



众安集团  
ZHONG AN GROUP

# 众安集团 2024年年度业绩发布

2025年3月





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



众安集团  
ZHONG AN GROUP

01

业绩亮点

# 2024年全年业绩亮点



众安集团  
ZHONG AN GROUP

## 行业百强



营业收入

**139.3亿** 元人民币

毛利润

**22.8亿** 元人民币

## 土储优质



土地储备

**742万** 平方米

位于长三角

**84%**

## 财务稳健



资产负债率

**67.2%**

净负债率

**29.2%**

# 2024年稳健发展 频获殊荣



## 众安集团

2024

中国大陆在港上市  
房地产公司  
财务稳健性TOP10



2024

房地产代建  
运营优秀企业



2024

中国房地产  
百强企业



2024

中国大陆在港上市  
房地产公司  
投资价值TOP10



2024

中国房地产百强企业  
运营效率TOP10



2024

港股100强  
营业额增长10强



众安智慧生活



2024

中国物业服务综合实力百强企业 (No.37)





众安集团  
ZHONG AN GROUP

02

财务回顾

# 2024年财务概要

## 收益概要

| (人民币' 000)     | 截至12月31日止12个月 |            |
|----------------|---------------|------------|
|                | 2024年         | 2023年      |
| 收入             | 13,930,179    | 14,490,232 |
| 毛利*            | 2,284,909     | 1,525,396  |
| 毛利率**          | 16.4%         | 10.5%      |
| 除税前利润          | 1,249,282     | 451,207    |
| 年内利润           | 217,972       | 287,114    |
| 归母净利润          | 19,924        | 479,442    |
| 每股基本盈利 (人民币 分) | 0.4           | 8.5        |

注：

\* 毛利增加主要是由于期内确认收入有所增加及成本控制有力。

\*\* 得益于降本增效，毛利率同比提升5.9个百分点至16.4%。

## 财务状况概要

| (人民币' 000)        | 于12月31日    |            |
|-------------------|------------|------------|
|                   | 2024年      | 2023年      |
| 总资产               | 39,262,740 | 48,569,768 |
| 总负债               | 26,384,375 | 35,614,568 |
| 总权益               | 12,878,365 | 12,955,200 |
| 总现金 <sup>1</sup>  | 2,787,141  | 2,897,514  |
| 总计息贷款             | 6,542,802  | 8,486,159  |
| 总资产负债率            | 67.2%      | 73.3%      |
| 净负债率 <sup>2</sup> | 29.2%      | 43.1%      |
| 流动比率              | 1.27       | 1.23       |

注：

1. 总现金 = 现金及现金等价物 + 限制性现金

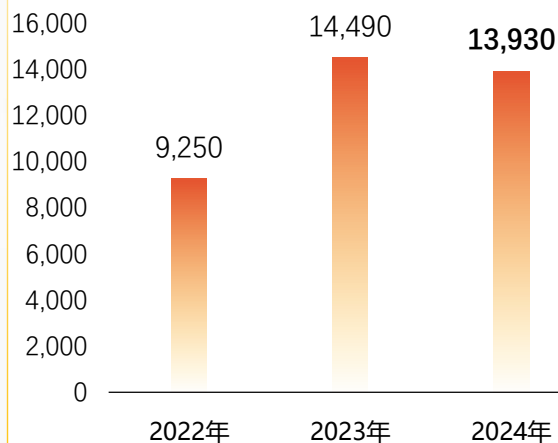
2. 净负债率 = ( 有息负债 - 现金及现金等价物 - 限制性现金 ) / 总权益



# 收入稳定，毛利增加

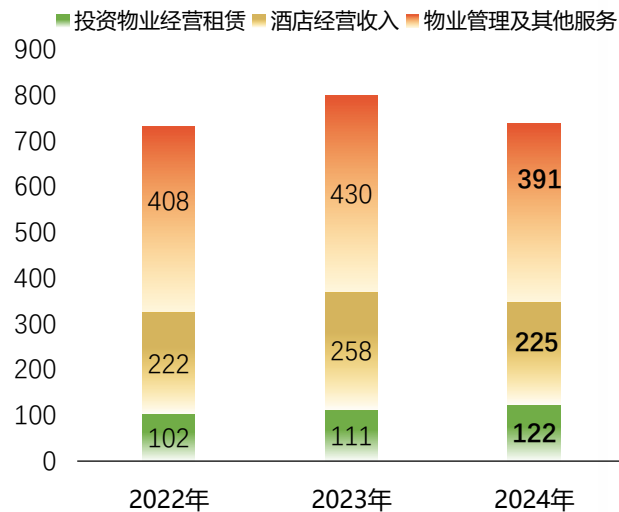
(人民币百万元)

