

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12月31日止年度業績公告

摘要

- 2022年確認收入約為人民幣9,250.5百萬元，較2021年增長約86.2%
- 2022年毛利為人民幣2,470.9百萬元，較2021年增長約67.4%
- 2022年母公司擁有人應佔溢利約為人民幣186.7百萬元，較2021年增長約155.4%
- 截至2022年末，本集團總資產負債率、淨負債率分別為約79.1%和約65.8%，均維持在合理水平

- 於2022年取得7幅土地，總建築面積共計約52.4萬平方米，平均樓板價為約人民幣9,323元／平方米，均位於中國經濟較為活躍和發達的城市
- 本集團於年內獲中國政府和認可機構頒發獎項及榮譽包括2022中國房地產百強企業、2022中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10、2022中國在港上市房地產公司投資價值TOP10、2022中國房企品牌價值TOP100及2022年物業百強企業等

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2022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2021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2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	9,250,499	4,968,682
銷售成本		<u>(6,779,570)</u>	<u>(3,492,546)</u>
毛利		2,470,929	1,476,136
其他收入及收益淨額	4	313,694	310,119
銷售及分銷開支		(315,552)	(431,929)
行政開支		(611,729)	(764,509)
其他開支	4	(174,886)	(210,720)
財務費用	6	(147,265)	(225,076)
投資物業的公允價值變動		(115,160)	(60,311)
分佔的(虧損)/盈利：			
合營企業		(15,324)	(22,353)
聯營企業		<u>(86,323)</u>	<u>154,654</u>
除稅前利潤	5	1,318,384	226,011
所得稅開支	7	<u>(1,296,966)</u>	<u>(187,485)</u>
年內利潤		<u><u>21,418</u></u>	<u><u>38,526</u></u>

		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
以下應佔：			
母公司擁有人		186,734	73,132
非控股權益		<u>(165,316)</u>	<u>(34,606)</u>
		<u>21,418</u>	<u>38,526</u>
母公司普通股持有人應佔每股盈利	8		
基本		<u>人民幣3.3分</u>	<u>人民幣1.3分</u>
攤薄		<u>人民幣3.3分</u>	<u>人民幣1.3分</u>

合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤	<u>21,418</u>	<u>38,526</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>28,643</u>	<u>26,026</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>28,643</u>	<u>26,026</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	<u>11,624</u>	<u>(49,029)</u>
所得稅影響	<u>(2,906)</u>	<u>16,370</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>8,718</u>	<u>(32,659)</u>
年內全面收益總額	<u>58,779</u>	<u>31,893</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>217,072</u>	<u>65,894</u>
非控股權益	<u>(158,293)</u>	<u>(34,001)</u>
	<u>58,779</u>	<u>31,893</u>

合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		2,497,023	2,524,317
投資物業		5,202,000	5,245,954
開發中物業		1,923,669	2,475,637
使用權資產		129,969	160,807
其他無形資產		14,194	30,787
受限制現金		146,956	145,003
指定為按公允價值計量計入其他全面收益的 權益投資		516,341	504,131
長期預付款		439,123	677,918
於合營企業的投資		1,109,214	635,298
於聯營公司的投資		1,123,805	1,145,297
遞延稅項資產		354,375	286,428
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		13,456,669	13,831,577
流動資產			
持作出售已落成物業		3,060,872	5,893,841
開發中物業		30,728,107	25,648,975
存貨		39,909	42,591
應收貿易賬款	9	171,054	113,329
預付款、其他應收款項及其他資產		3,545,203	2,539,954
按公允價值計入損益的金融資產		162,561	132,795
貸款予合營企業		681,760	462,872
貸款予聯營公司		689,386	779,135
受限制現金		3,484,859	2,518,037
現金及現金等價物		3,001,572	5,232,657
分類為持作出售的投資物業		74,900	44,546
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		45,640,183	43,408,732

