

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。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

截至2025年12月31日止全年業績

#### 業績摘要

1. 收入為人民幣7,880.0百萬元，較2024年同期的人民幣7,895.5百萬元基本持平。
2. 本集團收入來自四個業務：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。年內(1)物業管理服務收入為人民幣5,816.5百萬元，佔總收入的73.8%，較2024年同期的人民幣5,564.3百萬元，同比增長4.5%；(2)社區增值服務收入為人民幣1,322.8百萬元，佔總收入的16.8%，較2024年同期的人民幣1,207.7百萬元，同比增長9.5%；(3)非業主增值服務收入為人民幣199.1百萬元，佔總收入的2.5%，較2024年同期的人民幣176.0百萬元，同比增長13.1%；及(4)城市服務收入為人民幣541.6百萬元，佔總收入的6.9%，較2024年同期的人民幣947.5百萬元，同比下降42.8%。
3. 毛利為人民幣1,400.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,564.3百萬元，同比下降10.5%。
4. 經營利潤為人民幣161.5百萬元，較2024年同期的經營虧損人民幣157.7百萬元，增長明顯。

5. 年度利潤為人民幣134.6百萬元，較2024年同期的年度虧損人民幣223.0百萬元，增長明顯。年內，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣103.3百萬元，較2024年同期的本公司權益持有人應佔虧損人民幣272.4百萬元，增長明顯。本公司權益持有人應佔核心淨利潤<sup>(附註)</sup>為人民幣524.3百萬元，較2024年同期的人民幣492.4百萬元，同比上升6.5%。
6. 年內，每股基本盈利為人民幣0.04元，較2024年同期的每股基本虧損人民幣0.11元，增長明顯。
7. 截至2025年12月31日，本集團包含到期日超過三個月的定期存款的現金及現金等價物為人民幣2,991.3百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣3,764.2百萬元下降20.5%，主要由於(1)項目品質提升成本投入；(2)年內支付歷史股權轉讓款；(3)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資及(4)聯營公司投資。

附註：指剔除歸屬母公司的壞賬撥備、以股份為基礎的補償收益、收併購帶來的無形資產—客戶關係攤銷、處置子公司虧損、商譽及客戶關係減值虧損、存貨減值、收購對價折現未確認融資費用攤銷、對賭業績補償收益及相關遞延稅項影響後歸屬於本公司權益持有人的核心淨利潤。

## 主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司(「世茂服務」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2025年12月31日止全年業績報告。

### 市場和行業

過去幾年來，中國房地產行業一直處於深度調整期，逐步向「存量提質、長效發展」的新階段過渡。在此背景下，物業管理服務行業的企業發展定位也發生了轉變。從小區管家，上升為房屋全生命週期管理者和城市綜合服務供應商，從傳統的物業管理向現代服務業轉型。

2025年10月發佈的「十五五」規劃綱要中指出，要「實施房屋品質提升工程和物業服務質量提升行動，建立房屋全生命週期安全管理制度」，這是首次在中央五年規劃建議中明確提及「物業管理服務」，將其從配套服務提升為城市治理、民生保障、住房安全的重要力量。同時，綱要也指出，要「促進生活性服務業高品質、多樣化、便利化發展」。

物業管理服務行業邁入了新篇章，不僅承擔起住房全生命週期安全管理的重任，還將成為城市更新、存量運營與長效治理的關鍵力量，能夠參與老舊小區改造、基礎設施補短板、公共服務配套、成熟街區運維等業務，為建設「好房子，好小區，好社區，好城區」貢獻力量，為居民打造優質居住空間，提升城市功能品質。

錨定存量提質、價值共生、長效發展的方向，龍頭企業以客戶為中心、以市場為導向、以科技為支撐，積極拓展市場邊界，深入發掘業務潛力。

### 深耕存量物業市場

主動延伸服務邊界，積極參與老舊小區改造、存量樓宇煥新、工業遺存活化等業務，提升存量物業運維能力，激活存量物業市場價值，提升業主居住體驗，拓寬盈利增長空間。

## **發力非住宅物業領域**

把握非住宅物業市場化、專業化發展趨勢，重點佈局高校、醫院、公共建築、產業園區等非住宅業態，憑藉成熟的服務經驗和標準化的管理體系，打造具有差異化的服務產品，提供一體化運營服務，推動非住宅物業管理服務從基礎運維向增值運營延伸。擴大客戶基礎、優化業務結構，借助規模優勢提升市場競爭力，進而實現業務規模與盈利能力的雙向提升。

## **科技賦能服務升級**

加快數字化、智能化發展，促進AI技術與物業管理服務深度融合，重塑物業管理服務價值鏈，提升服務效率與管理精度，推動低碳運營。促進物業管理服務行業轉型，通過流程變革與科技應用，提效及降低運營成本，實現高質量可持續發展。

## **深耕社區增值服務**

積極向「大社區融合型服務商」轉型，依託存量物業品質提升帶來的居民需求變化，整合內外優質資源，豐富社區增值服務組合，不斷完善便民服務、養老陪護、社區活動、親子服務、資產託管等增值服務，提升業主生活幸福感，實現從「物業服務」到「生活服務」的跨越。

## **踐行社會責任擔當**

深度融入城市基層治理，立足城市治理、民生保障、住房安全，扎根社區，搭建業主與社區、政府的溝通橋梁，助力提升城市治理整體效能。

## **全年業績**

2025年，本集團實現收入為人民幣7,880.0百萬元，毛利潤為人民幣1,400.1百萬元，淨利潤為人民幣134.6百萬元，核心淨利潤為人民幣572.1百萬元。在管建築面積為221.2百萬平方米，合約建築面積為334.6百萬平方米。

## 市拓卓越

2025年，世茂服務錨定市場拓展核心目標，篤行實幹、奮勇攻堅、銳意進取，全年業績再攀全新高峰，多項核心指標屢次刷新歷史紀錄。全年新增年化合同金額為人民幣1,973.9百萬元，同比增長33.1%；新增合約建築面積為54.8百萬平方米，同比增長27.1%。擴張速度更快，項目質量更優、增長動能更足、市場拓展團隊以實力再度交出高分成績單，為本公司高質量發展注入強勁動能。

聚焦高能級城市佈局，實行「城市深耕」發展策略。精準錨定核心戰略城市群，聚力優勢區域精耕細作、提質增效。通過統籌調配優質人力與資源，深耕重點區域、做透核心市場，依託深厚的品牌積澱與出色的市場口碑，穩步擴大市場版圖，持續提升市場佔有率與行業地位。

在項目拓展層面，堅持以高質量發展為核心導向，由投拓委員會牽頭實施聯合專業評審，嚴守項目立項門檻與評審標準，全方位把控項目質量與長期經營價值，從源頭夯實項目基礎，為長期穩健運營與高效經營管理築牢堅實底座。

在業態佈局層面，深耕優質產業賽道，重點聚焦芯片、通信、能源、銀行、港口等高端、戰略產業領域，精準拓展優質產業項目、對接行業頭部客戶，持續構築高端產業服務核心競爭力，打造差異化發展優勢。

與此同時，堅持規模與效益並重，持續做大項目儲備蓄水池，對重點項目實施全週期動態跟踪，保障業務拓展可持續、高質量長效增長。積極深化對外合作，充分發揮世茂品牌影響力與專業化經營管理能力，加強與地方國企、城投平台及區域龍頭企業的合作，以協同共贏不斷拓寬發展邊界、擴大經營規模。

## 管理高效

2025年，世茂服務開展系統性經營管理能效提升工作，以AI技術應用逐步替代重複性勞動，通過業務成本、能耗、行政三大維度精細化降本增效，推動管理效能與經營效益雙向提升，成功將管理費用率壓縮至8.9%。

在經營管理層面，通過精準管控和供應鏈提效，壓縮核心業務成本，實現有效節降。以項目健康大模型為核心抓手，對項目全生命週期各項關鍵成本項進行精細化拆解、大模型分析，精準識別成本結構的關鍵點與無效支出，實現資源按需精準投放，從根源上減少非必要成本消耗。同時，深化供應鏈全鏈路管理，強化集中採購、規模議價核心能力，整合內外部採購需求，擴大集採覆蓋範圍，通過規模化效應提升對供應商的議價能力，直接降低服務採購成本；並建立供應鏈品控與成本聯動機制，在保障品質的前提下實現供應鏈成本最優，持續優化業務成本結構。

