2007年11月9日
恒增有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或營運	2005年10月21日
恒美企業有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2003年11月14日
恒滙財務有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年9月20日
恒麗園管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年11月15日
恒城財務有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2009年3月20日

董事及高級管理層

公司名稱	業務性質	註銷登記日期
恒德創展集團有限公司	從未開展業務或經營	2003年10月10日
恒德控股有限公司	從未開展業務或經營	2003年10月10日
恒德控股國際有限公司	從未開展業務或經營	2003年10月10日
恒德策略投資有限公司	從未開展業務或經營	2003年10月10日
恒德地產有限公司	從未開展業務或經營	2003年10月10日
恒德科訊發展有限公司	從未開展業務或經營	2003年10月10日
恒隆按揭(旺角中心)有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年11月15日
恒隆按揭(花園臺)有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2007年12月14日
恒隆按揭(恒麗)有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年9月20日

董事及高級管理層

公司名稱	業務性質	註銷登記日期
HLP International Finance Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務	2005年10月21日
Hoi Full Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務	2005年10月21日
聯昌中心管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年9月20日
敏新有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或營運	2007年2月23日
名逸居管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或營運	2007年11月9日
永康街九號管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2002年9月20日
景峰豪庭管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2003年10月10日
帝欣苑管理有限公司	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年9月20日

董事及高級管理層

公司名稱	業務性質	註銷登記日期
Parkawan Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年9月20日
Quemana Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年9月20日
Rosper Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上或從未開展業務或經營	2004年12月10日
Selandia Limited	緊接申請註銷登記之前，停止執行業務或經營三個月以上	2002年11月8日

須成發先生，61歲
獨立非執行董事

須先生為獨立非執行董事。彼於2014年5月31日獲委任為獨立非執行董事。須先生在銀行業務和管理擁有逾20年的經驗。於1988年9月至2013年9月，彼於交通銀行股份有限公司(股份代號：3328)(其股份於聯交所主板[編纂])工作，彼出任多項職務包括投資銀行部門高級經理、企業服務部高級經理、助理總經理、副總經理及副行政總裁及顧問。

嚴振亮先生，52歲
獨立非執行董事

嚴先生為獨立非執行董事。彼於2014年5月31日獲委任為獨立非執行董事。嚴先生於審計、會計及財務方面已積逾28年經驗。嚴先生為獨立非執行董事，具備[編纂]第3.10(2)條所規定的資格及經驗(如上文所述)。

彼為自2008年9月於一間主要從事藥物製造及銷售的私人公司擔任獨立非執行董事。彼自2005年12月擔任新澤控股有限公司(股份代號：95)(其股份於聯交所主板[編纂])執行董事。新澤控股有限公司為一個主要從事於中國的物業發展及物業投資業務之集團控股公司，其投資組合包括(其中包括)投資於商業綜合物業以及於中國

董事及高級管理層

的辦公室物業發展。嚴先生亦於香港的[編纂]公司擔任其他重要職位或董事職務，包括自2004年9月至2007年8月擔任年代煤礦機電設備制造有限公司(股份代號：8043)(其股份於聯交所創業板[編纂]，直至其股份於2012年10月撤銷其[編纂]地位為止)獨立非執行董事。彼亦於2002年5月至2004年6月擔任金朝陽集團有限公司(股份代號：878)(其股份於聯交所主板[編纂])財務總監，自2000年12月至2002年2月擔任百仕達控股有限公司(股份代號：1168)(其股份於聯交所主板[編纂])財務總監，自1998年1月至1999年4月擔任南北行國際集團有限公司(現稱為中國風車集團有限公司)(股份代號：182)(其股份於聯交所主板[編纂])執行董事，及自1994年1月至1998年1月擔任泰昇集團控股有限公司(股份代號：687)(其股份於聯交所主板[編纂])財務董事。

嚴先生為香港會計師公會非執業會員、特許公認會計師公會資深會員及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼於2008年6月取得曼徹斯特大學的工商管理碩士學位(遙距課程)。

嚴先生為於香港註冊成立的私人公司寰領融資有限公司(「寰領」)的董事。寰領於2005年6月17日通過自行根據舊有公司條例第291AA條申請註銷登記而解散。於通過註銷登記解散前，寰領已於申請註銷登記前超過三個月停止進行業務或營運或從未開展業務或營運。

一般事項

除本文件所披露者外，概無本公司董事：

- (i) 於最後實際可行日期擔任本集團的其他職務；
- (ii) 於最後實際可行日期與本公司任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何其他關係；及
- (iii) 於最後實際可行日期前三年擔任[編纂]公司的其他董事職務。

截至最後實際可行日期，除本文件「有關董事及股東的進一步資料－13(d)於[編纂]後，董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」一節

董事及高級管理層

披露施先生、金妮女士、李礎先生及唐怡燕女士於股份或本公司及其相聯法團的相關股份中的權益外，概無董事於股份或本公司及其相聯法團的相關股份中擁有證券及期貨條例第XV部所定義的任何權益。

高級管理層

陳靜女士，31歲

本集團人力資源部總監

陳女士為本集團人力資源部總監。彼於2000年8月加入眾安集團。陳女士自2012年2月至2012年12月為眾安服務控股集團有限公司人力資源部副總監，自2008年12月至2012年2月為浙江眾安人力資源部薪酬組副經理。陳女士自2000年8月至2012年2月亦擔任浙江眾安多個職位，包括總部門專員、主管及助理經理，負責人力資源管理。陳女士於2011年1月獲得中央廣播電視大學行政管理本科學士學歷，並於2005年6月獲得華中科技大學經濟管理文憑（在線課程）。

史勇先生，47歲

本集團規劃部總監

史先生為本集團規劃部總監。史先生於2010年5月加入眾安，自2012年5月起一直擔任眾安商業投資規劃部主管。史先生自2010年5月至2012年5月為研發中心的總設計師。於加入眾安集團前，彼自2001年2月至2010年2月為杭州天元建築設計院的項目總監、項目領導及總設計師，自1999年8月至2001年1月為浙工大建築設計研究院的項目領導及總工程師。史先生於1991年7月獲得浙江廣播電視大學的建設文憑（遠程課程）。

袁可健先生，38歲

本集團副總裁

袁先生為本集團副總裁，並負責監督採購及營運。袁先生於2013年1月加入眾安集團。袁先生自2013年1月起一直為眾安商業投資副總經理兼余姚時代廣場總經理，主要負責採購、營運及管理。於加入眾安集團前，彼於2009年6月至2012年12月擔

董事及高級管理層

任多項職位，包括寧波開發項目公司及慈溪開發項目總經理。自2008年1月至2009年6月，彼亦為寧波富邦世紀商業廣場開發有限公司(前稱為寧波華辰君臨房地產開發管理有限公司)採購營運部總監，自2006年4月至2007年12月為寧波萬達廣場商業管理有限公司採購營運部經理，自2003年4月至2006年4月為寧波城市廣場開發經營有限公司採購經理。自2001年6月至2001年11月，彼為寧波新華聯商廈樓面經理。自1994年8月至2001年4月，彼為銀泰百貨寧波海曙有限公司(前稱為寧波華聯集團股份有限公司)銷售員兼樓面經理。袁先生於1998年7月獲得寧波廣播電視大學的財務會計文憑(遠程課程)。

章建民先生，51歲

本集團副總裁

章先生為本集團副總裁，負責財務管理。彼於2004年3月加入眾安集團。彼自2011年11月起為杭州安源房地產開發有限公司的財務經理，及自2004年3月至2011年11月為浙江眾安的會計師。於加入眾安集團前，章先生自2003年4月至2004年3月為杭州大地稅務師事務所核數師，自2000年9月至2003年3月為浙江傳化江南大地發展有限公司及杭州傳化生物技術有限公司的主要會計師。章先生於1994年10月獲中國財政部頒授合資格會計師資格。章先生於1991年6月獲得浙江財經學院(現稱浙江財經大學)的會計文憑。

除上文披露者外，就我們的董事於作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他有關委任董事之事宜須股東垂注，而於最後實際可行日期，亦無任何有關我們的董事及高級管理層成員之資料須根據[編纂]第13.51(2)條作出披露。

財務總監兼公司秘書

鄭承熙先生，35歲

財務總監兼公司秘書

鄭先生為本公司的財務總監兼公司秘書。彼於2014年1月13日獲委任為本公司財務總監兼公司秘書。鄭先生負責監督本集團的財務及公司秘書職務。彼於財務、會計及審計範疇擁有逾10年經驗。加入本集團前，鄭先生由2012年12月至2013年11

董事及高級管理層

月為翔宇疏浚控股有限公司(股份代號：871)(該公司的股份在聯交所主板[編纂])的財務總監及其後為聯席財務總監及由2011年10月至2012年11月為一間建基中國的互聯網公司的財務總監。此前，於2001年9月至2011年11月，鄭先生曾於德勤·關黃陳方會計師行及致同會計師事務所擔任多個職位。鄭先生為香港會計師公會的非執業會員及紐西蘭特許會計師協會的特許會計師。彼於2001年5月獲得奧克蘭大學的研究生文憑，並於2000年5月獲得奧克蘭大學的商業學士學位。

薪酬

本公司董事截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的薪酬總額分別為約人民幣3,100,000元、人民幣2,600,000元及人民幣3,700,000元。酬金安排詳情載於本文件附錄一會計師報告附註8。根據該安排及本文件附錄五「有關董事及股東的進一步資料－13.董事」一節所述本公司董事的服務協議及委聘書，截至2014年12月31日止年度應付董事的董事袍金及其他酬金總額估計將約為人民幣4,400,000元(不包括任何酌情花紅)。

董事及高級管理層收取的薪酬形式包括薪金、實物利益及／或與本集團表現掛鈎的酌情花紅。本集團亦向他們償付其向本集團提供服務或履行與本集團業務有關職務時產生的所需及合理開支。本集團定期檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合。

於[編纂]後，薪酬委員會將參考可比較公司支付的薪金、本集團董事付出的時間及職責以及本集團表現，從而檢討及釐定董事及高級管理層的酬金及薪酬組合。

於往績記錄期內，我們概無向董事支付，董事亦概無收取酬金作為加入我們或於加入我們時的獎勵，或作為失去職位之賠償。於往績記錄期內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

於往績記錄期內，有關董事薪酬的其他資料及最高薪酬人士的資料，請參閱本文件附錄一會計師報告內合併財務報表附註8及9。

董事及高級管理層

董事委員會

本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及企業管治委員會由董事局於2014年5月31日通過決議案批准成立。有關委員會成員名單如下：

董事姓名	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	企業管治委員會
<i>執行董事</i>				
金妮女士	不適用	不適用	成員	主席
李礎先生	不適用	不適用	不適用	不適用
唐怡燕女士	不適用	成員	不適用	不適用
<i>非執行董事</i>				
施侃成先生	不適用	不適用	不適用	不適用
<i>獨立非執行董事</i>				
吳士元先生	主席	不適用	不適用	成員
須成發先生	成員	主席	主席	不適用
嚴振亮先生	成員	成員	成員	成員

上述各委員會均設有書面職權範圍。上述四個委員會職能概述如下：

審核委員會

按照[編纂]附錄14所載企業管治守則條文第C.3條，本公司已成立設有書面職權範圍的審核委員會。審核委員會的主要職責為就外聘核數師的委任及罷免向董事局提供推薦意見、審閱財務報表及重大事宜及就有關財務申報提供重要意見，並監督本公司的內部監控程序。

董事及高級管理層

薪酬委員會

按照[編纂]附錄14所載企業管治守則條文第B.1條，本公司已成立設有書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會的主要職責為就有關全體董事及本集團高級管理層的整體薪酬政策及架構向董事局提供推薦意見、檢討與表現掛鈎的薪酬並確保概無董事釐定其本身的薪酬。

提名委員會

按照[編纂]附錄14所載企業管治守則條文第A.5條，本公司已成立設有書面職權範圍的提名委員會。提名委員會的主要職責為就填補董事局空缺的人選向董事局提供推薦意見及審閱由董事局採納的董事局多元化政策。

企業管治委員會

按照[編纂]附錄14所載企業管治守則條文第D.3條，本公司已成立設有書面職權範圍的企業管治委員會。企業管治委員會的主要職責為制定及檢討我們對企業管治的政策及慣例並向董事局提供推薦意見。

企業管治

董事深明在本集團管理及內部監控程序引進良好企業管治以建立有效問責文化乃非常重要。

根據[編纂]規定，本公司已成立審核委員會。本公司已採納企業管治制度。本公司將於上市後遵守[編纂]附錄14的企業管治常規守則。

本公司確信董事局的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事，其人數應佔董事局最少三分之一人數)人數應為均衡比例，致使董事局具備高度獨立性，從而有效作出獨立判斷。本公司亦深信獨立非執行董事須具備足夠才幹及人數，以使彼等的意見發揮作用。本公司獨立非執行董事並無參與或涉及任何會嚴重影響彼等作出獨立判斷的業務或其他關係。

董事及高級管理層

合規顧問

我們已根據[編纂]第3A.19條委任華富嘉洛企業融資有限公司為合規顧問。根據[編纂]第3A.23條，合規顧問將就(其中包括)下列情況向我們提供意見：

- (1) 於刊發任何監管公告、通函或財務報告前；
- (2) 擬進行可能為須予公佈或關連交易的交易(包括股份發行及購回股份)時；
- (3) 本公司擬將以不同於本文件所詳列之方式使用[編纂][編纂]，或我們的業務、發展或業績偏離於本文件所載的任何預測、估計或其他資料時；及
- (4) 於聯交所就股份價格或成交量的不尋常波動向我們作出查詢時。

我們的合規顧問的委任期將於[編纂]開始，並直至我們寄發[編纂]起計首個完整財政年度有關財務業績的年報的日期止。

股本

本公司總法定及已發行股本

法定股本： 港元

5,000,000,000 股每股面值0.10港元的股份 500,000,000

假設超額配股權未獲行使，則緊隨[編纂]及[編纂]完成後，本公司股本如下：

已發行及將予發行、已繳足或入賬列為繳足

3,000,000	股於本文件刊發日期已發行的股份	300,000
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份[編纂]	[編纂]
[編纂]	股股份	[編纂]

假設超額配股權獲悉數行使，則緊隨[編纂]及[編纂]完成後，本公司股本如下：

已發行或將發行、已繳足或入賬列為繳足

3,000,000	股於本文件刊發日期已發行的股份	300,000
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股根據[編纂]將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股倘超額配股權獲悉數行使將予發行的股份	[編纂]
[編纂]	股股份	[編纂]

假設

上表假設[編纂]已成為無條件以及股份乃按照本[編纂]所述根據[編纂]而發行。上表並無計及因根據超額配股權可能配發及發行的任何股份，或本公司根據下述授予董事配發及發行或購回股份的一般授權或以其他方式可能配發及發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]及根據超額配股權可予發行的股份將與所有於配發及發行該等股份當日的現有已發行股份享有同等權利，特別是可享有於本文件刊發日期後宣派、作出或派付的所有股息或其他分派（[編纂]除外）。

股本

發行股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過下列兩者總和的股份：

- (a) 本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本總面值的20% (不包括根據超額配股權可能發行的股份)；及
- (b) 本公司根據下述購回股份的一般授權所購回本公司股本(如有)的總面值。

董事根據此項授權獲授權配發及發行的股份總面值將不會因根據供股、以股代息計劃或其他根據組織章程細則的類似安排或根據[編纂]或[編纂]或因超額配股權獲行使而配發或發行股份而降低。

此項授權將於下列最早時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 按照法律或組織章程細則的規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上以普通決議案修改、撤回或更新此項授權時。

有關此項一般授權的其他資料，請參閱本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料—本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

董事已獲授一般無條件授權，以行使本公司所有權力購回總面值不超過本公司於[編纂]及[編纂]完成後的已發行股本總面值10%的股份(不包括根據超額配股權獲行使而可予發行的股份)。

此項授權僅適用於在聯交所或股份[編纂]並就此獲香港證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所根據所有適用法例及[編纂]的規定進行的購回事宜。聯交所規定

股 本

本文件須載列的有關購回股份的其他資料，載於本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料—本公司購回其自身的證券」。

此項授權將於下列最早時間屆滿：

- 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- 按照法律或組織章程細則的規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會上以普通決議案修改、撤回或更新此項授權時。

有關此項一般授權的其他資料載於本文件附錄五「有關本公司及其附屬公司的其他資料—本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案」。

根據證券及期貨條例擁有須申報權益的人士

根據證券及期貨條例擁有須申報權益的人士

就我們的董事所知，緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設所有[編纂]將根據[編纂]悉數接納其各自[編纂]且不計及根據[編纂]可能獲認購的任何其他股份及不計及行使超額配股權而可能配發及發行之任何股份)，以下人士將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	持有之股份數目	持股量概約百分比 (%)
Ideal World	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
眾安	受控制法團權益 (附註2)	[編纂]	[編纂]
全好	受控制法團權益 (附註2)	[編纂]	[編纂]
	實益擁有人(附註3)	[編纂]	[編纂]
施先生	受控制法團權益 (附註2及3)	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於有關股份中的好倉。
- (2) 眾安全資附屬公司Ideal World將持有[編纂]股股份，其全部已發行股份由全好持有約[編纂]，而全好由施先生全資擁有。根據證券及期貨條例，眾安、全好及施先生均被視為於Ideal World擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 假設[編纂]之一全好將悉數認購其於[編纂]下的[編纂]，全好預期將持有[編纂]股股份，其由施先生全資擁有。根據證券及期貨條例，施先生被視為於全好擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，本公司董事並不知悉任何人士於緊隨[編纂]及[編纂]完成後(假設所有[編纂]將根據[編纂]悉數接納其各自[編纂]且不計及根據[編纂]可能

根據證券及期貨條例擁有須申報權益的人士

獲認購的任何股份及不計及行使超額配股權而可能配發及發行之任何股份)，將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於所有情況下在本公司股東大會上投票的任何類別股本面值的10%或以上權益。董事概不知悉日後可導致本公司控制權變動的任何安排。

基礎投資者

[編纂]

基礎投資者

[編纂]

基礎投資者

[編纂]

財務資料

在閱讀我們下文對經營業績及財務狀況的討論時，建議閣下參閱本文件附錄一「會計師報告」中所載截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度以及截至該日止的合併財務報表，包括其附註。我們的合併財務資料乃依據國際財務報告準則編製。下文討論包含涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。我們的未來業績可能與有關前瞻性陳述所討論者，因多項因素（包括「風險因素」及本文件其他章節所載者）而出現重大差異。

概覽

本公司為商用物業開發商、業主及營運商，專門於長江三角洲地區的二線城市的副城市中心開發商業綜合體。本公司的業務包括三大範疇：(i) 物業銷售；(ii) 物業租賃及物業管理；及(iii) 酒店營運。於未來，我們將通過與中國當地政府部門訂立合作協議，擴展至中國不同城鎮及縣市的土地發展業務，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）。自商用物業開發於1996年於杭州開始後，於2014年4月30日，本公司已於江蘇省、上海、安徽省及浙江省擴大至共20個項目及位於兩幢已竣工樓宇的單位，大部分項目位於長江三角洲地區。於截至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。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的年內溢利分別為人民幣250,700,000元、人民幣86,500,000元及人民幣395,800,000元。

於往績記錄期，本公司的收入主要來自物業銷售、物業租賃及酒店經營。物業銷售主要受本公司物業的開發周期所影響。於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，物業銷售收入佔本公司總收入（不包括營業稅及附加費）分別37.6%、22.7%及84.9%，主要來自銷售及交付新白馬公寓、白馬尊邸及隱龍灣項目的物業及停車位。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，物業租賃及物業管理收入佔本公司收入（不包括營業稅及附加費）分別33.4%、44.5%及9.1%，主要來自恒隆廣場項目的租金收入。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，酒店營運佔本公司除營業稅及附加費前收入分別29.0%、32.8%及6.0%，主要來自本公司恒隆廣場項目的杭州蕭山眾安假日酒店的房租、餐飲銷售及其他配套服務。

財務資料

由於本公司物業開發的資本密集性質及物業項目的銷售週期，於截至2011年及2013年12月31日止年度，本公司有用於經營業務為現金淨額，於截至2012年12月31日止年度，本公司有自經營業務產生現金淨額，及於2011年、2012年及2013年12月31日，則有流動負債淨額。本公司於往績記錄期內的淨流動負債狀況主要由於應付關連公司的大額款項、計息銀行及其他借款所致，而於往績記錄期內的客戶預付款及本公司負經營現金流量主要由於開發眾安時代廣場、隱龍灣及國際辦公中心項目所致。該等項目施工及竣工日期的詳情，請參閱「業務—本公司的物業項目—項目說明—浙江省」一節。於往績記錄期，本公司主要以銀行貸款及其他借款、應付關聯方款項及本公司經營所產生的現金流為本公司營運提供資金。

呈報基準

根據本文件中「歷史、重組及公司架構」一節所詳述的重組，本公司為於往績記錄期後組成本集團的公司的控股公司。現時組成本集團的公司於重組前後由控股股東共同控制。因此，財務報表已通過採用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於往績記錄期初經已完成及猶如有關物業銷售、物業租賃、物業管理及酒店營運的業務已於最早呈報期內轉讓予本集團。

就本文件附錄一所載的會計師報告目的而言，於過去與有關物業銷售、物業租賃及物業管理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。

本集團於往績記錄期的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括自呈列的最早日期或自附屬公司首次受控股公司的共同控制當日（以較早者為準）本集團現時旗下附屬公司的業績及現金流量。本集團於2011年、2012年及2013年12月31日的合併財務狀況表已予編製，以採用控股公司方面的現有賬目價值呈列有關物業銷售、物業租賃及物業管理及酒店營運業務的資產及負債。並無因重組而作出調整，以反映公允價值，或確認任何新資產或負債。

財務資料

影響本公司經營業績的主要因素

於往績記錄期內，我們的經營業績最主要受以下因素影響：

- 物業開發周期；
- 收益及物業組合；
- 長江三角洲地區及中國其他地區的經濟增長；
- 租金、房租及出租趨勢；
- 地方及國家房地產規例；
- 土地的可用性、適用性及成本；
- 開發成本的波動；
- 本公司投資物業的公允價值；及
- 融資途徑及融資成本

物業開發周期

經營業績、現金流量及財務狀況表受物業開發周期的重大影響。物業銷售收入於向買家交付單位後確認，而向買家就預售收取的所得款項則確認為流動負債。因此，竣工時間及向買家交付物業的時間對經營業績造成重大影響。由於隱龍灣項目於2013年4月竣工並開始交付服務式住宅單位予買家，我們於2013年產生人民幣875,800,000元的收入而於2012年則為人民幣164,300,000元。

除了影響經營業績外，物業開發周期亦大大影響現金流量及財務狀況表。於物業開發過程中，我們花費大量現金金額，以（其中包括）收購物業及付款予承包商，因此產生經營活動所用現金淨額。因此，由於項目開發所需開支，我們亦招致大額借款，而有關借款為我們帶來現金，但導致計息銀行及其他借款增加。

財務資料

收益及物業組合

於往績記錄期，收入主要來自物業銷售、物業租賃收入及酒店營運。一般而言，物業租賃及物業管理及酒店經營收入的毛利率高於物業銷售的毛利率，主要因為銷售物業的銷售成本所確認的土地收購成本及建築成本。相反，物業租賃及物業管理收入的銷售成本主要包括稅項，而酒店經營收入的銷售成本主要包括餐飲成本。本公司於截至2011年、2012年及2013年12月31日止三個年度的物業銷售、物業租賃及物業管理以及酒店營運的毛利率分別為37.0%至64.9%、77.8%至85.5%及60.7%至62.4%。

我們的物業銷售毛利率亦受物業組合所影響。於2013年，物業銷售主要包括龍灣項目的公寓式物業，該等項目的平均售價一般較白馬尊邸項目（物業銷售主要在2011年及2012年產生）的零售物業為低。因此，來自物業銷售的毛利率於2011年及2012年高於2013年。

長江三角洲地區及中國其他地區的經濟增長

經濟增長、日益城市化及生活水平的提高為推動中國物業（包括本公司物業）需求增長的主要因素。自2008年至2012年，中國實質國內生產總值平均每年增長約9.3%，而浙江省按年每年平均增長約9.6%。於往績記錄期內，我們的業務受惠於中國經濟的快速增長、不斷加速的城市化進程及長江三角洲地區的生活水平顯著改善，而我們預期將繼續受惠於有關因素。有關增長影響我們物業銷售可達到的售價、物業租賃收入可收取的租金，以及有關酒店經營收入的房價及出租率。中國整體經濟狀況及對物業的需求（尤其是本公司目前大部分經營所在地的長江三角洲地區），經已且我們預期將繼續對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大影響。

租金、房租及出租趨勢

租金及出租率為影響本公司物業租賃及酒店營運業績的主要因素。投資物業的租金受到可資比較物業供應，加上一般市況及其他宏觀經濟條件所影響。出租率受到可資比較物業的供需、可資比較物業的租金及本公司將到期或終止租約與重續或開始新租約之間的時間差距減至最小的能力大幅影響。杭州蕭山眾安假日酒店的出

財務資料

租率受到競爭對手的房租、市場上酒店房間的可用程度及供應、所提供服務質素、酒店發展趨勢、季節性及普遍宏觀經濟條件所影響。出租率部分受到房租決定。

地方及國家房地產規例

房地產行業規例及政策經已，且我們預期將繼續對我們的業務及經營業績產生影響。中國政府近幾年已制定一系列監管措施，旨在冷卻住宅房地產市場。有關措施包括稅收政策、土地供應政策、土地出讓政策、預售政策、利率政策、銀行融資政策及其他宏觀經濟政策，對房地產需求並因此對銷售及平均售價有顯著影響。除主要針對住宅房地產市場的有關措施外，中國政府近期亦已制定針對商業房地產行業的條例及政策。該等政策主要涉及(i)融資土地出讓代價付款的限制及(ii)對適合參與土地招標程序人士的限制。上述規例的詳情請參閱本文件「與行業有關的法律及法規」一節。

土地的可用性、適用性及成本

本公司的增長取決於我們能否不斷為未來發展項目物色並以合理價格獲得合適的用地。隨著中國物業市場日漸成熟，物業發展商間就獲得適合商用物業發展的土地的競爭愈演愈烈。中國各大城市的未開發土地日益稀缺。此外，有關出讓國有土地使用權的法定公開招標、拍賣和掛牌出售過程或會進一步加劇對合適發展土地的競爭。

因此，近年收購土地使用權的成本在多個地區均有所增加。土地收購成本是我們銷售成本中最大的組成部分之一。在2011年、2012年及2013年，本公司的土地收購成本分別為人民幣11,500,000元、人民幣5,500,000元及人民幣115,000,000元，分別佔銷售成本的18.1%、11.3%及22.7%。土地價格的變動或會對我們的經營業績及財務狀況造成重大影響。我們預期，對土地儲備的競爭將持續加劇，而土地收購成本將繼續上漲，這將對我們的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司或未能為未來項目物色或以合理成本收購合適土地，或根本無法物色或收購合適土地」一節。

開發成本的波動

公司的經營業績受項目開發成本所影響，其中一大部分為我們向工程承包商支付的合約付款。本公司向承包商的付款主要為建材成本及勞動成本。建材成本的任何升幅將影響我們的銷售及整體項目開發成本。此外，由於我們預售於部分物業竣工前作出預售，如工程成本於有關預售後增加，我們將無法將有關物業的任何成本

財務資料

增加轉嫁予客戶。本公司預期，我們的開發成本將繼續受建材成本波動所影響，並於較小程度上受本公司物業發展項目勞動成本的近期升幅所影響。

本公司投資物業的公允價值

本公司投資物業的公允價值變動經已、並預計將繼續對我們的經營業績造成重大影響。投資物業基於本公司獨立物業估值公司的估值初步按公允價值計量，其後公允價值變動所產生的收入或虧損列賬為「投資物業公允價值收益或虧損」。物業估值公司使用的估值方法涉及，其中包括，包括可資比較物業的當前市場[編纂]格、合適折讓率及預計未來市場租金在內的若干估計。假設的有利或不利的變動會導致本公司投資物業的公允價值變動，並須對於合併全面收益報表呈報的收益或虧損金額作出相應調整。於2011年、2012年及2013年，本公司投資物業的公允價值收益分別為人民幣152,600,000元、人民幣61,700,000元及人民幣60,600,000元。另外，於2013年，本公司轉撥至投資物業之公允價值收益為人民幣256,300,000元，該等調整反映本公司投資物業截至有關報告日期的未變現資本收益，且並無產生現金。我們預期，估值調整金額將因市場波動而繼續顯著，並對我們的經營業績造成重大影響。請參閱「風險因素－與本公司業務有關的風險－本公司的業績可能因為投資物業的評估公允價值上升或下降而波動」一節。

融資途徑及融資成本

計息銀行貸款及其他借款為本公司物業發展項目資金的重要來源。於2011年、2012年及2013年12月31日，本公司未償還銀行貸款及其他借款金額分別為人民幣1,133,000,000元、人民幣1,320,700,000元及人民幣2,434,600,000元。我們的銀行貸款及其他借款的實際利率在2011年、2012年及2013年12月31日分別為1.95%至7.54%、2.17%至7.80%及3.66%至12.00%的範圍內。本公司銀行貸款及其他借款的利率受中國人民銀行公佈的基準利率影響，而有關基準利率受到中國整體經濟狀況及中國政府的貨幣政策影響。

因此，基準利率的任何增幅將增加我們物業發展項目的利息成本。我們獲得資本的途徑及融資成本亦受到中國政府就銀行向物業發展計劃提供貸款而不時實施的限制影響。請參閱「風險因素－與中國房地產及酒店行業有關的風險－本公司的集資能力或會受中國政府的措施及政策影響」一節。

財務資料

重要會計政策、估計及判斷

本公司經已確定對編製合併財務報表具重大意義的若干會計政策。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。在每種情況下，釐定該等項目需要管理層根據或會於未來期間變動的數據及財務數據作出判斷。於審閱本公司合併財務報表時，閣下應考慮(i)我們的主要會計政策；(ii)影響應用有關政策的判斷及其他不明朗因素；及(iii)經報告業績對條件和假設變動的敏感度。本公司於下文載列我們相信為對我們至關重要或涉及用於編製財務報表的最重要估計和判斷的該等會計政策。本公司重大會計政策、估計及判斷的對理解本公司財務狀況及經營業績非常重要，有關詳情載於本文件附錄一—會計師報告。

確認收入

物業銷售收益於下列所有條件獲達成時予以確認：

- (a) 物業所有權的重大風險及回報轉移予買方；
- (b) 通常與所有權相關的持續管理參與及對物業的有效控制概無保留；
- (c) 收益的金額能可靠地計量；
- (d) 與交易相關的經濟利益將很可能流入本集團；及
- (e) 已發生或將發生的交易成本能可靠地計量。

我們認為，所有權的重大風險及回報於相關物業建設工程完工及物業交付予買家時被轉讓。來自物業銷售的收入不包括營業稅。於確認收入日期前就售出物業收取的訂金及分期付款計入財務狀況表的流動負債項下。

來自本集團物業租賃的物業租賃收入於租約期間按時間比例基準確認。

來自提供物業保養及管理服務的物業管理費收入於提供相關服務後確認。

財務資料

酒店經營收入(包括房租、食品和飲料銷售及來自提供其他配套服務的收入)於提供服務時確認。

利息收入按應計基準及以實際利率法，透過採用將金融工具在預期可使用年期或較短期間(如合適)的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值之比率予以確認。

股息收入於建立股東收取款項的權利時確認。

開發中物業及待售已竣工物業

開發中物業及待售已竣工物業按成本與可變現淨值的較低者呈列。開發中物業的成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期間物業應佔的其他開支。待售已竣工物業的成本按未出售物業應佔土地及樓宇總成本之比例釐定。待售已竣工物業的可變現淨值按售價減根據現行市場條件估計將於銷售物業時產生的成本計算。我們根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及可供已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。本公司就我們於往績記錄期的估計並無任何重大錯誤及任何重大改變。由於估計乃基於相關物業性質及市場狀況，我們就目前及未來項目的估計可能有別於過往項目。

所有開發中物業在往績記錄期擬作銷售用途。展望將來，我們預期若干開發中物業擬作投資用途。物業持作出售或投資的決定取決於各種因素，例如現時及預期宏觀經濟及規管環境、同類物業的供求和預期銷售及租賃價格。與持作出售已竣工物業轉為投資物業相關的會計政策請參閱本文件附錄一「3.2 主要會計政策概要－投資物業」一節。

財務資料

開發中的投資物業

開發中的投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非用於生產或提供產品或服務或管理用途或於日常業務過程的銷售而持有土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的租賃物業權益）。該等物業最初以包括交易成本的成本計量。

於初步確認後，開發中的投資物業按反映報告期末市況的公允價值列賬，除非於財務狀況表日期投資物業仍在建設中及未能於當時可靠地評估其公允價值。

開發中的投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。

開發中的投資物業報廢或處置時形成的收益或虧損於報廢或處置的年度損益表中確認。

投資物業

投資物業為已竣工物業。已竣工投資物業指持作賺取租金收入及／或資本增值但並非為自用及於日常業務過程中銷售而持有的土地及樓宇。已竣工投資物業初始按成本（包括交易成本）計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允價值列賬。投資物業按獨立專業估值公司的評估市值估價。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，獨立專業估值公司考慮類似物業於活躍市場的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

在無類似物業於活躍市場的現價作參考的情況下，獨立專業估值公司按照來自不同來源之資料釐定公允價值，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限物業當時在活躍市場上之最新價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 類似物業於活躍程度稍遜之市場最近期價格（須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；及

財務資料

- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及(指在可能情況下)外在因素(如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值)，並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

支持我們所作公允價值估計之主要假設包括涉及相同地點及狀況之類似物業之現時市值租金、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。由於評估投資物業所考慮之因素於不同物業有所差異，目前及未來的產品估計可能有別於過往項目。本公司於往績記錄期的估計並無任何重大錯誤。我們於往績記錄期並無任何重大變動。

停用或處置投資物業產生的任何收入或虧損於停用或處置年度在損益表確認。有關進一步詳情，請參閱「摘選損益表項目說明－投資物業公允價值變動」一節。

下表載列對投資物業進行估值時所採用的市場收益率。有關如何釐定投資物業的公允價值的進一步資料，請參閱本文件附錄三及本文件附錄一「II. 財務資料附註－14. 投資物業」一節。

投資物業	租期收益率	復歸收益率
國貿大廈	5.00% (辦公室)	5.50% (辦公室)
	6.00% (零售)	6.50% (零售)
逸樂軒	6.00%	6.50%
綜合服務中心	6.00%	6.50%
恒隆廣場	5.00% (辦公室)	5.50% (辦公室)
	5.50% (零售)	6.00% (零售)
	5.00% (服務式住宅)	5.50% (服務式住宅)
山水苑	5.50%	6.00%
隱龍灣	5.50%	6.00%

經營租約

凡將資產擁有權之絕大部分回報及風險保留予出租人之租約，乃列作經營租約。倘我們為出租人，則由我們根據經營租約租出之資產計入非流動資產，而經營租約項下應收租金，則按租期以直線法計入損益表。倘我們為承租人，則經營租約項下應付租金，按租期以直線法自損益表扣除。經營租約之預付土地租賃付款初始

財務資料

按成本列賬，其後以直線法於租期確認。當租賃付款不能可靠地於土地與樓宇之間分配，整個租賃付款將計入土地及樓宇成本作為物業及設備的融資租賃。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項以及土地增值稅。

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或將向稅務機關支付的金額，按報告期末實施或實質實施的稅率（及稅法）並考慮本集團經營國家的現行詮釋與計算慣例。

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

物業發展商在中國發展的銷售物業須繳納土地增值稅，一般按土地增值介乎30%至60%的累計稅率計算並附有若干豁免。對於中國房地產發展公司而言，企業所得稅及土地增值稅基於預售所得款項的特定百分比預繳。預繳企業所得稅及預繳土地增值稅於交付物業及確認收入時扣除。

遞延稅項採用負債法，基於資產及負債稅基與財務報告中其賬面值的暫時差額釐定。未動用稅項虧損及未動用稅項抵免亦可產生遞延稅項資產。

遞延稅項資產以日後可能有用於抵銷可動用可抵扣暫時差額及未動用稅項抵免與稅項虧損結轉之應課稅溢利為限予以確認。遞延稅項資產的賬面值於各報告期末檢討，並扣減至不再可能有足夠應課稅溢利動用全部或部分遞延稅項資產。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重估，並以日後可能有足夠應課稅溢利用以收回全部或部分遞延稅項資產為限予以確認。

遞延稅項資產及負債按預計適用於資產變現或負債結算期間的稅率並基於在報告期末實施或實質實施的稅率計量。

財務資料

經營業績

下表載列本公司截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的合併全面收益表：

	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
收入	197,765	164,323	875,842
銷售成本	(63,598)	(48,481)	(506,994)
毛利	134,167	115,842	368,848
其他收入及收益	32,969	4,231	14,178
銷售及分銷成本	(44,341)	(29,473)	(32,822)
行政開支	(51,035)	(59,256)	(69,114)
其他開支	(807)	(137)	(1,494)
轉撥至投資物業之公允價值收益	–	–	256,292
投資物業之公允價值變動	152,630	61,700	60,600
融資成本	(10,928)	(1,105)	–
以下人士應佔之溢利及虧損：			
合營公司	(97)	(1,007)	(2,409)
一間聯營公司	98,573	24,378	13,937
稅前溢利	311,131	115,173	608,016
所得稅費用	(60,402)	(28,713)	(212,232)
年度溢利	<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人	234,070	79,118	364,623
非控股權益	16,659	7,342	31,161
	<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>

財務資料

摘選損益表項目說明

收入

本公司於往績記錄期內自(i)物業銷售；(ii)物業租賃及物業管理；及(iii)酒店經營產生收入。

下表載列於所示期間本公司按分部劃分的收入分析：

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

附註：

- (1) 於扣除營業稅及附加費前。
- (2) 僅來自銷售物業的收益及包括來自銷售商用物業的收益(包括零售單位及停車位)。
- (3) 由於白馬尊邸為住宅項目，其所有住宅公寓已預售／於重組前全部售罄，惟尚有未售出的配套商舖(根據房屋所有權證被指定作「商業」用途)及停車位，故白馬尊邸納入為我們的項目。因此，白馬尊邸的持有公司計入為本集團成員公司。於2013年12月31日，由於住宅物業的買家未能完成有關買賣，故住宅物業的總建築面積283平方米可供出售。截至最後實際可行日期，283平方米的住宅單位經已預售，因為我們已出售該物業，但是尚未將該物業交付買方。於往績記錄期間，銷售白馬尊邸住宅物業所產生的收入分別為人民幣35,600,000元、零及零。由於本集團只專注於商用物業，故已沒有於財務報表計入在往績記錄期間因出售白馬尊邸項目的住宅物業所產生的全部收入，原因為其重要性、住宅物業性質及避免誤導投資者。我們的財務資料已根據國際財務報告準則編製，而於過去與有關商用物業發展、租

財務資料

賃及酒店營運業務無關的業務及營運相關財務資料已排除於整個往績記錄期的財務資料外，乃由於此等業務及營運為獨立操作的不同及可識別業務而根據重組由餘下眾安集團保留。有關詳情，請參閱本文件附錄一。有關進一步資料，請參閱本文件「業務－本公司的物業項目－白馬尊邸－已竣工項目」一節。

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

物業銷售

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，來自物業銷售的收入分別佔本公司除營業稅及附加費前收入的37.6%、22.7%及84.9%。

本公司於已竣工物業售出及交付及取得所有相關許可證及證書後確認物業銷售的收入，物業的風險及回報於當時通一般已轉移至買方。有關收入於本公司完成及交付每項物業時按逐個物業為基礎確認。如中國房地產行業的慣例，本公司於物業竣工前按照中國預售法規預售物業。然而，本公司於完成該物業的建造工程及該等物業交付予買家前不會確認物業銷售的收入。一般情況下，本公司開始預售開發中物業與交付竣工物業之間會有約12至36個月不等的時間差距。本公司於合併財務狀況表中將來自預售物業的所得款項入賬列為流動負債項下的「客戶預付款」。

財務資料

下表載列於所示期間本公司按項目劃分的物業銷售收入分析：

項目	預售 開始日期	收益首次 確認日期	2011年				2012年				2013年			
			已出售		除營業稅 及附加費 前收入		已出售		除營業稅 及附加費 前收入		已出售		除營業稅 及附加費 前收入	
			建築面積 (平方米)／ 停車位數目	平均售價 (人民幣千元)／ (平方米)／ (人民幣千元)／ 停車位)	建築面積 (平方米)／ 停車位數目	平均售價 (人民幣千元)／ (平方米)／ (人民幣千元)／ 停車位)	建築面積 (平方米)／ 停車位數目	平均售價 (人民幣千元)／ (平方米)／ (人民幣千元)／ 停車位)	建築面積 (平方米)／ 停車位數目	平均售價 (人民幣千元)／ (平方米)／ (人民幣千元)／ 停車位)				
山水苑一期	-	2005年9月	-40 個停車位	-141.9	5,675	-4 個停車位	-143.8	575	-8	-144.4	1,155			
山水苑二期	-	2007年2月	-6 個停車位	-143.5	861	-7 個停車位	-125.0	875	-	-	-			
白馬尊邸	2008年6月	2008年12月	2,639/110 個停車位	18,683.2	58,350 (來自停車位的 銷售：9,149)	2,248/30 個停車位	12,587.1	30,605 (來自停車位的 銷售：2,614)	205/27	10,210/7.2	4,981 (來自停車 位：2,895)			
新白馬公寓	2006年4月	2008年4月	-91 個停車位	-159.8	14,543	-45 個停車位	-183.0	8,236	-9	-170.2	1,532			
隱龍灣	2010年10月	2013年4月	-	-	-	-	-	-	90,030/66	8.6/109.2	779,599 (來自停車 位：7,210)			
總計／平均			2,639/247 個停車位	18,612/2.4	79,429 (來自停車位的 銷售：30,228)	2,248/86 個停車位	12,514/3.0	40,291 (來自停車位的 銷售：12,300)	90,235/110	8.6/116.3	787,267 (來自停車 位：12,792)			

財務資料

物業租賃及物業管理費收入

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，來自物業租賃及物業管理的收入分別佔本公司除營業稅及附加費前收入的33.4%、44.5%及9.1%。物業租賃收入反映了本公司自物業租賃所收取的收入，並於各自租賃期間按時間比例基準確認。物業管理費收入指提供物業保養及管理服務所產生的費用收入。

酒店經營收入

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，來自酒店經營收入的收入分別佔本公司除營業稅及附加費前收入的29.0%、32.8%及6.0%。酒店經營收入主要指有關恒隆廣場項目蕭山眾安假日酒店的房租和餐飲銷售收入及提供其他配套服務的收入。

下表載列於所示期間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：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
平均房租(人民幣)	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)	188.9	178.1	171.9

下表載列於所示期間杭州蕭山眾安假日酒店客戶類型分析：

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) ^(附註1)	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 ^(附註2)	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>

財務資料

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。

下表載列於所示期間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 ^(附註1)	13,448	11,357	13,170
總計	61,286	58,279	55,815

附註：

- (1) 其他包括使用酒店設施的收費。

銷售成本

本公司的銷售成本主要包括有關(i)出售物業；(ii)物業租賃及物業管理；及(iii)酒店營運的成本。

出售物業成本

出售物業成本包括土地收購成本、建築成本及[編纂]利息。

土地收購成本主要包括就有權佔用、使用及／或開發某特定地塊而付予相關土地部門或政府機關的款項。土地收購成本亦包括土地相關稅項及附加費用。土地收購成本於有關物業竣工及交付後確認為銷售成本。土地收購成本受物業位置及收購時間以及整體經濟及房地產市況影響。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，土地收購成本分別佔銷售成本的18.1%、11.3%及22.7%。

建築成本包括設計及建築成本，基本涵蓋所有勞工、材料、裝置及設備成本，惟或會就施工過程中的設計變動或政府建議鋼價變動等若干類型的超額作出調整。

財務資料

我們的建築成本以完成特定重要工程為依據在建設期間支付。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，建築成本分別佔銷售成本的25.3%、17.0%及65.1%。

由於借貸成本直接用於收購、建設或生產特定項目，故我們將部分該等成本轉為資本。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，[編纂]利息分別佔銷售成本的1.5%、0.9%及5.5%。

物業租賃及物業管理成本

物業租賃及物業管理成本主要反映於往績記錄期物業管理所產生的稅項及其他成本。截至2011、2012及2013年12月31日止年度，物業租賃及物業管理成本分別佔銷售成本的18.2%、23.6%及2.9%。

酒店營運成本

酒店營運成本主要反映恒隆廣場項目的杭州蕭山眾安假日酒店所產生的餐飲成本以及客房成本。截至2011、2012及2013年12月31日止年度，酒店營運成本分別佔銷售成本的36.9%、47.2%及3.8%。

下表載列於所示期間本公司的銷售成本分析：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額 (人民幣 千元)	佔銷售 成本%	金額 (人民幣 千元)	佔銷售 成本%	金額 (人民幣 千元)	佔銷售 成本%
建築成本	16,085	25.3	8,234	17.0	330,280	65.1
土地收購成本	11,486	18.1	5,470	11.3	114,983	22.7
[編纂]利息	947	1.5	446	0.9	27,918	5.5
出售物業成本	28,518	44.9	14,150	29.2	473,181	93.3
物業租賃及物業管理 成本	11,577	18.2	11,434	23.6	14,580	2.9
酒店營運成本	23,503	36.9	22,897	47.2	19,233	3.8
總計	63,598	100.0	48,481	100.0	506,994	100.0

財務資料

下表載列於往績記錄期以合共及每平方米基準並按項目劃分的已售物業成本分析：

項目	已出售及 交付的 建築面積 (平方米)/	已出售 物業成本 ^(附註)	土地收購 成本	建築成本	[編纂]利息	每平方米/ 每個停車位 已出售	每平方米/ 每個停車位 土地收購	每平方米/ 每個停車位 建築成本	每平方米/ 每個停車位 [編纂]利息
	停車位數量					物業成本	成本	成本	成本
		(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣 千元)	(人民幣千元/ 平方米/ 停車位)	(人民幣千元/ 平方米/ 停車位)	(人民幣千元/ 平方米/ 停車位)	(人民幣千元/ 平方米/ 停車位)
截至2011年12月31日止年度									
山水苑一期	-40	1,946	738	1,139	69	-48.7	-18.5	-28.5	-1.7
山水苑二期	-6	296	80	208	8	-49.2	-13.2	-34.7	-1.3
新白馬公寓	-91	810	32	740	38	-8.9	-0.4	-8.1	-0.4
白馬尊邸	2,639/110	25,466	10,636	13,998	832	6.0/86.7	3.5/36.2	4.6/47.6	0.3/2.8
總計	2,639/247	28,518	11,486	16,085	947	6.0/51.0	3.5/19.6	4.6/29.7	0.3/1.7
截至2012年12月31日止年度									
山水苑一期	-4	183	69	107	7	-45.8	-17.3	-26.8	-1.7
山水苑二期	-7	279	74	197	8	-39.9	-10.6	-28.1	-1.1
新白馬公寓	-45	408	16	373	19	-9.1	-0.4	-8.3	-0.4
白馬尊邸	2,248/30	13,280	5,311	7,557	412	5.2/51.2	2.1/20.8	3.0/28.8	0.2/1.6
總計	2,248/86	14,150	5,470	8,234	446	5.2/28.0	2.1/9.0	2.9/18.0	0.2/1.0
截至2013年12月31日止年度									
山水苑一期	-8	350	132	205	13	-43.8	-16.5	-25.7	-1.6
山水苑二期	-	-	-	-	-	-	-	-	-
新白馬公寓	-9	94	3	86	5	-10.4	-0.3	-9.5	-0.6
白馬尊邸	205/27	2,723	1,137	1,494	92	4.8/64.5	2.0/26.9	2.6/35.4	0.2/2.2
隱龍灣	90,030/66	470,014	113,711	328,495	27,808	5.2/76.8	1.2/18.7	3.7/53.6	0.3/4.5
總計	90,235/110	473,181	114,983	330,280	27,918	5.2/65.9	1.3/19.0	3.6/43.5	0.3/3.4

附註：已售物業成本只包括商用物業（包括零售單位及停車位）。

財務資料

毛利

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的毛利分別為人民幣134,200,000元、人民幣115,800,000元及人民幣368,800,000元，毛利率分別為67.8%、70.5%及42.1%。

下表載列於所示期間本公司按項目劃分的已售物業毛利率：

項目	截至12月31日止年度								
	2011年			2012年			2013年		
	收入	物業成本	毛利率	收入	物業成本	毛利率	收入	物業成本	毛利率
(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(%)	
山水苑一期	5,675	1,946	65.7%	575	183	68.2%	1,155	350	69.7%
山水苑二期	861	296	65.6%	875	279	68.1%	-	-	-
新白馬公寓	14,543	810	94.4%	8,236	408	95.0%	1,532	94	93.9%
白馬尊邸	58,350	25,466	56.4%	30,605	13,280	56.6%	4,981	2,723	45.3%
隱龍灣	-	-	-	-	-	-	779,599	470,014	39.7%
總計/平均	<u>79,429</u>	<u>28,518</u>	<u>64.1%</u>	<u>40,291</u>	<u>14,150</u>	<u>64.9%</u>	<u>787,267</u>	<u>473,181</u>	<u>39.9%</u>

於2011年、2012年及2013年，銷售物業的毛利率分別為64.1%、64.9%及39.9%。2011年及2012年的毛利率與該等年度的收入相似，毛利率主要來自銷售成本較低的零售單位及停車位，因而毛利率較高。2013年的毛利率較低乃由於該年度所產生的收入主要來自本集團於2013年4月交付具較高銷售成本的隱龍灣項目的服務式住宅單位，因而毛利率較低。於2011年、2012年及2013年，物業租賃的毛利率分別為83.6%、85.5%及82.8%。於2011年、2012年及2013年，酒店營運的毛利率分別為61.7%、60.7%及65.5%。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括補貼收入、利息收入及匯兌收益。

銷售及分銷成本

銷售分銷成本主要包括廣告開支、水電費、員工成本、用品、租金及銷售代理費。廣告開支主要指推廣物業銷售及租賃所產生的開支。水電費指與銷售有關的水電費開支，如電費。員工成本主要指銷售人員的薪酬。用品主要是指就營銷而使用的辦公室用品。租金主要指我們就租賃物業（如銷售辦事處或陳列室）所支付的費用。銷售代理費主要指就物業銷售而向銷售代理支付的費用。我們主要著重各項目

財務資料

初期的策劃推廣活動，藉以樹立項目的聲譽及形象，因而在項目有關階段產生較高的廣告及推廣開支。物業銷售的廣告及推廣開支與佣金通常於預售期產生，而投資物業的廣告及推廣開支通常於初期產生。因此，銷售及分銷成本不時波動。

下表載列於所示期間本公司的銷售及分銷成本分析：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額 (人民幣 千元)	佔總額 百分比(%)	金額 (人民幣 千元)	佔總額 百分比(%)	金額 (人民幣 千元)	佔總額 百分比(%)
廣告開支	20,046	45.2	7,950	27.0	14,295	43.6
員工成本	3,325	7.5	3,993	13.5	4,310	13.1
水電費	6,080	13.7	6,135	20.8	5,450	16.6
通訊成本	741	1.7	756	2.6	737	2.2
辦公開支	255	0.6	387	1.3	276	0.8
保養費用	784	1.8	467	1.6	665	2.0
供應	2,451	5.5	1,258	4.3	1,216	3.7
銷售代理費	3,858	8.7	1,727	5.9	581	1.8
租賃費用	1,876	4.2	1,790	6.1	1,447	4.4
環保成本	284	0.6	351	1.2	311	0.9
物業保險	161	0.4	155	0.5	146	0.4
差旅費	100	0.2	221	0.7	161	0.5
汽車開支	113	0.3	194	0.7	149	0.5
顧問費	304	0.7	420	1.4	315	1.0
審核費用	10	0	15	0	15	0
折舊	1,683	3.8	1,712	5.8	1,585	4.9
其他	2,270	5.1	1,942	6.6	1,163	3.6
總計	44,341	100.0	29,473	100.0	32,822	100.0

財務資料

下表載列於所示期間本公司按項目劃分的廣告開支分析：

	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)
恒隆廣場	2,300	2,894	1,801
山水苑(一期及二期)	49	8	116
白馬尊邸	1,239	9	—
新白馬公寓	—	—	—
隱龍灣	6,671	2,757	4,080
國際辦公中心	9,687	2,282	588
杭州千島湖潤洲度假酒店	100	—	—
杭州蕭山眾安假日酒店	—	—	436
眾安時代廣場(一期及二期)	—	—	7,274
總計	20,046	7,950	14,295

行政開支

行政開支主要包括員工成本、酒店管理費、娛樂和差旅開支、辦公室開支、土地攤銷、折舊及專業費用。員工成本指行政人員的薪酬。酒店管理費指就杭州蕭山眾安假日酒店的管理所支付的費用。娛樂和差旅開支主要指行政員工就公幹而產生的開支。辦公開支主要指行政員工的辦公室用品費開支。土地攤銷主要指有關杭州千島湖潤洲度假酒店的土地攤銷。折舊指物業及有關行政職務的設備的折舊開支。

財務資料

專業費用主要指就有關審計及法律服務支付予專業顧問的費用。行政開支變動一般受業務規模(包括項目數量及規模)影響。下表載列於所示期間本公司的行政開支分析：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	金額 (人民幣 千元)	佔總額 百分比(%)	金額 (人民幣 千元)	佔總額 百分比(%)	金額 (人民幣 千元)	佔總額 百分比(%)
員工成本	12,614	24.7	18,060	30.5	25,018	36.2
酒店管理費	10,360	20.3	9,969	16.8	2,902	4.2
專業費用	2,411	4.7	4,307	7.3	16,032	23.2
辦公室開支	8,832	17.3	8,398	14.2	10,231	14.8
娛樂及差旅費	5,152	10.1	4,717	8.0	6,657	9.6
購股權	1,436	2.8	1,174	2.0	1,186	1.7
折舊	2,878	5.6	4,220	7.1	1,946	2.8
土地攤銷	4,444	8.7	4,444	7.4	–	–
雜項	2,908	5.8	3,967	6.7	5,142	7.5
總計	51,035	100.0	59,256	100.0	69,114	100.0

其他開支

其他開支主要包括處置固定資產虧損及我們於2012年所招致的換算虧損。

轉撥至投資物業的公允價值收益

倘用途改變及物業須就有關用途改變作進一步發展，則我們將待售已竣工物業轉撥至投資物業(如隱龍灣)。倘管理層認為物業可產生租金收入及有關想法獲租賃空間需求的證據所支持，並於法律上可行及獲董事局批准及只於我們有必要資源(包括必要的融資或資金)管理物業作為投資物業時，我們方會決定改變物業用途。於完成後將開發中物業轉為投資物業的決定須根據相同考慮因素進行。倘有證據證明與另一方開始經營租賃，則待售已竣工物業及開發中物業轉撥至投資物業。轉撥當日該物業公允價值與賬面值之差額將於本公司合併損益表確認。

財務資料

下表載列於所示期間按項目劃分的轉撥至投資物業的公允價值收益及建築面積變動分析：

	截至12月31日止年度					
	2011年		2012年		2013年	
	建築面積 (平方米)	公允價值 (人民幣 千元)	建築面積 (平方米)	公允價值 (人民幣 千元)	建築面積 (平方米)	公允價值 (人民幣 千元)
隱龍灣	-	-	-	-	24,328	256,292
總計	-	-	-	-	24,328	256,292

截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，本公司轉撥至投資物業的公允價值收益分別為零元、零元及人民幣256,300,000元。有關調整反映我們投資物業的未變現資本收益，且並無產生現金。我們的隱龍灣項目已於2013年4月竣工。若干零售單位已租出以賺取租金收入，並因而轉撥至投資物業，故於2013年產生轉撥後的公允價值收益。進一步資料請參閱「一重要會計政策、估計及決策－投資物業」一段。

投資物業公允價值變動

投資物業為持作賺取經常性收入的土地及樓宇的權益。投資物業於各報告日期按公允價值列賬。投資物業公允價值變動產生的損益計入合併損益表。進一步資料請參閱本文件附錄三「物業估值」。

