

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)

截至2012年12月31日止年度業績公告

財務摘要

- 收入增加42%至人民幣2,396百萬元
- 毛利增長15%至人民幣919百萬元
- 年內利潤增加3%至人民幣390百萬元
- 年內利潤(不包括除稅後投資物業的公允價值增加)增長34%至人民幣345百萬元

眾安房產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2012年12月31日止年度的經審核合併業績，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。

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入	5	2,395,625	1,688,699
銷售成本		<u>(1,476,403)</u>	<u>(889,664)</u>
毛利		919,222	799,035
其它收入及收益	5	20,821	40,004
銷售及分銷開支		(56,708)	(90,499)
行政開支		(237,461)	(212,323)
其它開支		(4,711)	(8,865)
投資物業的公允價值增加		60,335	160,430
財務費用	6	(3,660)	(447)
分佔共同控制實體的溢利及虧損		<u>(1,007)</u>	<u>(97)</u>
除稅前利潤	7	696,831	687,238
所得稅開支	8	<u>(306,778)</u>	<u>(308,671)</u>
年內利潤		<u>390,053</u>	<u>378,567</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		336,228	351,391
非控股權益		<u>53,825</u>	<u>27,176</u>
		<u>390,053</u>	<u>378,567</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>14分</u>	<u>15分</u>

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
年內利潤	<u><u>390,053</u></u>	<u><u>378,567</u></u>
其他全面收入		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(28,423)</u>	<u>(6,332)</u>
年內全面收益總額	<u><u>361,630</u></u>	<u><u>372,235</u></u>
以下應佔：		
母公司擁有人	307,805	345,059
非控股權益	<u>53,825</u>	<u>27,176</u>
	<u><u>361,630</u></u>	<u><u>372,235</u></u>

合併財務狀況表

	附註	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		206,585	226,553
投資物業		2,057,300	1,995,600
開發中物業		5,637,964	2,935,604
商譽		—	—
可供出售投資		5,610	5,610
長期預付款		38,910	737,073
於共同控制實體的投資		361,622	177,482
遞延稅項資產		128,963	107,746
受限制現金		95,750	—
總非流動資產		<u>8,532,704</u>	<u>6,185,668</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		4,055,476	1,480,192
按公允價值計入損益的權益投資		722	1,004
開發中物業		1,008,595	4,695,260
存貨		9,560	11,623
應收貿易賬款及票據	10	3,860	56,750
預付款、按金及其它應收款項		215,821	542,972
受限制現金		129,688	189,587
現金及現金等價物		894,077	412,508
分類為持作銷售的投資物業		<u>6,317,799</u>	<u>7,389,896</u>
總流動資產		<u>6,352,899</u>	<u>7,463,114</u>
流動負債			
應付帳款	11	1,513,439	1,423,408
其它應付款項及應計費用		662,943	670,731
客戶預付款		1,688,766	2,285,805
計息銀行貸款及其它借款		1,739,030	1,064,930
應付稅項		651,799	508,882
總流動負債		<u>6,255,977</u>	<u>5,953,756</u>
淨流動資產		<u>96,922</u>	<u>1,509,358</u>
總資產減流動負債		<u>8,629,626</u>	<u>7,695,026</u>

合併財務狀況表(續)

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
總資產減流動負債	<u>8,629,626</u>	<u>7,695,026</u>
非流動負債		
計息銀行貸款及其它借款	2,493,137	1,990,451
遞延稅項負債	<u>435,343</u>	<u>436,467</u>
總非流動負債	<u>2,928,480</u>	<u>2,426,918</u>
淨資產	<u><u>5,701,146</u></u>	<u><u>5,268,108</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
已發行股本	222,319	222,636
儲備	<u>5,174,902</u>	<u>4,840,072</u>
	5,397,221	5,062,708
非控股權益	<u>303,925</u>	<u>205,400</u>
總權益	<u><u>5,701,146</u></u>	<u><u>5,268,108</u></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、安徽省及江蘇省。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。本公司主席兼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，本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別注明外，本財務報表以人民幣(「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2012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，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號首次採納國際財務報告準則—嚴重高通脹及剔除首次採納者之固定日期之修訂本
國際財務報告準則第7號(修訂本)	國際財務報告準則第7號金融工具：披露—轉讓金融資產之修訂本
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：收回相關資產之修訂本

