

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2015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		
	2015年	2014年	增長 百分比
收入(人民幣百萬元)	2,883.1	1,550.1	86.0
母公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	420.6	319.7	31.6
每股基本盈利(人民幣)	0.18	0.14	28.6

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2015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	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入	5	2,883,146	1,550,105
銷售成本		<u>(2,426,128)</u>	<u>(1,159,561)</u>
毛利		457,018	390,544
其他收入及收益	5	276,344	43,567
銷售及分銷開支		(208,848)	(135,519)
行政開支		(299,769)	(304,073)
其他開支		(5,616)	(7,022)
轉撥至投資物業的公允價值收益		796,581	656,784
投資物業的公允價值變動		29,361	33,200
財務費用	6	(34,269)	(37,809)
分佔合營企業的 溢利及虧損		<u>(2,208)</u>	<u>(259)</u>
除稅前利潤	7	1,008,594	639,413
所得稅開支	8	<u>(415,292)</u>	<u>(237,657)</u>
年內利潤		<u>593,302</u>	<u>401,756</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		420,608	319,725
非控股權益		<u>172,694</u>	<u>82,031</u>
		<u>593,302</u>	<u>401,756</u>
母公司普通股持有人 應佔每股盈利(人民幣)	10		
基本		<u>18分</u>	<u>14分</u>
攤薄		<u>18分</u>	<u>14分</u>

合併全面損益表

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
年內利潤	<u>593,302</u>	<u>401,756</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>(12,933)</u>	<u>3,980</u>
於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>(12,933)</u>	<u>3,980</u>
年內全面收益總額	<u>580,369</u>	<u>405,736</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	407,675	323,705
非控股權益	<u>172,694</u>	<u>82,031</u>
	<u>580,369</u>	<u>405,736</u>

合併財務狀況表

	附註	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		182,711	188,068
投資物業		5,244,100	3,773,200
開發中物業		4,588,912	8,444,787
商譽		—	—
可供出售投資		3,300	3,300
長期預付款		359,321	80,712
於合營企業的投資		774	46,228
貸款及應收一間合營企業款項		—	390,931
遞延稅項資產		184,258	201,926
受限制現金		90,100	—
總非流動資產		10,653,476	13,129,152
流動資產			
持作銷售已落成物業		4,506,299	4,339,181
開發中物業		4,661,802	1,181,754
存貨		10,628	9,608
應收貿易賬款及票據	11	72,198	16,954
預付款、按金及其他應收款項		537,972	433,045
以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益投資		558	815
貸款及應收一間合營企業款項		—	29,769
受限制現金		162,216	620,123
現金及現金等價物		1,454,458	969,306
		11,406,131	7,600,555
分類為持作出售的投資物業		29,800	31,000
總流動資產		11,435,931	7,631,555
流動負債			
應付貿易賬款	12	2,320,479	1,784,709
其他應付款項及應計費用		782,531	507,943
客戶預付款		3,569,147	3,124,840
計息銀行貸款及其他借款		2,213,181	2,045,636
應付稅項		677,684	619,909
總流動負債		9,563,022	8,083,037
流動(負債)／資產淨額		1,872,909	(451,482)
總資產減流動負債		12,526,385	12,677,670

合併財務狀況表(續)

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	3,981,662	4,920,598
遞延稅項負債	991,957	763,675
	<hr/>	<hr/>
總非流動負債	4,973,619	5,684,273
	<hr/>	<hr/>
淨資產	7,552,766	6,993,397
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	220,811	220,811
儲備	6,189,412	5,781,737
建議末期股息	—	—
	<hr/>	<hr/>
	6,410,223	6,002,548
	<hr/>	<hr/>
非控股權益	1,142,543	990,849
	<hr/>	<hr/>
總權益	7,552,766	6,993,397
	<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。除投資物業及衍生金融工具如下文會計政策所述按公允價值計量外,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。

合併基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2015年12月31日止年度的財務報表。附屬公司乃由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象承受風險或有權享有所產生的可變回報且有能力透過其對投資對象的權力影響該等回報(即賦予本集團現有能力指導投資對象方相關業務的現有權利)時,即表明本集團控制投資對象。

