



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2008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		
	2008年	2007年	增加／(減少) 百分比
銷售額(人民幣百萬元)	1,437.8	330.0	336
本公司股權持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	254.0	391.3	(35)
每股基本盈利(人民幣)	0.13	0.26	(50)
擬派每股末期股息(人民幣)	0.02	無	不適用

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(統稱「本集團」)截至2008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。

合併損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入	5	1,437,841	330,043
銷售成本		<u>(941,291)</u>	<u>(165,701)</u>
毛利		<u>496,550</u>	<u>164,342</u>
其他收入	5	57,475	60,661
銷售及分銷成本		(45,387)	(26,309)
行政開支		(101,607)	(77,709)
其他開支		(60,851)	(4,469)
投資物業的公允價值增加		104,235	405,776
財務費用	6	<u>(8,240)</u>	<u>(37,224)</u>
除稅前利潤	7	442,175	485,068
所得稅	8	<u>(159,860)</u>	<u>(51,596)</u>
年內利潤		<u>282,315</u>	<u>433,472</u>
以下應佔：			
本公司股權持有人		253,986	391,306
少數股東權益		<u>28,329</u>	<u>42,166</u>
		<u>282,315</u>	<u>433,472</u>
股息			
擬派末期股息	10	<u>38,853</u>	<u>—</u>
本公司股權持有人			
每股盈利(人民幣)			
基本	9	<u>13仙</u>	<u>26仙</u>

合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		200,739	37,151
投資物業		1,146,500	958,913
開發中物業		1,034,200	997,961
商譽		15,292	63,928
可供出售投資		3,300	—
遞延稅項資產		20,188	21,738
總非流動資產		<u>2,420,219</u>	<u>2,079,691</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		219,171	212,820
開發中物業		1,326,318	1,433,404
存貨		3,549	—
應收貿易帳款	11	10,857	—
預付款、按金及其他應收款項		677,808	920,746
抵押存款		16,343	196
現金及現金等價物		1,652,098	3,038,517
總流動資產		<u>3,906,144</u>	<u>5,605,683</u>
流動負債			
應付貿易帳款	12	485,222	406,155
應付票據		—	196
其他應付款項及應計費用		287,585	283,268
客戶預付款		368,986	1,301,721
計息銀行貸款及其他借款		142,117	438,197
應付稅項		251,139	393,283
總流動負債		<u>1,535,049</u>	<u>2,822,820</u>
淨流動資產		<u>2,371,095</u>	<u>2,782,863</u>
總資產減流動負債		<u>4,791,314</u>	<u>4,862,554</u>

合併資產負債表(續)

	於12月31日	
	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
	<i>附註</i>	
總資產減流動負債	4,791,314	4,862,554
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	521,789	854,716
遞延稅項負債	227,073	71,864
總非流動負債	748,862	926,580
淨資產	4,042,452	3,935,974
權益		
本公司股權持有人應佔股權		
已發行股本	185,339	190,808
儲備	3,746,540	3,663,485
	3,931,879	3,854,293
少數股東權益	110,573	81,681
總權益	4,042,452	3,935,974

財務報表附註

1. 公司資料及重組

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合交易所有限公司主板上市，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 及本公司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（「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集團截至2008年12月31日年度的財務報表。除本附註2第一段所述者外，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。所有集團內公司間交易及結餘所產生的收入、開支及未變現損益已於編制合併財務報表時全數抵銷。

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有負債的公允價值上。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國際財務報告準則的新詮釋及修訂。除在若干情況下，產生新訂及經修訂會計政策及額外披露，採納該等詮釋及修訂並無對本財務報表造成重大影響。

- | | |
|-------------------------------|--|
| • 國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號(經修訂) | 對國際會計準則第39號金融工具：確認和計量及國際財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產重新分類的修訂 |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第11號 | 國際財務報告準則第2號－集團和庫存股票交易 |
| • 國際財務報告詮釋委員會－詮釋第12號 | 服務特許權安排 |
| • 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－設定受益資產的上限，最低注資要求及其相互影響 |

採納此等新訂及經修訂國際財務報告準則的主要影響如下：

對國際會計準則第39號金融工具：確認和計量及國際財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產重新分類的修訂

對國際會計準則第39號的修訂允許實體在符合特定標準的條件下，倘金融資產不再因近期出售或購回目的而持有，將分類為持作買賣的非衍生金融資產(實體於初始確認時指定按公允價值列入損益表的金融資產除外)從按公允價值列入損益表類別中重新分類出來。

