

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。



众安集团
ZHONG AN GROUP

眾安集團有限公司
Zhong An Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：672)

截至2020年12月31日止年度業績公告

摘要

- 2020年本集團合同銷售收入為約人民幣21,944.1百萬元，較2019年增長約76.5%
- 2020年本集團確認收入約為人民幣7,438.9百萬元，較2019年增長約19.9%
- 2020年本集團母公司擁有人應佔溢利約為人民幣827.9百萬元，較2019年增長約29.9%
- 2020年本集團每股基本盈利為人民幣14.6分，較2019年增長約32.7%
- 截至2020年末，本集團總資產負債率、淨負債率分別為約72.7%和約83.9%，維持在合理水平
- 於2020年取得21幅土地，總建築面積共計約2.33百萬平方米，平均樓板價約人民幣8,537元/平方米，均位於中國經濟較為活躍和發達的城市

眾安集團有限公司(「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2020年12月31日止年度(「本年度」或「回顧年度」)之綜合業績，連同截至2019年12月31日止年度的同比數字載述如下：

合併全面損益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	4	7,438,948	6,204,683
銷售成本		<u>(5,194,014)</u>	<u>(3,415,866)</u>
毛利		2,244,934	2,788,817
其他收入及收益淨額	4	162,617	98,663
銷售及分銷開支		(322,479)	(272,593)
行政開支		(525,092)	(459,351)
其他開支		(107,919)	(64,184)
財務費用	6	(250,089)	(190,382)
轉撥至投資物業的公允價值收益		356,806	50,642
投資物業的公允價值變動		23,030	(37,503)
分佔的盈利及虧損：			
合營企業		108,824	9,950
聯營企業		<u>(12,695)</u>	<u>(3,500)</u>
除稅前利潤	5	1,677,937	1,920,559
所得稅開支	7	<u>(566,692)</u>	<u>(916,528)</u>
年內利潤		<u>1,111,245</u>	<u>1,004,031</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		827,874	637,144
非控股權益		<u>283,371</u>	<u>366,887</u>
		<u>1,111,245</u>	<u>1,004,031</u>
母公司普通股持有人 應佔每股盈利 基本	8	<u>人民幣14.6分</u>	<u>人民幣11分</u>
攤薄		<u>人民幣14.6分</u>	<u>人民幣11分</u>

合併全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,111,245</u>	<u>1,004,031</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>(32,544)</u>	<u>22,450</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面 收益淨額	<u>(32,544)</u>	<u>22,450</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：		
公允價值變動	<u>17,200</u>	<u>—</u>
所得稅影響	<u>(4,300)</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>12,900</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額	<u>1,091,601</u>	<u>1,026,481</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>813,563</u>	<u>655,706</u>
非控股權益	<u>278,038</u>	<u>370,775</u>
	<u>1,091,601</u>	<u>1,026,481</u>

合併財務狀況表

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		2,607,286	2,578,146
投資物業		5,359,845	5,358,640
開發中物業		1,411,214	1,376,933
使用權資產		348,223	354,339
商譽		98,995	98,995
其他無形資產		32,522	34,257
受限制現金		71,389	44,513
按公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的權益投資		539,922	476,729
長期預付款		1,301,580	1,194,773
於合營企業的投資		312,236	50,994
於聯營公司的投資		102,603	—
遞延稅項資產		181,073	69,418
		<u>12,366,888</u>	<u>11,637,737</u>
總非流動資產			
流動資產			
持作出售已落成物業		2,926,871	3,167,154
開發中物業		17,286,659	8,772,994
存貨		31,261	34,747
應收貿易賬款	9	84,717	80,065
預付款、其他應收款項及其他資產		2,573,997	1,880,931
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產		109,618	57,268
貸款予合營企業		544,886	90,508
貸款予聯營公司		—	116,184
受限制現金		1,047,767	881,774
現金及現金等價物		4,792,545	3,132,577
分類為持作出售的投資物業		54,755	320,500
		<u>29,453,076</u>	<u>18,534,702</u>
總流動資產			

合併財務狀況表(續)

2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款	10	1,487,283	1,315,415
其他應付款項及應計費用		1,011,204	1,007,909
合約負債		8,592,628	6,904,246
租賃負債		45,434	34,109
合營企業墊款		408,703	156,519
聯營公司墊款		19,600	-
計息銀行貸款及其他借款		3,653,485	2,489,530
應付稅項		2,062,459	1,695,443
		<u>17,280,796</u>	<u>13,603,171</u>
總流動負債			
		<u>17,280,796</u>	<u>13,603,171</u>
流動資產淨額		<u>12,172,280</u>	<u>4,931,531</u>
總資產減流動負債		<u>24,539,168</u>	<u>16,569,268</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		11,839,944	4,731,245
遞延稅項負債		947,932	980,843
租賃負債		337,355	336,494
		<u>13,125,231</u>	<u>6,048,582</u>
總非流動負債			
		<u>13,125,231</u>	<u>6,048,582</u>
淨資產		<u>11,413,937</u>	<u>10,520,686</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	506,181
儲備		8,629,393	7,930,112
		<u>9,128,046</u>	<u>8,436,293</u>
非控股權益		<u>2,285,891</u>	<u>2,084,393</u>
總權益		<u>11,413,937</u>	<u>10,520,686</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的準則及詮釋以及香港公司條例的披露規定。除投資物業、分類為持作出售的投資物業、按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產外，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(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