財務資料

下表載列於所示期間按項目劃分的投資物業公允價值變動分析：

項目	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)
國貿大廈	11,000	3,400	3,700
綜合服務中心	5,800	1,300	2,000
恒隆廣場	127,130	54,100	47,500
山水苑(一期及二期)	7,400	2,900	5,400
逸樂軒	1,300	—	600
隱龍灣	—	—	1,400
總計	152,630	61,700	60,600

截至2011年、2012年、2013年12月31日止年度，本公司的投資物業公允價值變動分別為人民幣152,600,000元、人民幣61,700,000元及人民幣60,600,000元。有關調整反映我們投資物業的未變現資本收益，且並無產生現金。進一步資料請參閱本節「—重要會計政策、估計及決策—投資物業」一段。

我們的獨立物業估值公司世邦魏理仕有限公司在對我們的已竣工投資物業進行估值時採用兩種估值方法，即比較法及收入法。據世邦魏理仕有限公司表示，在對我們的已竣工投資物業進行估值時綜合使用及考慮兩種方法。比較法適用於有大量可比較數據及交易頻繁的市場，並較為可靠。就已竣工投資物業而言，由於計及投資物業的租金收入及收益率以達致現在市場價值，故收入法亦適用及可靠。就已採用比較法及收入法的已竣工投資物業，最終公允價值透過給予比較法及收入法的價值相同比重釐定。就開發中物業而言，由於計及於估值日期的施工進度及建造成本，故亦採用成本法。進一步資料請參閱本文件附錄三「物業估值」一節。

財務資料

據世邦魏理仕有限公司表示，有關世邦魏理仕有限公司採納的估值方法及假設的概要載列如下：

編號	物業	於2014年 4月30日現況下 本集團應佔資本值 (人民幣)	估值方法 及關鍵假設	附錄三估值 報告頁數
1.	山水苑(第一層至第二層的多個零售單位及43號商業樓宇整幢)	115,700,000	直接比較法及收入法 人民幣11,800元/平方米	III-11至III-15
2.	綜合服務中心(第1層部分、第2至第4層全層)	71,900,000	直接比較法及收入法 人民幣13,500元/平方米	III-16至III-17
3.	恒隆廣場(多個辦公室單位、零售單位及服務式住宅單位)	1,561,100,000	直接比較法及收入法 辦公室：人民幣11,100元/平方米 零售：人民幣20,800元/平方米 服務式住宅： 人民幣10,200元/平方米	III-18至III-20
4.	國貿大廈(地庫1層至第15層)	123,400,000	直接比較法及收入法 零售：人民幣15,300元/平方米 辦公室：人民幣9,800元/平方米	III-21至III-23
5.	逸樂軒(1層的一個零售店鋪)	13,300,000	直接比較法及收入法 人民幣43,400元/平方米	III-24

財務資料

編號	物業	於2014年 4月30日現況下 本集團應佔資本值 (人民幣)	估值方法 及關鍵假設	附錄三估值 報告頁數
6.	隱龍灣(多個零售單位)	356,800,000	直接比較法及收入法 人民幣15,900元/平方米	III-25至III-28
7.	西湖國貿中心(609、611、 612及613室)	18,800,000	直接比較法 人民幣30,900元/平方米	III-29至III-30
8.	恒隆廣場(杭州蕭山眾安假 日酒店及467個停車位)	607,200,000	收入法及直接比較法 停車位：人民幣 160,000元/個 酒店：人民幣16,700 元/平方米	III-31至III-32
9.	綜合服務中心(多個零售單 位、辦公室單位及41個停 車位)	12,500,000	直接比較法 零售：人民幣21,300 元/平方米 辦公室：人民幣10,100 元/平方米 停車位：人民幣 140,000元/個	III-33至III-34
10.	白馬尊邸(多個零售單位、 住宅單位及186個停車位)	63,600,000	直接比較法 零售：人民幣13,600 元/平方米 停車位：人民幣 100,000元/個	III-35至III-36

財務資料

編號	物業	於2014年 4月30日現況下 本集團應佔資本值 (人民幣)	估值方法 及關鍵假設	附錄三估值 報告頁數
11.	山水苑(58個停車位)	4,300,000	直接比較法 人民幣83,000元/個	III-37
12.	新白馬公寓(43個停車位)	5,000,000	直接比較法 人民幣130,000元/個	III-38至 III-39
13.	隱龍灣(多個服務式住宅單位、會所、343個停車位及一個零售單位)	1,991,200,000	直接比較法 服務式住宅：人民幣7,500元/平方米 零售：人民幣26,700元/平方米 會所：人民幣26,500元/平方米 停車位：人民幣110,000元/個	III-40至 III-42
14.	杭州國際辦公中心(A3地塊)	3,978,000,000	成本法	III-43至 III-45
15.	眾安時代廣場一期	1,058,400,000	成本法	III-46至 III-48
16.	眾安時代廣場二期	1,494,500,000	成本法	III-49至 III-51
17.	千島湖潤洲度假酒店	269,000,000	成本法	III-52至 III-54
18.	嘉潤廣場	461,300,000	成本法	III-55至 III-57

財務資料

編號	物業	於2014年 4月30日現況下 本集團應佔資本值 (人民幣)	估值方法 及關鍵假設	附錄三估值 報告頁數
19.	杭州國際辦公中心 (A1及A2地塊預留用地 ^(附註1))	3,433,000,000	直接比較法 樓面價：人民幣9,400 元/平方米	III-58至III-60
20.	於慈溪的兩幅商用土地	54,100,000	直接比較法 樓面價：人民幣480 元/平方米	III-61

附註：

(1) 「預留用地」一詞指已發出土地使用權證但未取得建築施工許可證的物業。

融資成本

本公司融資成本包括銀行貸款及其他借貸的利息開支減開發中物業的[編纂]利息。我們基於相關貸款用途將部分利息開支[編纂]。直接用作收購、建設或生產未完成資產的融資成本會撥充資本，計入該等資產的成本。此外，利息開支僅可於施工期撥作資本，而施工期之前及之後產生的融資成本須支銷。

分佔合營公司的虧損

分佔合營公司的虧損主要包括分佔江蘇協眾及江蘇嘉潤(本公司的合營公司)有關嘉潤廣場項目的虧損。

下表載列本公司的合營公司應佔的除稅後虧損：

財務資料

	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)
江蘇協眾	(97)	(3)	(26)
江蘇嘉潤	—	(1,004)	(2,383)
總計	(97)	(1,007)	(2,409)

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的合營公司錄得虧損，乃主要由於嘉潤廣場項目仍處於發展階段，並無於往績記錄期內產生收益。

分佔聯營公司的溢利及虧損

分佔聯營公司的溢利及虧損主要包括分佔聯營公司杭州多瑙河（餘下眾安集團部分並持有景海灣項目）的收益或虧損。

所得稅開支

所得稅開支包括中國企業所得稅、中國土地增值稅及遞延稅。

下表載列於所示期間本公司的所得稅開支分析：

	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)
即期—年度中國企業所得稅	20,235	18,100	33,289
即期—年度中國土地增值稅	7,648	1,879	55,247
遞延	29,519	8,734	123,696
總計	60,402	28,713	212,232

根據中國企業所得稅法，我們的中國附屬公司的中國所得稅稅率為25%，自2008年1月1日起生效。由於我們在往績記錄期內並無須繳納香港利得稅的業務經營，故我們並無為任何香港利得稅計提撥備。根據向總督會同行政局取得的承諾，我們現時毋須繳納任何開曼群島所得稅。更多詳情請參閱本[編纂]「附錄四—本公司

財務資料

組織章程及開曼群島公司法概要－開曼群島公司法－稅項」一節。於往績記錄期內，我們已按照相關法律法規悉數繳付相關企業所得稅。

在中國出售或轉讓土地使用權、樓宇及其附屬設施所產生的所有增值須按根據有關稅法釐定的介乎增值30%至60%的累進稅率繳納土地增值稅。倘增值未超過可扣減項目總額的20%，則銷售普通住宅物業時可獲若干豁免，但有關豁免不可套用在銷售商用物業上。根據中國稅務法律及法規，我們在中國的物業須於出售有關物業時就土地及土地上改善工程的評估價值繳納土地增值稅。我們須就我們的銷售及預售所得款項繳納3%至5%的預付土地增值稅。

董事確認，於往績記錄期內，我們已按照相關法律法規及會計政策就物業的土地增值稅悉數計提撥備。董事亦確認，於往績記錄期內，並無出現任何重大延遲繳納物業土地增值稅的情況。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，我們的土地增值稅分別為人民幣7,600,000元、人民幣1,900,000元及人民幣55,200,000元。2013年土地增值稅增加乃由於該年度所產生的收入主要來自本集團於2013年4月交付隱龍灣項目的服務式住宅單位，因而產生土地增值稅；而2011年及2012年所產生的收入主要來自物業租賃及物業管理及酒店營運，並無產生土地增值稅。

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

於往績記錄期內，我們的遞延稅項負債主要包括投資物業公允價值調整及中國附屬公司未分配溢利之預扣稅。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，投資物業公允價值調整分別為人民幣38,200,000元、人民幣15,400,000元及人民幣79,200,000元。

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司的實際稅率(不包括土地增值稅)分別為17.0%、23.3%及25.8%。

財務資料

2013年與2012年比較

收入

收入由2012年的人民幣164,300,000元增加人民幣711,500,000元或433.0%至2013年的人民幣875,800,000元。增幅乃主要由於物業銷售及物業租賃的收入增加所致，部分由酒店經營的收入減少所抵銷。

物業銷售

來自物業銷售的收入由2012年的人民幣40,300,000元增加人民幣747,000,000元或19.5倍至2013年的人民幣787,300,000元。物業售的增幅主要由於隱龍灣項目在2013年4月開始向買家交付服務式住宅。於2013年，本公司交付附有總建築面積約90,235平方米的零售單位及110個停車位，而於2012年僅交付2,248平方米的零售單位及86個停車位。

於2013年，零售單位的每平方米平均售價約為人民幣8,583元。停車位平均售價由2012年每個停車位約人民幣143,023元減少至2013年每個停車位約人民幣116,291元，主要原因為隱龍灣項目每個停車位的平均售價較其他項目每個停車位的平均售價為低。

物業租賃及物業管理費收入

來自物業租賃及物業管理的收入由2012年的人民幣79,100,000元增加人民幣5,600,000元或7.1%至2013年的人民幣84,700,000元，此乃主要有效平均每平方米年租金價格由2012年的人民幣621元增加至2013年的人民幣666元，主要原因為恒隆廣場的租金根據租賃協議條款增加。

酒店經營收入

來自酒店營運的收入由截至2012年的人民幣58,300,000元略減人民幣2,500,000元或4.3%至2013年的人民幣55,800,000元，此乃主要由於平均房租減少。平均房租由2012年的人民幣356.1元下跌至2013年的人民幣345.1元，主要由於「八項規定」及杭州及中國的整體經濟環境持續疲弱所致。此外，亦由於前述原因，每間可供出租客房收入自2012年的人民幣178.1元減少至2013年的人民幣171.9元及出租率由2012年的50.0%下跌至2013年的49.8%。

銷售成本

銷售成本由2012年的人民幣48,500,000元增加人民幣458,500,000元或10.5倍至2013年的人民幣507,000,000元。

財務資料

已出售物業成本由2012年的人民幣14,200,000元增加人民幣459,000,000元或33.3倍至2013年的人民幣473,200,000元。已出售物業成本的增幅乃主要由於隱龍灣項目已售的總建築面積約90,030平方米的服務式住宅單位所產生的建築成本及土地收購成本。

毛利

毛利由2012年的人民幣115,800,000元增加人民幣253,000,000元或218.5%至2013年的人民幣368,800,000元，主要原因為物業銷售收入有所增加。毛利率由2012年的70.5%減少28.4%至2013年的42.1%。毛利率減少的主要原因為2013年來自物業銷售的大部分收入之毛利率較物業租賃及物業管理及酒店營運收入為低。

銷售物業的毛利率由2012年的64.9%下跌至2013年的39.9%，主要由於2013年4月交付隱龍灣的服務式住宅單位且相應的物業銷售成本上升所致。物業租賃及物業管理的毛利率由2012年的85.5%輕微下跌至2013年的82.8%及酒店經營的毛利率由2012年的60.7%上升至2013年的65.5%。

其他收入及收益

其他收入及收益由2012年的人民幣4,200,000元增加人民幣10,000,000元或238.1%至2013年的人民幣14,200,000元。增幅主要由於2013年人民幣兌美元大幅升值，致使美元計值銀行貸款產生外匯收益。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2012年的人民幣29,500,000元增加人民幣3,300,000元或11.2%至2013年的人民幣32,800,000元。增幅乃主要由於廣告費用增加人民幣6,300,000元。

行政開支

行政開支由2012年的人民幣59,300,000元增加人民幣9,800,000元或16.5%至2013年的人民幣69,100,000元。增幅乃主要由於員工成本於2013年期間增加人民幣7,000,000元及專業費用增加人民幣11,300,000元所致。員工成本增加的主要原因為本公司因開始交付隱龍灣項目單位、預期於2013年10月開展眾安時代廣場(一期)的建築工程及預期開始預售本公司眾安時代廣場(二期)項目而擴大營運。專業費用增加乃主要由於[編纂]相關開支。

財務資料

其他開支

其他開支由2012年的人民幣100,000元增加人民幣1,400,000元或1,400%至2013年的人民幣1,500,000元，乃主要由於年內的其他非經營開支有所增加所致。

轉撥至投資物業之公允價值收益

轉撥至投資物業之公允價值收益由2012年的零元增加至2013年的人民幣256,300,000元。增幅乃主要由於隱龍灣項目若干單位於2013年租出以致該項目轉為投資物業後出現公允價值收益。

投資物業之公允價值變動

投資物業之公允價值變動截至2013年為人民幣60,600,000元，而於截至2012年則為人民幣61,700,000元，此乃主要由於上海及浙江省市況變動所致。

應佔合營公司之溢利及虧損

本公司於2012年及2013年均錄得應佔合營公司虧損，主要由於嘉潤廣場項目於2013年5月開始建設所產生的開支。

應佔一間聯營公司之溢利及虧損

應佔一間聯營公司之溢利由2012年的溢利人民幣24,400,000元減少人民幣10,500,000元或43.0%至截至2013年的人民幣13,900,000元。此乃主要由於山水苑大部分單位已於2013年之前交付所致。

除稅前溢利

由於以上所述，除稅前溢利由2012年的人民幣115,200,000元增加人民幣492,800,000元或5.3倍至2013年的人民幣608,000,000元。

所得稅開支

所得稅開支由2012年的人民幣28,700,000元增加人民幣183,500,000元或7.4倍至2013年的人民幣212,200,000元。增幅乃主要由於中國企業所得稅及土地增值稅增加所致。中國企業所得稅增加乃由於稅前溢利上升所致。土地增值稅於2013年增加，乃主要由於隱龍灣項目的物業銷售增加所致。

財務資料

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2012年的人民幣86,500,000元增加人民幣309,300,000元或4.6倍至2013年的人民幣395,800,000元。純利率由2012年的52.6%跌至2013年的45.2%。純利率下跌乃主要由於隱龍灣的服務式住宅單位開始交付，導致物業銷售增加，因而增加銷售及分銷成本以及相關行政開支。我們於租出隱龍灣的若干單位時，我們亦確認轉撥至投資物業之公允價值收益為人民幣256,300,000元。

2012年與2011年比較

收入

收入由2011年的人民幣197,800,000元減少人民幣33,500,000元或16.9%至2012年的人民幣164,300,000元。減幅乃主要由於物業銷售及酒店經營的收入減少，部分由物業租賃及物業管理業務收入增加所抵銷。

物業銷售

來自物業銷售的收入由2011年的人民幣79,400,000元減少人民幣39,100,000元或49.2%至2012年的人民幣40,300,000元。物業銷售的減幅主要由於白馬尊邸項目零售單位的平均售價由2011年的每平方米人民幣18,600元下跌至2012年的每平方米約12,500元，以及已售出及已交付的零售單位建築面積由2011年約2,639平方米減少至2012年約2,248平方米所致。2011年售出的零售物業一般比2012年售出的零售物業位於較佳位置。此外，白馬尊邸項目在2011年的銷售亦受惠於較強健的房地產市場。

除了白馬尊邸項目零售單位的平均售價在2012較2011年減少外，停車單位的銷售由2011年的247個停車位減少至2012年的86個停車位。減幅主要由於白馬尊邸銷售及交付的停車位由2011年的110個停車位減少至2012年的30個停車位。同樣，新白馬公寓及山水苑(一期)銷售及交付的停車位分別由2011年的91個及40個停車位減少至2012年的45個及4個停車位。

物業租賃及物業管理費收入

來自物業租賃及物業管理的收入由2011年的人民幣70,800,000元增加人民幣8,300,000元或11.7%至2012年的人民幣79,100,000元，此乃主要由於租金根據租賃協議增加。恒隆廣場實際平均每年租金由每平方米約人民幣592元增至2012年的每平方米約人民幣636元，而恒隆廣場的實際租出面積則為約97,345平方米。國貿大廈項

財務資料

目的實際平均年度租金由2011年每平方米人民幣435元增至2012年每平方米約人民幣740元，而平均實際租出面積則下跌至約7,667平方米，此乃主要由於我們於2012年1月與億港百貨訂立終止協議。

酒店經營收入

來自酒店經營收入的收入由2011年的人民幣61,300,000元減少人民幣3,000,000元或4.9%至2012年的人民幣58,300,000元。減幅乃主要由於2012年的平均房租及每間可供出租客房收入減少，以及出租率輕微減少所致。2012年平均房租，每間可供出租客房收入及出租率較2011年下跌，主要由於杭州及中國的整體經濟環境疲弱所致。

銷售成本

銷售成本由2011年的人民幣63,600,000元減少人民幣15,100,000元或23.7%至2012年的人民幣48,500,000元。

已售物業成本由2011年的人民幣28,500,000元減少人民幣14,300,000元或50.2%至2012年的人民幣14,200,000元。減幅與2012年已售物業減幅一致。

毛利

毛利由2011年的人民幣134,200,000元減少人民幣18,400,000元或13.7%至2012年的人民幣115,800,000元，主要原因為2012年的物業銷售收入較2011年減少。毛利率由2011年的67.8%輕微增加2.7%至2012年的70.5%。由於物業銷售的毛利率較物業租賃及物業管理收入為低，於2012年物業銷售作為除營業稅及附加費前收入的一部分下降導致整體毛利輕微上升。

相比2011年，2012年各分部的毛利率相對保持穩定。銷售物業的毛利率由2011年的64.1%輕微上升至2012年的64.9%，物業租賃及物業管理的毛利率亦由2011年的83.6%輕微上升至2012年的85.5%。酒店經營的毛利率由2011年的61.7%輕微下跌至2012年的60.7%。

其他收入及收益

其他收入及收益由2011年的人民幣33,000,000元減少人民幣28,800,000元或87.3%至2012年的人民幣4,200,000元。減少的主要原因為於2012年人民幣兌美元升值較於2011年慢及利息收入減少。

財務資料

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2011年的人民幣44,300,000元減少人民幣14,800,000元或33.4%至2012年的人民幣29,500,000元。減幅乃主要由於廣告開支主要因國際辦公中心和隱龍灣項目減少廣告而減少人民幣12,100,000元。國際辦公中心的服務式住宅的廣告開支於2012年較2011年減少人民幣7,400,000元，主要由於我們於2011年致力於提升國際辦公中心的服務式住宅的品牌知名度。隱龍灣項目的廣告開支於2012年較2011年減少人民幣3,900,000元，原因為我們於2010年10月開始預售隱龍灣項目，因此2011年產生的廣告費用較2012年為多。

行政開支

行政開支由2011年的人民幣51,000,000元增加人民幣8,300,000元或16.3%至2012年的人民幣59,300,000元。增幅乃主要由於員工成本增加人民幣5,400,000元、專業費用增加人民幣1,900,000元及折舊增加人民幣1,300,000元。員工成本及專業費用的增加的主要因為於2012年隱龍灣項目繼續發展以及我們開展眾安時代廣場(二期)及杭州千島湖潤洲酒店項目的建築工程，致使營運擴大。折舊增加主要是由於就西湖國貿中心項目購買物業所致。

其他開支

其他開支由2011年的人民幣800,000元減少人民幣700,000元或87.5%至2012年的人民幣100,000元，乃主要由於期內錄得其他非經營開支所致。

投資物業之公允價值變動

投資物業之公允價值變動於2012年為人民幣61,700,000元，而於2011年則為人民幣152,600,000元。投資物業公允價值於2012年較少變動乃主要由於影響恆隆廣場的市況變動所致。

融資成本

本公司的融資成本由2011年的人民幣10,900,000元減至2012年的人民幣1,100,000元，主要是由於2012年較2011年開支資本化所致。

應佔合營公司之溢利及虧損

應佔合營公司虧損於2012年為人民幣1,000,000元，與2011年相近。應佔合營公司之虧損繼續蒙受虧損，主要由於開發嘉潤廣場項目所產生的開發前期開支所致。

財務資料

應佔一間聯營公司之溢利及虧損

應佔一間聯營公司之溢利由2011年的人民幣98,600,000元減少人民幣74,200,000元或75.3%至2012年的人民幣24,400,000元。減幅乃主要由於景海灣項目大部分單位已於2011年出售導致銷售減少所致。

除稅前溢利

由於以上所述，除稅前溢利由2011年的人民幣311,100,000元減少人民幣195,900,000元或63.0%至2012年的人民幣115,200,000元。

所得稅開支

所得稅開支由2011年的人民幣60,400,000元減少人民幣31,700,000元或52.5%至2012年的人民幣28,700,000元。減幅乃主要由於中國企業所得稅及土地增值稅減少所致。於2012年中國企業所得稅減少，主要原因為除稅前溢利下降，而於2012年土地增值稅減少主要由於2012年物業銷售下降所致。

年內溢利

由於以上所述，年內溢利由2011年的人民幣250,700,000元減少人民幣164,200,000元或65.5%至2012年的人民幣86,500,000元。純利率由2011年的126.8%下跌至2012年的52.6%。純利率下跌主要由於2012年內投資物業有人民幣61,700,000元的公允價值變動，而2011年則為人民幣152,600,000元；此外，於2012年分佔一間聯營公司的溢利為人民幣24,400,000元，而2011年則為人民幣98,600,000元。

流動資金及資本資源

本公司的主要流動資金需要乃為土地收購、物業發展開支、營運資金需要及償還負債提供資金。本公司一直以銀行貸款及其他借款及經營活動產生的現金流為流動資金來源。本公司相信日後其流動資金需要仍將取自相同來源，以及[編纂]、另行[編纂]。

財務資料

現金流

下表載列所示年份本公司合併現金流量表的概要。

	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)
節選現金流量表數據			
經營活動所產生／(使用) 現金淨額	(548,783)	76,580	(714,206)
投資活動所產生／(使用) 現金淨額	(416,821)	(335,155)	1,267,258
融資活動所產生／(使用) 現金淨額	819,537	288,674	(507,839)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	(146,067)	30,099	45,213
年末現金及現金等價物	149,408	179,500	223,993

經營活動

本公司經營活動產生的淨現金包括出售物業所得款項、物業租賃及物業管理費收入、酒店營運收入以及客戶預付款。經營活動使用的現金主要反映本公司對物業發展的投資及持作出售的已竣工物業以及客戶預付款減少。

截至2013年12月31日止年度，經營活動所用現金淨額為人民幣714,200,000元。本公司錄得除稅前溢利人民幣608,000,000元，部分被有關因轉讓至投資物業產生的公允價值的非現金調整人民幣256,300,000元所抵銷。經營活動所用現金淨額為人民幣714,200,000元，此乃主要反映待售已竣工物業增加，乃由於本公司完成建設隱龍灣項目。此外，本公司的客戶預付款減少人民幣708,400,000元，主要由於本公司完成建設隱龍灣項目所致。該等金額部分被開發中物業減少人民幣471,500,000元所抵銷，乃由於本公司完成建設隱龍灣項目，及部分由於本公司國際辦公中心項目及眾安時代廣場項目的持續建設所致。再者，本公司的應付貿易賬款增加人民幣245,400,000元，主要由於本公司完成建設隱龍灣項目。

截至2012年12月31日止年度，本公司經營活動所得現金淨額為人民幣76,600,000元。本公司錄得除稅前溢利人民幣115,200,000元，部分被有關投資物業的公允價值增加人民幣61,700,000元的非現金調整及應佔一間聯營公司款項人民幣24,400,000元所抵銷。此外，經營活動所得現金淨額反映由於隱龍灣項目、國際辦

財務資料

公中心項目及眾安時代廣場項目的開發中物業增加人民幣467,700,000元及其他應付款項及應計費用增加人民幣15,500,000元。此等金額部分主要來自隱龍灣項目預售的客戶預付款增加人民幣332,500,000元及由於隱龍灣項目及國際辦公中心項目服務式住宅導致的預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣276,200,000元抵銷。

截至2011年12月31日止年度，本公司經營活動所用現金淨額為人民幣548,800,000元。本公司錄得除稅前溢利金額人民幣311,100,000元，部分被有關投資物業公允價值增加人民幣152,600,000元及應佔一間聯營公司溢利人民幣98,600,000元。經營活動使用現金淨額反映有關本公司隱龍灣及國際辦公中心項目的開發中物業增加人民幣811,300,000元（乃由於本公司繼續使用現金資源以持續建設隱龍灣及國際辦公中心項目），部分被主要有關預售本公司隱龍灣項目的客戶預付款增加人民幣189,200,000元所抵銷。

投資活動

截至2013年12月31日止年度，本公司投資活動所得現金淨額為人民幣1,267,300,000元，主要反映向關聯公司之還款為人民幣1,320,500,000元及受限制現金減少人民幣6,000,000元，主要由於本公司就杭州千島湖潤洲度假酒店項目的若干建設服務所提供的擔保函到期，部分被有關本公司的嘉潤廣場項目的出資及貸款予本公司的合營公司人民幣53,200,000元及主要有關購買涉及西湖國貿中心項目的辦公室的物業及設備購買項目人民幣8,300,000元所抵銷。

截至2012年12月31日止年度，本公司投資活動所用現金淨額為人民幣335,200,000元，主要反映有關持續開發本公司的嘉潤廣場項目所涉及的土地收購的出資及貸款予本公司的合營公司人民幣185,100,000元、受限制現金增加人民幣103,100,000元（主要由於動用有關若干借貸的已抵押按金所致）及向關聯公司墊款人民幣46,500,000元。

截至2011年12月31日止年度，本公司投資活動所用現金淨額為人民幣416,800,000元，主要反映向關聯公司之墊款淨額為人民幣558,400,000元、有關持續開發嘉潤廣場項目所涉及的土地收購的出資及貸款予本公司的合營公司人民幣177,600,000元及主要有關購買涉及本公司的西湖國貿中心項目兩間辦公室的物業及設備購買項目人民幣43,500,000元，部分被受限制現金減少（乃由於若干已抵押按金到期所致）人民幣367,000,000元所抵銷。

財務資料

融資活動

截至2013年12月31日止年度，本公司融資活動所用現金淨額為人民幣507,800,000元，反映新增計息銀行及其他借款人民幣1,530,800,000元被來自關聯公司之還款人民幣921,700,000元以及計息銀行及其它借貸的還款人民幣1,117,000,000元所抵銷。此筆新增計息銀行及其他貸款主要為有關繼續開發本公司的國際辦公中心的服務式住宅的貸款人民幣680,000,000元及有關開發隱龍灣項目的委託貸款人民幣601,000,000元。還款反映償還有關隱龍灣項目的貸款人民幣440,000,000元及有關杭州蕭山眾安假日酒店營運的貸款人民幣25,000,000元。

截至2012年12月31日止年度，本公司融資活動所得現金淨額為人民幣288,700,000元，主要反映新增計息銀行及其它借貸人民幣462,800,000元及來自關聯公司之借款淨額人民幣98,100,000元被計息銀行及其他借貸的還款人民幣275,000,000元所抵銷。此筆新增計息銀行及其他借款主要反映就白馬尊邸項目提取42,000,000美元的無承諾融資。此外，新增計息銀行及其他借款反映支付本公司所欠付承包商的款項人民幣100,000,000元、本公司恒隆廣場之營運人民幣50,000,000元及杭州蕭山眾安假日酒店的營運人民幣50,000,000元。還款反映償還有關用作支付本公司所欠付承包商的款項的人民幣100,000,000元之貸款、就本公司杭州蕭山眾安假日酒店的營運人民幣75,000,000元的貸款以及就恒隆廣場的營運人民幣50,000,000元的貸款。

截至2011年12月31日止年度，本公司融資活動所得現金淨額為人民幣819,500,000元，主要反映新增計息銀行及其他借貸人民幣1,126,000,000元及來自關聯公司之借款人民幣302,900,000元被計息銀行及其他借貸的還款人民幣641,500,000元所抵銷。新增計息銀行及其他借款主要反映就繼續開發本公司的國際辦公中心項目提取78,200,000美元的融資、本公司所欠付承包商款項的人民幣173,000,000元的貸款、就繼續開發本公司的隱龍灣項目的人民幣340,000,000元的貸款、有關本公司杭州蕭山眾安假日酒店的營運人民幣70,000,000元的貸款及有關恒隆廣場的營運人民幣50,000,000元的貸款。還款主要反映償還我們所欠付承包商的人民幣521,500,000元的貸款、有關杭州蕭山眾安假日酒店的營運人民幣70,000,000元的貸款及有關本公司恒隆廣場營運的人民幣50,000,000元的貸款。

財務資料

有關若干財務狀況表項目的討論

投資物業

投資物業為已竣工物業。投資物業為本公司持有以賺取租金收入及／或資本升值的物業。於2011年、2012年及2013年12月31日，本公司投資物業的公允價值分別為人民幣1,995,600,000元、人民幣2,057,300,000元及人民幣2,501,000,000元，且本公司所持投資物業的總建築面積分別為134,963平方米、134,963平方米及159,291平方米。

本公司投資物業的公允價值由2012年12月31日之人民幣2,057,300,000元增至2013年12月31日之人民幣2,501,000,000元，主要由於轉讓有關本公司隱龍灣項目待售已竣工的物業的金額人民幣126,800,000元及因該轉讓而產生公允價值增加人民幣256,300,000元。本公司投資物業的公允價值由2011年12月31日之人民幣1,995,600,000元增至2012年12月31日之人民幣2,057,300,000元，乃主要由於本公司恒隆廣場項目的公允價值增加人民幣61,700,000元。

下表載列於所示日期本公司投資物業公允價值的變動：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面金額	1,840,800	1,995,600	2,057,300
添置	2,170	—	—
轉撥自開發中物業	—	—	—
轉撥自待售物業	—	—	126,808
轉撥的公允價值收入	—	—	256,292
投資物業公允價值變動	152,630	61,700	60,600
賬面金額	<u>1,995,600</u>	<u>2,057,300</u>	<u>2,501,000</u>

財務資料

下表載列於所示日期本公司投資物業公允價值的詳情。

	於12月31日					
	2011年		2012年		2013年	
	建築面積 (平方米)	公允價值 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	公允價值 (人民幣千元)	建築面積 (平方米)	公允價值 (人民幣千元)
國貿大廈	12,225	146,000	12,225	149,400	12,225	153,100
逸樂軒	341	14,200	341	14,200	341	14,800
綜合服務中心	5,913	76,400	5,913	77,700	5,913	79,700
恒隆廣場	105,599	1,639,600	105,599	1,693,700	105,599	1,741,200
山水苑	10,885	119,400	10,885	122,300	10,885	127,700
隱龍灣	-	-	-	-	24,328	384,500
總計	134,963	1,995,600	134,963	2,057,300	159,291	2,501,000

本公司投資物業的公允價值由2011年12月31日的人民幣1,995,600,000元增加至於2012年12月31日的人民幣2,057,300,000元，主要由於恒隆廣場的公允價值由2011年12月31日的人民幣1,639,600,000元增加至於2012年12月31日的人民幣1,693,700,000元所致。此外，國貿大廈的公允價值由2011年12月31日的人民幣146,000,000元增加至於2012年12月31日的人民幣149,400,000元。山水苑的公允價值由2011年12月31日的人民幣119,400,000元增加至於2012年12月31日的人民幣122,300,000元。上述物業公允價值增加主要由於包括房地產市場價格上升的市場環境轉變。

本公司投資物業的公允價值由2012年12月31日的人民幣2,057,300,000元增加至於2013年12月31日的人民幣2,501,000,000元，主要由於恒隆廣場的公允價值及隱龍灣竣工所致。恒隆廣場的公允價值由2012年12月31日的人民幣1,693,700,000元增加至於2013年12月31日的人民幣1,741,200,000元。隱龍灣項目於2013年12月31日的公允價值人民幣384,500,000元乃根據於本文件附錄三物業估值報告所載的市場上可資比較物業的現有市場價格評估。此外，山水苑的公允價值由2012年12月31日的人民幣122,300,000元增加至於2013年12月31日的人民幣127,700,000元。綜合服務中心的公允價值由2012年12月31日的人民幣77,700,000元增加至於2013年12月31日的人民幣79,700,000元。上述物業公允價值增加主要由於包括房地產市場價格上升的市場環境轉變。

物業估值涉及作出專業判斷，並需使用根據市場可比較數據及所收集證據的若干基準及假設。倘估值公司採用不同基準及假設，或估值由另一合資格獨立專業估值公司採用相同或不同基準及假設作出，本公司投資物業的公允價值可能有所增減。

財務資料

截至2011年、2012年及2013年12月31日，賬面值為人民幣567,800,000元、零元及人民幣1,576,600,000元的投資物業已分別抵押以擔保當日尚未償還的計息銀行貸款及其他借款。

截至2011年、2012年及2013年12月31日，賬面值為人民幣1,268,000,000元、人民幣1,894,000,000元及零的投資物業已分別抵押以擔保截至該等日期若干關聯方尚未償還的計息銀行貸款及其他借款。

開發中物業

開發中物業按成本及可變現淨值的較低者列賬，且包括於開發期間產生的該等物業直接應佔的土地成本、建設成本、借貸成本、專業費用及其他成本。

所有開發中物業在往績記錄期擬作銷售用途。展望將來，我們預期若干開發中物業擬作投資用途。物業持作出售或投資的決定取決於各種因素，例如現時及預期宏觀經濟及規管環境、同類物業的供求和預期銷售及租賃價格。與持作出售已竣工物業轉為投資物業相關的會計政策請參閱本文件附錄一「3.2 主要會計政策概要－投資物業」一節。

截至2011年、2012年及2013年12月31日，開發中物業的賬面值分別為人民幣2,446,000,000元，人民幣3,126,300,000元及人民幣2,835,200,000元。開發中物業的賬面值由2012年12月31日之人民幣3,126,300,000元減至2013年12月31日之人民幣2,835,200,000元，主要由於轉讓至有關本公司隱龍灣項目完成開發的待售已竣工物業的賬面值人民幣1,416,900,000元。開發中物業由2011年12月31日之人民幣2,446,000,000元增至2012年12月31日之人民幣3,126,300,000元，主要由於持續開發本公司的隱龍灣項目。

下表載列於所示日期本公司開發中物業的賬面值變動：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的賬面金額	1,583,876	2,446,049	3,126,267
添置	864,613	680,218	1,125,869
轉撥至待售已竣工物業	(2,440)	—	(1,416,945)
賬面金額	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>

財務資料

下表載列於所示日期本公司開發中物業賬面值的詳情：

項目	於12月31日			實際／估計 竣工日期
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	
開發中物業－流動				
隱龍灣	–	977,751	–	2013年4月
小計	–	977,751	–	
開發中物業－非流動				
國際辦公中心(A3地塊)	801,346	959,242	1,229,036	2014年12月
杭州千島湖潤洲度假酒店	225,864	248,747	328,381	2015年10月
隱龍灣	721,949	–	–	2013年4月
眾安時代廣場(一期)	359,219	533,043	659,274	2015年11月
眾安時代廣場(二期)	337,671	407,484	618,500	2015年11月
小計	2,446,049	2,148,516	2,835,191	
總計	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>	

於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面值為人民幣1,283,400,000元、人民幣1,552,000,000元及人民幣215,200,000元的若干開發中物業已分別抵押以擔保計息銀行貸款及其他借款。

於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面值為人民幣561,400,000元、人民幣552,300,000元及人民幣零元的開發中物業已分別抵押以擔保當日若干關聯方尚未償還的計息銀行貸款及其他借款。

待售已竣工物業

待售已竣工物業為本公司擬持作代收的已竣工物業，包括仍未出售的已竣工物業及已預售但尚未交付的物業，並按成本與可變現值之較低者列賬。成本反映未出售物業應佔土地及樓宇總成本的比例。於2011年、2012年及2013年12月31日，本公司待售已竣工物業的賬面值分別為人民幣90,300,000元、人民幣76,200,000元及人民幣893,100,000元。

財務資料

待售已竣工物業由人民幣76,200,000元增至2013年12月31日的人民幣893,100,000元，主要由於本公司完成開發隱龍灣項目，進而轉讓開發中物業產生人民幣1,416,900,000元。待售已竣工物業由2011年12月31日之人民幣90,300,000元減至2012年12月31日的人民幣76,200,000元，主要由於轉至有關銷售自本公司白馬尊邸的物業已出售物業成本人民幣14,200,000元。

下表載列於所示日期本公司待售已竣工物業的變動：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	147,212	90,302	76,152
轉撥自開發中物業	2,440	–	1,416,945
轉撥至投資物業	–	–	(126,808)
轉撥至已售物業成本	(28,518)	(14,150)	(473,181)
其他	(30,832)	–	–
賬面值	<u>90,302</u>	<u>76,152</u>	<u>893,108</u>

下表載列於所示日期本公司待售已竣工物業賬面值的詳情：

項目	於12月31日			竣工日期
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	
山水苑(一期二期)	13,715	12,960	12,866	2005年9月 (第一期)； 2006年12月 (第二期)
綜合服務中心	3,146	3,146	3,146	2005年8月
新白馬公寓	882	481	387	2008年4月
白馬尊邸	72,559	59,565	58,819	2009年12月
隱龍灣	–	–	817,890	2013年4月
總計	<u>90,302</u>	<u>76,152</u>	<u>893,108</u>	

截至2011年、2012年及2013年12月31日，賬面金額為人民幣零元、人民幣零元及人民幣382,400,000元的若干待售已竣工物業已分別抵押以擔保計息銀行貸款及其他借款。

財務資料

於合營公司的投資

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司於合營公司的投資分別為人民幣177,500,000元、人民幣361,600,000元及人民幣412,400,000元。

下表載列於所示日期本公司於合營公司投資的分析：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
所佔資產淨額	9,703	10,696	46,487
予合營公司的貸款	167,779	350,926	365,961
總計	177,482	361,622	412,448

予合營公司的貸款為無抵押、不計息且無固定還款期。

本公司於合營公司的權益詳情如下：

	註冊地	所持已發行 股份詳情	本集團應佔百分比			主要 從事活動
			股權 %	投票權 %	所佔盈利 %	
江蘇協眾投資 有限公司	中國	註冊資本 人民幣 1億元	45	50	45	投資控股
江蘇嘉潤置業 有限公司	中國	註冊資本 人民幣 1億元	45	50	45	物業發展

於合營公司的投資由2012年12月31日之人民幣361,600,000元增至2013年12月31日之人民幣412,400,000元，主要由於分佔淨資產由2012年12月31日之人民幣10,700,000元增至2013年12月31日之人民幣46,500,000元。於合營公司的投資由2011年12月31日之人民幣177,500,000元增至2012年12月31日之人民幣361,600,000元，主要由於給予合營公司的貸款由2011年12月31日之人民幣167,800,000元增至2012年12月31日之人民幣350,900,000元（就持續開發嘉潤廣場而收購土地）。給予合營公司的貸款人民幣167,800,000元主要反映就持續開發嘉潤廣場收購土地的貸款。

財務資料

於一間聯營公司的投資

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司於一間聯營公司的投資分別為人民幣179,000,000元、人民幣203,300,000元及人民幣45,100,000元。

下表載列於所示日期本公司於一間聯營公司投資的明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所佔資產淨額	178,969	203,347	45,086

本公司之聯營公司杭州多瑙河為於2003年3月7日根據中國法律成立的有限公司。緊接重組前，杭州多瑙河為本集團的聯營公司，分別由杭州滙駿及杭州駿杰(即匯駿國際當時的兩間全資附屬公司及本集團當時成員公司)擁有17.5%及8.992%，並由浙江眾安(餘下眾安集團成員公司)擁有73.508%。杭州多瑙河的註冊資本為人民幣50,000,000元，由其當時股東按各自股權比例出資。杭州滙駿與杭州駿杰(本集團當時成員公司)於杭州多瑙河的出資金額分別為人民幣13,250,000元。截至最後實際可行日期，杭州多瑙河的註冊資本已繳足。有關本公司於杭州多瑙河的少數權益出售事項的進一步資料，請參閱本[編纂]「歷史、重組及公司架構—重組」一節。

於一間聯營公司的投資由2012年12月31日之人民幣203,300,000元減至2013年12月31日之人民幣45,100,000元，主要由該聯營公司於2013年上半年已付的股息所致。於一間聯營公司的投資由2011年12月31日之人民幣179,000,000元增至2012年12月31日之人民幣203,300,000元，主要由於杭州多瑙河於2011年及2012年持續發展及產生淨溢利所致。

預付款項、按金及其他應收款項

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司預付款項、按金及其他應收款項分別為人民幣374,100,000元、人民幣97,900,000元及人民幣61,000,000元。

財務資料

下表載列於所示日期本公司預付款項、按金及其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向供應商墊款	83,964	3,995	1,494
按金			
— 收購一間附屬公司	210,000	—	—
— 其他	1,111	1,551	1,072
預付稅項	45,903	50,905	16,868
其他應收款項	33,158	41,494	41,576
總計	374,136	97,945	61,010

向供應商墊款主要指向建築承包商付款。給予供應商的墊款由2012年12月31日之人民幣4,000,000元減至2013年12月31日之人民幣1,500,000元，主要由於本公司即將完成隱龍灣項目的建設。給予供應商的墊款由2011年12月31日之人民幣84,000,000元減至2012年12月31日之人民幣4,000,000元，主要由於本公司於2011年就持續開發隱龍灣及國際辦公中心的服務式住宅作出大部分墊款。

按金主要反映有關本集團於2007年收購匯駿國際的收購一間附屬公司之按金。除自匯駿建築設計有限公司收購匯駿國際外，Ideal World亦以28,800,000美元收購由匯駿建築設計有限公司給予匯駿國際的218,000,000港元股東貸款之權利。本集團向匯駿建築設計有限公司指定的人民幣銀行賬戶存入人民幣210,000,000元以作為28,800,000美元款項的擔保。此按金已於其後結清。

預付稅項指本公司就預售支付的稅項。預付稅項由2012年12月31日之人民幣50,900,000元減至2013年12月31日之人民幣16,900,000元，主要由於本公司於2013年4月完成隱龍灣項目及於2013年開始交付已竣工服務式住宅致使本公司預售隱龍灣項目的數量減少。預付稅項由2011年12月31日之人民幣45,900,000元增至2012年12月31日之人民幣50,900,000元，主要由於本公司預售隱龍灣項目的數量增加(由於本公司於2010年10月開始預售服務式住宅)。

財務資料

其他應收款項主要指租賃按金及供應商按金。其他應收款項由2012年12月31日之人民幣41,500,000元增至2013年12月31日之人民幣41,800,000元，主要由於本公司支付若干預付服務費。其他應收款項由2011年12月31日之人民幣33,200,000元增至2012年12月31日之人民幣41,600,000元，主要由於本公司經營的總體增長。

應收賬款

應收賬款主要由物業租賃應收款項組成。信貸期一般為一個月，主要客戶延長至三個月。截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司應收賬款分別為人民幣2,700,000元、人民幣2,800,000元及人民幣9,300,000元。截至2014年4月30日，已結算截至2013年12月31日的應收賬款約62.4%（即人民幣5,800,000元）。應收賬款由2012年12月31日之人民幣2,800,000元增至2013年12月31日之人民幣9,300,000元，主要由恒隆廣場項目若干租賃的租金支付時間所致。應收賬款於2012年12月31日為人民幣2,800,000元，而2011年12月31日則為人民幣2,700,000元，維持於穩定的水平。

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司之應收賬款周轉日數分別為11.8日、6.2日及2.5日。於所示期間的所有應收賬款結餘尚未逾期或減值且應收賬款為不計息及無抵押。

應付賬款

應付賬款主要包括應付供應商及建築承包商的款項且為無抵押及免息。信貸期一般為一個月。截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司應付賬款分別為人民幣266,300,000元、人民幣220,800,000元及人民幣466,200,000元。截至2014年4月30日，本公司已償付截至2013年12月31日的應付賬款約2.4%（即人民幣11,300,000元）。

應付賬款由2012年12月31日之人民幣220,800,000元增至2013年12月31日之人民幣466,200,000元，主要由於眾安時代廣場（二期）、國際辦公中心項目服務式住宅部分的建設及隱龍灣竣工。應付賬款由2011年12月31日之人民幣266,300,000元減至2012年12月31日之人民幣220,800,000元，主要由於於2010年4月開始興建隱龍灣項目導致2011年應付供應商及建築承包商的款項有所增加，以及國際辦公中心服務式住宅部分的持續建設。

財務資料

下表載列於所示日期本公司應付賬款賬齡分析：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
六個月內	243,169	126,099	429,927
超過六個月而於一年內	3,964	79,709	14,846
超過一年	19,176	14,977	21,451
總計	266,309	220,785	466,224

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司應付賬款的周轉日數分別為1,268.8日、1,833.6日及247.3日。應付賬款周轉日數由2011年12月31日之1,268.8日增至2012年12月31日的1,833.6日，主要由於國際辦公中心及隱龍灣項目的持續建設。於2013年12月31日，應付賬款周轉日數減至247.3日，主要由於本公司的隱龍灣項目竣工。應付賬款周轉日數偏多乃主要由於項目完成時對銷售成本的確認與開發中項目尚未償還的巨額應計費用及應付款項並不一致。應付賬款的周轉日數按應付賬款於有關期間的期初結餘與期末結餘的平均數（受期內發展活動規模影響）除以期內銷售成本（受期內竣工及交付的物業影響）再乘以期內天數計算。

其他應付款項及應計費用

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司其他應付款項及應計費用分別為人民幣59,900,000元、人民幣75,400,000元及人民幣85,000,000元。

財務資料

下表載列於所示日期本公司其他應付款項及應計費用的明細：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建築工程按金	5,653	18,949	19,240
附加稅	21,422	21,550	22,828
收購附屬公司應付款項	15,059	15,059	15,059
其他應付款項	17,716	19,804	27,849
總計	59,850	75,362	84,976

建築工程按金主要反映有關承包商投標過程的承包商按金（將退回予未成功中標者）及於承包商與我們訂立合約時的押金。建築工程按金由2012年12月31日之人民幣18,900,000元增至2013年12月31日之人民幣19,200,000元，主要由於有關時代廣場項目持續建設的按金增加。建築工程按金由2011年12月31日之人民幣5,700,000元增至2012年12月31日之人民幣18,900,000元，主要由於持續興建隱龍灣項目及於2012年7月開始興建眾安時代廣場（二期）。

附加稅主要反映有關本公司預售的應付稅項。附加稅由2012年12月31日之人民幣21,600,000元減少至2013年12月31日之人民幣22,800,000元，主要由於隱龍灣項目竣工。附加稅由2011年12月31日之人民幣21,400,000元增至2012年12月31日之人民幣21,600,000元，主要由於隱龍灣項目的預售。

收購附屬公司應付款項與於2007年收購匯駿國際及於2009年收購杭州千島湖潤洲度假酒店有關。於整個往績記錄期內，收購附屬公司應付款項維持於人民幣15,100,000元。

其他應付款項主要由恒隆廣場業主支付的按金及僱員福利組成。其他應付款項由2012年12月31日之人民幣19,800,000元增加至2013年12月31日之人民幣27,800,000元，及由2011年12月31日之人民幣17,700,000元增至2012年12月31日之人民幣19,800,000元。應付款項於往績紀錄期間持續增加，乃主要由於恒隆廣場的租戶所支付的租賃按金增加所致。

財務資料

客戶預付款

客戶預付款指預售物業所得款項及本公司向承租人收取的商業管理服務費。截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司客戶預付款分別為人民幣382,800,000元、人民幣715,300,000元及人民幣6,900,000元。

客戶預付款由2012年12月31日的人民幣715,300,000元減少至2013年12月31日的人民幣6,900,000元，主要由於本公司於2013年4月開始交付隱龍灣項目的服務式住宅。

客戶預付款由2011年12月31日的人民幣382,800,000元增加至2012年12月31日的人民幣715,300,000元，主要由於隱龍灣項目的服務式住宅進行持續預售。

下表載列於所示日期本公司按項目劃分的預收預售款項明細：

項目	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
隱龍灣	382,929	713,381	5,188
白馬公寓	(1,235)	50	50
新白馬公寓	60	60	60
杭州蕭山眾安假日酒店	1,003	1,506	753
恒隆廣場	—	272	826
總計	<u>382,757</u>	<u>715,269</u>	<u>6,877</u>

截至2011年12月31日止年度，我們預售白馬尊邸項目。於交付有關物業後，已交付物業的實際建築面積大於預售同一物業時所呈報的估計建築面積。因此，客戶須支付建築面積的差額，並因而於2011年12月31日產生預收預售款項為負數人民幣1,200,000元。

應收及應付關聯方款項

應收及應付關聯方款項主要為於往績記錄期眾安集團內營運資金的變動。[編纂]前，資本及現金管理集中於眾安集團。我們將應付關聯方的款項主要用於為開發中物業及投資物業的開發提供資金。應收關聯方款項為免息、無抵押及無固定還款期，惟應收眾安集團有限公司的款項除外，該款項於往績紀錄期的利率介乎0.1%至1.0%。應付關聯方款項為免息、無抵押及無固定還款期，惟應付杭州多瑙河置業有

財務資料

限公司的款項(截至2012年12月31日止年度的利率為6.0%)及應付余姚眾安房地產開發有限公司的款項(截至2012年及2013年12月31日止年度的利率分別介乎11.3%及12.0%)除外。於2011年及2013年，概無應付杭州多瑙河置業有限公司的款項，而於2011年概無應付余姚眾安房地產開發有限公司的款項。

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司應收關聯方款項分別為人民幣2,102,300,000元、人民幣2,148,700,000元及人民幣1,700,400,000元。

於2013年12月31日，本公司於中國的關聯方(均為餘下眾安集團的成員公司)應付本集團款項淨額約人民幣608,800,000元。該款項已於最後實際可行日期以現金結清。

下表載列於所示日期本公司應收關聯方款項的詳情：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安房產有限公司	85,442	86,977	321,552
眾安集團有限公司	1,254,982	1,125,720	635,374
Ideal World Investments Limited	239,089	239,250	40,864
香港匯源地產有限公司	178,377	241,292	162,315
杭州多瑙河置業有限公司	117,674	39,864	36
香港博凱建築設計有限公司	94,584	126,042	94,898
高信企業有限公司	126,111	289,565	122,299
安徽眾安實業有限公司	6,000	—	5,114
慈溪眾安置業有限公司	—	—	11,820
杭州眾安置業有限公司	—	—	306,170
浙江眾安房地產開發有限公司	—	15	—
總計	2,102,259	2,148,725	1,700,442

於往績記錄期內，本集團並無向或從餘下眾安集團成員公司以外的非財務機構提供或獲取任何墊款。此外，本集團若干成員公司(包括於根據重組[編纂]前彼等各自之前身公司)並無向餘下眾安集團成員公司提供免息或計息墊款。根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》，非金融機構之間禁止進行借貸。違反有關條例的公司可能會被施加相等於其違法收入一至五倍的罰款。然而，上述向關聯公司實體提供的墊款為重組前的集團內營運資金之撥資安排一部分。有關安排並非為賺

財務資料

取溢利，而是為根據眾安控制的成員公司的實際需要而作出以促進集團內營運資金分配。此等資金安排從未引起任何爭議，且截至本集團最後實際可行日期並無遭受中國人民銀行任何懲處。本集團截至最後實際可行日期已結清所有該等提供予關聯公司實體的墊款。如本公司中國法律顧問所告知，實際上，中國人民銀行通常會對透過借貸業務或頻繁向其他實體提供貸款而嚴重擾亂金融市場的不合格貸方施以處罰，但本集團並非主要從事借貸業務或頻繁向其他公眾實體提供貸款的貸方。中國法律顧問進一步告知，本集團不大可能被中國人民銀行追溯懲罰，原因為(a)本集團並非主要從事借貸業務或頻繁向其他公眾實體提供貸款的貸方，且除集團內實體及金融機構外，並無來自其他非金融機構之墊款；(b)本集團從未被中國人民銀行根據貸款通則施以處罰；(c)上述提供予關聯公司實體的墊款的會計處理符合財政部及國家稅務局頒佈並於2000年1月1日生效之《財政部、國家稅務總局關於非金融機構統借統還業務徵收營業稅問題的通知》及國家稅務局於2009年3月6日頒佈《國家稅務總局關於印發《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知》的相關規定，且所有利息於相應期間已按中國人民銀行規定的貸款利率基準於集團內全數結清，符合《國家稅務總局關於印發《房地產開發經營業務企業所得稅處理辦法》的通知》。

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司應付關聯方款項分別為人民幣3,368,200,000元、人民幣3,616,600,000元及人民幣2,737,300,000元。

於2014年4月30日，本集團應付本集團於中國以外之關聯方(均為餘下眾安集團的成員公司)款項淨額約人民幣963,500,000元。該款項已由本公司以發行新股份的方式結清(作為重組的一部分)。有關進一步詳情，請參閱「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。

財務資料

下表載列於所示日期本公司應付關聯方款項的詳情：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
眾安房產有限公司	1,635,074	1,424,726	1,353,418
Ideal World Investments Limited	1,134,613	1,134,622	1,095,823
杭州多瑙河置業有限公司	429,825	119,611	–
香港博凱建築設計有限公司	4,799	4,802	4,656
安徽眾安實業有限公司	5,100	5,173	200
余姚眾安置業有限公司	139,076	142,449	693
余姚眾安房地產開發有限公司	–	591,594	231,249
杭州安源房地產開發有限公司	–	192,800	–
浙江眾安房地產開發有限公司	19,500	–	–
浙江安源農業開發有限公司	200	200	–
浙江眾安房地產開發有限公司	–	639	–
祺瑞企業管理有限公司	–	–	9,108
豐裕管理有限公司	–	–	41,625
杭州蕭山物業管理有限公司	–	–	541
總計	3,368,187	3,616,616	2,737,313

除於本文件內「持續關連交易」一節所提及餘下眾安集團就持續關連交易應付的款項外（將依照相關協議各自的條款及細則結算），於最後實際可行日期，任何控股股東、彼等聯繫人及／或關聯方應付予本集團的欠款及本集團應付予控股股東、彼等聯繫人及／或關聯方的欠款餘額以貸款[編纂]方式均已結清及／或全數償付。

財務資料

流動負債淨額

本公司流動資產主要包括待售已竣工物業、開發中物業、預付款項、按金及其他應收款項、應收關聯公司款項、受限制現金以及現金及現金等價物。本公司的流動負債主要包括應付關連公司款項、計息銀行及其他借款、應付賬款、其他應付款項及應計費用以及客戶預付款。

下表載列於所示日期本公司流動資產及流動負債的明細：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產				
待售已竣工物業	90,302	76,152	893,108	873,862
開發中物業	–	977,751	–	–
存貨	4,975	4,086	3,970	5,427
應收賬款	2,740	2,812	9,270	8,847
預付款項、按金及其他應收款項	374,136	97,945	61,010	61,638
應收關聯公司款項	2,102,259	2,148,725	1,700,442	2,738,279
受限制現金	8,651	27,166	3,415	2,866
現金及現金等價物	149,408	179,500	223,993	685,419
流動資產總額	2,732,471	3,514,137	2,895,208	4,380,316
流動負債				
應付賬款	266,309	220,785	466,224	431,050
其他應付款項及應計費用	59,850	75,362	84,976	91,640
客戶預付款	382,757	715,269	6,877	8,696
應付關聯公司款項	3,368,187	3,616,616	2,737,312	3,609,972
計息銀行及其他借款	200,000	565,000	100,000	1,038,636
應付稅項	156,439	153,082	211,877	203,228
流動負債總額	4,433,542	5,346,114	3,607,267	5,383,222
流動負債淨額	(1,701,071)	(1,831,977)	(712,059)	(1,002,906)

