

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2026年6月30日止六個月期間之中期業績公告

摘要

- 回顧期內本集團收入約為人民幣1,611.2百萬元，較2025年同期減少約75.4%
- 回顧期內本集團毛利約為人民幣127.2百萬元，較2025年同期減少約81.5%
- 回顧期內本集團錄得虧損約為人民幣233.3百萬元，2025年同期錄得盈利約為人民幣90.7百萬元
- 於2026年6月30日，本集團總資產負債率及淨負債率分別為約60.0%和55.8%，維持在合理水平

眾安集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2026年6月30日止六個月期間(「本期間」或「回顧期間」)之未經審核中期簡明合併業績，連同截至2025年6月30日止同期的比較數字載述如下：

中期簡明合併損益表

截至2026年6月30日止六個月

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,611,212	6,558,731
銷售成本		(1,484,022)	(5,870,005)
毛利		127,190	688,726
其他收入及收益	4	24,642	167,381
銷售及分銷開支		(67,438)	(105,704)
行政開支		(151,479)	(186,307)
其他開支		(34,299)	(113,771)
財務費用		(179,239)	(148,077)
投資物業的公允價值變動		250,399	(23,100)
分佔以下公司的盈利及虧損：			
合營企業		2,069	(311)
聯營公司		(76,932)	26,576
除稅前(虧損)／利潤	5	(105,087)	305,413
所得稅開支	6	(128,215)	(214,672)
期內(虧損)／利潤		(233,302)	90,741
以下應佔：			
母公司擁有人		(219,290)	64,557
非控股權益		(14,012)	26,184
		(233,302)	90,741
母公司股權持有人應佔每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	7	人民幣(3.90)分	人民幣1.15分

中期簡明合併全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
期內(虧損)/利潤	<u>(233,302)</u>	<u>90,741</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：		
換算海外附屬公司財務報表產生的匯兌差額	<u>68,135</u>	<u>(3,574)</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>68,135</u>	<u>(3,574)</u>
於其後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
換算海外業務產生的匯兌差額	(106,998)	(9,206)
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	(269)	(21,987)
所得稅影響	<u>67</u>	<u>5,497</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>(107,200)</u>	<u>(25,696)</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(39,065)</u>	<u>(29,270)</u>
期內全面收益總額	<u>(272,367)</u>	<u>61,471</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	(258,355)	42,109
非控股權益	<u>(14,012)</u>	<u>19,362</u>
	<u>(272,367)</u>	<u>61,471</u>

中期簡明合併財務狀況表

2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
房屋及設備		2,086,827	2,144,868
投資物業		6,086,900	5,435,500
開發中物業		1,194,378	1,190,659
使用權資產		48,636	8,740
受限制現金		36,332	297,332
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		64,476	99,745
長期預付款		420,330	422,633
於合營企業的投資		642,985	662,166
於聯營公司的投資		1,789,449	1,895,603
遞延稅項資產		202,155	203,780
總非流動資產		12,572,468	12,361,026
流動資產			
持作銷售已落成物業		8,380,011	10,631,261
開發中物業		1,257,100	1,270,102
存貨		32,562	32,964
應收貿易賬款	8	940,484	903,277
預付款、其他應收款項及其他資產		1,890,999	1,914,707
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		79,117	77,866
貸款予合營企業		409,434	398,146
貸款予聯營公司		710,399	722,394
受限制現金		34,232	224,220
現金及現金等價物		414,914	377,177
分類為持作銷售的投資物業		—	6,900
總流動資產		14,149,252	16,559,014

中期簡明合併財務狀況表 (續)

2026年6月30日

		2026年 6月30日	2025年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	9	1,850,305	3,010,344
其他應付款項及應計費用		1,047,620	1,068,524
合約負債		1,510,794	2,040,872
租賃負債		45,038	7,072
合營企業墊款		575,251	596,501
聯營公司墊款		912,613	912,613
計息銀行及其他借款		441,160	666,848
應付稅項		2,840,692	2,823,771
總流動負債		9,223,473	11,126,545
流動資產淨額		4,925,779	5,432,469
總資產減流動負債		17,498,247	17,793,495
非流動負債			
計息銀行及其他借款		6,012,338	6,108,287
遞延稅項負債		787,631	732,865
其他非流動負債		2,834	3,300
租賃負債		7,086	10,880
總非流動負債		6,809,889	6,855,332
淨資產		10,688,358	10,938,163
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
庫存股		(2,334)	—
儲備		8,177,007	8,413,280
		8,673,326	8,911,933
非控股權益		2,015,032	2,026,230
總權益		10,688,358	10,938,163

