

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

眾安集團有限公司
Zhong An Group Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：672)

截至2024年12月31日止年度業績公告

摘要

- 2024財年綜合收入約為人民幣13,930.2百萬元，較2023財年減少約3.9%
- 2024財年毛利為約人民幣2,284.9百萬元，較2023財年增長約49.8%
- 2024財年年內利潤約為人民幣218.0百萬元，較2023財年減少約24.1%
- 於2024年12月31日，本集團總資產負債率及淨負債率分別為約67.2%和約29.2%，均維持在合理水平
- 本集團於2024財年內獲中國政府和認可機構頒發獎項及榮譽包括2024中國房地產百強企業、2024中國大陸在港上市房地產公司財務穩健性TOP10、2024中國在港上市房地產公司投資價值TOP10及2024中國物業服務綜合百強企業No.37。

眾安集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈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(「2024財年」)之綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度(「2023財年」)的同比數字載述如下：

合併損益表

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	13,930,179	14,490,232
銷售成本		<u>(11,645,270)</u>	<u>(12,964,836)</u>
毛利		2,284,909	1,525,396
其他收入及收益淨額	4	70,238	97,103
銷售及分銷開支		(224,893)	(337,752)
行政開支		(464,658)	(589,284)
其他開支	4	(170,584)	(112,299)
財務費用	6	(148,412)	(129,068)
投資物業的公允價值變動		(388,312)	(352,311)
分佔的盈利：			
合營企業		154,147	187,408
聯營企業		<u>136,847</u>	<u>162,014</u>
除稅前利潤	5	1,249,282	451,207
所得稅開支	7	<u>(1,031,310)</u>	<u>(164,093)</u>
年內利潤		<u><u>217,972</u></u>	<u><u>287,114</u></u>

合併全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內利潤	<u>217,972</u>	<u>287,114</u>
其他全面收益		
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>27,124</u>	<u>(38,300)</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>27,124</u>	<u>(38,300)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算海外業務產生的匯兌差額	<u>60,148</u>	<u>11,518</u>
指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資：		
公允價值變動	<u>(16,888)</u>	<u>65,920</u>
所得稅影響	<u>4,222</u>	<u>(16,480)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>47,482</u>	<u>60,958</u>
年內全面收益總額	<u>292,578</u>	<u>309,772</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>85,192</u>	<u>518,347</u>
非控股權益	<u>207,386</u>	<u>(208,575)</u>
	<u>292,578</u>	<u>309,772</u>

合併財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
房屋及設備		2,235,984	2,371,886
投資物業		4,785,200	4,840,200
開發中物業		1,376,934	1,959,634
使用權資產		20,790	83,274
受限制現金		7,450	184,982
指定為按公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資		440,275	457,163
長期預付款		584,208	451,495
於合營企業的投資		996,022	1,093,138
於聯營公司的投資		1,236,041	1,285,819
遞延稅項資產		268,495	367,495
總非流動資產		<u>11,951,399</u>	<u>13,095,086</u>
流動資產			
持作出售已落成物業		13,284,073	7,551,181
開發中物業		6,510,845	19,017,731
存貨		28,460	39,997
應收貿易賬款	9	581,656	220,738
預付款、其他應收款項及其他資產		2,999,023	4,258,159
按公允價值計入損益的金融資產		75,459	99,542
貸款予合營企業		253,783	816,098
貸款予聯營公司		771,551	740,104
受限制現金		956,351	1,925,366
現金及現金等價物		1,823,340	787,166
分類為持作出售的投資物業		26,800	18,600
總流動資產		<u><u>27,311,341</u></u>	<u><u>35,474,682</u></u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款		4,906,366	3,460,881
其他應付款項及應計費用		1,709,540	1,175,552
合約負債		8,072,903	16,671,292
租賃負債		12,841	56,351
合營企業墊款		704,140	1,273,867
聯營公司墊款		906,056	1,209,012
付息銀行及其他借款		2,406,762	2,511,810
應付稅項	10	2,771,301	2,374,082
總流動負債		<u>21,489,909</u>	<u>28,732,847</u>
流動資產淨額		<u>5,821,432</u>	<u>6,741,835</u>
總資產減流動負債		<u>17,772,831</u>	<u>19,836,921</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借款		4,136,040	5,974,349
遞延稅項負債		732,881	815,272
其他非流動負債		3,369	-
租賃負債		22,176	92,100
總非流動負債		<u>4,894,466</u>	<u>6,881,721</u>
淨資產		<u>12,878,365</u>	<u>12,955,200</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		9,771,876	9,720,836
非控股權益		<u>10,270,529</u>	<u>10,219,489</u>
		<u>2,607,836</u>	<u>2,735,711</u>
總權益		<u>12,878,365</u>	<u>12,955,200</u>

財務報表附註

1 一般資料

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、由國際會計準則理事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。除投資物業、分類為持作出售的投資物業、指定為按公允價值計入其他全面收益的股本投資及按公允價值計入損益之金融資產如下文所載的會計政策所述以公允價值計量外，本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外，本財務報表以人民幣（「**人民幣**」）列報，且所有數值均約整至最近的千元單位。

2 會計政策

2.1 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	售後回租中的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	流動或非流動負債分類（「 2020年修訂 」）
國際會計準則第1號之修訂本	有契約的非流動負債（「 2022年修訂 」）
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	供應商融資的安排

該等經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

2.2 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生效後應用該等準則(如適用)。

國際財務報告準則第18號	<i>財務報表的呈列及披露</i> ³
國際財務報告準則第19號	<i>非公共受託責任附屬公司：披露</i> ³
國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號之修訂本	<i>對金融工具分類和計量的修訂</i> ²
國際財務報告準則第7號及國際財務報告準則第9號之修訂本	<i>涉及依賴自然的電力的合約</i> 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	<i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資</i> ⁴
國際會計準則第21號之修訂本	<i>缺乏可交換性</i> ¹
國際財務報告會計準則的年度改進—第11卷	<i>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</i> 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

本集團正評估此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，本集團認為此等新訂及經修訂國際財務報告準則不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

就管理而言，本集團根據業務所產生收入設立業務單位，並有兩個可報告經營分部如下：

- (a) 住宅分部，在中國內地及加拿大開發及銷售住宅物業，並向住宅物業提供物業管理服務、項目管理服務及其他服務；
- (b) 商業分部，在中國內地、日本及英國開發及銷售商用物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商用物業提供項目管理服務及其他服務。

管理層會單獨監察本集團之經營分部業績以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現根據可報告分部利潤／虧損（即以持續經營業務的稅前利潤／虧損計量）予以評估。分部間銷售及轉讓參照根據當時通行市價向第三方作出的銷售所採用的售價進行交易。

