

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2016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		增長／ (減少)
	2016年	2015年	
收入(人民幣百萬元)	5,007.1	2,883.1	73.7%
母公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	125.3	420.6	(70.2%)
每股基本盈利(人民幣)	0.05	0.18	(72.2%)

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2016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

截至2016年12月31日止年度

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	4	5,007,148	2,883,146
銷售成本		<u>(4,382,170)</u>	<u>(2,426,128)</u>
毛利		624,978	457,018
其他收入及收益	4	30,193	276,344
銷售及分銷開支		(187,495)	(208,848)
行政開支		(311,611)	(299,769)
其他開支		(19,029)	(5,616)
轉撥至投資物業的公允價值收益		–	796,581
投資物業的公允價值變動		123,908	29,361
財務費用	5	(11,717)	(34,269)
分佔合營企業的虧損		<u>(15)</u>	<u>(2,208)</u>
除稅前利潤	6	249,212	1,008,594
所得稅開支	7	<u>(88,250)</u>	<u>(415,292)</u>
年內利潤		<u>160,962</u>	<u>593,302</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		125,272	420,608
非控股權益		<u>35,690</u>	<u>172,694</u>
		<u>160,962</u>	<u>593,302</u>
母公司普通股持有人			
應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣 5 分</u>	<u>人民幣 18 分</u>
攤薄		<u>人民幣 5 分</u>	<u>人民幣 18 分</u>

合併全面損益表

截至2016年12月31日止年度

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年內利潤	160,962	593,302
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：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>4,070</u>	<u>(12,933)</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>4,070</u>	<u>(12,933)</u>
年內全面收益總額	<u>165,032</u>	<u>580,369</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	131,540	407,675
非控股權益	<u>33,492</u>	<u>172,694</u>
	<u>165,032</u>	<u>580,369</u>

合併財務狀況表

2016年12月31日

	附註	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		1,362,070	182,711
投資物業		5,129,937	5,244,100
開發中物業		2,285,929	4,588,912
受限制現金		141,351	90,100
可供出售投資		28,300	3,300
長期預付款		409,958	359,321
於合營企業的投資		759	774
一間合營企業的貸款及應收款項		173,246	—
遞延稅項資產		168,779	184,258
		<u>9,700,329</u>	<u>10,653,476</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		5,506,562	4,506,299
開發中物業		2,931,314	4,661,802
存貨		16,158	10,628
應收貿易賬款及票據	9	78,321	72,198
預付款、按金及其他應收款項		479,164	537,972
以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益投資		491	558
受限制現金		354,138	162,216
現金及現金等價物		946,651	1,454,458
分類為持作出售的投資物業		257,313	29,800
		<u>10,570,112</u>	<u>11,435,931</u>
流動負債			
應付貿易賬款	10	1,938,978	2,320,479
其他應付款項及應計費用		603,226	782,531
客戶預付款		3,051,080	3,569,147
計息銀行貸款及其他借款		2,131,739	2,213,181
應付稅項		668,900	677,684
		<u>8,393,923</u>	<u>9,563,022</u>
總流動負債		<u>8,393,923</u>	<u>9,563,022</u>
流動資產淨額		<u>2,176,189</u>	<u>1,872,909</u>
總資產減流動負債		<u>11,876,518</u>	<u>12,526,385</u>

合併財務狀況表(續)

2016年12月31日

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	3,136,609	3,981,662
遞延稅項負債	<u>1,028,774</u>	<u>991,957</u>
總非流動負債	<u>4,165,383</u>	<u>4,973,619</u>
淨資產	<u>7,711,135</u>	<u>7,552,766</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	220,811	220,811
儲備	<u>6,318,091</u>	<u>6,189,412</u>
	6,538,902	6,410,223
非控股權益	<u>1,172,233</u>	<u>1,142,543</u>
總權益	<u>7,711,135</u>	<u>7,552,766</u>

財務報表附註

1. 一般資料

本合併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及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的披露規定。除投資物業及衍生金融工具按公允價值計量外，本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，該等財務報表以人民幣列報，並調整至最近的千元單位。

2. 新訂及經修訂國際財務報告準則之應用

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11號之修訂本	收購共同經營中權益之會計法
國際會計準則第1號之修訂本	披露計劃
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修訂本	釐清可接受的折舊及攤銷方法
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則2012年至2014年週期的年度改善
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：應用綜合入賬之例外情況