對國際會計準則第39號金融工具：確認和計量及國際財務報告準則第7號金融工具：披露－金融資產重新分類的修訂

在實體持有符合貸款及應收款項定義的債務工具，且有意願及能力於可預見將來持有或持有直至到期的情況下，倘在初始確認時未被分類為持作買賣，則該債務工具可不再屬於按公允價值列入損益表的類別，或倘未將其指定為可供出售，則可將其從可供出售類別分類至貸款和應收款項類別。

倘金融資產不再因近期出售或購回目的而持有，不符合條件分類為貸款和應收款項的金融資產，則僅可在少數情況下由持作買賣類別轉至可供出售類別或持至到期類別（倘為債務工具）。

金融資產須按其重新分類日期的公允價值重新分類，且金融資產於重新分類日期的公允價值將成為其新成本或攤銷成本（倘適用）。國際財務報告準則第7號的修訂要求對按上述情形重新分類的任何金融資產作出廣泛披露。該等修訂自2008年7月1日起生效。

由於本集團未對其任何金融工具重新分類，故該等修訂對本集團的財務狀況或經營業績概無影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第11號*國際財務報告準則第2號—集團及庫存股份交易*

該項詮釋要求對企業僱員授予本集團的權益工具的安排應當確認為股權結算計劃，即使該權益工具是本集團從第三方購買的或是股東所提供的。由於本集團並無該等交易，該項詮釋對本集團的財務狀況或經營業績概無影響。

國際財務報告詮釋委員會詮釋第12號—*服務特許權安排*

該項詮釋適用於服務經營權使用者以及解釋了如何確認承擔的義務和在經營權安排中獲得的權利。概無本集團成員為使用者，因此，該項詮釋對本集團的財務狀況或經營業績概無影響。

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—設定受益資產的上限，最低注資要求及其相互影響*

該項詮釋為如何考量根據國際會計準則第1號—僱員權益可以被確認為資產的受益資產的上限提供了指引。由於本集團並無設定受益計劃，故該項詮釋對本集團的財務狀況或經營業績概無影響。

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則的影響

本集團未有在合併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：

- 國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號(修訂) 修訂國際財務報告準則第1號首次採納國際財務報告準則及國際會計準則第27號合併及獨立財務報表－於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資成本¹
- 國際財務報告準則第2號(修訂) 修訂國際財務報告準則第2號以股份為基礎的支付－歸屬條件及註銷¹
- 國際財務報告準則第3號(經修訂) 業務合併²
- 國際財務報告準則第7號(修訂) 修訂國際財務報告準則第7號金融工具：披露¹
- 國際財務報告準則第8號 經營分部¹
- 國際會計準則第1號(經修訂) 財務報表呈列方式¹
- 國際會計準則第23號(經修訂) 借貸成本¹
- 國際會計準則第27號(經修訂) 合併及獨立財務報表²
- 國際會計準則第32號及國際會計準則第1號(修訂) 修訂國際會計準則第32號金融工具：呈列方式及國際會計準則第1號財務報表的呈列方式－可沽售金融工具及清算產生的責任¹
- 國際會計準則第39號(修訂) 修訂國際會計準則第39號金融工具：確認和計量－合資格套期項目²
- 國際財務報告詮釋委員會第9號及國際會計準則第39號 修訂國際財務報告詮釋委員會第9號重新嵌入式衍生工具及國際會計準則第39號金融工具：確認和計量²
- 國際財務報告詮釋委員會第13號 客戶忠誠度計劃³
- 國際財務報告詮釋委員會第15號 房地產建造協議¹
- 國際財務報告詮釋委員會第16號 國外經營淨投資套期⁴
- 國際財務報告詮釋委員會第17號 向所有者分配非現金資產²
- 國際財務報告詮釋委員會第18號 客戶轉讓資產²

除上文所述者外，國際會計準則委員會亦頒佈了經改進之國際財務報告準則*，主要目的為刪除不一致條文及釐清措辭。此等修訂均於2009年1月1日或之後開始的年度期間生效，惟各準則存在不同的過渡期。

- 1 於2009年1月1日或之後開始之年度期間生效
- 2 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效
- 3 於2009年7月1日或之後開始之年度期間生效
- 4 於2008年10月1日或之後開始之年度期間生效