## 综合收入



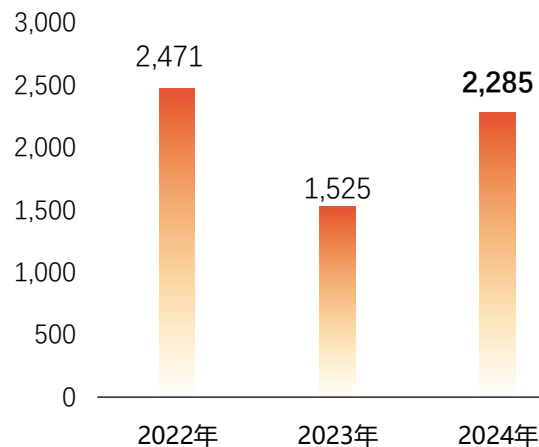
(人民币百万元)

## 经营性收入<sup>1</sup>



(人民币百万元)

## 毛利润

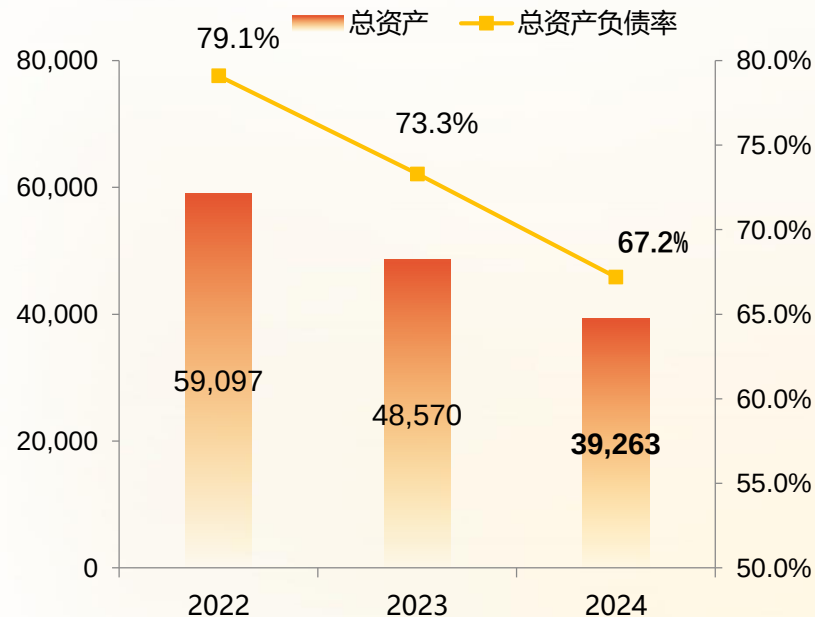


注：1. 经营性收入包括投资物业经营租赁、酒店经营、物业管理及其他服务带来的收入。



## 总资产及总资产负债率\*

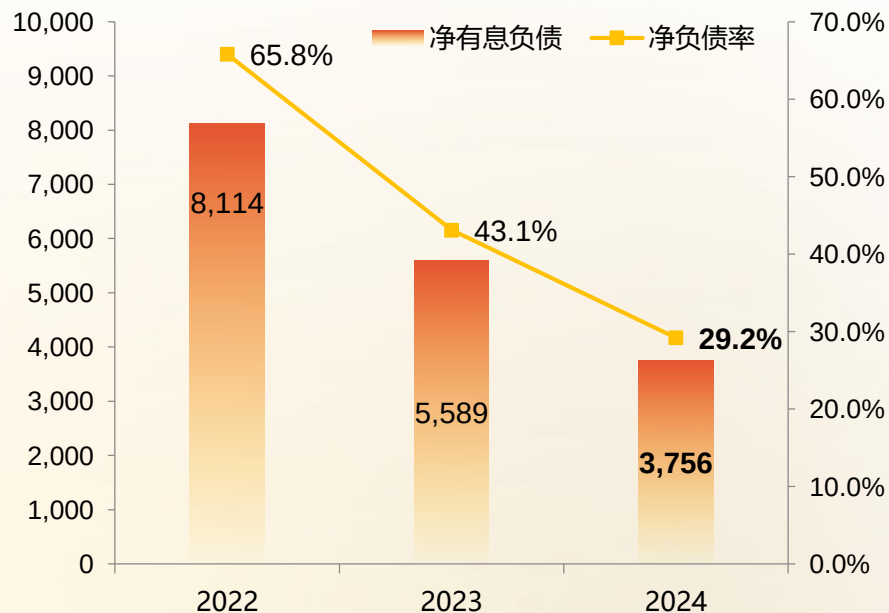
(人民币百万元)



