

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2022年6月30日止六個月期間之中期業績公告

摘要

- 回顧期內收入約為人民幣5,077.6百萬元，較2021年同期年增長約156.2%
- 回顧期內毛利約為人民幣1,726.1百萬元，較2021年同期增長約174.7%
- 回顧期內淨利約為人民幣70.2百萬元，較2021年同期增長約106.5%
- 截至2022年6月30日，本集團總資產負債率、淨負債率分別為約79.7%和約82.9%，維持在合理水平
- 回顧期內本集團收購7幅新土地，總建築面積共計約52萬平方米，平均樓板價為人民幣9,323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(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2022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2021年同期的比較數字載述如下：

## 中期簡明合併損益表

截至2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	5,077,587	1,982,203
銷售成本		<u>(3,351,481)</u>	<u>(1,353,782)</u>
<b>毛利</b>		<b>1,726,106</b>	628,421
其他收入及收益	4	178,891	188,775
銷售及分銷開支		(126,896)	(137,809)
行政開支		(311,155)	(317,272)
其他開支		(92,931)	(90,130)
財務費用		(102,932)	(118,509)
投資物業的公允價值變動		(95,590)	(13,786)
分佔以下公司的盈利及虧損：			
合營企業		(7,528)	108,988
聯營公司		<u>(80,970)</u>	<u>(17,681)</u>
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>1,086,995</b>	230,997
所得稅開支	6	<u>(1,016,764)</u>	<u>(197,047)</u>
<b>期內利潤</b>		<b><u>70,231</u></b>	<b><u>33,950</u></b>
以下應佔：			
母公司擁有人		137,659	12,430
非控股權益		<u>(67,428)</u>	<u>21,520</u>
		<b><u>70,231</u></b>	<b><u>33,950</u></b>
<b>母公司股權持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄	7	<b><u>人民幣2.44分</u></b>	<b><u>人民幣0.22分</u></b>

## 中期簡明合併全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>70,231</u>	<u>33,950</u>
<b>其他全面收益／(虧損)</b>		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>24,509</u>	<u>(5,941)</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益／ (虧損)淨額	<u>24,509</u>	<u>(5,941)</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	(10,872)	(26,064)
所得稅影響	<u>2,718</u>	<u>6,516</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>(8,154)</u>	<u>(19,548)</u>
<b>期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項</b>	<u>16,355</u>	<u>(25,489)</u>
<b>期內全面收益總額</b>	<u>86,586</u>	<u>8,461</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	152,772	(16,335)
非控股權益	<u>(66,186)</u>	<u>24,796</u>
	<u>86,586</u>	<u>8,461</u>

## 中期簡明合併財務狀況表

2022年6月30日

	2022年 6月30日	2021年 12月31日
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>		
物業及設備	2,537,382	2,524,317
投資物業	5,352,666	5,245,954
開發中物業	1,926,984	2,475,637
使用權資產	150,587	160,807
其他無形資產	29,919	30,787
受限制現金	145,170	145,003
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	493,259	504,131
長期預付款	406,280	677,918
於合營企業的投資	1,079,509	635,298
於聯營公司的投資	1,136,658	1,145,297
遞延稅項資產	342,868	286,428
	<u>13,601,282</u>	<u>13,831,577</u>
<b>流動資產</b>		
持作銷售已落成物業	3,099,715	5,893,841
開發中物業	30,580,917	25,648,975
存貨	39,466	42,591
應收貿易賬款	8 119,867	113,329
預付款、其他應收款項及其他資產	3,365,822	2,539,954
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	113,720	132,795
貸款予合營企業	1,683,607	462,872
貸款予聯營公司	251,829	779,135
受限制現金	3,119,571	2,518,037
現金及現金等價物	3,965,444	5,232,657
分類為持作銷售的投資物業	78,434	44,546
	<u>46,418,392</u>	<u>43,408,732</u>