採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無任何重大財務影響。

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2號之修訂本	以股份為基礎的付款交易之分類及計量 ²
國際財務報告準則第4號之修訂本	應用國際財務報告準則第9號金融工具連同國際財務報告準則第4號 保險合約 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
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	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售或注入資產 ⁴
國際財務報告準則第15號之修訂本	客戶合約收益 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及墊付代價 ²
國際會計準則第7號之修訂本	披露計劃 ¹
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 ¹
國際會計準則第40號	轉讓投資物業 ²
國際財務報告準則之修訂本	國際財務報告準則2014年至2016年週期的年度改善 ⁵
2014年至2016年週期的年度改進中包含的 國際財務報告準則第12號之修訂本	披露於其他實體的權益 ¹
2014年至2016年週期的年度改進中包含的 國際財務報告準則第1號之修訂本	首次採納國際財務報告準則 ²
2014年至2016年週期的年度改進中包含的 國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業投資 ²

¹ 於2017年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納。

⁵ 於2017年1月1日或2018年1月1日之後開始之年度期間生效，如適當。

3. 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，在中國內地及加拿大開發及銷售住宅物業，並向住宅物業提供管理及保安服務；
- (b) 商業分部，在中國內地開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商用物業提供管理及保安服務。

管理層會單獨監察本集團之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(即以持續經營業務的利潤／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2016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	4,148,777	858,371	5,007,148
分部間銷售	1,200	—	1,200
	4,149,977	858,371	5,008,348
調節：			
分部間銷售對銷			(1,200)
持續經營業務收入			5,007,148
分部業績	(16,495)	265,707	249,212
分部資產	9,249,696	11,288,945	20,538,641
調節：			
分部間應收款項對銷			(268,200)
總資產			20,270,441
分部負債	6,692,487	5,946,886	12,639,373
調節：			
分部間應付款項對銷			(80,067)
總負債			12,559,306
其他分部資料：			
分佔虧損：			
合營企業：	—	15	15
於損益表確認的減值虧損	(71,611)	—	(71,611)
拆舊	7,868	13,090	20,958
於合營企業的投資	—	759	759
資本開支	13,601	117,328	130,929

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	<u>11,245</u>	<u>—</u>	<u>11,245</u>
對外部客戶銷售	2,390,405	503,986	2,894,391
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(11,245)</u>
持續經營業務收入			<u><u>2,883,146</u></u>
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 款項對銷			<u>(65,334)</u>
總資產			<u><u>22,089,407</u></u>
分部負債	8,528,653	6,073,322	14,601,975
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(65,334)</u>
總負債			<u><u>14,536,641</u></u>
其他分部資料：			
分佔損益：			
合營企業	—	2,208	2,208
於損益表確認的減值虧損	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	<u>6,347</u>	<u>7,203</u>	<u>13,550</u>

地區資料

本集團的全部收入源自於中國大陸客戶，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2016年及2015年12月31日止年度收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入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、其他收入及收益的分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入		
銷售物業	5,027,694	2,882,015
物業租賃收入	62,040	90,072
物業管理費收入	100,652	41,686
酒店營運的收入	46,749	48,107
減：營業稅及附加費*	(229,987)	(178,734)
	<u>5,007,148</u>	<u>2,883,146</u>
其他收入		
來自一間合營企業的利息收入	—	115,633
銀行利息收入	9,139	27,310
其他項目	8,173	5,818
補貼收入*	12,007	476
	<u>29,319</u>	<u>149,237</u>
收益		
出售投資物業的收益	—	1,397
出售合營企業的收益	—	125,954
匯兌收益／(虧損)	874	(244)
	<u>874</u>	<u>127,107</u>
	<u>30,193</u>	<u>276,344</u>

* 有關補助並無未完成的條件或觸發事件。

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
銀行借款利息	263,852	359,005
其他借款利息	109,732	188,703
利息開支總額	373,584	547,708
減：開發中物業的 資本化利息	(361,867)	(513,439)
	<u>11,717</u>	<u>34,269</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
已出售物業成本	4,322,573	2,317,028
折舊	20,958	17,677
根據經營租賃的最低租金款項：		
– 辦公室地方	4,771	4,072
核數師酬金	2,720	2,320
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	177,687	154,505
– 退休金計劃供款	20,179	19,401
匯兌差額，淨值	(874)	244
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	2,807	5,095
出售投資物業虧損／(收益)	5,684	(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)
投資物業公允價值變動	(123,908)	(29,361)
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	67	257
(變現)／撇減開發中物業 至可變現淨值	<u>(71,611)</u>	<u>58,620</u>

