

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

众安智慧生活服务有限公司
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

截至2023年12月31日止年度之全年業績公告

財務摘要	截至12月31日止年度		變動
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
收入	351,133	319,735	+9.82%
毛利	118,814	116,338	+2.13%
本年度溢利	49,424	50,935	-2.97%
母公司擁有人應佔溢利	49,346	50,817	-2.89%
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利 —基本及攤薄	人民幣11.2分	人民幣13.4分	
	於12月31日		變動
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
總資產	410,085	198,032	+107.08%
淨資產	274,756	93,266	+194.59%
每股資產淨值	人民幣0.53元	不適用	不適用

众安智慧生活服务有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2023年12月31日止年度期間(「本報告期間」)之經審核綜合財務業績，連同截至2022年12月31日止同期(「2022年同期」)的比較數字載述如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	351,133	319,735
銷售成本		<u>(232,319)</u>	<u>(203,397)</u>
毛利		118,814	116,338
其他收入		3,892	2,155
行政開支		(49,545)	(47,573)
金融資產減值虧損淨額		<u>(3,846)</u>	<u>(2,660)</u>
除稅前利潤		69,315	68,260
所得稅開支	6	<u>(19,891)</u>	<u>(17,325)</u>
年內利潤		<u>49,424</u>	<u>50,935</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		49,346	50,817
非控股權益		<u>78</u>	<u>118</u>
		<u>49,424</u>	<u>50,935</u>
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	<u>人民幣11.2分</u>	<u>人民幣13.4分</u>
年內全面收益總額(除稅後)		49,424	50,935
以下人士應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		49,346	50,817
非控股權益		<u>78</u>	<u>118</u>
		<u>49,424</u>	<u>50,935</u>

綜合財務狀況表

2023年12月31日

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		4,401	4,611
無形資產		106	66
遞延稅項資產		3,196	2,235
總非流動資產		7,703	6,912
流動資產			
存貨		224	69
應收貿易賬款	9	116,534	89,397
應收相關公司款項		54,555	10,169
預付款、其他應收款項及其他資產		53,763	46,761
現金及現金等價物		177,306	44,724
總流動資產		402,382	191,120
流動負債			
應付貿易賬款	10	1,868	1,601
其他應付款項、應收按金及應計費用		48,844	42,512
合約負債		51,753	40,118
應付稅項		31,599	20,535
遞延稅項負債		1,265	–
總流動負債		135,329	104,766
流動資產淨額		267,053	86,354
總資產減流動負債		274,756	93,266
淨資產		274,756	93,266
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,731	–
儲備		268,178	91,497
		272,909	91,497
非控股權益		1,847	1,769
總權益		274,756	93,266

綜合財務資料附註

1. 公司及集團資料

本公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)為眾安集團有限公司(「**眾安**」)及其附屬公司(「**眾安集團**」)的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市)為眾安集團的控股公司。

本集團主要於中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

2.1 編製基準

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**」)批准的準則及詮釋及國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋以及香港公司條例的披露規定。本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，財務報表以人民幣(「**人民幣**」)列報，並將所有數值調整至最近的千元單位。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至2023年12月31日止年度的財務報表。附屬公司乃由本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因參與投資對象承受風險或有權享有所產生的可變回報且有能力透過其對投資對象的權力影響該等回報(即賦予本集團現有能力指導投資對象相關業務的現有權利)時，即表明本集團控制投資對象。

通常，假設大多數表決權導致控制。倘本公司擁有少於大多數的投資對象投票權或者類似權利，本集團於評估其是否於投資對象有權利時考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司之財務報表之編製報告期間與本公司相同，使用一致之會計政策。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起全面合併入賬，直至失去控制權之日為止。

溢利或虧損及其他全面收益項目的各成份歸屬本集團母公司擁有人及非控股權益，即使導致非控股權益結餘出現虧絀。有關本集團成員公司之間交易的所有集團間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時全數對銷。