## 中期簡明合併財務狀況表 (續)

2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	1,762,680	2,131,544
其他應付款項及應計費用		1,719,727	1,039,381
合約負債		22,002,762	21,176,187
租賃負債		47,458	39,267
應付合營企業款項		506,558	768,306
應付聯營公司款項		819,307	374,257
計息銀行及其他借款		4,389,326	3,618,903
應付稅項		2,585,227	1,700,955
總流動負債		<u>33,833,045</u>	<u>30,848,800</u>
流動資產淨額		<u>12,585,347</u>	<u>12,559,932</u>
總資產減流動負債		<u>26,186,629</u>	<u>26,391,509</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		12,940,393	13,374,958
遞延稅項負債		921,190	936,358
租賃負債		138,639	150,109
總非流動負債		<u>14,000,222</u>	<u>14,461,425</u>
淨資產		<u>12,186,407</u>	<u>11,930,084</u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		8,917,967	8,746,065
		9,416,620	9,244,718
非控股權益		<u>2,769,787</u>	<u>2,685,366</u>
總權益		<u>12,186,407</u>	<u>11,930,084</u>

## 財務報表附註

### 1. 編制基準

截至2022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，該等財務報表以人民幣(「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2021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2021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3號之修訂本

*概念框架之提述*

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*

國際會計準則第37號之修訂本

*有償合約—履行合約的成本*

國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進

*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號之修訂本*

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2022年及2021年6月30日止六個月之收入及利潤／（虧損）的資料。

截至2022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
<b>分部收入：</b>			
對外部客戶銷售	4,820,483	257,104	5,077,587
分部間銷售	<u>62,978</u>	<u>-</u>	<u>62,978</u>
	4,883,461	257,104	5,140,565
<b>調節：</b>			
分部間銷售對銷			<u>(62,978)</u>
經營收入			<u>5,077,587</u>
<b>分部業績：</b>	<u>1,338,154</u>	<u>(251,159)</u>	<u>1,086,995</u>
<b>其他分部資料：</b>			
分佔虧損：			
合營企業	7,043	485	7,528
聯營公司	80,970	-	80,970
折舊及攤銷	12,068	67,743	79,811
資本開支	<u>6,098</u>	<u>64,935</u>	<u>71,033</u>

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
<b>分部收入：</b>			
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
<b>調節：</b>			
分部間銷售對銷			<u>(85,322)</u>
經營收入			<u>1,982,203</u>
<b>分部業績：</b>	<u>392,369</u>	<u>(161,372)</u>	<u>230,997</u>
<b>其他分部資料：</b>			
分佔(利潤)／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	<u>8,548</u>	<u>40,015</u>	<u>48,563</u>



下表分別呈列本集團經營分部於2022年6月30日及2021年12月31日的分部資產及負債資料：

於2022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	45,175,621	15,407,927	60,583,548
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(563,874)</u>
<b>總資產</b>	<b><u>44,611,747</u></b>	<b><u>15,407,927</u></b>	<b><u>60,019,674</u></b>
分部負債	37,910,433	9,922,834	47,833,267
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>-</u>
<b>總負債</b>	<b><u>37,910,433</u></b>	<b><u>9,922,834</u></b>	<b><u>47,833,267</u></b>
於2021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	42,553,703	15,504,840	58,058,543
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(818,234)</u>
<b>總資產</b>	<b><u>41,735,469</u></b>	<b><u>15,504,840</u></b>	<b><u>57,240,309</u></b>
分部負債	36,124,020	9,771,245	45,895,265
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(585,040)</u>
<b>總負債</b>	<b><u>35,538,980</u></b>	<b><u>9,771,245</u></b>	<b><u>45,310,225</u></b>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收入

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	5,059,401	1,965,735
其他	18,186	16,468
	<u>5,077,587</u>	<u>1,982,203</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

### (b) 非流動資產

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	12,631,247
日本	77,277	86,249
其他	56,631	78,762
	<u>12,765,155</u>	<u>13,041,018</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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	5,047,295	1,922,732
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	<u>30,292</u>	<u>59,471</u>
	<u><u>5,077,587</u></u>	<u><u>1,982,203</u></u>

