



众安集团
ZHONG AN GROUP

2023中期业绩发布

众安集团有限公司
(股份代码: 00672. HK)





众安集团
ZHONG AN GROUP

目录 CONTENT

01

业绩亮点

02

财务回顾

03

运营回顾

04

未来展望





01

业绩亮点



销售高质增长

合同销售收入 41% ▲
合同销售面积 29% ▲
合同销售单价 10% ▲

盈利大幅提升

净利润 122.2% ▲
归母净利润 42.8% ▲
每股盈利 3.49分

土储优质

土储 964 万平方米
86% 位于长三角

财务稳健

「三条红线」绿档
现金余额 57.4 亿元
净负债率 58.8%

稳健发展 频获殊荣

大陆在港上市房企财务稳健性 TOP10

最具价值地产公司投资价值 TOP10

中国房地产百强企业 64位

中国商业地产运营十强企业 TOP10

2023中国房地产代建运营优秀企业

2023中国房地产顾客满意度 83.4分

2023年上半年中国房地产企业销售业绩排行榜			
排名	企业名称	排名	企业名称
1	保利发展	1	中海地产
2	万科	2	保利发展
3	中海地产	3	万科
4	华润置地	4	碧桂园
77	颐居建设	80	荣盛发展
78	众安集团	81	众安集团
79	融信集团	82	海宁鸿翔
80	南山地产	83	南山地产

全口径销售额排名

权益销售额排名

(注：数据来源于中指院)



2023 ● 第64位

2022 ● 第76位

2021 ● 第90位

“中国房地产百强企业”



财务回顾



收益概要

(人民币' 000)	截至06月30日止六个月	
	2023年	2022年
收入*	4,078,059	5,077,587
毛利	699,196	1,726,106
除税前利润	287,623	1,086,995
年内利润**	156,064	70,231
归母净利润	196,571	137,659
每股基本盈利 (人民币 分)	3.49	2.44

* 收入下降的主要原因：回顾期内交付的物业较去年同期有所减少。

** 净利润增加的主要原因：回顾期内土地增值税费用下降及投资性物业公允价值变动损失收窄。

财务状况概要

(人民币' 000)	于06月30日 2023年	于12月31日 2022年
总资产	58,353,178	59,096,852
总负债	45,798,951	46,763,688
总权益	12,554,227	12,333,164
总现金 ¹	5,735,870	6,633,387
总计息贷款	13,115,019	14,747,680
剔除预收款的资产负债率	62.3%	65.2%
净负债率 ²	58.8%	65.8%
现金短债比	1.25x	1.20x

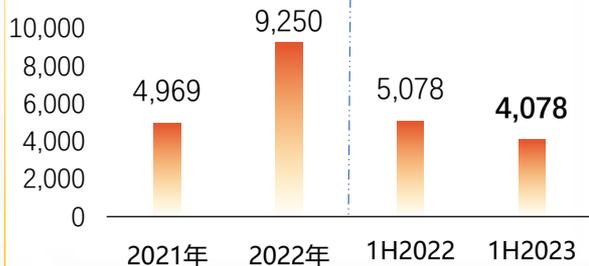
注：

1. 总现金 = 现金及现金等价物 + 限制性现金
2. 净负债率 = (有息负债 - 现金及现金等价物 - 限制性现金) / 总权益

合同销售收入较去年同期增长**41.5%**，净利润较去年同期大幅增长**122.2%**

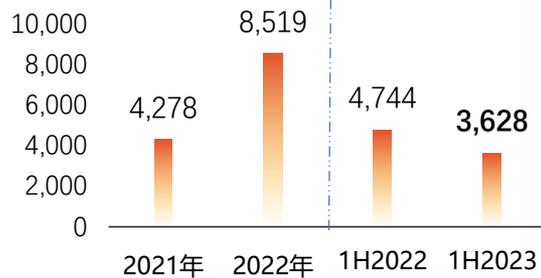
营业收入

(人民币百万元)



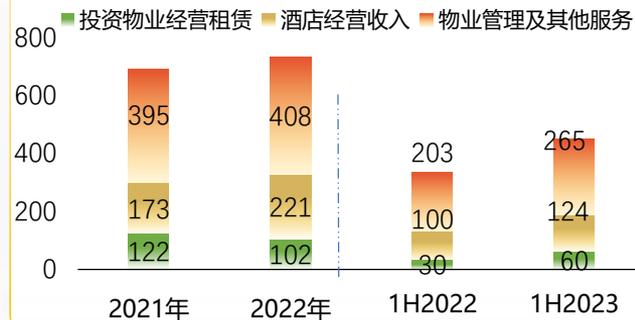
确认销售收入

(人民币百万元)