倘本公司直接或間接擁有少於大多數的投資對象投票權或者類似權利,本集團於評估其是否於投資對象有權利時考慮所有相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

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19號之修訂本 國際財務報告準則 2010至2012年週期之年度改善 國際財務報告準則 2011至2013年週期之年度改善	界定利益計劃：僱員供款 多項國際財務報告準則之修訂本 多項國際財務報告準則之修訂本
--	---

採納上述經修訂準則對本財務報表並無任何重大財務影響。

於本財政年度，本公司已採納香港聯交所就根據香港公司條例(第622章)披露財務資料頒佈的上市規則修訂。對財務報表的主要影響在於須於財務報表內列報及披露若干資料。

已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

於本財務報表內，本集團未應用下列已頒佈但尚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 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
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 ¹
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 ¹
國際財務報告準則第14號	規管遞延賬目 ⁶
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
國際財務報告準則第16號	租賃 ⁴
國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃 ¹
國際會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ²
國際會計準則第12號之修訂本	就未動用虧損確認遞延稅項資產 ²
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂本	折舊和攤銷的可接受方法澄清 ¹
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 ¹
國際會計準則第27號之修訂本	獨立財務報表之權益法 ¹
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 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 尚未確定任何強制性生效日期，惟可供予以採納

⁶ 對首次採納國際財務報告準則的實體生效，適用於2016年1月1日或之後開始的年度財務報表，因此不適用於本集團

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2015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	2,379,160	503,986	2,883,146
分部間銷售	11,245	—	11,245
對外部客戶銷售	2,390,405	503,986	2,894,391
調節：			
分部間銷售對銷			(11,245)
持續經營業務收入			2,883,146
分部業績	(66,841)	1,075,435	1,008,594
分部資產	10,861,577	11,293,164	22,154,741
調節：			
分部間應收賬款對銷			(65,334)
總資產			22,089,407
分部負債	8,528,653	6,073,322	14,601,975
調節：			
分部間應付賬款對銷			(65,334)
總負債			14,536,641
其他分部資料：			
分佔損益：			
合營企業	—	2,208	2,208
於資產負債內確認之減值虧損	58,620	—	58,620
折舊	5,154	12,523	17,677
於合營企業的投資	—	774	774
資本開支	6,347	7,203	13,550

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
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
對外部客戶銷售	1,347,543	208,853	1,556,396
調節：			
分部間銷售對銷			(6,291)
			<hr/>
持續經營業務收入			1,550,105
			<hr/> <hr/>
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			(112,359)
			<hr/>
總資產			20,760,707
			<hr/> <hr/>
分部負債	8,293,272	5,586,397	13,879,699
調節：			
分部間應付賬款對銷			(112,359)
			<hr/>
總負債			13,767,310
			<hr/> <hr/>
其他分部資料：			
分佔損益：			
合營企業	—	259	259
於損益表確認的減值虧損	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	2,655	2,696	5,351
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中國大陸	2,883,146	1,540,157
加拿大	—	9,948
	<u>2,883,146</u>	<u>1,550,105</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

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
中國大陸	10,293,505	12,358,942
加拿大	121,639	127,825
	<u>10,415,144</u>	<u>12,486,767</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2015年及2014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

收入指年內銷售物業收入、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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
收入		
銷售物業	2,882,015	1,471,965
物業租賃收入	90,072	93,074
物業管理費收入	41,686	37,126
酒店營運的收入	48,107	47,613
減：營業稅及附加費	(178,734)	(99,673)
	<u>2,883,146</u>	<u>1,550,105</u>
其他收入		
補貼收入*	476	1,438
一間合營企業利息收入	115,633	29,769
銀行利息收入	27,310	7,373
其他項目	5,818	3,059
	<u>149,237</u>	<u>41,639</u>
收益		
外幣兌換(虧損)/收益	(244)	1,928
出售投資物業收益	1,397	—
出售合營企業收益	125,954	—
	<u>127,107</u>	<u>1,928</u>
	<u>276,344</u>	<u>43,567</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
銀行借款利息	359,005	385,218
其他借款利息	188,703	185,196
利息開支總額	547,708	570,474
減：資本化開發中物業的利息	(513,439)	(532,665)
	<u>34,269</u>	<u>37,809</u>

7. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
已出售物業成本	2,317,028	1,103,320
折舊	17,677	19,236
根據經營租賃的最低租金款項		
－辦公室	4,072	5,115
核數師酬金	5,299	4,069
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	154,505	118,642
－以股權結算的購股權開支	–	2,207
－退休金計劃供款	19,401	13,488
其他非僱員之以股權結算的購股權開支	–	–
匯兌差額，淨值	244	(1,928)
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)	5,095	6,656
出售投資物業收益	(1,397)	–
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值收益	(796,581)	(656,784)
投資物業公允價值的變動	(29,361)	(33,200)
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	257	262
發展中物業撇減至可變現淨值淨額	<u>58,620</u>	<u>14,204</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(2014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%(2014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。

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
即期稅項一年內中國企業所得稅	64,819	40,266
即期稅項一年內中國土地增值稅	103,927	13,804
遞延稅項	246,546	183,587
年內稅項總額	<u>415,292</u>	<u>237,657</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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>1,008,594</u>	<u>639,413</u>
按25%(2014年：25%)法定稅率計算的稅項	252,149	159,853
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	2,883	21,296
動用過往期間稅項虧損	(3,231)	—
不可扣減稅項的開支	26,535	20,110
未確認稅項虧損	59,011	26,045
土地增值稅的撥備	103,927	13,804
土地增值稅的稅務影響	(25,982)	(3,451)
本集團實際稅率的稅項開支	<u>415,292</u>	<u>237,657</u>

於合併財務狀況表內的應付稅項指：

中國企業所得稅	294,851	260,020
中國土地增值稅	382,833	359,889
	<u>677,684</u>	<u>619,909</u>

9. 股息

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
建議末期股息每股普通股—零元(2014年：無)	—	—

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420,608,000元(2014年：人民幣319,725,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,348,582,400股(2014年：2,366,604,616股)計算，已予調整以反映年內發行的權證。

計算每股基本盈利乃基於：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>420,608</u>	<u>319,725</u>
	股份數目	
	2015年	2014年
股份		
本年度已發行普通股加權平均數	<u>2,348,582,400</u>	<u>2,366,604,616</u>

本集團於截至2015年及2014年12月31日止年度概無任何具潛在攤薄效應的普通股。

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：

	2015年 人民幣千元	2014年 人民幣千元
6個月內	2,056,558	1,578,817
超過6個月但1年內	206,986	152,400
超過1年	56,935	53,492
	<u>2,320,479</u>	<u>1,784,709</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2015年的經審核合併收入為人民幣2,883.1百萬元，較2014年增長約86.0%；2015年毛利為人民幣457.0百萬元，較2014年增長約17.0%。2015年母公司擁有人應佔利潤為人民幣420.6百萬元，較2014年增長約31.6%；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26.2百萬元，較2014年減少約77.4%。每股基本盈利為人民幣0.18元(2014年：人民幣0.14元)。董事會建議不派截至2015年12月31日止年度末期股息(2014年：無)。

行業回顧

2015年，在中國人民銀行實施一系列利率下調對低落的經濟增長提供支承之後，中國房地產行業已獲改善。因此，按揭利率及個人住房公積金存款及借款利率亦下調。由於購房成本大幅降低，買家的購房意欲已有提高。

據國家統計局，於2015年住宅物業銷售面積錄得約12.8億平方米，較2014年增加約6.5%，略低於2014年約7.6%的增幅。

據杭州透明售房網(www.tmsf.com)，浙江省杭州市住宅物業銷售面積約為1,332萬平方米，較2014年增加約39.6%，而平均每平方米銷售價約為人民幣16,182元，較2014年減少約3.4%。

