



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2009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		增加／(減少) 百分比
	2009年	2008年	
銷售額(人民幣百萬元)	1,624	1,438	13
本公司股權持有人應佔利潤(人民幣百萬元)	409	254	61
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	0.21	0.13	62

眾安房產有限公司(「本公司」)董事局依然提呈本公司及其子公司(「本集團」)截至2009年12月31日止年度的合併業績，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。

合併全面損益表

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入	5	1,624,476	1,437,841
銷售成本		<u>(1,075,750)</u>	<u>(941,291)</u>
毛利		548,726	496,550
其它收入	5	18,710	57,475
銷售及分銷成本		(41,228)	(45,387)
行政開支		(106,830)	(101,607)
其它開支		(42,444)	(60,851)
投資物業的公允價值增加		293,743	104,235
財務費用	6	<u>(437)</u>	<u>(8,240)</u>
除稅前利潤	7	670,240	442,175
所得稅開支	8	<u>(227,975)</u>	<u>(159,860)</u>
年內利潤		<u>442,265</u>	<u>282,315</u>
以下應佔：			
母公司股東		408,917	253,986
少數股東權益		33,348	28,329
		<u>442,265</u>	<u>282,315</u>
本公司普通股持有人應佔 每股盈利(人民幣)	9		
基本及攤薄		<u>21分</u>	<u>13分</u>

合併全面損益表

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
年內利潤	<u>442,265</u>	<u>282,315</u>
其它全面收益		
換算海外子公司財務報表產生之匯兌差額	<u>1,420</u>	<u>(53,321)</u>
年內全面收益總額	<u>443,685</u>	<u>228,994</u>
以下應佔：		
母公司股東	<u>410,337</u>	<u>200,665</u>
少數股東權益	<u>33,348</u>	<u>28,329</u>
	<u>443,685</u>	<u>228,994</u>

合併財務狀況表

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		190,812	200,739
投資物業		1,608,800	1,146,500
開發中物業		1,275,367	1,034,200
商譽		–	15,292
可供出售投資		3,300	3,300
預付土地租賃款項		1,692,205	–
遞延稅項資產		34,404	20,188
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		4,804,888	2,420,219
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
持作銷售已落成物業		391,516	219,171
開發中物業		675,555	1,326,318
存貨		7,193	3,549
應收帳款	11	14,318	10,857
預付款、按金及其他應收款項		451,621	677,808
抵押存款		29,348	16,343
現金及現金等價物		891,787	1,652,098
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		2,461,338	3,906,144
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
應付帳款	12	628,570	485,222
其他應付款項及應計費用		335,950	287,585
客戶預付款		175,194	368,986
計息銀行貸款及其他借款		173,753	142,117
應付稅項		337,209	251,139
		<hr/>	<hr/>
總流動負債		1,650,676	1,535,049
		<hr/>	<hr/>
淨流動資產		810,662	2,371,095
		<hr/>	<hr/>
總資產減流動負債		5,615,550	4,791,314
		<hr/>	<hr/>

合併財務狀況表(續)

	附註	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
總資產減流動負債		5,615,550	4,791,314
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		891,036	521,789
遞延稅項負債		300,074	227,073
總非流動負債		<u>1,191,110</u>	<u>748,862</u>
淨資產		<u>4,424,440</u>	<u>4,042,452</u>
權益			
本公司股東應佔股權			
已發行股本		185,339	185,339
儲備		4,094,690	3,707,687
擬派末期股息	10	—	38,853
		<u>4,280,029</u>	<u>3,931,879</u>
少數股東權益		144,411	110,573
總權益		<u>4,424,440</u>	<u>4,042,452</u>

財務報表附註

1. 公司資料

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。

本集團主要從事物業開發、租賃及酒店營運。年內，本集團的物業開發項目位於中國浙江和安徽省。年內本集團的主營業務性質並無發生重大變動。

依本公司董事(「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。本公司董事長兼執行董事及首席執行官施侃成先生全資擁有Whole Good Management Limited。

2. 編製基準

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(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

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2009年12月31日年度的財務報表。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。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度的財務報表首次採納以下新訂及經修訂國際財務報告準則。

