

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明概不會就本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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2010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		減少 百分比
	2010年	2009年	
銷售額(人民幣百萬元)	1,243.9	1,624.5	23
母公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	379.8	408.9	7
每股基本及攤薄盈利(人民幣)	0.16	0.18	11

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(「本集團」)截至2010年12月31日止年度的經審核合併業績如下，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	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入	5	1,243,871	1,624,476
銷售成本		<u>(600,912)</u>	<u>(1,075,750)</u>
毛利		642,959	548,726
其它收入	5	3,871	18,710
銷售及分銷成本		(69,147)	(41,228)
行政開支		(160,512)	(106,830)
其它開支		(49,905)	(42,444)
投資物業的公允價值增加		276,680	293,743
財務費用	6	<u>(3,463)</u>	<u>(437)</u>
除稅前利潤	7	640,483	670,240
所得稅開支	8	<u>(227,223)</u>	<u>(227,975)</u>
年內利潤		<u>413,260</u>	<u>442,265</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		379,759	408,917
非控股權益		<u>33,501</u>	<u>33,348</u>
		<u>413,260</u>	<u>442,265</u>
母公司普通股股權持有人應佔 每股盈利(人民幣)			
基本及攤薄	9	<u>16分</u>	<u>18分</u>

合併全面損益表

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
年內利潤	<u>413,260</u>	<u>442,265</u>
其它全面收益		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>4,807</u>	<u>1,420</u>
年內全面收益總額	<u>418,067</u>	<u>443,685</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>384,566</u>	<u>410,337</u>
非控股權益	<u>33,501</u>	<u>33,348</u>
	<u>418,067</u>	<u>443,685</u>

合併財務狀況表

	附註	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		195,710	190,812
投資物業		1,931,000	1,608,800
開發中物業		1,130,603	1,275,367
可供出售投資		3,300	3,300
長期預付款		1,860,027	1,692,205
遞延稅項資產		71,737	34,404
總非流動資產		<u>5,192,377</u>	<u>4,804,888</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		1,139,350	391,516
開發中物業		2,981,185	675,555
存貨		14,191	7,193
應收帳款	11	16,139	14,318
預付款、按金及其它應收款項		359,520	451,621
抵押存款		428,558	29,348
現金及現金等價物		1,007,979	891,787
總流動資產		<u>5,946,922</u>	<u>2,461,338</u>
流動負債			
應付帳款	12	508,998	628,570
其它應付款項及應計費用		587,741	335,950
客戶預付款		1,725,582	175,194
計息銀行貸款及其它借款		950,500	173,753
應付稅項		341,618	337,209
總流動負債		<u>4,114,439</u>	<u>1,650,676</u>
淨流動資產		<u>1,832,483</u>	<u>810,662</u>
總資產減流動負債		<u>7,024,860</u>	<u>5,615,550</u>

合併財務狀況表(續)

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>7,024,860</u>	<u>5,615,550</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	1,823,500	891,036
遞延稅項負債	<u>387,017</u>	<u>300,074</u>
總非流動負債	<u>2,210,517</u>	<u>1,191,110</u>
淨資產	<u>4,814,343</u>	<u>4,424,440</u>
權益		
母公司擁有人應佔股權		
已發行股本	219,216	185,339
儲備	<u>4,416,903</u>	<u>4,094,690</u>
	4,636,119	4,280,029
非控股權益	<u>178,224</u>	<u>144,411</u>
總權益	<u>4,814,343</u>	<u>4,424,440</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。

本公司及其子公司(統稱「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華人民共和國浙江和安徽省。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

於2010年1月1日之後之合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司截至2010年12月31日止年度的財務報表。子公司之財務報表之編製報告期間與本公司相同,使用一致之會計政策。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所產生的所有集團內結餘、交易及未變現損益及股息已於編制合併財務報表時全數抵銷。

子公司虧損乃非控股權益應佔,即使導致虧絀結餘。

子公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如本集團喪失對子公司的控制權，則解除確認(i)子公司的資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內錄得的累計匯兌差額，及確認(i)已收代價的公平值，(ii)保留投資的公平值及(iii)任何所產生的盈餘或損益虧絀。本集團應佔以往於其他全面利潤內確認的部份重新分類為損益或保留溢利(如適用)。