在科技賦能層面，通過科技賦能和動態調優，實現能源利用效率最大化，節降能耗費用。以數字化降本、智能化提效為主線，深化AIoT、物聯網等技術在能源管理領域的落地應用，構建起智能化、精細化的能耗管控體系。針對工業園區、樓宇等高耗能設備，搭建實時動態監控與智能調整系統，實現對設備運行狀態的全天候監測，數據分析與智能調節，精準匹配設備運行負荷與實際使用需求，全面提升能源利用效率。同時，落地清潔機器人、智能巡檢設備等智慧技術應用，以智能化設備替代傳統人工操作，提升作業效率，減少人工操作帶來的浪費，推動能耗成本結構的系統性重構。

## 品質提升

2025年世茂服務全面開展品質提升行動，以多維煥新打造高感知暖心服務體系。

錨定服務品質升級核心目標，推出全新品牌煥新計劃，從服務能力、空間環境、社群生態多維度發力，推動項目一線實現服務品質的全方位提升；以有溫度、有質感、有活力的服務，持續提升客戶滿意度。

深耕溫度服務內核，築牢客戶體驗根基。世茂服務落實「溫度服務」，以客戶需求為導向，精準捕捉並高效響應業主多元化服務需求。聚焦小區特殊群體關懷，落地「一老一小」專屬服務，提供貼心助老便民、暖心長者陪伴、愛心兒童接送等特色服務；安排空置房定期巡檢，保障業主資產安全。

升級公共空間煥新工程，打造宜居美好環境。圍繞社區空間品質提升，系統性推進硬件升級。扎實落實「亮化工程」，對兩條歸家動線及公共空間進行燈光優化，全面改造升級照明系統；聚焦設施設備更新，完成安防系統優化，築牢社區安全防線；推進遊樂設施煥新，豐富業主休閒體驗；提升綠化養護管理水平，開展草皮更換、苗木補栽與景觀優化工作，打造舒適宜人的居住環境。

打造活力社群，豐富社區文化生活。構建和諧鄰里關係、精心打造多元化社群生態，圍繞民俗節日、心靈關愛、親子互動等核心主題，策劃落地覆蓋全齡段、多領域的特色文化活動。從新春民俗雅集到企業沙龍聯誼，從親子趣味活動到長者康養活動，各類活動精彩紛呈，既豐富了業主的社區文化生活，更拉近了鄰里距離，營造出溫馨和睦、其樂融融的社區氛圍。

## 未來展望

「服務是根本」是世茂服務始終堅守的發展方向。對於物業管理服務行業而言，交付的核心並非一次性產品，而是客戶可感知的、貫穿生活全週期的持續服務體驗。

2026年，世茂服務將以優質的服務為基石，持續深耕住宅、高校、產業園等核心賽道，通過提升項目履約能力、增加客戶滿意度、增強客戶黏性，築牢長期穩健發展的根基。

提升經營能力，激活效能，築牢增長底盤。針對在管項目，開展系統性複盤診斷，建立「一項目一策」的專項機制。將從業態定位、服務產品設計到現場運營模式進行全鏈條優化，精準定位收益核心，推動人力、物力等資源向高回報業務傾斜，實現項目經營質量的根本性提升。

提升成本管控能力，強化供應鏈，深化戰略供方合作。與核心戰略供方建立長期穩定的合作關係，通過集中採購、合作創新等方式，鎖定優質資源與優惠價格，降低供應鏈波動風險，同時提升項目運營的穩定性與品質，保障物業管理服務的平穩高效。

提升管理效力，激發數智管理活力。全面升級AI應用能力。深化「智能監控+遠端管理」的管理體系建設，在安保、保潔、設施維保等業務場景深入推廣AI技術應用。通過智能巡檢、數據預警和遠程協同，實現管理動作前置化、可視化，大幅降低現場管理成本，提升跨區域物業項目的管控效率與響應速度。

加大品牌宣傳，提升品牌影響力。通過標準化服務流程、精細化客戶運營和快速響應機制，持續提升客戶滿意度。依託優質服務口碑，構建立體傳播矩陣。將客戶信任轉化為品牌影響力，提升品牌在行業內的辨識度與美譽度，為業務增長注入動能。

## 社會責任

世茂服務始終將社會責任融入業務發展全流程，在推動業務穩健增長的同時，堅持與員工、客戶、股東及社會各界共享發展成果，以務實行動踐行企業使命與社會擔當。

在可持續發展進程中，世茂服務致力於構建綠色友好型服務模式，系統性降低各運營環節對環境的影響。本公司通過搭建全週期能源精細化管理體系，推進社區節能改造，強化與客戶協同，共同營造綠色宜居空間；並積極開展廢棄物循環再生、可再生能源推廣及智慧城市等業務，通過高效利用資源助力城市低碳轉型，為綠色發展注入持續動力。

2025年，世茂服務成功提升標普企業持續發展評級(CSA)的ESG評分至30+，提升中誠信國際信用公司的ESG評級至A級，維持摩根士丹利資本國際公司(MSCI) ESG評級BBB級；並獲得「2025中國上市物企最佳ESG實踐」及「2025中國物業低碳運營領先企業」等獎項。

## 致謝

2025年，全球經濟遭受關稅、貿易摩擦及政策不確定性的衝擊。中國經濟在外部壓力加大、內部困難增多的複雜形勢下，堅持創新，穩步前行。

在此，我謹代表董事會，向一直以來大力支持世茂服務的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，以及世茂服務的同事們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝大家的理解與支持，與我們攜手同行。

公司堅持以「責任擔當、協同突破、拿到結果」為行動指引，積極順應行業變化，將核心優勢轉化為發展動能，堅持實幹立身、創新驅動，在挑戰中搶抓機遇、在變革中提質增效，持續為股東創造穩健、可持續的價值回報。

許世壇  
主席

香港，2026年3月27日

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### ➤ 業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高質量的物業管理服務及貼近客戶需求的多元增值服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

於2025年12月31日，本集團業務覆蓋145個城市，為1,428個項目提供種類豐富的服務，客戶類型多樣，包括住宅、公建、高校、產業園及醫院等。在管建築面積為221.2百萬平方米，合約建築面積為334.6百萬平方米。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的業務覆蓋城市數量及在管項目數量：

	於12月31日		變動 (%)
	2025年 數量 (個)	2024年 數量 (個)	
在管項目覆蓋城市	145	122	18.9%
在管項目	1,428	1,447	-1.3%

截至2025年12月31日止，本集團收入為人民幣7,880.0百萬元，毛利潤為人民幣1,400.1百萬元，淨利潤為人民幣134.6百萬元，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣103.3百萬元，核心淨利潤為人民幣572.1百萬元。毛利率為17.8%，淨利潤率為1.7%，本公司權益持有人應佔利潤率為1.3%，核心淨利潤率為7.3%。

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的各業務板塊收入：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
物業管理服務	5,816.5	73.8%	5,564.3	70.5%	4.5%	上升3.3個百分點
社區增值服務	1,322.8	16.8%	1,207.7	15.3%	9.5%	上升1.5個百分點
非業主增值服務	199.1	2.5%	176.0	2.2%	13.1%	上升0.3個百分點
城市服務	541.6	6.9%	947.5	12.0%	-42.8%	下降5.1個百分點
合計	<u>7,880.0</u>	<u>100%</u>	<u>7,895.5</u>	<u>100%</u>	<u>-0.2%</u>	不適用

## 各業務板塊分析

### ➤ 物業管理服務

- 佔總收入**73.8%**，佔總毛利**77.1%**

2025年，本集團物業管理服務的收入規模增加。截至2025年12月31日止，本集團物業管理服務收入為人民幣5,816.5百萬元，相較於2024年同期的人民幣5,564.3百萬元，同比上升4.5%。收入增長的主要原因是(1)本集團積極加大對第三方項目的市場拓展，在管建築面積增加；及(2)世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」及其附屬公司統稱「世茂集團」)交付在管建築面積增加，直接貢獻收入。

截至2025年12月31日止，本集團物業管理服務的毛利潤為人民幣1,079.1百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,120.8百萬元，同比下降3.7%；毛利率為18.6%，相較於2024年同期的20.1%，同比下降1.5個百分點。未來，本集團將(1)聚焦管理升級，持續夯實並強化經營管理能力；(2)深化精細化運營，有效提升一線業務經營效能；及(3)穩步推進節能改造落地，多維度加強能耗管控，多項舉措並舉促進物業管理服務業務穩健發展。

