

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.**

### **鑫苑物業服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

#### **截至2025年12月31日止年度之年度業績公告**

##### **財務摘要**

1. 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868.9百萬元增加約4.1%至約人民幣904.9百萬元。
2. 截至2025年12月31日止年度的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87.0百萬元增加12.4%至約人民幣97.8百萬元。
3. 截至2025年12月31日止年度的本公司每股基本盈利較截至2024年12月31日止年度約人民幣15.08分增加9.4%至約人民幣16.49分。
4. 於2025年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為71.8百萬平方米，較2024年12月31日約64.6百萬平方米增加約11.2%。
5. 董事會建議就截至2025年12月31日止年度派發每股普通股1.91港仙(2024年：每股普通股2.73港仙)的末期股息。

## 業績

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之經審核綜合財務業績以及上年度之比較數字如下：

### 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	4	904,878	868,874
服務成本		<u>(622,207)</u>	<u>(623,888)</u>
毛利		282,671	244,986
其他收入、收益及虧損—淨額	5(a)	4,232	26,895
行政開支		(95,169)	(93,130)
銷售及營銷費用		(35,788)	(27,620)
研發費用		(16,911)	(17,491)
金融資產及合約資產減值撥備 (關聯方除外)	6	(48,925)	(36,172)
金融資產及合約資產減值撥回 (關聯方)	6	26,482	33,173
預付款項減值撥回/(撥備)	6	41,737	(27,476)
投資性物業減值撥備		(4,477)	(2,671)
租賃負債利息		(1,664)	(1,041)
商譽減值撥備		(3,090)	—
其他開支	5(b)	(19,510)	(7,191)
分佔聯營企業盈利		<u>438</u>	<u>77</u>
除所得稅前溢利	6	130,026	92,339
所得稅開支	7	<u>(30,598)</u>	<u>(3,699)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><b>99,428</b></u>	<u><b>88,640</b></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下人士應佔年內溢利及全面收益			
總額：			
本公司權益持有人		97,765	87,041
非控股權益		<u>1,663</u>	<u>1,599</u>
		<u>99,428</u>	<u>88,640</u>
		人民幣分	人民幣分
本公司權益持有人應佔每股盈利			
—基本	9	<u>16.49</u>	<u>15.08</u>
—攤薄	9	<u>16.49</u>	<u>15.08</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
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,862	13,335
商譽		–	3,090
使用權資產		24,235	38,692
無形資產		34,182	38,929
於聯營公司之投資		1,093	655
向一名關聯方預付款	10	89,073	47,336
投資性物業		43,235	49,574
通過其他全面收益反映公平值變動的 金融資產		4,000	4,000
遞延稅項資產		51,778	45,273
		<u>259,458</u>	<u>240,884</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		20,218	43,710
向一名關聯方付款	10	157,807	99,297
貿易應收款項及應收票據	11	331,443	324,826
合約資產	12	73,109	58,351
按金、預付款項及其他應收款項	10	243,379	249,630
現金及現金等價物	13	238,448	264,018
		<u>1,064,404</u>	<u>1,039,832</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	14	161,866	144,963
其他應付款項及應計費用		240,481	264,179
合約負債		125,027	144,489
租賃負債		14,591	14,269
應付稅項		102,776	84,450
		<u>644,741</u>	<u>652,350</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>419,663</u>	<u>387,482</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>679,121</u>	<u>628,366</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		15,531	32,781
遞延稅項負債		5,208	6,905
總非流動負債		20,739	39,686
<b>資產淨值</b>			
<b>股權</b>			
股本	15	5	5
儲備		652,021	583,982
本公司擁有人應佔股權		652,026	583,987
非控股權益		6,356	4,693
<b>股權總額</b>		<b>658,382</b>	<b>588,680</b>

## 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 1. 公司及集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Uglan House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands之辦事處。本公司的主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務
- 物業工程服務

董事認為，本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「最終控股公司」)，為一間於開曼群島成立的公司，於年內其股份本來在紐約證券交易所上市，現已於2026年1月16日退市。本公司的直接控股公司為鑫苑地產有限公司，而本公司最終控股股東為張勇先生及楊玉岩女士。

### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則(此包括國際會計準則理事會頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按報告期末的公允價值計量。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均調整至最接近人民幣千元。

### 2.2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則

本集團編製截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表時所使用之主要會計政策及計算方法與編製截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則除外。

## 採用於本年度強制生效的國際財務報告準則會計準則修訂本

於本年度，本集團首次採用了下列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(修訂本)以編製綜合財務報表，該等修訂本對本集團於2025年1月1日開始的會計期間的綜合財務報表強制生效：

國際會計準則第21號修訂本 缺乏可兌換性

於本年度應用上述國際財務報告準則會計準則之修訂本，對本集團當期及前期之財務表現及狀況及/或綜合財務報表所載之披露資料並無重大影響。

以下為已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則會計準則及其修訂本，惟本集團未有提前採納：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類與計量的修訂 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則修訂本	國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露 <sup>2</sup>
國際會計準則第21號修訂本	換算為高度通貨膨脹的呈列貨幣 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效

除下文提及之新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本外，董事預期應用所有其他新訂國際財務報告準則會計準則及修訂本於未來不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

### 國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號修訂本金融工具分類與計量的修訂

國際財務報告準則第9號修訂本闡明金融資產及金融負債之確認與終止確認，並增加一項例外情況，允許實體於符合特定條件之情況下，若金融負債透過電子支付系統以現金結算，則可於結算日前視為該金融負債已清償。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於獲得補償的實體而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鉤，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特徵可能引致合約現金流量於合約現金流量變動之前及之後與基本貸款安排一致，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並沒有直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

### 3. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於年內，本集團主要從事在中華人民共和國（「中國」）向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於年內本集團的全部收益均來自中國（2024年：相同）。

於2025年12月31日，所有非流動資產均位於中國（2024年：相同）。

### 4. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務及物業工程服務預期有權收取的代價。本集團按類別劃分之收益分析如下：

#### (1) 收益分拆

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內</b>		
<b>來自客戶合約之收益</b>		
物業管理服務	<b>636,982</b>	570,548
增值服務	<b>206,635</b>	203,863
交付前及諮詢服務	<b>3,907</b>	11,252
物業工程服務	<b>57,354</b>	83,211
	<b>904,878</b>	868,874

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

	物業管理服務		增值服務		交付前及諮詢服務		物業工程服務		總計	
	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元
於某一時間點	-	-	68,003	58,322	162	330	-	-	68,165	58,652
隨時間	<b>636,982</b>	570,548	<b>138,632</b>	145,541	<b>3,745</b>	10,922	<b>57,354</b>	83,211	<b>836,713</b>	810,222
	<b>636,982</b>	570,548	<b>206,635</b>	203,863	<b>3,907</b>	11,252	<b>57,354</b>	83,211	<b>904,878</b>	868,874

截至2025年12月31日止年度，來自最終控股公司控制之實體之物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務所產生的收益分別約為人民幣11,154,000元、人民幣6,684,000元、人民幣1,231,000元及人民幣15,058,000元(2024年：人民幣11,172,000元、人民幣6,629,000元、人民幣7,195,000元及人民幣43,495,000元)，分別佔本集團之總收益的1.23%、0.74%、0.14%及1.66%(2024年：1.29%、0.76%、0.83%、5.01%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團亦擁有大量客戶，而彼等並無對本集團於本年度收益貢獻10%或以上(2024年：無)。

## (2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	<u>144,489</u>	<u>106,502</u>

## (3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即直接與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及建造服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收益之解釋進行披露。

#### 5(a). 其他收入及收益—淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行利息收入	686	1,253
收回抵押事項的利息收入虧損(附註a(i))	—	24,438
與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損，淨額	—	(6,489)
政府補助(附註a(ii))	624	590
匯兌差額，淨額	(1,317)	(1,311)
按公允價值計入損益之金融資產贖回收益	—	166
出售附屬公司收益	—	95
其他	4,239	8,153
	<u>4,232</u>	<u>26,895</u>

附註：

(a(i)) 截至2024年12月31日止年度，就抵押事項收回利息收入損失人民幣24,438,000元，此款項為本集團所產生之利息損失，並已根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日作出之最終且具法律約束力仲裁裁決獲賠償。

