

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分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。



JINMAO PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

金茂物業服務發展股份有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00816)

截至2025年12月31日止年度 年度業績公告

摘要

- 截至2025年12月31日止年度，本集團總收入約為人民幣3,667.8百萬元，較去年增加約人民幣573.3百萬元或18.5%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣720.2百萬元，較去年增加約0.3%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團物業管理服務收入約為人民幣2,690.7百萬元，較去年增加約人民幣503.6百萬元或23.0%。截至2025年12月31日止年度，本集團物業管理服務毛利約為人民幣393.7百萬元，較去年增加約人民幣71.1百萬元或22.0%。
- 截至2025年12月31日，本集團的在管建築面積約為105.7百萬平方米，較截至2024年12月31日增加約4.8%。
- 截至2025年12月31日，本集團現金及現金等價物約為人民幣1,628.9百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣1,399.5百萬元增加約人民幣229.4百萬元或16.4%。截至2025年12月31日止年度，本集團經營活動所得現金流量淨額約為人民幣747.9百萬元。
- 董事會建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股8.3港仙，截至2025年12月31日止年度，本集團全年派付每股普通股股息總額較截至2024年12月31日止年度增加約31.1%。本公司董事會批准本公司自2026至2027財政年度之股息宣派計劃。本公司計劃於2026至2027年共計兩個財政年度，每期向本公司股東派發本集團在當期綜合全面收益表中實現之母公司擁有人應佔利潤的不少於50%作為股息。本公司將不時根據業績增長情況，確定更優的股息派發計劃。

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「集團」,「本集團」或「我們」)截至2025年12月31日止年度的綜合年度業績,連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下:

綜合損益表

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 (經重列)
收入	4	3,667,833	3,094,483
銷售成本		<u>(2,947,645)</u>	<u>(2,376,745)</u>
毛利		720,188	717,738
其他收入及收益	4	16,786	65,078
銷售及分銷開支		(45,986)	(34,854)
行政開支		(185,245)	(185,443)
金融資產減值虧損淨額	5	(67,178)	(37,448)
其他開支		(27,934)	(9,446)
融資成本	6	<u>(9,105)</u>	<u>(11,293)</u>
除稅前利潤	5	401,526	504,332
所得稅開支	7	<u>(80,895)</u>	<u>(110,652)</u>
年內利潤		<u><u>320,631</u></u>	<u><u>393,680</u></u>
以下各方應佔:			
母公司擁有人		310,389	382,088
非控股權益		<u>10,242</u>	<u>11,592</u>
		<u><u>320,631</u></u>	<u><u>393,680</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	9	<u><u>人民幣0.34元</u></u>	<u><u>人民幣0.42元</u></u>

綜合全面收益表

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 (經重列)
年內利潤	<u>320,631</u>	<u>393,680</u>
其他全面收益／(虧損)		
隨後期間不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>664</u>	<u>(6,545)</u>
年內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>664</u>	<u>(6,545)</u>
年內全面收益總額	<u>321,295</u>	<u>387,135</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	311,053	375,543
非控股權益	<u>10,242</u>	<u>11,592</u>
	<u>321,295</u>	<u>387,135</u>

綜合財務狀況表
2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備		79,774	95,085
投資物業		182,786	205,030
使用權資產		22,602	32,287
商譽		479,874	479,874
無形資產		109,700	101,124
遞延稅項資產		47,903	24,070
其他資產		6,584	4,272
		<u>929,223</u>	<u>941,742</u>
非流動資產總值			
		<u>929,223</u>	<u>941,742</u>
流動資產			
存貨		3,915	4,722
貿易應收款項	10	1,438,128	1,165,109
預付款項、其他應收款項及其他資產		612,580	1,057,695
預付稅項		20,585	8,962
受限制現金		13,204	4,239
現金及現金等價物		1,628,908	1,399,453
		<u>3,717,320</u>	<u>3,640,180</u>
流動資產總值			
		<u>3,717,320</u>	<u>3,640,180</u>
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	11	896,840	832,747
其他應付款項及應計費用		915,484	935,850
合約負債		916,254	760,673
租賃負債		79,863	46,067
應付稅項		53,050	37,415
		<u>2,861,491</u>	<u>2,612,752</u>
流動負債總額			
		<u>2,861,491</u>	<u>2,612,752</u>
流動資產淨值			
		<u>855,829</u>	<u>1,027,428</u>
資產總值減流動負債			
		<u>1,785,052</u>	<u>1,969,170</u>