採納經修訂國際財務報告準則對該等財務報表並無重大影響。

已公布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號首次採納國際財務報告準則—政府貸款 ² 之修訂本
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之修訂本 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
國際財務報告準則第10號	合併財務報表 ²
國際財務報告準則第11號	共同安排 ²
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第11號及國際財務報告準則第12號—過渡指引之修訂本 ²
國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(經修訂)(修訂本)	國際財務報告準則第10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(經修訂)—投資實體之修訂本 ³
國際財務報告準則第13號	公允價值計量 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	國際會計準則第1號財務報表的呈報—其他全面收入項目的呈報之修訂本 ¹
國際會計準則第19號(修訂本)	國際會計準則第19號僱員福利之修訂本 ²
國際會計準則第27號(經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
國際會計準則第32號(修訂本)	國際會計準則第32號金融工具：呈報—抵銷金融資產及金融負債之修訂本 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第20號 2009-2011週期之年度改善	露天礦場生產階段的剝採成本 ² 於2012年5月頒布多項國際財務報告準則之修訂本 ²

¹ 於2012年7月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2013年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2014年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 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。

本公司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一貫計量，惟利息收入、財務費用、股息收入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、可收回稅項、已抵押存款、現金及現金等價物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及其他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2012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	2,248,865	69,934	55,015	21,811	2,395,625
分部間銷售	—	23,700	—	68,986	92,686
	<u>2,248,865</u>	<u>93,634</u>	<u>55,015</u>	<u>90,797</u>	<u>2,488,311</u>
調節：					
分部間銷售對銷					(92,686)
收入					<u><u>2,395,625</u></u>
分部業績	786,507	65,704	(2,112)	(122,481)	727,618
調節：					
利息收入					2,867
股權結算購股權開支					(29,712)
公允價值虧損，淨值：					
按公允價值計入損益的權益投資					(282)
財務費用					(3,660)
除稅前利潤					<u><u>696,831</u></u>
分部資產	11,211,350	2,317,313	351,110	1,534,401	15,414,174
調節：					
分部間應收款項對銷					(1,859,178)
企業及其它未分配資產					1,330,607
總資產					<u><u>14,885,603</u></u>
分部負債	5,249,506	123,195	11,250	340,375	5,724,326
調節：					
分部間應付款項對銷					(1,859,178)
企業及其它未分配負債					5,319,309
總負債					<u><u>9,184,457</u></u>
其它分部資料：					
折舊	7,110	3,079	10,561	868	21,618
分佔共同控制實體的損益	1,007	—	—	—	1,007
於共同控制實體的投資	361,622	—	—	—	361,622
資本開支	738	44	310	576	1,668

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>1,549,984</u>	<u>84,670</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><u>1,688,699</u></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><u>687,238</u></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><u>13,648,782</u></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><u>8,380,674</u></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

地區資料

本集團的全部收入源自於中國客戶，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2012年及2011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)為年內物業銷售收入、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)。

收入及其它收入的分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
收入		
銷售物業	2,389,929	1,644,739
物業租賃收入	73,032	67,647
物業管理費收入	24,271	20,116
酒店營運的收入	58,279	61,286
減：營業稅及附加費	(149,886)	(105,089)
	<u>2,395,625</u>	<u>1,688,699</u>
其他收入		
補貼收入	9,007	8,375
利息收入	2,867	5,712
其它	4,739	2,920
	<u>16,613</u>	<u>17,007</u>
收益		
外幣兌換收益	1,205	18,654
出售投資物業收益	3,003	2,660
出售按公允價值計入損益的權益投資收益	—	1,683
	<u>4,208</u>	<u>22,997</u>
	<u>20,821</u>	<u>40,004</u>

