

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，並明確表示，概不對因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)

- (1) 截至二零一一年十二月三十一日止年度業績公告
(2) 建議修訂組織章程大綱及細則及
採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則

財務摘要

	截至12月31日止年度		增加／(減少) 百分比
	2011年	2010年	
收入(人民幣千元)	1,688,699	1,243,871	36%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	351,391	379,759	(7%)
每股基本盈利(人民幣)	0.15	0.16	(6%)

眾安房產有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2011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核年度業績：

合併損益表

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入	5	1,688,699	1,243,871
銷售成本		<u>(889,664)</u>	<u>(600,912)</u>
毛利		799,035	642,959
其它收入及收益	5	40,004	3,871
銷售及分銷成本		(90,499)	(69,147)
行政開支		(212,323)	(160,512)
其它開支		(8,865)	(49,905)
投資物業的公允價值增加		160,430	276,680
財務費用	6	(447)	(3,463)
分佔共同控制實體的損益		<u>(97)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	7	687,238	640,483
所得稅	8	<u>(308,671)</u>	<u>(227,223)</u>
年內利潤		<u>378,567</u>	<u>413,260</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		351,391	379,759
非控股權益		<u>27,176</u>	<u>33,501</u>
		<u>378,567</u>	<u>413,260</u>
母公司普通股擁有人應佔每股盈利(人民幣)	9		
基本及攤薄		<u>15分</u>	<u>16分</u>

合併全面損益表

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
年內利潤	<u>378,567</u>	<u>413,260</u>
其他全面收入		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(6,332)</u>	<u>4,807</u>
年內全面收益總額	<u>372,235</u>	<u>418,067</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	345,059	384,566
非控股權益	<u>27,176</u>	<u>33,501</u>
	<u>372,235</u>	<u>418,067</u>

合併財務狀況表

	附註	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		226,553	195,710
投資物業		1,995,600	1,931,000
開發中物業		2,935,604	1,130,603
商譽		—	—
可供出售投資		5,610	3,300
長期預付款		737,073	1,860,027
於共同控制實體的投資		177,482	—
遞延稅項資產		107,746	71,737
總非流動資產		<u>6,185,668</u>	<u>5,192,377</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		1,480,192	1,139,350
按公允價值計入損益的權益投資		1,004	—
開發中物業		4,695,260	2,981,185
存貨		11,623	14,191
應收賬款及票據	10	56,750	16,139
預付款、按金及其它應收款項		542,972	359,520
受限制現金		189,587	428,558
現金及現金等價物		412,508	1,007,979
		<u>7,389,896</u>	<u>5,946,922</u>
分類持作銷售的投資物業		73,218	—
總流動資產		<u>7,463,114</u>	<u>5,946,922</u>
流動負債			
應付賬款	11	1,423,408	508,998
其它應付款項及應計費用		670,731	587,741
客戶預付款		2,285,805	1,725,582
計息銀行貸款及其它借款		1,064,930	950,500
應付稅項		508,882	341,618
總流動負債		<u>5,953,756</u>	<u>4,114,439</u>
淨流動資產		<u>1,509,358</u>	<u>1,832,483</u>
總資產減流動負債		<u>7,695,026</u>	<u>7,024,860</u>

合併財務狀況表(續)

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>7,695,026</u>	<u>7,024,860</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其它借款	1,990,451	1,823,500
遞延稅項負債	<u>436,467</u>	<u>387,017</u>
總非流動負債	<u>2,426,918</u>	<u>2,210,517</u>
淨資產	<u>5,268,108</u>	<u>4,814,343</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	222,636	219,216
儲備	<u>4,840,072</u>	<u>4,416,903</u>
	5,062,708	4,636,119
非控股權益	<u>205,400</u>	<u>178,224</u>
總權益	<u>5,268,108</u>	<u>4,814,343</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(經修訂)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地址位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事房地產開發、租賃及酒店營運。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、江蘇省及安徽省。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，一家於2007年5月3日在英屬維爾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

該等財務報表按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製，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製。除有特別注明外，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附屬公司(截至2011年12月31日止年度的財務報表。附屬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。附屬公司的業績自收購日期(即集團取得控制權之日)起全面合併入賬，一直合併入賬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製合併財務報表時全數抵銷。