* 經改進之國際財務報告準則包含經修訂之國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第7號及國際會計準則第1號、國際會計準則第8號、國際會計準則第10號、國際會計準則第16號、國際會計準則第18號、國際會計準則第19號、國際會計準則第20號、國際會計準則第23號、國際會計準則第27號、國際會計準則第28號、國際會計準則第29號、國際會計準則第31號、國際會計準則第34號、國際會計準則第36號、國際會計準則第38號、國際會計準則第39號、國際會計準則第40號和國際會計準則第41號。

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號及國際會計準則第1號(經修訂)將引致新訂或經修訂的披露而採納國際財務報告準則第3號(經修訂)及國際會計準則第27號(經修訂)將引致會計政策的變動，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2008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、物業租賃收入、物業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：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,444,392	318,662
物業租賃收入	32,091	11,002
物業管理費收入	9,242	4,077
酒店營運的收入	49,507	14,502
減：營業稅及附加費	(97,391)	(18,200)
	<u>1,437,841</u>	<u>330,043</u>
其他收入		
利息收入	54,709	27,262
收購人於可識別資產、負債及或有負債的公允淨值 的權益超出收購一間附屬公司成本的盈餘	—	19,689
短期投資的股息收入	—	6,481
政府補貼	2,300	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	466	293
	<u>57,475</u>	<u>60,661</u>

6. 財務費用

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
銀行貸款的利息	66,968	72,869
其他貸款的利息	3,396	21,661
利息總額	70,364	94,530
減：資本化開發中物業的利息*	(62,124)	(57,306)
	8,240	37,224
* 資本化借款成本的平均利率	7.88%	7.33%

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已出售物業成本	910,844	165,701
折舊	15,996	5,627
土地使用權攤銷	11,296	2,087
商譽減值	48,636	—
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室地方	3,156	3,094
核數師酬金	2,754	1,972
員工成本(包括董事酬金)		
— 工資及其他員工成本	41,296	21,332
— 退休金計劃供款	2,181	1,330
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)	928	1,032
收購子公司產生收購人於可識別資產、負債及 或有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	(104,235)	(405,776)

8. 所得稅

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。

於2007年3月16日，全國人民代表大會通過了《中華人民共和國企業所得稅法》(「新企業所得稅法」)，並於2008年1月1日起施行。根據新企業所得稅法，所得稅於2008年1月1日起為25%。因此，中國所得稅已就本集團在中國的子公司的應課稅利潤25%(2007年：33%)的適用所得稅稅率作出撥備。

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(「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。

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
即期稅項		
年內中國企業所得稅	78,132	29,434
年內中國土地增值稅	116,886	36,198
遞延稅項		
有關產生及轉回暫時差額	(35,158)	(14,036)
年內稅項總額	<u>159,860</u>	<u>51,596</u>

9. 本公司普通股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253,986,000元(2007年：人民幣391,306,000元)，以及年內已發行普通股加權平均數1,974,812,000股(2007年：1,528,408,000股)及計入年內購回股份後計算。

由於截至2007年及2008年12月31日止年度並無攤薄事件，故並無呈列該等年度的每股攤薄盈利金額。

10. 股息

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.02元(2007年：零)	<u>38,853</u>	<u>—</u>

本年度擬派末期股息須待本公司股東於本公司即將舉行的股東周年大會上批准，方可作實。

11. 應收貿易帳款

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

12. 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：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
6個月內	472,654	394,101
超過6個月但1年內	2,803	7,170
超過1年	<u>9,765</u>	<u>4,884</u>
	<u>485,222</u>	<u>406,155</u>

上述結餘乃無抵押及免息且通常按建築進度而交收。應付貿易帳款於該等年度結算日的公允價值與其相關帳面值相若。

13. 資本承擔

於結算日，本集團就房地產開發支出的承擔如下：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 開發中物業	<u>568,744</u>	<u>437,493</u>

14. 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，並可選擇於到期日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：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	38,131	32,854
一年後但不超過五年	128,176	113,230
超過五年	<u>57,879</u>	<u>29,843</u>
	<u>224,186</u>	<u>175,927</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，並可選擇於到期日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：

	2008年 人民幣千元	2007年 人民幣千元
一年內	4,580	2,396
一年後但不超過五年	10,711	4,399
超過五年	34,488	—
	<u>49,779</u>	<u>6,795</u>

15. 或有負債

	2008年 人民幣千元	2007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	<u>116,295</u>	<u>523,015</u>

