

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2018年12月31日止年度業績公告

摘要

- 2018年確認收入約為人民幣5,169.4百萬元，較2017年增長17.6%
- 2018年的毛利及毛利率分別為人民幣1,698.1百萬元和32.8%，較2017年分別上漲68.1%和9.8個百分點
- 2018年母公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣286.9百萬元，較2017年下降47.6%，主要由於2018年度投資性物業的公允價值變動基本持平，未有如2017年度錄得重大收益增值所致
- 截至2018年末，本集團總資產負債率、淨資產負債率分別為61.9%和27.5%，較2017年分別上升2個百分點和15.1個百分點，乃由於本集團業務進一步發展所致
- 於2018年取得5幅土地，總建築面積共計1,602,803平方米，平均樓板價為人民幣1,981元/平方米
- 本集團於年內獲中國政府和認可機構頒發獎項及榮譽包括2018中國房地產百強企業一百強之星、2018大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10等

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2018年12月31日止年度(「本年度」或「回顧年度」)的經審核合併業績，連同截至2017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2018年12月31日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收益	4	5,169,369	4,395,117
銷售成本		<u>(3,471,274)</u>	<u>(3,385,190)</u>
毛利		1,698,095	1,009,927
其他收入及收益	4	81,546	109,276
銷售及分銷開支		(259,158)	(269,631)
行政開支		(429,205)	(302,104)
其他開支		(86,523)	(25,517)
財務費用	5	(114,693)	(41,426)
轉撥至投資物業的公允價值(虧損)/收益		(25,030)	523
投資物業的公允價值變動		21,169	825,362
分佔利潤及虧損：			
合營企業及一間聯營企業		<u>(2,629)</u>	<u>(4,371)</u>
除稅前利潤	6	883,572	1,302,039
所得稅開支	7	<u>(520,509)</u>	<u>(493,635)</u>
年內利潤		<u>363,063</u>	<u>808,404</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		286,881	547,435
非控股權益		<u>76,182</u>	<u>260,969</u>
		<u>363,063</u>	<u>808,404</u>
母公司普通股持有人	8		
基本		<u>人民幣 5 分</u>	<u>人民幣 10 分</u>
攤薄		<u>人民幣 5 分</u>	<u>人民幣 10 分</u>

合併全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年內利潤	<u>363,063</u>	<u>808,404</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：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>23,868</u>	<u>(2,545)</u>
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>23,868</u>	<u>(2,545)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 的權益投資收益：		
公允價值變動	<u>9,000</u>	<u>—</u>
所得稅影響	<u>(2,250)</u>	<u>—</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>6,750</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>393,681</u>	<u>805,859</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>318,763</u>	<u>541,870</u>
非控股權益	<u>74,918</u>	<u>263,989</u>
	<u>393,681</u>	<u>805,859</u>

合併財務狀況表

2018年12月31日

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		2,116,482	2,059,812
投資物業		5,502,607	5,475,911
開發中物業		1,157,623	1,857,179
受限制現金		49,558	139,927
可供出售投資		–	367,653
指定為按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資收益		423,605	–
長期預付款		706,929	236,665
於合營企業的投資		–	629
遞延稅項資產		52,745	101,062
總非流動資產		10,009,549	10,238,838
流動資產			
持作出售已落成物業		4,231,066	3,528,806
開發中物業		7,352,963	4,416,081
存貨		29,731	17,431
應收貿易賬款及票據	9	56,029	64,239
預付款、其他應收款項及其他資產 按公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產		950,141	764,020
對一間合營企業的貸款		76,635	72,298
對一間聯營企業的貸款		67,304	–
受限制現金		175,300	–
現金及現金等價物		551,461	790,733
分類為持作出售的投資物業		1,539,762	2,502,367
		25,993	202,889
總流動資產		15,056,385	12,358,864
流動負債			
合營企業預收款		228,293	108,520
應付貿易賬款	10	1,700,198	1,747,904
其他應付款項及應計費用		916,793	636,930
合同負債		4,452,309	–
客戶預付款		–	4,573,014
計息銀行貸款及其他借款		1,384,960	1,627,419
應付稅項		1,198,762	785,661
總流動負債		9,881,315	9,479,448
流動資產淨額		5,175,070	2,879,416
總資產減流動負債		15,184,619	13,118,254

合併財務狀況表(續)

2018年12月31日

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	3,383,125	2,932,000
遞延稅項負債	995,486	1,127,090
其他非流動負債	1,255,889	—
	<u>5,634,500</u>	<u>4,059,090</u>
淨資產	<u>9,550,119</u>	<u>9,059,164</u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	514,342	516,469
儲備	7,240,868	6,934,889
	<u>7,755,210</u>	<u>7,451,358</u>
非控股權益	1,794,909	1,607,806
	<u>9,550,119</u>	<u>9,059,164</u>