7. 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(2015年：無)。

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%(2015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。

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
即期稅項—年內中國企業所得稅	52,949	64,819
即期稅項—年內中國土地增值稅	23,644	103,927
遞延稅項	11,657	246,546
年內稅項總額	<u>88,250</u>	<u>415,292</u>

8. 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股權持有人應佔年內利潤人民幣125,272,000元(2015年：人民幣420,608,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,348,582,400股(2015年：2,348,582,400股)計算，已予調整以反映年內的供股發行。

計算每股基本盈利乃基於：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
盈利			
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>125,272</u>	<u>420,608</u>	
		股份數目	
		2016年	2015年
股份			
年內已發行普通股加權平均數	<u>2,348,582,400</u>	<u>2,348,582,400</u>	

本集團於截至2016年及2015年12月31日止年度概無任何具潛在攤薄效應的普通股。

9. 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。

10. 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：

	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
六個月內	1,682,979	2,056,558
超過六個月但一年內	221,791	206,986
超過一年	34,208	56,935
	<u>1,938,978</u>	<u>2,320,479</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2016年的經審核合併收入為人民幣5,007.1百萬元，較2015年增長約73.7%；2016年毛利為人民幣625.0百萬元，較2015年增長約36.8%。2016年母公司擁有人應佔利潤為人民幣125.3百萬元，較2015年減少約70.2%；每股基本盈利為人民幣0.05元（2015年：人民幣0.18元）。董事會建議不宣派截至2016年12月31日止年度末期股息（2015年：無）。

行業回顧

2016年，在國家「去庫存」政策的引導下，受寬鬆貨幣政策影響，中國房地產行業迎來了大幅上行。四季度起，隨著調控政策陸續出台，中國樓市出現了逐步降溫的跡象。

據國家統計局，於2016年住宅物業銷售面積錄得約15.8億平方米，較2015年增加約22.5%，遠高於2015年約6.5%的增幅。據杭州透明售房網，浙江省杭州市住宅物業銷售面積約為2,081萬平方米，較2015年增加約49%，而平均每平方米銷售價為人民幣17,280元，較2015年增加約8.1%。

據星空地產研究院，安徽省合肥市住宅物業銷售面積約為820萬平方米，較2015年減少約15.3%。平均每平方米銷售價為人民幣11,069元，較2015年上漲約28.5%。據淮北市住宅與房地產信息網，安徽省淮北市住宅物業銷售面積約為101萬平方米，較2015年增加約10.9%。平均每平方米銷售價為人民幣4,720元，與2015年大致相若。根據余姚生活網，浙江省余姚市住宅物業的總銷售面積約為117.6萬平方米，較2015年增加約54.5%。平均每平方米銷售價為人民幣8,900元，較2015年減少約4.3%。

根據慈溪房產網，浙江省慈溪市住宅物業的總銷售面積約為78萬平方米，較2015年減少約19.4%。平均每平方米銷售價為人民幣8,234元，較2015年減少約9.7%。

業務回顧

本集團於2016年售出及交付的物業之已確認收入約為人民幣5,027.7百萬元，較2015年增長約74.5%，乃由於本集團已出售及交付的物業面積於2016年增加而達致。

2016年，本集團已出售及交付的物業銷售面積約為623,230平方米(2015年：249,673平方米)，較2015年增加149.6%。

2016年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣8,067.2元，較上年度的人民幣11,543.2元減少約30.1%。原因是於回顧年內售價較低的物業銷售額的比例大幅增加。

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	本集團佔該項目 權益的百分比
浙江省			
杭州市			
隱龍灣	183	2.9	67.6%
嘉潤公館	50,623	745.6	73.1%
景海灣	25,469	298.9	92.6%
白馬山莊	16,859	196.3	90.0%
理想灣	198,700	1,270.8	45.9%
其他*	1,849	13.1	
余姚市			
悅龍灣	10,523	300.0	90.0%
翡翠瓏灣	98,545	828.1	93.0%
眾安時代廣場(二期)	66,962	626.8	93.0%
慈溪眾安山水苑	74,299	335.2	90.0%
安徽省			
合肥市			
綠色港灣	9,631	97.6	84.2%
淮北市			
溫哥華城	69,587	312.4	100.0%
	<u>623,230</u>	<u>5,027.7</u>	