據合肥萬家房產網(www.house.365jia.cn)，安徽省合肥市住宅物業銷售面積約為969萬平方米，較2014年增加約4.3%。平均每平方米銷售價約為人民幣8,606元，較2014年上漲11.0%。據淮北搜房網(www.huaiBei.fang.com)，安徽省淮北市住宅物業銷售面積約為106萬平方米，較2014年減少約60.5%。平均每平方米銷售價約為人民幣5,421元，較2014年上漲約3.0%。根據余姚生活網(www.eyuyao.com)，浙江省余姚市住宅物業的總銷售面積約為76萬平方米，較2014年減少約13.2%。平均每平方米銷售價約為人民幣9,299元，較2014年減少約5.6%。

根據慈溪房產網(www.house.zxip.com)，浙江省慈溪市住宅物業的總銷售面積約為94萬平方米，較2014年增加約36.8%。平均每平方米銷售價約為人民幣9,036元，較2014年減少約12.0%。

業務回顧

本集團於2015年售出及交付的物業之已確認收入約為人民幣2,882.0百萬元，較2014年增長約95.8%，乃由於本集團已出售及交付的物業面積於2015年增加而達致。

2015年，本集團已出售及交付的物業銷售面積約為249,673平方米(2014年：137,653平方米)，較2014年增加約81.4%。

2015年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣11,543元，較上年度的人民幣10,693元增加約7.9%。原因是與2014年已確認銷售額比較，售價普遍相對較高的浙江省物業銷售額錄得更高比例的增長。

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	已確認建築面積 平方米	已確認銷售收入 人民幣百萬元	本集團應佔 項目權益百分比
浙江省			
杭州市			
隱龍灣	10,339	80.8	67.6%
嘉潤公館	22,239	310.8	73.1%
景海灣	13,952	161.9	92.6%
白馬山莊	106,813	1,210.6	90.0%
其他*	—	6.2	
余姚市			
悅龍灣	8,923	286.2	90.0%
翡翠瓏灣	21,115	392.6	93.0%
安徽省			
合肥市			
綠色港灣	27,370	227.1	84.2%
淮北市			
溫哥華城	38,922	205.8	100.0%
	<u>249,673</u>	<u>2,882.0</u>	

* 包括：山水苑、新白馬公寓及白馬尊邸。

2015年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣9,515元，較上年度之人民幣7,939元增加約19.9%，乃由於與2014年比較位於杭州建築費用相對較高的項目佔比增加，導致建築費用上漲。

主要項目發展進度

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300,012平方米的住宅項目於過往年度分階段完成。該項目由島嶼式排屋、全江景高層公寓、停車場及會所組成。整個項目於2011年竣工。該項目的銷售於回顧年符合預期。

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。該項目的銷售於回顧年符合預期。

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327,996平方米，已竣工，但裝修工程於2015年12月31日尚在進行中。國際辦公中心A1及A2地段預計將於2018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2015年12月31日，建築工程已完成。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高層公寓房。於2015年12月31日，建築工程尚在進行中。預計排屋部分及高層住宅部分將於2016年6月竣工。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街道，總建築面積約199,224平方米。就近杭州地鐵2號線終點站的黃金地段。於2015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。該項目預售於回顧年度符合預期。

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，建築面積約為46,691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2015年12月31日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於2016年下半年前竣工。

學君里

位於浙江省杭州市余杭區的住宅項目，總建築面積約為146,605平方米，包括高層住宅公寓及購物單位。其位置距余杭區老城區極近且位於杭州市規劃高科技中心。建築工程將於2016年第二季度開始並預期將於2018年第二季度前後竣工。預售將於2016年6月開始。

白馬禦府

位於浙江省杭州市蕭山區的住宅項目，總建築面積約為68,345平方米，包括高層住宅公寓及排屋。其位置在蕭山區的核心區之一。建築工程將於2016年第二季度開始並預期將於2018年第二季度前後竣工。預售將於2016年6月開始。

