

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2024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
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
收入	412,238	351,133	+17.40%
毛利	120,282	118,814	+1.24%
本年度溢利	37,341	49,424	-24.45%
母公司擁有人應佔溢利	38,067	49,346	-22.86%
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7.4分	人民幣11.2分	
	於12月31日		變動
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	
總資產	469,846	410,085	+14.57%
淨資產	299,343	274,756	+8.95%
每股資產淨值	人民幣0.58元	人民幣0.53元	+9.43%

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2024年12月31日止年度期間(「本報告期間」)之綜合財務業績，連同截至2023年12月31日止同期(「2023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2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	4	412,238	351,133
銷售成本		(291,956)	(232,319)
毛利		120,282	118,814
其他收入		4,038	3,892
銷售及分銷開支		(804)	–
行政開支		(60,092)	(49,545)
金融資產減值虧損淨額		(10,671)	(3,846)
應佔一間聯營公司虧損		(23)	–
除稅前利潤		52,730	69,315
所得稅開支	6	(15,389)	(19,891)
年內利潤		37,341	49,424
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		38,067	49,346
非控股權益		(726)	78
		37,341	49,424
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利	8	人民幣7.4分	人民幣11.2分
基本及攤薄			
年內全面收益總額(除稅後)		37,341	49,424
以下人士應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		38,067	49,346
非控股權益		(726)	78
		37,341	49,424

綜合財務狀況表
2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		4,348	4,401
無形資產		70	106
於一間聯營公司之投資		57	—
遞延稅項資產		5,051	3,196
總非流動資產		9,526	7,703
流動資產			
存貨		719	224
應收貿易賬款	9	153,294	116,534
應收相關公司款項		104,625	54,555
預付款、其他應收款項及其他資產		61,602	53,763
現金及現金等價物		137,178	177,306
已抵押存款		2,902	—
總流動資產		460,320	402,382
流動負債			
應付貿易賬款	10	24,530	1,868
其他應付款項、應收按金及應計費用		57,433	48,844
合約負債		49,950	51,753
應付稅項		32,980	31,599
遞延稅項負債		2,241	1,265
總流動負債		167,134	135,329
流動資產淨額		293,186	267,053
總資產減流動負債		302,712	274,756
非流動負債			
合約負債		3,369	—
總非流動負債		3,369	—
淨資產		299,343	274,756
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		4,731	4,731
儲備		293,491	268,178
		298,222	272,909
非控股權益		1,121	1,847
總權益		299,343	274,756

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。

本集團主要於中國內地提供物業管理服務、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2024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(即賦予本集團現有或可獲得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經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回之租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動 (「2020年修訂本」)
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債 (「2022年修訂本」)
國際會計準則第7號及國際財務 報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

以下所述為適用於本集團的經修訂國際財務報告準則的性質及影響：

- (a) 國際財務報告準則第16號之修訂本訂明了賣方承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方承租人不會確認與其保留的使用權相關的任何收益或虧損金額。由於本集團自首次應用國際財務報告準則第16號之日起並無發生涉及不取決於一項指數或費率的可變租賃付款的售後回租交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清劃分負債為流動或非流動的規定(包括延遲清償權利的含義及延遲清償權利於報告期末必須存在)。負債的分類不受實體行使其延遲清償權利的可能性的影響。該修訂本亦澄清負債可以自有權益工具清償，及只有可轉換負債中之兌換權本身作為權益工具入賬，其負債的條款不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清於貸款安排產生的負債的契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守的該等契諾會影響該負債分類為流動或非流動。受限於實體於報告期後12個月內須遵守未來的契諾，須就非流動負債作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為於首次應用該等修訂本後其負債的分類維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本澄清供應商融資安排的特徵，並要求對該等安排作出額外披露。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

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新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於新訂及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18號	財務報表的呈列及披露 ³
國際財務報告準則第19號	非公共受託責任之附屬公司：披露 ³
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 ²
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本	參考依賴自然的電力的合約 ²
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資企業之間的資產出售或注資 ⁴
國際會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性 ¹
國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本 ²

