

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2017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		
	2017年	2016年	增長／ (減少)
收入(人民幣百萬元)	4,395.1	5,007.1	(-12.2%)
母公司擁有人應佔利潤(人民幣百萬元)	547.4	125.3	336.9%
每股基本盈利(人民幣)	0.10	0.03	233.3%

眾安房產有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2017年12月31日止年度(「本年度」或「回顧年度」)的合併業績，連同截至2016年12月31日止年度的同比數字，有關年度業績已由本公司的審核委員會審核：

合併全面損益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	4	4,395,117	5,007,148
銷售成本		<u>(3,385,190)</u>	<u>(4,382,170)</u>
毛利		1,009,927	624,978
其他收入及收益	4	109,276	30,193
銷售及分銷開支		(269,631)	(187,495)
行政開支		(302,104)	(311,611)
其他開支		(25,517)	(19,029)
轉撥至投資物業的公允價值收益		523	—
投資物業的公允價值變動		825,362	123,908
財務費用	5	(41,426)	(11,717)
分佔合營企業的虧損		<u>(4,371)</u>	<u>(15)</u>
除稅前利潤	6	1,302,039	249,212
所得稅開支	7	<u>(493,635)</u>	<u>(88,250)</u>
年內利潤		<u>808,404</u>	<u>160,962</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		547,435	125,272
非控股權益		<u>260,969</u>	<u>35,690</u>
		<u>808,404</u>	<u>160,962</u>
母公司普通股持有人			
應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣 10 分</u>	<u>人民幣 3 分</u>
攤薄		<u>人民幣 10 分</u>	<u>人民幣 3 分</u>

合併全面損益表

截至2017年12月31日止年度

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
年內利潤	808,404	160,962
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>(2,545)</u>	<u>4,070</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(2,545)</u>	<u>4,070</u>
年內全面收益總額	<u>805,859</u>	<u>165,032</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	541,870	131,540
非控股權益	<u>263,989</u>	<u>33,492</u>
	<u>805,859</u>	<u>165,032</u>

合併財務狀況表

2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		2,059,812	1,362,070
投資物業		5,475,911	5,129,937
開發中物業		1,857,179	2,285,929
受限制現金		139,927	141,351
可供出售投資		367,653	28,300
長期預付款		236,665	409,958
於合營企業的投資		629	759
一間合營企業的貸款及應收款項		–	173,246
遞延稅項資產		101,062	168,779
總非流動資產		<u>10,238,838</u>	<u>9,700,329</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		3,528,806	5,506,562
開發中物業		4,416,081	2,931,314
存貨		17,431	16,158
應收貿易賬款及票據	9	64,239	78,321
預付款、按金及其他應收款項		764,020	479,164
以公允價值計量且其變動計入當期損益的權益投資		72,298	491
受限制現金		790,733	354,138
現金及現金等價物		2,502,367	946,651
分類為持作出售的投資物業		202,889	257,313
總流動資產		<u>12,358,864</u>	<u>10,570,112</u>
流動負債			
合營公司預收款		108,520	–
應付貿易賬款	10	1,747,904	1,938,978
其他應付款項及應計費用		636,930	603,226
客戶預付款		4,573,014	3,051,080
計息銀行貸款及其他借款		1,627,419	2,131,739
應付稅項		785,661	668,900
總流動負債		<u>9,479,448</u>	<u>8,393,923</u>
流動資產淨額		<u>2,879,416</u>	<u>2,176,189</u>
總資產減流動負債		<u>13,118,254</u>	<u>11,876,518</u>

合併財務狀況表(續)

2017年12月31日

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	2,932,000	3,136,609
遞延稅項負債	<u>1,127,090</u>	<u>1,028,774</u>
總非流動負債	<u>4,059,090</u>	<u>4,165,383</u>
淨資產	<u>9,059,164</u>	<u>7,711,135</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	516,469	220,811
儲備	<u>6,934,889</u>	<u>6,318,091</u>
	7,451,358	6,538,902
非控股權益	<u>1,607,806</u>	<u>1,172,233</u>
總權益	<u>9,059,164</u>	<u>7,711,135</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。

國際會計準則第7號之修訂本	<i>披露計劃</i>
國際會計準則第12號之修訂本	<i>就未動用虧損確認遞延稅項資產</i>
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	<i>披露於其他實體的權益</i>