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款		1,931,079	2,131,544
其他應付款項及應計費用		1,352,832	1,039,381
合約負債		23,635,988	21,176,187
租賃負債		53,069	39,267
合營企業墊款		456,692	768,306
聯營公司墊款		912,618	374,257
計息銀行貸款及其他借款		5,512,718	3,618,903
應付稅項	10	2,642,693	1,700,955
總流動負債		<u>36,497,689</u>	<u>30,848,800</u>
流動資產淨額		<u>9,142,494</u>	<u>12,559,932</u>
總資產減流動負債		<u>22,599,163</u>	<u>26,391,509</u>
非流動負債			
計息銀行貸款及其他借款		9,234,962	13,374,958
遞延稅項負債		890,622	936,358
租賃負債		140,415	150,109
總非流動負債		<u>10,265,999</u>	<u>14,461,425</u>
淨資產		<u><u>12,333,164</u></u>	<u><u>11,930,084</u></u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		8,978,050	8,746,065
		<u>9,476,703</u>	<u>9,244,718</u>
非控股權益		<u>2,856,461</u>	<u>2,685,366</u>
總權益		<u><u>12,333,164</u></u>	<u><u>11,930,084</u></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、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及按公允價值計入損益之金融資產如下文所載的會計政策所述以公允值計量外，本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，本財務報表以人民幣（「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以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號修訂本

概念框架之提述

國際會計準則第16號修訂本

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。

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10號及國際會計準則第28號(2011年)之修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 ³
國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回交易中的租賃負債 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 ^{1,5}
國際財務報告準則第17號之修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號—比較資料 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(「 2020年修訂本 」) ^{2,4}
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債(「 2022年修訂本 」) ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務說明第2號之修訂本	會計政策的披露 ¹
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可予採納

⁴ 因應2022年修訂本，2020年修訂本的生效日期已延後至於2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，因應2020年修訂本及2022年修訂本，國際詮釋第5號財務報表的呈列—借款人對包含應要求償還條款的定期貸款的分類已經修訂，以統一相關用詞，總結部分並無變動

⁵ 因應於2020年10月頒佈的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號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號

⁶ 選擇應用與本修訂本中載列的分類疊加有關的過渡選項的實體須在首次應用國際財務報告準則第17號時應用過渡選項

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2022年12月31日止年度	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	8,658,716	591,783	9,250,499
分部間銷售	<u>31,670</u>	<u>-</u>	<u>31,670</u>
對外部客戶銷售	8,690,386	591,783	9,282,169
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷			<u>(31,670)</u>
來自持續經營業務的收入			<u><u>9,250,499</u></u>
分部業績	1,814,812	(496,428)	1,318,384
分部資產	44,671,977	15,179,776	59,851,753
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(754,901)</u>
總資產	43,917,076	15,179,776	<u><u>59,096,852</u></u>
分部負債	36,891,821	9,871,867	46,763,688
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>-</u>
總負債	36,891,821	9,871,867	<u><u>46,763,688</u></u>
其他分部資料：			
分佔虧損：			
聯營公司	86,323	-	86,323
合營企業	14,310	1,014	15,324
損益表內確認之減值虧損	2,660	47,661	50,321
於合營企業的投資	1,077,787	31,427	1,109,214
於聯營公司的投資	1,123,805	-	1,123,805
折舊及攤銷	22,050	149,514	171,564
資本開支	<u>13,646</u>	<u>118,551</u>	<u>132,197</u>

截至2021年12月31日止年度	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	4,097,616	871,066	4,968,682
分部間銷售	4,440	–	4,440
對外部客戶銷售	4,102,056	871,066	4,973,122
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷			(4,440)
來自持續經營業務的收入			<u>4,968,682</u>
分部業績	692,441	(466,430)	226,011
分部資產	42,553,703	15,504,840	58,058,543
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			(818,234)
總資產	41,735,469	15,504,840	<u>57,240,309</u>
分部負債	36,124,020	9,771,245	45,895,265
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			(585,040)
總負債	35,538,980	9,771,245	<u>45,310,225</u>
其他分部資料：			
分佔(利潤)或虧損：			
聯營公司	(154,654)	–	(154,654)
合營企業	21,548	805	22,353
損益表內確認之減值虧損	6,279	110,431	116,710
於合營企業的投資	602,857	32,441	635,298
於聯營公司的投資	1,145,297	–	1,145,297
折舊及攤銷	20,747	162,275	183,022
資本開支	9,489	118,941	128,430

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國大陸	9,202,483	4,934,185
其他	48,016	34,497
	<u>9,250,499</u>	<u>4,968,682</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 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國大陸	12,483,812	12,876,007
其他	102,141	165,011
	<u>12,585,953</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，但不包括指定為按公允價值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以及其他開支