財務報表附註

1. 一般資料

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(香港普遍採納的會計原則)的披露規定。除投資物業、衍生金融工具及股本投資按公允價值計量外，本財務報表乃按照下文會計政策所述的歷史成本原則編製。除有特別註明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

2. 會計政策及披露之變更

2.1 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2號之修訂本	股份支付交易的分類及計量
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
國際財務報告準則第9號	金融工具
國際財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入
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號來自客戶的收入之澄清
國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號	外幣交易及預收預付代價
國際會計準則第40號之修訂本	轉讓投資性物業
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	首次採用國際財務報告準則
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28號之修訂本	聯營公司及合營企業之投資

除與編製本集團的財務報表無關的國際財務報告準則第4號之修訂本及2014年至2016年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 國際財務報告準則第2號(修訂本)闡述三大範疇：歸屬條件對計量以現金結算股份支付交易的影響；為僱員履行與以股份支付的稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易(附有淨額結算特質)的分類；以及對股份支付交易的條款及條件作出令其分類由現金結算變為權益結算的修訂時的會計處理方法。該等修訂本澄清計量以權益結算股份支付時歸屬條件的入賬方法亦適用於以現金結算股份支付。該等修訂本引入一個例外情況，在符合若干條件時，為僱員履行稅務責任而預扣若干金額的股份支付交易(附有淨額結算特質)，將整項分類為以股本結算股份支付交易。此外，該等修訂本澄清，倘以現金結算股份支付交易的條款及條件有所修訂，令其成為以權益結算股份支付交易，該交易自修訂日期起作為以權益結算的交易入賬。由於本集團並無任何以現金結算股份支付交易且並無預扣稅務的股份支付交易，故該修訂對本集團的財務狀況或業績並無影響。

- (b) 國際財務報告準則第9號金融工具取代國際會計準則第39號金融工具：認列與衡量自2018年1月1日起或之後的年度期間的確認及計量，將金融工具會計的所有三個方面合併在一起：分類及計量、減值及對沖會計。

本集團已於2018年1月1日在適用之權益期初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列且將繼續根據國際會計準則第39號規定呈報。

分類及計量

以下資料載列採納國際財務報告準則第9號對綜合財務狀況表的影響，包括國際財務報告準則第9號預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）取代國際會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

於2018年1月1日，對財務會計有所影響的國際會計準則第39號項下的賬面值變動與國際財務報告準則第9號項下所呈報的結餘之對賬如下：

	附註	國際會計準則 第39號計量			重新分類	預期信貸虧損	其他	國際財務報告準則 第9號計量	
		類別	金額 人民幣千元	金額 人民幣千元				金額	類別
金融資產									
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資		不適用	–	367,653	–	–	–	367,653	FVOCI ¹ (權益)
自：									
可供出售投資	(i)	AFS ²	367,653	(367,653)	–	–	–	–	
應收貿易賬款	(ii)	L&R ³	64,239	–	–	–	–	64,239	AC ⁴
計入預付款、其他應收賬款及其他資 產的金融資產		L&R	376,956	–	–	–	–	376,956	AC
長期預付款		L&R	73,469	–	–	–	–	73,469	AC
按公允價值計量且其變動計入當期損 益的金融資產		FVPL ⁵	72,298	–	–	–	–	72,298	FVPL (法定)
受限制現金		L&R	930,660	–	–	–	–	930,660	AC
現金及現金等價物		L&R	2,502,367	–	–	–	–	2,502,367	AC
			<u>4,387,642</u>					<u>4,387,642</u>	
總資產			<u>4,387,642</u>					<u>4,387,642</u>	

- 1 FVOCI：按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產
- 2 AFS：可供出售投資
- 3 L&R：貸款及應收款項
- 4 AC：按攤餘成本列賬之金融資產或金融負債
- 5 FVPL：按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

附註：

- (i) 本集團已選擇不可撤銷地指定部分先前可供出售權益投資為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。
- (ii) 「國際會計準則第39號—金額」一欄所述的貿易應收款項及合約資產的賬面總值相當於採納國際財務報告準則第15號後但尚未計算預期信貸虧損的經調整金額。採納國際財務報告準則第15號的調整的進一步詳情載於財務報表附註2.1(c)。

減值

採納國際財務報告準則第9號對本集團的金融資產並無重大損失。

- (c) 國際財務報告準則第15號及其修訂取代國際會計準則第11號*建造合約*、國際會計準則第18號*收益*及相關詮釋，除有限例外情況外，適用於所有因與客戶簽訂合約而產生之收益。國際財務報告準則第15號建立了五步模式，以將自客戶合約產生之收益賬。根據國際財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得之代價金額確認。國際財務報告準則第15號之原則為計量及確認收益提供更加系統化之方法。該準則亦引入廣泛之定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間之間合約資產及負債賬目結餘之變動以及主要判斷及估計之資料。披露內容載於財務報表附註4。由於採用國際財務報告準則第15號，本集團已就收入確認更改財務報表之會計政策。