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。

業務回顧

業績

本集團二零零八年的經審核合併收入為人民幣1,437,841,000元，較二零零七年度大幅增加336%；毛利為人民幣496,550,000元，較二零零七年上升202%。本公司股權持有人應佔盈利為人民幣253,986,000元，較二零零七年度減少35%；若撇除投資性物業增加的公允價值收益，核心盈利上升至人民幣178,080,000元。每股基本盈利為人民幣0.13元。於二零零九年三月三十一日，董事會建議派發截至二零零八年十二月三十一日止年度末期股息每股人民幣0.02元（二零零七年：無）。

行業回顧

二零零八年，中國房地產市場面對內憂、外患。二零零八年上半年，中央宏觀性調控房地產市場，不僅打擊投資者信心，而買家亦漸抱觀望態度，令原來熾熱的房產市場急降溫。踏入下半年，全球金融海嘯的負面影響逐步浮現。多國的金融體系出現信貸危機，企業面臨財政困難，消費投資大受影響，拖累歐美多個國家陷入經濟衰退。中國不能獨善其身，出口持續萎縮，內部消費出現疲態，經濟增長速度迅速回落至單位數字。房地產市場表現和經濟增長息息相關。在經濟放緩、投資消費減少的打擊下，房地產強勁增長勢頭不復再，市場成交需求下降，平均售價掉頭回落。另一方面，個別依賴借貸發展的房地產開發商亦面對銀行收緊信貸、資金緊絀的困境。

銷售及盈利

本集團於二零零八年的已出售及交付的總銷售面積為244,099平方米（二零零七年：102,879平方米），上升137.3%。回顧年內，於上年度預售的新白馬公寓大部份單位確認為收入，於二零零八年合共交付樓盤面積183,642平方米，帶動了已出售及交付的總面積顯著上升。

年內，本集團平均每平方米銷售價為人民幣5,920元，較上年度平均每平方米銷售價人民幣3,097元上升91%。主要原因是新白馬公寓的收入佔本集團總收入的比例擴大，住宅方面每平方米的均價為人民幣7,025元，而二零零七年全年的物業銷售收入中，溫哥華城和山水苑的收入佔本集團總收入的比例相對較大，其平均價格則相對較低。

回顧年內，本集團主要項目的總銷售面積和平均每平方米銷售價如下：

	2008年 銷售面積 平方米	2008年 銷售收入 人民幣百萬元	2008年平均 每平方米銷售價 人民幣元
浙江省杭州市			
新白馬公寓	183,642	1,290.0	7,025
其他*	5,511	31.7	5,767
安徽省淮北市			
溫哥華城第2期北	47,244	106.8	2,260
溫哥華城第1期和第2期南	7,702	16.4	2,131
總計	244,099	1,444.9	

* 包括：山水苑一期、山水苑二期、國泰花園、眾安花園、義盛建材市場和恒隆廣場。

本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣3,733元，較上年度的人民幣1,560元增加139%。主要原因為新白馬公寓中的每平方米物業銷售成本為人民幣4,439元，其所佔集團的總物業銷售成本比例較大所致。

預售銷售面積及預計於二零零九年項目完工的情況

截至二零零八年十二月三十一日，本集團的預售銷售面積約為43,922平方米，主要項目的預售面積詳情如下：

	二零零八年預售 的銷售面積 平方米
浙江省杭州市 白馬尊邸	18,043
安徽省合肥市 綠色港灣第1A期	25,879
總計	43,922

* 包括：山水苑一期、山水苑二期、國泰花園、眾安花園、義盛建材市場和恒隆廣場。

預計於二零零九年完工項目的預計可供出售／可供出租樓面面積約為155,107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 白馬尊邸 – 分層單位	二零零九年十二月	109,107	99.7%	作出售用途
安徽省合肥市 綠色港灣第1B期 – 排屋單位	二零零九年 十二月	46,000	84.15%	作出售用途
總計		155,107		

土地儲備

本集團的土地儲備策略為保持足以支持本集團四至五年發展計劃的土地儲備組合。截至二零零八年十二月三十一日止，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3,094,941平方米和2,230,586平方米，合計共約5,325,527平方米。

於二零零八年一月十五日，本集團以代價人民幣361,106,000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。預計項目將包括SOHO（小型辦公室及家居辦公室）辦公樓和商業房。

