

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分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。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

截至2025年12月31日止年度 全年業績公告

財務摘要

截至2025年12月31日止年度：

- 本集團營業收入約人民幣13,677.6百萬元，同比增長約7.2%。
- 本集團毛利潤約人民幣2,504.6百萬元，同比增長約2.5%。
- 本集團淨利潤約人民幣1,009.1百萬元，同比下降約2.2%。
- 本公司擁有人應佔利潤約人民幣986.6百萬元，每股基本盈利約人民幣0.09元。
- 本集團現金及現金等價物約人民幣4,189.5百萬元，同比增長約55.3%。

於2025年12月31日，本集團在管面積約601百萬平方米；年內累計新簽約第三方面積約4,500萬平方米，合同年飽和收入超人民幣11億元，同比增長約7.3%。

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	5	13,677,623	12,756,687
銷售成本		(11,173,017)	(10,313,250)
毛利		2,504,606	2,443,437
其他收入	6	104,227	185,275
其他損失	7	(31,304)	(48,222)
金融資產減值損失淨額		(151,289)	(130,890)
投資物業公允值損失		(922)	(43)
行政及營銷開支		(942,248)	(975,422)
經營利潤		1,483,070	1,474,135
按公允值計入損益的金融負債的公允值收益		-	2,753
財務成本	9	(125,334)	(69,536)
除所得稅前利潤		1,357,736	1,407,352
所得稅開支	10	(348,590)	(375,327)
年內利潤		1,009,146	1,032,025
以下人士應佔利潤：			
— 本公司擁有人		986,573	1,020,987
— 非控股權益		22,573	11,038
		1,009,146	1,032,025
其他全面收益			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務財務報表產生的匯兌差額		(2,256)	1,197
年內全面收益總額		1,006,890	1,033,222
以下人士應佔全面收益總額：			
— 本公司擁有人		984,317	1,022,184
— 非控股權益		22,573	11,038
		1,006,890	1,033,222
每股盈利			
— 基本及攤薄	11	人民幣0.09元	人民幣0.09元

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		81,957	67,908
使用權資產		39,503	22,860
無形資產		1,380,046	1,498,280
投資物業		4,255	5,177
使用權益法入賬的投資		68,197	52,526
遞延稅項資產		488,036	509,045
非流動資產總額		2,061,994	2,155,796
流動資產			
應收貿易賬款及其他應收款項	13	3,170,458	3,152,306
預付款項		65,730	59,519
存貨		5,983	4,624
按公允值計入損益的金融資產		—	503,180
受限制現金		120,911	137,549
現金及現金等價物		4,189,546	2,697,369
流動資產總額		7,552,628	6,554,547
資產總額		9,614,622	8,710,343
權益			
股本	14	7,060	7,060
儲備		(5,801,872)	(5,969,520)
保留盈利		7,398,449	6,517,066
本公司擁有人應佔權益		1,603,637	554,606
非控股權益		346,223	422,568
權益總額		1,949,860	977,174

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	15	75,000	75,053
租賃負債		23,215	11,008
遞延稅項負債		101,424	123,942
非流動負債總額		199,639	210,003
流動負債			
合約負債	5	2,623,690	2,755,007
應付貿易賬款及其他應付款項	15	3,956,800	4,222,898
即期稅項負債		813,097	461,143
租賃負債		71,536	84,118
流動負債總額		7,465,123	7,523,166
負債總額		7,664,762	7,733,169
權益及負債總額		9,614,622	8,710,343

綜合財務報表附註

1. 一般資料

恒大物業集團有限公司(「本公司」)為一家於2020年3月13日根據開曼群島《公司法》(1961年第3號法例第22章)(經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司的最終控股公司為中國恒大集團(清盤中)(「中國恒大集團」)，其為在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份曾在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，但已於2025年8月25日從聯交所退市。

本公司為一家投資控股公司，本公司及其子公司(「本集團」)主要從事提供物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。

除另有列明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最接近人民幣千元。

2. 編製綜合財務報表的基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟於各報告期末按公允值計量的投資物業、按公允值計入損益的金融資產以及應付或有代價除外。

綜合財務報表乃遵照香港財務報告準則會計準則編製，須運用若干關鍵會計估計。其亦須要管理層於應用本集團的會計政策過程中作出判斷。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

本年度，本集團於編製綜合財務報表時，已首次應用以下由香港會計師公會頒佈於2025年1月1日或之後開始的年度期間強制生效的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性

3.1 應用香港會計準則第21號的修訂「缺乏可兌換性」的影響

本集團於本年度首次應用該等修訂。

該修訂規定了貨幣之間暫時缺乏可兌換性時主體應當如何評估一種貨幣在計量日是否可以兌換成另一種貨幣，以及應當如何估計該貨幣在計量日的即期匯率。

該修訂旨在要求主體披露相關信息，以使財務報表使用者瞭解貨幣缺乏可兌換性所帶來的影響。

該修訂允許主體提前適用。在應用該修訂時，主體不應重述比較信息。首次執行日期，主體應確定首次執行該修訂的累積影響並調整期初留存收益餘額，或將累計折算差額在一個單獨的權益性項目中列示(如適用)。

於本年度期間應用經修訂之該等準則，對綜合財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂之香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產銷售或注資 ¹
香港財務報告準則會計準則的修訂	香港財務報告準則會計準則年度改進第11冊 ²
香港會計準則第21號的修訂	換算為高度通貨膨脹之呈列貨幣 ³
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任子公司的披露 ³

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。

本公司董事目前正評估該等新準則及準則修訂在首次應用期間預期將構成的影響。截至目前，董事已得出結論，認為應用該等準則及修訂不太可能對綜合財務報表構成重大影響，惟下列情況除外：

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更多相關資料及提高透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表項目的確認或計量，香港財務報告準則第18號對財務報表之呈列引入重大變動，重點為損益表內呈列的財務表現資料，其將影響本集團在財務報表中呈列及披露財務表現的方式。香港財務報告準則第18號引入的主要變動涉及(i)損益表的結構；(ii)管理層界定的績效指標(即替代或非一般公認會計原則績效指標)的所需披露；及(iii)加強有關資料匯總及分類的規定。

本公司董事正在評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表之呈列及披露的影響。

4. 分部資料

管理層根據主要營運決策人(「**主要營運決策人**」)所審閱的報告釐定營運分部。主要營運決策人被認定為本公司的執行董事，其負責分配資源及評估營運分部的表現。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團主要從事在中華人民共和國(「**中國**」)內地提供物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務。管理層按單一營運分部審閱業務的經營業績，因為不同地區業務的服務性質、服務客戶種類、提供服務所使用的方法及監管環境性質均相同。