本集團透過採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第15號。根據此方法，該項準則適用於初始應用日期的所有合約或僅適用於當日尚未完成的合約。本集團選擇將該項準則應用於2018年1月1日尚未完成的合約。

首次應用國際財務報告準則第15號並無產生重大的累計影響，且並無就於2018年1月1日累計利潤的期初結餘作出調整。比較資料並無重列，並繼續根據國際會計準則第18號及相關詮釋規定呈報。

有關採納國際財務報告準則第15號的詳細變動載列如下：

物業銷售收入的會計處理

採納國際財務報告準則第15號前，本集團於所有權的重大風險及回報於交付時一次性全部交付而轉移予客戶時將物業銷售收入入賬。

根據國際財務報告準則第15號，就本集團因合約原因不可作其他用途的物業，且倘本集團有強制執行權就累計至今已完成的履約部分向客戶收取付款，則本集團將按計量進度的輸入法隨達成履約責任的時間而確認收入。於損益中確認的累計收入超出向物業買方累計收取的款項的差額確認為合約資產。向物業買方累計收取的款項超過於損益中確認的累計收入的差額確認為合約負債。

於評估後，本集團認為其有強制執行權就少數物業至今已完成的履約義務向買方收取款項。銷售物業的大部分收入將繼續於買方獲得物業控制權（即買方獲得實物所有權或已完工物業的法定所有權且本集團現時有權向買方收取付款）的某一時點確認。採納國際財務報告準則第15號不會對收入確認的時間造成重大影響。

物業銷售的重大融資部分的會計處理

採納國際財務報告準則第15號前，本集團將就本集團物業預售從客戶收取的銷售所得款項於合併財務狀況表呈列為預收客戶款項。根據先前會計政策收取的長期預付款並無應計利息。

於採納國際財務報告準則第15號後，本集團就向客戶收取的具有重大融資組成部分的銷售所得款項的權益確認合約負債。本集團選擇使用實際權宜方法且並不確認時間期限為一年或以下的客戶重大融資組成部分的影響。此外，已就尚未償還的客戶銷售所得款項結餘作出重新分類，將預收客戶款項重新分類至合約負債。採納國際財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初保留利潤造成重大影響。過往分類為預收客戶款項之預收款項人民幣4,573,014,000元已於2018年1月1日重新分類至合約負債。

銷售佣金的會計處理

於採納國際財務報告準則第15號前，本集團將有關與物業買家達成買賣協議的銷售佣金列為開支。於採納國際財務報告準則第15號後，為獲得合約直接產生的銷售佣金如果可收回，則資本化及入賬為其他資產。資本化銷售佣金於確認有關物業銷售的收入時於損益內扣除並計入有關時間的銷售及營銷開支。本集團選擇使用簡便實務法且並不確認時間期限為一年或以下的銷售佣金的影響。採納國際財務報告準則第15號不會對2018年1月1日的期初保留溢利造成重大影響。截至2018年12月31日止十二個月，作為一類額外開支之銷售佣金人民幣39,047,000元已資本化。

- (d) 國際會計準則第40號的修訂澄清實體應將物業（包括建設中或發展中物業）轉撥至或轉撥自投資物業的時間。該等修訂指明，物業的用途發生變動需要其符合或不再符合投資物業的定義且有證據證明用途發生變動。單憑管理層對物業用途的意向產生變動不足以證明其用途有所變動。修訂並無影響本集團的財務狀況。

- (e) 國際財務報告詮釋委員會詮釋第22號在應用國際會計準則第21號時為在實體以外幣收取或支付預付代價及確認非貨幣性資產或負債的情況下如何釐定交易日期提供指引。該詮釋澄清，就釐定於初步確認有關資產、開支或收入(或其中部分)所用的匯率時，交易日期為實體初步確認因支付或收取預付代價而產生的非貨幣性資產(如預付款項)或非貨幣性負債(如遞延收益)之日。倘確認有關項目前存在多筆預付款或預收款，實體必須就每筆支付或收取預付代價釐定交易日期。由於本集團釐定應用於初步確認非貨幣資產或非貨幣負債的匯率之會計政策與詮釋中提供的指引一致，因此該詮釋對本集團的財務報表並無影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中採納以下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3號之修訂本	業務的定義 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ¹
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
國際財務報告準則第9號之修訂本	提早還款特性及負補償 ¹
國際財務報告準則第10號及	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際會計準則第28號之修訂本	
國際會計準則第19號之修訂本	計劃修訂、縮減或支付 ¹
國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業的長期權益 ¹
2015年至2017年週期之年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號之修訂 ¹
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本	材料的定義 ²