- **管理規模增加**

2025年，本集團管理規模擴大，在管建築面積及合約建築面積較2024年全年增加，在管項目結構整體進一步提升。

於2025年12月31日，本集團在管建築面積為221.2百萬平方米，相較於2024年同期的218.4百萬平方米，同比上升1.3%；本集團合約建築面積為334.6百萬平方米，相較於2024年同期的314.3百萬平方米，同比上升6.5%。在管及合約建築面積增長的原因是(1)本集團市場拓展團隊主動出擊、精準佈局，圍繞住宅、辦公樓、公建等多元業態，積極開展優質物業項目的市場化拓展與戰略合作，穩步擴大市場與管理規模；及(2)世茂集團穩步交付項目，在管建築面積實現增長。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的在管建築面積與合約建築面積：

	於12月31日		面積變動 (%)
	2025年 面積 (百萬平方米)	2024年 面積 (百萬平方米)	
在管建築面積	<b>221.2</b>	218.4	1.3%
合約建築面積	<b>334.6</b>	314.3	6.5%

於2025年12月31日，來自獨立第三方開發商的在管建築面積為157.4百萬平方米，相較於2024年同期的156.1百萬平方米，同比上升0.8%。來自獨立第三方開發商的合約建築面積為257.3百萬平方米，相較於2024年同期的238.1百萬平方米，同比上升8.1%。來自獨立第三方開發商的在管及合約建築面積增加的主要原因是本集團市場拓展能力不斷提升，持續貢獻新增在管及合約建築面積，為本集團的業務發展提供有力支撐。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	於12月31日				面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	2025年		2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)		
在管建築面積	<b>221.2</b>	<b>100%</b>	218.4	100%	1.3%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其 合作開發商	<b>63.8</b>	<b>28.8%</b>	62.3	28.5%	2.4%	上升0.3個百分點
來自獨立第三方開發商	<b>157.4</b>	<b>71.2%</b>	156.1	71.5%	0.8%	下降0.3個百分點
合約建築面積	<b>334.6</b>	<b>100%</b>	314.3	100%	6.5%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其 合作開發商	<b>77.3</b>	<b>23.1%</b>	76.2	24.2%	1.4%	下降1.1個百分點
來自獨立第三方開發商	<b>257.3</b>	<b>76.9%</b>	238.1	75.8%	8.1%	上升1.1個百分點

於2025年12月31日，本集團住宅物業的在管建築面積為143.3百萬平方米，相較於2024年同期的139.6百萬平方米，同比上升2.7%。住宅物業的合約建築面積為203.0百萬平方米，相較於2024年同期的193.0百萬平方米，同比上升5.2%。上升的主要原因是(1)本集團始終堅持以服務品質為核心，積極鞏固住宅業務基本盤，通過持續優化服務標準、完善服務體系、提升響應效率與居住體驗，不斷提高客戶滿意度與品牌忠誠度，築牢業務穩健發展的基礎；及(2)憑藉長期積累的優質服務能力與良好市場口碑，主動把握市場機遇，加大市場化拓展力度，有效擴大管理規模。

於2025年12月31日，本集團的在管建築面積中，有85.4%的物業項目位於中國一線、新一線及二線城市。依託優質的項目組合與增長的管理規模，本集團不僅實現物業管理服務收入的持續增長，更為各類多元增值服務構築了堅實的發展與拓展基礎。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	於12月31日				面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	2025年		2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)		
在管建築面積	<b>221.2</b>	<b>100%</b>	218.4	100%	1.3%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>143.3</b>	<b>64.8%</b>	139.6	63.9%	2.7%	上升0.9個百分點
非住宅物業	<b>77.9</b>	<b>35.2%</b>	78.8	36.1%	-1.1%	下降0.9個百分點
合約建築面積	<b>334.6</b>	<b>100%</b>	314.3	100%	6.5%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>203.0</b>	<b>60.7%</b>	193.0	61.4%	5.2%	下降0.7個百分點
非住宅物業	<b>131.6</b>	<b>39.3%</b>	121.3	38.6%	8.5%	上升0.7個百分點

截至2025年12月31日止，本集團終止在管建築面積為30.9百萬平方米，相較於2024年同期的60.9百萬平方米，同比下降49.3%；本集團終止合約建築面積為37.2百萬平方米，相較於2024年同期的62.2百萬平方米，同比下降40.2%。變動的主要原因是本集團(1)積極開展品牌煥新系列工作，推出全新的「心引力Live+」專項提升行動，通過持續優化服務品質、提升客戶滿意度，提高在管項目整體續約率；及(2)聚焦經營效能提升，對全部在管項目進行系統性梳理與分析，結合行業對標調研及項目綜合評估，依據各項目發展潛力與經營貢獻度精準優化調整策略，充分激發項目經營與發展活力。

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的終止在管建築面積與終止合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度				面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	2025年		2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)		
終止在管建築面積	<b>30.9</b>	<b>100%</b>	60.9	100%	-49.3%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>8.6</b>	<b>27.8%</b>	15.4	25.3%	-44.2%	上升2.5個百分點
非住宅物業	<b>22.3</b>	<b>72.2%</b>	45.5	74.7%	-51.0%	下降2.5個百分點
終止合約建築面積	<b>37.2</b>	<b>100%</b>	62.2	100%	-40.2%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>10.6</b>	<b>28.5%</b>	15.8	25.4%	-32.9%	上升3.1個百分點
非住宅物業	<b>26.6</b>	<b>71.5%</b>	46.4	74.6%	-42.7%	下降3.1個百分點

### ● 第三方競標外拓質量高

截至2025年12月31日止，本集團物業管理服務、案場服務、餐飲服務、城市服務等各項業務的第三方競標外拓新增年化合同金額合計為人民幣1,973.9百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,482.7百萬元，同比上升33.1%。外拓增長的主要原因是(1)本集團緊密圍繞行業發展趨勢及自身核心競爭力，制定並實施積極有效的市場拓展發展戰略，明確拓展方向、重點區域及業態佈局，堅持市場化、品牌化、規模化發展；及(2)市場拓展團隊高效貫徹落實集團發展戰略，主動搶抓市場機遇，積極拓展優質項目，持續提升市場開拓能力與項目獲取效率，以高效的執行力推動市場拓展取得顯著成效。

新增在管建築面積30.5百萬平方米，相較於2024年同期的21.5百萬平方米，同比上升41.9%；新增合約建築面積為54.8百萬平方米，相較於2024年同期的43.1百萬平方米，同比上升27.1%。其中，第三方競標外拓新增非住宅物業合約建築面積為35.6百萬平方米，相較於2024年同期的24.6百萬平方米，同比上升44.7%；佔比達到65.0%，相較於2024年同期的57.1%，同比上升7.9個百分點。外拓面積上升的主要原因是(1)本集團積極拓展多元化客戶群體，不斷加大對各類優質物業項目的拓展力度，通過多業態、多場景、多渠道的業務佈局，有效擴大管理規模，推動外拓面積穩步提升；及(2)本集團市場拓展團隊專業能力與綜合競爭力持續增強，在非住宅物業領域競爭優勢進一步凸顯，新增中標非住宅物業項目數量及規模實現快速增長，成為外拓面積上升的重要驅動因素。

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的各項業務第三方競標外拓新增年化合同金額，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度				金額變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	2025年		2024年			
	合同額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	合同額 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
新增年化合同金額	<b>1,973.9</b>	<b>100%</b>	1,482.7	100%	33.1%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>477.0</b>	<b>24.2%</b>	425.5	28.7%	12.1%	下降4.5個百分點
非住宅物業	<b>1,097.8</b>	<b>55.6%</b>	733.0	49.4%	49.8%	上升6.2個百分點
其他	<b>399.1</b>	<b>20.2%</b>	324.2	21.9%	23.1%	下降1.7個百分點

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的第三方競標外拓新增在管建築面積與新增合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度				面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	2025年		2024年			
	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬 平方米)	佔比 (%)		
新增在管建築面積	<b>30.5</b>	<b>100%</b>	21.5	100%	41.9%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>10.3</b>	<b>33.8%</b>	6.0	27.9%	71.7%	上升5.9個百分點
非住宅物業	<b>20.2</b>	<b>66.2%</b>	15.5	72.1%	30.3%	下降5.9個百分點
新增合約建築面積	<b>54.8</b>	<b>100%</b>	43.1	100%	27.1%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>19.2</b>	<b>35.0%</b>	18.5	42.9%	3.8%	下降7.9個百分點
非住宅物業	<b>35.6</b>	<b>65.0%</b>	24.6	57.1%	44.7%	提升7.9個百分點