#### 客戶合約收入之分拆收入資料

截至2022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	
貨品或服務種類	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)
銷售物業	4,744,071	–	–	4,744,071
酒店經營收入	–	–	99,847	99,847
物業管理及其他服務	–	203,377	–	203,377
客戶合約收入總額	<u><u>4,744,071</u></u>	<u><u>203,377</u></u>	<u><u>99,847</u></u>	<u><u>5,047,295</u></u>
收入的確認時間				
於某一時間點	4,744,071	–	99,847	4,843,918
隨時間	–	203,377	–	203,377
客戶合約收入總額	<u><u>4,744,071</u></u>	<u><u>203,377</u></u>	<u><u>99,847</u></u>	<u><u>5,047,295</u></u>

截至2021年6月30日止六個月

分部	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 其他服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營 業務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
<b>貨品或服務種類</b>				
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>
<b>收入的確認時間</b>				
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6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
補貼收入*	7,008	15,420
利息收入	42,300	26,855
其他	21,014	83,776
<b>收益</b>	<u>70,322</u>	<u>126,051</u>
匯兌收益	3,621	31
重新計量於合營企業投資的收益	100,563	–
出售物業及設備項目的收益	4,385	–
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
	<u>108,569</u>	<u>62,724</u>
	<u>178,891</u>	<u>188,775</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	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	3,121,420	1,101,482
房屋及設備折舊	57,762	45,267
使用權資產折舊	21,181	36,464
其他無形資產攤銷	868	868
不包括計量租賃負債的租賃付款	22,483	27,221
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	188,272	200,606
—退休金計劃供款*	30,674	25,772
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)	2,612	2,282
匯兌差額，淨值	(3,621)	(31)
出售投資物業虧損	—	1,523
公允價值虧損／(收益)，淨額：		
投資物業的公允價值變動	95,590	13,786
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	27,097	(62,693)
出售物業及設備項目的收益***	(4,385)	—
重新計量於合營企業投資的收益	(100,563)	—
金融資產減值**	2,360	8,041
房屋及設備減值**	—	61,393
出售使用權資產收益***	—	(25,823)

\* 概無已沒收的供款可由本集團作為僱主用於減少目前供款水平。

\*\* 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2021年6月30日止六個月：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%（截至2021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	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	183,366	145,399
期內中國土地增值稅	902,288	100,405
遞延稅項	<u>(68,890)</u>	<u>(48,757)</u>
期內稅項支出總額	<u><b>1,016,764</b></u>	<u><b>197,047</b></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137,659,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣12,430,000元)，以及期內已發行普通股加權平均數5,635,809,800股(截至2021年6月30日止六個月：5,635,809,800股)計算，已予調整以反映期內的已發行權益。

計算每股基本盈利乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>137,659</u>	<u>12,430</u>
	股份數目	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
期內已發行普通股加權平均數	<u>5,635,809,800</u>	<u>5,635,809,800</u>

由於本集團於截至2022年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股(截至2021年6月30日止六個月：無)，故並無就截至2022年及2021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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	101,709	98,880
超過六個月但一年內	15,511	10,175
超過一年但兩年內	6,582	6,655
超過兩年但三年內	2,779	2,520
超過三年	1,925	1,378
	<u>128,506</u>	<u>119,608</u>
減值	<u>(8,639)</u>	<u>(6,279)</u>
	<u><u>119,867</u></u>	<u><u>113,329</u></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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,342,199	1,796,918
超過六個月但一年內	350,458	291,426
超過一年	70,023	43,200
	<u>1,762,680</u>	<u>2,131,544</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2022年6月30日止六個月支付或宣派股息(截至2021年6月30日止六個月：無)。



## 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5,077.6百萬元，較2021年同期的收入約人民幣1,982.2百萬元，上漲約156.2%。回顧期內的毛利約為人民幣1,726.1百萬元，較2021年同期的約毛利628.4百萬元，上漲約174.7%。毛利率約34.0%，較2021年同期的約31.7%，增加約2.3個百分點。回顧期內利潤約為人民幣70.2百萬元，較2021年同期約人民幣34.0百萬元，上漲約106.5%。回顧期內的未經審核每股盈利為人民幣2.44分（2021年同期每股盈利：人民幣0.22分）。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

### 行業回顧

據中國國家統計局的數據，2022年上半年，中國國內生產總值達到人民幣562,642億元，按可比價格計算，同比增長2.5%。中國經濟經濟克服困難保持增長，呈現企穩回升態勢。