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。該項目按排屋及住宅公寓分三期建設，並靠近悅龍灣。於2015年12月31日，排屋一期已經竣工，二期正於規劃階段。三期之住宅公寓預計將於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)。該項目悅龍灣及翡翠瓏灣項目隔江相望。該項目分兩期。一期計劃包括一個購物中心、一間精品酒店及兩幢商業辦公樓以及地下車庫，二期則計劃包括兩間酒店、一幢A級辦公樓及六幢高層服務式公寓樓、地下車庫以及地舖。於2015年12月31日，該項目二期建築工程已接近完成，而項目一期建築工程尚在進行中，預計將於2016年年底前竣工。二期住宅公寓、辦公室及商舖於回顧年度已開始預售，並預期將於2016年9月開始物業租賃。

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510,125平方米。包括將分期建設的多層公寓及商業區。於2015年12月31日，多層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，包括排屋、多層住宅及商舖。該項目分多期開發，其中五期已竣工。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 年下半年內竣工。

江蘇省

嘉潤廣場

位於江蘇省蘇州市的大型綜合商業房產項目，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。

於回顧年度，該項目由一間物業開發公司 (「該合營企業」) 持有及開發。該合營企業由本集團 (透過本公司的一間間接非全資附屬公司) 及江蘇協鑫房地產有限公司 (「江蘇協鑫」) 持有 50%。於 2015 年 12 月 24 日，因本集團擬將其資源集中用於長三角地區其他資產周轉較快且回報率較高的城市之商業項目開發，本集團與江蘇協鑫訂立協議將其於該合營企業擁有的全部股權出售予江蘇協鑫。該項出售於 2015 年 12 月 31 日完成。

天津市

位於天津市河西區的土地再開發項目，將於 2016 年 4 月前後開始重新劃撥及拆卸工程。預期於完成再開發項目後，該幅劃撥土地將於 2016 年 6 月前轉歸當地政府。該再開發項目為天津市政府城市發展計劃項目之一部分。

海外

Amber Rise

於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華成立項目，總建築面積約 7,719 平方米。位於富有區域，離溫哥華市中心大約 20 分鐘車程。共有 11 棟獨立屋，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 2016 年第四季度開始，並預計整個項目將於 2018 年年底前竣工。

2015年合同銷售

截至2015年12月31日，本集團的合同銷售面積約為375,188平方米(2014年：410,848平方米)，合同銷售收入為約人民幣3,413.3百萬元(2014年：人民幣3,532.9百萬元)，主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	合同銷售建築面積 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
浙江省			
杭州市			
朝陽8號	44,105	598.4	90%/65.8%
隱龍灣	8,124	60.8	67.6%
理想灣	75,414	512.2	45.9%
嘉潤公館	28,878	402.9	73.1%
景海灣	15,745	182.2	92.6%
白馬山莊	26,283	288.9	90.0%
其他*	80	7.1	
余姚市			
悦龍灣	6,373	191.6	90.0%
翡翠瓏灣	23,165	261.7	93.0%
眾安時代廣場(二期)	31,757	282.3	93.0%
慈溪			
慈溪眾安山水苑	32,978	142.5	90.0%/65.8%
安徽省			
合肥市			
綠色港灣	19,684	172.7	84.2%
淮北市			
溫哥華城	62,602	310.0	100.0%
	375,188	3,413.3	

* 包括：山水苑、新白馬公寓及白馬尊邸。

預計於2016年完工項目的可供出售或經營的建築面積約為1,685,406平方米，詳情如下：

項目	預計竣工日期	可供出售／租賃／經營的建築		本集團應佔項目 權益百分比	用途
		面積			
理想灣	2016年6月	538,856		45.9%	出售
翡翠瓏灣(三期)	2016年6月	128,450		93%	出售
杭州市千島湖潤州度假酒店	2016年9月	46,691		73.1%	經營
眾安時代廣場(二期)	2016年6月	322,935		93.0%	出售
溫哥華城(第3期)	2016年12月	132,537		100.0%	出售
溫哥華城(第4期)	2016年6月	60,513		100.0%	出售
溫哥華酒店(溫哥華城第6D期)	2016年12月	67,061		67.6%	經營
慈溪眾安山水苑	2016年6月	82,890		90.0%/65.8%	出售
眾安時代廣場(一期)	2016年12月	305,473		93.0%/68.0%	經營及出售
總計		<u>1,685,406</u>			