中期簡明合併財務資料附註

2026年6月30日

1 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的中期簡明合併財務資料按照由國際會計準則理事會所刊發的國際會計準則（「國際會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。除另有註明外，該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列報，且所有數值均約整至最接近的千元單位。

中期簡明合併財務資料並不包括年度財務報表所要求的所有資料及披露，且應與本集團截至2025年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱覽。

2 會計政策變動及披露

除於本期間之財務資料首次採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則外，編製此中期簡明合併財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度財務資料所應用者貫徹一致。

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的修訂

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

涉及依賴自然能源生產電力的合同

國際財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷

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

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據不同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，在中國內地及日本開發及銷售商業物業，租賃投資物業，擁有及經營酒店，並向商業物業提供物業管理服務，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。

下表分別呈列本集團經營分部截至2026年及2025年6月30日止六個月之收入及利潤／(虧損)的資料。

截至2026年6月30日止六個月 (未經審核)	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	1,244,805	366,407	1,611,212
分部間銷售	<u>144</u>	<u>—</u>	<u>144</u>
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(144)</u>
經營收入			<u><u>1,611,212</u></u>
分部業績：	(308,939)	203,852	(105,087)
其他分部資料：			
分佔(利潤)／虧損：			
合營企業	(2,069)	—	(2,069)
聯營公司	104,535	(27,603)	76,932
折舊及攤銷	3,978	54,897	58,875
資本開支	<u>619</u>	<u>7,051</u>	<u>7,670</u>

截至2025年6月30日止六個月
(未經審核)

	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	6,192,424	366,307	6,558,731
分部間銷售	<u>5,548</u>	<u>—</u>	<u>5,548</u>
調節：			
分部間銷售對銷			<u>(5,548)</u>
經營收入			<u><u>6,558,731</u></u>
分部業績：	338,166	(32,753)	305,413
其他分部資料：			
分佔(利潤)／虧損：			
合營企業	311	—	311
聯營公司	(26,576)	—	(26,576)
折舊及攤銷	5,901	60,363	66,264
資本開支	<u>927</u>	<u>31,016</u>	<u>31,943</u>

下表分別呈列本集團經營分部於2026年6月30日及2025年12月31日的分部資產及負債資料：

	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年6月30日 (未經審核)			
分部資產	14,183,253	13,642,741	27,825,994
調節：			
分部間應收款項對銷			(1,104,274)
總資產	14,183,253	12,538,467	26,721,720
分部負債	9,270,835	7,866,801	17,137,636
調節：			
分部間應付款項對銷			(1,104,274)
總負債	8,166,561	7,866,801	16,033,362
	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日 (經審核)			
分部資產	15,964,520	14,015,112	29,979,632
調節：			
分部間應收款項對銷			(1,059,592)
總資產	15,964,520	12,955,520	28,920,040
分部負債	10,664,356	8,377,113	19,041,469
調節：			
分部間應付款項對銷			(1,059,592)
總負債	9,604,764	8,377,113	17,981,877

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	<u>1,611,212</u>	<u>6,558,731</u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

(b) 非流動資產

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
中國內地	12,249,534	11,998,216
其他	<u>56,303</u>	<u>59,285</u>
總計	<u>12,305,837</u>	<u>12,057,501</u>

上述非流動資產資料乃根據資產所在地劃分，但不包括指定按公允價值計量且其變動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2026年及2025年6月30日止六個月收入的10%或以上。

4. 收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	1,546,084	6,493,835
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	65,128	64,896
總計	<u>1,611,212</u>	<u>6,558,731</u>

