

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2024年6月30日止六個月期間之中期業績公告

摘要

- 回顧期內本集團收入約為人民幣9,282.9百萬元，較2023年同期增長約127.6%
- 回顧期內本集團的毛利約為人民幣1,830.0百萬元，較2023年同期增加約161.7%
- 回顧期內本集團利潤約為人民幣117.9百萬元，較2023年同期減少約24.5%
- 回顧期內本集團合同銷售約為人民幣2,875.0百萬元，較2023年同期減少約61.4%
- 於2024年6月30日，本集團總資產負債率及淨負債率分別為約69.1%和44.8%，維持在合理水平

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2024年6月30日止六個月期間(「本期間」或「回顧期間」)之未經審核中期簡明合併業績，連同截至2023年6月30日止同期的比較數字載述如下：

中期簡明合併損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	9,282,943	4,078,059
銷售成本		<u>(7,452,901)</u>	<u>(3,378,863)</u>
毛利		1,830,042	699,196
其他收入及收益	4	40,109	64,805
銷售及分銷開支		(117,137)	(158,139)
行政開支		(253,610)	(341,237)
其他開支		(51,093)	(12,946)
財務費用		(77,409)	(55,941)
投資物業的公允價值變動		(535,900)	(29,911)
分佔以下公司的盈利及虧損：			
合營企業		21,455	55,166
聯營公司		<u>(3,591)</u>	<u>66,630</u>
除稅前利潤	5	852,866	287,623
所得稅開支	6	<u>(734,965)</u>	<u>(131,559)</u>
期內利潤		<u>117,901</u>	<u>156,064</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		62,509	196,571
非控股權益		<u>55,392</u>	<u>(40,507)</u>
		<u>117,901</u>	<u>156,064</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1.11分</u>	<u>人民幣3.49分</u>

中期簡明合併全面收益表

截至2024年6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>117,901</u>	<u>156,064</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：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>6,499</u>	<u>13,837</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>6,499</u>	<u>13,837</u>
於其後期間將不會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>19,661</u>	<u>-</u>
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>(1,932)</u>	<u>62,808</u>
所得稅影響	<u>482</u>	<u>(11,646)</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>18,211</u>	<u>51,162</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>24,710</u>	<u>64,999</u>
期內全面收益總額	<u>142,611</u>	<u>221,063</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>81,613</u>	<u>246,014</u>
非控股權益	<u>60,998</u>	<u>(24,951)</u>
	<u>142,611</u>	<u>221,063</u>

中期簡明合併財務狀況表

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
房屋及設備		2,324,174	2,371,886
投資物業		4,296,100	4,840,200
開發中物業		1,993,692	1,959,634
使用權資產		35,255	83,274
受限制現金		-	184,982
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		455,231	457,163
長期預付款及押金		456,614	451,495
於合營企業的投資		1,009,952	1,093,138
於聯營公司的投資		1,282,228	1,285,819
遞延稅項資產		429,334	367,495
		<u>12,282,580</u>	<u>13,095,086</u>
流動資產			
持作銷售已落成物業		10,255,759	7,551,181
開發中物業		11,672,312	19,017,731
存貨		38,813	39,997
應收貿易賬款	8	304,306	220,738
預付款、其他應收款項及其他資產		4,285,816	4,258,159
按公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產		88,858	99,542
貸款予合營企業		648,397	816,098
貸款予聯營公司		876,620	740,104
受限制現金		1,325,705	1,925,366
現金及現金等價物		587,932	787,166
分類為持作銷售的投資物業		26,800	18,600
		<u>30,111,318</u>	<u>35,474,682</u>
總流動資產		<u>30,111,318</u>	<u>35,474,682</u>

中期簡明合併財務狀況表 (續)

於2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	9	5,057,602	3,460,881
其他應付款項及應計費用		1,031,769	1,175,552
合約負債		9,310,397	16,671,292
租賃負債		48,413	56,351
應付合營企業款項		1,196,243	1,273,867
應付聯營公司款項		1,215,171	1,209,012
計息銀行及其他借款		3,588,080	2,511,810
應付稅項		2,942,945	2,374,082
總流動負債		<u>24,390,620</u>	<u>28,732,847</u>
流動資產淨額		<u>5,720,698</u>	<u>6,741,835</u>
總資產減流動負債		<u>18,003,278</u>	<u>19,836,921</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		4,198,693	5,974,349
遞延稅項負債		681,537	815,272
租賃負債		27,592	92,100
總非流動負債		<u>4,907,822</u>	<u>6,881,721</u>
淨資產		<u>13,095,456</u>	<u>12,955,200</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		9,802,449	9,720,836
		<u>10,301,102</u>	<u>10,219,489</u>
非控股權益		<u>2,794,354</u>	<u>2,735,711</u>
總權益		<u>13,095,456</u>	<u>12,955,200</u>