截至2024年12月31日止年度	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
對外部客戶銷售	9,826,423	4,103,756	13,930,179
分部間銷售	<u>31,474</u>	<u>–</u>	<u>31,474</u>
對外部客戶銷售	9,857,897	4,103,756	13,961,653
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷			<u>(31,474)</u>
來自持續經營業務的收入			<u><u>13,930,179</u></u>
分部業績	118,900	1,130,382	1,249,282
分部資產	25,877,013	13,577,036	39,454,049
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(191,309)</u>
總資產	<u>25,877,013</u>	<u>13,385,727</u>	<u><u>39,262,740</u></u>
分部負債	18,532,091	8,043,593	26,575,684
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(191,309)</u>
總負債	<u>18,340,782</u>	<u>8,043,593</u>	<u><u>26,384,375</u></u>
其他分部資料：			
分佔(利潤)／虧損：			
聯營公司	(136,847)	–	(136,847)
合營企業	(161,411)	7,264	(154,147)
損益表內確認之減值虧損	196,761	77,664	274,425
於合營企業的投資	971,523	24,499	996,022
於聯營公司的投資	1,236,041	–	1,236,041
折舊及攤銷	21,167	121,784	142,951
資本開支	<u>17,693</u>	<u>44,990</u>	<u>62,683</u>

截至2023年12月31日止年度

	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入			
對外部客戶銷售	13,192,997	1,297,235	14,490,232
分部間銷售	<u>20,349</u>	<u>—</u>	<u>20,349</u>
對外部客戶銷售	13,213,346	1,297,235	14,510,581
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷			<u>(20,349)</u>
來自持續經營業務的收入			<u><u>14,490,232</u></u>
分部業績	927,874	(476,667)	451,207
分部資產	35,366,685	13,533,007	48,899,692
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(329,924)</u>
總資產	35,036,761	13,533,007	<u><u>48,569,768</u></u>
分部負債	26,922,400	9,022,092	35,944,492
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(329,924)</u>
總負債	26,922,400	8,692,168	<u><u>35,614,568</u></u>
其他分部資料：			
分佔虧損：			
聯營公司	(162,014)	—	(162,014)
合營企業	(188,071)	663	(187,408)
損益表內確認之減值虧損	238,691	21,280	259,971
於合營企業的投資	1,056,749	36,389	1,093,138
於聯營公司的投資	1,285,819	—	1,285,819
折舊及攤銷	14,189	149,526	163,715
資本開支	<u>4,921</u>	<u>70,899</u>	<u>75,820</u>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	13,929,432	14,474,030
其他	747	16,202
	<u>13,930,179</u>	<u>14,490,232</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中國內地	10,837,321	12,190,099
其他	405,308	80,329
	<u>11,242,629</u>	<u>12,270,428</u>

上述非流動資產資料乃根據資產所在地劃分，但不包括指定為按公允價值計入其他全面收益的權益投資及遞延稅項資產。

關於主要客戶的資料

並無對某單一客戶或處於共同控制下的客戶組別的銷售額超過本集團截至2024年及2023年12月31日止年度收入的10%或以上。

4 收入、其他收入及收益淨額以及其他開支

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	13,807,905	14,379,520
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	<u>122,274</u>	<u>110,712</u>
	<u><u>13,930,179</u></u>	<u><u>14,490,232</u></u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2024年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	酒店 經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類				
銷售物業	13,192,529	-	-	13,192,529
酒店營運服務	-	-	224,586	224,586
物業管理及其他服務	<u>-</u>	<u>390,790</u>	<u>-</u>	<u>390,790</u>
客戶合約收入總額	<u><u>13,192,529</u></u>	<u><u>390,790</u></u>	<u><u>224,586</u></u>	<u><u>13,807,905</u></u>
收益的確認時間				
於某一時間點	13,192,529	-	224,586	13,417,115
隨時間	<u>-</u>	<u>390,790</u>	<u>-</u>	<u>390,790</u>
客戶合約收入總額	<u><u>13,192,529</u></u>	<u><u>390,790</u></u>	<u><u>224,586</u></u>	<u><u>13,807,905</u></u>

截至2023年12月31日止年度

分部	物業開發 人民幣千元	物業管理及 其他服務 人民幣千元	酒店 經營業務 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務種類				
銷售物業	13,692,115	-	-	13,692,115
酒店營運服務	-	-	257,923	257,923
物業管理及其他服務	-	429,482	-	429,482
客戶合約收入總額	<u>13,692,115</u>	<u>429,482</u>	<u>257,923</u>	<u>14,379,520</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	13,692,115	-	257,923	13,950,038
隨時間	-	429,482	-	429,482
客戶合約收入總額	<u>13,692,115</u>	<u>429,482</u>	<u>257,923</u>	<u>14,379,520</u>

於本報告期期初包含在合約負債中的已確認物業銷售收益為人民幣11,600,183,000元（2023年：人民幣13,661,072,000元）。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	19,859	66,758
補貼收入*	3,562	963
其他	13,052	16,407
	<u>36,473</u>	<u>84,128</u>
收益		
出售附屬公司之收益	2,863	-
終止租賃補償	2,876	-
出售使用權資產收益	24,402	-
出售物業及設備項目收益	-	4,308
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	3,624	8,667
	<u>33,765</u>	<u>12,975</u>
	<u><u>70,238</u></u>	<u><u>97,103</u></u>

* 有關補助並無未完成的條件或或然事件。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他開支		
房屋及設備的減值撥備	(59,481)	(1,653)
金融資產的減值	(69,499)	(52,743)
使用權資產的減值撥備	(2,166)	(729)
於合營企業的投資減值	(5,626)	-
出售按公允價值計入損益的金融資產之虧損	(2,374)	-
出售房屋及設備項目之虧損	(2,812)	-
出售附屬公司之虧損	-	(8,189)
出售投資物業的虧損	-	(4,382)
出售使用權資產的虧損	-	(4,834)
捐款	(3,322)	(6,041)
匯兌虧損	(1,735)	(6,844)
補償	(9,274)	(18,724)
其他	(14,295)	(8,160)
	<u>(170,584)</u>	<u>(112,299)</u>