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	股份支付交易的分類及計量 ¹
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號金融工具與國際財務報告準則第4號 保險合同 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第9號之修訂本	具有負補償的提前償付特徵 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	關於投資者與其聯營企業或合營企業之間之資產出售或投入 ³
國際財務報告準則第15號	來自合約客戶的收入 ¹
國際財務報告準則第15號之修訂本	國際財務報告準則第15號來自合約客戶的收入之澄清 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²
國際會計準則第40號之修訂本	轉讓投資性物業 ¹
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預收預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性 ²
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	國際財務報告準則的首次採用 ¹
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	聯營及合資企業的投資 ¹

¹ 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 並未釐定強制生效日期，但可供採納

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2017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	4,099,131	295,986	4,395,117
分部間銷售	800	—	800
對外部客戶銷售 調節：	4,099,931	295,986	4,395,917
分部間銷售對銷			(800)
持續經營業務收入			<u>4,395,117</u>
分部業績	549,949	752,090	1,302,039
分部資產	10,039,749	13,254,174	23,293,923
調節：			
分部間應收款項對銷			(696,221)
總資產			<u>22,597,702</u>
分部負債	6,332,009	7,245,818	13,577,827
調節：			
分部間應付款項對銷			(39,289)
總負債			<u>13,538,538</u>
其他分部資料：			
分佔虧損：			
合營企業：	4,371	—	4,371
於損益表確認的減值虧損	(1,213)	—	(1,213)
拆舊	14,675	17,191	31,866
於合營企業的投資	629	—	629
資本開支	55,600	252,834	308,434

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	<u>1,200</u>	<u>—</u>	<u>1,200</u>
	4,149,977	858,371	5,008,348
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(1,200)</u>
持續經營業務收入			<u><u>5,007,148</u></u>
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			<u>(268,200)</u>
總資產			<u><u>20,270,441</u></u>
分部負債	6,692,487	5,946,886	12,639,373
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(80,067)</u>
總負債			<u><u>12,559,306</u></u>
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)
折舊	7,868	13,090	20,958
於合營企業的投資	—	759	759
資本開支	<u>13,601</u>	<u>117,328</u>	<u>130,929</u>

地區資料

除位於加拿大的一項物業外，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2017年及2016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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入		
銷售物業	4,242,937	5,027,694
物業租賃收入	77,402	62,040
物業管理費收入	121,109	100,652
酒店營運的收入	67,391	46,749
減：營業稅及附加費*	(113,722)	(229,987)
	<u>4,395,117</u>	<u>5,007,148</u>
其他收入		
銀行利息收入	24,383	9,139
補貼收入*	1,724	12,007
其他項目	18,923	8,173
	<u>45,030</u>	<u>29,319</u>
收益		
出售投資物業的收益	61,991	—
匯兌收益	2,255	874
	<u>64,246</u>	<u>874</u>
	<u>109,276</u>	<u>30,193</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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行借款利息	257,479	263,852
其他借款利息	<u>68,166</u>	<u>109,732</u>
利息開支總額	325,645	373,584
減：開發中物業的 資本化利息	<u>(284,219)</u>	<u>(361,867)</u>
	<u><u>41,426</u></u>	<u><u>11,717</u></u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
已出售物業成本	3,220,810	4,322,573
折舊	31,866	20,958
根據經營租賃的最低租金款項：		
– 辦公室地方	9,568	4,771
核數師酬金	2,320	2,720
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	198,477	177,687
– 退休金計劃供款	22,508	20,179
匯兌差額，淨值	(2,255)	(874)
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	3,553	2,807
出售投資物業(收益)／虧損	(61,991)	5,684
公允價值收益，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值收益	(523)	–
投資物業公允價值變動	(825,362)	(123,908)
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	(1,825)	67
變現開發中物業至可變現淨值	<u>(1,213)</u>	<u>(71,611)</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(2016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%(2016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。

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期稅項—年內中國企業所得稅	179,955	52,949
即期稅項—年內中國土地增值稅	169,954	23,644
遞延稅項	143,726	11,657
年內稅項總額	<u>493,635</u>	<u>88,250</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547,435,000元(2016年：人民幣125,272,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數5,311,316,200股(2016年：4,697,164,800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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元	
盈利			
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>547,435</u>	<u>125,272</u>	
		股份數目	
		2017年	2016年 (經重述)
股份			
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,311,316,200</u>	<u>4,697,164,800</u>	