客戶合約收入之分拆收入資料

分部	截至2026年6月30日止六個月			
	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業管理及 其他服務 人民幣千元 (未經審核)	酒店經營業務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務種類				
銷售物業	1,232,072	–	–	1,232,072
酒店經營收入	–	–	79,210	79,210
物業管理及其他服務	–	234,802	–	234,802
總計	<u>1,232,072</u>	<u>234,802</u>	<u>79,210</u>	<u>1,546,084</u>
收入的確認時間				
於某一時間點	1,232,072	–	79,210	1,311,282
隨時間	–	234,802	–	234,802
總計	<u>1,232,072</u>	<u>234,802</u>	<u>79,210</u>	<u>1,546,084</u>

截至2025年6月30日止六個月

分部	物業管理及其他服務			
	物業開發	其他服務	酒店經營業務	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
貨品或服務種類				
銷售物業	6,159,498	—	—	6,159,498
酒店經營收入	—	—	99,181	99,181
物業管理及其他服務	—	235,156	—	235,156
總計	<u>6,159,498</u>	<u>235,156</u>	<u>99,181</u>	<u>6,493,835</u>
收入的確認時間				
於某一時間點	6,159,498	—	99,181	6,258,679
隨時間	—	235,156	—	235,156
總計	<u>6,159,498</u>	<u>235,156</u>	<u>99,181</u>	<u>6,493,835</u>

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
補貼收入 ^(a)	575	579
利息收入	232	4,349
其他	4,423	4,851
	<u>5,230</u>	<u>9,779</u>
小計	<u>5,230</u>	<u>9,779</u>
收益		
匯兌收益	—	6
重新計量於一間聯營公司投資的收益	—	153,398
出售投資物業收益	16,940	—
出售房屋及設備項目的收益	310	—
出售使用權資產收益	1,791	—
出售按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的收益	—	1,212
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的公允價值變動	371	2,986
	<u>19,412</u>	<u>157,602</u>
小計	<u>19,412</u>	<u>157,602</u>
總計	<u>24,642</u>	<u>167,381</u>

(a) 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事件。

5. 除稅前(虧損)／利潤

本集團除稅前(虧損)／利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
已出售／已調整物業成本	1,327,516	5,446,044
房屋及設備折舊	55,056	61,981
使用權資產折舊	3,819	4,283
不包括計量租賃負債的租賃付款	3,906	10,183
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	96,911	148,015
—退休金計劃供款*	15,583	26,792
小計	112,494	174,807
直接經營開支(包括賺取租金的投資物業 產生的維修及修理)	3,018	3,115
重新計量於一間聯營公司投資的收益	—	(153,398)
匯兌差額，淨值	3,490	(6)
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
投資物業的公允價值變動	(250,399)	23,100
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值變動	(371)	(2,986)
出售房屋及設備項目的(收益)／虧損	(310)	64
持作銷售已落成物業撇減至可變現淨值	39,452	138,465
出售附屬公司的虧損	—	3,537
出售合營企業虧損	—	4,172
出售使用權資產(收益)／虧損	(1,791)	216
出售按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產項目的虧損／(收益)	160	(1,212)
房屋及設備減值撥備**	10,555	24,186
使用權資產減值撥備**	—	337
開發中物業撇減至可變現淨值	3,792	5,799
金融資產減值：**		
—應收貿易賬款減值	14,708	10,504
—計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值	150	63,367
小計	14,858	73,871

* 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。

** 計入簡明合併損益表之「其他開支」。

6. 所得稅開支

由於本集團於香港及加拿大註冊成立的附屬公司期內於香港及加拿大並無產生任何現時應課稅利潤，故無須繳納所得稅（截至2025年6月30日止六個月：無）。

中國企業所得稅已就本集團在中國內地的附屬公司的應課稅利潤25%（截至2025年6月30日止六個月：25%）的適用所得稅稅率作出撥備。

中國的土地增值稅（「**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、作出及在稅項內計入土地增值稅準備。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／核准。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	69,899	184,460
期內中國土地增值稅	1,118	8,521
遞延稅項	57,198	21,691
期內稅項支出總額	<u>128,215</u>	<u>214,672</u>

7. 母公司普通股持有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本(虧損)／盈利金額是根據母公司普通股持有人應佔期內虧損人民幣219,290,000元(截至2025年6月30日止六個月：利潤人民幣64,557,000元)，以及期內發行在外普通股加權平均數5,626,435,133股(截至2025年6月30日止六個月：5,635,809,800股)計算，已予調整以反映期內的已發行權益。