6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
須於五年內悉數償還的銀行貸款利息	180,601	206,864
其他貸款的利息	181,794	6,015
利息總額	362,395	212,879
減：資本化開發中物業的利息	(358,735)	(212,432)
	<u>3,660</u>	<u>447</u>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
已出售物業成本	1,438,588	848,306
折舊	21,618	20,580
經營租賃下的最低租金款項		
— 辦公室	5,967	8,018
核數師酬金	2,532	2,406
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)(附註8)：		
— 工資及其它員工成本	84,922	75,254
— 以股權結算之購股權開支	29,712	35,129
— 退休金計劃供款	7,953	6,766
匯兌差額，淨值	1,205	18,654
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業 產生的修理及維護)	4,847	4,441
投資物業公允價值的變動	(60,335)	(160,430)
出售投資物業收益	(3,003)	(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		
— 持作買賣	282	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內地的子公司的應課稅利潤25% (2011年：25%) 的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅(「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。

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
即期稅項一年內中國企業所得稅	197,554	144,455
即期稅項一年內中國土地增值稅	131,565	150,775
遞延稅項	(22,341)	13,441
年內稅項總額	<u>306,778</u>	<u>308,671</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：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>696,831</u>	<u>687,238</u>
按25% (2011年：25%) 法定稅率計算的稅項	174,208	171,809
不可扣稅開支	14,789	8,275
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	10,369	12,098
未確認稅項虧損	8,738	3,407
土地增值稅的撥備	131,565	150,775
土地增值稅的稅務影響	(32,891)	(37,693)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u>306,778</u>	<u>308,671</u>

合併財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	188,031	139,018
中國土地增值稅	463,768	369,864
	<u>651,799</u>	<u>508,882</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336,228,000元(2011年：人民幣351,391,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,375,827,982股(2011年：2,367,974,529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. 應收貿易賬款及票據

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。應收貿易賬款於年末的所有餘額均未逾期或減值。

應收貿易賬款乃免息及無抵押。

11. 應付貿易賬款

本集團於報告期末的應付貿易賬款於結算日按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2012年 人民幣千元	2011年 人民幣千元
6個月內	1,391,382	1,354,178
超過6個月但1年內	96,320	24,224
超過1年	25,737	45,006
	<u>1,513,439</u>	<u>1,423,408</u>

上述結餘乃無抵押及免息並按工程進度而清付。

管理層討論與分析

業績

本集團2012年的經審核合併收入為人民幣2,395,625,000元，較2011年增加約42%；2012年毛利為人民幣919,222,000元，較2011年上升約15%。2012年母公司擁有人應佔利潤為人民幣336,228,000元，與2011年相若；若不包括除稅後投資物業的公允價值增加，核心淨利潤為人民幣344,802,000元，較2011年度增加約34%；核心淨利潤率14%，與2011年相若。每股基本盈利為人民幣0.14元。董事會建議不派發截至2012年12月31日止年度末期股息(2011年：無)。

行業回顧

2012年，中央政府對房地產的調控政策繼續影響中國房地產行業。據國家統計局，住宅物業銷售面積錄得約11.1億平方米，較2011年增加約1%，低於2011年6%的增幅。

據浙江省杭州市門戶網站杭州透明售房網(www.tmsf.com)，杭州市住宅物業銷售面積約為4.98億平方米，較2011年增加約100%，而平均每平方米銷售價為人民幣18,392元，較2011年下降約13%。據合肥統計信息公眾網，安徽省合肥市住宅物業銷售面積約為7.65億平方米，較2011年增加約32%。平均每平方米銷售價為人民幣6,518元，較2011年上漲5%。據淮北統計局，安徽省淮北市住宅物業銷售面積約為1.17億平方米，較2011年增加約50%。平均每平方米銷售價為人民幣4,186元，較2011年上漲約7%。

業務回顧

銷售及盈利

2012年，本集團已出售及交付的物業總銷售面積約為132,842平方米(2011年：136,528平方米)，較2011年輕微減少約3%。

2012年，本集團已確認平均每平方米銷售價約為人民幣17,990元，較上年度的人民幣12,047元上漲約49%。原因是大部分銷售來自浙江省余姚市悅龍灣的已確認收入，該項目由高價值低密度住宅物業組成，平均每平方米銷售價人民幣33,718元。