\* 总资产负债率 = 总资产 / 总负债

## 净有息负债及净负债率\*\*

(人民币百万元)

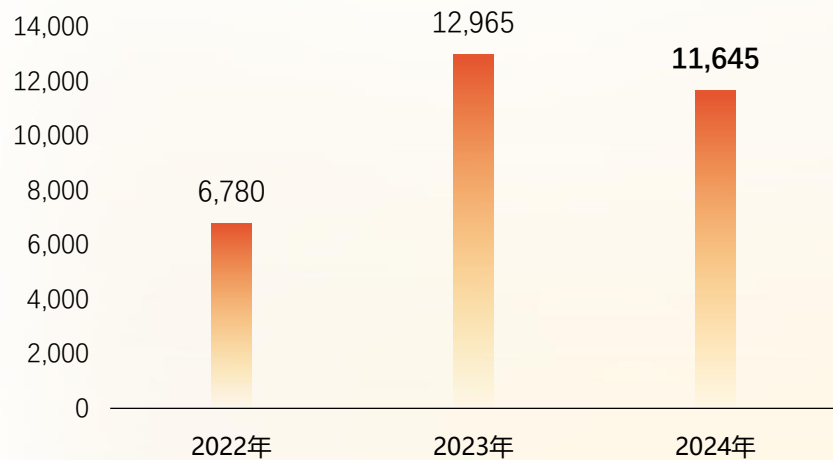


\*\* 净负债率 = (有息负债 - 现金及现金等价物 - 限制性现金) / 总权益

# 有效控制成本及各项费用开支

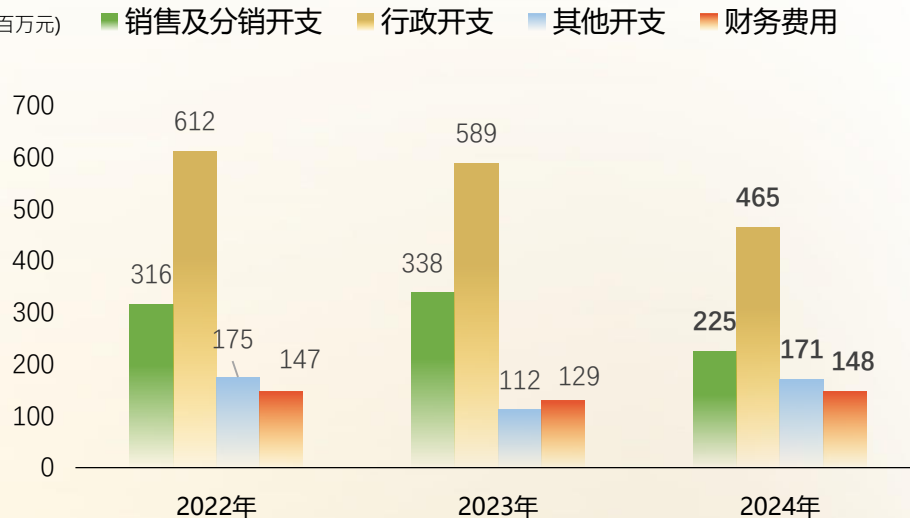
## 销售成本

(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)

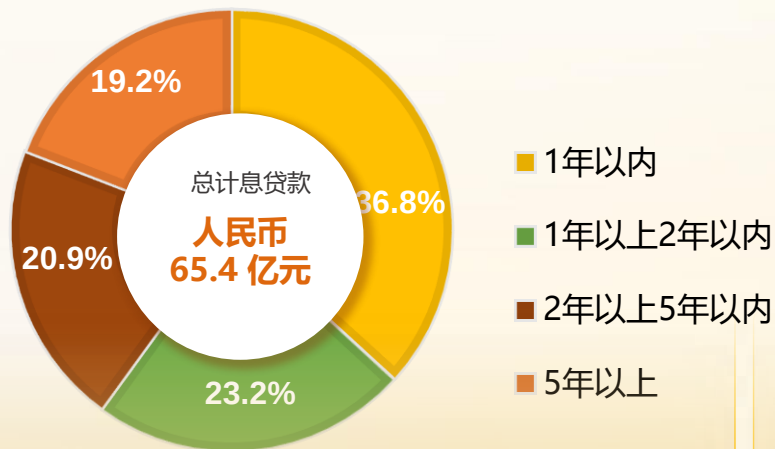


- ◆ 销售成本减少原因主要是2024年内交付的物业的平均成本较2023年减少所致。
- ◆ 通过大宗材料、设备战略集采、成本责任制、预算限额控制等手段进一步挖掘成本控制潜力，提升盈利能力。
- ◆ 行政开支下降得益于回顾期内采纳了的多项降本增效措施。

