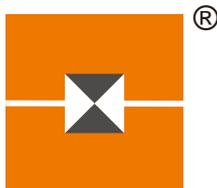


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## **Kaisa Prosperity Holdings Limited**

### **佳兆業美好集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2168)

### **截至2025年12月31日止年度的 經審核年度業績**

#### **年度業績摘要**

- 截至2025年12月31日止年度的總收益較截至2024年12月31日止年度約人民幣1,735.4百萬元減少約7.1%至約人民幣1,611.6百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度的毛利較截至2024年12月31日止年度約人民幣444.5百萬元減少約人民幣68.8百萬元至約人民幣375.7百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度的溢利較截至2024年12月31日止年度約人民幣25.6百萬元減少約人民幣1.7百萬元至約人民幣23.9百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利由截至2024年12月31日止年度約人民幣14.6百萬元減少約人民幣1.4百萬元至約人民幣13.2百萬元。
- 於2025年12月31日，總合同建築面積及總在管建築面積分別為約124.8百萬平方米及99.1百萬平方米，分別較2024年12月31日約129.1百萬平方米及102.7百萬平方米減少約3.3%及減少約3.5%。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本集團截至2025年12月31日止年度(「報告期」)的經審核年度綜合財務業績，連同截至2024年12月31日止年度之比較數字。

## 綜合損益及其他全面收益表

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
收益	5	1,611,558	1,735,427
直接經營開支		<u>(1,235,876)</u>	<u>(1,290,941)</u>
毛利		375,682	444,486
其他收入、收益及虧損淨額	6	(14,456)	(7,022)
銷售及市場推廣開支		(10,420)	(10,854)
行政開支		(158,653)	(171,250)
金融資產及合約資產減值	8	<u>(114,100)</u>	<u>(116,649)</u>
經營溢利		78,053	138,711
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動		(56,170)	(89,825)
商譽減值虧損		-	(24,378)
應佔聯營公司業績		11,217	16,573
融資成本	7	<u>(135)</u>	<u>(326)</u>
除所得稅前溢利	8	32,965	40,755
所得稅開支	9	<u>(9,019)</u>	<u>(15,192)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u>23,946</u>	<u>25,563</u>
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		13,198	14,576
非控股權益		<u>10,748</u>	<u>10,987</u>
		<u>23,946</u>	<u>25,563</u>
本公司擁有人應佔每股盈利 (每股以人民幣元列示)			
基本及攤薄	10	<u>0.09</u>	<u>0.09</u>

綜合財務狀況表  
於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		16,135	19,464
使用權資產	12	159,603	164,031
於聯營公司之投資		49,476	42,597
無形資產		14,995	20,482
商譽	13	136,450	136,450
金融資產	14	38,311	94,481
其他應收款項	15	4,611	3,649
遞延稅項資產		404,052	361,484
		<u>823,633</u>	<u>842,638</u>
<b>流動資產</b>			
應收貿易賬款	15	477,566	455,570
其他應收款項	15	84,796	84,164
代表住戶付款		168,612	135,873
合約資產		43,844	54,835
應收關連人士款項		12,597	8,562
受限制現金		9,497	7,062
現金及現金等值項目		214,069	243,300
		<u>1,010,981</u>	<u>989,366</u>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	16	228,642	206,574
其他應付款項	16	317,396	329,500
合約負債		218,768	233,890
應付關連人士款項		9,209	2,620
租賃負債		1,763	3,149
應付所得稅		80,060	86,598
		<u>855,838</u>	<u>862,331</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產淨值		<u>155,143</u>	<u>127,035</u>
資產總值減流動負債		<u>978,776</u>	<u>969,673</u>
非流動負債			
其他應付款項	16	7,624	4,433
租賃負債		563	1,080
遞延稅項負債		<u>7,424</u>	<u>9,020</u>
		<u>15,611</u>	<u>14,533</u>
資產淨值		<u>963,165</u>	<u>955,140</u>
權益			
股本		1,361	1,361
儲備		<u>883,817</u>	<u>872,684</u>
本公司擁有人應佔權益		885,178	874,045
非控股權益		<u>77,987</u>	<u>81,095</u>
權益總額		<u>963,165</u>	<u>955,140</u>

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 1. 公司資料

佳兆業美好集團有限公司(「本公司」)於2017年10月13日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限公司。

本公司的直接控股公司為葉昌投資有限公司(「葉昌投資」)，其為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立的投資公司，而本公司董事視佳兆業集團控股有限公司(「佳兆業控股」)為本公司的最終控股公司，該公司於開曼群島註冊成立，其股份於聯交所主板上市。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事提供物業管理服務，包括物業管理、大廈及輔助設施維護及維修、社區秩序維護管理、停車場管理、設備安裝及物業顧問服務。

除另有說明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(人民幣千元)。

由於該等綜合財務報表中呈列的所有於中國成立的公司概無正式英文名稱，故本公司董事盡最大努力將該等公司的中文名稱翻譯為英文名稱。

## 2. 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則會計準則」)及修訂本

### 本年度強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈於本集團於2025年1月1日開始的年度期間強制生效的香港財務報告準則會計準則修訂本，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號(修訂本)                      缺乏可兌換性

於本年度應用香港財務報告準則會計準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載的披露事項並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則會計準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然電力之合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售 或注資 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則的修訂 香港財務報告準則第18號 香港會計準則第21號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 <sup>2</sup> 財務報表中的呈列及披露 <sup>3</sup> 換算為高度通貨膨脹呈列貨幣 <sup>3</sup>

- 1 於待定日期或之後開始的年度期間生效。
- 2 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。
- 3 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下述新訂香港財務報告準則及修訂本外，本公司董事預期，在可預見的未來應用所有其他新訂香港財務報告準則及修訂本將不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 香港財務報告準則第18號—財務報表中的呈列及披露

香港財務報告準則第18號*財務報表中的呈列及披露*(「香港財務報告準則第18號」)載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*(「香港會計準則第1號」)。該新訂香港財務報告準則會計準則於延續香港會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及界定的小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量(「管理層界定的績效衡量」)的披露，並改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，香港會計準則第1號若干段落已移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*(其標題將於香港財務報告準則第18號生效後更改為*財務報表之編製基準*)及香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*。香港會計準則第7號*現金流量表*及香港會計準則第33號*每股盈利*亦已作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。香港財務報告準則第18號要求追溯應用，並附有特定的過渡規定。應用新準則預期不會對本集團的財務業績及狀況在確認與計量方面產生重大影響，但預期會影響綜合損益表的結構及呈列方式。

### 3. 綜合財務報表的編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則編製。就編製綜合財務報表而言，倘合理預期資料會影響主要用戶的決策，則有關資料被認為屬重大。此外，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例的適用披露要求所規定的適用披露。

本公司董事於批准綜合財務報表時，合理預期本集團擁有充足資源於可預見未來繼續經營。因此，彼等於編製綜合財務報表時繼續採用持續經營會計基準。

除若干按公平值計量的金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本編製。計量基準於下述會計政策詳細說明。