(a(ii)) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。

#### 5(b). 其他開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
撇減存貨	15,399	5,055
其他(附註)	4,111	2,136
	<u>19,510</u>	<u>7,191</u>

附註：「其他」主要指日常營運產生的罰款、賠償及附加稅。

## 6. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支(附註(a))(不包括董事及主要行政人員薪酬)計入：			
薪金及工資		232,237	200,387
退休金計劃供款		32,120	27,522
		<u>264,357</u>	<u>227,909</u>
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值			
— 第三方			
貿易應收款項減值撥備	11	58,693	14,841
合約資產減值撥備	12	2,942	7,350
計入按金之金融資產減值(撥回)／撥備		(9,492)	12,404
計入其他應收款項之金融資產減值(撥回)／撥備	10	(3,218)	1,577
		<u>48,925</u>	<u>36,172</u>
— 關聯方			
貿易應收款項減值撥備／(撥回)	11	35,951	(34,556)
合約資產減值撥回	12	(12,713)	(4,004)
計入付款之金融資產減值撥回	10	(61,621)	(3,019)
其他應收款項之減值撥備	10	5,347	8,406
其他應收款項之減值撥備			
— 與抵押事項有關的應收款項	10	6,554	—
		<u>(26,482)</u>	<u>(33,173)</u>
預付款項減值(撥回)／撥備	10	(41,737)	27,476
折舊及攤銷：			
物業、廠房及設備折舊(附註(b))		6,716	5,854
使用權資產折舊		15,926	8,475
投資物業折舊		1,862	1,463
無形資產攤銷		4,325	3,376
		<u>28,829</u>	<u>19,168</u>
核數師酬金		1,581	2,143
調查及內部控制審查的專業費用		415	3,601
與短期租賃有關的開支		394	228
出售物業、廠房及設備之撇銷		1,251	94
		<u>1,251</u>	<u>94</u>

於綜合財務報表內處理的銷售成本，指本集團所提供服務的成本。

附註：

- (a) 截至2025年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣169,258,000元及人民幣95,099,000元(2024年：人民幣140,059,000元及人民幣87,850,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣3,306,000元及人民幣3,410,000元(2024年：人民幣3,677,000元及人民幣2,177,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。

## 7. 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	38,800	21,294
預扣稅	—	977
	<u>38,800</u>	<u>22,271</u>
遞延所得稅－中國：		
遞延稅項資產	(6,505)	(18,183)
遞延稅項負債	(1,697)	(389)
	<u>(8,202)</u>	<u>(18,572)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>30,598</u></u>	<u><u>3,699</u></u>

### (a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅。

### (b) 英屬處女群島(「英屬處女群島」)所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

### (c) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備(2024年：無)。

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的四間中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(2024年：相同)。

除上文提述的中國實體之外，本集團及其附屬公司的其他中國實體獲確認為盈利企業，其年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按25%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按50%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

(e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納5%的預扣稅。該規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日之後產生的盈利。若中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅收協定，則可適用較低的預扣稅稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率5%撥備。

適用本集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除所得稅前溢利的所得稅開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前溢利	<u>130,026</u>	<u>92,339</u>
按中國法定稅率25%計算的稅項	32,507	23,085
於其他司法權區經營的附屬公司的不同稅率的稅務影響	4,048	2,136
分佔聯營公司溢利	(110)	(19)
預扣所得稅	-	977
不可扣除項目影響	919	3,857
毋須課稅項目影響	<u>(6,766)</u>	<u>(26,337)</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u><u>30,598</u></u>	<u><u>3,699</u></u>

## 8. 股息

截至2025年12月31日止年度之末期股息每股普通股1.91港仙，合計約為11,327,000港元(相當於人民幣9,969,000元)，已由董事會於2026年3月30日建議。於報告期末後擬派之末期股息並未確認為截至2025年12月31日之負債。截至2024年12月31日止年度之末期股息每股普通股2.73港仙，合計約為16,190,000港元(相當於人民幣14,745,000元)，已由董事會於2025年3月31日建議，並已於2025年7月派付。