收入的分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收入	9,148,971	4,846,400
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	<u>101,528</u>	<u>122,282</u>
	<u>9,250,499</u>	<u>4,968,682</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2022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	8,519,313	-	-	8,519,313
酒店營運服務	-	-	221,657	221,657
物業管理及其他服務	-	408,001	-	408,001
客戶合約收入總額	<u>8,519,313</u>	<u>408,001</u>	<u>221,657</u>	<u>9,148,971</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	8,519,313	-	221,657	8,740,970
隨時間	-	408,001	-	408,001
客戶合約收入總額	<u>8,519,313</u>	<u>408,001</u>	<u>221,657</u>	<u>9,148,971</u>

截至2021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	4,278,005	–	–	4,278,005
酒店營運服務	–	–	173,177	173,177
物業管理及其他服務	–	395,218	–	395,218
客戶合約收入總額	<u>4,278,005</u>	<u>395,218</u>	<u>173,177</u>	<u>4,846,400</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	4,278,005	–	173,177	4,451,182
隨時間	–	395,218	–	395,218
客戶合約收入總額	<u>4,278,005</u>	<u>395,218</u>	<u>173,177</u>	<u>4,846,400</u>

於本報告期期初包含在合約負債中的已確認物業銷售收益為人民幣8,360,822,000元（2021年：人民幣3,030,507,000元）。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	114,627	45,476
補貼收入*	7,864	18,972
其他	30,970	100,797
	<u>153,461</u>	<u>165,245</u>
收益		
匯兌收益	3,681	–
重新計量於合營企業投資的收益	100,563	–
出售使用權資產收益	335	25,823
出售物業及設備項目收益	55,654	14,427
按公允價值計入其他全面收益的權益投資的 股息收入	–	54,315
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	–	50,309
	<u>160,233</u>	<u>144,874</u>
	<u>313,694</u>	<u>310,119</u>

* 有關補助並無未完成的條件或觸發事件。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他開支		
商譽減值	-	(98,995)
房屋及設備的減值撥備	(12,867)	(11,436)
金融資產的減值	(2,660)	(6,279)
使用權資產的減值撥備	(19,936)	-
無形資產的減值撥備	(14,858)	-
按公允價值計入損益的金融資產公允價值變動	(19,889)	-
出售一間附屬公司之虧損	-	(23,854)
出售投資物業的虧損	(23,683)	(3,977)
捐款	(51,017)	(6,608)
匯兌虧損	-	(2,176)
補償	(18,958)	(48,671)
其他	(11,018)	(8,724)
	<u>(174,886)</u>	<u>(210,720)</u>

5 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已出售物業成本	6,275,512	3,364,398
房屋及設備折舊	126,997	121,326
使用權資產折舊	42,832	59,961
其他無形資產攤銷	1,735	1,735
不計入租賃負債計量的租賃付款	51,970	62,484
核數師酬金	5,040	5,040
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	386,094	478,293
— 退休金計劃供款*	61,143	62,779
匯兌差額，淨值	(3,681)	2,176
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	4,378	7,783
出售投資物業虧損	23,683	3,977
出售使用權資產收益	(335)	(25,823)
出售房屋及設備項目收益	(55,654)	(14,427)
重新計量於合營企業投資的收益	(100,563)	—
出售一間附屬公司虧損	—	23,854
按公允價值計入其他全面收益的權益投資的		
股息收入	—	(54,315)
公允價值虧損／(收益)，淨額：		
投資物業的公允價值變動	115,160	60,311
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	19,889	(50,309)
商譽減值**	—	98,995
房屋及設備減值撥備**	12,867	11,436
使用權資產減值撥備**	19,936	—
無形資產減值撥備**	14,858	—
金融資產減值**	2,660	6,279

* 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。

** 計入合併損益表之「其他開支」。

6 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	868,174	793,432
租賃負債利息	<u>8,666</u>	<u>10,494</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	876,840	803,926
減：開發中物業的資本化利息	<u>(729,575)</u>	<u>(578,850)</u>
	<u><u>147,265</u></u>	<u><u>225,076</u></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、加拿大及英國所得稅撥備（2021年：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的適用所得稅稅率25%（2021年：25%）作出撥備。

