

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2023年6月30日止六個月期間之中期業績公告

摘要

- 回顧期內本集團合約銷售收入約為人民幣7,449.8百萬元，較2022年同期增長約41.5%
- 回顧期內本集團收入約為人民幣4,078.1百萬元，較2022年同期減少約19.7%
- 回顧期內本集團利潤約為人民幣156.1百萬元，較2022年同期增長約122.2%
- 母公司擁有人應佔期內利潤約為人民幣196.6百萬元，較2022年同期增長約42.8%
- 於2023年6月30日，本集團總資產負債率及淨負債率分別為約78.5%和58.8%，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2023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2022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2023年6月30日止六個月

	附註	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	4,078,059	5,077,587
銷售成本		<u>(3,378,863)</u>	<u>(3,351,481)</u>
毛利		699,196	1,726,106
其他收入及收益	4	64,805	178,891
銷售及分銷開支		(158,139)	(126,896)
行政開支		(341,237)	(311,155)
其他開支		(12,946)	(92,931)
財務費用		(55,941)	(102,932)
投資物業的公允價值變動		(29,911)	(95,590)
分佔以下公司的盈利及虧損：			
合營企業		55,166	(7,528)
聯營公司		<u>66,630</u>	<u>(80,970)</u>
除稅前利潤	5	287,623	1,086,995
所得稅開支	6	<u>(131,559)</u>	<u>(1,016,764)</u>
期內利潤		<u>156,064</u>	<u>70,231</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		196,571	137,659
非控股權益		<u>(40,507)</u>	<u>(67,428)</u>
		<u>156,064</u>	<u>70,231</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3.49分</u>	<u>人民幣2.44分</u>

中期簡明合併全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>156,064</u>	<u>70,231</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>13,837</u>	<u>24,509</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>13,837</u>	<u>24,509</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：		
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	62,808	(10,872)
所得稅影響	<u>(11,646)</u>	<u>2,718</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>51,162</u>	<u>(8,154)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>64,999</u>	<u>16,355</u>
期內全面收益總額	<u>221,063</u>	<u>86,586</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	246,014	152,772
非控股權益	<u>(24,951)</u>	<u>(66,186)</u>
	<u>221,063</u>	<u>86,586</u>

中期簡明合併財務狀況表

2023年6月30日

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
附註		
非流動資產		
物業及設備	2,474,216	2,497,023
投資物業	5,162,600	5,202,000
開發中物業	1,888,104	1,923,669
使用權資產	128,238	129,969
其他無形資產	13,822	14,194
受限制現金	120,319	146,956
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	503,146	516,341
長期預付款及押金	445,444	439,123
於合營企業的投資	1,013,180	1,109,214
於聯營公司的投資	1,190,435	1,123,805
遞延稅項資產	364,953	354,375
	<hr/>	<hr/>
總非流動資產	13,304,457	13,456,669
流動資產		
持作銷售已落成物業	4,190,375	3,060,872
開發中物業	28,663,382	30,728,107
存貨	42,583	39,909
應收貿易賬款	164,865	171,054
預付款、其他應收款項及其他資產	4,512,279	3,545,203
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產	171,006	162,561
貸款予合營企業	875,240	681,760
貸款予聯營公司	754,840	689,386
受限制現金	3,770,528	3,484,859
現金及現金等價物	1,845,023	3,001,572
分類為持作銷售的投資物業	58,600	74,900
	<hr/>	<hr/>
總流動資產	45,048,721	45,640,183

中期簡明合併財務狀況表 (續)

2023年6月30日

	附註	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	9	1,710,742	1,931,079
其他應付款項及應計費用		843,581	1,352,832
合約負債		25,041,234	23,635,988
租賃負債		46,071	53,069
應付合營企業款項		809,242	456,692
應付聯營公司款項		985,513	912,618
計息銀行及其他借款		4,578,699	5,512,718
應付稅項		2,190,655	2,642,693
總流動負債		<u>36,205,737</u>	<u>36,497,689</u>
流動資產淨額		<u>8,842,984</u>	<u>9,142,494</u>
總資產減流動負債		<u>22,147,441</u>	<u>22,599,163</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		8,536,320	9,234,962
遞延稅項負債		911,240	890,622
租賃負債		145,654	140,415
總非流動負債		<u>9,593,214</u>	<u>10,265,999</u>
淨資產		<u>12,554,227</u>	<u>12,333,164</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		9,224,064	8,978,050
		9,722,717	9,476,703
非控股權益		<u>2,831,510</u>	<u>2,856,461</u>
總權益		<u>12,554,227</u>	<u>12,333,164</u>