本集團的主要經營實體位於中國內地，於截至2025年及2024年12月31日止年度，大部分收入均在中國內地取得。

於2025年及2024年12月31日，本集團大部分非流動資產位於中國內地。

5. 收入

收入主要包括物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務所得款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務		
— 基礎物業管理服務	11,469,695	10,591,066
— 非業主增值服務	28,483	97,615
	<u>11,498,178</u>	<u>10,688,681</u>
社區生活服務	1,008,788	910,983
資產管理服務	797,635	776,780
社區運營服務	373,022	380,243
	<u>13,677,623</u>	<u>12,756,687</u>
收入確認時間		
— 於一段時間內	12,803,797	11,953,432
— 於某一時點	873,826	803,255
	<u>13,677,623</u>	<u>12,756,687</u>
客戶類型		
— 有關連人士(附註16)	32,332	86,806
— 第三方	13,645,291	12,669,881
	<u>13,677,623</u>	<u>12,756,687</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團向同系子公司及中國恒大集團的合資企業提供服務的收入分別佔本集團收入約0.2%及0.7%。

本集團擁有大量客戶，於截至2025年及2024年12月31日止年度概無客戶為本集團帶來10%或以上收入。

(a) 合約負債

i. 本集團已確認下列收入相關合約負債：

	於12月31日		於1月1日
	2025年	2024年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債			
—物業管理服務	2,493,939	2,680,232	2,582,650
—社區生活服務	32,803	19,034	13,535
—資產管理服務	20,916	16,283	19,072
—社區運營服務	76,032	39,458	34,093
	<u>2,623,690</u>	<u>2,755,007</u>	<u>2,649,350</u>

ii. 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收入金額。

	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
於年初計入合約負債餘額的已確認收入		
—物業管理服務	2,426,411	2,329,292
—社區生活服務	19,034	13,535
—資產管理服務	16,283	19,072
—社區運營服務	39,458	34,093
	<u>2,501,186</u>	<u>2,395,992</u>

(b) 未履行的履約責任

就基礎物業管理服務及非業主增值服務而言，本集團每月或每個結算週期確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分基礎物業管理服務合約並無固定期限。非業主合約年期一般設定為對手方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務於短期內提供，通常不足一年，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(c) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

於截至2025年及2024年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

6. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助(附註(a))	34,028	47,807
彌補未完成履約保證收入(附註(b))	—	87,474
滯納金收益	1,831	3,255
利息收入	19,069	16,573
應佔聯營公司利潤	14,782	10,519
撤銷應付款項	26,112	13,579
其他	8,405	6,068
	<u>104,227</u>	<u>185,275</u>

附註：

- (a) 政府補助主要包括來自政府機構的財政補貼、就聘用退伍軍人及重點群體的減免稅額，就增值稅及其他稅務優惠政策的補貼、以及已繳失業保險退款。補助並無附帶尚未達成的條件或或然情況。
- (b) 由於部分收購的目標公司未能完成履約保證，根據《股權轉讓協議》及《補充協議》條款，應扣減對價款，並確認為其他收入。截至2025年12月31日止年度，並無此項扣減(2024年：人民幣87,474,000元)。

7. 其他損失

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
匯兌虧損	253	196
商譽減值虧損	26,969	41,283
其他無形資產減值虧損	4,082	6,743
	<u>31,304</u>	<u>48,222</u>

8. 按性質劃分的開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
僱員福利開支	6,717,748	6,285,285
外委保潔綠化開支	1,779,795	1,689,982
維護成本	918,717	841,935
公用設施	766,614	620,896
短期及低值租賃開支	238,056	245,964
稅項及其他徵費	79,535	82,757
辦公費用	102,181	120,417
差旅及酬酢開支	79,282	70,319
保安費用	76,734	65,029
折舊及攤銷費用	129,687	146,821
社區活動開支	152,393	118,009
銀行收費	32,391	29,896
制服成本	18,100	17,950
核數師酬金	4,500	4,650
服務費用	137,567	162,422
專業費用	92,167	110,766
罰款及滯納金	16,990	59,869
增值類業務採購成本	718,015	538,598
其他	54,793	77,107
	<u>12,115,265</u>	<u>11,288,672</u>

9. 財務成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	2,720	10,169
應付代價利息	–	533
其他財務成本(附註)	122,614	58,834
	<u>125,334</u>	<u>69,536</u>

附註：其他財務成本指本集團就個人業主結付物業服務費(包括預付及清繳過往欠款)而向其提供的一次性折扣所產生的財務開支。

10. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項	350,099	413,748
遞延稅項	(1,509)	(38,421)
	<u>348,590</u>	<u>375,327</u>

本公司為一家根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)的子公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅乃根據年內在香港經營業務的估計應課稅利潤按16.5%稅率作出撥備，惟本集團一間附屬公司除外，該附屬公司為兩級利得稅稅率制度下的合資格法團。就該附屬公司而言，首2百萬港元的應課稅利潤按8.25%稅率納稅，其餘應課稅利潤則按16.5%稅率納稅。

本集團就中國內地業務作出的所得稅撥備乃根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2025年及2024年12月31日止年度的法定稅率為25%。本集團在中國內地的若干子公司及分公司位於中國西部城市，該等公司於截至2025年及2024年12月31日止年度按優惠所得稅率15%繳稅。本集團位於海南省的子公司及分公司自2020年1月1日起至2027年12月31日可享有15%的優惠所得稅率。對於符合小型微利企業條件的子公司適用20%所得稅率。

11. 每股盈利

每股基本盈利乃根據截至2025年及2024年12月31日止年度的本公司擁有人應佔利潤除以普通股加權平均數計算。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無任何發行在外的潛在普通股。每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

	2025年	2024年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	986,573	1,020,987
已發行普通股加權平均數(千股)	10,810,811	10,810,811
每股基本及攤薄盈利	人民幣0.09元	人民幣0.09元

12. 股息

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無宣派或派付股息。

13. 應收貿易賬款及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款(附註(i))	2,650,802	2,586,373
可收回增值稅	45,320	28,319
其他應收款項(附註(ii))	474,336	537,614
	<u>3,170,458</u>	<u>3,152,306</u>

附註：

(i) 應收貿易賬款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款		
有關連人士(附註16)	2,197,030	2,205,037
第三方	3,600,131	3,357,659
應收貿易賬款總額	<u>5,797,161</u>	<u>5,562,696</u>
減：應收貿易賬款減值撥備		
—有關連人士(附註16)	(2,197,030)	(2,203,003)
—第三方	(949,329)	(773,320)
	<u>2,650,802</u>	<u>2,586,373</u>