中國土地增值稅（「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。

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期稅項—一年內中國企業所得稅	309,804	39,126
即期稅項—一年內中國土地增值稅	1,103,751	254,402
遞延稅項	<u>(116,589)</u>	<u>(106,043)</u>
年內稅項總額	<u><u>1,296,966</u></u>	<u><u>187,485</u></u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>1,318,384</u>	<u>226,011</u>
按25% (2021年：25%) 法定稅率計算的稅項	329,595	56,503
特定省份或地方機關實施之不同稅率	-	228
就本集團中國附屬公司可供分派溢利繳納10% 預扣稅的影響	(6,529)	128
動用過往期間並無確認的稅項虧損	(39,240)	(179,117)
毋須課稅之收入	(236)	(35,516)
不可扣稅開支	16,253	5,433
未確認稅項虧損	169,310	149,025
土地增值稅的撥備	1,103,751	254,402
土地增值稅的稅務影響	<u>(275,938)</u>	<u>(63,601)</u>
本集團實際稅率的稅項開支	<u>1,296,966</u>	<u>187,485</u>

於合併財務狀況表的應付稅項指：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
中國企業所得稅	962,588	692,583
中國土地增值稅	<u>1,680,105</u>	<u>1,008,372</u>
	<u>2,642,693</u>	<u>1,700,955</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持有人應佔年內利潤人民幣186,734,000元(2021年：人民幣73,132,000元)，以及年內已發行的普通股的加權平均數5,635,809,800股(2021年：5,635,809,800股)計算，已予調整以反映年內的供股發行。

計算每股基本盈利乃基於：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>186,734</u>	<u>73,132</u>
股份數目		
	2022年	2021年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,635,809,800</u>	<u>5,635,809,800</u>

本集團概無就截至2022年及2021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，原因為其於截至2022年12月31日止年度內概無潛在的已發行攤薄普通股(2021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，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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
六個月內	163,497	98,880
超過六個月但一年內	3,721	10,175
超過一年但兩年內	9,014	6,655
超過兩年但三年內	1,824	2,520
超過三年	<u>1,937</u>	<u>1,378</u>
	179,993	119,608
減值	<u>(8,939)</u>	<u>(6,279)</u>
	<u>171,054</u>	<u>113,329</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。對於本集團物業銷售、經營租賃租金、酒店經營業務撥備及其他業務，管理層已評估，於2022年及2021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，有關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：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
六個月內	1,626,535	1,796,918
超過六個月但一年內	270,282	291,426
超過一年	<u>34,262</u>	<u>43,200</u>
	<u>1,931,079</u>	<u>2,131,544</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

董事會並不建議就截至2022年12月31日止年度分派股息（截至2021年12月31日止年度：無）。

管理層討論與分析

業績

本集團2022年的合併收入為人民幣9,250.5百萬元，較2021年增長約86.2%；2022年毛利為人民幣2,470.9百萬元，較2021年增長約67.4%。2022年母公司擁有人應佔溢利約為人民幣186.7百萬元，較2021年增長約155.4%。每股基本盈利為人民幣3.3分（2021年：人民幣1.3分）。

行業回顧

據中國國家統計局的數據，2022年，中國國內生產總值達到人民幣1,210,207億元，按不變價格計算，比上年增長3.0%。面對風高浪急的國際環境和艱巨繁重的國內改革發展穩定任務，中國高效統籌疫情防控和經濟社會發展，有效應對超預期因素衝擊，高品質發展取得新的成效，經濟社會大局保持穩定。

2022年，全國房地產開發投資132,895億元，比上年下降10.0%；其中，住宅投資100,646億元，下降9.5%。2022年，商品房銷售面積135,837萬平方米，比上年下降24.3%，其中住宅銷售面積下降26.8%，辦公樓銷售面積下降3.3%，商業營業用房銷售面積下降8.9%。商品房銷售額133,308億元，下降26.7%，其中住宅銷售額下降28.3%，辦公樓銷售額下降3.7%，商業營業用房銷售額下降16.1%。

2022年，房地產開發企業土地購置面積10,052萬平方米，比上年下降53.4%；土地成交價款9,166億元，下降48.4%。房地產開發企業房屋施工面積904,999萬平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面積639,696萬平方米，下降7.3%。房屋新開工面積120,587萬平方米，下降39.4%。其中，住宅新開工面積88,135萬平方米，下降39.8%。房屋竣工面積86,222萬平方米，下降15.0%。其中，住宅竣工面積62,539萬平方米，下降14.3%。2022年末，商品房待售面積56366萬平方米，比上年增長10.5%。其中，住宅待售面積增長18.4%，辦公樓待售面積增長7.3%，商業營業用房待售面積下降1.6%。