中期簡明綜合財務資料附註

1. 編製基準

截至2023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2022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2022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17號》	保險合同
對《國際財務報告準則第17號》的修訂	保險合同
對《國際財務報告準則第17號》的修訂	首次採用《國際財務報告準則第17號》以及《國際財務報告準則第9號—比較信息》
對《國際會計準則第1號》和 《國際財務報告準則實務公告第2號》 的修訂	會計政策的披露
對《國際會計準則第8號》的修訂	會計估計的定義
對《國際會計準則第12號》的修訂	與單項交易產生的資產和負債相關的遞延所得稅
對《國際會計準則第12號》的修訂	國際稅制改革——支柱二立法模板

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2023年及2022年6月30日止六個月之收入及利潤／（虧損）的資料。

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><u>4,078,059</u></u>
分部業績：	304,734	(17,111)	287,623
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>

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
分部收入：			
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
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(62,978)</u>
經營收入			<u>5,077,587</u>
分部業績：	<u>1,338,154</u>	<u>(251,159)</u>	<u>1,086,995</u>
其他分部資料：			
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>

下表分別呈列本集團經營分部於2023年6月30日及2022年12月31日的分部資產及負債資料：

於2023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：	45,016,206	14,584,183	59,600,389
分部間應收款項對銷			<u>(1,247,211)</u>
總資產	<u>43,768,995</u>	<u>14,584,183</u>	<u>58,353,178</u>
分部負債	37,749,578	9,296,584	47,046,162
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(1,247,211)</u>
總負債	<u>36,502,367</u>	<u>9,296,584</u>	<u>45,798,951</u>
於2022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	44,671,977	15,179,776	59,851,753
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(754,901)</u>
總資產	<u>43,917,076</u>	<u>15,179,776</u>	<u>59,096,852</u>
分部負債	36,891,821	9,871,867	46,763,688
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>—</u>
總負債	<u>36,891,821</u>	<u>9,871,867</u>	<u>46,763,688</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	4,069,735	5,059,401
其他	8,324	18,186
	<u>4,078,059</u>	<u>5,077,587</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	12,334,106
其他	102,252	102,141
	<u>12,436,358</u>	<u>12,585,953</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2023年及2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	4,017,477	5,047,295
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	<u>60,582</u>	<u>30,292</u>
	<u><u>4,078,059</u></u>	<u><u>5,077,587</u></u>

客戶合約收入之分拆收入資料

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	<u>-</u>	<u>265,236</u>	<u>-</u>	<u>265,236</u>
客戶合約收入總額	<u><u>3,627,822</u></u>	<u><u>265,236</u></u>	<u><u>124,419</u></u>	<u><u>4,017,477</u></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	<u>-</u>	<u>265,236</u>	<u>-</u>	<u>265,236</u>
客戶合約收入總額	<u><u>3,627,822</u></u>	<u><u>265,236</u></u>	<u><u>124,419</u></u>	<u><u>4,017,477</u></u>

截至2022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	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>4,744,071</u>	<u>203,377</u>	<u>99,847</u>	<u>5,047,295</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>4,744,071</u>	<u>203,377</u>	<u>99,847</u>	<u>5,047,295</u>

截至6月30日止六個月

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入*	510	7,008
利息收入	50,998	42,300
其他	6,522	21,014
收益	<u>58,030</u>	<u>70,322</u>
匯兌收益	-	3,621
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	6,775	-
	<u>6,775</u>	<u>108,569</u>
	<u>64,805</u>	<u>178,891</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	3,108,403	3,121,420
房屋及設備折舊	49,558	57,762
使用權資產折舊	20,936	21,181
其他無形資產攤銷	372	868
不包括計量租賃負債的租賃付款	21,497	22,483
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	201,601	188,272
—退休金計劃供款*	31,800	30,674
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)	6,106	2,612
匯兌差額，淨值	2,274	(3,621)
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	29,911	95,590
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	(6,775)	27,097
出售物業及設備項目的虧損／(收益)	200	(4,385)
重新計量於合營企業投資的收益	—	(100,563)
以股權結算之購股權開支	—	1,403
金融資產減值**	2,274	2,360