- 1 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 3 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 4 並未釐定強制性生效日期，但可予採納

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2018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			
物業開發			
– 住宅	2,557,565	–	2,557,565
– 辦公室及商業	111,751	1,565,637	1,677,388
– 停車場	416,072	12,810	428,882
	<u>3,085,388</u>	<u>1,578,447</u>	<u>4,663,835</u>
物業管理及其他相關服務	140,240	74,475	214,715
酒店經營業務	–	111,328	111,328
	<u>3,225,628</u>	<u>1,764,250</u>	<u>4,989,878</u>
物業租賃收入	19,122	160,369	179,491
	<u>3,244,750</u>	<u>1,924,619</u>	<u>5,169,369</u>
分部間銷售	800	–	800
對外部客戶銷售	3,245,550	1,924,619	5,170,169
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(800)</u>
持續經營業務收入			<u><u>5,169,369</u></u>

	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部業績	1,014,386	(130,814)	883,572
分部資產	12,821,255	13,231,588	26,052,843
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(986,909)</u>
總資產	11,834,346	13,231,588	<u><u>25,065,934</u></u>
分部負債	8,206,811	7,333,545	15,540,356
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(24,541)</u>
總負債	8,182,270	7,333,545	<u><u>15,515,815</u></u>
其他分部資料：			
分佔虧損：			
合營企業及一間聯營企業	2,629	–	2,629
於損益表確認的減值虧損	(28,235)	–	(28,235)
折舊	10,140	49,671	59,811
資本開支	<u>4,072</u>	<u>126,776</u>	<u>130,848</u>

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	4,099,931	295,986	4,395,917
調節：			
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)
折舊	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

地區資料

本集團的全部收入均源自中國大陸客戶，而除位於日本的一項物業及位於加拿大的一項物業外，本集團的所有非流動資產均位於中國大陸。

關於主要客戶的資料

概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2017及2018年度收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
客戶合約收入		
— 銷售物業	4,663,835	4,134,848
— 酒店營運的收入	111,328	66,815
— 物業管理費收入	214,715	118,024
其他來源的收入		
— 物業租賃收入	179,491	75,430
	<u>5,169,369</u>	<u>4,395,117</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收益資料

截至2018年12月31日止年度

收益的確認時間

	物業發展 人民幣千元	物業管理及 其他相關服務 人民幣千元	酒店經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於某一時間點	4,663,835	—	111,328	4,775,163
隨時間	—	214,715	—	214,715
客戶合約收入總額	<u>4,663,835</u>	<u>214,715</u>	<u>111,328</u>	<u>4,989,878</u>

於報告期初包含在合約負債中的已確認物業銷售收益為人民幣2,500,481,000元。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	32,857	24,383
補貼收入*	3,005	1,724
投資收入	28,516	823
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動	-	1,002
其他	17,168	17,098
	<u>81,546</u>	<u>45,030</u>
收益		
出售投資物業的收益	-	61,991
匯兌收益	-	2,255
	<u>-</u>	<u>64,246</u>
	<u>81,546</u>	<u>109,276</u>

* 有關補助並無未完成的條件或觸發事件。

於本年度，根據國際財務報告準則第15號確認收益並無造成重大影響。

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借款利息	285,737	257,479
其他借款利息	1,886	68,166
	<u>287,623</u>	<u>325,645</u>
利息開支總額	287,623	325,645
減：開發中物業的資本化利息	(172,930)	(284,219)
	<u>114,693</u>	<u>41,426</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
已出售物業成本	3,101,029	3,220,810
折舊	59,811	31,866
根據經營租賃的最低租金款項：		
－辦公室地方	56,243	9,568
核數師酬金	2,520	2,320
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：		
－工資及其他員工成本	224,745	198,477
－退休金計劃供款	29,848	22,508
匯兌差額，淨值	968	(2,255)
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	3,514	3,553
出售投資物業的虧損／(收益)	28,576	(61,991)
公允價值收益，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值變動	25,030	(523)
投資物業的公允價值變動	(21,169)	(825,362)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動	30,586	(1,002)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產投資收入	(28,516)	(823)
持作出售物業撥備至可變現淨值	28,235	—
變現可出售物業至可變現淨值	—	(1,213)

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(2017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%(2017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。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項－一年內中國企業所得稅	267,860	179,955
即期稅項－一年內中國土地增值稅	346,835	169,954
遞延稅項	(94,186)	143,726
年內稅項總額	520,509	493,635

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286,881,000元(2017年：人民幣547,435,000元)，以及年內已購回普通股及行使購股權的加權平均數5,819,122,482股(2017年：5,311,316,200股)計算，已予調整以反映年內的已購回及行權的權證。