流動負債淨額由2013年12月31日的人民幣712,100,000元增加至2014年4月30日的人民幣1,003,000,000元，主要由於截至2014年4月30日的一年內到期計息銀行借貸增加。

財務資料

流動負債淨額由2012年12月31日的人民幣1,832,000,000元減少至2013年12月31日的人民幣712,100,000元，主要由於客戶預付款由2012年12月31日的人民幣715,300,000元降至2013年12月31日的人民幣6,900,000元，大部分是由於2013年4月銷售及交付本公司隱龍灣項目的服務式住宅。流動負債淨額由2011年12月31日的人民幣1,701,100,000元增至2012年12月31日的人民幣1,832,000,000元，主要由於應付關聯公司款項增加人民幣248,400,000元及計息銀行及其他借款增加人民幣365,000,000元。於2012年12月31日，應付關聯公司款項及計息銀行及其他借款增加主要為本公司開發中物業的持續建設提供資金。應付關聯公司款項及客戶預付款增加乃主要由於持續開發及開始預售本公司的隱龍灣項目。

經營租賃承擔

本公司將若干投資物業按經營租賃安排出租，年期介乎一至二十五年。根據該等租約，租戶通常須支付抵押按金及租金（或會因應當時市況定期調整）。

下表載列於所示日期本公司往後根據不可撤銷經營租約應收的最低租賃付款：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	54,349	55,827	67,234
第二至五年(包括首尾兩年)	118,428	117,812	144,378
五年以上	30,062	25,291	46,292
總計	202,839	198,930	257,904

本公司亦根據經營租賃安排租賃若干辦公室物業，租賃期為五年，期滿可續，屆時所有條款將重新商討。

財務資料

下表載列於所示日期本公司往後根據不可撤銷經營租約應付的最低租賃付款：

	於12月31日		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1,831	1,253	2,671
第二至五年(包括首尾兩年)	1,843	1,080	10,935
五年以上	2,649	2,369	20,885
總計	6,323	4,702	34,491

經營租賃承擔由2012年12月31日的人民幣4,700,000元增至2013年12月31日的人民幣34,500,000元，主要由於本公司出租恒隆廣場附近停車位。

營運資金

經考慮本公司營運所得現金、現金及現金等價物、可動用的銀行及信貸融資以及[編纂]估計所得款項淨額，董事經審慎周詳查詢後，信納本公司將擁有足夠營運資金應付自本文件日期起計最少十二個月之當前需要。除本文件另有披露外，本公司並不知悉資金來源的相關驅動因素於2013年12月31日後至最後實際可行日期止有任何重大變動。

資本開支

於往績記錄期，本公司購買固定資產的資本開支主要指物業及設備的開支。

下表載列於所示年份本公司的資本開支：

	截至12月31日止年度		
	2011年	2012年	2013年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
物業開發	3,569	140	1,123
物業租賃	3,557	44	908
酒店營運	296	310	1,905
其他	36,037	–	4,406
總計	43,459	494	8,342

財務資料

購買固定資產的資本開支由2011年的人民幣43,500,000元減少至2012年的人民幣500,000元，乃主要由於我們於2011年就恒隆廣場的外部樓宇裝修及購買營業部所用的車輛招致重大資本開支所致。截至2013年，購買固定資產的資本開支自2012年增加至人民幣8,300,000元，主要亦與購買西湖國貿中心項目的辦公室有關。

下表概列基於我們於2013年12月31日的現有項目計劃、目標成本及內部估計的主要短期預計開支(包括資本承擔和合同責任付款)，其或會有所變動：

	預計付款	
	截至2014年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2015年 6月30日 止六個月 人民幣千元
開發成本 ⁽¹⁾	2,262,844	1,346,371
償還銀行及其他貸款	150,000	1,637,200

附註：

(1) 開發成本指我們為開發物業項目而預期支銷的款項。

資本承擔

本公司資本承擔主要源自開發成本。

本公司於所示日期的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備：			
開發中物業	271,746	551,155	888,605

財務資料

下表載列於所示日期本公司按項目期數劃分的開發中項目資本承擔明細：

項目	於12月31日		
	2011年 (千元)	2012年 (千元)	2013年 (千元)
隱龍灣	71,827	154,528	—
白馬尊邸	12,867	12,847	—
新白馬公寓	13,468	7,640	—
國際辦公中心	163,736	162,230	318,325
眾安時代廣場(二期)	9,848	76,319	476,864
眾安時代廣場(一期)	—	27,981	37,598
杭州千島湖潤洲度假酒店	—	109,610	55,818
總計	271,746	551,155	888,605

債務

下表載列於所示日期本公司銀行貸款及其他借貸的明細：

	於12月31日			於4月30日
	2011年 (人民幣千元)	2012年 (人民幣千元)	2013年 (人民幣千元)	2014年 (人民幣千元)
即期				
銀行貸款—有抵押	150,000	515,000	50,000	988,636
銀行貸款—無抵押	50,000	50,000	50,000	50,000
	200,000	565,000	100,000	1,038,636
非即期				
銀行貸款—有抵押	932,951	755,737	1,733,568	1,867,498
其他貸款—有抵押	—	—	601,000	601,000
	932,951	755,737	2,334,568	2,468,498
總計	1,132,951	1,320,737	2,434,568	3,507,134

於往績記錄期，本公司銀行貸款及其他借貸以人民幣及美元計值。於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日，未償還銀行貸款及其他借貸分別為人民幣1,133,000,000元、人民幣1,320,700,000元、人民幣2,434,600,000元及人民幣3,507,100,000元。本公司的未動用銀行融資於2014年4月30日為人民幣1,034,169,000,000元。於未動用銀行融資中，人民幣118,169,000,000元為已承諾且並無限制的款項。於往績記錄期起直至最後實際可行日期，本公司於取得銀行貸款及其他借貸事項上並無任何困難。

財務資料

於2014年4月30日，本公司大部分銀行貸款及其他借貸均以資產作抵押，包括投資物業、開發中物業、待售已竣工物業及已抵押存款，賬面總額分別為人民幣2,065,000,000元、人民幣900,500,000元、人民幣692,000,000元及人民幣95,800,000元。本集團若干貨款的重大契諾包括本集團轉變業務的能力、就已抵押資產欠缺同意的資產作額外抵押及出售、轉讓或以其他方式處置本集團全部或重大部分資產的限制。本公司概無其他有關未結清銀行貸款及其他貸款的重大契約。本公司概無信貸融資承諾書載有任何契諾可能阻礙本公司使用尚未動用銀行融資的財務比率（包括資產負債比率及負債權益比率）。儘管本公司若干銀行融資以（其中包括）眾安及／或餘下眾安集團其他成員公司所提供的企業擔保及／或其他擔保作抵押，但銀行同意於[編纂]後解除眾安及／或聯繫人所提供的所有該等擔保。於往績記錄期起直至最後實際可行日期，本公司於任何重大方面並無違反貸款協議的還款或其他責任。本公司並不預期全球金融市場波動或中國收縮信貸會對本公司繼續獲得外部融資的能力造成重大影響。本公司的董事確認本公司於償還貿易及非貿易應付款項及銀行貸款及其他貸款方面並無任何重大違約。

下表載列於所示期間本公司銀行貸款及其他借貸的實際利率：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(%)	(%)	(%)	(%)
實際利率	1.95至7.54	2.17至7.80	3.66至12.00	3.65至12.00

下表載列於所示日期本公司按到期日劃分的銀行貸款及其他借貸的明細：

	於12月31日			於4月30日
	2011年	2012年	2013年	2014年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內或按要求	200,000	565,000	100,000	1,038,636
多於一年但少於兩年	440,000	491,746	1,537,070	601,000
多於兩年但少於五年	492,951	263,991	97,498	817,498
五年以上	—	—	700,000	1,050,000
總計	<u>1,132,951</u>	<u>1,320,737</u>	<u>2,434,568</u>	<u>3,507,134</u>

財務資料

除上文及「或然負債」一節所披露者及其他集團內負債外，於2014年4月30日（即就負債表而言的最後實際可行日期），本公司並無任何未償還的貸款資本、債務證券、債務、銀行透支、租購承諾的承兌負債或承兌信貸。

下表列示於最後實際可行日期本公司銀行貸款及其他借款的若干詳情：

日期	貸方	金額	類型	實際利率	到期日	用途	抵押及/或擔保
2012年4月3日	中國農業銀行 (香港分行)	42,000,000美元	非承諾型循環 貸款融資	倫敦銀行同業 拆息+3.5%	2015年2月24日	營運資金	投資物業
2013年11月8日	中國農業銀行	人民幣 30,000,000元	有期貸款	6.6%	2014年11月7日	營運資金	由浙江翠安盛隆 所作出之擔保
2014年4月22日	中國農業銀行	人民幣 50,000,000元	有期貸款	6.72%	2014年10月21日	營運資金	投資物業、物業 及設備及由浙江 翠安盛隆所作出 之擔保
2013年5月24日	招商銀行	人民幣 200,000,000元	有期貸款	7.38%	2015年1月31日	開發國際辦公中心 的服務式住宅	開發中物業的 土地使用權
2013年6月21日	華融湘江銀行	人民幣 601,000,000元	委託貸款	9%	2015年6月21日	就發展隱龍灣 的建築承包商款項	已竣工物業

財務資料

日期	貸方	金額	類型	實際利率	到期日	用途	抵押及/或擔保
2013年9月25日	中國農業銀行	人民幣 20,000,000元	有期貸款	6.6%	2014年9月24日	營運資金	由浙江眾安盛隆 所作出之擔保
2013年9月25日	招商銀行	人民幣 480,000,000元	有期貸款	7.38%	2015年1月31日	開發國際辦公中心 的服務式住宅	開發中物業的 土地使用權
2013年11月14日	華一銀行	人民幣 97,497,800元	有期貸款	7.995%	2017年5月31日	營運資金	投資物業 眾安房地產蕭山開 發所擔保的已竣工 物業的土地使用權
2013年6月28日	興業銀行股份有限公司	人民幣 700,000,000元	有期貸款	8.70%	2023年6月28日	物業營運	由本公司擔保之 投資物業
2014年3月10日	中國農業銀行	人民幣 600,000,000元	有期貸款	6.88%	營運資金	2024年3月9日	投資物業
2014年1月14日	平安銀行	人民幣 720,000,000元	有期貸款	10%	開發時代廣場 第三期	2019年1月13日	休閒大樓 開發中物業的土地 使用權

本公司預期能以與本公司於往績記錄期內取得的銀行貸款及其他借款條款相若的銀行貸款及其他借款。本公司預期此等自融資活動產生的現金將主要用於本公司資本承擔及償還現有銀行貸款及其他借款。此外，本公司預期可自出售隱龍灣項目物業、預售眾安時代廣場(二期)、物業租賃及物業管理及酒店營運產生現金。

或然負債

就預售開發中物業而言，本公司一般就客戶的按揭貸款向銀行提供擔保以撥付客戶購買物業的款項。本公司的擔保於銀行收到客戶有關物業的房屋所有權證(抵押作獲授按揭貸款的抵押品)時解除。倘任何買家於其擔保期內拖欠按揭付款，則銀行可能要求本公司償還該違約買家按揭貸款的未償還金額及任何相關應計利息。截至2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日，本公司就預售物業的按揭貸款未償還擔保分別為人民幣102,300,000元、人民幣213,100,000元、人民幣222,900,000元及人民幣131,100,000元。於往績記錄期，本公司並無遇到有關該等按

財務資料

揭貸款的任何拖欠。本公司亦就向本公司關聯公司提供的信貸額向銀行提供擔保，於2011年、2012年及2013年12月31日及2014年4月30日為零元、人民幣160,000,000元、人民幣160,000,000元及零元。

於2014年4月30日，本公司概無本文件所披露者以外的其他或然負債。

本公司確認，自2014年4月30日起，本公司債務狀況概無任何重大變動。

資產負債表外的承擔及安排

除本文件所披露者外，本公司並無訂立任何資產負債表外安排或作出任何承擔以擔保任何第三方的付款責任。對於向本公司提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持，或與本公司從事租賃或對沖或研發服務的任何未綜合入賬實體，本公司並無持有其任何可變權益。

物業價值對賬

截至2013年12月31日，獨立物業估值公司世邦魏理仕有限公司已為我們的物業權益進行估值。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本文件附錄三。

財務資料

下表載列本文件附錄一所載於2013年12月31日若干物業權益賬面淨值及本文件附錄三所載於2014年4月30日有關物業權益的估值的對賬：

人民幣千元

以下物業於2013年12月31日的賬面淨值

樓宇	45,313
酒店物業	126,988
投資物業	2,501,000
開發中物業	2,835,191
已竣工待售物業	893,108
合營公司擁有物業	472,868
	<u>6,874,468</u>
加：2014年1月1日至 2014年4月30日期間的添置	255,113
減：2014年1月1日至 2014年4月30日期間售出	(11,212)
減：2014年1月1日至 2014年4月30日期間的折舊	<u>(8,630)</u>
物業於2014年4月30日的賬面淨值	7,109,739
估值盈餘淨額	<u>9,870,461</u>
2014年4月30日的物業估值 (如本文件附錄三物業估值報告所載)	<u>16,980,200</u>

市場風險

本公司於一般業務過程中因使用金融工具而面對多種市場風險，包括利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。

利率風險

本公司的利率風險主要與本公司按浮動利率計息的銀行及其他借貸有關。本公司的銀行貸款的利率乃根據中國人民銀行公佈的一年利率基準釐定及調整，於2011年、2012年及2013年分別為6.56%、6.31%及6.00%。本公司目前並無訂立利率掉期，以對沖本公司的利率風險，但將密切監控日後所面臨的利率風險。

財務資料

外匯風險

外匯風險指匯率變動的風險，將影響本公司的財務業績及現金流。

本公司所有交易均以人民幣進行。除若干以美元及港元計值銀行結餘及銀行貸款外，大部分本公司資產及負債均以人民幣計值。本公司預期繼續以人民幣產生成本及確認收入。因此，管理層認為本公司並無重大外匯風險。

信貸風險

本公司面對的信貸風險主要來自銀行存款、應收賬款及其他應收款項。本公司管理層已制定政策持續監察此等信貸風險的影響。此外，本公司已實施政策確保物業乃售予具有適當財務實力以及可支付適當百分比首期款項的買家。本公司其他財務資產（主要包括銀行存款、應收賬款及其他應收款項）的信貸風險乃源於交易對手方違約，最高額度相當於財務狀況表所列該等工具各自的賬面金額。

流動資金風險

本公司持續檢討流動資金狀況，亦已就短期融資及流動資金管理需求建立合適的流動資金風險管理框架。本公司透過維持銀行融資及持續監控預期及實際現金流、物業項目各自的銷售／預售業績及計劃物業發展項目的進度來管理流動資金風險。

主要財務比率

	附註	截至12月31日止年度		
		2011年	2012年	2013年
股本回報率(%)	1	12.5%	4.1%	15.6%
總資產回報率(%)	2	3.2%	1.0%	4.4%
		於12月31日		
		2011年	2012年	2013年
流動比率	3	0.6	0.7	0.8
資產負債比率	4	56.3%	62.8%	95.8%
負債權益比率	5	48.9%	54.3%	87.0%
利息償付率	6	29.5	105.2	—

財務資料

附註：

1. 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的股本回報率按年內溢利除以總權益計算。
2. 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的總資產回報率按年內溢利除以資產總額計算。
3. 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的流動比率按流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的資產負債比率按計息銀行及其他借款總額除以權益總額計算。
5. 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的負債權益比率按債務淨額除以權益總額計算。債務淨額包括所有計息銀行及其他借款總額，扣除現金及現金等價物。
6. 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的利息償付率按扣除息稅前溢利除以融資成本計算。

股本回報率

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司股本回報率分別為12.5%、4.1%及15.6%。於2011年及2012年股本回報率的減少主要由於有關建設隱龍灣項目的開發中物業增加所致。此外，2012年股本回報率減少至4.1%，主要由於2012年投資物業公允價值變動人民幣61,700,000元及2012年應佔聯營公司溢利為人民幣24,400,000元，而2011年則分別為人民幣152,600,000元及人民幣98,600,000元。股本回報率由2012年的4.1%增至2013年的15.6%，大部分主要因於2013年4月開始交付隱龍灣項目的服務式住宅導致本公司收入大幅增加所致。

總資產回報率

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司總資產回報率分別為3.2%、1.0%及4.4%。於2011年及2012年資產回報率的減少主要亦由於有關建設隱龍灣項目的開發中物業增加所致。資產回報率由2012年的1.0%增至2013年的4.4%，大部分主要因於2013年4月開始交付隱龍灣項目的服務式住宅導致本公司收入及溢利大幅增加所致。

流動比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，本公司流動比率分別為0.6、0.7及0.8。本公司的流動比率於2011年及2012年12月31日維持穩定。本公司流動比率於2013年有所增加，主要由於繼續建設及其後完成建設本公司的隱龍灣項目導致開發中物業及待售已竣工物業增加。

財務資料

資產負債比率

於往績記錄期，本公司資產負債比率上升，截至2011年、2012年及2013年12月31日分別為56.3%、62.8%及95.8%，主要由於隱龍灣及國際辦公中心項目建設所致。

負債權益比率

截至2011年、2012年及2013年12月31日，本公司負債權益比率分別為48.9%、54.3%及87.0%。負債權益比率由2011年12月31日的48.9%增至2012年12月31日的54.3%，由於本公司的借貸增加（由於本公司於2012年開始建設眾安時代廣場（二期）及杭州千島湖潤洲度假酒店項目）。負債權益比率由2012年12月31日的54.3%增加至2013年12月31日的87.0%，主要由於有關於2013年4月開始交付隱龍灣項目服務式住宅的現金及現金等價物增加。

利息償付率

截至2011年及2012年12月31日，本公司的利息償付率分別為29.5及105.2。利息償付率由2011年12月31日的29.5增至2012年12月31日的105.2，主要由於應付關聯公司款項減少導致融資成本減少。

股息政策及可分派儲備

本公司自註冊成立日起，並未派付或宣派任何股息。

[編纂]完成後，本公司股東將有權收取本公司所宣派股息。股息是否建議派付由董事局酌情決定，而於[編纂]後，宣派任何年末股息須待股東批准後，方可作實。本公司董事日後建議派付股息前，須先考慮本公司營運、盈利、財務狀況、現金需求及可用現金、資本開支及日後發展需要，以及當時其認為相關的其他因素。凡宣派、派付股息以及股息金額，均須符合（其中包括）本公司憲章文件及公司法的規定，並可能包括獲本公司股東批准。日後所宣派的任何股息未必反映過往所宣派的股息，並將由董事全權決定。

日後派付的股息亦將取決於本公司可否獲得來自其中國附屬公司的股息。中國法律規定，股息僅可自按照中國會計原則計算的純利派付，而中國會計原則與其他司法權區的公認會計原則（包括國際財務報告準則）在多方面存在差異。中國法律亦

財務資料

規定外資企業須將部分純利撥為法定儲備，而有關純利不得用作分派現金股息。倘本公司的附屬公司招致債務或虧損，或須遵守本公司或本公司附屬公司及聯營公司日後可能訂立的任何銀行信貸融資限制契約、可換股債券工具或其他協議，同樣有可能令本公司附屬公司的分派受到限制。

另外，根據上述限制，且在並無任何可能影響可分派儲備金額的情況下（無論是否因虧損或其他情況），董事局目前擬於截至2014年12月31日止年度及往後各年向股東分派不少於可分派溢利20%作為股息，惟本公司將按年重評股息政策。董事如宣派股息，股息將按每股股份基準以港元宣派並以港元支付。

[編纂] 開支

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

[編纂] 所規定披露事項

董事確認，於最後實際可行日期，倘股份該日已於聯交所[編纂]，概無事宜致使本公司須根據[編纂]第13.13至13.19條規定而作出披露。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

本公司未經審核備考經調整合併有形資產淨值乃基於下文所載附註而編製，以闡述倘[編纂]已於2013年12月31日進行所帶來的影響。編製未經審核備考經調整合併有形資產淨值僅供說明，且因其假設性質使然，未必能真實反映本公司的財務狀況。

	於2013年 12月31日	[編纂]	未經審核備 考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核備 考經調整合併 每股有形資產 淨值	未經審核備 考經調整合併 每股有形資產 淨值
	權益擁有人應佔 本公司經審核合併 有形資產淨值	估計所得 款項淨值	人民幣千元	人民幣元	(港元等值)
	(附註1)	(附註2)		(附註3)	(附註4)
根據[編纂]每股[編纂]港元 計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
根據[編纂]每股[編纂]港元 計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 我們於2013年12月31日經審核綜合有形資產淨值摘錄自本文件附錄一所載會計師報告，等於2013年12月31日本公司股權持有人應佔經審核綜合資產淨值人民幣[編纂]元扣除該日無形資產人民幣零元後的金額。
2. [編纂]估計所得款項淨額乃基於指示[編纂]每股[編纂]港元至[編纂]港元計算，經扣除本公司應付[編纂]費用及其他有關費用，且無計及行使超額配股權後可能發行的任何股份。
3. 每股未經審核備考經調整匯總有形資產淨值乃於作出前段所述的調整後，以最低[編纂]每股[編纂]港元發行[編纂]股股份(假設[編纂]已於2013年12月31日完成)及以最高[編纂]每股[編纂]港元發行[編纂]股股份(假設[編纂]已於2013年12月31日完成)為基準而得出，惟不包括行使超額配股權後可能發行的股份。
4. 每股未經審核備考經調整匯總有形資產淨值乃以1.00港元兌人民幣0.79486元的匯率兌換至港元。
5. 並無任何調整反映2013年12月31日後的任何交易結果或本集團訂立其他的交易。

財務資料

近期發展

自2013年12月31日起至最後實際可行日期，我們的近期發展如下：

- **收購千島湖土地**－根據與淳安縣國土資源局訂立的千島湖土地使用權合同，我們已於2014年5月28日按人民幣5,746,548元的價格收購千島湖土地。千島湖土地被指定用作商業發展，總佔地面積為6,805平方米。
- **擴展至與城鎮化相關的業務及服務**－為抓住中國城鎮持續城鎮化所湧現的商機及發展機遇，尤其是於有本集團將開發土地的縣鎮，本公司的間接非全資附屬公司眾安建設已(i)於2014年4月21日及22日訂立城鎮化諒解備忘錄，內容有關桐廬縣及台州市農業現代化、引進日本農業知識及技術入中國、供應農產品、於中國新城鎮提供養老管理服務及開發陸埠鎮土地及就規劃相關開發提供相關協助之建議合作；及(ii)於2014年4月24日與國家開發銀行訂立合作協議，內容有關中國浙江省新市鎮城鎮化及發展的投資及融資。
- **收購朝陽社區地塊的商業部分**－根據杭州國土局與杭州蕭山政府訂立的朝陽社區地塊的土地使用權出讓合同及朝陽社區地塊的商用土地使用權出讓補充合同，我們於2014年4月3日按價格人民幣220,917,000元收購朝陽社區地塊的商業部分。朝陽社區地塊被指定作住宅及商業開發，並各有獨立的部分，總佔地面積為46,703平方米(36,162平方米作住宅用途及10,541平方米作商業用途)。
- **成立桐廬開發合營公司**－根據桐廬縣合作協議，於2014年3月31日，我們與桐廬旅遊成立桐廬開發合營公司，據此，我們擬發展桐廬新城用地。桐廬開發合營公司預期將參與桐廬縣項目的發展，其中包括桐廬新城用地的系統化土地開發及建設、旅遊景點、酒店、養生及長者設施建設的總體規劃，以及於桐廬新城用地提供度假村、休閒、醫療及相關服務的規劃。

財務資料

- **土地收購協議及開業前管理協議**—作為重組之一部分，於2014年3月20日，本公司訂立土地收購協議，據此，安徽眾安房地產將向我們出售溫哥華城大酒店座落的土地連同其上的在建樓宇，代價為人民幣234,000,000元。作為完成土地收購協議後方可作實的過渡安排，於2014年3月20日，本公司亦與安徽眾安房地產訂立開業前管理協議，據此，本公司已獲委任為獨家項目管理人，為合肥假日酒店持續建設及發展溫哥華城大酒店提供整體管理及監督。
- **合作協議**—作為重組之一部分，於2014年3月16日，本公司與眾安的間接非全資附屬公司余姚眾安置業訂立合作協議，據此，余姚眾安置業獲委任為獨家項目管理人，為余姚眾安置業持續建設、發展及銷售時代廣場住宅部分提供管理及監督。
- **收購新慈溪眾安**—於2014年3月3日，於慈溪房地產開發分立後，本公司向浙江眾安(餘下眾安集團的成員公司)收購持有寧波慈溪地塊(佔地面積為49,804平方米的商業土地)的新慈溪眾安的全部股權，代價為人民幣50,000,000元。

有關進一步詳情，請參閱本文件第248頁「業務—近期發展」一節。

就自2013年12月31日(即我們最新經審核財務資料編製日期)起的物業發展項目的發展而言，眾安時代廣場住宅部分的預售於2013年9月開始。根據餘下眾安集團與我們訂立的合作協議(作為重組的一部分)，餘下眾安集團須個別承擔發展及銷售時代廣場住宅部分的管理及監督，並享有就此所產生的淨經濟利益。因此，其預售及銷售之所得款項淨額於扣除我們或代表我們於合作協議生效前所招致的一切未償還的開發成本及開支(早前並未向本集團償還的)以及餘下眾安集團根據合作協議須向我們支付之其他款項後，以服務費之方式歸屬予餘下眾安集團。根據現行適用稅務及會計政策及慣例，有關發展、預售及銷售時代廣場住宅部分的收入、成本、開支、稅項及毛利將不會計入本集團之損益表。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。

財務資料

無重大不利變動

董事確認，除於本文件披露外，自2013年12月31日起及直至本文件日期，(i)本集團的財務或營運狀況或前景並無重大不利變動，且概無發生任何事件可重大並負面地影響載於本文件附錄一會計師報告內的資料；及(ii)中國整體經濟及市場狀況並無重大不利變動，而對本集團的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

本集團的財務業績於截至2013年12月31日三年期間受波動影響，由於我們的物業及物業組合於不同開發周期，如物業銷售及來自投資物業的租金收入的比例。其他因素(如預售時間、項目竣工、實際物業交付、轉讓投資物業後公允價值收入變動及投資物業公允價值變動)亦可能影響本集團不時的財務業績。詳情請參閱本文件第438頁「財務資料－影響本公司經營業績的主要因素」一節。

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

關聯方交易

董事確認有關本文件附錄一會計師報告所載關聯方交易乃(i)按正常商業條款及／或不遜於獨立第三方所開出的條款而進行，屬公平合理並符合股東整體利益；及(ii)並無歪曲本公司於往績記錄期的業績或使過往業績未有反映未來表現。

未來計劃及所得款項用途

未來計劃

有關我們未來計劃的進一步資料，請參閱本[文件]「業務—本公司的業務策略」一節。

發行股份所得款項淨額建議用途

假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即建議[編纂]範圍每股[編纂]港元至[編纂]港元的中位數)，估計發行股份所得款項淨額(扣除本公司就[編纂]須支付的包銷費用及估計開支)合共約為[編纂]港元。本集團現時計劃將該等所得款項淨額用作下列用途：

- 約[編纂]港元或約70.0%將用作為本公司國際辦公中心的發展提供資金，包括：
 - 約[編纂]港元或約20.0%將用作為國際辦公中心A3項目的建設及發展提供資金；
 - 約[編纂]港元或約50.0%將用作為國際辦公中心A1及A2項目的建設及發展提供資金；
- 約[編纂]港元或約20.0%將用作為本公司其他項目的建設及發展提供資金；
- 約[編纂]港元或約10.0%將用作營運資金及其他一般企業用途。

倘發行股份的所得款項淨額不足以撥付上述用途，我們擬透過不同途徑支付短欠的款項，包括營運產生的現金及銀行融資。我們目前相信，發行新股份的所得款項淨額加上其他融資渠道，將足以撥付上述用途。

倘[編纂]最終釐定為上述指示[編纂]範圍上限，即每股[編纂][編纂]港元，所得款項淨額將增加約[編纂]港元。倘[編纂]最終釐定為上述指示[編纂]範圍下限，即每股[編纂][編纂]港元，所得款項淨額將減少約[編纂]港元。倘所得款項淨額超過或低於預期，本公司將按比例調整分配作上述用途的所得款項淨額。

倘超額配股權獲全面行使及根據指示[編纂]範圍中位數計算，我們估計扣除應

未來計劃及所得款項用途

付的包銷費用及估計開支後，可自發行額外新股份額外獲得所得款項淨額[編纂]港元。本公司行使超額配股權所獲得的額外所得款項將按比例用作上述用途。

倘發行新股份的所得款項淨額未有即時撥作上述用途，我們會將該等所得款項淨額存入計息銀行賬戶。在該情況下，我們將根據[編纂]遵守適當的披露要求。

包 銷

香港包銷商

[編纂]

包銷安排及費用

包銷協議

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

禁售

根據[編纂]作出的限制及對聯交所的承諾

對本公司的限制

根據[編纂]第10.08條，於[編纂]日期起計六個月內，並無任何其他股份或其他可轉換為股本證券的證券（不論是否屬於已[編纂]類別）可獲本公司發行或構成就有關發行的任何協議的主體（不論該等股份或證券發行是否將於[編纂]日期起計六個月內完成），惟[編纂]第10.08條指定的情況則除外。

控股股東的限制及承諾

[編纂]

包 銷

[編纂]

包 銷

包銷商於本公司的權益

除根據有關包銷協議須履行的責任或本文件另有披露者外，各包銷商概無擁有本公司或本集團任何其他成員公司的任何股份或證券，亦無擁有可認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司股份或證券的權利或購股權（不論是否可依法強制執行）。

[編纂]

獨家保薦人之獨立性

交銀國際(亞洲)有限公司已根據[編纂]第3A.07條作出獨立於本公司之聲明。

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

全球發售的架構

[編纂]

如何申請香港發售股份及預留股份

[編纂]

香港公開發售及優先發售的其他條款及條件

[編纂]



香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

敬啟者：

以下為吾等就根據下文第II節附註2.1所載的呈列方式編製的中國新城市商業發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的財務資料作出的報告，該財務資料包括 貴集團於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年（「有關期間」）的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及截至2011年、2012年及2013年12月31日止的合併財務狀況表及 貴公司截至2013年12月31日止的財務狀況表，連同其附註（「財務資料」），以供載入日期為2014年6月17日的有關 貴公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]的[編纂]（「[編纂]」）。

貴公司於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法（修訂版）註冊成立為獲豁免有限公司。根據下文第II節附註2.1所載的於2014年3月20日完成的集團重組（「重組」）， 貴公司成為 貴集團現時旗下附屬公司的控股公司。除重組外， 貴公司自其註冊成立以來並無開展任何業務。

於本報告日期，由於 貴公司並無涉及上述重組之外的任何重大業務交易，故並無就 貴公司編製法定財務報表。

於本報告日期， 貴公司直接及間接持有下文第II節附註1所載的附屬公司權益。 貴集團現時旗下所有公司已採納12月31日為彼等的財務年結日。 貴集團現時旗下公司的法定財務報表乃根據該等公司於註冊成立及／或成立所在國家的相關適用會計原則而編製。該等公司於有關期間的法定核數師詳情載於下文第II節附註1內。

就本報告而言，貴公司董事（「董事」）已根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製貴集團的合併財務報表（「相關財務報表」）。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年的相關財務報表由吾等根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港核數準則（「香港核數準則」）審核。

本報告載列的財務資料已自相關財務報表編製，而並無就此作出調整。

董事的責任

董事負責根據國際財務報告準則編製真實及公平的相關財務報表及財務資料，並負責董事確定為屬必要的內部控制，以令編製相關財務報表及財務資料時不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

吾等的責任為就財務資料達成獨立的意見，以及向閣下匯報吾等的意見。

就本報告而言，吾等已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號[編纂]及申報會計師就財務資料執行情序。

有關財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言及基於下文第II節附註2.1所載的呈列基準，財務資料已真實及公平地反映貴集團於2011年、2012年及2013年12月31日及貴公司於2013年12月31日的財務狀況及貴集團於各個有關期間的合併業績及現金流量。

I. 貴集團的財務資料

以下為根據第II節附註2.1所載基準編製的 貴集團於有關期間的財務資料：

1. 合併損益表

	第II節 附註	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
收入	5(a)	197,765	164,323	875,842
銷售成本		<u>(63,598)</u>	<u>(48,481)</u>	<u>(506,994)</u>
毛利		134,167	115,842	368,848
其他收入及收益	5(b)	32,969	4,231	14,178
銷售及分銷開支		(44,341)	(29,473)	(32,822)
行政開支		(51,035)	(59,256)	(69,114)
其他開支		(807)	(137)	(1,494)
轉撥至投資物業的				
公允價值收益	14	–	–	256,292
投資物業的公允價值變動	14	152,630	61,700	60,600
融資成本	6	(10,928)	(1,105)	–
分佔損益：				
合營公司	17	(97)	(1,007)	(2,409)
一間聯營公司	18	98,573	24,378	13,937
		<u>98,476</u>	<u>23,371</u>	<u>239,168</u>
除稅前溢利	7	311,131	115,173	608,016
所得稅開支	10	<u>(60,402)</u>	<u>(28,713)</u>	<u>(212,232)</u>
年內溢利		<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
以下應佔：				
母公司擁有人	11	234,070	79,118	364,623
非控股權益		<u>16,659</u>	<u>7,342</u>	<u>31,161</u>
		<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
母公司權益持有人				
應佔每股盈利	12	不適用	不適用	不適用
基本及攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

2. 合併全面收益表

	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
年內溢利	<u>250,729</u>	<u>86,460</u>	<u>395,784</u>
其他全面收益			
於往後期間重新分類至損益的			
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>59,995</u>	<u>(112)</u>	<u>41,690</u>
全面收益總額	<u>310,724</u>	<u>86,348</u>	<u>437,474</u>
以下應佔：			
母公司擁有人	294,065	79,006	406,313
非控股權益	<u>16,659</u>	<u>7,342</u>	<u>31,161</u>
	<u>310,724</u>	<u>86,348</u>	<u>437,474</u>

3. 合併財務狀況表

	第II節 附註	12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非流動資產				
房屋及設備	13	200,600	184,854	178,739
投資物業	14	1,995,600	2,057,300	2,501,000
開發中物業	15	2,446,049	2,148,516	2,835,191
長期按金	16	5,479	5,479	12,232
權益法核算的投資：				
於合營公司的投資	17	177,482	361,622	412,448
於一間聯營公司的投資	18	178,969	203,347	45,086
		<u>356,451</u>	<u>564,969</u>	<u>457,534</u>
可供出售投資	19	5,610	5,610	3,300
遞延稅項資產	20	30,683	41,911	21,511
受限制現金	24	–	95,750	95,750
		<u>5,040,472</u>	<u>5,104,389</u>	<u>6,105,257</u>
總非流動資產				
流動資產				
持作銷售已落成物業	21	90,302	76,152	893,108
開發中物業	15	–	977,751	–
存貨		4,975	4,086	3,970
應收貿易賬款	22	2,740	2,812	9,270
預付款項、按金及其他 應收款項	23	374,136	97,945	61,010
應收關聯公司款項	31(2)	2,102,259	2,148,725	1,700,442
受限制現金	24	8,651	27,166	3,415
現金及現金等價物	24	149,408	179,500	223,993
		<u>2,732,471</u>	<u>3,514,137</u>	<u>2,895,208</u>
總流動資產				

附錄一

會計師報告

		12月31日		
	第II節 附註	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動負債				
應付貿易賬款	25	266,309	220,785	466,224
其他應付款項及應計費用	26	59,850	75,362	84,976
客戶預付款	27	382,757	715,269	6,877
應付關聯公司款項	31(2)	3,368,187	3,616,616	2,737,313
計息銀行貸款及其他借款	28	200,000	565,000	100,000
應付稅項	10	156,439	153,082	211,877
總流動負債		<u>4,433,542</u>	<u>5,346,114</u>	<u>3,607,267</u>
流動負債淨額		<u>(1,701,071)</u>	<u>(1,831,977)</u>	<u>(712,059)</u>
總資產減流動負債		<u>3,339,401</u>	<u>3,272,412</u>	<u>5,393,198</u>
非流動負債				
計息銀行貸款及其他借款	28	932,951	755,737	2,334,568
遞延稅項負債	20	394,090	414,052	517,348
總非流動負債		<u>1,327,041</u>	<u>1,169,789</u>	<u>2,851,916</u>
淨資產		<u><u>2,012,360</u></u>	<u><u>2,102,623</u></u>	<u><u>2,541,282</u></u>
權益				
母公司擁有人應佔權益				
已發行股本	29	—	—	—
儲備	29	1,838,729	1,918,909	2,326,407
非控股權益		<u>1,838,729</u> <u>173,631</u>	<u>1,918,909</u> <u>183,714</u>	<u>2,326,407</u> <u>214,875</u>
總權益		<u><u>2,012,360</u></u>	<u><u>2,102,623</u></u>	<u><u>2,541,282</u></u>

4. 合併權益變動表

	母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
	已發行 股本 人民幣 千元	資本 儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	法定 公積金 人民幣 千元	匯兌 波動儲備 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
附註	附註29(a)	附註29(b)	附註30	附註29(c)					
於2010年12月31日	-	143,009	2,020	55,624	135,486	1,203,483	1,539,622	1,668,010	
年內溢利	-	-	-	304	-	233,766	234,070	250,729	
年內其他全面收益： 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	59,995	-	59,995	59,995	
年內全面收益總額	-	-	-	304	59,995	233,766	294,065	310,724	
附註30	-	-	1,436	-	-	-	1,436	1,436	
股東出資*	-	3,606	-	-	-	-	3,606	3,606	
非控股股東出資	-	-	-	-	-	-	-	28,584	
於2011年12月31日	-	146,615	3,456	55,928	195,481	1,437,249	1,838,729	2,012,360	

* 股東出資即保留於若干附屬公司住宅業務的若干餘下權益，並由股東向 貴集團注入。

附錄一

會計師報告

		母公司擁有人應佔							非控股權益	總權益
		已發行股本	資本儲備	其他儲備	法定公積金	匯兌波動儲備	保留盈利	總計	非控股權益	總權益
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		附註29(a)	附註29(b)	附註30	附註29(c)					
於2011年12月31日	附註	-	146,615	3,456	55,928	195,481	1,437,249	1,838,729	173,631	2,012,360
年內溢利		-	-	-	508	-	78,610	79,118	7,342	86,460
年內其他全面收益：		-	-	-	-	(112)	-	(112)	-	(112)
換算海外業務產生之匯兌差額		-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額		-	-	-	508	(112)	78,610	79,006	7,342	86,348
股權結算購股權安排	30	-	-	1,174	-	-	-	1,174	-	1,174
非控股股東出資		-	-	-	-	-	-	-	2,741	2,741
於2012年12月31日		-	146,615	4,630	56,436	195,369	1,515,859	1,918,909	183,714	2,102,623

附錄一

會計師報告

		母公司擁有人應佔							非控股權益 人民幣 千元	總權益 人民幣 千元
		已發行股本 人民幣 千元	資本儲備 人民幣 千元	其他儲備 人民幣 千元	法定公積金 人民幣 千元	匯兌波動儲備 人民幣 千元	保留盈利 人民幣 千元	總計 人民幣 千元		
附註	附註29(a)	附註29(b)	附註30	附註29(c)						
於2012年12月31日	-	146,615	4,630	56,436	195,369	1,515,859	1,918,909	183,714	2,102,623	
年內溢利	-	-	-	25,280	-	339,343	364,623	31,161	395,784	
年內其他全面收益： 換算海外業務產生 之匯兌差額	-	-	-	-	41,690	-	41,690	-	41,690	
年內全面收益總額	-	-	-	25,280	41,690	339,343	406,313	31,161	437,474	
股權結算購股權安排	-	-	1,185	-	-	-	1,185	-	1,185	
於2013年12月31日	-	146,615	5,815	81,716	237,059	1,855,202	2,326,407	214,875	2,541,282	

5. 合併現金流量表

	第II節 附註	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
經營業務的現金流量				
除稅前溢利		311,131	115,173	608,016
調整：				
折舊	13	14,299	16,238	14,414
轉撥至投資物業的 公允價值收益	14	–	–	(256,292)
投資物業的公允價值變動	14	(152,630)	(61,700)	(60,600)
股權結算購股權開支	30	1,436	1,174	1,185
分佔損益：				
合營公司	17	97	1,007	2,409
一間聯營公司	18	(98,573)	(24,378)	(13,937)
融資成本	6	10,928	1,105	–
利息收入	5(b)	(13,867)	(2,301)	(2,437)
		72,821	46,318	292,758
開發中物業(增加)/減少		(811,283)	(467,658)	471,468
持作銷售已落成物業 減少/(增加)		56,910	14,150	(943,764)
貿易應收賬款減少/(增加)		7,268	(72)	(6,458)
預付款項、按金及其他 應收款項(增加)/減少		(87,501)	276,191	36,935
長期按金增加		(5,105)	–	(6,753)
存貨減少		1,046	889	116
預售所得款項受限制現金 (增加)/減少		(1,437)	(11,215)	17,750
應付貿易賬款增加/(減少)		90,461	(45,524)	245,439
其他應付款項及應計費用 增加		6,479	15,512	7,942
客戶預付款增加/(減少)		189,182	332,512	(708,392)

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			
	第II節 附註	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
經營業務(耗用)/產生的				
現金		(481,159)	161,103	(592,959)
已收利息		13,867	2,301	2,437
已付利息		(63,988)	(63,488)	(93,943)
已付所得稅及土地增值稅		(17,503)	(23,336)	(29,741)
經營業務(耗用)/產生的 現金淨額		(548,783)	76,580	(714,206)
投資活動產生的現金流量				
向合營公司提供的				
注資及貸款		(177,579)	(185,147)	(53,235)
購買房屋及設備項目		(43,459)	(494)	(8,342)
出售房屋及設備項目				
所得款項		—	2	43
關聯公司(墊款)/還款		(558,357)	(46,466)	1,320,481
購買可供出售投資		(2,310)	—	—
出售可供出售投資所得款項		—	—	2,310
新受限制已抵押按金		(2,116)	(103,050)	—
受限制已抵押按金減少		367,000	—	6,001
投資業務(耗用)/產生的 現金淨額		(416,821)	(335,155)	1,267,258
融資活動產生的現金流量				
非控股股東出資		28,584	2,741	—
股東出資		3,606	—	—
新計息銀行貸款及其他借款		1,125,951	462,786	1,530,817
償還計息銀行貸款				
及其他借款		(641,500)	(275,000)	(1,116,986)
關聯公司借款/(還款)		302,896	98,147	(921,670)
融資活動產生/(耗用)的現金 淨額		819,537	288,674	(507,839)

	第II節 附註	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
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額		(146,067)	30,099	45,213
年初現金及現金等價物		295,492	149,408	179,500
匯率變動的影響，淨額		(17)	(7)	(720)
年末現金及現金等價物	24	<u>149,408</u>	<u>179,500</u>	<u>223,993</u>
現金及現金等價物結餘分析				
現金及銀行結餘	24	<u>149,408</u>	<u>179,500</u>	<u>223,993</u>

6. 貴公司的財務狀況表

		2013年 12月31日 附註 人民幣千元
流動負債		
其他應付款項		<u>30</u>
流動負債淨額		<u>(30)</u>
總資產減流動負債		<u>(30)</u>
權益		
已發行股本	29	-
儲備		<u>(30)</u>
總權益		<u><u>(30)</u></u>

II. 財務資料附註

1. 公司資料

中國新城市商業發展有限公司（「貴公司」）於2013年7月2日在開曼群島根據開曼群島公司法（修訂版）註冊成立為獲豁免有限公司。貴公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）為眾安房產有限公司（「眾安」）及其附屬公司集團（「眾安集團」）的成員公司。眾安（其股份已自2007年11月起在聯交所主板上市）為眾安集團的控股公司，眾安集團從事四類主要業務分部，即(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)酒店營運；及(iv)物業管理，涵蓋住宅及商用物業。

於有關期間，貴集團主要從事商用物業開發、租賃及酒店營運（「商業[編纂]業務」）。於有關期間，貴集團若干附屬公司亦從事住宅物業開發業務（「住宅業務」）。

貴公司董事（「董事」）認為，貴公司的最終控股公司為全好管理有限公司（一家於2007年5月3日在英屬處女群島註冊成立的公司）。全好管理有限公司由貴公司主席兼首席執行官施侃成先生（又名施中安先生）全資擁有。貴公司的最終股東為施先生（「控股股東」）。

於貴公司註冊成立前，商業[編纂]業務由眾安集團若干附屬公司開展。為優化貴集團的現時架構，於2014年3月20日，貴公司進行重組，以收購現時組成貴集團的各公司。重組詳情載於[編纂]文件「歷史、重組及公司架構」一節。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，該等附屬公司全部為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則在性質上大致與在香港註冊成立的私人公司相若。此等附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	附註	註冊成立/成立地點 及日期及經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比		主要活動
				直接	間接	
祺瑞商業管理(杭州)有限公司 ^{(a)(1)}	(i)/(ii)	中國/中國內地 2013年10月18日	14,900,000美元	100%	-	投資控股
浙江眾安盛隆商業有限公司 ^{(a)(3)}	(i)/(iii)	中國/中國內地 2013年9月9日	人民幣50,000,000元	-	90%	物業開發及租賃
杭州白馬房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	(iv)	中國/中國內地 2002年6月27日	人民幣50,000,000元	-	90%	物業開發
上海眾安房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	(v)	中國/中國內地 2004年1月19日	人民幣10,000,000元	-	90%	物業租賃
浙江眾安房地產蕭山開發有限公司 ⁽⁴⁾	(iv)	中國/中國內地 1997年4月3日	人民幣2,000,000元	-	81%	物業租賃

附錄一

會計師報告

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期及經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比		主要活動
				直接	間接	
杭州翠安恒隆商廈有限公司 ⁽⁴⁾	(vi)	中國／中國內地 2005年9月20日	人民幣2,000,000元	-	90%	物業管理
恒利企業管理(杭州)有限公司 ⁽¹⁾	(vii)	中國／中國內地 2006年12月4日	89,800,172美元	-	100%	物業發展
匯駿(國際)控股有限公司 ⁽⁴⁾	(viii)	香港 2005年3月4日	100,000港元	100%	-	投資控股
浙江匯駿置業有限公司 ⁽²⁾	(ix)	中國／中國內地 2005年4月1日	77,600,000美元	-	99.7%	物業發展
杭州匯駿信息技術有限公司 ⁽¹⁾	(vii)	中國／中國內地 2007年12月5日	59,700,000美元	-	100%	諮詢管理
杭州駿傑投資管理有限公司 ⁽¹⁾	(x)	中國／中國內地 2007年12月4日	29,990,000美元	-	100%	投資管理
杭州蕭山翠安假日酒店有限公司 ⁽⁴⁾	(vii)	中國／中國內地 2007年5月28日	人民幣10,000,000元	-	90%	酒店管理
杭州正江房地產開發有限公司 ⁽⁴⁾	(vii)	中國／中國內地 2006年3月16日	人民幣50,000,000元	-	92.5%	物業發展
合肥翠安假日酒店有限公司 ⁽³⁾	(xi)	中國／中國內地 2008年3月18日	人民幣350,000,000元	-	100%	酒店管理
匯駿建材物資貿易(杭州)有限公司 ⁽¹⁾	(vii)	中國／中國內地 2008年7月16日	12,000,000美元	-	100%	物資貿易
杭州匯宏投資管理有限公司 ⁽¹⁾	(x)	中國／中國內地 2008年2月19日	49,990,000美元	-	100%	投資管理
杭州德宏新型建材有限公司 ⁽¹⁾	(x)	中國／中國內地 2008年2月1日	29,900,000美元	-	100%	製造建築材料
淳安民福旅遊置業有限公司 ⁽³⁾	(xii)	中國／中國內地 2003年10月24日	人民幣6,000,000元	-	100%	物業發展
余姚翠安時代廣場置業有限公司 ^{(a)(3)}	(i)(xvi)	中國／中國內地 2013年8月13日	16,000,000美元	-	63%	物業發展
余姚翠安時代廣場開發有限公司 ^{(a)(4)}	(i)(xvi)	中國／中國內地 2013年8月5日	人民幣100,000,000元	-	90%	物業發展
浙江翠安商業投資管理有限公司 ⁽⁴⁾	(xiii)	中國／中國內地 2011年8月1日	人民幣10,000,000元	-	90%	投資控股
杭州翠安長宏投資管理有限公司 ⁽⁴⁾	(xiii)	中國／中國內地 2011年8月26日	人民幣1,000,000元	-	91.2%	投資控股
杭州富凱企業管理有限公司 ⁽⁴⁾	(vii)	中國／中國內地 2011年3月2日	人民幣500,000元	-	90%	物業管理
余姚翠安時代廣場商業管理有限公司 ⁽⁴⁾	(xiv)	中國／中國內地 2011年12月6日	人民幣2,000,000元	-	90%	物業管理

公司名稱	附註	註冊成立／成立地點 及日期及經營地點	註冊股本面值	貴公司應佔權益百分比		主要活動
				直接	間接	
眾安國際航運(香港)有限公司 ⁽⁴⁾	(xv)	香港 2011年11月11日	780,000港元	-	99.7%	航運
浙江省眾安城市建設有限公司 ⁽⁴⁾	(j)/(xvii)	中國／中國內地 2013年12月17日	人民幣100,000,000元	-	90%	投資控股

附註：

- (a) 該等附屬公司於2013年由 貴集團成立。
- (b) 法定實體類別：
- (1) 外商獨資企業
 - (2) 中外合資企業
 - (3) 外商投資有限責任公司
 - (4) 有限責任公司
- (c) 法定核數師資料附註
- (i) 該等附屬公司由 貴集團於2013年新成立。
- (ii) 截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由中匯會計師事務所有限公司審核。
- (iii) 截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。
- (iv) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州中企華會計師事務所審核。
- (v) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由上海中惠會計師事務所審核。
- (vi) 截至2011年及2012年12月31日止年度之法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。由於並無法規規定此公司須編製經審核財務報表，此附屬公司並無為截至2013年12月31日止年度編製法定賬目。
- (vii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。
- (viii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由睿智執業會計師行審核。
- (ix) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由浙江中孜會計師事務所審核。
- (x) 截至2011年及2012年12月31日止年度的法定賬目經由浙江中際會計師事務所審核。截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由浙江中孜會計師事務所審核。

- (xi) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由安徽一通源會計事務所審核。
- (xii) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由淳安永盛聯合會計師事務所審核。
- (xiii) 由於並無法規規定此公司須編製經審核財務報表，此附屬公司並無為截至2011年12月31日止年度編製法定賬目。截至2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由杭州蕭然會計師事務所有限公司審核。
- (xiv) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由余姚中誠會計師事務所審核。
- (xv) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的法定賬目經由睿智執業會計師行審核。
- (xvi) 截至2013年12月31日止年度的法定賬目經由余姚中誠會計師事務所審核。
- (xvii) 由於並無法規規定此公司須編製經審核財務報表，此附屬公司並無為截至2013年12月31日止年度編製法定賬目。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，賬面淨值總額分別約為人民幣279,023,000元、人民幣301,928,000元及零的於附屬公司的若干投資，已作為授予關聯方的計息銀行及其他借款的抵押。

2.1 呈列基準

根據本文件「歷史及重組」一節「重組」一段較詳細描述的重組，於有關期間完結後，貴公司於2014年3月20日成為現時組成貴集團各公司的控股公司。貴集團目前旗下公司於重組前後共同受眾安控制。因此，就本報告而言，財務資料乃應用合併會計原則按合併基準編製，猶如重組於有關期間開始時已經完成一般及猶如所有商業[編纂]業務截至所呈列最早期間已轉讓予貴集團一般。

就本報告而言，歷史上與貴集團商業[編纂]業務概無關連的業務及營運的相關財務資料，已於整個有關期間從財務資料剔除，原因為該業務及營運為獨立及可識別業務，根據重組由餘下眾安集團自主營運及保留。

貴集團於有關期間的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，包括由所呈列的最早日期起或自附屬公司首次共同受控股股東控制以來的較短期間貴集團目前旗下所有公司的業績及現金流量。貴集團已編製於2011年、2012年及2013年12月31日的合併財務狀況表，以從控股股東的角度使用現有賬面值呈列商業[編纂]業務的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公允價值，或確認任何新資產或負債。

儘管於2013年12月31日，貴集團的流動負債淨額為人民幣712,000,000元，財務資料是假設貴集團將按持續經營基準繼續經營而編製，假設貴集團將於未來12個月能夠滿足其責任及持續經營。董事認為，貴集團將擁有所需的流動資金，以為其下個財政年度的營運資金及資本開支要求提供資金。此乃由於：

- (a) 眾安集團已同意向 貴集團提供財務支援，為期一年；及
- (b) 於2013年9月， 貴集團已成功與銀行商議，獲得為數人民幣5,000,000,000元的三年銀行融資。按附註40披露， 貴集團於2014年取得額外銀行融資。

2.2 編製基準

所有集團內交易及結餘均於合併時對銷。

財務資料已根據仍生效的國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋)，國際會計準則委員會批准的及國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋常務委員會詮釋而編製。自2013年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則已由 貴集團於編製整個有關期間的財務資料時提早採納。

除以公允價值計量且其變動計入當期損益的投資物業按公允價值計量外，財務資料乃按照歷史成本原則編制。除有特別註明外，財務資料以人民幣(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

3. 主要會計政策及主要會計判斷及估計概要

3.1 已頒佈但未生效的國際財務報告準則的影響

貴集團並未在財務資料中應用下列已頒佈但未生效的國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號修訂本	對沖會計及國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第39號修訂本 ⁴
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(2011年)修訂本	修訂國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(2011年)－投資實體 ¹
國際財務報告準則第11號修訂本	修訂國際財務報告準則第11號－收購共同營運權益的會計安排 ³
國際財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ³
國際財務報告準則第15號	來自合約客戶的收入 ⁵
國際會計準則第16號及國際會計準則第18號修訂本	修訂國際會計準則第16號及國際會計準則第18號－可接受之折舊及攤銷方式之澄清 ³
國際會計準則第19號修訂本	修訂國際會計準則第19號僱員福利－界定福利計劃：僱員供款 ²
國際會計準則第32號修訂本	修訂國際會計準則第32號金融工具：呈列－抵銷金融資產與金融負債 ¹
國際會計準則第36號修訂本	修訂國際會計準則第36號資產減值－非金融資產的可收回金額披露 ¹
國際會計準則第39號修訂本	修訂國際會計準則第39號金融工具：確認及計量－衍生工具更替及對沖會計持續 ¹
國際財務報告詮釋委員會詮釋第21號	稅費 ¹
2010年至2012年週期之年度改進	修訂多項於2013年12月頒佈之國際財務報告準則 ²
2011年至2013年週期之年度改進	修訂多項於2013年12月頒佈之國際財務報告準則 ²

- ¹ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ² 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納
- ⁵ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

貴集團正在評估首次使用此等新訂及經修訂國際財務報告準則產生的影響。迄今，貴集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不太可能對貴集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3.2 主要會計政策概要

合併基準

本財務資料合併貴集團及其附屬公司於有關期間的財務報表。

如上文附註2.1所闡釋，收購受共同控制的附屬公司已採用合併會計原則入賬。合併會計法涉及加入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自該等合併實體或業務首次受有關控制方控制之日起已合併處理。

涉及商譽或收購方於被收購公司的可識別資產、負債及或然負債公平淨值所佔權益超出共同控制合併當時的投資成本的任何金額均不予確認。

合併損益表包括各合併實體或業務自所呈報的最早日期或該等合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短期間為準)的業績，不論共同控制合併的日期。

附屬公司採用與母公司一致的會計政策編製相同報告期間的財務報表。

集團內公司間所有重大結餘、交易及集團內公司間進行交易所產生的未變現收益及虧損以及股息已在合併賬目時全數對銷。

非控股權益指並非由貴集團持有的外界股東於目前組成貴集團旗下各公司業績及資產淨值中的權益。

附屬公司的擁有權權益變動(並無失去控制權)入賬列作權益交易。

附屬公司

附屬公司指由貴公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當貴集團能透過其參與承擔或享有投資對象可變回報的風險或權利，並能夠向投資對象使用其權力影響回報金額(即現有權益可使貴集團能於當時指揮投資對象的相關活動)，即代表貴集團擁有控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則 貴集團於評估其是否對投資對象擁有權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司業績以已收及應收股息為限計入 貴公司損益表內。 貴公司於附屬公司的投資按成本減任何減值虧損入賬。

