



众安房产  
ZHONG'AN REAL ESTATE

## ZHONG AN REAL ESTATE LIMITED

眾安房產有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：672)

### 截至2007年12月31日止年度業績公告

#### 財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2007年	2006年	增加／(減少) 百分比
銷售額(人民幣百萬元)	<b>330.0</b>	672.7	(50.9)
本公司股權持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>391.3</b>	82.0	377.2
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.26</b>	0.06	333.3

眾安房產有限公司(「本公司」)董事局(「董事局」)欣然提呈本公司及其子公司(合稱「本集團」)截至2007年12月31日止年度的經審計合併業績，連同去年的同比數字。本公司的審核委員會已審閱年度業績。

	附註	截至12月31日止年度 經審計	
		2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
收入	5	330,043	672,733
銷售成本		(165,701)	(401,536)
毛利		<u>164,342</u>	<u>271,197</u>
其他收入	5	60,661	2,676
銷售及分銷成本		(26,309)	(18,894)
行政開支		(77,709)	(36,504)
其他開支		(4,469)	(5,259)
投資物業的公允價值增加		405,776	32,974
財務費用	6	(37,224)	(43,114)
除稅前利潤	7	485,068	203,076
所得稅	8	(51,596)	(112,501)
年內利潤		<u>433,472</u>	<u>90,575</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人		391,306	81,966
少數股東權益		42,166	8,609
		<u>433,472</u>	<u>90,575</u>
本公司每股普通股權持有人			
每股盈利(人民幣)	9		
基本		<u>0.26</u>	<u>0.06</u>
股息	10	<u>—</u>	<u>—</u>

	附註	經審計 2007年 人民幣千元	經審計 2006年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		37,151	21,037
投資物業		958,913	149,900
開發中物業		997,961	1,175,003
商譽		63,928	63,928
遞延稅項資產		21,738	9,025
		<u>2,079,691</u>	<u>1,418,893</u>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		212,820	303,745
開發中物業		1,433,404	—
預付款、按金及其他應收款項		920,746	288,612
抵押存款		196	38,000
現金及現金等價物		3,038,517	130,073
		<u>5,605,683</u>	<u>760,430</u>
<b>總資產</b>		<u><u>7,685,374</u></u>	<u><u>2,179,323</u></u>
<b>權益</b>			
本公司股權持有人應佔股權			
已發行股本		190,808	—
儲備		3,663,485	201,427
		<u>3,854,293</u>	<u>201,427</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>81,681</u>	<u>46,155</u>
<b>總權益</b>		<u>3,935,974</u>	<u>247,582</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		854,716	385,500
遞延稅項負債		71,864	57,927
		<u>926,580</u>	<u>443,427</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易帳款	11	406,155	330,211
應付票據		196	—
其他應付款項及應計費用		283,268	66,194
客戶預付款		1,301,721	677,686
計息銀行貸款及其他借款		438,197	297,780
應付稅項		393,283	116,443
		<u>2,822,820</u>	<u>1,488,314</u>
<b>總負債</b>		<u>3,749,400</u>	<u>1,931,741</u>
<b>總權益及負債</b>		<u>7,685,374</u>	<u>2,179,323</u>
<b>淨流動資產／(負債)</b>		<u>2,782,863</u>	<u>(727,884)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>4,862,554</u>	<u>691,009</u>

# 財務報表附註

## 1. 公司資料及重組

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

為籌備本公司於香港聯交所主板上市，本公司及其子公司(「本集團」)進行重組(「重組」)，據此本公司成為組成本集團子公司的控股公司。重組包括以下主要步驟：

- 於開始重組前，施侃成先生(又名施中安)直接持有在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的公司—浙江眾安房地產開發有限公司(「浙江眾安」)及安徽眾安實業有限公司(「安徽眾安實業」)的90%股權。此外，施先生全資擁有兩間海外公司Ideal World Investments Limited(「Ideal World」)及Zhong'an(Canada)Ltd.(「加拿大眾安」)。
- 在2006年6月23日，根據施先生與祺瑞企業管理(杭州)有限公司(「祺瑞」)(Ideal World的全資子公司)訂立的協議，施先生轉讓其於浙江眾安的90%股權予祺瑞。因此，Ideal World持有浙江眾安的90%股權，並因此間接擁有浙江眾安的子公司。
- 在2006年8月15日，浙江眾安向施先生收購安徽眾安實業的58.4%股權。自此，安徽眾安實業成為浙江眾安的子公司。
- 在2007年3月12日，Ideal World向加拿大眾安收購安徽眾安房地產開發有限公司(「安徽眾安房地產開發」)的95%股權。之後，Ideal World成為本集團所有其他子公司的直接控股公司。
- 施先生於2007年10月17日無償向Whole Good Management Limited(「Whole Good」)(由施先生全資擁有的投資公司)轉讓本公司未繳款股份1,000,000股。
- 在2007年10月17日，本公司向施先生收購Ideal World的全部已發行股本，代價為向Whole Good配發及發行本公司每股面值0.10港元列作繳足的1,000,000股新股份，並列作繳足Whole Good持有的現有1,000,000股未繳款股份。於本次轉讓後，本公司成為本集團的最終控股公司。