業務回顧

本集團於2022年交付的物業之已確認收入約為人民幣8,519.3百萬元（2021年：人民幣4,278.0百萬元），較2021年增長約99.1%，乃由於本集團於2022年交付的物業總建築面積約為365,773平方米（2021年：227,597平方米），較2021年增加約60.7%，從而可計入2022年確認收入的金額也相應增加。

2022年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣23,291.2元，較上年度的人民幣18,796.4元上漲約23.9%。原因是於回顧年度售價較高的物業銷售額的比例增加所致。

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	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			
隱龍灣	杭州	5,299	56.5	61.1%
國際辦公中心A3	杭州	327	7.3	66.0%
白馬山莊	杭州	540	14.5	90.0%
理想灣	杭州	—	2.8	45.9%
西溪曼哈頓	杭州	5,503	58.0	59.4%
學君里	杭州	129	6.8	90.0%
西溪未來里	杭州	575	18.6	90.0%
南湖明月	杭州	225,350	5,372.9	59.9%
蕭山荷源府	杭州	76,108	2,386.3	90.0%
翡翠瓏灣	余姚	433	17.5	93.0%
眾安時代廣場二期	余姚	1,034	7.4	61.4%
慈溪山水苑	慈溪	262	2.4	90.0%
慈溪新城市	慈溪	1,277	8.2	59.4%
蒲荷花苑	義烏	3,173	52.0	58.5%
香樹灣	麗水	358	15.6	90.0%
如意府	舟山	29,857	355.0	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	5,963	60.7	100.0%
	山東			
青島新城市	青島	9,585	76.8	100.0%
		<u>365,773</u>	<u>8,519.3</u>	

2022年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣17,156.8元，較上年度之人民幣13,138.1元上漲約30.6%，乃由於本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(蕭山)

位於杭州市蕭山區杭州南站綜合交通樞紐，由高層、小高層及多層組成，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，與2022年底前竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

順源府

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。預計與2023年竣工。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。預計與2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

薄荷芸邸

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。該項目於2021年第一季度開工，於2021年第三季度啟動預售。預計與2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

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。A3地塊除少量房源及車位以外，已基本售罄。A2地塊已於2019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，預計與2023年竣工。於回顧年度，A2地塊預售符合預期。

南湖明月

位於杭州市余杭區，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。該項目合院部分於2021年底前竣工，高層部分於2022年竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

瑞源邸

位於杭州市富陽區銀湖街道，由高層、大平層及商鋪組成，總佔地面積約39,480平方米，總建築面積約94,752平方米，作住宅用途。該項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

荷源府(淳安)

位於杭州市淳安縣珍珠半島地塊，由高層及疊墅組成，總佔地面積約22,417平方米，總建築面積約48,870平方米，作住宅用途。該項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

隆楹匯金座(濱和印)

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商鋪組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，預期於2024年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

澁涓府

位於杭州市蕭山區蜀山單元，由高層組成，總佔地面積約18,641平方米，總建築面積約41,010平方米，作住宅用途。該項目於2022年第二季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2024年底竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

澤翠居

位於杭州市蕭山區戴村單元，由高層組成，總佔地面積約39,973平方米，總建築面積約71,951平方米，作住宅用途。該項目於2022年第二季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2024年底竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

嵐荷芸府

位於杭州市西湖區三墩單元，由高層組成，總佔地面積約19,802平方米，總建築面積約43,564平方米，作住宅用途。該項目於2022年第三季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2024年底竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

樟源府

位於杭州市蕭山區黨灣單元，由高層及商鋪組成，總佔地面積約24,270平方米，總建築面積約60,675平方米，作住宅用途。該項目於2022年第三季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2024年底竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省寧波市

慈溪眾安山水苑、慈溪新城市

位於浙江省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。其中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，2021年已竣工。商業二期，總建築面積約72,000平方米，於2021年第二季度開工，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

潮悅府

位於浙江省寧波市北侖區大碶松花江路站南地塊，主要由小高層組成。總佔地面積約17,393平方米，總用地面積約為31,307平方米，作住宅用途。項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省義烏市

秀湖荷院

位於浙江省義烏市湖塘西地塊，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。該項目於2021年第一季度開工，於2021年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