於聯營公司及合營公司之投資

聯營公司為 貴集團持有其一般不少於20%投票權的長期股本權益，並可對其施以重大影響的實體。重大影響乃指可參與投資對象的財務及營運政策決策之權力，惟對該等政策並無控制權或共同控制權。

合營公司為一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制乃指按照合約約定對安排所共有的控制，僅當相關活動要求享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營公司的投資乃使用權益會計法，按 貴集團應佔淨資產減任何減值虧損後於合併財務狀況表中列賬。

貴集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別計入合併損益表及合併其他全面收益表內。此外，當於聯營公司或合營公司的股權直接確認變動時， 貴集團確認其應佔的任何變動，並(在適用時)於合併權益變動表內確認。 貴集團與其聯營公司或合營公司進行交易產生的未變現收益及虧損，以 貴集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損提供已轉讓資產的減值證據則作別論。收購聯營公司或合營公司產生的商譽計入為 貴集團投資於聯營公司或合營公司的一部分。

倘於聯營公司之投資變為於合營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。相反，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘失去對聯營公司的重大影響或合營公司的共同控制， 貴集團按公允價值計量及確認任何保留投資。於失去重大影響或共同控制後，聯營公司或合營公司之賬面值與保留投資及來自出售所得款項之公允價值間的差額於損益賬中確認。

於聯營公司及合營公司之投資分類為持作出售之投資時，根據國際財務報告準則第5號持作出售之非流動資產及已終止經營業務入賬。

業務合併及商譽

共同控制業務以外的業務合併乃採用收購法處理。轉讓的代價乃按收購日之公允價值計量，該公允價值乃按 貴集團所轉讓的資產、 貴集團向被收方購的前任所有人承擔的負債及 貴集團發行以交換被收購方之控制權之股本權益於收購日的公允價值之和。就每次業務合併而言， 貴集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計算於被收購方屬現時擁有人權益的非控股權益並賦予擁有人權利於清盤時按比例分佔實體淨資產

的非控股權益。非控股股權益之一切其他成分乃按公允價值計量。與收購相關的成本於產生時列為開支。

當貴集團收購一項業務時，根據合約條款、經濟環境及於收購日的相關條件為適當分類及指定評估所承擔的金融資產及負債。此項評估包括被收購方將主合約內的嵌入式衍生工具分開。

倘企業合併分階段進行，先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而任何收益或虧損於損益中確認。

由收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。或然代價如被分類為金融工具且在國際會計準則第39號範疇內的一項資產或負債則按公允價值計量，有關變動確認於損益或作為其他全面收益的變動。或然代價如非在國際會計準則第39號範疇內，則按合適的國際財務報告準則計量。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，成本乃所轉讓的代價、就非控股權益確認的金額及貴集團以往於被收購方持有的股本權益的任何公允價值的總和超過所購入的可識別淨資產及所承擔的負債的差額。如代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，在重新評估後，差額作為討價還價採購之收益確認為損益。

在初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽至少每年進減值測試一次或應任何事項的發生或環境的變顯示賬面值可能發生減值時更頻繁地進行減值測試。貴集團於12月31日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，於業務合併中所收購的商譽自收購日起分配至貴集團各現金產出單元或現金產出單元組，該現金產出單元或單元組預期將從合併協同效益中獲益，而無視是否有其他資產或負債被分配至該現金產出單元或單元組。

是否發生減值是通過評估商譽所分配至現金產出單元(組)的可收回金額決定的，倘現金產出單元(組)之可收回金額低於該單元之賬面值，則確認商譽減值損失。商譽減值損失不會在後續的期間被轉回。

倘商譽已分配予現金產出單元(或現金產出單元組)而該單元的部分業務已出售，則在釐定所出售業務的收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽會計入該業務的賬面值。在該情況下出售的商譽，乃根據所出售業務的相對價值及現金產出單元的保留份額進行計量。

公允價值計量

貴集團於各報告期期末按公允價值計量其投資物業。公允價值是於計量日期市場參與者間有秩序交易中出售資產所收取或轉讓負債須支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或(無主要市場的情況下)於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為貴集團可進入之市場。資產或負債公允價值的計量乃假設市場參與者於資產或負債定價時會以彼等的最佳經濟利益行事。

非金融資產的公允價值計量須計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

貴集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以儘量使用相關可觀察輸入數據及儘量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於本財務報表中計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）
- 第二級 — 基於對公允價值計量屬重大的可觀察（直接或間接）最低層輸入數據的估值方法
- 第三級 — 基於對公允價值計量屬重大的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於本財務報表確認的資產及負債而言，貴集團透過於各報告期間結束時重新評估分類（基於對公允價值計量整體屬重大的最低層輸入數據）確定是否發生不同等級轉移。

非金融資產減值

如果一項資產（除了存貨、遞延稅項資產、金融資產、持作銷售已落成物業、開發中物業、投資物業、商譽及非流動資產／分類為持作出售的出售組別）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則需估計該資產的可收回金額。資產可收回金額按該資產或現金產出單元的使用價值和公允價值減出售費用兩者中的較大者計算，並按單個資產單獨確認，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，這種情況下，可確認該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。

只有資產賬面金額超過其可收回金額時，才確認減值損失。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值和資產的特定風險的估價的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值損失計入發生當期的損益表中按已減值資產的功能所分類的項目中，並保持一致。若資產按經重估金額列值，則減值損失按照該經重估資產的有關會計政策入賬。

於每一報告期末評估是否有跡象表明以前確認的減值損失可能已不存在或可能降低。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。對於一項除商譽以外的資產來說，只有在用於確認資產可收回金額的估計發生變動時，以前確認的減值損失才能轉回，但是由於該等資產的減值損失的轉回而增加的資產賬面金額，不應高於資產以前年度沒有確認減值損失時的賬面金額（減去任何攤銷／折舊）。這種減值損失的轉回計入其發生當期的損益表，若資產按經重估金額列值，則減值損失的轉回按照該經重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在下列情況下，以下各方被視為與貴集團有關連：

- (a) 如有以下情況的個人及其近親：
 - (i) 能夠控制或共同控制貴集團；
 - (ii) 能夠對貴集團行使重大影響；或

- (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員；
- 或
- (b) 如有以下情況的實體：
- (i) 該實體與 貴集團為同一集團內成員；
 - (ii) 一家實體為另一家實體（或該實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營公司；
 - (iii) 該實體與 貴集團為同一第三方的合營公司；
 - (iv) 一家實體為第三方的合營公司，而另一家實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關連的公司僱員終止受僱後福利計劃受益人；
 - (vi) 該實體由(a)節界定的人士控制或共同控制；及
 - (vii) (a)(i)節界定的個人對該實體能夠實施重大影響，或該人士人為該實體或該實體的母公司的主要管理人員。

房屋及設備及折舊

除在建工程外，房屋及設備乃按成本值減累計折舊及任何減值虧損入賬。房屋及設備的成本包括其購買價及任何使資產達至營運狀況及地點以作計劃用途的直接相關成本。

房屋及設備項目投產後產生的支出，如維修及保養費用等，一般計入產生期間損益表。倘達到確認標準，則重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化作為替換。倘須定期替換大部分房屋及設備，則 貴集團會將該等部分確認為有特定可使用年期的個別資產並將其折舊。

折舊乃按每項房屋及設備的估計可使用年期，以直線法扣減其成本值，並扣除任何估計殘值。就此採用的估計剩餘價值及可使用年限如下：

	可使用年限	剩餘價值
房屋	20年	5%
酒店物業	20年	5%
辦公室設備	5年	5%
汽車	5年	5%

倘部分房屋及設備項目擁有不同可使用年期，則該項目的成本乃以合理基準在各部分分配及各部分分別計提折舊。

殘值、可使用年期及折舊方法乃於各財政年度結算日經審核及適當調整。

倘預計使用或銷售房屋及設備項目將不能帶來任何未來經濟利益，則初步確認的房屋及設備及任何重大部分須終止確認。於該資產終止確認的年度，銷售或報廢該資產的任何收益或虧損，按有關資產銷售所得款項淨值與有關資產賬面值兩者間的差額於損益表確認。

在建工程指正在進行的翻新工程，按成本減任何減值後入賬，毋須折舊。成本主要包括於建築期內的直接成本。當在建工程完成並可作使用時，重新分類為適當類別的房屋及設備。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的，而非用於生產或提供產品或服務或管理用途或於日常業務過程的銷售而持有土地及樓宇的權益（包括以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的租賃物業權益）。該等物業最初以包括交易成本的成本計量。於初步確認後，投資物業按反映報告期末市況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動而產生的收益或虧損，於其產生年度計入損益表。

投資物業報廢或銷售時形成的收益或虧損於報廢或銷售的年度損益表中確認。

就將持作出售的已竣工物業轉至投資物業而言，物業於該日的公允價值與其先前賬面價值之間的差額於損益表確認。

於且僅於物業用途改變時，貴集團釐定是否將持作出售的已竣工物業轉至投資物業，會以以下標準為依據：(a)集團已編製業務計劃反映由物業所產生的未來租賃收入，並獲租賃空間需求的證據支持；(b)集團能證實其具備持有及管理投資物業的資源（包括必要融資或資本）；(c)法律允許用途改變；(d)倘物業須就用途改變作進一步發展，而發展已開始；及(e)董事局決議案批准用途改變。

開發中物業

開發中物業均計劃在落成後持作銷售。在落成後，該等物業會轉列為持作銷售已落成物業。

開發中物業乃按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬，包括土地成本、建築成本、借款費用、專業費用及該物業在發展期間直接應佔的其他成本。

計劃持作銷售並預期由報告期末起計會在12個月內完成的開發中物業列為流動資產。

計劃持作銷售並預期由報告期末起計會在12個月以後完成的開發中物業列為非流動資產。

持作銷售已落成物業

持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本按待售物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值已基於現行市況，考慮售價，並減去估計銷售物業所產生的成本。

經營租賃

將資產擁有權的所有報酬及風險實質歸出租人所有的租賃，均列作經營租賃。倘 貴集團為出租人，則 貴集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而根據經營租賃的應收租金則在總租期內以直線法計入損益表。倘 貴集團為承租人，則經營租賃的應付租金在總租期內以直線法計入損益表。

經營租賃項下的預付土地租金款項最初按成本列報，並於其後以直線法在租約年期中內確認。

倘租賃付款無法可靠地在土地及樓宇之間進行分配，所有租賃付款會作為房屋及設備之融資租賃列作該土地及樓宇之成本。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、貸款及應收款項和可供出售金融資產，或分為指定於實際對沖中作對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產在初始確認時都以公允價值加上收購金融資產的交易成本計量，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益記錄的金融資產除外。

所有金融資產常規買賣均於交易日確認，即 貴集團承諾購買或者出售該項資產的日期。所謂常規買賣乃指需按法規規定或市場慣例在一定期間內轉移資產的交易。

其後計量

其後計量的金融資產視其以下分類而定：

貸款及應收款項

貸款及應收款項指具有固定或可確定回收金額的但缺乏活躍市場的非衍生性金融資產。初始計量後，該等資產的價值其後以實際利率法計算的攤餘成本減去任何減值準備確定。計量攤餘成本時已考慮到獲得時產生的任何折價或溢價，包括構成實際利率的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收益內。減值虧損在損益表的貸款融資成本及其他應收款項開支中確認。

可供出售金融資產

可供出售金融投資為上市及非上市投資及股本證券中的非衍生金融資產。分類持作出售的股本投資指既不是分類為持作交易亦非指定按公允價值計入損益的資產。此類別中的債務證券指擬持作不確定期限且可因應流動性需要或市況變動出售的資產。

初始確認後，可供出售金融投資其後按公允價值計量，而未變現收益或損失於可供出售投資重新估值儲備內確認為其他全面收益，直到該投資終止確認(此時累計收益或虧損於損益表的其他收益內確認)，或直到該投資被認定發生減值(此時累計收益或虧損從可供出售

投資重估儲備重新分類至損益表其他開支內)。按照以下所述「收入確認」所載的政策，當持有可供出售投資所賺取的利息及股息作為其他收入記入損益表，並分別列示為利息收入及股息收入。

如果非上市的權益性證券的公允價值由於(a)合理的公允價值估計數範圍的變動對於該投資影響重大或(b)符合該範圍的多種估計數不能合理評估並用於估計公允價值，而導致公允價值不能可靠計量，則此類證券按成本減去任何減值損失計量。

貴集團根據在短期內將可供出售金融資產出售之能力及意圖是否仍然適用評估其有關資產。當(於罕見情況下)交易市場不活躍致使此類金融資產無法進行交易，倘管理層在可預見之將來有能力及意圖將其持有或持有至到期，則 貴集團或會對其進行重新分類。

當某項金融資產在可供出售金融資產中重新分類時，將與該資產相關之原計入權益之收益或損失，在投資之剩餘年限按照實際利率攤銷至損益。經攤銷之新成本與到期款項之間之差額亦應在該資產之剩餘年限按照實際利率攤銷。倘該資產其後釐定減值，原計入權益之金額則重新分類至損益表。

終止確認金融資產

金融資產(或(倘適用)一項金融資產之一部分或一組同類金融資產之一部分)主要在下列情況將終止確認(即從 貴集團的合併財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或須根據一項「轉付」安排，有責任在無重大延誤情況下將所收取現金流量悉數付予第三方；及(a) 貴集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

當 貴集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，會評估其有否保留該項資產的大部分風險和回報，以及其程度。如 貴集團並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，則 貴集團繼續按其持續參與程度確認已轉讓資產。在此情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓的資產及相關負債按反映 貴集團已保留的權利及責任的基準計量。

金融資產的減值

貴集團於每個報告期末對資產進行評價，以判斷是否存在客觀證據表明某項資產或某組資產可能已經發生減值。倘於初始確認資產後發生一個或多個事件致使某項金融資產或一組金融資產的預計未來現金流量受影響，且該影響金額可以可靠預測，則存在減值。發生減值的證據可能包括債務人或一組債務人出現重大財政困難，違約或拖欠利息或本金支付，有面臨破產或進行其他財務重組之可能以及有公開資料表明其預計未來現金流量確已減少且可靠計量，如債務人支付能力或所處經濟環境逐步惡化。

按攤餘成本入賬的金融資產

對於按攤餘成本列賬的金融資產，貴集團首先對單項金額重大的金融資產單獨評估是否存在減值，或對單項金額不重大的金融資產共同進行評估。如果貴集團認定單獨評估的金融資產之客觀減值證據並不存在，無論其金額是否重大，其應當包括在具有類似信用風險特性的金融資產組合內進行減值測試。已單獨進行減值測試及已確認減值虧損或繼續確認減值虧損的金融資產，不應包括在金融資產組合中進行減值測試。

任何已識別的虧損金額按該資產的賬面值與所估計未來現金流量(不包括尚未發生的未來信貸虧損)的現值兩者的差額計算。估計未來現金流量的現值按該金融資產的原實際利率(即初始確認時使用的實際利率)折現。

該資產的賬面值可通過直接沖減資產賬面原值或使用備抵賬方式來抵減，而虧損金額則於損益表確認。利息收入應繼續按照計量減值損失時對未來現金流量進行折現採用的折現率為基準按減少後的賬面值計算。當並無可實現的未來減值恢復跡象時，需沖銷該貸款及應收款項及有關撥備。

倘在後續期間，在減值虧損確認後發生致使估計減值虧損金額增加或減少的事件，則會調整備抵賬以增加或減少先前確認的減值虧損。倘未來撤銷其後收回，則收回額記入損益表中。

按成本值入賬的資產

倘有客觀證據顯示因公允價值未能可靠計算而不以公允價值入賬的非上市權益工具或與其掛鉤衍生工具資產產生減值虧損及必須交付該項非上市權益工具而結算，則虧損金額按該資產的賬面值與以同類金融資產按當前市場利率折算的估計未來現金流量現值的差額計算。該等資產的減值虧損不予轉回。

可供出售金融投資

至於可供出售金融投資，貴集團會於每個報告期末評估是否有客觀證據顯示投資或投資組合出現減值。

倘可供出售金融資產出現減值，則其成本(已扣除任何本金支付及攤銷額)與當前公允價值的差額，再扣減先前已透過損益表確認的任何減值虧損，將自其他全面收益剔除並於損益表確認。

如果被劃分為可供出售之權益工具，有客觀證據表明一項投資之公允價值重大或長期低於其成本。判斷「重大」是相對於投資之原始成本，而「長期」則是看公允價值低於原始成本之歷時期間。若有減值跡象，即取得成本與當前公允價值之間的差額計量之累計損失，扣除以往期間已計入損益表中之減值虧損，從其他全面收益中轉出並於損益中確認。劃分為可供出售之權益工具發生之減值損失不得在損益表中轉回。若減值後公允價值增加，則直接確認於其他全面收益中。

對於分類為可供出售之債務工具，評估減值的標準與按攤餘成本列賬之金融資產所採用者相同。然而，減值的入賬金額乃按攤餘成本與其現行公允價值之差額，減以往在損益表確認之投資減值虧損計量。未來利息收入按資產之已抵減賬面值持續使用計量減值虧損時用

作折現未來現金流量之利率累計。利息收入入賬為財務收入之一部分。倘工具公允價值的後續增加客觀上與在損益表確認減值虧損後發生的事件相關，則債務工具減值虧損於損益表撥回。

金融負債

初始確認與計量

金融負債於初始確認時被分類為以公允價值計量且變動計入損益之金融負債、貸款及借款，或被指定為一項有效套期保值工具之衍生品，視情況而定。

初始確認金融負債時，按公允價值計量，如果是貸款及借款，則還應加上直接歸屬之交易費用。

貴集團的金融負債包括應付賬款、其他應付款以及計息貸款及借款。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債包括持作交易的金融負債及於初步確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

倘購買該金融負債的目的為於近期回購，則該金融負債應分類為持作交易用途。此類別包括 貴集團訂立的衍生金融工具（其並未被指定為對沖國際會計準則第39號所界定關係的對沖工具）。分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作交易負債，除非彼等被指定為實際對沖工具。持作交易負債的損益於損益表內確認。於損益表確認的損益公允價值變動淨額並不包含該等金融負債收取的利息。

僅在滿足國際會計準則第39號時，於初始確認日將金融負債指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

貸款及借款

在初始確認後，計息貸款及借款其後採用實際利率法按攤余成本計量，除非折現影響不重大，這種情況下，他們按成本計量。在終止確認負債以及透過實際利率進行攤餘程序時，收益及虧損於損益表中確認。

攤餘成本按照考慮任何折現或收購溢價以及作為實際利率一部分之費用或成本計算所得。實際利率之攤銷包含於損益表的融資成本中。

金融負債之終止確認

如果負債義務已履行、撤銷或屆滿，則金融負債終止確認。

如果現有金融負債被同一貸款方以實質上幾乎全部不同條款之另一金融負債取代，或者現有負債條款幾乎全部被實質性修改，則此類替換或修改作為終止確認原負債以及確認一項新負債處理，且各自賬面金額之間的差額於損益表確認。

抵銷金融工具

當且僅當現階段存在法律上可強制執行之權利，將金融資產與金融負債抵銷並有意圖以淨額結算，或變現資產及處理負債同時進行，金融資產與金融負債相互抵銷並以淨額在財務狀況表中呈列。

存貨

存貨按成本或可變現淨值兩者較低者計價。成本按加權平均法釐定。淨變現價值按估計銷售價減去任何出售將產生的估計成本計算。

存貨成本包括就採購原料而從權益中轉撥之可用作現金對沖之盈虧。

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及購入後通常於三個月內到期的可隨時轉換為已知金額現金的短期高變現能力但價值改變的風險不大的投資，減須於要求時償還的銀行透支，組成 貴集團現金管理的一部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括並無限制用途的定期存款及性質類似現金的資產）。

撥備

倘因過往事件須承擔現時的責任（法定或推定），而承擔該責任可能導致日後資源外流，且對責任金額能夠可靠地估計，則確認撥備。

當折現的影響重大時，就撥備確認的金額乃指預計在日後履行責任時所需開支在報告期末日的現值。由於時間流逝導致折現值的金額的增加，乃作為融資成本在損益表內入賬。

於業務合併中確認的或然負債初始確認時以其公允價值計量。其後，其則以(i)根據上述計提撥備的一般原則確認的金額；及(ii)初始確認金額扣減（倘適用）按照收入確認原則計算的累計攤銷所得金額中的較高者計量。

僱員退休福利

按照中國政府的有關法規，在中國內地經營組成 貴集團的公司（「中國集團公司」）已經參加了當地市政府的退休金計劃（「該計劃」），該計劃要求中國集團公司按公司員工基本工資一定比例向該計劃供款，為職工的退休福利提供資金。 貴集團在該計劃的唯一義務是持續向上述計劃繳納所規定的供款。該計劃項下的供款在發生時記入損益表。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項以及土地增值稅。與在損益以外確認的項目有關的所得稅在損益以外的其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

即期及前期之當期稅項資產及負債以預期從稅務當局收回或向其支付之金額予以估量，基於 貴集團業務經營所在國家普遍通行之解釋與慣例，按照已頒佈或在報告期末前已經實質執行之稅率（及稅務法例）來確定。

遞延稅項乃於報告期末就資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額採用負債法作出撥備。

遞延稅項負債根據全部應課稅暫時差額確認入賬，但以下情況除外：

- 進行交易（業務合併除外）時，由商譽或初步確認資產或負債而產生的遞延稅項負債對會計溢利或應課稅盈虧概無構成影響；及
- 就於附屬公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額的撥回時間可予控制及暫時差額在可見將來可能不會撥回時。

將就所有可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免及任何未用稅項虧損確認遞延稅項資產。遞延稅項資產在可能出現可利用應課稅溢利以抵銷可扣稅暫時差額、承前未用稅項抵免及未用稅項虧損之情況下予以確認，惟下列者除外：

- 於初次確認非屬業務合併之交易資產或負債時產生與可扣稅暫時差額有關之遞延稅項資產，而有關遞延稅項資產於進行交易時對會計溢利或應課稅損益均無影響；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營公司投資有關之可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅在暫時差額有可能在可見將來撥回，以及可利用應課稅溢利抵銷暫時差額時確認。

遞延稅項資產賬面值會在各報告期末予以檢討，並在不大有可能再有足夠應課稅溢利撥用全部或部分遞延稅項資產時予以削減。未確認的遞延稅項資產於各報告期末日亦須予以重新檢討，並在可能仍有足夠應課稅溢利收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃以報告期末已實行或大體上實行的稅率（及稅例）為基礎，按預期有關資產或有關負債予以變現或列支的期間適用的稅率計算。

倘有合法權利以本期稅項資產抵銷本期稅項負債，而遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則可將遞延稅項資產及遞延稅項負債抵銷。

政府補貼

企業能夠合理地保證政府補貼所附條件得到滿足，並且能夠收到該補貼，此時即應按公允價值確認政府補貼。與開支項目有關的補貼，應在有關期間（即能夠使該補貼系統地與被補償費用相匹配的期間）確認為收入。

與資產有關的補貼，應將其公允價值記入遞延收益賬的貸項，並在有關資產的預期使用年限內，以等額按年攤分方式撥入損益表，或自資產賬面值扣除及以削減折舊支出方式在損益表內解除。

如 貴集團收取非貨幣補助，則有關補助乃按該非貨幣資產的公允價值列賬，並於相關資產的預期可使用年內按等額分期形式每年撥入損益表。

如 貴集團就建設合資格資產而獲取不計息或以低於市場水平的息率計息的政府貸款，則有關政府貸款的初始賬面值將以實際利率法釐定，而有關方法將於上文「金融負債」所載的會計政策內進一步闡釋。獲授不計息或以低於市場水平息率計息的政府貸款的益處，即該等貸款初始賬面值與所得款項兩者之差額，會當作政府補貼處理，並於有關資產的預期可使用年內按等額分期形式每年撥入損益表。

收入確認

在日常業務過程中銷售物業所得收入於達成所有下列標準時確認：

- (a) 與物業擁有權有關的重大風險及回報轉予買家；
- (b) 並無保留一般與擁有權有關的持續管理參與權或物業的有效控制權；
- (c) 收入金額能可靠計算；
- (d) 貴集團很可能取得與交易有關的經濟利益；及
- (e) 交易已產生或將予產生的成本能可靠計量。

當相關物業的建築工程已完工及 貴集團已取得有關政府機關發出的物業完工報告、物業交付予買家及有關應收款項的可收回性能合理地確保時，才符合上述標準。銷售物業時收取的按金於收入確認當日前列入合併財務狀況表中流動負債項下。

來自租賃 貴集團物業的租賃物業收入於租賃期間按時間比例確認。

來自提供物業維修及管理服務的物業管理費乃於提供相關服務時確認。

酒店經營收入（包括房租、食品及飲料銷售及提供其他配套服務的收入）於提供服務時確認。

利息收入以實際利率法按應計基準確認，而所採用的利率為將估計未來現金該入按金融工具預期年期或較短期間(如適用)準確折現至金融資產賬面淨值之利率。

股息收入乃當股東收取款項的權利已確定時予以確認。

借款成本

收購、興建或生產合資格資產(即需要大量時間製作以供擬定用途或銷售的資產)應佔的直接借款費用，將資本化作為該等資產的部分成本。在該等資產實際上可作擬定用途或銷售時終止借款費用的[編纂]。待用作未完成資產開支的特定借款的臨時投資所賺取的投資收入，自資本化的借款費用中扣除。所有其他借款成本在產生期間內列作開支。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

如一般借入資金及用作取得合資格資產，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，對個別資產開支應用分別介乎5%、7%及9%不等的[編纂]率。

股息

董事建議派付的末期股息分類為財務狀況表中權益部分中的單獨分配，直至該等股息由股東於股東大會上批准。該等股息於股東批准並宣派時確認為負債。

中期股息乃同時建議派發及宣派。因此，中期股息乃於建議派發及宣派時隨即確認為負債。

外幣

若干於中國內地以外註冊成立的附屬公司以港元(「港元」)及美元(「美元」)作為其記賬本位幣。於中國內地成立的附屬公司記賬本位幣為人民幣。由於 貴集團主要在中國內地經營，故人民幣被用作 貴集團的呈報貨幣。 貴集團屬下各實體均可自行釐定所用的記賬本位幣，而各實體的財務報表計入的項目均以該記賬本位幣列賬。 貴集團屬下各實體記錄的外幣交易最初以交易日的各自記賬本位幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按報告期末的記賬本位幣匯率換算。結算或換算貨幣項目的差額於損益表內確認。

結算或換算貨幣項目的差額計入損益表，惟指定為對沖 貴集團於海外業務投資淨值的一部分的貨幣項目除外。該等貨幣項目直至投資淨值獲出售方計入其他全面收益，此時，累算款項乃重新分類至損益表。就該等貨幣項目匯兌差額應佔的稅項支出及抵免亦計入其他全面收益中。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，以最初交易日的匯率換算。按公允價值計算並以外幣為單位的非貨幣項目按釐定公允價值當日的匯率換算。換算以公允價值計量及非貨幣項目所產生的收益或虧損與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全他全面收益或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益確認)。

若干非於中國成立的附屬公司之記賬本位幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債乃根據報告期末的現行匯率換算為人民幣，而損益表是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此產生之匯兌差額於其他全面收益內確認及在外幣折算差額儲備內累計。於出售海外實體時，在該海外實體的權益內確認的遞延累計數額於損益表確認入賬。

收購海外業務產生的任何商譽及對收購產生的資產及負債賬面值作出的任何公允價值調整作為海外業務的資產及負債處理，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，非於中國成立附屬公司的現金流量按產生現金流量當日的現行匯率換算為人民幣。非於中國成立公司在整個年度內經常產生的現金流量是按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

3.3 重大會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債的的報告金額及其隨附披露以及對或然負債的披露。由於有關假設及估計的不確定因素，可導致就未來受影響的資產或負債賬面金額作出重大調整。

判斷

在應用 貴集團會計政策過程中，管理層作出下列對財務報表內所確認金額有最重大影響的判斷，涉及估計者除外：

(i) 經營租賃承擔 – 貴集團作為出租人

貴集團就其投資物業組合訂有商用物業租約。 貴集團根據對有關安排條款及條件的估值，釐定其於以經營租約租出的物業保留所有與擁有權有關的重大風險及回報。

(ii) 投資物業及業主自佔物業的分類

貴集團會釐定物業是否符合資格列為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此， 貴集團會考慮物業是否可主要地獨立於 貴集團所持有的其他資產而產生現金流。

若干物業部分持有以供賺取租金或資本增值，而部分則持有供生產或供應貨品或服務或行政用途。倘若該等部分可獨立銷售， 貴集團會將該等部分分開入賬。倘若該等部分不能夠單獨銷售，則僅會在持有供生產或供應貨品或服務或行政用途的部分只佔很微小部分時，方視物業為投資物業。判斷乃按個別物業基準作出，以釐定配套服務所佔比例是否偏高以致有關物業不符合被列為投資物業。

(iii) 流動及非流動開發中物業的分類

貴集團根據建造進度及估計預售開始日期分類開發中物業。當估計完成建造的時間自報告期末起計少於十二個月，則開發中物業分類為流動資產。

估計的不明朗因素

於報告期末，有關未來的主要假設及估計的不明朗因素的主要來源構成須對下一財政年度資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險，茲論述如下：

(i) 投資物業公允價值

投資物業按獨立專業估值公司的評估市值重估。該等估值乃基於若干假設，而該等假設受不明朗因素影響，並可能與實際結果有大幅偏差。在作出估計時，貴集團考慮活躍市場類似物業的現價，並採用主要依據報告期末市況而作出的假設。

在無類似活躍市場之物業作現行價格之參考情況下，貴集團按照來自不同來源之資料釐定公允價值：

- (a) 不同性質、狀況或地點或受不同租約或其他合約規限物業當時在活躍市場上之現行價格（須就各項差異作出調整）；
- (b) 活躍程度稍遜之市場所提供相類物業最近期價格（須按自有關價格成交當日以來經濟狀況出現之任何變化作出調整）；及
- (c) 根據未來現金流量所作可靠估計而預測之折讓現金流量，此項預測源自任何現有租約與其他合約之條款及（指在可能情況下）外在因素（如地點及狀況相同之類似物業最新市場租值），並採用足以反映當時無法肯定有關現金流量金額及時間之折讓率計算。

支持 貴集團所作公允價值估計之主要假設涉及相同地點及狀況之類似物業之現時租市場金租、適當之折讓率、預計未來市場租值及未來維修保養成本。於2011年、2012年及2013年12月31日，投資物業之賬面值分別為人民幣1,995,600,000元、人民幣2,057,300,000元及人民幣2,501,000,000元。

(ii) 開發中物業及持作銷售已落成物業的可變現淨值

貴集團開發中物業及持作銷售已落成物業按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。貴集團根據其過往經驗及有關物業的性質，基於現行市況估計售價、開發中物業竣工成本及銷售物業產生的成本。

倘若完工成本增加，或售價淨額減少，則可變現淨值會減少，並可能因而導致須就開發中物業及可供已落成物業作出撥備。該撥備須運用判斷及估計。在預期與原有估計有差異時，將於該估計有改變的期間對物業的賬面值及撥備作出相應調整。

(iii) 中國企業所得稅

貴集團須支付中國內地的稅項。由於有關所得稅的若干事宜尚未被地方稅務局確認，於釐定所作出的所得稅撥備時以目前有效的稅務法律、法規及其他有關政策作為客觀估計及判斷的基準。倘最終稅款數額有別於原本記錄的數額，差異會在所發生的期間對所得稅及稅項撥備帶來影響。

(iv) 中國土地增值稅

中國的土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支）按介於30%至60%的遞進稅率徵收。

貴集團屬下在中國從事物業開發業務的附屬公司須繳納土地增值稅。然而，在中國內地不同城市，該等稅項的實施各有差異，且貴集團尚未與不同稅務機關最終落實其土地增值稅報稅表。因此，在釐定土地增值金額及其相關稅項時須作出重大判斷。於日常業務過程中最終的稅項釐定仍不確定。貴集團按照管理層的最佳估計確認該等負債。倘該等事項的最終稅項結果與最初記賬的金額不同，則有關差異將會影響損益表，並就該釐定期間的土地增值稅作出撥備。

(v) 遞延稅項資產

所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損能獲得應課稅盈利抵銷可抵扣暫時差額及虧損的情況下，可確認為遞延稅項資產。釐定可予確認的遞延稅項資產的金額時，管理層須根據可能的時間差安排、未來應稅盈利水平連同未來稅項計劃作出重大判斷。於2011年、2012年及2013年12月31日，有關已確認稅項可抵扣暫時差額及虧損的遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣30,683,000元、人民幣41,911,000元及人民幣21,511,000元。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度的未確認稅項虧損金額分別為人民幣771,000元、人民幣2,164,000元及人民幣2,350,000元。進一步詳情載於財務資料附註20。

(vi) 應收貿易賬款及其他應收款項的減值

應收貿易賬款及其他應收款項減值數額基於對應收貿易賬款及其他應收款項的可收回性的評估釐定。應收貿易賬款及其他應收款項減值的識別須管理層作出判斷及估計。倘實際結果或未來的預算與原定估計不同，則有關差異將影響估計變更期間內的應收款項賬面值及呆賬支出／呆賬撥回。

(vii) 房屋及設備的使用年期及減值

貴集團的管理層釐定其房屋及設備的估計可使用年期及相關折舊費用。該估計乃根據類似性質及功能的房屋及設備的實際可使用年期的過往經驗而釐定，並可能因技術創新及其產業間的競爭行為而有重大改變。當可使用年期少於先前的估計，管理層將增加折舊費用，或將抵銷或抵減已廢棄的技術陳舊資產。

當發生事件或情況轉變而顯示房屋及設備的賬面值可能無法收回時，會根據本節所述的會計政策檢查房屋及設備的賬面值是否有減值。房屋及設備的可回收金額，按其公允價值減銷售成本及使用價值兩者的較高者計算，而這計算須運用估計。

4. 經營分部資料

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

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

管理層會單獨監察其經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部溢利或(虧損)(即以經調整除稅前溢利或(虧損)計量)予以評估。經調整除稅前溢利或(虧損)與貴集團的除稅前溢利一貫計量，惟利息收入、融資成本、以及總辦事處及企業費用均不計入該計量內。

分部資產不包括遞延稅項資產、預繳税金、受限制現金、現金及現金等價物及其他未分配總辦事處及企業資產，原因是該等資產按組合基準管理。

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

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

由於貴集團外部客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及貴集團概無非流動資產位於中國內地以外，因此，並無呈列地域資料。

由於概無單一客戶對截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度貴集團收入個別貢獻10%以上，因此，並無呈列主要客戶資料。

附錄一

會計師報告

截至2011年 12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	71,983	62,568	57,854	5,360	197,765
分部間銷售	—	22,600	—	12,200	34,800
	71,983	85,168	57,854	17,560	232,565
調節：					
分部間銷售對銷					(34,800)
收入					<u>197,765</u>
分部業績	142,810	168,025	716	(1,923)	309,628
調節：					
利息收入					13,867
融資成本					(10,928)
購股權開支					(1,436)
除稅前溢利					<u>311,131</u>
分部資產	4,687,812	2,200,816	408,198	1,432,413	8,729,239
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,186,574)
企業及其他未分配資產					230,278
總資產					<u>7,772,943</u>
分部負債	2,404,115	18,445	10,038	2,831,079	5,263,677
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,186,574)
企業及其他未分配負債					1,683,480
總負債					<u>5,760,583</u>
其他分部資料：					
折舊	1,880	320	11,100	999	14,299
分佔(溢利)及虧損：					
合營公司	97	—	—	—	97
一間聯營公司	(98,573)	—	—	—	(98,573)
於合營公司的投資	177,482	—	—	—	177,482
於一間聯營公司的投資	178,969	—	—	—	178,969
資本開支	3,569	3,557	296	36,037	43,459

附錄一

會計師報告

截至2012年 12月31日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	33,309	67,759	55,015	8,240	164,323
分部間銷售	—	23,700	—	14,200	37,900
	33,309	91,459	55,015	22,440	202,223
調節：					
分部間銷售對銷					(37,900)
收入					<u>164,323</u>
分部業績	43,243	73,981	1,209	(3,282)	115,151
調節：					
利息收入					2,301
融資成本					(1,105)
購股權開支					(1,174)
除稅前溢利					<u>115,173</u>
分部資產	5,056,039	2,264,319	361,182	1,767,276	9,448,816
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,225,577)
企業及其他未分配資產					395,287
總資產					<u>8,618,526</u>
分部負債	2,829,551	88,985	11,322	2,923,751	5,853,609
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,225,577)
企業及其他未分配負債					1,887,871
總負債					<u>6,515,903</u>
其他分部資料：					
折舊	2,332	1,224	10,561	2,121	16,238
分佔(溢利)及虧損：					
合營公司	1,007	—	—	—	1,007
一間聯營公司	(24,378)	—	—	—	(24,378)
於合營公司的投資	361,622	—	—	—	361,622
於一間聯營公司的投資	203,347	—	—	—	203,347
資本開支	140	44	310	—	494

附錄一

會計師報告

截至 2013 年 12 月 31 日止年度	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店營運 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：					
對外部客戶銷售	742,001	78,408	52,690	2,743	875,842
分部間銷售	—	24,900	—	—	24,900
	742,001	103,308	52,690	2,743	900,742
調節：					
分部間銷售對銷					(24,900)
收入					<u>875,842</u>
分部業績	262,046	337,067	4,566	3,085	606,764
調節：					
利息收入					2,437
購股權開支					(1,185)
除稅前溢利					<u>608,016</u>
分部資產	5,367,282	2,557,152	426,710	1,676,566	10,027,710
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配資產					361,537
總資產					<u>9,000,465</u>
分部負債	2,449,245	32,611	9,112	2,893,205	5,384,173
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,388,782)
企業及其他未分配負債					2,463,792
總負債					<u>6,459,183</u>
其他分部資料：					
折舊	2,000	1,293	9,289	1,832	14,414
分佔(溢利)及虧損：					
合營公司	2,409	—	—	—	2,409
一間聯營公司	(13,937)	—	—	—	(13,937)
於合營公司的投資	412,448	—	—	—	412,448
於一間聯營公司的投資	45,086	—	—	—	45,086
資本開支	1,123	908	1,905	4,406	8,342

附錄一

會計師報告

5. 收入、其他收入及收益淨額

(a) 收入：

	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
銷售物業	79,429	40,291	787,267
物業租賃收入	65,409	70,857	81,916
物業管理費收入	5,360	8,240	2,743
酒店營運收入	61,286	58,279	55,815
減：營業稅及附加費	(13,719)	(13,344)	(51,899)
	<u>197,765</u>	<u>164,323</u>	<u>875,842</u>

(b) 其他收入：

	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
補貼收入	119	—	—
利息收入	13,867	2,301	2,437
其他項目	329	725	120
	<u>14,315</u>	<u>3,026</u>	<u>2,557</u>

(c) 收益：

匯兌收益	<u>18,654</u>	<u>1,205</u>	<u>11,621</u>
總計	<u>32,969</u>	<u>4,231</u>	<u>14,178</u>

6. 融資成本

貴集團融資成本分析如下：

	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
銀行貸款及其他借款利息	63,988	63,488	95,615
關聯方貸款利息	—	150,177	84,777
利息總額	63,988	213,665	180,392
減：資本化開發中 物業的利息	(53,060)	(212,560)	(180,392)
	<u>10,928</u>	<u>1,105</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

7. 除稅前溢利

貴集團除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項：

	附註	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
已出售物業成本	21	28,518	14,150	473,181
折舊	13	14,299	16,238	14,414
根據經營租賃的最低租金款項：				
— 辦公室物業		2,689	3,022	500
核數師酬金		160	64	485
員工成本(包括董事及 主要行政人員之酬金)				
— 工資及其他員工成本		26,256	27,190	25,661
— 退休金計劃及社會福利		2,998	3,124	5,164
— 股權結算購股權費用		1,436	1,174	1,185
匯兌差額，淨額		(18,654)	(1,205)	(11,621)
直接經營開支(包括賺取租金 的投資物業所產生的維修 及維護)		3,988	4,899	4,953
公允價值收益淨額：				
於轉撥至投資物業後之公允價值 收益	14	—	—	(256,292)
投資物業公允價值變動	14	(152,630)	(61,700)	(60,600)

8. 董事及主要行政人員酬金

有關期間內董事及主要行政人員酬金根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)[編纂]證券[編纂]及香港公司條例第161條披露如下：

	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
袍金	—	—	—
其他薪酬：			
薪金、花紅及津貼	1,614	1,450	2,531
退休金計劃供款	16	16	24
股權結算購股權費用	1,436	1,174	1,185
	3,066	2,640	3,740
	3,066	2,640	3,740

於2009年及2011年，若干董事獲授 貴集團母公司眾安房產有限公司股份購股權，見附註30所披露。該等購股權的公允價值於授出日期釐定。就彼等對 貴集團的服務而言，相關會計影響被計及有關期間合併財務報表及計入上述董事薪酬的披露。

附錄一

會計師報告

(a) 獨立非執行董事

於有關期間內並未向獨立非執行董事支付其他酬金。

(b) 執行董事及主要行政人員

截至2011年12月31日止年度

	袍金	薪金及 津貼	花紅	退休金 計劃供款	股權結算 購股權 費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
金妮女士	–	278	429	5	529	1,241
李礎先生	–	306	131	5	84	526
唐怡燕女士	–	111	134	5	84	334
	–	695	694	15	697	2,101
主要行政人員						
施中安先生	–	180	45	1	739	965
	–	875	739	16	1,436	3,066

截至2012年12月31日止年度

	袍金	薪金及 津貼	花紅	退休金 計劃供款	股權結算 購股權 費用	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
執行董事						
金妮女士	–	501	226	5	423	1,155
李礎先生	–	300	81	5	88	474
唐怡燕女士	–	140	112	5	88	345
	–	941	419	15	599	1,974
主要行政人員						
施中安先生	–	72	18	1	575	666
	–	1,013	437	16	1,174	2,640

截至2013年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金及 津貼 人民幣千元	花紅 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	股權結算 購股權 費用 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
金妮女士	-	493	170	6	427	1,096
李礎先生	-	313	81	6	88	488
唐怡燕女士	-	170	54	6	88	318
	-	976	305	18	603	1,902
主要行政人員						
施中安先生	-	991	259	6	582	1,838
	-	1,967	564	24	1,185	3,740

9. 五名最高薪人士

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度五名最高薪人士包括三名董事，董事薪酬詳情載於上述附註8(b)。截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度餘下兩名最高薪人士的酬金詳情分別載列如下：

	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
薪金、花紅及津貼	289	271	341
退休金計劃供款	10	10	12
	299	281	353

薪酬介於以下組別的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	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
零至人民幣1,000,000元	2	2	2

並無向非董事最高薪酬僱員授予購股權。

10. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司在所在及經營之稅務司法權區產生之溢利按實體方式繳付所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規例，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的 貴集團附屬公司毋須繳納任何所得稅。於香港註冊成立的 貴集團附屬公司於有關期間均無於香港產生任何即期應課稅收益，故此毋須繳納利得稅。

中國所得稅已就 貴集團在中國的附屬公司的應課稅溢利25%的適用所得稅稅率作出撥備。

附錄一

會計師報告

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

	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
即期稅項			
— 年內中國企業所得稅	23,235	18,100	33,289
即期稅項			
— 年內中國土地增值稅	7,648	1,879	55,247
遞延稅項(附註20)	29,519	8,734	123,696
年內稅項總額	<u>60,402</u>	<u>28,713</u>	<u>212,232</u>

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

	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
除稅前溢利	<u>311,131</u>	<u>115,173</u>	<u>608,016</u>
按25%法定稅率計算的稅項	77,783	28,793	152,004
不可扣稅開支	713	667	9,545
就 貴集團中國附屬公司 可供分派溢利繳納10% 預扣稅的影響	3,776	1,775	10,382
毋須課稅收入	(28,377)	(6,095)	(3,484)
未確認稅項虧損	771	2,164	2,350
土地增值稅的撥備	7,648	1,879	55,247
土地增值稅的稅務影響	<u>(1,912)</u>	<u>(470)</u>	<u>(13,812)</u>
貴集團實際稅率的稅項開支	<u>60,402</u>	<u>28,713</u>	<u>212,232</u>
於合併財務狀況表的 應付稅項指：			
中國企業所得稅	50,136	47,597	95,062
中國土地增值稅	<u>106,303</u>	<u>105,485</u>	<u>116,815</u>
	<u>156,439</u>	<u>153,082</u>	<u>211,877</u>

11. 母公司擁有人應佔溢利

於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，母公司擁有人應佔合併溢利均由 貴集團現時旗下附屬公司所產生(附註2.1)。

12. 每股盈利

就本報告而言，每股盈利資料並無意義，故並無呈列每股盈利。

附錄一

會計師報告

13. 房屋及設備

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2011年12月31日					
於2010年12月31日及 於2011年1月1日：					
成本值	10,648	174,093	16,639	10,733	212,113
累計折舊	(253)	(23,551)	(10,920)	(5,949)	(40,673)
賬面淨值	<u>10,395</u>	<u>150,542</u>	<u>5,719</u>	<u>4,784</u>	<u>171,440</u>
於2011年1月1日，					
扣除累計折舊	10,395	150,542	5,719	4,784	171,440
添置	39,467	–	583	3,409	43,459
年內折舊	(1,595)	(7,850)	(3,090)	(1,764)	(14,299)
於2011年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>48,267</u>	<u>142,692</u>	<u>3,212</u>	<u>6,429</u>	<u>200,600</u>
於2011年12月31日：					
成本值	50,115	174,093	17,220	14,142	255,570
累計折舊	(1,848)	(31,401)	(14,008)	(7,713)	(54,970)
賬面淨值	<u>48,267</u>	<u>142,692</u>	<u>3,212</u>	<u>6,429</u>	<u>200,600</u>
	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2012年12月31日					
於2011年12月31日及 於2012年1月1日：					
成本值	50,115	174,093	17,220	14,142	255,570
累計折舊	(1,848)	(31,401)	(14,008)	(7,713)	(54,970)
賬面淨值	<u>48,267</u>	<u>142,692</u>	<u>3,212</u>	<u>6,429</u>	<u>200,600</u>
於2012年1月1日，					
扣除累計折舊	48,267	142,692	3,212	6,429	200,600
添置	–	–	494	–	494
出售	–	–	(2)	–	(2)
年內折舊	(3,599)	(7,850)	(2,577)	(2,212)	(16,238)
於2012年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>44,668</u>	<u>134,842</u>	<u>1,127</u>	<u>4,217</u>	<u>184,854</u>
於2012年12月31日：					
成本值	50,115	174,093	17,709	14,142	256,059
累計折舊	(5,447)	(39,251)	(16,582)	(9,925)	(71,205)
賬面淨值	<u>44,668</u>	<u>134,842</u>	<u>1,127</u>	<u>4,217</u>	<u>184,854</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	酒店物業 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2013年12月31日					
於2012年12月31日及 於2013年1月1日：					
成本值	50,115	174,093	17,709	14,142	256,059
累計折舊	(5,447)	(39,251)	(16,582)	(9,925)	(71,205)
賬面淨值	<u>44,668</u>	<u>134,842</u>	<u>1,127</u>	<u>4,217</u>	<u>184,854</u>
於2013年1月1日，					
扣除累計折舊	44,668	134,842	1,127	4,217	184,854
添置	4,120	–	2,755	1,467	8,342
出售	–	–	(43)	–	(43)
期內折舊	(3,475)	(7,854)	(1,250)	(1,835)	(14,414)
於2013年12月31日，					
扣除累計折舊	<u>45,313</u>	<u>126,988</u>	<u>2,589</u>	<u>3,849</u>	<u>178,739</u>
於2013年12月31日：					
成本值	54,235	174,093	18,710	15,609	262,647
累計折舊	(8,922)	(47,105)	(16,121)	(11,760)	(83,908)
賬面淨值	<u>45,313</u>	<u>126,988</u>	<u>2,589</u>	<u>3,849</u>	<u>178,739</u>

如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團總賬面淨值分別約為人民幣零元、人民幣零元及人民幣31,472,000元的若干房屋及設備，已作授予貴集團計息銀行及其他借款的抵押。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團總賬面淨值分別約為人民幣146,617,000元、人民幣168,025,000元及人民幣零元的若干房屋及設備，已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

14. 投資物業

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1月1日賬面值	1,840,800	1,995,600	2,057,300
添置	2,170	–	–
轉撥自持作銷售已落成物業(附註21)	–	–	126,808
於轉撥時的公允價值收益	–	–	256,292
投資物業公允價值變動	<u>152,630</u>	<u>61,700</u>	<u>60,600</u>
於12月31日賬面值	<u>1,995,600</u>	<u>2,057,300</u>	<u>2,501,000</u>

(a) 貴集團全部投資物業於年終由獨立專業合資格估值公司世邦魏理仕有限公司按公允價值重估。世邦魏理仕有限公司乃專門為投資物業估值的行業專家。公允價值指資產可按知情自願買家及賣家於估值日期根據國際估值標準經公平交易交換資產的金額。

下表載列該等投資物業公允價值的釐定方法（尤其是估值方法及所使用參數）以及公允價值等級，根據公允價值等級，公允價值計量基於公允價值計量參數的可觀察程度分為一至三級。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
1號物業－杭州物業 (國貿大廈)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法) 主要參數為： (1) 租期收益率； (2) 復歸收益率； (3) 市場單位租金； (4) 每平方米價格	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，辦公 室部分及零售部分租期收益 率分別為5%及6%。 經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 辦公室部分及零售部分復歸 收益率分別為5.5%及6.5%。 使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得辦公室部分及零售 部分市場單位租金分別為每 平方米每天人民幣2.1元及 人民幣2.9元。 每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別因 素，辦公室部分及零售部 分分別為每平方米人民幣 9,900元及人民幣15,400元。	租期收益率越高，公允 價值越低。 復歸收益率越高，公允 價值越低。 市場單位租金越高，公 允價值越高。 價格越高，公允價值越 高。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
2號物業－上海物業 (逸樂軒)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法) 主要參數為： (1) 租期收益率； (2) 復歸收益率； (3) 市場單位租金； (4) 每平方米價格	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為6%。 經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6.5%。 使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣7.5元。 每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 43,400元。	租期收益率越高，公允 價值越低。 復歸收益率越高，公允 價值越低。 市場單位租金越高，公 允價值越高。 價格越高，公允價值越 高。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
3號物業－杭州物業 (綜合服務中心)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為6%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6.5%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣2.6元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 13,500元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
4號物業－杭州物業 (恒隆廣場辦公室部分)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為5.5%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣1.8元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 11,100元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
5號物業－杭州物業 (恒隆廣場零售 部分)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5.5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金按淨 建築面積計算每平方米每天 人民幣3.5元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 20,900元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
6號物業－杭州物業 (恒隆廣場服務 式住宅部分)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法)	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		主要參數為：		
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為5.5%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣1.8元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。		
(4) 每平方米價格		每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 10,200元。	價格越高，公允價值越 高。	

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
7號物業－杭州物業 (山水苑)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法) 主要參數為： (1) 租期收益率； (2) 復歸收益率； (3) 市場單位租金； (4) 每平方米價格	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5.5%。 經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6%。 使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣2.0元。 每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 11,700元。	租期收益率越高，公允 價值越低。 復歸收益率越高，公允 價值越低。 市場單位租金越高，公 允價值越高。 價格越高，公允價值越 高。

合併財務狀況表 內貴集團 所持投資物業	公允 價值等級	估值方法及主要參數	重大不可觀察參數	不可觀察參數與 公允價值的關係
8號物業－杭州物業 (隱龍灣)	第三級	直接比較法及收入法(租 期復歸法) 主要參數為：	經計入同類物業產生的收益 及反映所擔保及將收取租期 收入的確定性的調整，租期 收益率為5.5%。	租期收益率越高，公允 價值越低。
		(1) 租期收益率；	經計入單位市場年度租金收 入及同類物業的單位市值， 復歸收益率為6%。	復歸收益率越高，公允 價值越低。
		(2) 復歸收益率；		
		(3) 市場單位租金；	使用直接市場比較方法並經 計入位置及臨街道路、物業 大小及設施等其他各項因 素，所得市場單位租金每平 方米每天人民幣3.1元。	市場單位租金越高，公 允價值越高。
		(4) 每平方米價格	每平方米價格使用直接市場 比較法並計及位置與臨街通 道、物業規模等其他個別 因素，為每平方米人民幣 15,800元。	價格越高，公允價值越 高。

(b) 貴集團投資物業均位於中國內地及根據如下租期持有：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租期10年至50年	1,995,600	2,057,300	2,501,000

(c) 根據經營租賃已租出的投資物業

貴集團根據經營租賃租出投資物業。所有租賃為期一至二十五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。貴集團根據不可取消經營租賃由投資物業所得的日後最低租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	54,349	55,827	67,234
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	118,428	117,812	144,378
五年後	30,062	25,291	46,292
	<u>202,839</u>	<u>198,930</u>	<u>257,904</u>

(d) 如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團賬面值分別為人民幣567,782,000元、人民幣零元及人民幣1,576,589,000元的若干投資物業已作授予貴集團計息銀行及其他借款的抵押。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團賬面值分別約為人民幣1,268,024,000元、人民幣1,894,005,000元及人民幣零元的若干投資物業已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

15. 開發中物業

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1月1日賬面值	1,583,876	2,446,049	3,126,267
添置	864,613	680,218	1,125,869
轉撥至持作銷售已落成物業 (附註21)	(2,440)	—	(1,416,945)
12月31日賬面值	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>
流動資產	—	977,751	—
非流動資產	<u>2,446,049</u>	<u>2,148,516</u>	<u>2,835,191</u>
	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>

貴集團開發中物業均位於中國內地。

貴集團的開發中物業(位於中國內地的租賃土地)的賬面值如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
租期超過50年	101,171	122,087	217,026
租期20年至50年	<u>2,344,878</u>	<u>3,004,180</u>	<u>2,618,165</u>
	<u>2,446,049</u>	<u>3,126,267</u>	<u>2,835,191</u>

附錄一

會計師報告

如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值分別為人民幣1,283,418,000元、人民幣1,552,022,000元及人民幣215,246,000元的若干開發中物業已作授予 貴集團的計息銀行及其他借款的抵押。

如附註31(3)(vii)所披露，於2011年、2012年、2013年12月31日 貴集團賬面值分別為人民幣561,421,000元、人民幣552,287,000元及人民幣零元的若干開發中物業已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

16. 長期按金

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
維修基金	5,479	5,479	12,232

17. 於合營公司的投資

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	9,703	10,696	46,487
提供予合營公司的貸款	167,779	350,926	365,961
	<u>177,482</u>	<u>361,622</u>	<u>412,448</u>

提供予合營公司的貸款乃無抵押、免息以及無固定償還期。董事認為，該等貸款被視為於合營公司的準股本投資。

合營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行股份的詳情	註冊及 營業地點	貴集團應佔百分比			主要活動
			間接股權	投票權	分佔溢利	
江蘇協眾投資有限公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	中國江蘇	45%	50%	45%	投資控股
江蘇嘉潤置業有限公司	註冊股本 人民幣100,000,000元	中國江蘇	45%	50%	45%	物業開發

於該等合營公司的50%股權透過 貴公司應佔90%股權的一間附屬公司持有。

自2011年4月起， 貴集團持有江蘇協眾投資有限公司及江蘇嘉潤置業有限公司的44.1%權益。於2013年3月， 貴集團增購0.9%股權。

附錄一

會計師報告

下表載列江蘇協眾投資有限公司已就任何會計政策的差異作出調整，並與財務報表中賬面值對賬的綜合財務資料概要：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及現金等價物	16	92	4,784
其他流動資產	—	1,298	3,274
流動資產	16	1,390	8,058
非流動資產	20,014	372,992	473,160
其他流動負債	(228)	(352,553)	(388,244)
流動負債	(228)	(352,553)	(388,244)
資產淨值	19,802	21,829	92,974
資產淨值(不包括商譽)	19,802	21,829	92,974
與 貴集團於合營公司的權益對賬：			
貴集團擁有比例	49%	49%	50%
貴集團分佔合營公司的資產淨值	9,703	10,696	46,487
提供予合營公司的貸款	167,779	350,926	365,961
合營公司投資的賬面值	177,482	361,622	412,448
開支總額	(198)	(2,055)	(4,818)
除稅後虧損	(198)	(2,055)	(4,818)