綜合財務狀況表(續)

2025年12月31日

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
非流動負債		
租賃負債	147,097	176,546
遞延稅項負債	17,570	21,200
非流動負債總額	<u>164,667</u>	<u>197,746</u>
資產淨值	<u>1,620,385</u>	<u>1,771,424</u>
歸屬於母公司擁有人的權益		
股本	839,529	839,529
儲備	722,429	874,857
非控股權益	<u>1,561,958</u>	<u>1,714,386</u>
權益總額	<u>58,427</u>	<u>57,038</u>
	<u>1,620,385</u>	<u>1,771,424</u>

財務報表附註

2025年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」,前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。年內,本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為,本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」),其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限責任公司(「中化控股」),其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

2. 會計政策

2.1 編製基準

本公告所述列的年度業績乃摘錄自本集團截至2025年12月31日止年度的法定財務報表。

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之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)及香港公司條例編製。除按公平值計量的投資物業外,該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列,除另有指明外,所有金額均約整至最接近的千位數。

業績公告所載分別有關本集團截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的財務資料,並不構成本公司該等年度的法定年度綜合財務報表,惟乃摘錄自該等財務報表。有關根據公司條例第436條須予披露的法定財務報表的進一步資料如下:

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定向公司註冊處處長提交截至2024年12月31日止年度的法定年度綜合財務報表,並將適時提交截至2025年12月31日止年度的法定年度綜合財務報表。

本公司核數師已就本集團兩個年度的財務報表作出報告。該核數師報告(i)無保留意見;(ii)並無提述核數師在不就其報告做出保留意見的情況下以強調方式提請注意的任何事項;及(iii)亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或407(3)條作出的陳述。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

採納合併會計法及重列

截至2025年12月31日止年度曾進行受共同控制的業務合併，而於業務合併中收購的業務及本公司受中國金茂控制。本集團已採用合併會計法處理受共同控制的業務合併。

根據合併會計法，綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自最早呈列日期起或自合併實體或業務首次受控制方控制當日起(以較短期間為準)已合併，而不論受共同控制的業務合併的日期。

合併實體的資產淨值以控制方釐定的現有賬面值合併。概不作出調整以反映公平值，或因受共同控制的業務合併而確認任何新資產或負債，亦無就商譽確認任何金額。

綜合財務報表的比較金額已經重列，猶如合併實體或業務於上一報告期間開始或其首次受共同控制時(以較後者為準)已合併。本集團因共同控制合併產生的影響於綜合財務報表附註12中披露。

2.2 會計政策及披露的變更

本集團已於本年度財務報表中首次採納香港會計準則第21號的修訂缺乏可交換性。本集團並未提前採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

香港會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及於缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，故該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。

3. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

4. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
客戶合約收入	3,634,697	3,063,852
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	33,136	30,631
總收入	<u>3,667,833</u>	<u>3,094,483</u>

客戶合約收入

分類收入資料

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
服務類別		
物業管理服務	2,690,655	2,187,077
非業主增值服務	340,233	324,670
社區增值服務	603,809	552,105
客戶合約收入總額	<u>3,634,697</u>	<u>3,063,852</u>

其他收入及收益分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入及收益		
銀行利息收入	12,343	10,433
補償收益	–	46,156
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期 變更產生的收益	–	3,555
政府補助*	2,128	3,360
按公平值計入損益的金融資產產生的其他投資收入	–	219
其他	2,315	1,355
其他收入及收益總計	<u>16,786</u>	<u>65,078</u>

* 本集團已就於中國內地若干城市的業務收取相關部門的多項政府補助。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

5. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
已提供服務成本	2,839,440	2,318,497
已售商品成本	108,205	58,248
物業、廠房及設備折舊	34,741	30,730
使用權資產折舊	10,576	12,399
無形資產攤銷	15,293	14,003
核數師薪酬	3,300	3,200
投資物業公平值虧損淨額*	24,112	5,456
出售物業、廠房及設備項目的虧損淨額*	30	760
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變動產生的虧損／ (收益)	7	(3,555)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)：		
工資及薪金	474,708	501,910
退休金計劃供款	47,953	51,425
總計	<u>522,661</u>	<u>553,335</u>
匯兌虧損*	2,457	833
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)：		
— 貿易應收款項	62,685	38,116
— 其他應收款項	4,493	(668)
總計	<u>67,178</u>	<u>37,448</u>
租金開支		
短期租賃及低價值租賃	<u>4,182</u>	<u>6,949</u>

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支」中。

6. 融資成本

融資成本分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	<u>9,105</u>	<u>11,293</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。

由於本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

除三間(2024年：三間)中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率及一間(2024年：一間)中國附屬公司因其獲認定為高新技術企業而享有15%的優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%(2024年：25%)的稅率計算(如適用)，且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
即期	108,358	122,132
遞延	(27,463)	(11,480)
年內稅項開支總額	<u>80,895</u>	<u>110,652</u>

8. 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中期－每股普通股8.7港仙(2024年：8.4港仙)	71,809	69,136
中期－每股普通股特別股息6.6港仙(2024年：無)	54,476	–
建議末期股息－每股普通股8.3港仙(2024年：9.6港仙)	<u>65,978</u>	<u>80,144</u>

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

9. 母公司普通權益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權益持有人應佔年內利潤及年內發行在外普通股加權平均數904,189,000股(2024年：904,189,000股)計算。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	<u>310,389</u>	<u>382,088</u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	<u>904,189,000</u>	<u>904,189,000</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

10. 貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
關聯方	228,722	227,055
第三方	<u>1,338,182</u>	<u>1,004,145</u>
貿易應收款項	1,566,904	1,231,200
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(128,776)</u>	<u>(66,091)</u>
賬面淨值	<u><u>1,438,128</u></u>	<u><u>1,165,109</u></u>

於各報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
1年內	1,156,058	849,471
1-2年	217,572	247,741
2-3年	48,292	53,457
3年以上	<u>16,206</u>	<u>14,440</u>
總計	<u><u>1,438,128</u></u>	<u><u>1,165,109</u></u>

11. 貿易應付款項及應付票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項及應付票據		
－ 關聯方	23,315	33,649
－ 第三方	<u>873,525</u>	<u>799,098</u>
總計	<u><u>896,840</u></u>	<u><u>832,747</u></u>

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
1年內	832,141	792,794
1-2年	47,063	32,442
2-3年	12,354	6,263
3年以上	<u>5,282</u>	<u>1,248</u>
總計	<u><u>896,840</u></u>	<u><u>832,747</u></u>

12. 受共同控制的業務合併及重列

於2025年6月26日，中化金茂物業管理(北京)有限公司向上海金茂投資管理集團有限公司(一家於中國成立的有限公司，為中國金茂的全資附屬公司)收購金茂綠建科技(重慶)有限公司(「金茂綠建重慶」)的100%股權，現金代價為人民幣258,000,000元(「收購事項」)。由於本集團及上述所收購附屬公司均由中國金茂共同控制，且該控制權並非為短暫性，故上述收購事項被視為受共同控制的業務合併，且本集團就該交易採納合併會計處理。

就截至2025年12月31日止年度所發生受共同控制的業務合併應用合併會計處理對本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及截至2024年12月31日止年度的業績的影響概述如下：

截至2024年12月31日止年度

	如原列 人民幣千元	受共同控制的所收購 附屬公司 人民幣千元	經重列 人民幣千元
收入	<u>2,965,973</u>	<u>128,510</u>	<u>3,094,483</u>
除稅前利潤	493,001	11,331	504,332
所得稅開支	<u>(108,953)</u>	<u>(1,699)</u>	<u>(110,652)</u>
年內利潤	<u>384,048</u>	<u>9,632</u>	<u>393,680</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	372,456	9,632	382,088
非控股權益	<u>11,592</u>	<u>—</u>	<u>11,592</u>
年內利潤	<u>384,048</u>	<u>9,632</u>	<u>393,680</u>
其他全面虧損			
隨後期間不會重新分類至損益的 其他全面虧損			
換算本公司財務報表的匯兌差額	<u>(6,545)</u>	<u>—</u>	<u>(6,545)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(6,545)</u>	<u>—</u>	<u>(6,545)</u>
年內全面收益總額	<u>377,503</u>	<u>9,632</u>	<u>387,135</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人	365,911	9,632	375,543
非控股權益	<u>11,592</u>	<u>—</u>	<u>11,592</u>
	<u>377,503</u>	<u>9,632</u>	<u>387,135</u>