中期簡明合併財務資料附註

1. 編製基準

截至2024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2023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新訂及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2023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16號之修訂本	售後回租中的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類
國際會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資的安排

該等新訂及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2024年及2023年6月30日止六個月之收入及利潤／（虧損）的資料。

截至2024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	6,361,169	2,921,774	9,282,943
分部間銷售	<u>9,817</u>	<u>-</u>	<u>9,817</u>
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(9,817)</u>
經營收入			<u><u>9,282,943</u></u>
分部業績：	(24,492)	877,358	852,866
其他分部資料：			
分佔(盈利)／虧損：			
合營企業	(25,940)	4,485	(21,455)
聯營公司	3,591	-	3,591
折舊及攤銷	717	64,992	65,709
資本開支	<u>801</u>	<u>24,835</u>	<u>25,636</u>

截至2023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	3,259,500	818,559	4,078,059
分部間銷售	<u>118,731</u>	<u>–</u>	<u>118,731</u>
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(118,731)</u>
經營收入			<u>4,078,059</u>
分部業績：	<u>304,734</u>	<u>(17,111)</u>	<u>287,623</u>
其他分部資料：			
分佔(盈利)／虧損：			
合營企業	(55,593)	427	(55,166)
聯營公司	(66,630)	–	(66,630)
折舊及攤銷	7,522	63,344	70,866
資本開支	<u>11,698</u>	<u>21,871</u>	<u>33,569</u>

下表分別呈列本集團經營分部於2024年6月30日及2023年12月31日的分部資產及負債資料：

於2024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			
調節：	29,008,967	13,421,184	42,430,151
分部間應收款項對銷			<u>(36,253)</u>
總資產	<u>28,972,714</u>	<u>13,421,184</u>	<u>42,393,898</u>
分部負債	21,081,619	8,253,076	29,334,695
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(36,253)</u>
總負債	<u>21,081,619</u>	<u>8,216,823</u>	<u>29,298,442</u>
於2023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	35,366,685	13,533,007	48,899,692
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(329,924)</u>
總資產	<u>35,036,761</u>	<u>13,533,007</u>	<u>48,569,768</u>
分部負債	26,922,400	9,022,092	35,944,492
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(329,924)</u>
總負債	<u>26,922,400</u>	<u>8,692,168</u>	<u>35,614,568</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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	9,282,943	4,069,735
其他	—	8,324
	<u>9,282,943</u>	<u>4,078,059</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	11,340,061
其他	57,954	80,329
	<u>11,398,015</u>	<u>12,270,428</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2024年及2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	9,234,297	4,017,477
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	48,646	60,582
	<u>9,282,943</u>	<u>4,078,059</u>

客戶合約收入之分拆收入資料

截至2024年6月30日止六個月

分部	物業管理及 其他服務		酒店經營 業務		總計
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	其他服務 人民幣千元 (未經審核)	業務 人民幣千元 (未經審核)	業務 人民幣千元 (未經審核)	
貨品或服務種類					
銷售物業	8,920,811	-	-	-	8,920,811
酒店經營收入	-	-	112,651	-	112,651
物業管理及其他服務	-	200,835	-	-	200,835
客戶合約收入總額	<u>8,920,811</u>	<u>200,835</u>	<u>112,651</u>	<u>-</u>	<u>9,234,297</u>
收入的確認時間					
於某一時間點	8,920,811	-	112,651	-	9,033,462
隨時間	-	200,835	-	-	200,835
客戶合約收入總額	<u>8,920,811</u>	<u>200,835</u>	<u>112,651</u>	<u>-</u>	<u>9,234,297</u>

截至2023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)
貨品或服務種類				
銷售物業	3,627,822	–	–	3,627,822
酒店經營收入	–	–	124,419	124,419
物業管理及其他服務	–	265,236	–	265,236
客戶合約收入總額	<u>3,627,822</u>	<u>265,236</u>	<u>124,419</u>	<u>4,017,477</u>
收入的確認時間				
於某一時間點	3,627,822	–	124,419	3,752,241
隨時間	–	265,236	–	265,236
客戶合約收入總額	<u>3,627,822</u>	<u>265,236</u>	<u>124,419</u>	<u>4,017,477</u>

