

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的有限公司)

(股份代號：672)

截至2019年12月31日止年度業績公告

摘要

- 2019年確認收入約為人民幣6,204.7百萬元，較2018年增長約20.0%
- 2019年的毛利及毛利率分別約為人民幣2,788.8百萬元和約44.9%，較2018年分別上漲約64.2%和約12.1個百分點
- 2019年母公司擁有人應佔年度溢利約為人民幣637.1百萬元，較2018年上漲約122.1%，主要由於年內交付予買家的建築面積的增加、物業銷售單價的提升
- 董事會建議2019年末期股息每股普通股0.02港元
- 截至2019年末，本集團總資產負債率、淨負債率分別為約65.1%和約30.1%，均保持物業發展行業內比較優良的財務比率水平
- 於2019年取得5幅土地，總建築面積共計657,322平方米，平均樓板價為人民幣6,097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2019中國房地產百強企業一百強之星、2019最具潛力上市公司、2019年農業產業最具影響力企業及2019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2019年12月31日止年度(「本年度」或「回顧年度」)之經審核綜合業績，連同截至2018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2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	4	6,204,683	5,169,369
銷售成本		<u>(3,415,866)</u>	<u>(3,471,274)</u>
毛利		2,788,817	1,698,095
其他收入及收益	4	98,663	53,030
銷售及分銷開支		(272,593)	(259,158)
行政開支		(459,351)	(429,205)
其他開支		(64,184)	(58,007)
財務費用	5	(190,382)	(114,693)
轉撥至投資物業的公允價值收益／(虧損)		50,642	(25,030)
投資物業的公允價值變動		(37,503)	21,169
分佔合營企業的盈利／(虧損)		9,950	(2,629)
分佔聯營公司的虧損		<u>(3,500)</u>	<u>—</u>
除稅前利潤	6	1,920,559	883,572
所得稅開支	7	<u>(916,528)</u>	<u>(520,509)</u>
年內利潤		<u>1,004,031</u>	<u>363,063</u>
以下應佔：			
母公司擁有人		637,144	286,881
非控股權益		<u>366,887</u>	<u>76,182</u>
		<u>1,004,031</u>	<u>363,063</u>
母公司普通股持有人	8		
應佔每股盈利			
基本		<u>人民幣11分</u>	<u>人民幣5分</u>
攤薄		<u>人民幣11分</u>	<u>人民幣5分</u>

合併全面損益表

截至2019年12月31日止年度

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年內利潤	<u>1,004,031</u>	<u>363,063</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>22,450</u>	<u>23,868</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>22,450</u>	<u>23,868</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益 的權益投資收益：		
公允價值變動	-	9,000
所得稅影響	<u>-</u>	<u>(2,250)</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>-</u>	<u>6,750</u>
年內全面收益總額	<u>1,026,481</u>	<u>393,681</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	655,706	318,763
非控股權益	<u>370,775</u>	<u>74,918</u>
	<u>1,026,481</u>	<u>393,681</u>

合併財務狀況表

2019年12月31日

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動資產			
物業及設備		2,578,146	2,116,482
投資物業		5,358,640	5,502,607
開發中物業		1,376,933	1,157,623
使用權資產		354,339	—
商譽		98,995	—
其他無形資產		34,257	—
受限制現金		44,513	49,558
按公允價值計入其他全面收益的權益投資		476,729	423,605
長期預付款		1,194,773	706,929
於合營企業的投資		50,994	—
於聯營公司的投資		—	—
遞延稅項資產		69,418	52,745
總非流動資產		11,637,737	10,009,549
流動資產			
持作銷售已落成物業		3,167,154	4,231,066
開發中物業		8,772,994	7,352,963
存貨		34,747	29,731
應收貿易賬款	9	80,065	56,029
預付款、其他應收款項及其他資產		1,880,931	950,141
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		57,268	76,635
貸款予合營企業		90,508	67,304
貸款予聯營公司		116,184	175,300
受限制現金		881,774	551,461
現金及現金等價物		3,132,577	1,539,762
分類為持作出售的投資物業		320,500	25,993
總流動資產		18,534,702	15,056,385
流動負債			
合營企業預收款		156,519	228,293
應付貿易賬款	10	1,315,415	1,700,198
其他應付款項及應計費用		1,007,909	916,793
合約負債		6,904,246	4,452,309
租賃負債		34,109	—
計息銀行貸款及其他借款		2,489,530	1,384,960
應付稅項		1,695,443	1,198,762
總流動負債		13,603,171	9,881,315
流動資產淨額		4,931,531	5,175,070
總資產減流動負債		16,569,268	15,184,619

合併財務狀況表(續)

2019年12月31日

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款及其他借款	4,731,245	3,383,125
遞延稅項負債	980,843	995,486
租賃負債	336,494	-
其他非流動負債	-	1,255,889
	<u>6,048,582</u>	<u>5,634,500</u>
總非流動負債	6,048,582	5,634,500
淨資產	10,520,686	9,550,119
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	506,181	514,342
儲備	7,930,112	7,240,868
	<u>8,436,293</u>	<u>7,755,210</u>
非控股權益	2,084,393	1,794,909
總權益	10,520,686	9,550,119

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當時生效的準則及詮釋以及香港公司條例的披露規定。除投資物業、衍生金融工具及股權投資按公允價值計量外，本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列報，並調整至最近的千元單位。