* 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、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2022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2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	21,960	183,366
期內中國土地增值稅	109,238	902,288
遞延稅項	361	(68,890)
期內稅項支出總額	<u>131,559</u>	<u>1,016,764</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196,571,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣137,659,000元)，以及期內已發行普通股加權平均數5,635,809,800股(截至2022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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022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>196,571</u>	<u>137,659</u>
	股份數目	
	2023年	2022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2023年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股(截至2022年6月30日止六個月：無)，故並無就截至2023年及2022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(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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	160,694	163,497
超過六個月但一年內	2,034	3,721
超過一年但兩年內	10,024	9,014
超過兩年但三年內	3,326	1,824
超過三年	-	1,937
	<hr/>	<hr/>
減值	176,078 (11,213)	179,993 (8,939)
	<hr/>	<hr/>
	164,865	171,054

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,333,193	1,626,535
超過六個月但一年內	330,506	270,282
超過一年	47,043	34,262
	<hr/>	<hr/>
	1,710,742	1,931,079

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2023年6月30日止六個月支付或宣派股息(截至2022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4,078.1百萬元，較2022年同期的收入約人民幣5,077.6百萬元減少約19.7%。回顧期內的毛利約為人民幣699.2百萬元，較2022年同期的約1,726.1百萬元減少約59.5%。毛利率約為17.1%，較2022年同期的約34.0%減少約16.9個百分點。回顧期內利潤約為人民幣156.1百萬元，較2022年同期的約人民幣70.2百萬元上漲約122.2%。回顧期內的未經審核每股利潤為人民幣3.49分（2022年同期：人民幣2.44分）。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息（2022年同期：無）。

行業回顧

據中國國家統計局的數據，2023年上半年，中國國內生產總值（「國內生產總值」）達到人民幣593,034億元，按可比價格計算，同比增長5.5%。中國經濟克服困難保持增長，其經濟發展呈現企穩回升態勢。

2023年上半年，全國房地產開發投資58,550億元，同比下降7.9%，其中，住宅投資44,439億元，下降7.3%。2023年上半年，商品房銷售面積為59,515萬平方米，同比下降5.3%，其中，住宅銷售面積下降2.8%，辦公樓銷售面積下降18.8%，商業營業用房銷售面積下降20.5%。商品房銷售額63,092億元，增長1.1%，其中，住宅銷售額增長3.7%，辦公樓銷售額下降18.6%，商業營業用房銷售額下降17.7%。

房地產開發企業房屋施工面積791,548萬平方米，同比下降6.6%。其中，住宅施工面積557,083萬平方米，下降6.9%。房屋新開工面積49,880萬平方米，同比下降24.3%。其中，住宅新開工面積36,340萬平方米，同比下降24.9%。物業竣工面積33,904萬平方米，同比上漲19.0%。其中，住宅竣工面積24,604萬平方米，同比增長18.5%。於2023年6月底，商品房待售面積64,159萬平方米，同比增長17.0%。其中，住宅待售面積同比增長18.0%，辦公樓待售面積同比增長22.5%，商業營業用房待售面積同比增長13.2%。

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3,627.8百萬元，較2022年同期的收入約人民幣4,744.1百萬元下降約23.5%。下降主要是由於回顧期內交付的物業較去年同期有所減少。

物業租賃產生的收入約為人民幣60.6百萬元（2022年同期：約人民幣30.3百萬元），上漲約100.0%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣124.4百萬元（2022年同期：約人民幣99.8百萬元），上漲約24.6%。本集團物業管理及其他服務產生的收入約為人民幣265.2百萬元（2022年同期：約人民幣203.4百萬元），上漲約30.4%。

銷售成本

於回顧期內，本集團銷售成本約為人民幣3,378.9百萬元，較2022年同期的約人民幣3,351.5百萬元增加約0.8%。上漲主要是由於本期交付項目之平均成本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699.2百萬元(2022年同期：約人民幣1,726.1百萬元)，減少約59.5%，毛利率約為17.1% (2022年同期：約34.0%)，減少約16.9個百分點。毛利下降主要是由於本期交付的物業較去年同期有所減少而導致當期確認收入減少的同時，本期交付項目之平均成本亦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64.8百萬元(2022年同期：約人民幣178.9百萬元)，下降約63.8%。下降主要由於去年同期錄得重新計量對合營企業投資的收益，於本期間無相應收益。

銷售及分銷費用

於回顧期內，本集團的銷售及分銷費用由2022年同期的約人民幣126.9百萬元增加至約人民幣158.1百萬元，上漲約24.6%，主要由於本期銷售及分銷費用相關支出較去年同期有所增加。