在2010年1月1日之前之合併基準

若干上述規定已預期應用。然而，在若干情況下由以往合併基準產生的差額予以結轉：

- 本集團產生的虧損乃由非控股權益應佔直至結餘減少至零。任何額外超額虧損乃由母公司應佔，除非非控股權益具有具約束力的責任以彌補該等差額。於2010年1月1日之前的虧損並未在非控股權益與母公司股東之間分配。
- 於失去控制權後，本集團按失去控制權之日資產淨值的百分比份額保留的投資處理。於2010年1月1日之該項投資的賬面值並未重列。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於編製本年度財務報表時首次採納下列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(經修訂)	首次採納國際財務報告準則
國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則—首次採納者的額外豁免
國際財務報告準則第2號修訂本	國際財務報告準則第2號修訂本以股份為基礎的付款—集團現金結算以股份為基礎的付款交易
國際財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
國際會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
國際會計準則第39號修訂本	國際會計準則第39號修訂本金融工具：確認及計量—合資格對沖項目
國際財務報告詮釋委員會第17號	向擁有人分派非現金資產
國際財務報告準則第5號修訂本	國際財務報告準則第5號修訂本持作銷售非流動資產及已終止經營業務—出售於子公司控股權益之計劃
計入2008年5月頒佈的國際財務報告準則的改善	
2009年國際財務報告準則的改善	於2009年4月頒佈的多項國際財務報告準則的修訂

除有關計入2009年國際財務報告準則的改善的國際財務報告準則第3號(經修訂)、國際會計準則第27號(經修訂)、國際會計準則第7號修訂本及國際會計準則第17號的影響如下文所進一步說明外，採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則對該等財務報表並不產生重大影響。

採納該等新訂及經修訂國際財務報告準則之主要影響如下：

(a) 國際財務報告準則第3號(經修訂)業務合併及國際會計準則第27號(經修訂)綜合及單獨財務報表

國際財務報告準則第3號(經修訂)引入影響非控股權益初步計量的業務合併、交易成本會計處理、初步確認及隨後計量或然代價及分期達成的業務合併的會計處理多項變動，該等變動將會影響已確認商譽的金額、發生收購期間已報告的業績及未來已報告的業績。

國際財務報告準則第27號(經修訂)規定，在喪失控制權下子公司所有權權益的。變動將作為權益交易處理。因此，該項變動將不會對商譽影響，亦不會產生收益或虧損。此外，經修訂準則改變了子公司產生虧損以及子公司喪失控制權的會計處理。其後對多項準則作出修訂，包括惟不限於國際會計準則第7號現金流量表、國際會計準則第12號所得稅、國際會計準則第21號匯率變動之影響、國際會計準則第28號於聯營公司之投資及國際會計準則第31號於合營企業之權益。

該等經修訂準則引入的變動預期應用及影響2010年1月1日之後的收購、失去控制權及與非控股權益交易的會計處理。

(b) 於2009年4月頒佈的國際財務報告準則的改善載列多項國際財務報告準則的修訂。每一準則均有單獨的過渡條文。儘管採納部份修訂導致會計政策的變動，該等修訂對本集團不會產生重大財務影響。大多數適用於本集團的主要修訂詳情如下：

- 國際會計準則第7號現金流量表要求導致在財務狀況表內的已確認資產的開支方可分類為來自投資活動的現金流量。
- 國際會計準則第17號租賃：剔除將土地分類為租賃的特定指引。因此，土地租賃須根據國際會計準則第17號的一般指引分類為經營或融資租賃。