本集團主要從事房地產開發、租賃及酒店管理。本集團於年內的房地產開發項目全部位於中華人民共和國(「中國」)浙江省及安徽省。年內本集團的主要業務在性質方面沒有重大轉變。

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

## 2. 編製基準

財務資料按持續經營基準編製，猶如重組於所呈列的有關財政年度開始時已完成。根據重組收購 Ideal World 及其他子公司被視為受共同控制下的業務合併，乃由於本公司、Ideal World 及其他子公司於重組之前及之後受同一方施先生最終控制。現組成本集團各公司的合併收益表、資產負債表、現金流量表及權益變動表已在假設重組於所呈列的有關財政年度初，或自該等公司各自的成立／註冊成立日期起（倘為較短期間）完成而編製，而權益由本公司股東持有。

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

## 3. 主要會計政策概要

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司（統稱「本集團」）截至 2007 年 12 月 31 日年度的財務報表。本公司的資產負債表及附註並無呈列比較金額，原因為本公司在 2006 年 12 月 31 日並不存在。

除附註 2 所述者外，子公司的業績自收購日期（即集團取得控制權之日）起全面合併入帳，一直合併入帳直至失去控制權之日為止。所有重大集團內公司間交易及結餘已於編制合併財務報表時抵銷。

除附註 2 所述者外，本年度內收購的子公司已用會計併購法入帳。該方法指將企業合併成本分配到收購日取得的可辨認資產和承擔的負債和或然負債的公允價值上。收購成本按所支付的資產、發行的權益工具以及發生或所承擔的負債在交易日的公允價值總值，再加上直接歸屬於收購活動的成本計量。

少數股東權益代表外部股東佔本公司子公司的業績及淨資產的權益。收購少數股東權益採用權益概念法入帳，據此所收購淨資產應佔代價及帳面值的差額作為權益交易入帳。

## 新訂及經修訂國際財務報告準則的影響

本集團首次於本年度的財務報表採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。除在若干情況下，產生新訂及經修訂會計政策及額外披露，採納新訂及經修訂準則及詮釋並無對本財務報表造成重大影響。

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| • 國際財務報告準則第7號        | 金融工具：披露        |
| • 國際會計準則第1號(經修訂)     | 呈列財務報表－資本披露    |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第8號  | 國際財務報告準則第2號的範圍 |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號  | 重估嵌入式衍生工具      |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第10號 | 中期財務報告及減值      |

採納此等新訂及經修訂的國際財務報告準則對本財務報表的主要影響如下：

### *國際財務報告準則第7號 金融工具：披露*

本號準則規定某些披露資料，使財務報表使用者能夠對本集團的金融工具的重要性以及這些金融工具引致的風險的性質和範圍進行評價。這項新的披露要求於財務報表內貫徹運用。儘管對財務狀況或經營業績未有影響，在適當的地方已相應包括對比信息。

### *國際會計準則第1號(經修訂) 資本披露*

本號修訂規定作出新披露資料，使財務報表使用者能夠對本集團管理資本的目標、政策及程序進行評價。這項新的披露要求於合併財務報表附註34呈列。

### *國際財務報告詮釋委員會－詮釋第8號 國際財務報告準則第2號的範圍*

該詮釋要求國際財務報告準則第2號應用於下述安排：本集團授出權益工具或發生負債(根據本集團的權益工具價值計算)作為代價換取貨品或服務，部份或全部該等貨品或服務的價值無法衡量，但似乎低於授出的權益工具或已發生的負債的公允價值。由於本公司並無向其僱員發行權益工具，故此該項詮釋對本財務報表沒有影響。

### *國際財務報告詮釋委員會－詮釋第9號 重估嵌入式衍生工具*

該項詮釋規定，本集團於首次成為訂約方的日期，為評估是否需要將嵌入式衍生工具從主要合約區分，並列作衍生工具入帳的日期。除非合約條款有變，以致現金流量大幅變更，則須重新評估，否則其後不得重新進行評估。由於本集團並無任何需要從主要合約區分之嵌入式衍生工具，故此該項詮釋對本集團的財務報表沒有影響。

### *國際財務報告詮釋委員會－詮釋第10號 中期財務報告及減值*

本集團在2007年1月1日開始採用國際財務報告詮釋委員會－詮釋第10號。該詮釋要求如果於中期就商譽、於權益工具或以成本計量的金融資產的投資，確認了一項減值損失，則該減值其後不得轉回。由於本集團未轉回該等資產的減值損失，故此該項詮釋對本集團的財務狀況或表現沒有影響。

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

本集團未有在本財務報表採用下列已發佈或修訂但未生效的國際財務報告準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋：