本集團於截至2017年12月31日止年度概無任何具潛在攤薄效應的普通股(2016年：無)。

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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
六個月內	1,541,738	1,682,979
超過六個月但一年內	153,441	221,791
超過一年	52,725	34,208
	<u>1,747,904</u>	<u>1,938,978</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2017年的合併收入為人民幣4,395.1百萬元，較2016年下降約12.2%；2017年毛利為人民幣1,009.9百萬元，較2016年增長約61.6%。回顧年內，出售的投資物業共計收入為人民幣927.6百萬元，該部份投資物業本年度產生的銷售收益約為人民幣62.0百萬元。2017年母公司擁有人應佔利潤為人民幣547.4百萬元，較2016年增長約336.9%；每股基本盈利為人民幣0.10元(2016年：人民幣0.03元)。

行業回顧

2017年中國經濟交出了一份喜人的成績單。全年國內生產總值增速6.9%，高出全年6.5%的預期目標。隨著供給側結構性改革在2017年的推進，與改革相關的大宗商品價格，大部分延續前一年的漲勢；與此同時，伴隨著金融體系去槓桿的深入，中央銀行貨幣政策在2017年延續了穩健中性的總體思路。

據中國國家統計局的數據，於2017年，全國房地產開發投資人民幣109,799億元，比上年名義增長7.0%。其中，住宅投資人民幣75,148億元，增長9.4%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為68.4%。2017年，商品房銷售面積169,408萬平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅銷售面積增長5.3%，辦公樓銷售面積增長24.3%，商業營業用房銷售面積增長18.7%。商品房銷售額人民幣133,701億元，增長13.7%。其中，住宅銷售額增長11.3%，辦公樓銷售額增長17.5%，商業營業用房銷售額增長25.3%。

2017年，房地產開發企業土地購置面積25,508萬平方米，比上年增长15.8%；土地成交價款人民幣13,643億元，增長49.4%。房地產開發企業房屋施工面積781,484萬平方米，比上年增长3.0%。其中，住宅施工面積536,444萬平方米，增長2.9%。房屋新開工面積178,654萬平方米，增長7.0%。其中，住宅新開工面積128,098萬平方米，增長10.5%。房屋竣工面積101,486萬平方米，下降4.4%。其中，住宅竣工面積71,815萬平方米，下降7.0%。2017年末，商品房待售面積58,923萬平方米，比同年11月末減少683萬平方米。其中，住宅待售面積減少670萬平方米，辦公樓待售面積增加118萬平方米，商業營業用房待售面積減少215萬平方米。

業務回顧

本集團於2017年售出及交付的物業之已確認收入約為人民幣4,242.9百萬元(2016年：人民幣5,027.7百萬元)，較2016年減少約15.6%，乃由於本集團已出售及交付的物業面積於2017年減少而所致。

2017年，本集團已出售及交付的物業銷售面積約為400,769平方米(2016年：623,230平方米)，較2016年減少35.7%。

2017年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣10,586.9元，較上年度的人民幣8,067.2元增加約31.2%。原因是於回顧年內市場售價得到較大提升，及售價較高的物業銷售額的比例大幅增加所致。

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		6.6	63.6%
嘉潤公館	3,036	79.0	68.8%
景海灣	7,770	147.3	92.6%
白馬山莊	15,584	251.8	90.0%
理想灣	104,217	1,053.2	45.9%
朝陽八號	99,039	1,353.3	90.0%
其他*	235	29.0	
余姚市			
悅龍灣	11,328	315.0	90.0%
翡翠瓏灣	30,313	233.2	93.0%
眾安時代廣場(二期)	15,042	178.3	93.0%/64.0%
慈溪眾安山水苑	3,027	20.6	90.0%
安徽省			
合肥市			
綠色港灣	81	1.4	84.2%
淮北市			
溫哥華城	111,097	574.2	100.0%
	<u>400,769</u>	<u>4,242.9</u>	

