

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12月31日止年度業績公告

摘要

- 2025財年綜合收入約為人民幣8,774.5百萬元，較2024財年減少約37.0%
- 2025財年毛利約為人民幣638.2百萬元，較2024財年減少約72.1%
- 2025財年錄得虧損約人民幣936.0百萬元，2024財年錄得盈利約人民幣218.0百萬元
- 於2025年12月31日，本集團總資產負債率、淨負債率分別為約62.2%和約53.7%，均維持在合理水平
- 本集團於2025財年內獲中國政府和認可機構頒發獎項及榮譽包括2025中國房地產百強企業、2025中國房地產上市公司財務穩健性TOP10、2025中國房地產上市公司投資價值TOP10及2025中國物業服務綜合百強企業

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2025年12月31日止年度（「2025財年」）之綜合業績，連同截至2024年12月31日止相應年度（「2024財年」）的同比數字載述如下：

合併損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	8,774,536	13,930,179
銷售成本		<u>(8,136,324)</u>	<u>(11,645,270)</u>
毛利		638,212	2,284,909
其他收入及收益淨額	4	183,153	70,238
銷售及分銷開支		(247,539)	(224,893)
行政開支		(373,254)	(464,658)
金融資產減值虧損，淨額		(179,408)	(69,499)
其他開支	4	(93,702)	(101,085)
財務費用	6	(320,704)	(148,412)
投資物業的公允價值變動		(100,163)	(388,312)
分佔的盈利及虧損：			
合營企業		(206,748)	154,147
聯營企業		<u>(2,433)</u>	<u>136,847</u>
除稅前（虧損）／利潤	5	(702,586)	1,249,282
所得稅開支	7	<u>(233,371)</u>	<u>(1,031,310)</u>
年內（虧損）／利潤		<u><u>(935,957)</u></u>	<u><u>217,972</u></u>

合併全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	<u>(935,957)</u>	<u>217,972</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>(6,477)</u>	<u>27,124</u>
於其後期間重新分類至損益的其他全面 收益淨額	<u>(6,477)</u>	<u>27,124</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>(69,083)</u>	<u>60,148</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>(22,056)</u>	<u>(16,888)</u>
所得稅影響	<u>5,514</u>	<u>4,222</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>(85,625)</u>	<u>47,482</u>
年內全面收益總額	<u>(1,028,059)</u>	<u>292,578</u>
以下應佔：		
母公司擁有人	<u>(983,568)</u>	<u>85,192</u>
非控股權益	<u>(44,491)</u>	<u>207,386</u>
	<u>(1,028,059)</u>	<u>292,578</u>

合併財務狀況表

2025年12月31日

	2025年 附註 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產		
房屋及設備	2,144,868	2,235,984
投資物業	5,435,500	4,785,200
開發中物業	1,190,659	1,376,934
使用權資產	8,740	20,790
受限制現金	297,332	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	99,745	440,275
長期預付款	422,633	584,208
於合營企業的投資	662,166	996,022
於聯營公司的投資	1,895,603	1,236,041
遞延稅項資產	203,780	268,495
	<u>12,361,026</u>	<u>11,951,399</u>
流動資產		
持作出售已落成物業	10,631,261	13,284,073
開發中物業	1,270,102	6,510,845
存貨	32,964	28,460
應收貿易賬款	9	903,277
581,656		
預付款、其他應收款項及其他資產	1,914,707	2,999,023
按公允價值計入損益的金融資產	77,866	75,459
貸款予合營企業	398,146	253,783
貸款予聯營公司	722,394	771,551
受限制現金	224,220	956,351
現金及現金等價物	377,177	1,823,340
分類為持作出售的投資物業	6,900	26,800
	<u>16,559,014</u>	<u>27,311,341</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款	10	3,010,344	4,906,366
其他應付款項及應計費用		1,068,524	1,709,540
合約負債		2,040,872	8,072,903
租賃負債		7,072	12,841
合營企業墊款		596,501	704,140
聯營公司墊款		912,613	906,056
付息銀行及其他借款		666,848	2,406,762
應付稅項		2,823,771	2,771,301
總流動負債		<u>11,126,545</u>	<u>21,489,909</u>
流動資產淨額		<u>5,432,469</u>	<u>5,821,432</u>
總資產減流動負債		<u>17,793,495</u>	<u>17,772,831</u>
非流動負債			
付息銀行及其他借款		6,108,287	4,136,040
遞延稅項負債		732,865	732,881
其他非流動負債		3,300	3,369
租賃負債		10,880	22,176
總非流動負債		<u>6,855,332</u>	<u>4,894,466</u>
淨資產		<u>10,938,163</u>	<u>12,878,365</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		498,653	498,653
儲備		8,413,280	9,771,876
非控股權益		<u>8,911,933</u>	<u>10,270,529</u>
		<u>2,026,230</u>	<u>2,607,836</u>
總權益		<u>10,938,163</u>	<u>12,878,365</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會計準則編製，而國際財務報告準則會計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。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國際會計準則第21號之修訂本缺乏可兌換性。本集團並未提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

