

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2014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		
	2014年	2013年	減少 百分比
收入(人民幣百萬元)	<b>1,550.1</b>	2,437.6	36.4
母公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	<b>319.7</b>	420.5	24.0
每股基本盈利(人民幣)	<b>0.14</b>	0.18	22.2

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2014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。

## 合併全面損益表

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
收入	5	1,550,105	2,437,605
銷售成本		<u>(1,159,561)</u>	<u>(1,519,329)</u>
毛利		390,544	918,276
其他收入及收益	5	43,567	31,433
銷售及分銷開支		(135,519)	(127,801)
行政開支		(304,073)	(298,629)
其他開支		(7,022)	(3,246)
轉撥至投資物業的公允價值收益		656,784	256,292
投資物業的公允價值變動		33,200	60,793
財務費用	6	(37,809)	(10,535)
分佔合營企業的 溢利及虧損		<u>(259)</u>	<u>(2,409)</u>
除稅前利潤	7	639,413	824,174
所得稅開支	8	<u>(237,657)</u>	<u>(366,160)</u>
年內利潤		<u>401,756</u>	<u>458,014</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		319,725	420,539
非控股權益		<u>82,031</u>	<u>37,475</u>
		<u>401,756</u>	<u>458,014</u>
母公司普通股持有人 應佔每股盈利(人民幣)	10		
基本		<u>14分</u>	<u>18分</u>
攤薄		<u>14分</u>	<u>18分</u>

## 合併全面損益表

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
年內利潤	<u>401,756</u>	<u>458,014</u>
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益：		
換算海外附屬公司財務報表 產生的匯兌差額	<u>3,980</u>	<u>6,834</u>
於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>3,980</u>	<u>6,834</u>
年內全面收益總額	<u>405,736</u>	<u>464,848</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	323,705	427,373
非控股權益	<u>82,031</u>	<u>37,475</u>
	<u>405,736</u>	<u>464,848</u>

# 合併財務狀況表

	附註	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		188,068	202,133
投資物業		3,773,200	2,501,000
開發中物業		8,444,787	6,078,296
商譽		—	—
可供出售投資		3,300	3,300
長期預付款		80,712	48,584
於合營企業的投資		46,228	412,448
貸款及應收一間合營企業款項		390,931	—
遞延稅項資產		201,926	142,785
受限制現金		—	95,750
<b>總非流動資產</b>		<b>13,129,152</b>	<b>9,484,296</b>
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		4,339,181	4,386,355
開發中物業		1,181,754	1,430,161
存貨		9,608	10,078
應收貿易賬款及票據	11	16,954	22,980
預付款、按金及其他應收款項		433,045	241,004
以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益投資		815	1,077
貸款及應收一間合營企業款項		29,769	—
受限制現金		620,123	301,722
現金及現金等價物		969,306	1,234,975
<b>分類為持作出售的投資物業</b>		<b>7,600,555</b>	<b>7,628,352</b>
<b>總流動資產</b>		<b>7,631,555</b>	<b>7,659,352</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	12	1,784,709	1,794,221
其他應付款項及應計費用		507,943	495,389
客戶預付款		3,124,840	1,871,993
計息銀行貸款及其他借款		2,045,636	835,890
應付稅項		619,909	783,047
<b>總流動負債</b>		<b>8,083,037</b>	<b>5,780,540</b>
<b>流動(負債)/資產淨額</b>		<b>(451,482)</b>	<b>1,878,812</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>12,677,670</b>	<b>11,363,108</b>

## 合併財務狀況表(續)

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
計息銀行貸款及其他借款	4,920,598	4,620,404
遞延稅項負債	763,675	553,102
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	5,684,273	5,173,506
	<hr/>	<hr/>
<b>淨資產</b>	6,993,397	6,189,602
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>權益</b>		
母公司擁有人應佔權益		
股本	220,811	222,319
儲備	5,781,737	5,621,966
建議末期股息	—	42,617
	<hr/>	<hr/>
	6,002,548	5,886,902
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	990,849	302,700
	<hr/>	<hr/>
總權益	6,993,397	6,189,602
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 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(「中國」)浙江、安徽及江蘇省。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,一家於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侃成先生全資擁有Whole Good Management Limited。