2022年上半年，全國房地產開發投資68,314億元，同比下降5.4%，其中，住宅投資51,804億元，下降4.5%。2022年上半年，商品房銷售面積68,923萬平方米，同比下降22.2%，其中，住宅銷售面積下降26.6%，辦公樓銷售面積增長15.8%，商業營業用房銷售面積增長8.9%。商品房銷售額66,072億元，下降28.9%，其中，住宅銷售額下降31.8%，辦公樓銷售額增長10.4%，商業營業用房銷售額增長0.3%。

2022年上半年，房地產開發企業土地購置面積3,628萬平方米，同比下降48.3%；土地成交價款人民幣2,043億元，下降46.3%。房地產開發企業房屋施工面積848,812萬平方米，同比下降2.8%。其中，住宅施工面積599,429萬平方米，下降2.9%。房屋新開工面積66,423萬平方米，下降34.4%。其中，住宅新開工面積48,800萬平方米，下降35.4%。房屋竣工面積28,636萬平方米，下降21.5%。其中，住宅竣工面積20,858萬平方米，下降20.6%。2022年上半年，商品房待售面積54,784萬平方米，同比增長7.3%。其中，住宅待售面積增長13.5%，辦公樓待售面積增長3.8%，商業營業用房待售面積下降3.2%。

## 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4,744.1百萬元，較2021年同期的收入約人民幣1,647.6百萬元，上漲約187.9%。上漲主要是由於是由於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30.3百萬元（2021年同期：約人民幣59.5百萬元），下降約49.1%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣99.8百萬元（2021年同期：約人民幣97.6百萬元），上漲約2.3%。本集團物業管理及其他服務產生的收入約為人民幣203.4百萬元（2021年同期：約人民幣177.5百萬元），上漲約14.6%。

## 銷售成本

於回顧期內，本集團銷售成本約為人民幣3,351.5百萬元，較2021年同期的約人民幣1,353.8百萬元增加約147.6%。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1,726.1百萬元（2021年同期：約628.4百萬元），增加約174.7%，毛利率約為34.0%（2021年同期：約31.7%），增加約2.3個百分點。毛利上漲主要是由於是於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178.9百萬元（2021年同期：人民幣188.8百萬元），下降約5.2%。下降主要由於去年同期錄得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收益，回顧期內無相應收益。

## 銷售及分銷費用

於回顧期內，本集團的銷售及分銷費用由2021年同期的約人民幣137.8百萬元下降至約人民幣126.9百萬元，下降約7.9%。

## 行政費用

於回顧期內，本集團的行政開支由2021年同期的約人民幣317.3百萬元下降至約人民幣311.2百萬元，下降約1.9%。

## 其他費用

於回顧期內，本集團的其他費用由2021年同期的約人民幣90.1百萬元增加至約人民幣92.9百萬元，增加約3.1%。

## 財務費用

於回顧期內，財務費用由2021年同期的約人民幣118.5百萬元下降至約人民幣102.9百萬元，下降約13.2%。主要由於回顧期內資本化利息金額增加所致。

## 所得稅開支

於回顧期內，所得稅開支由2021年同期的約人民幣197.0百萬元增加至約人民幣1,016.8百萬元，增加約416.1%。主要原因為回顧期內應稅利潤及土地增值稅增加所致。

## 盈利

於回顧期內，利潤約為人民幣70.2百萬元（2021年同期：約人民幣34.0百萬元），增加約106.5%。於回顧期內歸屬於母公司利潤約為人民幣137.7百萬元（2021年同期：約人民幣12.4百萬元）。