## ➤ 社區增值服務

- 佔總收入**16.8%**，佔總毛利**16.1%**

截至2025年12月31日止，本集團社區增值服務的收入為人民幣1,322.8百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,207.7百萬元，同比上升9.5%；毛利潤為人民幣225.7百萬元，相較於2024年同期的人民幣284.3百萬元，同比下降20.6%；毛利率為17.1%，相較於2024年同期的23.5%，同比下降6.4個百分點。

收入增長的主要原因是，本集團(1)對社區增值服務的整體發展戰略進行優化升級，創新開展新零售業務，全維度迭代社區資產管理業務，全面升級車位經紀業務；(2)重點聚焦居民日常生活剛需場景，著力構建便捷高效的「15分鐘生活圈」；及(3)為客戶提供更加貼心、更加優質的服務，在滿足業主需求的同時，全方位地提升了業務經營能力，擴大收入規模。

未來，本集團將(1)持續聚焦經營能力全面升級，以戰略定力深耕社區增值服務賽道；(2)通過體系化建設、專業化賦能與標準化管理，持續提升並強化各項社區增值服務的經營管理能力，夯實業務發展根基；及(3)以提質增效為核心，優化業務流程、強化成本管控、提升服務品質與客戶滿意度，有效提升社區增值服務的整體經營效能，推動社區增值服務業務實現高質量、穩健可持續經營。

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度				收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	2025年		2024年			
	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣 百萬元)	佔比 (%)		
社區資產管理服務	272.4	20.6%	243.1	20.1%	12.1%	上升0.5個百分點
智慧場景解決方案	8.4	0.6%	81.9	6.8%	-89.7%	下降6.2個百分點
車位資產運營服務	402.4	30.4%	264.6	21.9%	52.1%	上升8.5個百分點
美居服務	13.5	1.0%	57.9	4.8%	-76.7%	下降3.8個百分點
新零售服務	97.2	7.4%	11.8	1.0%	723.7%	上升6.4個百分點
校園增值服務	313.2	23.7%	361.1	29.9%	-13.3%	下降6.2個百分點
養老服務	215.7	16.3%	187.3	15.5%	15.2%	上升0.8個百分點
社區增值服務合計	<u>1,322.8</u>	<u>100%</u>	<u>1,207.7</u>	<u>100%</u>	<u>9.5%</u>	不適用

- **社區資產管理服務**

2025年，社區資產管理服務的收入為人民幣272.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣243.1百萬元，同比上升12.1%。收入上升主要得益於(1)本集團持續優化社區資產管理體系，全面提升社區資產整體經營效能，並不斷強化前線團隊的經營管理能力與市場執行力，夯實業務發展基礎；(2)深度挖掘現有優質資源潛力，積極盤活存量資源點位，通過精細化運營與價值提升，進一步增強資源點位的綜合效益；及(3)大力拓展小區租售相關業務，持續擴大業務覆蓋與服務規模，推動業務規模與經營收入實現同步穩健增長。

- **智慧場景解決方案**

2025年，智慧場景解決方案的收入為人民幣8.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣81.9百萬元，同比下降89.7%。收入下降的主要原因是(1)國內經濟形勢發生變化；及(2)客戶的消費意願趨於謹慎。

- **車位資產運營服務**

2025年，車位資產運營服務的收入為人民幣402.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣264.6百萬元，同比上升52.1%。收入上升的主要原因是(1)本集團持續深耕車位運營服務領域，全面提升車位經紀業務專業能力與市場拓展水平；及(2)通過優化業務流程、強化服務質量、精準對接客戶需求，有效推動車位經紀業務規模穩步擴大，實現收入增長。

- **美居服務**

2025年，美居服務的收入為人民幣13.5百萬元，相較於2024年同期的人民幣57.9百萬元，同比下降76.7%。收入下降的主要原因是(1)國內房地產行業仍處於深度調整期；及(2)業主的消費意願趨於謹慎，導致美居業務規模萎縮。

- **新零售服務**

2025年，新零售服務的收入為人民幣97.2百萬元，相較於2024年同期的人民幣11.8百萬元，同比上升723.7%。收入快速上升的主要原因是(1)本集團創新開展新零售業務，圍繞業主日常生活剛需場景深耕細作，精準匹配社區居民高頻消費需求；及(2)本集團新零售團隊具備專業高效的選品與運營能力，產品廣受業主好評，提升客戶複購率，實現收入增長。

- **校園增值服務**

2025年，校園增值服務的收入為人民幣313.2百萬元，相較於2024年同期的人民幣361.1百萬元，同比下降13.3%。收入下降的主要原因是國內經濟發展面臨壓力，使得部分事業單位收縮服務需求，影響收入。

- **養老服務**

2025年，養老服務的收入為人民幣215.7百萬元，相較於2024年同期的人民幣187.3百萬元，同比上升15.2%。收入增長的主要原因是(1)上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)積極與世茂服務深化協同合作，充分發揮雙方資源與平台優勢，積極聯合拓展市場空間，持續挖掘業務增長點；(2)椿熙堂與世茂服務實現客戶資源互通共享，構建起高效協同的業務運營模式；及(3)進一步提高服務的質量與專業化程度，提升客戶體驗與市場認可度，推動收入增長。

➤ **非業主增值服務**

- **佔總收入2.5%，佔總毛利2.1%**

截至2025年12月31日止，本集團非業主增值服務的收入為人民幣199.1百萬元，相較於2024年同期的人民幣176.0百萬元，同比上升13.1%。收入增長的主要原因是本集團市場拓展團隊加大了對案場業務的拓展，新增合同金額創歷史新高，有效推動收入增長。

## ➤ 城市服務

- 佔總收入**6.9%**，佔總毛利**4.7%**

截至2025年12月31日止，本集團城市服務的收入為人民幣541.6百萬元，相較於2024年同期的人民幣947.5百萬元，同比下降42.8%。收入下降的主要原因是本集團於2024年9月處置了無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)的60%股份，導致可併表收入減少。有關處置金沙田之詳情，請參閱本公司日期為2024年9月24日及2024年11月8日之公告。

倘若剔除處置金沙田的影響，城市服務收入相較於去年同期上升137.2%。收入上升的原因是本集團(1)市場拓展團隊加大對城市服務業務的市場開拓力度，積極深耕重點區域與優質項目，實現新增合同金額創歷史新高；及(2)通過優質項目儲備與業務規模擴張，有效驅動整體收入實現穩步增長。

## 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)於2021年6月28日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於截至2025年12月31日止十二個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情將適時於本公司之2025年年報內列載。

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有36,227名在職員工，相較於2024年同期的35,633名在職員工，同比增加1.7%。總員工成本為人民幣2,989.5百萬元，相較於2024年同期的人民幣3,408.3百萬元，同比減少12.3%。員工成本降低的主要原因是本集團(1)完成對金沙田等相關子公司的處置，優化了本集團整體業務架構與人員配置；(2)合理調整資源分配結構，嚴格控制崗位編製，強化內部人力資源統籌與高效配置，積極推進跨崗位、跨場景的人員複用；(3)結合業務特點靈活採用有利於服務保障的最優市場化用工模式，優化人力成本結構，實現人力資源高效配置；及(4)持續聚焦經營管理能力提升，深入挖掘內部降本增效潛力，不斷優化運營流程，顯著提升內部運作效率。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定，獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金等。

## 上市所得款項

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項 可供動用額度 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	截至2025年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元)	截至2025年 12月31日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用額度的 預期時間表
(1) 用於通過多種渠道 繼續擴大業務規模	3,332	65%	3,332	-	2026年
(2) 用於增加用戶和資產 為核心的增值服務種類	769	15%	303	466	2026年
(3) 用於改善信息技術系統 及智能技術	256	5%	256	-	2026年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	74	182	2026年
(5) 用作營運資金及其他 一般企業用途	513	10%	213	300	2026年
<b>合計</b>	<b>5,126</b>	<b>100%</b>	<b>4,178</b>	<b>948</b>	

上文載列的所得款項尚未動用的主要原因是本集團未能成功收購此前潛在的目標項目。本集團將持續發掘優質收購及投資機會，管理層亦將繼續秉持審慎進取的原則統籌考量，合理高效運用募集資金，推動業務穩健發展，切實維護股東長遠利益。