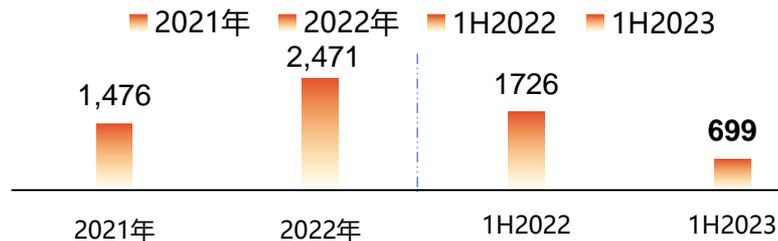
经营性收入¹

(人民币百万元)



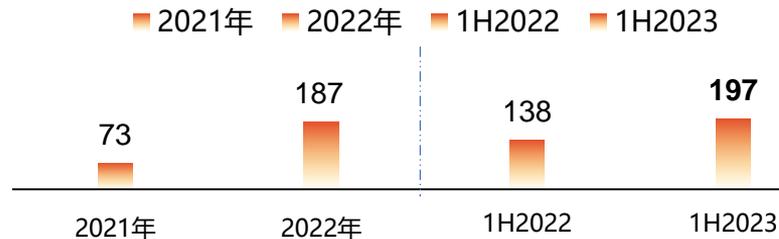
毛利润

(人民币百万元)



归母净利润

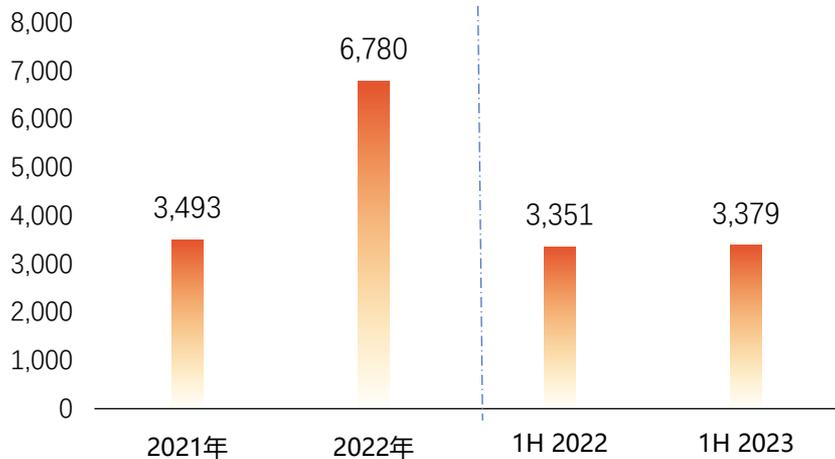
(人民币百万元)



注：1. 经营性收入包括投资物业经营租赁、酒店经营、物业管理及其他服务带来的收入。

销售成本

(人民币百万元)

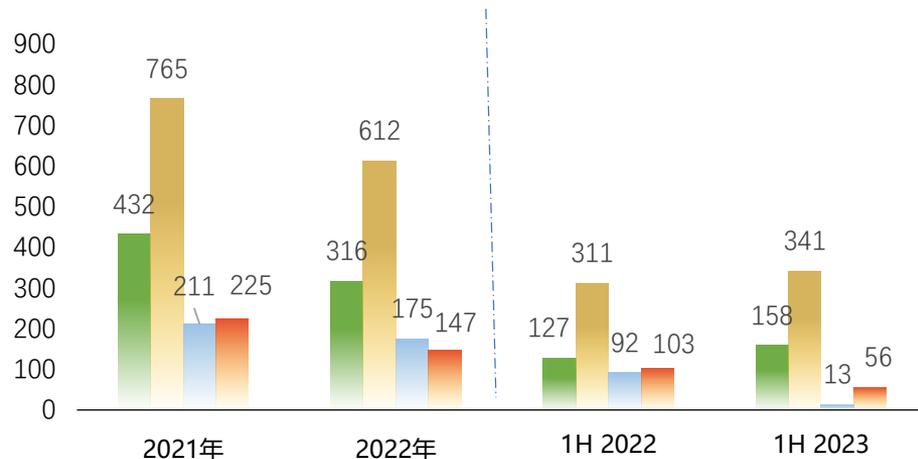


- ◆ 销售成本保持稳定；
- ◆ 通过大宗材料、设备战略集采、成本责任制、预算限额控制等手段进一步挖掘成本控制潜力，提升盈利能力。
- ◆ 行之有效的成本控制，使得三费成本保持在稳定的区间。