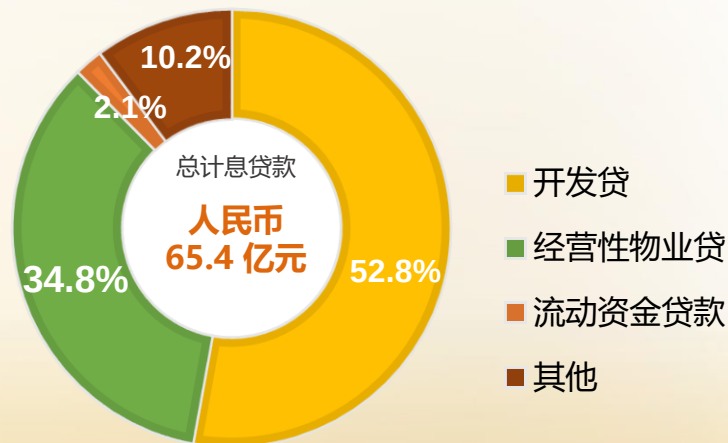
■ 于2024年12月31日，总计息贷款约65.4亿元人民币，主要为开发贷和经营性物业贷款

■ 平均借贷成本约 4.34% (2023年：约4.86%)

## 债务结构按到期分析



## 债务结构按类型分析





众安集团  
ZHONG AN GROUP

03

运营回顾

(单位：平方米)