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| • 國際會計準則第 23 號 (經修訂)     | 借款費用 <sup>1</sup>                                       |
| • 國際財務報告準則第 8 號          | 經營分部 <sup>1</sup>                                       |
| • 國際財務報告準則第 2 號          | 以股份支付的款項－歸屬條件及取消 <sup>1</sup>                           |
| • 國際財務報告準則第 3 號 (修訂版)    | 企業合併以及國際會計準則第 27 號 (修訂版) 合併財務報表 and 獨立財務報表 <sup>5</sup> |
| • 國際會計準則第 1 號 (經修訂)      | 呈列財務報表 <sup>1</sup>                                     |
| • 對國際會計準則第 32 號和第 1 號的修訂 | 可回售金融工具 <sup>1</sup>                                    |
| • 國際財務報告解釋委員會－詮釋第 11 號   | 國際財務報告準則第 2 號－集團及庫存股份交易 <sup>2</sup>                    |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第 12 號   | 服務特許權協議 <sup>4</sup>                                    |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第 13 號   | 客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>                                     |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第 14 號   | 國際會計準則第 19 號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者間的互動 <sup>4</sup>        |

<sup>1</sup> 在 2009 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 在 2007 年 3 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 在 2008 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 在 2008 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 在 2009 年 7 月 1 日或之後開始的年度期間生效

#### *國際會計準則第 23 號 (經修訂) 借款費用*

國際會計準則第 23 號在修訂後要求將購置、建造或生產符合條件的資產相關的借款費用予以資本化。由於本集團目前將直接應佔建造本集團項目的借款費用資本化，該經修訂準則將不大可能對本集團產生任何財務影響。

#### *國際財務報告準則第 8 號 經營分部*

國際財務報告準則第 8 號將取代國際會計準則第 14 號分部報告，要求提供基於實體各組成部分的經營業績，這些組成部分的資訊可供主要經營決策者分配資源和評估績效。該準則同時要求披露各分部提供的產品和服務、本集團經營業務的地區及來自主要客戶的收入的資訊。倘採納該準則適用於本集團，本集團預計在 2009 年 1 月 1 日開始應用該準則。

#### *國際財務報告解釋委員會－詮釋第 11 號 國際財務報告準則第 2 號－集團及庫存股份交易*

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第 11 號要求僱員所獲授認購本集團權益工具的權利的安排，須列為權益結算計劃，即使該等工具乃由本集團向另一方購買或由股東提供。國際財務報告詮釋委員會－詮釋第 11 號亦註明涉及本集團內兩個或以上實體的以股份支付交易的會計方法。由於本集團目前並無此類交易，故此該項詮釋不大可能對本集團造成任何財務影響。

## 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號 服務特許權協議

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號要求公共至私人服務特許權安排項下之營運商，根據協議的條款，將交換建造服務的已收代價或應收代價確認為一項金融資產及／或一項無形資產。國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號亦註明營運商如何應用現行國際財務報告準則，將自服務特許權安排所產生之責任及權利(據此政府或公共部門實體就建造用作提供公共服務及／或供應公共服務的基本建設授予一份合約)列帳。由於本集團並未參與服務特許權協議，因此該項詮釋不大可能對本集團造成任何財務影響。

## 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第13號 客戶忠誠計劃

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第13號要求如授予客戶忠誠度獎勵作為銷售交易一部份，須以銷售交易之獨立部份入帳。銷售交易中所得的代價乃按忠誠度獎勵及其它銷售部份分配。分配予忠誠度獎勵之金額乃經參考其公平值厘訂並遞延直至該獎勵獲贖回或負債已獲清償為止。

## 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號 國際會計準則第19號－界定福利資產限額、最低資金要求及兩者間的互動

國際財務報告詮釋委員會－詮釋第14號註明如何根據國際會計準則第19號雇員福利，評估就一項可確認為資產的定額福利計劃(特別是存在最低資金規定時)在未來供款時退款或減額的限額。

由於本集團未實行客戶忠誠度獎勵計劃和定額福利計劃，因此國際財務報告詮釋委員會－詮釋第13號及第14號不適用於本集團，不大可能對本集團造成任何財務影響。

## 國際財務報告準則第2號 以股份支付的款項－歸屬條件及取消

國際財務報告準則第2號以股份支付的款項的修訂於2008年1月份發佈，並將於2009年1月1日或之後的財政年度應用。準則限制「歸屬條件」的定義，指應包括提供服務的明示或暗示要求。任何其他條件為非歸屬條件，已考慮到釐定已授出權益工具的公允價值。如果獎勵因為未能符合非歸屬條件沒有歸屬，而非歸屬條件受實體或對手方控制，則必須當作取消入賬。本集團沒有按附帶非歸屬條件訂立以股份支付的款項計劃，因此並不預期對以股份支付的款項造成重大影響。

