

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2021年6月30日止六個月期間之中期業績公告

摘要

- 回顧期內本集團合同銷售收入為約人民幣14,125.14百萬元，較2020年同期增長約93.2%
- 回顧期內確認收入約為人民幣1,982.2百萬元，較2020年同期年增長約81.4%
- 回顧期內毛利約為人民幣628.4百萬元，較2020年同期增長約60.7%
- 截至2021年6月30日，本集團總資產負債率、淨負債率分別為約75.0%和約78.7%，維持在合理水平
- 回顧期內取得8幅土地，總建築面積共計876,676平方米，平均樓板價約為人民幣9,220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2021年6月30日止六個月期間(「回顧期間」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同2020年同期的比較數字載述如下：

中期簡明合併損益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,982,203	1,092,827
銷售成本		<u>(1,353,782)</u>	<u>(701,841)</u>
毛利		628,421	390,986
其他收入及收益	4	188,775	46,285
銷售及分銷開支		(137,809)	(124,451)
行政開支		(317,272)	(211,096)
其他開支		(82,089)	(38,827)
財務費用		(118,509)	(113,014)
金融資產減值虧損		(8,041)	–
轉撥至投資物業的公允價值收益		–	356,806
投資物業的公允價值變動		(13,786)	(74,659)
分佔以下公司的盈利及虧損：			
合營企業		108,988	141,745
聯營公司		<u>(17,681)</u>	<u>(1,877)</u>
除稅前利潤	5	230,997	371,898
所得稅開支	6	<u>(197,047)</u>	<u>(52,374)</u>
期內利潤		<u>33,950</u>	<u>319,524</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		12,430	307,997
非控股權益		<u>21,520</u>	<u>11,527</u>
		<u>33,950</u>	<u>319,524</u>
母公司股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	<u>人民幣0.22分</u>	<u>人民幣5.43分</u>

中期簡明合併全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>33,950</u>	<u>319,524</u>
其他全面(虧損)／收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面(虧損)／收益：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>(5,941)</u>	<u>10,412</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面(虧損)／ 收益淨額	<u>(5,941)</u>	<u>10,412</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面(虧損) ／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	(26,064)	—
所得稅影響	<u>6,516</u>	<u>—</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的 其他全面虧損淨額	<u>(19,548)</u>	<u>—</u>
期內其他全面(虧損)／收益，扣除稅項	<u>(25,489)</u>	<u>10,412</u>
期內全面收益總額	<u>8,461</u>	<u>329,936</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(16,335)	314,725
非控股權益	<u>24,796</u>	<u>15,211</u>
	<u>8,461</u>	<u>329,936</u>

中期簡明合併財務狀況表

2021年6月30日

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業及設備	2,545,769	2,607,286
投資物業	5,328,291	5,359,845
開發中物業	1,442,286	1,411,214
使用權資產	148,448	348,223
商譽	98,995	98,995
其他無形資產	31,655	32,522
受限制現金	16,802	71,389
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	513,784	539,922
長期預付款	776,937	1,301,580
於合營企業的投資	433,982	312,236
於聯營公司的投資	109,961	102,603
遞延稅項資產	214,699	181,073
總非流動資產	<u>11,661,609</u>	<u>12,366,888</u>
流動資產		
持作銷售已落成物業	2,160,183	2,926,871
開發中物業	24,725,345	17,286,659
存貨	36,290	31,261
應收貿易賬款	8 121,582	84,717
預付款、其他應收款項及其他資產	2,678,374	2,573,997
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	190,951	109,618
貸款予合營企業	1,329,544	544,886
貸款予聯營公司	563,914	-
受限制現金	1,381,702	1,047,767
現金及現金等價物	4,730,865	4,792,545
分類為持作銷售的投資物業	33,057	54,755
總流動資產	<u>37,951,807</u>	<u>29,453,076</u>

中期簡明合併財務狀況表 (續)

2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	9	1,671,383	1,487,283
其他應付款項及應計費用		1,526,897	1,011,204
合約負債		14,160,660	8,592,628
租賃負債		34,321	45,434
合營企業墊款		385,003	408,703
聯營公司墊款		372,327	19,600
計息銀行及其他借款		4,034,953	3,653,485
應付稅項		2,074,372	2,062,459
總流動負債		<u>24,259,916</u>	<u>17,280,796</u>
流動資產淨額		<u>13,691,891</u>	<u>12,172,280</u>
總資產減流動負債		<u>25,353,500</u>	<u>24,539,168</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		11,867,710	11,839,944
遞延稅項負債		926,285	947,932
租賃負債		134,607	337,355
總非流動負債		<u>12,928,602</u>	<u>13,125,231</u>
淨資產		<u>12,424,898</u>	<u>11,413,937</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		8,599,418	8,629,393
		9,098,071	9,128,046
非控股權益		<u>3,326,827</u>	<u>2,285,891</u>
總權益		<u>12,424,898</u>	<u>11,413,937</u>