* 包括：山水苑和白馬尊邸。

2016年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣6,936元，較上年度之人民幣9,515元下降約27.1%，乃由於本年度確認銷售的相關項目開發成本較低所致。

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，總建築面積約為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內符合預期。

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內符合預期。

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。國際辦公中心A2地塊預計將於2017年開工。

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，擁有美麗景觀及綠化環境。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，整個項目已於2015年12月竣工。銷售量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。整個項目於2016年6月竣工。銷售量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2016年12月31日，建築工程尚在進行。此項目預計將於2017年12月前後整體竣工。該項目預售於回顧年度符合預期。

杭州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2016年12月31日，建築工程尚在進行中。預計該項目將於2017年上半年竣工運營。

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195,293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。於2016年12月31日，建築工程尚在進行，並預期將於2018年第二季度前後竣工。該項目預售於回顧年度符合預期。

白馬御府

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。於2016年12月31日，建築工程尚在進行，並預期將於2018年第二季度前後竣工。該項目預售於回顧年度符合預期。

蔣村地塊

位於杭州西湖區蔣村單位，距離西溪濕地僅一路之隔。項目總佔地面積為39,703平方米，總建築面積為59,555平方米。該項目預期於2017年動工，建設為包括辦公室、服務式公寓及商舖的商業綜合體。

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，並靠近悦龍灣。排屋一期已於2014年竣工，三期之住宅公寓已於2016年6月竣工，二期於2016年底開工建設。該項目銷售量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)。該項目悦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。該項目二期於2016年9月竣工，而項目一期建築工程尚在進行中，預計將於2017年9月前竣工。於回顧年內，該項目二期銷售量符合預期。

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510,125平方米。包括將分期建設的多層公寓及商業區。該項目多層公寓的第一期已於2016年6月竣工。多層公寓銷售量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，其中第1B和1C期已於過往年度完成。該項目的銷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、多層住宅及商鋪。該項目分多期開發，於2016年12月31日其中六期已竣工。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2017年年中開業。

天津市

此為位於天津市河西區的土地再開發項目，預計將於稍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

此為於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華市成立項目，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。

2016 年合同銷售

截至2016年12月31日，本集團的合同銷售面積約為504,176平方米(2015年：375,188平方米)，合同銷售收入為約人民幣5,030.2百萬元(2015年：人民幣3,413.3百萬元)，主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	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
浙江省			
杭州市			
朝陽8號	31,827	461.6	90%/65.8%
隱龍灣	183	3.0	67.6%
理想灣	84,095	646.7	45.9%
嘉潤公館	51,192	813.3	73.1%
景海灣	22,988	301.4	92.6%
白馬山莊	14,738	234.2	90.0%
白馬御府	11,921	352.3	90.0%
學君里	57,795	423.0	90.0%
朝陽銀座	5,176	52.0	65.8%
恆隆廣場	5,826	76.3	65.8%
其他*	1,980	18.6	
余姚市			
悅龍灣	8,911	243.4	90.0%
翡翠瓏灣	60,160	528.7	93.0%
眾安時代廣場(二期)	24,849	242.1	93.0%/68.0%
慈溪			
慈溪眾安山水苑	28,189	145.1	90.0%/65.8%
安徽省			
合肥市			
綠色港灣	4,522	43.4	84.2%
淮北市			
溫哥華城	89,824	445.1	100.0%
	<u>504,176</u>	<u>5,030.2</u>	

* 包括：山水苑及白馬尊邸

預計於2017年完工項目的可供出售或租賃或經營的建築面積約為1,029,182平方米，詳情如下：

項目	可供出售／ 租賃／經營 的建築面積 (平方米)	本集團 應佔項目權益 百分比	用途
朝陽八號	199,225	65.8%	出售
溫哥華酒店(溫哥華城第6D期)	67,061	100.0%	經營
慈溪眾安山水苑(二期)	50,109	90.0%	出售
眾安時代廣場(一期)	305,473	65.8%	經營及出售
杭州千島湖潤州度假酒店	46,691	73.1%	經營
國際辦公中心(第A3地段)	139,681	73.1%	出售／租賃
隱龍灣	121,169	67.6%	出售／租賃
恒隆廣場	99,773	65.8%	出售／租賃
總計	<u>1,029,182</u>		

