

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

众安智慧生活服务有限公司
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

截至2026年6月30日止六個月之中期業績公告

財務摘要

	截至6月30日止六個月		
	2026年	2025年	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	
收入	237,969	214,485	10.9%
毛利	60,971	65,484	-6.9%
本期間溢利	9,324	10,904	-14.5%
母公司擁有人應佔溢利	8,850	11,419	-22.5%
母公司普通股持有人應佔每股盈利			
—基本及攤薄	人民幣1.66分	人民幣2.21分	
	於2026年	於2025年	
	6月30日	12月31日	變動
	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(經審核)	
總資產	591,970	546,880	8.2%
淨資產	354,813	319,647	11.0%
每股資產淨值	人民幣0.65元	人民幣0.62元	4.8%

众安智慧生活服务有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈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(「本報告期間」)之未經審核中期簡明綜合業績，連同截至2025年6月30日止同期(「2025年中期」)的比較數字載述如下：

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

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	237,969	214,485
銷售成本		(176,998)	(149,001)
毛利		60,971	65,484
其他收入		601	474
銷售及分銷開支		(101)	(766)
行政開支		(33,495)	(38,364)
金融資產的減值虧損淨額		(14,708)	(10,503)
財務費用		(807)	(390)
分佔一間聯營公司溢利及虧損		(35)	30
除稅前利潤	5	12,426	15,965
所得稅開支	6	(3,102)	(5,061)
期內利潤		9,324	10,904
以下各方應佔利潤：			
母公司擁有人		8,850	11,419
非控股權益		474	(515)
		9,324	10,904

	附註	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
母公司普通股持有人應佔每股盈利 基本及攤薄	8	<u>人民幣1.66分</u>	<u>人民幣2.21分</u>
期內全面收益總額，扣除稅項		9,324	10,904
以下各方應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		8,850	11,419
非控股權益		<u>474</u>	<u>(515)</u>
		<u>9,324</u>	<u>10,904</u>

中期簡明綜合財務狀況表

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			
物業及設備		4,853	4,744
無形資產		29	39
於一間聯營公司的投資		52	87
遞延稅項資產		14,352	11,252
總非流動資產		19,286	16,122
流動資產			
存貨		6,085	6,110
應收貿易賬款	9	250,336	236,256
應收關聯公司款項		79,820	56,012
預付款項、其他應收款項及其他資產		66,808	59,791
現金及現金等價物		169,381	171,947
已抵押存款		254	642
總流動資產		572,684	530,758
流動負債			
應付貿易賬款	10	38,708	30,295
其他應付款項、已收按金及應計費用		70,473	74,287
合約負債		42,739	49,055
應付稅項		46,002	40,386
應付股息		8,080	-
遞延稅項負債		227	808
總流動負債		206,229	194,831

	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)
流動資產淨值	<u>366,455</u>	<u>335,927</u>
總資產減流動負債	<u>385,741</u>	<u>352,049</u>
非流動負債		
合約負債	2,882	3,353
計息銀行借款	<u>28,046</u>	<u>29,049</u>
總非流動負債	<u>30,928</u>	<u>32,402</u>
淨資產	<u><u>354,813</u></u>	<u><u>319,647</u></u>
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	4,957	4,731
儲備	<u>349,416</u>	<u>314,950</u>
	354,373	319,681
非控股權益	<u>440</u>	<u>(34)</u>
總權益	<u><u>354,813</u></u>	<u><u>319,647</u></u>

中期簡明綜合財務資料附註

2026年6月30日

1. 公司資料

本公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）為眾安集團有限公司（「**眾安**」）及其附屬公司（「**眾安集團**」）的成員公司。眾安（其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市）為眾安集團的中間控股公司。董事認為，本公司的最終控股公司為新全好有限公司（「**最終控股公司**」），該公司於英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）註冊成立。

本集團主要於中華人民共和國（「**中國**」）提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

2.1 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料按照國際會計準則第34號**中期財務報告**編製。除另有註明外，該等中期簡明綜合財務資料以人民幣（「**人民幣**」）列報，且所有數值均約整至最接近的千元單位。

中期簡明綜合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日止年度之年度綜合財務報表一併閱覽。

2.2 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，編製此中期簡明綜合財務資料採納之會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者貫徹一致。

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
對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
涉及依賴自然能源生產電力的合約

