

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2025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6,558.7百萬元，較2024年同期下降約29.3%
- 回顧期內本集團的毛利約為人民幣688.7百萬元，較2024年同期下降約62.4%
- 回顧期內本集團利潤約為人民幣90.7百萬元，較2024年同期下降約23.0%
- 回顧期內本集團合同銷售約為人民幣1,973.3百萬元，較2024年同期下降約31.4%
- 於2025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45.0%，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2025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2024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2025年6月30日止六個月

	附註	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	6,558,731	9,282,943
銷售成本		<u>(5,870,005)</u>	<u>(7,452,901)</u>
毛利		688,726	1,830,042
其他收入及收益	4	167,381	40,109
銷售及分銷開支		(105,704)	(117,137)
行政開支		(186,307)	(253,610)
其他開支		(113,771)	(51,093)
財務費用		(148,077)	(77,409)
投資物業的公允價值變動		(23,100)	(535,900)
分佔以下公司的盈利及虧損：			
合營企業		(311)	21,455
聯營公司		<u>26,576</u>	<u>(3,591)</u>
除稅前利潤	5	305,413	852,866
所得稅開支	6	<u>(214,672)</u>	<u>(734,965)</u>
期內利潤		<u><u>90,741</u></u>	<u><u>117,901</u></u>
以下應佔：			
母公司擁有人		64,557	62,509
非控股權益		<u>26,184</u>	<u>55,392</u>
		<u><u>90,741</u></u>	<u><u>117,901</u></u>
母公司股權持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	7	<u><u>人民幣1.15分</u></u>	<u><u>人民幣1.11分</u></u>

## 中期簡明合併全面收益表

截至2025年6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	<u>90,741</u>	<u>117,901</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>(3,574)</u>	<u>6,499</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面收益淨額	<u>(3,574)</u>	<u>6,499</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	(9,206)	19,661
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	(21,987)	(1,932)
所得稅影響	<u>5,497</u>	<u>482</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>(25,696)</u>	<u>18,211</u>
期內其他全面收益，扣除稅項	<u>(29,270)</u>	<u>24,710</u>
期內全面收益總額	<u>61,471</u>	<u>142,611</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	42,109	81,613
非控股權益	<u>19,362</u>	<u>60,998</u>
	<u>61,471</u>	<u>142,611</u>

## 中期簡明合併財務狀況表

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		2,177,727	2,235,984
投資物業		4,762,100	4,785,200
開發中物業		1,385,142	1,376,934
使用權資產		11,172	20,790
受限制現金		41,332	7,450
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		99,813	440,275
長期預付款及押金		440,595	584,208
於合營企業的投資		866,524	996,022
於聯營公司的投資		1,944,490	1,236,041
遞延稅項資產		233,453	268,495
		<hr/>	<hr/>
總非流動資產		11,962,348	11,951,399
<b>流動資產</b>			
持作銷售已落成物業		13,026,826	13,284,073
開發中物業		1,337,835	6,510,845
存貨		27,910	28,460
應收貿易賬款	8	312,655	581,656
預付款、其他應收款項及其他資產		2,071,680	2,999,023
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產		86,773	75,459
貸款予合營企業		348,598	253,783
貸款予聯營公司		733,804	771,551
受限制現金		204,614	956,351
現金及現金等價物		891,204	1,823,340
分類為持作銷售的投資物業		6,900	26,800
		<hr/>	<hr/>
總流動資產		19,048,799	27,311,341