國際會計準則第21號之修訂本具體說明實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時如何於計量日期估算即期匯率。該等修訂本要求披露相關資料，使財務報表使用者能了解貨幣不可兌換所產生的影響。由於本集團交易所用貨幣，以及海外附屬公司換算為本集團呈列貨幣所用的功能貨幣均為可兌換，故該修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則會計準則

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會計準則。本集團擬於新訂及經修訂國際財務報告準則會計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	財務報表的呈列及披露 ²
國際財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任附屬公司：披露 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	對金融工具分類和計量的修訂 ¹
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	涉及依賴自然的電力的合約 ¹
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營企業之間的資產出售或注資 ³
國際會計準則第21號之修訂本	換算為高度通貨膨脹的呈列貨幣 ²
國際財務報告準則會計準則的年度改進—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 ¹

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

³ 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準則於首次採納之影響。國際財務報告準則第18號對損益表的呈報提出新要求，包括特定的總計及小計項目。其亦要求在附註中披露管理層定義的表現指標，並對財務資料的歸集及拆解提出新要求。預期新要求將影響本集團損益表的呈報方式及本集團財務表現披露。迄今為止，本集團認為此等新訂及經修訂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2025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	8,034,833	739,703	8,774,536
分部間銷售	<u>19,691</u>	<u>–</u>	<u>19,691</u>
對外部客戶銷售	8,054,524	739,703	8,794,227
<u>調節：</u>			
分部間銷售對銷			<u>(19,691)</u>
收入			<u><u>8,774,536</u></u>
分部業績	(333,353)	(369,233)	(702,586)
分部資產	15,964,520	14,015,112	29,979,632
<u>調節：</u>			
分部間應收款項對銷			<u>(1,059,592)</u>
總資產	15,964,520	12,955,520	<u><u>28,920,040</u></u>
分部負債	10,664,356	8,377,113	19,041,469
<u>調節：</u>			
分部間應付款項對銷			<u>(1,059,592)</u>
總負債	9,604,764	8,377,113	<u><u>17,981,877</u></u>
其他分部資料：			
分佔利潤及虧損：			
聯營公司	13,483	(11,050)	2,433
合營企業	206,748	–	206,748
損益表內確認之減值虧損	68,720	137,966	206,686
於合營企業的投資	662,166	–	662,166
於聯營公司的投資	1,217,998	677,605	1,895,603
折舊及攤銷	8,719	112,809	121,528
資本開支	<u>8,255</u>	<u>72,045</u>	<u>80,300</u>

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>
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	25,877,013	13,385,727	<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	18,340,782	8,043,593	<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>

地區資料

(a) 來自外部客戶的收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國內地	8,774,011	13,929,432
其他	<u>525</u>	<u>747</u>
	<u>8,774,536</u>	<u>13,930,179</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 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國內地	11,998,216	10,837,321
其他	<u>59,285</u>	<u>405,308</u>
	<u>12,057,501</u>	<u>11,242,629</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2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合約收入	8,619,424	13,807,905
其他來源的收入		
投資物業經營租賃租金收入總額	<u>155,112</u>	<u>122,274</u>
	<u>8,774,536</u>	<u>13,930,179</u>

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

截至2025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	7,967,177	-	-	7,967,177
酒店營運服務	-	-	198,012	198,012
物業管理及其他服務	-	454,235	-	454,235
客戶合約收入總額	<u>7,967,177</u>	<u>454,235</u>	<u>198,012</u>	<u>8,619,424</u>
收益的確認時間				
於某一時間點	7,967,177	-	198,012	8,165,189
隨時間	-	454,235	-	454,235
客戶合約收入總額	<u>7,967,177</u>	<u>454,235</u>	<u>198,012</u>	<u>8,619,424</u>

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	-	390,790	-	390,790
客戶合約收入總額	<u>13,192,529</u>	<u>390,790</u>	<u>224,586</u>	<u>13,807,905</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	-	390,790	-	390,790
客戶合約收入總額	<u>13,192,529</u>	<u>390,790</u>	<u>224,586</u>	<u>13,807,905</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6,792,260,000元（2024年：人民幣11,600,183,000元）。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
銀行利息收入	6,228	19,859
補貼收入(a)	1,009	3,562
其他	10,429	13,052
	<u>17,666</u>	<u>36,473</u>
收益		
重新計量於聯營公司投資的收益(b)	153,398	-
按公允價值計入損益的金融資產的公允價值變動	5,092	3,624
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	4,405	-
匯兌差額，淨額	1,647	-
出售使用權資產收益	945	24,402
終止租賃補償	-	2,876
出售附屬公司收益	-	2,863
	<u>165,487</u>	<u>33,765</u>
	<u><u>183,153</u></u>	<u><u>70,238</u></u>