## 2. 編制基準

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。本財務報表亦符合香港公司條例有關編製財務報表的適用規定(按載列於新的香港公司條例(第622章)附表11第76至87條條文內有關該條例第9部「賬目及審計」的過渡性及保留安排的規定,本公司財務報表於本財政年度及比較期間繼續根據適用的前公司條例(第32章)的規定而作出披露)。除投資物業及衍生金融工具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制。除有特別註明外,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。

### 淨流動負債

於2014年12月31日,本集團流動負債超出其流動資產約人民幣451百萬元。本公司董事認為,在房地產行業保持低水平的流動比率是行業慣例。儘管本集團有淨流動負債,本公司董事依然以持續經營為基準編製財務報表。本公司董事預期本集團可在運營款項中產生足夠的現金流入及有足夠的尚未使用的銀行及其他的信貸額,以滿足到期時應付的債務。

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2014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。

溢利或虧損及其他全面收益項目的各成份歸屬本集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。有關本集團成員公司之間交易的所有集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示下文附屬公司會計政策所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。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)任何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收益內確認的部分按假設本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準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10號、國際財務報告準則第12號及國際會計準則第27號(修訂本)	投資實體
國際會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債
國際會計準則第36號修訂本	非金融資產可收回金額披露
國際會計準則第39號修訂本	衍生工具之更替及對沖會計之延續
國際財務報告詮釋委員會第21號詮釋	徵費
2010年至2012年週期之年度改善所包括之國際財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件之定義 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改善所包括之國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併或然代價之會計處理 <sup>1</sup>
2010年至2012年週期之年度改善所包括之國際財務報告準則第13號(修訂本)	短期應收款項及應付款項
2011年至2013年週期之年度改善所包括之國際財務報告準則第1號(修訂本)	有效國際財務報告準則之定義

<sup>1</sup> 自2014年7月1日起生效

採納該等新訂及經修訂之國際財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

## 尚未採納之新訂及經修訂國際財務報告準則及香港公司條例的新披露規定

本集團在財務報表中並無應用下述已頒佈但未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計報告準則第28號(修訂本)之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
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28號之修訂本	投資實體：應用綜合入賬的例外 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第11號之修訂本	收購合營業務權益的會計方法 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>3</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號之修訂本及國際會計準則第38號	物業、廠房及設備之修訂本 國際計準則第38號無形資產－折舊和攤銷的可接受方法澄清 <sup>2</sup>
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修訂本	農業：生產性植物 <sup>2</sup>
國際會計準則第19號之修訂本	界定供款計劃－僱員供款 <sup>1</sup>
國際會計準則第27號(修訂本)之修訂本	獨立財務報表之權益法 <sup>2</sup>
2010至2012年週期之年度改善	多項國際財務報告準則之修訂本 <sup>1</sup>
2011至2013年週期之年度改善	多項國際財務報告準則之修訂本 <sup>1</sup>
2012至2014年週期之年度改善	多項國際財務報告準則之修訂本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2014年7月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 對首次於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表採納國際財務報告準則的實體生效，故並無適用於本集團

## 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，並有兩個可報告經營分部如下：

- (a) 住宅分部開發及銷售住宅物業，為中國大陸及加拿大住宅物業提供管理及保安服務；
- (b) 商業分部開發及銷售商業物業、租賃投資物業、擁有及經營酒店，為中國大陸商業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／(虧損) (即以持續經營除稅前利潤／(虧損) 計量) 予以評估。

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2014年12月31日止年度	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入：			
對外部客戶銷售	1,341,252	208,853	1,550,105
分部間銷售	6,291	—	6,291
	<u>1,347,543</u>	<u>208,853</u>	<u>1,556,396</u>
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(6,291)</u>
持續經營業務收入			<u><u>1,550,105</u></u>
分部業績	(16,366)	655,779	639,413
分部資產	10,829,245	10,043,821	20,873,066
調節：			
分部間應收賬款對銷			<u>(112,359)</u>
總資產			<u><u>20,760,707</u></u>
分部負債	8,293,272	5,586,397	13,879,699
調節：			
分部間應付賬款對銷			<u>(112,359)</u>
總負債			<u><u>13,767,310</u></u>
其他分部資料：			
分佔損益：			
合營企業	—	259	259
於資產負債內確認之減值虧損	14,204	—	14,204
折舊	5,823	13,413	19,236
於合營企業的投資	—	46,228	46,228
資本開支	<u>2,655</u>	<u>2,696</u>	<u>5,351</u>