## 中期簡明合併財務狀況表 (續)

於2025年6月30日

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	9	3,456,991	4,906,366
其他應付款項及應計費用		1,212,409	1,709,540
合約負債		2,154,638	8,072,903
租賃負債		15,803	12,841
合營企業墊款		546,497	704,140
聯營公司墊款		906,056	906,056
計息銀行及其他借款		737,159	2,406,762
應付稅項		2,868,424	2,771,301
總流動負債		<u>11,897,977</u>	<u>21,489,909</u>
流動資產淨額		<u>7,150,822</u>	<u>5,821,432</u>
總資產減流動負債		<u>19,113,170</u>	<u>17,772,831</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行及其他借款		5,984,203	4,136,040
遞延稅項負債		718,176	732,881
其他非流動負債		4,091	3,369
租賃負債		5,169	22,176
總非流動負債		<u>6,711,639</u>	<u>4,894,466</u>
淨資產		<u><u>12,401,531</u></u>	<u><u>12,878,365</u></u>
<b>權益</b>			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		9,812,942	9,771,876
		<u>10,311,595</u>	<u>10,270,529</u>
非控股權益		<u>2,089,936</u>	<u>2,607,836</u>
總權益		<u><u>12,401,531</u></u>	<u><u>12,878,365</u></u>

## 中期簡明合併財務資料附註

### 1. 編製基準

截至2025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2024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（「**國際財務報告準則**」）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2024年12月31日止年度的年度財務資料所應用者貫徹一致。

國際會計準則第21號之修訂本                      *缺乏可兌換性*

該等新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

### 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2025年及2024年6月30日止六個月之收入及利潤／(虧損)的資料。

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
<b>分部收入：</b>			
對外部客戶銷售	6,192,424	366,307	6,558,731
分部間銷售	5,548	—	5,548
<b>調節：</b>			
分部間銷售對銷			(5,548)
<b>經營收入</b>			<b>6,558,731</b>
<b>分部業績：</b>	<b>338,166</b>	<b>(32,753)</b>	<b>305,413</b>
<b>其他分部資料：</b>			
分佔(盈利)／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	927	31,016	31,943

截至2024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
<b>分部收入：</b>			
對外部客戶銷售	6,361,169	2,921,774	9,282,943
分部間銷售	<u>9,817</u>	<u>–</u>	<u>9,817</u>
<b>調節：</b>			
分部間銷售對銷			<u>(9,817)</u>
經營收入			<u><u>9,282,943</u></u>
<b>分部業績：</b>	(24,492)	877,358	852,866
<b>其他分部資料：</b>			
分佔(盈利)／虧損：			
合營企業	(25,940)	4,485	(21,455)
聯營公司	3,591	–	3,591
折舊及攤銷	8,408	68,329	76,737
資本開支	<u>801</u>	<u>24,835</u>	<u>25,636</u>

下表分別呈列本集團經營分部於2025年6月30日及2024年12月31日的分部資產及負債資料：

於2025年6月30日 (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
分部資產	17,728,717	14,202,145	31,930,862
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(919,715)</u>
<b>總資產</b>	<b><u>17,728,717</u></b>	<b><u>13,282,430</u></b>	<b><u>31,011,147</u></b>
分部負債	11,509,382	8,019,949	19,529,331
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(919,715)</u>
<b>總負債</b>	<b><u>10,589,667</u></b>	<b><u>8,019,949</u></b>	<b><u>18,609,616</u></b>
於2024年12月31日 (經審核)	住宅 人民幣千元	商業 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	25,877,013	13,577,036	39,454,049
調節：			
分部間應收款項對銷			<u>(191,309)</u>
<b>總資產</b>	<b><u>25,877,013</u></b>	<b><u>13,385,727</u></b>	<b><u>39,262,740</u></b>
分部負債	18,532,091	8,043,593	26,575,684
調節：			
分部間應付款項對銷			<u>(191,309)</u>
<b>總負債</b>	<b><u>18,340,782</u></b>	<b><u>8,043,593</u></b>	<b><u>26,384,375</u></b>

## 地區資料

### (a) 來自外部客戶的收入

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
中國內地	<u>6,558,731</u>	<u>9,282,943</u>
	<u><b>6,558,731</b></u>	<u><b>9,282,943</b></u>

上述收入資料乃根據客戶所在地劃分。

### (b) 非流動資產

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
	中國內地	<u>11,206,697</u>
其他	<u>422,385</u>	<u>405,308</u>
	<u><b>11,629,082</b></u>	<u><b>11,242,629</b></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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收入	6,493,835	9,234,297
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	64,896	48,646
	<u>6,558,731</u>	<u>9,282,943</u>