5 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已出售物業成本	10,970,939	12,242,581
房屋及設備折舊	117,254	130,350
使用權資產折舊	25,697	32,520
其他無形資產攤銷	-	845
不計入租賃負債計量的租賃付款	26,387	49,220
核數師酬金	6,640	6,665
員工成本(包括董事及主要行政人員酬金)：		
—工資及其他員工成本	292,387	342,121
—退休金計劃供款*	48,386	55,488
出售按公允價值計量且其變動計入損益的		
金融資產之虧損	2,374	-
匯兌差額，淨值	1,735	6,844
直接經營開支(包括投資物業產生的維修及修理)	5,778	5,522
出售投資物業虧損	-	4,382
出售使用權資產虧損／(收益)	(24,402)	4,834
出售房屋及設備項目虧損／(收益)	2,812	(4,308)
出售附屬公司(收益)／虧損	(2,863)	8,189
公允價值虧損／(收益)，淨額：		
投資物業的公允價值變動	388,312	352,311
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	(3,624)	(8,667)
房屋及設備減值撥備**	59,481	1,653
使用權資產減值撥備**	2,166	729
持作出售的已落成物業撇減至可變現淨值	137,653	53,211
開發中物業撇減至可變現淨值	-	151,635
於合營企業的投資減值**	5,626	-
金融資產減值**	69,499	52,743

* 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。

** 計入合併損益表之「其他開支」。

6 財務費用

本集團的財務費用分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	469,325	700,081
租賃負債利息	<u>3,519</u>	<u>5,688</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	472,844	705,769
減：開發中物業的資本化利息	<u>324,432</u>	<u>576,701</u>
	<u><u>148,412</u></u>	<u><u>129,068</u></u>

7 所得稅

由於本集團於香港、加拿大及日本成立的附屬公司於本年度於香港、加拿大及日本並無產生任何應課稅利潤（2023年：無），故毋須繳納所得稅。

中國所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅利潤的適用所得稅稅率25%（2023年：25%）作出撥備。

土地增值稅是就土地增值即銷售物業所得款項減可扣減開支（包括土地成本、借貸成本及其他物業開發開支）按介於30%至60%的遞進稅率徵收。本集團已根據中國有關稅務法律法規，估計、作出及在稅項內計提土地增值稅撥備。在以現金實際結算土地增值稅負債之前，土地增值稅負債須由稅務當局最終審議／核準。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期稅項—年內中國企業所得稅	419,573	202,973
即期稅項—年內中國土地增值稅	590,868	52,270
遞延稅項	<u>20,869</u>	<u>(91,150)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>1,031,310</u></u>	<u><u>164,093</u></u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際稅率計算的稅項開支對賬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	<u><u>1,249,282</u></u>	<u><u>451,207</u></u>
按25% (2023年：25%) 法定稅率計算的稅項	312,321	112,802
就本集團中國附屬公司可供分派利潤繳納10% 預扣稅的影響	7,733	46
動用過往期間並無確認的稅項虧損	(24,009)	—
合營企業及聯營公司應佔的利潤及虧損	(72,749)	(87,356)
毋須課稅之收入	(1,029)	(1,589)
不可扣稅開支	11,346	15,827
未確認稅項虧損	354,546	85,160
土地增值稅的撥備	590,868	52,270
土地增值稅的稅務影響	<u>(147,717)</u>	<u>(13,067)</u>
本集團實際稅率的稅項開支	<u><u>1,031,310</u></u>	<u><u>164,093</u></u>

於合併財務狀況表的應付稅項指：

	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅	1,265,869	975,937
中國土地增值稅	1,505,432	1,398,145
	<u>2,771,301</u>	<u>2,374,082</u>

8 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利是根據母公司普通股股權持有人應佔年內利潤人民幣19,924,000元（2023年：人民幣479,442,000元），以及年內已發行的普通股的加權平均數5,635,809,800股（2023年：5,635,809,800股）計算，已予調整以反映年內的供股發行。

計算每股基本盈利乃基於：

	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
利潤		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>19,924</u>	<u>479,442</u>

	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
年內已發行普通股加權平均數	<u>5,635,809,800</u>	<u>5,635,809,800</u>

本集團概無就截至2024年及2023年12月31日止年度呈報的每股基本盈利金額作出攤薄調整，原因為其於截至2024年12月31日止年度內概無潛在的已發行攤薄普通股（2023年：無）。

9 應收貿易賬款

本集團與其客戶訂立之交易條款主要以信貸為主，惟新客戶則通常須提前付款。信貸期通常為一個月，最多延長至三個月(就主要客戶而言)。每名客戶有最高信貸限額。本集團致力對其尚未償還應收款項維持嚴格的監控，以減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於上文所述及本集團應收貿易賬款與多個不同客戶有關的事實，故並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收貿易賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收貿易賬款結餘為免息及無抵押。

應收貿易賬款於報告期末之賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
六個月內	566,066	220,847
超過六個月但一年內	19,820	6,071
超過一年但兩年內	15,343	2,399
超過兩年但三年內	62	4,205
超過三年	1,120	—
	602,411	233,522
減值	(20,755)	(12,784)
	581,656	220,738

各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定（即按客戶類型、評級及信貸保險的形式）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。對於本集團物業銷售、經營租賃租金、酒店經營業務撥備及其他業務，管理層已評估，於2024年及2023年12月31日，應收貿易賬款的預期信貸虧損率極低。本公司董事認為，本集團的應收貿易賬款涉及大量不同客戶，彼等均無近期重大的違約歷史，考慮到歷史記錄及前瞻性資料，有關結餘被視為可悉數收回。

10 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款於報告期末按付款到期日計算的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
六個月內	3,687,315	3,207,298
超過六個月但一年內	1,182,655	219,585
超過一年但兩年內	16,394	33,998
超過兩年	20,002	—
	<u>4,906,366</u>	<u>3,460,881</u>

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度結算。

11 股息

董事會並不建議就截至2024年12月31日止年度分派股息（截至2023年12月31日止年度：無）。

管理層討論與分析

業績

本集團2024財年的合併收入約為人民幣13,930.2百萬元，較2023財年減少約3.9%；2024財年毛利約為人民幣2,284.9百萬元，較2023財年增長約49.8%。2024財年母公司擁有人應佔利潤約為人民幣19.9百萬元，較2023財年減少約95.8%。每股基本盈利約為人民幣0.4分（2023財年：約人民幣8.5分）。

行業回顧

根據中國國家統計局的數據，2024年，中國國內生產總值達到人民幣1,349,084億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。面對外部壓力加大、內部困難增多的複雜嚴峻形勢，中國堅持穩中求進工作總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，扎實推動高質量發展，特別是及時部署出台一攬子增量政策，推動社會信心有效提振、經濟明顯回升，國民經濟運行總體平穩、穩中有進，高質量發展取得新進展，經濟社會發展主要目標任務順利完成。

2024年，全國房地產開發投資人民幣100,280億元，比上年下降10.6%；其中，住宅投資人民幣76,040億元，下降10.5%。2024年，新建商品房銷售面積97,358萬平方米，比上年下降12.9%，其中住宅銷售面積下降14.1%，辦公樓銷售面積下降11.5%，商業營業用房銷售面積下降5.9%。新建商品房銷售額人民幣96,750億元，下降17.1%，其中住宅銷售額下降17.6%，辦公樓銷售額下降14.3%，商業營業用房銷售額下降13.6%。