於2025年8月28日，董事會建議就截至2025年6月30日止六個月派付每股普通股2.77港仙之中期股息，合計約為16,427,000港元(相當於人民幣14,981,000元)，並已於2025年9月派付。

於2024年8月29日，董事會建議就截至2024年6月30日止六個月派付每股普通股約5.52港仙之中期股息，合計約為32,736,000港元(相當於人民幣29,563,000元)，並已於2024年9月派付。

截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，合計約為21,565,000港元(相當於人民幣19,971,000元)，已於2024年3月12日經董事會建議，並已於2024年4月派付。

## 9. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2025年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司權益持有人年內應佔盈利除以年內已發行普通股加權平均數593,037,500股(2024年：577,268,400股)計算。由於年內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄虧損之間並無差額。

10. 按金、預付款項及其他應收款項／向關聯方付款／向一名關聯方預付款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
向一名關聯方預付款(附註(a))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	—	(41,737)
	<u>89,073</u>	<u>47,336</u>
<b>流動</b>		
向一名關聯方付款(附註(b))	197,489	200,600
減：付款減值撥備	(39,682)	(101,303)
	<u>157,807</u>	<u>99,297</u>
<b>按金、預付款項及其他應收款項</b>		
預付款項		
—關聯方	12,103	12,617
—第三方	19,493	13,726
	<u>31,596</u>	<u>26,343</u>
按金		
減：按金減值撥備	25,274	30,441
	<u>(2,912)</u>	<u>(12,404)</u>
	<u>22,362</u>	<u>18,037</u>
其他應收款項		
—關聯方	61,732	66,137
—關聯方—與抵押事項有關的應收款項(附註(c))	302,714	302,714
—第三方	4,579	7,320
	<u>369,025</u>	<u>376,171</u>
減：以下項目的減值撥備：		
—應收關聯方的其他款項	(18,634)	(13,287)
—與抵押事項有關的應收款項	(160,438)	(153,884)
—應收第三方的其他款項	(532)	(3,750)
	<u>189,421</u>	<u>205,250</u>
	<u>243,379</u>	<u>249,630</u>

附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付的全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。
- (b) 結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。
- (c) 結餘主要指借款人此前就銀行借款取得之未經授權已抵押銀行存款(「抵押事項」)，並因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。最終控股公司已確認該等結餘為彼等應付款項，並會負責透過轉讓其若干非現金資產以清償其結欠款項的方式結清有關結餘。

## 11. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	241,232	235,973
—第三方	364,113	267,790
	<u>605,345</u>	<u>503,763</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(275,141)	(180,497)
	<u>330,204</u>	<u>323,266</u>
應收票據	1,239	1,560
	<u>331,443</u>	<u>324,826</u>

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2024年：無)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2024年：30日至90日)到期應付。

應收關聯方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

於年末，根據收益確認日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	162,665	151,493
1至2年	67,507	90,305
2至3年	54,054	51,196
3至4年	31,923	31,832
4至5年	15,294	-
5年以上	-	-
總計	<u>331,443</u>	<u>324,826</u>

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2025年		2024年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	82,176	98,321	67,335	132,877
年內支出/(抵免)(附註6)	<u>58,693</u>	<u>35,951</u>	<u>14,841</u>	<u>(34,556)</u>
於年末	<u>140,869</u>	<u>134,272</u>	<u>82,176</u>	<u>98,321</u>

## 12. 合約資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業工程服務		
—關聯方	69,556	73,583
—第三方	<u>37,925</u>	<u>28,911</u>
	107,481	102,494
減：合約資產減值撥備	<u>(34,372)</u>	<u>(44,143)</u>
	<u>73,109</u>	<u>58,351</u>

合約資產主要有關本集團就物業工程服務合約產生之已完成但於報告期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。

於本年度的變動披露如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	58,351	46,525
合約資產因本年度確認收益而增加	53,751	73,571
合約資產因收取代價的權利於本年度變為無條件而減少	<u>(38,993)</u>	<u>(61,745)</u>
於12月31日	<u><u>73,109</u></u>	<u><u>58,351</u></u>