歷史成本一般以交換貨品及服務所付代價的公平值為基礎。

公平值乃於計量日期市場參與者於有序交易中出售資產將會收取或轉讓負債將會支付的價格，不論該價格屬直接可觀察或使用另一種估值技術估計。本集團於估計一項資產或負債的公平值時，會考慮市場參與者於計量日期對資產或負債進行定價時所考慮有關資產或負債的特性。於此等綜合財務報表作計量及／或披露用途的公平值以上述基準釐定，惟符合香港財務報告準則第2號以股份為基礎的支付範圍的股份支付交易、根據香港財務報告準則第16號租賃入賬的租賃交易，以及與公平值有一定相似程度但並非公平值的計量（例如香港會計準則第2號存貨的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值的使用價值）除外。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者能否以最高及最佳用途使用該資產，或將該資產出售予另一能夠以最高及最佳用途使用該資產的市場參與者所產生的經濟效益。

就以公平值進行交易的金融工具以及於往後期間使用不可觀察輸入數據計量公平值的估值技術而言，估值技術會經校準，以使初始確認時估值技術的結果與交易價格相同。

此外，就財務報告而言，公平值計量根據公平值計量輸入數據的可觀察程度及輸入數據對公平值計量的整體重要性分類為第1層級、第2層級或第3層級，載述如下：

- 第1層級的輸入數據為實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）；
- 第2層級的輸入數據為就資產或負債直接或間接地可觀察的輸入數據（第1層級內包括的報價除外）；及
- 第3層級的輸入數據為資產或負債的不可觀察輸入數據。

## 4. 分部資料

### (a) 經營分部資料

管理層已根據主要營運決策人(「主要營運決策人」)已審閱的報告釐定經營分部。本公司的執行董事已被認定為負責分配資源及評估經營分部表現的主要營運決策人。

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、業主增值服務及非業主(例如物業開發商)增值服務。管理層作出資源分配決策方面，視業務為單一經營分部來檢視其經營業績。因此，本公司的主要營運決策人認為用以作出戰略決策的分部僅有一個。故此，並無就本集團的收益、報告業績、總資產及總負債呈列經營分部資料。

### (b) 地理分部資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，本集團於截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度所有收益均來自中國。

於2025年12月31日及2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

### (c) 有關主要客戶的資料

截至2025年12月31日止年度，本集團並無來自單一客戶之收益佔本集團總收入10%或以上。

截至2024年12月31日止年度，從佳兆業控股及其附屬公司(「佳兆業集團」)及其聯營公司及合營企業所產生收益佔本集團收益11%。除與佳兆業集團及其聯營公司及合營企業的交易外，本集團擁有大量客戶而彼等概無佔本集團於截至2024年12月31日止年度收益10%或以上。

## 5. 收益

收益指本集團已向外部客戶出售貨品及所提供服務的已收及應收金額，再減除折扣、退貨及增值稅或其他銷售稅。

收益主要包括：

- (a) 物業管理服務—為主要位於粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中的物業項目提供物業管理服務。
- (b) 業主增值服務—為業主提供社區增值服務。

- (c) 非業主增值服務—包括以下各項的服務：(i)提供交付前服務(例如建築工地管理服務及示範單位及物業銷售場地管理服務)；(ii)向其他物業管理公司提供顧問服務；及(iii)智能解決方案服務。

#### 來自客戶合約的收益明細

- (i) 本集團按主要產品線及業務分類劃分的來自轉讓貨品及服務的收益。

	2025年		2024年	
	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元	收益 人民幣千元	直接 經營開支 人民幣千元
來自客戶合約的收益				
物業管理服務	1,374,876	1,102,787	1,389,375	1,091,244
業主增值服務	150,760	58,906	162,139	61,899
非業主增值服務*	85,922	74,183	183,913	137,798
	<u>1,611,558</u>	<u>1,235,876</u>	<u>1,735,427</u>	<u>1,290,941</u>

\* 金額包括交付前及顧問服務和智能解決方案服務。

- (ii) 本集團按收益確認時間劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
—隨時間	1,593,455	1,708,096
—於某一時間點	<u>18,103</u>	<u>27,331</u>
	<u>1,611,558</u>	<u>1,735,427</u>

- (iii) 本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益

有關本集團按地區市場劃分的來自轉讓貨品及服務的收益的資料載於附註4(b)。

## 6. 其他收入、收益及虧損淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無條件政府補貼收入	4,074	4,299
出售物業、廠房及設備(虧損)/收益	(82)	68
撇銷應收貿易賬款及其他應收款項 以及代表住戶付款	(16,780)	(10,239)
外匯收益及虧損淨額	(23)	(35)
其他	(1,645)	(1,115)
	<u>(14,456)</u>	<u>(7,022)</u>

## 7. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息開支	<u>135</u>	<u>326</u>

## 8. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除(計入)以下各項後達致：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
工資、薪酬及其他福利	635,700	709,649
—以股權結算股份支付的開支	—	—
—績效花紅	—	—
—界定供款退休計劃供款	77,808	81,513
	<u>713,508</u>	<u>791,162</u>
於以下各項扣除的金額：		
—直接經營開支	599,647	658,716
—行政開支	113,861	132,446
	<u>713,508</u>	<u>791,162</u>
下列各項的攤銷及折舊：		
—物業、廠房及設備	4,712	7,359
—使用權資產	17,070	18,340
—無形資產	5,487	5,487
	<u>27,269</u>	<u>31,186</u>
金融資產及合約資產的減值撥備(撥回)包括：		
—應收貿易賬款	97,672	94,897
—其他應收款項	4,746	2,458
—代表住戶付款	19,872	14,787
—合約資產	(8,190)	4,507
	<u>114,100</u>	<u>116,649</u>
其他：		
核數師酬金	1,200	1,500
直接經營開支	1,235,876	1,290,941
租期少於12個月的短期租賃	20,132	14,182
終止租賃收益	(58)	(1,196)
按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動	56,170	89,825

## 9. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	52,958	68,183
遞延稅項	(43,939)	(52,991)
	<u>9,019</u>	<u>15,192</u>

## 10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司擁有人應佔年內溢利	<u>13,198</u>	<u>14,576</u>

### 股份數目

	2025年 股份數目(千股)	2024年
年內已發行普通股加權平均數	<u>154,110</u>	<u>154,110</u>

截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的每股攤薄盈利並不假設行使本公司之購股權，因為該等購股權之行使價高於股份平均市價。因此，截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 11. 股息

截至2025年及2024年12月31日止年度並無派付、宣派或建議派付股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

## 12. 使用權資產

	業主自用 租賃資產 人民幣千元	提供物業 管理服務 租賃資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	10,707	173,334	184,041
添置	4,589	–	4,589
終止租賃	(6,259)	–	(6,259)
折舊	(5,006)	(13,334)	(18,340)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於2024年12月31日及2025年1月1日	4,031	160,000	164,031
添置	2,374	11,409	13,783
終止租賃	(1,141)	–	(1,141)
折舊	(3,028)	(14,042)	(17,070)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於2025年12月31日	<b><u>2,236</u></b>	<b><u>157,367</u></b>	<b><u>159,603</u></b>