行政費用

於回顧期內，本集團的行政開支由2022年同期的約人民幣311.2百萬元增加至約人民幣341.2百萬元，上漲約9.7%。

其他費用

於回顧期內，本集團的其他費用由2022年同期的約人民幣92.9百萬元下降至約人民幣12.9百萬元，下降約86.1%。主要由於本期捐款、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動、出售投資物業的虧損較去年同期減少所致。

財務費用

於回顧期內，本集團財務費用由2022年同期的約人民幣102.9百萬元下降至約人民幣55.9百萬元，下降約45.7%。主要由於本期間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2022年同期的約人民幣1,016.8百萬元下降至約人民幣131.6百萬元，下降約87.1%，主要原因為本期間應稅利潤及土地增值稅稅項支出較去年同期減少。

盈利

於回顧期內，利潤約為人民幣156.1百萬元（2022年同期：約人民幣70.2百萬元），增加約122.2%。於回顧期內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣196.6百萬元（2022年同期：約人民幣137.7百萬元），增加約42.8%。

合同銷售

於回顧期內，本集團的合同銷售面積約為357,410平方米，金額約為人民幣7,449.8百萬元。本集團項目合同銷售面積詳情如下：

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	1,712	25.5	90.0%
隱龍灣	杭州	27,625	352.3	61.1%
國際辦公中心A2	杭州	2,485	126.9	66.0%
南湖明月	杭州	262	14.7	59.9%
順源府	杭州	109	2.8	90.0%
蕭山荷源府	杭州	167	12.5	90.0%
明彩城	杭州	4,667	76.0	59.4%
淳安荷源府	杭州	3,999	52.4	100.0%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	5,511	136.9	59.4%
澹玥府	杭州	21,075	649.4	90.0%
嵐荷芸府	杭州	11,029	427.4	58.5%
澤翠居	杭州	6,935	128.1	90.0%
樟源府	杭州	3,997	53.8	57.9%
臨棲雲府	杭州	1,822	43.8	22.5%
雲棲奇嶺	杭州	9,052	170.0	36.0%
未珂宸銘府	杭州	62,356	1,551.0	45.0%
瑞源邸	杭州	2,189	41.1	90.0%
新農都	杭州	14,727	117.4	25.3%
慈溪新城市	慈溪	672	4.2	59.4%
潮悅府	寧波	401	10.3	90.0%
宸樾名邸	麗水	19,873	293.0	30.6%
江麟邸	麗水	940	38.0	31.5%
秀湖荷院	義烏	14,339	677.4	58.5%

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
湖畔名邸	義烏	5,012	204.5	90.0%
順源里	溫州	2,454	73.6	44.1%
溫州未來社區	溫州	27,954	464.9	45.0%
天空樹(住宅)	溫州	14,063	220.3	22.5%
古越郡府	紹興	–	0.1	90.0%
棠頌和鳴	紹興	13,964	597.6	44.1%
紹興未來社區	紹興	6,559	117.4	51.3%
雲之宸里	衢州	10,878	148.5	45.9%
如意府	舟山	313	2.3	90.0%
和源府	台州	–	0.3	90.0%
台州未來社區	台州	2,348	64.9	90.0%
	江蘇			
南京未來里	南京	3,264	22.0	90.0%
江陰未來里	無錫	6,151	93.7	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	34,134	262.4	100.0%
	山東			
青島新城市	青島	793	6.3	100.0%
眾安未來里	青島	6,250	52.5	90.0%
	雲南			
雲興御府	昆明	7,329	113.6	90.0%
		357,410	7,449.8	

確認銷售

於回顧期內，本集團的已確認銷售面積約為175,022平方米，金額約為人民幣3,627.8百萬元。本集團項目已確認銷售面積詳情如下：

項目	地區	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			
順源府	杭州	99,525	1,943.0	90.0%
明彩城	杭州	21,119	378.0	59.4%
隱龍灣	杭州	15,272	185.6	61.1%
南湖明月	杭州	3,179	102.1	59.9%
蕭山荷源府	杭州	712	29.2	90.0%
西溪未來里	杭州	287	10.2	90.0%
理想灣	杭州	1,168	10.1	45.9%
學君里	杭州	535	8.6	90.0%
其他尾盤	杭州	231	3.6	90.0%
白馬山莊	杭州	272	2.8	90.0%
西溪曼哈頓	杭州	99	1.1	59.4%
古越郡府	紹興	15,473	733.8	90.0%
翡翠瓏灣	餘姚	–	2.2	93.0%
慈溪山水苑	慈溪	435	2.3	90.0%
慈溪新城市	慈溪	94	0.6	59.4%
蒲荷花苑	義烏	532	22.8	58.5%
香樹灣	麗水	–	3.3	90.0%
如意府	舟山	12,351	150.4	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	3,088	33.4	100.0%
	山東			
青島新城市	青島	650	4.7	100.0%
		175,022	3,627.8	