合約資產減值撥備之變動如下：

	2025年		2024年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	15,759	28,384	8,409	32,388
年內支出／(抵免)(附註6)	<u>2,942</u>	<u>(12,713)</u>	<u>7,350</u>	<u>(4,004)</u>
於年末	<u><u>18,701</u></u>	<u><u>15,671</u></u>	<u><u>15,759</u></u>	<u><u>28,384</u></u>

### 13. 現金及銀行結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u><u>238,448</u></u>	<u><u>264,018</u></u>

### 14. 貿易應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
－關聯方	11,225	30,066
－第三方	<u>150,641</u>	<u>114,897</u>
	<u><u>161,866</u></u>	<u><u>144,963</u></u>

於2025年及2024年12月31日，貿易應付款項之賬面值與其公允價值相若。

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2024年：30至90天)。

貿易應付款項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
1年內	98,215	73,593
1至2年	19,926	58,553
2至3年	35,705	4,269
3年以上	8,020	8,548
	<u>161,866</u>	<u>144,963</u>

## 15. 股本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	<u>380</u>	<u>380</u>
	已發行 股份數目	繳足股本 人民幣千元
已發行及繳足：		
於2024年1月1日	567,500,000	5
於2024年8月13日發行(附註)	<u>25,537,500</u>	<u>—</u>
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	<u>593,037,500</u>	<u>5</u>

附註：於2024年8月13日，本公司配發及發行25,537,500股普通股作為獎勵股份予兩名執行董事。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是一家致力於大物管新質生產力建設的美好生活服務商，2025年持續圍繞「管理服務拼規模、場景增值建生態、科技賦能論價值」三條增長曲線全面推進，整體經營業績實現穩健增長。

在管理服務方面，物業服務聚焦有質量的規模成長，堅持「屬地深耕+全域外拓」戰略，物管、商管、多經、科技四位一體，構建多樣化的合作模式，深化「一城一策」拓展策略，已構建起住宅、商業、產業、城市服務多元業態齊驅並進的發展格局，服務版圖向全國核心城市群加速延伸。圍繞「存量提效、增量創優、風險可控」三大主線，通過機制優化、業務創新與科技賦能，持續推動基礎服務能力提升、提升精細化的成本管理能力，提質增效。商業運營堅持存量深耕與增量拓展並舉的發展策略，逐步探索由傳統「收租型」運營模式向「資產管理平台型」模式轉型，盈利質量持續改善。

在場景增值方面，持續深化打造「物業服務+生活服務」新生態。租售服務依託營銷智能體實現獲客與成交效率雙升；美居服務聚焦標準化產品落地，以數字化系統與產品力提升為重點，搭建客戶關係管理(CRM)與電子簽約體系，拓寬產品矩陣，讓服務更規範、體驗更高效；零售業務成功解鎖直播新賽道，完成從「廣撒網」到「深耕作」的戰略升級；純水服務完成自營合作產品的品牌升級，優化供應鏈與線上配送體系，提升服務體驗和服務效率；到家服務全面佈局無人服務新場景，構建起「智能驅動+無人賦能」的社區增值服務新格局；公司場景增值服務運營效率與客戶體驗均持續提升。

在科技賦能方面，本集團系統構建了大物管全棧式科技綜合服務能力，行業首發「客服智能體」和「管家智能體」，通過「平台+數據+智能應用」的技術架構體系，核心系統升級已實現項目全覆蓋應用。鑫客服系統上線智能填單、智能質檢等功能，有效提升報事處理效率；鑫管家系統實現了一線員工全覆蓋，智能體平台已在客服及營銷場景實現應用，累計生成營銷視頻超過2,000條；鑫多多平台全年可處理零售訂單超過6萬單。隨著數字化應用水平持續提升，公司線上服務滲透率不斷提高，經營協同能力顯著增強，科技對管理效率與業務發展的支撐作用進一步顯現。

本集團堅持黨建引領，深化「同鑫圓」社區共建機制和「13510」社區調解模式，遵循「一屬地一特色一區域一標杆」的建設方向，打造了鄭州鑫苑名家、鄭州國際新城6號院等15個「燈塔項目」，贏得了16項政府及行業榮譽，138場高質量政務接待與調研觀摩，受到了學習強國、共產黨員網、河南電視臺等權威媒體155次報道，鄭州鑫苑名家項目作為「美好家園」國家級典型案例，獲《中國物業管理》雜誌專題推介，黨建引領物業服務質量提升已成為鑫苑服務高質量發展的紅色引擎。