## 13. 商譽

本集團的商譽主要歸屬於以下現金產生單位，這些單位主要從事提供物業管理服務：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
歸屬於以下現金產生單位的商譽：		
—嘉興大樹物業管理有限公司及其附屬公司	18,980	18,980
—江蘇恒源物業管理有限公司及其附屬公司	23,864	23,864
—寧波朗通物業服務有限公司及其附屬公司	–	–
—浙江瑞源物業管理有限公司及其附屬公司	93,606	93,606
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b><u>136,450</u></b>	<b><u>136,450</u></b>

## 14. 金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按公平值經其他全面收益入賬的金融資產		
—非上市實體的權益	–	–
按公平值經損益入賬的金融資產		
—物業的合約權利	38,311	94,481
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<b><u>38,311</u></b>	<b><u>94,481</u></b>

## 15. 應收貿易賬款及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>應收貿易賬款</b>	(a)		
— 第三方		597,517	527,222
— 關連人士		966,009	916,636
		<u>1,563,526</u>	<u>1,443,858</u>
減：準備		(1,085,960)	(988,288)
		<u>477,566</u>	<u>455,570</u>
<b>其他應收款項</b>			
其他按金		19,276	21,793
預付款項		21,855	23,578
代表員工付款		13,995	15,654
按包幹制代表住戶付款		26,786	27,225
其他		22,423	9,745
		<u>104,335</u>	<u>97,995</u>
減：準備	(b)	(14,928)	(10,182)
		<u>89,407</u>	<u>87,813</u>
<b>其他應收款項總額</b>		<u>89,407</u>	<u>87,813</u>
分析為：			
— 即期		84,796	84,164
— 非即期		4,611	3,649
		<u>89,407</u>	<u>87,813</u>

附註：

### (a) 應收貿易賬款

來自物業管理服務的應收貿易賬款為於發出付款通知書時到期支付的應收貿易賬款。非業主增值服務根據相關服務協議的條款收款，而本集團一般向客戶授予的平均信貸期介乎0日至90日。

於2025年12月31日及2024年12月31日，應收貿易賬款(計提虧損準備前)按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
180日內	265,293	355,078
181至365日	163,682	157,247
1至2年	274,898	444,603
2至3年	393,075	218,876
3年以上	466,578	268,054
	<u>1,563,526</u>	<u>1,443,858</u>

應收貿易賬款減值的變動如下：

	第三方 人民幣千元	關連人士 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	56,426	836,965	893,391
於年內確認	<u>40,433</u>	<u>54,464</u>	<u>94,897</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日	96,859	891,429	988,288
於年內確認	<u>42,436</u>	<u>55,236</u>	<u>97,672</u>
於2025年12月31日	<u>139,295</u>	<u>946,665</u>	<u>1,085,960</u>

(b) 其他應收款項

其他應收款項減值的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收款項		
於1月1日	10,182	7,724
於年內確認	<u>4,746</u>	<u>2,458</u>
於12月31日	<u>14,928</u>	<u>10,182</u>

(c) 其他

於2025年12月31日，本集團所有應收貿易賬款及其他應收款項均以人民幣計值(2024年：所有均以人民幣計值)。

## 16. 應付貿易賬款及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>應付貿易賬款</b>		
— 第三方	223,975	201,604
— 關連人士	<u>4,667</u>	<u>4,970</u>
	<b>228,642</b>	<b>206,574</b>
<b>其他應付款項</b>		
收購附屬公司應付代價	5,400	5,400
應計員工成本	87,384	86,040
其他應付稅項	2,109	7,550
已收按金	89,566	86,802
代表住戶收款	104,304	120,244
其他應付款項及應計費用	<u>36,257</u>	<u>27,897</u>
其他應付款項總額	<b>325,020</b>	<b>333,933</b>
分析為：		
— 即期	317,396	329,500
— 非即期	<u>7,624</u>	<u>4,433</u>
	<b>325,020</b>	<b>333,933</b>

應付貿易賬款包括應付本集團供應商款項。未償還結餘為貿易性質，信貸期介乎30至180日。根據發票日期，於2025年12月31日及2024年12月31日應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
90日內	100,277	101,798
91至180日	40,953	41,644
181至270日	21,601	18,502
271至365日	15,726	13,506
超過365日	<u>50,085</u>	<u>31,124</u>
	<b>228,642</b>	<b>206,574</b>

## 17. 租賃承擔

### 本集團為承租人

於報告日期，短期租賃的租賃承擔如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不超過一年	<u>3,312</u>	<u>3,507</u>

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團租用的員工宿舍及辦公室的租約為期一至十二個月。

於2025年12月31日，本集團已承諾租用員工宿舍及辦公室(租賃尚未開始)。該等租賃的未來現金流出總額為零(2024年：零)，已計入上表。

### 本集團為出租人

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃就樓宇收取之未來最低租金總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不超過一年	399	1,442
第二至五年	<u>112</u>	<u>1,652</u>
	<u>511</u>	<u>3,094</u>

租約初步為期一至五年，並於屆滿日期或本集團與各租戶相互協定的日期可選擇重續租約並重新磋商條款。租約概不包含或然租金。

## 主席報告

### 業務回顧及前景

2025年，中國經濟在複雜內外環境下穩中有進，高質量發展戰略扎實推進，順利完成「十四五」規劃收官，我國國內生產總值(GDP)首次突破140萬億元，增長韌性顯著。宏觀層面，產業結構優化升級成效突出，新質生產力加速培育，數字技術與實體經濟深度融合推動新興產業蓬勃發展；需求結構持續優化，消費市場穩步回升，外貿結構升級，與共建「一帶一路」國家貿易合作深化，經濟運行質效提升，為房地產及物業管理行業轉型奠定堅實基礎。

作為國民經濟重要組成，2025年中國房地產市場進入新舊模式轉型關鍵期，聚焦止跌回穩與高質量發展，告別高槓桿、高周轉粗放路徑。政策端持續釋放積極信號，通過降息增貸、減稅降費等組合拳惠及購房者，同時因城施策調減限制性措施，賦予地方調控自主權，助力釋放剛性與改善性需求。供給側著力盤活存量、優化結構，地方政府收購存量商品房用於保障房，推進城中村和危舊房改造並通過貨幣化安置消化房屋庫存。「保交房」攻堅戰深入推進，融資協調機制擴圍增效，白名單貸款保障項目交付，行業加速向新模式轉型—以「好房子」建設為抓手，完善標準推動綠色智慧住房建設，改革商品房開發、融資、銷售等基礎制度，構建以需定供機制，推動房地產業回歸民生保障本源，實現平穩健康發展。

2025年中國物業管理行業完成發展邏輯重構，告別房地產紅利驅動的規模擴張模式，正式邁入精細化運營、價值化服務的高質量發展新階段。行業首次躋身國家五年規劃戰略層面，相關政策明確提出建設安全、舒適、綠色、智慧的「好房子」、實施物業服務質量提升行動及建立房屋全生命週期安全管理制，這一系列部署標誌著物業服務的角色定位實現質的躍升—從房地產的衍生環節、社區日常事務的服務載體，升級為關乎民生福祉、城市治理效能的國家中長期戰略組成部分。