## 合同銷售

於回顧期內，本集團的合同銷售總建築面積約為277,342平方米，金額約為人民幣5,266.1百萬元，詳情如下：

項目	地區	合同	合同	本集團
		銷售面積 平方米	銷售收入 人民幣百萬元	佔該項目 權益的百分比
	<b>浙江</b>			
南湖明月	杭州	287	10.4	59.9%
蒲荷芸邸	杭州	–	0.4	90.0%
蕭山荷源府	杭州	586	22.7	90.0%
順源府	杭州	120	2.3	90.0%
明彩城	杭州	3,368	65.0	59.4%
其他(住宅)	杭州	5,899	89.6	90.0%
國際辦公中心A2	杭州	5,580	218.4	66.0%
西溪新城市	杭州	444	13.3	66.0%
瑞源邸	杭州	16,767	348.8	90.0%
淳安荷源府	杭州	14,687	138.3	100.0%
其他(商業)	杭州	6,378	78.2	59.4%
臨棲雲府	杭州	4,523	78.0	22.5%
玖晟府	杭州	–	0.7	18.0%
宸瀚里	杭州	–	18.4	22.5%
雲棲奇嶺	杭州	4,981	88.2	36.0%
新農都	杭州	19,775	223.6	25.3%
古越郡府	紹興	3,446	162.9	90.0%
棠頌和鳴	紹興	14,032	630.1	44.1%
翡翠瓏灣	寧波	–	2.6	90.0%

項目	地區	合同	合同	本集團
		銷售面積 平方米	銷售收入 人民幣百萬元	佔該項目 權益的百分比
眾安時代廣場二期	寧波	–	0.3	61.4%
慈溪新城市	寧波	2,204	17.3	59.4%
潮悅府	寧波	9,372	233.8	90.0%
如意府	舟山	18,402	220.4	90.0%
蒲荷花苑	義烏	–	9.5	58.5%
秀湖荷院	義烏	16,279	719.6	58.5%
潮鳴	義烏	4,485	88.3	31.5%
寶龍世家	義烏	–	20.6	31.5%
香樹灣	麗水	19	7.8	90.0%
江麟邸	麗水	14	0.7	31.5%
雲之宸里	衢州	16,107	248.5	45.9%
和源府	台州	11,368	187.1	90.0%
台州未來社區	台州	12,929	251.5	90.0%
順源里	溫州	5,377	148.5	90.0%
溫州未來社區	溫州	13,880	214.5	45.0%
榕華福邸	溫州	108	2.6	21.6%
天空樹(住宅)	溫州	17,781	291.6	22.5%
	<b>山東</b>			
青島新城市	青島	1,777	15.7	100.0%
眾安未來里	青島	4,581	38.7	90.0%
	<b>江蘇</b>			
南京未來里	南京	6,158	39.0	90.0%
江陰未來里	無錫	1,501	25.1	90.0%
	<b>安徽</b>			
溫哥華城	淮北	33,348	278.3	100.0%
	<b>雲南</b>			
雲興御府	昆明	779	14.8	49.5%
		<u>277,342</u>	<u>5,266.1</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210,028平方米，金額約為人民幣4,744.1百萬元，詳情如下：

項目	地區	已確認 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
	<b>浙江</b>			
隱龍灣	杭州	5,299	59.7	61.1%
國際辦公中心A3	杭州	327	6.4	66.0%
白馬山莊	杭州	540	14.6	90.0%
理想灣	杭州	–	2.8	45.9%
南湖明月	杭州	189,903	4,514.8	59.9%
學君里	杭州	129	2.2	90.0%
西溪未來里	杭州	315	10.9	90.0%
翡翠瓏灣	余姚	433	12.4	93.0%
慈溪山水苑	慈溪	131	1.4	90.0%
慈溪新城市	寧波	886	6.2	59.4%
蒲荷花苑	義烏	1,152	18.5	58.5%
香樹灣	麗水	358	12.2	90.0%
	<b>安徽</b>			
溫哥華城	淮北	4,108	29.5	100.0%
	<b>山東</b>			
青島新城市	青島	6,448	52.5	100.0%
合計		<u>210,028</u>	<u>4,744.1</u>	

於回顧期內，本集團平均每平方米物業銷售價約為人民幣22,588元（2021年同期：約人民幣14,321元），上漲約57.7%。平均每平方米銷售成本約為人民幣14,769元（2021年同期：約人民幣9,574元），上漲約54.3%。