已公佈惟未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表內並未應用已公佈惟未生效的下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則—首次採納者之對國際財務報告準則第7號比較性披露之有限豁免 ²
國際財務報告準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本首次採納國際財務報告準則—嚴重通貨膨脹及就首次採納者剔除固定期 ⁴
國際財務報告準則第7號修訂本	國際財務報告準則第7號修訂本金融工具：披露—金融資產之轉讓 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際會計準則第12號修訂本	國際會計準則第12號所得稅—遞延稅項：收回相關資產 ⁵
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士之披露 ³
國際會計準則第32號修訂本	國際會計準則第32號修訂本金融工具：呈報—供股分類 ¹
國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本	國際財務報告詮釋委員會第14號修訂本最低資金要求的預付款 ³
國際財務報告詮釋委員會第19號	以權益工具消除金融負債 ²

除上述者外，2010年對國際財務報告準則的改善已予公佈，其中修訂了其中互有矛盾的陳述，並予以澄清。國際財務報告準則第3號、國際會計準則第27號於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效，而儘管各準則存在不同的過渡期，國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際會計準則第1號、國際會計準則第34號及國際財務報告詮釋委員會第13號修訂本均於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效。

- ¹ 於2010年2月1日或之後開始的年度期間生效
- ² 於2010年7月1日或之後開始的年度期間生效
- ³ 於2011年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁴ 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁵ 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效
- ⁶ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

4. 經營分部資料

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) 其它分部，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、現金及現金等價物及其它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貸款及其他借款、應付最終控股公司款項、應繳稅項及遞延稅項負債及其它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2010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	1,128,055	42,545	58,477	14,794	1,243,871
分部間銷售	20,270	—	—	—	20,270
	<u>1,148,325</u>	<u>42,545</u>	<u>58,477</u>	<u>14,794</u>	<u>1,264,141</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(20,270)
收入					<u>1,243,871</u>
分部業績	414,499	290,462	(298)	(37,840)	666,823
調節：					
利息收入					2,000
購股權費用					(24,877)
財務費用					(3,463)
除稅前利潤					<u>640,483</u>
分部資產	8,170,098	1,966,343	399,746	1,212,362	11,748,549
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,700,971)
企業及其它未分配資產					1,091,721
總資產					<u>11,139,299</u>
分部負債	4,142,356	81,976	11,363	287,599	4,523,294
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,700,971)
企業及其它未分配負債					3,502,633
總負債					<u>6,324,956</u>
其它分部資料：					
折舊	5,967	299	11,355	414	18,035
於損益表確認的減值虧損	44,966	—	—	—	44,966
資本開支	10,360	2,775	—	—	13,135

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>1,624,476</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>670,240</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)
企業及其它未分配資產					961,173
總資產					<u>7,266,226</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)
企業及其它未分配負債					1,702,072
總負債					<u>2,841,786</u>
其它分部資料：					
折舊	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

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2010年及2009年12月31日止年度收入的10%或以上。

5. 收入及其它收入

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(扣除營業稅及其它銷售相關稅及銷售折扣後)。

收入及其它收入的分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,203,293	1,619,024
物業租賃收入	54,237	43,821
物業管理費收入	15,635	5,462
酒店營運的收入	62,009	50,024
減：營業稅及附加費	(91,303)	(93,855)
	<u>1,243,871</u>	<u>1,624,476</u>
其它收入		
利息收入	2,000	18,327
其它項目	1,871	383
	<u>3,871</u>	<u>18,710</u>

6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的 銀行貸款及其它貸款的利息	56,547	8,583
須於五年後悉數償還的 銀行貸款及其它貸款的利息	50,734	35,254
	<u>107,281</u>	<u>43,837</u>
利息總額	(103,818)	(43,400)
減：資本化開發中物業的利息		
	<u>3,463</u>	<u>437</u>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
已出售物業成本	561,787	1,049,671
折舊	18,035	16,425
商譽減值	—	15,292
根據經營租賃的最低租金款項		
— 辦公室地方	7,461	3,596
核數師酬金	3,089	2,496
員工成本(包括董事酬金)		
— 工資及其它員工成本	63,390	45,701
— 股權結算購股權費用	24,877	15,519
— 退休金計劃供款*	4,441	4,040
匯兌差額，淨值	189	180
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)	2,822	1,527
其它應收款項撇銷	—	6,247
其它應收款項減值	44,966	18,000
投資物業公允價值的變動	(276,680)	(293,743)
出售房屋及設備項目的收益	—	(548)