2. 會計政策

2.1 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表中首次採納財務報告概念框架(2018年)及以下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	業務之定義
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本	重大之定義

採納財務報告概念框架(2018年)及上述經修訂國際財務報告準則不會對本集團財務報表產生重大影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用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	概念框架之提述 ³
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號之修訂本	利率基準改革—第2階段 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的資產出售或注資 ⁵
國際財務報告準則第17號	保險合約 ⁴
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 ^{4,6}
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期 ⁴
國際會計準則第1號之修訂本	會計政策之披露 ⁴
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：擬定用途前之所得款項 ³
國際財務報告準則第16號之修訂本	新冠肺炎疫情相關的租金減免 ¹
國際會計準則第37號之修訂本	有償合約—履行合約的成本 ³
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之釋義 ⁴
國際財務報告準則2018至2020年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號 ³ 之修訂本

¹ 於2020年6月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁵ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁶ 由於2020年6月刊發國際財務報告準則第17號之修訂本，國際財務報告準則第4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於2023年1月1日前開始的年度期間採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

本集團正評估此等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不會對本集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

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，並向住宅物業提供物業管理服務，項目管理服務及其他服務；

- (b) 商業分部，在中國內地、日本及英國開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商用物業提供物業管理服務，項目管理服務及其他服務。

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2020年12月31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	6,738,578	700,370	7,438,948
分部間銷售	5,882	—	5,882
對外部客戶銷售	6,744,460	700,370	7,444,830
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			(5,882)
來自持續經營業務的收入			<u>7,438,948</u>
分部業績	1,569,093	108,844	1,677,937
分部資產	27,250,018	15,175,856	42,425,874
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			(605,910)
總資產	26,644,108	15,175,856	<u>41,819,964</u>
分部負債	22,317,558	9,098,438	31,415,996
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			(1,009,969)
總負債	21,307,589	9,098,438	<u>30,406,027</u>
其他分部資料：			
分佔(利潤)及虧損：			
聯營公司	12,695	—	12,695
合營企業	(108,824)	—	(108,824)
將持作出售已落成物業變現至 可變現淨值	(571)	—	(571)
於合營企業的投資	312,236	—	312,236
折舊及攤銷	20,943	142,137	163,080
於聯營公司的投資	102,603	—	102,603
資本開支	9,219	62,306	71,525

截至2019年12月31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	4,248,830	1,955,853	6,204,683
分部間銷售	<u>11,833</u>	<u>–</u>	<u>11,833</u>
對外部客戶銷售	4,260,663	1,955,853	6,216,516
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(11,833)</u>
來自持續經營業務的收入			<u><u>6,204,683</u></u>
分部業績	1,540,431	380,128	1,920,559
分部資產	16,375,424	14,508,724	30,884,148
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(711,709)</u>
總資產	15,663,715	14,508,724	<u><u>30,172,439</u></u>
分部負債	12,344,839	8,367,189	20,712,028
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(1,060,275)</u>
總負債	11,284,564	8,367,189	<u><u>19,651,753</u></u>
其他分部資料：			
分佔(利潤)及虧損：			
聯營公司	3,500	–	3,500
合營企業	(9,950)	–	(9,950)
將持作銷售已落成物業撥回及 變現至可變現淨值	(27,664)	–	(27,664)
於合營企業的投資	50,994	–	50,994
折舊及攤銷	17,179	120,252	137,431
資本開支	<u>78,154</u>	<u>111,235</u>	<u>189,389</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國大陸	7,404,996	6,194,740
其他	<u>33,952</u>	<u>9,943</u>
	<u>7,438,948</u>	<u>6,204,683</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
中國大陸	11,380,134	10,770,796
日本	91,780	91,057
其他	<u>173,979</u>	<u>178,743</u>
	<u>11,645,893</u>	<u>11,040,596</u>

上述非流動資產資料乃根據資產所在地劃分，但不包括按公允價值計入其他全面收益的權益投資及遞延稅項資。

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2020年及2019年12月31日止年度收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
客戶合約收入	7,294,103	5,998,751
其他來源的收入		
投資物業經營租賃收入總額	<u>144,845</u>	<u>205,932</u>
	<u>7,438,948</u>	<u>6,204,683</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2020年12月31日止年度

分部	物業開發 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
貨品或服務種類				
銷售物業	6,750,134	-	-	6,750,134
酒店營運收入	-	-	182,516	182,516
物業管理及其他服務	-	361,453	-	361,453
客戶合約收入總額	<u>6,750,134</u>	<u>361,453</u>	<u>182,516</u>	<u>7,294,103</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	6,750,134	-	182,516	6,932,650
隨時間	-	361,453	-	361,453
客戶合約收入總額	<u>6,750,134</u>	<u>361,453</u>	<u>182,516</u>	<u>7,294,103</u>