倘事實和情況顯示上文所述的三項控制因素之一項或多項出現變動，本集團會重新評估其是否控制投資對象。附屬公司所有權權益的變動在無喪失控制權下按權益交易處理。

如本集團喪失對附屬公司的控制權，則解除確認關聯資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌波動儲備；及確認任何保留投資的公允價值及任何所產生的盈餘或損益虧絀。本集團應佔以往於其他全面收益內確認的部分按假設本集團直接出售相關資產或負債所規定的相同基準重新分類為損益或保留溢利（如適用）。

2.2 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新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第2號之修訂本	會計政策披露
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計的定義
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相關 的遞延稅項
國際會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—第二支柱示範

以下所述為適用於本集團的新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際會計準則第1號修訂本要求實體披露重大會計政策資料，而非主要會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可能合理預期影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務報告第2號修訂本作出*重大性判斷*為如何應用會計政策披露的重要性概念提供非強制性指引。本集團已於財務報表附註2披露重大會計政策資料。
- (b) 國際會計準則第8號修訂本澄清會計估計變更及會計政策變更的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。修訂本亦闡明實體使用計量技術及輸入數據編製會計估計的方法。由於本集團的方法及政策與修訂本一致，因此修訂本對本集團財務報表並無影響。

2.3 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經修訂國際財務報告準則。本集團擬於經修訂國際財務報告準則(如適用)生效時予以採用。

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 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 ¹
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債
國際會計準則第7號之修訂本及 國際財務報告準則第17號	供應商融資安排 ¹
國際會計準則第21號之修訂本	缺乏兌換性 ²

¹ 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2025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但可供採納

本集團正評估該等經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為該等經修訂國際財務報告準則不太可能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

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已獲確認為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。於報告年度內，本集團主要向客戶提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱本集團業務的經營業績，以就資源如何分配及表現評估作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地以外，因此並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2023年12月31日止年度，來自眾安集團的收入佔本集團收入的24.73%（2022年：32.48%）。除來自眾安集團的收入外，截至2023年及2022年12月31日止年度，概無來自對單一客戶或受共同控制的一組客戶銷售的收入佔本集團的收入10%或以上。

4. 收入及其他收入

收入的分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
客戶合約收入		
物業管理服務	261,200	223,593
主要面向房地產開發商的增值服務	58,069	60,729
社區增值服務	<u>31,864</u>	<u>35,413</u>
總計	<u><u>351,133</u></u>	<u><u>319,735</u></u>

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

服務種類	物業管理服務 人民幣千元	主要面向 房地產開發商 的增值服務	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		人民幣千元		
截至2023年12月31日止年度				
地區市場				
中國內地	<u>261,200</u>	<u>58,069</u>	<u>31,864</u>	<u>351,133</u>
收益的確認時間				
隨時間確認收益	<u>261,200</u>	<u>58,069</u>	<u>20,397</u>	<u>339,666</u>
於某一時間點確認收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,467</u>	<u>11,467</u>
總計	<u><u>261,200</u></u>	<u><u>58,069</u></u>	<u><u>31,864</u></u>	<u><u>351,133</u></u>
服務種類	物業管理服務 人民幣千元	主要面向 房地產開發商 的增值服務	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
		人民幣千元		
截至2022年12月31日止年度				
地區市場				
中國內地	<u>223,593</u>	<u>60,729</u>	<u>35,413</u>	<u>319,735</u>
收益的確認時間				
隨時間確認收益	<u>223,593</u>	<u>60,729</u>	<u>12,281</u>	<u>296,603</u>
於某一時間點確認收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,132</u>	<u>23,132</u>
總計	<u><u>223,593</u></u>	<u><u>60,729</u></u>	<u><u>35,413</u></u>	<u><u>319,735</u></u>

下表呈列本報告期間確認收益金額，金額計入報告期初合約負債：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
物業管理服務	<u>36,143</u>	<u>43,115</u>