截至2013年12月31日止年度	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入：</b>			
對外部客戶銷售	1,561,763	875,842	2,437,605
分部間銷售	16,673	—	16,673
	<u>1,578,436</u>	<u>875,842</u>	<u>2,454,278</u>
<b>調節：</b>			
分部間銷售對銷			<u>(16,673)</u>
持續經營業務收入			<u><u>2,437,605</u></u>
<b>分部業績</b>	216,158	608,016	824,174
<b>分部資產</b>	9,180,054	9,000,465	18,180,519
<b>調節：</b>			
分部間應收賬款對銷			<u>(1,036,871)</u>
總資產			<u><u>17,143,648</u></u>
<b>分部負債</b>	5,531,734	6,459,183	11,990,917
<b>調節：</b>			
分部間應付賬款對銷			<u>(1,036,871)</u>
總負債			<u><u>10,954,046</u></u>
<b>其他分部資料：</b>			
分佔損益：			
合營企業	—	2,409	2,409
折舊	5,770	14,414	20,184
於合營企業的投資	—	412,448	412,448
資本開支	<u>8,568</u>	<u>8,342</u>	<u>16,910</u>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收入

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國大陸	1,540,157	2,437,605
加拿大	9,948	—
	<u>1,550,105</u>	<u>2,437,605</u>

上述持續經營業務之收入資料乃按客戶所在地劃分。

### (b) 非流動資產

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
中國大陸	12,358,942	8,925,763
加拿大	127,825	—
	<u>12,486,767</u>	<u>8,925,763</u>

上述持續經營業務之非流動資產資料乃按資產所在地劃分且不包括金融工具及遞延稅項資產。

### 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2014年及2013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)。

收入及其他收入及收益的分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
<b>收入</b>		
銷售物業	1,471,965	2,416,043
物業租賃收入	93,074	83,678
物業管理費收入	37,126	31,895
酒店營運的收入	47,613	55,815
減：營業稅及附加費	(99,673)	(149,826)
	<u>1,550,105</u>	<u>2,437,605</u>
<b>其他收入</b>		
補貼收入*	1,438	6,202
一間合營企業利息收入	29,769	—
銀行利息收入	7,373	7,993
其他項目	3,059	5,643
	<u>41,639</u>	<u>19,838</u>
<b>收益</b>		
外幣兌換收益	1,928	11,544
出售投資物業收益	—	51
	<u>1,928</u>	<u>11,595</u>
	<u>43,567</u>	<u>31,433</u>

\* 概無有關該等補貼收入的未達成條件或或然事項。

## 6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
銀行借款利息	385,218	299,823
其他借款利息	185,196	183,795
利息開支總額	570,474	483,618
減：資本化開發中物業的利息	(532,665)	(473,083)
	<u>37,809</u>	<u>10,535</u>

## 7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
已出售物業成本	1,103,320	1,477,646
折舊	19,236	20,184
根據經營租賃的最低租金款項		
－辦公室	5,115	6,592
核數師酬金	4,069	5,416
員工成本(包括董事及主要 行政人員酬金)：		
－工資及其它員工成本	118,642	108,436
－以股權結算的購股權開支	2,207	24,408
－退休金計劃供款	13,488	11,860
其他非僱員之以股權結算的購股權開支	–	37,900
匯兌差額，淨值	(1,928)	(11,544)
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業 發生的維修及修理)	6,656	5,766
出售投資物業收益	–	(51)
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值收益	(656,784)	(256,292)
投資物業公允價值的變動	(33,200)	(60,793)
按公允價值計量且 其變動計入當期 損益的權益投資		
－持作買賣	262	(355)
發展中物業撇減至可變現淨值淨額	<u>14,204</u>	<u>–</u>

## 8. 所得稅

由於本集團於香港及加拿大成立的附屬公司於本年度於香港及加拿大並無產生應課稅利潤，故並無作出香港及加拿大所得稅撥備(2013年：無)。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅利潤25%(2013年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅(「中國土地增值稅」)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。