土地儲備

於2015年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為6,383,190平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為918,651平方米。於2015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1,125元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為60,752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。

酒店經營

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。2015年錄得的收入為約人民幣48.1百萬元，略高於2014年的約人民幣47.6百萬元。酒店入住率約54.5%(2014年：46.6%)。

租賃

2015年租賃業務收入約人民幣90.1百萬元，較2014年的人民幣93.1百萬元減少約3.2%。

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。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，運營表現理想。

年內隱龍灣建築面積約為24,328平方米的購物單位已形成另一租金收入來源。

總出租率為75%(2014年：85%)。

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。提供客戶導向型服務及服務門類繁多強化本集團的企業品牌管理。

其他服務

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，預期將進一步鞏固。

獎項及榮譽

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	2015中國房地產開發企業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	2015中國房地產開發企業區域運營10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	2015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	2015中國房地產開發企業浙江省20強	眾安房產有限公司
蕭山區商業局	2014年董事會主席(總經理)10強	金妮女士，杭州眾安恒隆商廈有限公司(本公司的附屬公司)董事會主席
蕭山區北干街道	杭州眾安恒隆商廈有限公司獲授予「2014年先進企業」稱號及規模經濟效益獎金人民幣30,000元	杭州眾安恒隆商廈有限公司
蕭山區人民政府	蕭山區服務集中帶	杭州眾安恒隆商廈有限公司

頒發機構	獎項	獲獎方/項目
蕭山區人民政府	「2014年全面創稅商廈管理實體」及人民幣100,000元	杭州眾安恒隆商廈有限公司
蕭山區委宣傳部、蕭山區教育局、蕭山區婦女聯合會、蕭山日報	2016年蕭山區「關愛兒童」一年級少兒跨年會系列活動—優秀組織單位	杭州眾安恒隆商廈有限公司
浙江省天才少年獎勵基金	2015年慈善活動關愛單位	杭州眾安恒隆商廈有限公司

人力資源

於2015年12月31日，本集團僱用員工2,247人(2014年：2,225人)。2015年，員工成本約人民幣173.9百萬元(2014年：約人民幣134.3百萬元)，上漲約29.5%，增加主要由於在回顧年度聘用更高端員工。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。為有利於引進高端人才和穩定本集團的管理層，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2015年12月31日止年度，本集團錄得經審核毛利約人民幣457.0百萬元，較上年度約人民幣390.5百萬元增長約17.0%。毛利增長乃(i)已出售及交付物業所確認收入增長令毛利增加及(ii)不利市況令該等於回顧年度出售及交付的物業於2013年至2014年期間預售的售價範圍降低的淨效果。

其他收入

其他收入由2014年約人民幣43.6百萬元增加5倍以上至2015年約人民幣276.3百萬元，主要由於一間合營企業利息收入及於回顧年度出售本集團於一間合營企業擁有的全部股權。

銷售及分銷費用

銷售及分銷開支由2014年約人民幣135.5百萬元增加約54.1%至2015年約人民幣208.8百萬元。該增加主要由於2015年面對不利市場情況下的激烈競爭，預售推出項目所花費的推廣費用增加。與2014年相比，2015年達成的合同銷售水平相若。

行政費用

行政費用由2014年約人民幣304.1百萬元減少約1.4%至2015年約人民幣299.8百萬元，主要乃由於在回顧年度未再產生2014年附屬公司上市之相關一次性開支所致。

其他費用

其他費用由2014年約人民幣7.0百萬元減少約20.0%至2015年約人民幣5.6百萬元主要由於在回顧年度慈善捐款有所減少。

轉為投資物業後的公允價值收益

公允價值收益由2014年約人民幣656.8百萬元增加約21.3%至2015年約人民幣796.6百萬元。原因為於2015年建築面積83,585平方米國際辦公中心A3期的一項物業(於2015年分類為投資物業)估值，高於2014年確認值。