销售及分销开支、行政开支及财务费用

(人民币百万元)

■ 销售及分销开支 ■ 行政开支 ■ 其他开支 ■ 财务费用



恪守财务自律，保持充足的流动性，「三道红线」常年保持绿档，

(倍)

主要财务比率

流动比率

1.24 x

速动比率

0.33 x

总资产负债率

78.5 %

息税折摊前利润/利息

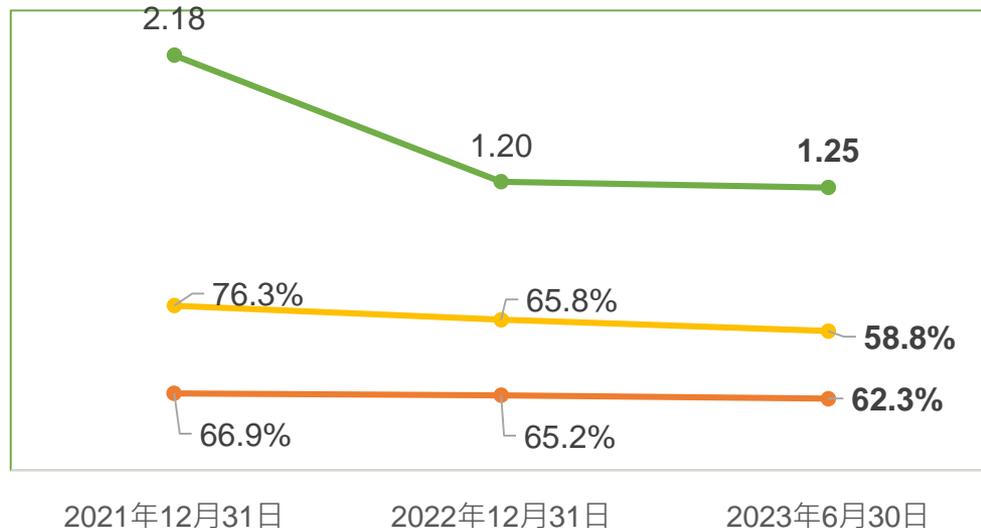
1.3 x

注：

1. 流动比率 = 流动资产 / 流动负债
2. 速动比率 = (流动资产 - 持有待售已落成物业 - 开发中物业 - 存货 - 投资性物业) / 流动负债
3. 总资产负债率 = 总负债 / 总资产

「三道红线」指标

—●— 资产负债率 (剔除预收款) —●— 净负债率 —●— 现金短债比

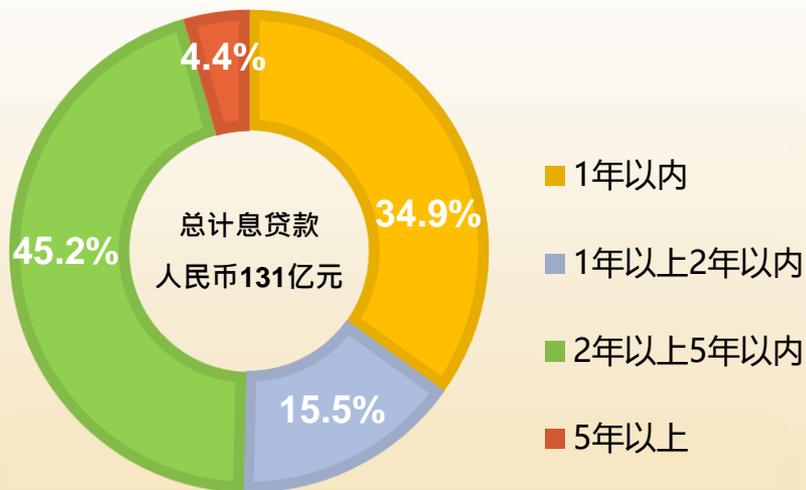


- 注：
1. 剔除预收款后的资产负债率 = (总负债 - 预收) / (总资产 - 预收)
 2. 净负债率 = (有息负债 - 现金及现金等价物 - 限制性现金) / 总权益
 3. 现金短债比 = (现金及现金等价物 + 限制性现金) / 短期借款