計算每股基本盈利乃基於：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>286,881</u>	<u>547,435</u>
		股份數目
	2018年	2017年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,819,122,482</u>	<u>5,311,316,200</u>

本公司概無就截至2018年及2017年12月31日止年度呈報的每股基本盈利金額作出將具有潛在攤薄影響的普通股全數視作行使為普通股的零代價攤薄調整，其於截至2018年12月31日止年度內概無造成重大攤薄影響(2017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。應收貿易賬款於年底的所有餘額均未逾期或減值且賬齡為一至三個月，並預期將於一年內收取。據本集團評估，於2018年12月31日並無確認國際財務報告準則第9號的預期信貸虧損模式項下的重大虧損撥備。

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：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
六個月內	1,579,485	1,541,738
超過六個月但一年內	70,590	153,441
超過一年	50,123	52,725
	<u>1,700,198</u>	<u>1,747,904</u>

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度交收。

11. 股息

截至2018年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付任何股息（2017年：無）。

管理層討論與分析

業績

本集團2018年的經審核合併收入為人民幣5,169.4百萬元，較2017年增長約17.6%；2018年毛利為人民幣1,698.1百萬元，較2017年增長約68.1%。2018年母公司擁有人應佔利潤約為人民幣286.9百萬元，較2017年下降約47.6%；每股基本盈利為人民幣0.05元（2017年：人民幣0.10元）。

行業回顧

2018年，中國國內生產總值達到人民幣900,309億元，比上年增長6.6%，實現了6.5%左右的預期目標。2018年，供給側結構性改革深入推進，「三去一降一補」持續顯效。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2018年延續了穩健中性的總體思路。

據中國國家統計局的數據，2018年，全國房地產開發投資人民幣120,264億元，比上年增長9.5%。其中，住宅投資人民幣85,192億元，增長13.4%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為70.8%。2018年，商品房銷售面積171,654萬平方米，比上年增長1.3%。其中，住宅銷售面積增長2.2%，辦公樓銷售面積下降8.3%，商業營業用房銷售面積下降6.8%。商品房銷售額人民幣149,973億元，增長12.2%。其中，住宅銷售額增長14.7%，商業營業用房銷售額增長0.7%，辦公樓銷售額下降2.6%。

2018年，房地產開發企業土地購置面積29,142萬平方米，比上年增長14.2%；土地成交價款人民幣16,102億元，比上年增長18.0%。房地產開發企業房屋施工面積822,300萬平方米，比上年增長5.2%。其中，住宅施工面積569,987萬平方米，增長6.3%。房屋新開工面積209,342萬平方米，增長17.2%。其中，住宅新開工面積153,353萬平方米，增長19.7%。房屋竣工面積93,550萬平方米，下降7.8%。其中，住宅竣工面積66,016萬平方米，下降8.1%。2018年末，商品房待售面積52,414萬平方米，比同年11月末減少214萬平方米，比上年末減少6,510萬平方米。其中，住宅待售面積比同年11月末減少393萬平方米，辦公樓待售面積增加93萬平方米，商業營業用房待售面積減少166萬平方米。

業務回顧

本集團於2018年售出及交付的物業之已確認收入約為人民幣4,663.8百萬元(2017年：人民幣4,134.8百萬元)，較2017年增加約12.8%，乃由於回顧年度本集團交付的物業市場售價提高所致。

2018年，本集團已出售及交付的物業銷售面積約為341,756平方米(2017年：400,769平方米)，較2017年下降約14.7%。

2018年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣13,646.6元，較上年度的人民幣10,317.2元增加約32.3%。原因是於回顧年度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。

回顧年度，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			
景海灣	1,002	20.6	92.6%
隱龍灣	721	8.9	64.0%
嘉潤公館	14,072	463.1	51.9%
白馬御府	28,669	747.0	90.0%
白馬山莊	8,710	144.5	90.0%
理想灣	31,500	484.7	45.9%
朝陽八號	—	21.4	90.0%
朝陽銀座	32,470	404.1	62.3%
西溪曼哈頓	17,680	287.3	31.8%
學君里	69,711	762.9	90.0%
悅溪灣(岸上藍山)	15,212	310.8	90.0%
余姚市			
悅龍灣	7,725	203.3	90.0%
翡翠瓏灣	3,098	26.7	93.0%
眾安時代廣場二期	5,827	92.0	64.4%
眾安時代廣場一期	41,877	329.7	62.3%

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
慈溪市			
慈溪眾安山水苑	48,718	251.9	90.0%
安徽省			
淮北市			
溫哥華城	14,764	104.9	100.0%
	<u>341,756</u>	<u>4,663.8</u>	