* 按照中國政府的有關法規，本集團已參與界定供款退休計劃。所有僱員均有權享有相當於其最後受僱的退休日期所在的地域地點內的平均薪酬金額的固定比例的年度退休金。本集團需要每年按當地機關制定標準工資15%至24%的比率，向當地社會保障機構作出供款。本集團沒有就上述向當地社會保障機構作出年度供款以外支付退休金福利的義務。本集團無權沒收本集團代表其僱員作出的供款。

8. 所得稅

由於本集團於本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。

中國所得稅已就本集團在中國的子公司的應課稅利潤25%(2009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、借貸成本及其它物業開發開支)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。

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
即期稅項一年內中國企業所得稅	127,632	119,880
即期稅項一年內中國土地增值稅	49,981	49,310
遞延稅項	49,610	58,785
	<hr/>	<hr/>
年內稅項總額	227,223	227,975
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 母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母公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣379,759,000元(2009年：人民幣408,917,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,331,206,400股(2009年(已作調整，以反映紅股發行)：2,331,206,400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

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
中期股息每股普通股零元(2009年：人民幣0.02元)	—	38,853
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

本集團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：

	2010年 人民幣千元	2009年 人民幣千元
6個月內	475,635	613,647
超過6個月但1年內	8,903	6,495
超過1年	24,460	8,428
	<hr/>	<hr/>
	508,998	628,570
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

上述結餘乃無抵押和免息及一般按建築進度支付。

管理層討論及分析

業績

本集團2010年的經審核合併收入為人民幣1,243,871,000元，較2009年度減少約23%；毛利為人民幣642,959,000元，較2009年上升約17%。母公司擁有人應佔盈利為人民幣379,759,000元，較2009年度減少約7%；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205,750,000元，較2009年度減少約7%。每股基本盈利為人民幣0.16元。董事會建議不派發截至2010年12月31日止年度末期股息（2009年：無）。

行業回顧

2010年，內地房地產市場受中央政府對減少通脹及控制過熱的房地產的調控政策所影響，全國商品房銷售面積錄得10.4億萬平方米，較2009年增加約11%，增幅遠比2009年44%的增幅為少。

浙江省杭州市商品房銷售面積約404萬平方米，同比2009年減少約56%，每平方米銷售均價約人民幣21,307元，同比2009年增長約48%。安徽省合肥市商品房銷售面積約784萬平方米，同比2009年減少約31%，每平方米銷售均價為人民幣6,037元，同比2009年上漲約40%。安徽省淮北市商品房銷售面積約103萬平方米，同比2009年減少約5%；每平方米銷售均價為人民幣3,638元，同比2009年上漲約23%。

業務回顧

銷售及盈利

本集團於2010年的已出售或預售及交付的總銷售面積為152,030平方米（2009年：174,950平方米），較上一年度減少約13%。回顧年內，大部份淮北市溫哥華城第3A期的單位已預售及其收入已確認，於2010年合共交付樓盤面積96,107平方米，約佔了本集團已出售及交付的總面積的63%。景海灣的已交付的面積佔總銷售及已交付的面積之20%，並其已確認收入是總回顧年內年的53%。

年內，本集團平均每平方米銷售價為人民幣7,915元，較上年度平均每平方米銷售價人民幣9,254元減少約15%。主要原因是溫哥華城因其銷售價較低並且其銷售面積佔的比例大。

回顧年內，本集團主要項目的入帳總銷售面積和銷售收入如下：

項目	2010年 入帳面積 平方米	2010年 入帳金額 人民幣百萬元
浙江省杭州市		
景海灣	30,376	640
白馬尊邸	7,616	119
其他*	1,619	30
安徽省合肥市		
綠色港灣	16,312	128
安徽省淮北市		
溫哥華城第3期A	96,107	286
總計	152,030	1,203

* 包括：山水苑、國泰花園和新白馬公寓。

本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣3,695元，較上年度的人民幣6,000元減少約38%。主要原因為溫哥華城的平均每平方米物業銷售成本較低及其所佔集團的總物業銷售面積比例較大所致。