財務報表附註

1. 編制基準

截至2021年6月30日止六個月的中期簡明合併財務資料按照由國際會計準則理事會所刊發的國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。除另有註明外，該等財務資料以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值均約整至最接近的千元單位。

中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，且應與本集團截至2020年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱覽。

2. 會計政策變動及披露

除於本期間之財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）外，編製此中期簡明合併財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2020年12月31日止年度的年度財務資料所應用者貫徹一致。

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
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

*2021年6月30日後新冠肺炎疫情相關的租金
減免*

該等經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

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業物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商業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經調整稅前利潤／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。

下表分別呈列本集團經營分部截至2021年及2020年6月30日止六個月之收入及利潤／（虧損）的資料：

截至2021年6月30日止六個月 (未經審核)	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	1,435,095	547,108	1,982,203
分部間銷售	<u>85,322</u>	<u>-</u>	<u>85,322</u>
	1,520,417	547,108	2,067,525
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(85,322)</u>
經營收入			<u>1,982,203</u>
分部業績：	<u>392,369</u>	<u>(161,372)</u>	<u>230,997</u>
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)	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	787,294	305,533	1,092,827
分部間銷售	<u>5,882</u>	<u>-</u>	<u>5,882</u>
	793,176	305,533	1,098,709
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(5,882)</u>
經營收入			<u>1,092,827</u>
分部業績：	<u>260,721</u>	<u>111,177</u>	<u>371,898</u>

下表分別呈列本集團經營分部於2021年6月30日及2020年12月31日的分部資產及負債資料：

於2021年6月30日 (未經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	34,750,363	15,611,203	50,361,566
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(748,150)</u>
總資產	34,002,213	15,611,203	<u>49,613,416</u>
分部負債	29,157,576	9,625,900	38,783,476
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(1,594,958)</u>
總負債	27,562,618	9,625,900	<u>37,188,518</u>
其他分部資料：			
分佔(盈利)／虧損：			
合營企業	(108,988)	—	(108,988)
聯營公司	17,681	—	17,681
損益表內確認之減值虧損	(8,041)	(61,393)	(69,434)
折舊及攤銷	11,690	70,909	82,599
資本開支	8,548	40,015	48,563
於聯營公司的投資	109,961	—	109,961
於合營企業的投資	<u>433,982</u>	<u>—</u>	<u>433,982</u>

於2020年12月31日 (經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	27,250,018	15,175,856	42,425,874
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(605,910)</u>
總資產	26,644,108	15,175,856	<u><u>41,819,964</u></u>
分部負債	22,317,558	9,098,438	31,415,996
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(1,009,969)</u>
總負債	21,307,589	9,098,438	<u><u>30,406,027</u></u>
其他分部資料：			
分佔(盈利)／虧損：			
聯營公司	12,695	—	12,695
合營企業	(108,824)	—	(108,824)
將持作銷售已落成物業變現至可變現淨值	(571)	—	(571)
折舊及攤銷	20,943	142,137	163,080
資本開支	9,219	62,306	71,525
於聯營公司的投資	102,603	—	102,603
於合營企業的投資	<u>312,236</u>	<u>—</u>	<u>312,236</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	1,965,735	1,077,950
其他	<u>16,468</u>	<u>14,877</u>
	<u><u>1,982,203</u></u>	<u><u>1,092,827</u></u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國內地	10,936,051	11,380,134
日本	90,554	91,780
其他	170,709	173,979
	<u>11,197,314</u>	<u>11,645,893</u>

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

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2021年及2020年6月30日止六個月收入的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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	1,922,732	1,010,461
其他來源的收入		
投資物業經營租賃收入總額	59,471	82,366
	<u>1,982,203</u>	<u>1,092,827</u>

