



众安集团  
ZHONG AN GROUP

# 2023年度业绩发布

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

## 盈利 大幅提升

净利润 **12倍** ↑ **1240.5%**  
归母净利润 **156.8%**  
每股盈利 **8.5分**

## 土储优质

土地储备 **863万平方米**  
**86%** 位于长三角  
平均土储 **¥2977/平方米**

## 财务稳健

「三条红线」**绿档**  
资产负债率 **73.3%**  
净负债率 **43.1%**

## 高质量交付

总交付面积 **300万方**  
多数项目 **100%**  
首日交付率 **83.4%**  
满意度

## 众安集团

**2023**中国房地产百强企业**64**位

**2023**中国大陆在港上市  
房地产公司投资价值**TOP10**

**2023**中国大陆在港上市房地产  
公司财务稳健性**TOP10**

**2023**中国房地产百强企业运营  
效率**TOP10**

**2023**房地产代建运营十强企业

**2023**中国房企社会责任**10**强

## 中国新城市

众安商业集团

**2023**中国商业地产运营  
十强企业

## 众安智慧生活

**2023**中国物业  
服务综合实力百强企业  
**NO.39**



(注：数据来源于中指院)



02

财务回顾

## 收益概要

(人民币' 000)	截至12月31日止12个月	
	2023年	2022年
收入	<b>14,490,232</b>	9,250,499
毛利	<b>1,525,396</b>	2,470,929
除税前利润	<b>451,207</b>	1,318,384
年内利润	<b>287,114</b>	21,418
归母净利润	<b>479,442</b>	186,734
每股基本盈利 (人民币 分)	<b>8.5</b>	3.3

- 收入增加的主要原因是因为：回顾期内交付的物业面积较去年同期有所增加。
- 净利润大幅增加的主要原因为：所得税开支较去年同期大幅减少及来自自营企业及联营公司溢利

## 财务状况概要

(人民币' 000)	于12月31日	
	2023年	2022年
总资产	<b>48,569,768</b>	59,096,852
总负债	<b>35,614,568</b>	46,763,688
总权益	<b>12,955,200</b>	12,333,164
总现金 <sup>1</sup>	<b>2,897,514</b>	6,633,387
总计息贷款	<b>8,486,159</b>	14,747,680
剔除预收款的资产负债率	<b>59.4%</b>	65.2%
净负债率 <sup>2</sup>	<b>43.1%</b>	65.8%
现金短债比	<b>1.15x</b>	1.20x

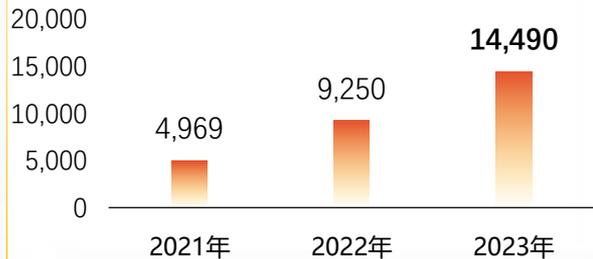
注：

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

确认销售收入增长**56.6%**·净利润较去年同期大幅增长 约**12倍**

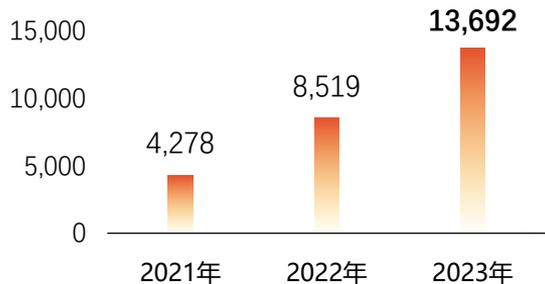
## 营业收入

(人民币 百万元)



## 确认销售收入

(人民币 百万元)