截至6月30日止六個月

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入*	2,429	510
利息收入	12,295	50,998
其他	2,006	6,522
小計	<u>16,730</u>	<u>58,030</u>
收益		
匯兌收益	5,329	–
租賃終止補償	2,876	–
出售附屬公司收益	2,863	–
出售房屋及設備項目的收益	611	–
出售使用權資產收益	5,918	–
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	5,782	6,775
小計	<u>23,379</u>	<u>6,775</u>
總計	<u>40,109</u>	<u>64,805</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事件。

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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	6,979,265	3,108,403
房屋及設備折舊	65,709	49,558
使用權資產折舊	11,028	20,936
其他無形資產攤銷	–	372
不包括計量租賃負債的租賃付款	14,640	21,497
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	158,570	201,601
—退休金計劃供款*	28,278	31,800
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)	2,717	6,106
匯兌差額，淨值	(5,329)	2,274
出售投資物業虧損	–	2,478
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
投資物業的公允價值變動	535,900	29,911
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	(5,782)	(6,775)
出售房屋及設備項目的虧損／(收益)	(611)	200
租賃終止補償	(2,876)	–
處置附屬公司收益	(2,863)	–
處置使用權資產收益	(5,918)	–
持作出售的已落成物業撇減至可變現淨值	125,495	–
於合營企業的投資減值**	5,626	–
金融資產減值：**		
貿易應收款項減值	3,863	2,274
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產減值	33,658	–

* 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」。

6. 所得稅開支

由於本集團於香港及加拿大註冊成立的附屬公司期內於香港及加拿大並無產生任何現時應課稅利潤，故無須繳納所得稅（截至2023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2023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／核准。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	435,602	21,960
期內中國土地增值稅	495,433	109,238
遞延稅項	<u>(196,070)</u>	<u>361</u>
期內稅項支出總額	<u>734,965</u>	<u>131,559</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62,509,000元（截至2023年6月30日止六個月：人民幣196,571,000元），以及期內已發行普通股加權平均數5,635,809,800股（截至2023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	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023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>62,509</u>	<u>196,571</u>
		股份數目
	2024年	2023年
股份		
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2024年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股（截至2023年6月30日止六個月：無），故並無就截至2024年及2023年6月30日止期間呈報的每股基本盈利金額作出調整。

8. 應收貿易賬款

應收貿易賬款於報告期末按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	302,675	220,847
超過六個月但一年內	11,336	6,071
超過一年但兩年內	5,822	2,399
超過兩年但三年內	1,120	4,205
	<u>320,953</u>	<u>233,522</u>
減值	<u>(16,647)</u>	<u>(12,784)</u>
	<u><u>304,306</u></u>	<u><u>220,738</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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	3,808,289	3,207,298
超過六個月但一年內	1,015,369	219,585
超過一年	233,944	33,998
	<u>5,057,602</u>	<u>3,460,881</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2024年6月30日止六個月支付或宣派股息（截至2023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9,282.9百萬元，較2023年同期的約人民幣4,078.1百萬元上漲約127.6%。回顧期內的毛利約為人民幣1,830.0百萬元，較2023年同期的約699.2百萬元上漲約161.7%。回顧期內的毛利率約為19.7%，較2023年同期的約17.1%上漲約2.6個百分點。回顧期內利潤約為人民幣117.9百萬元，較2023年同期的約人民幣156.1百萬元減少約24.5%。回顧期內的未經審核每股利潤為人民幣1.11分（2023年同期：人民幣3.49分）。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息（2023年同期：無）。

行業回顧

據中華人民共和國（「中國」）國家統計局的數據，2024年上半年，中國國內生產總值（「國內生產總值」）達到人民幣616,836億元，按不變價格計算，同比增長5.0%。2024年上半年我國經濟總體保持平穩，轉型升級穩步推進。

2024年上半年，全國房地產開發投資達到人民幣52,529億元，同比下降10.1%，其中，住宅投資達到人民幣39,883億元，下降10.4%。2024年上半年，新建商品房銷售面積為47,916萬平方米，同比下降19.0%，其中，住宅物業銷售面積下降21.9%，辦公樓銷售面積下降4.8%，商業營業用房銷售面積下降3.5%。商品房銷售額為人民幣47,133億元，下降25.0%，其中，住宅物業銷售額下降26.9%，辦公樓銷售額下降9.0%，商業營業用房銷售額下降9.7%。