12. 受共同控制的業務合併及重列(續)

就受共同控制的業務合併應用合併會計處理對本集團截至2024年12月31日止年度的每股基本及攤薄盈利的影響：

	如原列 人民幣千元	因受共同控制的業務合併 產生的調整 人民幣千元	經重列 人民幣千元
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	<u>人民幣0.41元</u>	<u>人民幣0.01元</u>	<u>人民幣0.42元</u>
於2024年12月31日			
	如原列 人民幣千元	受共同控制的所收購 附屬公司 人民幣千元	經重列 人民幣千元
非流動資產	941,742	–	941,742
流動資產	<u>3,388,718</u>	<u>251,462</u>	<u>3,640,180</u>
資產總值	<u>4,330,460</u>	<u>251,462</u>	<u>4,581,922</u>
非流動負債	197,746	–	197,746
流動負債	<u>2,370,922</u>	<u>241,830</u>	<u>2,612,752</u>
負債總額	<u>2,568,668</u>	<u>241,830</u>	<u>2,810,498</u>
資產淨值	<u>1,761,792</u>	<u>9,632</u>	<u>1,771,424</u>
股本	839,529	–	839,529
儲備	<u>865,225</u>	<u>9,632</u>	<u>874,857</u>
	1,704,754	9,632	1,714,386
非控股權益	<u>57,038</u>	–	<u>57,038</u>
權益總額	<u>1,761,792</u>	<u>9,632</u>	<u>1,771,424</u>

管理層討論與分析

公司概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中國指數研究院資料中基於經營規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任等多項指標顯示，我們是行業領先的公司，並於其發佈的物業行業綜合實力百強企業榜單中榮居前13位，且獲得中國高端物業服務領先企業、中國國有物業服務優秀企業、中國物業服務質量領先企業、中國物業服務成長性領先企業等多項榮譽。根據克而瑞物管資料顯示：我們位列中國物業企業服務力百強企業並獲得中國高端物業服務力前十企業第一名、物業服務滿意度領先企業、中國物業低碳領先企業等多項認可。

我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「**中化集團**」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「**中國金茂**」）的前身及其附屬公司（統稱「**金茂集團**」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2025年12月31日止十二個月，我們的總在管建築面積（「**建築面積**」）約達105.7百萬平方米，遍及中國25個省、直轄市及自治區的66個城市，636個物業項目，包括430個住宅社區及206個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務等。

未來前景

未來發展計劃

展望2026年，宏觀經濟預計穩健前行，政策支持力度持續增強，上游地產行業逐步企穩。高能級城市對高品質、多元化物業服務的需求將更加迫切，物業服務產品的轉型升級進程預計將進一步加快。本集團將聚焦高能級城市，在發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力和奮進力方面極致挖潛、守正創新，推動六力三比標尺達成。

2026-2030年，金茂服務將堅持「1245」戰略，以客戶滿意與財務健康為核心導向。公司致力於夯實「品質卓越、持續增長、精益高效、市場認可」四大標尺，並重點深耕金茂物管、金茂企服、金茂綠能、金茂悅鄰、金茂城服五條核心業務線。通過戰略聚焦與業務協同，金茂服務將推動從「規模增長」向「有質增長」的全面轉型，持續提升綜合競爭力，全力打造中國金茂的穩健第二增長曲線。

首先，我們堅持客戶至上，持續深化在需求洞察、服務系統、體驗優化及產品迭代等關鍵領域的競爭力，重點推動「金玉滿堂」服務產品體系在新交付場景中的創新落地。同時，升級全週期客戶體驗管理與品控體系，通過雙體系協同驅動服務品質持續提升，為客戶創造可感知、可持續的高價值服務體驗。