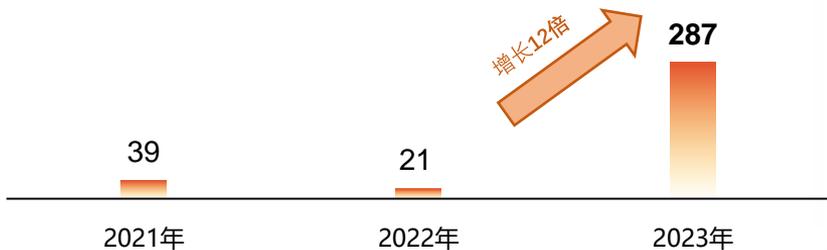
## 经营性收入<sup>1</sup>

(人民币 百万元)



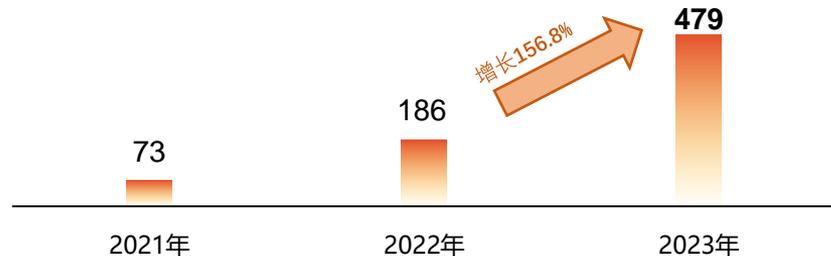
(人民币 百万元)

## 净利润



(人民币 百万元)

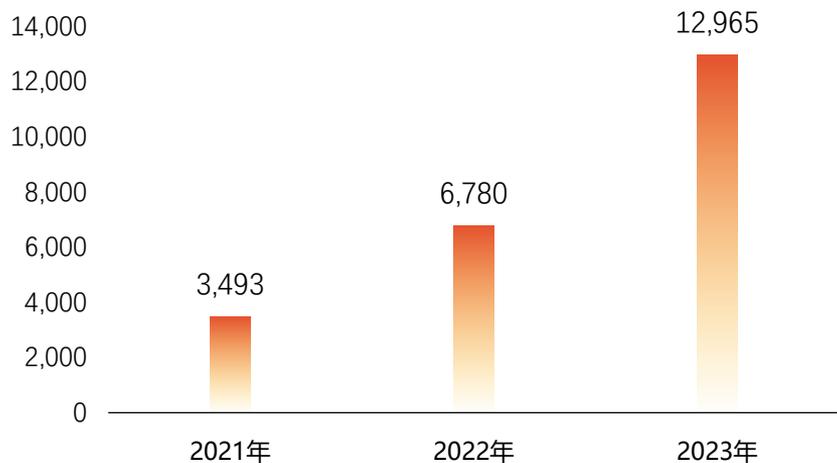
## 归母净利润



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。

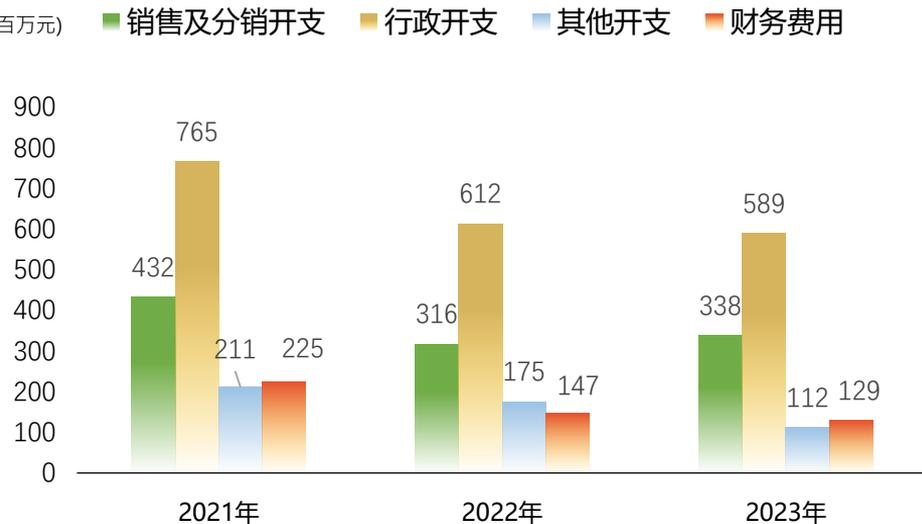
## 销售成本

(人民币百万元)