## 以杭州为大本营，深耕长三角经济圈

■ 安徽 (两城) 1,119,509

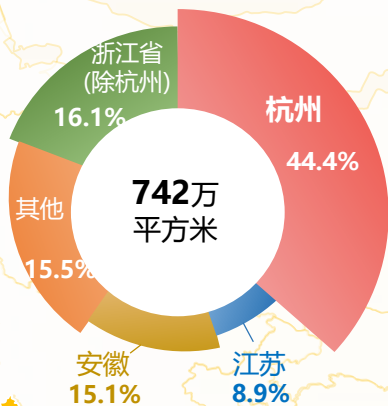
● 合肥 672,028 ● 淮北 447,480

■ 江苏 (三城) 658,376

● 南京 92,617 ● 无锡 3,388 ● 徐州 562,371

■ 浙江 (11城) 4,486,629

● 杭州 3,292,933 ● 其他城市 1,193,696



总建筑面积

**742万**平方米

长三角土储占比

**84%**

竣工未结转面积

**255万**平方米

平均土地成本

**2,713**元/平方米

杭州土储占比

**44%**

已进入城市

**20**城

# 确认销售明细

确认销售金额

131.9亿元

确认销售面积

70.4  
万平方米

销售单价

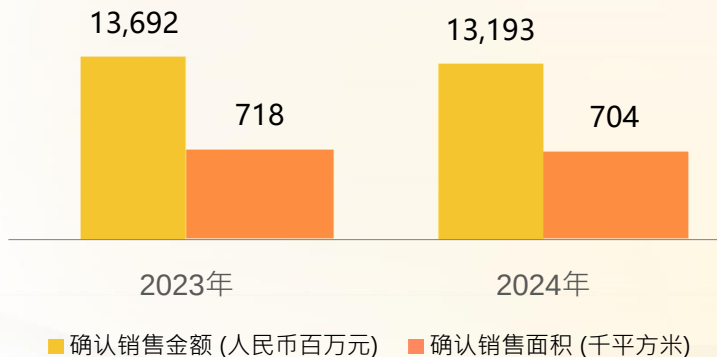
18,744  
元/平方米

浙江省确认销售占比

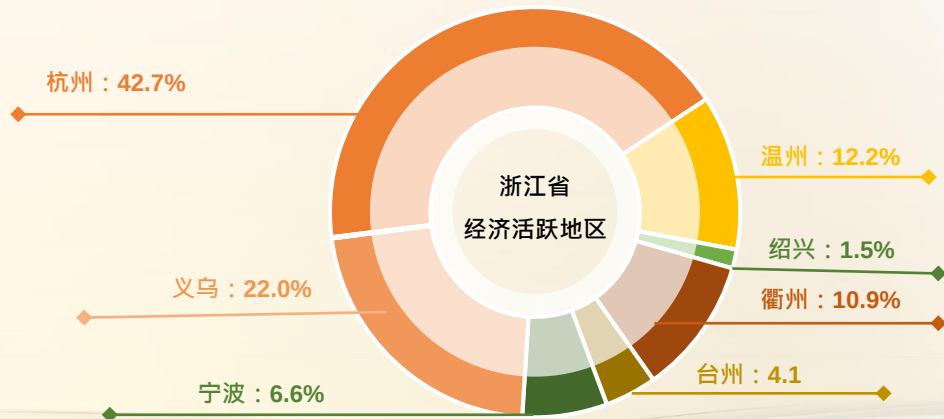
87%

确认销售约131.9亿元人民币，约87%确认销售来自于浙江省经济活跃地区

## 确认销售金额及面积



## 确认销售金额 - 按城市分析



\* 确认销售除浙江省外的项目主要位于江苏 (6.5%)、山东(2.2%)及云南 (4.0%) 等。

投资  
物业 14个

投资物业  
建筑面积 32万  
平方米

投资物业  
出租率 81%

## 投资物业列表

| 名称           | 位置     | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 名称              | 位置      | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|--------------|--------|------------------------|-----------------|---------|------------------------|
| 1 杭州·国贸大厦    | 萧山区中心  | 12,061                 | 8 杭州·千岛湖荷源府     | 杭州市淳安县  | 3,846                  |
| 2 杭州·综合服务中心  | 萧山区中心  | 5,913                  | 9 杭州·众安国际办公中心A3 | 萧山钱江世纪城 | 56,098                 |
| 3 杭州·众安广场    | 萧山区中心  | 63,593                 | 10 上海·逸乐轩       | 上海市徐汇区  | 341                    |
| 4 杭州·山水苑     | 萧山区中心  | 936                    | 11 宁波·众安广场      | 余姚市核心区  | 95,937                 |
| 5 杭州·荷源府     | 萧山区中心  | 14,713                 | 12 宁波·众安时代广场一期  | 余姚市核心区  | 2,160                  |
| 6 杭州·众安隐龙湾商场 | 萧山湘湖新城 | 18,052                 | 13 宁波·众安时代广场二期  | 余姚市核心区  | 1,289                  |
| 7 杭州·西溪新城市   | 杭州市西湖区 | 16,680                 | 14 义乌·众安广场      | 义乌市核心区  | 45,812                 |

总计 319,271m<sup>2</sup>



➤ 通过业态调整和品牌升级，引入多样化商户，为客户提供方便快捷和高质量的购物体验。

➤ 专注商业运营，巩固区内市场地位；  
➤ 严控成本，提高效益，提升收益





## 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>



- 伯瑞特酒店积极打造“4D 管理体系”，成功入选《浙江饭店内参》。
- 拓宽线上销售渠道，取得积极成效。
- 因地制宜，为客户提供多元化服务，增加客户粘性。

## 愿景：

打造“低空+文旅”新标杆，构建城市空中交通立体网络。

## 社会责任：

助力杭州建设低空经济高地，推动长三角区域低空交通与旅游融合发展。

## 价值：

使用安全、环保、高效的eVTOL技术，通过“低空+”重塑文旅体验与城市出行方式。

## ■ 低空飞行与风景名胜交融，开创全新文旅体验。

### ■ 文旅景点与eVTOL载人观光相结合，将打造“低空揽胜”等新文旅场景。



- **低空经济**是战略性新兴产业的**重要组成部分**。2024年以来，杭州积极响应国家战略，高度**重视低空经济的发展**。
- 中国新城市于2024年底与**杭实集团、亿航智能**签订战略合作，共同发起成立一家**专注于eVTOL低空载人**的运营公司众安航空。公司将充分发挥三方在技术、资源和市场方面的优势，共同推动eVTOL在载人观光旅游等领域的商业化应用，以“**低空+文旅**”作为切入点开展低空载人运营业务。