截至二零零八年十二月三十一日止，本集團的土地儲備組合詳情如下：

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	
浙江省杭州市				
寧圍鎮景海灣的土地	住宅／店鋪	324,339	248,230	90%
西湖區匯駿土地	住宅／店鋪	168,657	123,717	99.7%
滙豐廣場的土地	住宅	69,545	28,991	90%
國際辦公中心第A期之 預留土地	住宅／辦公室／ 酒店	843,400	694,600	100%
國際辦公中心第B期之 預留土地	住宅／辦公室／ 酒店／店鋪	1,444,000	1,018,400	100%
蕭山區聞堰鎮名企廣場 的土地	住宅	245,000	202,000	94.5%

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	3,094,941	2,315,938		
安徽省淮北市				
溫哥華城第3A至3D期	住宅／店鋪	534,036	491,300	95%
溫哥華城第4至6期	住宅／店鋪／酒店	921,050	890,000	95%
安徽省合肥市				
綠色港灣第1B期及C期	住宅	92,000	84,000	84.15%
綠色港灣第2期	住宅／店鋪	128,200	87,300	84.15%
綠色港灣第3至第6期	住宅／店鋪／酒店	555,300	542,500	84.15%
位於安徽省的土地儲備小計	2,230,586	2,095,100		
土地儲備小計	5,325,527	4,411,038		

人力資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團共僱用1,014名員工(二零零七年：495人)，增加的主要原因為杭州眾安假日酒店於回顧年內正式全面營運，需要增加人手配合酒店營運。二零零八年度，本集團員工成本約人民幣43,477,000元(二零零七年：約人民幣22,662,000元)，上升約92%。

本集團的員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合市場同行業的薪資狀況、通脹水平、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，其結果用於其每年薪金審查及晉升評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度花紅。為有利於引進人材和穩定管理層，如獲股東會批准公司實現購股權計劃，本集團員工均根據業績表現獲得公司提供的期權計劃。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，以使本公司不斷提升他們的技能和知識，保持公司人才競爭力。

股息政策

董事會將按本公司的財務狀況、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他因素而酌情釐定。

二零零八年期末派息每股人民幣0.02元，乃於考慮到二零零九年房地產行業的發展前景不明朗，及管理層認為保持充裕現金流有利於本集團後續發展和新項目的現金支出後釐定。待股東於本公司即將舉行的股東周年大會上批准後，股息將派發予於二零零九年五月八日名列於股東名冊上的股東。

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

展望未來，在全球經濟受金融危機衝擊的不明朗因素下，中國房地產市場於二零零九年仍然面臨多項挑戰。經濟前景不明朗、市場仍觀望氣氛濃厚、買家缺乏信心等，都對房地產市場構成壓力。雖然中央政府以至個別地方政府接連推出穩定樓價以及刺激房地產市場發展的措施，令二零零九年初房產成交量有所上升，但整體市場仍面對存貨積壓、發展成本高企、信貸收緊等負面因素所拖累，形勢仍有待改善。預期中、短期內市場需求受壓的情況仍未有減低的跡象。樓盤銷售增長速度放緩、銀行收緊信貸，預期將對借貸比例較高的房產企業構成沉重的財政壓力從而加速市場整合力度，反對具有財政實力的企業造就有利的發展環境。

眾安房產自上市至今，以審慎的態度進行項目的開發及收購土地，為配合市場發展需要，本集團將繼續調整其發展策略，在原有穩健的住宅項目發展業務以及於二零零八年成功開拓商業物業的收入來源的基礎上，已計劃逐步擴大商業投資、物業服務及商業零售業的發展和比例，拓闊及穩定集團的收入來源。同時，憑藉集團擁有充裕的現金流、穩健的財務狀況及低土地成本的競爭優勢，繼續採取審慎進取的經營策略，乘勢積極物色以商業項目和別墅項目為重點的收購或合作項目，發展房地產相關的產業鏈，提升企業綜合能力，不斷優化產品組合，致力爭取更佳的回報。

財務分析

毛利

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得經審核毛利人民幣496,550,000元，較上年度人民幣164,342,000元增加202%。主要原因為年內已出售及交付樓面面積較上年度增加137.3%，是由於新白馬公寓的銷售於本年入帳所致，佔入帳總面積75%。

純利

經審核本公司股權持有人應佔盈利為人民幣253,986,000元，較上年度人民幣391,306,000元減少35%，主要原因為2008年的投資物業增加的公允價值為人民幣104,235,000元，較二零零七年減少人民幣301,541,000元所致。然而，核心盈利為人民幣178,080,000元，比二零零七年增加人民幣150,384,000元。