(b) 履約義務

就物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務而言，本集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與本集團迄今履約的客戶價值直接相關。由於就主要面向房地產開發商的物業管理服務及若干增值服務而言，本集團按發票權利金額確認收入，其乃與本集團迄今按每月基準履約的客戶價值直接相關，本集團選擇不披露此類合約剩餘履約義務的可行權宜方法。根據國際財務報告會計準則第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格不予披露。就社區增值服務而言，該等服務於短期內提供，一般不超過一年，以及於年度末概無未履行履約義務。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	164	151
政府補貼*	3,377	928
其他	<u>351</u>	<u>1,076</u>
總計	<u>3,892</u>	<u>2,155</u>

* 政府補貼與開支相關，於收到該等補貼時於損益中確認。該等補貼並無未達成的條件或或有事項。

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除下列各項：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已提供服務成本*	232,319	203,397
應收貿易賬款減值	3,846	2,660
物業及設備項目折舊	942	934
無形資產攤銷	34	30
員工成本(不包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪酬	197,891	152,984
退休金計劃供款及社會福利**	28,590	24,185
總計	226,481	177,169
上市開支	4,311	9,864
核數師酬金	1,415	146

* 截至2022年及2023年12月31日止年度內，人民幣153,192,000元及人民幣198,633,000元的員工成本分別計入綜合損益及其他全面收益表中的「已提供服務成本」。

** 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。

6. 所得稅

本集團須就在本集團成員公司所在及經營業務所在稅務司法權區產生或源自有關稅務司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規條，本公司及本集團於英屬處女群島註冊成立的附屬公司無需繳納任何所得稅。由於本年度於香港並無產生任何應課稅溢利，本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅。

中國企業所得稅按本集團中國附屬公司應課稅溢利的25%稅率撥備。

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	19,587	17,990
遞延稅項	304	(665)
年內稅項支出總額	19,891	17,325

7. 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
建議末期—每股普通股人民幣2.45分(2022年：零)	<u>12,653</u>	<u>—</u>

本年度建議末期股息須經本公司股東於即將舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。

8. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

就計量每股基本盈利而言，每股基本盈利根據母公司普通股股權持有人應佔年內溢利人民幣49,346,000元(2022年：人民幣50,817,000元)，及就計量每股基本盈利而言，普通股加權平均數為441,700,225股(2022年：380,000,000股)。普通股數量已根據2023年7月資本化發行379,999,999股的相關影響進行追溯調整，如同資本化發行已於2022年1月1日完成。

計算每股基本盈利乃基於：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>49,346</u>	<u>50,817</u>
		股份數目
	2023年	2022年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>441,700,225</u>	<u>380,000,000</u>

截至2023年12月31日止年度內，本集團並無已發行潛在攤薄普通股(2022年：無)。

9. 應收貿易賬款

於報告期末，根據收入確認日期並扣除減值虧損撥備後的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
六個月內	64,591	58,332
超過六個月但一年內	25,818	23,317
超過一年但兩年內	23,040	6,603
超過兩年但三年內	3,085	1,145
總計	<u>116,534</u>	<u>89,397</u>

10. 應付貿易賬款

於報告期末，根據發票日期的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
三個月內	1,786	1,568
三至十二個月	74	33
十二至二十四個月	8	—
總計	<u>1,868</u>	<u>1,601</u>

應付貿易賬款為不計息，通常按90天期限結算。

於2022年及2023年12月31日，應付貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

11. 或有負債

截至2023年及2022年12月31日，本集團並無任何重大或有負債。

管理層討論與分析

業務回顧

本公司是眾安集團有限公司(「眾安」)自2007年11月在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市後，眾安第一家通過分拆上市模式，成功在聯交所上市的附屬公司。眾安第一次通過分拆上市模式，成功分拆上市的附屬公司是中國新城市商業發展有限公司(「中國新城市」)。本公司自2023年7月18日(「上市日期」)於聯交所主板上市。

本集團是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾25年的經營，本集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商，晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。