2. 會計政策變動及披露

2.1 採納新訂及經修訂的國際財務報告準則

本集團已於本年度財務報表首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號之修訂本	反向補償提前還款特徵
國際財務報告準則第16號	租賃
國際會計準則第19號之修訂本	計劃修正、縮減或清償
國際會計準則第28號之修訂本	於聯營公司及合營企業之長期權益
國際財務報告詮釋委員會－第23號	所得稅處理之不確定性
2015年至2017年週期的年度改進	國際財務報告準則第3號、國際財務報告準則第11號、國際會計準則第12號及國際會計準則第23號之修訂本

除與編製本集團的財務報表無關的國際財務報告準則第9號及國際會計準則第19號之修訂本及2015年至2017年週期的年度改進外，新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響概述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號取代國際會計準則第17號租賃、國際財務報告詮釋委員會－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、常設詮釋委員會－詮釋第15號經營租賃－優惠及常設詮釋委員會－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表模型中將所有租賃入賬，以確認及計量使用權資產及租賃負債(惟若干確認豁免情況除外)。國際財務報告準則第16號大致沿用國際會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人將繼續採用與國際會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

國際財務報告準則第16號對本集團作為出租人的租賃並無任何財務影響。

本集團採用經修訂追溯採納法採納國際財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響作為對於2019年1月1日之保留溢利年初結餘的調整，且並無重列2018年的比較資料，而繼續根據國際會計準則第17號及相關詮釋將其呈報。

新租賃定義

根據國際財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權從使用可識別資產獲得絕大部分經濟利益以及擁有指示使用可識別資產的權利時，即有控制權。本集團選擇應用過渡性的實際權宜辦法以允許該準則僅適用於先前於首次應用日期已根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號確定為租賃之合約。根據國際會計準則第17號及國際財務報告詮釋委員會詮釋第4號未確定為租賃的合約不會重新評估。因此，國際財務報告準則第16號項下的租賃定義僅適用於在2019年1月1日或之後訂立或變更的合約。

作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃

採納國際財務報告準則第16號的影響性質

本集團擁有樓宇項目的租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權的絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據國際財務報告準則第16號，本集團採用單一方法確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產租賃(按個別租賃基準選擇)及租期12個月或以下的租賃(「短期租賃」)(按相關資產的類別選擇)這兩項可選擇的租賃可獲豁免。本集團並無按直線法於自2019年1月1日開始的租期內確認租賃開支，而是確認經營租賃項下的使用權資產折舊(及減值，如有)及就尚未償還租賃負債應計的利息(作為融資成本)。

過渡影響

於2019年1月1日的租賃負債是根據按2019年1月1日的增量借款利率貼現的餘下租賃付款現值確認。使用權資產按租賃負債金額計量，並就緊接2019年1月1日前財務狀況表內已確認租賃相關的任何預付或累計租賃付款金額作出調整。

有該等資產於該日根據國際會計準則第36號就任何減值作出評估。本集團選擇於財務狀況表中單獨列示使用權資產。本集團並無以前根據融資租賃確認的租賃資產，需要自物業及設備重新分類。

就先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作賺取租金收入及／或資本升值)而言，本集團繼續將其計入於2019年1月1日的投資物業，繼續應用國際會計準則第40號按公平值計量。

於2019年1月1日應用國際財務報告準則第16號時，本集團已使用以下可供選擇的實際權宜方法：

- 對租期於首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 倘合約包含延長／終止租賃的選項，則事後釐定租期
- 對具有合理相似特徵之租賃組合應用單一貼現率

於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納國際財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
資產	
使用權資產增加	326,782
預付款、其他應收款項及其他資產減少	(6,401)
	<hr/>
總資產增加	320,381
	<hr/> <hr/>
負債	
租賃負債增加	320,381
	<hr/> <hr/>

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	440,383
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	4.83%
	<hr/>
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	320,381
	<hr/>
於2019年1月1日的租賃負債	320,381
	<hr/> <hr/>

- (b) 國際會計準則第28號的修訂本澄清國際財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括應用權益法的聯營公司或合營企業之權益，且不包括實質上構成聯營公司或合營企業投資淨額一部分的長期權益(其中尚未實施權益法)。因此，計算此類長期利益時，實體應用國際財務報告準則第9號(包括國際財務報告準則第9號下的減值要求)而非國際會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營企業的虧損及聯營公司或合營企業淨投資減值的情況下，國際會計準則第28號才應用於淨投資(包括長期權益)。本集團於2019年1月1日採納該等修訂時評估其於聯營公司及合營企業之長期權益業務模式且認為於聯營公司及合營企業之長期權益繼續根據國際財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

- (c) 國際財務報告詮釋委員會第23號，在稅項處理涉及影響採納國際會計準則第12號的不確定性因素(一般指「不確定稅項狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計。該詮釋不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦尤其不包括與權益及有關不確定稅項處理的處罰相關的規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅利潤或稅項虧損、稅基、未用稅項虧損、未用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團考慮於其集團內銷售的轉移定價是否會產生任何不確定稅務情況。根據本集團的稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋不會對本集團的財務狀況或表現產生任何重大影響。

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3號之修訂本	業務之定義 ¹
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報告準則第7號之修訂本	利率基準改革 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂本	重大之定義 ¹
國際會計準則第1號修訂本	負債分類為即期或非即期 ³