## 销售及分销开支、行政开支及财务费用

(人民币百万元)



- ◆ 销售成本的增加主要是由于2023财年内交付的项目大幅增加；
- ◆ 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。

# 健康的资产负债表



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

总资产负债率

**73.3 %**

流动比率

**1.23**

总债务/权益总额

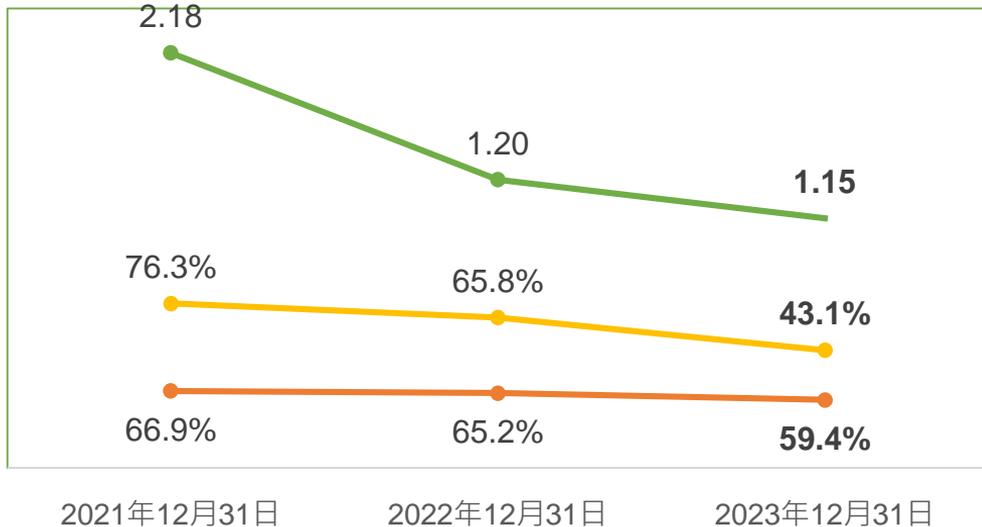
**65.5 %**

息税折摊前利润/利息

**1.0 x**

## 「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. 流动比率 = 流动资产 / 流动负债
2. 总资产负债率 = 总负债 / 总资产

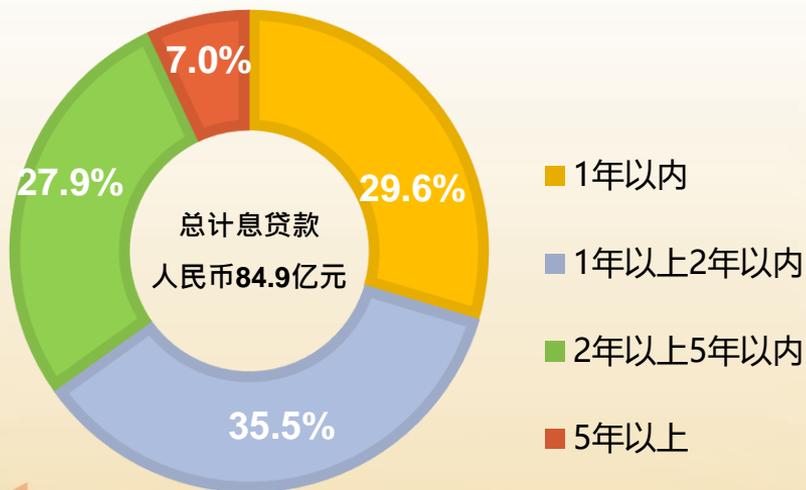
注：1. 剔除预收款后的资产负债率 = (总负债 - 预收) / (总资产 - 预收)