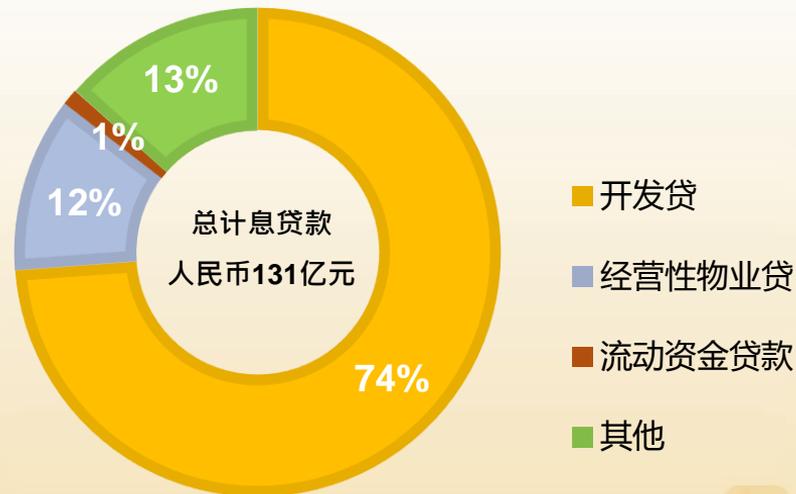


- 于2023年6月30日，总计息贷款约131亿元人民币，主要为开发贷和经营性物业贷款
- 平均借贷成本约 5.09% (2022年12月31日：5.47%)

债务结构按到期分析



债务结构按类型分析





运营回顾



土地储备充足且优质，深耕长三角经济圈

总建筑面积 964万 平方米	长三角土储占比 86%	新竣工面积 51万 平方米
平均土地成本 2,977元 /平方米	杭州土储占比 41%	已进入城市 20 城

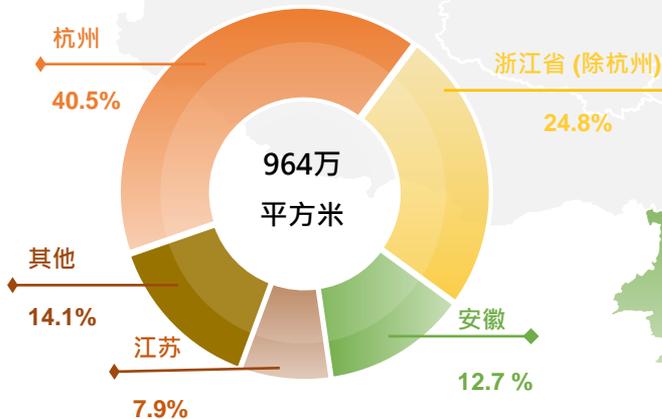
以杭州为大本营·深耕长三角经济圈

江苏：3城		
南京	无锡	徐州
154,297	47,923	562,371

安徽：2城	
合肥	淮北
673,870	551,083

浙江：11城				
杭州		3,902,538		
余姚	慈溪	宁波	丽水	义乌
237,133	17,947	31,307	343,671	205,041
温州	绍兴	舟山	衢州	台州
725,801	351,984	1,754	106,250	369,926

总建面按地区划分



山东·青岛

288,887平方米

湖南·湘潭

777,709平方米

云南·昆明

283,785平方米

(单位：平方米)