(ii) 其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
最終控股公司(附註(c))		
— 融資擔保	13,400,000	13,400,000
減：		
— 融資擔保質押被強制執行	(13,400,000)	(13,400,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>
其他有關連人士(附註16)	10,113	10,727
第三方		
— 代業主付款(附註(d))	364,858	424,898
— 按金	148,224	142,072
— 其他	80,917	100,684
	<u>604,112</u>	<u>678,381</u>
其他應收款項總額		
減：其他應收款項的減值撥備		
— 有關連人士(附註16)	(7,023)	(7,188)
— 第三方	(122,753)	(133,579)
	<u>474,336</u>	<u>537,614</u>

(a) 應收貿易賬款主要來自包幹制基礎物業管理服務收入。基礎物業管理服務收入根據相關服務協議條款收取。

- (b) 於2025年及2024年12月31日，按收入確認日期劃分及扣除減值撥備後的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至180日	1,323,257	1,301,036
181至365日	457,116	356,921
1至2年	388,113	505,979
2至3年	287,681	276,321
3年以上	194,635	146,116
	<u>2,650,802</u>	<u>2,586,373</u>

- (c) 根據法院判決，最終控股股東及恒大地產集團有限公司(本公司關聯方)為融資擔保資金的實際債務人，另有若干第三方作為被擔保人分別共同承擔上述債務全額。
- (d) 代業主付款主要指物業的公用事業成本。
- (e) 於2025年及2024年12月31日，應收貿易賬款及其他應收款項以人民幣計值，而應收貿易賬款及其他應收款項的賬面值與其公允值相若。

14. 股本

	普通股數目	普通股面值 千美元	普通股 等值面值 人民幣千元
法定：			
於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日	<u>100,000,000,000</u>	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>
已發行：			
於2024年1月1日、2024年12月31日 2025年1月1日及2025年12月31日	<u>10,810,811,000</u>	<u>1,081</u>	<u>7,060</u>

附註： 本公司並無任何庫存股份。

15. 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
應付貿易賬款(附註(a))		
有關連人士(附註16)	489,264	453,820
第三方	<u>1,398,017</u>	<u>1,312,851</u>
	<u>1,887,281</u>	<u>1,766,671</u>
應計薪金	540,979	505,544
其他應付款項		
有關連人士(附註16)	132,589	133,650
第三方		
— 暫時向／代業主或出租人收取的款項(附註(b))	427,642	425,679
— 按金	353,265	401,510
— 其他應付稅項	49,547	81,193
— 業務合併應付代價	299,853	447,228
— 其他	<u>340,644</u>	<u>536,476</u>
	<u>1,603,540</u>	<u>2,025,736</u>
	<u>4,031,800</u>	<u>4,297,951</u>
減：非流動部分	<u>(75,000)</u>	<u>(75,053)</u>
流動部分	<u><u>3,956,800</u></u>	<u><u>4,222,898</u></u>

附註：

(a) 於2025年及2024年12月31日，基於所獲貨品及服務的應付貿易賬款賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	1,247,710	1,390,034
1至2年	375,727	256,856
2至3年	200,903	43,987
3年以上	62,941	75,794
	<u>1,887,281</u>	<u>1,766,671</u>

(b) 有關金額主要指代公用事業單位向住戶收取的公用事業費用及其他代為管理的專項款項。

(c) 於2025年及2024年12月31日，應付貿易賬款及其他應付款項以人民幣計值，應付貿易賬款及其他應付款項的賬面值與其公允值相若。

16. 有關連人士交易

(a) 有關連人士交易：

除綜合財務報表其他部分詳述的交易外，本集團與有關連人士有以下交易。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務收入		
— 由本集團最終控股公司控制	31,396	85,189
— 本集團最終控股公司的合營企業	936	1,617
	<u>32,332</u>	<u>86,806</u>
購買貨品及服務		
— 由本集團最終控股公司控制	6,324	6,826
租賃停車場		
— 由本集團最終控股公司控制	166,408	182,665
— 本集團最終控股公司的合營企業	1,315	—
	<u>167,723</u>	<u>182,665</u>

上述所有交易均於本集團日常業務過程中按各交易方協定的條款進行。

鑑於中國恒大集團正處於清盤程序中，本集團管理層預計從中國恒大集團獲得的經濟利益前景不樂觀，且存在高度不確定性。由於物業服務客戶包括全體業主並涉及社區的各個方面，其作為一個整體具有整體性及不可分割性，將中國恒大集團從向該等閒置物業提供物業管理服務中撤除並不可行。且該服務不會產生額外的成本，因此，本集團繼續向中國恒大集團提供物業管理服務。本集團預計截至2025年12月31日止年度的服務收入金額約人民幣510,060,000元。本集團並無就其交付的該等物業管理服務確認收入，同時本集團將根據相關法律及適用協議盡力採取合理的措施向相關方追收應收款項，積極維護本集團利益。

(b) 與有關連人士的結餘：

本集團與有關連人士有以下結餘。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	1,994,910	2,004,388
— 本集團最終控股公司的合營企業	202,120	200,649
	<u>2,197,030</u>	<u>2,205,037</u>
減：應收貿易賬款的減值撥備(自損益中扣除)	<u>(2,197,030)</u>	<u>(2,203,003)</u>
	<u>—</u>	<u>2,034</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	10,113	10,727
減：其他應收賬款的減值撥備(自損益中扣除)	<u>(7,023)</u>	<u>(7,188)</u>
	<u>3,090</u>	<u>3,539</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>1,452</u>	<u>1,392</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 由本集團最終控股公司控制	483,662	445,869
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>5,602</u>	<u>7,951</u>
	<u>489,264</u>	<u>453,820</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應付款項		
— 由本集團最終控股公司控制	129,917	131,862
— 本集團最終控股公司的合營企業	<u>2,672</u>	<u>1,788</u>
	<u>132,589</u>	<u>133,650</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債		
— 由本集團最終控股公司控制	<u>6,079</u>	<u>6,263</u>

- (i) 上述應收貿易賬款、預付款項、應付貿易賬款以及合約負債為貿易性質、不計息及按合約條款還款。

(c) 主要管理人員薪酬：

董事以外的主要管理人員共 8 人(2024 年度：5 人)，薪酬載列如下：

	2025 年 人民幣千元	2024 年 人民幣千元
薪金、花紅及其他福利	9,469	5,445
養老金計劃供款開支	332	201
	<u>9,801</u>	<u>5,646</u>