#### 客戶合約收入之分拆收入資料

截至2025年6月30日止六個月

分部	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)
<b>貨品或服務種類</b>				
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
客戶合約收入總額	<u>6,159,498</u>	<u>235,156</u>	<u>99,181</u>	<u>6,493,835</u>
<b>收入的確認時間</b>				
於某一時間點	6,159,498	-	99,181	6,258,679
隨時間	-	235,156	-	235,156
客戶合約收入總額	<u>6,159,498</u>	<u>235,156</u>	<u>99,181</u>	<u>6,493,835</u>

截至2024年6月30日止六個月

分部	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)
<b>貨品或服務種類</b>				
銷售物業	8,920,811	–	–	8,920,811
酒店經營收入	–	–	112,651	112,651
物業管理及其他 服務	–	200,835	–	200,835
客戶合約收入總額	<u>8,920,811</u>	<u>200,835</u>	<u>112,651</u>	<u>9,234,297</u>
<b>收入的確認時間</b>				
於某一時間點	8,920,811	–	112,651	9,033,462
隨時間	–	200,835	–	200,835
客戶合約收入總額	<u>8,920,811</u>	<u>200,835</u>	<u>112,651</u>	<u>9,234,297</u>

截至6月30日止六個月

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
<b>其他收入</b>		
補貼收入*	579	2,429
利息收入	4,349	12,295
其他	4,851	2,006
小計	<u>9,779</u>	<u>16,730</u>
<b>收益</b>		
重新計量於聯營公司投資的收益**	153,398	–
匯兌收益	6	5,329
租賃終止補償	–	2,876
出售附屬公司收益	–	2,863
出售房屋及設備項目的收益	–	611
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	–
出售使用權資產收益	–	5,918
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	2,986	5,782
小計	<u>157,602</u>	<u>23,379</u>
總計	<u>167,381</u>	<u>40,109</u>

- \* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事件。
- \*\* 於2019年1月7日，本公司附屬公司中國新城市集團有限公司配發及發行178,280,000股股份，以結付本公司間接非全資附屬公司浙江眾安盛隆商業有限公司（「買方」）根據2018年7月20日訂立的股權轉讓協議向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「賣方」）收購浙江新農都實業有限公司（「新農都」）的22.65%股權（「交易」）的代價。賣方已向中國新城市集團有限公司發起訴訟，要求取消交易。經浙江省高級人民法院調解後，中國新城市集團有限公司、買方及賣方訂立和解契據（該契據於2024年5月27日生效），以最終及完全解決各方就交易的所有爭議。根據和解契據，（其中包括）買方須於2025年6月30日前向賣方支付人民幣210,000,000元。於2025年6月30日，買方已向賣方悉數支付人民幣210,000,000元，而買方已收購新農都的22.65%股權。交易交割後，連同買方於2017年以現金代價收購的新農都19.85%股權，買方目前合共持有新農都的42.50%股權，對新農都具有重大影響力。買方應佔新農都可識別淨資產的公允價值超出投資成本的差額於交易完成日期約為人民幣153,398,000元，已於本集團截至2025年6月30日止六個月的簡明合併損益表內列作其他收益。

## 5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
已出售物業成本	5,446,044	6,979,265
房屋及設備折舊	61,981	65,709
使用權資產折舊	4,283	11,028
不包括計量租賃負債的租賃付款	10,183	14,640
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	148,015	158,570
—退休金計劃供款*	26,792	28,278
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)	3,115	2,717
重新計量於聯營公司投資的收益	(153,398)	—
匯兌差額，淨值	(6)	(5,329)
公允價值(收益)／虧損，淨額：		
投資物業的公允價值變動	23,100	535,900
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	(2,986)	(5,782)
出售房屋及設備項目的虧損／(收益)	64	(611)
租賃終止補償	—	(2,876)
出售附屬公司的虧損／(收益)	3,537	(2,863)
出售合營企業虧損	4,172	—
出售使用權資產虧損／(收益)	216	(5,918)
出售按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產項目的收益	(1,212)	—
房屋及設備減值撥備**	24,186	—
使用權資產減值撥備**	337	—
持作出售的已落成物業撇減至可變現淨值	138,465	125,495
開發中物業撇減至可變現淨值	5,799	—
於合營企業的投資減值**	—	5,626
金融資產減值：**		
貿易應收款項減值	10,504	3,863
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值	63,367	33,658