國際財務報告準則會計準則之年度改進—第11冊
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

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響載述如下：

- (a) 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「對金融工具分類及計量的修訂」澄清，金融資產於實體享有合約現金流量的權利屆滿或被轉移時終止確認，而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇，允許在符合指定條件的情況下，於結算日前透過電子支付系統結清的金融負債予以終止確認。該等修訂澄清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂澄清對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鉤工具的分類要求。該等修訂亦就指定按公允價值計入其他全面收益的股本工具投資以及具有或有特徵的金融工具增加披露。由於本集團過往年度有關終止確認金融資產及負債的會計政策與該等修訂一致，且本集團並無該等修訂所涉及的金融資產，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (b) 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「涉及依賴自然能源生產電力的合約」澄清適用合約「自用」規定的應用，並修訂適用合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定要求。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無屬於該等修訂範圍內的任何合約，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

- (c) **國際財務報告準則會計準則之年度改進**—第11冊載列對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號（及隨附的國際財務報告準則第7號實施指引）、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號的有限範圍修訂。該等修訂包括澄清、簡化、更正或變更，以提高相關國際財務報告準則會計準則的一致性。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3. 經營分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已獲確認為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。本集團主要提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及面向客戶的社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱本集團業務的經營業績，以就資源如何分配及表現評估作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地以外，因此並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2026年6月30日止六個月，來自除本集團以外之眾安及其附屬公司（統稱「**餘下眾安集團**」）的收入佔本集團收入的10.31%（截至2025年6月30日止六個月：16.92%）。除來自餘下眾安集團的收入外，截至2026年及2025年6月30日止六個月，概無來自單一客戶或一組客戶的銷售收入佔本集團收入的10%或以上。

4. 收入

收入分析如下：

	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)
客戶合約收入		
物業管理服務	182,753	186,521
主要面向房地產開發商的增值服務	5,377	14,259
社區增值服務	49,839	13,705
總計	237,969	214,485

客戶合約收入

(a) 分拆收入資料

服務種類	主要面向房地產開發商的			總計
	物業管理服務	增值服務	社區增值服務	
	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)
截至2026年6月30日止六個月				
地區市場				
中國內地	182,753	5,377	49,839	237,969
收入的確認時間				
隨時間確認的收入	182,753	5,377	48,184	236,314
於某一時間確認的收入	–	–	1,655	1,655
	182,753	5,377	49,839	237,969

服務種類	主要面向房地產開發商的			總計
	物業管理服務	增值服務	社區增值服務	
	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)
截至2025年6月30日止六個月				
地區市場				
中國內地	<u>186,521</u>	<u>14,259</u>	<u>13,705</u>	<u>214,485</u>
收入的確認時間				
隨時間確認的收入	186,521	14,259	8,099	208,879
於某一時間確認的收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,606</u>	<u>5,606</u>
	<u>186,521</u>	<u>14,259</u>	<u>13,705</u>	<u>214,485</u>

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除下列各項：

	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)
已提供服務成本	176,998	149,001
應收貿易賬款減值	14,708	10,503
物業及設備項目折舊	501	478
無形資產攤銷	10	18
員工成本(不包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪金	64,950	93,080
退休金計劃供款及社會福利	<u>11,814</u>	<u>12,737</u>
總計	<u>76,764</u>	<u>105,817</u>

6. 所得稅

本集團須按實體基準就於本集團成員公司所在地及經營地之稅務司法管轄區所產生或獲得之利潤繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島（「英屬處女群島」）規則及法規，本公司及本集團旗下於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司於報告期內均無於香港產生任何應課稅利潤，故此毋須繳納所得稅。

於報告期內，本集團在中國的附屬公司的應課稅利潤按25%的稅率計提中國企業所得稅撥備。

	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—中國內地		
期內支出	6,783	7,175
遞延稅項	<u>(3,681)</u>	<u>(2,114)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>3,102</u></u>	<u><u>5,061</u></u>

7. 股息

於2026年6月4日，本公司股東於股東週年大會上已批准截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣1.49分，合共約人民幣8,080,000元（截至2025年6月30日止六個月：人民幣9,779,000元）。

8. 母公司普通股持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股持有人應佔期內溢利，以及期內發行在外的普通股加權平均數目534,380,667股（截至2025年6月30日止六個月：517,414,000股）計算。