¹ 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

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，並向住宅物業提供管理及保安服務；
- (b) 商業分部，在中國內地開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商用物業提供管理及保安服務。

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2019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			
房地產開發			
— 住宅	3,578,036	—	3,578,036
— 辦公及商業	125,925	1,499,092	1,625,017
— 停車場	373,096	35,460	408,556
	<u>4,077,057</u>	<u>1,534,552</u>	<u>5,611,609</u>
物業管理及其他相關服務	141,253	104,619	245,872
酒店營運	—	141,270	141,270
	<u>4,218,310</u>	<u>1,780,441</u>	<u>5,998,751</u>
物業租賃收入	30,520	175,412	205,932
	<u>4,248,830</u>	<u>1,955,853</u>	<u>6,204,683</u>
分部間銷售	11,833	—	11,833
對外部客戶銷售	4,260,663	1,955,853	6,216,516
調節：			
分部間應付款項對銷			(11,833)
來自持續經營業務的收入			<u>6,204,683</u>
分部業績	1,540,431	380,128	1,920,559
分部資產	16,375,424	14,508,724	30,884,148
調節：			
分部間應收款項對銷			(711,709)
總資產	15,663,715	14,508,774	<u>30,172,439</u>
分部負債	12,344,839	8,367,189	20,712,028
調節：			
分部間應付款項對銷			(1,060,275)
總負債	11,284,564	8,367,189	<u>19,651,753</u>
其他分部資料：			
分佔利潤及虧損：			
聯營公司	3,500	—	3,500
合營企業	(9,950)	—	(9,950)
於損益表確認減值虧損	(27,664)	—	(27,664)
於合營企業的投資	50,994	—	50,994
折舊及攤銷	17,179	120,252	137,431
資本開支	78,154	111,235	189,389

截至2018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			
房地產開發			
— 住宅	2,557,565	—	2,557,565
— 辦公及商業	111,751	1,565,637	1,677,388
— 停車場	416,072	12,810	428,882
	<u>3,085,388</u>	<u>1,578,447</u>	<u>4,663,835</u>
物業管理及其他相關服務	140,240	74,475	214,715
酒店營運	—	111,328	111,328
	<u>3,225,628</u>	<u>1,764,250</u>	<u>4,989,878</u>
物業租賃收入	19,122	160,369	179,491
	<u>3,244,750</u>	<u>1,924,619</u>	<u>5,169,369</u>
分部間銷售	800	—	800
對外部客戶銷售	3,245,550	1,924,619	5,170,169
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			(800)
來自持續經營業務的收入			<u>5,169,369</u>
分部業績	1,014,386	(130,814)	883,572
分部資產	12,812,255	13,231,588	26,052,843
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			(986,909)
總資產	11,834,346	13,231,588	<u>25,065,934</u>
分部負債	8,206,811	7,333,545	15,540,356
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			(24,541)
總負債	<u>8,182,270</u>	<u>7,333,545</u>	<u>15,515,815</u>
其他分部資料：			
分佔虧損：			
合營企業：	2,629	—	2,629
於損益表確認的減值虧損	28,235	—	28,235
拆舊	10,140	49,671	59,811
資本開支	4,072	126,776	130,848

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	截至12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國大陸	6,194,740	5,169,369
其他	9,943	—
	<u>6,204,683</u>	<u>5,169,369</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中國大陸	10,770,796	9,454,020
日本	91,057	78,705
其他	178,743	474
	<u>11,040,596</u>	<u>9,533,199</u>

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

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2018年及2019年年度收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入的分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合約收入	5,998,751	4,989,878
其他來源的收入		
投資物業經營租賃收入總額	<u>205,932</u>	<u>179,491</u>
	<u>6,204,683</u>	<u>5,169,369</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2019年12月31日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業管理 及其他 相關服務 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	5,611,609	–	–	5,611,609
酒店營運收入	–	–	141,270	141,270
物業管理費收入	–	245,872	–	245,872
客戶合約收入總額	<u>5,611,609</u>	<u>245,872</u>	<u>141,270</u>	<u>5,998,751</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	5,611,609	–	141,270	5,752,879
隨時間	–	245,872	–	245,872
客戶合約收入總額	<u>5,611,609</u>	<u>245,872</u>	<u>141,270</u>	<u>5,998,751</u>

截至2018年12月31日止年度

分部	物業發展 人民幣千元	物業管理 及其他 相關服務 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	4,663,835	–	–	4,663,835
酒店營運收入	–	–	111,328	111,328
物業管理費收入	–	214,715	–	214,715
客戶合約收入總額	<u>4,663,835</u>	<u>214,715</u>	<u>111,328</u>	<u>4,989,878</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	4,663,835	–	111,328	4,775,163
隨時間	–	214,715	–	214,715
客戶合約收入總額	<u>4,663,835</u>	<u>214,715</u>	<u>111,328</u>	<u>4,989,878</u>

於本報告期期初包含在合約負債中的已確認物銷售收益為人民幣3,037,761,000元(2018：人民幣2,500,481,000元)。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	50,647	32,857
補貼收入*	1,727	3,005
其他	<u>13,739</u>	<u>17,168</u>
	<u>66,113</u>	<u>53,030</u>
收益		
滙兌收益	538	-
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	31,561	-
非同一控制下企業合併中現有權益的公允價值重新計量收益	<u>451</u>	<u>-</u>
	<u>98,663</u>	<u>53,030</u>