## 股本集資活動及所得款項用途

### 根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配售股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

有關以上股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元(約等同人民幣1,426百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	先舊後新 配股可供 動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	分配百分比 %	截至2025年 12月31日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	截至2025年 12月31日止的 未動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元)	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
(1)潛在收併購	1,140	80%	1,140	-	2026年
(2)業務擴展	143	10%	-	143	2026年
(3)一般營運資金及 一般企業用途	143	10%	143	-	2026年
<b>合計</b>	<b>1,426</b>	<b>100%</b>	<b>1,283</b>	<b>143</b>	

上文載列的所得款項淨額尚未動用的核心原因在於潛在收購項目未能完成。本集團將持續物色優質收併購目標，管理層亦將秉持審慎進取的理念，合理配置資金，確保業務穩健增長，促進股東長期價值提升。

## 年內事項

### 收購附屬公司餘下股權

於2025年1月3日，世茂天成物業服務集團有限公司及上海栩茂銳企業管理有限公司(「上海栩茂銳」，作為買方)(均為本公司間接全資附屬公司)與深圳佳兄投資發展有限公司(「賣方」)及原股東訂立股權轉讓協議及和解協議，據此，賣方同意出售而上海栩茂銳同意購買深圳世路源環境有限公司(「目標公司」)的33%股權，對價為人民幣83,159,000元。該對價將部份償付應收或然對價淨額為人民幣138,703,000元(「收購事項」)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月3日之公告。

目標公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供城鄉環衛一體化服務，其於收購事項完成前為本集團持有67%權益的非全資擁有附屬公司。於報告期內，收購事項及結算已於2025年1月完成，目標公司現為本公司的間接全資附屬公司。

### **成立合夥企業－南京茂星項目管理合夥企業(有限合夥)(「南京茂星」)**

於2025年6月19日，本公司間接全資附屬公司上海世茂天境物業服務有限公司(「上海世茂天境」)(作為有限合夥人)與無錫星河投資諮詢合夥企業(有限合夥)(「無錫星河」)(作為普通合夥人)訂立合夥協議，據此，訂約雙方同意成立合夥企業，以在中國遼寧省開發葫蘆島區域冷鏈物流項目的投資及運營。

根據合夥協議的條款，合夥企業全體合夥人的出資總額為人民幣240,000,000元，其中上海世茂天境出資人民幣237,600,000元，無錫星河出資人民幣2,400,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月19日之公告。於2025年7月，上海世茂天境及無錫星河已共同完成出資設立了合夥企業南京茂星。

### **持續關連交易－與世茂集團控股簽訂多項新的服務總協議**

鑒於本公司與世茂集團控股於2022年12月6日訂立的多項服務總協議於2025年12月31日屆滿，且本公司將繼續與世茂集團控股業務往來，於2025年11月5日，本公司與世茂集團控股已簽訂以下新協議：(1)租賃總協議；(2)車位經紀服務總協議；(3)案場營運總協議；(4)物聯網服務總協議；(5)工程服務總協議；(6)物業管理服務總協議；及(7)非業主增值服務總協議(統稱「2025年持續關連交易總協議」)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。有關上述持續關連交易的詳情，以及2025年持續關連交易總協議的各自年度上限，請參閱本公司日期為2025年11月5日的公告。

### **成立合夥企業－遼寧省琪晟項目管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「遼寧琪晟」)**

於2025年12月22日，本公司間接全資附屬公司上海世茂天境物業服務有限公司(「上海世茂天境」)(作為有限合夥人)與葫蘆島永晟項目管理諮詢有限責任公司(「葫蘆島永晟」)(作為普通合夥人)訂立合夥協議，據此，訂約雙方同意成立合夥企業，以在中國遼寧省開展葫蘆島興城市污水處理項目的投資建設及運營。

根據合夥協議的條款，合夥企業全體合夥人的出資總額為人民幣283,000,000元，其中上海世茂天境出資人民幣280,170,000元，葫蘆島永晟出資人民幣2,830,000元。上海世茂天境及葫蘆島永晟已於2025年12月共同設立了合夥企業遼寧琪晟。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年12月22日及2026年2月5日之公告。

## 收購及未來展望

### 收購

本集團開展收購時，重點考慮目標公司與本集團發展戰略的契合程度，同時兼顧規模增長、新賽道佈局及新能力構建等發展需求。針對潛在收購目標，本集團將綜合評估以下核心因素：(1)位於本集團現有管理半徑範圍內；(2)屬於區域或細分行業的龍頭企業；(3)不存在諸如安全問題等紅線隱患；(4)能夠接納本集團的一體化整合要求；及(5)目標公司的客戶群體主要為當地中高收入人群。通過上述標準嚴格篩選，確保併購完成後可對標的實施有效管理與賦能，實現長期穩健發展。

2025年，房地產行業整體仍處於調整週期，市場環境相對低迷，本集團年內未達成任何收購項目。展望未來，本集團將繼續秉持審慎原則，積極挖掘市場中具備較高契合度的收購機會。結合當前行業形勢，本集團將進一步強化併購前盡職調查工作，全面研判標的在市場地位、業務模式、財務狀況、服務品質等維度的綜合表現，重點關注其在複雜市場環境下的抗風險能力與長期發展潛力。同時，本集團將充分結合自身戰略佈局與整合能力，確保併購行為不僅有效支撐規模拓展，更可深度融入現有業務體系、釋放協同價值，持續提升本集團在行業中的綜合競爭力。

### 未來展望

隨著人工智能與大數據技術的加速應用，物業管理服務行業正迎來深刻變革。算法驅動的流程自動化、設備智能巡檢及工單自動流轉，有效降低運營成本、提升服務效率；通過大數據分析與應用，服務供給從標準化模式向個性化、精準化轉型，顯著提升客戶滿意度與歸屬感。行業正從人力密集型向技術密集型加速轉型，在優化人力成本結構的同時實現服務品質顯著提升，逐步構築全新的核心競爭壁壘。

世茂服務在積極擁抱技術變革的同時，將「回歸服務本質」納入核心戰略，通過多維路徑深耕服務品質，以品牌口碑驅動規模穩健增長，以貼近社區與辦公場景的天然優勢，可快速佈局社區養老、寵物關懷等新興增值服務，推動傳統物業管理服務向多元化增收模式升級，開啟高質量、可持續發展的全新階段。

## 財務回顧

年內，本集團實現：

### 收入

收入為人民幣7,880.0百萬元，與2024年同期的人民幣7,895.5百萬元相比，基本持平。本集團收入來自四個業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。年內：(1)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,816.5百萬元，佔總收入的73.8%，相較於2024年同期的人民幣5,564.3百萬元，同比增長4.5%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,322.8百萬元，佔總收入的16.8%，相較於2024年同期的人民幣1,207.7百萬元，同比增長9.5%；(3)非業主增值服務收入為人民幣199.1百萬元，佔總收入的2.5%，較2024年同期的人民幣176.0百萬元，同比增長13.1%；及(4)城市服務收入為人民幣541.6百萬元，佔總收入的6.9%，較2024年同期的人民幣947.5百萬元，同比下降42.8%。

### 銷售及服務成本

本集團銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、智慧場景解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣6,479.9百萬元，較2024年同期的人民幣6,331.3百萬元同比增長2.3%，成本增長的主要原因是(1)報告期內車位銷售收入同比增加，與之對應的車位銷售成本相應增長；(2)提升服務品質，增加了保潔、綠化成本投入；及(3)項目設施設備維修、更新成本的投入。

### 毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,400.1百萬元，較2024年全年的人民幣1,564.3百萬元同比下降10.5%。毛利率為17.8%，較2024年同期的19.8%相比下降2個百分點。本集團四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務18.6%、社區增值服務17.1%、非業主增值服務14.6%及城市服務12.2%。該等板塊的毛利率於2024年全年分別為20.1%、23.5%、17.1%及13.6%。

物業管理服務的毛利率為18.6%，相比2024全年20.1%下降1.5個百分點，主要原因是(1)提升服務品質，增加了保潔、綠化成本投入；(2)項目設施設備維修更新成本的投入；及(3)受市場影響，新拓項目服務單價降低。

社區增值服務的毛利率為17.1%，相比2024年全年的23.5%下降6.4個百分點，主要原因是由於房地產行業及經濟環境變化的影響，板塊業毛利下降，例如車位資產運營服務、社區資產管理服務等。