2018年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣9,158元，較上年度之人民幣8,042元上升約13.9%，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、高層酒店式公寓(SOHO)、商業街及停車場組成。該項目已於2013年4月竣工。

國際辦公中心 (IOC)

IOC為位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括酒店式住宅、商場及辦公室。項目A地塊總佔地面積為92,610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，包括酒店式公寓、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。A2地塊已於2018年開工，總建築面積約為263,555平方米。

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。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

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。銷售量於回顧年度符合預期。

朝陽8號 (含朝陽銀座)

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年開始交付。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

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，並於2018年第四季度竣工交付。該項目銷售量於回顧年度符合預期。

白馬御府

位於浙江省杭州市蕭山區住宅項目，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。項目已於2016年8月開工，並於2018年8月竣工交付。截至目前，除部分車位及少量房源，房產品基本售罄。該項目銷售量於回顧年度符合預期。

西溪新城市

位於杭州市西湖區蔣村單位，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83,391平方米。該項目於2017年5月動工，建設為包括辦公室、酒店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109,173平方米，於2017年8月下旬開盤銷售，於2018年底竣工交付。該項目銷售量於回顧年度符合預期。

悅溪灣(余杭集美藍山二期地塊)

位於杭州市余杭區閑林街道，由住宅和商業地塊共同組成。該項目存量部分總建築面積約16,878平方米，未開發部分土地面積約65,796平方米，總建築面積約為146,018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。於回顧年度，該項目存量部分銷售符合預期。未開發地塊分E地塊、CF地塊兩期建設，其中E地塊預期於2019年第一季度開工，建築面積約為60,992平方米；CF地塊預期於2019年第二季度開工，建築面積約為85,026平方米。

湍口鳳凰山溫泉酒店

位於杭州市臨安區湍口鎮的酒店項目，總建築面積約為63,502平方米。預期於2019年4月開工。

南湖明月

位於杭州市余杭區，由高層、合院及商業共同組成，總建築面積約為407,656平方米。該項目預期於2019年5月啟動預售。

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。於回顧年度，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，並預期於2019年第二季度竣工。該項目銷售量於回顧年度符合預期。

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628,385平方米(分兩期)。該項目與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酒店式公寓(SOHO)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酒店式公寓樓、地下車庫以及商鋪。該項目二期於2016年9月竣工，而項目一期於2018年竣工及交付。於回顧年度，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住宅地產項目。總用地面積約為197,655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510,125平方米，包括多層公寓及商業區，分四期建設。第一期於2016年6月竣工；第二期於2018年2月竣工交付；第三期於2017年6月開工，預期於2019年9月竣工；第四期於2018年5月開工，預期於2020年竣工。於回顧年度，該項目銷售量符合預期。

浙江省麗水市

香樹灣

位於浙江省麗水市路灣村，為麗水主城區罕有的新中式人居品質大盤。主要由高層及商舖構成，總建築面積286,769平方米。項目於2018年9月開工，於2018年11月啟動預售，預期於2020年7月竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省義烏市

義烏項目

位於浙江省義烏市陸港物流園的住宅及商業項目，總建築面積282,505平方米。該項目預期於2019年4月開工，於2019年7月啟動預售。

安徽省合肥市

綠色港灣

位於安徽省合肥市關鎮村的低密度住宅項目，A1、C1、C2及F1區塊已分別於過往年度完成。截至目前，除部分車位及少量商舖外，已基本售罄。

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，項目的銷售及預售部分於回顧年度符合預期。建築面積約為67,061平方米的淮北伯瑞特酒店已於2017年9月開業。三期北項目建築面積約17萬平方米，於2017年開工，預期於2019年第一季度竣工；四期南項目建築面積約12萬平方米，於2018年7月開工，預期於2020年竣工；五期南項目建築面積約18萬平方米，預期於2019年7月開工，於2021年竣工；七期項目建築面積約10萬平方米，預期於2020年3月開工。

江蘇省徐州市

徐州項目

位於江蘇省徐州市城市商業廣場，主要為酒店式公寓及商舖。總建築面積562,371平方米。分三期開發，其中三期預期於2019年4月開工，於2019年10月啟動預售，建築面積289,228平方米。

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12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，並預期於2019年竣工。