2024年中国物  
业服务百强企业

在管项目

130个

在管面积

2,000  
万平方米

合约项目

145个

合约面积

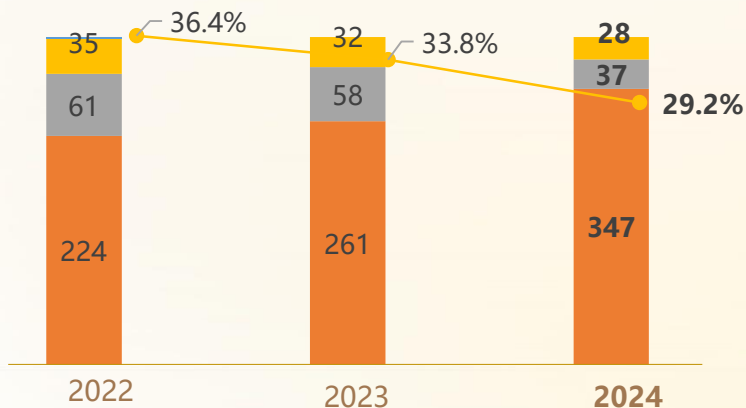
2,175  
万平方米

覆盖城市

21个

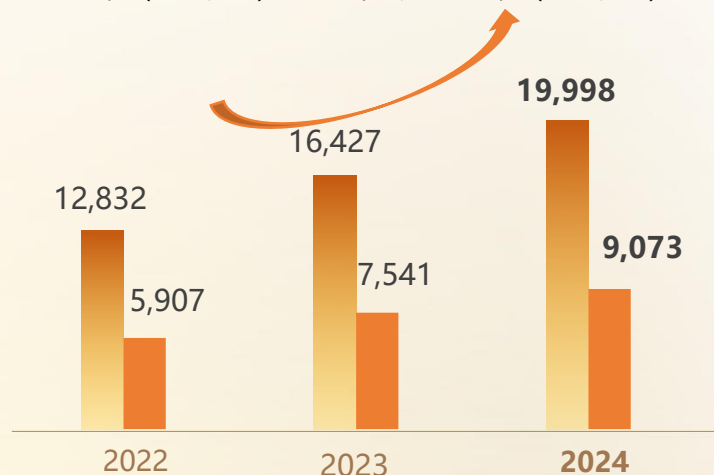
## 主营业务收入及毛利率

■ 物业管理服务 ■ 开发商增值服务 ■ 社区增值服务 — 毛利率  
(人民币百万元)



## 在管面积及第三方拓展

■ 在管面积 (千 平方米) ■ 第三方在管面积 (千 平方米)





## ■ 加速拥抱AI，拓展多元业态

年内与西湖机器人科技公司签订战略合作协议，共同探索智能机器人在物业服务领域的深度应用与场景化创新。



■ 积极拓展增值服务，通过汽车服务、家居服务等满足客户日益多样化、个性化的需求，让客户的生活更加便捷和高效。

■ 在服务质量上，通过质量督导官、总经理接待日、聆听行动等活动，了解客户的真实需求。

■ 搭建智能化服务平台，互联智能安防、智能消防、智能通行等智能系统，提升客户智能化服务体验。



## 止跌回稳，预期修复

**积极的财政政策**和适度**宽松的货币政策**为房地产市场提供有力支撑。

购房预期逐步改善，刚性和改善型需求平稳释放。



## 立足浙江，深耕长三角

**长三角**是中国经济最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，是经济增长的**重要引擎**。

利用区域品牌优势，深化战略目标，增强企业抵御风险的能力，夯实企业发展的稳定性。



## 建设“好房子”

**产品力**是长期主义的立足之本，以建设“好房子”为核心目标，探索产品升级迭代的途径

**以品质为核心**，打造安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，满足人民群众不断提升的高品质居住需求。



## 争取机遇，再发展

**顺应时代与行业变化**，围绕“**再发展**”主题，争取机遇，持续穿越行业周期。

**以客户为中心**，品质为基石，实现资源共享、业务共创、产业共赢。



众安集团  
ZHONG AN GROUP

04

未来展望



- ◆ 2017年，众安发起成立浙江众安慈善基金会，以“众心向善，爱行天下”为宗旨，成立以来在各类公益慈善活动中投入金额逾10亿元人民币。希望更多的人能和众安人一起善行天下，在福祉百姓的道路上越走越宽广。
- ◆ 基金会通过花蕊计划、青藤计划、暖阳计划、山海共富等活动积极加强行业交流与合作，加强慈善文化传播。年内，基金会一共举办了23场公益活动，受益人次近3万人。