湖畔名邸

位於浙江省義烏市北苑街道，由洋房、疊墅、大平層及商鋪組成，總佔地面積約20,411平方米，總建築面積約32,658平方米，作住宅用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省溫州市

順源里

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。項目於2020年第二季度開工，於2020年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

未來社區(大觀銘築)

位於溫州市龍崗未來社區，由高層及商鋪組成，總佔地面積約69,369平方米，總建築面積約168,141平方米，作住宅用途。項目於2021年第四季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2024年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

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。項目於2020年第三季度開工，於2021年第一季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

未來社區(福源府)

位於紹興市柯橋區福全未來社區，由人才房、辦公及商鋪組成，該項目還包括回購安置房的建設。項目總佔地面積約78,484平方米，總建築面積約211,907平方米，作住宅用途。項目於2021年第四季度開工，與2022年第三季度啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

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。項目於2020年第三季度開工，於2020年第四季度啟動預售，於2022年底前竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

浙江省台州市

和源府

位於台州市椒江區洪家街道恆大東地塊，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。項目於2020年第四季度開工，於2020年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

未來社區(春風華府)

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。項目於2020年第四季度開工，於2021年第二季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省衢州市

雲之宸里

位於衢州市高鐵站片區地塊，由高層、底商及超市組成，總佔地面積約72,774平方米，總建築面積約106,250平方米，作住宅用途。項目於2021年第二季度開工，於2021年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售量符合預期。

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。五期南錦源府項目建築面積約10萬平方米，與2021年三季度開工，於2021年三季度啟動銷售，預期於2023年竣工。祥源府項目建築面積約9萬平方米，與2022年第四季度開工，預期於2024年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

江蘇省南京市

未來裡

位於江蘇省南京市高淳區開發區，由高層及小高層組成，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。項目於2020年第三季度開工，於2021年第三季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

江蘇省無錫市

未來裡 (順源雅園)

位於江蘇省無錫市江陰市楊家村地塊，由高層、小高層及多層組成，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。項目於2020年第四季度開工，於2021年第四季度啟動預售，預期於2023年竣工。截至目前，除部分車位外，已基本售罄。

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，並於2021年竣工。

未來裡 (住宅)

位於青島市黃島區，主要為高層、小高層、多層及人才公寓，總佔地面積為58,596平方米，總建築面積約158,209平方米，作住宅用途。項目於2021年第二季度開工，與2021年第二季度啟動預售，預期於2023年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

未來裡 (商業)

位於青島市黃島區，主要為商鋪、公寓、超市、酒店及商墅，總佔地面積為26,486平方米，總建築面積約39,729平方米，作商業用途。項目於2021年第四季度開工，預期於2024年竣工。

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、公寓及商鋪，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。項目於2020年第二季度開工，預期於2024年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

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。

2022年合同銷售

截至2022年12月31日，本集團的合同銷售面積約為750,710平方米（2021年：1,175,362平方米），合同銷售收入為約人民幣14,267.7百萬元（2021年：人民幣27,925.1百萬元），同比下降約48.9%，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			
其他(住宅)	杭州	960	104.9	90.0%
隱龍灣	杭州	11,204	133.5	61.1%
國際辦公中心A3	杭州	2,355	56.0	66.0%
國際辦公中心A2	杭州	9,083	428.4	66.0%
其他(商業)	杭州	14,519	139.9	59.4%
西溪新城市	杭州	444	13.3	59.4%
南湖明月	杭州	2,322	41.7	59.9%
順源府	杭州	432	10.1	90.0%
蕭山荷源府	杭州	584	26.7	90.0%
明彩城	杭州	13,072	210.7	59.4%
淳安荷源府	杭州	24,195	237.5	100.0%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	4,246	112.0	59.4%
澹玥府	杭州	11,567	354.6	90.0%
嵐荷芸府	杭州	31,013	1,203.6	58.5%
澤翠居	杭州	4,990	91.3	90.0%
樟源府	杭州	4,904	69.5	57.9%
臨棲雲府	杭州	13,419	226.4	22.5%
雲棲奇嶺	杭州	10,295	185.3	36.0%
未珂宸銘府	杭州	22,987	569.9	45.0%
瑞源邸	杭州	21,961	449.5	90.0%
新農都	杭州	33,259	389.5	25.3%

