



(股份代碼：672.HK)

獲國元證券研報覆蓋 眾安集團投資價值看俏

(2023年01月31日 - 香港) 中國長三角地區領先的房地產開發商——**眾安集團有限公司** (「眾安集團」或「公司」, 股份代號：672.HK) 欣然宣佈, 在國元證券於2023年1月31日發佈的研究報告中, 公司獲「買入」評級, 目標價0.33港元, 在現價0.255港元的基礎上預計有29.4%的升幅。

根據國元最新的研報, 眾安集團的投資亮點, 主要包括三個方面: 其一, 強大的綜合開發能力, 多元化業務協同共進; 其二, 低廉的拿地成本與優質豐厚的土地儲備; 其三, 財務狀況安全穩健, 三條紅線穩居綠檔。

近年來, 眾安集團多元業務協同共進、穩健發展, 銷售高質量增長、回款率維持高位。房地產開發業務上, 2021年實現合同銷售面積總計約117.5萬平方米, 同比增長7%, 2018年合同銷售面積為38萬平方米, 2018-2021四年CAGR為45.1%, 穩居行業前列; 2021年實現合同銷售收入約人民幣279.3億元, 同比增長約27.3%。其他多元業務上, 2018-2021其他業務營收CAGR達到11%; 2021年全年, 除物業開發外的其他業務實現營收共計約6.9億元人民幣, 總營收占比達到14%, 貢獻現金流穩定, 進一步增強了公司應對房地產市場潛在波動的能力。

與此同時, 眾安集團長期深耕長三角經濟圈, 深度看好杭州房地產發展前景, 不但拿地成本低廉, 土地儲備亦優質豐厚。2021年, 公司通過招拍掛、收並購、產業勾地等多元化方式進行優質土地資源拓展, 分別在浙江杭州、寧波、溫州、衢州、紹興、金華及湖南湘潭等地共成交土地12宗, 總建築面積約193萬方, 新增貨值約人民幣284億元。截至2021年底, 公司土地儲備總面積約為1048萬平方米, 預計可保障未來五年的發展。在拿地成本方面, 2021年公司樓面地價平均成本為3110元/平方米, 合同銷售均價達23759元/平方米, 平均地價/平均售價比僅為13%左右。2020與2021兩年平均地價/平均售價比維持在13%左右、2022H1達到17%, 相比2018、2019兩年有所上升, 但仍為行業內的低水平。

在多元業務齊頭並進、保有豐富土儲資源的基礎上, 眾安集團的三條紅線穩居綠檔, 財務狀

況健康穩定，經營風險安全可控。償債能力上，2021年公司現金短債比為2.2、淨負債率為98.6%、扣除合同負債的資產負債率為67%，均處於行業較優水平；截止2021年末，公司現金及等價物餘額同比增長33%至77億元人民幣。經營能力上，2021年，公司在市場起伏的情況下仍然實現了合約銷售大幅增長，經營韌性凸顯。全年實現合同銷售收入279億元人民幣，同比增長27.3%；其中毛利率為29.7%，繼續維持在業內較高水平。綜合來看，公司三道紅線均穩居“綠檔”，在行業內保持健康優良水平，並擁有審慎靈活的財務政策、健康的債務結構、較為穩定的現金流以及良好的盈利能力。

此外，2021年以前眾安集團三費支出保持基本穩定，費用率多維持在10%左右。2022上半年，公司費用管理效果明顯，銷售費用率與管理費用率分別回落至3%與6%，利潤水平開始提振，毛利率與 EBITDA 率分別提升至34%與27%，明顯高於2021年同期水平，迎來邊際改善。

國元證券研報指出，眾安集團的核心競爭力在於「強大的綜合開發能力+豐富優質的土地儲備+穩健的財務政策」。2021港股地產公司PE平均值為7.5倍，同期眾安集團PE為5.3倍，低於行業平均水平；2022年港股地產公司平均動態PE平均值為7.2倍，同期眾安集團為5.8倍，仍低於行業平均。鑒此，國元證券看好公司未來股價表現，認為其估值具備一定上行空間。

研報亦評論，隨著中國房地產行業進入全新週期，一家具有卓越理念與深厚護城河的房地產企業，更能夠勇立潮頭、順應時代潮流。眾安集團以「穩增長」為核心思路，採取短期審慎、長期樂觀的觀點策略，深耕長三角經濟圈，充分利用公司在長三角地區的卓越品牌優勢，以「杭派精工」的品質打造美好社區。同時，公司還將注重打造精品項目、全方面加強服務品質、努力向高質量發展轉變，並致力於為居民創造高品質的城市生活，為廣大投資者帶來長遠的投資回報。

-完-

關於眾安集團 (672.HK)

眾安集團有限公司（股票代碼：0672.HK）是中國長三角地區房地產領先企業之一，以中高端住宅及城市綜合體開發為主，亦注重多元化發展，涉足物業投資、物業管理以及特色服務等多個領域。自1997年成立至今，集團專注發展長三角地區，於區內建立起強大的品牌優勢。

如欲瞭解更多眾安集團的資訊，請瀏覽集團網頁：

<http://www.zhongangrouphk.com/s/index.php>

如需更多資料，請聯絡：

皓天財經集團控股有限公司

Annie 呂高薇

電話：+ 852 3977 1862

傳真：(852) 2865 1638

電郵：annielugw@wsfg.hk

眾安集團有限公司 (HKEX: 0672)

電話：(852) 2877 6991

傳真：(852) 2877 6990

電郵：ir@zafc.com

眾安集團投資者關係微信號：