众安集团  
ZHONG AN GROUP

05

附录

# 合并损益表

截至12月31日止十二个月

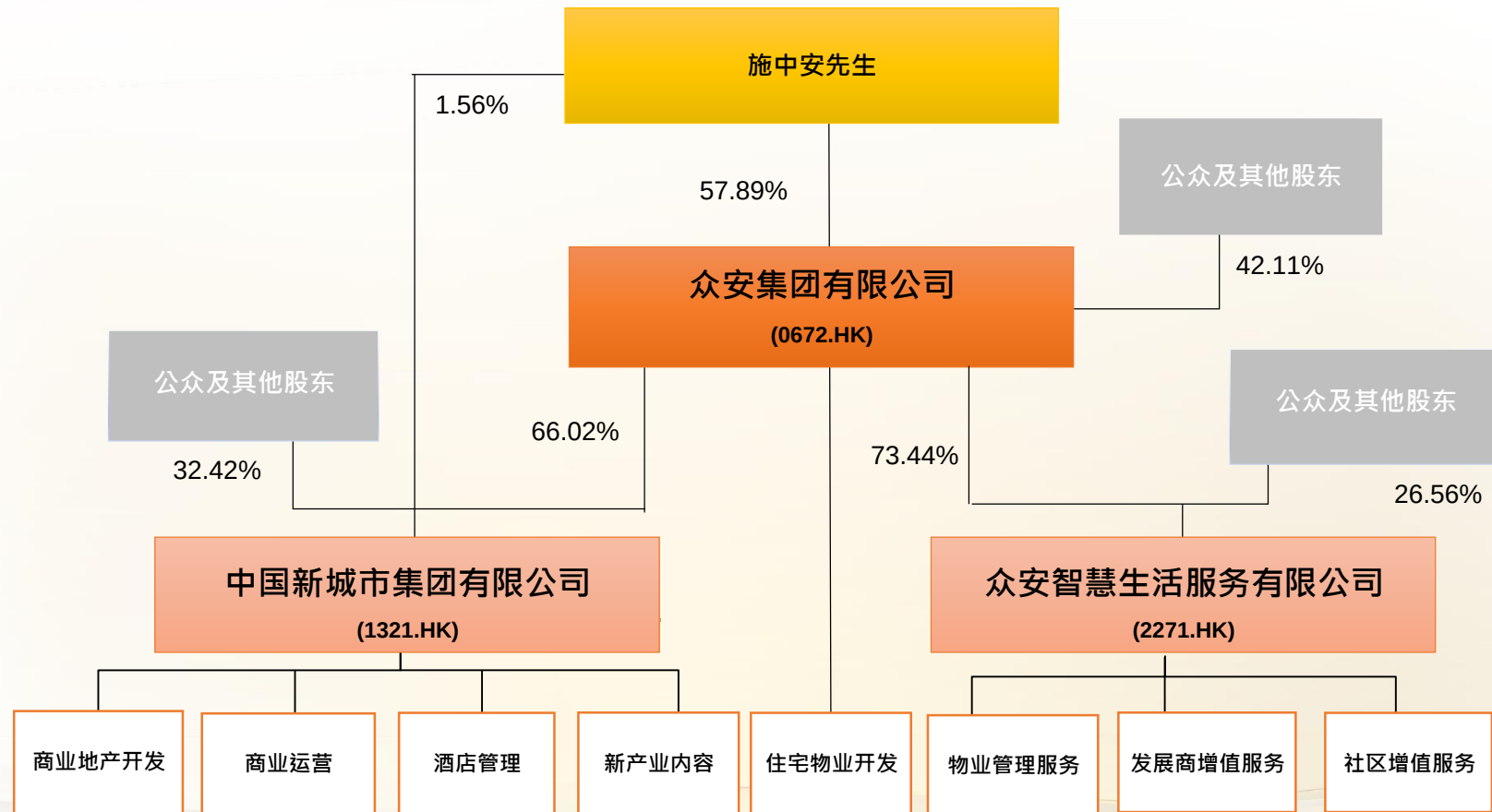
| 人民币千元           | 2024年        | 2023年        |
|-----------------|--------------|--------------|
| 收入              | 13,930,179   | 14,490,232   |
| 销售成本            | (11,645,270) | (12,964,836) |
| 毛利              | 2,284,909    | 1,525,396    |
| 其他收入及收益         | 70,238       | 97,103       |
| 销售及分销开支         | (224,893)    | (337,752)    |
| 行政开支            | (464,658)    | (589,284)    |
| 其他费用            | (170,584)    | (112,299)    |
| 财务费用            | (148,412)    | (129,068)    |
| 投资物业的公允价值变动     | (388,312)    | (352,311)    |
| 分占合营的收益/(亏损)    | 154,147      | 187,408      |
| 联营公司的收益/(亏损)    | 136,847      | 162,014      |
| 除税前利润           | 1,249,282    | 451,207      |
| 所得税开支           | (1,031,310)  | (164,093)    |
| 年内溢利            | 217,972      | 287,114      |
| 以下各项应占：         |              |              |
| 母公司拥有人          | 19,924       | 479,442      |
| 非控股权益           | 198,048      | (192,328)    |
|                 | 217,972      | 287,114      |
| 母公司普通股持有人应占每股盈利 |              |              |
| 基本及摊薄           | 人民币0.4分      | 人民币8.5分      |