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
眾安時代廣場二期	余姚	1,200	11.1	61.4%
慈溪新城市	慈溪	2,971	23.0	59.4%
潮悅府	寧波	23,132	580.4	90.0%
宸樾名邸	麗水	26,967	402.2	30.6%
秀湖荷院	義烏	30,672	1,351.7	58.5%
潮鳴	義烏	4,485	97.1	31.5%
湖畔名邸	義烏	5,350	225.2	90.0%
順源里	溫州	12,221	342.3	44.1%
溫州未來社區	溫州	35,460	542.9	45.0%
天空樹(住宅)	溫州	40,914	654.1	22.5%
古越郡府	紹興	4,794	239.0	90.0%
棠頌和鳴	紹興	24,048	1,046.5	44.1%
紹興未來社區	紹興	79,409	971.4	51.3%
雲之宸里	衢州	43,082	648.2	45.9%
如意府	舟山	23,414	282.7	90.0%
和源府	台州	11,368	191.6	90.0%
台州未來社區	台州	33,039	633.0	90.0%
	江蘇			
南京未來里	南京	10,061	62.5	90.0%
江陰未來里	無錫	21,839	187.4	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	59,790	496.0	100.0%
	山東			
青島新城市	青島	2,872	23.9	100.0%
眾安未來里	青島	8,177	73.6	90.0%
	雲南			
雲興御府	昆明	7,634	127.6	90.0%
		<u>750,710</u>	<u>14,267.7</u>	

土地儲備

2022年，本集團新增項目共計7個，總建築面積約為52.4萬平方米；總土地成本約人民幣49億元，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 (RMB million)	地盤面積 (sq.m.)	總建築面積 (sq.m.)	本集團應佔權益的百分比
		浙江				
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>	

於2022年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為1,011萬平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為：152萬平方米。於2022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3,116元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為147萬平方米。

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221.7百萬元（2021年：約人民幣173.2百萬元），增長約28.0%，而酒店綜合入住率約56%（2021年：約40%）。

商業租賃

2022年租賃業務收入約人民幣101.5百萬元，較2021年的人民幣122.3百萬元下降約17.0%。

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86%（2021年：87%）。

物業管理及其他服務

2022年物業管理及其他服務收入約人民幣408.0百萬元，較2021年的人民幣395.2百萬元增加約3.2%。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及其他服務。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：

獎項	獲獎方／專案
2022中國房地產百強企業	眾安集團有限公司
2022中國大陸在港上市房地產公司 財務穩健性TOP10	眾安集團有限公司
2022中國在港上市房地產公司投資價值TOP10	眾安集團有限公司
2022中國房企品牌價值TOP100	眾安集團有限公司
2022中國房企社會責任10強	眾安集團有限公司
2022中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務有限公司

人力資源

於2022年12月31日，本集團僱用員工5,506人(2021年：4,911人)。2022年，員工成本約人民幣447.2百萬元(2021年：約人民幣541.1百萬元)，下降約17.4%，下降主要由於在回顧年度本集團採納了多項降本增效措施。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2022年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣9,250.5百萬元，較2021年度約人民幣4,968.7百萬元增加約86.2%。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92.1%。收入增加的主要原因是本集團於2022年交付的物業總建築面積較2021年有所增加，從而可計入2022年確認收入的金額也相應增加，

銷售成本

截至2022年12月31日止年度，本集團銷售成本約人民幣6,779.6百萬元，較2021年度約人民幣3,492.5百萬元增加約94.1%。

毛利及毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣2,470.9百萬元，較2021年度約人民幣1,476.1百萬元增加約67.4%。毛利率約為26.7%，較2021年下降約3.0個百分點。

其他收入及收益

截至2022年12月31日止年度，本集團錄得其他收入及收益約人民幣313.7百萬元，較2021年約人民幣310.1百萬元增加約1.2%。

出售及分銷費用

出售及分銷費用由2021年約人民幣431.9百萬元下降約26.9%至2022年約人民幣315.6百萬元。主要是由於2022年度合約銷售收入有所下降，銷售佣金及營銷費用也相應下降。

行政費用

行政費用由2021年約人民幣764.5百萬元下降約20.0%至2022年約人民幣611.7百萬元。主要是本集團於2022年度採納了多項降本增效措施。

其他費用

其他費用由2021年約人民幣210.7百萬元下降約17.0%至2022年約人民幣174.9百萬元。

財務費用

財務費用由2021年約人民幣225.1百萬元下降約34.6%至2022年約人民幣147.3百萬元。主要乃由於2022年度資本化利息增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由2021年約人民幣187.5百萬元增加約591.7%至2022年約人民幣1,297.0百萬元。增加的主要原因為2022年度除稅前利潤及土地增值稅撥備增加所致。