18. 於一間聯營公司的投資

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
分佔資產淨值	178,969	203,347	45,086

(a) 聯營公司的詳情

聯營公司	註冊及營業地點 及日期	法定註冊/ 實繳/已發行股本	百分比 股權	百分比 投票權	分佔溢利	主要活動
杭州多瑙河 置業有限公司	中國杭州 2003年3月7日	人民幣 50,000,000元	26.492%	26.492%	26.492%	物業開發

附錄一

會計師報告

(b) 下表載列杭州多瑙河置業有限公司已就任何會計政策的差異作出調整，並與綜合財務報表中賬面值對賬之財務資料概要：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
流動資產	2,766,549	2,357,066	1,017,150
非流動資產	3,620	12,619	49,468
流動負債	(162,000)	–	(896,431)
非流動負債	1,932,610	(1,602,106)	–
資產淨值	<u>675,559</u>	<u>767,579</u>	<u>170,187</u>
資產淨值(不包括商譽)	675,559	767,579	170,187
與 貴集團於聯營公司 權益對賬： 貴集團擁有比例 投資賬面值	26.492% <u>178,969</u>	26.492% <u>203,347</u>	26.492% <u>45,086</u>
收益	310,571	63,829	349,763
開支及稅項	<u>(211,998)</u>	<u>(39,451)</u>	<u>(297,154)</u>
年內溢利	<u>98,573</u>	<u>24,378</u>	<u>52,609</u>

19. 可供出售投資

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
非上市股本投資，按成本值	<u>5,610</u>	<u>5,610</u>	<u>3,300</u>

可供出售投資僅為非上市股本投資，於2011年、2012年及2013年12月31日之賬面值分別為人民幣5,610,000元、人民幣5,610,000元及人民幣3,300,000元，按成本減減值列賬。

該等投資按成本列賬，因為投資於活躍市場並無市場報價。董事認為，於2011年、2012年及2013年12月31日該等投資之公允價值不能可靠計量，且於相關投資之公允價值不低於投資之賬面值。

20. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項資產及遞延稅項負債變動如下：

遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	未變現集團 內損益 人民幣千元	預付企業 所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
2011年1月1日	6,508	1,125	4,150	11,783
年內計入合併損益表的遞延稅項	<u>12,651</u>	<u>1,400</u>	<u>4,849</u>	<u>18,900</u>
2011年12月31日及 2012年1月1日	19,159	2,525	8,999	30,683
年內計入合併損益表的遞延稅項	<u>1,139</u>	<u>2,324</u>	<u>7,765</u>	<u>11,228</u>
2012年12月31日及 2013年1月1日	20,298	4,849	16,764	41,911
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>(2,841)</u>	<u>(795)</u>	<u>(16,764)</u>	<u>(20,400)</u>
2013年12月31日	<u><u>17,457</u></u>	<u><u>(4,054)</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>21,511</u></u>

根據中國法律及法規，稅務虧損可結轉5年以抵銷其日後的應課稅溢利。有關尚未動用稅務虧損的遞延稅項資產，只會在將有足夠稅務資產以使該等遞延稅項資產獲得動用時方會確認。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團於香港分別產生人民幣18,000元、人民幣24,000元及人民幣89,000元的累計稅項虧損，可用以抵銷各出現虧損的公司日後的應課稅溢利。

於2011年、2012年及2013年12月31日，貴集團於中國內地亦產生人民幣14,718,000元、人民幣23,368,000元及人民幣32,726,000元的累計稅項虧損，將於一至五年內到期，以抵銷日後的應課稅溢利。

由於該等附屬公司已產生虧損一段時間，且認為並無可能有可用作扣減稅務虧損的應課稅溢利，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

遞延稅項負債

	投資物業 公允價值 調整 人民幣千元	預扣稅 人民幣千元	其他* 人民幣千元	總計 人民幣千元
2011年1月1日	329,503	4,634	11,534	345,671
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>38,157</u>	<u>3,776</u>	<u>6,486</u>	<u>48,419</u>
2011年12月31日及 2012年1月1日	367,660	8,410	18,020	394,090
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>15,425</u>	<u>1,775</u>	<u>2,762</u>	<u>19,962</u>
2012年12月31日及 2013年1月1日	383,085	10,185	20,782	414,052
年內於合併損益表扣除的遞延稅項	<u>79,223</u>	<u>10,382</u>	<u>13,691</u>	<u>103,296</u>
2013年12月31日	<u>462,308</u>	<u>20,567</u>	<u>34,473</u>	<u>517,348</u>

* 其他主要包括與資本化融資成本相關的暫時差額。

根據中國企業所得稅法（「新企業所得稅法」），就向外資企業投資者宣派來自於中國內地成立的外資企業之股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國內地與外資投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。貴集團之適用比率為10%。因此，貴集團須就該等於中國內地成立之附屬公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

除上文所載與中國預扣所得稅有關的遞延稅務負債外，於2011年、2012年及2013年12月31日，概無分別就來自各中國附屬公司的約人民幣336,400,000元、人民幣407,400,000元及人民幣822,680,000元的保留溢利而作出遞延稅項撥備，因為貴集團能掌控臨時差額撥回之時間，而臨時差額很可能不會於可見將來撥回。

貴公司分派股息予股東不附帶任何所得稅後果。

21. 持作銷售已落成物業

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
於1月1日之賬面值	147,212	90,302	76,152
轉撥自開發中物業(附註15)	2,440	—	1,416,945
轉撥至已售物業成本(附註7)	(28,518)	(14,150)	(473,181)
轉撥至投資物業(附註14)	—	—	(126,808)
其他	(30,832)	—	—
	<u>90,302</u>	<u>76,152</u>	<u>893,108</u>
於12月31日之賬面值	<u>90,302</u>	<u>76,152</u>	<u>893,108</u>

如附註28所披露，於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元及人民幣382,416,000元的若干持作銷售已落成物業已作關聯方計息銀行及其他借款的抵押。

22. 應收賬款

貴集團與其客戶訂立的貿易條款主要為信貸租賃應收款項。信貸期一般為一個月，就主要客戶而言最多延長至三個月。應收賬款於年底的所有餘額均未逾期或並無於一個月至三個月內減值。

應收賬款為免息及無抵押。

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
向供應商墊款	83,964	3,995	1,494
按金			
— 收購一間附屬公司	(a) 210,000	—	—
— 其他	1,111	1,551	1,072
其他預付稅項	45,903	50,905	16,868
其他應收款項	33,158	41,494	41,576
	<u>374,136</u>	<u>97,945</u>	<u>61,010</u>

- (a) 據 貴公司的關聯方 Ideal World Investments Limited (「Ideal World」) 於2007年與獨立第三方匯駿建築設計有限公司(「匯駿設計」)就匯駿向 Ideal World 轉讓匯駿設計的全資附屬公司匯駿(國際)控股有限公司(「匯駿國際」)全部股權訂立股份轉讓協議，匯駿設計向 Ideal World 轉讓匯駿國際所欠付匯駿設計的貸款約218,000,000港元(「匯駿股東貸款」)，代價為28,800,000美元。於2007年，匯駿設計要求 貴集團存入存款人民幣210,000,000元作為擔保支付匯駿股東貸款。此外，Ideal World有義務於完成開發及銷售浙江匯駿置業有限公司(「匯駿置業」)(匯駿國際於中國成立的附屬公司)的物業及完成清盤匯駿置業後，或 貴集團可能選擇的較後日期，向匯駿設計支付該代價。無論 貴集團是否選擇或到期支付代價，Ideal World的付款義務於歸還 貴集團所支付的按金人民幣210,000,000元後，方告完成。於2012年， 貴集團與匯駿設計及 Ideal World 訂立協議並就匯駿股東貸款結算按金。

以上概無逾期或減值。上述結餘包含的金融資產乃與近期並無欠款記錄的應收款項有關。

24. 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
現金及銀行結餘	158,059	206,666	225,492
定期存款	—	95,750	97,666
	<u>158,059</u>	<u>302,416</u>	<u>323,158</u>
減：受限制現金	<u>(8,651)</u>	<u>(122,916)</u>	<u>(99,165)</u>
現金及現金等價物	<u>149,408</u>	<u>179,500</u>	<u>223,993</u>
流動資產	8,651	27,166	3,415
非流動資產	—	95,750	95,750
受限制現金	<u>8,651</u>	<u>122,916</u>	<u>99,165</u>

銀行存款基於銀行日常儲蓄率以浮動利率計息。短期定期存款為一天至三個月不等的期限（視 貴集團的即時現金需求而定），及按不同的短期定期存款利率計息。銀行結餘及受限制現金均存放於近期並無違約歷史的信譽良好之銀行。

根據中國相關法規， 貴集團的若干物業開發公司須將所收取的若干預售所得款項存放於指定銀行賬戶，作為相關物業建設的擔保按金。當取得相關當地政府部門的批准後，按金僅可用於購置相關物業項目的建築材料及支付建築費用。於2011年、2012年及2013年12月31日，該擔保按金分別約為人民幣6,535,000元、人民幣17,749,000元及人民幣零元。

於2011年、2012年及2013年12月31日 貴集團分別為人民幣2,116,000元、人民幣9,417,000元及人民幣3,415,000元的若干即期定期存款已抵押予銀行，作為 貴集團物業買家獲授按揭貸款的擔保。

如附註28所披露，於2011年、2012年、2013年12月31日 貴集團人民幣零元、人民幣95,750,000元及人民幣95,750,000元的若干非即期定期存款已作授予 貴集團計息銀行及其他借款的抵押。

25. 應付賬款

貴集團應付賬款於各有關期間末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	243,169	126,099	429,927
超過6個月但1年內	3,964	79,709	14,846
超過1年	19,176	14,977	21,451
	<u>266,309</u>	<u>220,785</u>	<u>466,224</u>

應付賬款乃無抵押及免息及一般按建築進度支付。

26. 其他應付款項及應計費用

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建築工程按金	5,653	18,949	19,240
附加稅	21,422	21,550	22,828
收購附屬公司應付款項	15,059	15,059	15,059
其他應付款項	17,716	19,804	27,849
	<u>59,850</u>	<u>75,362</u>	<u>84,976</u>

其他應付款項乃無抵押及免息。

27. 客戶預付款

客戶預付款指就貴集團於各有關期間末預售物業而收取買家的銷售所得款項及收取承租人的商業管理服務費用。

附錄一

會計師報告

貴集團於年內所有借款的賬面值均以人民幣及美元計值。於各有關期間末計值金額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
人民幣貸款及借貸	640,000	565,000	2,178,498
美元貸款及借貸	492,951	755,737	256,070
	<u>1,132,951</u>	<u>1,320,737</u>	<u>2,434,568</u>

於各有關期間末，貴集團銀行及其他借款由以下資產質押作抵押：

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
貴集團資產的賬面值：				
投資物業	14	567,782	–	1,576,589
開發中物業	15	1,283,418	1,552,022	215,246
持作銷售已落成物業	21	–	–	382,416
抵押存款	24	–	95,750	95,750
房屋及設備	13	–	–	31,472
		<u>1,851,200</u>	<u>1,647,772</u>	<u>2,301,473</u>

關聯公司資產的抵押價值：

開發中物業	31(3)(vii)	–	318,500	–
持作銷售已落成物業	31(3)(vii)	–	205,323	–
		<u>–</u>	<u>523,823</u>	<u>–</u>

29. 股本及儲備

(a) 股本

貴公司於2013年7月2日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。於2013年7月2日，貴公司向眾安配發及發行未繳股款股份總計1,000,000股。因此，貴公司的全部已發行股本由眾安安全資擁有。

(b) 資本儲備

資本儲備指貴集團若干附屬公司餘下的住宅業務的若干權益，並由眾安注入貴集團及向終止合併剩餘實體注資，詳述於本文件「歷史及重組」一節「重組」一段。於有關期間的增資主要指眾安向附屬公司剩餘業務業績額外注資。

(c) 法定公積金

根據中國有關規則及規例，屬本報告附註1所指的中國境內企業的中國附屬公司，須將其不少於10%的稅後溢利，按中國會計規則釐定轉撥至法定公積金，直至公積金結餘達到註冊資本的50%。向該儲備轉撥必須於向股東分派股息前進行。

30. 其他儲備

其他儲備指來自 貴集團母公司眾安房產有限公司（「母公司」）所採納的購股權計劃的儲備，購股權計劃（「該計劃」）由母公司營運，以向為 貴集團營運成功作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵及獎勵。該計劃於2009年5月15日起生效，除非另行註銷或修訂，否則將由要約日期起十年內有效。

貴集團若干董事獲授該等購股權，就彼等對 貴集團的服務而言，相關以股份為基礎支付的交易獲計及並已計入有關期間合併財務報表。

根據母公司所採納的購股權計劃，因根據該計劃及母公司及其附屬公司（「母集團」）其他購股權計劃（如有）所授出的全部購股權（不包括根據該計劃及母集團其他購股權計劃（如有）的條款已告失效的購股權）獲行使而可予配發及發行的初步最高股份數目，不得超過母公司於2009年5月15日（即股東於 貴公司股東週年大會上批准該計劃之日期）已發行股份的10%。然而，有關最高股份數目可於母公司股東大會上由股東作出更新。此外，倘授出有關購股權將導致根據購股權計劃及母集團採納的其他購股權計劃（如有）已授出但未行使的所有購股權獲行使而可予配發及發行的最高股份數目超過 貴公司不時已發行股本的30%，則不可根據購股權計劃或母集團採納的其他購股權計劃（如有）授出該等購股權。於任何十二個月期間可根據購股權向該計劃下每名合資格參與者發行的最高股份數目，僅限於母公司於任何時間已發行股份的1%。任何進一步授出超過此限額的購股權須於股東大會上取得股東的批准。

授予母公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權，須事先獲得獨立非執行董事的批准。此外，如果於任何十二個月期間授予母公司主要股東或獨立非執行董事，或彼等的任何聯繫人的任何購股權超過母公司於任何時間已發行股份的0.1%或其總值（根據母公司於授出日期的股價計算）超過5,000,000港元，則須事先於股東大會上取得股東批准。

授出購股權的要約可自要約日期起21日內由承授人按代價1.00港元接納。所授出購股權之行使期由董事釐定，並於一至五年之歸屬期後開始，至自購股權要約日期起不遲於十年之日或該計劃之屆滿日期（以較早發生者為準）為止。

購股權之行使價由董事釐定，但不可低於以下最高者：

- (i) 母公司股份於購股權要約日期在聯交所之收市價；
- (ii) 母公司股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所之平均收市價；及
- (iii) 母公司每股股份的面值。

附錄一

會計師報告

於有關期間 貴集團若干董事獲授的計劃項下尚未行使購股權：

	於2011年12月31日		於2012年12月31日		於2013年12月31日	
	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份	加權平均 行使價 每股港元	購股權數目 千份
於1月1日	2.58	2,403	2.12	5,053	2.12	5,053
年內已授出	1.85	<u>2,650</u>	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>
於12月31日	2.12	<u>5,053</u>	2.12	<u>5,053</u>	2.12	<u>5,053</u>

於各有關期間末 貴集團若干董事獲授的計劃項下尚未行使購股權之行使價及行使期如下：

行使價	行使期	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
1.85 港元	2014年1月22日至2021年1月21日	2,650	2,650	2,650
2.58 港元	2010年7月9日至2019年7月8日	<u>2,403</u>	<u>2,403</u>	<u>2,403</u>
		<u>5,053</u>	<u>5,053</u>	<u>5,053</u>

截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度 貴集團確認購股權開支分別為人民幣1,436,000元、人民幣1,174,000元及人民幣1,185,000元。

31. 關聯方交易

(1) 名稱及關係

關聯方名稱	與 貴集團關係
施中安先生	最終控股股東
眾安房產有限公司	由最終股東控制的公司
眾安集團有限公司	由最終股東控制的公司
Ideal World Investments Limited	由最終股東控制的公司
祺瑞企業管理有限公司	由最終股東控制的公司
香港匯源地產有限公司	由最終股東控制的公司
杭州多瑙河置業有限公司	由最終股東控制的公司
香港博凱建築設計有限公司	由最終股東控制的公司
高信企業有限公司	由最終股東控制的公司
安徽眾安實業有限公司	由最終股東控制的公司
安徽眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
浙江眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
浙江安源農業開發有限公司	由最終股東控制的公司
余姚眾安置業有限公司	由最終股東控制的公司
余姚眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
浙江眾安房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
杭州安源房地產開發有限公司	由最終股東控制的公司
杭州眾安服務控股有限公司	由最終股東控制的公司
杭州眾安置業有限公司	由最終股東控制的公司
豐裕管理有限公司	由最終股東控制的公司
浙江金農實業投資有限公司	由最終股東控制的公司
杭州蕭山物業管理有限公司	由最終股東控制的公司
慈溪眾安置業有限公司	由最終股東控制的公司
杭州眾安建築設計有限公司	由最終股東控制的公司

(2) 有關期間內與關聯方的未償還結餘：

(i) 應收關聯方款項

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安房產有限公司	85,442	86,977	321,552
眾安集團有限公司	1,254,982	1,125,720	635,374
Ideal World Investments Limited	239,089	239,250	40,864
香港匯源地產有限公司	178,377	241,292	162,315
杭州多瑙河置業有限公司	117,674	39,864	36
香港博凱建築設計有限公司	94,584	126,042	94,898
高信企業有限公司	126,111	289,565	122,299
安徽眾安實業有限公司	6,000	—	5,114
杭州眾安置業有限公司	—	—	306,170
慈溪眾安置業有限公司	—	—	11,820
浙江眾安房地產開發有限公司	—	15	—
	<u>2,102,259</u>	<u>2,148,725</u>	<u>1,700,442</u>

應收關聯方款項為免息、無抵押及無固定償還期限，惟應收眾安集團有限公司之款項除外，於截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度，該款項所附的利息分別介乎0.1%至1.0%。

(ii) 應付關聯方款項

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安房產有限公司	1,635,074	1,424,726	1,353,418
Ideal World Investments Limited	1,134,613	1,134,622	1,095,823
杭州多瑙河置業有限公司	429,825	119,611	—
香港博凱建築設計有限公司	4,799	4,802	4,656
安徽眾安實業有限公司	5,100	5,173	200
余姚眾安置業有限公司	139,076	142,449	693
余姚眾安房地產開發有限公司	—	591,594	231,249
杭州安源房地產開發有限公司	—	192,800	—
浙江眾安房地產開發有限公司	19,500	—	—
浙江安源農業開發有限公司	200	200	—
浙江眾安房地產開發有限公司	—	639	—
祺瑞企業管理有限公司	—	—	9,108
杭州蕭山物業管理有限公司	—	—	541
豐裕管理有限公司	—	—	41,625
	<u>3,368,187</u>	<u>3,616,616</u>	<u>2,737,313</u>

應付連方款項為免息、無抵押及無固定償還期限，惟應付杭州多瑙河置業有限公司之款項除外，於截至2012年12月31日止年度，該款項所附的利息為6.0%，而於截至2012年及2013年12月31日止年度，應付余姚眾安房地產開發有限公司之款項所附帶的利息分別介乎11.3%至12.0%。

(3) 除於財務資料中所披露的交易及結餘外，於有關期間內與關聯方進行的交易如下：

(i) 停車位及零售商店管理服務收入

	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
安徽眾安房地產開發有限公司	4,000	5,500	543
安徽眾安實業有限公司	836	1,931	500
杭州多瑙河置業有限公司	521	809	575
杭州安源房地產開發有限公司	—	—	500
	<u>5,357</u>	<u>8,240</u>	<u>2,118</u>

附錄一

會計師報告

(ii) 物業服務費用

	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
浙江眾安房地產開發有限公司	2,114	2,400	6,855

(iii) 設計費用

	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
杭州眾安建築設計有限公司	-	-	7,667

(iv) 購買廠房及樹種

	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
浙江安源農業開發有限公司	2,605	-	33

(v) 利息收入

	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
眾安集團有限公司	10,928	1,105	1,199

(vi) 利息開支

	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
杭州多瑙河置業有限公司	-	56,011	-
余姚眾安房地產開發有限公司	-	94,166	84,777
利息總計	-	150,177	84,777
減：開發中物業已資本化利息	-	(150,177)	(84,777)
	-	-	-

(vii) 按揭及擔保

	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
收取按揭			
杭州多瑙河置業有限公司	—	205,323	—
余姚眾安置業有限公司	—	318,500	—
	<u>—</u>	<u>523,823</u>	<u>—</u>
收取擔保			
眾安房產有限公司	—	334,425	—
眾安集團有限公司	—	150,000	—
	<u>—</u>	<u>484,425</u>	<u>—</u>

	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
提供擔保			
眾安集團有限公司	1,387,110	1,547,110	—
杭州多瑙河置業有限公司	108,573	108,573	—
浙江金農實業投資有限公司	102,519	102,519	—
浙江安源農業開發有限公司	50,070	50,070	—
余姚眾安房地產開發有限公司	500,000	500,000	—
杭州眾安服務控股有限公司	—	36,140	—
	<u>2,148,272</u>	<u>2,344,412</u>	<u>—</u>
提供擔保			
眾安集團有限公司	—	160,000	160,000
	<u>—</u>	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

(viii) 主要管理人員的薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括董事薪酬)已於附註8披露。

(ix) 於2013年12月31日，眾安集團已同意向貴集團提供財政支援，為期一年(附註2.1(a))。

32. 附屬公司實質所持部分

貴集團實質擁有非控股權益之附屬公司詳情如下：

非控股權益所持權益比例：

	2011年	於12月31日 2012年	2013年
浙江眾安盛隆商業有限公司(「眾安盛隆」)	10%	10%	10%
杭州正江房地產開發公司(「杭州正江」)	7.5%	7.5%	7.5%

實質非控股權益累計結餘：

	2011年 人民幣千元	於12月31日 2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安盛隆	136,013	142,373	147,125
杭州正江	1,903	2,284	24,596

分配至實質非控股權益之溢利／(虧損)：

	2011年 人民幣千元	於12月31日 2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
眾安盛隆	13,661	6,360	4,752
杭州正江	(891)	381	22,312

上述附屬公司之概要財務資料如下。披露金額乃基於任何公司間對銷前。

眾安盛隆

	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
收入	51,795	53,598	36,074
投資物業之公允價值變動	140,330	58,300	54,900
開支總額	(55,509)	(48,302)	(43,453)
年度溢利	136,616	63,596	47,521
年度全面收益總額	136,616	63,596	47,521
流動資產	1,519,385	1,320,620	1,968,568
非流動資產	2,529,276	2,763,867	2,917,820
流動負債	(2,347,813)	(2,305,467)	(3,046,122)
非流動負債	(340,717)	(355,292)	(369,017)
經營業務產生的現金流量淨額	240,845	173,022	60,560
投資活動耗用的現金流量淨額	(240,845)	(173,022)	—
融資活動耗用的現金流量淨額	—	—	—
現金及現金等價物增加淨額	—	—	60,560

附錄一

會計師報告

杭州正江

	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
收入	-	-	782,917
轉撥至投資物業時所得公允價值收益	-	-	256,292
投資物業之公允價值變動	-	-	1,400
投資收益	-	19,213	-
開支總額	(11,885)	(14,134)	(743,114)
年度溢利	(11,885)	5,079	297,495
年度全面收益總額	<u>(11,885)</u>	<u>5,079</u>	<u>297,495</u>
流動資產	1,121,075	1,349,085	1,229,136
非流動資產	19,235	24,583	393,574
流動負債	(674,936)	(1,343,215)	(629,339)
非流動負債	<u>(440,000)</u>	<u>-</u>	<u>(665,423)</u>
經營業務(耗用)/產生的現金流量淨額	(353,239)	4,558	146,384
投資活動耗用的現金流量淨額	(2,815)	-	(494)
融資活動產生/(耗用)的現金流量淨額	<u>340,000</u>	<u>(50,000)</u>	<u>(161,000)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u>(16,054)</u>	<u>(45,442)</u>	<u>(15,110)</u>

33. 資本承擔

於各有關期間末，貴集團就房地產開發支出的資本承擔如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已訂約但未撥備：			
開發中物業	<u>271,746</u>	<u>551,155</u>	<u>888,605</u>

34. 經營租賃承擔

作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業，租期介乎一至二十五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，貴集團根據與其租戶訂立的不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應收租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	54,349	55,827	67,234
第二至第五年 (首尾兩年包括在內)	118,428	117,812	144,378
五年後	30,062	25,291	46,292
	<u>202,839</u>	<u>198,930</u>	<u>257,904</u>

作為承租人

貴集團根據經營租賃安排租用其若干辦公室物業，租期經磋商為期五年，並可選擇於到期日後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於各有關期間末，貴集團根據不可註銷經營租賃而於下列期間到期的日後最低應付租賃款項總額如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
一年內	1,831	1,253	2,671
第二至第五年(首尾兩年包括在內)	1,843	1,080	10,935
五年後	2,649	2,369	20,885
	<u>6,323</u>	<u>4,702</u>	<u>34,491</u>

35. 或然負債

	附註	於12月31日		
		2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
就以下項目給予銀行的擔保：				
貴集團物業買家獲授按揭貸款	(a)	102,274	213,100	222,930
關聯方就其授予的融資向銀行提供擔保	31(vii)	—	160,000	160,000
		<u>102,274</u>	<u>373,100</u>	<u>382,930</u>

(a) 貴集團就若干銀行向貴集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。根據擔保安排條款，倘買家未能償還按揭款項，貴集團有責任向銀行償還買家結欠的餘下按揭貸款及應計利息及罰款。貴集團其後有權接收相關物業的合法所有權。貴集團的擔保期由授出相關按揭貸款日期起至個別買家訂立抵押協議後止。

於有關期間，貴集團並無就貴集團房地產的買家獲授予的按揭信貸所提供的擔保而產生任何重大虧損。董事認為，倘出現未能還款的情況，相關物業的可變現淨值足以償還餘下的按揭貸款及應計利息及罰款，因此並無就該等擔保作出撥備。

36. 合併現金流量表附註

主要非現金交易

於截至2013年12月31日止年度，貴集團聯營公司向貴集團宣派截至2013年12月31日並未收取之股息人民幣172,198,000元。

37. 以類別劃分的金融工具

於各有關期間末各類別的金融工具的賬面值如下：

2013年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	—	3,300	3,300
長期按金	12,232	—	12,232
應收貿易賬款	9,270	—	9,270
計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產	44,142	—	44,142
應收關聯公司款項	1,700,442	—	1,700,442
受限制現金	99,165	—	99,165
現金及現金等價物	223,993	—	223,993
	<u>2,089,244</u>	<u>3,300</u>	<u>2,092,544</u>

金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	466,224
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	62,148
應付關聯公司款項	2,737,313
計息銀行及其他借款	<u>2,434,568</u>
	<u>5,700,253</u>

附錄一

會計師報告

2012年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	5,610	5,610
長期按金	5,479	–	5,479
應收貿易賬款	2,812	–	2,812
計入預付款項、按金及其他應收 款項中的金融資產	47,040	–	47,040
應收關聯公司款項	2,148,725	–	2,148,725
受限制現金	122,916	–	122,916
現金及現金等價物	179,500	–	179,500
	<u>2,506,472</u>	<u>5,610</u>	<u>2,512,082</u>

金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	220,785
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	53,812
應付關聯公司款項	3,616,616
計息銀行及其他借款	1,320,737
	<u>5,211,950</u>

2011年12月31日

金融資產

	貸款及 應收款項 人民幣千元	可供出售 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
可供出售投資	–	5,610	5,610
長期按金	5,479	–	5,479
應收貿易賬款	2,740	–	2,740
計入預付款項、按金及其他應收 款項中的金融資產	328,233	–	328,233
應收關聯公司款項	2,102,259	–	2,102,259
受限制現金	8,651	–	8,651
現金及現金等價物	149,408	–	149,408
	<u>2,596,770</u>	<u>5,610</u>	<u>2,602,380</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債 人民幣千元
應付貿易賬款	266,309
計入其他應付款項及應計費用中的金融負債	38,428
應付關聯公司款項	3,368,187
計息銀行及其他借款	1,132,951
	<u>4,805,875</u>

38. 公允價值及公允價值架構

貴集團金融工具之賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元	2012年 人民幣千元
金融資產				
長期按金	12,232	5,479	12,232	5,479
現金及現金等價物	223,993	179,500	223,993	179,500
受限制現金	99,165	122,916	99,165	122,916
應收貿易賬款	9,270	2,812	9,270	2,812
計入預付款項、按金及其他 應收款項中的金融資產	44,142	47,040	44,142	47,040
應收關聯公司款項	1,700,442	2,148,725	1,700,442	2,148,725
可供出售投資	3,300	5,610	3,300	5,610
	<u>2,092,544</u>	<u>2,512,082</u>	<u>2,092,544</u>	<u>2,512,082</u>
金融負債				
應付貿易賬款	466,224	220,785	466,224	220,785
計入其他應付款項及應計 費用中的金融負債	62,148	53,812	62,148	53,812
應付關聯公司款項	2,737,313	3,616,616	2,737,313	3,616,616
計息銀行及其他借款	2,434,568	1,320,737	2,349,871	1,256,508
	<u>5,700,253</u>	<u>5,211,950</u>	<u>5,615,556</u>	<u>5,147,721</u>

附錄一

會計師報告

	賬面值 2011年 人民幣千元	公允價值 2011年 人民幣千元
金融資產		
長期按金	5,479	5,479
現金及現金等價物	149,408	149,408
受限制現金	8,651	8,651
應收貿易賬款	2,740	2,740
計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產	328,233	328,233
應收關聯公司款項	2,102,259	2,102,259
可供出售投資	5,610	5,610
	<u>2,602,380</u>	<u>2,602,380</u>
金融負債		
應付貿易賬款	266,309	266,309
計入其他應付款及應計費用中的金融負債	38,428	38,428
應付關聯公司款項	3,368,187	3,368,187
計息銀行及其他借款	1,132,951	1,029,081
	<u>4,805,875</u>	<u>4,702,005</u>

金融資產及負債之公允價值按當前交易中雙方自願進行交換之金額入賬，強制或清算出售除外。用作估計公允價值之方法及假設如下：

由於現金及現金等價物、受限制現金、應收貿易賬款及票據、應付貿易賬款、計入預付款項、按金及其他應收款項中的金融資產、計入其他應付款項及應計費用中的金融負債及應收／應付關聯方款項於短期內到期，故與該等工具賬面值相若。

可供出售投資及計息銀行貸款及其他借款的公允價值乃透過現時工具按類似條款所得的利率、信貸風險及餘下到期日折現預期未來現金流量而計算。

公允價值等級

確認或披露公允價值的所有金融工具，均根據對公允價值計量整體而言屬重要輸入數據之最低層級在下述公允價值等級內進行分類：

第1級別：同類資產或負債於活躍市場的報價（即未經調整的價格）

第2級別：估值技術（藉此直接或間接觀察對公允價值計量而言屬重要輸入數據之最低層級）

第3級別：估值技術（藉此不可觀察對公允價值計量而言屬重要輸入數據之最低層級）

除可供出售投資、計息銀行及其他借款有第3級別輸入外，以上所有金融資產及負債均有第2級別輸入。投資物業的公允價值等級已於財務資料的附註14披露。

於有關期間，第1級別與第2級別之間並無轉讓公允價值計量，及並無轉入或轉出第3級別。

39. 財務風險管理目標與政策

貴集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金和計息銀行貸款及其他借款。這些金融工具主要用於為貴集團營運籌集資金。貴集團擁有其他金融資產及負債，例如應收貿易賬款及應付貿易賬款，是直接從其營運產生。

貴集團金融工具所產生的主要風險是利率風險、外幣風險、信貸風險和流動資金風險。貴集團不會持有或發行衍生金融工具作買賣用途。以下為董事檢討並同意管理上述每項風險的政策概要：

(a) 利率風險

貴集團並無重大計息資產。貴集團就市場利率轉變所承受的風險主要與貴集團的浮息銀行貸款及其他借款有關。貴集團未有使用任何利率掉期對沖其利率風險。

下表列出利率變動下，透過浮動利率借貸的影響，貴集團除稅前溢利及貴集團權益的敏感度(所有其他因素保持不變)。

	基點 上升/(下降)	除稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元	權益 增加/(減少) 人民幣千元
2013年12月31日			
人民幣	50	(7,392)	(5,544)
美元	50	(1,280)	(960)
人民幣	(50)	7,392	5,544
美元	(50)	1,280	960
2012年12月31日			
人民幣	50	(2,825)	(2,119)
美元	50	(3,714)	(2,786)
人民幣	(50)	2,825	2,119
美元	(50)	3,714	2,786
2011年12月31日			
人民幣	50	(3,200)	(2,400)
美元	50	(2,465)	(1,849)
人民幣	(50)	3,200	2,400
美元	(50)	2,465	1,849

(b) 外幣風險

貴集團的業務全部在中國內地進行，所有交易都採用人民幣。貴集團大部分資產及負債以人民幣計值，若干以美元計值的銀行結餘及銀行貸款除外。

下表列示 貴集團除稅前溢利及 貴集團權益於各有關期間末對美元滙率合理可能變動的敏感度，惟所有其他可變因素保持不變。

	外匯滙率 上升／(下降) %	除稅前溢利 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少) 人民幣千元
2013年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	5	1,376	1,032
倘人民幣兌美元升值	(5)	(1,376)	(1,032)
2012年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	5	(24,583)	(18,437)
倘人民幣兌美元升值	(5)	24,583	18,437
2011年12月31日			
倘人民幣兌美元貶值	5	(24,643)	(18,482)
倘人民幣兌美元升值	(5)	24,643	18,482

(c) 信貸風險

貴集團並無集中信貸風險。 貴集團的現金及現金等價物主要為存放在海外銀行及中國內地國營銀行的存款。合併財務狀況表內所列的其他應收款項、受限制現金及現金及現金等價物的賬面值為 貴集團就其金融資產所承擔的最高信貸風險。 貴集團並無附帶重大信貸風險的其他金融資產。 貴集團有為其若干物業單位的買家安排銀行融資並提供擔保以保證買家的還款責任，有關該等擔保的詳細披露載於附註35。

(d) 流動資金風險

貴集團採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺風險。該工具考慮其金融工具及金融資產(如應收貿易賬款)兩者之到期情況及經營業務之預計現金流。

貴集團的目的乃透過利用銀行貸款，維持資金延續性與靈活性之間的平衡。

附錄一

會計師報告

貴集團金融負債於各有關期間末根據訂約未貼現付款的到期日概況如下：

	2013年12月31日					總計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	少於三個月 人民幣 千元	三個月至 少於 十二個月 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	
計息銀行及其他借款	-	47,276	267,278	2,115,718	544,491	2,974,763
應付貿易賬款	466,224	-	-	-	-	466,224
就授予 貴集團物業買家 的按揭貸款給予銀行 的擔保	-	222,930	-	-	-	222,930
就授予關聯公司的按揭 貸款給予銀行的擔保	-	-	-	-	160,000	160,000
應付關聯公司款項	2,737,313	-	-	-	-	2,737,313
其他應付款項及應計費用	62,148	-	-	-	-	62,148
	<u>3,265,685</u>	<u>270,206</u>	<u>267,278</u>	<u>2,115,718</u>	<u>704,491</u>	<u>6,623,378</u>
	2012年12月31日					總計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	少於三個月 人民幣 千元	三個月至 少於 十二個月 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	五年以上 人民幣 千元	
計息銀行及其他借款	-	19,638	595,331	757,782	-	1,372,751
應付貿易賬款	220,785	-	-	-	-	220,785
就授予 貴集團物業買家 的按揭貸款給予銀行 的擔保	-	213,100	-	-	-	213,100
就授予關聯公司的按揭 貸款給予銀行的擔保	-	-	-	-	160,000	160,000
應付關聯公司款項	3,616,616	-	-	-	-	3,616,616
其他應付款項及應計費用	53,812	-	-	-	-	53,812
	<u>3,891,213</u>	<u>232,738</u>	<u>595,331</u>	<u>757,782</u>	<u>160,000</u>	<u>5,637,064</u>

附錄一

會計師報告

	2011年12月31日				總計 人民幣 千元
	按要求 人民幣 千元	少於三個月 人民幣 千元	三個月至 少於 十二個月 人民幣 千元	一至五年 人民幣 千元	
計息銀行及其他借款	-	90,717	153,363	971,681	1,215,761
應付貿易賬款	266,309	-	-	-	266,309
就授予 貴集團物業買家 的按揭貸款給予銀行的擔保	-	102,274	-	-	102,274
應付關聯公司款項	3,368,187	-	-	-	3,368,187
其他應付款項及應計費用	38,428	-	-	-	38,428
	<u>3,672,924</u>	<u>192,991</u>	<u>153,363</u>	<u>971,681</u>	<u>4,990,959</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目的旨在保障 貴集團能夠持續經營及維持正常的資本比率，以支持其業務及使股東價值最大化。

貴集團管理其資本結構，並根據經濟狀況的變動和相關資產的風險特徵對其作出調整。為維持或調整資本結構， 貴集團可能調整支付予股東的股息、將資本返還予股東或發行新股份。

貴集團運用資產負債比率監控資本，該資產負債比率為淨債項除以資本加淨債項。淨債項包括計息銀行貸款及其他借款、應付貿易賬款及其他應付款項與應計費用，減現金及現金等價物。資本乃母公司股東應佔權益。於各有關期間的資產負債比率如下：

	於12月31日		
	2011年 人民幣千元	2012年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
計息銀行及其他借款	1,132,951	1,320,737	2,434,568
貿易應付賬款	266,309	220,785	466,224
其他應付款及應計費用	59,850	75,362	84,976
減：現金及現金等價物	<u>(149,408)</u>	<u>(179,500)</u>	<u>(223,993)</u>
淨債項	1,309,702	1,437,384	2,761,775
母公司擁有人應佔權益	<u>1,838,729</u>	<u>1,918,909</u>	<u>2,326,407</u>
資本加淨債項	<u>3,148,431</u>	<u>3,356,293</u>	<u>5,088,182</u>
資產負債比率	<u>42%</u>	<u>43%</u>	<u>54%</u>

40. 報告期後事項

於2013年12月31日欠 貴公司中介控股公司的款項將以貸款[編纂]方式清還或於[編纂]日期前全數清還。

於2014年5月31日，眾安及Ideal World以 貴公司為受益人執行彌償保證契約，眾安及Ideal World向 貴公司承諾，其將就 貴集團實施重組而遭受的損失，在任何時候均會向 貴集團提供足額彌償。

於2014年3月20日， 貴集團與香港匯源地產有限公司(「香港匯源」)訂立買賣協議，出售 貴集團的杭州駿傑投資管理有限公司(「杭州駿傑」)及杭州匯駿信息技術有限公司(「杭州匯駿」)100%權益，代價為余姚眾安時代廣場置業有限公司之30%股本權益及現金代價約為人民幣618,000,000元。於交易前，杭州多瑙河置業有限公司(「杭州多瑙河」)為 貴集團的聯營公司，並由杭州匯駿及杭州駿杰分別擁有17.5%及9.0%股本權益。香港匯源及 貴集團均受眾安控制。交易於2014年4月完成，並無確認任何收益或虧損。緊隨上述轉讓，杭州駿傑及杭州匯駿停止成為 貴集團之附屬公司，而杭州多瑙河置業有限公司停止成為 貴集團之聯營公司。余姚眾安時代廣場置業有限公司在此交易後成為 貴集團之全資附屬公司。

於2014年3月， 貴集團成功與銀行商議，取得為數人民幣5,000,000,000元的五年銀行融資。

於2014年3月3日， 貴集團訂立買賣協議，向眾安盛隆購入慈溪眾安置業有限公司(「慈溪眾安」)之100%股本權益，慈溪眾安主要持有一塊商業用地且未開始營運，現金代價為人民幣50,000,000元。 貴集團將此交易列賬為購入資產。

慈溪眾安於2013年12月6日按其公司前身慈溪房地產開發的分立在中國成立為有限公司，以作重組的一部分。慈溪眾安主要在浙江省慈溪市從事商用物業開發。

慈溪眾安自成立日期起未有顯著損益，其於2013年12月31日之財務狀況表載列如下：

慈溪眾安財務資料

財務狀況表

	2013年12月31日 人民幣千元
固定資產	
開發中物業	61,820
總固定資產	61,820
流動負債	
應付關連公司款項	11,820
總流動負債	11,820
流動負債淨額	(11,820)
淨資產	50,000
股本	
資金	50,000
總股本	50,000

以上交易進一步詳情載於本[編纂]附錄五「重大合約概要」及「其他資料」兩節。

41. 期後財務報表

貴公司或 貴集團旗下任何成員公司並無就2013年12月31日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

中國新城市商業發展有限公司

[編纂]

董事 台照

安永會計師事務所

香港

執業會計師

謹啟

以下根據[編纂]第四章第29段編製的未經審核備考財務資料僅供說明用途，並載於本附錄，以向有意投資者提供有關建議[編纂]可能如何影響[編纂]完成後的本集團合併有形資產淨值的其他財務資料。

隨附的本集團未經審核備考財務資料乃基於目前可供查閱的資料連同一系列假設、估計及不確定因素。由於此等假設、估計及不確定因素，隨附的本集團未經審核備考財務資料的本意並非用以預測本集團的未來財務狀況及業績。

雖然於編製所述資料時已採取合理審慎態度，但閱讀資料的有意投資者仍應謹記，此等數字本身可予調整且未必反映本集團財務狀況的實況。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值已根據下文所載附註編製，旨在說明[編纂]猶如已於2013年12月31日進行的影響。其僅供說明用途而編製，而基於其假定性質，未必可真實公平反映我們的財務狀況。

	於2013年 12月31日			未經審核 備考經調整	未經審核 備考經調整
本公司擁有人 應佔經審核 合併有形 資產淨值	估計 [編纂] 所得款項 淨額	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併每股 股份有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併每股 股份有形 資產淨值	未經審核 備考經調整 合併每股 股份有形 資產淨值
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣元 (附註3)	(等值港元) (附註4)
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按[編纂]每股股份 [編纂]港元計算	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 誠如全文載於本文件附錄一的會計師報告所述，於2013年12月31日本公司擁有人應佔經審核合併有形資產淨值乃於2013年12月31日本公司擁有人應佔經審核合併權益人民幣2,326,407元中扣除無形資產人民幣零元後計得。
2. 估計[編纂]所得款項淨額乃根據估計[編纂]每股股份[編纂]港元或[編纂]港元計算，並已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支，但未計入因行使超額配股權而可能發行的任何股份。
3. 未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值已於作出以上各段所述調整後列賬，並分別按已發行[編纂]股股份(假設[編纂]已於2013年12月31日完成)及[編纂]為每股股份[編纂]港元(即[編纂]範圍的下限)以及已發行[編纂]股股份(假設[編纂]已於2013年12月31日完成)及[編纂]為每股[編纂]港元(即[編纂]範圍的上限)計算，但未計入因行使超額配股權而可能發行的股份。
4. 未經審核備考經調整合併每股股份有形資產淨值以人民幣1.00元兌0.79486港元的匯率換算為港元。
5. 並無作出調整以反映本集團於2013年12月31日後的任何經營業績或其他交易。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

CBRE

4/F Three Exchange Square
8 Connaught Place
Central, Hong Kong
T 852 2820 2800
F 852 2810 0830

香港中環康樂廣場八號交易廣場第三期四樓
電話 852 2820 2800 傳真 852 2810 0830

www.cbre.com.hk

地產代理(公司)牌照號碼
Estate Agent's License No: C-004065

敬啟者：

我們根據指示，對中國新城市商業發展有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有的物業權益(「物業」)進行估值，我們確認曾進行視察及作出有關查詢，並取得我們認為必要之進一步資料，以向閣下提供我們對物業於2014年4月30日(「估值日」)的市值的意見。

估值基準、假設及方法

除非另有說明，本估值乃按照香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2012年版)」進行。我們亦已遵照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券[編纂]第5章及應用指引第12項所載的一切規定以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購、合併及股份購回守則(「收購守則」)規則11所載的規則。

我們按市值基準進行估值。按照香港測量師學會物業估值準則的定義，市值指「自願買家與自願賣家經適當推銷後於估值日達成物業易手的公平交易估計金額，雙方乃在知情、審慎及無脅迫情況下自願進行交易」。

我們的估值不包括特別條款或情況引致之預計價格上升或下跌，如非典型融資、與物業擁有人的租賃安排、合資經營、管理協議、任何與銷售相關之人士授出之特別代價或優惠，或任何特別價值元素，且我們已假設業主將物業於公開市場出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響物業的價值而獲益或造成負擔。對物業進行估值時，亦不會考慮買賣成本，且不會抵銷任何相關的稅項。

如按估值金額出售資產，則有可能產生潛在稅項責任，包括但不限於利得稅、營業稅、土地增值稅、資本收益稅及當時各司法權區適用之任何其他有關稅項。市值之基準及定義不需考慮出售時可能產生之任何稅項，因此我們於估值時並不考慮有關稅項責任。

除另有指明外，我們已假設取得按年度名義土地使用費獲批特定年期物業的可轉讓土地使用權且已悉數結算任何應付土地出讓金。除另有指明外，我們亦假設物業擁有人於整個尚未屆滿授出期內對物業擁有正式法定業權，以及擁有自由及不受中斷的權利使用、佔用或出讓物業權益。

除另有說明外，所有物業均採用直接比較法估值，並假設每項物業均可按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上的可資比較銷售交易。直接比較法（亦稱為市場法）乃透過將進行估值的物業與其他可資比較物業進行直接比較而得出估值。我們會分析面積、特性及地點相若的可資比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公平比較。於比較物業時，實際狀況、地點及經濟特性乃分析的重要條件。

我們進行估值時，並無考慮物業所欠負的任何押記、按揭或款項，亦無考慮在出售成交時可能承擔的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業概無涉及任何可影響其價值的產權負擔、限制及支銷。除另有說明外，我們對物業進行估值

時，我們假設可就物業所獲授土地使用權於整個未屆滿年限內的現有用途，向當地及海外買家自由轉讓該物業而無須向有關部門繳納任何地價。

就第一類物業權益（貴集團持有作投資的物業權益）而言，我們以直接比較法及收入法兩種方式對每項物業權益進行估值。直接比較法假設每項物業權益均按現況附帶現有租約或交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。收入法考慮物業權益的現行租金以及租約的復歸潛力，而於估值時所採用的市場收益率介乎5%至6.5%。我們已就上述兩個方法應用相同比重（50%及50%），以得出各物業的最終價值，即倘直接比較法所得出的價值為(1)，而收入法所得出的價值為(2)，則最終價值相等於 $(1) \times 50\% + (2) \times 50\%$ 。

就第二類物業權益（貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益）而言，我們以直接比較法對每項物業權益進行估值。我們假設每項物業權益均可以現況交吉出售，並參考相關市場上可資比較的銷售交易。在我們的估值中，已竣工的房地產開發項目為該等已獲得有關地方機關發出建設工程竣工驗收報告或房屋所有權證或證實樓宇竣工的任何其他文件的開發項目。

就第三類物業權益（貴集團持有的開發中物業權益）而言，我們對物業權益進行估值時乃以該等物業權益將按貴集團向我們提供的最新發展計劃發展及落成為基準。我們假設已獲得有關機關批准該等計劃。於達致我們的估值意見時，我們採納了直接比較法，並參考於估值日在有關市場獲取的可比較土地資料，且亦計及已招致的開發成本及將會招致的有關成本，以準確反映該等發展項目竣工時的質素。在我們的估值中，開發中物業為該等已取得建設工程施工許可證但尚未發出建設工程竣工驗收報告的開發項目。

就第四類物業權益（貴集團持有作未來開發的物業權益）而言，我們採納了直接比較法並參考於有關市場獲取的土地銷售憑據，以達致我們的估值意見。在我們的估值中，持作未來發展的物業為該等已發出國有土地使用權證而尚未發出建設工程施工許可證的開發項目。

就第三類及第四類物業權益而言，倘有關物業權益狀況出現重大變動，則我們保留修改資本值意見之權利。批文之變動（包括獲批發展參數）及延誤取得任何相關

機關之批文及致使告知我們的發展參數改變的任何類似事宜均被視為可對物業權益的資本值狀況構成重大變動之潛在風險。

就第五類物業權益(貴集團與相關物業業主或相關政府機關已簽訂協議將予收購的物業權益)而言，我們並無對物業權益賦予商業價值，因為 貴集團尚未取得國有土地使用權證及／或於估值日期尚未完全支付地價。

於進行估值時，倘現有財政狀況、市場的賣家及／或潛在買家的特定資金鏈及影響發展期間、銷售時間表及任何與出售進度或實現物業權益的資本值相關的任何類似事宜出現重大變動，則我們保留修改資本值的意見之權利。

第三類及第四類資產的物業權益會出現更高的價值波動，原因為受供應及／或需求的市場融資改變、建築成本、市價及出售期間等多項因素所影響。

資料來源

就中國的物業權益，我們信賴 貴集團的中國法律顧問金誠同達律師事務所提供的法律意見(「中國法律意見」)。我們已獲提供有關於中國的該等物業權益的業權文件摘要，惟我們並無查閱文件正本以核實所有權，並且我們沒有取得任何副本中的修訂。所有文件僅用作參考。

我們頗為依賴 貴集團提供的資料，尤其但不限於銷售記錄、規劃批准、發展計劃、未償開發成本、法定通告、地役權、租賃及樓面面積(包括建築面積、可銷售建築面積及不可銷售建築面積)等資料。我們並無進行實地計量。估值證書內的一切尺寸、量度及面積僅屬約數。

於檢查所獲資料及作出有關查詢時，我們已採取一切合理審慎措施。我們無理由懷疑 貴集團提供給我們估值所依據的重要資料的真實性及準確性。我們亦獲 貴集團告知，我們獲提供的資料並無遺漏任何重要事實。

我們已就這次估值範圍而查驗物業。於查驗過程中，我們並無發現任何嚴重損壞。然而，我們並無進行結構性檢查，亦無測試建築物的設施。因此，我們無法呈報有關物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞。

我們並無實地調查以確定土地狀況及設施等是否適合建設樓宇，並假設該等方面均為滿意。我們的估值亦無考慮因過往使用可能引致的土地毒害或污染(如有)。我們的估值乃假設該等方面屬滿意及於發展期間並無招致特別開支或延遲的基準所編製。

同意

世邦魏理仕有限公司同意於中國新城市商業發展有限公司的[編纂]中載入本函件概要，惟眾安房產有限公司須致使[編纂]文件的收件人知悉下列免責聲明。

責任及免責聲明

本報告及估值必須整份參考，不得單獨參考其中章節。除上述擬定目的外，不得作任何其他用途。

世邦魏理仕有限公司、其董事及僱員僅限於向本報告之收件人負責，而不會向任何第三方負責、作出承擔或履行責任。

眾安房產有限公司同意及保障我們免受因本項契約所產生的何形式之損失、索償、行動、損害賠償金、費用或債務，包括合理的律師費。閣下承諾之保障及補償範圍包括世邦魏理仕有限公司之董事、行政人員、員工、轉包人、附屬機構或代理人或任何本公司的有關負責人。如我們因是項契約而被涉及任何債務，不論任何法律前提下，該債務應只限於我們就是項契約所收取之費用的三倍。

中國房地產估價師黃均君女士、黃璟淪女士、周誼臬先生、金帆先生及焦通先生曾於2014年1月進行實地視察。

除非另有說明，所有貨幣金額均以人民幣(「人民幣」)列示。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

中國新城市商業發展有限公司
Cricket Square
Hutchins Drive
PO Box 2681
Grand Cayman,
KY1-1111
Cayman Islands
董事局 台照

代表
世邦魏理仕有限公司
盧銘恩
MRICS MHKIS RPS(GP)
資深董事
大中華區
估值及諮詢服務
謹啟

●
附註：盧銘恩先生為註冊專業測量師(產業測量)、英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，擁有逾9年中國及香港估值經驗。

附錄三

物業估值

估值概要

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第一類－ 貴集團於中國持有作投資的物業權益			
1. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 第一層至第二層的多個零售單位 及43號商業樓宇整幢	128,500,000	90%	115,700,000
2. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 第1層部分、第2至第4層全部	79,900,000	90%	71,900,000
3. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 山陰路及工人路 恒隆廣場 多個辦公室單位、零售單位及服 務式住宅單位	1,734,500,000	90%	1,561,100,000
4. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 城廂鎮 市心路93號 國貿大廈 地庫1層至第15層	152,400,000	81%	123,400,000
5. 中華人民共和國 上海市徐匯區 長樂路433號 逸樂軒 1層的一個零售店鋪	14,800,000	90%	13,300,000
6. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個零售單位	385,700,000	92.5%	356,800,000
小計：	2,495,800,000		2,242,200,000

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第二類－ 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益			
7. 中華人民共和國 浙江省杭州市 上城區 長生路58號 西湖國貿中心 609、611、612及613室	20,900,000	90%	18,800,000
8. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 山陰路688號 恒隆廣場 杭州蕭山眾安假日酒店 及467個停車位	674,700,000	90%	607,200,000
9. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋路 綜合服務中心 多個零售單位、辦公室單位及41 個停車位	13,900,000	90%	12,500,000
10. 中華人民共和國 浙江省杭州市 西湖區 厚仁路及金家渡河交界 白馬尊邸 多個零售單位、住宅單位及186 個停車位	63,800,000	99.7%	63,600,000
11. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 58個停車位	4,800,000	90%	4,300,000
12. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區山陰路 新白馬公寓 43個停車位	5,600,000	90%	5,000,000
13. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個服務式住宅單位、會所、 343個停車位及一個零售單位	2,152,600,000	92.5%	1,991,200,000
小計：	2,936,300,000		2,702,600,000

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第三類－ 貴集團於中國持有的開發中物業權益			
14. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村, 利一村及利二村 杭州國際辦公中心 A3地塊(嘉潤公館)	3,978,000,000	100%	3,978,000,000
15. 中華人民共和國 浙江省寧波市 余姚市 環西路以南及 新建北路以西 眾安時代廣場一期	1,176,000,000	90%	1,058,400,000
16. 中華人民共和國 浙江省寧波市 余姚市 環西路以南及新建北路 以西 眾安時代廣場二期	1,607,000,000	93%	1,494,500,000
17. 中華人民共和國 浙江省杭州市 淳安縣千島湖鎮 大石坪 千島湖洲度假酒店	269,000,000	100%	269,000,000
18. 中華人民共和國 江蘇省蘇州市 吳中區 現代大道以南、興祺巷以北、玉 影路以東及思安街 以西 嘉潤廣場	1,025,000,000	45%	461,300,000
	小計：		
	8,055,000,000		7,261,200,000

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第四類－貴集團於中國持有作未來開發的物業權益			
19. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村, 利一村及利二村 杭州國際辦公中心 預留用地 (A1 及 A2 地塊)	3,433,000,000	100%	3,433,000,000
20. 中華人民共和國 浙江省寧波市 慈溪市 龍山鎮 兩幅商業用地	60,100,000	90%	54,100,000
	小計：		
	<u>3,493,100,000</u>		<u>3,487,100,000</u>

附錄三

物業估值

物業	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)	貴集團 應佔權益	在2014年 4月30日 貴集團 應佔資本值 (人民幣)
第五類 – 貴集團已訂約將予收購的中國物業權益			
21. 中華人民共和國 安徽省淮北市 香山區 人民路東段以南 一幅開發中土地			無商業價值
22. 中華人民共和國 浙江省杭州市 蕭山區 蜀山路 一幅商業用地			無商業價值
	小計：	無商業價值	無商業價值
	總計：	16,980,200,000	15,693,100,000