根據中國指數研究院(「中指院」)之資料，截至2022年12月31日，就在管建築面積(「建築面積」)而言，本集團於中國的市場份額約為0.04%，就物業管理綜合實力而言，本集團自2016年被納入中國物業服務百強企業中，本集團的排名由2016年的第82位上升至2023年的第40位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升。此外截至2022年12月31日，總部位於杭州、浙江省及長江三角洲地區的2023年中國物業服務百強企業中，本集團在管建築面積分別排名第七、第九及第25位。

截至2023年12月31日，本集團共有138個合約項目，合約面積約為2,080萬平方米，涵蓋中國19個城市及七個省份。截至2023年12月31日，本集團有113個在管項目，在管面積約為1,643萬平方米，涵蓋中國12個城市及三個省份。

下表載列截至所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積：

	截至12月31日止年度							
	2023年				2022年			
	在管 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	在管 數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)
住宅物業	87	13,864	182,859	70.0%	70	11,283	163,468	73.1%
非住宅物業	26	2,563	78,341	30.0%	25	1,549	60,125	26.9%
總計	113	16,427	261,200	100.0%	95	12,832	223,593	100.0%

受惠於餘下集團的長期支援，同時將我們的業務範圍擴大至獨立協力廠商客戶

眾安作為長江三角洲地區的領先房地產開發商之一，中國新城市，連同眾安及其附屬公司（「餘下集團」）為長江三角洲地區主要的商業房地產開發商，其開發專案包括住宅物業、商業綜合體、酒店及其他物業。根據中指院之資料，就綜合實力而言，眾安於2023中國房地產百強企業中名列第64位。截至2023年12月31日，本集團諮詢餘下集團後所深知，其於中國擁有約34個開發中或持作開發的物業專案，總建築面積約為6.6百萬平方米。就上述項目而言，截至2023年12月31日，本集團已就總建築面積約為3.7百萬平方米的23個物業專案取得服務協定。

多元化服務產品及收入流使我們的業務發展得以平衡，並顯著提高溢利水平

自本集團發展以來，除了在管理住宅物業專案方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、產業園、公共場所及其他物業（例如中國政府機關之辦公樓、工業園區、醫院、學校及公園）。本集團管理層相信，發展非住宅物業組合專案將使本集團能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高本集團的服務水準，從而讓本集團向客戶提供更好的優質服務，並提升本集團的品牌聲譽及形象。

本集團在報告期內，始終堅持以「為業主提供更優質服務」作為本集團的經營目標，我們完善及優化產品線體系及運營管理體系，推行管理及服務標準化。我們新推出「聆聽行動」、「品質監督官」、「總經理接待日」等專項行動，旨在通過管理層賦能一線，更加了解客戶實際需求，精準提升各項目的服務品質，為客戶帶來更好的居住環境。同時我們將內部滿意度調查及中指院滿意度調查相結合，定期開展滿意度調查工作，在2023年年度滿意度調查中，客戶滿意度得分79分。通過公司高層對企業發展的精準把控及公司全體員工的努力，在2023年度物業行業百強排名中，我們榮獲第40名，同時企業獲得「2023年華東區域服務市場地位領先企業」、「2023年中國物業服務企業潛力獨角獸」、「2023年中國物業服務年度社會責任感企業」、「2023年中國專項物業服務優秀企業」、「2023年中國專項物業服務先進企業」、「2023年中國專項物業服務強服務企業」及「2023年中國專項物業服務平安示範單位」等等。同時多項專案獲得「市級優秀社區」、「市級／區級美好家園」、「省／市／區級紅色物業」、「省級垃圾分類示範社區」及「潔美社區」等等。