## 土地儲備

於回顧期內，本集團新增項目共計7個，總建築面積約為523,903平方米，總代價約人民幣48.85億元，新增土地平均樓面價約每平方米人民幣9,323元。

序號	項目	城市	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	大港橋項目	杭州	425	21,336	74,676	21.6%
2	宸樾名邸	麗水	550	52,293	104,583	30.6%
3	澹玥府	杭州	689	18,641	41,010	90.0%
4	澤翠居	杭州	468	39,973	71,951	90.0%
5	未珂宸銘府	杭州	1,470	70,802	127,444	45.0%
6	嵐荷芸府	杭州	1,005	19,802	43,564	58.5%
7	樟源府	杭州	278	24,270	60,675	57.9%
			<u>4,885</u>	<u>247,117</u>	<u>523,903</u>	

截至2022年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為1,044萬平方米，本集團土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣3,229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2022年6月30日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（2021年12月31日：5,635,809,800股）。

於2022年6月30日，本集團的資產總值約人民幣60,019.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣57,240.3百萬元），由流動負債約人民幣33,833.0百萬元（2021年12月31日：約人民幣30,848.8百萬元）、非流動負債約人民幣14,000.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣14,461.4百萬元）及股東權益約人民幣12,186.4百萬元（2021年12月31日：約人民幣11,930.1百萬元）提供資金。

本集團於2022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7,230.2百萬元（2021年12月31日：人民幣7,895.7百萬元）。

於2022年6月30日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣17,329.7百萬元（2021年12月31日：約人民幣16,993.9百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	4,389,326	3,618,903
多於一年但少於兩年	5,481,331	7,608,194
多於兩年但少於五年	6,887,282	4,715,491
五年以上	571,780	1,051,273
	<u>17,329,719</u>	<u>16,993,861</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2022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5.80%（2021年12月31日：年利率為6.20%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	17,327,014	16,990,633
英鎊	<u>2,705</u>	<u>3,228</u>
	<u><u>17,329,719</u></u>	<u><u>16,993,861</u></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1.37（2021年12月31日：約1.41）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.29（2021年12月31日：0.30）。本集團的淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）為0.83（2021年12月31日：0.76）（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2022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8,958.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣6,984.0百萬元）。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2022年6月30日，本集團的或有負債約人民幣10,230.0百萬元（2021年12月31日：約人民幣7,438.2百萬元），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2022年6月30日，本集團賬面值約人民幣2,860.5百萬元（2021年12月31日：約人民幣2,681.6百萬元）的投資物業、約人民幣28,196.2百萬元（2021年12月31日：約人民幣24,189.0百萬元）的開發中物業、約人民幣680.9百萬元（2021年12月31日：約人民幣823.7百萬元）持作出售的已落成物業、約人民幣1,181.6百萬元（2021年12月31日：約人民幣1,185.5百萬元）的房屋及設備、約人民幣89.4百萬元（2021年12月31日：約人民幣64.1百萬元）的限制性現金以及總權益約為人民幣40.0百萬元（2021年12月31日：約人民幣40.0百萬元）的本集團若干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

由於本集團於回顧期內及2021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2022年6月30日，本集團僱用員工5,221人（2021年6月30日：4,816人）。本集團回顧期內的未經審核員工成本約為人民幣218.9百萬元（2021年同期：約人民幣226.4百萬元），下降約3.3%。

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。

## 中期股息

董事會不建議派發截至2022年6月30日止六個月期間的中期股息（截至2021年6月30日止六個月：無）。

## 結算日後事項

於2022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

隨著新冠疫情的逐步受控，穩經濟各項政策的進一步落實，下半年經濟有望保持回升勢頭。房地產市場的發展仍將以穩為主。堅持「房住不炒」的定位，因城施策。寬鬆的貨幣政策、房地產金融政策的逆週期調節、以及地方政府樓市政策工具箱等一系列的穩市場措施的運用，將有利保持房地產市場的平穩健康發展。

長三角城市圈經濟實力雄厚，經濟購買力強，在行業發展中仍然處於領先地位。本集團將維持短期審慎、長期樂觀的觀點。充分利用自身在長三角地區的品牌優勢，積極把握市場機會。在區域深耕、砥礪前行的同時，積極為本集團的未來發展儲備豐富資源。本集團還將努力降本增效，夯實內功，加速個別板塊資本化的進程。以帶動多元化板塊發展，全面提升本集團的綜合實力。

## 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年度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，2022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（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、張化橋先生及馮志偉先生。