截至2019年12月31日止年度

分部	物業開發 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
貨品或服務種類				
銷售物業	5,611,609	-	-	5,611,609
酒店營運收入	-	-	141,270	141,270
物業管理及其他服務	-	245,872	-	245,872
客戶合約收入總額	<u>5,611,609</u>	<u>245,872</u>	<u>141,270</u>	<u>5,998,751</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	5,611,609	-	141,270	5,752,879
隨時間	-	245,872	-	245,872
客戶合約收入總額	<u>5,611,609</u>	<u>245,872</u>	<u>141,270</u>	<u>5,998,751</u>

於本報告期期初包含在合約負債中的已確認物銷售收益為人民幣5,066,536,000元(2019年：人民幣3,037,761,000元)。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	39,883	50,647
補貼收入*	7,829	1,727
其他	16,033	13,739
	<u>63,745</u>	<u>66,113</u>
收益		
出售附屬公司收益	84,937	-
滙兌收益	-	538
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值變動	13,935	31,561
非同一控制下企業合併中現有權益的 公允價值重新計量收益	-	451
	<u>98,872</u>	<u>32,550</u>
	<u>162,617</u>	<u>98,663</u>

* 有關補助並無未完成的條件或觸發事件。

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已出售物業成本	4,796,052	2,988,483
房屋及設備折舊	109,742	83,383
使用權資產折舊	51,603	53,615
其他無形資產攤銷	1,735	433
不包括計量租賃負債的租賃付款	45,078	34,311
核數師酬金	4,800	4,120
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	367,031	281,722
－退休金計劃供款	23,950	32,827
匯兌差額，淨值	12,774	(538)
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	5,414	5,345
出售投資物業虧損	36,322	1,427
非同一控制下企業合併中現有權益的公允價值重新計量收益	-	(451)
出售附屬公司收益	84,937	-
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
轉撥至投資物業的公允價值變動	(356,806)	(50,642)
投資物業的公允價值變動	(23,030)	37,503
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	(13,935)	(31,561)
將持作銷售已落成物業撥回及變現至可變現淨值	(571)	(27,664)

6. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	697,118	375,528
租賃負債利息	16,344	16,984
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	713,462	392,512
減：開發中物業的資本化利息	(463,373)	(202,130)
	<u>250,089</u>	<u>190,382</u>

7. 所得稅

由於本集團於香港，加拿大及英國成立的附屬公司於本年度於香港，加拿大及英國並無產生應課稅利潤，故並無作出香港，加拿大及英國利得稅撥備(2019年：無)。

中華人民共和國(「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%(2019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／核準。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項—年內中國企業所得稅	478,582	477,063
即期稅項—年內中國土地增值稅	236,976	476,678
遞延稅項	(148,866)	(37,213)
年內稅項總額	<u>566,692</u>	<u>916,528</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827,874,000元(2019年：人民幣637,144,000元)，以及年內股份購回的加權平均數5,654,833,497股(2019年：5,777,812,348股)計算，已予調整以反映年內的已購回股份。

計算每股基本盈利乃基於：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>827,874</u>	<u>637,144</u>

	股份數目	
	2020年	2019年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,654,833,497</u>	<u>5,777,812,348</u>

本集團概無就截至2020年及2019年12月31日止年度呈報的每股基本盈利金額作出攤薄調整，其於截至2020年12月31日止年度內概無造成重大攤薄影響(2019年：無)。

9. 應收貿易賬款

本集團與其客戶訂立之交易條款主要以信貸為主，惟新客戶則通常須提前付款。信貸期通常為一個月，最多延長至三個月(就主要客戶而言)。每名客戶有最高信貸限額。本集團致力對其尚未償還應收款項維持嚴格的監控，並設有政策以減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於上文所述及本集團貿易應收款項與多個不同客戶有關的事實，故並無重大信用集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收貿易賬款結餘為免息及無抵押。

應收貿易賬款於報告期完結日之賬齡分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一個月內	45,469	46,118
超過一個月但三個月內	36,897	29,698
超過三個月但一年內	2,351	4,249
	<u>84,717</u>	<u>80,065</u>

各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即按客戶類型、評級及信用保險的形式)。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。對於本集團物業、經營租賃租金及提供物業管理服務、酒店經營業務等業務的銷售，管理層已評估，於2020年12月31日及2019年12月31日，預計應收貿易賬款信用損失率最低。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款涉及大量不同客戶，彼等均無近期違約歷史，考慮到歷史記錄及前瞻性資料，本集團的結餘被視為可悉數收回。

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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
六個月內	1,332,994	998,760
超過六個月但一年內	99,063	259,544
超過一年	55,226	57,111
	<u>1,487,283</u>	<u>1,315,415</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

2020年6月11日，本公司股東於股東週年大會上通過利潤分配方案，據此向於2020年6月19日名列本公司股東名冊的股東派付末期股息每股0.02港元(含稅)，於2020年7月15日向本公司股東總計派付人民幣103.704百萬元(含稅)。