在智慧化服務上，本集團於2023年度對現存在管專案開始系統化推進智慧化系統及人工智慧機器人，目前已在多個專案投入使用。與其同時，為了更準確的迎合業主的需求，在增值服務端，我們推出家政服務及汽車洗美業務等，使業主的生活更加便捷和高效。本集團還不斷探索及研究多個新領域的業務發展，根據業務需求及公司發展方向，擬定多個新的業務賽道，在未來的發展中，逐步進行推進。本集團致力了解客戶的需求，對服務精益求精，打造「眾安智慧生活」品牌的全方位服務體系。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣351.1百萬元（2022年：人民幣319.7百萬元），較2022年同期增加9.8%。本集團的收入來自三個主要業務範圍：(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列所示年度按業務範圍劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
物業管理服務	261,200	74.4%	223,593	69.9%
主要面向房地產開發商的 增值服務	58,069	16.5%	60,729	19.0%
社區增值服務	31,864	9.1%	35,413	11.1%
	<u>351,133</u>	<u>100.0%</u>	<u>319,735</u>	<u>100.0%</u>

物業管理服務

於本報告期間，物業管理服務收入約達人民幣261.2百萬元，較2022年同期約人民幣223.6百萬元增加16.8%。於2023年12月31日，本集團在管總建築面積約16.4百萬平方米，較2022年同期約12.8百萬平方米增加約3.6百萬平方米，增長率為28.1%。該增長主要可歸因於獨立第三方房地產開發商交付項目之增加，以及餘下集團的業務增加。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自向餘下集團所開發的物業提供的服務。截至2023年12月31日，我們有53個（2022年：41個）在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為8.0百萬平方米（2022年：6.8百萬平方米）。

下表載列所示年度按房地產開發商類型劃分來自物業管理服務的收入及在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度							
	2023年				2022年			
	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比
餘下集團	53	8,005	168,851	64.6%	41	6,835	159,917	71.5%
餘下集團的合營企業及 聯營公司	6	881	6,315	2.5%	1	90	-	-
獨立第三方房地產開發商	54	7,541	86,034	32.9%	53	5,907	63,676	28.5%
總計	<u>113</u>	<u>16,427</u>	<u>261,200</u>	<u>100.0%</u>	<u>95</u>	<u>12,832</u>	<u>223,593</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

我們的地理分佈

長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

下表載列所示期間我們按區域劃分的在管總建築面積明細：

	截至12月31日止年度					
	2023年			2022年		
	數目	在管建築面積 (千平方米)	佔比	數目	在管建築面積 (千平方米)	佔比
二線城市	68	10,015	61.0%	64	8,363	65.2%
三線城市	5	817	5.0%	2	585	4.6%
其他城市	40	5,595	34.0%	29	3,884	30.2%
總計	<u>113</u>	<u>16,427</u>	<u>100.0%</u>	<u>95</u>	<u>12,832</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、合肥及青島；「三線城市」包括金華及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、滁州、淮北、台州及舟山。

在管物業組合

儘管我們在管的物業大部分源自住宅物業，我們在本報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共及其他物業（如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續在多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列截至所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度							
	2023年				2022年			
	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比 (%)
住宅物業	87	13,864	182,859	70.0%	70	11,283	163,468	73.1%
非住宅物業	26	2,563	78,341	30.0%	25	1,549	60,125	26.9%
總計	113	16,427	261,200	100.0%	95	12,832	223,593	100.0%

主要面向房地產開發商的增值服務

下表載列所示期間按主要面向房地產開發商的增值服務劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
銷售辦事處管理服務	44,404	76.5%	55,046	90.6%
前期規劃及設計諮詢服務	5,723	9.9%	4,546	7.5%
交付前檢查服務	7,942	13.6%	1,137	1.9%
	<u>58,069</u>	<u>100.0%</u>	<u>60,729</u>	<u>100.0%</u>

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)交付前檢查服務。

於本報告期間主要面向房地產開發商的增值服務收入約人民幣58.1百萬元，較2022年同期約人民幣60.7百萬元減少約人民幣2.6百萬元或4.3%。

有關減少乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)交付前檢查服務增加約人民幣6.8百萬元；及(ii)向餘下集團提供的銷售辦事處管理服務減少約人民幣10.6百萬元。

社區增值服務

下表載列所示期間按社區增值服務收入劃分的明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
公共區域管理服務	17,851	56.0%	11,095	31.3%
裝修廢物處理服務	2,546	8.0%	1,186	3.3%
車輛停車位銷售代理服務	11,467	36.0%	23,132	65.4%
	<u>31,864</u>	<u>100.0%</u>	<u>35,413</u>	<u>100.0%</u>