客戶合約收入之分拆收入資料

截至2021年6月30日止六個月

分部	物業管理及		酒店經營	總計
	物業開發	其他服務	業務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
貨品或服務種類				
銷售物業	1,647,594	–	–	1,647,594
酒店經營收入	–	–	97,606	97,606
物業管理及其他服務	–	177,532	–	177,532
客戶合約收入總額	<u>1,647,594</u>	<u>177,532</u>	<u>97,606</u>	<u>1,922,732</u>
收入的確認時間				
於某一時間點	1,647,594	–	97,606	1,745,200
隨時間	–	177,532	–	177,532
客戶合約收入總額	<u>1,647,594</u>	<u>177,532</u>	<u>97,606</u>	<u>1,922,732</u>

截至2020年6月30日止六個月

分部	物業開發	物業管理及 其他服務	酒店經營 業務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務種類				
銷售物業	827,032	–	–	827,032
酒店經營收入	–	–	63,869	63,869
物業管理及其他服務	–	119,560	–	119,560
客戶合約收入總額	<u>827,032</u>	<u>119,560</u>	<u>63,869</u>	<u>1,010,461</u>
收入的確認時間				
於某一時間點	827,032	–	63,869	890,901
隨時間	–	119,560	–	119,560
客戶合約收入總額	<u>827,032</u>	<u>119,560</u>	<u>63,869</u>	<u>1,010,461</u>

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入*	15,420	4,910
利息收入	26,855	35,583
其他	83,776	5,756
	<u>126,051</u>	<u>46,249</u>
收益		
匯兌收益	31	–
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值變動	62,693	36
	<u>62,724</u>	<u>36</u>
	<u>188,775</u>	<u>46,285</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或觸發事件。

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	1,101,482	517,275
房屋及設備折舊	45,267	61,548
使用權資產折舊	36,464	27,726
其他無形資產攤銷	868	868
不包括計量租賃負債的租賃付款	27,221	14,409
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	200,606	156,067
—退休金計劃供款	25,772	9,292
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業產生的 維修及修理)	2,282	1,003
匯兌差額，淨值	(31)	1,414
出售投資物業虧損	1,523	25,682
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)
投資物業的公允價值變動	13,786	74,659
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值變動	(62,693)	(36)
變現及確認所持已落成待售物業至可變現淨值	—	(571)
金融資產減值	8,041	—
房屋及設備減值*	61,393	—
出售使用權資產收益**	(25,823)	—

* 計入簡明合併損益表之「其他開支」。

** 計入簡明合併損益表之「其他收入及收益」。

6. 所得稅開支

由於本集團於香港、加拿大及英國註冊成立的附屬公司期內於香港、加拿大及英國並無產生任何現時應課稅利潤，故無須繳納利得稅（截至2020年6月30日止六個月：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%（截至2020年6月30日止六個月：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅（「**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。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	145,399	102,160
期內中國土地增值稅	100,405	39,244
遞延稅項	<u>(48,757)</u>	<u>(89,030)</u>
期內稅項總額	<u>197,047</u>	<u>52,374</u>

7. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額是根據母公司普通股持有人應佔期內利潤人民幣12,430,000元（截至2020年6月30日止六個月：人民幣307,997,000元），以及期內已發行普通股加權平均數5,635,809,800股（截至2020年6月30日止六個月：5,674,066,245股）計算，已予調整以反映期內的已發行股份。

計算每股基本盈利乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>12,430</u>	<u>307,997</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
期內已發行普通股加權平均數	<u>5,635,809,800</u>	<u>5,674,066,245</u>

由於本集團於截至2021年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股（2020年：無），故並無就截至2021年及2020年6月30日止期間呈報的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

8. 應收貿易賬款

應收貿易賬款(扣除虧損撥備)於報告期末按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2021年	2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
六個月內	98,589	56,037
超過六個月但一年內	11,897	12,563
超過一年但兩年內	7,953	9,685
超過兩年但三年內	<u>3,143</u>	<u>6,432</u>
	<u>121,582</u>	<u>84,717</u>

9. 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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,549,421	1,332,994
超過六個月但一年內	60,087	99,063
超過一年	<u>61,875</u>	<u>55,226</u>
	<u>1,671,383</u>	<u>1,487,283</u>

上述結餘均為無抵押、免息，並通常根據施工進度進行結算。

10. 中期股息

本公司並無就截至2021年6月30日止六個月支付或宣派股息（2020年：無）。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表眾安集團有限公司（「眾安」或「本公司」）連同其附屬公司（統稱「本集團」），欣然提呈本集團截至2021年6月30日止六個月期間（「回顧期」）之未經審核合併中期業績。