- 國際財務報告準則第1號及國際會計準則第27號之修訂 國際財務報告準則第1號首次執行國際財務報告準則和國際會計準則第27號—合併財務報表和單獨財務報表—於附屬公司、合營企業和聯營企業的投資成本之修訂
- 國際財務報告準則第2號之修訂 國際財務報告準則第2號以股份支付—歸屬條件及注銷之修訂
- 國際財務報告準則第7號之修訂 國際財務報告準則第7號金融工具：披露—增強金融工具披露之修訂
- 國際財務報告準則第8號 經營分部
- 國際會計準則第1號(經修訂) 財務報表的呈列
- 國際會計準則第23號(經修訂) 借貸成本
- 國際會計準則第32號及國際會計準則第1號之修訂 國際會計準則第32號金融工具：列報和國際會計準則第1號財務報表的呈列—認沽金融工具及清盤時產生的責任之修訂
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第9號及國際會計準則第39號之修訂 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第9號嵌入衍生工具的重估及國際會計準則第39號金融工具：確認和計量—嵌入衍生品之修訂
- 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15號 興建房地產之協議
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第16號 境外業務投資淨額對沖
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第18號 客戶資產轉換
- 改進國際財務報告準則(二零零八年五月) 對若干國際財務報告準則之修訂

本集團尚未於本財務報表中應用以下已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂之國際財務報告準則。

- 國際財務報告準則第1號(經修訂) 國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則
- 國際財務報告準則第1號之修訂 修訂國際財務報告準則第1號首次採用國際財務報告準則—對首次採用者之額外豁免
- 國際財務報告準則第2號之修訂 國際會計財務報告準則第2號集團以現金結算的股份支付交易
- 國際財務報告準則第3號(經修訂) 業務合併
- 國際財務報告準則第9號 金融工具
- 國際會計準則第24號(經修訂) 關連人士披露
- 國際會計準則第27號(經修訂) 合併及獨立財務報表
- 國際會計準則第32號之修訂 國際會計準則第32號金融工具：呈報—供股的分類之修訂
- 國際會計準則第39號之修訂 國際會計準則第39號金融工具：確認和計量—合資格對沖項目之修訂
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第14號之修訂 國際財務報告詮釋委員會詮釋第14號最低資金要求預付款項
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第17號 向擁有者分配非現金資產¹
- 國際財務報告詮釋委員會—詮釋第19號 以權益工具注銷財務負債⁴
- 二零零八年五月頒佈的國際財務報告準則第5號之修訂 國際財務報告準則第5號持有待售非流動資產及已終止業務—出售附屬公司控制性權益計劃之修訂¹

除上文所述者外，國際財務報告準則二零零九年亦頒佈了一系列修改，主要旨在刪除不一致內容以及澄清字句。國際財務報告準則第2號、國際會計準則第38號、國際財務報告詮釋委員會詮釋第9號、國際財務報告委員會詮釋第16號於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效；國際財務報告準則第5號、國際財務報告準則第8號、國際會計準則第1號、國際會計準則第7號、國際會計準則第17號、國際會計準則第36號及國際會計準則第39號之修訂於二零一零年一月一日或之後開始的年度期間生效，惟各項準則均有不同的過渡條文。

4. 分部資料

就管理而言，本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，在中國開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營酒店；及
- (d) 其他分部，主要包括本集團的物業管理服務業務，為住宅及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利潤（即以持續經營業務的經調整除稅前利潤計量）予以評估。持續經營業務的經調整除稅前利潤與本集團持續經營業務的除稅前利潤一貫計量，惟利息收入、財務費用、股息收入、本集團金融工具的公允價值收益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、預繳稅金、抵押存款、現金及現金等價物、權益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以及其他尚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。

截至2009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	1,530,263	41,601	47,173	5,439	1,624,476
分部間銷售	—	—	—	6,958	6,958
	<u>1,530,263</u>	<u>41,601</u>	<u>47,173</u>	<u>12,397</u>	<u>1,631,434</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(6,958)
收入					<u><u>1,624,476</u></u>
分部業績	399,458	286,853	2,522	(20,964)	667,869
調節：					
利息收入					18,327
購股權費用					(15,519)
財務費用					(437)
除稅前利潤					<u><u>670,240</u></u>
分部資產	4,636,889	1,668,086	392,864	826,186	7,524,025
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,218,972)
企業及其他未分配資產					961,173
總資產					<u><u>7,266,226</u></u>
分部負債	1,811,506	50,431	9,717	487,032	2,358,686
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,218,972)
企業及其他未分配負債					1,702,072
總負債					<u><u>2,841,786</u></u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	4,717	193	11,308	207	16,425
於損益表確認的減值虧損	33,292	—	—	—	33,292
資本開支	5,207	1,947	—	—	7,154