非業主增值服務的毛利率為14.6%，相比2024年全年的17.1%下降2.5個百分點，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，客戶降低採購單價，同時人工及其他成本有所增加，影響收入及利潤率。

城市服務的毛利率為12.2%，相比2024年全年的13.6%下降1.4個百分點，主要原因是(1)政府財政預算縮減降低了採購單價；及(2)能源、人工、原材料、易耗品等成本上升。

### **銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支為人民幣109.5百萬元，較2024年全年人民幣116.3百萬元，同比下降5.8%，佔總收入的1.4%，與2024年全年的1.5%基本持平。

### **行政開支**

年內，行政開支為人民幣699.3百萬元，較2024年全年人民幣827.5百萬元，同比下降15.5%，佔總收入的8.9%，較2024年全年的10.5%下降1.6個百分點，主要由於(1)本集團組織架構管理提效，降低人力成本；(2)因處置收併購公司，評估增值產生的客戶關係攤銷額減少；及(3)通過費用管控、預算約束等措施有效控制各項管理開支。

### **金融資產減值虧損－淨額**

年內，本集團的金融資產減值虧損－淨額為人民幣399.6百萬元，較2024年全年人民幣142.9百萬元增加人民幣256.7百萬元。金融資產減值虧損－淨額增加主要由於受部分項目管理費收繳率有所波動影響，應收賬款賬齡結構有所拉長，根據預期信用損失模型計提的應收賬款壞賬損失相應增加。

## 無形資產減值虧損

年內，本集團的商譽減值虧損淨額為人民幣65.0百萬元，較2024年全年的人民幣45.6百萬元增加人民幣19.4百萬元。考慮到受市場經濟環境影響，出於謹慎性考慮，本集團針對經營情況不達預期的收併購公司仍舊計提了部分商譽減值。

## 經營利潤／(虧損)

年內，經營利潤為人民幣161.5百萬元，較2024年的經營虧損人民幣157.7百萬元大幅增加，主要原因是(1)報告期內未產生重要附屬公司處置虧損；及(2)提升經營管理效率，降低銷售及管理費用開支。

## 融資收入－淨額

年內，融資收入－淨額為人民幣21.9百萬元，較2024年全年融資收入－淨額人民幣0.6百萬元大幅增加，主要由於報告期內借款降低，導致融資成本降低。

## 除所得稅前利潤／(虧損)

年內，除所得稅前利潤為人民幣185.2百萬元，較2024年全年的除所得稅前虧損人民幣147.7百萬元大幅提升，主要是由於本集團(1)報告期內未產生重要附屬公司處置虧損；及(2)本集團組織架構管理提效，降低人力成本和管理開支。

## 所得稅開支

年內，所得稅開支為人民幣50.6百萬元，對比2024年全年的所得稅開支人民幣75.2百萬元大幅下降，主要原因是(1)報告期內浙大新宇、湖南吉立等部分收併購附屬公司經營利潤下滑導致稅前利潤下降；及(2)報告期內應收併購附屬公司結算的對賭賠償款產生的遞延所得稅負債的沖回。

西藏世茂天成物業(原海亮物業)總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2025年1月1日至2025年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

### 年度利潤／(虧損)

全年利潤為人民幣134.6百萬元，較2024年全年虧損人民幣223.0百萬元大幅上升。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣103.3百萬元，2024年同期的應佔虧損為人民幣272.4百萬元。

### 核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)

為補充按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表，本公司亦採用了非香港財務報告準則規定或按其呈列的核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)作為附加財務計量，並認為通過撇除與公司日常業務運營及管理無關的若干項目的潛在影響，核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)的呈列可為投資者及管理層提供了解本集團各期核心業務綜合業績的有用資料。核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)界定為扣除歸屬母公司的壞賬準備、以股份為基礎的補償收益、無形資產—客戶關係攤銷、處置子公司虧損、商譽及客戶關係減值虧損、存貨減值、收購對價折現未確認融資費用攤銷、對賭業績補償收益及相關遞延稅影響而調整後的本公司權益持有人應佔淨利潤。

期內，本公司權益持有人應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量，經扣除(i)歸屬母公司的壞賬撥備人民幣378.0百萬元；(ii)以股份為基礎的補償收益人民幣0.3百萬元；(iii)收併購帶來的無形資產—客戶關係攤銷人民幣100.6百萬元；(iv)處置子公司虧損人民幣0.3百萬元；(v)商譽及客戶關係減值虧損人民幣65.0百萬元；(vi)存貨減值人民幣1.2百萬元；(vii)收購對價折現未確認融資費用攤銷人民幣13.3百萬元；(viii)對賭業績補償收益28.6百萬元及(ix)相關遞延稅項影響人民幣108.3百萬元而作出調整)為人民幣524.3百萬元，較2024年全年的人民幣492.4百萬元同比上升6.5%。

## 投資物業、物業、機器及設備

於2025年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣487.6百萬元，較2024年12月31日的人民幣355.9百萬元，同比增加37.0%，主要原因是由於年內為提升項目品質，提高業主滿意度，本期新增項目智能化設備投入。

## 無形資產

於2025年12月31日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣2,153.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣2,101.2百萬元增加2.5%。本集團無形資產主要包括(1)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,242.8百萬元；(2)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣370.0百萬元；及(3)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣541.1百萬元。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2025年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,242.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,307.8百萬元降低5.0%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的發展及管理效率的提升。

於2025年12月31日，本集團管理層已計提商譽減值損失撥備人民幣65.0百萬元，涉及浙大新宇、蘇州天翔、天津戎威及湖南吉立公司。

## 應收貿易賬款

於2025年12月31日，應收貿易賬款為人民幣3,911.8百萬元，較2024年全年的人民幣3,378.3百萬元上升15.8%，原因是受宏觀經濟環境影響，客戶回款速度放緩，導致期末應收賬款餘額增加。於本公告日期，期後應收賬款回款額約佔期末餘額的11.4%。

針對長賬齡應收貿易賬款，本公司管理層根據住宅及非住宅業務分別制定專項方案進行催收。

本集團住宅業務之費用催收主要透過以下措施開展：(1)根據業主繳費習慣區分不同客戶類型，並實施精準化回款策略；(2)按項目收繳率水平實行分類管理包括：(i)對高收繳率優質項目加強資源傾斜，明確責任到人並予以重點支持；(ii)對空置率相對較高的項目，主動提供專屬增值服務，提升業主體驗與認可度，促進費用及時回籠；及(iii)對房地產開發商保交付相關項目，加強與開發商的溝通協調，及時響應並解決業主事項，提升業主滿意度與繳費意願；及(3)保持樓棟管家、項目負責人等關鍵崗位人員穩定，強化內部資源統籌與團隊協同效率，保障各項催收措施有效落地執行。

非住宅業務的催收主要集中在大客戶項目及多業主項目，包括(1)大客戶業務抓重點、防風險：聚焦政企核心客戶，建立超百萬元款項預警台賬。緊扣地方財政政策動向開展專項評估，專案跟進以促成回款協議落地；及(2)多業主項目強基礎、重執行，全面落實「一戶一檔」精細化摸排。強化一線催繳作業的巡檢、監督與復盤閉環，以嚴格的過程管控提升現場催收效能。

### 應付貿易賬款

於2025年12月31日，應付貿易賬款為人民幣1,623.2百萬元，較2024年同期的人民幣1,412.3百萬元上升14.9%，由於受市場流動性變化及回款節奏調整的影響，集團優化了供應商信用賬期管理策略，以平衡現金流安全與業務持續發展，導致應付賬款規模階段性增加。

### 流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2025年12月31日，流動資產為人民幣8,291.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣9,648.9百萬元，同比下降14.1%。本集團的現金及現金等價物為人民幣1,491.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣2,164.1百萬元，同比下降31.1%，主要原因為(1)項目品質提升成本投入；(2)年內支付歷史股權轉讓款；(3)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資及(4)聯營公司投資。

本集團於2025年12月31日的流動資產淨值為人民幣3,450.1百萬元，流動比率為1.7，較2024年12月31日的流動資產淨值人民幣4,880.9百萬元，仍舊處於穩健的水平。

## 資本開支承諾

於2025年12月31日，本集團並無重大已簽約但未撥備之資本承諾。

## 外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

## 財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金情況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

## 全年業績

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度的綜合全年業績連同2024年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