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

本集團正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。迄今為止，本集團認為該等新訂及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2024年12月31日止年度，來自眾安集團的收入佔本集團收入的20.76%（2023年：24.73%）。除來自眾安集團的收入外，截至2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合約收入		
物業管理服務	347,218	261,200
主要面向房地產開發商的增值服務	36,815	58,069
社區增值服務	<u>28,205</u>	<u>31,864</u>
總計	<u><u>412,238</u></u>	<u><u>351,133</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	社區	總計 人民幣千元
		增值服務 人民幣千元	增值服務 人民幣千元	
截至2024年12月31日止年度				
地區市場				
中國內地	<u>347,218</u>	<u>36,815</u>	<u>28,205</u>	<u>412,238</u>
收益的確認時間				
隨時間確認收益	<u>347,218</u>	<u>36,815</u>	<u>20,414</u>	<u>404,447</u>
於某一時間點確認收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,791</u>	<u>7,791</u>
總計	<u>347,218</u>	<u>36,815</u>	<u>28,205</u>	<u>412,238</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	社區	總計 人民幣千元
		增值服務 人民幣千元	增值服務 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>261,200</u>	<u>58,069</u>	<u>31,864</u>	<u>351,133</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務	<u>49,406</u>	<u>36,143</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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	88	164
政府補貼*	3,140	3,377
其他	<u>810</u>	<u>351</u>
總計	<u>4,038</u>	<u>3,892</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已提供服務成本*	291,956	232,319
應收貿易賬款減值	7,971	3,846
其他應收款項減值	2,700	–
物業及設備項目折舊	896	942
無形資產攤銷	36	34
員工成本(不包括董事及 主要行政人員酬金)：		
工資及薪酬	174,136	173,103
退休金計劃供款及社會福利**	25,287	28,480
總計	<u>199,423</u>	<u>201,583</u>
上市開支	–	4,311
核數師酬金	<u>1,434</u>	<u>1,415</u>

* 截至2024年及2023年12月31日止年度內，人民幣165,365,000元及人民幣178,767,000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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	16,268	19,587
遞延稅項	<u>(879)</u>	<u>304</u>
年內稅項支出總額	<u><u>15,389</u></u>	<u><u>19,891</u></u>

7. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
建議末期—每股普通股人民幣1.89分 (2023年：人民幣2.45分)	<u><u>9,761</u></u>	<u><u>12,653</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38,067,000元(2023年：人民幣49,346,000元)，及就計量每股基本盈利而言，普通股加權平均數為517,414,000股(2023年：441,700,225股)。截至2023年12月31日止年度，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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
盈利		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>38,067</u>	<u>49,346</u>

	股份數目	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>517,414,000</u>	<u>441,700,225</u>

截至2024年12月31日止年度內，本集團並無已發行潛在攤薄普通股（2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
六個月內	71,555	64,591
超過六個月但一年內	28,601	25,818
超過一年但兩年內	42,514	23,040
超過兩年但三年內	<u>10,624</u>	<u>3,085</u>
總計	<u>153,294</u>	<u>116,534</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
三個月內	22,822	1,786
三至十二個月	1,532	74
十二至二十四個月	170	8
二十四個月以上	6	—
總計	<u>24,530</u>	<u>1,868</u>

應付貿易賬款為不計息，通常按90天期限結算。

於2023年及2024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2024年及2023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

本公司是眾安自2007年11月在聯交所上市後，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集團有限公司(股份代號：1321)（「中國新城市」）。本公司自2023年7月18日於聯交所主板上市。

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之資料，本集團自2016年起被列入中國物業服務百強企業中，排名由2016年的第82位上升至2024年的第37位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升以及綜合實力不斷增強。

2024年，本集團蟬聯2024中國物業服務企業綜合實力50強、2024中國物業服務力百強企業第36名、2024中國物業服務質量領先企業、2024中國物業高品質服務力百強企業、2024中國物業服務成長性領先企業、2024中國物業服務年度社會責任感企業、2024中國物業品牌影響力百強企業、2024中國物業智慧物業服務領軍企業等多項榮譽。同年，本集團通過企業誠信管理體系認證。

截至2024年12月31日，本集團共有145個合約項目，合約面積約為2,175萬平方米，涵蓋中國21個城市及八個省份。截至2024年12月31日，本集團有130個在管項目，在管面積約為2,000萬平方米，涵蓋中國20個城市及七個省份。

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							
	2024年				2023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	117	18,262	269,444	77.6%	87	13,864	182,859	70.0%
非住宅物業	13	1,736	77,774	22.4%	26	2,563	78,341	30.0%
總計	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>347,218</u>	<u>100.0%</u>	<u>113</u>	<u>16,427</u>	<u>261,200</u>	<u>100.0%</u>