2018年合同銷售

截至2018年12月31日，本集團的合同銷售面積約為384,763平方米(2017年：679,415平方米)，合同銷售收入為約人民幣5,823.5百萬元(2017年：人民幣10,101.2百萬元)，同比下降約42.3%，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	—	20.2	90.0%
朝陽銀座	2,890	65.3	62.3%
理想灣	18,120	307.0	45.9%
嘉潤公館	11,052	404.9	51.9%
景海灣	597	16.1	92.6%
白馬山莊	5,079	129.7	90.0%
白馬御府	990	40.3	90.0%
學君里	13,009	249.0	90.0%
悅溪灣(岸上藍山)	14,959	328.7	90.0%
恆隆廣場	8,368	115.4	62.3%
西溪曼哈頓	4,241	138.9	31.8%
西溪新城市	15,741	674.5	69.2%
玖晟府	25,537	341.7	18.0%
眾旭珺悅府	24,373	633.3	21.7%
其他	—	0.1	
余姚市			
悅龍灣	9,639	279.4	90.0%
翡翠瓏灣	18,531	391.5	93.0%
眾安時代廣場二期	2,983	46.0	64.4%
眾安時代廣場一期	26,631	225.3	62.3%
慈溪市			
慈溪眾安山水苑	54,852	411.9	90.0%
麗水市			
香樹灣	26,874	386.0	90.0%
安徽省			
溫哥華城	100,297	618.3	100.0%
	<u>384,763</u>	<u>5,823.5</u>	

土地儲備

於2018年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為8,068,113平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為2,400,122平方米。於2018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1,356元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為729,692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111.3百萬元(2017年：約人民幣66.8百萬元)，增幅約66.6%，而酒店綜合入住率約58%(2017年：約52%)。

商業租賃

2018年租賃業務收入約人民幣179.5百萬元，較2017年的人民幣75.4百萬元增加約138.1%。主要原因為國際辦公中心(IOC)及銀泰城租賃業務正式開展。

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)、銀泰城及隱龍灣購物單位。恒隆廣場包括辦公樓、購物中心、酒店、酒店式公寓和地下停車場。位於恒隆廣場的酒店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。

回顧年度，隱龍灣建築面積約為20,281平方米的購物單位、國際辦公中心(IOC)建築面積約為29,311平方米的店舖及眾安時代廣場建築面積為114,751平方米的購物中心(眾安·銀泰城)、寫字樓及商舖已形成另一租金收入來源。綜合出租率為96%(2017年：91%)。

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／專案
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	2018中國房地產百強企業一百強之星	眾安房產有限公司
	2018大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10	
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	2018中國商業地產公司品牌價值TOP10	中國新城市商業發展有限公司
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	2018中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務有限公司
最佳酒店評選委員會	中國2018年度最佳商務酒店	淮北伯瑞特酒店
最佳酒店評選委員會	2018最佳親子度假酒店	千島湖伯瑞特度假酒店

人力資源

於2018年12月31日，本集團僱用員工3,244人(2017年：3,115人)。2018年，員工成本約人民幣254.6百萬元(2017年：約人民幣221.0百萬元)，上漲約15.2%(2017：11.7%)，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

本公司可以現金或董事會認為適當的其他方式派發股息。任何建議派發股息均須由董事會酌情決定，並獲得本公司股東批准(倘適用)。在宣派或建議支付任何股息前，董事會將考慮多重因素。該等因素包括本集團業務的營運業績、本公司及本集團各成員公司的留存收益及可分配儲備金、本集團之實際及預期財務表現、一般業務狀況及策略、本集團預期營運資金需求及未來擴展計劃、本集團業務的整體經濟狀況及業務週期、本集團業務的未來前景、股東權益、支付股息的法定及監管限制以及其他董事會認為適合的內部或外部因素。

財務分析

收入

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得總收入約為人民幣5,169.4百萬元，較2017年的約人民幣4,395.1百萬元，增加約17.6%。其中來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成我們收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的90.2%。

銷售成本

截至2018年12月31日止年度，本集團銷售成本約為人民幣3,471.3百萬元，較2017年的約人民幣3,385.2百萬元，增加約2.5%。

毛利

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣1,698.1百萬元，較上年度約人民幣1,009.9百萬元增長約68.1%。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)於回顧年度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

截至2018年12月31日止年度，本集團錄得其他收入及收益約人民幣81.5百萬元，較2017年約人民幣109.3百萬元減少約25.4%。下降主要由於上年度銷售投資物業產生較大收益，回顧年度無相關收益所致。

出售及分銷費用

出售及分銷費用由2017年約人民幣269.6百萬元下降約3.9%至2018年約人民幣259.2百萬元。

行政費用

行政費用由2017年約人民幣302.1百萬元增加約42.1%至2018年約人民幣429.2百萬元。

其他費用

其他費用由2017年約人民幣25.5百萬元增加約239.2%至2018年約人民幣86.5百萬元。其他費用增加主要由於(i)回顧年度金融資產公允價值變動損失；及(ii)處置投資物業產生較大損失。