2024年上半年，房地產開發企業房屋施工面積696,818萬平方米，同比下降12.0%。其中，住宅物業施工面積487,437萬平方米，下降12.5%。房屋新開工面積38,023萬平方米，同比下降23.7%。其中，住宅物業新開工面積27,748萬平方米，同比下降23.6%。房屋竣工面積26,519萬平方米，同比下降21.8%。其中，住宅竣工面積19,259萬平方米，同比下降21.7%。於2024年6月30日，商品房待售面積73,894萬平方米，同比增長15.2%。其中，住宅物業待售面積同比增長23.5%，辦公樓待售面積同比增長9.6%，商業營業用房待售面積同比增長2.0%。

財務分析

收入

於回顧期內，來自物業銷售的收入約為人民幣8,920.8百萬元，較2023年同期的約人民幣3,627.8百萬元增加約145.9%。增加主要是由於回顧期內交付的物業較去年同期有所增加。

物業租賃產生的收入約為人民幣48.6百萬元（2023年同期：約人民幣60.6百萬元），減少約19.7%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣112.7百萬元（2023年同期：約人民幣124.4百萬元），減少約9.5%。本集團物業管理及其他服務產生的收入約為人民幣200.8百萬元（2023年同期：約人民幣265.2百萬元），減少約24.3%。

銷售成本

於回顧期內，本集團銷售成本約為人民幣7,452.9百萬元，較2023年同期的約人民幣3,378.9百萬元增加約120.6%。增加是由於回顧期內交付的物業較去年同期有所增長所致。

毛利

於回顧期內，本集團的毛利約為人民幣1,830.0百萬元(2023年同期：約人民幣699.2百萬元)，增加約161.7%。增加是由於回顧期內確認的收入有所增加。毛利率約為19.7%(2023年同期：約17.1%)，增加約2.6個百分點。

其他收入及收益

於回顧期內，其他收入及收益達約人民幣40.1百萬元(2023年同期：約人民幣64.8百萬元)，下降約38.1%。下降主要由於利息收入減少。

銷售及分銷費用

於回顧期內，本集團的銷售及分銷費用由2023年同期的約人民幣158.1百萬元減少至約人民幣117.1百萬元，降低約25.9%，主要由於本期間銷售及分銷費用相關支出較去年同期有所減少。

行政費用

於回顧期內，本集團的行政開支由2023年同期的約人民幣341.2百萬元減少至約人民幣253.6百萬元，降低約25.7%，主要是由於本集團於2024年採納了多項降本增效措施。

其他費用

於回顧期內，本集團的其他費用由2023年同期的約人民幣12.9百萬元增加至約人民幣51.1百萬元，增加約294.7%。主要由於本期間內金融資產減值較去年同期增加所致。

財務費用

於回顧期內，本集團財務費用由2023年同期的約人民幣55.9百萬元上升至約人民幣77.4百萬元，上升約38.4%。主要由於本期間內資本化利息支出金額減少所致。

所得稅開支

於回顧期內，本集團所得稅開支由2023年同期的約人民幣131.6百萬元增加至約人民幣735.0百萬元，上升約458.7%，主要原因為於本期間應稅利潤及土地增值稅稅項支出較去年同期增加。

盈利

於回顧期內，利潤約為人民幣117.9百萬元（2023年同期：約人民幣156.1百萬元），減少約24.5%。於回顧期內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣62.5百萬元（2023年同期：約人民幣196.6百萬元）。

合同銷售

於回顧期內，本集團的合同銷售面積約為166,612平方米，金額約為人民幣2,875.0百萬元。本集團項目合同銷售詳情如下：

項目	城市	合同銷售面積 平方米	合同金額 人民幣百萬元	本集團佔該 項目權益的 百分比
	浙江			
其他(住宅)	杭州	123	1.3	90.0%
其他(商業)	杭州	949	12.1	59.4%
隱龍灣	杭州	–	0.4	61.1%
國際辦公中心A2&A3	杭州	6,693	341.9	66.0%
南湖明月	杭州	704	33.8	59.9%
順源府	杭州	225	4.9	90.0%
蕭山荷源府	杭州	–	0.7	90.0%
明彩城	杭州	5,869	99.4	59.4%
淳安荷源府	杭州	3,466	44.4	90.0%
理想灣	杭州	382	7.0	45.9%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	3,266	75.2	59.4%
澹玥府	杭州	992	31.5	90.0%
澤翠居	杭州	16,067	271.2	90.0%
樟源府	杭州	4,508	55.6	57.9%
雲棲奇嶺	杭州	4,281	69.8	36.0%
未珂宸銘府	杭州	9,076	223.0	45.0%
瑞源邸	杭州	–	0.7	100.0%
新農都	杭州	8,738	102.5	11.8%
紫金瀾軒	杭州	850	18.0	21.6%
眾安時代廣場二期	餘姚	–	0.8	61.4%
慈溪新城市	慈溪	4,483	31.0	59.4%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.1	90.0%
潮悅府	寧波	–	0.1	90.0%