2024年，房地產開發企業房屋施工面積733,247萬平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面積513,330萬平方米，下降13.1%。房屋新開工面積73,893萬平方米，下降23.0%。其中，住宅新開工面積53,660萬平方米，下降23.0%。房屋竣工面積73,743萬平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面積53,741萬平方米，下降27.4%。2024年末，商品房待售面積75,327萬平方米，比上年末增長10.6%。其中，住宅待售面積增長16.2%，辦公樓待售面積增長8.6%，商業營業用房待售面積增長0.6%。

業務回顧

本集團於2024財年交付的物業之已確認收入約為人民幣13,192.5百萬元（2023財年：約人民幣13,692.1百萬元），減少約3.6%，乃主要由於本集團於2024財年交付的物業總建築面積從2023財年約718,117平方米減少至約703,812平方米，減少約2.0%，從而可計入2024財年確認收入的金額也相應減少。

2024財年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣18,744.4元，較2023財年的約人民幣19,066.7元降低約1.7%。

於2024財年內，本集團主要項目的已確認銷售面積及已確認銷售收入如下：

項目	地區	已確認 銷售面積 平方米	確認銷售收入 人民幣百萬元	本集團佔 該項目權益 的百分比
浙江				
隱龍灣	杭州	15,583	194.7	61.1%
國際辦公中心A2	杭州	64,240	2,866.1	66.0%
白馬山莊	杭州	626	11.1	90.0%
西溪曼哈頓	杭州	1,038	10.3	59.4%
學君里	杭州	–	3.3	90.0%
明彩城	杭州	14,738	221.6	59.4%
蒲荷芸邸	杭州	–	2.4	90.0%
瑞源邸	杭州	39,389	751.1	100.0%
其他尾盤	杭州	–	5.8	90.0%
隆樞匯金座(濱和印)	杭州	16,623	375.6	59.4%
朝陽銀座	杭州	–	3.3	59.4%
理想灣	杭州	1,347	17.9	45.9%
淳安荷源府	杭州	36,906	357.4	90.0%
南湖明月	杭州	1,639	51.9	59.9%
蕭山荷源府	杭州	–	14.8	90.0%
溫州未來社區	溫州	97,419	1,398.2	45.0%
台州未來社區	台州	28,559	469.1	90.0%
香樹灣	麗水	261	5.0	90.0%
潮悅府	寧波	31,083	720.5	90.0%
古越郡府	紹興	5,096	171.2	90.0%
眾安時代廣場二期	餘姚	–	3.2	61.4%
翡翠瓏灣	餘姚	–	1.1	93.0%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.3	90.0%
慈溪新城市	慈溪	7,473	46.3	59.4%
秀湖荷院	義烏	60,438	2,513.9	90.0%
蒲荷花苑	義烏	–	0.9	90.0%
如意府	舟山	179	2.0	90.0%
雲之宸里	衢州	85,455	1,238.1	45.9%
江蘇				
南京未來里	南京	61,680	383.0	90.0%
江陰未來里	無錫	44,535	471.7	90.0%
安徽				
溫哥華城	淮北	6,917	50.1	100.0%
綠色港灣	合肥	706	9.0	84.2%
山東				
青島新城市	青島	824	6.7	100.0%
眾安未來里	青島	36,241	285.5	90.0%
雲南				
雲興禦府	昆明	44,818	529.3	90.0%
		<u>703,812</u>	<u>13,192.5</u>	

2024財年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣15,587.9元，較2023財年之約人民幣17,048.2元下降約8.6%。

主要項目發展進度

浙江省杭州市

順源府

位於杭州市富陽區銀湖地塊，由高層、小高層及商舖組成，總佔地面積約54,493平方米，總建築面積約130,783平方米，作住宅用途。該項目於2020年第三季度開工及啟動預售。於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

明彩城

位於杭州市蕭山區新街村，由精裝loft公寓、大平層公寓及商舖組成，總佔地面積約為26,087平方米，總建築面積約為78,261平方米，作商業用途。該項目於2020年第三季度開工，並於2020年第四季度啟動預售。於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。截至目前，除部分車位及少量房源外，已基本售罄。

薄荷芸邸

位於杭州市餘杭區未來科技城，由多層組成，總佔地面積約46,737平方米，總建築面積約78,087平方米，作住宅用途。該項目於2021年第一季度開工，於2021年第三季度啟動預售。於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。截至目前，除部分車儲外，已基本售罄。

國際辦公中心(IOC)

位於杭州蕭山區錢江世紀城的大型商業綜合體，包括服務式住宅、商場及辦公室。項目A地塊總佔地面積為92,610平方米，預計總建築面積為798,795平方米。該項目分三期建設(A1地塊、A2地塊及A3地塊)，其中A3地塊已經於2015年竣工，包括服務式公寓、商舖及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。截至目前，A3地塊除少量房源及車位以外，已基本售罄。A2地塊已於2019年開工，總建築面積約為263,555平方米，並於2020年第三季度啟動預售，於2023年竣工。於回顧年度，A2地塊預售符合預期。

瑞源邸

位於杭州市富陽區銀湖街道，由高層、大平層及商舖組成，總佔地面積約39,480平方米，總建築面積約94,752平方米，作住宅用途。該項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，於2023年底竣工。於回顧年度，該項目除少量房源及車位以外，已基本售罄。

荷源府(淳安)

位於杭州市淳安縣珍珠半島地塊，由高層及疊墅組成，總佔地面積約22,417平方米，總建築面積約48,870平方米，作住宅用途。該項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，2024年第一季度交付。於回顧年度，該項目除少量房源及車儲以外，已基本售罄。

隆楹匯金座(濱和印)

位於杭州市蕭山區北幹科創園地塊，由大平層及商舖組成，總佔地面積約12,819平方米，總建築面積約44,867平方米，作商業用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，於2024年第三季度竣工、交付。於回顧年度，該項目除少量房源及車位以外，已基本售罄。

澁涓府

位於杭州市蕭山區蜀山單元，由高層組成，總佔地面積約18,641平方米，總建築面積約41,010平方米，作住宅用途。該項目於2022年第二季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。截至目前，除部分車位外，已基本售罄。

澤翠居

位於杭州市蕭山區戴村單元，由高層組成，總佔地面積約39,973平方米，總建築面積約71,951平方米，作住宅用途。該項目於2022年第二季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

嵐荷芸府

位於杭州市西湖區三墩單元，由高層組成，總佔地面積約19,802平方米，總建築面積約43,564平方米，作住宅用途。該項目於2022年第三季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2025年第一季度竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。截至目前，除部分車位外，已基本售罄。