管理層討論與分析

業績

本集團2020年的合併收入為人民幣7,438.9百萬元，較2019年增長約19.9%；2020年毛利為人民幣2,244.9百萬元，較2019年下降約19.5%。2020年母公司擁有人應佔利潤為人民幣827.9百萬元，較2019年增長約29.9%；2020年每股基本盈利為人民幣0.15元(2019年：人民幣0.11元)。

行業回顧

據中國國家統計局的數據，2020年，中國國內生產總值達到人民幣1,015,986億元，按可比價格計算，比2019年增長2.3%。國內生產總值已經突破了人民幣100萬億元大關，這意味著中國經濟實力、科技實力、綜合國力又躍上一個新的大台階。對於全面建成小康社會，開啟全面建設社會主義現代化國家新征程，都具有十分重要的標誌性意義。

2020年，全國房地產開發投資人民幣141,443億元，比2019年增長7.0%。其中，住宅投資人民幣104,446億元，增長7.6%。2020年，商品房銷售面積176,086萬平方米，比2019年增長2.6%。其中，住宅銷售面積增長3.2%，辦公樓銷售面積下降10.4%，商業營業用房銷售面積下降8.7%。商品房銷售額人民幣173,613億元，增長8.7%。其中，住宅銷售額增長10.8%，辦公樓銷售額下降5.3%，商業營業用房銷售額下降11.2%。

2020年，房地產開發企業土地購置面積25,536萬平方米，比上年下降1.1%；土地成交價款人民幣17,269億元，增長17.4%。房地產開發企業房屋施工面積926,759萬平方米，比上年增长3.7%。其中，住宅施工面積655,558萬平方米，增長4.4%。房屋新開工面積224,433萬平方米，與去年相比下降1.2%。其中，住宅新開工面積164,329萬平方米，與去年相比下降1.9%。

房屋竣工面積91,218萬平方米，與去年相比下降4.9%。其中，住宅竣工面積65,910萬平方米，與去年相比下降3.1%。2020年末，商品房待售面積49,850萬平方米，比2020年11月末增加563萬平方米，比上年末增加29萬平方米。其中，住宅待售面積比2020年11月末增加312萬平方米，辦公樓待售面積增加33萬平方米，商業營業用房待售面積減少10萬平方米。

業務回顧

本集團於2020年交付的物業之已確認收入約為人民幣6,750.1百萬元(2019年：人民幣5,611.6百萬元)，較2019年增長約20.3%，乃由於回顧年度本集團交付的建築面積增加所致。

2020年，本集團交付的物業銷售面積約為552,737平方米(2019年：397,627平方米)，較2019年增加約39.0%。

2020年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣12,212.1元，較上年度的人民幣14,112.7元下降約13.5%。原因是於回顧年度確認銷售的相關項目售價較低所致。

於回顧年度，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	地區	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
景海灣	杭州	3,610	35.6	92.6%
國際辦公中心A3	杭州	623	42.9	63.9%
白馬御府	杭州	865	21.6	90.0%
白馬山莊	杭州	1,728	32.1	90.0%
理想灣	杭州	7,312	70.6	45.9%
朝陽銀座	杭州	2,086	19.4	57.5%
學君里	杭州	4,705	58.5	90.0%
西溪未來里	杭州	216	8.0	90.0%
西溪新城市	杭州	1,246	47.0	63.9%
其他	杭州	283	2.6	90.0%
慈溪山水苑	慈溪	58,271	393.3	90.0%
悅龍灣	餘姚	2,266	73.5	90.0%
翡翠瓏灣	餘姚	16,088	333.0	93.0%
眾安時代廣場二期	餘姚	11,314	95.9	59.4%
眾安時代廣場一期	餘姚	5,220	37.0	57.5%
蒲荷花苑	義烏	142,890	2,338.6	58.5%
香樹灣	麗水	165,705	2,347.0	90.0%
溫哥華城	淮北	128,309	793.5	100.0%
		<u>552,737</u>	<u>6,750.1</u>	

2020年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣8,676.9元，較上年度之人民幣7,517元增加約15.4%，乃由於本回顧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

荷源府(眾安御府)

位於杭州市蕭山區杭州南站綜合交通樞紐，由高層、中層及多層組成，總佔地面積約為45,333平方米，總建築面積約為99,732平方米，作住宅用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。於回顧年度，該項目預售符合預期。

順源府(杭州富陽項目)

位於杭州市富陽區銀湖地塊，由高層、小高層及商鋪組成，總佔地面積約54,493平方米，總建築面積約130,783平方米，作住宅用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第三季度啟動預售。於回顧年度，該項目預售符合預期。

明彩城

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商鋪組成，總佔地面積約為26,087平方米，總建築面積約為78,261平方米，作商業用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。於回顧年度，該項目預售符合預期。

蒲荷蕙邸

位於杭州市餘杭區未來科技城，由多層組成，總佔地面積約46,737平方米，總建築面積約74,779平方米，作住宅用途。該項目預期於2021年第一季度開工，於2021年第二季度啟動預售。