17. 比較資料

若干比較數字已重分類以與本年度的呈列一致。

主席報告書

謹致各位股東：

本人謹代表本公司董事(「董事」)會(「董事會」)，提呈本集團截至2025年12月31日止年度(「年內」)之全年業績。

2025年回顧

當前，物業服務行業正經歷深刻轉型。一方面，政策積極引導物企融入基層治理與城市服務體系，鼓勵發展「物業+生活服務」模式，推動物企從傳統基礎服務提供者向綜合服務運營商轉型升級，發展前景廣闊；另一方面，上游市場調整、監管日趨嚴格、業主需求升級等多重挑戰，疊加剛性成本持續上漲，驅使物企紛紛從規模擴張轉向精益運營，努力在「降本」與「提質」之間尋求平衡。總體來看，行業雖短期承壓，依然展現出強大的韌性與長期潛力。

然而，在這一輪行業洗牌與格局重塑的過程中，本集團在承受行業共性壓力的同時，還面臨著更為複雜的現實挑戰。關聯方風險持續傳導，影響部分項目轉化及相關業務盈利，並對品牌發展與市場拓展形成制約。同時，應收賬款回收週期延長、賬齡結構欠佳，進一步加大了本集團現金流壓力。

內外因素交織，持續考驗本集團的經營韌性、盈利質量與可持續發展能力。面對重重挑戰，本集團踐行長期主義，堅定走以質效為核心的發展道路。我們始終以客戶為中心夯實服務品質，並依託專業能力及服務口碑持續拓展優質項目；積極構建「物業+生活服務」生態，整合資源培育增長新動能；並通過組織變革、精益成本管理及全面數智化轉型，重塑運營體系，築牢發展根基。在全體員工共同努力下，公司穩步穿越階段性挑戰，邁入更高質量、更可持續的新階段。

年內，本集團實現營業收入約人民幣13,677.6百萬元，同比增長約7.2%；毛利潤約人民幣2,504.6百萬元，同比增長約2.5%；淨利潤約人民幣1,009.1百萬元，同比下降約2.2%。本公司擁有人應佔利潤約人民幣986.6百萬元，每股基本盈利約人民幣0.09元。

自2021年起，因關聯方違規挪用本集團巨額資金及其他問題影響，本集團遭遇巨大的經營壓力。面對挑戰，本集團以「破局者」的決心迎難而上，深入推動了一場深刻的經營變革。在管理層的帶領下，我們通過調整業務結構、強化資金管控及提升運營效率，成功化解風險，公司現金流日趨穩健，經營狀態持續向好。截至2025年12月31日，本集團淨流動資產較2021年末顯著增加約人民幣5,537.7百萬元，回升至約人民幣87.5百萬元，成功由負轉正；同期，現金及現金等價物亦較2021年末增加約人民幣3,059.4百萬元(增幅約270.7%)，達到約人民幣4,189.5百萬元。這一系列成績彰顯了本集團卓越的經營韌性與戰略執行力，也為可持續發展築牢財務根基。

以品質服務為立身之本，築牢業主信任基石。我們始終秉承服務初心，以價值創造為導向，將專業管理與人文溫度融入服務全程。年內，本集團圍繞「設施煥新顏、服務標準化、溝通零距離」三大主線深耕篤行，推動品質服務持續提升。我們持續深化「家園煥新」計劃，通過對社區環境、適老適幼設施與智慧體系進行系統性升級，同步定期開展「設備房開放日」，讓資源投入切實轉化為業主「看得見的改變」，不斷深化服務價值認同。同時，持續迭代「可閉環、可落地」的標準化服務體系，並借助「身邊的服務榜樣」等活動加速優秀實踐複製推廣，實現服務從標杆引領到全面躍升。在夯實硬件基礎的同時，我們更注重服務文化的柔性浸潤，通過建立「業主見面會+入戶拜訪」的常態化溝通機制，走近業主身邊傾聽訴求、回應關切，在雙向互動

中增進信任、凝聚共識。此外，本集團持續優化公區收益管理規範，堅持「透明清晰、合規使用」的原則，以陽光機制築牢信任根基。我們致力於讓高品質服務融入日常，與業主共建溫暖和諧的理想家園。

借優質服務形成口碑效應，實現規模與效益齊頭並進。本集團以「1+4+N」品牌戰略為引領，構建覆蓋多元場景的六大產品矩陣，形成住宅與專業業態協同發展的格局。憑藉扎實的產品服務力，我們不斷深化高價值業態佈局，於商寫、產業園、軌道交通、醫院、學校及城市公服等領域持續突破，通過打造標杆項目、實施精益運營，推動規模與效益同步提升。年內，本集團累計新簽約第三方面積約4,500萬平方米，合同年飽和收入超人民幣11億元，同比增長約7.3%；新簽項目於2025年度進場率高達92.1%，在短期內對集團現金流與利潤形成有效貢獻。新簽項目中，非住宅項目年飽和收入約人民幣8.8億元，佔比約80%；其中軌道交通業態年飽和收入約人民幣1億元，同比增長約248.6%，成功落地福建、貴州高速公路服務區等標杆項目；醫院、學校業態年飽和收入約人民幣1.7億元，同比增長約54.0%，成功落地寧波東方理工大學、景德鎮市第二人民醫院等代表性項目；進一步強化了在多業態領域的專業競爭力與品牌影響力，為集團高質量發展奠定堅實基礎。

圍繞業主核心需求延伸價值鏈條，以多元服務滿足美好生活期待。本集團聚焦社區生活與資產管理兩大業務主線，通過服務升級與專業化運營持續深化增值服務佈局。社區生活服務方面，依託智能運營系統強化資源整合，智能充電樁、直飲水站等便民設施實現覆蓋與效能雙提升，

2025年收入近人民幣1.5億元，同比增長約36.8%；同時深度運營社區團購、到家服務等高黏性場景，以自營模式構建信任壁壘，2025年團購收入近人民幣5億元、同比增長約8.5%，到家服務收入近人民幣1億元、同比增長約39.9%，實現了客戶體驗與商業價值雙贏。此外，我們以管家陪伴為特色，2025年全面鋪開社區旅遊服務，全年累計服務客戶超9萬人次，實現收入近人民幣4,000萬元，成為生活服務新增長點。資產管理方面，房屋租售業務秉承「專業、服務、融合」理念深耕社區資源，2025年全年累計促成交易規模超人民幣69億元，收入超人民幣1億元，同比增長約42.1%。我們致力於以專業構建信任、以服務創造連接，持續推動物業服務向有溫度的社區綜合服務生態演進。