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

眾安為長江三角洲地區的領先房地產開發商之一，而中國新城市（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。截至2024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23個開發中或持作開發的物業專案，總建築面積約為4.9百萬平方米。就上述項目而言，截至2024年12月31日，本集團已就總建築面積約為2.4百萬平方米的13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

自本集團發展以來，除了和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、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。於此同時，我們積極開發業務拓展新模式，通過與國資委背景企業的戰略合作，奠定業務增長基礎，通過為中小企業提供諮詢服務，開發經營類業務新的增長點。

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。在服務品質上，我們嚴格制定服務標準，並通過標準化視頻、口袋書的製作，實現標準可視化，同時加強員工培訓，提升服務的標準化水平。同時，我們通過兩主「品質督導官、總經理接待日」四輔「聆聽品質提升月、幸福勞動日、我為業主做一件事、四季有家」核心品牌標準建設，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，從而提升客戶滿意度。在智慧化服務上，本集團持續推薦智慧消防、智慧安防、智慧通行系統以及掃地機器人、送餐機器人等，從而提供更方便和更高效的綜合服務，以滿足客戶的需求。本集團於2024年度正式搭建智慧化服務平台，連接智慧消防系統、智慧安防系統與智慧通行系統以及綫上報事報修等，進一步推進智慧化管理與服

務。同時，逐步推薦智能機器人在基礎物業服務領域的覆蓋率。目前，掃地機器人、送餐機器人等已在多個專案投入使用。與此同時，為了更準確的迎合業主的需求，在增值服務端，我們多元化開展零售到家、家政服務、汽車洗美、裝修美居等業務，其中2024年新拓展寵物服務，進一步為「最後一公里」加碼，構建多元化一站式社區生態服務體系，使業主的生活更加便捷和高效。本集團還不斷探索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412.2百萬元（2023年：人民幣351.1百萬元），較2023年同期增加17.4%。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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
物業管理服務	347,218	84.2%	261,200	74.4%
主要面向房地產開發商的 增值服務	36,815	8.9%	58,069	16.5%
社區增值服務	28,205	6.9%	31,864	9.1%
	<u>412,238</u>	<u>100.0%</u>	<u>351,133</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347.2百萬元，較2023年同期約人民幣261.2百萬元增加32.9%。於2024年12月31日，本集團在管總建築面積約20.0百萬平方米，較2023年同期約16.4百萬平方米增加約3.6百萬平方米，增長率為22.0%。該增長主要可歸因於餘下集團和餘下集團的合營企業及聯營公司的交付項目之增加，以及我們進一步加大對獨立第三方房地產開發商的拓展力度，截至2024年12月31日管理由獨立第三方房地產開發商的建築面積約為9.1百萬平方米較2023年12月31日的約7.5百萬平方米增加了20.3%。

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2024年12月31日，我們有57個(2023年：53個)在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為9.9百萬平方米(2023年：約為8.0百萬平方米)。

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							
	2024年				2023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 ⁽¹⁾	57	9,865	235,294	67.8%	53	8,005	168,851	64.6%
餘下集團的合營企業及 聯營公司 ⁽²⁾	7	1,060	20,546	5.9%	6	881	6,315	2.5%
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	66	9,073	91,378	26.3%	54	7,541	86,034	32.9%
總計	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>347,218</u>	<u>100.0%</u>	<u>113</u>	<u>16,427</u>	<u>261,200</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					
	2024年			2023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 ⁽¹⁾	78	11,420	57.1%	68	10,015	61.0%
三線城市 ⁽¹⁾	7	1,179	5.9%	5	817	5.0%
其他城市 ⁽¹⁾	45	7,399	37.0%	40	5,595	34.0%
總計	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>100.0%</u>	<u>113</u>	<u>16,427</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							
	2024年				2023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	117	18,262	269,444	77.6%	87	13,864	182,859	70.0%
非住宅物業	13	1,736	77,774	22.4%	26	2,563	78,341	30.0%
總計	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>347,218</u>	<u>100.0%</u>	<u>113</u>	<u>16,427</u>	<u>261,200</u>	<u>100.0%</u>

主要面向房地產開發商的增值服務

下表載列所示期間主要面向房地產開發商的增值服務的收入明細（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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
銷售辦事處管理服務	23,252	63.1%	44,404	76.5%
前期規劃及設計諮詢服務	9,119	24.8%	5,723	9.9%
交付前檢查服務	4,444	12.1%	7,942	13.6%
	<u>36,815</u>	<u>100.0%</u>	<u>58,069</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36.8百萬元，較2023年同期約人民幣58.1百萬元減少約人民幣21.3百萬元。