計算每股基本盈利乃基於：

截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
(虧損)／盈利		
母公司普通股持有人應佔(虧損)／盈利	<u><u>(219,290)</u></u>	<u><u>64,557</u></u>
股份數目		
	2026年	2025年
股份		
期內已發行普通股加權平均數	<u><u>5,626,435,133</u></u>	<u><u>5,635,809,800</u></u>

由於本集團於截至2026年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股(截至2025年：無)，故並無就截至2026年及2025年6月30日止期間呈報的每股基本利潤金額作出調整。

8. 應收貿易賬款

應收貿易賬款於報告期末按發票日期計算的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	541,453	805,583
超過六個月但一年內	383,216	124,409
超過一年但兩年內	63,794	14,406
超過兩年但三年內	12,371	5,021
超過三年	1,625	1,125
	1,002,459	950,544
減值	(61,975)	(47,267)
賬面淨值	940,484	903,277

9. 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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,071,291	1,092,301
超過六個月但一年內	502,901	1,820,268
超過一年但兩年內	264,996	84,969
超過兩年但三年內	11,117	12,806
	<u>1,850,305</u>	<u>3,010,344</u>

上述結餘均為無抵押、免息，並通常根據施工進度進行結算。若干供應商已就本集團的建築及服務合約提出據稱索賠，有關索賠已充分計提及計入上述建築應付款項。

10. 中期股息

本公司並無就截至2026年6月30日止六個月支付或宣派股息（截至2025年6月30日止六個月：無）。

管理層討論與分析

業績

本集團於回顧期內的未經審核綜合收入約為人民幣1,611.2百萬元，較2025年同期的約人民幣6,558.7百萬元減少約75.4%。回顧期內的毛利約為人民幣127.2百萬元，較2025年同期的約人民幣688.7百萬元減少約81.5%。回顧期內的毛利率約為7.9%，較2025年同期的約10.5%下降約2.6個百分點。回顧期內錄得虧損約為人民幣233.3百萬元，2025年同期錄得盈利約為人民幣90.7百萬元。回顧期內的未經審核每股基本虧損為人民幣3.90分(2025年同期：未經審核每股基本盈利約人民幣1.15分)。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息(2025年同期：無)。

行業回顧

據中華人民共和國(「**中國**」)國家統計局的數據，2026年上半年，中國國內生產總值(「**國內生產總值**」)達到人民幣695,704億元，按不變價格計算，同比增長4.7%。2026年上半年我國國民經濟運行在合理區間，彰顯強大發展韌性和活力。

2026年上半年，全國房地產開發投資達到人民幣38,074億元，同比下降18.0%，其中，住宅投資人民幣29,300億元，下降17.8%。2026年上半年，新建商品房銷售面積為40,140萬平方米，同比下降11.6%，其中，住宅銷售面積下降12.4%，辦公樓銷售面積下降3.7%，商業營業用房銷售面積下降14.7%。新建商品房銷售額為人民幣37,945億元，下降13.6%，其中，住宅物業銷售額下降13.7%，辦公樓銷售額下降6.6%，商業營業用房銷售額下降20.4%。

2026年上半年，房地產開發企業房屋施工面積554,049萬平方米，同比下降12.5%。其中，住宅物業施工面積384,453萬平方米，下降12.9%。房屋新開工面積23,239萬平方米，同比下降23.4%。其中，住宅物業新開工面積16,900萬平方米，同比下降24.1%。房屋竣工面積17,221萬平方米，同比下降23.7%。其中，住宅竣工面積12,148萬平方米，同比下降25.3%。於2026年6月30日，商品房待售面積76,315萬平方米，同比下降0.9%。其中，住宅物業待售面積同比持平，辦公樓待售面積同比增長1.1%，商業營業用房待售面積同比下降5.5%。

財務分析

收入

於回顧期內，來自物業銷售的收入約為人民幣1,232.1百萬元，較2025年同期的約人民幣6,159.5百萬元減少約80.0%。減少主要是由於回顧期內交付的物業面積較去年同期大幅減少。