主要項目發展概況

浙江省杭州市

景海灣

位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總建築面積為320,957平方米的住宅項目。該項目由島嶼式排屋、全江景的高層公寓、配套購物中心、停車場及會所組成。截至2010年12月31日，該項目第2期（排屋）已竣工，而第1期的建築工程尚在進行中，預期2011年底竣工。別墅單位已於2010年開始預售，預售符合預期。

隱龍灣(原稱隱龍山莊)

位於浙江省杭州市蕭山聞堰鎮，總規劃建築面積為239,743平方米的高檔會所項目。該項目由低層會所及高層公寓組成。截至2010年12月31日，建築工程尚在進行中，預期2012年底竣工。高層公寓單位已於2010年第4季度開始預售，預售符合預期。

國際辦公中心

位於杭州蕭山區錢江世紀城的一項大型綜合商業開發項目，總規劃建築面積為2,268,873平方米，當中土地規劃建築面積959,152平方米已獲審批。該項目由五星級酒店、高檔辦公室樓、大型購物中心、服務式公寓及地下泊車位組成。A3期的服務式公寓，總規劃建築面積為328,378平方米，建築工程正在進行中，預期2013年底竣工。服務式公寓單位將於2011年中開始預售。

浙江省余姚市

悅龍灣

位於浙江省余姚市，總規劃建築面積為192,105平方米的低密度住宅項目。該項目由法式、歐式和西班牙風格的別墅組成。建築工程尚在進行中，預期2011年底竣工。別墅單位已於2010年第4季度預售，錄得良好的銷售預期。

安徽省淮北市

溫哥華城

溫哥華城是位於安徽省淮北市的低密度住宅項目，第3期A多層住宅可售建築面積為133,116平方米，已在回顧年內竣工。第4期北多層和高層住宅及第5期北低密度住宅之建築工程尚在進行中，預期2011年底竣工。第5期北已於2010年第4季度預售，銷情理想。

預售及預計於2010年項目完工的情況

截至2010年12月31日，本集團的合約銷售面積約為275,246平方米，主要項目的預售面積詳情如下：

	合約銷售面積 (平方米)	本集團 佔該物業 權益的百分比
浙江省杭州市		
景海灣第1及2期	115,086	92.6%
隱龍灣	27,025	94.5%
其他樓盤*	5,176	—
	<hr/>	
	147,287	
浙江省余姚市		
悅龍灣	35,219	90.0%
安徽省合肥市		
綠色港灣第1A及1B期	12,330	84.2%
安徽省淮北市		
溫哥華城第3A期	80,410	100.0%
	<hr/>	
總計	275,246	
	<hr/> <hr/>	

* 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓和白馬尊邸。

預計於2011年完工項目的可供出售／可供出租樓面面積約為627,552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 景海灣第1期	2011年12月	178,674	92.6%	作出售用途
浙江省余姚市 悅龍灣	2011年12月	129,077	90.0%	作出售用途
安徽省淮北市 溫哥華城第4期北	2011年10月	257,359	100.0%	作出售用途
溫哥華城第5期北	2011年11月	62,442	100.0%	作出售用途
總計		<u>627,552</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四至五年發展計劃的土地儲備組合。截至2010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4,411,682平方米和1,918,263平方米，合計共約6,329,945平方米。