\* 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、加拿大及日本註冊成立的附屬公司期內於香港、加拿大及日本並無產生任何現時應課稅利潤，故無須繳納所得稅（截至2024年6月30日止六個月：無）。

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25%（截至2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
期內中國企業所得稅	184,460	435,602
期內中國土地增值稅	8,521	495,433
遞延稅項	21,691	(196,070)
期內稅項支出總額	<u>214,672</u>	<u>734,965</u>

## 7. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額是根據母公司普通股持有人應佔期內利潤人民幣64,557,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣62,509,000元)，以及期內發行在外普通股加權平均數5,635,809,800股(截至2024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	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
<b>盈利</b>		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>64,557</u>	<u>62,509</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
<b>股份</b>		
期內已發行普通股加權平均數	<u>5,635,809,800</u>	<u>5,635,809,800</u>

由於本集團於截至2025年6月30日止期間並無潛在攤薄已發行普通股(截至2024年6月30日止六個月：無)，故並無就截至2025年及2024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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	305,489	566,066
超過六個月但一年內	15,857	19,820
超過一年但兩年內	21,386	15,343
超過兩年但三年內	62	62
超過三年	1,120	1,120
	<u>343,914</u>	<u>602,411</u>
減值	<u>(31,259)</u>	<u>(20,755)</u>
	<u><u>312,655</u></u>	<u><u>581,656</u></u>

## 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,797,226	3,687,315
超過六個月但一年內	1,453,980	1,182,655
超過一年	205,785	36,396
	<u>3,456,991</u>	<u>4,906,366</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。

## 10. 中期股息

本公司並無就截至2025年6月30日止六個月支付或宣派股息（截至2024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6,558.7百萬元，較2024年同期的約人民幣9,282.9百萬元減少約29.3%。回顧期內的毛利約為人民幣688.7百萬元，較2024年同期的約1,830.0百萬元減少約62.4%。回顧期內的毛利率約為10.5%，較2024年同期的約19.7%下降約9.2個百分點。回顧期內利潤約為人民幣90.7百萬元，較2024年同期的約人民幣117.9百萬元減少約23.0%。回顧期內的未經審核每股利潤為人民幣1.15分（2024年同期：人民幣1.11分）。

董事會不建議派發回顧期內的中期股息（2024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，2025年上半年，中國國內生產總值（「國內生產總值」）達到人民幣660,536億元，按不變價格計算，同比增長5.3%。2025年上半年我國國民經濟頂住壓力、迎難而上，經濟運行總體平穩、穩中向好。

2025年上半年，全國房地產開發投資達到人民幣46,658億元，同比下降11.2%，其中，住宅投資人民幣35,770億元，下降10.4%。2025年上半年，新建商品房銷售面積為45,851萬平方米，同比下降3.5%，其中，住宅銷售面積下降3.7%，辦公樓銷售面積下降3.0%，商業營業用房銷售面積下降4.8%。新建商品房銷售額為人民幣44,241億元，下降5.5%，其中，住宅物業銷售額下降5.2%，辦公樓銷售額下降4.2%，商業營業用房銷售額下降10.4%。

2025年上半年，房地產開發企業房屋施工面積633,321萬平方米，同比下降9.1%。其中，住宅物業施工面積441,240萬平方米，下降9.4%。房屋新開工面積30,364萬平方米，同比下降20.0%。其中，住宅物業新開工面積22,288萬平方米，同比下降19.6%。房屋竣工面積22,567萬平方米，同比下降14.8%。其中，住宅竣工面積16,266萬平方米，同比下降15.5%。於2025年6月30日，商品房待售面積76,948萬平方米，同比增長4.1%。其中，住宅物業待售面積同比增長6.5%，辦公樓待售面積同比下降1.1%，商業營業用房待售面積同比增長0.5%。