### 綜合損益及其他全面收入表

截至2025年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	7,880,037	7,895,536
銷售及服務成本	5	<u>(6,479,925)</u>	<u>(6,331,253)</u>
毛利		1,400,112	1,564,283
銷售及營銷開支		(109,540)	(116,258)
行政開支		(699,268)	(827,492)
處置附屬公司虧損		(266)	(589,143)
金融資產減值虧損—淨額	6	(399,553)	(142,878)
無形資產減值虧損		(65,027)	(45,829)
分類為持作出售資產的減值虧損		—	(2,306)
存貨撥備		(1,184)	(31,818)
其他收入	7	15,048	25,330
其他收益及虧損—淨額		27,725	15,023
其他經營開支		<u>(6,516)</u>	<u>(6,626)</u>
經營利潤／(虧損)		<u>161,531</u>	<u>(157,714)</u>
融資收入		23,383	31,501
融資成本		<u>(1,477)</u>	<u>(30,879)</u>
融資收入—淨額		<u>21,906</u>	<u>622</u>
分佔聯營公司業績		<u>1,755</u>	<u>9,348</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	6	185,192	(147,744)
所得稅開支	8	<u>(50,551)</u>	<u>(75,214)</u>
年度利潤／(虧損)		<u>134,641</u>	<u>(222,958)</u>

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤／(虧損)	134,641	(222,958)
年度其他全面開支，扣除稅項 其後將重新分類至損益的項目 — 換算海外業務的匯兌差額	<u>(2,378)</u>	<u>(6,613)</u>
年度全面收入／(開支)總額	<u>132,263</u>	<u>(229,571)</u>
應佔年內利潤／(虧損)：		
— 本公司權益持有人	103,300	(272,363)
— 非控制性權益	<u>31,341</u>	<u>49,405</u>
	<u>134,641</u>	<u>(222,958)</u>
應佔年內全面收入／(開支)總額：		
— 本公司權益持有人	100,922	(278,976)
— 非控制性權益	<u>31,341</u>	<u>49,405</u>
	<u>132,263</u>	<u>(229,571)</u>
每股盈利／(虧損)		
— 基本(人民幣元)	9 <u>0.04</u>	<u>(0.11)</u>
— 攤薄(人民幣元)	9 <u>0.04</u>	<u>(0.11)</u>

綜合財務狀況表  
於2025年12月31日

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
附註		
<b>非流動資產</b>		
物業、機器及設備	471,191	338,593
使用權資產	25,685	43,484
投資物業	16,403	17,337
無形資產	2,153,934	2,101,162
遞延稅項資產	399,777	280,898
於聯營公司的投資	590,442	502,204
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	583,417	5,619
預付款項、按金及其他應收賬款	417,026	49,247
<b>非流動資產總值</b>	<b>4,657,875</b>	<b>3,338,544</b>
<b>流動資產</b>		
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	114,580	138,703
存貨	27,312	174,346
應收貿易賬款	11 3,911,763	3,378,267
預付款項、按金及其他應收賬款	1,145,452	2,119,426
受限制銀行結餘	101,094	37,489
到期日超過三個月的定期存款	1,500,000	1,600,129
現金及現金等價物	1,491,273	2,164,112
<b>分類為持作出售的資產</b>	<b>8,291,474</b>	<b>9,612,472</b>
	-	36,462
<b>流動資產總值</b>	<b>8,291,474</b>	<b>9,648,934</b>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	13 1,623,199	1,412,288
已收按金、應計款項及其他應付款項	1,480,190	1,602,571
合約負債	1,193,063	1,287,690
所得稅負債	532,380	416,177
借貸	4,495	-
租賃負債	8,024	20,138
<b>與分類為持作出售資產直接相關的負債</b>	<b>4,841,351</b>	<b>4,738,864</b>
	-	29,203
<b>流動負債總額</b>	<b>4,841,351</b>	<b>4,768,067</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>3,450,123</b>	<b>4,880,867</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>8,107,998</b>	<b>8,219,411</b>

		於12月31日	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		16,768	23,628
遞延稅項負債		92,487	132,124
其他負債及費用撥備		22,234	22,688
已收按金、應計款項及其他應付款項		6,629	1,928
非流動負債總額		138,118	180,368
資產淨值		7,969,880	8,039,043
權益			
股本	12	21,358	21,358
儲備		7,726,060	7,637,394
本公司權益持有人應佔權益		7,747,418	7,658,752
非控制性權益		222,462	380,291
總權益		7,969,880	8,039,043

## 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所上市。本公司董事(「董事」)認為，本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「最終控股股東」)全資擁有的公司。

### 2. 編製基準

本年度綜合財務報表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(包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」))及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用規定。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於2025年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」，該修訂本於本集團自2025年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明，實體應如何評估某種貨幣是否可兌換，以及在不可兌換的情況下應如何釐定即期匯率。此外，該修訂本亦規定實體須披露額外資料，使財務報表使用者能夠了解該貨幣無法兌換為其他貨幣如何影響或預期將如何影響該實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

## 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於本公告日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已刊發但尚未生效，且並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	並無公共責任的附屬公司：披露及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則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>1</sup>
香港財務報告準則9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則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營企業之間出售資產或 注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算至高通脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對於包含按要求償還條 款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待定

董事預計，所有準則頒佈將於頒佈生效日期或之後開始的首個期間納入本集團的會計政策。預期將對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的資料載於下文。預期其他新訂香港財務報告準則會計準則及準則修訂本不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

### 香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響該等項目的呈列。其引入三項主要的新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計(即「經營利潤」及「除融資及所得稅前利潤」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出收窄範圍的修訂，其中包括：

- 以「經營損益」為起始點，採用間接方法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。董事目前正致力於確定香港財務報告準則第18號的所有影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表的結構以及管理層業績指標所需的額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標記為「其他」的項目。

#### 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」

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)提出的主要變動概述如下：

- 釐清若干金融資產及負債的確認及終止確認日期，並就通過電子現金轉賬系統結算的若干金融負債提出新的例外情況；
- 就評估金融資產是否符合純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)準則作澄清及提供進一步指引；
- 就具有可改變現金流量的合約條款的若干金融工具(例如與達成環境、社會及管治目標掛鈎的工具)提出新的披露規定；及
- 對於指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的股本工具更新披露規定。

該修訂本於2026年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須追溯應用，同時對期初保留盈利進行調整。有關金融資產分類及相關披露的修訂可提前採用，其餘修訂則可於日後應用。董事預期，該修訂本將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 4. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的表現，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損—淨額、處置附屬公司虧損、分佔聯營公司業績以及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、於聯營公司的投資、以公允價值計量且其變動計入損益的若干金融資產、分類為持作出售的資產及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、與分類為持作出售的資產直接相關的負債及借貸外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

於2025年及2024年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

分部收入及業績如下：

	物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
可報告分部收入	7,338,385	541,652	7,880,037
可報告分部業績	159,860	(11,629)	148,231
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(387,145)	(12,408)	(399,553)
無形資產減值虧損	(65,027)	–	(65,027)
物業、機器及設備、 使用權資產以及投資物業折舊	(140,125)	(18,638)	(158,763)
無形資產攤銷	<u>(152,608)</u>	<u>(1,217)</u>	<u>(153,825)</u>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
可報告分部收入	6,948,070	947,466	7,895,536
可報告分部業績	375,590	50,131	425,721
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(123,893)	(18,985)	(142,878)
無形資產減值虧損	(45,829)	–	(45,829)
分類為持作出售的資產的減值虧損	(2,306)	–	(2,306)
物業、機器及設備、 使用權資產以及投資物業折舊	(136,232)	(26,169)	(162,401)
無形資產攤銷	<u>(146,855)</u>	<u>(17,737)</u>	<u>(164,592)</u>

分部業績與除所得稅前利潤／(虧損)的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績	148,231	425,721
其他收益及虧損－淨額	27,725	15,023
分佔聯營公司業績	1,755	9,348
處置附屬公司虧損	(266)	(589,143)
融資成本	(1,477)	(30,879)
融資收入	23,383	31,501
未分配開支	<u>(14,159)</u>	<u>(9,315)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)	<u>185,192</u>	<u>(147,744)</u>

分部資產及負債如下：

	物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日			
分部資產	10,183,770	271,619	10,455,389
分部負債	<u>4,216,262</u>	<u>133,845</u>	<u>4,350,107</u>
於2024年12月31日			
分部資產	10,909,791	342,799	11,252,590
分部負債	<u>4,229,441</u>	<u>141,490</u>	<u>4,370,931</u>