物業租賃產生的收入約為人民幣65.1百萬元(2025年同期：約人民幣64.9百萬元)，增加約0.4%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣79.2百萬元(2025年同期：約人民幣99.2百萬元)，減少約20.1%。本集團物業管理及其他服務產生的收入約為人民幣234.8百萬元(2025年同期：約人民幣235.2百萬元)，減少約0.2%。

銷售成本

於回顧期內，本集團銷售成本約為人民幣1,484.0百萬元，較2025年同期的約人民幣5,870.0百萬元減少約74.7%。減少主要是由於回顧期內交付的物業面積較去年同期大幅減少。

毛利及毛利率

於回顧期內，本集團的毛利約為人民幣127.2百萬元(2025年同期：約人民幣688.7百萬元)，減少約81.5%。毛利率約為7.9%(2025年同期：約10.5%)，下降約2.6個百分點。減少主要是由於回顧期內物業平均售價較去年同期有所降低。

其他收入及收益

於回顧期內，其他收入及收益約人民幣24.6百萬元(2025年同期：約人民幣167.4百萬元)，減少約85.3%。減少主要由於去年同期重新計量於聯營公司投資產生一次性收益，回顧期內並無該等收益。

銷售及分銷費用

於回顧期內，本集團的銷售及分銷費用由2025年同期的約人民幣105.7百萬元降低至約人民幣67.4百萬元，減少約36.2%。減少主要是由於銷售人力成本大幅降低。

行政費用

於回顧期內，本集團的行政開支由2025年同期的約人民幣186.3百萬元降低至約人民幣151.5百萬元，減少約18.7%，主要是由於本集團採納了多項降本增效措施之結果。

其他開支

於回顧期內，本集團的其他開支由2025年同期的約人民幣113.8百萬元減少至約人民幣34.3百萬元，減少約69.9%。減少主要由於2025年同期對部分金融資產全額計提減值損失，回顧期內未發生重大金融資產減值事項，以及房屋及設備減值較2025年同期減少。

財務費用

於回顧期內，本集團財務費用由2025年同期的約人民幣148.1百萬元上升至約人民幣179.2百萬元，增加約21.0%。主要由於本期間內利息開支資本化金額減少。

所得稅開支

於回顧期內，本集團所得稅開支由2025年同期的約人民幣214.7百萬元降低至約人民幣128.2百萬元，減少約40.3%，主要原因為於回顧期內除稅前利潤及土地增值稅稅項支出較去年同期減少。

虧損／盈利

於回顧期內本集團錄得虧損約為人民幣233.3百萬元，2025年同期錄得盈利約為人民幣90.7百萬元。於回顧期內本集團錄得母公司擁有人應佔虧損約人民幣219.3百萬元，2025年同期則錄得母公司擁有人應佔利潤約人民幣64.6百萬元。

合同銷售

於回顧期內，本集團的合同銷售面積約為80,422平方米，合同銷售金額約為人民幣1,047.5百萬元。本集團項目合同銷售詳情如下：

專案	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	—	1.4	90.0%
國際辦公中心A3	杭州	622	19.6	72.0%
國際辦公中心A2	杭州	1,735	67.8	72.0%
其他(商業)	杭州	—	0.3	64.8%
南湖明月	杭州	88	3.1	59.9%
蕭山荷源府	杭州	—	3.0	90.0%
蒲荷芸邸	杭州	—	4.9	90.0%
淳安荷源府	杭州	429	4.6	90.0%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	—	1.2	64.8%
澹玥府	杭州	—	3.7	90.0%
澤翠居	杭州	98	1.5	90.0%
樟源府	杭州	4,049	47.2	57.9%
雲棲奇嶺	杭州	3,614	42.0	36.0%
未珂宸銘府	杭州	—	10.3	45.0%
宸瀚里	杭州	—	14.1	22.5%
瑞源邸	杭州	37	1.8	90.0%
新農都	杭州	15,643	92.7	27.5%