截至2008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	1,351,794	30,486	46,685	8,876	1,437,841
分部間銷售	120,300	—	—	—	120,300
	<u>1,472,094</u>	<u>30,486</u>	<u>46,685</u>	<u>8,876</u>	<u>1,558,141</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(120,300)
持續經營業務收入					<u>1,437,841</u>
分部業績	293,711	127,117	2,166	(27,288)	395,706
調節：					
利息收入					54,709
財務費用					(8,240)
除稅前利潤					<u>442,175</u>
分部資產	3,249,541	1,260,617	185,069	861,377	5,556,604
調節：					
分部間應收款項對銷					(944,440)
企業及其他未分配資產					1,714,199
總資產					<u>6,326,363</u>
分部負債	1,510,988	100,883	8,699	465,663	2,086,233
調節：					
分部間應付款項對銷					(944,440)
企業及其他未分配負債					1,142,118
總負債					<u>2,283,911</u>
其他分部資料：					
折舊及攤銷	15,228	103	11,312	649	27,292
於損益表確認的減值虧損	48,636	—	—	—	48,636
資本開支	9,376	216	—	—	9,592

地區資料

本集團的全部收入源自於中國客戶，及本集團全部非流動資產亦位於中國內地。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過本集團截至2009年及2008年12月31日止年度收入的10%或以上。

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營運收入(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：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,619,024	1,444,392
物業租賃收入	43,821	32,091
物業管理費收入	5,462	9,242
酒店營運收入	50,024	49,507
減：營業稅及附加費	(93,855)	(97,391)
	<u>1,624,476</u>	<u>1,437,841</u>
其他收入		
利息收入	18,327	54,709
政府補貼	–	2,300
其他項目	383	466
	<u>18,710</u>	<u>57,475</u>
6. 財務費用		
	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
銀行貸款的利息	43,837	66,968
其他貸款的利息	–	3,396
	<u>43,837</u>	<u>70,364</u>
利息總額	43,837	70,364
減：資本化開發中物業的利息*	(43,400)	(62,124)
	<u>437</u>	<u>8,240</u>
* 資本化借款成本的平均利率	<u>5.90%</u>	<u>7.88%</u>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
已出售物業成本	1,049,671	910,844
折舊	16,425	15,996
土地使用權攤銷	—	11,296
商譽減值	15,292	48,636
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室地方	3,596	3,156
核數師酬金	2,496	2,754
員工成本(包括董事酬金)(附註8)：		
— 工資及其他員工成本	45,701	41,296
— 購股權計劃	15,519	—
— 退休金計劃供款	4,040	2,181
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)	1,527	928
其他應收款項撇銷	6,247	—
其他應收款項減值	18,000	—
投資物業公允價值的變動	(293,743)	(104,235)

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%(2008年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

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。本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。

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
即期稅項：		
年內中國企業所得稅	119,880	78,132
年內中國土地增值稅	49,310	116,886
遞延稅項：		
有關產生及轉回暫時差額	58,785	(35,158)
年內稅項總額	<u>227,975</u>	<u>159,860</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408,917,000元(2008年：人民幣253,986,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數1,942,672,000股(2008年：1,974,812,000股)計算。

由於自授出購股權起至報告期末止期間，普通股的平均市場報價低於購股權的經調整行使價，故並無呈列每股攤薄盈利。

10. 股息

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
擬派中期股息每股普通股人民幣0.02元(二零零八年：零)	38,853	—
擬派末期股息每股普通股零(2008年：人民幣0.02元)	—	38,853
	<u>38,853</u>	<u>38,853</u>

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。

應收貿易帳款為免息及無抵押。

12. 應付貿易帳款

應付貿易帳款於報告期末按付款到期日計算的帳齡分析如下：

	2009年 人民幣千元	2008年 人民幣千元
6個月內	613,647	472,654
超過6個月但1年內	6,495	2,803
超過1年	8,428	9,765
	<u>628,570</u>	<u>485,222</u>