* 有關補助並無未完成的條件或觸發事件。

5. 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	375,528	287,623
租賃負債利息	<u>16,984</u>	<u>-</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	392,512	287,623
減：開發中物業的資本化利息	<u>(202,130)</u>	<u>(172,930)</u>
	<u>190,382</u>	<u>114,693</u>

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已出售物業成本	2,988,483	3,101,029
房屋及設備折舊	83,383	59,811
使用權資產折舊	53,615	—
其他無型資產攤銷	433	—
根據經營租賃的最低租金款項	—	56,243
不包括計量租賃負債的租賃付款	34,311	—
核數師酬金	4,120	4,120
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	281,722	224,745
— 退休金計劃供款	32,827	29,848
匯兌差額，淨值	(538)	968
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	5,345	3,514
出售投資物業虧損	1,427	28,576
非同一控制下企業合併中現有權益的公允價值重新計量收益	(451)	—
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
— 轉撥至投資物業的公允價值變動	(50,642)	25,030
— 投資物業的公允價值變動	37,503	(21,169)
— 按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值變動	(31,561)	2,070
將持作銷售已落成物業(撥回及變現)／撇減至可變現淨值	(27,664)	28,235

7. 所得稅

由於本集團於香港及加拿大成立的附屬公司於本年度於香港及加拿大並無產生應課稅利潤，故並無作出香港及加拿大所得稅撥備(2018年：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%(2018年：25%)的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的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。

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期稅項－年內中國企業所得稅	477,063	267,860
即期稅項－年內中國土地增值稅	476,678	346,835
遞延稅項	(37,213)	(94,186)
	<u>916,528</u>	<u>520,509</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股權持有人應佔年內利潤人民幣637,144,000元(2018年：人民幣286,881,000元)，以及年內股份購回的加權平均數5,777,812,348股(2018年：5,819,122,482股)計算，已予調整以反映年內的已購回股份。

計算每股基本盈利乃基於：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<u>盈利</u>		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>637,144</u>	<u>286,881</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
<u>股份</u>		
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,777,812,348</u>	<u>5,819,122,482</u>

本公司概無就截至2019年及2018年12月31日止年度呈報的每股基本盈利金額作出將具有潛在攤薄影響的普通股全數視作行使為普通股的零代價攤薄調整，其於截至2019年12月31日止年度內概無造成重大攤薄影響(2018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，並設有政策以減低信貸風險。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。

於2019年及2018年12月31日，本集團評估概無根據國際財務報告準則第9號項下預期信貸虧損模式已確認之重大虧損撥備。

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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
六個月內	998,760	1,579,485
超過六個月但一年內	259,544	70,590
超過一年	57,111	50,123
	<u>1,315,415</u>	<u>1,700,198</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

截至2019年12月31日止年度，本年度並無宣派或派付任何股息(2018年：無)。

管理層討論與分析

業績

本集團2019年的經審核合併收入為人民幣6,204.7百萬元，較2018年增長約20.0%；2019年毛利為人民幣2,788.8百萬元，較2018年增長約64.2%。2019年母公司擁有人應佔利潤為人民幣637.1百萬元，較2018年增長約122.1%；每股基本盈利為人民幣0.11元(2018年：人民幣0.05元)。

行業回顧

據中國國家統計局的數據，2019年，中國國內生產總值達到人民幣990,865億元，按可比價格計算，比上年增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標。2019年，供給側結構性改革成效顯著，經濟結構繼續優化。與此同時，伴隨著金融體系去槓桿的深入，中央銀行貨幣政策在2019年延續了穩健中性的總體思路。

2019年，全國房地產開發投資人民幣132,194億元，比上年增長9.9%。其中，住宅投資人民幣97,071億元，增長13.9%。住宅投資佔房地產開發投資的比重為73.4%。2019年，商品房銷售面積171,558萬平方米，比上年下降0.1%。其中，住宅銷售面積增長1.5%，辦公樓銷售面積下降14.7%，商業營業用房銷售面積下降15.0%。商品房銷售額人民幣159,725億元，增長6.5%。其中，住宅銷售額增長10.3%，辦公樓銷售額下降15.1%，商業營業用房銷售額下降16.5%。

2019年，房地產開發企業土地購置面積25,822萬平方米，比上年下降11.4%；土地成交價款人民幣14,709億元，下降8.7%。房地產開發企業房屋施工面積893,821萬平方米，比上年增長8.7%。其中，住宅施工面積627,673萬平方米，增長10.1%。房屋新開工面積227,154萬平方米，增長8.5%。其中，住宅新開工面積167,463萬平方米，增長9.2%。房屋竣工面積95,942萬平方米，增長2.6%。其中，住宅竣工面積68,011萬平方米，增長3.0%。2019年末，商品房待售面積49,821萬平方米，比2019年11月末增加600萬平方米，比上年末減少2,593萬平方米。其中，住宅待售面積比2019年11月末增加192萬平方米，辦公樓待售面積增加105萬平方米，商業營業用房待售面積增加84萬平方米。

業務回顧

本集團於2019年交付的物業之已確認收入約為人民幣5,611.6百萬元(2018年：人民幣4,663.8百萬元)，較2018年增長約20.3%，乃由於回顧本年度本集團交付的物業銷售均價提高且交付的建築面積增加所致。