業績回顧

本集團於回顧期內的未經審核綜合收入約為人民幣1,982.2百萬元，較2020年同期上漲約81.4%；毛利約為人民幣628.4百萬元，較2020年同期上漲約60.7%。回顧期內利潤約為人民幣34.0百萬元，較2020年同期下降約89.4%。回顧期內的未經審核每股盈利為人民幣0.22分（2020年同期每股盈利：人民幣5.43分）。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息（2020年：無）。

市場及業務回顧

2021年上半年，隨著新冠疫苗接種速度加快，各國陸續解除封鎖措施，全球經濟逐步復甦。得益於精準有效的疫情防控措施，中國經濟呈現穩中加固，穩中向好的態勢，房地產市場總體運行平穩。中央繼續堅持「房住不炒」的政策主基調，加強房地產金融監管，努力促進房地產市場長效機制的建立，確保房地產市場平穩健康發展。

不斷變化的市場機遇與挑戰並存。在經歷了市場和政策的多重考驗之後，本集團積極調整戰略部署，抓住機遇，精準拿地，擴大規模，在逆境中突圍，上半年合約銷售再創佳績。目前本集團共有34個新開售項目和分期在售的現有項目，大部分分佈於長三角，整體銷售表現良好。

於回顧期內，本集團共錄得合同銷售金額約為人民幣14,125百萬元，比2020年同期上漲約93.2%。部分熱銷樓盤開盤即售罄，為本集團的合約銷售實現大幅增長奠定了堅實基礎。快速增長的同時，本集團始終堅持財務穩健，保持充足的現金流，走持續發展道路，做長期健康成長企業。於回顧期內，本集團的各項財務指標良好，三條紅線標準全部達標，真正做到「在激進中穩健，在穩健中激進。」

在加大銷售規模的同時，本集團不忘加強工程質量檢測，嚴控產品品質，堅守「高標準，高效率」的杭派工匠精神，確保優質、高效完成項目工程建設的同時，保持產品的創新力。集團同時建立內部完善機制，不斷提升自身行業對標能力，以健康生活理念為客戶提供優質全面的服務，並收穫了市場和客戶的認可。企業治理層面，本集團審時度勢，結合企業環境變化，進行管理模式的微調，使之更符合企業業務發展需要，項目開發進一步提速增效得到有效組織保障。

酒店營運方面，本集團旗下的酒店主要包括位於浙江杭州的蕭山假日酒店和千島湖伯瑞特度假酒店，位於浙江寧波的寧波伯瑞特酒店，以及位於安徽的淮北伯瑞特酒店。面對疫情防控常態化，酒店集團管理層積極轉變思維，不斷完善產品服務體系，優化賓客體驗。其中，蕭山眾安假日酒店的裝修改造工程已分階段完成並陸續投入使用，未來將繼續努力打造成蕭山區精品國際商旅酒店。回顧期內，伯瑞特成員酒店榮獲了多項殊榮，隨著品牌價值的進一步提升，未來將為酒店板塊繼續貢獻穩定的收入。

本集團的物業租賃收入主要來自於眾安商業集團，旗下商場主要包括杭州蕭山眾安廣場和寧波餘姚眾安廣場等。於回顧期內，商業集團管理層積極做好疫情防控措施，主動為各商場防疫提供必要的資源及幫助，為保障商戶的正常運作創造良好的條件，上半年商場的出租率保持穩定。下半年，隨著疫情的進一步受控和經濟的穩步復甦，本集團預期物業租賃收入將進一步回升。

於回顧期內，本集團的物業管理服務蟬聯中國物業服務百強企業，物業管理及其他服務收入較2020年同期上漲約48.4%，繼續為本集團提供穩定的現金流。本集團還將繼續積極拓展新項目，進一步提升物業服務及其他服務的品質。本集團旗下的物業管理公司不斷提升服務水平，為業主帶來更多的附加值，提供滿意和驚喜的服務體驗。

審慎補充土地儲備

本集團貫徹審慎的購地策略，在保持穩健的財政狀況下，適時購買符合市場需求，優質且較低成本的土地，優化本地儲備結構。在努力提升招拍掛投資力度的同時，本集團也將積極拓寬投資渠道，多策並舉，加強項目收購和合作開發項目等方式進一步增加土地儲備。