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。應付帳款於該等年度資產負債表日的公允價值與其相關帳面值相若。

管理層討論及分析

本集團2009年的合併收入為人民幣1,624,476,000元，較2008年度增加13%；2009年的毛利為人民幣548,726,000元，較2008年上升11%。2009年股母公司股東應佔盈利為人民幣408,917,000元，較2008年度增加61%；若撇除投資性物業增加的公允價值收益，核心盈利為人民幣221,958,000元。每股基本盈利為人民幣0.21元。於2010年4月26日，董事會決議不建議派發截至2009年12月31日止年度末期股息（2008年：人民幣0.02元）。

業務回顧

銷售及盈利

本集團於2009年的已出售及交付的總建築面積為174,950平方米（2008年：244,099平方米），較上一年度減少約28%。回顧年內，預售的白馬尊邸大部份單位已確認為收入，於2009年全年合共交付樓盤面積112,194平方米，約佔了本集團已出售及交付的總面積的64%。

年內，本集團平均每平方米銷售價為人民幣9,254元，較上年度平均每平方米銷售價人民幣5,920元上升約56%。主要原因是白馬尊邸因為位於杭州市西湖區，憑其憂越的位置，每平方米的均價為人民幣10,511元，而且其銷售收入佔本集團總收入的比例大。而2009年全年的物業銷售收入中，安徽省的綠色港灣及溫哥華城的銷售所佔的比例低是因其平均價格則相對較低。

年內，本集團主要項目的入帳總銷售面積和銷售收入如下：

	2009年 入帳面積 平方米	2009年 入帳金額 人民幣百萬元
浙江省杭州市		
白馬尊邸	112,194	1,179
其他*	11,116	119
安徽省合肥市		
綠色港灣	40,750	297
安徽省淮北市		
溫哥華城第2期北	9,008	21
溫哥華城第1期第2期南	1,882	3
總計	174,950	1,619

* 包括：山水苑、國泰花園、眾安花園、義盛建材市場、恒隆廣場和新白馬公寓。

本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣6,000元，較上年度的人民幣3,733元增加約61%。主要因為白馬尊邸的每平方米物業銷售成本為人民幣7,109元，其所佔集團的總物業銷售成本比例較大所致。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

恒隆廣場

這是杭州蕭山區一項大型綜合商業開發項目，總面積30,933平方米，總建築面積為141,433平方米，包括按五星級標準興建的假日酒店、辦公室樓、購物中心、服務式公寓及地下泊車位。購物中心的出租率約達97%，辦公樓的出租率約達57%，而酒店的平均入住率約達47%，服務式公寓已於年初投入營運，並由獨立經營者承租及經營。

白馬尊邸

位於浙江省杭州市西湖區的高檔住宅，總規劃建築面積為168,657平方米。已按計劃於2009年底竣工及完成備案，預售或已銷售單位已予年內確認為收入，尚餘少量的單位於尚在銷售中。

景海灣

位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總規劃建築面積為324,339平方米。該項目由島嶼式別墅、全江景的高層公寓、商鋪、停車場及會所組成。截至2009年12月31日，建築工作尚在進行中，預期在2010年底至2011年底分期竣工。於二零一零年第一季度預售別墅單位。

安徽省合肥市

綠色港灣

綠色港灣為安徽省合肥市的低密度住宅項目，於回顧年內已確認了其1A期的預售收入。另外的低密度住宅項目1B期，其可供出售樓面面積為46,000平方米，已在建築中，於二零一零年第二季度分批推出預售，預期於2010年中旬竣工。

安徽省淮北市

溫哥華城

位於安徽省淮北市的溫哥華城，其中可供出售樓面面積為125,590平方米的三期A部分已在建築中，預期於2010年中旬竣工。

2009年合同銷售

截至2009年12月31日，本集團的合同銷售面積約為188,651平方米，主要項目的預售面積詳情如下：

	合同銷售面積 (平方米)	本集團 佔該物業權 益的百分比
浙江省杭州市		
新白馬公寓	4,061	90.0%
白馬尊邸	100,062	99.7%
其他樓盤*	2,440	—
	<hr/>	
	106,563	
安徽省合肥市		
綠色港灣	27,028	84.15%
安徽省淮北市		
溫哥華城	55,060	95.0%
	<hr/>	
總計	<u>188,651</u>	