2019年，本集團交付的物業銷售面積約為397,627平方米(2018年：341,756平方米)，較2018年增加約16.3%。

2019年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣14,112.7元，較上年度的人民幣13,646.6元上漲約3.4%。原因是於回顧年度市場售價得到較大提升，及售價較高的物業銷售額的比例大幅增加所致。

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	已確認 銷售面積 平方米	已確認 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			
杭州市			
景海灣	183	39.0	92.6%
白馬御府	16,884	419.0	90.0%
白馬山莊	1,046	40.9	90.0%
理想灣	38,190	526.8	45.9%
朝陽8號	—	33.0	90.0%
朝陽銀座	1,949	44.0	57.4%
學君里	69,118	948.0	90.0%
西溪未來裏(悅溪灣)	338	13.4	90.0%
國際辦公中心(IOC)	6,527	235.4	63.8%
西溪曼哈頓	6,531	185.2	29.3%
西溪新城市	25,490	884.0	63.8%
余姚市			
悅龍灣	5,794	445.8	90.0%
翡翠龍灣	32,428	644.8	93.0%
眾安時代廣場一期	7,461	53.2	57.4%
眾安時代廣場二期	10,708	102.2	59.3%

項目	已確認 銷售面積 平方米	已確認 銷售收入 人民幣百萬元	本集團 佔該項目 權益的百分比
慈溪市			
慈溪山水苑	43,680	264.3	90.0%
安徽省			
溫哥華城	131,300	731.8	100.0%
綠色港灣	—	0.8	84.2%
合計	<u>397,627</u>	<u>5,611.6</u>	

2019年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣7,517元，較上年度之人民幣9,158元下降約17.9%，乃由於本年度確認銷售的相關項目開發成本較低所致。

主要項目發展進度

浙江省杭州市

景海灣

位於浙江省杭州市蕭山區錢塘江南岸，總建築面積約為300,012平方米的住宅項目於過往年度分階段完成。該項目由島嶼式排屋、全江景高層公寓、停車場及會所組成。整個項目於2011年竣工。截至目前，除少量房源外，已基本售罄。

隱龍灣

位於浙江省杭州市蕭山區聞堰鎮，總建築面積為241,695平方米的商業綜合體。該項目由低層高端企業休閒會所、高層服務式公寓(SOHO)、商業街及停車場組成。該項目已於2013年4月竣工。

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。A2地塊已於2018年開工，總建築面積約為263,555平方米，預期於2020年第四季度啟動預售。

白馬山莊

位於浙江省杭州市余杭區小和山的住宅項目，總建築面積約為243,497平方米。該項目由高層住宅及低密度排屋組成，擁有美麗景觀及綠化環境。排屋依山而建，採用美式建築設計。該項目鄰近當地大學及西溪濕地，整個項目已於2015年12月竣工。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

理想灣

位於浙江省杭州市余杭區臨平的住宅項目，總建築面積約為538,856平方米。該項目包括英式風格排屋及高層公寓房。整個項目於2016年6月竣工。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

朝陽8號(含朝陽銀座)

此項目由住宅、公寓及街區式商業組成，位於浙江省杭州市蕭山區蜀山街道，就近杭州地鐵2號線終點站的黃金地段，總建築面積約199,224平方米。整個項目於2017年5月竣工，並於2017年開始交付。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

杭州千島湖伯瑞特度假酒店

位於浙江省杭州市淳安縣千島湖鎮的酒店項目，建築面積約為46,691平方米。該酒店建於千島湖岸，擁有美麗的湖泊景色及自然環境。A、B、C區集中酒店區域已於2017年4月開業。

學君里

位於浙江省杭州市余杭區的住宅項目，總建築面積約為195,293平方米，包括高層住宅公寓及購物單位。其位置距余杭區老城區極近且位於杭州市規劃高科技中心。項目已於2016年4月開工，並於2018年第四季度竣工。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

白馬御府

位於浙江省杭州市蕭山區的住宅項目，總建築面積約為68,220平方米，包括4幢高層住宅、3幢多層洋房及5幢排屋，其位置在杭州市蕭山區的核心區位。項目已於2016年8月開工，並於2018年8月竣工。截至目前，已基本售罄。

西溪新城市

位於杭州西湖區蔣村單位，距離西溪濕地僅一路之隔。項目總佔地面積為39,703平方米，總建築面積為83,391平方米。該項目於2017年5月動工，建設為包括辦公室、服務式公寓及商鋪的商業綜合體，於2019年竣工交付。截至目前，除辦公室自持以外，其餘房源已基本售罄。

西溪曼哈頓

位於杭州市政府重點打造的未來科技城板塊，是杭州市余杭區的西溪金融島高端酒店式公寓項目。項目建築面積109,173平方米，於2017年8月開盤銷售，於2018年底交付使用。該項目銷售量於回顧年度符合預期。

西溪未來里(悅溪灣)

位於杭州市余杭區閑林街道，由住宅和商業地塊共同組成，總建築面積約為109,782平方米，其中存量房建築面積16,788平方米。該項目包括多層、小高層、高層和排屋，周邊有完善的社區配套。該項目分E地塊、C地塊、F地塊三期建設，總建築面積約為92,994平方米，2019年均已開工。E地塊於2019年第四季度開盤銷售，C地塊、F地塊預期於2020年第二季度啟動預售。