* 包括：白馬尊邸、新白馬公寓、山水苑、岸上藍山。

2017年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣8,042元，較上年度之人民幣6,936元上升約15.9%，乃由於本年度確認銷售的相關項目開發成本較高所致。

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。截至目前，除部分車位及少量銷控房源外，已基本售罄。

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(SOHO)、商業街及停車場組成。該項目已於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(IOC)

位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式住宅、商場及辦公室。項目A地塊總佔地面積為91,610平方米，預計總建築面積為798,795平方米。該項目分三期建設(A1地塊、A2地塊及A3地塊)，其中A3地塊已經於2015年竣工，包括服務式公寓、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A2地塊預期將於2018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

此項目由住宅、公寓及街區式商業組成，位於浙江省杭州市蕭山區蜀山街道，就近杭州地鐵2號線終點站的黃金地段，總建築面積約199,224平方米。整個項目於2017年5月竣工，並於2017年底前交付。銷售量於回顧年內符合預期。

杭州千島湖伯瑞特度假酒店

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。該酒店建於千島湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。A、B、C區集中酒店區域已於2017年4月開業。

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。項目已於2016年4月開工，項目尚在建設過程中，並預期將於2018年第三季度前後竣工。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68,220平方米，包括4幢高層住宅、3幢多層洋房及5幢排屋，其位置在杭州市蕭山區的核心區位。項目尚在建設過程中，全面進入配套施工階段，並預期將於2018年竣工。截至目前，除部分車位及少量銷控房源，房產品基本售罄。該項目預售於回顧年度符合預期。

西溪新城市(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。該項目於2017年5月動工，建設為包括辦公室、服務式公寓及商鋪的商業綜合體，計劃於2019年竣工交付。該項目預售於回顧年度符合預期。

西溪曼哈頓

位於杭州市政府重點打造的未來科技城板塊，是杭州市余杭區的西溪金融島高端酒店式公寓項目。項目建築面積109,998平方米，於2017年8月下旬開盤銷售，計劃於2019年交付使用。該項目預售於回顧年度符合預期。

余杭集美藍山二期地塊

位於杭州市餘杭區閑林街道，由住宅和商業地塊共同組成，總建築面積約為98,668平方米。該項目包括多層、小高層、高層、和排屋，周邊有完善的社區配套。該項目計劃將於2018年開工。

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。該項目按排屋及住宅公寓分三期建設，並靠近悅龍灣。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，計劃於2018年12月底竣工。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)。該項目悅龍灣及翡翠瓏灣項目隔江相望。該項目分兩期。一期包括一個購物中心(眾安·銀泰城)、一間精品酒店及兩幢商業辦公樓以及地下車庫，二期則包括一間酒店、一幢A級辦公樓及六幢高層服務式公寓樓、地下車庫以及商鋪。該項目二期於2016年9月竣工，而項目一期將於2018年竣工。於回顧年內，該項目二期銷售量符合預期。

慈溪眾安山水苑

位於浙江省慈溪市的商業地產項目。總用地面積約為197,424平方米。該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402,529平方米，其中住宅建築面積約為278,189平方米，配套商業建築面積約為124,340平方米。

安徽省合肥市

綠色港灣

位於安徽省合肥市關鎮村，為安徽省合肥市的低密度住宅項目，A1、C1、C2、F1區塊已分別於過往年度完成。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，項目的銷售及預售部分於回顧年內符合預期。建築面積約為67,061平方米的溫哥華伯瑞特酒店已於2017年9月開業。四期南項目建築面積約12萬平方米，計劃於2018年3月底開工。