於回顧期內，本集團繼續在浙江省內全域佈局，通過公開招拍掛方式在全國範圍內共斬獲土地8宗，新增建築面積約876,676平方米，新增貨值約人民幣172億。新增土地面積位於浙江省多個不同省市地區，包括杭州、寧波、紹興、溫州、衢州等潛力地塊。繼台州未來社區之後，本集團又在溫州及紹興也斬獲兩個未來社區項目，並首次落子衢州，形成區域深耕、多子輝映之勢。多個新項目的取得將與本集團長三角規劃中的項目起到協同效應，進一步增強本集團在長三角地區的品牌營銷。未來，本集團將繼續堅持「深耕長三角，佈局全中國」的策略。以浙江省為根基，深耕浙江省內城市，深入滲透長三角區域，並擴展至長三角區域的以外的強一二線城市，如山東青島等地。在一二線城市形成全面深耕之勢，同時開啟全國化佈局。

截至2021年6月30日，本集團的土地儲備總建築面積約為10百萬平方米，主要分佈在浙江、安徽、江蘇、山東及雲南等不同省份，預計可支持未來五年的發展，樓面地價平均成本僅約每平方米人民幣3,128元。

前景展望與發展策略

展望2021年下半年，雖然疫情的反復對全球經濟的不確定性影響依然存在，但整體穩定復甦的態勢依然維持積極正向的發展。中國經濟穩中向好，內需對經濟增長的支撐作用逐步增強。在「房住不炒」的長效機制下，房地產市場仍將以穩為主，穩地價、穩房價、穩預期，因城施策，確保房地產市場的平穩健康發展。

本集團堅持合理規模發展的中期目標堅定不移。在上半年投資拓展的基礎上，本集團繼續以穩健發展的姿態，一方面專注於上半年新增土儲的入市、推售、變現，一方面將繼續聚焦浙江省內核心城市投資發展機會，加大收併購等投資拓展力度，為本集團的未來發展儲備豐富資源。本集團將充分利用自身在長三角地區的品牌優勢，積極供貨推盤，提升周轉效率，並不斷優化營銷方式，深化銷售渠道，實現銷售的高質量增長。在市場的激烈角逐中，本集團仍將維持短期審慎、長期樂觀的觀點，積極把握市場機會，靈活調整投資策略、營銷策略、開發策略和產品結構，實現快中求穩，健康發展，保持企業可持續發展，為本公司股東（「股東」）帶來理想回報。

本集團長期以來專注於長三角地區城市化發展，在該地區積累了綜合房地產項目開發的豐富經營。未來將繼續深耕長三角及浙江省內城市，聚焦佈局範圍內城市未來核心進行項目拓展。同時透過其附屬公司中國新城市商業發展有限公司（「**中國新城市**」）（其主要從事商業地產發展和其他輕資產商業服務內容），在長三角地區內多個城市建立卓越的品牌。高度重視產品質量、服務質量和發展質量，不斷適應市場新模式、新技術和新生活的變化，凝聚品牌、運營、管理、財務等諸多優勢，堅守自己的核心優勢和價值，保持市場競爭力。

展望下半年，本集團將繼續走健康發展之路，抓住機遇，砥礪前行，全力攻堅。將繼續深化落實戰略目標，優化人才結構，合理配置人才資源，提升產值效能；秉承價值創造和管理提效的理念，上下同心，貫徹好企業文化，夯實內功。在穩健發展的同時，本集團仍將繼續創新的步伐，積極拓展多元化產業發展方向，並充分發揮中國新城市多元化產業發展的優勢，尋求更多的發展機會。在鞏固本集團現有優勢的基礎上，堅持朝著既定的目標和夢想前進，進一步做強做大規模，努力再攀高峰。經過二十餘年的發展，本集團以穩健在行業內樹立起獨立的標籤，隨著企業規模的進一步擴張，未來還將以更加健康奮進，高質量快速增長的姿態收穫行業更多的認可和讚譽。

致謝

最後，本人謹代表董事會對本公司股東和業務合作夥伴的鼎力支持和充分信任，以及全體員工辛勤努力的工作致以衷心感謝！

董事長

施中安

中華人民共和國，二零二一年八月二十五日

管理層討論與分析

業績

本集團於回顧期內的未經審核綜合收入約為人民幣1,982.2百萬元，較2020年同期的收入約人民幣1,092.8百萬元，上漲約81.4%。回顧期內的毛利約為人民幣628.4百萬元，較2020年同期的約毛利391.0百萬元，上漲約60.7%。毛利率約31.7%，較2020年同期的約35.8%，下降約4.1個百分點。回顧期內利潤約為人民幣34.0百萬元，較2020年同期約人民幣319.5百萬元，下降約89.4%。回顧期內的未經審核每股盈利為人民幣0.22分（2020年同期每股盈利：人民幣5.43分）。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息（2020年：無）。