* 包括：山水苑、國泰花園、翠安花園、義盛建材市場和恒隆廣場。

預計於二零一零年完工項目的可供出售樓面面積約為 245,273 平方米，詳情如下：

	預計完工 日期	可供出售 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 景海灣第2期	2010年12月	73,683	92.6%	作出售用途
安徽省合肥市 綠色港灣第1B期	2010年6月	46,000	84.15%	作出售用途
安徽省淮北市 溫哥華城第3A期	2010年6月	125,590	95%	作出售用途/ 出租用途
總計		<u><u>245,273</u></u>		

土地儲備

本集團的土地儲備策略為保持足以支持本集團約四至五年發展計劃的土地儲備組合。截至2009年12月31日止，本集團位於浙江省和安徽省的土地儲備的總樓面面積分別約為3,671,204平方米和2,028,516平方米，合計共約5,699,720平方米。

於回顧年內，本集團土地儲備主要增加了三塊土地，分別位於浙江省的杭州市淳安縣千島湖鎮、杭州市余杭區小和山及余姚市，這些土地不單豐富本集團之土地儲備，並預期為本集團帶來發展潛力及機會。

截至2009年12月31日止，本集團的土地儲備組合詳情如下：

土地位置	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	住宅/店鋪	324,339	248,230	92.6%
匯豐廣場	住宅	69,545	28,991	90.0%
蕭山區聞堰鎮隱龍山莊	住宅/店鋪/辦公室	245,000	202,000	94.5%
國際辦公中心第A期	住宅/辦公室/酒店	843,400	683,300	100.0%
國際辦公中心第B及C期	住宅/辦公室/酒店/店鋪	1,444,000	1,018,400	100.0%
淳安縣千島湖鎮	住宅/酒店	65,836	65,000	100.0%
余杭區小和山	住宅	303,434	286,424	90.0%
浙江省余姚市				
勝歸山北側，新建北路西側， 北環西路南側	住宅/辦公室/酒店/店鋪	375,650	325,000	90.0%
位於浙江省的土地儲備小計		3,671,204	2,857,345	

	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
安徽省淮北市				
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	684,880	654,200	95%
安徽省合肥市				
安徽省綠色港灣第1B期及C期	住宅	126,100	112,705	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%
位於安徽省的土地儲備小計		<u>2,028,516</u>	<u>1,888,005</u>	
土地儲備總計		<u><u>5,699,720</u></u>	<u><u>4,745,350</u></u>	

本集團取得的榮譽

本集團在2009度榮獲政府和認可機構頒發獎項。

	頒獎單位	獎項
2009年3月	中國房地產Top10研究組	浙江眾安房地產開發有限公司－「2009中國房地產百強企業－百強之星」
2009年3月	CECA 國家資訊化測評中心	眾安房產有限公司－「2008年度中國企業資訊化500強企業」
2009年3月	中國房地產業協會、國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院共同主辦	眾安房產有限公司－「2009年中國房地產百強企業」及「2009年中國房地產百強之星」
2009年6月	經濟一周	眾安房產有限公司－「2009杰出內房股」
2009年7月	中國房地產業協會產業與市場研究專業委員會、中國互聯網協會及網絡營銷工作委員會	浙江眾安房地產開發有限公司－「杭州·房地產行業最具網絡人氣領袖企業」
2009年10月	中國房地產Top10研究組	眾安房產有限公司－「2009中國華東房地產公司品牌價值Top10」
2009年11月	杭州市蕭山廣播電視臺及杭州市蕭山區建設局	眾安·景海灣－「蕭山最具增值潛力樓盤」
2009年11月	中國房地產研究會及中國民族建築研究會	眾安房產有限公司－「最佳設計方案金獎」

人力資源及薪酬政策

於2009年12月31日，本集團僱用員工人995(2008年：1,014人)。2009年度，本集團員工成本約人民幣65,260,000元(2008年度：約人民幣43,477,000元)，增長約50%，主要原因為本公司自2009年5月15日起採納的購股權計劃項下之費用攤銷及採用高待遇政策來招聘高素質員工所所致。