天津市

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。

2017年合同銷售

截至2017年12月31日，本集團的合同銷售面積約為679,415平方米(2016年：504,176平方米)，合同銷售收入為約人民幣10,101.2百萬元(2016年：人民幣5,030.2百萬元)，為本集團銷售額首次突破百億關口，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			
朝陽八號	25,953	396.0	90%/61.9%
隱龍灣	6,288	68.5	63.6%
理想灣	66,010	898.7	45.9%
嘉潤公館	30,925	745.3	68.8%
景海灣	4,558	104.5	92.6%
白馬山莊	8,857	191.3	90.0%
白馬御府	33,106	906.8	90.0%
學君里	57,554	950.1	90.0%
恆隆廣場	24,258	335.8	61.9%
西溪曼哈頓	18,520	321.0	31.6%
西溪新城市	9,007	302.4	68.8%
盛隆山水苑	1,372	14.5	61.9%
眾旭珺悦府	87,899	2,175.8	21.6%
新農都	105,983	945.0	12.3%
其他		2.4	
余姚市			
悦龍灣	10,554	299.0	90.0%
翡翠瓏灣	27,404	357.1	93.0%
眾安時代廣場(眾安銀泰城)	22,366	223.2	93.0%/64.0%
慈溪市			
慈溪眾安山水苑	59,725	376.9	90.0%
安徽省			
合肥市			
綠色港灣	81	1.3	84.2%
淮北市			
溫哥華城	78,995	485.6	100.0%
	<u>679,415</u>	<u>10,101.2</u>	

預計截止2018年完工項目的可供出售或租賃或經營的建築面積約為1,300,898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
朝陽銀座	36,452	61.9%	出售
白馬御府	68,220	90.0%	出售
學君里	195,293	90.0%	出售
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
溫哥華城(第3期3、4標段)	173,896	100.0%	出售
眾旭珺悅府	164,908	21.6%	出售
國際辦公中心(第A3地段)	112,449	68.8%	出售／租賃
隱龍灣	121,169	63.6%	出售／租賃
恒隆廣場	72,929	61.9%	出售／租賃
總計	1,300,898		

土地儲備

於2017年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為6,265,939平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為：1,515,792平方米。於2017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1,141元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為426,720平方米。

其他業務發展

本集團業務日趨多元化，為未來創造更加穩定的收益及分散投資風險提供了保障基礎。本集團將穩步推進輕資產的運營模式，逐步擴大物業服務及商業運營的範圍，包括酒店營運、商業租賃、辦公樓管理、物業服務等，同時不斷嘗試新的業務模式與類型，如推進新農業與康養產業發展，以增加房地產業上下游業務的聯動與協同發展，保持可持續性發展的態勢。

酒店經營

本集團現有三間酒店正在營運，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店及淮北伯瑞特酒店。本集團於回顧年度錄得酒店經營收入約人民幣67.4百萬元(2016年：約人民幣46.7百萬元)，增幅約44%，而酒店綜合入住率約52%(2016年：約58%)。

商業租賃

2017年租賃業務收入約人民幣77.4百萬元，較2016年的人民幣62.0百萬元增加約24.8%。主要原因為國際辦公中心(IOC)租賃業務正式開展。

本集團目前的租金收入主要來自恒隆廣場、國際辦公中心(IOC)及隱龍灣購物單位。恒隆廣場包括辦公樓、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。

回顧年內，隱龍灣建築面積約為20,281平方米的購物單位及國際辦公中心(IOC)建築面積約為29,311平方米的店舖已形成另一租金收入來源。綜合出租率為91%(2016年：79%)。

物業管理服務

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

本集團在進一步拓展商業地產的同時，在教育文化、健康醫療、影視娛樂、休閒旅遊及現代農業等新型產業方面也有較大的發展，並推出以兒童為主題的新型商業業態「快樂時光」，專注於服務城市兒童，以兒童健康、兒童教育、兒童娛樂、兒童體育為一體。

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	2017中國房地產百強企業一百強之星	眾安房產有限公司
	2017大陸在港上市房地產公司財務穩健性Top 10	
	2017中國房地產總和開發專業領先品牌價值Top 10—城市投資價值獎	
香港著名財經雜誌《中國融資》	2017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
中國房地產業研究會、中國房地產產業聯合會	2017最有投資價值商業地產	恆利企業管理(杭州)有限公司「眾安嘉潤公館」
中國指數研究院、中國房地產Top 10研究組	2017中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務有限公司
中國基本建設優化研究會房地產與物業委員會	房地產設計創新項目	眾安翡翠瓏灣四季有院項目
浙江省健康服務促進會	2017年度優秀會員單位	眾安健康產業發展有限公司
安徽省住房和城鄉建設廳	2017年安徽省建設工程「黃山杯」獎	眾安溫哥華城六期時代公寓