第二，我們將圍繞業務全價值鏈，聚焦「六力三比」重點工作，以客戶滿意與財務健康為雙核驅動，持續強化核心業務線競爭力。依托發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力與奮進力構建「六力」能力模型，通過與自身過往、內部最優及行業標桿對標，明確提升標準、制定改進計劃並推動落實，系統提升全鏈運營效能。通過強化持續盈利能力與高質量外拓推動發展，提升收繳回款與運營效率夯實運營，錘煉客戶滿意與服務創新深化服務，加強市場拓展與社區增值助力營銷，鍛造組織效能與人才支撐淬煉組織，聚焦應收壓降與資產去化凝聚奮進合力，全面夯實發展基礎，確保業績目標達成。

第三，我們堅持「以人為中心」的管理原則，系統推動員工與企業共同成長。一方面，聚焦人才能力迭代與青年骨幹培養，通過「導師制」、輪崗實訓與閉環培訓體系，持續優化隊伍結構，釋放組織活力；另一方面，強化員工關懷與內部溝通，營造尊重、信任的團隊氛圍，提升歸屬感與凝聚力。同時，我們構建多元化激勵體系與職業發展平台，將個人成長與組織目標深度綁定，真正實現員工與企業的價值共贏。

財務回顧

由於受共同控制的業務合併應用合併會計處理，本集團綜合財務報表的比較金額已經重列，如無特別註明，下文上年數據均為經重列數據。

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2025年及2024年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2025年		2024年		變動 %
	人民幣千元	%	人民幣千元 (經重列)	%	
物業管理服務	2,690,655	73.3	2,187,077	70.7	23.0
非業主增值服務	340,233	9.3	324,670	10.5	4.8
社區增值服務 ⁽¹⁾	636,945	17.4	582,736	18.8	9.3
總計	<u>3,667,833</u>	<u>100.0</u>	<u>3,094,483</u>	<u>100.0</u>	<u>18.5</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由2024年的約人民幣2,187.1百萬元增加至2025年的約人民幣2,690.7百萬元，增幅約23.0%。該增加主要原因是新增收購能源運維業務以及業務規模增加導致。

非業主增值服務收入由2024年的約人民幣324.7百萬元增加至2025年的約人民幣340.2百萬元，增幅約4.8%。該變化主要因新開盤項目的案場及開辦服務，以及智能化工程維修改造服務增加所致。

社區增值服務收入由2024年的約人民幣582.7百萬元增加至2025年的約人民幣636.9百萬元，增幅約9.3%。該變化主要因為隨着在管面積增加和戶數增加，社區空間運營服務收入不斷增加，同時因新增拓展装配式諮詢設計業務，美居服務收入大幅增加。

銷售成本

銷售成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,376.7百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的約人民幣2,947.6百萬元，增幅約24.0%。該增加基本與收入增長趨勢一致，但由於物業管理服務佔比增加，社區增值服務中高毛利業務佔比下降，導致銷售成本增幅高於收入增幅。

毛利及毛利率

毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣717.7百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的約人民幣720.2百萬元，增幅約0.3%。我們的整體毛利率由截至2024年12月31日止年度的約23.2%降低至截至2025年12月31日止年度的約19.6%，主要由於高毛利業務佔比降低所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元 (經重列)	毛利率 %
物業管理服務	393,704	14.6	322,563	14.7
非業主增值服務	89,037	26.2	106,754	32.9
社區增值服務 ⁽¹⁾	237,447	37.3	288,421	49.5
總計	<u>720,188</u>	<u>19.6</u>	<u>717,738</u>	<u>23.2</u>

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

截至2025年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約14.6%，與截至2024年12月31日止年度的約14.7%相比基本持平略有降低。

非業主增值服務毛利率由截至2024年12月31日止年度的約32.9%下降至截至2025年12月31日止年度的約26.2%，主要受地產行業週期性影響所致。

社區增值服務毛利率由截至2024年12月31日止年度的約49.5%下降至截至2025年12月31日止年度的約37.3%，主要是因為空間資源服務收入、車位代銷服務收入佔比下降，但該等服務通常產生較高的利潤率，而美居服務收入佔比上升顯著，但該等服務利潤率低於社區增值服務平均毛利率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)銀行利息收入；(ii)政府補助；(iii)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2024年12月31日止年度的約人民幣65.1百萬元下降約人民幣48.3百萬元或74.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣16.8百萬元。該變化主要由於2024年度存在補償收益人民幣46.2百萬元所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣34.9百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的約人民幣46.0百萬元，增幅約31.8%。該增加主要因新增投入美居業務相關市場營銷開支費用所致。