項目	城市	合同銷售面積	合同金額	本集團佔該 項目權益的 百分比
		平方米	人民幣百萬元	
宸樾名邸	麗水	4,425	60.8	30.6%
江麟邸	麗水	99	0.7	90.0%
香樹灣	麗水	14	1.1	90.0%
秀湖荷院	義烏	2,371	122.7	58.5%
湖畔名邸	義烏	3,594	159.4	90.0%
蒲荷花苑	義烏	–	1.4	90.0%
順源里	溫州	864	23.8	44.1%
溫州未來社區	溫州	12,230	206.3	45.0%
天空樹(住宅)	溫州	2,499	35.7	22.5%
榮望里	溫州	283	9.4	22.5%
古越郡府	紹興	853	31.2	90.0%
棠頌和鳴	紹興	857	44.7	44.1%
紹興未來社區	紹興	5,300	87.1	51.3%
雲之宸里	衢州	707	10.4	45.9%
如意府	舟山	89	1.1	90.0%
台州未來社區	台州	14,261	256.1	90.0%
	江蘇			
江陰未來里	無錫	7,041	91.3	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	11,760	78.4	100.0%
綠色港灣	合肥	706	9.1	84.2%
	山東			
青島新城市	青島	1,269	11.4	100.0%
眾安未來里	青島	4,702	38.9	90.0%
	雲南			
雲興御府	昆明	22,016	168.5	90.0%
		166,612	2,875.0	

確認銷售

於回顧期內，本集團的已確認銷售面積約為414,373平方米，金額約為人民幣8,920.8百萬元。本集團項目已確認銷售詳情如下：

項目	城市	已確認 銷售面積 平方米	已確認 金額 人民幣百萬元	本集團佔該 項目權益的 百分比
	浙江			
國際辦公中心A2	杭州	56,862	2,505.7	66.0%
明彩城	杭州	10,289	148.7	59.4%
隱龍灣	杭州	2,947	33.5	61.1%
淳安荷源府	杭州	33,611	321.4	90.0%
瑞源邸	杭州	38,568	732.5	100.0%
朝陽銀座	杭州	—	3.2	59.4%
其他尾盤	杭州	74	0.6	90.0%
西溪曼哈頓	杭州	166	10.3	59.4%
潮悅府	寧波	31,083	718.8	90.0%
古越郡府	紹興	951	34.1	90.0%
眾安時代廣場二期	餘姚	—	0.8	61.4%
慈溪山水苑	慈溪	—	0.1	90.0%
慈溪新城市	慈溪	3,228	21.4	59.4%
秀湖荷院	義烏	57,487	2,391.6	90.0%
如意府	舟山	179	2.0	90.0%
雲之宸里	衢州	85,220	1,220.9	45.9%
	江蘇			
南京未來里	南京	44,753	271.4	90.0%
江陰未來里	無錫	43,846	468.2	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	3,704	22.0	100.0%
綠色港灣	合肥	580	7.0	84.2%
	山東			
青島新城市	青島	824	6.7	100.0%
		414,373	8,920.8	

於回顧期內，本集團實現平均每平方米物業銷售價約為人民幣21,528元（2023年同期：約人民幣20,728元），上升約3.9%。平均每平方米銷售成本約為人民幣16,843元（2023年同期：約人民幣17,760元），降低約5.2%。

土地儲備

於2024年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為810.0百萬平方米，本集團整體土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣2,845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2024年6月30日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（於2023年12月31日：5,635,809,800股）。

於2024年6月30日，本集團的資產總值約人民幣42,393.9百萬元（於2023年12月31日：約人民幣48,569.8百萬元），由流動負債約人民幣24,390.6百萬元（於2023年12月31日：約人民幣28,732.8百萬元）、非流動負債約人民幣4,907.8百萬元（於2023年12月31日：約人民幣6,881.7百萬元）及股東權益約人民幣13,095.5百萬元（於2023年12月31日：約人民幣12,955.2百萬元）提供資金。