有關減少乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)交付前檢查服務減少約人民幣3.5百萬元；及(ii)提供銷售辦事處管理服務減少約人民幣21.1百萬元。

社區增值服務

下表載列所示期間社區增值服務收入的明細（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			
	2024年		2023年	
	(人民幣千元，百分比除外)			
公共區域管理服務	16,273	57.7%	17,851	56.0%
裝修廢物處理服務	4,165	14.8%	2,546	8.0%
車輛停車位銷售代理服務	5,833	20.7%	11,467	36.0%
社區零售服務	1,532	5.4%	–	–
社區汽車洗美服務	402	1.4%	–	–
	<u>28,205</u>	<u>100.0%</u>	<u>31,864</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28.2百萬元，較2023年同期約人民幣31.9百萬元減少約人民幣3.7百萬元。該減少主要由於居民消費低迷，行業競爭加劇的市場環境。

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292.0百萬元（2023年：約人民幣232.3百萬元），較2023年同期增加25.7%。銷售成本增長率高於收入增長率8.3個百分點，該增長主要是由於物業管理業務拓展導致在管面積增加和員工人數增加所致。

於本報告期間，計入銷售成本內的員工成本約為人民幣238.4百萬元，較2023年同期約人民幣198.6百萬元增加約人民幣39.8百萬元。

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	
	2024年	2023年
物業管理服務	27.4%	31.1%
主要面向房地產開發商的增值服務	38.9%	41.5%
社區增值服務	38.8%	42.6%
	<u>29.2%</u>	<u>33.8%</u>

本集團於本報告期間的毛利為約人民幣120.3百萬元，較2023年同期約人民幣118.8百萬元輕微增加約人民幣1.5百萬元。

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2023年同期的33.8%下降至本報告期間的29.2%，毛利率下降的主要原因是由於本報告期間主要面向房地產開發商的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60.1百萬元，較2023年同期約人民幣49.5百萬元增加21.4%。行政開支率（行政開支除以收入）為14.6%，較2023年同期的14.1%輕微上漲了0.5個百份點，主要是由於在管面積增加以及新增社區增值服務業務所致。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2023年同期的約人民幣19.9百萬元減少22.6%至本報告期間的約人民幣15.4百萬元。實際所得稅率為29.2%（2023年：28.7%），對比2023年同期增加了0.5個百份點。

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37.3百萬元，較2023年同期的約人民幣49.4百萬元減少24.5%。純利率為9.1%，較2023年同期的14.1%減少5個百分點。

母公司擁有人應佔利潤由2023年同期的約人民幣49.3百萬元減少約22.9%至本報告期間約人民幣38.1百萬元。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7.4分（2023年：每股人民幣11.2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2024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214.9百萬元，較截至2023年12月31日約人民幣170.3百萬元增長約26.2%，主要由於(i)總在管建築面積擴張導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加；及(ii)應收房地產開發商貿易賬款回收進展緩慢，原因是國家宏觀政策及房地產行業市況的影響所致。

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2024年12月31日約為人民幣137.2百萬元，較截至2023年12月31日人民幣177.3百萬元減少約人民幣40.1百萬元。

截至2024年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為2.8倍（2023年12月31日：3.0倍）。

截至2024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。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有2,951名僱員（2023年12月31日：2,696名）。截至2024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199.4百萬元（2023年：人民幣201.6百萬元）。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。

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2024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2024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2024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2024年12月31日起至本公告日期，並無影響本集團的重大事件。

未來展望

展望未來，本集團將以「回歸服務本質，重塑質價匹配體系」為戰略根基，堅持「服務創造價值」的運營哲學，通過「兩主四輔」核心品牌標準建設，精準洞察業主核心訴求，提高客戶滿意度。順應物業行業深度變革趨勢，圍繞「智慧化、生態化、可持續」三大主線，深化長三角區域發展根基，創新服務模式和業務結構，持續鞏固行業領先地位，實現從傳統物業服務商向客戶信賴的智慧生活服務商的跨越式升級。

一、戰略深耕與業態升級

依託「深耕+提密度」策略，聚焦住宅、商寫、公建三大核心業態，持續強化長三角區域佈局密度，提升單城項目濃度以構建規模效應，並依託「平台+生態」模式加速推進多元增值服務矩陣。通過整合「眾達通」生態平台資源，打通線上下全場景觸點，重點建設「最後一公里」生活服務鏈，打造集社區零售、到家服務、資產運營、寵物服務等於一體的高黏性社區壁壘。同時，加速升級「1+9」服務體系，以基礎物業服務為根基，圍繞社區全生命週期需求開發定制化產品包，孵化商業裝飾、洗美服務、充電樁運營等業務線，構建可複製、可持續的多元化收入結構。