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

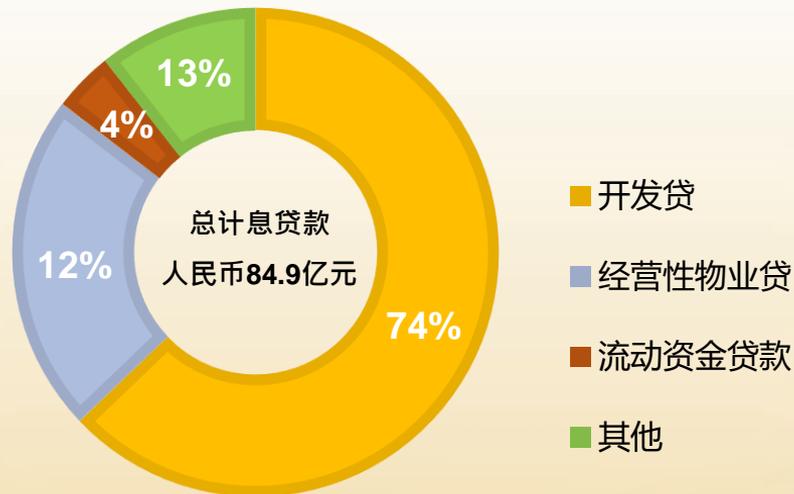
3. 现金短债比 = (现金及现金等价物 + 限制性现金) / 短期借款

- 于2023年12月31日，总计息贷款约84.9亿元人民币，主要为开发贷和经营性物业贷款
- 平均借贷成本约 4.86% (2022年同期：约5.47%)