## 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6,159.5百萬元，較2024年同期的約人民幣8,920.8百萬元減少約31.0%。減少主要是由於回顧期內交付的物業面積以及平均單價較去年同期有所減少。

物業租賃產生的收入約為人民幣64.9百萬元（2024年同期：約人民幣48.6百萬元），增加約33.4%。本集團酒店營運錄得收入約為人民幣99.2百萬元（2024年同期：約人民幣112.7百萬元），減少約12.0%。本集團物業管理及其他服務產生的收入約為人民幣235.2百萬元（2024年同期：約人民幣200.8百萬元），增加約17.1%。

## 銷售成本

於回顧期內，本集團銷售成本約為人民幣5,870.0百萬元，較2024年同期的約人民幣7,452.9百萬元減少約21.2%。減少是由於回顧期內交付的物業面積較去年同期有所減少所致。

## 毛利

於回顧期內，本集團的毛利約為人民幣688.7百萬元（2024年同期：約人民幣1,830.0百萬元），減少約62.4%。毛利率約為10.5%（2024年同期：約19.7%），降低約9.2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導致。

## 其他收入及收益

於回顧期內，其他收入及收益達約人民幣167.4百萬元（2024年同期：約人民幣40.1百萬元），增加約317.3%。增加主要由於2025年重新計量於聯營公司投資產生的一次性收益。

## 銷售及分銷費用

於回顧期內，本集團的銷售及分銷費用由2024年同期的約人民幣117.1百萬元減少至約人民幣105.7百萬元，降低約9.8%。

## 行政費用

於回顧期內，本集團的行政開支由2024年同期的約人民幣253.6百萬元減少至約人民幣186.3百萬元，降低約26.5%，主要是由於本集團於2025年採納了多項降本增效措施。

## 其他費用

於回顧期內，本集團的其他費用由2024年同期的約人民幣51.1百萬元增加至約人民幣113.8百萬元，增加約122.7%。增加主要由於本期間內金融資產以及房屋及設備減值較去年同期增加所致。

## 財務費用

於回顧期內，本集團財務費用由2024年同期的約人民幣77.4百萬元上升至約人民幣148.1百萬元，上升約91.3%。主要由於本期間內利息開支資本化金額減少所致。

## 所得稅開支

於回顧期內，本集團所得稅開支由2024年同期的約人民幣735.0百萬元減少至約人民幣214.7百萬元，減少約70.8%，主要原因為於本期間除稅前利潤及土地增值稅稅項支出較去年同期減少。

## 盈利

於回顧期內，利潤約為人民幣90.7百萬元（2024年同期：約人民幣117.9百萬元），減少約23.0%。於回顧期內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣64.6百萬元（2024年同期：約人民幣62.5百萬元）。

## 合同銷售

於回顧期內，本集團的合同銷售面積約為125,187平方米，金額約為人民幣1,973.3百萬元。本集團項目合同銷售詳情如下：

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
	<b>浙江</b>			
其他(住宅)	杭州	153	8.1	90.0%
白馬山莊	杭州	798	25.5	90.0%
朝陽銀座	杭州	–	0.1	59.4%
學君里	杭州	–	0.3	90.0%
國際辦公中心A2	杭州	4,845	195.9	66.0%
南湖明月	杭州	140	18.6	59.9%
蕭山荷源府	杭州	–	0.4	90.0%
明彩城	杭州	312	5.0	59.4%
蒲荷芸邸	杭州	–	1.3	90.0%
淳安荷源府	杭州	2,354	32.0	90.0%
理想灣	杭州	127	1.8	45.9%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	1,943	48.2	59.4%
澹玥府	杭州	12	0.4	90.0%
嵐荷芸府	杭州	–	0.3	90.0%
澤翠居	杭州	11,626	195.9	90.0%
樟源府	杭州	9,428	111.5	57.9%
雲棲奇嶺	杭州	5,874	85.8	36.0%
未珂宸銘府	杭州	–	2.3	45.0%
宸瀚里	杭州	–	31.1	22.5%
瑞源邸	杭州	94	2.3	90.0%
新農都	杭州	7,489	74.5	11.8%
眾安時代廣場二期	餘姚	–	0.5	61.4%
翡翠瓏灣	餘姚	–	0.7	93.0%