於回顧年內，本集團土地儲備主要增加了兩塊土地，分別位於浙江省的杭州市余杭區及余姚市，增購的土地豐富本集團之土地儲備，並為本集團帶來發展潛力及機會。

截至2010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				
寧圍鎮景海灣第1期的土地	住宅/店鋪	233,978	178,674	92.6%
匯豐廣場的土地	住宅	47,306	40,311	90.0%
蕭山區隱龍灣的土地	住宅/店鋪	239,743	185,749	94.5%
國際辦公中心第A期之預留土地	住宅/辦公室/酒店	843,320	539,850	100.0%
國際辦公中心第B及C期之預留土地	住宅/辦公室/店鋪/酒店	1,425,553	1,108,000	100.0%
淳安縣千島湖鎮的土地	酒店	34,416	—	100.0%
西湖區小和山的土地	住宅	231,645	164,909	90.0%
余杭經濟開發區的土地	住宅/店鋪	507,841	377,030	45.9%
浙江省余姚市				
余姚市勝歸山北側，新建北路 西側，北環西路南側的土地				
—住宅1期—悅龍灣	住宅	192,105	129,077	90.00%
—住宅2期	住宅	200,975	190,975	100%
—眾安時代廣場*	住宅/辦公室/酒店/店鋪	454,800	363,800	90.0%/100%
位於浙江省的土地儲備小計		4,411,682	3,278,375	

* 該項目將由2家子公司合作發展。

	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3B至3D期	住宅/店鋪	309,712	280,712	100.0%
安徽省淮北市溫哥華城第4至6期	住宅/店鋪/酒店	850,256	677,340	100.0%
安徽省合肥市				
安徽省合肥市綠色港灣第1C期	住宅	77,745	51,593	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第2期	住宅/店鋪	127,450	84,200	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第3至第6期	住宅/店鋪/酒店	553,100	492,500	84.2%
位於安徽省的土地儲備小計		<u>1,918,263</u>	<u>1,586,345</u>	
土地儲備總計		<u><u>6,329,945</u></u>	<u><u>4,864,720</u></u>	

其他業務發展概況

本集團務求建立多元化的業務組合，為未來創造穩定收益，控制經營風險。本集團將加大投資物業和商業經營運作，以服務為主線擴大物業服務範圍和發展速度，增加房地產業的下游服務產業的擴展，保持穩健的運行。

酒店

由國際著名的洲際酒店集團管理的杭州蕭山眾安假日酒店，2010年度的收入約為人民幣62,009,000元，比2009年度的人民幣50,024,000元增加了24%，主要原因是平均入住率提高至約56%（2009年：47%）。

本集團計劃在余姚眾安時代廣場興建5星級酒店和大型商業綜合體，將為集團增加穩定的收入來源。

租賃業務

本集團主要的租金收入來自位於杭州市蕭山區的恒隆廣場，其物業包括寫字樓、購物中心、服務式公寓和地下泊車位，購物中心的出租率達99% (2009年：97%)，辦公樓的出租率達67% (2009年：57%)，均比2009年錄得一個普遍的升幅。服務式公寓已於回顧年內由獨立經營者承租經營，其營運狀況令人滿意。公司自有其他物業已為集團租賃業務作出一定的貢獻。本集團不時推廣活動，吸引眾多人流，提高商戶收入和提升集團持有物業的租賃價值。

物業管理

本集團於杭州市上城區政府合作，對杭州市河坊街進行商業業態之調整和中山中路南宋禦街的商業招商和經營管理，於回顧年內，完成改造工程和成功開街迎客，不但吸引了更多人流，也創造了良好的經濟效益。集團成功把恒隆廣場經營模式擴展應用，為日後本集團投資物業發展和管理建立穩固基礎。

其他服務業務

本集團為本集團開發的樓盤提供優質小區物業服務，並成功拓展對外的物業服務，發展農業苗木種植，及其他高附加值下游產業，構成本集團物業發展和管理業務的一部分，以提升公司品牌和拓寬集團提供的服務範圍。