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
即期稅項一年內中國企業所得稅	40,266	121,171
即期稅項一年內中國土地增值稅	13,804	141,052
遞延稅項	183,587	103,937
年內稅項總額	<u>237,657</u>	<u>366,160</u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區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：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>639,413</u>	<u>824,174</u>
按25%(2013年：25%)法定稅率計算的稅項	159,853	206,044
不可扣稅開支	20,110	33,274
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	21,296	9,383
未確認稅項虧損	26,045	11,670
土地增值稅的撥備	13,804	141,052
土地增值稅的稅務影響	(3,451)	(35,263)
本集團實際稅率的稅項開支	<u>237,657</u>	<u>366,160</u>

於合併財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	260,020	391,188
中國土地增值稅	359,889	391,859
	<u>619,909</u>	<u>783,047</u>

## 9. 股息

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股—零元(2013年：人民幣0.18元)	—	42,617

## 10. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股持有人應佔年內利潤人民幣319,725,000元(2013年：人民幣420,539,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,366,604,616股(2013年：2,367,635,400股)計算，已予調整以反映年內發行的權證。

每股攤薄盈利金額乃基於母公司普通股股權持有人應佔年度利潤計算。計算所用之普通股加權平均數為本年度發行的普通股數目，作為計算每股基本盈利及普通股加權平均數於所有潛在攤薄普通股被視作轉換為普通股時，假設已按零代價發行。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股持有人應佔利潤， 用於計算每股基本盈利	<u>319,725</u>	<u>420,539</u>
		股份數目
	2014年	2013年
股份		
用於計算每股基本盈利之本年度 已發行普通股加權平均數	2,366,604,616	2,367,635,400
攤薄影響—普通股加權平均數： 購股權	—	3,500,129
	<u>2,366,604,616</u>	<u>2,371,135,529</u>

## 11. 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。應收貿易賬款及票據於年底的所有餘額均未逾期或減值，且賬齡為一至三個月。

應收貿易賬款及票據為免息及無抵押。

## 12. 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2014年 人民幣千元	2013年 人民幣千元
6個月內	1,578,817	1,544,719
超過6個月但1年內	152,400	190,125
超過1年	53,492	59,377
	<u>1,784,709</u>	<u>1,794,221</u>

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。

## 管理層討論與分析

### 業績

本集團2014年的經審核合併收入為人民幣1,550.1百萬元，較2013年減少約36.4%；2014年毛利為人民幣390.5百萬元，較2013年減少約57.5%。2014年母公司擁有人應佔利潤為人民幣319.7百萬元，較2013年減少約24.0%；若不包括除稅後投資物業的公允價值收益，核心淨虧損為人民幣115.7百萬元，但2013年度的不包括除稅後投資物業的公允價值收益的核心淨利潤為人民幣220.2百萬元；每股基本盈利為人民幣0.14元(2013年：人民幣0.18元)。董事會建議不派發截至2014年12月31日止年度末期股息(2013年：每股人民幣1.8仙)。

### 行業回顧

2014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。然而，於本年度後期出現穩定跡象，本地政府開始逐步廢除限售及中國人民銀行減息，房地產市場看似有改善，而購房者亦重拾信心。

據國家統計局，於2014年住宅物業銷售面積錄得約12.1億平方米，較2013年增加約7.6%，低於2013年約9.7%的增幅。



據杭州透明售房網([www.tmsf.com](http://www.tmsf.com))，浙江省杭州市(包括蕭山及餘杭區)住宅物業銷售面積約為986萬平方米，較2013年增加約4.5%，而平均每平方米銷售價約為人民幣15,653元，較2013年減少約8.6%。據新浪樂區網([hf.house.sina.com.cn/](http://hf.house.sina.com.cn/))，安徽省合肥市住宅物業銷售面積約為930萬平方米，較2013年減少約13.9%。平均每平方米銷售價約為人民幣7,755元，較2013年上漲11.0%。據安徽省淮北市房地產管理局，安徽省淮北市住宅物業銷售面積約為176萬平方米，較2013年減少約21.1%。平均每平方米銷售價約為人民幣5,262元，較2013年減少約0.27%。根據余姚生活網([www.eyuyao.com](http://www.eyuyao.com))，浙江省余姚市住宅物業的總銷售面積約為81萬平方米，較2013年減少約1.2%。平均每平方米銷售價約為人民幣9,846元，較2013年減少約19.29%。