樟源府

位於杭州市蕭山區黨灣單元，由高層及商舖組成，總佔地面積約24,270平方米，總建築面積約60,675平方米，作住宅用途。該項目於2022年第三季度開工，於2022年第四季度啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省寧波市

慈溪眾安山水苑、慈溪新城市

位於浙江省慈溪市的住宅及商業地產項目。總用地面積約為197,655平方米。該項目包括向當地居民提供配套服務的商業部分，總建築面積約為510,125平方米，包括多層公寓及商業區，分六期建設。截至目前，除部分車位外，住宅部分已售罄。商業一期，總建築面積約28,158平方米，於2019年7月開工，並於2020年第三季度啟動預售，於2021年已竣工。商業二期，總建築面積約72,000平方米，於2021年第二季度開工，於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。

潮悅府

位於浙江省寧波市北侖區大碶松花江路站南地塊，主要由小高層組成。總佔地面積約17,393平方米，總建築面積約為31,307平方米，作住宅用途。項目於2021年第三季度開工，於2021年第四季度啟動預售，於2024年第一季度竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期，已基本售罄。

浙江省義烏市

秀湖荷院

位於浙江省義烏市湖塘西地塊，主要由合院組成，總佔地面積約49,428平方米，總建築面積約52,214平方米，作住宅用途。該項目於2021年第一季度開工，於2021年第三季度啟動預售，於2024年第一季度交付。截至目前，除少量房源及車位外，已基本售罄。

湖畔名邸

位於浙江省義烏市北苑街道，由洋房、疊墅、大平層及商舖組成，總佔地面積約20,411平方米，總建築面積約32,658平方米，作住宅用途。該項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，於2024年末竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省溫州市

順源里

位於溫州市核心片區，由精裝高層組成，總佔地面積約30,236平方米，總建築面積約84,963平方米，作住宅用途。項目於2020年第二季度開工，於2020年第三季度啟動預售，於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。截至目前，除少量車位外，已基本售罄。

未來社區 (大觀銘築)

位於溫州市龍崗未來社區，由高層及商舖組成，總佔地面積約69,369平方米，總建築面積約168,141平方米，作住宅用途。項目於2021年第四季度開工，於2021年第四季度啟動預售，於2024年第二季度竣工、第三季度交付。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省紹興市

古越郡府

位於紹興市主城區城西地塊，由合院及商舖組成，總佔地面積約43,412平方米，總建築面積約52,528平方米，作住宅用途。項目於2020年第三季度開工，於2021年第一季度啟動預售，於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。

未來社區 (福源府)

位於紹興市柯橋區福全未來社區，由人才房、辦公及商舖組成，該項目還包括回購安置房的建設。項目總佔地面積約78,484平方米，總建築面積約211,907平方米，作住宅用途。項目於2021年第四季度開工，於2022年第三季度啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

浙江省台州市

和源府

位於台州市椒江區洪家街道恆大東地塊，由高層及小高層組成，總佔地面積約39,742平方米，總建築面積約86,838平方米，作住宅用途。項目於2020年第四季度開工，於2020年第四季度啟動預售，於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。截至目前，除少量車位外，已基本售罄。

未來社區(春風華府)

位於台州市高新區，由高層組成，總佔地面積約122,354平方米，總建築面積約283,088平方米，作住宅用途。項目於2020年第四季度開工，於2021年第二季度啟動預售，於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售情況符合預期。

浙江省衢州市

雲之宸里

位於衢州市高鐵站片區地塊，由高層、底商及超市組成，總佔地面積約72,774平方米，總建築面積約106,250平方米，作住宅用途。項目於2021年第二季度開工，於2021年第三季度啟動預售，於2024年第二季度竣工、交付。於回顧年度，該項目預售符合預期。截至目前，除少量車位、商業配套及房源外，已基本售罄。

浙江省麗水市

宸樾名邸

位於麗水市蓮都區，由高層及商舖組成，總佔地面積約52,293平方米，總建築面積約104,586平方米，作住宅用途。項目於2022年第二季度開工，於2022年第三季度啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

安徽省淮北市

溫哥華城

位於安徽省淮北市的低密度住宅項目，包括排屋、多層住宅及商舖。該項目分多期開發，於回顧年度，項目的銷售及預售符合預期。建築面積約為67,061平方米的淮北伯瑞特酒店已於2017年9月開業。五期南錦源府項目建築面積約100,000平方米，於2021年三季度開工，於2021年三季度啟動預售，於2023年竣工。截至目前，除少量車位外，已基本售罄。祥源府項目建築面積約90,000平方米，於2022年第四季度開工並啟動預售，預期於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

江蘇省南京市

未來里

位於江蘇省南京市高淳區開發區，由高層及小高層組成，總佔地面積約67,085平方米，總建築面積約154,297平方米，作住宅用途。項目第一、第二批次於2020年第三季度開工，於2021年第三季度啟動預售，於2024年竣備、交付，第三批預售於2025年竣工。於回顧年度，該項目預售符合預期。

江蘇省無錫市

未來里 (順源雅園)

位於江蘇省無錫市江陰市楊家村地塊，由高層、小高層及多層組成，總佔地面積約29,952平方米，總建築面積約47,923平方米，作住宅用途。項目於2020年第四季度開工，於2021年第四季度啟動預售，於2024年第一季度交付。截至目前，除部分房源及車位外，已基本售罄。

山東省青島市

青島新城市

位於青島市紅島經濟區河套片區，主要為高層住宅、公寓、辦公及商舖，總佔地面積為51,376平方米，總建築面積為111,483平方米。其中住宅地塊規劃建築面積約53,254平方米，於2019年第四季度啟動預售，並於2021年竣工。截至目前，除部分房源及車位外，已基本售罄。

未來里(住宅)

位於青島市黃島區，主要為高層、小高層、多層及人才公寓，總佔地面積約58,596平方米，總建築面積約158,209平方米，作住宅用途。項目於2021年第二季度開工，於2021年第二季度啟動預售，於2024年竣工、交付。於回顧年度，該項目預售符合預期。

未來里(商業)

位於青島市黃島區，主要為商舖、公寓、超市、酒店及商墅，總佔地面積約26,486平方米，總建築面積約39,729平方米，作商業用途。

雲南省昆明市

雲興禦府

位於昆明西山區永山街道辦事處地塊，主要為高層住宅、公寓及商舖，總佔地面積為37,024平方米，總建築面積約為283,932平方米。項目於2020年第二季度開工，於2024年第三季度竣工、第四季度交付。於回顧年度，該項目預售符合預期。

海外

Amber Rise

此為於加拿大英屬哥倫比亞省溫哥華市的項目，總建築面積約7,719平方米。位於富有區域，離溫哥華市市中心大約20分鐘車程。共有12棟獨立屋，並備有獨立游泳池和豪華設計，將分為三個階段建築，建築工程自2016年開始，現已完成三棟獨立屋的建設。