土地儲備

於2016年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為5,925,163平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為1,627,304平方米。於2016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1,183元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為350,334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。其於2016年錄得的收入為約人民幣46.7百萬元，略低於2015年的約人民幣48.1百萬元。酒店入住率約57.7% (2015年：54.5%)。

租賃

2016年租賃業務收入約人民幣62.0百萬元，較2015年的人民幣90.1百萬元減少約31.1%。主要原因為恒隆廣場於回顧年度曾進行資產優化裝修工程，導致期間租金收入有所下跌。

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24,211平方米的購物單位已形成另一租金收入來源。

總出租率為79% (2015年：75%)。

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
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院	2016中國房地產綜合開發專業領先品牌價值TOP10	眾安房產有限公司
香港著名財經雜誌《中國融資》	2016中國融資上市公司大獎之最具投資價值獎	中國新城市商業發展有限公司
香港著名財經雜誌《中國融資》	2016中國融資上市公司大獎之最具潛力上市公司	眾安房產有限公司
中國物業管理協會、中國指數研究院	2016中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務有限公司
安徽省地產研究院	安徽省房地產開發企業2015年度綜合實力50強企業	安徽眾安房地產開發有限公司
合肥市房地產管理局	合肥市示範住宅小區	綠色港灣
安徽省住房和城鄉建設廳、安徽省住房和城鄉建設信息中心	2016年安徽省物業管理規範化示範項目	安徽眾安物業管理有限公司

人力資源

於2016年12月31日，本集團僱用員工2,610人(2015年：2,247人)。2016年，員工成本約人民幣197.9百萬元(2015年：約人民幣173.9百萬元)，上漲約13.8%，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，結合市場同行業的整體薪資狀況、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2016年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣625.0百萬元，較上年度約人民幣457.0百萬元增長約36.8%。毛利增長乃(i)已出售及交付物業所確認收入有所增長及(ii)於回顧年內已出售及交付物業的成本相對較高的淨效果。

其他收入及收益

其他收入及收益由2015年約人民幣276.3百萬元下跌約89.1%至2016年約人民幣30.2百萬元。下跌主要由於一間合營企業附息貸款的利息收入及出售於一間合營公司的33%間接股權收益於2015年確認，而於回顧年內並無有關項目。

出售及分銷費用

由於2016年市況復甦及實施更嚴格的成本控制，出售及分銷費用由2015年約人民幣208.8百萬元減少約10.2%至2016年約人民幣187.5百萬元。於2016年合同銷售金額較2015年增加47.4%。

行政費用

行政費用由2015年約人民幣299.8百萬元增加約4.0%至2016年約人民幣311.6百萬元。此乃主要由於回顧年內員工成本上升所致。

其他費用

其他費用由2015年約人民幣5.6百萬元增加約2.4倍至2016年約人民幣19.0百萬元，主要由於在回顧年度出售投資物業的虧損和慈善捐款、罰款及賠償金有所增加。

財務費用

財務費用由2015年約人民幣34.3百萬元減少約65.8%至2016年約人民幣11.7百萬元，主要乃由於2016年銀行貸款減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由2015年約人民幣415.3百萬元下跌約78.7%至2016年約人民幣88.3百萬元。下跌的主要原因為：(i)於回顧年度中國土地增值稅所佔金額減少及(ii)於2015年轉讓投資物業已落成物業後的公允價值收益導致的遞延稅項開支，但於回顧年內並無有關項目。

資本結構

於2016年12月31日，本集團的資產總值約人民幣20,270.4百萬元(2015年：約人民幣22,089.4百萬元)，由流動負債約人民幣8,393.9百萬元(2015年：約人民幣9,563.0百萬元)、非流動負債約人民幣4,165.4百萬元(2015年：約人民幣4,973.6百萬元)及股東權益約人民幣7,711.1百萬元(2015年：約人民幣7,552.8百萬元)提供資金。

本集團於2016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1,442.1百萬元(2015年：人民幣1,706.8百萬元)。

於2016年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約為人民幣5,268.3百萬元(2015年：約人民幣6,194.8百萬元)。該減少主要由於回顧年內償還的銀行貸款及借款增加。