## 業務回顧

### 銷售及盈利

2014年，本集團已出售及交付的物業銷售面積約為137,653平方米(2013年：263,987平方米)，較2013年減少約47.9%。

2014年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣10,693元，較上年度的人民幣9,152元增加約16.8%。原因是於2014年大部分已確認收入主要來自浙江省余姚市悅龍灣及翡翠龍灣的排屋，每平方米銷售均價分別為人民幣29,841元及人民幣20,199元，而2013年則主要來自銷售杭州市隱龍灣的服務式公寓及淮北市溫哥華城的住宅公寓，每平方米平均售價分別約為人民幣8,659元及人民幣4,729元。

回顧年內，本集團主要項目的已確認銷售面積及已確認銷售收入如下：

項目	已確認銷售面積 平方米	已確認銷售收入 人民幣百萬元
<b>浙江省杭州市</b>		
隱龍灣	8,598	70.8
景海灣	19,620	210.0
其他 <sup>#</sup>	2,544	21.4
<b>浙江省余姚市</b>		
悅龍灣	5,636	168.2
翡翠瓏灣	27,984	565.2
<b>安徽省合肥市</b>		
綠色港灣	17,048	125.5
<b>安徽省淮北市</b>		
溫哥華城	56,223	299.9
其他 <sup>*</sup>	—	11.0
<b>總計</b>	<b>137,653</b>	<b>1,472.0</b>

<sup>#</sup> 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓、白馬尊邸、義盛建材市場。

<sup>\*</sup> 即一幅位於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華 Amber Rise 的土地的銷售。

2014年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣7,939元，較上年度的約人民幣5,597元增加約41.8%。大部分已出售物業成本來自排屋（悅龍灣及翡翠瓏灣）銷售，建築成本較高。

## 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，於數年前已竣工總建築面積為300,012平方米的住宅項目於過往年度完成。該項目由島嶼式排屋、全江景高層公寓、停車場及會所組成。該項目的預售符合預期。

### 隱龍灣

位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮，總建築面積為241,695平方米的商業綜合體。該項目由低層高端企業休閒會所、高層服務式公寓、大型購物中心、商業街及停車場組成。該項目於2013年4月竣工。該項目銷售符合預期。

### 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，總規劃建築面積約為1,896,860平方米，分3期建設(第A至C期)。國際辦公中心A期由兩家酒店、辦公樓、大型購物中心、服務式公寓及地下停車位組成。第A3地段的服務式公寓、大型購物中心及地下停車位總建築面積約為328,367平方米，於2014年7月竣工。於2014年12月31日裝修工程在進行中。國際辦公中心A1及A2地段預計將於2017年12月前全部竣工。

### 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2014年12月31日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於2015年10月前後竣工。預售於回顧年內符合預期。

### 理想灣

位於浙江省杭州市余杭區臨平的住宅項目，總建築面積約為538,856平方米。該項目包括英式風格排屋及多層公寓。於2014年12月31日，建築工程尚在進行中。預計排屋部分將於2015年6月前後竣工，高層住宅部分將於2015年12月前後竣工。預售於回顧年內符合預期。

### 朝陽8號

此項目為多層住宅公寓及商業設施，位於浙江省杭州市蕭山區蜀山鎮，總建築面積約155,563平方米。就近杭州地鐵2號線終點站的黃金地段。於2014年12月31日，建築工程尚在進行。此項目預計將於2017年5月前後竣工。該項目預售已自2014年11年開始且符合預期。

### 杭州市千島湖潤州度假酒店

位於浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的酒店項目，建築面積為46,580平方米。該酒店將建於千島湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。於2014年12月31日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於2015年10月前後竣工。

### 浙江省余姚市

#### 悅龍灣

位於浙江省余姚市，總建築面積為196,809平方米的高端低密度住宅項目已於2013年竣工。該項目由法式、歐式和西班牙式低密度住宅組成。於回顧年內，銷售符合預期。

#### 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292,807平方米。該項目為排屋及住宅公寓，並靠近悅龍灣。於2014年12月31日，排屋第一階段已經竣工，第二正於規劃階段。住宅公寓預計將於2016年6月前後竣工。該項目預售於回顧年內符合預期。