專案	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
宸樾名邸	麗水	7,025	75.5	30.6%
香樹灣	麗水	—	1.0	90.0%
秀湖荷院	義烏	453	18.5	90.0%
湖畔名邸	義烏	3,163	110.5	71.9%
溫州未來社區	溫州	3,408	39.4	45.0%
古越郡府	紹興	3,304	100.0	90.0%
棠頌和鳴	紹興	2,832	84.2	44.1%
紹興未來社區	紹興	3,092	52.4	51.3%
雲之宸里	衢州	86	1.4	45.9%
台州未來社區	台州	7,727	97.5	90.0%
安徽				
溫哥華城	淮北	15,550	92.5	100.0%
綠色港灣	合肥	644	4.9	84.2%
山東				
眾安未來里	青島	4,686	32.5	90.0%
雲南				
雲興禦府	昆明	2,137	18.0	90.0%
		80,422	1,047.5	

確認銷售

於回顧期內，本集團的已確認銷售面積約為99,388平方米，金額約為人民幣1,232.1百萬元。本集團項目已確認銷售詳情如下：

項目	地區	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	2,958	36.8	66.6%
國際辦公中心A2	杭州	2,886	132.8	72.0%
明彩城	杭州	2,195	30.8	64.8%
蒲荷芸邸	杭州	—	2.2	90.0%
其他(住宅)	杭州	—	1.5	90.0%
其他(商業)	杭州	—	0.2	64.8%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	323	7.6	64.8%
淳安荷源府	杭州	416	3.8	90.0%
南湖明月	杭州	757	36.8	59.9%
蕭山荷源府	杭州	—	2.2	90.0%
澹玥府	杭州	838	25.4	90.0%
澤翠居	杭州	2,317	34.3	90.0%
樟源府	杭州	4,472	48.5	57.9%
溫州未來社區	溫州	7,180	87.2	45.0%
台州未來社區	台州	8,591	112.3	90.0%
宸樾名邸	麗水	16,063	196.2	30.6%
古越郡府	紹興	2,436	65.0	90.0%
慈溪新城市	慈溪	184	1.3	64.8%

項目	地區	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
秀湖荷院	義烏	1,515	58.2	90.0%
湖畔名邸	義烏	2,392	77.3	71.9%
蒲荷花苑	義烏	—	1.3	90.0%
	江蘇			
南京未來里	南京	557	3.1	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	31,671	165.4	100.0%
綠色港灣	合肥	1,012	8.2	84.2%
	山東			
眾安未來里	青島	5,451	35.2	90.0%
	雲南			
雲興禦府	昆明	5,174	58.5	90.0%
		99,388	1,232.1	

於回顧期內，本集團實現平均每平方米物業銷售價約為人民幣12,397元（2025年同期：約人民幣18,501元），下降約33.0%。平均每平方米銷售成本約為人民幣11,968元（2025年同期：約人民幣16,358元），降低約26.8%。

土地儲備

於2026年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為6.52百萬平方米，本集團整體土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣2,550元。

土地儲備合計足夠本集團未來五年以上發展之用。

資本結構

於2026年6月30日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（於2025年12月31日：5,635,809,800股）。

於2026年6月30日，本集團的資產總值約人民幣26,721.7百萬元（於2025年12月31日：約人民幣28,920.0百萬元），由流動負債約人民幣9,223.5百萬元（於2025年12月31日：約人民幣11,126.5百萬元）、非流動負債約人民幣6,809.9百萬元（於2025年12月31日：約人民幣6,855.3百萬元）及股東權益約人民幣10,688.4百萬元（於2025年12月31日：約人民幣10,938.2百萬元）提供資金。

本集團於2026年6月30日的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣485.5百萬元（於2025年12月31日：人民幣898.7百萬元）。

於2026年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款為約人民幣6,453.5百萬元（於2025年12月31日：約人民幣6,775.1百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	441,160	666,848
多於一年但少於兩年	979,483	1,621,404
多於兩年但少於五年	1,521,245	1,366,612
五年以上	3,511,610	3,120,271
	6,453,498	6,775,135

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2026年6月30日，本集團的付息銀行及其他借款的平均實際年利率為4.65%(2025年同期：年利率為5.01%)。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣貸款及借款	6,453,498	6,775,135