## 國際財務報告準則第3號(修訂版) 企業合併以及國際會計準則第27號(修訂版) 合併財務報表和獨立財務報表

這些準則的修訂於2008年1月發佈，並將於2009年7月1日或之後的財政年度應用。國際財務報告準則第3號(修訂版)引入了多項對企業合併會計處理的變化，將影響確認商譽的金額、發生收購期間的申報業績，及未來的申報業績。國際會計準則第27號(修訂版)要求子公司所有者權益的變動應當確認為一項權益交易。因此，該變化將不會對商譽造成影響，或產生收益或虧損。再者，修訂後的準則改變子公司產生虧損及喪失子公司控制權的會計處理。國際財務報告準則第3號(修訂版)及國際會計準則第27號(修訂版)引入的變化必須於以後應用，及將影響未來收購事項及與少數股東進行的交易。

## 國際會計準則第1號(經修訂) 呈列財務報表

國際會計準則第1號(經修訂)呈列財務報表於2007年9月發佈，並將於2009年1月1日或之後的財政年度應用。該準則分開所有者及非所有者的權益變動。權益變動表只包含所有者的交易詳情，而非所有者的權益變動將作為單一項目呈列。此外，該準則引入全面收入報表：於單一報表內，或於兩項相連的報表內呈列於損益確認的所有收入及開支項目，連同已確認收入及開支的所有其他項目。本集團仍在評估其將採用單一報表或兩項相連的報表。

## 對國際會計準則第32號和第1號的修訂－可回售金融工具

對國際會計準則第32號和第1號的修訂於2008年2月份發佈，並將於2009年1月1日或之後的財政年度應用。對國際會計準則第32號的修訂要求在符合特定標準時，把某些由清算產生的可回售金融工具和債務確認為權益。對國際會計準則第1號的修訂則要求披露被確認為權益的可回售金融工具的相關信息。本集團並不預期這些修訂對本集團的財務報表造成影響。

本集團正在評估首次採用該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響。直至目前為止的結論認為若採用國際財務報告準則第 8 號將引致新訂或經修訂的披露，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況有重大影響。

#### 4. 分部資料

本集團截至2007年12月31日止年度的營業額及盈利均主要來自房地產開發業務。本集團運用的主要資產及本集團的房地產開發項目均位於中國內地。據此，並無提供業務或地區分部資料分析。

#### 5. 收入及其他收入

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

收入及其他收入的分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
<b>收入</b>		
銷售物業	318,662	704,141
租賃收入	11,002	5,186
管理費收入	4,077	3,213
酒店營運的收入	14,502	—
減：營業稅及附加費	(18,200)	(39,807)
	<u>330,043</u>	<u>672,733</u>
<b>其他收入</b>		
利息收入	27,262	2,595
收購人於可識別資產、負債及或然負債的公允淨值 的權益超出收購成本的盈餘	19,689	—
短期投資的股息收入	6,481	—
政府補貼	3,794	—
滙兌差額的收益	3,080	—
出售房屋及設備的收益	62	—
其他項目	293	81
	<u>60,661</u>	<u>2,676</u>

## 6. 財務費用

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
銀行貸款的利息	72,869	38,067
其他貸款的利息	21,661	37,978
利息總額	94,530	76,045
減：資本化開發中物業的利息*	(57,306)	(32,931)
	<u>37,224</u>	<u>43,114</u>
* 資本化借款成本的平均利率	<u>7.33%</u>	<u>6.02%</u>

## 7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已出售物業成本	165,701	401,536
折舊	5,627	3,404
土地使用權攤銷	2,087	2,087
根據經營租賃的最低租金款項		
－辦公室地方	3,094	233
核數師酬金	1,972	207
員工成本(包括董事酬金)		
－工資及其他員工成本	21,332	13,508
－退休福利計劃供款	1,330	726
賺取租金的投資物業產生的直接經營開支 (包括維修及修理)	1,032	1,025
收購子公司產生收購人於可識別資產、負債及 或然負債的公允淨值的權益超出收購成本的盈餘	(19,689)	—
出售子公司的收益	(4)	—
投資物業公允價值的變動	<u>(405,776)</u>	<u>(32,974)</u>

## 8. 所得稅

中國所得稅已就本集團在中國的子公司(安徽眾安房地產開發有限公司除外)的應課稅利潤33%的適用所得稅稅率作出撥備。

根據本地稅務局的批准,本公司一間子公司安徽眾安房地產開發有限公司享有30%的優惠稅率。所有其他位於中國內地的子公司均須按33%稅率繳付所得稅。

在2007年3月16日閉幕的第十屆全國人民代表大會第五次會議通過了《中華人民共和國企業所得稅法》，並於2008年1月1日起施行。新的企業所得稅法引入了（其中包括）將內、外資企業所得稅稅率統一為25%等一系列變化。因此，在2007年12月31日預期於2008年及以後動用的遞延稅項已按25%的企業稅率作出撥備。

由於本集團於本財政年度並無於香港產生應課稅利潤，故並無作出香港利得稅撥備。

根據1994年1月1日生效的中國土地增值稅暫行法規的規定及1995年1月27日生效的中國土地增值稅暫行法規的詳細實行規則，出售或轉讓國有預付土地租金、中國內地樓宇及附屬設施所得的一切收入均須繳納土地增值稅，遞進稅率介乎增值的30%至60%，惟倘增值不超過全部可扣稅項目總和20%，則普通住宅物業的物業銷售可獲豁免。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。實際的土地增值稅負債須待物業發展項目落成後，由稅務當局釐定，而稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅準備的基準。