2025年，本集團品牌影響力持續提升，先後榮獲樂居財經2025年中國物業服務滿意度百強企業TOP8；中指院2025中國物業服務百強企業TOP15；克而瑞物管、中物研協2025中國物業服務企業品牌價值100強、2025中國物業服務力百強企業、2025中國物業ESG可持續發展領先企業；中物智庫2025中國上市物企股息價值TOP5、2025中國物業增值服務運營領軍企業；克而瑞2025中國物企數字力TOP11；觀點指數研究院2025年度領航商業新生態標竿企業等榮譽。

## 物業管理服務

### 堅持有質量發展

本集團堅持穩健、可持續的高質量發展戰略，圍繞「屬地深耕、戰略大客、戰區專拓、市場化投標」四輪驅動拓展模式，不斷完善分區域、分業態的市場拓展策略，逐步形成「區域深耕+多業態協同」的發展格局。2025年，本集團在鞏固住宅物業管理拓展優勢的基礎上，同步發力存量市場與非住宅市場，實現公建、產業園、商業綜合體、景區、學校及醫院等多類型非住宅業態的重點突破。報告期內，本集團新增簽約建築面積約1,578萬平方米，其中住宅項目約727萬平方米，非住宅項目約851萬平方米。

截止2025年12月31日，我們為中國79座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約71.77百萬平方米，合約項目數量408個；在管建築面積為約40.48百萬平方米，在管項目數量272個。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及管理物業項目數：

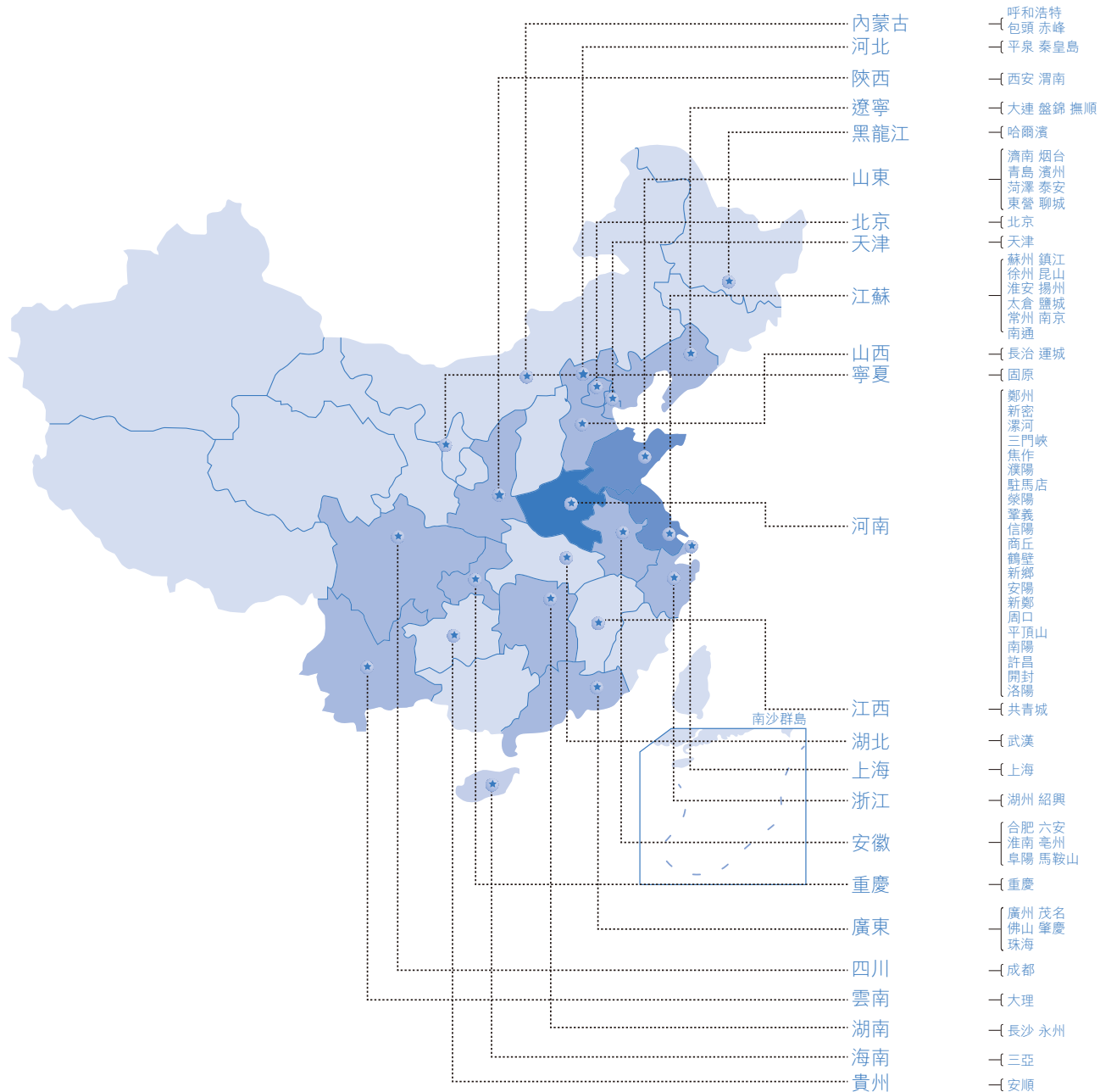
	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	合約建面 (千平)	在管建面 (千平)	合約建面 (千平)	在管建面 (千平)
於年初	64,552	40,133	55,342	34,345
新增 <sup>(1)</sup>	15,779	5,263	14,274	8,394
鑫苑置業集團	124	74	298	838
第三方	15,655	5,189	13,976	7,556
終止 <sup>(2)</sup>	8,561	4,914	5,064	2,606
於年末	<u>71,770</u>	<u>40,482</u>	<u>64,552</u>	<u>40,133</u>