合同销售：回款率保持高位

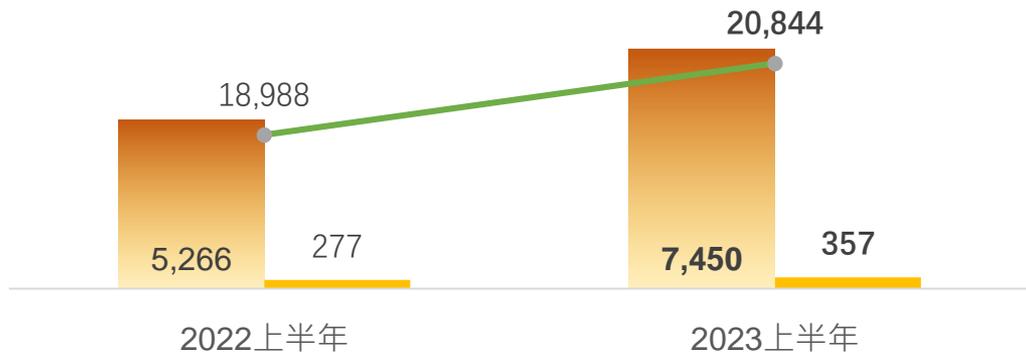
2023年上半年回款超 81亿元人民币，回款率109%，保持高位

合同销售约74.5亿元人民币，约93%合同销售来自于浙江省经济活跃地区

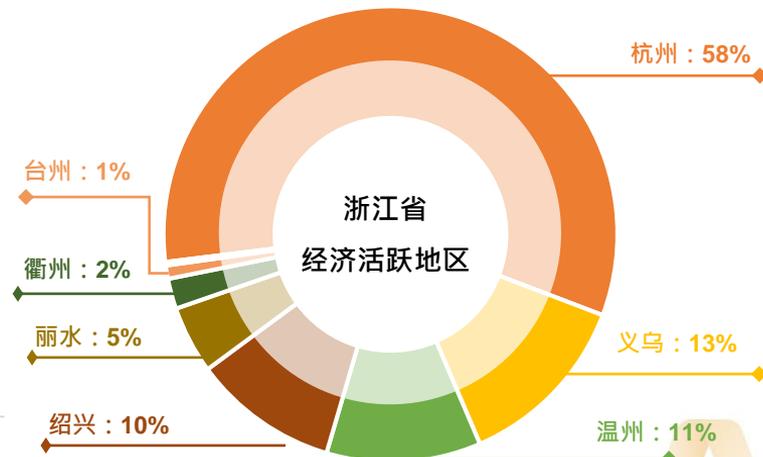
销售金额	销售面积	销售单价	销售回款金额	浙江省合同销售占比
74.5 亿元 同比 + 41.5%	35.7 万平方米 同比 + 28.9%	20,844 元/平方米 同比 + 9.8%	81 亿元	93%

合同销售

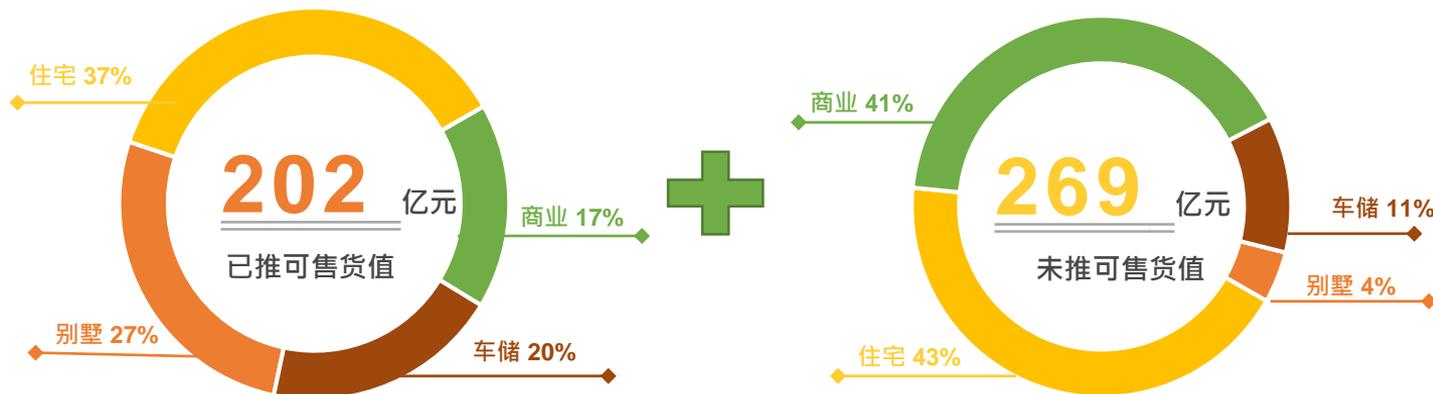
■ 合同销售金额 (人民币百万元) ■ 合同销售面积 (千平方米)
● 销售单价 (元/平方米)