資本結構

於二零零八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物(包括抵押存款)為人民幣1,668,441,000元(二零零七年：人民幣3,038,713,000元)。流動比率為2.5(二零零七年：2.0)。該等資本資源及集團穩定的財務結構對集團在發掘其他物業發展良機及加快中國業務擴展方面給予強力支持。

於二零零八年十二月三十一日，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為人民幣142,117,000元及人民幣521,789,000元(二零零七年十二月三十一日：分別為人民幣438,197,000元及人民幣854,716,000元)。

二零零八年度，合併利息支出為人民幣8,240,000元(二零零七年：人民幣37,224,000元)；利息資本化金額為人民幣62,123,000元(二零零七年：人民幣57,306,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為5.3倍(二零零七年：1.3倍)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的總負債與總資產比率為36.1%(二零零七年：48.8%)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行貸款及其他借款與股本權益比率為16.9%(二零零七年：33.5%)；本集團的銀行貸款及其他借款與總資產比率為1%(二零零七年：16.8%)；本集團的槓桿比率(定義為淨負債除以股本權益和淨負債之和)為(6%)(二零零七年：(38%))。

總括而言，本集團的財務狀況較二零零七年顯著改善。

資本性承擔

於二零零八年十二月三十一日，本集團的資本性承擔為人民幣568,744,000元(二零零七年：人民幣437,493,000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。

擔保及或有負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團的或有負債約為人民幣116,295,000元(二零零七：人民幣523,015,000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

於二零零八年十二月三十一日，本集團帳面淨值約人民幣1,134,900,000元(二零零七年：約人民幣946,367,000元)的投資物業、約人民幣零元(二零零七年：約人民幣22,689,000元)的持作銷售已落成物業、約人民幣153,798,000元(二零零七年：約人民幣1,117,186,000元)的開發中物業、約人民幣163,872,000元(二零零七年：無)的房屋及設備及概無任何(二零零七年：約人民幣196,000元)抵押存款，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

匯率風險

於二零零八年十二月三十一日，本集團的銀行存款結餘(包括受限制銀行結餘)中，人民幣、美元、歐元及港元分別佔92.7%、1.0%、0.3%及6.0%(二零零七年：分別佔33.2%、56.2%、0%及10.6%)。本集團將在可行的情況下，儘快把美元、歐元及港元的銀行存款結餘轉為人民幣，以減低匯率風險。

由於本集團於二零零八年及二零零七年的銷售、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。本集團於二零零八年及二零零七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。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2008年12月31日止度內，本公司根據本公司於2008年5月5日舉行的股東週年大會上獲股東授予董事購回股份之一般授權，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回本公司股份合共57,328,000股，該等購回之詳情如下：

月／年	購回股份數目	每股價格		代價總額 千港元
		最高 港元	最低 港元	
2008年4月	18,142,000	3.96	3.18	66,679
2008年5月	75,000	3.69	3.63	276
2008年6月	1,027,000	3.10	2.96	3,116
2008年7月	7,171,000	3.05	2.63	20,473
2008年8月	12,008,000	2.83	2.14	27,636
2008年10月	18,905,000	1.21	0.99	19,619
	<hr/>			
	57,328,000			137,799

上述購回之股份已全部註銷，另本公司之已發行股本亦已扣除此等股份之面值。購回股份是為提高每股資產淨值及每股盈利，有利於本公司及其股東整體利益而進行。

除上文所披露者外，於截至2008年12月31日止年度內，本公司或其他任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何市證券。

遵守企業管治常規守則

本公司及董事局(「董事局」)已採納香港聯合交易所有限公司於2009年1月1日前生效的證券上市規則(「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。

年內，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。

審核委員會

審核委員會已審閱本公司截至2008年12月31日止年度經審核綜合財務報表並認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2009年5月11日至2009年5月15日止(首尾兩天包括在內)暫停辦理股票過戶登記手續，於該期間所作的任何股份過戶均不會生效。欲符合資格獲派發擬付末期股息及於本公司即將舉行的股東周年大會(將於2009年5月15日星期五舉行)出席及投票的股東，必須於2009年5月8日下午四時三十分前將所有過戶檔連同有關股票送交本公司的股票過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

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教授、王曙光教授及邢詒春先生。

在聯交所及本公司網站刊登年報

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在聯交所及本公司各自的網站刊發。

承董事局命
眾安房產有限公司
董事長
施侃成

中國，2009年3月31日