回顧年內，本集團主要項目的已確認銷售面積和各自的已確認銷售收入如下：

項目	已確認銷售面積	已確認收入
	2012年 平方米	2012年 人民幣百萬元
浙江省杭州市		
景海灣	15,870	286.3
其他*	2,248	42.5
浙江省余姚市		
悦龍灣	53,014	1,787.6
安徽省合肥市		
綠色港灣—第1A及1B期	5,291	33.4
安徽省淮北市		
溫哥華城—第4期北	54,304	228.0
—第2期南、北及第3期	2,115	12.1
總計	<u>132,842</u>	<u>2,389.9</u>

* 包括：山水苑、國泰花園和新白馬公寓。

2012年，本集團平均每平方米物業銷售成本為人民幣10,760元，較上年度的人民幣6,213元增加約73%。主要原因為於回顧年內銷售的大部分物業來自銷售成本相對較高的浙江省余姚市悦龍灣。

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，總規劃建築面積為319,720平方米。該項目由島嶼式排屋(第2期，2010年竣工)、全江景高層公寓(第1期，2011年竣工)、配套購物中心、停車場及會所組成。該項目的銷售符合預期。

隱龍灣

位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮，總建築面積為 242,138 平方米的高檔住宅項目。該項目由低層高檔企業會所、高層公寓及購物中心組成。截至 2012 年 12 月 31 日，建築工程尚在進行中，預期 2013 年 4 月竣工。該項目預售已啓動，銷售符合預期。

國際辦公中心

位於浙江省杭州市蕭山區錢江世紀城的一項大型綜合商業項目，總規劃建築面積為 2,369,913 平方米，當中約 843,018 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，總建築面積為 328,376 平方米，建築工程正在進行中，於 2012 年 12 月 31 日已實現封頂，預期 2014 年底竣工。將於 2013 年第 3 季度開始預售。

白馬山莊

位於浙江省杭州市余杭區小和山的住宅項目，總建築面積約為 243,497 平方米。該項目由高層住宅及低密度排屋組成，環境優美。排屋依山而建，採用美式建築設計。該項目鄰近當地大學及西溪濕地。於 2012 年 12 月 31 日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於 2015 年 6 月前後竣工。預售已自 2012 年第 4 季度開始且符合預期。

理想灣

位於浙江省杭州市余杭區臨平的住宅項目，總建築面積為 538,856 平方米。該項目包括英式風格的排屋及多層公寓。於 2012 年 12 月 31 日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於 2014 年 11 月前後竣工。預售已自 2012 年第四季度開始且符合預期。

位於千島湖的酒店

位於浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的酒店項目，總建築面積為 34,608 平方米。該精品酒店將建於千島湖湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。於 2012 年 12 月 31 日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於 2015 年 4 月前後竣工。

浙江省余姚市

悦龍灣

位於浙江省余姚市，總建築面積為196,809平方米的低密度住宅項目。該項目由法式、歐式和西班牙式低密度住宅組成。該項目的建築工程已於2012年年底竣工。於回顧年內，預售符合預期。

翡翠瓏灣

位於浙江省余姚市的低密度住宅項目，總建築面積為292,808平方米。該項目為排屋並靠近悦龍灣。該建築工程尚在進行中，預計將於2014年6月前後竣工。預售已自2012年第4季度開始且符合預期。

眾安時代廣場

位於浙江省余姚市的大型綜合商業項目，總建築面積為640,281平方米。該項目包括一家五星級酒店、辦公樓、購物中心、住宅公寓、服務式公寓及地下停車場。該項目鄰近悦龍灣及翡翠瓏灣。建築工程尚在進行中，預計將於2015年12月前後竣工。住宅公寓的預售將自2013年第3季度開始。

安徽省合肥市

綠色港灣

位於安徽省合肥市的低密度住宅項目。第1C期的建築工程將於2013年6月完成。該項目的預售符合預期。

安徽省淮北市

溫哥華城

位於安徽省淮北市的低密度住宅項目。第4期北包括多層及高層公寓單位，建築工程已於回顧年內竣工。第6D期酒店的建築工程已開工建設，預期將於2014年12月竣工。第4期北的預售業績符合預期。