2024年合同銷售

於2024財年，本集團的合同銷售面積約為353,329平方米（2023財年：約615,858平方米），合同銷售收入為約人民幣5,868.5百萬元（2023財年：約人民幣11,669.3百萬元），同比下降約49.7%。有關減少乃主要由於住宅及商業物業的需求略有減少以及因2024財年國內經濟及房地產行業面臨的挑戰導致市場情緒審慎。主要項目的合同銷售詳情如下：

項目	地區	合同銷售面積 平方米	合同銷售收入 人民幣百萬元	本集團佔 該項目權益 的百分比
	浙江			
其他(住宅)	杭州	123	4.6	90.0%
隱龍灣	杭州	296	12.5	61.1%
國際辦公中心A3	杭州	–	1.1	66.0%
國際辦公中心A2	杭州	13,791	674.7	66.0%
其他(商業)	杭州	949	12.4	59.4%
南湖明月	杭州	577	31.7	59.9%
順源府	杭州	225	4.5	90.0%
蕭山荷源府	杭州	–	7.3	90.0%
明彩城	杭州	11,400	181.2	59.4%
淳安荷源府	杭州	5,780	74.0	90.0%
理想灣	杭州	1,474	21.0	45.9%

項目	地區	合同銷售面積 平方米	合同銷售收入 人民幣百萬元	本集團佔 該項目權益 的百分比
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	8,510	193.9	59.4%
澹玥府	杭州	1,116	35.3	90.0%
嵐荷芸府	杭州	–	1.0	58.5%
澤翠居	杭州	34,578	592.7	90.0%
樟源府	杭州	10,654	129.3	57.9%
雲棲奇嶺	杭州	9,394	147.1	36.0%
臨棲雲府	杭州	98	2.1	22.5%
未珂宸銘府	杭州	12,736	306.2	45.0%
瑞源邸	杭州	–	1.3	100.0%
新農都	杭州	26,339	176.1	11.8%
紫金瀾軒	杭州	32,179	468.7	21.6%
眾安時代廣場二期	餘姚	–	3.4	61.4%
慈溪新城市	慈溪	8,443	57.1	59.4%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.3	90.0%
潮悅府	寧波	–	0.1	90.0%
宸樾名邸	麗水	8,402	110.1	30.6%
其他(住宅)	麗水	105	1.4	90.0%
秀湖荷院	義烏	4,540	232.1	90.0%
湖畔名邸	義烏	7,027	305.6	71.9%
蒲荷花苑	義烏	–	5.5	90.0%
順源里	溫州	864	24.6	90.0%
溫州未來社區	溫州	16,054	264.2	45.0%
天空樹(住宅)	溫州	6,212	98.5	22.5%
榮望里	溫州	283	9.4	22.5%
古越郡府	紹興	4,628	160.3	90.0%
棠頌和鳴	紹興	3,987	179.9	44.1%
紹興未來社區	紹興	12,422	91.5	51.3%
雲之宸里	衢州	996	17.0	45.9%
如意府	舟山	89	1.1	90.0%
和源府	台州	–	0.7	90.0%
台州未來社區	台州	28,514	513.3	90.0%
	江蘇			
南京未來里	南京	226	0.2	90.0%
江陰未來里	無錫	7,685	101.8	90.0%

項目	地區	合同銷售面積 平方米	合同銷售收入 人民幣百萬元	本集團佔 該項目權益 的百分比
溫哥華城 綠色港灣	安徽 淮北	29,151	191.9	100.0%
	合肥	1,698	22.0	84.2%
青島新城市 眾安未來里	山東 青島	1,476	12.8	100.0%
	青島	9,933	80.0	90.0%
雲興禦府	雲南 昆明	30,379	304.6	90.0%
		<u>353,329</u>	<u>5,868.5</u>	

土地儲備

於2024年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為7.42百萬平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為2.55百萬平方米。於2024年12月31日，本集團土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣2,713元。

其他業務發展

本集團業務日趨多元化，為未來創造更加穩定的收益及分散投資風險提供了保障基礎。本集團將穩步推進高品質發展戰略目標及輕資產運營管理模式，在紮實穩固房產業務基礎的同時，逐步擴展商業運營、智慧物業管理服務以及其他業務板塊的範圍，不但包括酒店管理、商業運營、辦公樓管理、智慧物業管理服務等，還持續開拓建築板塊以及資本板塊方面的業務發展，以增加房地產業上下游業務的相互聯動與協同，不懈努力維持企業可持續性發展的良好態勢。

酒店管理

本集團現有四間酒店正在營運，即杭州蕭山假日酒店、杭州千島湖伯瑞特度假酒店、淮北伯瑞特酒店及寧波伯瑞特酒店。本集團於2024財年錄得酒店經營收入約人民幣224.6百萬元（2023財年：約人民幣257.9百萬元）。2024財年酒店綜合入住率約為63%（2023財年：約69%）。

商業運營

於2024財年，本集團的租賃業務收入約為人民幣122.3百萬元，較2023財年的約人民幣110.7百萬元增長約10.4%。

本集團目前的租金收入主要來自蕭山眾安廣場、國際辦公中心(IOC)、義烏眾安廣場、餘姚眾安廣場及隱龍灣購物單位。蕭山眾安廣場包括辦公樓、購物中心、酒店、服務式公寓和地下停車場。各出租物業運營表現理想。2024財年綜合出租率約為81%（2023財年：約86%）。

物業管理及其他服務

於2024財年，本集團的物業管理及其他服務收入約為人民幣390.8百萬元，較2023財年的人民幣429.5百萬元減少約9.0%。本集團向本集團及其他開發商開發的物業業主提供優質的物業管理及其他服務。在夯實基礎服務的同時，本集團不斷做長鏈條、做寬業務，除提供家政、汽車洗美、裝修美居等服務外，於2024財年新拓展寵物服務，助力取得滿意的創收增速。本集團憑藉提供高品質服務贏得客戶信賴，不斷新增接管項目，擴大全國在管面積規模。

隨著本集團業務日趨多元化，本集團穩步推進高品質發展戰略目標及輕資產運營管理模式。在紮實穩固房產業務基礎的同時，其已逐步擴展商業運營、智慧物業管理服務以及其他業務板塊的範圍。集團不但在包括酒店管理、商業運營、辦公樓管理、智慧物業管理服務等方面延伸推進現代農業、教育文化、影視娛樂、休閒旅遊及康養產業以配合全產業發展。本集團還持續開拓建築板塊以及資本板塊方面的業務發展，以增加本集團整體房地產業上下游業務的相互聯動與協同，不懈努力維持企業可持續性發展的良好態勢。