同年，國家戰略文件進一步明確要探索社區黨組織領導下的多方協調運行機制，將物業管理全面納入基層社會治理體系，推動社區治理從對抗式轉向協同式，凸顯「好物業，既要服務好，更要治理好」的雙重要求。住建部多措並舉推進物業服務質量提升，強調「四好」建設與相關行動、制度一體部署；各地同步出台專項方案，聚焦構建質價相符、公開透明、共建共治的物業服務新格局，通過黨建引領、信息公開、信用監管等舉措破解行業痛點、提升居民滿意度。與此同時，政策推動物業服務納入生活性服務業體系，促進其與養老、托幼等民生服務深度融合，打造「物業服務+生活服務」的多元生態，為行業拓展增量市場、創新商業模式提供有力支撐，最終實現與房地產轉型、經濟高質量發展的良性互動。

作為全國領先的綜合物業管理服務運營商之一，佳兆業美好始終以「美好正在發生」為服務引領，將對品質的追求貫穿於物業管理整個過程中，並結合智能科技手段，更科學有效地細化物業管理的各個環節。為確保長期持續穩健經營，我們始終確立「至臻至誠，嚴謹規範，務實高效，持續改進」的質量方針，不斷提升服務品質，獲得客戶的信任與認可，品牌影響力持續攀升，致力於成為智慧物業服務標杆企業。

2025年，面對複雜嚴峻的宏觀經濟形勢，佳兆業美好透過以「內生增長+獨立拓展」雙輪驅動，管理規模維持穩定，在管面積約9,907萬平方米，在管項目達到718個，累計進駐20個省份78座城市。

通過不懈努力，本集團獲選為「2025物業服務力百強企業TOP17」、「2025中國物業服務質量領先企業」、「2025中國物業服務滿意度領先企業」、「2025中國物業服務ESG可持續發展領先企業」、「2025中國物業服務企業優質服務體系」、「2025中國物業服務品牌特色企業」。

面對經濟環境的風雲變化及物業管理行業發展新格局。我們會做好充分準備，持續秉承「服務·美麗中國」的發展願景，迎接未來的機遇與挑戰。

## 財務摘要

截至2025年12月31日止年度，本集團營業收益減少約人民幣123.8百萬元至人民幣1,611.6百萬元，較2024年同期營業收益減幅約7.1%；其中物業管理服務收益為人民幣1,374.9百萬元，業主增值服務收益為人民幣150.8百萬元，非業主增值服務收益為人民幣85.9百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度約人民幣444.5百萬元減少約15.5%至約人民幣375.7百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團的溢利由截至2024年12月31日止年度約人民幣25.6百萬元減少約6.6%至約人民幣23.9百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利由截至2024年12月31日止年度約人民幣14.6百萬元減少約9.6%至約人民幣13.2百萬元。

## **政策引領：以「好服務」定義「好房子」的新內涵**

佳兆業美好將國家「四好」建設的宏觀要求轉化為企業發展的微觀實踐，確立了「以創新驅動發展」的戰略路徑，致力於打破傳統物業服務僅限於基礎維護的局限，通過構建「全域服務生態」，將服務觸角延伸至業主生活的每一個維度。從硬件設施的維護到軟性服務的提升，從單一的社區管理到多元的生活場景營造，佳兆業美好正在重新定義物業行業的服務新標準，讓「好房子」不僅有鋼筋水泥的質感，更有物業服務的溫度，持續推動好房子，好服務的服務理念。

## **豐富服務體系，夯實基礎服務**

報告期內，本集團持續圍繞「全業態、全週期」的高品質服務場景，縱向精研服務的深度，橫向拓展服務的邊界，不斷豐富物業業態體系，新升級發佈《佳服五星「1+3+5」、十大場景、三個窗口標準化手冊》等服務體系內容，物業服務體系已覆蓋住宅、商業、寫字樓、文體場館、學校、高端案場、醫院、城市公建、文旅等9大業態產品體系。

## 以科技助力，推動物業服務智慧化建設

本集團大力推動科技化、數字化轉型，構建智慧社區體系。在存量時代，「服務效率」與「管理精度」已成為物業管理企業的核心競爭力。佳兆業美好以自主研發的「K服務」平台為支點，深度融合AI人工智能與物聯網技術。該體系通過AI助手進行需求預判，利用智能調度系統實現資源優化配置，實現了對社區設施設備全生命週期的數字化管理。這一技術創新，實質上為服務效率按下了「加速鍵」。

在具體應用場景中，佳兆業美好率先在惠州、瀋陽、廣州等地的商寫業態落地清潔機器人，有效解決了超高層寫字樓、地下車庫、建築幕牆等傳統服務難點區域的清潔問題，使人工清潔效率大幅度提升。佳兆業美好通過「鷹眼」系統、AI視頻智能識別預警與「無感出入系統」等科技手段，打造了一套「事前預警、事中處置、事後追溯」的立體化智慧安防體系，實現了從傳統「被動防禦」到「主動預警」的根本性轉變，顯著提升了社區安全能級與管理效率，為業主構築了更為安心、智能的居住屏障。

## 管家體系搭建：實現「滿足客戶需求、提升服務質量、持續改進」

本集團為加強管家條線組織建設，保障管家條線日常有序、高效、持續運轉，建立了一套標準化管理框架，發揮管家對客服務連接者的核心作用，為項目可持續發展提供有力支撐。發佈管家條線體系指引，涵蓋培訓、星級認證、組織建設、數據運營，梧桐成長(培訓培養)。已成立「梧桐學院」講師團，圍繞梧桐閃耀(星級認證)、梧桐和鳴(組織建設)、梧桐九章(數據運營)賦能管家專業技能及服務標準。

## 「美好FUN」系列社區文化建設：賦能業務，提升溫度

集團通過本年度重點圍繞「一老一少」，開展全齡段活動，提升互動，強化「佳小FUN」IP應用服務生態：開展活動2,061場，便民服務1,096場，累計服務186.6萬人次，評選季度亮點活動12個讓多元服務場景真正賦能社區幸福生活。佳兆業美好升級了《佳服五星》等9大業態標準化手冊。通過「美好FUN」社區文化活動(年均開展14+場次)，公司將服務的溫度融入業主的日常生活中，真正實現了智慧社區「可感知、有溫度」。以「美好FUN」為年度主題開展全週期、全場景、全齡段的社區文化服務，圍繞「樂活FUN」、「樂鄰FUN」、「樂善FUN」、「樂享FUN」為四大服務體系，開展「1+4」類「佳鄰·佳親」社區文化活動；以節日週期為錨點，聚焦兒童、長者、青年、寵物4大受眾群體；以「12+2+X」的形式開展不少於14次的社區文化活動；以賦能核心業務為目標，優先開展助力物業費收繳、多種經營創收、客戶滿意度提升類活動；開展「佳門口」便民服務，將便民服務融入業主日常生活的各方面；開展「螢火蟲」公益和空間共治，打造綠色環保和共建共享的文化基因。