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
即期稅項		
年內中國企業所得稅	29,434	58,571
年內中國土地增值稅	36,198	48,806
遞延稅項		
有關產生及轉回暫時差額	(14,036)	5,124
年內稅項總額	<u>51,596</u>	<u>112,501</u>

## 9. 本公司股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據本公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣391,306,000元（2006年：人民幣81,966,000元），以及年內已發行普通股加權平均數1,528,408,000股（2006年：1,457,000,000股）而計算。

計算截至2006年12月31日止年度每股基本盈利使用的本公司已發行普通股加權平均數1,457,000,000股，是假設於年內這些普通股已發行而釐定，而這些普通股包括：

- (i) 在2007年3月13日註冊成立時未繳款配發及發行的本公司股份1股及999,999股；
- (ii) 在2007年10月17日收購一間子公司時發行作為代價的1,000,000股股份；及
- (iii) 有關本公司首次公司發售在2007年10月17日配發及發行的1,455,000,000股。

根據這些假設，用於計算截至2007年12月31日止年度每股基本盈利的股份加權平均數已作出調整，加入本公司股份在2007年11月13日在聯交所上市時已發行的普通股543,000,000股。

由於有關財政年度並無攤薄事件，故並無呈列每股攤薄盈利金額。

## 10. 股息

本公司及其子公司於本財政年度並無派付或宣派股息（2006年：零）。

## 11. 應付貿易帳款

應付貿易帳款於結算日按付款到期日計算的帳齡分析如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
6個月內	394,101	263,518
超過6個月但1年內	7,170	19,466
超過1年	4,884	47,227
	<u>406,155</u>	<u>330,211</u>

上述結餘乃無抵押及免息。應付貿易帳款於有關財政年度結算日的公允價值與其相關帳面值相若。

## 12. 承擔

於結算日，本集團就房地產開發支出的承擔如下：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>437,493</u>	<u>418,978</u>

## 13. 經營租賃承擔

作為出租人

本集團根據經營租賃出租其投資物業及若干已落成供銷售的物業，租期介乎一至十五年，並可選擇於該日期後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於結算日，本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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
一年內	32,854	6,349
第二至第五年，包括首尾兩年	113,230	17,842
五年後	29,843	6,487
	<u>175,927</u>	<u>30,678</u>

## 作為承租人

本集團根據經營租賃租用其若干辦公室物業，租期經磋商為期五年，並可選擇於該日期後在重新磋商全部條款下續訂租賃。

於結算日，本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：

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
一年內	2,396	125
第二至第五年，包括首尾兩年	4,399	156
	<u>6,795</u>	<u>281</u>

## 14. 或然負債

	2007年 人民幣千元	2006年 人民幣千元
就以下項目給予銀行的擔保：		
本集團物業買家獲授銀行按揭貸款	523,015	281,404

本集團就若干銀行向本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，本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。本集團其後有權接收相關物業的合法所有權。本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。

於有關財政年度，本集團並無就本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。

## 15. 結算日後事項

根據董事局決議案及日期為2008年1月15日的買賣協議（「買賣協議」），本公司的子公司杭州多瑙河置業有限公司（「杭州多瑙河」）本集團向第三方上海仁豪工藝品有限公司收購杭州正江房地產開發有限公司（「杭州正江」）的全部股權，代價人民幣370,360,000元以現金償付。此後，杭州正江成為本集團的子公司。

## 管理層討論與分析

本集團2007年的經審核合併收入為330,043,000元人民幣，較2006年減少50.9%；2007年的經審核本公司股權持有人應佔盈利為人民幣391,306,000元，較2006年上升377.4%；也較本公司招股書中的預測利潤增加13.8%。2007年的經審核每股基本盈利為0.26元人民幣，較2006年上升333.3%。

## 業務回顧

### 銷售及盈利

本集團於2007年的已出售及已交付的銷售面積為102,897平方米(2006年：215,417平方米)，減少52.2%。減少原因為正如本公司招股書所述，本集團已把於2007年已完成的恒隆廣場的購物中心部份(共47,076平方米)，持作為長期投資用途，從而達至更加平衡本集團的盈利來源的目標。此外，2007年的銷售收入主要來源自銷售已於2006年12月份完工的位於杭州市的山水苑第2期和安徽省淮北市的溫哥華城第2期南部的住宅及其他項目的尾盤單位，而2006年完工的項目除上述兩個項目外，還有位於杭州市的國泰花園和義蓬建材市場。

本集團於2007年的平均每平方米銷售價分為人民幣3,097元，較2006年的每平方米銷售價人民幣3,269元下跌5.3%。主要原因為2007年的銷售收入中，溫哥華城第1期和2期南部的銷售收入佔總銷售收入的比例較大，但位於安徽省淮北市的溫哥華城的樓價較位於杭州市的項目為低所致。