本集團取得的榮譽

本集團就回顧年所榮獲政府和認可機構頒發如下獎項。

	頒獎單位	獎項
2010年2月	杭州市蕭山貿易局	杭州恒隆商廈有限公司－「2009年度蕭山區商貿系統十佳商貿流通企業」
2010年4月	杭州市城市品牌工作指導委員會辦公室	杭州恒隆商廈有限公司之恒隆廣場－「杭州生活品質展評會年度最具品質體驗點」
2010年4月	中國房地產TOP10研究組	眾安房產有限公司－「2010中國房地產產百強企業－百強之星」
2010年5月	第二屆蕭山購物節組委會辦公室、杭州市蕭山區貿易局	杭州恒隆商廈有限公司之恒隆廣場－「第二屆蕭山購物節最佳人氣獎」
2010年7月	浙商雜誌社・2010浙商500強論壇紀委會	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」
2010年8月	杭州市蕭山區貿易局、蕭山日報社、杭州市蕭山廣播電視臺	杭州恒隆商廈有限公司之恒隆廣場－「第二屆蕭山商貿品質獎－十大品質商場(超市)」
2010年8月	淮北市房地產管理局、淮北日報社、淮北市房地產業協會	安徽眾安房地產開發有限公司之溫哥華城・星月份湖畔－「淮北房地產十大品牌樓盤」

	頒獎單位	獎項
2010年9月	福布斯	眾安房產有限公司－「亞洲200家10億以下最佳企業之一」
2010年9月	國務院發展研究中心企業所、清華大學房地產研究院及中國指數研究院	眾安房產有限公司－「2010中國華東房地產公司品牌價值TOP10」
2010年12月	搜房網	眾安房產有限公司－「2010年第7屆房地產網路人氣榜-杭州房地產最具影響力企業」
2010年12月	搜房網	杭州正江房地產開發有限公司之啟航社項目－「2010年杭州房地產最具人氣新盤」
2010年12月	蕭山區建設局	杭州蕭山眾安物業管理有限公司管理的雍景灣花園－「2010年度蕭山區物業管理優秀住宅小區」
2011年1月	錢江晚報及中國主流媒體房地產聯盟	2010年中國(杭州)年度最具影響力地產品牌
2011年1月	中共杭州市蕭山區委、杭州市蕭山區人民政府	杭州多瑙河置業有限公司－「2010年度百強企業」

	頒獎單位	獎項
2011年1月	中共杭州市蕭山錢江世紀城工作委員會、中共杭州市蕭山區寧圍鎮委員會、杭州市蕭山錢江世紀城管理委員會、杭州市蕭山區寧圍鎮人民政府	杭州多瑙河置業有限公司－「2010年度特優企業」
2011年1月	安房網·第五屆安徽品牌地產風雲榜(主辦單位：安徽省建設廳、星空傳媒控股、安徽房地產交易網、合肥房地產交易網、大安徽地產、新安晚報)	安徽眾安房地產開發有限公司之溫哥華城四期金水河畔－「2010年安徽和諧宜居示範社區」
2011年2月	中共陽明街道委員會、陽明街道辦事處	余姚眾安房地產開發有限公司－「2010年度重大投資項目示範企業」

人力資源及薪酬政策

於2010年12月31日，本集團僱用員工1,275人(2009年：995人)。2010年度，本集團員工成本約人民幣92,708,000元(2009年：約人民幣65,260,000元)，增長約42%，主要原因為年內為未來發展而增加員工、採納的購股權計劃之全年攤銷及採用高待遇政策來招聘高素質員工所致。

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購股計劃。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，不斷提升員工的技能和知識，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2010年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利人民幣642,959,000元，較上年度人民幣548,726,000元增加約17%。此增加主要來自景海灣的銷售於本年入帳所致，其平均售價及毛利比較高。

其他收入

其他收入由2009年的約人民幣18,710,000元減少79%至2010年的約人民幣3,871,000元。此減少主要來自利息收入之減少，因為與回顧年內業務所需減少銀行定期存款。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由2009年的約人民幣41,228,000元增加68%至2010年的約人民幣69,147,000元。增加的原因是與2009年相比，於2010年預售的物業數目增加，令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。

行政費用

行政費用由2009年的約人民幣106,830,000元增加50%至2010年的約人民幣160,512,000元。此增加主要來自招聘高素質員工而給予高薪酬、擴展營運及購股權(於2009年7月所採納)全年攤銷。

其他費用

其他費用由2009年的約人民幣42,444,000元增加18%至2010年的約人民幣49,905,000元。增加的主要原因是其他應收款的減值的增加。

投資物業的公允價值增加

投資物業的公允價值增加由2009年的約人民幣293,743,000元減少6%至2010年的約人民幣276,680,000元。原因主要是受中央政府的調控手段影響造成2010年的投資物業之公允價值增加值減少。