隱龍灣

位於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。

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地塊已於2018年開工，總建築面積約為263,555平方米，並於2020年第三季度啟動預售。

白馬山莊

位於杭州市餘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。

杭州千島湖伯瑞特度假酒店

位於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。

西溪新城市

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83,391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，於2019年竣工。截至目前，除不作出售的服務式公寓以外，其餘房源已基本售罄。

西溪未來里

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109,782平方米，其中存量房建築面積16,788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。該項目分E地塊、C地塊、F地塊三期建設，總建築面積約為92,994平方米，2019年均已開工。E地塊於2020年第四季度開盤銷售，C地塊、F地塊於2020年第二季度啟動預售。該項目預期於2021年底前竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

湍口鳳凰山溫泉酒店

位於杭州市臨安區湍口鎮，總建築面積約63,502平方米。

南湖明月

位於杭州市餘杭區，由高層、合院及商業組成，總建築面積約為406,664平方米。該項目於2019年4月開工，於2019年第三季度啟動預售。該項目預期於2021年底前竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省餘姚市

眾安時代廣場

位於餘姚市大型綜合商業項目，總建築面積為628,385平方米(分兩期)。該項目古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(眾安廣場)、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，而項目一期於2018年竣工。建築面積約為72,139平方米的寧波伯瑞特酒店已於2019年10月開業。截至目前，除少量房源及車位以外，已基本售罄。

浙江省慈溪市

慈溪眾安山水苑

位於慈溪市的商業地產項目。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，分六期建設。截至目前，住宅部分除少量房源及車位以外，已基本售罄。商業部分，商業一期，總建築面積約28,158平方米，於2019年7月開工，並於2020年第三季度啟動預售。商業二期，預估總建築面積約72,000平方米，預期於2021年第一季度開工。

浙江省麗水市

香樹灣

位於麗水市路灣村，為麗水主城區罕有的新中式人居品質大盤。主要由小高層及商舖構成，總建築面積約286,769平方米。項目於2018年9月開工，於2018年11月啟動預售，於2020年第四季度竣工。於回顧年度，該項目銷售量符合預期。

浙江省義烏市

秀湖荷院

位於義烏市湖塘西地塊，主要由合院組成，總佔地面積約49,428平方米，總建築面積約52,214平方米，作住宅用途。該項目預期於2021年第一季度開工，於2021年第二季度啟動預售。

蒲荷花苑

位於義烏市陸港物流園，包括住宅及商業項目，總建築面積約282,505平方米。該項目於2019年4月開工，於2019年6月啟動預售，於2020年第四季度竣工。於回顧年度，該項目銷售量符合預期。

浙江省溫州市

順源里(葡萄棚項目)

位於溫州市核心片區，由精裝高層組成，總佔地面積約30,236平方米，總建築面積約84,963平方米，作住宅用途。於2020年第二季度開工，於2020年第三季度啟動預售。

浙江省紹興市

古越郡府

位於紹興市主城區城西地塊，由合院及商鋪組成，總佔地面積約43,412平方米，總建築面積約52,528平方米，作住宅用途。於2020年第三季度開工，預期於2021年第一季度啟動預售。

浙江省舟山市

如意府

位於舟山市普陀區，由小高層及商鋪組成，總佔地面積約22,484平方米，總建築面積約44,968平方米，作住宅用途。於2020年第三季度開工，於2020年第四季度啟動預售。

浙江省台州市

和源府

位於台州市椒江區洪家街道恒大東地塊，由高層及小高層組成，總佔地面積約39,742平方米，總建築面積約86,838平方米，作住宅用途。於2020年第四季度開工，於2020年第四季度啟動預售。

未來社區

位於台州市高新區，由高層組成，總佔地面積約122,354平方米，總建築面積約283,088平方米，作住宅用途。於2020年第四季度開工，預期於2021年第一季度啟動預售。

安徽省合肥市

綠色港灣

位於安徽省合肥市關鎮村，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。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內符合預期。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，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，於2020年第三季度竣工。

江蘇省徐州市

徐州新城市

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。總建築面積約562,371平方米。分三期開發。

江蘇省南京市

未來裡

位於江蘇省南京市高淳區開發區，由高層及多層組成，總佔地面積約67,085平方米，總建築面積約154,297平方米，作住宅用途。於2020年第三季度開工，預期於2021年第二季度啟動預售。

江蘇省無錫市

江陰項目

位於江蘇省無錫市江陰市楊家村地塊，由高層及多層組成，總佔地面積約29,952平方米，總建築面積約47,923平方米，作住宅用途。於2020年第四季度開工，預期於2021年第二季度啟動預售。

山東省青島市

青島新城市

位於青島市紅島經濟區河套片區，主要為高層住宅、公寓、辦公及商舖，總佔地面積為51,376平方米，預估總建築面積約111,483平方米。其中住宅地塊規劃建築面積53,254平方米，於2019年第四季度啟動預售。

未來裡(住宅)

位於青島市黃島區，總佔地面積為58,596平方米，預估總建築面積約158,209平方米，作住宅用途。預期於2021年第三季度開工。

未來裡(商業)