財務費用

財務費用由2014年約人民幣37.8百萬元減少約9.4%至2015年約人民幣34.3百萬元，主要乃由於2015年銀行貸款減少而達致。

所得稅開支

所得稅開支由2014年約人民幣237.7百萬元增加約74.7%至2015年約人民幣415.3百萬元，原因為(i)物業收入確認增加及(ii)已落成物業轉為投資物業後的公允價值收益令2015年應課稅利潤增加。

資本結構

本集團於2015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1,706.8百萬元(2014年：人民幣1,589.4百萬元)。與2014年處於相同水平。流動比率為1.20(2014年：0.94)。

於2015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2,213.2百萬元及人民幣3,981.7百萬元(2014年：分別為人民幣2,045.6百萬元及人民幣4,920.6百萬元)。該減少主要由於回顧年內償還的銀行貸款及借款增加。

2015年度合併利息支出共約人民幣34.3百萬元(2014年：人民幣37.8百萬元)。回顧年內利息資本化金額為約人民幣513.4百萬元(2014年：人民幣532.7百萬元)。利息盈利倍數(含利息資本化金額)為0.43倍(2014年：0.02倍)。於2015年12月31日，本集團的總負債與總資產比率為0.66(2014年：0.66)。

銀行貸款及其他借款與總資產比率為0.28(2014年：0.34)。本集團的淨負債比率(定義為淨負債除以股東總權益)為0.59(2014年：0.77)(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2015年12月31日，本集團的資本性承擔為約人民幣1,266.6百萬元(2014年：人民幣2,071.4百萬元)，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2015年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣3,867.1百萬元(2014年：人民幣2,520.8百萬元)，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2015年12月31日，本集團賬面值約人民幣3,692.3百萬元(2014年：人民幣2,094.0百萬元)的投資物業、約人民幣2,741.7百萬元(2014年：人民幣2,658.7百萬元)的開發中物業、約人民幣2,378.4百萬元(2014年：人民幣2,160.1百萬元)的已落成物業、約人民幣144.3百萬元(2014年：人民幣153.7百萬元)的房屋及設備、約人民幣123.1百萬元(2014年：人民幣320.0百萬元)的定期存款以及總權益約為人民幣6.0百萬元(2014年：無)的本公司一間附屬公司的全部股權已作質押以擔保本集團的銀行融資及其他借款。

匯率風險

由於本集團於2015年及2014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2015年及2014年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

誠如於2016年1月21日所宣佈，眾安集團有限公司(本公司擁有90%權益的中國附屬公司)與上海旭登實業有限公司(獨立第三方)通過杭州市國土資源局組織及舉辦的公開掛牌出讓競買中，根據成交確認書共同按土地出讓價總額人民幣673,000,000元(約等於801,973,355港元)成功投得位於中國浙江省杭州市蕭山區城廂單元內的一幅地塊(東至潘水河，南至潘水河及規劃綠地，西至蕭然西路，北至規劃G13地塊)(「該地盤」)之土地使用權。該地盤獲准作住宅開發，年期為70年。該地盤面積約為57,394平方米，總建築面積約為114,788平方米。

除於上文所披露外，自年結日起至本公告日期止期間並無發生對本集團產生重大影響的事宜。

前景展望

由於中國中央政府將繼續保持國內生產總值可持續增長並頒佈多項積極政策刺激經濟增長，預期中國人民銀行於2016年對中國貨幣政策將保持審慎但會提供更多便利。

本集團相信，由於中央政府持續推動城市化，對物超所值及終端住宅物業的需求始終存在。

本集團繼續採取審慎方法購置土地供開發將按合理價格出售並迅速形成現金流入的項目，而這將可加快資產周轉。另外，本集團將通過提升籌資架構繼續保持充足的現金流量並達成相對較低的財務費用。

最後，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。憑借本集團為所開發物業所屬各社區提供優質物業管理及其他增值服務的能力，企業品牌預期將進一步得到提升，產生協同效果。

股息

董事會並不建議派截至2015年12月31日止年度的股息(2014年：無)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於回顧年度概無購買、出售或購回任何本公司上市證券。

企業管治

於回顧年內，本公司已採納及遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「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

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)已審閱本公司截至2015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，2016年3月22日