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部資產	10,455,389	11,252,590
遞延稅項資產	399,777	280,898
於聯營公司的投資	590,442	502,204
以公允價值計量且其變動計入損益的未分配金融資產	692,120	–
其他公司資產	811,621	915,324
分類為持作出售的資產	–	36,462
總資產	<u>12,949,349</u>	<u>12,987,478</u>
分部負債	4,350,107	4,370,931
遞延稅項負債	92,487	132,124
所得稅負債	532,380	416,177
借貸	4,495	–
與分類為持作出售的資產直接相關的負債	–	29,203
總負債	<u>4,979,469</u>	<u>4,948,435</u>

## 5. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於本年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
來自客戶並於一段時間內確認的 收入：				
物業管理服務	5,816,459	4,737,361	5,564,305	4,443,480
社區增值服務	458,696	322,072	458,823	312,498
非業主增值服務	199,087	169,954	176,020	145,924
城市服務	541,652	475,489	947,466	818,361
	<u>7,015,894</u>	<u>5,704,876</u>	<u>7,146,614</u>	<u>5,720,263</u>
來自客戶並於 某一時間點確認的收入				
社區增值服務	864,143	775,049	748,922	610,990
	<u>7,880,037</u>	<u>6,479,925</u>	<u>7,895,536</u>	<u>6,331,253</u>
總額基準	7,646,090	6,366,678	7,683,770	6,219,243
淨額基準	233,947	113,247	211,766	112,010
	<u>7,880,037</u>	<u>6,479,925</u>	<u>7,895,536</u>	<u>6,331,253</u>

## 6. 除所得稅前利潤／(虧損)

本集團的除所得稅前利潤／(虧損)經扣除以下費用後計算：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)	2,989,465	3,408,299
以權益結算的股份支付		
—董事以外僱員	(280)	688
—董事	(12)	471
	<u>(292)</u>	<u>1,159</u>
金融資產減值虧損—淨額：		
—第三方		
應收貿易賬款減值虧損	400,964	169,805
計入按金及其他應收賬款的 其他金融資產減值虧損撥回	(65,488)	(9,315)
—關聯方		
應收貿易賬款減值虧損	118,665	9,506
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回	(54,588)	(27,118)
	<u>399,553</u>	<u>142,878</u>
折舊及攤銷：		
物業、機器及設備折舊	139,670	128,277
計入行政開支的使用權資產折舊	18,159	33,190
投資物業折舊	934	934
無形資產攤銷	153,825	164,592
	<u>312,588</u>	<u>326,993</u>
核數師酬金		
—年度核數服務	3,300	3,300
—非核數服務	500	500
	<u>3,800</u>	<u>3,800</u>
清潔費	949,317	795,980
綠化及園藝費用	142,305	119,051
保安費用	614,161	685,503
維修費	385,144	312,185
系統運營及升級費用	58,876	41,307
城市服務成本	475,489	818,361
已售存貨成本	254,120	141,164
停車位銷售成本	198,519	12,521
用於餐飲服務的原材料	112,292	123,724

## 7. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
政府補助	<u>15,048</u>	<u>25,330</u>

## 8. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅開支—中國 —企業所得稅	(209,067)	(122,421)
遞延稅項抵免 —中國企業所得稅	<u>158,516</u>	<u>47,207</u>
	<u>(50,551)</u>	<u>(75,214)</u>

## 9. 每股盈利／(虧損)

### 每股基本盈利／(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>103,300</u>	<u>(272,363)</u>
普通股的加權平均數(千股)	<u>2,468,173</u>	<u>2,456,741</u>
每股基本盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)	<u>0.04</u>	<u>(0.11)</u>

### 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃而產生潛在普通股。

截至2025年及2024年12月31日止年度，每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，原因是股份獎勵計劃產生的潛在股份對本集團具有反攤薄影響。

## 10. 股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

## 11. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款		
—關聯方	934,580	753,235
—第三方	<u>4,450,182</u>	<u>3,635,434</u>
	<u>5,384,762</u>	<u>4,388,669</u>
應收票據		
—關聯方	—	200
—第三方	<u>692</u>	<u>227</u>
	<u>692</u>	<u>427</u>
減：應收貿易賬款減值虧損撥備	<u>(1,473,691)</u>	<u>(1,010,829)</u>
	<u>3,911,763</u>	<u>3,378,267</u>

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單後到期支付。概無授出信貸期。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2024年：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

年末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	2,568,097	2,561,773
1至2年	1,317,495	651,705
2至3年	457,492	641,321
3至4年	536,608	415,253
4至5年	385,124	109,918
5年以上	119,946	8,699
	<u>5,384,762</u>	<u>4,388,669</u>

於2025年及2024年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值。

於2025年12月31日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)為人民幣692,000元(2024年：人民幣427,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

## 12. 股本

### 普通股

	每股面值 0.01港元的 普通股數目	股本	
		港元	人民幣元
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>3,500,000,000</u>	<u>35,000,000</u>	<u>30,350,583</u>
已發行及繳足			
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>2,468,173,000</u>	<u>24,681,730</u>	<u>21,357,812</u>

### 13. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款		
—關聯方	19,891	18,548
—第三方	<u>1,603,308</u>	<u>1,393,740</u>
	<u>1,623,199</u>	<u>1,412,288</u>

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2024年：30至90日)。於2025年及2024年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若。於2025年及2024年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	1,163,280	1,028,286
1至2年	176,951	222,145
2至3年	125,355	44,564
3至4年	42,859	98,161
4至5年	96,771	16,600
5年以上	<u>17,983</u>	<u>2,532</u>
	<u>1,623,199</u>	<u>1,412,288</u>

### 14. 處置附屬公司

於2024年12月31日，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立一份股權轉讓協議，據此，本集團同意出售，而買方同意收購泉州友達置業管理有限公司(「泉州友達」)的51%股權，對價為人民幣2,800,000元。於2024年12月31日，根據香港財務報告準則第5號，泉州友達的資產及負債於本集團綜合財務狀況表中分別分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售資產直接相關的負債」。泉州友達出售事項已於2025年1月完成。

截至2025年12月31日止年度，本集團完成出售泉州友達，出售淨虧損為人民幣266,000元。於出售日期，所出售總資產淨值的賬面值、非控股權益減少及出售產生的現金流出淨額分別為人民幣6,259,000元、人民幣3,193,000元及人民幣16,727,000元。

## 企業管治及其他資料

### 遵守上市規則附錄C3所載的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2025年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

### 遵守企業管治守則

於截至2025年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的所有適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據企業管治守則的守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於其他事務，董事會主席許世壇先生未能出席本公司於2025年6月10日舉行的股東週年大會。

於2026年3月18日，顧雲昌先生因健康理由已辭任本公司獨立非執行董事、本公司之提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會之成員。於彼辭任後，本公司未能滿足(i)上市規則第3.10(1)條及第3.10A條所規定董事會必須包括至少三名獨立非執行董事，且獨立非執行董事人數必須佔董事會至少三分之一；(ii)上市規則第3.21條所規定審核委員會必須至少由三名成員組成；(iii)上市規則第3.25條所規定，即薪酬委員會職權範圍項下的薪酬委員會組成要求的規定；及(iv)上市規則第3.27A條所規定，即提名委員會職權範圍項下的提名委員會組成要求的規定。本公司將盡力物色合適人選以填補獨立非執行董事及相關董事會委員會的空缺，以在切實可行的情況下盡快符合上市規則的規定。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至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、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 末期股息

董事會不建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

## 股東週年大會

本公司2026年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2026年6月22日(星期一)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東(「股東」)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月15日(星期一)至2026年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。釐定股東有權出席股東週年大會並於會上投票資格的記錄日期將為2026年6月22日(星期一)。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2026年6月12日(星期五)下午4時30分前送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 核數師的工作範圍

初步公告所載有關本集團截至2025年12月31日止年度的業績數字已獲本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意，與本集團之本年度的草擬綜合財務報表所列載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成鑒證業務，因此，核數師並未對初步公告發表任何意見或鑒證結論。

## 刊發年度業績公告及年報

本公告登載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))。本公司的2025年年報將適時寄發予股東及於上述網站內登載。

代表董事會  
世茂服務控股有限公司  
主席  
許世壇

香港，2026年3月27日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事許世壇先生(主席)及邵亮先生(總裁)；以及兩名獨立非執行董事周心怡女士及許偉文先生。