深化數智化轉型，實現從效率提升到產品輸出的轉型躍升。本集團堅定推進數智化轉型，聚焦優化運營效率與提升客戶體驗，持續推進技術迭代。本集團已成功構建覆蓋物業服務全場景的一體化平臺，並打造了一系列數智化產品，精準直擊行業痛點：上線「玄覽」AI質檢系統實現客戶需求實時洞察和全面感知，熱點問題「未訴先辦」，處理效率提升超70%，並自動生成滿意度評價形成管理閉環；通過建設「盈綽服務雲」一體化管理平臺，打通業財稅全鏈路，確保收益「顆粒歸倉」；在社區增值服務領域，借助「恒優選」、「閃送」、「白駒充電」及「智泉」等SaaS服務平臺和內置自動化備金結算機制，激勵全員參與推廣，為公司拓寬第二收入來源；科海智能物聯平臺則通過軟硬一體化輕量解決方案，以統一數智化管理與AI主動監管提升安全能效並降低運營成本。

截至目前，相關數智化應用已覆蓋本集團超90%管理面積，觸達近十萬名員工及超400萬戶客戶，在規模化實戰中沉澱了深厚的場景理解與運營經驗。基於此，本集團正式成立科技服務公司，將內部系統進行標準化與產品化重塑，精心打造「盈綽服務雲」、「玄覽」系列產品，助力中小物企向新質生產力躍遷。這些系統穩定實用、適配靈活，能夠滿足多元業態與場景需求，對外賦能首年即簽約近150家外部物業服務企業，成功實現從內部價值驗證到行業賦能的戰略跨越。

以人才發展與組織進化為支撐，全面激活公司發展動能。我們堅定推行「賦能一線、成就一線」的人才策略，通過榮譽體系與晉升機制相結合，對數千名優秀一線員工予以表彰、晉升，讓價值創造者被看見、被認可。同時，著力培養「一專多能」的複合型服務團隊，通過系統培訓、崗位輪換與實踐淬煉，助力員工拓寬能力邊界，提升一線綜合解決與快速響應能力。此外，公司持續推動組織提效，通過革新「全能管家」服務模式、深化職能集約化與流程數智化，構建扁平、敏捷的組織體系，實現資源精準配置與運營效率提升。最終，以「人的發展」與「組織進化」雙輪驅動，為本集團高質量發展注入持續動能。

積極踐行社會責任，持續提升企業價值。本集團堅持以黨建引領發展，將社會責任深度融入企業運營。2025年，我們通過每季度組織近3,000場多方聯席會議，切實解決業主重點訴求，將社區治理難點有效轉化為群眾認可的服務亮點；同時，持續開展便民服務與公益活動，年均舉辦主題活動超3.5萬場，開展公益行動1.5萬場，以務實行動服務民生、回饋社會。本集團積極響應「萬企興萬村」號召，通過消費助農，助力鄉村振興與農戶增收，本年度幫助農戶創收近人民幣7,000萬元，以責任詮釋初心，以服務踐行擔當，持續提升企業價值。

2026年展望

步履不停，未來可期。本集團以穩健經營為基，以高質量發展為綱，通過服務價值深化、市場拓展強化及科技人才創新協同發力，持續提升核心競爭力與綜合價值，在機遇與挑戰中堅定前行，共赴長遠。

深化服務價值，構築美好人居。

我們緊扣客戶服務需求，以「家園煥新」為抓手系統提升居住品質，並聚焦服務價值鏈增效節點，通過數智化重塑服務標準體系，構建從問題發現、快速響應到效果追蹤的服務閉環，以優質服務贏得客戶長久信賴。同時，持續推進物業服務透明化，恪守「主動公開、收支透明」原

則，以規範化、制度化的陽光運營保障業主合法權益，進一步夯實信任根基。在此基礎上，積極構建社區文化生態，通過多元活動與社群孵化激活鄰里聯結，推動物業服務從基礎管理向人文社區運營升級，讓鄰里關係從「物理相鄰」走向「精神共鳴」，真正實現與業主共治共享。此外，我們將聚焦社區團購、房屋租售、到家服務、社區旅遊等高潛力場景，激發組織全員參與經營協同，並以自營模式錘煉產品力，滿足客戶美好生活需求，實現從空間維護到生活方式運營的全面升級。

以品質為本，驅動口碑裂變，引領規模高質量壯大。

本集團堅持「質量優先於規模」的核心原則。依託垂直領域的專業品牌優勢，著力培育業務專家與市場先鋒，建立人才專家庫，不斷增強企業在行業的影響力。同時深化與大客戶的戰略合作，憑藉專業能力及屬地資源深耕醫院、學校、產業園、軌道交通等高價值細分市場，打造行業標杆，以卓越服務贏得業主與客戶的深度認同，進而激活由員工、業主及合作夥伴等構成的「口碑傳播鏈」，將每一次優質體驗轉化為主動的品牌推廣動能。在管理方面，本集團實施「拓優逐劣」策略，通過構建具有競爭力的長效激勵機制引導優質項目拓展，並依託科學的項目綜合評估體系，對確無優化空間的低質低效項目進行審慎調整，持續提升管理項目質量，從而形成「精準拓展－精益運營－價值反哺」的良性循環，不斷推動規模、效益與品牌聲譽協同提升，實現區域多業態協同拓展與集群化佈局的良性發展格局。

深化數智融合，以科技之力重塑業務內核與行業價值。

本集團將繼續踐行「科技賦能管理，數據驅動成長，讓服務回歸人本溫度」的使命，圍繞「AI驅動、數據融合、管理提效」三大方向，持續深化人工智能與物業場景的融合創新，構建行業領先的數智化產品矩陣。重點打造以「玄覽」為代表的人工智能產品體系，以AI賦能一線，讓技術成為員工的「智能助手」，釋放人力專注於更有溫度的服務。在產品建設上，我們將加速推動標準化與商業化落地，精研打磨「盈綽服務雲」系列產品，實現從「經營項目」到「經營能力」的價值蛻變，完成從服務輸出向解決方案賦能的戰略升級，致力成為物業行業數智化轉型的首選合夥人。

激發組織活力，驅動內生動力與敏捷效能倍增。

本集團始終以「向一線」為服務根基，緊密圍繞服務觸點推動管理變革。通過崗位梳理及職能重組，構建扁平敏捷架構；並借助人力效能數字儀錶盤，動態優化人崗匹配度，讓合適的人做合適的事。在此基礎上，我們運用人才畫像精準識別潛力人才，通過跨域輪崗歷練複合能力，同時依託產教融合實現精準引才蓄能，構築關鍵崗位高潛人才儲備池，並堅決推行幹部「能者上、庸者下」的動態輪換與擇優汰劣機制，持續激發人才梯隊活力，助力企業實現服務能級與產業價值的協同躍升。