即使導致虧絀結餘，附屬公司全面損益總額乃非控股權益應佔。

附屬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。

如本集團喪失對附屬公司的控制權，則解除確認(i)附屬公司的資產(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)已收代價的公允價值，(ii)保留投資的公允價值及(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)。

3. 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表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—首次採納者的對國際財務報告準則第7號比較性披露的有限豁免
國際會計準則第24號(經修訂)	關連人士的披露
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
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
國際財務報告詮釋委員會第19號	以權益工具抵銷金融負債
2010年國際財務報告準則的改善	於2010年5月頒佈的多項國際財務報告準則的修訂

除有關計入2010年國際財務報告準則的改善的國際會計準則第24號(經修訂)，以及國際財務報告準則第3號、國際會計準則第1號及國際會計準則第27號修訂本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無產生重大影響。

採納該等國際財務報告準則之主要影響如下：

(a) 國際會計準則第24號(經修訂)關連人士的披露

國際會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱性，並闡明人員及主要管理人員影響一家實體的關連人士關係的情況。經修訂準則亦引入報告的實體與政府及受同一政府控制、共同控制或重大影響的實體進行交易的一般關連人士披露規定的豁免。關連人士的會計政策已修訂，以反映根據經修訂準則的關連人士定義變動。採納經修訂的準則對本集團的財務狀況或表現均無任何影響。

(b) 於2010年5月頒佈的2010年國際財務報告準則的改善載列若干國際財務報告準則的修訂。各準則均有獨立過渡條文。雖然採納部分修訂可能引致會計政策的變動，惟該等修訂概不會對本集團的財務狀況或表現產生重大財務影響。大部分適用於本集團的主要修訂之詳情如下：

- 國際財務報告準則第3號業務合併：闡明國際財務報告準則第7號、國際會計準則第32號及國際會計準則第39號的修訂所消除對或然代價的豁免，並不適用於收購日期為採用國際財務報告準則第3號(於2008年經修訂)前所進行的業務合併所產生的或然代價。

另外，修訂限制非控股權益計量選擇的範圍。屬於現時擁有權權益並賦予其擁有人於清盤時按比例分佔被收購方淨資產的非控股權益成份，方可以公允價值或以現時的擁有權工具按比例分佔被收購方可識別淨資產的金額計量。除非其他國際財務報告準則規定須採用其他計量基準，否則非控股權益的一切其他成份均以收購日期的公允價值計量。

該等修訂亦加入明文指引，以闡明尚未取代及自願取代的以股份為基礎的付款獎勵的會計處理方式。

- 國際會計準則第1號*財務報表的呈報*：闡明其他全面收益各成份的分析可於權益變動表或財務報表附註呈報。本集團選擇於權益變動表呈報其他全面收益各成份的分析。
- 國際會計準則第27號*合併及獨立財務報表*：闡明國際會計準則第27號(於2008年經修訂)對國際會計準則第21號、國際會計準則第28號及國際會計準則第31號所作出的後續修訂預期將於2009年7月1日或之後開始的年度期間或較早時間(如於較早時間應用國際會計準則第27號)應用。

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布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—嚴重通貨膨脹及就首次採納者剔除固定期 ¹
國際財務準則第1號修訂本	國際財務報告準則第1號修訂本政府貸款 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 ¹
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—抵銷金融資產及金融負債 ⁴
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
國際財務報告準則第10號	合併財務報表 ⁴
國際財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ⁴
國際財務報告準則第13號	公允價值計量 ⁴
國際會計準則第1號修訂本	國際會計準則第1號修訂本財務報表的呈報—其他全面收入項目的呈報 ³
國際會計準則第12號修訂本	國際會計準則第12號修訂本所得稅—遞延稅項：收回相關資產 ²
國際會計準則第19號修訂本	國際會計準則第19號修訂本僱員福利 ⁴
國際會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ⁴
國際會計準則第28號(經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 ⁴
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—抵銷金融資產及金融負債 ⁵
國際財務報告詮釋委員會第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ⁴

¹ 於2011年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2012年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁶ 於2015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，在中國大陸開發及銷售物業；
- (b) 物業租賃分部，在中國大陸租賃投資物業；
- (c) 酒店營運分部，擁有及經營一家酒店；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。