(a) 有關補助並無未完成的條件或或然事件。

- (b) 於2019年1月7日，本公司間接非全資附屬公司中國新城市集團有限公司（「**中國新城市**」），其股份於聯交所上市（股份代號：1321），配發及發行178,280,000股股份，用以根據日期為2018年7月20日的股權轉讓協議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**」）向杭州東方文化園旅業集團有限公司（「**賣方**」）收購浙江新農都控股集團有限公司（「**新農都**」）22.65%股權（「**交易**」）的代價。賣方已向中國新城市發起訴訟以取消交易。在浙江省高級人民法院調解下，中國新城市、買方及賣方訂立和解契據（於2024年5月27日生效），以最終及完全解決各方就交易產生的所有爭議。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，而本集團亦已收購新農都的22.65%股權。於交易交割後，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，對新農都有重大影響。於交易完成當日，買方應佔新農都可識別資產及負債淨額的公允價值超出投資成本的差額約為人民幣153,398,000元，已作為收入記入本集團的合併損益表。截至2025年12月31日止年度，本公司已回購並註銷166,744,883股股份（2024年：無），其餘11,535,117股股份正在辦理回購及註銷手續。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他開支		
房屋及設備的減值撥備	32,094	59,481
使用權資產的減值撥備	1,412	2,166
於合營企業的投資減值	1,000	5,626
出售附屬公司的虧損	26,977	-
出售合營企業的虧損	4,172	-
出售投資物業的虧損	3,992	-
出售房屋及設備項目之虧損	1,715	2,812
出售按公允價值計入損益的金融資產之虧損	-	2,374
補償	15,053	9,274
捐款	820	3,322
匯兌差額淨額	-	1,735
其他	6,467	14,295
	<u>93,702</u>	<u>101,085</u>

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已出售物業成本	7,421,159	10,970,939
房屋及設備折舊	115,468	117,254
使用權資產折舊	6,060	25,697
不計入租賃負債計量的租賃付款	25,017	26,387
核數師酬金	6,241	6,640
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	182,500	292,387
—退休金計劃供款*	31,672	48,386
出售按公允價值計量且其變動計入 損益的權益投資的(收益)／虧損	(4,405)	2,374
匯兌差額，淨值	(1,647)	1,735
直接經營開支(包括投資物業產生的 維修及修理)	14,068	5,778
出售投資物業虧損**	3,992	—
出售使用權資產收益	(945)	(24,402)
出售房屋及設備項目虧損**	1,715	2,812
出售附屬公司虧損／(收益)	26,977	(2,863)
公允價值虧損，淨額：		
投資物業的公允價值變動	100,163	388,312
按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值變動	(5,092)	(3,624)
房屋及設備減值撥備**	32,094	59,481
使用權資產減值撥備**	1,412	2,166
於一間合營企業的投資減值**	1,000	5,626
持作出售的已落成物業撇減至可變現淨值	124,341	137,653
就開發中物業確認的減值虧損	5,604	—
金融資產減值虧損，淨額	<u>179,408</u>	<u>69,499</u>

* 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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借款利息	357,313	469,325
租賃負債利息	<u>1,073</u>	<u>3,519</u>
並非按公允價值計入損益的金融負債的利息開支總額	358,386	472,844
減：開發中物業的資本化利息	<u>37,682</u>	<u>324,432</u>
	<u><u>320,704</u></u>	<u><u>148,412</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（2024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%（2024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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項—年內中國企業所得稅	188,146	419,573
即期稅項—年內中國土地增值稅	(20,828)	590,868
遞延稅項	66,053	20,869
	<u>233,371</u>	<u>1,031,310</u>
年內稅項支出總額	<u>233,371</u>	<u>1,031,310</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	<u>(702,586)</u>	<u>1,249,282</u>
按25%(2024年:25%)法定稅率計算的稅項	(175,647)	312,321
特定省份或地方機關制定的不同稅率	10,731	-
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	808	7,733
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	52,295	(72,749)
毋須課稅之收入	(1,101)	(1,029)
不可扣稅開支	10,251	11,346
未確認稅項虧損	351,655	354,546
土地增值稅的撥備	(20,828)	590,868
土地增值稅的稅務影響	5,207	(147,717)
	<u>233,371</u>	<u>1,031,310</u>
本集團實際稅率的稅項開支	<u>233,371</u>	<u>1,031,310</u>