2007年本集團主要樓盤的總銷售面積和平均每平方米銷售價如下：

	2007年 銷售面積 平方米	2007年 銷售收入 人民幣百萬元	2007年 平均 每平方米 銷售價 人民幣元	2006年 平均 每平方米 銷售價 人民幣元
溫哥華城第2期南部	62,197	111.9	1,799	1,604
國泰花園	11,061	83.5	7,546	3,547
山水苑第2期	11,236	68.5	6,096	5,680

2007年的平均每平方米銷售成本分別為人民幣1,560元，較2006年的人民幣1,864元減少16.3%。主要原因為每平方米銷售成本較低的溫哥華城第1期和2期南部的銷售成本，佔總銷售成本的比例較大所致。

2007年毛利為人民幣164,342,000元，較2006年的人民幣271,197,000元減少39.4%。主要原因為2007年銷售面積較2006年減少52.2%所致。

2007年的經審核本公司股權持有人應佔盈利為人民幣391,306,000元，較2006年上升人民幣309,340,000元或377.4%，主要原因為2007年的投資物業增加的公允價值為人民幣405,776,000元，較2006年增加372,802,000元所致。

### 恒隆廣場項目的進展情況

恒隆廣場為杭州蕭山區一項大型合併商業開發項目，佔總用地面積30,933平方米，而總計劃建築面積172,569平方米。該開發項目包括按五星級標準興建的假日酒店、一棟辦公室和兩棟服務式公寓、購物中心及地下泊車位。

按五星級標準興建的杭州蕭山眾安假日酒店，樓高為25層，擁有417間客房，總建築面積為35,834平方米。已於2007年8月試營業，並於2007年12月正式營業。至2007年底，其平均入住率達到85%。該酒店由假日酒店(中國)公司管理。

截至2007年12月31日，總建築面積為60,337平方米的五層高購物中心中的47,076平方米已完工，並已於2007年12月開業。其餘13,261平方米的建築工程已完成，預計將於2008年5月完成驗收。截至2007年12月31日，按總建築面積計算，購物中心約92%已出租。已完工的購物中心已持有作為本集團的投資性物業。

一棟可供出售／出租樓面面積為25,642平方米的辦公樓亦已完工，另外兩棟服務式公寓大樓，其可供出售／出租樓面面積為22,593平方米，預計將於2008年5月完成驗收。

### 預售面積及預計於2008年項目完工的情況

截至2007年12月31日止，本集團的預售面積約為203,874平方米，主要項目的預售面積詳情如下：

	平方米
浙江省杭州市新白馬公寓	152,767
安徽省合肥市綠色港灣1A期	11,005
安徽省淮北市溫哥華城第2期北部	26,874

預計於2008年完工項目的預計可供出售／可供出租樓面面積約為339,907平方米，詳情如下：

	預計完工日期	可供出售／ 可供出租 樓面面積 (平方米)	本集團佔該 物業權益 的百分比	用途
浙江省杭州市新白馬公寓	2008年5月		90%	作出售用途
－高層住宅		157,257		
－店鋪		4,680		
浙江省杭州市恒隆廣場	2008年5月		90%	
－第1至第5層的未完工商場		13,261		作出租用途
－服務式住宅		22,593		作出租及出售用途
浙江省杭州市西湖區 滙駿土地A期	2008年12月	14,610	99.7%	作出售用途
安徽省淮北市溫哥華城第2期北部	2008年10月		95%	作出售用途
－低層公寓單位		59,100		
－別墅		3,000		
－店鋪		9,000		
安徽省綠色港灣第1A期	2008年10月		84.15%	作出售用途
－排屋單位		56,406		
合計		<u>339,907</u>		

浙江省杭州市新白馬公寓座落在杭州蕭山區商業中心的住宅開發項目。該開發項目包括高層公寓樓、購物中心及泊車位，截至2007年12月31日止，已預售約94.3%的可供出售的樓面面積。在2007年，新白馬公寓榮獲建設部及文化部頒發人居經典綜合大獎。於同年，新白馬公寓榮獲杭州蕭山區建設局頒發的杭州蕭山區市民最喜愛的十大樓盤。

安徽省合肥市綠色港灣為低密度住宅開發項目，其1A期於2007年12月推出預售的排屋，於兩天內便告售罄。

安徽省淮北市溫哥華城為安徽省淮北之一個大型城市開發項目，第2期北部於2007年10月推出預售的170個單位，於半天內便告售罄。

## 土地儲備

截至2007年12月31日止，本集團位於浙江省杭州市和安徽省的土地儲備的總樓面面積分別約為2,940,137平方米和2,361,786平方米，合計共5,301,923平方米。足夠本集團未來五年發展之用。

截至2007年12月31日止的土地儲備詳情如下：

物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售／		本集團佔該 物業權益 的百分比
		可供出租 樓面面積 (平方米)		
浙江省杭州市新白馬公寓	221,947	161,937		90%
浙江省杭州市恒隆廣場	64,017	35,854		90%
浙江省杭州市寧圍鎮景海灣的土地	307,600	273,320		90%
浙江省杭州市西湖區匯駿土地	168,657	127,910		99.7%
浙江省杭州市匯豐廣場的土地	37,316	28,991		90%
浙江省杭州市國際辦公中心 第A期之預留土地	696,600	603,600		100%
浙江省杭州市國際辦公中心 第B及C期之預留土地	1,444,000	1,018,400		100%