2012年的合同銷售

截至2012年12月31日，本集團的合同銷售面積約為181,125平方米，主要項目的合同銷售詳情如下：

	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		
理想灣	1,551	45.9%
景海灣	19,352	92.6%
白馬山莊	7,855	90.0%
隱龍灣	31,838	94.5%
其他*	2,248	
	<hr/>	
	62,844	
浙江省余姚市		
悦龍灣	15,997	90.0%
翡翠瓏灣	12,374	93.0%
	<hr/>	
	28,371	
安徽省合肥市		
綠色港灣—第1A及1B期	7,032	84.2%
—第1C期	16,462	84.2%
	<hr/>	
	23,494	
安徽省淮北市		
溫哥華城—第4期北	61,455	100.0%
—第5期北	1,727	100.0%
—其他#	3,234	100.0%
	<hr/>	
	66,416	
總計	<hr/> <hr/>	
	181,125	

* 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓和白馬尊邸。

包括：第1期至第3期。

預計於2013年完工項目的可供出售建築面積約為332,591平方米，詳情如下：

	預計完工日期	可供出售或 出租建築面積 (平方米)	本集團佔 該物業權益 百分比	用途
浙江省杭州市 隱龍灣	2013年4月	242,138	94.5%	作出售用途
安徽省合肥市 綠色港灣－第1C期	2013年6月	90,453	84.2%	作出售用途
總計		<u>332,591</u>		

土地儲備

於2012年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為6,692,090平方米，其中已完工物業項目的未出售或未交付的總建築面積約為507,943平方米。於2012年12月31日，本集團土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣956元。

於回顧年內，本集團新開工項目的建築面積約為782,353平方米。

其他業務發展

本集團務求建立多元化的業務組合，為未來創造更穩定收益，控制經營風險。本集團將擴大物業服務範圍，包括酒店營運、租賃、物業管理服務、推進苗木種植及農業種植發展，增加房地產業下游服務業的擴展，保持穩健的發展。

酒店營運

本集團的杭州蕭山假日酒店由國際著名的洲際酒店集團管理。2012年錄得的收入為人民幣58,279,000元，與2011年的人民幣61,286,000元水平相若，主要原因是客房收入下降所致。酒店入住率約50%（2011年：51%）。

本集團計劃在余姚市的大型商業綜合體眾安時代廣場內興建一家五星級酒店。該酒店已動工並預期於2015年開始營運，日後將為本集團帶來穩定的額外收入來源。

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，以增加商業物業的比例，從而為本集團帶來穩定的現金流。

租賃業務

本集團目前主要的租金收入來自恒隆廣場，該廣場包括辦公樓、購物中心、服務式公寓和地下停車場。2012年錄得收入為人民幣55,437,000元，較2011年的人民幣50,924,000元增加9%。購物中心的出租率達約98%（2011年：99%），辦公樓的出租率達約87%（2011年：78%），整體上均比2011年普遍上升。原因是於2011年完成翻修工程從而升級設備及服務以吸引更多租戶。

本集團將開展各類節日活動及推廣活動，吸引更多人流，增加租戶收入，從而提升租金價值。

服務式公寓已於回顧年內投入營運，並由獨立經營者承租及經營。該公寓運營非常理想。其他投資物業亦為本集團帶來租金收入。

物業管理

本集團向本集團及其他開發商開發的物業業主提供優質的物業管理服務。於增加旅遊、家政及保姆等服務後，服務水平得到進一步提高，將進一步促進本集團的企業品牌管理。

其他服務業務

本集團亦發展農業苗木種植及經營有機農場提供農產品。客戶主要為由本集團提供物業管理的物業業主。這些高附加值下游服務構成本集團物業發展和管理業務的一部分，有利於提升本集團的企業品牌，且擴大服務範圍。