有關借款到期情況如下：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	2,131,739	2,213,181
多於一年但少於兩年	1,439,609	1,745,245
多於兩年但少於五年	1,247,000	1,756,417
五年以上	450,000	480,000
	<u>5,268,348</u>	<u>6,194,843</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2016年12月31日，本集團的付息銀行及其他借款的實際年利率介乎2.11%至12.00%（2015年：年利率為2.02%至12.00%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2016年 12月31日 人民幣千元	於2015年 12月31日 人民幣千元
人民幣	4,905,220	5,853,507
加拿大元	15,422	13,929
港元	45,097	43,990
美元	302,609	283,417
	<u>5,268,348</u>	<u>6,194,843</u>

回顧年內，本集團的借款成本總額約人民幣373.6百萬元（2015年：約人民幣547.7百萬元），而利息約人民幣361.9百萬元（2015年：約人民幣513.4百萬元）已資本化。

本集團維持穩健的流動資金狀況。流動比率（流動資產總值與流動負債總額之比率）約為1.26（2015年：約1.20）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.26（2015年：0.28）。本集團的淨資產負債比率（定義為淨債務除以總權益）為0.50（2015年：0.59）（淨債務的定義為計息銀行貸款及其他借款總額減現金及現金等值物及受限制現金總額）。本集團在財務管理方面一直採取保守態度。

資本性承擔

於2016年12月31日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔為約人民幣1,058.4百萬元(2015年：人民幣1,266.6百萬元)。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。

或有負債

於2016年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣4,124.4百萬元(2015年：人民幣3,867.1百萬元)，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2016年12月31日，本集團賬面值約人民幣2,355.7百萬元(2015年：人民幣3,692.3百萬元)的投資物業、約人民幣2,599.5百萬元(2015年：人民幣2,741.7百萬元)的開發中物業、約人民幣2,947.3百萬元(2015年：人民幣2,378.4百萬元)持作出售的已落成物業、約人民幣132.5百萬元(2015年：人民幣144.3百萬元)的房屋及設備、約人民幣141.7百萬元(2015年：人民幣123.1百萬元)的限制性現金以及總權益約為人民幣51.0百萬元(2015年：人民幣6百萬元)的本集團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2016年及2015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2016年及2015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

於2017年1月11日，本公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市的附屬公司中國新城市商業發展有限公司(「中國新城市」)之間接非全資附屬公司浙江眾安盛隆商業有限公司(「眾安盛隆」)已與杭州東方文化園旅業集團有限公司(「杭州東方」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關眾安盛隆建議向杭州東方收購浙江新農都(「浙江新農都」)全部股權之42.5%(「建議收購事項」)。預期建議收購事項之建議代價將約為人民幣700,000,000元，其部份以現金及部份透過發行中國新城市新股份之方式支付。建議收購事項之代價將參考浙江新農都截至2016年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所示浙江新農都之資產淨值而釐定將進一步磋商(可根據盡職審查之結果而由訂約方予以調整)。根據諒解備忘錄，眾安盛隆已向杭州東方支付可退還誠意金人民幣127,000,000

元。浙江新農都之主要業務為開發、建設及管理農產品物流中心。訂立諒解備忘錄可令本集團把握隨著長江三角洲地區的持續城鎮化、經濟增長及居民生活水平提高而對農產品現代物流平台需求所帶來的業務及發展機遇，從而可提升本集團的收入。建議收購事項詳情載於本公司與中國新城市聯合公佈日期為2017年1月11日之公告。

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。

環境、社會及管治方面

本集團一直致力維持最高環保及社會標準，確保業務可持續發展。有關環境、社會及管治方面的報告乃根據上市規則附錄二十七(環境、社會及管治報告指引)編製，並將分別適時於本公司及聯交所網站刊載。

前景展望

展望2017年，相信中國政府將繼續推進因城施策：預期一二線城市對樓市的調控力度將會進一步增大，以限制投資和投機性需求；而三四線城市則仍將努力以去庫存為主要工作。本集團主要發展區域為經濟基礎雄厚的長三角地區，長期受惠於人口和資源的持續流入。經過一年多的去化後，目前優質城市的存銷比處於歷史低位，相信未來一年房地產市場會保持穩中向上的發展趨勢。

此外，預期中國中央政府將於2017年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。

本集團將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。

憑藉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2016年12月31日止年度的股息(2016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2016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。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2017年6月5日(星期一)至2017年6月8日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記，期間概不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席於2017年6月8日(星期四)舉行的應屆股東週年大會並於會上投票的資格，所有過戶文件及有關股票最遲須於2017年6月2日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

董事名單

於本公告日期，本公司執行董事為施侃成先生、沈條娟女士、張堅鋼先生及金建榮先生，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，2017年3月27日