### 在基礎服務品質和服務體驗方面

本集團以「強本固基，降本增收」為業務主線，堅守品質，嚴控風險，體驗煥新。開展「佳潤行動」及「佳分行動」對客服服務提升專項行動；以及圍繞「人行動線」和「車行動線」對在管項目開展了「春風沐佳3.0」、「精誠築佳3.0」、「品質煥新」、「最美園林」等一系列服務體驗提升行動；對社區的園林綠化進行養護、美化；對社區的設備設施進行翻新、修繕、升級；對樓齡10年以上的「大齡」小區全面體檢；對客戶關鍵觸點崗位及對應的服務標準進行梳理和優化；持續提升人居環境及客戶體驗。

在打造安全、安心社區方面，佳兆業美好開展「百日安全」、「夏季安全生產無事故」、「消防警鐘長鳴」專項行動，通過開展專項培訓、應急演練等活動，有效提高員工的消防安全專業技能和風險防範處置能力，通過宣傳提高業主、住戶的安全防範意識與應急避險能力；持續開展「防爆巡查」，組織3名秩序員穿著防爆裝備，在人員進出高峰期對重點部位進行防爆巡查；利用科技賦能「鷹眼系統」，服務人員通過手機隨時與現場保持聯動；為保障夜間安全，成立城市巡防隊，配備警用電瓶車、肩閃燈、反光馬甲進行巡視，為業主、住戶的安全保駕護航。

在科技化運營方面，持續迭代優化「K服務科技化產品運營管控」平台：豐富電梯管理模塊功能，實現電梯台賬、維修、保養「三位一體」的閉環管理，提升電梯運行安全水平；優化日常品質巡檢操作，提升巡檢效率，助力品質提升等。

### **節能減排與降本增效**

在節能減排方面，佳兆業美好在2025年繼續執行《能源節能管控操作指引》、《能耗管控情況考核辦法》等制度標準，「管理+技術+政策」能源託管及多元合作，多管齊下，利用電梯動能回收、公區照明、生活水泵、中央空調AI算法自控、綠化灌溉霧化微噴等節能改造技術，及日常精細化綠色運營管理，實現降本提效。

### **從空間運營商轉型社區品質生活服務商**

本集團K生活服務以轉型社區品質生活服務商為核心定位，秉持「便民化、多元化、品質化」發展思路，聚焦居民全生命週期生活需求，通過業務協同、模式創新與資源整合，構建覆蓋生活服務全鏈條的生態體系，持續提升服務滲透率與用戶粘性。

2025年，本集團推進資源點位編碼數字化管理，搭建標準化運營及績效考核體系；深化供應鏈整合與優質供方引入，打造「拼團小程序+社區前置倉+社群運營」模式，開展爆品營銷與高頻服務試點；通過專職、兼崗、外部合作多元模式優化租售業務佈局，以「集團供方+屬地化招商」同步啟動美居煥新業務開展；組建康養俱樂部整合資源，搭建「老客轉介紹」營銷閉環。

2026年，本集團將啟動多維度業務升級。盤活閒置資源強化廣告自營運能，深化「全員分銷+本地招商」與「一城一品」爆款打造；推進美居業務在重點城市佈局線下門店，提高租售業務覆蓋率；推出「場景化套餐+會員制年卡」，整合「3+X」模塊化服務組合包；引入專業康養機構及家政上門服務類業務，以抽佣或成本銷售模式分區域推進康養業務開展。

佳兆業美好K生活服務將持續深耕社區生態，以用戶需求為導向深化服務協同與模式創新，不斷完善服務鏈條、提升服務品質，致力於為社區居民提供更便捷、多元、優質的生活服務體驗，打造社區生活服務標杆品牌。

## 社區鄰距離，寵護更安心

2025年，本集團成立寵物事業部及「罐罐Pets」寵物業務品牌，依託物業管理公司與業主的天然信任及無縫觸達優勢，精準解決寵物飼養家庭出差、節假日寵物照看的痛點，以上門餵養服務補全社區便民場景，既拓展業務邊界、挖掘新價值，也深化社區服務粘性，構建多元社區生活生態。

「罐罐Pets」堅定貫徹「聚焦核心、做深做透」的業務策略，以上門餵養為戰略基石，綁定物業社區場景，實現線上線下服務融合，完成商業模式從0到1的閉環驗證，積累了寶貴的用戶信任、運營數據與團隊經驗。核心業務成效顯著，已覆蓋全國多個重點城市及眾多核心社區，服務大量的寵物飼養家庭，憑藉優質專業服務收穫高復購率與行業領先的好評率，贏得市場高度認可。依託物業社區場景，「罐罐Pets」構建了四大競爭壁壘：一是「0距離」客群觸達實現低成本引流變現；二是天然信任基礎快速建立服務黏性；三是高效響應保障服務無憂；四是我們的物業服務人員自帶情緒價值讓服務更具溫度。

未來，我們將啟動戰略升級，從單一上門服務邁向「門店+」社區綜合業態，計劃在核心社區開設品牌門店，涵蓋洗護美容、精品零售、安心寄養、趣味游泳等多元業務，構建「到家+到店」服務閉環，通過統一形象、標準化服務與高品質體驗，強化「社區可信賴的寵物生活夥伴」品牌定位。

## 展望

2026年作為「十五五」開局之年，中國式現代化新徵程持續加速推進，物業管理行業將進入高質量發展深化期。對佳兆業美好而言，將緊跟國家高質量發展、增進民生福祉的戰略方向，深度研究物業管理行業發展方向，深化智慧賦能降本增效，以精細化運營與暖心便民服務築牢根基；積極參與社區共治，以特色服務踐行責任；強化內部管理與人才建設，穩健發展，嚴控風險，扎實推動本集團「十五五」規劃開好局、起好步，為高質量發展奠定堅實基礎。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團作為全國領先的綜合物業管理服務供應商之一，專門為中高端物業提供全面的城市綜合服務，並專注於受國家宏觀戰略政策支持並具有高經濟發展活力的大都市區。自1999年起，本集團提供物業管理服務已26年，在具備強大經濟增長潛力的粵港澳大灣區、長三角地區、環渤海經濟圈、華西及華中已建立起相當規模的業務版圖，所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶的生活質量和滿意度。