管理層會分別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／(虧損) (即以經調整除稅前利潤／(虧損) 計量) 予以評估。經調整除稅前利潤／(虧損) 與本集團除稅前利潤的計量方法一致，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損益以及總辦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、按公允價值計入損益的權益投資及其他未分配總辦辦事處及企業資產，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、遞延稅項負債及其他未分配總辦辦事處及企業負債，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	1,549,984	62,070	57,854	18,791	1,688,699
分部間銷售	22,600	-	-	34,489	57,089
	<u>1,572,584</u>	<u>62,070</u>	<u>57,854</u>	<u>53,280</u>	<u>1,745,788</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(57,089)
收入					<u>1,688,699</u>
分部業績	608,932	187,696	(1,948)	(78,093)	716,587
調節：					
利息收入					5,712
以股權結算之購股權開支					(35,129)
公允價值虧損，淨值：					
按公允價值計入損益的權益投資					(1,168)
出售按公允價值計入損益的 權益投資的收益					1,683
財務費用					(447)
除稅前利潤					<u>687,238</u>
分部資產	10,505,704	2,295,771	398,198	1,342,045	14,541,718
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,697,956)
企業及其它未分配資產					805,020
總資產					<u>13,648,782</u>
分部負債	5,764,919	54,644	10,038	248,303	6,077,904
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,697,956)
企業及其它未分配負債					4,000,726
總負債					<u>8,380,674</u>
其它分部資料：					
折舊	7,388	1,319	11,100	773	20,580
分佔共同控制實體的損益	97	-	-	-	97
於共同控制實體的投資	177,482	-	-	-	177,482
資本開支	10,913	3,558	296	36,685	51,452

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
以股權結算之購股權開支					(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：					
折舊及攤銷	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
	<u>60,693</u>	<u>2,775</u>	<u>11,355</u>	<u>414</u>	<u>75,237</u>

地區資料

本集團的全部收入源自於中國大陸客戶，及本集團全部非流動資產亦位於中國大陸。

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2011年及2010年12月31日止年度收入的10%或以上。

5. 收入、其他收入及收益

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

收入、其他收入及收益的分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,644,739	1,203,293
物業租賃收入	67,647	54,237
物業管理費收入	20,116	15,635
酒店營運的收入	61,286	62,009
減：營業稅及附加費	(105,089)	(91,303)
	<u>1,688,699</u>	<u>1,243,871</u>
其他收入		
補貼收入	8,375	—
利息收入	5,712	2,000
其它	2,920	1,871
	<u>17,007</u>	<u>3,871</u>
收益		
外幣兌換收益	18,654	—
出售投資物業收益	2,660	—
出售按公允價項目值計入損益的權益投資收益	1,683	—
	<u>22,997</u>	<u>—</u>
	<u>40,004</u>	<u>3,871</u>

6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010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	206,864	56,547
須於五年後悉數償還的		
銀行貸款及其它貸款的利息	6,015	50,734
利息總額	212,879	107,281
減：資本化開發中物業的利息	(212,432)	(103,818)
	<u>447</u>	<u>3,463</u>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
已出售物業成本	848,306	561,787
折舊	20,580	18,035
根據經營租賃的最低租金款項		
－辦公室地方	8,018	7,461
核數師酬金	2,406	3,089
員工成本(包括董事酬金)：		
－工資及其它員工成本	75,254	63,390
－以股權結算之購股權費用	35,129	24,877
－退休金計劃供款	6,766	4,441
匯兌差額，淨值	18,654	189
直接經營開支(包括賺取租金 的投資物業產生的維修及修理)	4,441	2,822
其他應收款項減值	–	44,966
投資物業公允價值的變動	(160,430)	(276,680)
出售投資物業之收益	(2,660)	–
出售按公允價值計入損益的權益投資收益	(1,683)	–
公允價值虧損，淨值：		
按公允價值計入損益的權益投資	1,168	–

8. 所得稅

由於本集團在年內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附屬公司的應課稅利潤25% (2010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。

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
即期稅項一年內中國企業所得稅	144,455	127,632
即期稅項一年內中國土地增值稅	150,775	49,981
遞延稅項	13,441	49,610
年內稅項總額	<u>308,671</u>	<u>227,223</u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在國家的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>687,238</u>	<u>640,483</u>
按25% (2010年：25%)法定稅率計算的稅項	171,809	160,121
不可扣稅開支	8,275	15,454
就本集團中國附屬公司可供分派溢利		
繳納10%預扣稅的影響	12,098	9,105
未確認稅項虧損	3,407	5,057
土地增值稅的撥備	150,775	49,981
土地增值稅的稅務影響	(37,693)	(12,495)
本集團實際稅率的稅項開支	<u>308,671</u>	<u>227,223</u>