#### 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628,408平方米(分兩期)。該項目包括一家酒店、辦公室、零售單位、住宅公寓及地下停車場。該項目悅龍灣及翡翠瓏灣項目隔江相望。於2014年12月31日，建築工程尚在進行中，該項目預計將於分別2015年11月前後竣工。該項目預售於回顧年內符合預期。

## 慈溪眾安山水苑

此住宅項目包括向當地居民提供配套服務的商業部分。總建築面積約為494,138平方米。包括將分期建設的多層公寓及商業區。於2014年12月31日，公寓的第一期工程尚在進行中，將於2016年5月前後竣工。多層公寓預售於回顧年內符合預期。

## 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，已於過往年度完成。該項目的預售於回顧年內符合預期。

## 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3B至D期包括多層公寓單位，建築面積約309,712平方米，於2014年12月31日，工程尚在進行中，預計將於2016年6月前竣工。預售於回顧年度符合預期。建築面積約為67,061平方米的第6D期的酒店(溫哥華酒店)將於2016年上半年內竣工。

## 江蘇省

### 嘉潤廣場

位於江蘇省蘇州市的大型綜合商業項目，靠近金雞湖。包括辦公樓、購物中心、服務式公寓及一家酒店，總建築面積約251,391平方米。建設工程將於2016年12月完成。

## 海外

### *Amber Rise*

位於加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華成立項目，總建築面積約15,712平方米。位於富有區域，離溫哥華市市中心大約20分鐘車程。共有11座排屋，並備有獨立游泳池和豪華設計，將分兩個階段建築，建築工程將自2015年4月開始，並預計整個項目將於2017年年底前後竣工。

## 2014年的合同銷售

截至2014年12月31日，本集團的合同銷售面積約為410,848平方米(2013年：351,952平方米)，合同銷售收入為約人民幣3,532.9百萬元(2013年：人民幣3,567.3百萬元)，主要項目的合同銷售詳情如下：

	合同銷售面積 (平方米)	合同銷售收入 (人民幣百萬元)	本集團 佔該項目 權益的百分比
<b>浙江省杭州市</b>			
隱龍灣	12,879	102.4	67.6%
理想灣	59,672	359.7	45.9%
嘉潤公館	8,655	116	73.1%
景海灣	14,133	156.6	92.6%
朝陽8號	32,748	469.3	90%/65.8%
白馬山莊	76,091	878.7	90.0%
其他*	2,544	21.5	
	<u>206,722</u>	<u>2,104.2</u>	
<b>浙江省余姚市</b>			
悦龍灣	3,012	49.5	90.0%
翡翠瓏灣	44,003	421.6	93.0%
眾安時代廣場(二期)	12,679	135.5	93.0%
慈溪市眾安山水苑	34,886	162.4	90.0/65.8%
	<u>94,580</u>	<u>769.0</u>	
<b>安徽省合肥市</b>			
綠色港灣	19,781	170.7	84.20%
	<u>19,781</u>	<u>170.7</u>	
<b>安徽省淮北市</b>			
溫哥華城	89,765	489.0	100.0%
	<u>89,765</u>	<u>489.0</u>	
總計	<u><u>410,848</u></u>	<u><u>3,532.9</u></u>	

\* 包括：山水苑、國泰花園、新白馬公寓、白馬尊邸及義盛建材市場

預計於2015年完工項目的可供出售建築面積約為279,740平方米，詳情如下：

	預計竣工日期	可供出售 的建築面積 (平方米)	本集團應佔 項目權益百分比	用途
浙江省杭州市 理想屋一排屋	2015年6月	36,243	45.9%	出售
白馬山莊	2015年10月	243,497	90%	出售
總計		<u>279,740</u>		

### 土地儲備

於2014年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為6,611,428平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為594,523平方米。於2014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1,051元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為392,274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，以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位於浙江省杭州市蕭山區恒隆廣場旁，由洲際酒店集團旗下的知名國際酒店品牌假日酒店(中國)有限公司管理。2014年錄得的收入為約人民幣47.6百萬元，較2013年的約人民幣55.8百萬元減少約14.7%。酒店入住率約46.6%(2013年：49.8%)。

本集團計劃在余姚市的大型商業－住宅綜合體眾安時代廣場(二期)興建一家酒店。於2014年12月31日，該酒店已動工，將由國際知名酒店營運商希爾頓管理，預期於2016年開始營運。