位於青島市黃島區，總佔地面積為26,486平方米，預估總建築面積約39,729平方米，作商業用途。預期於2021年第三季度開工。

雲南省昆明市

雲興御府

位於昆明西山區永山街道辦事處地塊，主要為高層住宅、公寓及商舖，總佔地面積約為37,024平方米，預估總建築面積為283,932平方米。於2020年第二季度開工。

海外

Amber Rise

此為於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華市的項目，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，將分為3個階段建築，建築工程自2016年開始，現已完成3棟獨立屋的建設。

2020年合同銷售

截至2020年12月31日，本集團的合同銷售面積約為1,099,215平方米(2019年：773,393平方米)，合同銷售收入為約人民幣21,944.1百萬元(2019年：人民幣12,432.4百萬元)，同比上升約76.5%，主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	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			
白馬尊邸	杭州	283	2.8	90.0%
景海灣	杭州	3,329	34.9	92.6%
理想灣	杭州	4,809	53.8	45.9%
學君里	杭州	3,011	32.7	90.0%
朝陽銀座	杭州	1,960	19.7	57.5%
白馬山莊	杭州	730	17.5	90.0%
南湖明月	杭州	159,905	4,607.5	59.9%
西溪未來里	杭州	20,488	756.2	90.0%
荷源府	杭州	19,086	604.1	90.0%
順源府	杭州	38,189	806.2	90.0%
明彩城	杭州	1,707	45.6	57.5%
國際辦公中心A3	杭州	16,982	645.5	63.9%

項目	地區	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
國際辦公中心A2	杭州	2,950	139.2	63.9%
恆隆廣場	杭州	306	4.5	57.5%
玖晟府	杭州	54,833	871.7	18.0%
臨棲雲府	杭州	16,336	359.4	22.5%
宸瀚里	杭州	35,417	814.7	22.5%
新農都	杭州	14,620	185.6	24.4%
西溪曼哈頓	杭州	43	1.1	63.9%
翡翠瓏灣	餘姚	566	19.0	93.0%
眾安時代廣場一期	餘姚	4,477	34.3	57.5%
眾安時代廣場二期	餘姚	13,566	115.8	59.4%
慈溪眾安山水苑	慈溪	172	1.2	90.0%
濱海商業廣場	慈溪	4,325	51.6	57.5%
如意府	舟山	1,611	21.8	90.0%
香樹灣	麗水	50,706	705.5	90.0%
理想時代家園	麗水	159,368	1,854.9	13.5%
江麟邸	麗水	18,933	389.4	31.5%
蒲荷花苑	義烏	106,734	1,992.5	58.5%
寶龍世家	義烏	57,252	1,046.2	31.5%
溫州順源里	溫州	10,200	286.1	90.0%
榕華福邸	溫州	99,472	2,121.2	21.6%
榮望里	溫州	99,271	1,976.7	22.5%
和源府	台州	2,984	44.6	90.0%
北侖順源里	寧波	40,488	945.1	44.1%
	安徽省			
溫哥華城	淮北	16,143	145.3	100.0%
	山東省			
青島新城市	青島	17,964	190.2	100.0%
		<u>1,099,215</u>	<u>21,944.1</u>	

土地儲備

2020年，本集團新增項目共計21個，總建築面積約為2.33百萬平方米，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣8,537元。

序號	項目	城市	獲得方式	土地總成本 (人民幣 百萬元)	地盤面積 (平方米)	本集團應佔權益的百分比	
						總建築面積 (平方米)	益的百分比
1	順源里	溫州	招拍掛	1,123	30,236	84,963	90.0%
2	順源府	杭州	招拍掛	997	54,493	130,783	90.0%
3	榮望里	溫州	招拍掛	1,104	49,508	150,527	22.5%
4	順源里	寧波	招拍掛	984	36,230	79,706	44.1%
5	古越郡府	紹興	招拍掛	1,133	43,412	52,528	90.0%
6	理想時代家園	麗水	招拍掛	801	79,247	222,313	13.5%
7	明彩城	杭州	招拍掛	230	26,087	78,261	57.5%
8	如意府	舟山	招拍掛	242	22,484	44,968	90.0%
9	江麟邸	麗水	招拍掛	794	33,226	59,807	31.5%
10	宸瀚府	杭州	招拍掛	1,313	60,074	138,170	22.5%
11	和源府	台州	招拍掛	611	39,742	86,838	90.0%
12	未來社區	台州	招拍掛	1,860	122,354	283,088	90.0%
13	雲棲奇嶺	杭州	招拍掛	492	69,357	76,293	36.0%
14	未來里	南京	招拍掛	413	67,086	154,297	90.0%
15	新古林	寧波	招拍掛	1,875	106,924	218,017	13.5%
16	秀湖荷院	義烏	招拍掛	1,620	49,428	52,214	58.5%
17	潮鳴	義烏	招拍掛	1,561	41,410	99,384	31.5%
18	江陰項目	無錫	招拍掛	318	29,952	47,923	90.0%
19	蒲荷雲邸	杭州	招拍掛	2,090	46,737	74,779	90.0%
20	未來里(住宅)	青島	招拍掛	266	58,596	158,209	90.0%
21	未來里(商業)	青島	招拍掛	88	26,486	39,729	90.0%
				19,915	1,093,069	2,332,797	