### 债务结构按到期分析



### 债务结构按类型分析

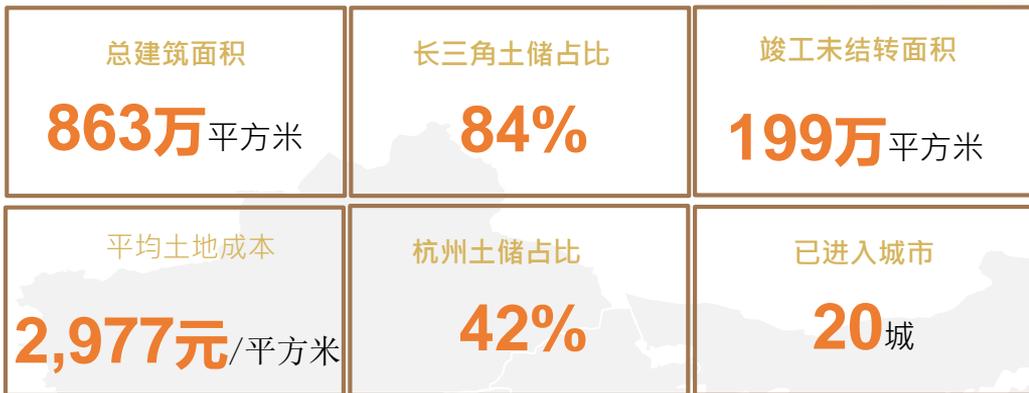




03

运营回顾

# 土储优质，区域深耕



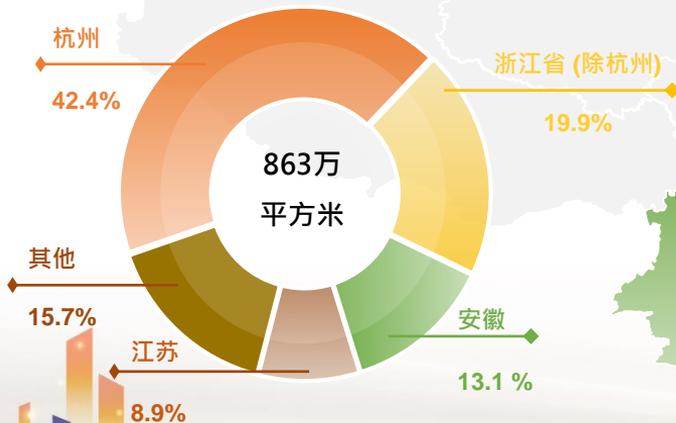
以杭州为大本营·深耕长三角经济圈

江苏 (3城) : 764,591		
南京	无锡	徐州
154,297	47,923	562,371

安徽 (2城) : 1,127,132	
合肥	淮北
672,734	454,398

浙江 (11城) : 5,381,016	
杭州	3,656,558
其他地市	1,724,458

## 总建面按地区划分

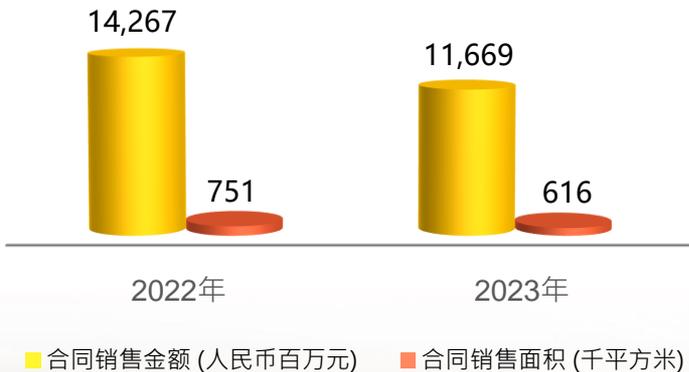


(单位: 平方米)

合同销售约116.7亿元人民币，约89%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	浙江省合同销售占比
116.7 亿元	61.6 万平方米	18,948 元/平方米	89%

## 合同销售金额及面积



## 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%)。

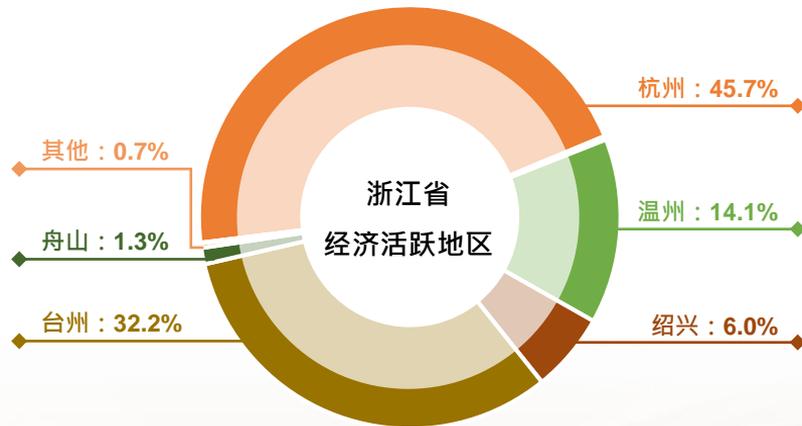
确认销售约136.9亿元人民币，约94%确认销售来自于浙江省经济活跃地区

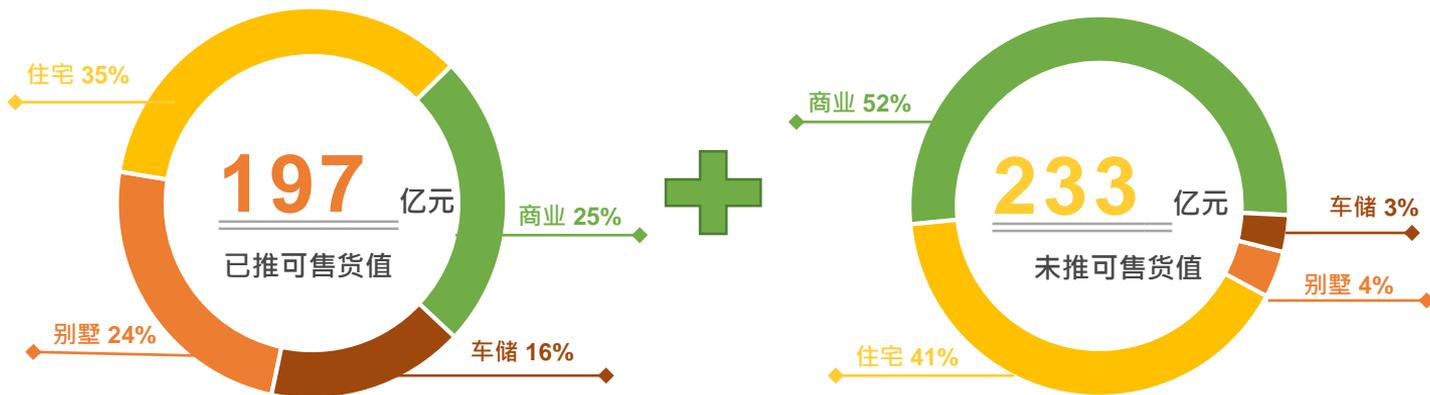
销售金额	销售面积	销售单价	浙江省确认销售占比
136.9亿元	71.8万平方米	19,067元/平方米	94%