浙江省合同销售金额 - 按城市分析



*合同销售除浙江省外的项目主要位于安徽 (3.5%) · 江苏 (1.6%) · 青岛 (0.8%) 及昆明 (1.5%)。



471 亿元
整体剩余可售货值

在售	54%
尾盘	8%
待售	13%
待开发	24%

(截至2023年6月30日)



投资物业

12 ↑

投资物业建筑面积

32 万平方米

投资物业出租率

78%

萧山众安广场



余姚众安广场



投资物业列表

名称	位置	建筑面积 (m ²)
1 杭州·国贸大厦	萧山区中心	12,225
2 杭州·综合服务中心	萧山区中心	5,913
3 杭州·众安广场	萧山区中心	63,593
4 杭州·山水苑	萧山区中心	936
5 杭州·众安隐龙湾商场	萧山湘湖新城	17,814
6 杭州·西溪新城市	杭州市西湖区	16,680
7 杭州·众安国际办公中心A3	萧山钱江世纪城	57,706
8 上海·逸乐轩	上海市徐汇区	341
9 宁波·众安广场	余姚市核心区	92,489
10 宁波·众安时代广场一期	余姚市核心区	2,160
11 宁波·众安时代广场二期	余姚市核心区	1,289
12 义乌·众安广场	义乌市核心区	45,812
合计		316,958