獎項及榮譽

本集團於2024財年獲中國政府和認可機構頒發如下獎項及榮譽：

獎項	獲獎方／專案
2024中國房地產百強企業	眾安集團有限公司
2024中國大陸在港上市房地產公司 財務穩健性TOP10	眾安集團有限公司
2024中國在港上市房地產公司投資價值TOP10	眾安集團有限公司
2024中國房地產百強企業運營效率TOP10	眾安集團有限公司
2024中國房地產代建運營優秀企業	眾安集團有限公司

獎項

獲獎方／專案

2024港股100強之營業額增長10強榜單

眾安集團有限公司

2024 ESG創新先鋒企業

眾安集團有限公司

2024中國物業服務綜合百強企業No.37

眾安智慧生活有限公司

2024中國物業服務百強企業

眾安智慧生活有限公司

人力資源

於2024年12月31日，本集團僱用員工合共4,916人（2023年12月31日：5,017人）。2024財年，本集團的員工成本約為人民幣340.8百萬元（2023財年：約人民幣397.6百萬元），減少約14.3%。員工薪酬政策是參照當地市場薪資行情，結合市場同行業的整體薪資狀況、通脹水準、企業經營效益以及員工的績效等多方面因素而確定。本集團對僱員的表現每年作出一次審查，結果用於每年薪金審查及晉升評估。本集團的員工均會獲考慮根據若干表現條件及評核結果而獲發年度酌情花紅。為有利於引進高端人才和穩定本集團的管理層，合資格參與者（包括本集團員工）可根據本公司採納的購股權計劃獲授購股權以認購本公司股份。本集團亦向員工提供持續教育和培訓計劃，不斷提升員工的技能和知識，保持本公司對人才的吸引力及人才的市場競爭力。

股息政策

本公司可以現金或董事會認為適當的其他方式派發股息。任何建議派發股息均須由董事會酌情決定，並獲得本公司股東（「股東」）批准（倘適用）。在宣派或建議支付任何股息前，董事會將考慮多重因素。該等因素包括本集團業務的營運業績、本公司及本集團各成員公司的留存收益及可分配儲備金、本集團之實際及預期財務表現、一般業務狀況及策略、本集團預期營運資金需求及未來擴展計劃、本集團業務的整體經濟狀況及業務週期、本集團業務的未來前景、股東權益、支付股息的法定及監管限制以及其他董事會認為適合的內部或外部因素。

財務分析

收入

於2024財年，本集團錄得總收入約人民幣13,930.2百萬元，較2023財年約人民幣14,490.2百萬元減少約3.9%。其中來自銷售物業的收入已構成及預期將繼續構成本集團收入總額的絕大部份，約佔年內收入總額的94.7%。收入減少的主要原因是於2024財年交付的物業總建築面積較2023財年有所減少，從而可計入2024財年確認收入的金額也相應減少。

銷售成本

於2024財年，本集團銷售成本約為人民幣11,645.3百萬元，較2023財年約人民幣12,964.8百萬元減少約10.2%。減少主要原因為於2024財年內交付的物業的平均建築面積成本較2023財年減少所致。

毛利及毛利率

於2024財年，本集團錄得毛利約人民幣2,284.9百萬元，較2023財年約人民幣1,525.4百萬元增長約49.8%。毛利率約為16.4%，較2023財年上升約5.9個百分點。主要是由於本集團於2024財年交付的物業的平均建築面積成本較2023財年減少所致。

其他收入及收益

於2024財年，本集團錄得其他收入及收益約人民幣70.2百萬元，較2023財年約人民幣97.1百萬元減少約27.7%。主要是由於銀行利息收入減少導致。

出售及分銷費用

出售及分銷費用由2023財年約人民幣337.8百萬元減少約33.4%至2024財年約人民幣224.9百萬元。主要是由於2024財年銷售及推廣費用較2023財年有所減少。

行政費用

本集團行政費用由2023財年約人民幣589.3百萬元下降約21.1%至2024財年約人民幣464.7百萬元。主要是由於本集團於2024財年採納了多項降本增效措施所致。

其他費用

本集團其他費用由2023財年約人民幣112.3百萬元上升約51.9%至2024財年約人民幣170.6百萬元。主要是由於房屋及設備減值撥備增加所致。

財務費用

本集團財務費用由2023財年約人民幣129.1百萬元上升約15.0%至2024財年約人民幣148.4百萬元。

所得稅開支

本集團所得稅開支由2023財年約人民幣164.1百萬元上升約528.5%至2024財年約人民幣1,031.3百萬元。主要原因為2024財年除稅前利潤及土地增值稅撥備增加所致。

資本結構

於2024年12月31日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（2023年12月31日：5,635,809,800股）。

於2024年12月31日，本集團的資產總值約為人民幣39,262.7百萬元（2023年12月31日：約人民幣48,569.8百萬元），由流動負債約人民幣21,489.9百萬元（2023年12月31日：約人民幣28,732.8百萬元）、非流動負債約人民幣4,894.5百萬元（2023年12月31日：約人民幣6,881.7百萬元）及股東權益約人民幣12,878.4百萬元（2023年12月31日：約人民幣12,955.2百萬元）提供資金。

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣2,787.1百萬元（2023年12月31日：人民幣2,897.5百萬元）。

於2024年12月31日，本集團的付息銀行及其他借款約為人民幣6,542.8百萬元（2023年12月31日：約人民幣8,486.2百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	2,406,762	2,511,810
多於一年但少於兩年	1,517,610	3,015,644
多於兩年但少於五年	1,364,250	2,367,965
五年以上	<u>1,254,180</u>	<u>590,740</u>
	<u>6,542,802</u>	<u>8,486,159</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2024年12月31日，本集團的付息銀行及其他借款平均實際利率為4.34%（2023年12月31日：4.86%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
人民幣貸款及借款	<u>6,542,802</u>	<u>8,486,159</u>
	<u>6,542,802</u>	<u>8,486,159</u>

於2024財年，本集團的借款成本總額約為人民幣469.3百萬元（2023財年：約人民幣700.1百萬元），而其中利息約人民幣324.4百萬元（2023財年：約人民幣576.7百萬元）已資本化。

本集團維持穩健的流動資金狀況。於2024年12月31日，流動比率（流動資產總值與流動負債總額之比率）約為1.27（2023年12月31日：約1.23）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率約為0.17（2023年12月31日：約0.17）。本集團於2024年12月31日的淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）約為0.29（2023年12月31日：約0.43）（淨債務的定義為付息銀行及其他借款總額減現金及現金等值物及受限制現金總額）。本集團在公司運營及業務發展方面一直採取較為審慎的財務政策。