本集團現有的三大業務線包括物業管理服務、業主增值服務及非業主增值服務，全面涵蓋了整個物業管理價值鏈，形成貫通上下游的整合服務範疇。

### 物業管理服務

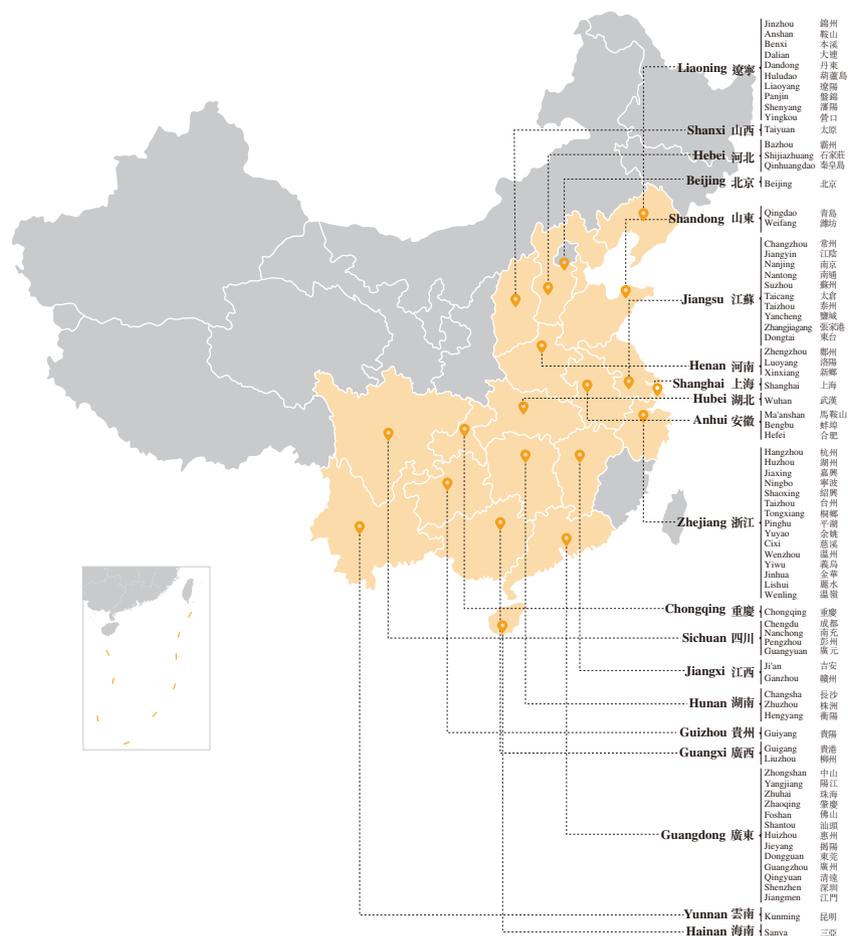
截至2025年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國20個省份、直轄市及自治區的78個城市，總在管建築面積達99.1百萬平方米，總在管物業項目數目為718個，當中包括344個住宅社區及374項非住宅物業，物業種類多元化。我們聚焦於公共城市服務，並向全域管理服務提供商轉型。

下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業項目數目：

	截至12月31日	
	2025年	2024年
合同建築面積(千平方米)	124,821	129,067
在管建築面積(千平方米)	99,068	102,697
在管物業項目數目	718	728

## 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2025年12月31日我們的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期的(i)總在管建築面積；及(ii)按地區劃分的在管物業項目數目明細：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	項目數目
粵港澳大灣區	22,859	142	22,810	138
長三角地區	54,341	459	58,542	481
環渤海經濟圈	5,598	39	5,522	38
華西	9,711	48	9,526	42
華中	6,559	30	6,297	29
<b>總計</b>	<b>99,068</b>	<b>718</b>	<b>102,697</b>	<b>728</b>

本集團透過內在增長及開發獨立第三方市場擴展業務。

下表載列本集團的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業項目數目於所示日期的變動：

	2025年		2024年	
	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目	在管建築 面積 (千平方米)	項目數目
截至1月1日	102,697	728	102,294	720
新委聘	3,009	68	8,466	104
終止	(6,638)	(78)	(8,063)	(96)
於12月31日	<b>99,068</b>	<b>718</b>	<b>102,697</b>	<b>728</b>

### 在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋了中高端住宅社區及非住宅物業，包括商用物業、寫字樓、醫院、學校、銀行、表演場地和體育館、政府建築物、公共設施及工業園以及文化及旅遊設施等業態。我們以廣西、鹽城、揚州、嘉興等地為起點，加大政府平台合作，加大城市服務業務拓展。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制或酬金制兩種收益模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收益，而所有就提供物業管理服務而招致的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐訂物業管理費或服務成本百分比作收益。通過這兩種收費模式，本集團得以支出提供物業管理服務所招致的開支。

下表載列於所示年度／日期按物業種類劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2025年					2024年				
	收益 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	%	項目數目	收益 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	%	項目數目
住宅社區	777,946	56.6	61,494	62.1	344	784,727	56.5	61,644	60.0	339
非住宅物業	596,930	43.4	37,574	37.9	374	604,648	43.5	41,053	40.0	389
總計	<u>1,374,876</u>	<u>100.0</u>	<u>99,068</u>	<u>100.0</u>	<u>718</u>	<u>1,389,375</u>	<u>100.0</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>

下表載列於所示年度／日期按收益模式劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業項目數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2025年					2024年				
	收益 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	%	項目數目	收益 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	%	項目數目
物業管理服務 (包幹制)	1,318,086	95.9	75,300	76.0	603	1,332,398	95.9	79,198	77.1	618
物業管理服務 (酬金制)	56,790	4.1	23,768	24.0	115	56,977	4.1	23,499	22.9	110
總計	<u>1,374,876</u>	<u>100.0</u>	<u>99,068</u>	<u>100.0</u>	<u>718</u>	<u>1,389,375</u>	<u>100.0</u>	<u>102,697</u>	<u>100.0</u>	<u>728</u>

需特別留意的是，就酬金制項目而言，我們僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比(一般為10%)作收益。就包幹制項目而言，我們將所有物業管理費記錄為收益。

下表載列我們於所示年度／日期按開發商類別劃分的(i)物業管理服務收益；(ii)總在管建築面積；及(iii)在管物業項目數目明細：

	截至12月31日止年度／於12月31日									
	2025年					2024年				
	收益 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	%	項目數目	收益 (人民幣千元)	%	在管建築 面積 (千平方米)	%	項目數目
由住兆業集團開發的物業	614,582	44.7	44,518	44.9	237	610,788	44.0	43,791	42.6	224
由獨立第三方物業開發商開發的物業	760,294	55.3	54,550	55.1	481	778,587	56.0	58,906	57.4	504
總計	1,374,876	100.0	99,068	100.0	718	1,389,375	100.0	102,697	100.0	728

於2025年，物業管理服務總收益約為人民幣1,374.9百萬元，同比減少約1.0%。物業產業佈局更加合理，本集團能夠廣泛承接各類型物業項目，提供具備競爭力的服務產品。本集團的物業管理服務整體發展趨勢穩定。

## 業主增值服務

作為物業管理服務的延伸，本集團的業主增值服務旨在切合業主(包括個人業主及機構業主)和住戶的生活及日常所需，提供各式各樣的產品及服務，提升客戶滿意度，並為業主和住戶提供更加健康及便捷的生活方式。

本集團通過小K生活為業主和住戶提供多元化的產品及服務，以滿足他們不斷變化的日常生活需求。作為本集團旗下增值服務品牌，小K生活推出以來，始終秉承「快捷高質，增值多彩生活」的服務理念，覆蓋住宅、商業、寫字樓、場館、公建等多種業態。經過不斷優化與發展，目前小K生活可主要分為(1)小K空間、(2)小K零售、(3)小K租售、(4)小K美居四大板塊。在小K零售板塊下進一步細化推出(a)小K商寫、(b)小K充電、(c)小K優選、(d)小K團購、(e)小K到家、(f)小K文旅及(g)小K萌寵等多個子單元