	物業類型	總樓面面積 (平方米)	可供出售／	
			可供出租 樓面面積 (平方米)	本集團佔該 物業權益 的百分比
位於浙江省杭州市的土地儲備小計		2,940,137	2,250,012	
安徽省淮北市溫哥華城第2期北部	住宅／店鋪	73,600	71,100	95%
安徽省淮北市溫哥華城第3A至3D期	住宅／店鋪	534,036	491,300	95%
安徽省淮北市溫哥華城第4至6期	住宅／店鋪／ 酒店	921,050	890,000	95%
安徽省綠色港灣第1A期	住宅	57,600	56,406	84.15%
安徽省綠色港灣第1B期及C期	住宅	92,000	84,000	84.15%
安徽省綠色港灣第2期	住宅／店鋪	128,200	87,300	84.15%
安徽省綠色港灣第3至第6期	住宅／店鋪／ 酒店	555,300	542,500	84.15%
位於浙江省安徽省的土地儲備小計		2,361,786	2,222,606	
土地儲備小計		5,301,923	4,472,618	

於2008年1月15日，本集團以代價人民幣370,360,000元，收購杭州正江房地產開發有限公司的全部權益，其主要資產為位於浙江省蕭山區湘湖湖畔的一塊面積達89,173平方米的土地，總建築面積可達222,932平方米。湘湖區塊預期將會發展為杭州之核心旅游及休憩開發區。該項目的設計方案仍在進行當中，預計項目將包括SOHO辦公樓和商業房。

## 全球售股所得款項之用款情況

本公司於二零零七年十一月份，通過全球發售本公司股份，以每股港幣6.67元共發行543,000,000股股份，扣除相關費用後的淨募集資金約為港幣34.398億元。截至由二零零七年十一月十三日至二零零七年十二月三十一日止期間，上市募集資金淨額按照招股章程中所列用款計劃的實施情況如下：

	人民幣百萬元
1. 用於景海灣項目	40.5
2. 用於國際辦公中心第A期項目	51.9
3. 用於支付綠色港灣的土地出讓金	3.7
4. 用於收購杭州規劃建築面積480,000平方米土地的資金	163.6
5. 營運資金及其他一般企業用途	361.4
	<hr/>
	621.1
	<hr/> <hr/>

於二零零七年十二月三十一日，尚未使用的上市募集資金存于銀行作為短期及活期存款。

## 本集團取得的榮譽

本集團在2007年3月榮獲由中國房地產協會及國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒發的中國房地產百強企業。此外，於2007年9月，本集團獲中國國務院發展研究中心、清華大學房地產研究所及中國指數研究院聯合頒發之「2007中國華東房地產品牌價值10強」。

山水苑於2007年獲杭州建設局頒發優秀住宅小區。

在2007年1月，安徽眾安房地產開發有限公司(「安徽眾安房地產開發」)獲安徽省工商業聯合會及中國品牌看安徽組委會聯合頒發安徽省十大房產品牌；在2007年3月，安徽眾安房地產開發獲安徽經濟日報安徽房地產及住宅調查研究中心及安徽省市場工程建設質量調查中心頒發安徽省質量服務信譽AAA級優秀房地產公司。

在2007年3月，溫哥華城獲安徽經濟日報安徽房地產及住宅調查研究中心頒發安徽明星樓盤。

## 人力資源及薪酬政策

於2007年12月31日，本集團僱用員工495人(2006年12月31日：293人)，增加的主要原因為配合杭州眾安假日酒店的營運而增加酒店員工。2007年度，本集團員工成本約人民幣22,662,000元(2006年度：約人民幣14,234,000元)，增長59.2%。

員工成本包括基本薪金及福利，僱員福利包括醫療保險計劃、養老金計劃、失業保險計劃、生育保險計劃等。本集團的僱員都根據僱傭合同聘任。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，其結果用於其每年薪金審查及晉升評估。本集團的僱員均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。本集團亦向僱員提供一系列福利，包括房屋津貼、醫療保險和交通津貼。佣金僅提供予本公司的銷售人員。本集團每年審查員工的薪酬組合。本集團亦會對業內提供予相類似職階的薪酬組合進行研究，以使本公司可於人才市場上保持競爭力。

## 股息政策

董事局將按公司日後的一般財務狀況、經營業績、資本需要、股東的權益、合約性限制及董事局認為相關的其它因素而酌情釐定。

此外，本公司在未來向其股東支付的股息，亦將視乎本公司是否從中國的子公司獲得股息。中國法律規定，以根據中國會計準則計算的淨利潤支付的股息，在很多方面與國際財務報告準則有所不同。中國法律亦規定中國的企業在分派所得款項淨額前預留淨利潤作為法定準備金。該等法定準備金不得作為現金股息予以分派。本公司從子公司獲得的分派，亦可能因子公司產生虧損，或按照銀行信貸融資的任何限制性契諾或本公司或其子公司可能於未來訂立的其他協議受到限制。