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
慈溪新城市	慈溪	392	2.8	59.4%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.2	90.0%
宸樾名邸	麗水	8,916	106.2	30.6%
江麟邸	麗水	232	1.2	90.0%
香樹灣	麗水	–	0.4	90.0%
秀湖荷院	義烏	306	10.7	90.0%
湖畔名邸	義烏	2,062	81.8	90.0%
蒲荷花苑	義烏	–	2.3	90.0%
順源里	溫州	–	0.1	90.0%
溫州未來社區	溫州	3,523	42.8	45.0%
天空樹(住宅)	溫州	2,129	24.8	22.5%
古越郡府	紹興	3,961	150.0	90.0%
棠頌和鳴	紹興	3,601	127.1	44.1%
紹興未來社區	紹興	6,479	93.7	51.3%
雲之宸里	衢州	96	1.7	45.9%
如意府	舟山	–	0.3	90.0%
和源府	台州	–	8.9	90.0%
台州未來社區	台州	7,797	129.8	90.0%
	<b>江蘇</b>			
南京未來里	南京	2,831	17.3	90.0%
江陰未來里	無錫	560	7.0	90.0%
	<b>安徽</b>			
溫哥華城	淮北	17,659	107.5	100.0%
綠色港灣	合肥	2,495	19.1	84.2%
	<b>山東</b>			
眾安未來里	青島	5,564	42.2	90.0%
	<b>雲南</b>			
雲興禦府	昆明	11,387	153.4	90.0%
		<u>125,187</u>	<u>1,973.3</u>	

## 確認銷售

於回顧期內，本集團的已確認銷售面積約為332,922平方米，金額約為人民幣6,159.5百萬元。本集團項目已確認銷售詳情如下：

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
	<b>浙江</b>			
白馬山莊	杭州	523	16.4	90.0%
學君里	杭州	–	0.3	90.0%
明彩城	杭州	2,225	28.8	59.4%
蒲荷芸邸	杭州	–	1.4	90.0%
瑞源邸	杭州	188	3.9	90.0%
其他尾盤	杭州	–	0.3	59.4%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	6,212	133.8	59.4%
理想灣	杭州	254	3.7	45.9%
淳安荷源府	杭州	2,805	34.1	90.0%
南湖明月	杭州	384	21.7	59.9%
蕭山荷源府	杭州	383	12.8	90.0%
澹玥府	杭州	33,765	949.5	90.0%
嵐荷芸府	杭州	42,042	1,488.8	90.0%
澤翠居	杭州	49,709	792.5	90.0%
樟源府	杭州	26,881	309.0	57.9%
宸樾名邸	麗水	58,615	728.3	30.6%
古越郡府	紹興	3,650	125.2	90.0%
眾安時代廣場二期	餘姚	1,200	6.9	61.4%
翡翠瓏灣	餘姚	–	0.5	93.0%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.2	90.0%
慈溪新城市	慈溪	778	5.4	59.4%
秀湖荷院	義烏	4,486	177.0	90.0%
湖畔名邸	義烏	18,548	702.9	90.0%
如意府	舟山	89	1.3	90.0%
雲之宸里	衢州	6,230	64.5	45.9%

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
南京未來里	江蘇 南京	2,934	16.6	90.0%
溫哥華城	安徽 淮北	41,699	265.5	100.0%
綠色港灣	安徽 合肥	618	8.3	84.2%
眾安未來里	山東 青島	16,070	121.0	90.0%
雲興禦府	雲南 昆明	12,634	138.9	90.0%
		<b>332,922</b>	<b>6,159.5</b>	

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18,501元（2024年同期：約人民幣21,528元），降低約14.1%。平均每平方米銷售成本約為人民幣16,358元（2024年同期：約人民幣16,843元），降低約2.9%。