## 确认销售金额及面积



## 浙江省确认销售金额 - 按城市分析





**430** 亿元  
整体剩余可售货值

在售	52%
尾盘	9%
待售	12%
待开发	27%

# 投资物业经营租赁：出租率稳定

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

86%

## 投资物业列表

名称	位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
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	56,098
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		315,350



余姚  
众安广场

- 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

- 与顶级主理人、艺术家合作，打造成功案例，树立潮流标杆



义乌  
众安广场

- 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



杭州萧山众安假日酒店  
建面36,000m<sup>2</sup>



杭州千岛湖伯瑞特度假酒店  
建面46,691m<sup>2</sup>



宁波伯瑞特酒店  
建面65,000m<sup>2</sup>



淮北伯瑞特酒店  
建面67,061m<sup>2</sup>



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》。

## 众安系第三家上市公司

7月18日，众安集团成功分拆旗下物业管理公司众安智慧生活服务有限公司（以下简称“众安智慧生活”）于香港主板上市，股票代码 **02271.HK**。

发行完成后，众安集团持有众安智慧生活逾73%的股份。这也意味着众安集团将成为浙江省内一家同时拥有房产、商业、物业三家上市公司的大型企业集团，这既是资本市场对于众安稳健经营能力和持续成长预期的肯定，也是对众安开启新征程的激励和鞭策。