於2020年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為935萬平方米，當中已完成物業項目但未出售或未交付的建築面積約為：182萬平方米。於2020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2,752元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為1,889,987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

本集團現有四間酒店正在營運，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、淮北伯瑞特酒店及寧波伯瑞特酒店。其中寧波伯瑞特酒店於2019年10月正式開業，運營表現良好。本集團於回顧年度錄得酒店經營收入約人民幣182.5百萬元(2019年：約人民幣141.3百萬元)，增幅約29.2%，而酒店綜合入住率約43%(2019年：約51%)。

商業租賃

2020年租賃業務收入約人民幣144.8百萬元，較2019年的人民幣205.9百萬元下降約29.7%。下降主要為疫情期間商舖營運收到影響及為商舖提供免租期所致。

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)、眾安廣場及隱龍灣購物單位。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。綜合出租率為94%(2019年：93%)。

物業管理及其他服務

2020年物業管理及其他服務收入約人民幣361.5百萬元，較2019年的人民幣245.9百萬元增加約47.0%。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。

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，如推進現代農業、教育文化、影視娛樂、休閒旅遊及康養產業發展，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。

獎項及榮譽

本集團於回顧年度獲中國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
中國房地產TOP10研究組、 中國指數研究院	2020中國房地產百強企業	眾安集團有限公司
中國房地產TOP10研究組、 中國指數研究院	2020中國大陸在港上市房地 地產公司財務穩健性TOP10	眾安集團有限公司
中國房地產TOP10研究組、 中國指數研究院	2020長三角區域房地產50 強企業	眾安集團有限公司

中國主流媒體房地產聯盟	2020年度區域品牌房企	眾安集團有限公司
都市快報	2020中國(杭州)年度品牌房 企	眾安集團有限公司
中國房地產TOP10研究組、 中國指數研究院	2020中國物業服務百強企 業	浙江眾安物業服務 有限公司
中國房地產TOP10研究組、 中國指數研究院	2020華東區域物業服務市 場地位領先企業	浙江眾安物業服務 有限公司

人力資源

於2020年12月31日，本集團僱用員工4,573人(2019年：3,603人)。2020年，員工成本約人民幣391.0百萬元(2019年：約人民幣314.5百萬元)，上漲約24.3%(2019：23.5%)，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（「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2020年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣7,438.9百萬元，較上年度約人民幣6,204.7百萬元增長約19.9%。其中來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的90.7%。

銷售成本

截至2020年12月31日止年度，本集團銷售成本約人民幣5,194.0百萬元，較上年度約人民幣3,415.9百萬元增長約52.1%。

毛利

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣2,244.9百萬元，較上年度約人民幣2,788.8百萬元下降約19.5%，毛利率約為30.2%，較2019年下降約14.8個百分點。毛利率在行業內仍然保持較高水平，同比下降是因為上一年度確認銷售的項目毛利率較高所致。

其他收入及收益，淨額

截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他收入及收益約人民幣162.6百萬元，較2019年約人民幣98.7百萬元上漲約64.7%。上漲主要由於處置一間子公司所獲得的收益。

出售及分銷費用

出售及分銷費用由2019年約人民幣272.6百萬元增加約18.3%至2020年約人民幣322.5百萬元。主要是由於銷售佣金及營銷費用隨著收入的增長而增加。

行政費用

行政費用由2019年約人民幣459.4百萬元增加約14.3%至2020年約人民幣525.1百萬元。主要是人員的增加以滿足本集團發展的需要。

其他費用

其他費用由2019年約人民幣64.2百萬元增加約68.1%至2020年約人民幣107.9百萬元。

財務費用

財務費用由2019年約人民幣190.4百萬元增加約31.4%至2020年約人民幣250.1百萬元，主要乃由於貸款及借款較上年增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由2019年約人民幣916.5百萬元減少約38.2%至2020年約人民幣566.7百萬元。減少的主要原因為於本年度遞延所得稅資產增加所致。

資本結構

於2020年12月31日，本公司已發行股份為5,635,809,800股(2019年12月31日：5,718,638,800股)。

於2020年12月31日，本集團的資產總值約人民幣41,820.0百萬元(2019年：約人民幣30,172.4百萬元)，由流動負債約人民幣17,280.8百萬元(2019年：約人民幣13,603.2百萬元)、非流動負債約人民幣13,125.2百萬元(2019年：約人民幣6,048.6百萬元)及股東權益約人民幣11,413.9百萬元(2019年：約人民幣10,520.7百萬元)提供資金。

本集團於2020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5,911.7百萬元(2019年：人民幣4,058.9百萬元)。

於2020年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣15,493.4百萬元(2019年：約人民幣7,220.8百萬元)。