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)
盈利		
母公司普通股持有人應佔利潤	<u>8,850</u>	<u>11,419</u>
	股份數目	
	2026年	2025年
股份		
期內已發行普通股加權平均數目	<u>534,380,667</u>	<u>517,414,000</u>

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6月30日止六個月：無）。

9. 應收貿易賬款

應收貿易賬款(扣除減值虧損撥備)於報告期末按收入確認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	125,634	122,899
超過六個月但一年內	46,220	49,124
超過一年但兩年內	55,057	40,420
超過兩年但三年內	23,425	23,813
總計	<u>250,336</u>	<u>236,256</u>

10. 應付貿易賬款

應付貿易賬款於各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)
三個月內	36,934	28,769
三至十二個月	1,731	1,273
十二至二十四個月	43	253
總計	<u>38,708</u>	<u>30,295</u>

11. 或有負債

截至2026年6月30日及2025年12月31日，本集團概無任何重大或有負債。

管理層討論與分析

業務回顧

本公司是众安自2007年11月在聯交所上市後，众安第二家通過分拆上市模式，成功在聯交所上市的附屬公司。众安第一次通過分拆上市模式，成功分拆上市的附屬公司是中國新城市集團有限公司。本公司自2023年7月18日（「**上市日期**」）於聯交所主板上市。

本集團是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾27年的經營，本集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商，晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。

根據中國指數研究院之資料，本集團自2016年起被列入中國物業服務百強企業中，排名由2016年的第82位上升至2026年的第33位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升以及綜合實力不斷增強。

2026年，本集團同時蟬聯2026中國物業服務綜合實力百強企業（本年度排名第33名）、2026中國物業服務年度社會責任感企業、發展潛力TOP10等多項榮譽。

截至2026年6月30日，本集團共有136個合約項目，合約面積約為2,034萬平方米，涵蓋中國21個城市及八個省份。截至2026年6月30日，本集團有131個在管項目，在管面積約為1,906萬平方米，涵蓋中國20個城市及七個省份。

下表載列截至所示期間按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積：

截至6月30日止六個月或於6月30日								
	2026				2025			
	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比
住宅物業	97	15,814	126,394	69.2%	110	17,667	140,034	75.1%
非住宅物業	34	3,246	56,359	30.8%	28	3,026	46,487	24.9%
總計	131	19,060	182,753	100.0%	138	20,693	186,521	100.0%

多維度戰略舉措協同發力，為業務持續健康發展築牢根基。

自本集團發展以來，除了管理住宅物業專案方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、產業園、公共場所及其他物業（例如中國政府機關之辦公樓、醫院、學校及航空交通樞紐領域）。本集團管理層相信，發展非住宅物業組合專案將使本集團能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高本集團的服務水準，從而讓本集團向客戶提供更好的優質服務，並提升本集團的品牌聲譽及形象。於此同時，我們積極開發業務拓展新模式，通過與國資委背景企業的戰略合作，奠定業務增長基礎。

本集團在本報告期間，聚焦服務升級、業務創新與成本優化三大領域精準發力，各項舉措落地見效，為經營質效提升提供有力支撐。服務品質方面，深化推進服務標準化體系建設，持續強化核心品質競爭力。編製《崗位作業口袋書》等操作指引，透過「線上培訓+線下帶教+自主自學」三位一體人才培養體系強化落地，全方位夯實一線團隊專業能力底座。我們透過落地服務日報、季報等常態化公示機制，提升服務透明度。我們全面落地三級服務品質管控機制，構建「標準建立-落地執行-效果評估-整改提升」閉環管理鏈條。我們同步加速智慧服務平台的推廣與應用，迭代升級智能服務機器人設備，以數位化、智能化手段賦能基礎物業服務提質增效。

在增值服務領域，持續深耕存量業務運營與專項研究，不斷拓寬業務覆蓋廣度及深度，進一步夯實存量業務基本盤。零售業務方面，我們持續推進「尋源行動」，著力搭建「農場-社區」安心食品供應鏈，為業主提供綠色、生態、健康的農產品。在資產營運方面，通過全方位、多維度整合內外部資源，聯動銷售、租賃等多元處置管道，實現存量資產高效盤活與精準變現，提升資產運營效益。依託現有社區增值服務場景優勢，積極創新業務業態，重點佈局洗護、養老兩大特色服務領域。本集團已成功與外部合作夥伴就該等特色服務達成合作機會，並計畫於下半年正式落地運營，進一步完善全齡社區服務生態，拓寬多元化增長空間。