### 土地儲備

於2025年6月30日，本集團土地儲備總建築面積約為695萬平方米，本集團整體土地儲備平均收購成本為每平方米約人民幣2,627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2025年6月30日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（於2024年12月31日：5,635,809,800股）。

於2025年6月30日，本集團的資產總值約人民幣31,011.1百萬元（於2024年12月31日：約人民幣39,262.7百萬元），由流動負債約人民幣11,898.0百萬元（於2024年12月31日：約人民幣21,489.9百萬元）、非流動負債約人民幣6,711.6百萬元（於2024年12月31日：約人民幣4,894.5百萬元）及股東權益約人民幣12,401.5百萬元（於2024年12月31日：約人民幣12,878.4百萬元）提供資金。

本集團於2025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1,137.2百萬元（於2024年12月31日：人民幣2,787.1百萬元）。

於2025年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款為約人民幣6,721.4百萬元（於2024年12月31日：約人民幣6,542.8百萬元）。

有關借款到期情況如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內或按要求	737,159	2,406,762
多於一年但少於兩年	1,794,663	1,517,610
多於兩年但少於五年	1,180,540	1,364,250
五年以上	3,009,000	1,254,180
	<b>6,721,362</b>	<b>6,542,802</b>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。於2025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5.01%（2024年同期：年利率為4.51%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣	<u>6,721,362</u>	<u>6,542,802</u>
	<u><b>6,721,362</b></u>	<u><b>6,542,802</b></u>

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1.60（於2024年12月31日：約1.27）。付息銀行及其他借款與資產總值的比率為0.22（於2024年12月31日：0.17）。本集團的淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）為0.45（於2024年12月31日：0.29）（淨債務的定義為付息銀行貸款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2025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1,363.7百萬元（於2024年12月31日：約人民幣1,477.9百萬元）。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2025年6月30日，本集團的或有負債約人民幣4,323.4百萬元（於2024年12月31日：約人民幣5,736.6百萬元），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2025年6月30日，本集團賬面值約人民幣3,405.6百萬元（於2024年12月31日：約人民幣3,458.3百萬元）的投資物業、約人民幣761.2百萬元（於2024年12月31日：約人民幣3,062.7百萬元）的開發中物業、約人民幣6,852.7百萬元（於2024年12月31日：約人民幣6,385.4百萬元）的持作出售的已落成物業、約人民幣1,849.9百萬元（於2024年12月31日：約人民幣957.1百萬元）的房屋及設備及約人民幣37.5百萬元的受限制現金（於2024年12月31日：無）、約人民幣318.5百萬元的聯營公司投資（於2024年12月31日：無）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2024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2025年6月30日，本集團僱用員工4,527人（於2024年6月30日：4,986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2025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（2024年同期：無）。

## 前景展望

展望2025年下半年，中國房地產行業面臨著各種機遇及挑戰。在政策引導及市場驅動下，房地產行業有望實現平穩健康發展。

預期國家將繼續堅持2025年上半年以來的政策方向，堅持穩中求進總基調，完整準確全面貫徹新發展理念，加快構建新發展格局，進一步做強國內大循環，以高質量發展的確定性應對外部不確定性，推動經濟持續平穩健康發展。在此之下，預期宏觀政策將進一步落實，助力包括房地產行業在內的整體經濟穩中向好地發展，房地產市場將因此趨於穩定及獲得支持。

2025年下半年，面對國內外發展的變化及不明朗因素，本集團將圍繞「保交付、穩經營、控風險」，適應新發展模式，加強精細化銷售管理及創新策略，並利用區域品牌優勢深化落實業務戰略目標。本集團將以決戰決勝的姿態、攻堅突破的勇氣，保持韌性穿越週期，成就穩健發展的明天！

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於回顧期內，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。

## 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，2025年8月22日

於本公告日期，董事會成員由五名執行董事施中安先生（主席）、張堅鋼先生（首席執行官）、金妮女士、施金帆女士及沈佳陽先生；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組成。