財務費用

財務費用由2017年約人民幣41.4百萬元增加約177.1%至2018年約人民幣114.7百萬元，主要乃由於回顧年度資本化利息減少所致。

所得稅開支

所得稅開支由2017年約人民幣493.6百萬元上漲約5.4%至2018年約人民幣520.5百萬元。上漲的主要原因為於回顧年度中國土地增值稅所佔金額增加。

資本結構

於2018年12月31日，本公司已發行股份為5,810,390,800股(2017年12月31日：5,836,596,800股)。

於2018年12月31日，本集團的資產總值約人民幣25,065.9百萬元(2017年：約人民幣22,597.7百萬元)，由流動負債約人民幣9,881.3百萬元(2017年：約人民幣9,479.4百萬元)、非流動負債約人民幣5,634.5百萬元(2017年：約人民幣4,059.1百萬元)及股東權益約人民幣9,550.1百萬元(2017年：約人民幣9,059.2百萬元)提供資金。

本集團於2018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2,140.8百萬元(2017年：人民幣3,433.0百萬元)。

於2018年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣4,768.1百萬元(2017年：約人民幣4,559.4百萬元)。

有關借款到期情況如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	1,384,960	1,627,419
多於一年但少於兩年	488,000	2,275,000
多於兩年但少於五年	2,735,000	487,000
五年以上	160,125	170,000
	<u>4,768,085</u>	<u>4,559,419</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2018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(2017年：年利率為0.90%至8.2%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2018年 12月31日 人民幣千元	於2017年 12月31日 人民幣千元
人民幣	4,768,085	4,239,070
日元	—	37,565
美元	—	282,784
	<u>4,768,085</u>	<u>4,559,419</u>

回顧年度，本集團的借款成本總額約人民幣287.6百萬元(2017年：約人民幣325.6百萬元)，而利息約人民幣172.9百萬元(2017年：約人民幣284.2百萬元)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1.52(2017年：約1.30)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.19(2017年：0.20)。本集團的淨資產負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.28(2017年：0.12)(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2018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820.0百萬元(2017年：約人民幣1,234.2百萬元)。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2018年12月31日，本集團的或有負債約人民幣2,891.2百萬元(2017年：約人民幣3,205.4百萬元)，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2018年12月31日，本集團賬面值約人民幣1,238.2百萬元(2017年：約人民幣1,732.8百萬元)的投資物業、約人民幣2,630.0百萬元(2017年：約人民幣1,577.5百萬元)的開發中物業、約人民幣1,889.9百萬元(2017年：約人民幣1,899.2百萬元)持作出售的已落成物業、約人民幣498.2百萬元(2017年：約人民幣90.7百萬元)的房屋及設備、約人民幣5.0百萬元(2017年：約人民幣184.7百萬元)的限制性現金以及總權益約為人民幣40.0百萬元(2017年：無)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2018年及2017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2018年及2017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2019年1月7日，本集團已向杭州東方文化園旅業集團有限公司發行本公司之附屬公司中國新城市商業發展有限公司(「新城市」)178,280,000股，每股2.47港元，作為收購浙江新農都實業有限公司進一步股權的代價。

詳情請參看本公司於2018年11月30日發出的通函及本公司與新城市於2019年1月7日發出的聯合公告。

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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站刊載。

前景展望

展望2019年，在經濟下行壓力加大的宏觀背景下，穩定房地產市場，尤其是穩定房地產投資，對穩定經濟發展將起到重要作用。在「房住不炒」的大前提下，因城施策、分類調控仍將是調控的重要手段之一。擴大有效供給，保障居民合理居住型需求和改善型需求，以確保房地產市場朝著健康的方向發展。

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。作為長三角地區的老牌房地產企業，本集團成立二十一年以來一直堅持穩健發展，不貪規模，不冒進，堅守健康企業的經營理念，不斷積累，並逐步發展壯大。

未來一年，面對複雜的調控環境，本集團將進一步加快存量房產的銷售，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。除此之外，本集團還將積極佈局長三角地帶，憑藉獨特的模式和先進的運營理念，努力發展專注商業地產經營的專業商業管理公司和酒店管理公司，全面打造城鎮優質商業綜合體和具有影響力的酒店管理公司。

股息

董事會並不建議就截至2018年12月31日止的年度利潤分派股息(2017年：無)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2018年12月31日止年度，本公司於聯交所共購回29,206,000股本公司股份，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
3月／2018年	21,992,000	0.67	0.60	13,982,356.85
6月／2018年	7,214,000	0.45	0.41	3,104,433.17
	<u>29,206,000</u>			<u>17,086,790.02</u>

所有購回之股份已全部註銷，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值及每股盈利，有利於本公司及其股東整體利益而進行。

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所載企業管治守則所載之原則及守則條文。

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2018年12月31日止年度經審核合併業績，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2019年6月3日(星期一)至2019年6月6日(星期四)(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2019年6月6日(星期四)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2019年5月31日(星期五)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，2019年3月19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、張堅鋼先生、沈條娟女士及金建榮先生，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。