榮譽及獎項

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	獲獎者
2012年1月	房產天下及搜狐焦點	2012年最佳人居環境樓盤	白馬山莊
2012年2月	杭州蕭山區北干街道	先進企業 規模貢獻獎	杭州眾安恒隆商廈有限公司
	中國住房和城鄉建設部	國家一級物業管理資質	浙江眾安物業服務有限公司
2012年3月	杭州蕭山貿易局	2011年十佳董事長／總經理	金妮，杭州恒隆商廈有限公司總經理
	國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所及中國指數研究院	2012年中國房地產百強 企業一百強之星	眾安房產有限公司
2012年4月	杭州蕭山商務局	第四屆蕭山購物節最佳 組織獎	杭州眾安恒隆商廈有限公司
2012年5月	中國房地產研究會，中國房地產業協會和中國房地產測評中心	2012年中國房地產上市公司 綜合實力百強	眾安房產有限公司
2012年8月	新浪樂居、中國房地產評估中心及中房網	2012年中國人居生態華宅獎	白馬山莊
	新浪網	奧運樓市奪金樓盤金牌品質獎	理想灣

頒獎時間	頒獎機構	獎項名稱	獲獎者
2012年8月	搜房網	2012年杭州好樓盤	白馬山莊
2012年12月	新浪網	中國(杭州)互聯網傳媒大獎 2012年度最佳戶型獎	理想灣
	搜房網	2012年杭州好樓盤	理想灣
	新安房產網	2012年安徽綠色濕地模範 樓盤	綠色港灣
	中國房地產管理協會	2012年中國十大最佳商業綜 合體	杭州國際辦公中心(IOC)
	《浙商》雜誌	2012年年度最佳人居環境 樓盤	白馬山莊
	浙江日報及浙江省房地產總評榜 活動組委會	浙江房地產品牌20強	眾安房產有限公司

人力資源及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團僱用員工1,565人(2011年：1,436人)。2012年，員工成本約人民幣122,587,000元(2011年：約人民幣117,149,000元)，增加約5%，主要原因為本公司因持續發展所需增加員工，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及專業的員工所致。

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酌情花紅。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

董事會將根據財務狀況、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釐定本公司的股息政策。

財務分析

毛利

截至2012年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利人民幣919,222,000元，較上年度人民幣799,035,000元增加約15%。主要原因為回顧年內來自悅龍灣的已確認收入增加。

其他收入

其他收入由2011年的約人民幣40,004,000元減少48%至2012年的約人民幣20,821,000元，主要由於回顧年內外匯收益減少所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷開支由2011年的約人民幣90,499,000元減少37%至2012年的約人民幣56,708,000元。減少的主要原因是推廣活動少於2011年。

行政費用

行政費用由2011年的約人民幣212,323,000元增加12%至2012年的約人民幣237,461,000元。原因主要是新項目繼2011年年底開始營運後在2012年全面展開運營。

其他費用

其他費用由2011年的約人民幣8,865,000元減少47%至2012年的約人民幣4,711,000元。減少的主要原因是於回顧年內對本地組織的捐贈減少。

投資物業的公允價值增加

投資物業的公允價值增加由2011年的約人民幣160,430,000元減少62%至2012年的約人民幣60,335,000元，主要原因是投資物業公允價值增加受到2012年市場狀況影響。

融資成本

融資成本由2011年的約人民幣447,000元增加719%至2012年的約人民幣3,660,000元。增加的原因主要是2012年銀行借貸增加所致。

所得稅開支

所得稅開支於2012年約為人民幣306,778,000元，與2011年的人民幣308,671,000元相若。

資本結構

本集團於2012年12月31日的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣1,119,515,000元(2011年：人民幣602,095,000元)。增加的原因是回顧年末因獲得貸款令現金增加。流動比率為1.0(2011年：1.3)。

於2012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1,739,030,000元及人民幣2,493,137,000元(2011年：分別約為人民幣1,064,930,000元及人民幣1,990,451,000元)。增加主要由於作營運及未來開發用途的貸款增加所致。

2012年度合併利息支出共人民幣3,660,000元(2011年：人民幣447,000元)。回顧年內利息資本化金額為人民幣358,735,000元(2011年：人民幣212,432,000元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為1.9倍(2011年：2.8倍)。

於2012年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.62(2011年：0.61)。

於2012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0.78(2011年：0.60)。銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.28(2011年：0.22)。