- 与顶级主理人、艺术家合作，打造成功案例，树立潮流标杆

- 向「潮流体验型广场」定位调整，引进体验型业态，OK桌球俱乐部已开业，引进广汽埃安新能源车等

义乌众安广场



杭州众安里



- 贯彻国潮&生态主题，打造前卫、酷乐、潮趣生活新方式

- 呈现无界美学秀场概念，专注时尚社交、艺术生活圈层，强化社群运营

酒店经营：强化媒体矩阵，提升品牌影响力



杭州萧山众安假日酒店

建面36,000m²



杭州千岛湖伯瑞特度假酒店

建面46,691m²



宁波伯瑞特酒店

建面65,000m²



淮北伯瑞特酒店

建面67,061m²



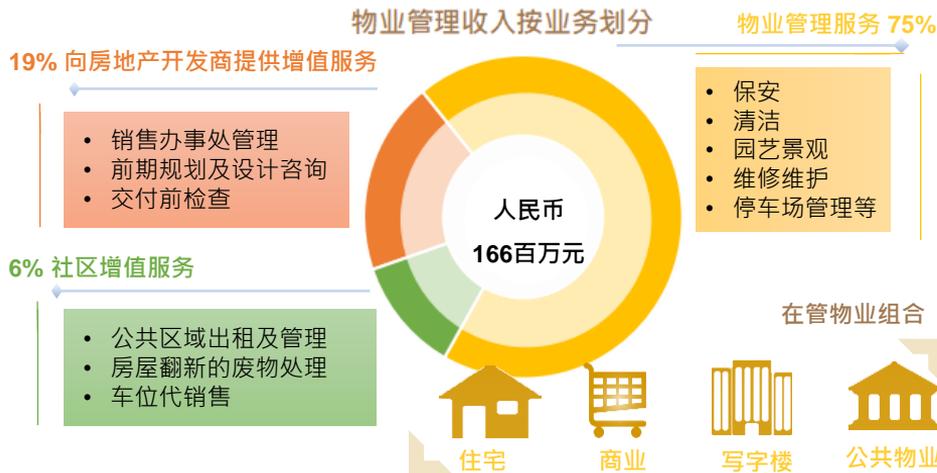
上半年各酒店营收提前超额完成任务；且成功签约W酒店杭州首店。



伯瑞特酒店集团成立菜肴研发中心，打造酒店具有核心竞争力的餐饮产品，同时增加业态产品多样化。



伯瑞特酒店集团《入围中国饭店协会新特酒店品牌榜》；千岛湖酒店成功通过“金鼎级”特色文化主题饭店初审；宁波酒店获得《现代服务业龙头奖》。





未来展望





整体市场保持谨慎乐观，积极应对阶段性市场下行

- 实施分类分阶段的动态策略管理，深度结合经营需求和市场现状，制定实施“一盘一策”
- 重点提升去化效率，以及尾盘资产盘活模式的创新；预计差异化的落实。



进一步强化团队业务水平，并提高营销费用费效

- 聚焦项目、聚焦基层团队，加强对项目营销团队业务能力的考核及优胜劣汰
- 加强营销费用计划及费效管理，尤其是固定成本的投入优化



短期现金流策略导向，中长期经营效益策略导向

- “保交付、自平衡”为目标制定动态营销策略，聚焦去化市场空间有限的项目及产品
- 整体保持稳定为原则，积极需求销量稳中有升的市场机会，确保项目整体经营效益目标





附录



合并损益表



众安集团
ZHONG AN GROUP

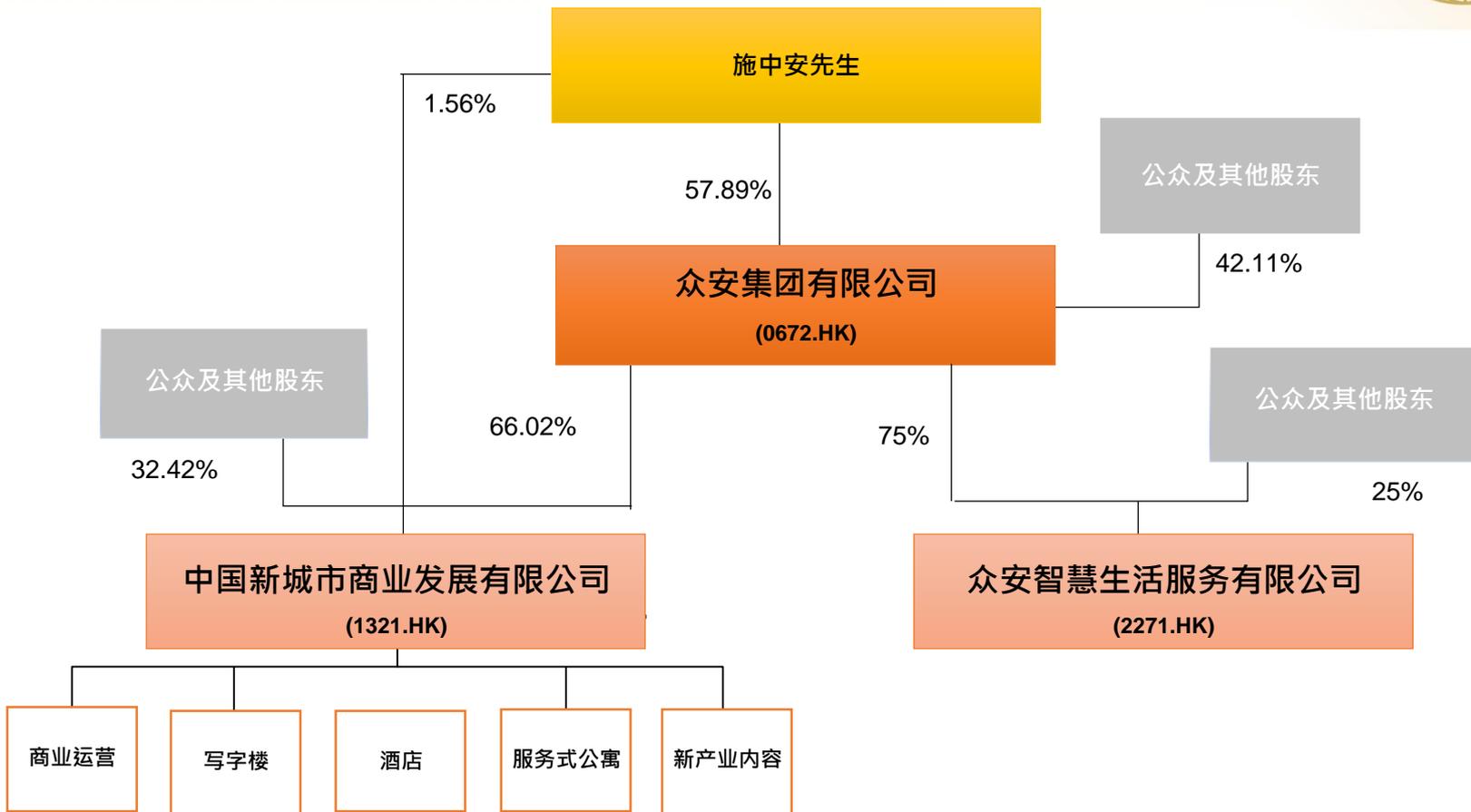
截至6月30日止六个月

人民币千元	2023年	2022年
收入	4,078,059	5,077,587
销售成本	(3,378,863)	(3,351,481)
毛利	699,196	1,726,106
其他收入及收益	64,805	178,891
销售及分销开支	(158,139)	(126,896)
行政开支	(341,237)	(311,155)
其他费用	(12,946)	(92,931)
财务费用	(55,941)	(102,932)
投资物业的公允价值变动	(29,911)	(95,590)
分占合营/联营公司的收益 / (亏损)	55,166	(7,528)
分占合营/联营公司的收益 / (亏损)	66,630	(80,970)
除税前利润	287,623	1,086,995
所得税开支	(131,559)	(1,016,764)
年内溢利	156,064	70,231
以下各项应占：		
母公司拥有人	196,571	137,659
非控股权益	(40,507)	(67,428)
	156,064	70,231
母公司普通股持有人应占每股盈利		
基本及摊薄	人民币3.49分	人民币2.44分

合并资产负债表



(人民币千元)	2023年6月30日	2022年12月31日	(人民币千元)	2023年6月30日	2022年12月31日
非流动资产			流动负债		
物业、厂房及设备	2,474,216	2,497,023	应付贸易账款	1,710,742	1,931,079
投资物业资产	5,162,600	5,202,000	其他应付款项及应计费用	843,581	1,352,872