融資成本

融資成本由2009年的約人民幣437,000元增加692%至2010年的約人民幣3,463,000元。增加的原因是用於業務營運及開發的銀行借貸增加。

所得稅開支

2010年的所得稅開支與2009年的大致相等。此因為2010年應課利潤與2009年的沒有重大差別。

資本結構

於2010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1,436,537,000元(2009年：人民幣921,135,000元)。流動比率為1.4(2009年：1.5)。增加的主因為於回顧年內樓盤預售款增加所致。

於2010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950,500,000元及人民幣1,823,500,000元(2009年：分別為人民幣173,753,000元及人民幣891,036,000元)，增加的主因為於回顧年內本集團增加貸款應用於營運及發展之用。

2010年度，合併利息支出為人民幣3,463,000元(2009年：人民幣437,000元)；利息資本化金額為人民幣103,818,000元(2009年：人民幣43,400,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為3.6倍(2009年：9.0倍)。

於2010年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.57(2009年：0.39)。

於2010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0.60(2009年：0.25)。本集團的銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.25(2009年：0.15)。

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0.38(2009年：0.21)。

資本性承擔

於2010年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣2,185,729,000元(2009年：人民幣1,954,409,000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及對外融資(例如銀行貸款)。

擔保及或然負債

於2010年12月31日，本集團的或然負債約為人民幣659,460,000元(2009年：人民幣872,285,000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2010年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,645,300,000元(2009年：約人民幣1,596,400,000元)的投資物業、約人民幣2,684,405,000元(2009年：約人民幣145,367,000元)的開發中物業、約人民幣150,542,000元(2009年：約人民幣158,392,000元)的固定資產及約人民幣412,000,000元的定期存款(2009年：無)，已作為本集團獲授銀行融資的抵押品。

於2010年12月31日，抵押存款約人民幣16,558,000元(2009年：人民幣29,348,000元)和人民幣412,000,000(2009年：無)已經抵押予銀行，作為授予本集團物業買方銀行按揭貸款以及授予本集團計息銀行貸款的擔保。

匯率風險

由於本集團於2010年及2009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2010年及2009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

- (a) 於2011年1月22日，合共80,000,000份購股權授予購股權計劃(本公司於2009年5月15日所採納)的合資格參與者，以每股1.85港元的行使價，認購合共80,000,000本公司股本中每股面值0.10港元之普通股。

- (b) 於2011年3月10日，本公司與Whole Good Management Limited(「Whole Good」)(為賣方)及配售代理簽訂配售及認購協議(「配售及認購協議」)，由配售代理成功完全配售由Whole Good持有的合共50,000,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股(「配售股份」)予獨立承配人，配售價為每股配售股份1.40港元；並且根據協議的安排，由Whole Good以每補足認購股份1.40港元補足認購合共50,000,000股的本公司股本中每股面值0.10港元之新股份(「補足認購股份」)。所得款項淨額約為68.7百萬港元(於本公告日期尚未使用)，擬用作物業管理之投資或發展及與服務相關的風險業務(如出現合適機會)。

如上述所披露，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

中央政府和各級地方政府推出調控房地產的政策，樓市因而受到影響。但鑒於城市化是繼續的，國民收入持續提高，國內的購房者對於優質家居的需求將會增加。從長期來看國內的房地產市場將會得到穩定的發展。

本集團自2007年於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的主板上市本公司股票至今，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、物業服務及商業管理的發展和比例，拓闊及穩定集團的收入來源。

本集團繼續維持充裕的現金流、採取審慎進取的經營策略，收購相對低價的土地，積極物色以商業項目和高檔住宅項目相結合的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，致力更佳的回報。

股息

董事局不建議派付2010年度的股息。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，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，惟施侃成先生沒有分開履行本公司董事長及首席執行官的角色（這是守則條文 A.2.1 所要求的）除外。

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，並於適當時候采取適當措施，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 2010 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。

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

中華人民共和國，2011年3月31日