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，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。

財務分析

毛利

截至2009年12月31日止年度，本集團錄得毛利人民幣548,726,000元，較上年度人民幣496,550,000元增加約11%。主要原因為年內白馬尊邸的銷售於本年入帳所致，其平均售價比較高，而且佔入帳總面積的64%。

純利

本公司股權持有人應佔盈利為人民幣408,917,000元，較上年度人民幣253,986,000元增加61%，主要原因為2009年的投資物業增加的公允價值為人民幣293,743,000元，較2008年增加人民幣189,508,000元所致。然而，回顧年度的核心盈利為人民幣221,958,000元，比2008年增加人民幣17,819,000元。

資本結構

於2009年12月31日，本集團的現金及現金等價物(包括抵押存款)為人民幣921,135,000元(2008年：人民幣1,668,441,000元)。流動比率為1.5(2008年：2.5)。減少的主因為支付於回顧年內所購入土地的土地款。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2009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為人民幣173,753,000元及人民幣891,036,000元(2008年：分別為人民幣142,117,000元及人民幣521,789,000元)，增加的主因為於回顧年內增加貸款應用於營運及發展之用。

2009年度，合併利息支出為人民幣437,000元(2008年：人民幣8,240,000元)；利息資本化金額為人民幣43,400,000元(2008年：人民幣62,124,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為9.0倍(2008年：5.3倍)

於2009年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為39.1%(2008年：36.1%)。

於2009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24.9%(2008年：16.9%)。於2009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14.7%(2008年：10.5%)。

於2009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21%(2008年：(6)%)。

資本性承擔

於2009年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣1,954,409,000元(2008年：人民幣568,744,000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和對外貸款(例如：銀行貸款)所融資。

擔保及或然負債

於2009年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣872,285,000元(2008年：人民幣116,295,000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2009年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,596,400,000元(2008年：約人民幣1,134,900,000元)的投資物業、約人民幣145,367,000元(2008年：約人民幣153,798,000元)的開發中物業及約人民幣158,392,000元(2008年：約人民幣163,872,000元)的固定資產，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

於2009年12月31日，抵押存款約人民幣29,348,000元(2008年：約人民幣16,343,000元)已經抵押予銀行，作為建築安全及授予本集團物業買方銀行按揭貸款的擔保。

匯率風險

由於本集團於2009年及2008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2009年及2008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

鑒於2010年1月初國內新增貸款有強勁升幅，人民銀行隨即宣布上調存款準備金率，及後中央政府並出臺針對房地產的政策，讓樓市穩步發展。另一方面，中國出口復蘇，繼2009年12月出口同比增長17.7%，2010年3月的中國出口總值2,315億美元，同比增長42.8%，也連續4個月實現正增長。因此，出口改善是對國內經濟帶來正面的影響，可預期購房者的信心沒有重大調整。雖然不能保證，但鑑於全球經濟從金融風暴已穩平定下來，國內的房地產市場將會有較為穩定的發展。

眾安房產自2007年上市至今，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2009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。

股息

董事局不建議派付2009年度的末期股息。

發行紅股

董事局建議向於本公司於今年舉行股東周年大會之日（「記錄日期」）名列本公司股東名冊之股東發行每股面值0.10港元之新股份作為紅股（「紅股發行」），基準為於記錄日期每持有5股普通股獲發1股紅股。紅股將予發行並於發行後入賬列為繳足，且將自發行日期起在各方面與現有股份享有同等地位。紅股發行將透過入賬至本公司股份溢價賬之若干金額予以資本化方式提供資金，惟須於本公司在今年召開之股東周年大會上獲得股東批准以及聯交所批准據此將發行之新股份上市及買賣。有關載有紅股發行進一步詳情之通函及股東周年大會通告將於切實可行情況下盡快寄發予股東。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2009年12月31日止年度內，本公司及其任何子公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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2009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2010年6月25日至2010年6月30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。欲符合資格獲派發紅股及於本公司即將舉行的股東周年大會（將於2010年6月30日星期三舉行）出席及投票的股東，必須於2010年6月24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、王曙光教授及陸海林博士。

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，2010年4月26日