本集團的淨負債比率(定義為淨負債除以股東權益)為0.58(2011年：0.48)(淨負債的定義為總借貸減現金及現金等價物及受限制現金總額)。

資本性承擔

於2012年12月31日，本集團的資本性承擔為人民幣1,794,483,000元(2011年：人民幣2,557,415,000元)，主要為土地收購成本和建築成本。預計將通過本集團的自有資金及外部融資(例如銀行貸款)為該等承擔撥付資金。

擔保及或有負債

於2012年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣1,362,294,000元(2011年：人民幣1,238,914,000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2012年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣1,894,005,000元(2011年：人民幣1,835,806,000元)的投資物業、約人民幣4,298,558,000元(2011年：人民幣3,214,543,000元)的開發中物業、約人民幣704,968,000元(2011年：零)的已落成物業及約人民幣168,025,000元(2011年：人民幣146,617,000元)的房屋及設備已作質押以擔保本集團的銀行融資。於2012年12月31日已質押定期存款人民幣95,750,000元(2011年：零)。本公司一家擁有總權益約為人民幣1,258,394,000元(2011年：675,560,000)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2012年12月31日，約人民幣28,176,000元(2011年：人民幣23,130,000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。

匯率風險

由於本集團於2012年及2011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2012年及2011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

成功競購一幅土地

如2013年2月1日的公告所述，眾安集團有限公司(本公司於中國擁有90%權益的附屬公司)通過公開招標競投，成功競得一塊土地的使用權。該地塊位於中國浙江省慈溪市龍山新城(「該地塊」)，東至規劃靈峰路，南至規劃橫五路，西至規劃蓬苑路及北至規劃河道綠地。該地塊土地出讓價總額為人民幣238,080,000元(約等於293,890,000港元)。該地塊的規劃用地性質為商住用地，土地使用權年限分別為住宅70年，商業40年。該地塊的用地面積約為197,655平方米(約57,186平方米作商業用地及約140,469平方米作住宅用地)，按容積率2.5倍計算，總建築面積約494,138平方米(約142,965平方米作商業用地及約351,173平方米作住宅用地)。

除上文所披露者外，自年末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

鑒於中央政府繼續推行調控措施，預計房地產市場短期內發展穩定。由於中央政府推動城市化及經濟增長穩定，對物超所值及終端住宅物業的需求仍然保持強勁及穩固。

本集團貫徹審慎的購地策略，積極收購適合平價銷售的土地，以加速資金回籠，通過上述措施，逐漸達到快速資產周轉。

本集團仍將持續專注於泛長三角區內人均國內生產總值相對較高的二、三線城市開發住宅物業。凭借本集團提供的優質物業管理及其他增值服務，企業品牌將因此進一步得到提升。

此外，本集團將繼續保持充足的現金流，並透過優化融資結構降低財務成本。

本集團將實現銷售的快速增長，進而在泛長三角取得更高市場份額。

股息

董事會決議不派發2012年度股息(2011年：無)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2012年12月31日止年度內，本公司根據於2012年5月25日舉行的股東周年大會上獲本公司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4,060,000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	已付總額 港元
2012年1月	1,856,000	1.07	1.02	1,937,550
2012年9月	2,204,000	0.82	0.75	1,723,680
	<hr/>			<hr/>
	4,060,000			3,661,230

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2012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。

企業管治

本公司及董事會已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(於2012年1月1日至2012年3月31日期間)以及企業管治守則(於2012年4月1日至2012年12月31日期間)(「守則」)所載的守則條文的原則及若干建議最佳常規。

回顧年內，董事會已在適用限度內採納及遵守守則的守則條文，惟偏離守則條文為A.2.1條除外，即本公司主席及首席執行官的角色由施侃成先生履行。

董事會相信，同一名人士擔任主席及首席執行官，讓本公司領導層貫徹一致，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

本公司審核委員會已審閱本公司截至2012年12月31日止年度經審核合併財務報表，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，本公司獨立非執行董事為貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生。

在聯交所及本公司網站刊發年報

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並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
主席
施侃成

中華人民共和國，2013年3月13日

* 僅供識別