行政開支

行政開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣185.4百萬元降低至截至2025年12月31日止年度的約人民幣185.2百萬元，降幅約0.1%。主要由於組織優化、人效提升，雖然管理業務規模不斷增加，但行政管理費用基本維持不變。

融資成本

融資成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元降低至截至2025年12月31日止年度的約人民幣9.1百萬元，降幅約為19.5%。該下降主要由於部分租約提前終止，從而導致租賃負債利息隨之減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣110.7百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣80.9百萬元，降幅約26.9%。該下降主要由於除稅前利潤降低所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2024年12月31日止年度的約人民幣393.7百萬元降低約18.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣320.6百萬元，淨利潤率由截至2024年12月31日止年度的約12.7%降低至截至2025年12月31日止年度的約8.7%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、汽車以及傢具及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2024年12月31日的約人民幣95.1百萬元降低至截至2025年12月31日的約人民幣79.8百萬元，乃主要由於資產年內新增採購與處置，以及年內折舊的淨影響所致。

投資物業

我們的投資物業包括停車位、住宅及商業物業。我們的投資物業由截至2024年12月31日的約人民幣205.0百萬元降低至截至2025年12月31日的約人民幣182.8百萬元，乃主要由於(i)因停車位租賃物業續約而增加投資物業約人民幣1.9百萬元，及(ii)投資物業的公平值變動淨影響減少約人民幣24.1百萬元，包括因租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短而導致的投資物業公平值減少。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2024年12月31日的約人民幣32.3百萬元降低至截至2025年12月31日的約人民幣22.6百萬元，乃主要由於新增租約與租約變更，以及使用權資產折舊的淨影響所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。我們的無形資產由截至2024年12月31日的約人民幣101.1百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣109.7百萬元，主要是由於業財一體化建設新增購置軟件資產與當期折舊影響的淨影響所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2025年12月31日及2024年12月31日分別約為人民幣3.9百萬元及人民幣4.7百萬元，該下降主要因消耗材料及備件下降所致。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務及物業管理費有關，其賬面總值由截至2024年12月31日的約人民幣227.1百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣228.7百萬元。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其賬面總值由截至2024年12月31日的約人民幣1,004.1百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣1,338.2百萬元，主要是由於截至2025年12月31日止年度業務拓展收購能源運維業務及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

截至2025年12月31日的貿易應收款項減值撥備累計約人民幣128.8百萬元，較截至2024年12月31日的貿易應收款項減值撥備累計約人民幣66.1百萬元增加約人民幣62.7百萬元。貿易應收款項減值撥備增加主要由於應收第三方款項賬面總額增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及供應商款項有關的預付款項，(iii)其他應收款項，(iv)代住戶及租戶付款，(v)預付稅金、待抵扣及暫估進項稅額，及(vi)按金及其他。

其中，其他應收款項主要包括代第三方支付的可獲償付的能源費及其他開支。

其中，截至2025年12月31日應收關聯方款項約人民幣263.3百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣226.4百萬元，(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣36.6百萬元，及(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣0.3百萬元。

截至2024年及2025年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣1,057.7百萬元及約人民幣612.6百萬元。該降低主要由於車位代銷業務逐步向無車位履約保證金僅提取佣金的業務模式進行調整，前期支付的车位履約保證金逐步收回所致。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。應付第三方貿易款項及票據由截至2024年12月31日的約人民幣799.1百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣873.5百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，導致採購保潔服務、設施及設備維護服務以及勞務外包服務增加。應付關聯方貿易款項及票據與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)應付工會經費等其他應付款項。截至2025年12月31日及截至2024年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣915.5百萬元及約人民幣935.9百萬元。

或有負債

截至2025年12月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2025年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2025年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔及資本開支