本集團將堅持以「客戶滿意」為根本，持續做精物業服務，築牢品牌信任根基；以「專業深耕」為方向，積極拓寬社區生活與資產管理服務，優化業務結構與盈利模式；以「精益運營」為支撐，加快市場化拓展步伐，擴大優質項目儲備；並以人才與科技雙輪驅動，夯實核心競爭力。通過品牌、品質、人才、運營與科技的深度融合，走出一條「服務做精、生態做寬、能力做實」的成長之路，邁向更高質量、更具韌性的長遠未來。

山高自有行者，路遠不負篤行。本人謹代表董事會，衷心感謝全體同事和管理團隊一路以來的並肩奮鬥與堅定同行，讓我們繼續同心同德，以堅定的信念與扎實的行動，共同開拓高質量可持續發展的新局面。本人亦對所有股東和利益相關者的信任與支持表示誠摯的感謝。

段勝利
董事長

香港，2026年3月27日

管理層討論及分析

財務回顧

收入

本集團收入主要來自四項業務板塊：(i) 物業管理服務；(ii) 社區生活服務；(iii) 資產管理服務；及(iv) 社區運營服務。截至2025年12月31日止年度，本集團總收入約人民幣13,677.6百萬元，同比增長約7.2%。

下表載列本集團於所示期間，按業務板塊劃分的收入明細：

	截至2025年		截至2024年		增長率
	12月31日止年度		12月31日止年度		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
物業管理服務	11,498,178	84.1	10,688,681	83.8	7.6
— 基礎物業管理服務	11,469,695	83.9	10,591,066	83.0	8.3
— 非業主增值服務	28,483	0.2	97,615	0.8	-70.8
社區生活服務	1,008,788	7.4	910,983	7.1	10.7
資產管理服務	797,635	5.8	776,780	6.1	2.7
社區運營服務	373,022	2.7	380,243	3.0	-1.9
合計	<u>13,677,623</u>	<u>100.0</u>	<u>12,756,687</u>	<u>100.0</u>	7.2

(一) 物業管理服務

年內，物業管理服務收入約人民幣11,498.2百萬元，同比增長約7.6%。其中：

1. 基礎物業管理服務收入約人民幣11,469.7百萬元，同比增長約8.3%，主要由於本集團(i)在管面積增加；及(ii)以服務促收費，持續提升服務品質，風險客戶減少所致。

截至2025年12月31日，本集團總在管面積約601百萬平方米，較2024年12月31日總在管面積約579百萬平方米增加約2,200萬平方米。

年內，(i)出於謹慎性原則，本集團按照向客戶提供物業管理服務而預期享有的對價為原則確認基礎物業管理服務收入。對若干信用風險顯著上升的第三方客戶，本集團於其代價逾期時，考慮其支付代價款項的意願，對已完成履約義務但尚未收取該等客戶代價款項部分未確認為收入；及(ii)考慮關聯方現狀，基於穩健性原則，本集團年內物業管理服務收入剔除了與關聯方有關的空置物業管理等基礎物業管理服務收入約人民幣510.1百萬元。

下表載列本集團於所示期間，按業態劃分的基礎物業管理服務收入明細：

項目來源	截至2025年		截至2024年		增長率
	12月31日止年度		12月31日止年度		
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(%)
住宅／商業等	9,522,153	83.0	8,808,237	83.2	8.1
公建項目／					
城市公服等	1,947,542	17.0	1,782,829	16.8	9.2
合計	<u>11,469,695</u>	<u>100.0</u>	<u>10,591,066</u>	<u>100.0</u>	8.3

2. 年內，非業主增值服務收入約人民幣28.5百萬元。

(二) 社區生活服務

年內，社區生活服務收入約人民幣1,008.8百萬元，同比增長約10.7%，主要由於：(i) 聚焦業主戶內服務需求，擴大到家服務產品品類及服務規模；(ii) 圍繞業主直飲水及新能源充電需求，擴大業務規模，提升經營收入；(iii) 拓展文旅服務覆蓋範圍，帶動收入增長；及(iv) 優化社區零售業務供應鏈與服務能力，增加高頻剛需品類，推動收入穩步提升。

(三) 資產管理服務

年內，資產管理服務收入約人民幣797.6百萬元，同比增長約2.7%，主要由於本集團依託社區資源優勢，優化專業服務團隊，推動資產管理與物業服務深度融合，以差異化服務提升客戶滿意度與業務轉化率，帶動收入穩健增長。

(四) 社區運營服務

年內，社區運營服務收入約人民幣373.0百萬元，同比下降約1.9%，主要由於受外部市場環境影響，商家社區營銷及場地合作需求收縮，核心業務收入減少。

下表載列本集團於所示期間，按收入來源劃分的收入明細：

收入來源	截至2025年 12月31日止年度		截至2024年 12月31日止年度		增長率
	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	收入 (人民幣千元)	收入佔比 (%)	
關聯方	32,332	0.2	86,806	0.7	-62.8
第三方	<u>13,645,291</u>	<u>99.8</u>	<u>12,669,881</u>	<u>99.3</u>	<u>7.7</u>
合計	<u><u>13,677,623</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>12,756,687</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>7.2</u></u>

銷售成本

本集團銷售成本包括員工成本、綠化保潔成本、設施設備維修保養成本、能耗成本、增值類業務採購成本、稅項及其他徵費等。

年內，本集團銷售成本由2024年度約人民幣10,313.3百萬元增長約8.3%至2025年度約人民幣11,173.0百萬元，主要由於：(i)本集團在管面積擴大；(ii)提升服務品質，在設施設備更新改造、環境提升、綠化升級及亮化工程等方面持續加大對在管項目的投入；(iii)舉辦豐富的社區人文活動，拉近客群關係；及(iv)大力開展社區生活服務，相應採購成本增加所致。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間，按業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至2025年		截至2024年	
	12月31日止年度		12月31日止年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業管理服務	1,753,394	15.2	1,707,227	16.0
— 基礎物業管理服務	1,750,781	15.3	1,698,338	16.0
— 非業主增值服務	2,613	9.2	8,889	9.1
社區生活服務	212,487	21.1	203,112	22.3
資產管理服務	388,798	48.7	380,389	49.0
社區運營服務	149,927	40.2	152,709	40.2
合計	<u>2,504,606</u>	<u>18.3</u>	<u>2,443,437</u>	<u>19.2</u>