於合併財務狀況表的應付稅項指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國企業所得稅	1,340,437	1,265,869
中國土地增值稅	<u>1,483,334</u>	<u>1,505,432</u>
	<u>2,823,771</u>	<u>2,771,301</u>

支柱二所得稅

本集團屬支柱二模型規則範圍。本集團已應用暫時性強制豁免，不就支柱二所得稅產生之遞延稅項資產及負債確認及披露相關資料。自2025年1月1日起，根據《2025年稅務（修訂）（跨國企業集團最低稅）條例》，本集團須其在香港之盈利繳納支柱二所得稅。本集團於產生時將額外的支柱二所得稅計入當期稅項。於2025年12月31日，支柱二法例於若干司法權區已頒佈或實質頒佈，但尚未生效。

本集團已根據現有關本集團於本年度及過往年度（2024年及2023年）之財務表現之可得資料評估潛在風險。因此，其未必能完全代表未來情況。根據評估，本集團在其營運的所有司法權區之有效稅率均高於15%，且本公司董事目前並不知悉任何可能導致該等稅率變動之情況。因此，預期本集團不會面臨支柱二「補足」稅項之潛在風險。

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虧損人民幣891,613,000元（2024年：利潤人民幣19,924,000元），以及年內已發行的普通股的加權平均數5,635,809,800股（2024年：5,635,809,800股）計算。

計算每股基本盈利乃基於：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(虧損)／利潤		
母公司普通股股權持有人應佔(虧損)／利潤	<u>(891,613)</u>	<u>19,924</u>
	股份數目	
	2025年	2024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2025年及2024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2025年12月31日止年度內概無潛在的已發行攤薄普通股（2024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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
六個月內	805,583	566,066
超過六個月但一年內	124,409	19,820
超過一年但兩年內	14,406	15,343
超過兩年但三年內	5,021	62
超過三年	<u>1,125</u>	<u>1,120</u>
	950,544	602,411
減值	<u>(47,267)</u>	<u>(20,755)</u>
	<u>903,277</u>	<u>581,656</u>

計入應收貿易賬款的金融資產的減值虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	20,755	12,784
減值虧損	<u>26,512</u>	<u>7,971</u>
於年末	<u>47,267</u>	<u>20,755</u>

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（即按客戶類型及服務類型）。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。

本集團在有資料顯示交易對手方財務困難嚴重且無現實收回可能的情況下撇銷應收貿易賬款，例如：當交易對手方已進入清盤程序或破產程序（以較早發生者為準），並在適當情況下考慮法律意見。

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
六個月內	1,092,301	3,687,315
超過六個月但一年內	1,820,268	1,182,655
超過一年但兩年內	84,969	16,394
超過兩年但三年內	12,806	20,002
	<u>3,010,344</u>	<u>4,906,366</u>

上述結餘乃無抵押及免息及一般按建築進度結算。若干供應商曾聲稱向本集團提出與建築及服務合約有關的索償，該等索償已充分累計並計入上述建築應付款項。

11 股息

董事會並不建議就截至2025年12月31日止年度分派股息（截至2024年12月31日止年度：無）。

管理層討論與分析

業績

本集團2025財年的合併收入約為人民幣8,774.5百萬元，較2024財年減少約37.0%；2025財年毛利約為人民幣638.2百萬元，較2024財年減少約72.1%。2025財年母公司擁有人應佔虧損約為人民幣891.6百萬元，而2024財年母公司擁有人應佔利潤約為人民幣19.9百萬元。每股基本虧損約為人民幣15.8分（2024財年：每股基本盈利約人民幣0.4分）。

行業回顧

據中國國家統計局的數據，2025年，中國國內生產總值(GDP)首次突破人民幣140萬億元，達到人民幣1,401,879億元，按不變價格計算，比上年增長5.0%。面對國內外經濟環境的複雜變化，中國貫徹新發展理念、推動高質量發展，統籌國內國際兩個大局，統籌發展和安全，實施更加積極有為的宏觀政策，縱深推進全國統一大市場建設，國民經濟運行頂壓前行、向新向優，高質量發展取得新成效，經濟社會發展主要目標任務圓滿實現，「十四五」勝利收官。

2025年，全國房地產開發投資人民幣82,788億元，比上年下降17.2%；其中，住宅投資人民幣63,514億元，下降16.3%。2025年，新建商品房銷售面積88,101萬平方米，比上年下降8.7%，其中住宅銷售面積下降9.2%，辦公樓銷售面積下降6.2%，商業營業用房銷售面積下降9.5%。新建商品房銷售額人民幣83,937億元，下降12.6%，其中住宅銷售額下降13.0%，辦公樓銷售額下降9.3%，商業營業用房銷售額下降11.7%。