於2014年12月31日，本集團有2間在建酒店，它們為杭州千島湖酒店及溫哥華酒店。兩家酒店均由本集團以潤州品牌管理。分別於2015年10月及2016年上半年竣工。杭州千島湖潤州度假酒店及溫哥華酒店預期將分別於2015年第4季度及2016年下半年開始營運。

本集團亦計劃於江蘇省蘇州市嘉潤廣場興建一家酒店，將由萬豪國際酒店集團管理。於2014年12月31日，工程已開始，預計將於2016年12月前後竣工，於2017年開始運營。

上述該等新酒店開始運營後，將為本集團創造新收入來源。

## 租賃業務

2014年租賃業務收入約人民幣93.1百萬元，較2013年的人民幣83.7百萬元增加約11.2%。

本集團目前的租金收入主要來自恒隆廣場。該廣場包括辦公樓、購物中心、酒店服務式公寓和地下停車場。購物中心的出租率達約95.2% (2013年：87.1%)，辦公樓的出租率達約86.0% (2013年：84.8%)。整體上均比2013年普遍上升。

隱龍灣於2013年4月完工，其後建築面積約24,328平方米的零售單位用於出租，於2014年出租率約77.1% (2013年：32.5%)。於回顧年度物業租賃收入增加主要原因是於2014年整個年度租金收入所致。

本集團一直在開展各類節日活動及推廣活動，吸引及增加客流量。此舉已對租賃業務帶來積極影響，且提升本集團租賃物業的整體租金。



位於恒隆廣場的服務式公寓於回顧年度已由獨立經營者寧波三碧酒店及杭州友邦酒店承租及經營，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。通過增加旅遊、家政及保姆等服務，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，有利於擴大服務範圍，提升本集團的企業品牌。

## 榮譽及獎項

本集團於回顧年度獲政府和認可機構頒發如下獎項及榮譽：

頒發機構	獎項	獲獎方／項目
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	2014 中國房地產上市公司綜合實力100強	眾安房產有限公司
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	2014 中國房地產上市公司創新能力5強	眾安房產有限公司
蕭山第四屆網上住博會組委會、蕭山網	最完善生活配套樓盤	朝陽8號
住房和城鄉建設部住宅產業化促進中心	中國生態宜居名盤	溫哥華城三期北

頒發機構	獎項	獲獎方／項目
搜房網	2014年中國(杭州)最具性價比樓盤	眾安理想灣
住浙網	杭州市樓市年度評選活動一 最具投資價值商業樓盤	嘉潤公館
365地產家居網	2015年度最具有投資價值樓盤	嘉潤公館

## 人力資源

於2014年12月31日，本集團僱用員工2,225人(2013年：1,868人)。2014年，員工成本約人民幣134.3百萬元(2013年：約人民幣144.7百萬元)，減少約7.2%，減少主要由於購股權開支攤銷減少約人民幣22百萬元。

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)可根據本公司採納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2014年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利約人民幣390.5百萬元，較上年度約人民幣918.3百萬元減少約57.5%。減少是由於於回顧內來自銷售及交付物業所確認收入減少，及悅龍灣及翡翠瓏灣售價較預期為低，致因市場因素導致毛利率減少。

### 其他收入

其他收入由2013年的約人民幣31.4百萬元增加約39.0%至2014年的約人民幣43.6百萬元，主要由於一間合營企業利息收入所致。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷開支由2013年的約人民幣127.8百萬元增加約6.0%至2014年的約人民幣135.5百萬元。該增加主要由於2014年面對不利市場情況及較大競爭力，預售推出項目所花費的推廣費用增加。與2013年相比，2014年合同銷售相若。

### 行政費用

行政費用由2013年的約人民幣298.6百萬元增加約1.8%至2014年的約人民幣304.1百萬元。該增加乃主要由於員工數目增加及回顧年度附屬公司就上市所產生一次性開支所致。

### 其他費用

其他費用由2013年的約人民幣3.2百萬元增加約118.8%至2014年的約人民幣7.0百萬元。主要於回顧年度作出慈善捐款所致。

### 轉撥至投資物業的公允價值收益

公允價值收益由2013年的約人民幣256.3百萬元增加約156.3%至2014年的約人民幣656.8百萬元。原因為於2014年建築面積68,550平方米國際辦公中心A3期的竣工物業估值，該等物業於2014年分類為投資物業，而2013年分類為投資物業的包括隱龍灣其24,328平方米投資物業並非達此規模。