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20,728元（2022年同期：約人民幣22,588元），下降約8.2%。平均每平方米銷售成本約為人民幣17,760元（2022年同期：約人民幣14,769元），上漲約20.3%。

土地儲備

截至2023年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為964.1百萬平方米，本集團整體土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣2,977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2023年6月30日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（於2022年12月31日：5,635,809,800股）。

於2023年6月30日，本集團的資產總值約人民幣58,353.2百萬元（於2022年12月31日：約人民幣59,096.9百萬元），由流動負債約人民幣36,205.7百萬元（於2022年12月31日：約人民幣36,497.7百萬元）、非流動負債約人民幣9,593.2百萬元（於2022年12月31日：約人民幣10,266.0百萬元）及股東權益約人民幣12,554.2百萬元（於2022年12月31日：約人民幣12,333.2百萬元）提供資金。

本集團於2023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5,735.9百萬元（於2022年12月31日：人民幣6,633.4百萬元）。

於2023年6月30日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣13,115.0百萬元（於2022年12月31日：約人民幣14,747.7百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	4,578,699	5,512,718
多於一年但少於兩年	2,029,915	1,789,703
多於兩年但少於五年	5,927,705	7,000,659
五年以上	578,700	444,600
	13,115,019	14,747,680

附息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2023年6月30日，本集團的附息銀行及其他借款的平均實際年利率為5.09%（2022年同期：年利率為5.47%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	13,090,659	14,728,793
英鎊	24,360	18,887
	13,115,019	14,747,680

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1.24(於2022年12月31日:約1.25)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.22(於2022年12月31日:0.25)。本集團的淨負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.59(於2022年12月31日:0.66)(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2023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4,852.9百萬元(2022年12月31日:約人民幣6,936.0百萬元)。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2023年6月30日,本集團的或有負債約人民幣15,768.5百萬元(於2022年12月31日:約人民幣11,107.8百萬元),為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭銀行貸款提供擔保。

資產抵押

於2023年6月30日,本集團賬面值約人民幣713.6百萬元(2022年12月31日:約人民幣213.3百萬元)的投資物業、約人民幣23,227.1百萬元(2022年12月31日:約人民幣29,021.6百萬元)的開發中物業、約人民幣510.8百萬元(2022年12月31日:約人民幣1,177.6百萬元)的房屋及設備已作質押以擔保本集團的銀行融資及其他借款。本期無持作出售的已落成物業、限制性現金以及本集團若干附屬公司的全部股權被質押(2022年12月31日:分別約人民幣628.7百萬元、約人民幣4.0百萬元以及約人民幣60.0百萬元)。

匯率風險

由於本集團於回顧期內及2022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2023年6月30日，本集團僱用員工5,427人（於2022年6月30日：5,221人）。本集團回顧期內的員工成本約為人民幣233.4百萬元（於2022年同期：約人民幣218.9百萬元），上漲約6.6%。

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2023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

董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月期間的中期股息（2022年同期：無）。

前景展望

展望2023年下半年，儘管外部環境更趨複雜嚴峻，經濟發展也面臨壓力，但中國經濟長期向好的基本面沒有改變，韌性強、潛力大、活力足的特點沒有改變，支撐高質量發展的條件也沒有改變。隨著促進發展的積極因素累積增加，經濟有望繼續恢復向好。「房子是用來住的，不是用來炒的」的理念已經深入人心，購房需求更多向居住品質回歸。房地產行業的發展也將回歸理性。

本集團仍將保持「短期審慎、長期樂觀」的經營態度，繼續走健康發展之路，並充分利用自身在長三角地區的品牌優勢抓緊業務機會，深化落實戰略目標，鞏固自身核心區域，不斷增強企業抵禦風險的能力，夯實企業發展的穩定性，以期盡量擴大股東價值。

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10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寄發予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，2023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。