2025年，房地產開發企業房屋施工面積659,890萬平方米，比上年下降10.0%。其中，住宅施工面積460,123萬平方米，下降10.3%。房屋新開工面積58,770萬平方米，下降20.4%。其中，住宅新開工面積42,984萬平方米，下降19.8%。房屋竣工面積60,348萬平方米，下降18.1%。其中，住宅竣工面積42,830萬平方米，下降20.2%。2025年末，商品房待售面積76,632萬平方米，比上年增長1.6%。其中，住宅待售面積增長2.8%，辦公樓待售面積增長0.3%，商業營業用房待售面積下降1.4%。

業務回顧

本集團於2025財年交付的物業之已確認收入約為人民幣7,967.2百萬元(2024財年：約人民幣13,192.5百萬元)，減少約39.6%，乃主要由於本集團於2025財年交付的物業總建築面積從2024財年約703,812平方米減少至約456,395平方米，減少約35.2%，從而可計入2025財年確認收入的金額也相應減少。

2025財年，本集團已確認每平方米銷售均價約為人民幣17,456.8元，較2024財年的約人民幣18,744.4元降低約6.9%。

於2025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	3,012	30.0	66.6%
國際辦公中心A2	杭州	4,492	109.0	72.0%
白馬山莊	杭州	523	16.9	90.0%
學君里	杭州	–	0.4	90.0%
明彩城	杭州	4,439	50.0	64.8%
蒲荷芸邸	杭州	–	6.1	90.0%
瑞源邸	杭州	188	3.9	90.0%
其他尾盤	杭州	–	2.5	90.0%
隆樞匯金座(濱和印)	杭州	7,196	137.3	64.8%
朝陽銀座	杭州	–	0.8	64.8%
理想灣	杭州	254	3.7	45.9%
淳安荷源府	杭州	4,260	52.5	90.0%
南湖明月	杭州	621	34.6	59.9%
蕭山荷源府	杭州	383	13.0	90.0%
澆玥府	杭州	36,437	1,028.8	90.0%
嵐荷芸府	杭州	42,042	1,491.8	90.0%
澤翠居	杭州	58,282	925.4	90.0%
樟源府	杭州	33,265	380.4	57.9%
溫州未來社區	溫州	40,974	598.6	45.0%
香樹灣	麗水	64	3.3	90.0%
宸樾名邸	麗水	68,194	851.5	30.6%
古越郡府	紹興	6,357	215.6	90.0%
和源府	台州	–	9.1	90.0%
眾安時代廣場二期	餘姚	1,200	6.1	67.0%

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
翡翠瓏灣	餘姚	–	0.7	93.0%
慈溪山水苑	慈溪	–	0.2	90.0%
慈溪新城市	慈溪	1,032	6.2	64.8%
秀湖荷院	義烏	5,387	214.3	90.0%
湖畔名邸	義烏	22,241	836.5	90.0%
蒲荷花苑	義烏	–	5.8	90.0%
如意府	舟山	89	1.5	90.0%
雲之宸里	衢州	7,239	80.2	45.9%
	江蘇			
南京未來里	南京	4,038	23.4	90.0%
江陰未來里	無錫	1,746	22.3	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	49,263	317.2	100.0%
綠色港灣	合肥	2,634	20.2	84.2%
	山東			
青島新城市	青島	296	1.9	100.0%
眾安未來里	青島	25,881	193.7	90.0%
	雲南			
雲興禦府	昆明	24,367	271.9	90.0%
		<u>456,395</u>	<u>7,967.2</u>	

2025財年，本集團平均每平方米物業銷售成本約為人民幣16,545.1元，較2024財年之約人民幣15,587.9元上漲約6.1%。

主要項目發展進度

浙江省杭州市

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、商鋪及地下停車場，總建築面積約為327,996平方米。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地塊中A2.1地塊除高區外，已基本售罄，A2.2地塊於2026年初已啟動預售。A1地塊目前處於前期報批報建階段。

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，於2025年第一季度竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期，該項目除少量房源及車位以外，已基本售罄。

順源府

位於杭州市富陽區銀湖地塊，由高層、小高層及商鋪組成，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，並於2020年第三季度啟動預售。於2023年竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。截至目前，除部分車位及少量商鋪外，已基本售罄。

蒲荷芸邸

位於杭州市余杭區未來科技城，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，該項目銷售符合預期。截至目前，除部分車儲外，已基本售罄。

瑞源邸

位於杭州市富陽區銀湖街道，由高層、大平層及商鋪組成，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，該項目除少量商鋪及車位以外，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，由大平層及商鋪組成，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，該項目除少量車位以外，已基本售罄。