## 融資成本

融資成本由2013年的約人民幣10.5百萬元增加約258.9%至2014年的約人民幣37.8百萬元，主要是2014年銀行貸款增加所致。

## 所得稅開支

所得稅開支由2013年約人民幣366.2百萬元減少約35.1%至2014年約人民幣237.7百萬元。該減少原因為於2014年物業收入確認減少所致。

## 資本結構

本集團於2014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1,589.4百萬元(2013年：人民幣1,632.4百萬元)。與2013年相若。流動比率為0.94(2013年：1.33)。

於2014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2,045.6百萬元及人民幣4,920.6百萬元(2013年：分別為人民幣835.9百萬元及人民幣4,620.4百萬元)。該增加主要由於回顧年內有關項目開發的銀行借款增加。

2014年度合併利息支出共約人民幣37.8百萬元(2013年：人民幣10.5百萬元)。回顧年內利息資本化金額為約人民幣532.7百萬元(2013年：人民幣473.1百萬元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.02倍(2013年：1.20倍)。於2014年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.66(2013年：0.64)。

銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.34(2013年：0.32)。本集團的淨負債比率(定義為淨負債除以股東總權益)為0.77(2013年：0.62)(淨負債的定義為總借貸減現金及現金等值物及受限制現金總額)。

## 資本性承擔

於2014年12月31日，本集團的資本性承擔為約人民幣2,071.4百萬元(2013年：人民幣1,723.7百萬元)，主要為建築成本。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2014年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣2,520.8百萬元(2013年：人民幣2,094.3百萬元)，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款具擔保。

## 資產抵押

於2014年12月31日，本集團賬面值約人民幣2,094百萬元(2013年：人民幣1,576.6百萬元)的投資物業、約人民幣2,658.7百萬元(2013年：人民幣2,134.9百萬元)的開發中物業、約人民幣2,160.1百萬元(2013年：人民幣1,841.1百萬元)的已落成物業及約人民幣153.7百萬元(2013年：人民幣31.5百萬元)的房屋及設備已作質押以擔保本集團的銀行融資。於2014年12月31日已質押定期存款約人民幣320.0百萬元(2013年：247.8百萬元)。

## 匯率風險

由於本集團於2014年及2013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2014年及2013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。利率向上波動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

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預計仍然保持強勁及穩固。雖然房地產市場監管措施放寬，連同中國人民銀行近期減息及經濟增長放緩，預料2015年房地產市場將為穩定。

本集團將繼續貫徹審慎的購地策略收購土地，開發更多項目以平價銷售，加速資金回籠，逐漸達到快速資產周轉。

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。

本集團仍將持續專注於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。

本公司成功分拆商業物業部分(於2014年7月10日於聯交所上市)後，本集團已有兩個業務範圍界定清晰的公司，分別著重於住宅及商業物業開發。此舉將提升品牌知名度，令投資者及公眾人士將投資極大聚焦於各集團。

本集團將實現銷售的快速增長，進而在長三角取得更高市場份額。

## 股息

董事會並不建議派截至2014年12月31日止年度的股份(2013年：每股人民幣0.18分)。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2014年12月31日止年度，本公司根據於2014年5月19日舉行之股東週年大會上股東授予的一般授權，於聯交所共購回19,053,000股股份，有關詳情載列如下：

月／年份	購買股份 數目	每股價格 (最高) 港元	每股價格 (最低) 港元	代價總額 港元
8月／2014年	390,000	1.27	1.23	486,190
9月／2014年	380,000	1.30	1.27	489,190
11月／2014年	4,964,000	1.22	1.17	5,894,080
12月／2014年	13,319,000	1.26	1.20	16,414,660
	<u>19,053,000</u>			<u>23,284,120</u>

所有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，有利於本公司及其股東整體利益而進行。

## 企業管治

於回顧年內，本公司已採納及遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「守則」)所載之原則及守則條文，惟偏離守則條文第A.2.1條除外，其規定董事長及首席執行官職責須分離及不能由同一名人士擔任。

本公司之董事長及首席執行官均由施侃成先生擔任。

董事會認為，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2014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  
董事長  
施侃成

中國，2015年3月24日