人力資源

於2017年12月31日，本集團僱用員工3,115人(2016年：2,610人)。2017年，員工成本約人民幣221.0百萬元(2016年：約人民幣197.9百萬元)，上漲約11.7%(2016：13.8%)，增加主要由於隨著業務的不斷發展，在回顧年度增加聘用了更具質素的員工。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，保持公司對人才的吸引力及人才的市場競爭力。

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他因素釐定本公司的股息政策。

財務分析

毛利

截至2017年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣1,009.9百萬元，較上年度約人民幣625.0百萬元增長約61.6%。毛利增長乃(i)已出售及交付物業所單方售價有所增長；及(ii)於回顧年內已出售及交付物業單方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2016年約人民幣30.2百萬元上漲約261.9%至2017年約人民幣109.3百萬元。上漲主要由(i)回顧年內銷售投資物業產生的收益大幅增加，達到了人民幣62.0百萬元，及(ii)回顧年內的利息收入增加所致。

出售及分銷費用

由於2017年市況復甦及實施更嚴格的成本控制，出售及分銷費用由2016年約人民幣187.5百萬元增加約43.8%至2017年約人民幣269.6百萬元。於2017年合同銷售金額較2016年增加100.8%。

行政費用

行政費用由2016年約人民幣311.6百萬元減少約3.0%至2017年約人民幣302.1百萬元。與2016年基本持平。

其他費用

其他費用由2016年約人民幣19.0百萬元增加約34.2%至2017年約人民幣25.5百萬元。

財務費用

財務費用由2016年約人民幣11.7百萬元增加約253.8%至2017年約人民幣41.4百萬元，主要乃由於回顧年內在建項目資本化利息減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由2016年約人民幣88.3百萬元上漲約459.0%至2017年約人民幣493.6百萬元。上漲的主要因為：(i)於回顧年度中國土地增值稅所佔金額增加及(ii)於回顧年內的投資物業的公允價值收益上漲導致的遞延稅項開支。

資本結構

於2017年12月31日，公司已發行股份為5,836,596,800股(2016年12月31日：2,348,582,400股)。

於2017年12月31日，本集團的資產總值約人民幣22,597.7百萬元(2016年：約人民幣20,270.4百萬元)，由流動負債約人民幣9,479.4百萬元(2016年：約人民幣8,393.9百萬元)、非流動負債約人民幣4,059.1百萬元(2016年：約人民幣4,165.4百萬元)及股東權益約人民幣9,059.2百萬元(2016年：約人民幣7,711.1百萬元)提供資金。

本集團於2017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3,433.0百萬元(2016年：人民幣1,442.1百萬元)。

於2017年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣4,559.4百萬元(2016年：約人民幣5,268.3百萬元)。該減少主要由於回顧年內本集團自有資金充裕而償還的銀行貸款及借款增加。

有關借款到期情況如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	1,627,419	2,131,739
多於一年但少於兩年	2,275,000	1,439,609
多於兩年但少於五年	487,000	1,247,000
五年以上	170,000	450,000
	4,559,419	5,268,348

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2017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0.90%至8.2%之間(2016年：年利率為2.11%至12.00%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2017年 12月31日 人民幣千元	於2016年 12月31日 人民幣千元
人民幣	4,239,070	4,905,220
加拿大元	—	15,422
港元	—	45,097
日元	37,565	—
美元	282,784	302,609
	4,559,419	5,268,348

回顧年內，本集團的借款成本總額約人民幣325.6百萬元(2016年：約人民幣373.6百萬元)，而利息約人民幣284.2百萬元(2016年：約人民幣361.9百萬元)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1.30(2016年：約1.26)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.20(2016年：0.26)。本集團的淨資產負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.12(2016年：0.50)(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)。本集團在公司運營及業務發展方面一直採取較為審慎的財務政策。

資本性承擔

於2017年12月31日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔約人民幣1,234.2百萬元(2016年：人民幣1,058.4百萬元)。預計將通過本集團的自有資金、銷售回籠款及外部融資(例如銀行貸款)為該等承擔撥付資金。

或有負債

於2017年12月31日，本集團的或有負債約人民幣3,205.4百萬元(2016年：人民幣4,124.4百萬元)，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提供擔保。