在管项目  
**113** ↑

在管面积  
**1,643** 万平方米

2023年中国物业服务  
百强企业  
**39** 位

合约项目  
**138** ↑

合约面积  
**2,080** 万平方米

覆盖城市  
**19** 个

## 主营业务收入及毛利率分析



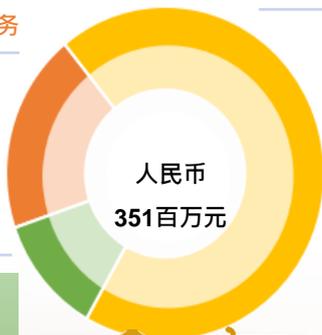
## 物业管理收入按业务划分

17% 向房地产开发商提供增值服务

- 销售办事处管理
- 前期规划及设计咨询
- 交付前检查

9% 社区增值服务

- 公共区域出租及管理
- 房屋翻新的废物处理
- 车位代销售



物业管理服务 74%

- 保安
- 清洁
- 园艺景观
- 维修维护
- 停车场管理等

在管物业组合



住宅



商业

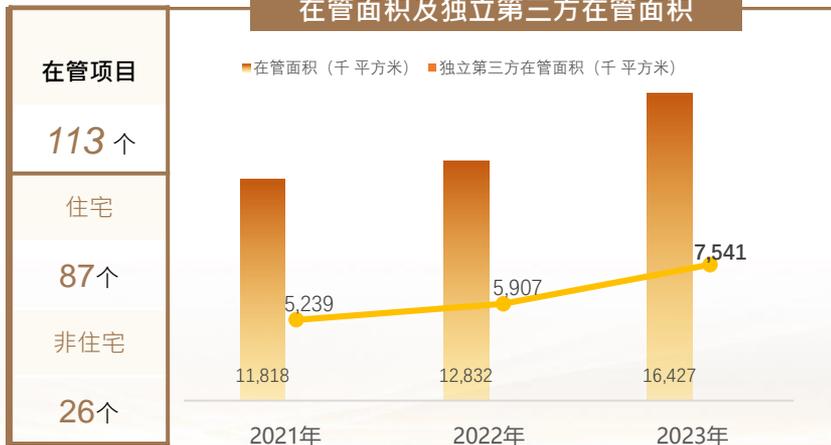


写字楼



公共物业

## 在管面积及独立第三方在管面积



在管项目

113 个

住宅

87 个

非住宅

26 个



04

未来展望

## 供求关系改变， 房地产市场回归理性

- 伴随着各地楼市政策的宽松趋势，以及住房回归居住属性和长效机制的全面落实，房地产市场逐渐回归理性
- 竞争转型，全面提升产品竞争力

## 围绕“地产”+全面布局

- 进一步深化商业、酒店、服务、金融等多元产业布局
- 致力将众安打造成为一个满足人们美好生活需求的综合服务商



## 立足浙江，深耕长三角

- 长三角区域经济实力雄厚，战略地位举足轻重，也是本轮房地产调整较早和最早复苏的区域之一
- 长期区域深耕，土储优质

## 可持续发展， 稳健进步，穿越周期

- 充分利用创新理念和自身的品牌优势，争取机遇，稳健发展
- 以高质量发展助力集团穿越行业周期

05

附录

# 合并损益表



截至12月31日止六个月

人民币千元	2023年	2022年
收入	14,490,232	9,250,499
销售成本	(12,964,836)	(6,779,570)
毛利	1,525,396	2,470,929
其他收入及收益	97,103	313,694
销售及分销开支	(337,752)	(315,552)
行政开支	(589,284)	(611,729)
其他费用	(112,299)	(174,886)
财务费用	(129,068)	(147,265)
投资物业的公允价值变动	(352,311)	(115,160)
分占合营/联营公司的收益 / (亏损)	187,408	(15,324)
分占合营/联营公司的收益 / (亏损)	162,014	(86,323)
除税前利润	451,207	1,318,384
所得税开支	(164,093)	(1,296,966)
年内溢利	287,114	21,418
以下各项应占：		
母公司拥有人	479,442	186,734
非控股权益	(192,328)	(165,316)
	287,114	21,418
母公司普通股持有人应占每股盈利		
基本及摊薄	人民币8.5分	人民币3.3分