湍口鳳凰山溫泉酒店

位於杭州市余杭區湍口鎮，總建築面積約63,502平方米。

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。於回顧年度，該項目預售符合預期。

眾安御府

位於杭州市蕭山區杭州南站綜合交通樞紐，由高層、洋房及商業組成，總佔地面積約為45,333平方米，預估總建築面積約為99,732平方米。該項目預期於2020年第二季度開工，於2020年第四季度啟動預售。

杭州富陽項目

於2020年2月取得，位於杭州市富陽區銀湖地塊，總佔地面積約54,493平方米，預估總建築面積約130,783平方米，作住宅用途。預期於2020年開工。

浙江省余姚市

悅龍灣

位於浙江省余姚市，總建築面積為196,809平方米的高端低密度住宅項目已於2013年竣工。該項目由法式、歐式和西班牙式低密度住宅組成。截至目前，該項目房源已售罄。

翡翠瓏灣

位於浙江省余姚市的低密度住宅項目，總建築面積為292,807平方米。該項目按排屋及住宅公寓分三期建設，並靠近悅龍灣。排屋一期已於2014年竣工，三期之住宅公寓已於2016年6月竣工，二期於2016年底開工建設，並於2019年竣工。截至目前，除少量房源外，已基本售罄。

眾安時代廣場

位於浙江省余姚市的大型綜合商業項目，總建築面積為628,385平方米(分兩期)。該項目悅龍灣及翡翠瓏灣項目隔江相望。該項目分兩期。一期包括一個購物中心(眾安·銀泰城)、一間精品酒店及兩幢商業辦公樓以及地下車庫，二期則包括一間酒店、一幢A級辦公樓及六幢高層服務式公寓樓、地下車庫以及商鋪。該項目二期於2016年9月竣工，而項目一期於2018年竣工。於回顧年度，該項目銷售量符合預期。建築面積約為72,139平方米的寧波伯瑞特酒店已於2019年10月開業。

慈溪眾安山水苑

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。第一期於2016年6月竣工；第二期於2018年2月竣工；第三期於2017年6月開工，於2019年9月竣工；第四期於2018年5月開工，預期於2020年竣工。商業一期，總建築面積約28,158平方米，於2019年7月開工。商業二期，預估總建築面積約72,000平方米，預期於2020年開工。

浙江省麗水市

香樹灣

位於浙江省麗水市路灣村，為麗水主城區罕有的新中式人居品質大盤。主要由小高層及商舖構成，總建築面積約286,769平方米。項目於2018年9月開工，於2018年11月啟動預售，預期於2020年10月竣工。於回顧年度，該項目銷售量符合預期。

浙江省義烏市

薄荷花苑

位於浙江省義烏市陸港物流園，包括住宅及商業，總建築面積約282,505平方米。該項目於2019年4月開工，於2019年6月啟動預售，預期於2020年12月竣工。於回顧年度，該項目銷售量符合預期。

浙江省溫州市

葡萄棚項目

於2020年1月取得，位於溫州市核心片區，總佔地面積約30,236平方米，預估總建築面積約84,963平方米，作住宅用途。預期於2020年6月開工，於2020年第四季度啟動預售。

安徽省合肥市

綠色港灣

位於安徽省合肥市關鎮村，為安徽省合肥市的低密度住宅項目，A1、C1、C2、F1區塊已分別於過往年度完成。截至目前，除部分車位及少量商舖外，已基本售罄。

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。三期北項目建築面積約17萬平方米，於2017年開工，於2019年第一季度竣工；四期南項目建築面積約12萬平方米，於2018年7月開工，預期於2020年竣工；五期南項目建築面積約18萬平方米，預期於2020年7月開工。七期項目建築面積約10萬平方米，尚在規劃中。

江蘇省徐州市

徐州新城市

位於江蘇省徐州市城市商業廣場，主要為酒店式公寓及商舖。總建築面積約562,371平方米。分三期開發。

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。

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、公寓及商舖，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。預期於2020年5月開工，於2020年第四季度啟動預售。

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。

2019年合同銷售

截至2019年12月31日，本集團的合同銷售面積約為773,393平方米(2018年：384,763平方米)，合同銷售收入為約人民幣12,432.4百萬元(2018年：人民幣5,823.5百萬元)，同比上升約113.5%，主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	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			
杭州市			
景海灣	1,189	39.2	92.6%
白馬山庄	284	18.6	90.0%
理想灣	33,942	513.8	45.9%
朝陽8號	—	35.4	90.0%
朝陽銀座	1,897	47.5	57.4%
學君里	13,124	248.6	90.0%
白馬御府	764	44.0	90.0%
國際辦公中心(IOC)	14,999	568.1	63.8%
西溪曼哈頓	1,666	54.6	29.3%
西溪新城市	2,097	90.9	63.8%
西溪未來里(悦溪灣)	26,456	550.7	90.0%
南湖明月	80,355	2,032.6	59.9%
恒隆廣場	2,689	41.4	57.4%
玖晟府	104,035	1,315.2	18.0%
臨栖雲府	1,413	25.1	22.5%
新農都	14,436	184.8	24.4%
余姚市			
悦龍灣	14,839	413.2	90.0%
翡翠瓏灣	25,176	551.1	93.0%
眾安時代廣場一期	7,557	57.1	57.4%
眾安時代廣場二期	10,166	118.3	59.3%
慈溪市			
慈溪眾安山水苑	26,500	192.5	90.0%
濱海商業廣場	4,999	62.8	57.4%
麗水市			
香樹灣	115,785	1,726.9	90.0%
義烏市			
蒲荷花苑	97,615	1,749.7	58.5%
義烏寶龍世家	50,055	852.2	31.5%
安徽省			
綠色港灣	—	0.9	84.2%
溫哥華城	116,653	804.1	100.0%
山東省			
青島新城市	2,902	30.1	100.0%
雲南省			
雲興御府	1,800	63.0	49.5%
	<u>773,393</u>	<u>12,432.4</u>	