## 資本結構

本集團於2007年12月31日的現金及銀行結存(包括抵押存款)為人民幣3,038,713,000元(2006年12月31日：人民幣168,073,000元)。

2007年末的流動比率為2.0(2006年12月31日：0.5)。

於2007年12月31日，本集團一年期內償還的及一年後償還的銀行貸款及其他借款分別約為人民幣438,197,000元及人民幣854,716,000元(2006年12月31日：分別約為人民幣297,780,000元及人民幣385,500,000元)。

2007年合併利息支出共人民幣37,224,000元(2006年：人民幣43,114,000元)。另2007年利息資本化金額為57,306,000元(2006年：人民幣32,931,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為1.3倍(2006年：2.9倍)。

於2007年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為48.8%(2006年12月31日：88.6%)。

於2007年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借款與股本權益比率為33.5%(2006年12月31日：339.2%)。於2007年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借款與總資產比率為16.8%(2006年12月31日：31.4%)。

於2007年12月31日，本集團的杠杆比率(定義為淨負債除以股本權益和淨負債之和)為5.9%(2006年12月31日：89.0%)。

總括而言，本集團的財務狀況較2006年有大幅提高。

## 資本性承擔

於2007年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣437,493,000元(2006年12月31日：人民幣418,978,000元)，主要為土地收購成本和建築成本的資本性承擔。預計將由集團的自有資金(包括上市募集資金及／或銀行貸款所融資)。

## 擔保及或然負債

於2007年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣523,015,000元(2006年12月31日：人民幣281,404,000元)，主要為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸出具擔保。

## 資產抵押

於2007年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣946,367,000元(2006年12月31日：約人民幣120,300,000元)的投資物業、約人民幣22,689,000元(2006年12月31日：約人民幣46,228,000元)的持作銷售已落成物業、約人民幣1,117,186,000元(2006年12月31日：約人民幣195,578,000元)的開發中物業、及約人民幣196,000元的抵押存款(2006年12月31日：約人民幣38,000,000元)，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

## 匯率風險

本集團於2007年12月31日的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)中，人民幣、美元及港元分別佔33.2%、56.2%及10.6%(2006年12月31日：分別佔100%、0%及0%)。本集團於2008年3月28日的未經審計銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)中，人民幣、美元及港元分別佔76.9%、19.7%及3.4%。本集團將繼續在可行的情況下，儘快把美元及港元的銀行存款結餘轉為人民幣，以減低匯率風險。

由於本集團於2007年及2006年的銷售、採購及銀行借貸均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2007年及2006年內並無使用外匯對沖工具以對沖匯率風險。

## 利率風險

本集團部份貸款的利率為可變動的。利率向上的風險將增加新貸款及現有貸款的利息成本。本集團目前並無使用衍生工具，以對沖其利率風險。

## 結算日後事項

除已於本集團的本公告披露者外，自結算日後至本公告日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

## 前景展望

根據中國政府08年的工作報告，08年國內生產總值的同比增長目標定為8%；政府將把握宏觀調控的節奏、重點和力度，保持經濟平穩較快發展，避免出現大的起落；並堅持加強對房地產市場的調控和監管，規範和維護市場秩序。

另外，根據中國政府的統計，2008年2月份70個大中城市房屋新建住房價格數同比增長11.8%，與2008年1月份比較則增長0.2%。杭州市則分別增長15.9%和增長0%；合肥分別增長12.8%和增長0.6%。

本集團展望未來一年，預期中國經濟仍將持續增長，而宏觀調控政策及從緊的貨幣政策仍將繼續維持，一方面對實力較次和投機的地產開發商做成較大壓力，另一方面則可以促進房地產業持續穩定健康發展。故預計2008年中國整體房價將以平穩為主。

## 股息

由於本公司剛在聯交所上市，董事局不建議就2007年度派付股息。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何子公司概無於截至2007年12月31日止年度購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 遵守企業管治常規守則

本公司及董事局已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「守則」)，已應用守則條文的準則。

於2007年11月13日(本公司股份於聯交所上市日期)至2007年12月31日期間(「期間」)，董事局已採納及遵守守則的守則條文，惟偏離守則條文A.2.1除外(即施侃成先生履行本公司董事長兼首席執行官的角色)。

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

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

## 在聯交所網站刊登年報

本集團收錄上市規則規定所有有關資料的年報將在短期內寄發給本公司股東及分別在聯交所和本公司的網站刊發。

## 董事名單

於本公告日期，本公司執行董事為施侃成先生、樓一飛先生、沈條娟女士及張堅鋼先生，而本公司獨立非執行董事為貝克偉博士、王曙光教授及邢詒春先生。

承董事局命  
眾安房產有限公司  
董事長  
施侃成

中國，2008年3月28日