澹玥府

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，於2025年第一季度竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。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年第四季度啟動預售，於2025年第一季度竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

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。該住宅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，住宅部分已售罄。商業部分，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，該項目銷售符合預期，剩餘少量商舖及車位未售。

浙江省義烏市

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，該項目銷售符合預期。

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。

浙江省溫州市

未來社區 (大觀銘築)

位於溫州市龍崗未來社區，由高層及商鋪組成，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、2024年第三季度交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

浙江省紹興市

古越郡府

位於紹興市主城區城西地塊，由合院及商鋪組成，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，該項目銷售符合預期。

浙江省台州市

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，該項目銷售符合預期。

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。截至目前，除少量車位外，已基本售罄。

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，該項目銷售符合預期。截至目前，除少量商鋪、車位外，已基本售罄。

浙江省麗水市

宸樾名邸

位於麗水市蓮都區，由高層及商鋪組成，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，於2025年二季度竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

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、多層住宅及商鋪。該項目分多期開發，項目的銷售及預售部分於回顧年內符合預期。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10萬平方米，與2021年三季度開工，於2021年三季度啟動銷售，於2023年竣工，除少量車位外，已基本售罄。祥源府項目建築面積約9萬平方米，與2022年第四季度開工並啟動銷售，一批次於2025年二季度竣工、交付，二批次於2025年底竣工。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

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年竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

山東省青島市

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，總佔地面積為約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，與2021年第二季度啟動預售，於2024年竣工、交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

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，總佔地面積為約51,376平方米，預估總建築面積約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。

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，總佔地面積約為37,024平方米，預估總建築面積為約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、2024年第四季度交付。於回顧年度，該項目銷售符合預期。

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3個階段建築，建築工程自2016年開始，現已完成3棟獨立屋的建設，後續樓棟方案調整報批中。

2025年合同銷售

於2025財年，本集團的合同銷售面積約為239,169平方米（2024財年：約353,329平方米），合同銷售金額為約人民幣3,597.3百萬元（2024財年：約人民幣5,868.5百萬元），同比下降約38.7%，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2025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：

專案	地區	合同銷售面積 平方米	合同銷售金額 人民幣百萬元	本集團佔 該專案權益 的百分比
浙江				
其他(住宅)	杭州	153	13.8	90.0%
其他(商業)	杭州	–	1.8	64.8%
白馬山莊	杭州	798	25.6	90.0%
隱龍灣	杭州	5,969	75.5	66.6%
國際辦公中心A3	杭州	247	3.8	72.0%
國際辦公中心A2	杭州	9,265	384.9	72.0%
南湖明月	杭州	513	26.6	59.9%
明彩城	杭州	935	15.9	64.8%
蒲荷芸邸	杭州	–	7.4	90.0%
淳安荷源府	杭州	2,954	40.2	90.0%
理想灣	杭州	127	1.8	45.9%
隆楹匯金座(濱和印)	杭州	2,605	67.4	64.8%
澹玥府	杭州	12	5.0	90.0%
嵐荷芸府	杭州	–	3.3	90.0%
澤翠居	杭州	13,532	226.6	90.0%
樟源府	杭州	12,886	151.8	57.9%
雲棲奇嶺	杭州	12,017	171.7	36.0%
未珂宸銘府	杭州	–	7.3	45.0%
宸瀚里	杭州	–	51.3	22.5%
瑞源邸	杭州	94	3.1	90.0%
新農都	杭州	12,575	119.5	27.5%
慈溪新城市	慈溪	790	6.4	64.8%
宸樾名邸	麗水	19,324	226.9	30.6%
江麟邸	麗水	232	1.5	90.0%

專案	地區	合同銷售面積 平方米	合同銷售金額 人民幣百萬元	本集團佔 該專案權益 的百分比
秀湖荷院	義烏	306	10.7	90.0%
湖畔名邸	義烏	4,820	176.7	90.0%
蒲荷花苑	義烏	–	4.0	90.0%
溫州未來社區	溫州	12,407	158.4	45.0%
天空樹(住宅)	溫州	2,217	25.5	22.5%
古越郡府	紹興	6,090	220.8	90.0%
棠頌和鳴	紹興	6,170	210.4	44.1%
紹興未來社區	紹興	12,333	176.9	51.3%
雲之宸里	衢州	5,930	62.6	45.9%
和源府	台州	–	10.0	90.0%
台州未來社區	台州	20,996	305.1	90.0%
	江蘇			
南京未來里	南京	3,235	19.8	90.0%
江陰未來里	無錫	560	7.4	90.0%
	安徽			
溫哥華城	淮北	36,012	210.7	100.0%
綠色港灣	合肥	2,617	20.5	84.2%
	山東			
眾安未來里	青島	9,491	69.9	90.0%
	雲南			
雲興禦府	昆明	20,957	269.0	90.0%
		<u>239,169</u>	<u>3,597.3</u>	