資產抵押

於2017年12月31日，本集團賬面值約人民幣1,732.8百萬元(2016年：人民幣2,355.7百萬元)的投資物業、約人民幣1,577.5百萬元(2016年：人民幣2,599.5百萬元)的開發中物業、約人民幣1,899.2百萬元(2016年：人民幣2,947.3百萬元)持作出售的已落成物業、約人民幣90.7百萬元(2016年：人民幣132.5百萬元)的房屋及設備、約人民幣183.9百萬元(2016年：人民幣141.7百萬元)的限制性現金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2017年及2016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2017年及2016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。考慮到該部分貸款為人民幣貸款且中國國內經濟形勢穩定，因此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2018年3月18日，本公司透過其非全資附屬公司(杭州眾嘉投資管理有限公司)(「買方」)與一名獨立第三方(杭州彭博大向實業有限公司)(「賣方」)訂立股權轉讓協議，以按現金代價人民幣360百萬元收購賣方於浙江尚拓投資有限公司(「目標公司」)之全部股權，最終目標為追求實現一個位

於中國浙江省杭州市余杭鎮上湖村彭餘公路（西側）一幅地塊（由目標公司的全資附屬公司持有）的項目的建設與開發，該項目的總地盤面積為121,894平方米，容積率為2.18，惟須受股權轉讓協議所載的條款所限。收購事項構成本公司於上市規則項下的一項須予披露交易。有關收購事項的詳情載於本公司日期為2018年3月18日的公告。

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2018年，全球經濟繼續全面復甦，中國經濟將在新常態下保持穩中向好態勢。相信中國政府將繼續推進住房制度改革，將短期調控與長效機制相結合，實施「因城施策」及「一城多策」的分類調控方向，完善多層次的住房供應體系。

在當前發展逆境下，兼併收購或稱為行業主流，房地產行業的集中度可能會繼續提高。部分庫存較多的三四線城市的主要任務仍然是去庫存，但一二線城市的庫存較低，價格難以大幅下行。本集團主要發展區域為經濟基礎雄厚的長三角地區，擁有優質低廉的土地儲備。受惠於中國推動的「一帶一路」以及「長江經濟帶」等戰略，相信未來一年房地產市場仍然會保持穩定發展的趨勢。

本集團將繼續推進「平價購地、平價銷售、快速開發、快速回籠」的運營模式，推出更多符合剛需快銷型住宅產品及高附加值低密度住宅，加快資產周轉，並充分利用品牌優勢，不斷優化營銷方式和渠道，實現銷售快速增長。同時，積極採取合作、收購等途徑，拓展一二線城市和市場發展較為健康的三四線城市，深入研究區域經濟市場和房地產政策，努力發掘價值窪地。本集團還將認真分析消費者需求和偏好，努力增強自我創新能力，不斷完善現有產品系列，形成成熟而有市場競爭的產品線。

股息

董事會並不建議就截至2017年12月31日止的年度利潤分派股息(2016年：無)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或購回任何本公司上市證券。

董事的證券交易

本公司已以條款不遜於上市規則附錄10所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均向本公司確認，他們於本年度已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

企業管治

於本年度內，本公司已採納及遵守上市規則附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載之原則及守則條文，惟偏離企業管治守則條文第A.2.1條除外。

守則條文第A.2.1條規定董事長及首席執行官職責須分離及不應由同一名人士擔任。於2017年1月1日至2017年7月1日，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。然而，為提高企業管治水平，自2017年7月2日起，施侃成先生已不再擔任首席執行官，執行董事汪水雲女士則獲委任為首席執行官。因此，本公司已遵守企業管治守則之守則條文第A.2.1條，將董事會主席與首席執行官職責進行分離為不同人士擔任。

董事會認為，不同人士擔任董事會主席與首席執行官，讓本公司領導層更為清晰，並能更有效地將規劃決策和業務執行的工作分開。

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2017年12月31日止年度合併業績，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2018年5月31日(星期四)至2018年6月5日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，以確定符合資格出席本公司將於2018年6月5日(星期二)舉行的本屆股東週年大會並於會上投票的股東。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票應於2018年5月30日(星期三)下午四時三十分前遞交至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，以便進行登記。

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

中國，2018年3月21日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事施侃成先生(主席)、汪水雲女士、沈條娟女士、張堅鋼先生及金建榮先生，一名非執行董事沈勵女士，以及三名獨立非執行董事貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生。