二、品質升級與客戶體驗重塑

為全面提升客戶滿意度，本集團將全力推動「服務品質躍遷計劃」，聚焦需求響應、服務標準、人員賦能三大關鍵維度，精準發力，實現服務品質的飛躍提升。通過持續舉辦品質督導官、總經理接待日、聆聽品質提升月等多樣化活動，深化客戶互動，精準洞察業主核心需求。同時，以幸福勞動日、我為業主做一件事、四季有家等特色服務為載體，不斷深化客戶體驗，提高客戶滿意度，讓每一位客戶都能真切感受到服務的溫度與價值。

三、科技賦能與效率躍遷

加大智慧物聯技術投入，推動安全防護、停車管理、設備巡檢等場景的智能化替代，通過數據中台建設實現服務決策精準化與運營效率倍增。深化「服務場景化」創新，以客戶行為數據驅動個性化服務推送，聯動機器人助手、智能管家平台等工具建立24小時響應機制，提升業主交互體驗與品牌黏性。同步推進「總部平台+區域合夥」管理機制，通過供應鏈集採、自動化流程改造及科技替代降低邊際成本，為品質提升釋放資源空間。

四、資產升維與生態共治

主動應對行業成本壓力挑戰，加快從「物業服務」向「資產管理」的戰略升維，探索社區空間資源活化路徑，深度參與社區養老驛站、共享辦公區等場景運營，構建「物業服務+資產增值」雙輪驅動模型。通過「聯營轉自營」「義工共建零物業費」等創新機制，聯動業主委員會搭建社區共治平台，強化服務透明度和業主參與感，實現品質紅利與成本效益的動態平衡。

五、人文價值與社會責任

踐行「以客戶為中心」的服務哲學，通過社區文化節、鄰里互助計劃等培育人文生態，融合低碳園區改造、社區食堂、幼托驛站等民生配套建設，助力基層社會治理。未來三年，本集團將持續推動智慧服務與資產價值融合，以可量化、可持續的社會效益輸出，為股東、客戶及社會創造共享價值。

面對行業變革深化期，我們將以清晰的戰略定力、扎實的運營能力和突破性創新思維，持續鍛造差異化競爭壁壘，引領物業服務向智慧化、生態化、人性化的新範式跨越，成就客戶信賴、行業尊重的百年服務品牌。

遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。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**」）作為其本身的企業管治準則，且根據董事所知，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文。

董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

末期股息

董事會建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣1.89分（2023年：人民幣2.45分）（「**建議末期股息**」）。建議末期股息須經股東將於2025年6月5日舉行之股東週年大會（「**股東週年大會**」）上批准方可作實，並將於2025年6月19日或之前派付予於2024年7月30日名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月2日至2025年6月5日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人須確保在不遲於2025年5月30日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司的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）辦理過戶登記手續。

為釐定建議末期股息的權利(須經股東於股東週年大會上批准),本公司將於2025年6月16日至2025年6月19日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲得建議末期股息,本公司的未登記股份持有人須確保在不遲於2025年6月13日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理過戶登記手續。

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之標準守則(「**標準守則**」)作為董事及本公司高級管理層(因其職位或僱傭關係,有可能持有有關本公司證券的內幕消息)買賣本公司證券的守則。董事確認,彼等於報告期間一直遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

截至2024年12月31日止年度,本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

審核委員會審閱年度業績

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則的守則條文第D.3條成立審核委員會(「**審核委員會**」),並設定書面職權範圍。審核委員會的主要職責是審閱和監察本集團的財務報告流程、內部監控和風險管理體系,監督審計流程,向董事會提供建議和意見,並履行董事會可能指派的其他職責和責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別是梁信軍先生、鍾創新先生和趙岩先生。審核委員會由鍾創新先生擔任主席，彼為擁有適當的專業會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

於聯交所及本公司網站刊載全年業績及年度報告

本公告刊登在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zazhsh.com)上。本公司年報將於適當時候寄發予本公司股東，及於適當時候刊載於上述網站。

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，2025年3月27日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、徐建穎女士、丁磊先生及丁曙春女士擔任執行董事；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。