土地儲備

於2025年12月31日，本集團土地儲備總建築面積約為6.64百萬平方米，當中已完成但未出售或未交付的建築面積約為2.64百萬平方米。於2025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2,550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2025財年錄得酒店經營收入約人民幣198.0百萬元（2024財年：約人民幣224.6百萬元），減少約11.8%，而2025財年酒店綜合入住率約62%（2024財年：約63%）。

商業運營

於2025財年，租賃業務收入約人民幣155.1百萬元，較2024財年的約人民幣122.3百萬元增長約26.8%。

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、余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，2025財年綜合出租率為約83%（2024財年：約81%）。

物業管理及其他服務

於2025財年，本集團的物業管理及其他服務收入約人民幣454.2百萬元，較2024財年的人民幣390.8百萬元增加約16.2%。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，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，本集團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2025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
2025中國房地產百強企業	眾安集團有限公司
2025中國房地產上市公司財務穩健性TOP10	眾安集團有限公司
2025中國房地產上市公司投資價值TOP10	眾安集團有限公司
2025中國房地產代建運營優秀企業	眾安集團有限公司
2025中國物業服務百強企業	浙江眾安物業服務有限公司

人力資源

於2025年12月31日，本集團共僱用員工4,857人（2024年12月31日：4,916人）。本集團的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。

此外，本集團僱員參與適用之當地法律規定的定額供款公積金計劃或退休福利計劃，據此，本集團須按若干比率每月向該等計劃作出定額供款，供款額按員工薪金，並設有一定上限。截至2025財年，本集團作為僱主並無可用作減低現有供款水平的已沒收供款。

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2025財年，本集團錄得總收入約人民幣8,774.5百萬元，較2024財年約人民幣13,930.2百萬元減少約37.0%。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約90.8%。收入減少的主要原因是本集團於2025財年交付的物業總建築面積較2024財年有所減少，從而可計入2025財年確認收入的金額也相應減少。

銷售成本

於2025財年，本集團銷售成本約人民幣8,136.3百萬元，較2024財年約人民幣11,645.3百萬元減少約30.1%。減少主要原因為於2025財年內交付物業的建築面積較2024財年減少所致。

毛利及毛利率

於2025財年，本集團錄得毛利約人民幣638.2百萬元，較2024財年約人民幣2,284.9百萬元減少約72.1%。毛利率約為7.3%，較2024財年下降約9.1個百分點。主要是本集團於2025財年交付的物業銷售均價較2024財年降低，且該等物業的平均建築面積成本較2024財年提高所致。

其他收入及收益

於2025財年，本集團錄得其他收入及收益約人民幣183.2百萬元，較2024財年約人民幣70.2百萬元增加約160.8%。主要是由於2025財年重新計量於聯營公司投資產生的一次性收益。

出售及分銷費用

出售及分銷費用由2024財年約人民幣224.9百萬元上升約10.1%至2025財年約人民幣247.5百萬元。主要是由於2025財年銷售及推廣費用較2024財年有所增加。

行政費用

行政費用由2024財年約人民幣464.7百萬元下降約19.7%至2025財年約人民幣373.3百萬元。主要是本集團於2025財年採納了多項降本增效措施之結果。

金融資產減值損失淨額

金融資產減值損失淨額由2024財年約人民幣69.5百萬元增加約158.1%至2025財年約人民幣179.4百萬元。主要乃由於2025財年內對部分金融資產全額計提減值損失所致。

其他費用

其他費用由2024財年約人民幣101.1百萬元下降約7.3%至2025財年約人民幣93.7百萬元。主要乃由於房屋及設備的減值撥備減少所致。

財務費用

財務費用由2024財年約人民幣148.4百萬元上升約116.1%至2025財年約人民幣320.7百萬元。主要乃由於2025財年房產開發項目基本已竣工，付息負債多用於日常運營，導致相關利息支出無法資本化所致。

所得稅開支

所得稅開支由2024財年約人民幣1,031.3百萬元減少約77.4%至2025財年約人民幣233.4百萬元。減少的主要原因為2025財年土地增值稅撥備減少所致。

資本結構

於2025年12月31日，本公司已發行股份為5,635,809,800股（2024年12月31日：5,635,809,800股）。

於2025年12月31日，本集團的資產總值約人民幣約28,920.0百萬元（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約11,126.5百萬元（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6,855.3百萬元（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10,938.2百萬元（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12月31日的現金及現金等價物和受限制現金合共為約人民幣898.7百萬元（2024年12月31日：約人民幣2,787.1百萬元）。