估值證書

第一類一 貴集團於中國持有作投資的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 人民幣
1. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 第1層至第2層的多 個零售單位及43號 商業樓宇整幢 該物業位於湘湖旅 遊度假區東面，10 分鐘步行距離。	該物業一期包括一個2層零售裙房內25個零售店鋪單位(總建築面積約3,039.46平方米)以及二期為一整幢4層零售樓宇(總建築面積約7,845.81平方米)。 山水苑(「該開發項目」)佔用地面積約87,333.33平方米(「該用地」)已分兩期開發，為帶有零售裙房的住宅開發項目。 該物業一期已於2005年竣工以及該物業二期已於2006年竣工。 該用地根據於2011年12月18日屆滿的國有土地使用權證持有。	總建築面積約5,264.68平方米的部分該物業已按不同租期租予多名租戶作為零售店鋪，月租總額人民幣148,947元，最遲屆滿日期為2021年3月21日。 總建築面積約5,620.59平方米的該物業餘下部分現時空置。	128,500,000 (貴集團應佔90%權益： 115,700,000)

附註：

1. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為2002年11月25日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500044，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約53,260平方米)已授予貴集團作住宅用途，為期70年，屆滿日期為2071年12月18日。
2. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為2002年11月25日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500043，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約34,073.33平方米)已授予貴集團作住宅及商業用途，為期70年，屆滿日期為2071年12月18日。

附錄三

物業估值

3. 根據杭州市人民政府發出的下列國有土地使用權證，該物業的土地使用權由 貴集團持有：

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第000858號	2014年2月10日	商業	477.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000860號	2014年2月10日	商業	642.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000862號	2014年2月10日	商業	642.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000863號	2014年2月10日	商業	427.80	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第000864號	2014年2月10日	商業	37.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001192號	2014年2月25日	商業	54.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001193號	2014年2月25日	商業	33.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001199號	2014年2月25日	商業	11.80	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001206號	2014年2月25日	商業	15.30	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001210號	2014年2月25日	商業	9.70	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001212號	2014年2月25日	商業	13.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001215號	2014年2月25日	商業	16.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001219號	2014年2月25日	商業	37.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001220號	2014年2月25日	商業	46.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001222號	2014年2月25日	商業	46.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001224號	2014年2月25日	商業	12.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001225號	2014年2月25日	商業	12.20	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001227號	2014年2月25日	商業	12.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001228號	2014年2月25日	商業	30.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001230號	2014年2月25日	商業	55.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001231號	2014年2月25日	商業	22.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001232號	2014年2月25日	商業	23.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001233號	2014年2月25日	商業	19.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001235號	2014年2月25日	商業	40.10	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001236號	2014年2月25日	商業	17.00	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001290號	2014年2月27日	商業	51.90	2041年12月18日

附錄三

物業估值

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第001291號	2014年2月27日	商業	37.60	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001292號	2014年2月27日	商業	25.50	2041年12月18日
杭蕭國用(2014)第001293號	2014年2月27日	商業	19.80	2041年12月18日
總計：			<u>2,890.40</u>	

4. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
一期			
杭房權證蕭移字第13315108號	2013年10月29日	155.41	商業及貿易
杭房權證蕭移字第13323293號	2013年12月13日	74.90	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323328號	2013年12月13日	61.51	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323330號	2013年12月13日	76.22	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323331號	2013年12月13日	72.88	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323332號	2013年12月13日	192.18	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323333號	2013年12月13日	155.41	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323334號	2013年12月13日	192.18	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323335號	2013年12月13日	153.15	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323336號	2013年12月13日	105.37	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323337號	2013年12月13日	80.10	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323338號	2013年12月13日	65.95	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323339號	2013年12月13日	138.21	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323340號	2013年12月13日	125.70	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323341號	2013年12月13日	213.30	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323342號	2013年12月13日	92.68	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323343號	2013年12月13日	63.09	住宅服務
杭房權證蕭移字第13323347號	2013年12月13日	94.38	住宅服務

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13323348 號	2013 年 12 月 13 日	69.81	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323349 號	2013 年 12 月 13 日	164.84	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323350 號	2013 年 12 月 13 日	225.99	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323351 號	2013 年 12 月 13 日	222.53	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323353 號	2013 年 12 月 13 日	79.95	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323354 號	2013 年 12 月 13 日	77.40	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13323358 號	2013 年 12 月 13 日	86.32	住宅服務

小計：**3,039.46**

二期

杭房權證蕭移字第 13315135 號	2013 年 10 月 29 日	1,533.12	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13315136 號	2013 年 10 月 29 日	2,300.71	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13318807 號	2013 年 11 月 26 日	2,300.71	住宅服務
杭房權證蕭移字第 13318809 號	2013 年 11 月 26 日	1,711.27	住宅服務

小計：**7,845.81**

總計：**10,885.27**

5. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就該用地的已抵押部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意。貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。
 - (b) 貴集團已取得必要的預售許可證，故所有預售交易均屬合法有效；
 - (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字 第13315136號 (2,300.71平方米)	33100620130047942	2013年11月8日	中國農業銀行 股份有限公司 杭州蕭山支行
杭房權證蕭移字 第13315135號 (1,533.12平方米)			

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
2. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋 路綜合服務中心 第 1 層部分、第 2 至 第 4 層全部 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約 5 分鐘車程。	該物業包括第一層的部分 及第二層至第四層全部(總 建築面積為約 5,913.49 平方 米)。 綜合服務中心(「該開發 項目」)佔用的用地面積 約 2,979.34 平方米(「該 用地」)，地上建築面積約 9,417.97 平方米及地下建築 面積約 1,746.30 平方米。 該物業已於 2005 年竣工。 該物業根據於 2051 年 3 月 8 日屆滿的兩份國有土地使用 權證持有，分別作混合用途 及農業市場用途。	該物業第 1 層及第 2 層(總建築面積 約 2,949.46 平方 米)已出租予杭州 聯華華商集團有限 公司作為超級市場 用途，租期於 2015 年 9 月 14 日屆滿， 目前月租為人民幣 141,453 元。 該物業第 3 層(總建 築面積約 1,728.08 平方米)已出租予 戚國杰，租期於 2021 年 4 月 21 日屆 滿，現時月租為人 民幣 57,819 元。	79,900,000 (貴集團應 佔 90% 權益： 71,900,000)

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在該用地的土地使用權(總用地面積約 1,137.8 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第 005633 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	8.6	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005634 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 18 日
杭蕭國用(2014)第 005635 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	10.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005636 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	6.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005637 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005638 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	346.7	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005639 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	13.0	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005640 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	228.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005641 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	319.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005642 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	198.6	2051 年 3 月 8 日
總計：			1,137.8	

附錄三

物業估值

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，物業由 貴集團持有作混合用途。

房地產所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13323352 號	2013 年 12 月 13 日	1,875.34	混合
杭房權證蕭移字第 13323355 號	2013 年 12 月 13 日	1,728.08	混合
杭房權證蕭移字第 13323356 號	2013 年 12 月 13 日	1,074.12	混合
杭房權證蕭移字第 13323357 號	2013 年 12 月 13 日	1,235.95	混合
	總計：	5,913.49	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置土地使用權證，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意；及
- (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力。

附錄三

物業估值

			在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)										
物業	概況及年期	佔用詳情											
3. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路及工人路 恒隆廣場 多個辦公室單位、 零售單位及服務式 住宅單位	<p>該物業包括 2 幢內的多個辦公室單位(總建築面積約 24,491.11 平方米)，2、3、4、5 幢零售裙房內的多個零售單位(總建築面積約 60,013.90 平方米)，3 幢內的 133 個服務式住宅單位(總建築面積約 7,900.16 平方米)及 4 幢內的 230 個服務式住宅單位(總建築面積約 13,193.43 平方米)。</p> <p>不同部分的面積概要：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室</td> <td>24,491.11</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>60,013.90</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>21,093.59</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>105,598.60</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>恒隆廣場(「該開發項目」)佔地面積約 30,933 平方米(「該用地」)，為一個大型綜合商業開發項目，包括一間酒店、多個辦公室單位、零售裙房及多個服務式住宅單位。</p>	部分	建築面積 (平方米)	辦公室	24,491.11	零售	60,013.90	服務式住宅	21,093.59	總計：	<u>105,598.60</u>	<p>總建築面積約 22,405 平方米的部分辦公樓宇已按不同租期租予多名租戶，月租總額人民幣 839,848 元，最遲屆滿日期為 2018 年 11 月 30 日。</p> <p>總建築面積 55,994.49 平方米的部分零售店舖已按不同租期租予多名租戶，月租人民幣 2,451,302 元(不包括分成租金)，最遲屆滿日期為 2026 年 10 月 27 日。</p> <p>總建築面積約 7,900.16 平方米的部分服務式住宅單位已租予杭州友邦大酒店作酒店用途，月租為人民幣 216,267 元，租期 5 年，自 2014 年 3 月 16 日起至 2019 年 3 月 15 日屆滿。</p>	<p>1,734,500,000</p> <p>(貴集團應佔 90% 權益： 1,561,100,000)</p>
部分	建築面積 (平方米)												
辦公室	24,491.11												
零售	60,013.90												
服務式住宅	21,093.59												
總計：	<u>105,598.60</u>												

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
	<p>該物業已於 2009 年竣工。</p> <p>該用地根據於 2051 年 6 月 19 日屆滿的國有土地使用權證持有。</p>	<p>總建築面積約 13,193.43 平方米的餘下部分服務式住宅單位已租予浙江三必酒店股份有限公司作酒店用途，租期自 2010 年 2 月 23 日起至 2017 年 12 月 23 日屆滿，2012 年 12 月 24 日至 2015 年 12 月 23 日月租為人民幣 364,320 元 2015 年 12 月 24 日至 2017 年 12 月 23 日月租為人民幣 400,752 元。</p>	

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的日期為 2014 年 6 月 10 日的國有土地使用權證杭肅國用(2014)第 005643 號，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約 30,933 平方米)已授予 貴集團作商貿用途，為期 50 年，屆滿日期為 2051 年 6 月 19 日。
- 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證肅移字第 13315102 號	2013 年 10 月 29 日	7,546.53	商業及辦公室
杭房權證肅移字第 13315138 號	2013 年 10 月 29 日	13,193.43	商業及辦公室
杭房權證肅移字第 13318808 號	2013 年 11 月 26 日	24,491.11	商業及辦公室
杭房權證肅移字第 14330495 號	2014 年 1 月 15 日	49,868.97	商業及業務
	總計：	95,100.04	

- 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 10,576 平方米作人民防空用途。

附錄三

物業估值

4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地使用權，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的租賃須取得承押人的事先同意；
 - (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及
 - (d) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字第14330495號 (49,868.97平方米)	興銀杭委抵(2013) 第017-1號	2013年12月27日	興業銀行股份有限公司杭州分行
杭房權證蕭移字第13315137號、 第13315102號、第13318808號、 第13315138號(81,065平方米)	3100620140008449	2014年3月10日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
4. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 城廂鎮 市心路93號 國貿大廈 地庫1層至第15層	該物業由一個15層樓宇組成，包括11層辦公室(總建築面積約6,341.87平方米)及最低5層零售樓面(總建築面積約5,883.53平方米)(包括一個地庫)。 國貿大廈(「該開發項目」)佔用的用地面積約1,454.65平方米(「該用地」)。 該物業於1998年前後竣工。 該用地根據於2047年1月屆滿的國有土地使用權證持有，作混合用途。	部分地庫1層至第1層(總建築面積約1,179.18平方米)已按不同租期出租予多個租戶作零售用途，最遲屆滿日期為2015年7月19日，目前月租為人民幣202,500元。 部分第1層及第5層至第15層全部(總建築面積約6,441.87平方米)已出租予上海錦江國際旅館投資有限公司作酒店用途，租期於2026年4月14日屆滿，目前月租為人民幣218,750元。	152,400,000 (貴集團應佔81%權益： 123,400,000)

附註：

- 根據蕭山市土地管理局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約1,454.65平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2005)第0100014號	商業及住宅	1,154.47	2047年1月
杭蕭國用(2012)第0100021號	商業及住宅	100.06	2047年1月1日
杭蕭國用(2012)第0100019號	商業及住宅	100.06	2047年1月1日
杭蕭國用(2012)第0100018號	商業及住宅	50.03	2047年1月1日
杭蕭國用(2012)第0100020號	商業及住宅	50.03	2047年1月1日
	總計：	1,454.65	

附錄三

物業估值

2. 根據下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有。

房地產所有權證編號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)	屆滿日期
蕭山市房權證城廂鎮字第1337796號	1998年8月10日	商用	1,204.10 (地庫1層)	2047年1月
杭房權證蕭字第1335558號	2004年5月26日	商用	4,679.43 (第1至4層)	2047年1月1日
蕭山市房權證城廂鎮字第1337797號	1998年8月10日	辦公	745.30 (第5層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337798號	1998年8月10日	辦公	762.31 (第6層)	2017年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337799號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第7層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337800號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第8層)	2047年1月
蕭山市房權證城廂鎮字第1337801號	1998年8月10日	辦公	537.14 (第9層)	2047年1月
杭房權證蕭字第00056753號	2008年7月15日	辦公	537.14 (第10層)	不適用
杭房權證蕭字第00030007號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第11層)	不適用
杭房權證蕭字第00030005號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第12層)	不適用
杭房權證蕭字第00030003號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第13層)	不適用
杭房權證蕭字第00030006號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第14層)	不適用
杭房權證蕭字第00030008號	2007年8月16日	辦公	537.14 (第15層)	不適用
總計：			12,225.4	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 該物業已竣工及由 貴集團持有。 貴集團已取得國有土地使用權證及房屋所有權證。 貴集團已取得的土地使用權已被抵押。就已抵押的土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關土地使用權的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用及使用該物業。該物業的租賃或抵押須取得承押人的事先同意；
- (c) 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及

(d) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2005)字第0100014號 杭蕭國用(2012)字第0100018至0100021號 蕭山市房權證城廂鎮字 第1337797-1337801號 杭房權證蕭字第1335558、00056753、 00030003、00030005至 00030008號	1311-662309189-02-n1	2013年11月21日	華一銀行上海虹橋 支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
5. 中華人民共和國 上海市 徐匯區 長樂路433號 逸樂軒 1層的一個零售店 鋪 該物業位於上海市 市中心，距離地鐵 1號線及地鐵10號 線10分鐘步程。	該物業由位於地下樓層的一 個零售店鋪組成，總建築面 積約340.84平方米。 該物業於1997年竣工。 該用地根據於2054年4月28 日屆滿的上海市房地產權證 持有，作商業用途。	該物業目前按月租 人民幣65,396元出 租，租期於2014年 10月16日屆滿，而 2014年10月17日 至2015年10月17 日的月租為人民幣 68,665元及由2015 年10月18日至2016 年10月17日的月 租為人民幣72,098 元。	14,800,000 (貴集團應 佔90%權益： 13,300,000)

附註：

- 根據上海市房屋土地資源管理局發出的日期為2004年4月28日的上海市房地產權證滬房地徐字(2004)第018002號，該物業(建築面積約340.84平方米)由 貴集團持有作商業用途，屆滿日期為2054年4月28日。
- 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - 貴集團合法擁有該單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業所有權；
 - 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；及
 - 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
滬房地徐字(2004)第018002號	1311-662309189-01-n1	2013年11月21日	華一銀行上海虹橋支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
6. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個零售單位	該物業由多個零售單位組成，總建築面積約 24,327.52 平方米。 隱龍灣（「該開發項目」）佔用的用地面積約 89,173 平方米（「該用地」）。	於估值日期，總建築面積約 20,606.61 平方米的多個零售單位已訂約將按不同租期租予多名租戶，作零售用途，最遲租期於 2027 年 4 月 17 日屆滿，已訂約初步月租金總額為人民幣 768,224 元（不包括分成租金）。 該物業的餘下部分目前空置。	385,700,000 （貴集團應佔 92.5% 權益： 356,800,000）
該物業位於錢塘江東岸湘湖新城。	該物業於 2013 年竣工。 該物業根據國有土地使用權證持有，作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。		

附註：

- 根據日期為 2007 年 2 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 1600003 號，該物業所在用地的土地使用權（用地面積約 89,173 平方米）已授予杭州正江房地產開發有限公司作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。
- 根據日期為 2013 年 4 月 26 日的杭州蕭山建設工程竣工證書蕭備案字(2013)第 0102 號及蕭備案字(2013)第 0104 號，該物業所在的 1# 至 2# 幢及 3# 至 4# 幢已竣工。
- 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，該物業的房屋所有權由 貴集團持有：

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309843 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309844 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309845 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309846 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309847 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309848 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309849 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309850 號	2013 年 8 月 26 日	25.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309851 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309852 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309853 號	2013 年 8 月 26 日	39.24	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309854 號	2013 年 8 月 26 日	52.98	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309855 號	2013 年 8 月 26 日	54.26	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309856 號	2013 年 8 月 26 日	25.99	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309857 號	2013 年 8 月 26 日	39.79	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309858 號	2013 年 8 月 26 日	39.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309859 號	2013 年 8 月 26 日	114.11	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309860 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309861 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309862 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309863 號	2013 年 8 月 26 日	52.58	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309864 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309865 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309866 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309867 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309868 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309869 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309771 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309772 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309773 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309774 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309775 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309776 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309777 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309778 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
杭房權證蕭字第 13309779 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309780 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309781 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309782 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309783 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309784 號	2013 年 8 月 26 日	66.84	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309785 號	2013 年 8 月 26 日	29.42	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309786 號	2013 年 8 月 26 日	28.65	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309787 號	2013 年 8 月 26 日	28.65	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309788 號	2013 年 8 月 26 日	29.42	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309789 號	2013 年 8 月 26 日	221.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309790 號	2013 年 8 月 26 日	126.27	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309791 號	2013 年 8 月 26 日	4,922.43	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309792 號	2013 年 8 月 26 日	130.04	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309793 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309794 號	2013 年 8 月 26 日	3,900.81	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309795 號	2013 年 8 月 26 日	5,048.81	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309796 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309797 號	2013 年 8 月 26 日	238.80	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309798 號	2013 年 8 月 26 日	4,252.02	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309799 號	2013 年 8 月 26 日	913.50	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309800 號	2013 年 8 月 26 日	260.27	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309801 號	2013 年 8 月 26 日	456.51	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309802 號	2013 年 8 月 26 日	649.15	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309803 號	2013 年 8 月 26 日	78.04	商業及零售

附錄三

物業估值

房屋所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
蕭山區杭房權證蕭字第 13309804 號	2013 年 8 月 26 日	13.02	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309805 號	2013 年 8 月 26 日	13.10	商業及零售
蕭山區杭房權證蕭字第 13309806 號	2013 年 8 月 26 日	67.29	商業及零售
總計：		24,218.27	

4. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約 9,946 平方米作人民防空用途。
5. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - 貴集團與承租人訂立的租賃協議屬合法有效並對雙方具有法律約束力；
 - 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前， 貴集團須取得必要的預售許可證；及
 - 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭字第 13309789 號至第 13309806 號	33100620130048630	2013 年 11 月 13 日	中國農業銀行股份有限公司杭州金城路支行
杭蕭國用(2007)第 1600003 號 杭房權證蕭字第 13301426 號 至第 13301436 號	平銀甬地產抵字第 20140114 號 第 001-3 號	2014 年 1 月 14 日	平安銀行股份有限公司寧波支行

附錄三

物業估值

第二類一 貴集團於中國持有作銷售及佔用的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)												
7. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 上城區 長生路58號 西湖國貿中心 609、611、612及 613室	該物業由3個單位(609室、 611、612及613室)組成， 作商業用途，於2011年竣 工。 該物業總建築面積約676.31 平方米，單位明細載列如 下：	該物業目前由 貴 集團佔用。	20,900,000 (貴集團應 佔90%權益： 18,800,000)												
該物業位於西湖東 北面，距離地鐵站 10分鐘步程。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>單位</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>609</td> <td>300.85</td> </tr> <tr> <td>611</td> <td></td> </tr> <tr> <td>612</td> <td>120.24</td> </tr> <tr> <td>613</td> <td>255.22</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>676.31</u></td> </tr> </tbody> </table>	單位	建築面積 (平方米)	609	300.85	611		612	120.24	613	255.22	總計：	<u>676.31</u>		
單位	建築面積 (平方米)														
609	300.85														
611															
612	120.24														
613	255.22														
總計：	<u>676.31</u>														
	該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業用途，土地 使用期限於2050年1月25日 屆滿。														

附註：

1. 根據日期為2011年4月13日的國有土地使用權證杭上國用(2011)第002009號，該物業(613室)(用地面積約92.70平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，土地使用期將於2050年1月25日屆滿。
2. 根據日期為2011年4月13日的國有土地使用權證杭上國用(2011)第002011號，該物業(609及611室)(用地面積約109.30平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，土地使用期限將於2050年1月25日屆滿。
3. 根據日期為2013年5月17日的國有土地使用權證杭上國用(2013)第003610號，該物業(612室)(用地面積約43.7平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已授予杭州富凱企業管理有限公司，作綜合用途，土地使用期限將於2050年1月25日屆滿。

4. 根據日期為2011年4月1日的房屋所有權證杭房權證上移字第11937855號及第11937837號，建築面積約255.22平方米(613室)及300.85平方米(609室及611室)的該等物業的房屋所有權已授予杭州富凱企業管理有限公司，作商業用途，使用期限將於2050年1月25日屆滿。
5. 根據日期為2013年4月28日的房屋所有權證杭房權證上移字第13208375號，建築面積約120.24平方米(612室)的該等物業的房屋所有權已授予杭州富凱企業管理有限公司，作非住宅用途，使用期限將於2050年1月25日屆滿。
6. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 杭州富凱企業管理有限公司合法擁有土地使用權及有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該土地使用權；
 - (b) 杭州富凱企業管理有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用該土地；
 - (c) 杭州富凱企業管理有限公司合法擁有該等單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置物業所有權；
 - (d) 杭州富凱企業管理有限公司有合法權利於物業所有權期限內佔用及使用該等單位；
 - (e) 僅於承押人事先同意情況下，杭州富凱企業管理有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
 - (f) 該物業的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證上移字第11937837號 (300.85平方米)	33100620130047717	2013年11月7日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行
杭房權證上移字第11937855號 (255.22平方米)			

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
8. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 山陰路688號 恒隆廣場 杭州蕭山眾安假日 酒店及467個停車 位	該物業總建築面積為約 35,833.93平方米，擁有417 個客房及467個地下停車位。 恒隆廣場(「該開發項目」)佔 用用地面積約30,933平方米 (「該用地」)，為一個大型綜 合商業開發項目，包括一間 酒店、多個辦公室單位、零 售裙房及多個服務式住宅單 位。 該物業已於2009年竣工。 該用地根據於2051年6月19 日屆滿的國有土地使用權證 持有。	該物業正在營運當 中。	674,700,000 (貴集團應 佔90%權益： 607,200,000)

附註：

1. 根據杭州市國土資源局發出的日期為2014年6月10日的國有土地使用權證杭蕭國用(2014)第005643號，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約30,933平方米)已授予 貴集團作商業用途，為期50年，屆滿日期為2051年6月19日。
2. 根據杭州房地產管理局發出的日期為2013年10月29日的房屋所有權證杭房權證蕭字第13315137號，總建築面積約35,833.93平方米的物業的房屋所有權由 貴集團持有，作商業用途。
3. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約10,576平方米作人民防空用途。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該土地使用權，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；

附錄三

物業估值

- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意；及
- (c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭移字第13315137號、 第13315102號、第13318808號、 第13315138號(81,065平方米)	3100620140008449	2014年3月10日	中國農業銀行股份有限公司杭州蕭山支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)	
9. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蕭然東路及金家橋 路 綜合服務中心 多個零售單位、辦 公室單位及 41 個停 車位 該物業位於蕭山區 中心區，距離杭州 南站約 5 分鐘車程。	該物業由多個零售單位(總 建築面積約 239.21 平方 米)、多個辦公室單位(總建 築面積約 308.23 平方米)及 41 個停車位組成。 綜合服務中心(「該開發 項目」)佔用的用地面積 約 2,979.34 平方米(「該用 地」)，地上總建築面積約 9,417.97 平方米及地下總建 築面積約 1,746.30 平方米。 該物業已於 2005 年竣工。 該物業根據於 2051 年 3 月 8 日屆滿的兩份國有土地使用 權證持有，分別作混合用途 及農業市場用途。	於估值日期，該物 業的總建築面積約 92.31 平方米的 2 個零售單位已出租 予杭州家家健康藥 房連鎖有限公司， 租期於 2016 年 3 月 11 日屆滿，目前月 租為人民幣 10,417 元。該物業的餘下 部分目前空置。	13,900,000	(貴集團佔 90% 權 益：12,500,000)

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 1,137.8 平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	簽發日期	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭蕭國用(2014)第 005633 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	8.6	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005634 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 18 日
杭蕭國用(2014)第 005635 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	10.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005636 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	6.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005637 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	2.8	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005638 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	346.7	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005639 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	13.0	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005640 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	228.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005641 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	319.5	2051 年 3 月 8 日
杭蕭國用(2014)第 005642 號	2014 年 6 月 9 日	混合用途	198.6	2051 年 3 月 8 日
總計：			<u>1,137.8</u>	

附錄三

物業估值

2. 根據杭州房地產管理局發出的下列房屋所有權證，部分物業由 貴集團持有作辦公室用途。

房地產所有權證編號	簽發日期	建築面積 (平方米)	用途
杭房權證蕭移字第 13315141 號	2013 年 10 月 29 日	14.99	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315142 號	2013 年 10 月 29 日	14.99	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315140 號	2013 年 10 月 29 日	35.20	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315139 號	2013 年 10 月 29 日	70.34	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315133 號	2013 年 10 月 29 日	46.44	辦公室
杭房權證蕭移字第 13315132 號	2013 年 10 月 29 日	58.34	辦公室
	總計：	<u>240.30</u>	

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置土地使用權證，已抵押部分除外。就已抵押的部分土地使用權而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
- (b) 貴集團合法持有該物業的所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、轉讓或抵押該物業，已抵押部分除外。就已抵押的部分該物業而言，有關部分的轉讓、租賃或抵押須取得承押人的事先同意。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
10. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 西湖區 厚仁路及 金家渡河交界 白馬尊邸 多個零售單位及 186個停車位	該物業由一個2層零售裙房 內的13個零售單位(總建築 面積約3,312.35平方米)及 186個地下停車位組成。 白馬尊邸(「該開發項目」)佔 用用地面積約73,514平方米 (「該用地」)，為一個住宅開 發項目，包括住宅單位、零 售裙房及停車位。 該物業位於西湖區 三墩鎮，距離杭州 長途巴士北站約10 分鐘車程及距離杭 州鐵路站約30分鐘 車程。	該物業目前空置。	63,800,000 (貴集團應佔 99.7%權益： 63,600,000)
	該物業於2009年竣工。		
	該用地根據國有土地使用權 證持有，其中作住宅用途於 2075年屆滿，作商業用途於 2045年屆滿及作綜合用途於 2055年屆滿。		

附註：

- 根據杭州市國土資源局發出的以下國有土地使用權證，該物業所在用地的土地使用權(用地面積約73,514平方米)已授予 貴集團。

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
杭西國用(2007)第000172號	商業	2,695	2045年7月29日
杭西國用(2007)第000173號	住宅	47,087	2075年7月29日
杭西國用(2007)第000174號	綜合(辦公室)	1,503	2055年7月29日
杭西國用(2007)第000175號	住宅	22,229	2075年7月29日

- 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約11,526平方米作人民防空用途。

3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
 - (b) 貴集團合法擁有該等零售單位並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該物業所有權。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
11. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 蜀山路及潘水路 山水苑 58 個停車位	該物業由 58 個停車位組成。 山水苑(「該開發項目」)佔用 總用地面積約 87,333.33 平 方米(「該用地」)已分兩期開 發，為帶有零售裙房的住宅 開發項目。 該物業一期已於 2005 年竣工 以及該物業二期已於 2006 年 竣工。 該用地根據於 2071 年 12 月 18 日屆滿的國有土地使用權證 持有。	該物業目前空置。	4,800,000 (貴集團應佔 90% 權益：4,300,000)
該物業位於湘湖旅 遊度假區東面，10 分鐘步行距離。			

附註：

1. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2002 年 11 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500044，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約 53,260 平方米)已出讓予 貴集團作住宅用途，為期 70 年，屆滿日期為 2071 年 12 月 18 日。
2. 根據蕭山區國土資源局發出的日期為 2002 年 11 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2002)4500043，該物業所在用地的該開發項目土地使用權(用地面積約 34,073.33 平方米)已出讓予 貴集團作住宅及商業用途，為期 70 年，屆滿日期為 2071 年 12 月 18 日。
3. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；及
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前， 貴集團須取得必要的預售許可證。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
12. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區山陰路 新白馬公寓 43個停車位 該物業位於人民廣場西南面，距離濱康路地鐵站30分鐘步程。	該物業由43個停車位組成。 該物業於2008年竣工。 該物業根據國有土地使用權證持有，作商業及住宅用途，土地使用期將於2070年1月31日屆滿。	該物業目前空置。	5,600,000 (貴集團應佔90%權益：5,000,000)

附註：

1. 根據與杭州市蕭山區規劃與國土資源局簽署的日期為2000年1月31日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第172號以及有關出讓國有土地使用權予浙江明日房地產有限公司的批文，用地面積約31,400平方米的的土地使用權已訂約出讓予浙江明日房地產有限公司，代價為人民幣11,775,000元，土地使用期70年，作住宅用途。
 - a) 根據日期為2004年8月29日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第172號的補充合同，該土地的受讓人已將原受讓人的權利及責任轉讓予杭州白馬房地產開發有限公司。
2. 根據日期為2004年8月29日的國有土地使用權出讓合同蕭土合(1999)第173號的補充合同，該土地的受讓人已將原受讓人的權利及責任轉讓予杭州白馬房地產開發有限公司。
3. 根據日期為2004年11月16日的國有土地使用權出讓合同的補充合同，杭州市蕭山區規劃與國土資源局同意將總建築面積調整至167,714平方米。杭州白馬房地產開發有限公司同意支付人民幣31,766,496.65元。
4. 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第400025號，該物業(用地面積約31,400平方米)的土地使用權已授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用權將於2070年1月31日屆滿。
5. 根據國有土地使用權證杭蕭國用(2004)第4400026號，該物業(用地面積約31,400平方米)的土地使用權已授予 貴集團作商業及住宅用途，土地使用權將於2070年1月31日屆滿。
6. 據 貴公司告知，新白馬公寓地下部分總建築面積約8,214平方米作人民防空用途。

7. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團合法擁有土地面積62,800平方米的土地使用權並有權於獲授土地使用權期限內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 貴集團已就該物業向有關當局取得所有必要許可證、批文及證書，而該等許可證、批文及證書不得撤銷、變更、撤銷或廢除；及
 - (c) 貴集團已取得必要的預售許可證，故所有預售交易均屬合法。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
13. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 聞堰鎮聞興村 隱龍灣 多個服務式住宅單位、會所、 343 個停車位及一個零售單位	該物業由多個服務式住宅單位、會所、343 個停車位及一個零售單位組成。 建築面積明細載列如下：	於估值日期，該物業當時為空置。	2,152,600,000
			(貴集團應佔 92.5% 權益： 1,991,200,000)
	部分	建築面積 (平方米)	
	服務式住宅 (已預售)	2,537.96	
該物業位於錢塘江 東岸湘湖新城。	服務式住宅 (未售)	11,815.38	
	會所(已預售)	2,762.27	
	會所(未售)	72,779.74	
	停車位	343 (個)	
	零售	183.22	
	總計：	90,078.57	
	隱龍灣(「該開發項目」)佔用的用地面積約 89,173 平方米(「該用地」)。		
	該物業於 2013 年竣工。		
	該物業根據國有土地使用權證持有，作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為 2007 年 2 月 25 日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第 1600003 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約 89,173 平方米)已授予杭州正江房地產開發有限公司，作商業用途，土地使用權期限於 2044 年 7 月 20 日屆滿。

附錄三

物業估值

2. 根據日期為2013年4月26日的杭州蕭山建設工程竣工證書蕭備案字(2013)第0102號及蕭備案字(2013)第0104號，部分該物業所在的1#至2#幢及3#至4#幢已竣工。
3. 根據下列房地產所有權證，總建築面積約75,542.01平方米的房屋所有權已授予杭州正江房地產開發有限公司。

房地產所有權證編號	樓幢號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第13301426號	5幢	2013年6月18日	商業辦公	2,822.25
杭房權證蕭字第13301427號	6幢	2013年6月18日	商業辦公	2,958.21
杭房權證蕭字第13301428號	7幢	2013年6月18日	商業辦公	3,011.57
杭房權證蕭字第13301429號	8幢	2013年6月18日	商業辦公	3,253.51
杭房權證蕭字第13301430號	9幢	2013年6月18日	商業辦公	3,203.34
杭房權證蕭字第13301431號	10幢	2013年6月18日	商業辦公	3,113.10
杭房權證蕭字第13301432號	11幢	2013年6月18日	商業辦公	2,957.77
杭房權證蕭字第13301433號	12幢	2013年6月18日	商業辦公	3,052.67
杭房權證蕭字第13301434號	13幢	2013年6月18日	商業辦公	3,397.48
杭房權證蕭字第13301435號	14幢	2013年6月18日	商業辦公	3,262.65
杭房權證蕭字第13301436號	15幢	2013年6月18日	商業辦公	2,762.27
杭房權證蕭字第13301437號	16幢	2013年6月18日	商業辦公	2,777.35
杭房權證蕭字第13301438號	17幢	2013年6月18日	商業辦公	2,971.82
杭房權證蕭字第13301439號	18幢	2013年6月18日	商業辦公	2,971.82
杭房權證蕭字第13301440號	19幢	2013年6月18日	商業辦公	2,982.33
杭房權證蕭字第13301441號	20幢	2013年6月18日	商業辦公	2,956.18
杭房權證蕭字第13301442號	21幢	2013年6月18日	商業辦公	2,342.58
杭房權證蕭字第13301443號	22幢	2013年6月18日	商業辦公	2,740.66
杭房權證蕭字第13301444號	23幢	2013年6月18日	商業辦公	2,947.41
杭房權證蕭字第13301445號	24幢	2013年6月18日	商業辦公	3,045.61
杭房權證蕭字第13301446號	25幢	2013年6月18日	商業辦公	2,950.86
杭房權證蕭字第13301447號	26幢	2013年6月18日	商業辦公	3,094.09
杭房權證蕭字第13301448號	27幢	2013年6月18日	商業辦公	3,577.31

附錄三

物業估值

房地產所有權證編號	樓幢號	簽發日期	用途	建築面積 (平方米)
杭房權證蕭字第13301449號	28幢	2013年6月18日	商業及辦公	3,566.65
杭房權證蕭字第13301450號	29幢	2013年6月18日	商業及辦公	2,822.52
總計：				<u>75,542.01</u>

4. 據 貴公司告知，該開發項目地下部分總建築面積約9,946平方米作人民防空用途。
5. 據 貴公司告知，總建築面積約2,537.96平方米的住宅單位已訂約以人民幣20,687,466元出售，而總建築面積約2,762.27平方米的會所已訂約以人民幣65,800,000元出售。該出售價已於估值中考量。
6. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，已抵押部分除外。就已抵押的部分該用地而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押及其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃、出售或抵押該物業。在 貴集團有權預售部分該物業之前， 貴集團須取得必要的預售許可證；及
 - (c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭房權證蕭字第13301437號 至第13301450號	華銀營業部抵字 2013年第0607號	2013年6月18日	華融湘江銀行股份有限公司
杭蕭國用(2007)第1600003號 杭房權證蕭字第13301426 號至第13301436號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-3號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司 寧波支行

第三類一 貴集團於中國持有的開發中物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)																
14. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村、利一村及 利二村 杭州國際辦公中心 A3地塊(嘉潤公 館)	於完成後，該物業將由多 個零售單位及服務式住 宅組成，總建築面積約 237,934.56平方米及地下總 建築面積約90,432.00平方 米，包括1,964個地下停車 位。 建築面積明細載列如下：	於視察日期，該物 業正在開發中。	3,978,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 3,978,000,000)																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地上</td> <td></td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>25,243.96</td> </tr> <tr> <td>服務式住宅</td> <td>212,690.60</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td><u>237,934.56</u></td> </tr> <tr> <td>地下</td> <td>90,432.00</td> </tr> <tr> <td>(包括人民 防空)</td> <td><u>11,928</u></td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>328,366.56</u></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	地上		零售	25,243.96	服務式住宅	212,690.60	小計：	<u>237,934.56</u>	地下	90,432.00	(包括人民 防空)	<u>11,928</u>	總計：	<u>328,366.56</u>		
部分	建築面積 (平方米)																		
地上																			
零售	25,243.96																		
服務式住宅	212,690.60																		
小計：	<u>237,934.56</u>																		
地下	90,432.00																		
(包括人民 防空)	<u>11,928</u>																		
總計：	<u>328,366.56</u>																		

總用地面積約為92,610.3平方米(「該用地」)的國際辦公中心(「該開發項目」)是一項大型綜合商業發展項目，其將開發總建築面積約798,794.56平方米，包括酒店、辦公室、零售及服務式住宅部分。

據 貴集團告知，預計該物業將於2014年竣工。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
----	-------	------	-------------------------------------

該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途，土地使用權年期將於2047年2月15日屆滿。

附註：

1. 根據日期為2007年2月15日的國有土地使用權出讓合同蕭土合字[2007]儲第06號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已訂約出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，總代價為人民幣208,880,000元，土地使用權年期為40年，作商業服務用途。
2. 根據日期為2007年8月30日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第0800034號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，作商業服務用途，土地使用權年期於2047年2月15日屆滿。
3. 根據日期為2007年7月31日的建設用地使用規劃許可證(2007)浙規證第0110065號，規劃土地面積92,610.3平方米的開發項目(作商業及辦公用途)已獲許可。
4. 根據日期為2010年7月16日的建設工程規劃許可證浙規證建字第(2010)0110142號，規劃建築面積328,378平方米的開發項目獲准由恒利企業管理(杭州)有限公司開發。
5. 根據以下建設工程施工許可證，杭州國際辦公中心一期(A3)項目(規劃建築面積328,378平方米)獲准由恒利企業管理(杭州)有限公司開發。

建設工程施工許可證編號	簽發日期	項目名稱	建設規模 (平方米)
330181201009170101	2010年9月17日	杭州國際辦公中心一期(A3)項目一段1-4座及地庫	185,731
330181201009160101	2010年9月17日	杭州國際辦公中心一期(A3)項目二段5-7座及地庫	142,647
總計：			328,378

6. 據 貴集團所提供，於估值日期已產生及未償付的建築費用分別為約人民幣1,042,300,000元及人民幣1,297,500,000元。
7. 該物業於估值日期之總開發價值(「總開發價值」)估計約為人民幣6,655,000,000元。

附錄三

物業估值

8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約 11,928 平方米將作人民防空用途。

9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：

(a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證， 貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內， 貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言， 貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；

(b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。 貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業；及

(c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第002-1號	2013年5月4日	招商銀行股份有限 公司杭州蕭山支行
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第003號	2013年9月23日	招商銀行股份有限 公司杭州蕭山支行

10. 我們已根據下列假設編製我們的估值：

(a) 物業以其「現有」狀況出售；

(b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；

(c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；

(d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及

(e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。

11. 主要證書／批文的概要如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 建設用地使用規劃許可證	有
(d) 建設工程規劃許可證	有
(e) 建設工程施工許可證	有
(f) 建設工程竣工驗收報告	不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年 4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)																				
15. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建 北路以西 眾安時代廣場一期	於竣工後，該物業將由一幢 24 層 SOHO 辦公大樓，一幢 4 層購物商場，一間 19 層酒 店(地上的總建築面積約為 190,801.34 平方米及地下的 總建築面積約為 114,671.23 平方米(包括 1,809 個地下停 車位))組成。	該物業目前正在建 設當中。	1,176,000,000 (貴集團應 佔 90% 權益： 1,058,400,000)																				
該物業位於環西路 以南及新建北路以 西，西面被中江環 繞。	建築面積的明細載列如下：	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="544 719 601 746">用途</th> <th data-bbox="740 719 858 783">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2" data-bbox="544 819 601 846">地上</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 846 627 874">辦公室</td> <td data-bbox="730 846 858 874">56,538.61</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 874 601 902">零售</td> <td data-bbox="719 874 858 902">113,639.03</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 902 601 929">酒店</td> <td data-bbox="730 902 858 929">20,623.70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="571 981 644 1008">小計：</td> <td data-bbox="719 981 858 1008"><u>190,801.34</u></td> </tr> <tr> <td colspan="2" data-bbox="544 1053 601 1081">地下</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1081 667 1108">(包括人民</td> <td data-bbox="719 1053 858 1081">114,671.23</td> </tr> <tr> <td data-bbox="544 1108 644 1136">防空)</td> <td data-bbox="730 1108 858 1136"><u>23,660.00</u></td> </tr> <tr> <td data-bbox="624 1187 697 1215">總計：</td> <td data-bbox="719 1187 858 1215"><u>305,472.57</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	地上		辦公室	56,538.61	零售	113,639.03	酒店	20,623.70	小計：	<u>190,801.34</u>	地下		(包括人民	114,671.23	防空)	<u>23,660.00</u>	總計：	<u>305,472.57</u>	
用途	建築面積 (平方米)																						
地上																							
辦公室	56,538.61																						
零售	113,639.03																						
酒店	20,623.70																						
小計：	<u>190,801.34</u>																						
地下																							
(包括人民	114,671.23																						
防空)	<u>23,660.00</u>																						
總計：	<u>305,472.57</u>																						
	總用地面積約為 136,678 平 方米(「該用地」)的眾安時代 廣場(「該開發項目」)將開發 總建築面積約 628,407.76 平 方米，包括酒店、辦公室、 零售及住宅部分。																						
	據 貴集團告知，物業預期 將於 2015 年完成。																						
	該物業根據國有土地使用權 證持有，作商業用途，土地 使用期將於 2050 年 1 月 24 日 屆滿。																						

附註：

1. 根據與余姚市國土資源局簽署的日期為2010年3月26日的國有土地使用權出讓合同第3302812010A21063號以及有關轉讓國有土地使用權予余姚眾安房地產開發有限公司的批文，用地面積約65,159平方米的該物業土地使用權已訂約出讓予余姚眾安房地產開發有限公司，代價為人民幣342,090,000元，土地使用期為40年，作商業用途。
2. 根據日期為2013年12月20日的國有土地使用權證余國用(2013)第14564號，該物業(用地面積約65,159.00平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予余姚眾安時代廣場開發有限公司，作商業用途，土地使用期將於2050年1月24日屆滿。
3. 根據日期為2010年3月26日的建設用地使用規劃許可證地字第(2010)號浙規(地)0210034號，規劃土地面積395,294平方米(當中已包括物業土地面積)的開發項目(作商業及住宅用途)已獲許可。
4. 根據日期為2013年12月13日的建設工程規劃許可證建字第(2013)號浙規(建)證0210071號，規劃建築面積305,472.57平方米的開發項目(作商業用途)已獲許可。
5. 根據日期為2013年12月19日的建設工程施工許可證余建市管(2013)227號，規劃建築面積305,472.57平方米已獲許可由浙江省二建建設集團有限公司開發。
6. 於估值日產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣84,040,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計完成施工所需的建築成本為約人民幣1,137,900,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣3,731,700,000元。
8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約23,660平方米將作人民防空用途。
9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 由於 貴集團分拆，該等土地使用權將列於余姚眾安時代廣場開發有限公司名下；
 - (c) 余姚眾安時代廣場開發有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用土地；及
 - (d) 僅於承押人事先同意情況下，余姚眾安時代廣場開發有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及

(e) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
余國用(2013)第14564號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-2號	2014年1月14日	平安銀行股份有限 公司寧波支行

10. 主要證書／批文的概要如下：

(a) 國有土地使用權出讓合同	有
(b) 國有土地使用權證	有
(c) 建設用地使用規劃許可證	有
(d) 建設工程規劃許可證	有
(e) 建設工程施工許可證	有
(f) 建設工程竣工驗收報告	不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
16. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 余姚市 環西路以南及新建 北路以西 眾安時代廣場二期	於竣工後，該物業將包括一幢 14 層辦公大樓、一幢 4 層商業大廈步行街，一幢 24 層酒店、6 幢住宅大樓 (27 到 30 層)，及多座附屬樓宇 (地上的總建築面積約為 204,301.61 平方米及地下的總建築面積約為 118,633.56 平方米 (包括 1,928 個地下停車位))。	該物業目前正在建設當中。	1,607,000,000
該物業位於環西路以南及新建北路以西，西面被中江環繞。	建築面積的明細載列如下：		(貴集團應佔 93% 權益： 1,494,500,000)
	用途	建築面積 (平方米)	
	地上		
	辦公	12,710.50	
	零售	33,807.02	
	酒店	71,679.09	
	住宅	83,380.35	
	附屬部分	2,724.65	
	小計：	<u>204,301.61</u>	
	地下	118,633.56	
	(包括人民 防空)	<u>48,708.00</u>	
	總計：	<u>322,935.17</u>	
	總用地面積約為 136,678 平方米 (「該用地」) 的眾安時代廣場 (「該開發項目」) 將開發總建築面積約 640,280.98 平方米，包括酒店、辦公室、零售及住宅部分。		

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
	據 貴集團告知，預計該物業將於2015年竣工。		
	該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途及住宅用途，土地使用權期限將於2081年5月19日屆滿。		

附註：

1. 根據與余姚市國土資源局簽署的日期為2011年7月7日的國有土地使用權出讓合同第3302812011A21074號以及有關轉讓國有土地使用權予余姚眾安房地產開發有限公司的批文，用地面積約71,519平方米的該物業土地使用權已訂約轉讓予余姚眾安房地產開發有限公司，代價為人民幣322,909,790元，作商業用途的土地使用期為40年及作住宅用途的為70年。
2. 根據日期為2013年12月20日的國有土地使用權證余國用(2013)第14565號，該物業(用地面積約71,519.00平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予余姚眾安時代廣場置業有限公司，作住宅及商業用途，土地使用期將分別於2081年5月19日及於2051年5月19日屆滿。
3. 根據日期為2011年7月20日的建設用地使用規劃許可證地字第(2011)號浙規(地)0210034，規劃土地面積71,519平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
4. 根據日期為2012年8月27日的建設工程規劃許可證建字第(2012)浙規(建)證第0210036號，規劃建築面積152,390.33平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
根據日期為2012年1月19日的建設工程規劃許可證建字第(2012)浙規(建)證第0210004號，規劃建築面積170,544.84平方米的開發項目(作商業及住宅用途)已獲准許。
5. 根據日期為2012年9月7日的建設工程施工許可證余建市管(2012)164，規劃建築面積152,390.33平方米已獲許可由寧波建設工程有限公司開發。
根據日期為2012年8月24日的建設工程施工許可證余建市管(2012)149，規劃建築面積170,544.84平方米已獲許可由中鐵建工集團有限公司開發。
6. 於估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣286,100,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計完成施工所需的建築成本為約人民幣1,178,200,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣3,978,300,000元。

附錄三

物業估值

8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約48,708平方米將作人民防空用途。
9. 據 貴公司告知，總建築面積約1,058平方米的辦公室單位已訂約以人民幣10,518,996元出售，及總建築面積約6,176平方米的零售單位已訂約以人民幣190,199,181元出售，而總建築面積約15,738平方米的住宅單位已訂約以人民幣191,399,583元出售。該出售價已於估值中考量。
10. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
 - (b) 由於 貴集團分拆，該等土地使用權將列於余姚翠安時代廣場開發有限公司名下；
 - (c) 余姚翠安時代廣場開發有限公司有合法權利於土地使用權期限內佔用及使用土地；
 - (d) 僅於承押人事先同意情況下，余姚翠安時代廣場開發有限公司有權轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置此部分土地使用權；及
 - (e) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
余國用(2013)第14565號	平銀甬地產抵字 第20140114號 第001-1號	2014年1月14日	平安銀行股份有限公司 寧波支行

11. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，已獲有關部門批准。
12. 主要證書／批文的概要如下：
- (a) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 建設用地使用規劃許可證 有
 - (d) 建設工程規劃許可證 有
 - (e) 建設工程施工許可證 有
 - (f) 建設工程竣工驗收報告 不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
17. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 淳安縣千島湖鎮 大石坪 千島湖潤洲度假酒 店 該物業臨近千島 湖。	該物業由一個酒店開發項 目組成，總建築面積約 37,028平方米及用地面積約 112,593.25平方米。 於竣工後，該物業將發展成 一個商業開發項目，擁有 161間客房及31間別墅。 據 貴集團告知，該物業預 期將於2015年10月前竣工。 該用地根據4份國有土地使 用權證持有，土地使用年期 分別將於2045年6月30日、 2051年6月9日、2046年3月 14日及2051年6月9日屆滿。	該物業目前正在建 設當中。	269,000,000 (貴集團應佔 100%權益： 269,000,000)

附註：

1. 根據淳安縣國土資源局發出的以下國有土地使用權出讓合同，該開發項目的土地使用權(土地面積約112,593.25平方米)已出讓予 貴集團，土地出讓總金額為人民幣7,113,189元。

國有土地使用權出讓合同編號	簽發日期	用地面積 (平方米)	用途及屆滿日期
淳土合字(93)05號	1993年5月14日	45,328.8	旅遊：50年
淳土讓字(2006)13號	2006年2月6日	24,574.16	工業：50年
淳土讓字(2006)14號	2006年2月6日	38,305.53	工業：50年
淳政儲出(2011)15號	2011年5月20日	3,361.83	酒店配套：40年
淳政儲出(2011)16號	2011年5月20日	1,022.93	酒店配套：40年
總計：		112,593.25	

- * 根據淳安縣國土資源局與浙江二十一世紀投資有限公司於2007年5月14日訂立的土地用途變更協議，土地用途已由工業用地變更為旅遊用地，額外土地出讓金補償為人民幣8,308,900元，土地使用期變更為40年。

附錄三

物業估值

2. 根據淳安縣政府發出的下列國有土地使用權證，該開發項目的土地使用權(土地面積約112,593.25平方米)已授予 貴集團：

國有土地使用權證編號	用途	用地面積 (平方米)	屆滿日期
淳安國用(2003)字第297號	旅遊配套設施	45,328.8	2045年6月30日
淳安國用(2011)字第02498號	商業及服務	3,361.83	2051年6月9日
淳安國用(2007)字第124號	商業(度假村)	62,879.69	2046年3月14日
淳安國用(2011)字第02499號	商業及服務	1,022.93	2051年6月9日
總計：		112,593.25	

3. 根據日期為2011年6月3日的建設用地使用規劃許可證地字第淳20110170023號及地字第淳20110170024號，規劃土地面積分別為45,328.8平方米及62,879.69平方米的開發項目(作商業用途)已獲許可。
4. 根據日期為2012年4月28日的建設工程規劃許可證淳20120170004，規劃建築面積23,800.63平方米的開發項目已獲許可由淳安民福旅遊置業有限公司開發。
5. 根據日期為2012年12月21日的建設工程施工許可證第330127201212210101號，杭州千島湖翠安新世界酒店項目(規劃建築面積23,800.63平方米)已獲許可由淳安民福旅遊置業有限公司開發。
6. 於估值日期產生反映地盤實際施工狀況的建設成本約人民幣135,600,000元。估值已計及所產生的建築成本。於估值日期，估計的未償付建築成本為約人民幣335,000,000元。
7. 估計總開發價值達約人民幣858,400,000元。
8. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；及
- (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業。
9. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；

- (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。
10. 主要證書／批文的概要如下：
- (a) 國有土地使用權出讓合同 有
 - (b) 國有土地使用權證 有
 - (c) 建設用地使用規劃許可證 有
 - (d) 建設工程規劃許可證 有
 - (e) 建設工程施工許可證 有
 - (f) 建設工程竣工驗收報告 不適用

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
18. 中華人民共和國 江蘇省 蘇州市 吳中區 現代大道以南、興 祺巷以北、玉影路 以東及思安街以西 嘉潤廣場	於竣工後，該物業將由一幢 30層辦公大樓、一幢39層服 務式住宅大樓及一間32層酒 店(帶有零售裙房)(地上總 建築面積約為181,159.87平 方米及地下總建築面積約為 70,231.56平方米(包括853 個地下停車位))組成。	該物業目前正在建 設當中。	1,025,000,000 (貴集團應 佔45%權益： 461,300,000)
該物業位於金雞湖 東面，距離時代廣 場地鐵站10分鐘步 程。	建築面積明細載列如下：		
	部分	建築面積 (平方米)	
	地上		
	辦公室	56,154.00	
	酒店	44,551.00	
	服務式住宅	52,654.47	
	零售	25,851.00	
	配套設施	1,949.40	
	小計：	<u>181,159.87</u>	
	地下	70,231.56	
	(包括人民 防空)	<u>12,800.00</u>	
	總計：	<u><u>251,391.43</u></u>	
	嘉潤廣場(「該開發項目」)用 地面積約為21,366.64平方 米(「該用地」)。		
	據 貴集團告知，預計物業 將於2016年竣工。		

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
----	-------	------	-------------------------------------

該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務及住宅用途，土地使用權期將分別於2052年5月18日及2082年5月18日屆滿。

附註：

1. 根據與蘇州工業園區規劃及國土資源局簽署日期為2011年5月19日的國有土地使用權出讓合同第3205032011CR0034號，該物業的土地使用權(用地面積約21,366.64平方米)(「該用地」)已訂約出讓予江蘇協眾投資有限公司，代價為人民幣363,240,000元，作商業用途的土地使用權年期為40年及作住宅用途的土地使用權年期為70年。
 - a) 根據與蘇州工業園區規劃及國土資源局簽署的日期為2011年10月31日的國有土地使用權出讓合同第3205032011CR0034號的補充協議，該用地的國有土地使用權已由江蘇協眾投資有限公司轉讓予江蘇嘉潤置業有限公司。
2. 根據日期為2013年2月8日的國有土地使用權證蘇工園國用(2013)第00013號，該物業(用地面積約21,366.64平方米)的土地使用權(該物業在上建成)已出讓予江蘇協眾投資有限公司，作商業用途的年期將於2052年5月18日屆滿及作住宅用途的年期將於2082年5月18日屆滿。
3. 根據日期為2012年3月22日的建設用地使用規劃許可證地字第B20110001-01號，規劃土地面積2.14公頃的開發項目(作商業及綜合用途)已獲許可。
4. 根據日期為2013年5月2日的建設工程規劃許可證建字證第20130741號，規劃建築面積251,391.43平方米的開發項目已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
5. 根據日期為2013年5月15日的建設工程施工許可證第320594201305150301號，嘉潤廣場綜合體樓宇(規劃建築面積為251,391.43平方米)DK20110019地塊樁基施工已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
6. 根據日期為2014年4月8日的建設工程施工許可證第320594201404080301號，嘉潤廣場綜合體樓宇(規劃總建築面積為251,391.40平方米)DK20110019地塊土地建築及安裝建築工程已獲許可由江蘇嘉潤置業有限公司開發。
7. 估計總開發價值達約人民幣3,780,900,000元及估計完成施工所需的建築成本為人民幣1,484,000,000元，而於估值日期產生的建設工程的建築成本為人民幣116,300,000元。
8. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約12,800平方米將作人民防空用途。

9. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
- (a) 貴集團合法擁有土地使用權並有權於土地使用權期間內轉讓、租賃、抵押或以其他方式處置該等土地使用權；
10. 我們已根據下列假設編製我們的估值：
- (a) 物業以其「現有」狀況出售；
 - (b) 貴集團擁有該物業的恰當業權，有權佔有、使用、開發、租賃、抵押以及向當地或海外買家轉讓該物業及其餘下年期的土地使用權而無須向有關機關支付額外土地出讓金或其他重大款項；
 - (c) 該物業的擬定用途符合規劃土地用途；
 - (d) 所有土地出讓金、搬遷成本及公用設施撥備已悉數付清；及
 - (e) 該物業的設計及建設符合當地規劃及樓宇規例，並已獲有關部門批准。
11. 主要證書／批文的概要如下：
- | | |
|-----------------|-----|
| (a) 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| (b) 國有土地使用權證 | 有 |
| (c) 建設用地使用規劃許可證 | 有 |
| (d) 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (e) 建設工程施工許可證 | 有 |
| (f) 建設工程竣工驗收報告 | 不適用 |