本集團於2024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1,913.6百萬元（於2023年12月31日：人民幣2,897.5百萬元）。

於2024年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款為約人民幣7,786.8百萬元（於2023年12月31日：約人民幣8,486.2百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	3,588,080	2,511,810
多於一年但少於兩年	2,077,278	3,015,644
多於兩年但少於五年	1,511,555	2,367,965
五年以上	609,860	590,740
	<u>7,786,773</u>	<u>8,486,159</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2024年6月30日，本集團的付息銀行及其他借款的平均實際年利率為4.51%（2023年同期：年利率為5.09%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	<u>7,786,773</u>	<u>8,486,159</u>
	<u>7,786,773</u>	<u>8,486,159</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1.23(於2023年12月31日:約1.23)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.18(於2023年12月31日:0.17)。本集團的淨負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.45(於2023年12月31日:0.43)(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2024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2,560.9百萬元(於2023年12月31日:約人民幣5,535.8百萬元)。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。

於2024年6月30日,本集團就(i)浙江眾安盛隆商業有限公司(「眾安盛隆」,本公司間接非全資附屬公司);(ii)中國新城市集團有限公司(「中國新城市」,本公司間接非全資附屬公司,其股份於聯交所上市(股份代號:1321));及(iii)杭州東方文化園旅業集團有限公司(「杭州東方」)訂立的於2024年5月17日生效的和解契據(「和解契據」,據此(其中包括)眾安盛隆須於2025年6月30日前向杭州東方支付人民幣210,000,000元)而產生一項付款承擔約人民幣110,000,000元。於2024年6月30日,眾安盛隆已悉數向杭州東方支付人民幣210,000,000元中的人民幣100,000,000元。有關和解契據的進一步詳情已於中國新城市日期分別為2024年5月28日及2024年8月5日的公告中披露。

或有負債

於2024年6月30日,本集團的或有負債約人民幣8,281.7百萬元(於2023年12月31日:約人民幣9,445.9百萬元),為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款向該等銀行提供擔保。

資產抵押

於2024年6月30日，本集團賬面值約人民幣2,586.5百萬元(於2023年12月31日：約人民幣2,993.9百萬元)的投資物業、約人民幣5,220.6百萬元(於2023年12月31日：約人民幣10,538.4百萬元)的開發中物業、約人民幣4,164.5百萬元(於2023年12月31日：約人民幣1,605.6百萬元)的持作出售的已落成物業、約人民幣1,057.3百萬元(於2023年12月31日：約人民幣1,081.6百萬元)的房屋及設備及並無受限制現金(於2023年12月31日：約人民幣208.0百萬元)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2023年同期的銷售、採購及外部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相對穩定，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

於2024年6月30日，本集團僱用員工4,986人(於2023年6月30日：5,427人)。本集團回顧期內的員工成本約為人民幣186.8百萬元(2023年同期：約人民幣233.4百萬元)，減少約20.0%。

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、通脹水平、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，評核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，保持本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。

報告期末後事項

於2024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。

中期股息

董事會不建議派發回顧期間的中期股息（2023年同期：無）。

前景展望

展望2024年下半年，中國房地產行業面臨著各種機遇及挑戰。在政策引導及市場驅動下，房地產行業有望實現平穩健康發展。

中國政府繼續堅持2024年上半年以來的政策方向，將繼續對房地產市場產生積極影響，推動市場逐步企穩並探索新發展方向。在此之下，預期宏觀政策將進一步落實，助力包括房地產行業在內的整體經濟穩中向好地發展，房地產市場將因此趨於穩定及獲得支持。

2024年下半年，面對國內外發展的變化及不明朗因素，本集團將圍繞「保交付、穩經營、控風險」，適應新發展模式，加強精細化銷售管理及創新策略，並利用區域品牌優勢深化落實業務戰略目標。本集團將以決戰決勝的姿態、攻堅突破的勇氣，保持韌性穿越週期，成就穩健發展的明天！

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C3所載的上市發行人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。經本公司作出特定查詢後，所有董事均向本公司確認，彼等於本期間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

於本期間內，本公司已採納及遵守上市規則附錄C1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

本公司於回顧期間載有上市規則規定所有有關資料的中期報告將在適當時候在聯交所及本公司各自的網站刊登並寄發予股東。

承董事會命
眾安集團有限公司
主席
施中安

中國，2024年8月23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。