於2025年12月31日，本集團的付息銀行貸款及其他借款約人民幣6,775.1百萬元（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 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
一年內或按要求	666,848	2,406,762
多於一年但少於兩年	1,621,404	1,517,610
多於兩年但少於五年	1,366,612	1,364,250
五年以上	<u>3,120,271</u>	<u>1,254,180</u>
	<u>6,775,135</u>	<u>6,542,802</u>

付息銀行及其他借款按固定利率及浮動利率計息。2025財年本集團的付息銀行及其他借款平均財年利率約為4.98%（2024財年：約4.34%）。

有關借款的呈列貨幣金額如下：

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
人民幣貸款及借款	<u>6,775,135</u>	<u>6,542,802</u>
	<u>6,775,135</u>	<u>6,542,802</u>

於2025財年，本集團的借款成本總額約人民幣357.3百萬元（2024財年：約人民幣469.3百萬元），而其中利息約人民幣37.7百萬元（2024財年：約人民幣324.4百萬元）已資本化。

本集團維持穩健的流動資金狀況。於2025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1.49（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約為0.23（2024年12月31日：約0.17）。淨負債比率（定義為淨債務除以總權益）約為0.54（2024年12月31日年：約0.29）（淨債務的定義為計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12月31日，本集團就房地產開發支出的資本性承擔約人民幣192.5百萬元（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12月31日，本集團的或有負債約人民幣2,407.9百萬元（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信貸款提供擔保。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團賬面值約人民幣4,414.8百萬元（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93.4百萬元（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5,599.4百萬元（2024年12月31日：約人民幣6,385.4百萬元）持作出售的已落成物業、約人民幣1,792.1百萬元（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261.0百萬元（2024年12月31日：無）的限制性現金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2025財年及2024財年的銷售、採購及金融機構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2025財年及2024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。考慮到該部分貸款為人民幣貸款且中國國內經濟形勢穩定，因此本集團目前並無使用衍生金融工具以對沖其利率風險。

結算日後事項

視為出售於附屬公司的股權

於2026年2月9日，本公司間接非全資附屬公司眾安智慧生活服务有限公司（「眾安智慧」），其股份於聯交所上市（股份代號：02271），與智易東方證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議（「配售協議」），據此，配售代理同意按盡最大努力基準，以每股配售股份1.52港元的配售價，向不少於六名承配人配售眾安智慧股本中最多51,741,400股新普通股（「配售股份」）（「配售事項」）。於2026年2月27日，配售代理已成功向不少於六名承配人配售合共25,450,000股配售股份。配售事項完成後，本公司於眾安智慧的持股權益由約71.28%攤薄至約67.94%，減少約3.34%。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第14.29條，該項攤薄構成視作出售附屬公司。有關進一步詳情，請參閱本公司於2026年2月9日及2026年2月27日的聯合公告。

除上文披露者外，自2025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的其他事宜。

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2026年，是「十五五」規劃的起步之年，亦是房地產行業邁向新發展模式、實現高質量發展的關鍵時期。國家出臺「控增量、去庫存、優供給」等因城施策舉措，探索盤活存量商品房用於保障性住房，加強剛需及改善型住房保障，從制度層面推動行業長期健康發展。經濟實力雄厚的長三角城市群，在行業調整中展現出強大韌性，率先復甦的動力強勁，在行業發展區域中仍然處於領先地位。

本集團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。集團將繼續堅持「深耕長三角」的戰略佈局，充分利用區域優勢與品牌積累的業務優勢，在行業復甦中積極把握市場機會，繼續深化區域耕耘。在維持財務穩健的基礎上，持續強化財務資金管控力度，保持行業內合理的負債水平，進一步增厚現金流安全墊。2026年，集團在應對行業週期調整、市場需求升級之變，將始終堅持穩中求進，以建設「好房子」為核心提升產品力，同時加速商業運營、物業管理、低空經濟等各板塊之間聯動協同賦能，推動新興業務與傳統住宅開發融合發展，全面提升集團的整體綜合經營實力。在即將邁向成立30週年之際，本集團將堅持戰略引領，堅定信心、立志奮進，勇於創新，持續推進銷售去化與回款，紮實佈局未來發展，鞏固經營成果，以鏗鏘的步伐、堅定的信念在穿越週期的過程中再創輝煌，譜寫企業高質量發展新篇！

末期股息

董事會並不建議就2025財年分派股息（2024財年：無）。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2025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2025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2025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2025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2025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2025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2026年6月4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2026年6月1日(星期一)至2026年6月4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2026年5月29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2025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.zhongangrouphk.com)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，2026年3月26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。