行業回顧

據中國國家統計局的數據，2021年上半年，中國國內生產總值達到人民幣532,167億元，按可比價格計算，同比增長12.7%。中國經濟持續穩定恢復，經濟發展呈現穩中加固、穩中向好態勢。

2021年上半年，全國房地產開發投資人民幣72,179億元，同比增長15.0%。其中，住宅投資人民幣54,244億元，增長17.0%。2020年上半年，商品房銷售面積88,635萬平方米，同比增長27.7%。其中，住宅銷售面積增長29.4%，辦公樓銷售面積增長10.0%，商業營業用房銷售面積增長5.7%。商品房銷售額人民幣92,931億元，增長38.9%。其中，住宅銷售額增長41.9%，辦公樓銷售額增長10.7%，商業營業用房銷售額增長8.8%。

2021年上半年，房地產開發企業土地購置面積7,021萬平方米，同比下降11.8%；土地成交價款人民幣3,808億元，下降5.7%。房地產開發企業房屋施工面積873,251萬平方米，同比增長10.2%。其中，住宅施工面積617,480萬平方米，增長10.5%。房屋新開工面積101,288萬平方米，增長3.8%。其中，住宅新開工面積75,515萬平方米，增長5.5%。房屋竣工面積36,481萬平方米，增長25.7%。其中，住宅竣工面積26,254萬萬平方米，增長27.0%。2021年上半年，商品房待售面積51,079萬平方米，比2021年5月末增加53萬平方米。其中，住宅待售面積減少180萬平方米，辦公樓待售面積增加66萬平方米，商業營業用房待售面積增加47萬平方米。

財務分析

收入

於回顧期內，本集團來自物業銷售的收入約為人民幣1,647.6百萬元，較2020年同期的收入約人民幣827.0百萬元，上漲約99.2%。上漲主要是由於是本期交付項目較去年同期有所增加。

物業租賃產生的收入約為人民幣59.5百萬元（2020年同期：約人民幣82.4百萬元），下降約27.8%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣97.6百萬元（2020年同期：約人民幣63.9百萬元），上漲約52.7%。本集團物業管理及其他服務產生的收入約為人民幣177.5百萬元（2020年同期：約人民幣119.6百萬元），上漲約48.4%。

銷售成本

於回顧期內，本集團銷售成本約為人民幣1,353.8百萬元，較2020年同期的約人民幣701.8百萬元增加約92.9%。上漲主要是由於本期交付項目較去年同期有所增加。

毛利

於回顧期內，本集團的毛利約為人民幣628.4百萬元（2020年同期：約391.0百萬元），增加約60.7%，毛利率約為31.7%（2020年同期：約35.8%），下降約4.1個百分點。毛利上漲主要是由於是本期交付項目較去年同期有所增加。

其他收入及收益

於回顧期內，其他收入及收益達人民幣188.8百萬元（2020年同期：人民幣46.3百萬元），主要包括按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動。

銷售及分銷費用

於回顧期內，本集團的銷售及分銷費用由2020年同期的約人民幣124.5百萬元增至約人民幣137.8百萬元，增長約10.7%。

行政費用

於回顧期內，本集團的行政開支由2020年同期的約人民幣211.1百萬元增加至約人民幣317.3百萬元，增加約50.3%。主要是人員的增加以滿足本集團發展的需要。

其他費用

於回顧期內，本集團的其他費用由2020年同期的約人民幣38.8百萬元增至約人民幣82.1百萬元，增加約111.6%。

財務費用

於回顧期內，財務費用由2020年同期的約人民幣113.0百萬元增加至約人民幣118.5百萬元，增加約4.9%。

所得稅開支

於回顧期內，所得稅開支由2020年同期的約人民幣52.4百萬元增加至約人民幣197.0百萬元，增加約276.0%。

盈利

於回顧期內，利潤約為人民幣34.0百萬元(2020年同期：約人民幣319.5百萬元)，下降約89.4%。下降原因主要為於本集團於去年同期錄得轉撥至投資物業的未經審核公允價值收益約人民幣356.8百萬元，而回顧期間並無錄得有關收益。於回顧期內歸屬於母公司利潤約為人民幣12.4百萬元(2020年同期：約人民幣308.0百萬元)。