附錄三

物業估值

第四類一 貴集團於中國持有作未來開發的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)																																						
19. 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 寧圍鎮 豐二村、利一村及 利二村 杭州國際辦公中心 預留用地(A1及A2 地塊)	該物業為若干幅土地，作商業服務用途，總用地面積約53,550平方米。	該物業目前為若干幅空置土地。	3,433,000,000																																						
	據 貴集團告知，建議開發項目將由酒店、零售及辦公部分(地上總建築面積為約364,000平方米及地下總建築面積約為106,428平方米(包括2,993個地下停車位))組成。		(貴集團應佔 100%權益： 3,433,000,000)																																						
該物業位於錢塘江南岸錢江世紀城，與北岸錢江新城隔江相望。	建築面積的明細載列如下：																																								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">A1 地塊</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>45,000</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>45,000</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>196,000</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>286,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>(包括人民防空)</td> <td>55,838</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15,628</td> </tr> <tr> <td colspan="2">A2 地塊</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地上</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>56,500</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>21,500</td> </tr> <tr> <td>小計：</td> <td>78,000</td> </tr> <tr> <td colspan="2">地下</td> </tr> <tr> <td>(包括人民防空)</td> <td>50,590</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6,239</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td>470,428</td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	A1 地塊		地上		酒店	45,000	零售	45,000	辦公室	196,000	小計：	286,000	地下		(包括人民防空)	55,838		15,628	A2 地塊		地上		酒店	56,500	零售	21,500	小計：	78,000	地下		(包括人民防空)	50,590		6,239	總計：	470,428		
部分	建築面積 (平方米)																																								
A1 地塊																																									
地上																																									
酒店	45,000																																								
零售	45,000																																								
辦公室	196,000																																								
小計：	286,000																																								
地下																																									
(包括人民防空)	55,838																																								
	15,628																																								
A2 地塊																																									
地上																																									
酒店	56,500																																								
零售	21,500																																								
小計：	78,000																																								
地下																																									
(包括人民防空)	50,590																																								
	6,239																																								
總計：	470,428																																								

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
	<p>總用地面積約為92,610.3平方米(「該用地」)的國際辦公中心(「該開發項目」)是一項大型綜合商業發展項目，其將開發總建築面積約798,794.56平方米，包括酒店、辦公室、零售及服務式住宅部分。</p> <p>該物業根據國有土地使用權證持有，作商業服務用途，土地使用權年期將於2047年2月15日屆滿。</p>		

附註：

1. 根據日期為2007年2月15日的國有土地使用權出讓合同蕭土合字[2007]儲第06號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已訂約出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，總代價為人民幣208,880,000元，土地使用權年期為40年，作商業服務用途。
2. 根據日期為2007年8月30日的國有土地使用權證杭蕭國用(2007)第0800034號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約92,610.3平方米)已出讓予恒利企業管理(杭州)有限公司，作商業服務用途，土地使用權年期於2047年2月15日屆滿。
3. 據 貴公司告知，於竣工後，該物業地下部分總建築面積約21,867平方米將作人民防空用途。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，其中載有以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業；及

(c) 該物業及該用地的以下部分受按揭所限：

相關的房地產權證編號	產權負擔編號	文據日期	債權人
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第002-1號	2013年5月4日	招商銀行股份有限公司 杭州蕭山支行
杭蕭國用(2007)第0800034號 (92,610.3平方米)	2013年固貸抵字 第003號	2013年9月23日	招商銀行股份有限公司 杭州蕭山支行

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在 2014 年
			4 月 30 日 現況下的資本值 (人民幣)
20. 中華人民共和國 浙江省 寧波市 慈溪市龍山鎮 兩幅商業用地	該物業由兩幅總用地面積約為 49,804 平方米用作商業服務的土地所組成。 如 貴集團所告知，該物業仍處於規劃階段。	該物業目前為空置土地。	60,100,000
該物業位於靈峰路及橫五路的拐角處，北臨一條河流。	該物業根據兩份國有土地使用權證持有，可用作商業服務用途，土地使用權期限於 2053 年 3 月 8 日屆滿。		(貴集團應估 90% 權益： 54,100,000)

附註：

1. 根據日期為 2013 年 2 月 19 日的國有土地使用權出讓合同 3302822013A21002 及 3302822013A21003，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約為 92,610.3 平方米)已訂約出讓予眾安集團有限公司，總代價為人民幣 238,080,000 元，土地使用權年期為 40 年，作商業服務用途。
2. 根據日期為 2013 年 3 月 1 日的國有土地使用權出讓補充合同 3302822013A21002 及 3302822013A21003，該物業所在用地的土地使用權已訂約由眾安集團有限公司轉讓予 Cixi Zhong An Real Estate Development Co., Ltd。
3. 根據日期為 2013 年 5 月 15 日的國有土地使用權證慈國用(2013)第 051060 號及慈國用(2013)第 051061 號，該物業所在用地的土地使用權(總用地面積約為 49,804 平方米)已訂約出讓予 Cixi Zhong An Real Estate Development Co., Ltd，作商業服務用途，土地使用權年期為 40 年及於 2053 年 3 月 8 日屆滿。
4. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 貴集團已悉數支付該用地有關的土地出讓金及根據國有土地使用權證，貴集團已取得該用地的土地使用權(已出售及轉讓部分除外)。於土地使用權期限內，貴集團有權佔用、使用、轉讓、抵押、租賃或以其他方式處置該用地，惟已抵押部分除外。就該用地的已抵押的部分而言，貴集團有權佔用及使用。有關部分的轉讓、租賃、抵押或其他處置須取得承押人的事先同意；
 - (b) 貴集團合法持有該物業的房屋所有權。貴集團有權佔用、使用、租賃或抵押該物業。

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年 4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
第五類 – 貴集團已訂約將予收購的中國物業權益			
21. 中華人民共和國 安徽省 淮北市 香山區人民路 東段以南的一幅 開發中土地	該物業由用地面積為 60,767.81平方米的土地所 組成。	該物業目前仍處於 建設階段。	無商業價值 (請參閱下文 附註7)
該物業位於人民路 東段以南，其東面 及南面有空置土 地，西臨龍山路及 北臨人民路。	根據貴公司所提供的計 劃，該物業將發展為溫哥 華城大酒店，總建築面積為 67,061平方米。	溫哥華城大酒店預期將於 2014年12月竣工。	
	該物業的土地使用權於2072 年3月18日屆滿。		

附註：

1. 根據日期為2006年11月30日的國有土地使用權證淮土國用(2006)字第180號，該用地的土地使用權(用地面積約為60,767.81平方米)已出讓予安徽眾安房地產開發有限公司，土地使用權於2072年3月18日屆滿。
2. 根據日期為2014年3月20日的國有土地使用權轉讓合同，該用地的土地使用權(總用地面積約為60,767.81平方米)已訂約由安徽眾安房地產開發有限公司轉讓予杭州匯宏投資管理有限公司，土地使用權於2072年3月18日屆滿，總代價為人民幣234,000,000元。
3. 根據附註2所述的國有土地使用權轉讓合同，該用地目前用作住宅用途，而安徽眾安房地產開發有限公司則負責申請將土地用途由住宅改為商業用途。土地使用權會於完成變更土地用途時予以轉讓。
4. 根據淮北市規劃局發出日期為2002年3月21日的建設用地規劃許可證第2002-005號，溫哥華城市項目的土地面積為2,545,755.25平方米。
5. 根據淮北市規劃局發出日期為2012年7月2日的建設工程規劃許可證第2012-030號，溫哥華城大酒店項目乃根據規劃規定進行。
6. 根據日期為2013年9月24日的建設工程施工許可證第S0b0013090085號，溫哥華城大酒店的總建築面積為67,061平方米。

7. 假設已取得所有房地產所有權證，及所有土地出讓金及安置賠償以及即時重建所需的其他成本已獲全數繳足，則該物業按目前狀況於2014年4月30日的資本價值(受下文的其他假設所限)為人民幣256,000,000元(貴公司應佔100%權益：人民幣256,000,000元)。
8. 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - (a) 安徽眾安房地產已取得國有土地使用權證，並合法擁有該用地的土地使用權。於土地使用權年期內，安徽眾安房地產有權佔用及使用該用地；
 - (b) 安徽眾安房地產已就溫哥華城大酒店的發展向中國政府的相關部門取得所有必要許可證、批文及證書；及
 - (c) 安徽眾安房地產與合肥假日酒店訂立的酒店管理協議屬合法、有效及對雙方而言具有法律約束力。

附錄三

物業估值

物業	概況及年期	佔用詳情	在2014年
			4月30日 現況下的資本值 (人民幣)
22. 位於 中華人民共和國 浙江省 杭州市 蕭山區 市心路以東、 西河路以西、 石岩山河以南 及南四路以北的 一幅發展中用地	該物業由用地面積為10,541 平方米的土地所組成。 該物業的土地使用權為期40 年。	該物業目前為一幅 空置土地。	無商業價值 (請參閱下文 附註3)

該物業位於市心路
以東、西河路以
西、石岩山河以南
及南四路以北。

附註：

- 根據日期為2014年4月3日的國有建設土地使用權出讓合同，該用地的土地使用權(總用地面積約為46,703平方米)已出讓予眾安集團有限公司，總代價為人民幣736,390,000元，用作商業用途的土地使用權年期為40年及用作住宅用途的土地使用權年期則為70年。
- 根據日期為2014年4月3日的國有建設土地使用權出讓補充合同，於附註1所述該用地的商業部分的土地使用權(總用地面積約為10,541平方米)已出讓予浙江眾安盛隆商業有限公司，總代價為人民幣220,917,000元，用作商業用途的土地使用權年期為40年。
- 假設已取得所有房地產所有權證，及所有土地出讓金及安置賠償以及即時重建所需的其他成本已獲全數繳足，則該物業按目前狀況於2014年4月30日的資本價值(受下文的其他假設所限)為人民幣220,900,000元(貴公司應佔100%權益：人民幣220,900,000元)。
- 我們獲提供 貴集團的中國法律顧問就該物業編製的法律意見書，載有(其中包括)以下資料：
 - 國有建設土地使用權出讓合同及國有建設土地使用權出讓補充合同屬合法、有效及對雙方而言具有法律約束力。

以下為本公司章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法若干方面的概要。

1. 章程大綱

章程大綱對本公司的宗旨並無限制。本公司宗旨列載於章程大綱第三條，而章程大綱按本文件附錄六「備查文件」一段所訂明的地址及期間可供查閱。由於本公司為受豁免公司，故不會在開曼群島與任何人士、公司或法團進行交易，惟可促進本公司在開曼群島境外進行的業務者除外。

2. 章程細則

本公司章程細則(「細則」)乃於2014年5月31日採納。細則的若干條文概述如下。

(a) 董事

(i) 配發及發行股份的權利

在不影響任何股份或任何類別的股份當時附有的任何特別權利或限制的情況下，本公司可不時按普通決議案所決定(或，如無作出任何此等決定或並未作出特別規定，則由董事決定)的條款及條件，發行附有關於派息、表決權、退還股本或他方面的優先、遞延或其他特權或有關限制發行股份，及本公司可發行任何優先股，其條件為在發生特定事件後或於指定日期由本公司或持有人選擇贖回。董事可根據彼等不時決定的條款，發行可認購本公司任何類別股份或證券的認股權證。

本公司所有未予發行的股份得由董事出售，董事可全權決定按其認為適當的時間、代價及條款向其認為適當的人士發售、配發、授予購股權或以其他方式出售，惟股份不得以折讓價發行。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無關於出售本公司或其任何附屬公司資產的具體條文，儘管董事可行使及執行本公司可行使或執行或批准的一切權力、措施及事宜，且

細則或開曼群島有關法例並無規定須由本公司於股東大會上行使或執行。

(iii) 對離職的補償或付款

凡向任何董事或前任董事支付任何款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款（不包括董事根據合約規定可享有者），須由本公司於股東大會上批准。

(iv) 董事貸款及提供予董事貸款的抵押

倘本公司股份仍在聯交所或董事可能不時決定的其他地區證券交易所[編纂]，則本公司在股東大會獲得批准或追認前，不得向董事或其任何聯繫人提供任何貸款或有關任何貸款的任何擔保、彌償保證或抵押，惟細則並無禁止授予任何貸款或提供任何擔保、賠償保證或抵押(i) 以用於或有關本公司任何業務產生的債項；(ii) 以為董事購買居所（或償還彼購買的貸款），而貸款的金額、擔保或彌償保證的負債或抵押的價值不得超逾該居所公平市值的百分之八十或本公司最近期經審核賬目所列綜合資產淨值的百分之五，惟任何該等貸款須按一般商業條款並以該居所的法定抵押作擔保；或(iii) 為向本公司擁有股本權益的公司提供款項或有關該公司的負債，而該等貸款的金額、或本公司根據擔保、彌償保證或抵押須承擔的負債金額不得超過於該公司的比例權益。

(v) 購買本公司或其控股公司的股份的財務資助

細則並無有關本公司就購買、認購或以其他方式收購本公司或其控股公司的股份而作出的財務資助的條文。有關此方面的法例概述於下文4(b)段。

(vi) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於出任董事期間兼任本公司任何其他有酬勞的職位或職務（惟不可擔任核數師），有關任期及條款由董事釐定，並可就此收取董事釐定的額

外酬金(不論以薪金、佣金、分享溢利或其他方式支付)。董事可擔任或出任由本公司創辦或本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事或高級職員或以其他方式擁有該等公司的權益，而毋須就在該其他公司兼任董事、高級職員或擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益向本公司或股東交代。董事亦可在各方面按其認為適當的方式，行使本公司所持有或擁有任何其他公司股份所具有的表決權，包括表決通過任何決議案贊成委任董事或任何董事為該其他公司的董事或高級職員、或表決贊成或撥款支付該其他公司的董事或高級職員酬金。董事不得就其本身或其任何聯繫人出任本公司或本公司擁有權益的任何其他公司的任何有酬勞的職位或職務所涉及的任何董事決議案(包括該等委任條款的安排或修訂或終止該委任)表決或計入會議的法定人數。

在細則條文所規定下，任何董事或建議委任或候任董事不會因其職位而失去就其兼任有酬勞職位或職務或以賣方、買方或任何其他方式而與本公司訂立合約的資格，且任何該等合約或任何董事以任何方式有利益關係的任何其他合約或安排亦不會因而作廢，任何參與訂約或有利益關係的董事亦毋須因其董事職位或由此建立的受託關係而向本公司或股東交代自任何該等合約或安排獲得的任何酬金、溢利或其他利益。倘董事知悉本身或其任何聯繫人在本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中有任何直接或間接利益，則必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其或(視情況而定)其聯繫人的利益性質，倘董事其後方知悉其或其聯繫人的有關利益關係，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

除細則另有規定外，董事不得就所知與其本身或其任何聯繫人有重大利益關係的合約或安排的任何董事決議案表決(亦不得計入表決的法定人數)，而倘董事作出表決亦當作無效，惟此項限制不適用於下列任何一種情況：

- (aa) 就董事或其聯繫人基於本公司利益而借出的款項或作出的承擔，而向該名董事或其聯繫人提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 本公司就本公司或本公司擁有權益的任何公司的債項或承擔向第三方提供任何抵押的任何合約或安排，而董事或其聯繫人本身已就此作出全面或部分擔保或抵押；
- (cc) 董事或其聯繫人認購本公司根據任何發售要約或邀請而將發行予股東或債券或其他證券持有人或公眾的股份、債券或其他證券的任何合約或安排，而該等合約或安排並不賦予董事或其聯繫人有別於其他股東或債券或其他證券持有人或公眾的任何特權；
- (dd) 任何有關本公司提呈股份、債券或其他證券以供認購或購買的合約或安排，而董事或其聯繫人因參與發售的包銷或分包銷而擁有或將擁有其中權益及／或就有關提呈發售而作出任何聲明、提供任何契約、承諾或保證、或承擔任何其他責任；
- (ee) 董事或其聯繫人僅因其於本公司的股份或債券或其他證券擁有權益及／或其就購買或實際收購該等股份、債券或其他證券而身為發售者或發售者之一或於發售者之一中擁有權益的任何合約或安排；
- (ff) 任何有關本公司或其附屬公司僱員利益而作出的建議或安排(包括養老金或退休、死亡或傷殘撫恤金計劃，或個人養老金計劃，而本公司或其任何附屬公司的董事、其聯繫人及僱員可從中受益及已獲有關稅務機關就徵稅而批准或須待批准後方可作實，或與本

公司或其任何附屬公司的董事、董事的聯繫人及僱員有關，而該等建議及安排並無賦予董事或其聯繫人有別於其所屬類別的高級職員（董事亦為該類別的成員，且該等計劃及基金與該等人員有關）的特權；

- (gg) 任何有關採納、修訂或實行任何涉及由本公司向本身或其附屬公司的僱員或為彼等的利益而發行或授出涉及股份或其他證券的購股權的任何股份計劃的建議，而董事或其聯繫人可從中受益；及
- (hh) 根據細則就任何董事、其聯繫人、高級職員或僱員的利益而購買及／或維持任何保單的任何合約、協議、交易或建議。

(vii) 酬金

董事有權就其服務收取由本公司於股東大會不時釐定數額的一般酬金。該酬金（除經表決通過的決議案另行規定外）將按董事可能協定的比例及方式分派予各董事。如未能達成協議，則由各董事平分，惟任職時間短於整段有關計薪期間的董事僅可按其任職時間的比例收取酬金。然而，除支付董事袍金以外，以上規定對在本公司出任受薪職位或職務的董事概不適用。董事亦可報銷在執行董事職務時或因此而合理產生的所有旅費、酒店費用及其他費用，包括往返出席董事會議、委員會會議或股東大會或其他為參與本公司業務或因執行董事職務所需的旅費。

倘任何董事為本公司或應本公司要求執行任何特別或額外服務，則董事可獲給予特別酬金。該等特別酬金或會以作為一般董事酬金以外的額外酬金，或代替一般董事酬金的方式支付且可以薪金、佣金、或分享溢利或其他可安排的方式支付。除上述者，董事仍可不時釐定董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或執行董事或獲委任出任本公司其他管理職務

的董事的酬金，而該筆酬金可以薪金、佣金、分享溢利或其他方式或以上述全部或任何方式支付，並可包括任何其他由董事不時決定提供的福利(包括養老金及／或約滿酬金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金為其擔任董事的一般酬金以外的額外酬金。

董事亦有權設立及維持或促成設立及維持任何供款或非供款長俸或退休金，或給予或促成給予捐贈、約滿酬金、長俸、津貼或酬金，受益人可為任何現時或過去曾受僱或服務於本公司、其任何附屬公司、本公司或有關附屬公司的任何關連或聯營公司的人士，或現時或過去曾在本公司或上述其他公司出任董事或高級職員的人士，或現時或過去曾在本公司或上述其他公司擔任受薪職位或職務的人士及任何該等人士的配偶、遺孀、鰥夫、家屬及受供養人士，並可為上述人士支付保險費。任何出任該等職位或職務的董事均有權享有及以受益人身分保留上述任何捐贈、約滿酬金、長俸、津貼或酬金。

(viii) 退任、委任及免職

於每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(若其人數並非三或三的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數)將輪流告退，任何董事應須在週年大會上輪流告退，且至少每三年一次。每年退任之董事應為自彼等上次獲委任起計任期最長者，倘不同人士於同日成為董事，則以抽籤決定何者退任(除非彼等私下另有協定)。

董事不需因已屆任何特定之年齡而告退。

本公司董事有權出席全部股東大會並在會上發言。

董事人數不得少於一名。本公司可通過普通決議案將任何任期未滿的董事罷免，惟不得影響董事就其與本公司所訂立的任何服務合約遭違反而提出的任何索償。受細則條文所限，本公司可不時於股東大會通過普通決議案推選任何人士為董事，以填補臨時空缺或增加董事名額。此外，董事

可委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或增加董事名額，惟所委任的董事人數不得超過股東不時在股東大會上釐定的上限。任何獲委任的董事僅可任職至本公司舉行下屆股東週年大會為止，屆時將有資格在會上重選連任。

董事可不時將其認為適當之全部或任何董事權利授予或賦予本公司主席、副主席、董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或執行董事，惟該董事必須根據董事不時訂立及施行之規例及限制行使所有權利。董事可將其權利移交由董事認為適當之董事成員或其他人士組成之委員會，並可不時撤銷該項授權或撤銷任命及解散任何該等委員會（不論全部或部分，及就個別人選或事項而言），惟就此目的而成立之委員會在行使按上述方式移交之權利時必須遵守董事不時就有關委員會所制定之任何規例。

(ix) 借貸權力

董事可不時全權決定行使本公司一切權力，以為本公司籌集或借貸任何款項或擔保償還任何款項，及將本公司業務、物業及未催繳股本或其任何部分作為按揭或抵押。董事可按其認為在各方面均屬適當的方式以及條款及條件籌集或就支付或償還該等款項而作出擔保，尤其透過發行本公司的債權證、債股、債券或其他證券，作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或承擔的十足或附屬抵押，惟必須符合公司法的規定。

附註：上文概述的規定如同細則的一般性規定，可由本公司通過特別決議案予以修訂。

(x) 資格股份

根據細則，本公司董事毋須持有任何資格股。

(xi) 對董事之彌償保證

細則載有條文，規定董事或任何一名董事因彼等各自職位或信託而於執行彼等的職責或應屬彼等的職責時所作出、同意或遺漏的行動而可能招致或承受的一切訴訟、成本、費用、損失、賠償及開支向（包括其他人士）董事提供彌償保證，惟因彼等本身欺詐或不誠實所招致或承受者（如有）則除外。

(b) 修訂公司組織章程文件

本公司章程大綱可由本公司於股東大會上修改。細則亦可由本公司於股東大會上修訂。細則規定，在若干例外情況下，修訂章程大綱、批准修訂細則及更改本公司名稱均須通過特別決議案，詳情載於下文第3段。

(c) 更改股本

本公司可不時通過普通決議案進行下列事項：

- (i) 增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併或拆細為面額大於或少於其現有股份面額的股份，將繳足股份合併為面額較大的股份時，董事局可按其認為權宜的方式解決任何可能出現的困難，尤其可（惟不影響上文所述的一般效力）在將予合併股份的持有人之間，決定將某些股份合併為合併股份，及倘任何人士有權獲得一股或多股合併股份之零碎股份，則董事就此委任的人士可將該等零碎股份出售，並將出售的股份轉讓予有關買家，而該轉讓的有效性毋容置疑。出售所得款項淨額（已扣除出售的費用）可按照原先應獲零碎合併股份的人士應得權利及權益比例向其分派，或可支付予本公司，有關收益歸本公司所有；
- (iii) 將其股份劃分為多類股份，並分別附以任何優先、遞延、限制或特別權利、特權或條件；
- (iv) 註銷於有關決議案通過當日仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷股份數額削減其股本；
- (v) 於公司法許可的情況下，將其股份或任何股份再分拆為面值較組織章程大綱所規定者為低的股份。有關分拆股份的決議案可規定在分拆股份持有人之間，其中一股或多股股份可較其他股份有優先權或其他特

別權利、或遞延權利或任何限制而該等優先權或其他特別權利遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股者；

(vi) 更改其股本的計值貨幣；及

(vii) 就發行及配發不附帶任何表決權的股份作出規定。

本公司可通過特別決議案，在不違反任何法例規定下，以任何認可方式削減其已發行股本、任何資本贖回儲備金或其他不可分派儲備。本公司可以法例容許的任何方式動用其股份溢價賬。

(d) 修改現有股份或類別股份的權利

在公司法條文的規限下，倘任何時候股本分為不同類別股份，則任何一類股份所附有的一切或任何特別權利（除非該類股份的發行條款另有規定）可經佔該類已發行股份面值不少於四分之三的股份持有人書面同意作出修訂或廢除，或經該類股份持有人另行召開股東大會通過特別決議案批准修訂或廢除。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於各另行召開的股東大會，惟召開大會的法定人數的規定則除外，有關詳情見下文第2(s)段。

(e) 特別決議案須以大多數通過

本公司任何已發行股本在聯交所[編纂]期間，本公司的特別決議案須在股東大會上獲有權表決的股東親身或委派（倘股東為法團）正式授權公司代表或委任代表表決，以不少於四分之三的大多數票數表決通過。股東大會須正式發出不少於足21日且不少於足十(10)個營業日的通知，列明以特別決議案形式提呈決議案的目的。然而，於本公司任何部分已發行股本仍在聯交所[編纂]的任何期間，除股東週年大會外，倘有權出席並於會上表決，且合共持有賦予該項權利之股份面值不少於95%的大多數股東（如屬股東週年大會，則由全體股東）同意，則可在發出不少於足21日且不少於足十(10)個營業日的通知後召開的大會上提呈及通過特別決議案。

(f) 表決權

除任何一類或多類股份當時附帶關於表決的特別權利、特權或限制外，在任何股東大會上如採用按股數投票方式表決，則每名親身出席的股東或（倘股東為法團，則其正式授權的代表）或委任代表，每持有一股繳足或入賬列為繳足的股份可投一票。惟就上述情況而言，任何在催繳或分期繳款到期前就股份所繳付或入賬列為已繳的股款不得作為股份的已繳股款。根據[編纂]（定義見細則），只要股份仍在聯交所[編纂]，任何股東須就任何特定決議案或限制僅可表決贊成或僅可表決反對的任何特定決議案放棄表決，則該股東或其代表（不論以委任代表或（視情況而定）法團代表）在違反上述規定或限制下作出的表決將不予點算。在按股數投票表決時，凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票或全部以同一方式表決。

於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案均須以按股數投票方式表決，惟以下情況除外：大會主席本着誠信原則允許以舉手表決的方式投票贊成僅與程序或行政事宜相關的決議案，在此情況下，每名親身出席的股東（或為法團，則由獲正式授權的代表出席）或受委代表將投一票，惟倘一名股東（即為結算所（或其代名人））委派多名受委代表，則該等受委代表各自將以舉手表決的方式投一票。

倘股東為結算所（定義見細則）或其代名人，則該股東可授權其認為適當的人士於本公司任何大會或任何類別股東大會上擔任其代表，惟須訂明各獲授權人士所獲授權代表股份數目及類別。根據細則規定獲授權的各名人士有權行使相同的權利及權力，猶如該人士為該結算所（或其代名人）所持有有關授權所列明的股份數目及類別的本公司股份的登記持有人，包括（倘允許舉手表決）個人以舉手表決的方式進行投票的權利。

(g) 股東週年大會的規定

本公司任何已發行股本在聯交所[編纂]期間，則必須每年舉行一次股東週年大會，舉行時間須為上屆股東週年大會舉行後十五個月內，或本公司允許本公司任何證券[編纂]的證券交易所規則項下允許或並無禁止的較長期間內。

(h) 賬目及核數

董事須促使保存真確賬目，當中記錄本公司收支款項、收支所涉及事項，及本公司物業、資產、信貸及負債，以及法律所規定或為真實公平反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計賬冊須保存於本公司總辦事處或董事認為適合的其他地點，並可經常供董事查閱。除公司法賦予權力或具有司法管轄權的法院頒令或董事授權或本公司於股東大會授權者外，概無任何股東（非為董事）或其他人士有任何權利查閱本公司任何賬目或賬冊或文件。

董事須不時安排編製及於其股東週年大會向本公司提呈損益賬、資產負債表、集團賬目（如有）及報告，且只要本公司任何股份仍在聯交所[編纂]，則須按香港公認會計原則或國際財務報告準則或聯交所許可的其他準則編製及審核本公司賬目。本公司每份資產負債表須經兩名董事代表董事局簽署，及每份須於股東週年大會向本公司提呈的資產負債表（包括法例規定須包含或附加或隨附的每份文件）及損益賬副本，連同董事局報告副本及核數師報告副本，須於大會舉行日期前不少於21日寄交本公司每位股東及每位債權證持有人，以及根據公司法或細則每位有權收取本公司股東大會通告的其他人士。在嚴格遵守公司法及聯交所規則下，並取得其規定的所有必需同意（如有）且有關同意具十足效力及生效下，本公司以任何公司法並無禁止的方式向任何人士發出摘自本公司年度財務報表及董事局報告之財務報表摘要（須以適用法例及規例規定的方式及載有該等法例及規例所規定資料），即被視為已符合有關規定，惟因其他原因而有權獲發本公司年度財務報表及董事局報告的任何人士，可向本公司送呈書面通知，要求本公司除財務報表摘要外，亦向彼寄發本公司年度財務報表及董事局報告之完整印刷本。倘於當時本公司所有或任何股份或債權證（於本公司同意下）在任何證券交易所[編纂]或買賣，則須向該證券交易所提交當時的規例或慣例規定所需數目的該等文件。

本公司須按照細則的規定委任核數師並規範其職責。除該等條文另有規定外，核數師的酬金須於每屆股東週年大會由本公司或獲本公司授權的人士釐定，惟本公司可就任何特定年度於股東大會授權董事釐定有關酬金。

(i) 會議通告及會議議程

只要本公司已發行股本的任何部分仍在聯交所[編纂]，股東週年大會須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通知後召開；任何考慮通過特別決議案的股東特別大會，則須於發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開；而所有其他股東特別大會可於發出不少於足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通知後召開；通告須註明舉行會議的時間及地點以及將於會議上考慮的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

(j) 股份轉讓

所有股份的轉讓須以通用或一般格式或只要本公司任何股份在聯交所[編纂]，則以聯交所指定的標準格式或董事局可接納的其他格式的轉讓文件完成，且必須親筆簽署或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代理人，則以親筆簽署、機印簽署或以董事不時批准的其他方式處理。股份的轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽署。在承讓人的姓名載入股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人，惟董事可依絕對酌情權免除於轉讓股份前出示書面轉讓的規定，並可在任何情況下接受機印簽署的轉讓。

董事可全權決定隨時及不時將任何登記於股東總冊的股份移往任何股東分冊登記，或將任何登記於股東分冊的股份移往股東總冊或任何其他股東分冊登記。

除非董事另行同意，股東總冊的股份概不得移往任何股東分冊登記，而股東分冊的股份亦概不得移往股東總冊或任何其他股東名冊登記。一切轉讓文件及其他擁有權文件必須送交登記。倘股份在股東分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東總冊登記，則須在註冊辦事處辦理。

董事可全權決定拒絕為轉讓任何股份(繳足股份除外)予其不批准的人士而毋須陳述任何理由，亦可拒絕為轉讓任何本公司擁有留置權的任何股份(繳足股份除外)的轉讓辦理登記。董事亦可拒絕登記轉讓聯名承讓人超過四人的股份(不論繳足與否)或任何僱員購股權計劃發行且該計劃限制轉讓的股份，或轉讓予一名未成年人士或心智不健全或法律上屬喪失行為能力的人士。如董事拒絕登記任何股份轉讓，則須於該轉讓文件送交本公司當日起計兩個月內向轉讓人及承讓人發出拒絕登記轉讓通知及(倘有關股份作為繳足股份)給予拒絕的原因。

董事亦(如適用)可拒絕承認任何轉讓文件，除非轉讓文件已繳付適當印花稅，且轉讓只關於一類股份，並連同有關股票及董事合理要求足以證明轉讓人的轉讓權的其他證明文件(如轉讓文件由其他人士代為簽署，則該名人士的授權書)送達有關的登記或註冊辦事處，否則董事可拒絕承認任何轉讓文件。

本公司在香港流通的一份英文報章及一份中文報章以廣告方式發出通告後，可暫停辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期可由董事不時決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

細則規定，本公司購回或以其他方式收購其股份的權力可由董事以彼等認為合適的條款及條件並根據公司法所規定的條件行使。

(l) 附屬公司擁有本公司證券的權力

細則並無關於附屬公司擁有本公司證券的規定。

(m) 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會以任何貨幣宣派股息，惟所派股息不得超過董事建議宣派的數額。本公司亦可按公司法的規定自股份溢價賬作出派付。

除非任何股份附帶的權利或發行條款另行規定外，所有股息須於派發股息期間根據股份的實繳或入賬列為繳足股款比例分攤及派發。就此而言，於催繳前繳付的股款不會視為股份的實繳股款。董事可保留本公司有留置權的股份的股息或其應得款項，並可將該等股息或款項用作償還附有留置權的債項、負債或欠款。董事可將股東欠本公司的催繳股款、分期股款或其他欠款(如有)自派發予該股東的任何股息或紅利中扣除。

董事或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事可繼而按董事的酌情決定議決(a) 配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金或部分現金以代替配發股份，或(b) 有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或部分股息。

本公司在董事建議下亦可通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

如董事或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利或其他分派或任何前述者變現所得款項，可由董事用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利或其他分派或所得款項，可由董事沒收，一經沒收，則撥歸本公司所有。倘沒收的股息或紅利或其他分派或所得款項屬本公司證券，則可按董事認為合適的代價重新配發或重新發行。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議或本公司任何類別股份持有人之會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或任何

類別會議及於會上代其投票。於任何股東大會，股東可親身（若股東為法團，則其正式授權代表）或由受委代表投票。受委代表毋須為本公司股東。

受委代表有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表應有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力（猶如其為個人股東）。

(o) 法團代表

有權出席本法團大會並於會上投票的本公司的法團股東有權委任任何人士作為其代表，代表其出席大會並於會上投票。由代表所代表的法團股東視作親身出席有關的大會，而其代表可就該大會上動議的任何決議案的投票作出投票表決。

(p) 催繳股款及沒收股份

董事在其認為合適的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付而依據配發條件並無指定付款期的任何款項（無論按股份的面值或溢價）。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事釐定的利率（不超過年息二十厘）支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事可豁免繳付全部或部分利息。董事如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款（以現金或現金等值項目繳付）。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事釐定的利率（不超過年息二十厘）（如有）支付利息。

如股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款或催繳分期股款，則董事在限期後任何時間，向股東發出通知，要求支付仍未支付的催繳股款或分期股款及任何累計至實際付款日止的利息。該通知須在發出通知要求償還的日期或之

前指定另一個付款日期(須在發出通知十四天後)及地點。該通知亦須指明，若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可遭沒收。

若股東不依有關通知辦理，則該通知有關的股份於其後而通知所規定的款項尚未支付前可隨時由董事通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣佈但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付截至沒收之日應就該等股份支付予本公司的全部款項，連同(倘董事酌情決定要求)由沒收之日至實際付款日期的有關利息，利率由董事局釐定，惟不得超過年息二十厘。

(q) 查閱股東名冊

只要任何部分的股本仍在聯交所[編纂]，任何股東均有權免費查閱本公司在香港所存置的股東總冊或分冊，及要求提供該名冊的副本或所有方面的概要，猶如本公司乃根據公司條例註冊成立。

(r) 查閱董事名冊

由於名冊並不供公開查閱，細則並無有關查閱本公司董事及高級職員名冊的規定(有關詳情請參閱下文第4(k)段)。

(s) 會議及另行召開的各類別股東會議的法定人數

就所有目的而言，股東大會的法定人數須為兩名親自(或股東為法團，則為正式授權的代表)並有權投票或由受委代表出席並有權投票的股東。有關另行召開藉此批准修訂某一類別股份權力的類別股東大會所需的法定人數，須為兩名持有或委任代表代表不少於該類已發行股份面值三分之一的人士。倘會議因法定人數不足而延期，續會的法定人數應為任何兩名親身出席並有投票權的股東或代表(不論彼等持有的股份數目)。

(t) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島公司法載有保障本公司股東的若干規定，其概要見下文第4(e)段。

(u) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須以特別決議案通過。

倘本公司清盤，清償所有債權人款項後的剩餘資產，應按各股東所持股份的已繳股份比例向股東分派。若該等剩餘資產不足以支付已繳股本，則剩餘資產分配應盡量使股東按所持股份已繳股份比例承擔虧損，以上規定不得損害按特別條款及條件而發行的任何股份的權益。

倘本公司清盤（不論為自動清盤或遭法院頒令清盤），清盤人可在獲得特別決議案授權的情況下，將本公司全部或任何部分資產以現金或實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為中肯的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得相同授權的情況下，將任何部分資產授予清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強逼股東接受任何負有債務的股份或其他資產。

(v) 未能聯絡的股東

倘發生以下情況，本公司可出售任何股東的股份：(i)本公司就該等股份於12年內宣派股息或其他分派最少三次，而該等股息或分派於12年內一直未獲領取；(ii)本公司已於其普通股股本[編纂]的證券交易所所在地一份主要英文報章及一份主要中文報章（除非該地區並無中文報章）分別以英文及中文刊登廣告，表明出售該等股份的意向，而該廣告自首次刊登後已超過三個月；(iii)本公司於

上述12年零三個月期間的任何時間內未有收到任何資料，顯示持有該等股份持有人或股東身故、破產後或透過法例程序獲得該等股份的人士仍然存在；及(iv)本公司已通知其普通股股本[編纂]的證券交易所其出售該等股份的意向。上述出售所得款項淨額將撥歸本公司所有，並於本公司收到該筆所得款項淨額後即欠該名前股份持有人同等數額的款項。

(w) 股額

本公司可通過普通決議案將任何繳足股份轉換為股額，並可不時通過類似的決議案將任何股額再轉換為任何面額的繳足股份。股額持有人可於股額轉換為股份前須遵照的相同或盡可能相同轉讓方式及規則，將股額或其中部分轉讓，惟董事可不時釐定彼等認為適合的可轉讓股額最低數額，並限制或禁止轉讓該最低數額的零碎股額，惟該最低數額不得超出該等股額所轉換的股份的面值。本公司不得就任何股額發行不記名認股權證。股額持有人將按彼等持有的股額數目，享有該等股額轉換為股份所具有關於股息、於清盤時參與資產分派、於會議上表決及其他事宜的權利、特權及利益，猶如彼等持有股額所轉換的股份，惟有關數目的股額如在轉換前原有股份並未具有該等特權或利益，則不會具有上述本公司特權。適用於繳足股份的所有有關細則規定均適用於股額，而其中「股份」、「股份持有人」及「股東」的詞語亦包括「股額」及「股額持有人」。

(x) 其他規定

細則規定，在公司法未予禁止及合規的情況下，倘本公司所發行任何認股權證所附任何權利於本文件刊發日期後仍可行使，而本公司所採取的任何措施會導致該等認股權證的認購價減至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以補足任何認股權證行使時認購價與股份面值的差額。

3. 組織章程大綱與細則的修訂

在遵守上文第2(c)段所述有關本公司通過普通決議案修改股本的權利的情況下，本公司組織章程大綱可藉其通過特別決議案修訂。細則列明，須通過特別決議案修訂更改組織章程大綱（在遵守上述情況下）或細則的規定或更改本公司名稱。就此而言，特別決議案指在股東大會上由有權表決的本公司股東親身或委派（倘股東為法團）其正式授權的代表或（倘允許委任代表）委任代表表決，以不少於四分之三的大多數票通過，而有關通告須在不少於足21日及不少於足十(10)個營業日前發出，列明以特別決議案形式提呈決議案的目的。除股東週年大會外，倘有權出席有關大會並於會上表決，且合共持有具表決權的股份面值不少於百分之九十五的大多數股東同意，則有關不少於足21日及不少於足十(10)個營業日的規定可予豁免。

4. 開曼群島公司法

本公司於開曼群島註冊成立，因此須根據開曼群島法例經營業務。以下為開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不包括所有適用規定及例外情況，亦未涵蓋開曼群島公司法及稅務等所有事宜，此等規定可能與有利益關係各方較熟悉的司法管轄權區的同類條文有所不同。

(a) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份，則不論旨在換取現金或其他代價，均須將相當於該等股份溢價金額或總值之款項撥入名為「股份溢價賬」之賬目內。除組織章程大綱及細則另有規定外，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列方式：

- (i) 向股東作出分派或派付股息；
- (ii) 繳足公司的未發行股份，以向股東發行繳足紅股；
- (iii) 根據公司法贖回或購回股份；或
- (iv) 註銷(aa) 公司的開辦費用；或

(bb) 發行公司股份或債權證的開支、已付佣金或所給予折扣。

除非在緊隨建議支付後，公司仍有能力償還日常業務中到期債項，否則不得動用股份溢價賬向股東派付股息或作出分派。

公司可發行優先股及可贖回優先股。

公司法並無關於各類別股份持有人權利變更的明文規定。

(b) 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無法例禁止公司向他人提供財務資助，以購買、認購或以其他方式購入其股份，惟根據英國普通法原則，董事有責任基於恰當理由忠實行事為本公司爭取最大利益；同時，英國普通法對導致股本削減的行動亦有所限制。因此，視乎情況而定，董事可合法授權公司提供財務資助，以購買、認購或以其他方式購入其本身或其控股公司的股份。

(c) 公司及其附屬公司贖回及購買股份及認股權證

在章程細則授權的情況下，公司可發行可贖回股份及購買本身股份，包括任何可贖回股份，而公司法明文規定，在受限於公司章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回，惟僅可動用公司的溢利或公司的股份溢價賬或就此而新發行股份的所得款項或（在章程細則授權及在遵守公司法規定的情況下）其股本購買及贖回該等股份。任何超出將購買股份面值的有關贖回及購股而應付的溢價，須以本公司溢利或自本公司的股份溢價賬或（在章程細則授權及在遵守公司法規定的情況下）其股本撥付。公司購買任何本身股份，須經董事授權進行，或根據其細則條文進行。除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司

以其股本贖回或購買股份乃屬違法。受限於公司組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份，然而，儘管上文所述者，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，而且，在公司任何股東大會上，庫存股份並無直接或間接投票權，在任何時間就公司章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派（包括清盤時向股東作出的任何資產分派）（不論以現金或其他方式）。

公司並無被禁止購買及可購買其本身認購認股權證，惟須按照有關認股權證文據或證書的條款及條件並受其規限。開曼群島法例並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購買的特定條文。

根據開曼群島法例，附屬公司可持有其控股公司的股份，並在若干情況下亦可購買該等股份。公司（不論為附屬公司或控股公司）僅可在其章程細則授權的情況下購回本身股份以作註銷。

(d) 股息及分派

除非在緊隨建議付款日期後，公司仍有能力償還在日常業務中到期的債項，否則公司不得派付股息或自股份溢價賬作出分派。

(e) 保障少數股東

開曼群島法院一般會依從英國案例，允許少數股東就以下各項提出集體訴訟或以公司名義提出引伸訴訟：(a) 有損公司或非法行為；(b) 控制該公司的人士對公司少數股東作出欺詐行為；或(c) 須符合認可（或指定）大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

在公司並非銀行而其股本分為股份之情況下，法院可就持有公司不少於五分之一已發行股本的股東的申請，委派調查員調查公司業務，並按照法院指示匯報結果。

任何公司股東均可入稟法院，而法院如認為根據公平公正的理由公司理應清盤，則會發出清盤令。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約法或侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則規定作為股東的個別權利而提出。

(f) 管理層

公司法並無明文限制董事出售公司資產的權力。然而，根據一般法例，公司各高級職員（包括董事、董事總經理及秘書）在行使權力及履行職責時，必須為公司最佳利益忠誠信實行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(g) 會計及審核規定

公司法規定，公司須安排設立有關(i) 公司全部收支款項及有關收支事項資料；(ii) 公司所買賣全部貨品；及(iii) 公司資產及負債的適當賬冊記錄。公司須存置有關賬冊記錄，以真實公平地反映公司的業務狀況及解釋有關交易。

(h) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(i) 稅項

在現行法例下，開曼群島概無徵收任何入息稅、公司所得稅、資本增值稅或其他稅項。作為獲豁免公司，本公司已獲開曼群島總督根據開曼群島稅務優惠法（1999年修訂本）作出承諾，即使上述稅項出現任何變動，本公司自承諾日期起計20年內亦不須就源自開曼群島或其他地區的收入或資本增值繳納開曼群島稅項，而本公司股息亦毋須先扣減開曼群島稅項始行派付。開曼群島並無就發行、轉讓或贖回股份徵收資本或印花稅。

(j) 印花稅

若干文件(不包括買賣開曼群島公司股份的買賣合約及成交單據或過戶文件)須繳納印花稅，一般按從價基準計算。

(k) 查閱公司記錄

公司股東及公眾人士概無權查閱董事及高級職員名冊、會議記錄、賬目或(倘屬獲豁免公司)股東名冊。然而，獲豁免公司於稅務資訊機關根據開曼群島稅務資訊機關法(2009年修訂本)送達命令或通知後，須在其註冊辦事處以電子形式或任何其他媒介提供所需的股東名冊(包括任何股東分冊)。按揭及抵押登記冊必須存置在公司的註冊辦事處，並必須於合理時間內供任何債權人或股東查閱。

公眾人士並無權查閱公司的組織章程文件，惟在其任何股東要求下，公司必須提供組織章程大綱及細則。倘細則並無向公司註冊處處長註冊，各股東有權支付象徵式費用以索取特別決議案副本。

公眾人士可向公司註冊處處長查詢，以取得公司註冊辦事處地址。

(l) 清盤

公司本身、其債權人或其出資人可向開曼群島法院申請將公司清盤。開曼群島法院在若干特定情況下(包括在開曼群島法院認為將公司清盤乃公平公正做法的情況下)亦有權頒令清盤。

倘股東於股東大會上議決，或公司為有限期的公司而其組織章程大綱或細則所指定公司期限已屆滿，或出現組織章程大綱或細則規定須解散公司的情況，則公司可自願清盤。在自願清盤的情況下，公司須由自願清盤決議案獲通過、上述公司期限屆滿或發生上述事件起終止營運業務。委任清盤人後，公司事務將完全由清盤人負責，此後未得其批准前不得採取任何行政措施。

倘有關公司自願清盤的決議案獲通過，則法院可頒令在法院監管下繼續清盤，惟法院亦可在其認為適當的情況下容許債權人、出資人或其他人士向法院作出申請。

倘屬公司股東提出的自願清盤，則公司必須於股東大會上委任一名或以上清盤人負責結束公司清盤事宜及分派資產。倘清盤人於任何時間認為該公司將無法悉數償還債項，則清盤人須召開債權人會議。

在公司業務完全清盤後，清盤人即須編撰清盤報告，顯示清盤的過程及所出售公司的財產，並隨即召開公司股東大會，以提呈報告並加以闡釋。此次最後股東大會的通告必須於最少一個月前在開曼群島以公告或公司註冊處處長指定的其他方式發出。

5. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干內容。誠如附錄六「送呈香港公司註冊處處長及備查文作」一段所述，該意見書連同公司法副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律意見。

有關本公司及其附屬公司的其他資料

1. 本公司的註冊成立

本公司是於2013年7月2日根據公司法在開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限公司。

由於本公司在開曼群島註冊成立，我們的營運須遵守開曼群島的有關法律法規及其組織章程（包括組織章程大綱及細則）。開曼群島有關法律法規及本公司組織章程的概要載於本文件附錄四。

2. 本公司的股本變動

(a) 增加法定股本

- (i) 於本公司註冊成立日期，本公司的法定股本為350,000港元，劃分為3,500,000股每股面值0.10港元的股份。
- (ii) 本公司的法定股本透過根據下文第3段所述由唯一股東通過的決議案並按照其中所載條件增設4,996,500,000股新股份，由350,000港元增至500,000,000港元。
- (iii) 緊隨[編纂]及[編纂]完成後（惟並無計及因行使超額配股權而已經或可能配發及發行的任何股份），本公司的法定股本將為500,000,000港元，劃分為5,000,000,000股股份，其中[編纂]股股份將按繳足發行或入賬列作繳足發行，[編纂]股股份則維持未發行。
- (iv) 除了因超額配股權獲行使，本公司現無意於未經股東在股東大會上批准前發行任何法定但未發行股本，亦不會發行股份以致對我們的控制權造成實際影響。

除了本文件及本附錄「本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案」及「集團重組」各段所披露者外，本公司的股本自註冊成立以來概無變動。

(b) 創辦人股份

本公司並無創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

3. 本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案

按照本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案：

- (a) 本公司已批准並採納經修訂及經重列章程細則；
- (b) 本公司批准及採納經修訂及經重列組織章程大綱，於本公司增加法定股本（如下文(c)(i)段所載）開始生效時生效；
- (c) 待本文件刊發日期後起計30日或之前，(aa)[編纂]委員會批准本文件所述的已發行及將予發行股份[編纂]及買賣；(bb)已釐定[編纂]；(cc)簽訂及交付包銷協議；及(dd)包銷商根據各包銷協議的責任成為無條件及並無根據包銷協議的條款或其他原因而被終止：
 - (i) 透過增設4,996,500,000股新股份，本公司的法定股本由350,000港元增至500,000,000港元；
 - (ii) [編纂]及本公司授出超額配股權獲批准，而董事獲授權根據[編纂]配發及發行[編纂]，以及因超額配股權獲行使而可能配發及發行有關數目的股份；
 - (iii) 待本公司的股份溢價賬因[編纂]而進賬後，董事獲授權透過將本公司股份溢價賬內的[編纂]港元進賬[編纂]，將該數額用以按面值繳足[編纂]股股份，並向於2014年5月31日（或董事可能指定的日期）營業時間結束時名列本公司的股東登記冊的股份持有人配發及發行該等股份，從而使根據該決議案配發及發行的股份在各方面與當時存有的已發行股份享有同地位，並授權董事使該[編纂]生效；
 - (iv) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置總面值不超過下列數額總和的股份（以供股、以股代息計劃或根據章程細則進行的類似安排的方式，或根據[編纂]或[編纂]或因超額配股權獲行使除外）：(aa)緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的20%（但不包括因超額配股權獲行使而發行的任何股份）；及(bb)本公司根據下文(vi)分段所述授予董事的權力可能購入的本公司的股本總面值，直至下屆

股東週年大會結束，或章程細則、公司法或任何適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或股東通過普通決議案撤回或修訂授予本公司董事的權力（以較早發生者為準）；

- (v) 授予本公司董事一般無條件授權（「購回授權」），以行使本公司一切權力，於聯交所或本公司證券可能[編纂]而證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購買總面值不超過本公司緊隨[編纂]及[編纂]完成後已發行股本總面值10%的股份，但不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，直至下屆股東週年大會結束，或章程細則、公司法或任何適用的開曼群島法律規定我們須舉行下屆股東週年大會當日，或股東通過普通決議案撤回或修訂授予董事的權力（以較早發生者為準）；及
 - (vi) 擴大配發、發行及處置股份的一般授權，以包括根據上文第(v)段可購買或購回股份的面值。
- (c) 批准本公司執行董事與本公司訂立的各項服務協議的形式及內容，以及本公司各執行董事及本公司各獨立非執行董事與本公司訂立的各份委任書的形式及內容。

4. 集團重組

本集團旗下公司為籌備股份於聯交所[編纂]，已進行重組優化本集團之架構，詳情載列於本文件「歷史、重組及公司架構 – 重組」一節。

5. 本集團附屬公司的股本變動

本集團附屬公司載列於本文件附錄一的會計師報告內。

除本文件「歷史、重組及公司架構–重組」一節所述的變動外，本公司各附屬公司的股本於緊接本文件日期前兩年內出現以下變動：

- (a) 於2012年9月13日，恒利企業的股東決議案議決將恒利企業的註冊資本由79,800,000美元增加至99,800,000美元，方式為Ideal World及匯駿國際按其當時各自之持股比例進行額外出資。該等增資已獲蕭山工商局批准並已於2013年3月25日生效。

於2014年2月14日，恒利企業的股東決議案決定將恒利企業的註冊資本由9,980萬美元增至149,061,280美元，方式為Ideal World的股息及額外出資。該增資已獲蕭山工商局批准並已於2014年3月11日起生效。於最後實際可行日期，恒利企業的註冊資本已悉數繳足。

- (b) 於2013年10月18日，祺瑞管理根據中國法律註冊成立為一家外資全資企業，註冊資本為14,900,000美元。於最後實際可行日期，祺瑞管理的註冊資本已悉數繳足。
- (c) 於2013年8月5日，余姚時代廣場開發根據中國法律註冊成立為一家中外合營公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。於最後實際可行日期，余姚時代廣場開發的註冊資本已悉數繳足。
- (d) 於2013年8月13日，余姚時代廣場置業根據中國法律註冊成立為一家中外合營公司，註冊資本為16,000,000美元。於最後實際可行日期，余姚時代廣場置業的註冊資本已悉數繳足。
- (e) 於2013年9月9日，眾安盛隆根據中國法律註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於最後實際可行日期，眾安盛隆的註冊資本已悉數繳足。
- (f) 於2013年12月6日，新慈溪眾安根據中國法律註冊成立為一家有限公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。於最後實際可行日期，新慈溪眾安的註冊資本已悉數繳足。
- (g) 眾安建設於2013年12月17日根據中國法律成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。於最後實際可行日期，眾安建設的20%註冊資本已支付。

- (h) 桐廬開發合營公司於2014年3月31日根據中國法律成立的有限公司，註冊資本為人民幣100,000,000元，並為本集團的合營公司。於最後實際可行日期，概無桐廬開發合營公司的註冊資本已獲繳付。
- (i) 眾安鯉魚門為於2014年4月21日根據中國法律成立之有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。於最後實際可行日期，眾安鯉魚門的註冊資本已獲繳足。

除本文件及上文第4段所披露外，於緊接本文件日期前兩年內本公司的附屬公司的股本概無任何變動。

6. 有關本集團在中國成立公司的其他資料

本集團於在中國成立的27家公司的註冊資本中擁有權益。各該等公司於最後實際可行日期的公司資料概要載列如下：

(a) 淳安民福

公司名稱	淳安民福旅遊置業有限公司
成立日期	2003年10月24日
經濟性質	外資企業投資的有限公司
登記擁有人	杭州匯宏
註冊資本	人民幣6,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2003年10月24日至2023年3月19日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：物業管理（憑有效資質證經營）、旅遊項目開發（上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目）

附錄五

法定及一般資料

(b) 杭州德宏

公司名稱	杭州德宏新型建材有限公司
成立日期	2008年2月1日
經濟性質	外商獨資企業
登記擁有人	匯駿國際
總投資金額(倘適用)	29,900,000 美元
註冊資本	29,900,000 美元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2008年2月1日至2038年1月31日
業務範疇	研發塑料合金產品、玻璃幕牆的節能及隔熱鋁框

(c) 杭州富凱管理

公司名稱	杭州富凱企業管理有限公司*
成立日期	2011年3月2日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	恒隆商廈
註冊資本	人民幣500,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2011年3月2日至2031年3月1日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：企業管理、餐飲管理及娛樂管理(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

(d) 杭州匯宏

公司名稱	杭州匯宏投資管理有限公司*
成立日期	2008年2月19日
經濟性質	外商獨資企業
登記擁有人	匯駿國際
總投資金額(倘適用)	49,990,000 美元
註冊資本	49,990,000 美元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2008年2月19日至2028年2月18日
業務範疇	服務投資管理，投資諮詢(證券及期貨除外)、物業管理、企業管理及商業信息(商品中介除外)、營銷諮詢、公共關係活動規劃諮詢、室內裝飾設計及施工

(e) 杭州蕭山眾安假日酒店

公司名稱	杭州蕭山眾安假日酒店有限公司*
成立日期	2007年5月28日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆
註冊資本	人民幣10,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2007年5月28日至2027年5月27日
業務範疇	許可經營項目：服務：住宿(三至五星酒店)、游泳池、咖啡店、理髮店、大型餐廳(中西餐製作及銷售，包括涼菜，包括裱花蛋糕，包括生海鮮；食堂，不包括涼菜，不包括裱花蛋糕，不包括生海鮮)；批發及零售：預包裝食品、乳製品(不包括嬰兒配方奶粉)；零售：香煙，雪茄(上述經營範圍中涉及前置審批項目的，在許可證有效期內方可經營)；一般經營項目：日用品，服裝、工藝品、國家政策允許經營的食用農產品；其他無需報經審批的合法項目(經營範圍不包括禁止、限制或根據國家法律及法規須許可經營的項目)

附錄五

法定及一般資料

(f) 杭州正江

公司名稱	杭州正江房地產開發有限公司*
成立日期	2006年3月16日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	(i) 眾安盛隆(75%) (ii) 杭州德宏(25%)
註冊資本	人民幣50,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	92.5%
經營期限	2006年3月16日至2036年3月15日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：物業開發、經營及租賃自有物業(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

(g) 合肥假日酒店

公司名稱	合肥眾安假日酒店有限公司
成立日期	2008年3月18日
經濟性質	外資企業投資的有限公司
登記擁有人	杭州匯宏
註冊資本	人民幣350,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2008年3月18日至2028年2月28日
業務範疇	酒店管理

(h) 恒利企業

公司名稱	恒利企業管理(杭州)有限公司
成立日期	2006年12月4日
經濟性質	外商獨資企業
登記擁有人	(i) 本公司(75%) (ii) 匯駿國際(25%)
總投資金額(倘適用)	249,000,000 美元
註冊資本	149,100,000 美元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2006年12月4日至2046年12月3日
業務範疇	企業管理、酒店管理、物業管理、國際辦公中心項目及配套設施的建設開發及經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(i) 恒隆商廈