於合併財務狀況表的應付稅項指：

中國企業所得稅	139,018	80,168
中國土地增值稅	369,864	261,450
	<u>508,882</u>	<u>341,618</u>

9. 母公司普通股擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股擁有人應佔年內利潤人民幣351,391,000元(2010：人民幣379,759,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,367,974,529股(2010年：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. 應收賬款及票據

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。應收賬款及票據於年末的所有餘額均未逾期或減值。

應收賬款及票據乃免息及無抵押。

11. 應付賬款

應付賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2011年 人民幣千元	2010年 人民幣千元
6個月內	1,354,178	475,635
超過6個月但1年內	24,224	8,903
超過1年	45,006	24,460
	<u>1,423,408</u>	<u>508,998</u>

上述結餘乃無抵押及免息並按工程進度清付。

管理層討論與分析

業績

本集團2011年的經審核合併收入為人民幣1,688,699,000元，較2010年度增加約36%；2011年毛利為人民幣799,035,000元，較2010年上升約24%。2011年母公司擁有人應佔利潤為人民幣351,391,000元，較2010年度減少約7%；若撇除投資物業增加的公允價值收益，核心稅後利潤為人民幣258,245,000元，較2010年度增加約26%。每股基本盈利為人民幣0.15元。董事會建議不派發截至2011年12月31日止年度末期股息(2010年：無)。

行業回顧

2011年，中國房地產市場繼續受中央政府對房地產的調控政策所影響，全國商品房銷售面積錄得11.0億平方米，較2010年增加約6%，比2010年11%的增幅為少。

浙江省杭州市商品房銷售面積約249萬平方米，比2010年減少約38%，每平方米銷售均價約人民幣21,038元，比2010年輕微下調約1%。安徽省合肥市商品房銷售面積約579萬平方米，比2010年減少約26%。每平方米銷售均價為人民幣6,219元，比2010年上漲約3%。安徽省淮北市商品房銷售面積約78萬平方米，同比2010年減少約24%；每平方米銷售均價為人民幣3,915元，比2010年上漲約8%。

業務回顧

銷售及盈利

本集團於2011年的已出售及交付的物業總銷售面積約為136,528平方米(2010年：152,030平方米)，較2010年減少約10%。景海灣是主要貢獻者，已出售及交付的物業銷售面積和銷售收入分別佔總額74%及84%。

2011年，本集團平均每平方米銷售價約為人民幣12,047元，較上年度平均每平方米銷售價約人民幣7,915元增加約52%。主要原因是於回顧年內確認銷售大部分來自售價較高的景海灣，而2010年的大部分確認銷售是來自售價較低的溫哥華城。

回顧年內，本集團主要項目的入賬總銷售面積和銷售收入如下：

項目	入賬銷售面積 平方米	收入 人民幣百萬元
浙江省杭州市		
景海灣—第1及2期	100,447	1,381.1
白馬尊邸	3,146	100.2
其他*		27.0
安徽省合肥市		
綠色港灣—第1A及B期	7,678	43.2
安徽省淮北市		
溫哥華城—第1及2期	2,719	14.6
—第3A期	22,538	78.6
總計	136,528	1,644.7

* 包括：山水苑、國泰花園和新白馬公寓。

2011年，本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣6,213元，較上年度的人民幣3,695元增加約68%。主要原因為景海灣的平均成本較高及其所佔本集團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

該項目位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總規劃樓面面積為319,720平方米。該項目由島嶼式排屋(第2期，2010年竣工)、全江景的高層公寓(第1期)、購物中心、停車場及會所組成。截至2011年12月31日，該項目第1及第2期的建築工程已竣工。該項目的銷量符合預期。

隱龍灣

位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮，總樓面面積為242,138平方米的高檔住宅項目。該項目由低層企業會所及高層公寓組成。截至2011年12月31日，建築工程尚在進行中，預期2013年初竣工。該項目的高層公寓單位已於2010年第4季度預售，該項目的銷量符合預期。