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物；及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們曾經管理或在管若干物業項目中協助餘下集團銷售車輛停車位及買家購買車輛停車位。

於本報告期間，社區增值服務收入約人民幣31.9百萬元，較2022年同期約人民幣35.4百萬元減少約人民幣3.5百萬元或9.9%。

有關減少乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)公共區域管理服務收入增加約人民幣6.8百萬元；及(ii)車輛停車位銷售代理服務收入減少約人民幣11.6百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊費用。

本報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣232.3百萬元（2022年：約人民幣203.4百萬元），較2022年同期增加14.2%。銷售成本增長率高於收入增長率4.4個百分點，主要因為員工成本持續增加。

於本報告期間，計入銷售成本內的員工成本約為人民幣198.6百萬元，較2022年同期約人民幣153.2百萬元增加約人民幣45.4百萬元或29.6%。

毛利及毛利率

下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
物業管理服務	31.1%	33.2%
主要面向房地產開發商的增值服務	41.5%	41.7%
社區增值服務	42.6%	47.4%
	<u>33.8%</u>	<u>36.4%</u>

本集團於本報告期間的毛利為約人民幣118.8百萬元，較2022年同期約人民幣116.3百萬元輕微增加約人民幣2.5百萬元或2.1%。

本集團的毛利率受物業管理服務、社區增值服務和主要面向房地產開發商的增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。毛利率由2022年同期的36.4%下降至本報告期間的33.8%，毛利率下降的主要原因是由於本報告期間社區增值服務及物業管理服務的毛利率下降所致。

行政開支

行政開支約為人民幣49.5百萬元，較2022年同期約人民幣47.6百萬元輕微增加4.0%。行政開支率（行政開支除以收入）為14.1%，較2022年同期的14.9%輕微下降了0.8個百分點。於本報告期間，本集團提升管理體系及加強成本管控。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2022年同期的約人民幣17.3百萬元增加15.0%至本報告期間的約人民幣19.9百萬元。實際所得稅率為28.7%（2022年：25.4%），對比2022年同期增加了3.3個百分點。

年內利潤

基於上述原因，本集團於本報告期間的純利約為人民幣49.4百萬元，較2022年同期的約人民幣50.9百萬元減少2.9%。純利率為14.1%，較2022年同期的15.9%減少1.8個百分點。

母公司擁有人應佔利潤由2022年同期的約人民幣50.8百萬元減少約3%至本報告期間約人民幣49.3百萬元。母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股人民幣11.2分（2022年：每股人民幣13.4分）。

應收貿易賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產

截至2023年12月31日，應收貿易賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產約為人民幣170.3百萬元，較截至2022年12月31日約人民幣136.2百萬元增長約25.0%，主要由於本集團在管項目數量的增加及受國內經濟環境影響，導致回款速度減緩。

流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分以人民幣計值，截至2023年12月31日約為人民幣177.3百萬元，較截至2022年12月31日人民幣44.7百萬元增加約人民幣132.6百萬元或296.6%。

截至2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為3.0倍（2022年12月31日：1.8倍）。

截至2023年12月31日，本集團並無任何銀行借款，且資本負債比率（借款總額除以權益總額）為零。

外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。截至2023年12月31日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

資本承擔

截至2023年12月31日，本集團並無資本承擔。

或然負債及抵押資產

截至2023年12月31日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無任何財務擔保、為貸款提供按揭擔保，或其他重大或然負債。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本報告期間本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資的未來計劃

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

報告期後事宜

自2023年12月31日起至本公告日期，並無影響本集團的重大事件。

末期股息

董事會建議就截至2023年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣2.45分（2022年：無）（「**建議末期股息**」）。此末期股息須經股東將於2024年6月6日舉行之股東週年大會上批准方可作實，並將於2024年8月9日或之前派付予於2024年7月26日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於2024年6月3日至2024年6月6日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。所有本公司過戶文件連同相關股票須盡快交回本公司之香港股份過戶登記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)，且無論如何最遲須於股東週年大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。