產品體系。通過融合物業基礎服務、多元化供應鏈、前置倉等優勢，不斷提升增值服務力，以優質的產品和便捷的服務為生活添彩，打造用戶全生命周期的服務及產品標準化體系。

截至2025年12月31日，佳兆業美好「小K生活展示館」已開設11店，目前已覆蓋廣州、深圳、上海、成都、重慶、東莞、佛山、惠州、蘇州、珠海及長沙11大城市。立足客戶切身需求，聚焦用戶體驗，致力打造精準專業的增值服務。

2025年，本集團成立寵物事業部及「罐罐Pets」寵物業務品牌，依託物業管理公司與業主的天然信任及無縫觸達優勢，精準解決寵物飼養家庭出差、節假日寵物照看的痛點，以上門餵養服務補全社區便民場景，既拓展業務邊界、挖掘新價值，也深化社區服務粘性，構建多元社區生活生態。

於2025年，業主增值服務總收益約為人民幣150.8百萬元，同比減少約7.0%。該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。

## 非業主增值服務

本集團憑藉相關專業知識向非業主(主要為物業開發商)提供多項增值服務，包括：(i)建築工地管理服務；(ii)示範單位及物業銷售場地管理服務；(iii)物業管理顧問服務；及(iv)智能解決方案服務等。

**建築工地管理服務。**本集團主要為物業開發項目的建築工地提供秩序維護服務，亦會在少數情況下提供管理服務，如清潔及維護服務。

**示範單位及物業銷售場地管理服務。**本集團派遣駐場人員協助物業開發商進行物業推廣及銷售活動。本集團亦協助物業開發商回應前台的諮詢及維持物業銷售會場的秩序。

**顧問服務。**本集團向其他物業管理公司提供一般日常物業管理顧問服務。

**智能解決方案服務。**本集團向不同物業開發商提供全面綜合方案，包括設計、自主研發產品、工程建設及運營維護服務。

於2025年，非業主增值服務總收益約人民幣85.9百萬元，同比減少約53.3%。該減少主要由於國家宏觀政策的影響、期內房地產行業的市場狀況，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

除上述者外，於2025年，本集團的業務發展活動概無重大變動。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益來自：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；及(iii)非業主增值服務。收益由2024年約人民幣1,735.4百萬元減少至2025年約人民幣1,611.6百萬元，減幅約7.1%。

下表載列於所示年度各業務分部的收益貢獻：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,374,876	85.3	1,389,375	80.1	(14,499)	(1.0)
業主增值服務	150,760	9.4	162,139	9.3	(11,379)	(7.0)
非業主增值服務	85,922	5.3	183,913	10.6	(97,991)	(53.3)
總計	1,611,558	100.0	1,735,427	100.0	(123,869)	(7.1)

- 物業管理服務收益，主要包括為住宅小區、商業物業及公共設施提供的秩序維護、清潔及園藝以及物業維修及維護服務的物業管理費，有關收益由2024年約人民幣1,389.4百萬元減少至2025年約人民幣1,374.9百萬元，減幅約1.0%。該減少主要由於本公司策略性撤出表現欠佳項目，導致總在管建築面積相應減少所致。
- 業主增值服務收益，主要包括線下及在線渠道提供停車場、空間租賃、零售、房屋租賃及銷售、房屋裝修和翻新及其他增值服務產生的收入，有關收益由2024年約人民幣162.1百萬元減少至2025年約人民幣150.8百萬元，減幅約7.0%。該減少主要由於居民消費低迷、行業競爭加劇的市場環境。
- 非業主增值服務收益，主要包括建築工地管理、示範單位及物業銷售場所管理及顧問服務以及安裝及維護服務的費用，有關收益由2024年約人民幣183.9百萬元減少至2025年約人民幣85.9百萬元，減幅約53.3%。該減少主要由於期內國家宏觀政策、房地產行業市況的影響，導致房地產開發商對相關服務的需求減少。

## 直接經營開支

本集團的直接經營開支主要包括員工成本、分包成本、建築成本、停車場租賃開支、水電開支、辦公室開支、社區文化開支、其他稅項及其他。直接經營開支由2024年約人民幣1,290.9百萬元減少約人民幣55.0百萬元至2025年約人民幣1,235.9百萬元。

## 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由2024年約人民幣444.5百萬元減少至2025年約人民幣375.7百萬元，減幅約15.5%。本集團的整體毛利率由2024年的約25.6%下跌約2.3個百分點至2025年約23.3%。下表載列本集團於所示期間按各業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度				變動	
	2025年		2024年			
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	金額 人民幣千元	%
物業管理服務	272,089	19.8	298,131	21.5	(26,042)	(8.7)
–包幹制	215,299	16.3	241,154	18.1	(25,855)	(10.7)
–酬金制	56,790	100.0	56,977	100.0	(187)	(0.3)
業主增值服務	91,854	60.9	100,240	61.8	(8,386)	(8.4)
非業主增值服務	11,739	13.7	46,115	25.1	(34,376)	(74.5)
總計	375,682	23.3	444,486	25.6	(68,804)	(15.5)

### 1) 物業管理服務

本集團的物業管理服務毛利率由2024年約21.5%下降約1.7個百分點至2025年約19.8%。減少乃主要由於為改善服務質素及提升客戶體驗及滿意度的員工成本及分包成本增加。

### 2) 業主增值服務

本集團的業主增值服務毛利率由2024年約61.8%下降約0.9個百分點至2025年約60.9%。下降乃主要由於我們為提升服務品質、改善客戶體驗及滿意度而增加分包成本所致。

### 3) 非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利率由2024年約25.1%下跌約11.4個百分點至2025年約13.7%。下跌乃主要由於若干毛利率較低之增值服務的收入貢獻增加。

## 銷售及市場推廣開支

本集團的銷售及市場推廣開支由2024年約人民幣10.9百萬元減少至2025年約人民幣10.4百萬元，減幅約4.6%，該減少主要由於截至2025年12月31日止十二個月內進行的營銷活動減少所致。

## 行政開支

本集團的行政開支由2024年約人民幣171.3百萬元減少至2025年約人民幣158.7百萬元，減幅約7.4%。該減少主要是由於優化組織架構，改善經營效益，減少相關行政支出所致。

## 金融資產及合約資產虧損準備撥備

本集團的金融資產及合約資產虧損準備撥備由2024年約人民幣116.6百萬元減少至2025年約人民幣114.1百萬元，減幅約2.1%。該減少主要由於2024年就應收貿易賬款虧損準備確認重大撥備。

## 按公平值經損益入賬的金融資產公平值變動

於截至2025年12月31日止年度，本集團錄得按公平值經損益入賬的金融資產公平值虧損約人民幣56.2百萬元，而2024年則為約人民幣89.8百萬元。按公平值經損益入賬的金融資產公平值減少主要由於本年度中國房地產行業復甦較預期緩慢。

## 所得稅開支

本集團於2025年錄得所得稅開支約人民幣9.0百萬元，2024年則為所得稅開支約人民幣15.2百萬元，乃由於除所得稅前溢利減少所致。

## 年度溢利

本集團截至2025年12月31日止年度的溢利約人民幣23.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣25.6百萬元下降約6.6%。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣214.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣243.3百萬元減少約人民幣29.2百萬元。