國際辦公中心

位於杭州市蕭山區錢江世紀城的一項大型綜合商業開發項目，總規劃樓面面積為2,369,913平方米，當中土地規劃樓面面積959,152平方米已獲審批。該項目由五星級酒店、高檔辦公樓、大型購物中心、服務式公寓及地下泊車位組成。第A3期的服務式公寓總規劃樓面面積為328,376平方米，建築工程正在進行中，預期2014年底竣工。服務式公寓單位將於2012年中開始預售。

浙江省余姚市

悅龍灣

位於浙江省余姚市，總樓面面積為196,809平方米的低密度住宅項目。該項目由法式、歐式和西班牙式別墅組成。該項目預期於2012年中竣工。單位已於2010年第4季度預售，錄得良好的預售成績。

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5期北低密度住宅總樓面面積65,024平方米，已於回顧年內竣工。第4期北多層和高層住宅的建築工程尚在進行中，預期2012年中竣工。第6D期的酒店自2011年開工建設，預期2015年中開業經營。第6A期預期於2012年底開工建設。第4期北已於2011年預售，銷量符合預期。

2011年的合約銷售

截至2011年12月31日，本集團的合約銷售樓面面積約為134,737平方米，主要項目的合約銷售詳情如下：

	合約銷售 樓面面積 (平方米)	本集團 佔該項目 權益的百分比
浙江省杭州市		
景海灣—第1及2期	21,305	92.6%
隱龍灣	25,380	94.5%
其他*	3,144	—
	<hr/>	
	49,829	
浙江省余姚市		
悦龍灣	22,566	90.0%
安徽省合肥市		
綠色港灣—第1A及B期	6,230	84.2%
安徽省淮北市		
溫哥華城—第4期北	39,345	100.0%
—第5期北	1,954	100.0%
—其他	14,813	100.0%
	<hr/>	
	56,112	
總計	<hr/> <hr/>	
	134,737	

* 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓和白馬尊邸。

預計於2012年完工項目的可供出售樓面面積約為453,306平方米，詳情如下：

	預計完工日期	可出售或 出租面積 (平方米)	本集團佔 該項目權益 百分比	用途
浙江省余姚市 悅龍灣	2012年6月	133,491	90.0%	用作出售
安徽省合肥市 綠色港灣－第1C期	2012年12月	67,260	84.2%	用作出售
安徽省淮北市 溫哥華城－第4期北	2012年6月	252,555	100.0%	用作出售
總計		<u>453,306</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2011年12月31日止，本集團位於浙江省、安徽省和江蘇省的土地儲備的總樓面面積分別約為4,602,195平方米、1,834,997平方米及221,500平方米，合計共約6,658,692平方米。

於回顧年內，本集團土地儲備增加了一塊土地，位於江蘇省蘇州市蘇州工業園區。增購的土地豐富本集團的土地儲備，並為本集團帶來發展潛力及機會。

截至2011年12月31日止的土地儲備詳情如下：

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 該項目權益的 百分比
浙江省杭州市				
滙豐廣場的土地	住宅	49,920	40,311	90.0%
聞堰鎮隱龍灣的土地	住宅/店鋪	242,138	199,807	94.5%
國際辦公中心第A期之預留土地	住宅/辦公室/酒店	843,018	584,112	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	1,526,895	1,108,000	100.0%
淳安縣千島湖鎮的土地	酒店	34,608	—	100.0%
余杭區小和山土地	住宅	231,919	159,148	90.0%
余杭經濟開發區的土地	住宅/店鋪	543,800	390,179	45.9%
浙江省余姚市				
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	196,809	133,491	90.0%
住宅2期	住宅	292,807	232,807	90.0%
眾安時代廣場*	住宅/辦公室/店鋪/酒店	640,281	326,966	90.0%/93.0%
位於浙江省的土地儲備小計		4,602,195	3,174,821	

* 該項目由2家附屬公司合作發展。

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 該項目權益的 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期、 5期南及6期	住宅/店鋪/酒店	766,332	651,575	100.0%
安徽省合肥市				
安徽省合肥市綠色港灣第1C期	住宅	90,453	67,260	84.2%
安徽省合肥市綠色港灣第2期	住宅/店鋪	108,200	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	560,300	492,500	84.2%
位於安徽省的土地儲備小計		1,834,997	1,576,247	
江蘇省蘇州市蘇州工業園區的土地	住宅/辦公室/店鋪/酒店	221,500	144,500	44.1%
土地儲備合計		6,658,692	4,895,568	