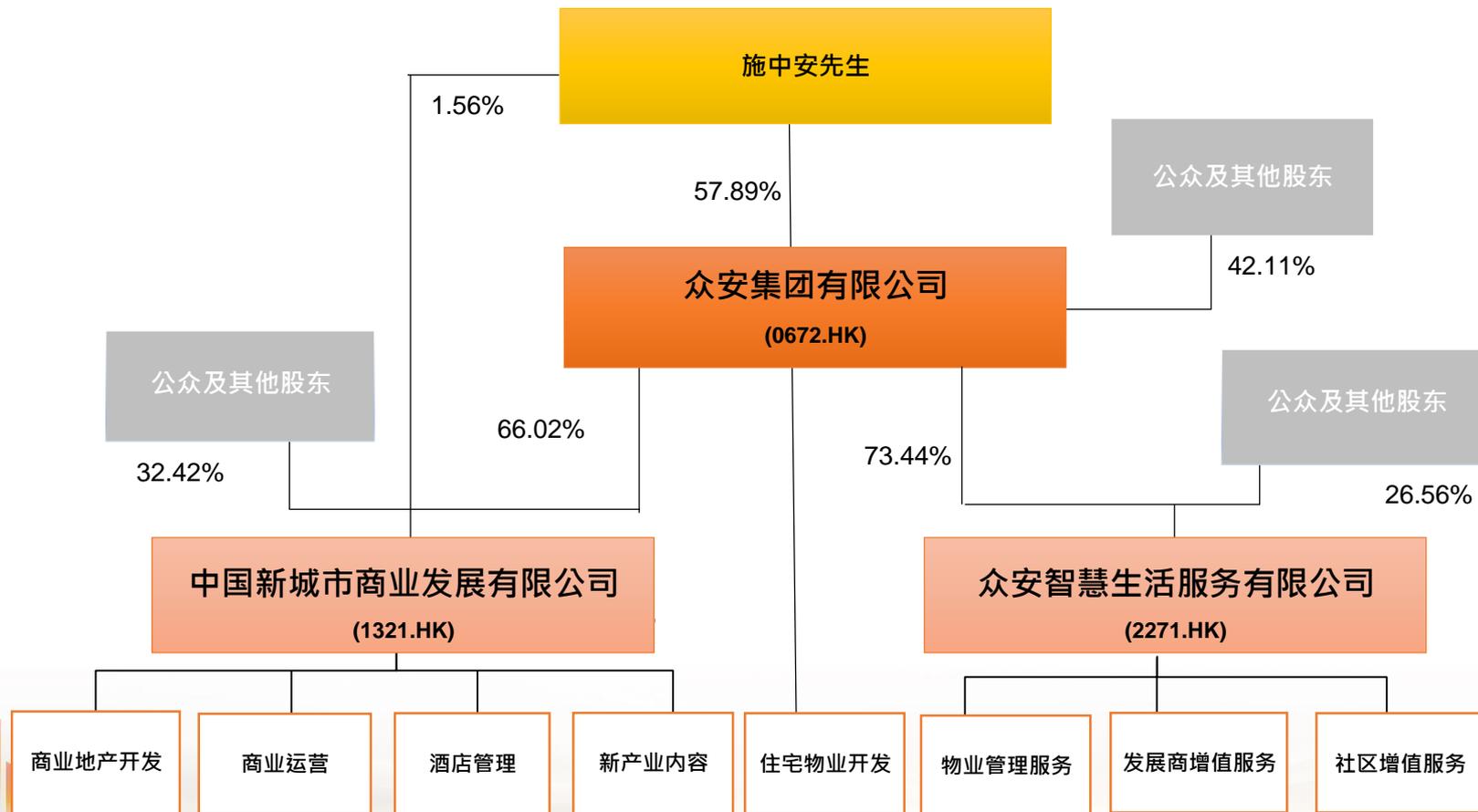
# 合并资产负债表



众安集团  
ZHONG AN GROUP

(人民币千元)	2023年12月31日	2022年12月31日	(人民币千元)	2023年12月31日	2022年12月31日
<b>非流动资产</b>			<b>流动负债</b>		
物业、厂房及设备	2,371,886	2,497,023	应付贸易账款	3,460,881	1,931,079
投资物业资产	4,840,200	5,202,000	其他应付款项及应计费用	1,175,552	1,352,872
开发中物业	1,959,634	1,923,669	合约负债	16,671,292	23,635,988
使用权资产	83,274	129,969	租赁负债	56,351	53,069
其他无形资产	-	14,194	合营/联营企业预收款	1,273,867	456,692
受限制现金	184,982	146,956	计息银行及其他借款	2,511,810	5,512,718
按公允价值计入其他全面收益的权益投资	457,163	516,341	应付税项	2,374,082	2,642,693
长期预付款	451,495	439,123	<b>总流动负债</b>	<b>28,732,847</b>	<b>36,497,689</b>
于合营企业的投资	1,093,138	1,109,214	<b>净流动资产</b>	<b>6,741,835</b>	<b>9,142,494</b>
于联营公司的投资	1,285,819	1,123,805	<b>总资产减流动负债</b>	<b>19,836,921</b>	<b>22,599,163</b>
递延税项资产	367,495	354,375	<b>非流动负债</b>		
<b>总非流动资产</b>	<b>13,095,086</b>	<b>13,456,669</b>	计息银行及其他借款	5,974,349	9,234,962
<b>流动资产</b>			递延税项负债	815,272	890,622
持作销售已落成物业	7,551,181	3,060,872	租赁负债	92,100	140,415
开发中物业	19,017,731	30,728,107	<b>总非流动负债</b>	<b>6,881,721</b>	<b>10,265,999</b>
存货	39,997	39,909	<b>净资产</b>	<b>12,955,200</b>	<b>12,333,164</b>
应收贸易账款	220,738	171,054	<b>权益</b>		
预付款、其他应收款项及其他资产	4,258,159	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	99,542	162,561	股本	498,653	498,653
贷款予合营企业	816,098	681,760	储备	9,720,836	8,978,050
贷款予联营公司	740,104	689,386		10,219,489	9,476,703
受限制现金	1,925,366	3,484,859	<b>非控股权益</b>	<b>2,735,711</b>	<b>2,856,461</b>
现金及现金等价物	787,166	3,001,572	<b>总权益</b>	<b>12,955,200</b>	<b>12,333,164</b>
分类为持作销售的投资物业	18,600	74,900			
<b>总流动资产</b>	<b>35,474,682</b>	<b>45,640,183</b>			

# 股权及公司架构



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。



# Q & A