資本結構

於2022年12月31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12月31日，本集團的資產總值約人民幣59,096.9百萬元（2021年：約人民幣57,240.3百萬元），由流動負債約人民幣36,497.7百萬元（2021年：約人民幣30,848.8百萬元）、非流動負債約人民幣10,266.0百萬元（2021年：約人民幣14,461.4百萬元）及股東權益約人民幣12,333.2百萬元（2021年：約人民幣11,930.1百萬元）提供資金。

本集團於2022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6,633.4百萬元(2021年：人民幣7,895.7百萬元)。

於2022年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣14,747.7百萬元(2021年：約人民幣16,993.9百萬元)。

有關借款到期情況如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	5,512,718	3,618,903
多於一年但少於兩年	1,789,703	7,608,194
多於兩年但少於五年	7,000,659	4,715,491
五年以上	444,600	1,051,273
	14,747,680	16,993,861

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。2022年本集團的付息銀行及其他借款平均年利率為5.47%(2021年：6.20%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2022年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元
人民幣	14,728,793	16,990,633
英鎊	18,887	3,228
	14,747,680	16,993,861

於回顧年度，本集團的借款成本總額約人民幣868.2百萬元（2021年：約人民幣793.4百萬元），而其中利息約人民幣729.6百萬元（2021年：約人民幣578.9百萬元）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1.25（2021年：約1.41）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.25（2021年：0.30）。本集團的淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）為0.66（2021年：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12月31日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔約人民幣6,936.0百萬元（2021年：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12月31日，本集團的或有負債約人民幣11,107.8百萬元（2021年：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12月31日，本集團賬面值約人民幣213.3百萬元（2021年：約人民幣2,681.6百萬元）的投資物業、約人民幣29,021.6百萬元（2021年：約人民幣24,189.0百萬元）的開發中物業、約人民幣628.7百萬元（2021年：約人民幣823.7百萬元）持作出售的已落成物業、約人民幣1,177.6百萬元（2021年：約人民幣1,185.5百萬元）的房屋及設備、約人民幣4.0百萬元（2021年：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60.0百萬元（2021年：約人民幣40.0百萬元）的本集團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2022年及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2022年及2021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。

結算日後事項

本公司的一間附屬公司擬申請登記本金總額不超過人民幣1,900,000,000元的中期票據（「**中期票據**」），中期票據將為公司債券，為期不超過三年。中期票據擬由本集團的獨立第三方擔保人提供無條件及不可撤銷的連帶責任擔保。於2023年2月27日，本公司與中國新城市商業發展有限公司（「**中國新城市**」）訂立協議，據此，中國新城市兩間附屬公司將向中期票據獨立第三方擔保人提供並質押若干物業作為反擔保（「**該協議**」）。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**」）第14A章，該協議及其項下擬進行的交易構成中國新城市的非豁免關連交易，並有待獨立股東於即將召開的股東特別大會上批准。

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聯交所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2023年，隨著疫情的逐步受控，經濟將逐步恢復並穩步增長。在一系列綜合舉措和利好政策刺激下，房地產行業融資環境逐步改善，未來將平穩健康發展。經濟實力雄厚的長三角城市圈，經濟購買力強，疫情之後經濟迅速恢復，在行業發展中仍然處於領先地位。2023年亞運會的舉辦將進一步帶動長三角的經濟發展。

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，做好區域深耕。在財務穩健的前提下，保持適當的負債規模，適度拓寬融資渠道。同時，積極推進產品標準化創新，建立全週期品質管控體系，實現產品力和營銷力的雙曲輪驅動和全面升級。積極打造「品質眾安」，保持高質量發展。並加速個別板塊資本化進程，帶動多元化發展，全面提升本集團的綜合實力。

末期股息

董事會並不建議就截至2022年12月31日止的年度利潤分派股息（2021年：無）。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2022年12月31日年度內，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。

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2022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財務報表，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2023年6月8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2023年6月5日(星期一)至2023年6月8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2023年6月2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,地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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
施中安

中國, 2023年3月24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。