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。本集團將擴大物業服務範圍，包括推進苗木種植及農業種植發展，增加本集團房地產業的下游服務產業的擴展，保持穩健的運行。

酒店

本集團杭州蕭山眾安假日酒店由國際著名的洲際酒店集團管理。2011年錄得的收入約為人民幣61,286,000元，比2010年度的人民幣62,009,000元減少1%，主要原因是於年中上調整體房租與平均入住率下調抵消所致。酒店入住率約51%（2010年：56%）。

本集團計劃在余姚市的眾安時代廣場興建五星級酒店和大型商業綜合體，該酒店的興建工程已於2011年下半年開始，日後將為集團增加穩定的收入來源。

本集團計劃在浙江省千島湖及安徽省淮北市分別興建度假型酒店及酒店，以大力發展酒店業，增加投資物業及為本集團帶來穩定的現金流。

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約99% (2010年：99%)，辦公樓的出租率達約78% (2010年：67%)，均比2010年錄得一個普遍的升幅。恒隆廣場於回顧年內進行整改工程，提高物業配套設施及物業管理水平，提供高素質服務予租戶及其顧客。服務式公寓已於回顧年內由獨立經營者承租經營，營運狀況令人滿意。本公司自有其他物業已為本集團租賃業務作出一定的貢獻。本集團不時舉辦推廣活動，吸引眾多人流，有利所有商戶和提升租賃能力及本集團持作租賃物業的價值。

其他服務業務

本集團為本集團及其他開發商所開發的物業提供優質小區物業管理服務。本集團發展農業苗木種植及經營有機農場提供農產品。於回顧年內已營運約670畝苗木種植場地，並已初具規模。於回顧年底與浙江省余姚市政府簽訂約18,000畝農業用地的租約，並開始就已交付的約1,000畝土地，籌備發展生態農業。因此，這些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，以提升本集團公司品牌和拓寬集團提供的服務範圍。

本集團取得的榮譽

本集團於回顧年內獲政府和認可機構頒發如下獎項：

頒獎時間	頒獎機構	獎項名稱
2011年1月	安徽房地產交易網 星空地產網 合肥房地產交易網	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	中共杭州市蕭山區北幹街道工作 委員會 杭州市蕭山區人民政府北幹街道 辦事處	恒隆商廈有限公司 「2010年度規模貢獻獎」
2011年2月	中共杭州市蕭山區北幹街道工作 委員會 杭州市蕭山區人民政府北幹街道 辦事處	「2010年度先進企業」
2011年3月	中國房地產研究會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心	「中國房地產200強」
2011年3月	蕭山日報	恒隆廣場 「2011市民心中誠信消費品牌百強」
2011年4月	淮北市人民政府	安徽眾安房地產開發有限公司 「2009–2010年度市重合同守信用單位」

頒獎時間	頒獎機構	獎項名稱
2011年4月	中共淮北市委 淮北市人民政府	安徽眾安房地產開發有限公司 「淮北市創建全國文明城市突出貢獻獎」
2011年5月	中國房地產研究會 中國房地產業協會 中國房地產測評中心	「2011中國房地產上市公司綜合實力百強」
2011年5月	杭州市蕭山區貿易局 第三屆蕭山購物節組委會辦公室	恒隆廣場「最佳銷售獎」
2011年6月	浙商雜誌	「2011浙商全國500強」
2011年8月	博鰲房地產論壇組委會 觀點地產新媒體	中國地產風尚大獎 「2011中國最具價值地產上市企業」
2011年10月	余姚市人民政府	余姚眾安房地產開發有限公司 「大病致貧困難群眾幫扶基金突出貢獻獎」
2011年11月	安徽省住房和城市建設廳 安徽省發展和改革委員會 安徽省經濟和信息化委員會	溫哥華城三期工程 「安徽省節能省地環保型住宅示範工程」
2011年12月	新浪樂居、百度樂居	中國(杭州)互聯網傳媒大獎 「2011年度十佳品牌房企」
2011年12月	新浪樂居、百度樂居	眾安·啟航社 「2011年度最佳商業地產」