合同銷售

於回顧期內，本集團的合同銷售總建築面積約為572,385平方米，金額約為人民幣14,125百萬元，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			
南湖明月	杭州	6,317	327.32	59.9%
西溪未來里	杭州	1,044	71.02	90.0%
蕭山荷源府	杭州	51,005	1,786.68	90.0%
順源府	杭州	60,806	1,290.39	90.0%
明彩城	杭州	2,318	58.09	57.5%
國際辦公中心A2	杭州	3,377	116.32	63.9%
國際辦公中心A3	杭州	17,166	820.37	63.9%
西溪曼哈頓	杭州	144	1.44	29.3%
玖晟府	杭州	900	12.43	18.0%
臨棲雲府	杭州	8,149	178.21	22.5%
宸瀚里	杭州	32,203	798.33	22.5%
雲棲奇嶺	杭州	3,549	91.07	36.0%
新農都	杭州	15,876	155.13	24.4%
其他	杭州	–	0.13	63.9%
濱海商業廣場	慈溪	656	7.60	57.5%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.16	90.0%
北侖順源里	寧波	31,593	819.40	44.1%
如意府	舟山	10,222	140.06	90.0%
蒲荷花苑	義烏	1,820	48.87	58.5%
寶龍世家	義烏	1,117	31.11	31.5%
潮鳴	義烏	63,865	1,905.03	31.5%
和源府	台州	41,680	684.80	90.0%
台州未來社區	台州	78,359	1,405.93	90.0%

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
香樹灣	麗水	2,000	34.80	90.0%
理想時代家園	麗水	11,176	145.60	13.5%
江麟邸	麗水	33,783	778.78	31.5%
溫州順源里	溫州	32,681	944.21	90.0%
榕華福邸	溫州	2,333	53.29	21.6%
榮望里	溫州	32,727	705.83	22.5%
古越郡府	紹興	10,820	564.16	90.0%
	山東省			
青島新城市	青島	1,751	19.31	100.0%
青島未來裡(住宅)	青島	4,337	44.57	90.0%
	安徽省			
綠色港灣	合肥	–	0.20	84.2%
溫哥華城	淮北	8,608	84.51	100.0%
		<u>572,385</u>	<u>14,125.14</u>	

確認銷售

於回顧期內，本集團的確認銷售總建築面積約為115,049平方米，金額約為人民幣1,647.59百萬元，詳情如下：

項目	地區	確認 銷售面積 平方米	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				
隱龍灣	杭州	129	1.43	51.9%
國際辦公中心A3	杭州	3,442	114.79	63.9%
白馬御府	杭州	126	3.53	90.0%
理想灣	杭州	771	7.91	45.9%
西溪未來里	杭州	634	12.27	90.0%
西溪曼哈頓	杭州	43	0.96	29.3%
西溪新城市	杭州	109	29.02	63.9%
翡翠瓏灣	余姚	1,874	36.51	93.0%
眾安時代廣場二期	余姚	3,379	37.29	59.4%
眾安時代廣場一期	余姚	308	2.60	57.5%
慈溪山水苑	慈溪	6,922	47.40	90.0%
濱海商業廣場	慈溪	9,997	111.18	57.5%
蒲荷花苑	義烏	51,703	867.36	58.5%
香樹灣	麗水	12,569	192.29	90.0%
安徽省				
綠色港灣	合肥	—	0.18	84.2%
溫哥華城	淮北	23,043	182.87	100.0%
		115,049	1,647.59	

於回顧期內，本集團平均每平方米物業銷售價約為人民幣14,321元（2020年同期：約人民幣15,577元），下降約8.1%。平均每平方米銷售成本約為人民幣9,574元（2020年同期：約人民幣9,742元），下降約1.7%。

土地儲備

於回顧期內，本集團新增項目共計8個，總建築面積約為876,676平方米，總代價約人民幣8,083.3百萬元，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣9,220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)	總建築面積 (平方米)	本集團 應佔權益 的百分比
1	天空樹(商住)	溫州	招拍掛	1,430.0	87,108	217,770	22.5%
2	天空樹(住宅)	溫州	招拍掛	675.5	41,640	104,100	22.5%
3	棠頌和鳴	紹興	招拍掛	2,165.0	100,462	105,485	44.1%
4	雲之宸里	衢州	招拍掛	945.7	72,774	106,250	45.9%
5	瑞源府	杭州	招拍掛	945.0	39,480	94,752	90.0%
6	淳安荷源府	杭州	招拍掛	268.4	22,417	48,870	100.0%
7	松花江路項目	寧波	招拍掛	600.7	17,393	31,307	90.0%
8	溫州未來社區	溫州	招拍掛	1,053.0	69,369	168,141	45.0%
				8,083.3	450,643	876,676	