在成本管控方面，堅持數位化與集約化雙向協同、降本增效。一方面加速全域智慧化建設，落地引入AI數位化管理工具，全面提升內部運營管理效率；另一方面深化供應鏈戰略合作，依託集中集採規模優勢實現以量換價，優化專案運營成本組合。同步加大智能設施設備投入，如：消防系統、智能水電表等等，以硬體智能化升級賦能現場服務效率，實現降本與提質的雙向平衡。

財務回顧

收入

於本報告期間，本集團實現收入約人民幣238.0百萬元（2025年中期：約人民幣214.5百萬元），較2025年中期增加約10.9%。本集團的收入來自三塊主要業務範圍：(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列所示期間按業務範圍劃分的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至6月30日止六個月			
	2026		2025	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
物業管理服務	182,753	76.8%	186,521	87.0%
主要面向房地產開發商的增值服務	5,377	2.3%	14,259	6.6%
社區增值服務	49,839	20.9%	13,705	6.4%
總計	237,969	100.0%	214,485	100.0%

物業管理服務

於本報告期間，物業管理服務收入約達人民幣182.8百萬元，較2025年中期約人民幣186.5百萬元減少約2.0%。於2026年6月30日，本集團在管總建築面積約19.1百萬平方米，較2025年中期約20.7百萬平方米減少約1.6百萬平方米，減少率為7.9%。該減少主要可歸因於公司主動優化業務結構、提升經營質量，包括主動退出部分低效項目，將資源重新分配於優勢區域和優質項目。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自向餘下集團所開發的物業提供的服務。於2026年6月30日，我們有64個在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為10.2百萬平方米。

下表載列所示期間我們按物業類型劃分的在管總建築面積明細：

	截至6月30日止六個月或於6月30日							
	2026				2025			
	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	佔比
餘下集團 ⁽¹⁾	64	10,246	124,074	67.9%	64	10,397	121,970	65.4%
餘下集團的合營企業及聯營公司 ⁽²⁾	5	1,070	12,038	6.6%	8	1,359	14,409	7.7%
獨立第三方房地產開發商 ⁽³⁾	62	7,744	46,641	25.5%	66	8,937	50,142	26.9%
總計	131	19,060	182,753	100.0%	138	20,693	186,521	100.0%

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

我們的地理分佈

長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平。因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

下表載列所示期間我們按區域劃分的在管總建築面積：

	截至6月30日止六個月			
	2026		2025	
	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	項目數目	在管建築面積 (千平方米)
一、二線城市	77	10,682	81	11,376
三線城市	11	2,088	10	1,565
其他城市	43	6,290	47	7,752
總計	<u>131</u>	<u>19,060</u>	<u>138</u>	<u>20,693</u>

附註：

就此列表而言，「一線城市」包括廣州；「二線城市」包括杭州、寧波、南京、武漢、昆明、合肥及青島；「三線城市」包括金華、無錫、徐州及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、衢州、滁州、池州、淮北、台州及紹興。

在管物業組合

儘管我們在管的大部分源自住宅物業，我們在本報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共物業及其他物業（如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院及學校）。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列我們截至所示期間的在管總建築面積：

	截至6月30日止六個月或於6月30日							
	2026		佔比		2025		佔比	
	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)		項目數目	在管建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣千元)	
住宅物業	97	15,814	126,394	69.2%	110	17,667	140,034	75.1%
非住宅物業	34	3,246	56,359	30.8%	28	3,026	46,487	24.9%
總計	131	19,060	182,753	100.0%	138	20,693	186,521	100.0%

主要面向房地產開發商的增值服務

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

於本報告期間，主要面向房地產開發商的增值服務收入約達人民幣5.4百萬元，較2025年中期約人民幣14.3百萬元下降約62.3%。有關減少乃主要由於以下各項的綜合結果所致：(i)樓盤銷售辦事處管理服務減少；及(ii)交付前檢查服務減少。

社區增值服務

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們在管若干物業項目中協助餘下集團銷售車輛停車位及買家購買車輛停車位。