人力資源及薪酬政策

於2011年12月31日，本集團僱用員工1,436人(2010年：1,275人)。2011年，員工成本約人民幣117,149,000元(2010年：約人民幣92,708,000元)，增加約26%，主要原因為本公司因發展所需而增加員工，並由於根據本公司採納之購股權計劃的額外攤銷以股份為基礎的開支和採用高待遇政策挽留及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、通脹水準、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，結果用於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。為有利於引進人才和穩定管理層，合資格參與者(包括本集團員工)均根據業績表現獲得本公司提供的購股權計劃獲授購股權以認購本公司股份。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

董事會將按本公司日後的一般財務狀況、經營業績、資本需要、股東權益、合約性限制及董事會認為相關的其它因素而酌情釐定。

財務分析

毛利

截至2011年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利人民幣799,035,000元，較上年度人民幣642,959,000元增加約24%。主要原因為年內可確認入賬的已交付物業的銷售增加所致。

其他收入及收益

其他收入由2010年的約人民幣3,871,000元增加933%至2011年的約人民幣40,004,000元，主要來自回顧年內離岸美元銀行貸款的匯兌收益及當地政府根據相關規定給予本公司的財政補貼。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用由2010年的約人民幣69,147,000元增加31%至2011年的約人民幣90,499,000元。增加的原因是與2010年相比，於2011年安排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2010年的約人民幣160,512,000元增加32%至2011年的約人民幣212,323,000元。此增加的原因主要來自挽留及招聘高素質員工而給予高薪酬導致員工成本增加以及於2011年1月所授出的購股權導致購股權攤銷費用增加。

其他費用

其他費用由2010年的約人民幣49,905,000元減少82%至2011年的約人民幣8,865,000元。減少的主要原因是2011年不需要就2010年其他應收款項的減值作出撥備。

投資物業的公允價值增加

投資物業的公允價值增加由2010年的約人民幣276,680,000元減少42%至2011年的約人民幣160,430,000元，原因主要是2011年的投資物業無增加所致。

融資成本

融資成本由2010年的約人民幣3,463,000元減少87%至2011年的約人民幣447,000元。減少的原因主要是於2011年資本化的銀行借貸利息增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由2010年的約人民幣227,223,000元增加36%至2011年的約人民幣308,671,000元。此因為回顧年內的銷售及已交付物業之確認收入增加而增加應課稅利潤所致。

資本結構

本集團於2011年12月31日的現金及現金等價物和受限制現金合共為人民幣602,095,000元(2010年：人民幣1,436,537,000元)。減少的原因是回顧年內增加經營業務的支出(主要是建築費用)所致。流動比率為1.3(2010年：1.5)。

於2011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1,064,930,000元及人民幣1,990,451,000元(2010年：分別約為人民幣950,500,000元及人民幣1,823,500,000元)。該增加主要由於用於經營及未來發展的貸款增加所致。

2011年度合併利息支出共人民幣447,000元(2010年：人民幣3,463,000元)。回顧年內利息資本化金額為人民幣212,432,000元(2010年：人民幣103,818,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為2.7倍(2010年：3.6倍)。

於2011年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.61(2010年：0.57)。

於2011年12月31日，本集團的銀行貸款及其他借款與股東權益比率為0.60(2010年：0.60)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.22(2010年：0.25)。

本集團的槓桿比率(定義為淨負債除以股東權益)為0.52(2010年：0.38)。

資本性承擔

於2011年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣2,557,415,000元(2010年：人民幣2,185,729,000元)，主要為土地收購成本和建築成本的資本性承擔。預計將由本集團的自有資金及外部融資(例如銀行貸款)承擔。

擔保及或有負債

於2011年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣1,238,914,000元(2010年：人民幣659,460,000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2011年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,835,806,000元(2010年：人民幣1,645,300,000元)的投資物業、約人民幣3,214,543,000元(2010年：人民幣2,684,405,000元)的開發中物業、約人民幣146,617,000元(2010年：人民幣150,542,000元)的房屋及設備已作質押以擔保本集團的銀行融資。於2011年12月31日並無質押任何定期存款(2010年：人民幣412,000,000元)。本集團一家擁有總權益約為人民幣675,560,000元(2010年：無)的附屬公司的全部股權已作質押以擔保本集團的其他借款。