开发中物业	1,888,104	1,923,669	合约负债	25,041,234	23,635,988
使用权资产	128,238	129,969	租赁负债	46,071	53,069
其他无形资产	13,822	14,194	合营/联营企业垫款	1,794,755	1,369,310
受限制现金	120,319	146,956	计息银行及其他借款	4,578,699	5,512,718
按公允价值计入其他全面收益的权益投资	503,146	516,341	应付税项	2,190,655	2,642,693
长期预付款	445,444	439,123	总流动负债	36,205,737	36,497,689
于合营企业的投资	1,013,180	1,109,214	净流动资产	8,842,984	9,142,494
于联营公司的投资	1,190,435	1,123,805	总资产减流动负债	22,147,441	22,599,163
递延税项资产	364,953	354,375	非流动负债		
总非流动资产	13,304,457	13,456,669	计息银行及其他借款	8,536,320	9,234,962
流动资产			递延税项负债	911,240	890,622
持作销售已落成物业	4,190,375	3,060,872	租赁负债	145,654	140,415
开发中物业	28,663,382	30,728,107	总非流动负债	9,593,214	10,265,999
存货	42,583	39,909	净资产	12,554,227	12,333,164
应收贸易账款	164,865	171,054	权益		
预付款、其他应收款项及其他资产	4,512,279	3,545,203	母公司拥有人应占权益		
按公允价值计量且其变动计入损益的金融资产	171,006	162,561	股本	498,653	498,653
贷款予合营企业	875,240	681,760	储备	9,224,064	8,978,050
贷款予联营公司	754,840	689,386		9,722,717	9,476,703
受限制现金	3,770,528	3,484,859	非控股权益	2,831,510	2,856,461
现金及现金等价物	1,845,023	3,001,572	总权益	12,554,227	12,333,164
分类为持作销售的投资物业	58,600	74,900			
总流动资产	45,048,721	45,640,183			



本简报可能载有前瞻性陈述。任何该等前瞻性陈述乃基于若干有关众安集团（「本集团」）营运的假设及超出本集团控制范围的因素所做出，且受重大风险及不明朗因素所影响，故此，实际结果与有关前瞻性陈述或会大相径庭。本集团概无义务为出现在该等日期后的时间或情况更新有关前瞻性陈述。本简报的数据应被视为合乎作出简报当时的情况，且并未及将不会为反映或在本简报日期后出现的重大发展而更新。构成本简报一部分的投影片仅为协助口头报告有关本集团的背景资料而编制。

本简报所包含的数据及意见可能基于或来自本集团管理层的判断及意见。有关数据并不一定能作准或生效。本集团或本集团的财务顾问，或彼等各自的董事、行政人员、雇员、代理或顾问概不就本简报的内容，或因使用本简报所载内容或因本简报的内容而引致的任何损失承担任何形式的责任。

本简报并不能视为投资目标、财务状况或任何投资者的指定需要的考虑，亦不构成买卖任何证券或相关金融工作的招揽、要约或邀约。本简报任何部分均不构成任何合约或承诺的基础。本简报不得复制或转载。



谢谢关注