年內，本集團整體毛利約人民幣2,504.6百萬元；毛利率約為18.3%，同比下降約0.9個百分點。

1. 物業管理服務方面，毛利率由2024年度約16.0%下降約0.8個百分點至2025年度約15.2%。其中，基礎物業管理服務毛利率由2024年度約16.0%下降約0.7個百分點至2025年度約15.3%，主要由於本集團注重提升服務質量，在設施設備更新改造、環境提升、綠化升級及亮化工程等方面加大了對在管項目的投入。
2. 社區生活服務方面，毛利率由2024年度約22.3%下降約1.2個百分點至2025年度約21.1%，主要由於：(i)加大購置充電樁及飲水機等設備；及(ii)為鞏固社區團購業務優勢，在供應鏈及數智化平台建設方面加大投入。
3. 資產管理服務方面，毛利率由2024年度約49.0%下降約0.3個百分點至2025年度約48.7%，主要由於：(i)車位租賃業務依據市場化原則調整商業條款導致業務成本上升；及(ii)進一步提升客戶體驗，加大數智化服務平台升級投入。
4. 社區運營服務方面，毛利率為40.2%，與上年度持平。公司通過優化資源配置、提升運營效率、嚴控成本，抵消市場需求收縮影響，維持毛利率穩定。

行政及營銷開支

年內，本集團行政及營銷開支由2024年度約人民幣975.4百萬元下降約3.4%至2025年度約人民幣942.2百萬元，主要由於：(i)本集團持續降本增效，嚴控行政費用支出；及(ii)本集團2024年度就人民幣134億元的存款質押被相關銀行強制執行一事(「存款質押事件」)產生法律訴訟費用及稅務滯納金，年內無相關支出。

其他收入

年內，本集團其他收入約人民幣104.2百萬元，較2024年度約人民幣185.3百萬元下降約43.7%，主要由於：(i)稅務優惠政策補助及政府補貼較2024年同期下降；及(ii)2024年度因部分收購公司未能完成業績保證而扣除相應代價款，年內無相關收入。

其他損失

年內，本集團其他損失淨額約人民幣31.3百萬元，較2024年度約人民幣48.2百萬元減少約人民幣16.9百萬元。主要由於年內商譽及無形資產的減值虧損減少。

所得稅開支

年內，本集團的所得稅開支約人民幣348.6百萬元，較2024年度約人民幣375.3百萬元下降約7.1%，主要由於年內實現的稅前利潤較2024年度有所下降。

年內利潤

年內，本集團淨利潤約人民幣1,009.1百萬元，較2024年度約人民幣1,032.0百萬元下降約2.2%，淨利率約為7.4%，較2024年度約8.1%下降約0.7個百分點。

年內，本公司擁有人應佔利潤約人民幣986.6百萬元，較2024年度約人民幣1,021.0百萬元下降約3.4%。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括房屋、機械、汽車、家具、固定裝置及設備。

於2025年12月31日，本集團的物業及設備賬面淨值約人民幣82.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣67.9百萬元增長約20.7%。

無形資產

本集團的無形資產包括電腦軟件、物業管理合約及客戶關係、商譽。

於2025年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,380.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,498.3百萬元減少約人民幣118.3百萬元，主要由於過往年度被收購子公司確認的商譽、物業管理合約及客戶關係於年內產生約人民幣116.9百萬元的攤銷及減值所致。

應收貿易賬款及其他應收款項

於2025年12月31日，本集團的應收貿易賬款約人民幣2,650.8百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,586.4百萬元增加約人民幣64.4百萬元，主要由於本集團管理規模擴大，貿易應收賬款餘額有所增加。

本集團的其他應收款項，由2024年12月31日約人民幣565.9百萬元減少約人民幣46.2百萬元至2025年12月31日約人民幣519.7百萬元，主要由於：(i)代業主及第三方墊付款項有所下降；及(ii)本集團就存款質押事件向法院提起訴訟並獲得勝訴，年內收回部分已生效案件前期墊付的受理費約人民幣24.0百萬元。

應付貿易賬款及其他應付款項

應付貿易賬款及其他應付款項包括應付貿易賬款、暫時代收款、應付押金、收併購應付對價款、應付工資及福利、應付股利、應交稅費及預計負債等。

於2025年12月31日，本集團的應付貿易賬款約人民幣1,887.3百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,766.7百萬元增加約人民幣120.6百萬元，主要由於在管面積擴大及為提升服務品質，相關材料採購、維修工程等應付貿易款項上升所致。

其他應付款項由2024年12月31日約人民幣2,531.3百萬元減少約人民幣386.8百萬元至2025年12月31日約人民幣2,144.5百萬元(其中長期應付款項約人民幣75.0百萬元，即期應付款項約人民幣2,069.5百萬元)，主要由於本集團支付過往年度業務合併對價款項及與第三方往來款項下降所致。

合約負債

合約負債主要產生自客戶就尚未提供的物業管理服務、社區生活服務、資產管理服務及社區運營服務等作出的預付款項。於2025年12月31日，本集團合約負債約人民幣2,623.7百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,755.0百萬元減少約人民幣131.3百萬元，主要由於物業服務費預繳款項減少所致。

即期稅項負債

於2025年12月31日，本集團即期稅項負債約人民幣813.1百萬元，較2024年12月31日約人民幣461.1百萬元增加約人民幣352.0百萬元。主要由於年內利潤所產生的所得稅負債增加。

流動資金及財務資源

於2025年12月31日，本集團的銀行存款和現金(包括本集團的現金及現金等價物和受限制現金)總額約人民幣4,310.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,834.9百萬元增加約人民幣1,475.6百萬元，主要由於本集團年內經營活動產生的淨現金流入增加。

在本集團的銀行存款和現金總額中，受限制銀行存款約人民幣120.9百萬元，主要為恒大保險經紀有限公司的行業監管資金、根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金、僅限用於按酬金制管理的項目的現金及部分子公司訴訟保全資金。

於2025年12月31日，本集團的流動資產淨額約人民幣87.5百萬元(於2024年12月31日：流動負債淨額約人民幣968.6百萬元)。本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約1.01倍(於2024年12月31日：0.87倍)。

於2025年12月31日，本集團沒有任何借款。因此，於2025年12月31日的資本負債比率(按所示日期的總借款除以權益總額計算)為零(於2024年12月31日：零)。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運可能受到行業監管環境及相關措施影響，主要為物業管理公司就管理服務收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現取決於合約面積、可收費在管面積及所管理的物業項目數量，但業務增長受到及將可能繼續受到中華人民共和國（「中國」）政府有關本集團所屬行業的法規影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於能否維持或提高當前規模及能否有效控制運營成本。受市場環境及關聯方問題影響，本集團可能無法從客戶收回物業服務費等相關收入，致使可能產生應收款項減值虧損；本集團無法保證能夠按照計劃或按合適進度、價格獲得新物業服務合同；控股股東清盤亦可能導致公司控股權變更，這可能影響公司經營團隊的穩定性；此外，本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本或其他運營成本增加的重大不利影響。以上因素均可能對本集團業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