於2025年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣155.1百萬元(2024年12月31日：約人民幣127.0百萬元)。於2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.18倍(2024年12月31日：約1.15倍)。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團不存在任何其他貸款或借貸。

## 財資政策

本公司董事將繼續遵循審慎政策管理本集團之現金及現金等價物並維持強勁及穩健的流動資金狀況，以確保本集團準備就緒捉緊未來增長機遇。

## 商譽

於2025年12月31日，本集團錄得約人民幣136.5百萬元(2024年12月31日：約人民幣136.5百萬元)的商譽，乃由於於2019年完成收購嘉興大樹物業管理有限公司及江蘇恒源物業管理有限公司、於2020年完成收購寧波朗通物業服務有限公司及於2021年完成收購浙江瑞源物業管理有限公司所致。根據本公司管理層作出的減值評估，概無跡象顯示出現任何有關商譽的減值，故毋須就截至2025年12月31日止12個月計提減值撥備。

## 使用權資產

於2025年12月31日，本集團錄得使用權資產約人民幣159.6百萬元(2024年12月31日：約人民幣164.0百萬元)，本集團主要用於提供物業管理服務及分租非住宅物業以收取租金。

## 應收貿易賬款及其他應收款項

應收貿易賬款主要來自物業管理費及非業主增值服務費。於2025年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣477.6百萬元，較2024年12月31日約人民幣455.6百萬元增加約人民幣22.0百萬元，主要由於國家宏觀政策及房地產行業市況的變化，使來自房地產開發商的應收貿易賬款收回放緩。

其他應收款項主要包括按金、預付款項、代表員工付款及按包幹制代表住戶付款。於2025年12月31日，本集團的其他應收款項約為人民幣89.4百萬元，較2024年12月31日約人民幣87.8百萬元輕微增加約人民幣1.6百萬元。

## 代表住戶付款

代表住戶付款為本集團代表酬金制在管住宅社區的住戶付款。代表住戶付款指本集團代表住宅社區支付的營運資金開支。於2025年12月31日，本集團的代表住戶付款約為人民幣168.6百萬元，較2024年12月31日約人民幣135.9百萬元增加約人民幣32.7百萬元，主要原因為收取該等付款的速度放緩。

## 應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款主要指日常業務過程中向供應商作出的採購付款責任。於2025年12月31日，本集團的應付貿易賬款餘額約為人民幣228.6百萬元，較2024年12月31日約人民幣206.6百萬元增加約人民幣22.0百萬元。

其他應付款項主要包括應計員工成本、已收按金、收購附屬公司應付代價及代表住戶收款。應計員工成本乃關於僱員薪金及相關開支。已收按金主要關於本集團向包幹制在管物業業主收取的按金，收取該等按金是為應付本集團在物業裝修方面可能產生的任何額外維修及保養開支。代表住戶收款乃關於本集團按酬金制就在管物業收取的餘下物業管理費，本集團在總部層面統一管理該等資金。於2025年12月31日，本集團的其他應付款項餘額約為人民幣325.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣333.9百萬元減少約人民幣8.9百萬元。

## 資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔(2024年12月31日：無)。

## 資產抵押

於2025年12月31日，概無本集團資產作抵押(2024年12月31日：無)。

## 重大收購及資產出售

截至2025年12月31日止年度本集團並無任何重大收購或資產出售。

## 資產負債比率

資產負債比率以於相關期末計息借款總額除以權益總值計算。於2024年及2025年12月31日，本集團的資產負債比率為零。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團並未有任何或然負債(2024年12月31日：無)。

## 外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，業務以人民幣進行。於2025年12月31日，以港幣及美元計值的現金及銀行結餘為約人民幣0.35百萬元(2024年12月31日：人民幣0.86百萬元)，該等款項須承受外匯風險。

本集團目前並無對沖外匯風險，但會持續監察外匯風險，管理層將於本集團受到重大影響時考慮對沖外匯風險。

## 僱員及福利政策

於2025年12月31日，本集團聘用11,107名僱員(2024年12月31日：12,013名僱員)。僱員薪酬乃基於僱員的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，僱員可能會按個別表現獲授酌情花紅及現金獎勵。本集團為其僱員提供培訓，以令新僱員掌握基本技能以履行彼等的職責，及提升或改進彼等的生產技術。此外，於2019年6月18日，本公司採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)。購股權計劃詳情載於本公司日期為2019年4月29日的通函。

## 期後事項

除本公告所披露者外，直至本公告日期，概無任何其他重大期後事項。

## 遵守企業管治守則

董事會認為，高水平的企業管治標準對於為本集團提供框架以保障本公司股東(「**股東**」)權益、提升企業價值、制定業務策略和政策以及提升透明度及問責性而言實屬重要。

本公司一直採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1所載的企業管治守則(「**企業管治守則**」)的原則及守則條文，並於報告期間一直遵從所有適用的守則條文。

## 審核委員會

審核委員會(「**審核委員會**」)協助董事會就本集團財務報告過程、內部控制及風險管理制度的成效作出獨立檢討、監督審核過程及履行董事會可能不時指派的其他職責及責任。本公司報告年度的經審核綜合年度業績已由審核委員會審閱，其成員包括三名獨立非執行董事，即劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生，而陳斌先生為審核委員會之主席。

## **遵守董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為董事進行證券交易的準則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事均已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度已遵守標準守則所載之規定標準。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息之本集團有關僱員，訂立有關進行證券交易的書面指引，其條款不低於標準守則之條文。於報告期內，董事會並無發現不遵守指引的情況。

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2025年12月31日止年度，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)。

## **股息**

董事並不建議派付2025年末期股息(2024年：無)。

## **核數師的工作範疇**

有關本集團於截至2025年12月31日止年度的業績的本初步公告數字已經獲本集團的核數師中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司協定同意為與本集團於本年度的綜合財務報表草擬本內所列載的金額一致。中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司在此方面的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則進行的核證工作，因此，中審眾環(香港)富信會計師事務所有限公司並無對本公告作出任何保證。

## 暫停辦理股東登記手續

為釐定本公司有權出席即將於2026年6月18日(星期四)舉行的股東週年大會並於會上投票的股東，本公司股東名冊將於2026年6月15日(星期一)至2026年6月18日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股東登記手續。釐定股東有權出席股東週年大會並於會上投票的記錄日期為2026年6月18日(星期四)。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件須不遲於2026年6月12日(星期五)下午4時30分前，送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)辦理登記手續。

## 股東週年大會

股東週年大會將於2026年6月18日舉行，召開股東週年大會的通告將適時據聯交所上市規則規定的方式刊發及寄發。

## 於聯交所及本公司網站內刊登年度報告

本年度的年度報告將在適當時間寄發至本公司股東及於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.jzywy.com](http://www.jzywy.com))刊登。

承董事會命  
佳兆業美好集團有限公司  
主席  
郭英成

香港，2026年3月26日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事郭英成先生、劉立好先生、廖傳強先生、郭曉群先生、趙建華先生及牟朝輝女士；及獨立非執行董事劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。