為確定收取建議末期股息的權利，本公司將於2024年7月24日至2024年7月26日(包括首尾兩日)暫停辦理本公司的股份過戶登記手續，期間所有股份將暫停過戶。為符合資格收取建議末期股息，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2024年7月23日下午4時30分交回本公司之香港股份過戶登記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)，方為有效。

全球發售所得款項用途

本公司股份自上市日期起在聯交所主板上市。

本公司全球發售所得款項淨額約為91.7百萬港元，已發行的新普通股股數為126,668,000股。本公司亦收到12.2百萬港元的所得款項淨額，因部分行使超額配股權而發行的普通股股數為10,746,000股。

全球發售及部分行使超額配股權所得款項總淨額約104百萬港元擬用於招股說明書所披露的用途和金額(根據實際所得款項淨額按比例調整)。

用途	百分比	所得款項淨額(百萬港元)			預期悉數使用 餘下結餘的時間
		可動用 於2023年 1月1日	已動用 於2023年 12月31日	未動用 於2023年 12月31日	
策略性收購及投資	55.0%	57.2	0	57.2	於2025年12月底前
投資及升級本公司管理項目之社區發展所需軟件及硬件	30.0%	31.2	0.34	30.86	於2025年12月底前
擴大本集團社區增值服務提供之服務種類、範圍及效率	15.0%	15.6	0.2	15.4	於2025年12月底前
合計	100%	104	0.54	103.46	

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有2,696名僱員(2022年12月31日：2,817名)。截至2023年12月31日止年度，本集團員工成本總額(不包括董事及主要行政人員酬金)約為人民幣198.6百萬元(2022年：人民幣153.2百萬元)。本集團已採納一套制度根據僱員的表現釐定僱員薪酬。一般而言，本集團向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、按表現發放的獎勵及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險和住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及有系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域的專業知識。

公眾持股量充足

根據上市規則第8.08條，尋求上市的證券必須有公開市場，並且發行人的上市證券必須維持足夠的公眾持股量。此一般指發行人的已發行股本總額中至少25%必須始終由公眾持有。

根據本公司所得的資料及就董事所知，於本公告日期，本公司一直維持上市規則規定的公眾持股量。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

股份於上市日期在聯交所上市，且超額配股權於2023年8月10日獲部分行使。除上述所披露者外，自上市日期至本公告日期，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」）作為其本身之企業管治守則。於截至2023年12月31日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

審核委員會

本公司已設立本公司審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從企業管治守則的職權範圍。審核委員會主席為鍾創新先生。其他成員為梁信軍先生及趙岩先生。審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱及與本集團管理層討論有關本公司於本報告期間內之未經審核中期簡明綜合財務資料（包括本集團所採納的會計原則及慣例）並討論財務相關事宜。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

審核委員會已與管理層及本公司外聘核數師（「**核數師**」）共同審閱本集團所採納的會計原則及政策，以及截至2023年12月31日止年度綜合財務報表。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的經審核綜合業績。

於聯交所及本公司網站刊載年度業績及年度報告

本公告刊登在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.zazhsh.com)上。本公司年度報告將適時發送給本公司股東，並適時在上述網站上公佈。

遵守《董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事及本公司高級管理層買賣本公司證券的行為守則，原因為有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

股份於上市日期在聯交所上市。經詳細問詢後，全體董事確認於自上市日期至本公告日期為止，彼等已遵守標準守則。

致謝

本人藉此機會代表董事會向全體股東、投資者、客戶及供應商，向全體員工的貢獻和辛勤努力，致以衷心的謝意，並竭誠為股東及投資者創造最大的價值，實現最佳回報。

承董事會命
众安智慧生活服务有限公司
主席
施中安

中華人民共和國，2024年3月26日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、楊光先生、徐建穎女士及丁磊先生擔任執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。