本集團維持穩健的流動資金狀況。流動比率（流動資產總值與流動負債總額之比率）約為1.53（於2025年12月31日：約1.49）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.24（於2025年12月31日：0.23）。本集團的淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）為0.56（於2025年12月31日：0.54）（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2026年6月30日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔約人民幣580.7百萬元（於2025年12月31日：約人民幣192.5百萬元）。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。

或有負債

於2026年6月30日，本集團的或有負債約人民幣1,283.3百萬元（於2025年12月31日：約人民幣2,407.9百萬元），為本集團就若干銀行向本集團物業的買家授出的按揭貸款向該等銀行提供擔保。

資產抵押

於2026年6月30日，本集團賬面值約人民幣5,310.9百萬元（於2025年12月31日：約人民幣4,414.8百萬元）的投資物業、約人民幣95.2百萬元（於2025年12月31日：約人民幣93.4百萬元）的開發中物業、約人民幣3,779.1百萬元（於2025年12月31日：約人民幣5,599.4百萬元）的持作出售的已落成物業、約人民幣1,833.4百萬元（於2025年12月31日：約人民幣1,792.1百萬元）的房屋及設備、無受限制現金（於2025年12月31日：約人民幣261.0百萬元）已作質押以擔保本集團的銀行融資及其他借款。

匯率風險

由於本集團於回顧期內及2025年同期的銷售、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。本集團於兩個期間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。考慮到該部分貸款為人民幣貸款且中國國內經濟形勢相對穩定，因此本集團目前並無使用衍生工具以對沖其利率風險。

人力資源

於2026年6月30日，本集團僱用員工3,166人（於2025年6月30日：4,527人）。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、通脹水平、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，評核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。

報告期末後事項

於2026年6月30日後及直至本公告日期，並無發生對本集團產生重大影響的事宜。

中期股息

董事會不建議派發回顧期間的中期股息(2025年同期：無)。

前景展望

展望2026年下半年，中國房地產行業正處於止跌回穩與結構轉型的關鍵階段。百強房企銷售額同比降幅連續收窄，市場呈現底部築底修復態勢，但城市間與產品端的分化仍在加劇，行業整體由政策驅動向需求主導的溫和復甦過渡。

預期宏觀層面將繼續落實穩地產相關舉措，包括融資「白名單」制度擴容、保障性住房再貸款支持、城市更新與存量資產盤活等，為優質房企提供流動性支撐。然而，市場信心的完全修復仍需時間，行業去庫存壓力及結構性調整仍將持續。

面對複雜多變市場環境，本集團將繼續堅守「保交付、穩經營、控風險」核心經營方針，並重點推進以下方面：在住宅分部方面，主動適應房地產新發展模式，堅持「存量盤活優先、增量審慎佈局」的投資策略，深耕浙江區域，以審慎研判獲取優質土地資源。在商業分部方面，本集團將持續優化投資物業運營效能，提升商業資產的經營品質和資產價值。在財務管控方面，集團將持續強化現金流管理，嚴格管控各類經營風險。本集團將保持經營韌性，積極應對行業週期變化，致力實現穩健可持續發展。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧期內，根據本公司股東於本公司2025年股東週年大會上批准的購回股份一般授權，本公司於聯交所購回合共28,124,000股股份，總代價為2,667,080港元。進行購回旨在為本公司及其股東的整體利益增加本公司的資產淨值及／或每股盈利。已購回股份的詳情如下：

購回月份	購回 股份數目	每股 價格最高 (港元)	每股 價格最低 (港元)	總價值 (港元)
2026年4月	28,124,000	0.095	0.094	2,667,080

除上述披露外，於回顧期內，本公司或其任何附屬公司概未購買、銷售或贖回任何本公司上市證券。

董事的證券交易

本公司已以條款不遜於香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C3所載的上市發行人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。經本公司作出特定查詢後，所有董事均向本公司確認，彼等於本期間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

於本期間內，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。

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）已審閱本集團於回顧期間之未經審核合併中期業績，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。

本公司外部核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本集團於回顧期間之未經審核合併中期業績。

在聯交所及本公司網站刊發中期報告

本公司於回顧期間載有上市規則規定所有有關資料的中期報告將在適當時候在聯交所及本公司各自的網站刊登並寄發予股東。

承董事會命
眾安集團有限公司
主席
施中安

中國，2026年8月21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。