資本性承擔

於2024年12月31日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔約為人民幣1,477.9百萬元（2023年12月31日：約人民幣5,535.8百萬元）。預計將通過本集團的自有資金、銷售回籠款及外部融資（例如銀行貸款）為該等承擔撥付資金。

於2024年12月31日，本集團就(i)浙江眾安盛隆商業有限公司（「眾安盛隆」，本公司間接非全資附屬公司）；(ii)中國新城市集團有限公司（「中國新城市」，本公司間接非全資附屬公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1321））；及(iii)杭州東方文化園旅業集團有限公司（「杭州東方」）訂立的於2024年5月17日生效的和解契據（「和解契據」，據此（其中包括）眾安盛隆須於2025年6月30日前向杭州東方支付人民幣210,000,000元）而產生一項付款承擔約人民幣80,000,000元。於2024年12月31日，眾安盛隆已悉數向杭州東方支付人民幣210,000,000元中的人民幣130,000,000元。有關和解契據的進一步詳情已於中國新城市日期分別為2024年5月28日及2024年8月5日的公告以及中國新城市日期為2024年10月18日的通函中披露。

或有負債

於2024年12月31日，本集團的或有負債約為人民幣5,736.6百萬元（2023年12月31日：約人民幣9,445.9百萬元），為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭信貸款提供擔保。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團賬面值約人民幣3,458.3百萬元（2023年12月31日：約人民幣2,993.9百萬元）的投資物業、約人民幣3,062.7百萬元（2023年12月31日：約人民幣10,538.4百萬元）的開發中物業、約人民幣6,385.4百萬元（2023年12月31日：約人民幣1,605.6百萬元）持作出售的已落成物業、約人民幣957.1百萬元（2023年12月31日：約人民幣1,081.6百萬元）的房屋及設備以及本集團並無受限制現金（2023年12月31日：約人民幣208.0百萬元）已作質押以擔保本集團的銀行融資及其他借款。

匯率風險

匯率風險指本集團的財務狀況及經營業績因匯率變動而承受的風險。由於本集團主要於中國經營業務，且本集團於2024財年及2023財年的銷售、採購及外部融資均以人民幣為主，因此本集團所承受的外匯風險相對較少。本集團於2024財年及2023財年並無使用外匯對沖工具以對沖外匯風險。

利率風險

本集團部分貸款的利率為可變動的。利率向上波動將增加新貸款及現有貸款的利息成本。考慮到本集團貸款以人民幣計值且中國國內經濟形勢穩定，本集團目前並無使用衍生工具以對沖其利率風險。

報告期後事項

自2024年12月31日後至本公告日期止，並無發生對本集團產生重大影響事宜。

環境、社會及管治方面

本集團一直致力維持最高環保及社會標準，確保業務可持續發展。有關環境、社會及管治方面的報告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C2（環境、社會及管治報告守則）編製，並將分別適時於本公司及聯交所網站刊載。

前景展望

展望2025年，隨著國家持續不斷推出一系列綜合舉措和強而有力的利好增量財政及貨幣政策刺激和支持下，國家經濟逐步全面復甦並穩步增長的勢頭明顯突出。隨宏觀經濟環境回暖及預期增長，房地產市場需求將有望得到逐步釋放並實現進一步的穩定發展。2025年將是房地產行業「止跌回穩」的關鍵年，核心城市率先回暖，政策築底與市場差異化並存。政策工具箱的持續釋放和供需關係的邊際改善，為行業中長期健康發展奠定了基礎。特別是經濟實力雄厚的長三角城市圈，經濟購買力強，率先復甦韌力強勁，在行業發展區域中仍然處於領先地位。

本集團紮根長三角發達區域，對來年國家整體經濟及行業發展充滿信心、並保持長期樂觀的觀點。集團將充分利用自身在長三角地區長期深耕的品牌及業務優勢，積極把握市場機會，繼續深化區域耕耘。在維持財務穩健的基礎上，持續嚴格把控流動性風險，科學平衡企業在持續健康經營發展與負債規模之間比例，靈活拓寬穩健有利的融資管道。2025年，集團在迎來我國經濟全面復甦週期的大時代之際，產業市場差異化升級之際，消費需求隨經濟復甦回升之際，將緊隨國家新質生產力的產業發展方向，保持高品質、新創力的發展動能，強化企業綜合產業運營能力，提升產品行銷能力，深化新鏈業發展力，細化客戶服務力。同時，集團亦將加速各板塊之間產業協同賦能，打破慣性思維，突破既有常規，推動新型產業經營模式與傳統運行平台之間的合力發展，全面提升集團的整體綜合經營實力，錨定目標，聚力新程，心懷國家發展大局，踏實企業經營方略，懷着憧憬與希望繼續奮進砥礪奔跑，穿越週期迎接新時光的燦爛！

末期股息

董事會並不建議就2024財年分派股息（2023財年：無）。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2024財年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股（定義見上市規則））。

董事的證券交易

本公司已以條款不遜於上市規則附錄C3所載的上市公司董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）的規定準則，採納有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出特定查詢，而所有董事均向本公司確認，彼等於2024財年已遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易的行為守則所載的規定準則。

企業管治

於2024財年內，本公司已採納及遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則所載之原則及適用守則條文。

董事會將不時檢討本集團的管理架構，並於適當時候採取適當措施，以供本集團營運活動或業務的未來發展。

安永會計師事務所之工作範圍

本年度業績公告所載2024財年之上述數字已得到本公司核數師安永會計師事務所(註冊會計師) (「安永」) 的同意，該等數字與本集團2024財年合併財務報表所載數額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則作出的核證聘用，故此安永概不就本公告發表任何保證。

審核委員會

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事組成) 已審閱本集團於2024財年之合併財務報表，並與本集團管理層審閱本集團採納的會計準則及實務，且與彼等討論了內部控制及財務報告等事宜。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記

本公司股東週年大會將於2025年6月5日(星期四)舉行(「股東週年大會」)。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式於適當時候刊登及寄發予股東。本公司將於2025年6月2日(星期一)至2025年6月5日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，以確定符合資格出席即將舉行的本屆股東週年大會並於會上投票的股東。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票應於2025年5月30日(星期五)下午四時三十分前遞交至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，以便進行登記。

在聯交所及本公司網站刊發年報

本公司2024財年收錄上市規則規定所有有關資料的年報將在適當時候刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.zhongangroup.hk)及寄發予股東。

承董事會命
眾安集團有限公司
主席
施中安

中國，2025年3月27日

於本公告日期，董事會包括五名執行董事施中安先生(主席)、張堅鋼先生(首席執行官)、施金帆女士、金妮女士及沈佳陽先生，以及三名獨立非執行董事貝克偉教授、張化橋先生及馮志偉先生。