於本報告期間，社區增值服務收入約人民幣49.8百萬元，較2025年中期約人民幣13.7百萬元上漲約263.7%。該增加主要由於自2025年下半年起，我們持續加大對社區增值服務的拓展，導致本報告期間公共區域管理服務收入同比增加了約人民幣41.2百萬元。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊外判費用。

本報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣177.0百萬元，較2025年中期增加約18.8%。銷售成本增長率略高於收入增長率，該增長主要由於物業管理品質提升成本增加，以及持續拓展社區增值服務所產生的成本增加。

毛利及毛利率

基於以上原因，本集團於本報告期間的毛利為約人民幣61.0百萬元，較2025年中期約人民幣65.5百萬元下降約6.9%。

下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利率：

	截至6月30日止六個月	
	2026	2025
物業管理服務	28.9%	29.1%
主要面向房地產開發商的增值服務	36.2%	40.9%
社區增值服務	12.4%	39.5%
總計：	<u>25.6%</u>	<u>30.5%</u>

本集團的毛利率受物業管理服務、社區增值服務和主要面向房地產開發商的增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。毛利率由2025年中期的約30.5%下降至本報告期間的約25.6%，毛利率下降的主要原因是由於面向房地產開發商的增值服務收益減少及新拓展的社區增值服務初期毛利率相對較低所影響。

行政開支

行政開支約為人民幣33.5百萬元，較2025年中期約人民幣38.4百萬元下降約12.7%。行政開支率（行政開支除以收益）為14.1%，較2025年中期的17.9%下降3.8個百分點。下降主要得益於本集團有效地執行降本增效措施。

金融資產的減值虧損淨額

於本報告期間，本集團確認金融資產的減值虧損淨額約為人民幣14.7百萬元，較2025年中期約人民幣10.5百萬元上升約40.0%，主要由於宏觀環境影響令物業費收繳率下降，導致本集團按撥備矩陣計量的應收貿易賬款預期信貸虧損增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2025年中期的約人民幣5.1百萬元下降約38.7%至本報告期間的約人民幣3.1百萬元。實際所得稅率為25.0%（2025年中期：31.7%）。

期內利潤

基於上述原因，本集團於本報告期間的純利約為人民幣9.3百萬元，較2025年中期的約人民幣10.9百萬元減少約14.5%。純利率為3.9%，較2025年中期的5.1%下降1.2個百分點。

母公司擁有人應佔利潤由2025年中期的約人民幣11.4百萬元減少約22.5%至本報告期間的約人民幣8.9百萬元。

母公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股股份人民幣1.66分（2025年中期：每股股份人民幣2.21分）。

貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產

於2026年6月30日，貿易應收賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產約為人民幣317.1百萬元，較2025年12月31日約人民幣296.0百萬元增長約7.1%，主要由於本集團業務規模擴張及增長所致。

流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外，本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分為人民幣，於2026年6月30日餘額約為人民幣169.4百萬元，較2025年12月31日餘額人民幣171.9百萬元減少約1.5%。

於2026年6月30日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）為2.8倍（2025年12月31日：2.7倍）。於2026年6月30日，本集團銀行借款餘額人民幣28.0百萬元，資本負債比率7.9%（借款總額除以權益總額），處於較低水平。

外匯風險

外匯風險指外匯匯率波動產生的本集團財務狀況及營運業績風險。本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。於2026年6月30日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

資本承擔

於2026年6月30日，本集團並無資本承擔。

或有負債及抵押資產

於2026年6月30日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無支付任何財務擔保、為貸款提供擔保及按揭，亦無其他重大或有負債。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

本報告期間，本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

重大投資的未來計劃

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。於本報告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

本報告期末後的重大事項

於本報告期間後直至本公告日期，本集團並無重大事項。

僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團擁有共1,956名僱員（2025年6月30日：2,866名僱員）。本集團已採納一套制度根據僱員的表現釐定僱員薪酬。一般而言，本集團向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、按表現發放的獎勵及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險和住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及有系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域的專業知識。

公眾持股量充足

根據本公司所得資料及就董事所深知，於報告期內及截至本公告日期的所有時間，本公司已發行股份總數的至少25%（即聯交所批准及聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）准許的指定最低公眾持股百分比）由公眾持有。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本報告期間，本公司及其附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