截至2025年12月31日，本集團並無任何重大承擔。

本集團截至2026年12月31日止年度的資本開支預期將主要由本集團經營活動所得的營運資金撥資。

流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2025年12月31日，本集團並無未償還借款(2024年12月31日：無)。

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,628.9百萬元(2024年12月31日：人民幣1,399.5百萬元)，該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨流入所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣533.0百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的約人民幣747.9百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來股息計劃。

於2025年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣3,717.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣3,640.2百萬元增加約2.1%。2025年12月31日的流動比率約為1.30倍，較2024年12月31日的1.39倍有所下降。截至2025年12月31日，本集團的資產負債比率為0%(截至2024年12月31日：0%)。資產負債比率指計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額乘以100%。

股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會(「**2025年股東週年大會**」)預計將於2026年6月15日(星期一)舉行，而2025年股東週年大會通告將根據上市規則所規定的方式適時刊發並寄發予股東。

本公司將於2026年6月10日(星期三)至2026年6月15日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓。記錄日期將為2026年6月15日(星期一)。為確定合資格出席2025年股東週年大會並於會上投票之人士，股東須最遲於2026年6月9日(星期二)下午4時30分之前將所有過戶文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖)，以供登記之用。

股息

董事會建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股8.3港仙。末期股息須待本公司股東在2025年股東週年大會上批准，預期將於2026年7月31日（星期五）當天或前後派付予於2026年7月2日（星期四）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2026年6月29日（星期一）至2026年7月2日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓，以確定有權收取所建議的末期股息的股東名單。記錄日期將為2026年7月2日（星期四）。股東如欲收取所建議的末期股息，最遲須於2026年6月26日（星期五）下午4時30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖），以供登記之用。

審計委員會

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）、黃誠思先生（成員）及喬曉潔女士（成員），（在管理層參與的情況下）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論了包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績及經審計財務報表在內的審計及財務報告事宜。

核數師

本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表的核數師為安永會計師事務所。董事會建議續聘安永會計師事務所為本公司2026年的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於2025年股東週年大會上提呈。

核數師就年度業績公告之工作範圍

本公告所載的本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合全面收益表的數字及相關附註已獲本公司核數師安永會計師事務所同意，與本集團本年度綜合財務報表草擬本所載的數字一致。安永會計師事務所就此執行的工作並不構成香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定的核證業務，因此安永會計師事務所並無就本公告作出任何核證聲明。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2025年12月31日止年度內，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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。截至2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量的充足性

基於本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，董事會確認，截至2025年12月31日止年度及於本公告日期本公司一直按上市規則規定維持公眾持股量。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團有1,875名全職僱員(截至2024年12月31日：2,670名全職僱員)，其中女性員工比例為37.9%，管理層中女性管理者佔比24.4%。我們深知性別多元化的重要性。在招聘過程中，我們堅決摒棄基於性別、性取向、婚姻狀況等社會身份的任何偏見，確保招聘流程的公平、公正與公開。我們承諾將持續採取積極措施，在公司各個層面推動並強化性別多元化，為每一位僱員創造一個包容、平等的職場環境。截至2025年12月31日止年度，董事會並不知悉有任何減輕因素或情況，使實現全體僱員(包括高級管理層)的性別多元化更具挑戰性或相關性降低。截至2025年12月31日止年度，員工成本總額約為人民幣5.2億元(2024年：約為人民幣5.5億元)。

本集團關注僱員的長期發展，建立了與經營業績、市場水平及個人績效表現相聯動的薪酬福利體系，並對其進行定期審視與動態優化，以確保體系的競爭性與公平性。為持續激發組織活力，我們深入推進人力資源機制創新，致力於構建與市場化選人用人機制相匹配的薪酬激勵方案，特別是針對核心關鍵人才及高級管理團隊，以最大化人才價值，驅動戰略目標實現。

在薪酬激勵方面，我們堅持貢獻導向，實施精準化、差異化的激勵措施，有效激發各級僱員的積極性與創造性。同時，集團嚴格履行僱主責任，依法為全體僱員足額繳納社會保險及住房公積金，全面保障其法定福利權益。

組織能力建設是本集團發展的基石。我們始終將提升組織效能與打造高素質團隊置於戰略高度，致力於為員工提供系統性的培養體系與多元化的職業發展通道，支持員工與公司共同成長。