公司名稱	杭州眾安恒隆商廈有限公司*
成立日期	2005年9月20日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆(100%)
註冊資本	人民幣2,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2005年9月20日至2015年9月19日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：銷售：日用品、服裝、鞋類及帽飾、化妝品、辦公設備、黃金首飾及物業服務；其他無需報經審批的合法項目（經營範圍不包括禁止、限制或根據國家法律及法規須許可經營的項目）

附錄五

法定及一般資料

(j) 匯駿建材

公司名稱	匯駿建材物資貿易(杭州)有限公司*
成立日期	2008年7月16日
經濟性質	外商獨資企業
登記擁有人	匯駿國際
總投資金額(倘適用)	29,800,000美元
註冊資本	12,000,000美元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2008年7月16日至2038年7月15日
業務範疇	批發建材、五金、機械設備、延性鐵管及其他類型管線及所有類型的常用金屬(鋼鐵除外)。上述涉及配額、許可證及專項管理規定的產品按國家有關規定辦理。

(k) 匯駿置業

公司名稱	浙江匯駿置業有限公司*
成立日期	2005年4月1日
經濟性質	中外合營公司
登記擁有人	(i) 匯駿國際(97%) (ii) 白馬房地產開發(3%)
總投資金額(倘適用)	79,600,000美元
註冊資本	77,600,000美元
本公司應佔股本權益百分比	99.7%
經營期限	2005年4月1日至2015年3月31日
業務範疇	杭政儲出(2004)第29號所涵蓋地盤上開發的一般住宅物業的開發、銷售以及物業管理

附錄五

法定及一般資料

(l) 江蘇嘉潤

公司名稱	江蘇嘉潤置業有限公司*
成立日期	2011年9月9日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	江蘇協眾
註冊資本	人民幣100,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	45%
經營期限	2011年9月9日至2031年9月8日
業務範疇	許可經營項目：物業開發；一般經營項目：租賃自有物業、酒店管理、餐飲管理、展覽服務、企業管理、投資諮詢及輸入及輸出科技

(m) 江蘇協眾

公司名稱	江蘇協眾投資有限公司
成立日期	2011年4月14日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	(i) 眾安盛隆(50%) (ii) 江蘇協鑫房地產有限公司(50%)
註冊資本	人民幣100,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	45%
經營期限	2011年4月14日至2031年4月13日
業務範疇	項目投資、投資管理、投資諮詢、行業投資、管理諮詢及營銷計劃

附錄五

法定及一般資料

(n) 新慈溪眾安

公司名稱	慈溪眾安置業有限公司
成立日期	2013年12月6日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆
註冊資本	人民幣50,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2013年12月6日至2033年12月5日
業務範疇	房地產開發及經營(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)、根據行政許可政策按許可營運

(o) 祺瑞管理

公司名稱	祺瑞商業管理(杭州)有限公司
成立日期	2013年10月18日
經濟性質	外商獨資企業
登記擁有人	本公司
註冊資本	14,900,000美元
本公司應佔股本權益百分比	100%
經營期限	2013年10月18日至2063年10月17日
業務範疇	企業管理、業務管理、酒店管理及物業管理(涉及許可證的項目除外)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

附錄五

法定及一般資料

(p) 上海眾安房地產開發

公司名稱	上海眾安房地產開發有限公司*
成立日期	2004年1月19日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆(100%)
總投資金額(倘適用)	人民幣10,000,000元
註冊資本	人民幣10,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2004年1月19日至2014年12月31日
業務範疇	物業開發及營運；銷售建築及裝修材料及租賃自有物業(涉及許可經營的憑許可證經營)

(q) 桐廬開發合營公司

公司名稱	桐廬小源山養生投資開發有限公司
成立日期	2014年3月31日
經濟性質	有限責任公司
註冊擁有人	(i) 眾安建設(85%) (ii) 桐廬旅遊(15%)
註冊資本	人民幣100,000,000元
本公司應佔權益百分比	76.5%
經營期限	2014年3月31日至2034年3月30日
經營範圍	以自有資金投資、物業開發、城市規劃諮詢、酒店管理(不包括公寓)、自有資產的管理、物業管理、企業市場營銷規劃及展覽服務(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

附錄五

法定及一般資料

(r) 白馬房地產開發

公司名稱	杭州白馬房地產開發有限公司
成立日期	2002年6月27日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆
註冊資本	人民幣50,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2002年6月27日至2022年6月27日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：綜合開發及營運物業(憑有效許可證經營)，銷售建築及裝修材料(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

(s) 余姚時代廣場開發

公司名稱	余姚眾安時代廣場開發有限公司
成立日期	2013年8月5日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆
註冊資本	人民幣100,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2013年8月5日至2033年8月4日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：開發及自有物業營運及租賃、物業租賃及物業服務(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

(t) 余姚時代廣場管理

公司名稱	余姚眾安時代廣場商業管理有限公司
成立日期	2011年12月6日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安商業投資

附錄五

法定及一般資料

註冊資本	人民幣2,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2011年12月6日至2061年12月5日
業務範疇	許可經營項目：業務範圍只限於分支的經營：中型餐廳(不包括涼菜、不包括裱花蛋糕、不包括生海鮮，以及銷售西餐)(於許可有效期內經營)；一般經營項目：辦公室、公寓、酒店及購物中心的物業管理、酒店管理、餐飲管理、停車場管理、景觀綠化、物業租賃、企業管理、日用百貨、服裝、鞋類及帽飾、化妝品、辦公設備、珠寶、金屬五金、通訊設備、建築材料批發及零售業務範圍只限於分支的經營：棋牌服務、健身服務及商務服務

附錄五

法定及一般資料

(u) 余姚時代廣場置業

公司名稱	余姚眾安時代廣場置業有限公司
成立日期	2013年8月13日
經濟性質	中外合資合營公司
登記擁有人	(i) 眾安盛隆(70%) (ii) 匯駿國際(30%)
總投資金額(倘適用)	29,000,000美元
註冊資本	16,000,000美元
本公司應佔股本權益百分比	93%
經營期限	2013年8月13日至2063年8月12日
業務範疇	眾安時代廣場二期開發及營運、物業管理及租賃、企業管理、市場推廣規劃諮詢服務(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(v) 眾安長宏投資

公司名稱	杭州眾安長宏投資管理有限公司
成立日期	2011年8月26日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	(i) 眾安商業投資(51%) (ii) 杭州正江(49%)
註冊資本	人民幣1,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	91.2%
經營期限	2011年8月26日至2031年8月25日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：投資諮詢(證券、期貨及基金除外)及投資管理(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

附錄五

法定及一般資料

(w) 眾安商業投資

公司名稱	浙江眾安商業投資管理有限公司
成立日期	2011年8月1日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆
註冊資本	人民幣10,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2011年8月1日至2031年7月31日
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：行業投資、投資管理、業務管理、酒店管理、餐飲管理、銷售日用百貨、服裝、鞋類及帽飾、化妝品、辦公設備及黃金珠寶配件、物業服務及其他無須申報批准的合法項目（上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目）

(x) 眾安鯉魚門

公司名稱	杭州眾安盛隆鯉魚門置業有限公司
成立日期	2014年4月21日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	眾安盛隆
註冊資本	人民幣20,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	2014年4月21日至2034年4月20日
業務範疇	開發及營運房地產、物業服務（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動）

附錄五

法定及一般資料

(y) 眾安房地產蕭山開發

公司名稱	浙江眾安房地產蕭山開發有限公司
成立日期	1997年4月3日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	(i) 眾安盛隆(90%) (ii) 杭州眾強建築實業有限公司(10%)
註冊資本	人民幣2,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	81%
經營期限	自1997年4月3日起至永續經營
業務範疇	開發及營運物業、銷售建築材料及裝修材料、租賃自有物業(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)

(z) 眾安盛隆

公司名稱	浙江眾安盛隆商業有限公司
成立日期	2013年9月9日
經濟性質	有限責任公司
登記擁有人	(i) 祺瑞管理(90%) (ii) 蕭山雲中霞(10%)
註冊資本	人民幣50,000,000元
本公司應佔股本權益百分比	90%
經營期限	自2013年9月9日起至永續經營
業務範疇	許可經營項目：無；一般經營項目：開發及營運物業、管理及營運恒隆廣場、業務管理諮詢服務、酒店管理及餐飲管理(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

(aa) 眾安建設

公司名稱	浙江省眾安城市建設投資有限公司
成立日期	2013年12月17日
經濟性質	有限公司
註冊擁有人	(i) 眾市盛隆(80%) (ii) 眾安商業投資(20%)
註冊資本	人民幣100,000,000元
本公司應佔權益百分比	90%
經營期限	2013年12月17日至2033年12月16日
經營範圍	許可經營項目：無；一般經營項目：城市發展規劃諮詢、基礎設施及設備建設、酒店管理、業務營運管理、企業營銷規劃及展覽服務(上述經營範圍不含國家法律法規規定禁止、限制和許可經營的項目)

7. 本公司購回其自身的證券

本段載有聯交所規定須載入本文件的有關本公司購回其自身證券的資料。

(a) 股東批准

在聯交所上市的公司擬購回證券(倘為股份則必須全數繳足股款)前，必須事先由股東經普通決議案以一般授權或就個別交易作出有關批准的方式批准。

附註：根據本公司唯一股東於2014年5月31日通過的書面決議案，董事獲授購回授權，授權本公司於聯交所或本公司的證券可能上市而證監會及聯交所就此認可的任何其他證券交易所購回股份，其總面值最多為緊隨[編纂]及[編纂]完成後本公司已發行股本總面值的10%，惟不包括因超額配股權獲行使而可能發行的任何股份，該項授權將於下屆股東週年大會結束時，或章程細則或適用的開曼群島法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會當日，或本公司股東在股東大會上通過普通決議案撤回或修訂授予董事的權力時(以較早發生者為準)屆滿。

(b) 資金來源

根據章程細則及公司法，只可動用可合法作購回用途的資金進行購回。上市公司不得以現金以外的其他代價或按聯交所訂定的交易規則以外的其他結算方式在聯交所購回本身證券。根據開曼群島法律，本公司進行的任何購回可從本公司的溢利撥付，或以就進行購回目的而發行新股份的所得款項，或從股份溢價賬的進賬款項撥付或若章程細則准許及受公司法所限，以資本支付。對於贖回或購買而應付超過所購回股份面值的任何溢價，必須從本公司的溢利或股份溢價賬的進賬金額撥付，或若章程細則准許及受公司法的規定所限，以資本支付。

(c) 購回的理由

董事認為，股東授予董事一般授權以使本公司可於市場上購回股份符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時的市況及集資安排，該等購回可能提高每股股份資產淨值及／或每股股份盈利，並僅於董事認為該等購回整體有利於本公司及股東時進行。

(d) 購回的資金

根據章程細則、[編纂]及適用的開曼群島法律，於購回證券時，本公司僅可動用可合法作該用途的資金。

基於於本[編纂]所披露的本公司目前的財務狀況並計及目前的營運資金狀況，董事認為，如果購回授權獲全數行使可能對本公司的營運資金及／或資產負債狀況構成重大不利影響（對比本文件所披露的狀況而言）。然而，如果在行使購回授權將對本公司的營運資金需求或董事不時認為對本公司而言屬合適的資產負債水平構成重大不利影響，則董事並不會建議行使購回授權。

按照緊隨[編纂]後[編纂]股股份計算，悉數行使購回授權將會令本公司於購回授權有效期間購回最多[編纂]股股份。

(e) 一般事項

據董事經作出一切合理查詢後所知，董事或彼等的任何聯繫人目前均無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，在適用情況下，彼等將根據[編纂]及適用的開曼群島法律行使購回授權。

如果購回證券使一名股東佔本公司投票權的權益比例增加，則根據香港公司收購及合併守則（「收購守則」），該增加將被視為收購。因此，一名股東或一夥一致行動的股東可視為取得或聯合取得本公司的控制權，並須按照收購守則第26條提出強制要約。除上文所述外，據董事所知，根據購回授權進行任何購回事宜，不會導致收購守則項下的任何後果。

倘若購回會導致[編纂]持股數目低於已發行股份總數的25%（或[編纂]指定的其他最低[編纂]持股量百分比），則董事不會行使購回授權。

概無本公司的關連人士（定義見[編纂]）知會本公司其現時有意向本公司出售股份，或已承諾如果購回授權獲行使將不會向本公司出售股份。

8. 根據公司條例第16部註冊

本公司已就根據公司條例第16部註冊而於香港中環康樂廣場1號怡和大廈40樓設立其總辦事處及香港主要營業地點。本公司已於2013年11月1日根據舊有公司條例第XI部註冊為非香港公司，本公司的財務總監兼公司秘書鄭承熙先生已獲委任為本公司在香港接收傳票的代理人。

有關本公司業務的其他資料

9. 重大合約概要

以下為本文件刊發日期前兩年內，本集團成員公司所訂立屬於重大或可能屬於重大的合約（即非日常業務過程中訂立的合約）：

- (a) 杭州多瑙河（作為賣方）與(ii)浙江眾安（作為買方）訂立日期為2013年4月16日的股權轉讓協議；及(i)杭州多瑙河與(ii)浙江眾安於2013年10月23日訂立的股權轉讓補充協議，據此，浙江眾安以代價向杭州多瑙河收購杭州正江的75%股權以換取浙江眾安轉讓其於杭州普羅托斯投資管理有限公司的100%股權予杭州多瑙河；
- (b) (i)余姚眾安置業、(ii)余姚時代廣場置業、(iii)浙江眾安與(iv)香港匯源就余姚眾安置業的分立、余姚時代廣場置業的成立、余姚眾安置業註冊資本的變動及余姚眾安置業與余姚時代廣場置業之間資產與負債的分配於2013年6月24日訂立的分立協議；
- (c) (i)余姚房地產開發及(ii)余姚時代廣場開發就余姚房地產開發的分立、余姚時代廣場開發的成立、余姚房地產開發註冊資本的變動及余姚房地產開發與余姚時代廣場開發之間資產與負債的分配於2013年6月26日訂立的分立協議；
- (d) (i)浙江眾安、(ii)眾安盛隆、(iii)祺瑞企業與(iv)蕭山雲中霞就浙江眾安的分立、眾安盛隆的成立、於浙江眾安當時附屬公司的股權、浙江眾安註冊資本的變動、浙江眾安當時附屬公司股權的分配及浙江眾安與眾安盛隆之間土地使用權及相關物業以及資產與負債的分配於2013年8月14日訂立的分立協議；
- (e) (i)祺瑞企業與(ii)祺瑞管理就祺瑞企業的分立、祺瑞管理的成立、祺瑞企業註冊資本的變動、眾安盛隆權益的分配及祺瑞企業與祺瑞管理之間資產與負債的分配於2013年9月29日訂立的分立協議；及(i)祺瑞企業與(ii)祺瑞管理於2013年9月30日訂立的補充分立協議；

附錄五

法定及一般資料

- (f) (i) 安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與(ii) 眾安盛隆(作為買方)以現金代價人民幣4,900,000元向安徽眾安實業有限公司收購眾安盛隆於上海眾安房地產開發的49%股權於2013年11月1日訂立的股權轉讓協議；
- (g) (i) 慈溪房地產開發與(ii) 新慈溪眾安就慈溪房地產開發的分立、新慈溪眾安的成立、慈溪房地產開發註冊資本的變動及慈溪房地產開發與新慈溪眾安之間就土地使用權、資產與負債分配於2013年11月18日訂立的分立協議；
- (h) (i) 安徽眾安實業有限公司(作為賣方)與(ii) 眾安盛隆(作為買方)以現金代價人民幣200,000元向安徽眾安實業有限公司收購眾安盛隆於恒隆商廈的10%股權而於2013年11月19日訂立的股權轉讓協議；
- (i) 白塔鎮合作協議；
- (j) 桐廬鎮合作協議；
- (k) (i) 浙江眾安(作為賣方)與(ii) 眾安盛隆(作為買方)訂立日期為2014年2月28日的股權轉讓協議，據此，眾安盛隆以代價人民幣50,000,000元向浙江眾安收購其於新慈溪眾安的100%股權；
- (l) (i) Ideal World(作為賣方)與(ii) 本公司(作為買方)訂立日期為2014年3月3日的股份購買協議，據此本公司向Ideal World收購匯駿國際全部已發行股本，作為代價及交換，本公司(a)將其時由Ideal World持有的1,000,000股未繳股款股份按面值入賬列為繳足；及(b)向Ideal World配發及發行(入賬並列作繳足)400,000股新股份；
- (m) (i) Ideal World(作為賣方)與(ii) 本公司(作為買方)訂立日期為2014年3月13日的股權轉讓協議，及(i)Ideal World與(ii)本公司於同日訂立的補充股權轉讓協議，據此，本公司向Ideal World收購其於恒利企業的75%股權，作為代價及交換，本公司向Ideal World配發及發行(入賬並列作繳足)300,000股新股份；
- (n) 合作協議；

- (o) (i) Ideal World (作為賣方) 與(ii) 本公司 (作為買方) 訂立日期為2014年3月18日的股權轉讓協議；及(i) Ideal World 與(ii) 本公司於同日訂立的補充股權轉讓協議，據此，本公司向Ideal World收購其於祺瑞管理的100%股權，作為代價及交換，本公司向Ideal World配發及發行(入賬並列作繳足)300,000股新股份；
- (p) (i) 安徽眾安房地產(作為轉讓人) 與(ii) 杭州匯宏(作為受讓人) 訂立日期為2014年3月20日的土地收購協議，據此，以總代價人民幣234,000,000元收購溫哥華城大酒店座落的土地連同其上的在建樓宇；
- (q) 開業前管理協議；
- (r) (i) 香港匯源(作為轉讓人) 與(ii) 匯駿國際(作為受讓人) 就匯駿國際向香港匯源收購其於余姚時代廣場置業的30%股權而於2014年3月20日訂立的股權轉讓協議，而作為代價及交換，(i) 匯駿國際將其於杭州駿杰及杭州匯駿各自的100%股權轉讓予香港匯源；及(ii) 香港匯源向匯駿國際支付現金代價約84,900,000美元(相等於約人民幣618,000,000元)，即余姚時代廣場置業、杭州駿杰和杭州匯駿的註冊資本的淨差額；
- (s) (i) 匯駿國際(作為轉讓人) 與(ii) 香港匯源(作為受讓人) 於2014年4月18日訂立的股權轉讓協議；及(i) 匯駿國際與(ii) 香港匯源於同日訂立的補充股權轉讓協議，據此，匯駿國際轉讓其杭州駿杰的100%股權(如第(r)項分段所述)；
- (t) (i) 匯駿國際(作為轉讓人) 與(ii) 香港匯源(作為受讓人) 於2014年4月20日訂立的股權轉讓協議；及(i) 匯駿國際與(ii) 香港匯源於同日訂立的補充股權轉讓協議，據此，匯駿國際轉讓其杭州匯駿的100%股權(如第(r)項分段所述)；
- (u) 鑒於相關債務之受讓人及債務人更替支付予相關債務及應付款項之相關受讓人及被更替人之一筆金額(相等於被轉讓/更替的債務/應付款項之金額)，及相關訂約方之間藉此抵銷債務及應付款項，本公司、高信企業有限公司、香港博凱建築設計有限公司、香港匯源、匯駿國際、Ideal World、豐裕管理有限公司、眾安國際航運及眾安於2014年5月30日訂立更替、轉讓及抵銷契據，據此，各訂約方之間的若干免息債務及其他應付款項應予更

替及／或轉讓。於有關更替、轉讓及／或抵銷後，本公司應付及結欠Ideal World的淨額（相等於約人民幣963,639,073元）由本公司透過向Ideal World配發及發行1,000,000股入賬列為繳足的新股份而予以支付。

- (v) 不競爭承諾；
- (w) 眾安及Ideal World以本公司（為其本身及作為當中所列本公司附屬公司的受託人）為受益人執行的日期為2014年5月31日包含彌償的彌償契約，更多詳情見本附錄「遺產稅、稅項及其他彌償保證」一段；
- (x) 鑒於(i)浙江眾安同意向安徽眾安房地產以現金支付人民幣234,000,000元的款項；及(ii)杭州匯宏同意向眾安盛隆以現金支付人民幣234,000,000元的款項，安徽眾安房地產、杭州匯宏、浙江眾安及眾安盛隆於2014年6月4日訂立貸款轉讓協議，據此，杭州匯宏結欠安徽眾安房地產的債務人民幣234,000,000元已獲轉讓及更替予浙江眾安（作為新債權人）及眾安盛隆（作為新債務人）；
- (y) 浙江眾安及眾安盛隆於2014年6月4日訂立抵銷協議，據此，浙江眾安結欠眾安盛隆的債務人民幣234,000,000元已被眾安盛隆結欠浙江眾安的另一筆債務人民幣234,000,000元的款項所抵銷；
- (z) 本公司與[編纂]於●訂立的[編纂]，據此，[編纂]已同意按[編纂]購買以總金額●美元（以1.00美元兌●港元，相當於●港元）以總金額可購買的[編纂]數目（下調至最接近的完整買賣單位每手[編纂]）；及
- (aa) 香港包銷協議；

10. 本集團的重大物業

於最後實際可行日期，本集團擁有以下重大物業，有關詳情載列如下：

地址及位置描述	用途	本集團 所佔權益	面積(平方米) (概約)	用途限制	擁有/ 租賃期限	物業產權負擔、 留置權、抵押及 按揭詳情
白馬尊邸 浙江省杭州市西湖區 厚仁路及金家渡河交 匯處 此物業位於西湖區三 墩鎮，距離杭州長途 巴士北站約10分鐘車 程及距離杭州鐵路站 約30分鐘車程。	住宅單位、零售 單位及停車位	99.7%	73,514	無	此物業由匯駿 置業擁有，[乃 根據國有土地 使用權證持 有，其中作住 宅用途於2075 年7月29日屆 滿，作商業用 途於2045年7 月29日屆滿及 作綜合用途於 2055年7月29 日屆滿。#	無
國際辦公中心 浙江省杭州市蕭山區 寧圍鎮豐二村、利一 村及利二村 此物業位於錢塘江南 岸錢江世紀城，與北 岸錢江新城隔江相望	商業綜合體、服 務式住宅、商 場、酒店及辦公 室	100%	A1-25,533 A2-28,017 A3-39,060	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意#	此物業由恒利 企業擁有，乃 根據國有土地 使用權證持 有，作商業用 途，於2047年 2月15日屆滿。	抵押予銀行

附錄五

法定及一般資料

地址及位置描述	用途	本集團 所佔權益	面積(平方米) (概約)	用途限制	擁有/ 租賃期限	物業產權負擔、 留置權、抵押及 按揭詳情
<p>杭州千島湖潤洲度假 酒店</p> <p>浙江省杭州市淳安縣 千島湖鎮大石坪</p> <p>此物業毗鄰千島湖</p>	酒店	100%	112,593.3	無	此物業由淳安民福擁有，乃根據兩份用作旅遊業配套設施及商業(渡假村)用途的國有土地使用權證持有，分別於2045年6月30日及2046年3月14日屆滿，及兩份用作商業及服務用途的國有土地使用權證，於2051年6月9日屆滿。	無
<p>國貿大廈</p> <p>浙江省杭州市蕭山區 城廂鎮土心南路93號</p> <p>此物業位於蕭山區中 心區，距離杭州南站 約10分鐘車程。</p>	商場及酒店	81%	1,454.7	轉讓、租賃、抵押及出售土地使用權的抵押部分須獲得承押人的事先同意#	此物業由眾安房地產開發擁有，乃根據四份用作綜合用途的國有土地使用權證及一份用作綜合用途的國有土地使用權證持有，分別於2047年1月1日及2047年1月1日屆滿。	抵押予銀行
<p>逸樂軒</p> <p>上海市徐匯區長樂路 433號</p> <p>此物業位於上海市市 中心，距離地鐵1號 線及地鐵10號線10分 鐘步行距離</p>	商店	90%	340.8	轉讓、租賃、抵押及出售房屋所有權的抵押部分須獲得承押人的事先同意#	此物業由上海眾安房地產開發擁有，乃根據上海房地產所有權證持有，作商業用途，於2054年4月28日屆滿。	抵押予銀行

附錄五

法定及一般資料

地址及位置描述	用途	本集團 所佔權益	面積(平方米) (概約)	用途限制	擁有/ 租賃期限	物業產權負擔、 留置權、抵押及 按揭詳情
西湖國貿中心 浙江省杭州市上城區 長生路58號 此物業位於西湖東北 面，距離地鐵站10分 鐘步行距離。	辦公室	90%	676.3	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意#	此物業由杭州 富凱管理擁 有，乃根據國 有土地使用權 證持有，作商 業用途，於 2050年1月25 日屆滿。	抵押予銀行
隱龍灣 浙江省杭州市蕭山區 聞堰鎮聞興村 此物業位於錢塘江東 岸湘湖新城。	商業綜合體、休 閒大樓、服務式 住宅、商場、地 舖及停車位	92.5%	89,173	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意#	此物業由杭州 正江擁有，乃 根據國有土地 使用權證持 有，作商業用 途，於2044年 7月20日屆滿。	抵押予銀行
嘉潤廣場 江蘇省蘇州市吳中區 現代大道南、興祺巷 北、玉影路東及思安 街西 此物業位於金雞湖東 面，距離時代廣場地 鐵站10分鐘步行距離	商業綜合體、辦 公室、商場、服 務式住宅及酒店	45%	21,366.6	無	此物業由江蘇 嘉潤擁有，乃 根據國有土地 使用權證持 有，其中作商 業服務用途於 2052年5月18 日屆滿及作住 宅用途於2082 年5月18日屆 滿。	無

附錄五

法定及一般資料

地址及位置描述	用途	本集團 所佔權益	面積(平方米) (概約)	用途限制	擁有/ 租賃期限	物業產權負擔、 留置權、抵押及 按揭詳情
<p>綜合服務中心</p> <p>浙江省杭州市蕭山區 蕭然東路及金家橋路</p> <p>此物業位於蕭山區中 心區，距離杭州南站 約5分鐘車程。</p>	<p>商業綜合體、酒 店、零售單位、 辦公室及停車位</p>	90%	2,979.3	無	此物業由眾安 盛隆擁有，乃 根據兩份國有 土地使用權證 持有，分別作 混合用途及農 業市場用途， 於2051年3月8 日屆滿。	無
<p>恒隆廣場</p> <p>浙江省杭州市蕭山區 山陰路及工人路</p> <p>此物業位於人民廣場 以南，距離正在建設 當中的地鐵2號線10 分鐘步行距離。</p>	<p>商業綜合體、酒 店、商場及辦公 室</p>	90%	30,933	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意#	此物業由眾安 盛隆擁有，乃 根據國有土地 使用權證持 有，作混合用 途，於2051年 6月19日屆滿。	抵押予銀行
<p>山水苑一、二期</p> <p>浙江省杭州市蕭山區 蜀山路及潘水路</p> <p>此物業位於湘湖旅遊 度假區東面，10分鐘 步行距離。</p>	<p>零售單位、辦公 室及停車位</p>	90%	87,333.3	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意	此物業由眾安 盛隆擁有，乃 根據兩份國有 土地使用權證 持有，分別用 作住宅及混合 用途，於2071 年12月18日屆 滿。	抵押予銀行

附錄五

法定及一般資料

地址及位置描述	用途	本集團 所佔權益	面積(平方米) (概約)	用途限制	擁有/ 租賃期限	物業產權負擔、 留置權、抵押及 按揭詳情
<p>眾安時代廣場一期</p> <p>浙江省寧波市余姚市 環西路以南及新建北 路以西</p> <p>此物業位於環西路以 南及新建北路以西， 西面被中江環繞。</p>	商業綜合體	90%	65,159	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意	此物業由余姚 時代廣場開發 擁有，乃根據 國有土地使用 權證持有，作 商業用途，於 2050年1月24 日屆滿。	抵押予銀行
<p>眾安時代廣場二期</p> <p>浙江省寧波市余姚市 環西路以南及新建北 路以西</p> <p>此物業位於環西路以 南及新建北路以西， 西面被中江環繞。</p>	住宅設於商業綜 合體上、商業綜 合體及酒店	93%	71,519	轉讓、租 賃、抵押及 出售土地使 用權的抵押 部分須獲得 承押人的事 先同意	此物業由余姚 時代廣場置業 擁有，乃根據 國有土地使用 權證持有，作 商業用途，於 2081年5月19 日屆滿。	抵押予銀行

附錄五

法定及一般資料

地址及位置描述	用途	本集團 所佔權益	面積(平方米) (概約)	用途限制	擁有/ 租賃期限	物業產權負擔、 留置權、抵押及 按揭詳情
新白馬公寓 浙江省杭州市蕭山區 山陰路 此物業位於人民廣場 西南面，距離濱康路 地鐵站30分鐘步行距 離。	住宅物業、零售 單位及停車位	90%	62,800	無	此物業由白馬 房地產開發擁 有，乃根據國 有土地使用權 證持有，作商 業用途及住宅 用途，於2070 年1月31日屆 滿。	無

11. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團為以下商標的註冊擁有人及實益擁有人，該等商標對本集團業務非常重要：

商標	登記擁有人	註冊地點	類別	註冊號碼	有效期
	恒隆商廈	中國	35 (附註1)	5974683	2010年4月28日至 2020年4月27日
	恒隆商廈	香港	35、36、 37、39、 43及45 (附註2-7)	302747070	2013年9月25日 至2023年 9月24日
					

附註：

- 根據第35類註冊的商標其項下的具體服務為提供廣告及媒體、商業櫥窗展示裝飾、電視廣告、廣告策劃、商業資訊、銷售(替他人)等服務；作為他人(為其他公司採購產品或服務)的代理；租賃辦公機器及設備；開發票。

2. 根據第35類申請的商標其項下的具體服務為提供酒店業務管理；組織業務、商業及貿易展覽會，展銷會及／或比賽；組織展覽作廣告用途；促銷活動策劃服務；辦公室機器及設備的租賃；公眾關係；廣告物的傳播；宣傳、市場推廣及宣傳服務；廣告；業務管理；企業管理；辦公功能；租賃廣告空間；為其他人的銷售晉升；宣傳文字的寫作及出版；業務發展服務；商業管理輔助；業務項目管理；業務評估、考核及評審；商業諮詢；商業、貿易(業務)、商業、工業和基礎設施的發展(業務)查詢、調查、評估和研究；企業援助和有關貿易、商業、工業和基礎設施發展的業務營運；價格和成本的評估和分析；有關業務、貿易、商業及基礎設施發展的業務資料及數據的編製；人事管理顧問；市場研究和分析；市場研究；市場調查；市場預測；營銷策略的規劃和發展；全球計算機信息網絡、電腦媒體及信息技術業務領域提供業務管理諮詢；為電訊、資訊科技及傳媒提供業務顧問及諮詢服務；為電子商務提供業務諮詢服務；促使通過互聯網進行商業交易業務協助；有關業務經營的專業及業務諮詢；有關銷售和／或推廣獎勵計劃的運作；有關銷售和／或推廣獎勵計劃的監督和管理；客戶忠誠度及回報計劃的監督、組織及管理；停車場管理服務；全部納入第35類。
3. 根據第36類申請的商標其項下的具體服務為提供公寓租賃，包括租用服務式住宅；公寓管理；房地產服務；房地產代理；房地產管理；物業管理；物業經紀服務；物業出租和租賃；租賃辦公空間；辦公用房出租；房地產信息；物業諮詢和顧問服務；物業評核、報告、分析及估值；收租；房地產事務；為文化及教育目的而舉行的展覽及活動的財政贊助；慈善集資；發行價值代幣；發行購物優惠券和禮券；贖回購物優惠券和禮券；提供折扣咭服務及其他退款服務，作為客戶忠誠度計劃的一部分；房地產，工業物業、商業零售物業、住宅物業及基礎設施開發項目及基礎設施相關的業務及發展項目的投資；物業、商業零售物業、住宅物業及基礎設施開發項目領域的投資管理、物業管理；房地產投資管理；物業投資組合管理；物業發展融資；保險；金融事務；貨幣事務；投資；工業投資；基礎設施投資；全部納入36類。
4. 根據第37類申請的商標其項下的具體服務為提供樓宇、住宅和房地產設施的維護，清洗，維修；大廈公用設施的安裝、維護、清洗及維修；內裝維修；裝潢；內外牆粉刷；天然氣、電力及用水器具、儀器儀表安裝、維修及緊急維修服務；物業發展；房地產開發，基礎設施、工業，住宅和商業發展的建設服務；建設項目管理；現場建設項目管理；現場項目管理和有關建設大廈、基礎設施、商業，工業，住宅和房地產設施、工業廠房、教育、醫院、交通、航空、港口及航運設施的翻新；物業開發項目、房地產開發項目、住宅物業發展項目、商業零售以至工業物業發展項目及基建發展項目管理；拆除的工業廠房；土木，結構，工業，機械和電氣設備及房地產的建設、維修和保養；電信設備、儀器及儀表、網絡及系統和基礎設施的安裝、維護和修理；安

裝、保養及維修用於電力、氣體、水電信的供應及分配的設備；鋪設、維修、維護、更換和翻新的管道；修復道路和道路；氣體和電力裝置的建設，維修和保養；安裝絕緣材料；用品計量安裝；維修及保養服務；建設作為氣體、氣體燃料、油和電力的裝置；工業和基礎設施工廠（作業運作）的開發和建設提供服務；基礎設施建設；建築施工；土木工程、建築工程及施工監理；建設電信網絡；建設項目管理；維修；安裝服務；汽車代客泊車服務；全部納入第37類。

5. 根據第39類申請的商標其項下的具體服務為提供停車場；停車場代客泊車服務；停車位出租；司機服務；穿梭巴士服務；門房服務；交通信息服務；預訂交通信息；交通信息；旅遊信息；旅遊安排；旅行信息和預訂服務；旅遊預訂；童車和輪椅租借服務；貨物包裝；貨物交付；倉儲；包裹投遞；全部納入第39類。
6. 根據第43類申請的商標其項下的具體服務為提供酒店服務；服務式住宅服務；臨時住宿服務；提供度假及會議設施；預訂的服務式住宅；酒店預訂；提供食物和飲料服務；餐廳及餐飲服務；宴會服務，會議室出租；僱用的多功能宴會廳；出租椅子、桌子、桌布、玻璃器皿；托兒服務；全部納入第43類。
7. 根據第45類申請的商標其項下的具體服務為提供房屋和房地產的安全管理；失物歸還；守衛警衛和保安巡邏服務；保護財產的保安服務；商店和建築物的保安；禮賓服務；禮賓信息服務；家政服務；佣人服務；保姆；個人購物服務；為商業機構的計算機化安全及監控服務；入侵者和防盜報警監控服務；有關安全和監控系統的監測和報告服務；監察防盜報警器和安全報警；監控保安系統；有關進入建築物、部分建築物、貨梯、客梯、自動扶梯和其他類似裝置的控制的保安服務；法律服務；保護財產及個人的安全服務；其他人提出的個人和社會服務以滿足個人的需求；全部納入第45類。

於最後實際可行日期，本集團已就下列商標作出申請，該等商標對本集團的業務非常重要：

商標	申請人	申請地點	類別	申請號碼	申請日期
	恒隆商廈	中國	35 (附註 1)	13271795	2013年9月22日
	恒隆商廈	中國	36 (附註 2)	13271804	2013年9月22日
	恒隆商廈	中國	37 (附註 3)	13271814	2013年9月22日
	恒隆商廈	中國	41 (附註 4)	13271826	2013年9月22日
	恒隆商廈	中國	43 (附註 5)	13271835	2013年9月22日
	恒隆商廈	中國	44 (附註 6)	13271839	2013年9月22日
	眾安商業投資	中國	43 (附註 7)	13352058	2013年10月12日
	眾安商業投資	中國	43 (附註 7)	13352247	2013年10月12日
	眾安商業投資	中國	43 (附註 7)	13352096	2013年10月12日

附註：

1. 商標所申請第35類項下的具體服務為提供業務管理協助、業務管理諮詢及酒店業務管理服務。
2. 商標所申請第36類項下的具體服務為提供資本投資、金融服務、金融管理、財務諮詢、房地產租賃、房地產管理、住宅管理、住宅租賃、擔保及信託管理服務。

3. 商標所申請第37類項下的具體服務為提供樓宇建築監督、樓宇資訊、維修資訊、建設諮詢、建設進度檢驗、建築、興建廠房、商舖及商店、樓宇建築及裝修服務。
4. 商標所申請第41類項下的具體服務為提供學校(教育)、教育、培訓、安排及組織會議、舉辦文化或教育展覽、主題公園、娛樂、表演、會所服務(娛樂或教育)及舉行聚會的服務。
5. 商標所申請第43類項下的具體服務為提供住宿(酒店、旅舍)、咖啡店、餐廳、酒店、酒吧服務、茶館、提供露營地點及設施、旅遊客房出租、療養院及日間託兒所的服務。
6. 商標所申請第44類項下的具體服務為提供醫療診所服務、推拿、醫院、保健、醫療、醫療儀器出租、療養院、安老院、私人療養院及營養指導服務。
7. 根據第43類申請的商標其項下的具體服務為住宿(旅館、旅舍)；咖啡店；酒店；快餐店；茶館；酒吧服務；養老院；酒店預訂；動物寄養；及汽車旅館。

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團為下列域名的註冊有人，或有權使用下列域名，該等域名對本集團的業務非常重要：

域名	註冊日期	屆滿日期
www.chinanewcity.com.cn	2013年9月25日	2020年9月25日

12. 關連交易及關聯方交易

除本文件「持續關連交易」一節及會計師報告(其全文載於本文件附錄一)附註31所披露者外，於緊接本文件日期前兩年內，我們概無涉及任何其他重大關連交易或關聯方交易。

有關董事及股東的進一步資料

13. 董事

(a) 董事權益披露

- (i) 施先生於重組中擁有權益。
- (ii) 除本文件所披露者外，於本文件日期前兩年內，概無我們的董事或其聯繫人與本集團進行任何買賣。

(b) 董事服務合約詳情

執行董事

本公司的執行董事各自己與本公司訂立服務合約，據此，彼等同意出任執行董事，由2014年5月31日起計初步為期三年，並在當時的現有任期屆滿時自動更新及延長一年任期，直至於彼等獲委任的初步任期屆滿或其後任何時間由彼等以不少於三個月書面通知知會本公司或於彼等獲委任的初步任期的第一個週年結束或其後任何時間由本公司以不少於三個月書面通知知會彼等而予以終止。

各執行董事各自有權享有的基本薪酬載列如下並於[編纂][編纂]起開始生效(於2015年1月1日後可由董事酌情作出不多於緊接該增加前的年薪20%的年度增加)。

執行董事目前根據其服務合約的基本年薪如下：

姓名	年薪 (人民幣)
金妮女士	1,100,000
李礎先生	450,000
唐怡燕女士	250,000

此外，金妮女士將有權使用公司車輛。李礎先生唐怡燕女士將有權各自獲發每月人民幣1,600元的交通津貼。

非執行董事

非執行董事初步委任期自2014年5月31日起計為期三年，並在當時的現有任期屆滿時自動更新及延長一年任期，直至於其獲委任的初步任期屆滿或其後任何時間由非執行董事以不少於三個月書面通知知會本公司或於非執行董事獲委任的初步任期的第一個週年結束或其後任何時間由本公司以不少於三個月書面通知知會非執行董事而予以終止。委任須遵守章程細則中關於董事離職、罷免及董事輪流退任的規定。非執行董事有權享有董事袍金為自[編纂][編纂]起每年人民幣200,000元。此外，非執行董事將有權使用公司車輛(連同司機)。除董事袍金以外，彼預期不會收取其擔任非執行董事職務的任何其他薪酬。

獨立非執行董事

各非執行董事初步委任期自2014年5月31日起計為期三年，並在當時的現有任期屆滿時自動更新及延長一年任期，直至於彼等獲委任的初步任期屆滿或其後任何時間由彼等以不少於三個月書面通知知會本公司或於彼等獲委任的初步任期的第一個週年結束或其後任何時間由本公司以不少於三個月書面通知知會彼等而予以終止。委任須遵守章程細則中關於董事離職、罷免及董事輪流退任的規定。各獨立非執行董事的董事袍金為自[編纂][編纂]起每年人民幣200,000元。除董事袍金以外，並無獨立非執行董事預期可收取作為獨立非執行董事的任何薪酬。

除上述者外，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或本公司可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的合約)。

(c) 董事薪酬

- (i) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止財政年度，本集團向董事支付的薪酬及授出的實物利益總額分別約為人民幣3,100,000元、人民幣2,600,000元及人民幣3,700,000元。

- (ii) 根據現時有效的安排，截至2014年12月31日止年度，本集團應付的薪酬總額及董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）應收實物利益預期約為人民幣4,400,000元。
- (iii) 截至2013年12月31日止三個年度各年，概無付予本集團董事或本集團任何成員公司前任董事任何款項以(i)作為加入或加入本公司時的獎勵；或(ii)作為失去本集團任何成員公司董事職位或與管理本集團任何成員公司管理事務有關的任何其他職位的補償。
- (iv) 截至2013年12月31日止三個年度各年，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。
- (d) 於[編纂]後，董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉**

緊隨[編纂]及[編纂]完成後，假設全體[編纂]將根據[編纂]悉數接納其各自[編纂]，且不計及因行使超額配股權可能配發及發行的任何股份，董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括其根據證券及期貨條例的規定被當作或被視為擁有的權益及淡倉），或將須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將須根據[編纂]所載公司董事進行證券交易的標準守則，於股份[編纂]後將知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團名稱	身份/權益性質	證券本金/數目及類別 (附註1)	股權概約百分比
施先生	本公司	受控制法團的權益 (附註2)	[編纂]	[編纂]
	Ideal World	受控制法團的權益 (附註3)	[編纂]	[編纂]
	眾安	受控制法團的權益 (附註4)	[編纂]	[編纂]

附錄五

法定及一般資料

董事姓名	本集團成員公司/ 相聯法團名稱	身份/權益性質	證券本金/數目及類別 (附註1)	股權概約百分比
	眾安	實益擁有人 (附註5)	[編纂]	[編纂]
	全好	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
金妮女士	眾安	實益擁有人 (附註6)	[編纂]	[編纂]
李礎先生	眾安	實益擁有人 (附註7)	[編纂]	[編纂]
唐怡燕女士	眾安	實益擁有人 (附註8)	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 字母「L」代表董事於本公司或有關相聯法團股份的好倉。
2. 於此等[編纂]中，其中[編纂]將由眾安的全資附屬公司 Ideal World 持有。眾安的全部已發行股份由全好(由施先生全資擁有)擁有約[編纂]。此外，[編纂]將由全好持有。根據證券及期貨條例，施先生被視為於 Ideal World 及全好擁有權益的股份中擁有權益。
3. 此等股份由眾安持有，而由施先生全資擁有的全好擁有眾安[編纂]整體已發行股份。根據證券及期貨條例，施先生被視為於擁有 Ideal World 股份的權益(而眾安擁有 Ideal World 股份的權益)。
4. 此等股份由全好持有(由施先生全資擁有)。根據證券及期貨條例，施先生被視為於全好所持有的眾安股份中擁有權益。
5. 此等股份即眾安的相關股份(包括根據購股權計劃向施先生授出並由施先生持有的購股權)。股權百分比乃根據[編纂]已發行股份(經悉數行使購股權時將發行的[編纂]股份擴大)予發行的[編纂]計算。
6. 此等股份即眾安的相關股份(包括根據購股權計劃向金妮女士授出並由金妮女士持有的購股權)。股權百分比乃根據[編纂]已發行股份(經悉數行使購股權時將發行的[編纂]股份擴大)予發行的[編纂]計算。
7. 此等股份即眾安的相關股份(包括根據購股權計劃向李礎先生授出並由李礎先生持有的購股權)。股權百分比乃根據[編纂]已發行股份(經悉數行使購股權時將發行的[編纂]股份擴大)予發行的[編纂]計算。
8. 此等股份即眾安的相關股份(包括根據購股權計劃向唐怡燕女士授出並由唐怡燕女士持有的購股權)。股權百分比乃根據[編纂]已發行股份(經悉數行使購股權時將發行的[編纂]股份擴大)予發行的[編纂]計算。

14. 根據證券及期貨條例須予披露權益及主要股東

據董事所知，於緊隨[編纂]及[編纂]（假設全體[編纂]將根據[編纂]悉數接納其各自[編纂]，且不計及根據[編纂]可能認購或收購的任何股份及因行使超額配股權可能配發及發行的任何股份）後，則除其權益於以上分段「於[編纂]後，董事於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債券中的權益及淡倉」披露的本公司董事或主要行政人員外，以下人士將於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東名稱	公司/本集團成員 公司名稱	身份/權益性質	證券本金/數目及類別 (附註1)	股權概約百分比
Ideal World	本公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
眾安	本公司	受控制法團的權益 (附註2)	[編纂]	[編纂]
全好	本公司	受控制法團的權益 (附註2)	[編纂]	[編纂]
	本公司	實益擁有人(附註3)	[編纂]	[編纂]
蕭山雲中霞(附註4)	眾安盛隆	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
杭州眾強(附註5)	眾安房地產蕭山開發	實益擁有人	[編纂]	[編纂]
桐廬旅遊(附註6)	桐廬開發合營公司	實益擁有人	[編纂]	[編纂]

附註：

1. 字母「L」代表股東於本公司及／或有關成員公司股份或註冊資本的好倉。
2. [編纂]將由眾安全資附屬公司Ideal World持有，眾安的全部已發行股份由全好（由施先生全資擁有）持有約[編纂]。根據證券及期貨條例，眾安、全好及施先生各被視為於Ideal World擁有權益的股份中擁有權益。

3. 假設[編纂]全好將認購彼於[編纂]下的全部[編纂]，[編纂]預期將由全好(由施先生全資擁有)持有。根據[編纂]，施先生被視為於全好擁有權益的股份中擁有權益。
4. 蕭山雲中霞的最終實益擁有人戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為杭州眾強的實益擁有人，杭州眾強為眾安房地產蕭山開發的主要股東。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除以上所述者外，戚女士及陳先生與本公司或其附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無關連。
5. 杭州眾強的實益擁有人為戚小敏及陳軍民。戚女士及陳先生亦為蕭山雲中霞的實益擁有人，蕭山雲中霞為眾安盛隆的主要股東。戚女士亦為餘下眾安集團的僱員。除以上所述者外，戚女士及陳先生與本公司或其附屬公司的董事、主要股東或主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無關連。
6. 桐廬旅遊的實益擁有人為獨立第三方桐廬縣國有資產管理委員會及桐廬縣分水鎮建設投資開發有限公司。

15. 免責聲明

除本文件本附錄及「歷史、重組及公司架構」、「持續關連交易」及「包銷」章節所披露者外：

- (a) 且不計及根據[編纂]或行使超額配股權可能獲認購或收購的任何股份，董事並不知悉任何人士(非本公司董事或主要行政人員)於緊隨[編纂]及[編纂]完成後將持有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附帶權利在所有情況下於本公司任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (b) 各董事概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文被視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須於股份[編纂]後隨即登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據[編纂]發行人董事進行證券交易的標準守則須於股份[編纂]後隨即知會本公司及聯交所的權益及淡倉；
- (c) 各董事或下文第22段所列的任何人士概無在本公司的發起中或於緊接本文件刊發日期前兩年內本公司或本公司任何附屬公司所買賣或租賃或擬買賣

或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益，亦概無董事以本身名義或以代名人方式申請[編纂]；

- (d) 各董事或下文第22段所列的任何人士概無於本文件日期對本公司的業務關係重大的合約或安排中擁有任何重大權益；及
- (e) 除與包銷協議有關者外，名列下文第22段中的人士概無：
 - (i) 於本公司任何成員公司的任何證券中擁有合法或實益權益；或
 - (ii) 擁有任何可認購或提名他人認購本公司任何成員公司的證券的權利（不論是否可依法強制執行）

其他資料

16. 遺產稅、稅項及其他彌償保證

眾安及Ideal World（統稱「彌償人」）已訂立以本公司（為其本身或作為其現時附屬公司的受託人）為受益人的彌償保證契約（即上文第9段所述的重大合約第(w)項），以就（其中包括）以下事項作出彌償保證：

- (a) 本公司或本集團任何成員公司於[編纂][編纂]或之前因香港法例第111章遺產稅條例第35及43條或香港以外任何司法權區法例下的同等條例而可能須支付的任何香港遺產稅責任；及
- (b) 本公司或本集團任何成員公司因或根據其於[編纂][編纂]或之前賺取、應計或收取的任何收入、溢利或收益，或訂約或產生的任何交易而可能應付的稅項，計同一切合理費用（包括法律費用）、罰款、罰金、成本、支出、開支或其他責任，不論單獨或連同任何情況，以及無論何時發生及不論稅項是否由任何其他人士、事務所、公司或企業承擔或繳付。

根據彌償保證契約，概無彌償人須對以下範圍的任何稅項負責：

- (a) 截至2013年12月31日止任何會計期間的本公司或本集團任何成員公司經審核賬目中已就該稅項作出撥備的稅項；

- (b) 就本公司或本集團任何成員公司於2014年1月1日或之後起至[編纂][編纂]止任何會計期間的稅項或責任而言，倘該等稅項或責任因本公司或本集團任何成員公司在未得任何彌償人事先書面同意或協議的情況下的某些作為或不作為，或自願訂立交易（不論單獨或與某些其他作為、不作為或交易同時且不論何時發生）而產生，惟在下列情況發生的任何該等作為、不作為或交易除外：
- (i) 於2014年1月1日後於日常業務過程中或於日常收購及出售資本資產過程中所進行或發生者；或
 - (ii) 根據於2013年12月31日或之前設立有法律約束力的承諾或根據本文件所作出的任何意向書所進行、作出或訂立者；或
- (c) 倘該等稅務責任或申索由於香港稅務局或中國稅務機關或任何其他有關當局（不論在香港或中國或世界任何其他地方）對法律、規則及規例或其詮釋或慣例作出任何具追溯效力變更（於彌償保證契約日期後生效）導致須徵收稅項而引起或產生，或倘該等稅務申索因於彌償保證契約日期後（具追溯效力）提高稅率或稅務申索而引起或有所增加；或
- (d) 倘本公司或本集團任何成員公司於截至2013年12月31日在其經審核賬目中已作出任何稅務撥備或儲備，而最終證明屬超額撥備或過度儲備，則有關稅項的彌償人責任（如有）於該情況下將予調低，調低額將不會超過該等撥備或儲備，惟按本段所述用於調低有關稅項的彌償人責任的撥備或儲備數額不得用以抵銷其後產生的任何稅務責任。

根據彌償保證契約，彌償人亦向本公司及本集團各成員公司承諾，其將就本集團任何成員公司(i) 實施重組；及(ii) 如[編纂][編纂]前於本文件「業務－遵守中國相關法規及規定」一節所述，本公司或本集團任何成員公司就任何適用中國法律及規定的違規或涉嫌違規而產生或遭受的資產價值損耗或減少或任何損失（包括一切法律費用或暫停營業）、成本、開支、損害賠償或其他負債，在任何時候均會應要求向本公司及本集團各成員公司個別及共同提供足額彌償。

17. 訴訟

概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本公司並無尚未解決或受威脅或面臨會對本公司經營業績或財務狀況造成重大不利影響的重大訴訟、仲裁或索償。

18. 開辦費用

本公司的開辦費用估計約為 85,800 港元，由本公司支付。

19. 發起人

- (a) 本公司並無任何發起人。
- (b) 於本文件日期前兩年內，本公司並無就[編纂]或本文件所述有關交易向本公司的發起人支付或給予任何款項或利益。

20. 所收取的代理費或佣金

有關包銷商將收取的代理費或佣金詳情，請參閱本文件「包銷－佣金及開支」一節。

21. 獨家保薦人

獨家保薦人已代表本公司向[編纂]委員會申請批准本文件所述之已發行及將予發行股份及行使超額配股權時而可能發行之任何股份3在聯交所[編纂]及買賣。所有必需之安排已作出以使證券獲收納於[編纂]中。

根據[編纂]第3A.07條，獨家保薦人為獨立於本公司之人士。

本集團就保薦人就[編纂]提供的獨家保薦人服務而應付獨家保薦人費用為 6,500,000 港元。

22. 專家資格

以下為於本文件內表達意見或建議的專家資格：

名稱	資格
交銀國際(亞洲)有限公司	根據證券及期貨條例可從事第1類(買賣證券)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團
安永會計師事務所	執業會計師
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited	開曼群島律師
金誠同達律師事務所	合資格中國律師
世邦魏理仕有限公司	專業測量師
德豪財務顧問有限公司	內部控制顧問

23. 專家同意書

交銀國際(亞洲)有限公司、安永會計師事務所、Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited、金誠同達律師事務所、世邦魏理仕有限公司及德豪財務顧問有限公司已各自就本文件的刊發發出同意書，並同意按現時所示的方式及內容分別轉載其的報告及／或函件及／或估值概要及／或法律意見及／或意見(視乎情況而定)，以及引述其名稱或意見概要，上述各方迄今並無撤回同意書。

24. 約束力

倘依據本文件提出認購申請，本文件即具效力，使全部有關人士均受公司(清盤及雜項條文)條例第44A條及第44B條的所有適用條文(罰則條文除外)約束。

25. 股份持有人的稅務

買賣於本公司的香港股東名冊分冊登記的股份須繳付印花稅。倘有意持有股份的人士對認購、購買、持有或出售或買賣股份的稅務影響有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。謹此鄭重聲明，本公司、董事或參與[編纂]其他各方概不就股份持有人因認購、購買、持有或出售或買賣股份而導致的任何稅務或債務承擔責任。

於香港買賣股份所產生或引致的溢利亦須繳付香港利得稅。

銷售、購買及轉讓股份須繳付香港印花稅，現行稅率為代價或所出售或轉讓股份的價值(以較高者為準)的0.2%。

根據現行開曼群島法例，股份轉讓或其他出售毋須繳付任何開曼群島印花稅。

26. 其他事項

(a) 除本文件本附錄及「歷史、重組及公司架構」及[編纂]章節披露者外：

(i) 於本文件刊發日期前兩年內：

(aa) 本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行或建議發行繳足或部分繳足的股份或借貸資本，以換取現金或現金以外的代價；及

(bb) 概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股份或借貸資本而授出任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(cc) 概無就認購或同意認購，或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而已付或應付任何佣金；

(ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本概無附帶購股權或有條件或無條件同意附帶購股權；及

(b) 除本文件「財務資料—無重大不利變動」一節所披露者外，董事確認自2013年12月31日(為本集團最新的經審核合併財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或業務狀況或前景並無任何重大不利變動。

(c) 董事確認，於緊接本文件日期前12個月內，本集團業務概無出現任何可能或已對本集團的財務狀況造成重大影響的中斷。

27. 雙語文件

根據香港法例第32L章公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告第4條的豁免規定，本文件的英文版及中文版分開刊發。

A. 送呈香港公司註冊處處長文件

隨同本文件副本一併送呈香港公司註冊處處長登記的(其中包括)文件為：

- (a) [編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]；
- (b) 本文件附錄五「其他資料」一段「23. 專家同意書」分段所述的同意書；及
- (c) 本文件附錄五「有關本公司業務的其他資料」一段「重大合約概要」分段所述的重大合約副本。

B. 備查文件

下列文件副本由本文件日期起計14日(包括該日)內的一般辦公時間，於趙不渝馬國強律師事務所辦事處(地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈40樓)可供公眾查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的會計師報告(全文載於本文件附錄一)；
- (c) 截至2011年、2012年及2013年12月31日止年度各年本集團的經審核財務報表；
- (d) 安永會計師事務所就未經審核備考財務資料編製的函件，全文載於本文件附錄二；
- (e) 世邦魏理仕有限公司就本集團物業權益編製的估值報告(包括函件、估值概要及估值證書)，全文載於本文件附錄三；
- (f) 公司法；
- (g) 本文件附錄四所述 Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited 編製的意見書，其中概述開曼群島公司法的若干內容；

- (h) 我們的中國法律顧問就本集團若干方面及本集團於中國的物業權益編製的法律意見；
- (i) 本文件附錄五「有關本公司業務的其他資料」一段「重大合約概要」分段所述的重大合約；
- (j) 本文件附錄五「有關董事及股東的進一步資料」一段「董事服務合約詳情」分段所述的服務合約；及
- (k) 本文件附錄五「其他資料」一段「23. 專家同意書」分段所述的同意書。