中期股息

董事會不建議就本報告期間派付中期股息（2025年中期期間：無）。

未來展望

展望未來，本集團將繼續堅持「服務創造價值」的核心運營理念，以「回歸服務本質，重塑質價匹配體系」為戰略導向，積極應對行業變革與市場挑戰。結合2026年上半年的經營成果與行業趨勢，我們將從以下幾個方面推動公司持續健康發展：

一、戰略深耕與業態升級

本集團將持續深化長三角區域戰略佈局，聚焦長三角區域，以住宅+商業業態組合為拓展主線，深度搭建政府平台化合作關係，並積極挖掘區域合夥人資源。同時，我們將堅持「有品質擴張」的核心準則，動態優化專案業態結構，嚴控增量品質、平衡資產收益。增值服務板塊堅持「物業服務+生活服務」雙輪融合發展，迭代升級存量業務運營模式；緊扣全年齡段業主多元生活需求，創新孵化特色業務模組，搭建一站式全齡社區生活服務生態，拓寬多元可持續盈利管道。

二、品質升級與客戶體驗

本集團將始終堅持為業主提供質價相符、價值對等的品質服務，以匠心精神為內核，狠抓服務標準落地執行。聚焦高端專案打造服務標杆，創新構建「VIP專屬管家+居家秘書+會所定制」三重服務體系，以點帶面、示範引領，全面推動區域服務品質提檔升級。同時，常態化組織「暖陽行動」「夏日清涼節」等四季IP社群活動，優化「業主溝通回饋管道」，建立24小時快速回應機制，將服務延伸至生活陪伴，顯著提升客戶黏性與滿意度。

三、科技賦能與運營提效

本集團將進一步加大數位化投入，遵循「試點驗證、擇優引入、梯次佈局」策略，在高端專案率先部署清潔、巡更、配送機器人及AI客服，推動服務場景智能化升級。後臺管理方面，我們將深化智慧消防、智能運維、智慧巡檢三大系統應用，實現核心場景數位化覆蓋；同時持續推進綠色低碳社區建設，在保證業主端服務呈現的基礎上，實現降本增效與現金流優化。

四、組織效能與品牌建設

本集團將持續完善「內培+外引」的人才發展體系，嚴抓各專業人員的專業能力培養，推動人力增量向人力增效轉變。品牌層面，我們將強化差異化感知，通過視覺、聽覺、場景的標準化落地，以及內容與活動的雙輪驅動，打造可感知、可參與、可信賴的品牌體驗。同時，我們將繼續踐行綠色低碳與社會責任，深化與業主、政府、社會的多方共治，以清晰的戰略定力與紮實的運營基礎，為股東、客戶及社會創造長期穩健的可持續價值。

企業管治

本公司深明，良好的企業管治對於加強本公司的管理及維護股東整體利益至關重要。本公司已採納《上市規則》附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文，作為管治其企業管治常規的守則。

就董事所深知，本公司於整個本報告期間內一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。董事會將繼續檢討及監督本公司的常規舉措，以保持企業管治的最高標準。

審核委員會

本公司已設立審核委員會（「**審核委員會**」），並採納遵從企業管治守則的職權範圍。審核委員會主席為鍾創新先生。其他成員為梁信軍先生及趙岩先生。審核委員會由所有三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱及與本集團管理層討論有關本公司於本報告期間內之未經審核中期簡明綜合財務資料（包括本集團所採納的會計政策及慣例）並討論財務相關事宜。審核委員會亦已審閱本公司風險管理及內部監控系統的有效性，並認為風險管理及內部監控系統屬有效及充足。本公司核數師安永會計師事務所尚未審核但已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立審計師審閱中期財務資料」審閱於本報告期間內的簡明綜合財務資料。

批准中期簡明財務資料

中期簡明財務資料已於2026年8月20日獲董事會批准並授權發佈。

遵守《董事進行證券交易的標準守則》

本公司已採納《上市規則》附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）作為董事及本公司高級管理層買賣本公司證券的行為守則，原因為有關董事及高級管理層由於身在其位，可能掌握有關本公司證券的內幕消息。

股份於上市日期在聯交所上市。經詳細問詢後，全體董事確認於自上市日期至本公告日期為止，彼等已遵守標準守則。

承董事會命
众安智慧生活服务有限公司
主席
施中安

中國，2026年8月20日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、丁磊先生及丁曙春女士擔任執行董事；吳志華先生擔任非執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。