為支撐戰略落地，我們持續完善人力效能的管理標準與優化舉措，推動核心人效指標逐年提升。在員工賦能方面，我們不斷升級覆蓋全職業週期的培訓體系，依據業務板塊、職級階段與崗位序列的差異，提供精準賦能項目與資源支持，鼓勵員工通過多元化路徑實現能力進階。

本集團高度重視人才梯隊的系統化建設，通過內部持續人才輸送保障了關鍵崗位的人才供給，為員工開闢了快速成長的路徑，這不僅為本集團高質量發展注入了持久動能，也構築了我們在市場競爭中的核心優勢，確保了企業的長期可持續發展。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

收購金茂綠建科技(重慶)有限公司

於2025年4月30日，本公司的全資附屬公司中化金茂物業管理(北京)有限公司(「買方」)、上海金茂投資管理集團有限公司(「賣方」)與金茂綠建科技(重慶)有限公司(「目標公司」)簽訂股權轉讓協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售目標公司的全部股權，總現金代價為人民幣258百萬元(含稅)(「收購事項」)。收購事項的代價已由本集團的內部資源撥付。收購事項已於2025年6月26日交割。於收購事項交割後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的財務業績已於本集團的財務報表內綜合入賬。

目標公司主要從事能源運維業務，包括為地源熱泵、新風機組、板式換熱器等技術系統提供設備運維服務。能源運維業務是科技住宅全週期管理的重要環節，對於保障業主良好的使用體驗、延長建築物及設備設施使用壽命、促進物業的保值增值起到關鍵作用。在「雙碳」目標背景下，2025年住建部明確提出「綠色、低碳、智能、安全」的「好房子」標準。本公司相信隨著物業行業項目外拓競爭愈發激烈，科技住宅能源運維服務以其市場化的定價標準及可期的業務增長空間，將成為物管公司打造差異化競爭優勢、保持業務增長、踐行ESG發展理念的重要戰略方向。收購事項完成後，本集團將在業主端實現物業服務及能源運維的一體化運營，進一步提升經營效率、優化客戶體驗及鞏固項目穩定性。同時，能源運維業務作為本集團的「綠色」標籤，將進一步強化本集團的全鏈條競爭力，為本集團在科技住宅領域樹立標桿服務項目，加速本集團在科技住宅、非住業態、能源管理服務等領域的市場拓展，為本集團實現中長期戰略目標培育差異化競爭能力和提供業績增長支持。

於收購事項日期，賣方為中國金茂(本公司的控股股東)的全資附屬公司。因此，賣方為中國金茂的聯繫人及本公司的關連人士。

有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2025年4月30日的公告及日期為2025年5月29日的通函。

除本公告所披露外，截至2025年12月31日止年度及截至本公告日期，本公司概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

有關重大投資及資本資產購入的未來計劃

除本公告所披露者外，於本公告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。

報告期後重要事項

除本公告所披露者外，於2025年12月31日後及直至本公告日期，概無其他影響本集團的重要事項發生。

企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「企業管治守則」)的守則條文，作為自身之企業管治守則。董事會已審閱本公司的企業管治慣例，並信納本公司於截至2025年12月31日止年度一直遵守企業管治守則中所載的所有適用的守則條文，惟下列條文除外：

企業管治守則第F.1.3條規定董事會主席應出席股週年大會。本公司董事會主席宋鏐毅先生因其他公務未能出席2025年6月20日舉行的股東週年大會，執行董事李玉龍先生出任大會主席並主持會議。

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所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)作為其自身的董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則。

刊發年度業績公告及年度報告

本年度業績公告於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.jinmaowy.com刊發。本公司截至2025年12月31日止年度的年報包含上市規則規定的所有資料，將適時寄發予本公司股東(其已提供指示表明彼等偏好選擇印刷本)，並可於上述網站查閱。

承董事會命
金茂物業服務發展股份有限公司
主席
宋鏐毅

香港，2026年3月23日

於本公告日期，執行董事為宋鏐毅先生(主席)、李玉龍先生及趙進龍先生；非執行董事為崔焱先生及喬曉潔女士；及獨立非執行董事為陳杰平博士、韓踐博士及黃誠思先生。