關聯方問題帶來的風險

受控股股東清盤及其資產處置進度的影響，本集團可能面臨部分前期物業服務合同終止，可能無法及時有效轉化已簽約面積，部分與關聯方相關的業務盈利模式發生變更可能導致相關業務的利潤水平下滑。同時，過去關聯方向業主推介銷售理財產品可能涉及本公司部分附屬公司及員工，因部分理財產品逾期未兌付，部分員工曾協助相關部門調查。關聯方房產促銷過程中存在物業服務費承諾未兌現等問題，這些情況均直接影響業主繳費意願，對公司向業主收取物業服務費和應收賬款回收等產生負面影響。截至目前，董事會尚無法準確評估上述事件對本集團可能造成的具體影響，公司將持續跟進並適時根據上市規則履行其披露責任。

匯兌風險

本集團業務主要位於中國，除以外幣計值的銀行存款外，並未面對任何重大直接匯率波動風險。年內，董事成員預期人民幣匯率不會對本集團營運造成重大不利影響；目前，本集團並未訂立合約對沖所承受的外匯風險，但管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低可能存在的匯兌風險。

重大損失無法追回的風險

本集團因存款質押事件出現了重大損失(「該等損失」)，該等損失已於2021年度全額計提減值損失。本集團已對中國恒大集團(清盤中)(「中國恒大」)及相關責任方就該等損失的追償事宜向中國廣東省廣州市中級人民法院提起訴訟並獲得法院判決，中國恒大及相關責任方(廣州鑫源除外)須償還存款質押款項及利息損失並承擔案件受理費。其中，恒大恒康17億訴訟、恒大恒康10億訴訟、金碧恒盈10億訴訟、金碧恒盈7億訴訟、金碧物業20億訴訟判決已生效，其餘案件在上訴中。本集團將按法院生效判決全力推動執行工作，但受限於中國恒大及相關責任方現狀，本集團追回該等損失的金額尚存在重大不確定性，本公司將及時通過刊載進一步公告的方式向市場通報任何進展。

資產質押

於2025年12月31日，本集團概無資產質押。

或有負債

於2025年12月31日，本集團概無重大或有負債。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團有100,567名僱員。年內，員工總成本約人民幣6,717.7百萬元。

僱員乃根據本集團薪酬福利政策，並結合僱員所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而制定薪酬。

本集團須參與地方政府組織的社會保險繳納計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險基金，以支付養老金基金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險及住房公積金，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

員工培訓及發展

依託「總部－地區－項目」三級培訓機制，堅持落實校招管培生三年培養計劃、新入職僱員培訓及關鍵人才培養等方案，並結合業務發展需求及員工職業規劃，組織實施各類專業技能、通用素質、管理能力及企業文化等培訓，以提高僱員的綜合素質及工作能力。

年內，全體員工均參與培訓，總受訓時間達70.0萬小時，人均受訓時數為7.0小時。

重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2025年12月31日止年度，本集團概無任何重大投資或對附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

於2025年12月31日，本集團並無有關重大投資或資本資產的具體未來計劃。

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、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售或轉讓庫存股份)。

截至2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

股份計劃

本公司股東已於2021年5月10日舉行的本公司股東特別大會上批准及採納購股權計劃。自採納購股權計劃起至2025年12月31日概無授出購股權。

除上述以外，本公司並無採納任何其他股份計劃。

報告期後事項

除下文所披露的事項外，自2025年12月31日後及直至本公告日期，本集團概無發生其他重大期後事項。

潛在交易進展

中國恒大及CEG Holdings (BVI) Limited (清盤中) (「**CEG Holdings**」) 的共同及個別清盤人 (「**清盤人**」) 一直尋求機會出售 (其中包括) 中國恒大及CEG Holdings 所持有的本公司股份 (「**潛在交易**」)，截至本公告日期，潛在交易最新進展為：(i) 清盤人仍在考慮於2026年1月收到的經更新的要約方案，並與相關投標人持續進行磋商，包括但不限於回應該等投標人就潛在交易提出的詢問；(ii) 清盤人無意考慮任何新的非約束性意向要約；(iii) 清盤人對進入下一階段程序以及就潛在交易簽訂任何具有法律約束性交易文件的時間和詳情尚未最終落實。有關上述事項的詳情請參閱本公司日期為2025年9月11日、2025年10月15日、2025年11月14日、2025年12月19日、2026年1月13日、2026年2月6日及2026年3月11日的公告。

遵守企業管治守則

本公司已採納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C1第二部分所載的《企業管治守則》 (「**企業管治守則**」) 的守則條文，作為本公司企業管治守則。截至2025年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則的全部適用守則條文。

遵守證券交易標準守則

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**」)，作為本公司有關董事進行證券交易的指引。本公司已向所有董事作出特定查詢，彼等已確認於截至2025年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定。

末期股息

董事會不建議就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息(截至2024年12月31日止年度：無)。

股東周年大會

召開本公司股東周年大會之通告將於適當時候按上市規則規定方式刊發及寄發予本公司股東(如要求)。

審核委員會

根據企業管治守則及上市規則的規定，本公司已成立由三名獨立非執行董事組成的審核委員會(「**審核委員會**」)，成員包括文豔紅女士(審核委員會主席)、彭燎原先生及董心怡先生。審核委員會及本公司管理層已考慮及審閱本集團採納的會計原則及慣例，並已討論有關風險管理、內部監控及財務報告等事宜，包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。財務資料(包括比較數字)已由審核委員會審閱。

栢淳的工作範圍

本集團的核數師栢淳會計師事務所有限公司(「**栢淳**」)已就本業績公告所載本集團截至2025年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所列載數額核對一致。栢淳就此執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》而進行的核證聘用，因此栢淳並未對本業績公告發出任何核證。

刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告已在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.evergrandeservice.com)刊登。載有上市規則所規定所有資料的本公司截至2025年12月31日止年度的年報，將於適當時候寄發予本公司股東(如要求)並在上述網站可供查閱。

承董事會命
恒大物業集團有限公司
董事長
段勝利

香港，2026年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事段勝利先生、韓超先生及胡旭先生；非執行董事桑權先生及林五昌先生；及獨立非執行董事彭燎原先生、文豔紅女士、董心怡先生、林懷漢先生及孔祥達先生。