土地儲備

於2019年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為8,081,160平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為：1,926,886平方米。於2019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1,774元。

於回顧年度，本集團新開工物業的建築面積約為1,130,327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141.3百萬元(2018年：約人民幣111.3百萬元)，增幅約26.9%，而酒店綜合入住率約51%(2018年：約58%)。

商業租賃

2019年租賃業務收入約人民幣205.9百萬元，較2018年的人民幣179.5百萬元增加約14.7%。主要原因為位於余姚眾安時代廣場的銀泰城項目運營情況良好。

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)、銀泰城及隱龍灣購物單位。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93%(2018年：96%)。

物業管理服務

2019年物業管理收入約人民幣245.9百萬元，較2018年的人民幣214.7百萬元增加約14.5%。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。

其他服務

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：

頒發機構	獎項	獲獎方／專案
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院	2019中國房地產百強企業一百強之星	眾安集團有限公司
香港財經雜誌《中國融資》	2019最具潛力上市公司	眾安集團有限公司
第二屆新時代農業企業家發展大會暨鄉村產業振興高峰論壇	2019年農業產業最具影響力企業	眾安集團有限公司

頒發機構	獎項	獲獎方／專案
國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所、中國指數研究院	2019中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務有限公司
最佳酒店評選委員會	中國2019年度最佳商務酒店	淮北伯瑞特酒店
最佳酒店評選委員會	2019最佳親子度假酒店	千島湖伯瑞特度假酒店

人力資源

於2019年12月31日，本集團僱用員工3,603人(2018年：3,244人)。2019年，員工成本約人民幣314.5百萬元(2018年：約人民幣254.6百萬元)，上漲約23.5%(2018：15.2%)，增加主要由於隨著業務的不斷發展，在回顧年度增加聘用了更具質素的員工。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2019年12月31日止年度，本集團錄得總收入約人民幣6,204.7百萬元，較上年度約人民幣5,169.4百萬元增長約20.0%。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90.4%。

銷售成本

截至2019年12月31日止年度，本集團銷售成本約人民幣3,415.9百萬元，較上年度約人民幣3,471.3百萬元減少約1.6%。

毛利

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣2,788.8百萬元，較上年度約人民幣1,698.1百萬元增長約64.2%。毛利增長乃已由於交付物業單方售價上漲、交付物業總建築面積增加。

其他收入及收益

截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收入及收益約人民幣98.7百萬元，較2018年約人民幣53.0百萬元上漲約86.2%。上漲主要由於年內銀行利息收入的增加及按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動所致。

出售及分銷費用

出售及分銷費用由2018年約人民幣259.2百萬元增加約5.2%至2019年約人民幣272.6百萬元。主要是由於銷售佣金隨著收入的增長而增加。

行政費用

行政費用由2018年約人民幣429.2百萬元增加約7.0%至2019年約人民幣459.4百萬元。主要是人員的增加以滿足本集團發展的需要。

其他費用

其他費用由2018年約人民幣58.0百萬元增加約10.7%至2019年約人民幣64.2百萬元。

財務費用

財務費用由2018年約人民幣114.7百萬元增加約66.0%至2019年約人民幣190.4百萬元，主要乃由於貸款及借款較上年增加所致。

所得稅開支

所得稅開支由2018年約人民幣520.5百萬元上漲約76.1%至2019年約人民幣916.5百萬元。上漲的主要原因為於2019年物業銷售已交付的總建築面積總數增加，以致土地增值稅及企業所得稅撥備增加。

資本結構

於2019年12月31日，本公司已發行股份為5,718,638,800股(2018年12月31日：5,810,390,800股)。

於2019年12月31日，本集團的資產總值約人民幣30,172.4百萬元(2018年：約人民幣25,065.9百萬元)，由流動負債約人民幣13,603.2百萬元(2018年：約人民幣9,881.3百萬元)、非流動負債約人民幣6,048.6百萬元(2018年：約人民幣5,634.5百萬元)及股東權益約人民幣10,520.7百萬元(2018年：約人民幣9,550.1百萬元)提供資金。

本集團於2019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4,058.9百萬元(2018年：人民幣2,140.8百萬元)。

於2019年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣7,220.8百萬元(2018年：約人民幣4,768.1百萬元)。

有關借款到期情況如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	2,489,530	1,384,960
多於一年但少於兩年	987,298	488,000
多於兩年但少於五年	2,653,642	2,735,000
五年以上	1,090,305	160,125
	<u>7,220,775</u>	<u>4,768,085</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2019年12月31日，本集團的付息銀行及其他借款的實際年利率介乎4.65%至10%之間(2018年：年利率為0.90%至8.2%)。2019年本集團的付息銀行及其他借款平均年利率為6.31%(2018年：6.27%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2018年 12月31日 人民幣千元
人民幣	<u>7,220,775</u>	<u>4,768,085</u>