於2011年12月31日，約人民幣23,130,000元(2010年：人民幣16,558,000元)的存款已抵押，作為向本集團物業買方授予銀行按揭貸款的擔保。

外匯風險

由於本集團於2011年及2010年同期的銷售、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2011年及2010年同期內並無使用外匯對沖工具以對沖外匯風險。

利率風險

本集團部分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金融工具，以對沖其利率風險。

結算日後事項

自報告期之末後至公告日期止期間，並無發生重大影響本集團的事情。

展望

中國房地產市場於2011年仍受中央政府的調控政策影響，中央政府並沒有改變現行政策，而且大力鼓勵有關地方政府興建保障性住房。預期房地產市場將平穩發展。我們預計中國國內經濟將繼續發展，人均國民生產總值隨經濟增長有所增加，且城市化仍然持續，預期國內購房者對於優質家居的需求還在。在保持平穩政策下，長遠來說，經過這次調控後，國內房地產將有健康的發展。

本集團在收購土地、開發及營運項目方面仍繼續保持審慎的態度，不但專注發展住宅項目，並擴大商業綜合體項目。我們向由本集團及其他開發商所開發的物業提供優質的小區物業服務及增值服務，為本集團帶來穩定的收入來源。除此之外，本集團維持充裕的現金流及低融資成本，採取適當的風險管理，收購相對低成本的土地及有潛力的項目，務使提供更佳的回報予股東。

股息

董事會建議不派發截至2011年的股息(2010年：無)。

購股權計劃

本公司已於二零零九年五月十五日採納購股權計劃(「該計劃」)給予本集團的合資格參與者(「承授人」)。

下述為本公司按該計劃，於2011年1月22日授予承授人合共80,000,000份購股權(「購股權」)，以認購本公司每股面值0.10港元的股份，當中6,600,000份購股權授予董事，詳情如下：

身份	承授人姓名	購股權數目
執行董事：	施侃成先生	2,300,000
	樓一飛先生	1,100,000
	沈條娟女士	1,200,000
	張堅鋼先生	1,100,000
獨立非執行董事：	貝克偉教授	300,000
	王曙光教授	300,000
	陸海林博士	300,000
		<hr/> 6,600,000 <hr/>

其他有關詳情載列如下：

1. 授出購股權的行使價為每股1.85港元；
2. 購股權的有效期是由二零一一年一月二十二日至二零二一年一月二十一日(「購股權期間」)；及
3. 購股權可於授出日期之第三個週年(「鎖定期間」)屆滿後，惟各承授人必需於鎖定期間內，達其表現目標及經本公司考核後，方可在購股權期間屆滿前行使。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2011年12月31日止年度內，本公司根據於2011年5月27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」）購回本公司合共9,511,000股每股面值0.10港元的股份。該等購回之詳情如下：

年／月	購回股份數目	已付最高價 港元	已付最低價 港元	代價總額 港元
2011年7月	9,511,000	1.50	1.40	13,755,430
	<u>9,511,000</u>			<u>13,755,430</u>

上述購回之股份已全部注銷，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，且有利於本公司及其股東整體利益。

除上文所披露者外，於截至2011年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

建議修訂組織章程大綱及細則及採納經修訂及重列組織章程大綱及細則

本公司建議修訂現時本公司之組織章程大綱（「大綱」）及細則（「細則」），以便符合上市規則分別於二零一二年一月一日及二零一二年四月一日起生效之若干條文修訂。

建議修訂大綱及細則主要是關於召開股東大會的通告期間、舉行董事或主要股東有利益衝突的實質董事會會議（代替書面決議案）的規定、於股東大會上進行投票表決，惟除了在程序及行政上的事宜方面，股東大會主席可豁免投票表決、刪除董事就其擁有最低百分之五權益的交易投票表決權的豁免以及若干輕微改進除外。

建議修訂大綱及細則之詳情，將載列於通函及召開2012年股東週年大會通告。此項建議修訂及採納經修訂及重列的組織章程大綱及細則須獲得本公司股東於上述會議上以通過特別決議案批准。

遵守企業管治常規守則

本公司及董事會（「董事會」）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。

回顧年內，董事會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。

董事會相信，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。

董事會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2011年12月31日止年度經審核合併財務報表並認為本公司已遵守所有適用之會計準則及規定，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登。

承董事會命
眾安房產有限公司
董事長
施侃成

中華人民共和國，二零一二年三月二十七日