# 合并资产负债表

| (人民币千元)              | 2024年12月31日       | 2023年12月31日       |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>非流动资产</b>         |                   |                   |
| 物业、厂房及设备             | 2,235,984         | 2,371,886         |
| 投资物业资产               | 4,785,200         | 4,840,200         |
| 开发中物业                | 1,376,934         | 1,959,634         |
| 使用权资产                | 20,790            | 83,274            |
| 其他无形资产               | -                 | -                 |
| 受限制现金                | 7,450             | 184,982           |
| 按公允价值计入其他全面收益的权益投资   | 440,275           | 457,163           |
| 长期预付款                | 584,208           | 451,495           |
| 于合营企业的投资             | 996,022           | 1,093,138         |
| 于联营公司的投资             | 1,236,041         | 1,285,819         |
| 递延税项资产               | 268,495           | 367,495           |
| <b>总非流动资产</b>        | <b>11,951,399</b> | <b>13,095,086</b> |
| <b>流动资产</b>          |                   |                   |
| 持作销售已落成物业            | 13,284,073        | 7,551,181         |
| 开发中物业                | 6,510,845         | 19,017,731        |
| 存货                   | 28,460            | 39,997            |
| 应收贸易账款               | 581,656           | 220,738           |
| 预付款、其他应收款项及其他资产      | 2,999,023         | 4,258,159         |
| 按公允价值计量且其变动计入损益的金融资产 | 75,459            | 99,542            |
| 贷款予合营企业              | 253,783           | 816,098           |
| 贷款予联营公司              | 771,551           | 740,104           |
| 受限制现金                | 956,351           | 1,925,366         |
| 现金及现金等价物             | 1,823,340         | 787,166           |
| 分类为持作销售的投资物业         | 26,800            | 18,600            |
| <b>总流动资产</b>         | <b>27,311,341</b> | <b>35,474,682</b> |

| (人民币千元)         | 2024年12月31日       | 2023年12月31日       |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| <b>流动负债</b>     |                   |                   |
| 应付贸易账款          | 4,906,366         | 3,460,881         |
| 其他应付款项及应计费用     | 1,709,540         | 1,175,552         |
| 合约负债            | 8,072,903         | 16,671,292        |
| 租赁负债            | 12,841            | 56,351            |
| 合营企业预收款         | 704,140           | 1,273,867         |
| 联营公司预收款         | 906,056           | 1,209,012         |
| 计息银行及其他借款       | 2,406,762         | 2,511,810         |
| 应付税项            | 2,771,301         | 2,374,082         |
| <b>总流动负债</b>    | <b>21,489,909</b> | <b>28,732,847</b> |
| <b>净流动资产</b>    | <b>5,821,432</b>  | <b>6,741,835</b>  |
| <b>总资产减流动负债</b> | <b>17,772,831</b> | <b>19,836,921</b> |
| <b>非流动负债</b>    |                   |                   |
| 计息银行及其他借款       | 4,136,040         | 5,974,349         |
| 递延税项负债          | 732,881           | 815,272           |
| 其它流动负债          | 3,369             | --                |
| 租赁负债            | 22,176            | 92,100            |
| <b>总非流动负债</b>   | <b>4,894,466</b>  | <b>6,881,721</b>  |
| <b>净资产</b>      | <b>12,878,365</b> | <b>12,955,200</b> |
| <b>权益</b>       |                   |                   |
| 母公司拥有人应占权益      |                   |                   |
| 股本              | 498,653           | 498,653           |
| 储备              | 9,771,876         | 9,720,836         |
|                 | 10,270,529        | 10,219,489        |
| <b>非控股权益</b>    | <b>2,607,836</b>  | <b>2,735,711</b>  |
| <b>总权益</b>      | <b>12,878,365</b> | <b>12,955,200</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。





众安集团  
ZHONG AN GROUP

# Q&A



众安集团  
ZHONG AN GROUP

谢谢！