於回顧年度，本集團的借款成本總額約人民幣375.5百萬元(2018年：約人民幣287.6百萬元)，而其中利息約人民幣202.1百萬元(2018年：約人民幣172.9百萬元)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1.36(2018年：約1.52)。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.24(2018年：0.19)。本集團的淨負債比率(定義為淨債務除以總權益)為0.30(2018年：0.28)(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2019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2,245.6百萬元(2018年：約人民幣820.0百萬元)。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2019年12月31日，本集團的或有負債約人民幣3,488.0百萬元(2018年：約人民幣2,891.2百萬元)，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2019年12月31日，本集團賬面值約人民幣1,317.5百萬元(2018年：約人民幣1,238.2百萬元)的投資物業、約人民幣4,029.7百萬元(2018年：約人民幣2,630.0百萬元)的開發中物業、約人民幣942.5百萬元(2018年：約人民幣1,889.9百萬元)持作出售的已落成物業、約人民幣624.6百萬元(2018年：約人民幣498.2百萬元)的房屋及設備、約人民幣14.0百萬元(2018年：約人民幣5.0百萬元)的限制性現金以及總權益約為人民幣40.0百萬元(2018年：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2019年及2018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2019年及2018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

自年結日起至本公告日期止期間，並無發生對本集團產生重大影響的事宜。

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2020年，新冠狀病毒疫情對經濟的衝擊是短暫的，中國經濟長期向好的基本面沒有改變。不斷擴大的國內需求是中國經濟抵禦疫情的有利保障，基礎建設投資是推動經濟增長的主要動力，新業態、新模式的激發也將為經濟的高質量發展開拓空間。房地產行業作為國民經濟的支柱行業之一，在「房住不炒」的主調控基調下，市場仍將以「穩」為主，穩定房地產市場，尤其是穩定房地產投資，對穩定經濟發展將起到重要作用。

本集團在疫情期間，積極應對挑戰，調整營銷模式，創新探索線上營銷方式，並迅速推出小程序等方式幫助客戶線上了解樓盤信息。隨著各地陸續復工、復產工作的順利推進和售樓處的逐步開放，管理層相信樓盤銷售會逐漸恢復。作為經濟基礎雄厚的長三角地區的老牌房地產企業，本集團擁有優質低廉的土地儲備，成立二十逾年以來一直維持穩健發展，不貪規模，不冒進，堅守健康企業的經營理念，不斷積累，並逐步發展壯大。

過去的一年，本集團不負使命，超額完成了全年業績目標，這是一個新的起點，也是過往努力的回報。未來一年，本集團將制定更加精準的計劃，更高的目標，實現全年業績的再突破。進一步加快存量房產的銷售，推出更多符合剛需快銷型住宅產品及高附加值低密度住宅，加快資產周轉，並充分利用品牌優勢，不斷優化營銷方式和渠道，實現銷售快速增長。同時，積極採取合作、收購等途徑，進一步深耕長三角地區，同時積極拓展一二線城市和市場發展較為健康的三四線城市，深入研究區域經濟市場和房地產政策，努力發掘價值窪地。本集團還將認真分析消費者需求和偏好，努力增強自我創新能力，不斷完善現有產品系列，形成成熟而有市場競爭的產品線。相信在全體同仁的團結和努力下，新一年的任務和目標必將圓滿達成。

末期股息

董事會已決議派付截至2019年12月31日止年度的2019年末期股息每股普通股0.02港元，總計約113.5百萬港元，但須待股東於即將舉行的股東週年大會上批准。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

除下文所述的購回本公司股份外，於截至2019年12月31日止年度內，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：

月／年份	購買股份 數目	每股價格 (最高) 港元	每股價格 (最低) 港元	代價總額 港元
5月／2019年	15,636,000	0.270	0.247	4,063,588.31
6月／2019年	20,584,000	0.315	0.260	6,016,752.21
7月／2019年	4,811,000	0.280	0.270	1,318,155.00
8月／2019年	6,616,000	0.260	0.239	1,659,845.00
9月／2019年	4,444,000	0.250	0.244	1,107,126.00
10月／2019年	23,887,000	0.255	0.240	5,906,828.00
11月／2019年	7,900,000	0.245	0.235	1,894,418.00
12月／2019年	7,874,000	0.239	0.232	1,871,060.00
	<u>91,752,000</u>			<u>23,837,772.52</u>

購回股份是為提高每股資產值及每股盈利，有利於本公司及股東整體利益而進行。

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經審核綜合財務報表，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2020年6月11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2020年6月8日(星期一)至2020年6月11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2020年6月5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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以便進行登記。

待股東於股東週年大會上通過後，所建議之末期股息將派予於2020年6月19日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。為釐定合資格收取末期股息的股東身份，本公司將於2020年6月17日(星期三)至2020年6月19日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份轉讓。為符合資格收取建議2019年末期股息，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票必須於2020年6月16日(星期二)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。預期末期股息將於2020年7月15日(星期三)或前後派付。

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
施侃成

中國，2020年3月31日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事施侃成先生(又名施中安)(主席)、汪水雲女士(副主席)、張堅鋼先生(首席執行官)、沈條娟女士及金建榮先生，一名非執行董事沈勵女士，以及三名獨立非執行董事貝克偉教授、陸海林博士及張化橋先生。