截至2021年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為10百萬平方米，本集團土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣3,128元。

土地儲備合計足夠本集團未來五年以上發展之用。

資本結構

於2021年6月30日，本公司已發行股份為5,635,809,800股(2020年12月31日：5,635,809,800股)。

於2021年6月30日，本集團的資產總值約人民幣49,613.4百萬元(2020年12月31日：約人民幣41,820.0百萬元)，由流動負債約人民幣24,259.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣17,280.8百萬元)、非流動負債約人民幣12,928.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣13,125.2百萬元)及股東權益約人民幣12,424.9百萬元(2020年12月31日：約人民幣11,413.9百萬元)提供資金。

本集團於2021年6月30日的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣6,129.4百萬元(2020年12月31日：人民幣5,911.7百萬元)。

於2021年6月30日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣15,902.7百萬元(2020年12月31日：約人民幣15,493.4百萬元)。

有關借款到期情況如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	4,034,953	3,653,485
多於一年但少於兩年	7,642,190	4,146,616
多於兩年但少於五年	2,750,380	6,482,697
五年以上	1,475,140	1,210,631
	15,902,663	15,493,429

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2021年6月30日，本集團的付息銀行及其他借款的平均年利率為6.21%(2020年12月31日：年利率為6.27%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	15,902,663	15,489,651
英鎊	—	3,778
	<u>15,902,663</u>	<u>15,493,429</u>

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1.56(2020年12月31日：約1.70)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.32(2020年12月31日：0.37)。本集團的淨負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.79(2020年12月31日：0.84)(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2021年6月30日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔約人民幣3,695.1百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,517.3百萬元)。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2021年6月30日，本集團的或有負債約人民幣5,253.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣4,933.4百萬元)，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2021年6月30日，本集團賬面值約人民幣2,297.8百萬元(2020年12月31日：約人民幣3,185.1百萬元)的投資物業、約人民幣5,891.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣8,989.5百萬元)的開發中物業、約人民幣1,346.6百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,325.9百萬元)持作出售的已落成物業、約人民幣1,157.0百萬元(2020年12月31日：約人民幣1,237.0百萬元)的房屋及設備、約人民幣31.3百萬元(2020年12月31日：約人民幣40.6百萬元)的限制性現金以及總權益約為人民幣40.0百萬元(2020年12月31日：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2021年及2020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。本集團於兩個期間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。

人力資源及薪酬政策

於2021年6月30日，本集團僱用員工4,816人（2020年6月30日：4,153人）。本集團截至2020年6月30日止六個月期間的未經審核員工成本約為人民幣226.4百萬元（2020年同期：約人民幣165.4百萬元），增加約36.9%。增加的主要原因為回顧期內員工人數增加，致使員工成本增加。

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。

中期股息

董事會不建議派發截至2021年6月30日止六個月期間的中期股息（2020年：無）。

結算日後事項

於2021年6月30日後及直至本公告日期，並無發生對本集團產生重大影響的事宜。

前景展望

展望下半年，新冠疫情對全球經濟的不確定影響依然存在，但經濟整體復甦的趨勢不會改變，中國經濟將繼續保持穩定增長。房地產市場的發展仍將以穩為主，穩地價、穩房價和穩預期的宏觀調控目標將逐步落到實處。「房住不炒」等長效機制的逐步建立，將有助於促進房地產市場的平穩健康發展。

本集團將維持短期審慎、長期樂觀的觀點，並堅持合理規模發展的中期目標不改變。充分利用自身在長三角地區的品牌優勢，繼續以穩健發展的姿態，積極把握市場機會，加大收併購等投資擴展力度，為本集團的未來發展儲備豐富資源。在區域深耕、砥礪前行的同時，本集團還將努力增速提效，夯實內功，帶動多元化板塊全面發展，並加速個別板塊資本化的進程。在集團綜合實力的全面提升的同時，爭取再攀高峰。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧期內，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。

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

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期間之未經審核合併中期業績，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。

本公司外部核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本集團於回顧期間之未經審核合併中期業績。

在聯交所及本公司網站刊發中期報告

本集團收錄上市規則規定所有有關資料的中期報告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
施中安

中國，2021年8月25日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事施中安先生（又名施侃成）（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，以及兩名獨立非執行董事貝克偉教授及張化橋先生。