有關借款到期情況如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	3,653,485	2,489,530
多於一年但少於兩年	4,146,616	987,298
多於兩年但少於五年	6,482,697	2,653,642
五年以上	1,210,631	1,090,305
	<u>15,493,429</u>	<u>7,220,775</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。2020年本集團的付息銀行及其他借款平均年利率為6.27%(2019年：6.26%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2019年 12月31日 人民幣千元
人民幣	15,489,651	7,220,775
英鎊	3,778	—
	<u>15,493,429</u>	<u>7,220,775</u>

於回顧年度內，本集團的借款成本總額約人民幣697.1百萬元(2019年：約人民幣375.5百萬元)，而其中利息約人民幣463.4百萬元(2019年：約人民幣202.1百萬元)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1.70(2019年：約1.36)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.37(2019年：0.24)。本集團的淨負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.84(2019年：0.30)(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2020年12月31日，本集團主要房地產開發支出的資本性承擔約人民幣2,517.3百萬元(2019年：約人民幣2,245.6百萬元)。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2020年12月31日，本集團的或有負債約人民幣4,933.4百萬元(2019年：約人民幣3,488.0百萬元)，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2020年12月31日，本集團賬面值約人民幣3,185.1百萬元(2019年：約人民幣1,317.5百萬元)的投資物業、約人民幣8,989.5百萬元(2019年：約人民幣4,029.7百萬元)的開發中物業、約人民幣1,325.9百萬元(2019年：約人民幣942.5百萬元)持作出售的已落成物業、約人民幣1,237.0百萬元(2019年：約人民幣624.6百萬元)的房屋及設備、約人民幣40.6百萬元(2019年：約人民幣14.0百萬元)的限制性現金以及總權益約為人民幣40.0百萬元(2019年：約人民幣40.0百萬元)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2020年及2019年同期的銷售、採購及金融機構融資均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2020年及2019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。

報告期後事項

2021年2月3日，本集團間接全資附屬公司眾安智慧生活服務有限公司與本集團間接非全資附屬公司中國新城市商業發展有限公司的三家間接非全資附屬公司簽訂了買賣協議，據此，建議轉讓三家主要從事商業物業管理業務的中國目標公司(「目標公司」)，總對價為人民幣104.65百萬元(「建議轉讓」)。建議轉讓完成後，目標公司各自的財務業績將繼續併入本集團的合併財務報表中。

除上述情況外，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2021年，儘管國際環境的不確定因素仍然存在，但疫苗的面世預期有助全球經濟復甦。面對複雜變化的國內外新環境和新挑戰，預計中國將堅持新發展理念，並通過持續深化供給側結構性改革，加快形成以國內大循環為主體，國內國際雙循環相互促進的新發展格局，推動經濟社會高質量發展。預期中國政府將繼續堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」定位，租購並舉，因城施策，同時推動房地產市場需求合理釋放，促進房地產市場平穩健康發展。

本集團將維持短期審慎、長期樂觀的觀點，圍繞週期性戰略發展目標，結合市場宏觀環境及行業動向，以及強化高效運營與公司經營導向，確保規模穩健增長。本集團將繼續深耕長三角經濟圈，聚焦佈局範圍內城市未來核心項目拓展。此外，本集團將充分利用自身在長三角地區的品牌優勢，不斷優化營銷方式和渠道，實現銷售的快速增長。同時，本集團將進一步發揮區域深耕的戰略佈局優勢，積極把握市場機會，優化項目投資結構，加大收併購力度，靈活調整營銷策略、定價方針和產品結構，實現企業可持續發展，為股東帶來理想回報。

末期股息

董事會並不建議就截至2020年12月31日止的年度利潤分派股息(2019年：每股普通股0.02港元)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除下文所述的購回本公司股份外，於截至2020年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券：

購回月份	購回 股份數目 (港元)	每股 價格最高 (港元)	每股 價格最低 (港元)	總價值 (港元)
2020年1月	22,448,000	0.2360	0.2200	5,153,633.0
2020年2月	19,652,000	0.2340	0.2230	4,513,365.6
2020年5月	38,259,000	0.2390	0.2250	8,912,720.0
2020年6月	2,470,000	0.2300	0.2300	568,100.0
	<u>82,829,000</u>			<u>19,147,818.6</u>

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。

安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載截至2020年12月31止年度之上述數字已得到本公司核數師安永會計師事務所(註冊會計師) (「安永」)的同意，該等數字與本集團年度綜合財務報表所載數額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永概不就本公告發表任何保證。

審核委員會

審核委員會(由全體獨立非執行董事組成)已審閱本集團於回顧年度之綜合年度業績，並與本集團管理層審閱本集團採納的會計準則及實務，且與彼等討論了內部控制及財務報告等事宜。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會將於2021年6月10日(星期四)舉行(「股東週年大會」)。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊登及寄發予股東。本公司將於2021年6月7日(星期一)至2021年6月10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即將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2021年6月4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54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
眾安集團有限公司
主席
施侃成

中國，2021年3月25日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事施侃成先生(又名施中安)(主席)、張堅鋼先生(首席執行官)、沈條娟女士、金妮女士及施金帆女士，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。