附註：

- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅小區物業管理服務合同及股權收並購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

## 我們的地理分佈

2025年，我們在區域深耕的基礎上，持續擴大全國化佈局，圍繞華中、華南、華西、華北、華東五大區域戰略佈局，截止2025年12月31日，我們的地理分佈擴展至全國79座城市。



下表列截至所示日期按地理區域劃分的建築面積及收入及佔比情況：

	於12月31日					
	2025年			2024年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
華中 <sup>(1)</sup>	21,516	334,519	52	21,084	322,176	56
華東 <sup>(2)</sup>	9,853	144,182	23	8,451	122,986	22
華西 <sup>(3)</sup>	5,534	77,448	12	7,326	71,899	13
華北 <sup>(4)</sup>	1,578	35,985	6	1,243	28,289	5
華南 <sup>(5)</sup>	2,001	44,848	7	2,029	25,198	4
總計	<b>40,482</b>	<b>636,982</b>	<b>100</b>	<b>40,133</b>	<b>570,548</b>	<b>100</b>

附註：

- (1) 包括位於河南省、湖南省、湖北省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省、江西省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、黑龍江省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省、內蒙古的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省、廣東省及貴州省的城市。

### 穩健的規模成長

在規模擴張方面，本集團始終堅持穩健、高質量的發展策略。2025年，公司圍繞「質效優先」原則對拓展策略進行優化，由單純規模擴張逐步轉向存量深耕與現金流管理並重的發展模式，並通過優化新拓項目轉化權重，加強投發體系與物業管理體系的協同聯動。

在拓展機制方面，公司持續完善「四輪驅動」拓展模式，並引入「8321商機漏斗管理體系」，強化項目立項評審與簽約後銜接管理，確保新增合同規模與現金收入目標的有效實現。同時，面對行業競爭加劇及客戶需求變化，公司積極探索新的業務模式與合作方式，為未來轉型升級積累經驗。

截止2025年12月31日，本集團在管建築面積中，第三方佔比59%；合約建築面積中，第三方佔比70%。第三方市場佔比持續提升，業務結構進一步優化。

2025年本集團第三方在管建築面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
鑫苑置業集團 <sup>(1)</sup>	16,496	376,030	59	16,422	369,570	65
第三方 <sup>(2)</sup>	23,986	260,952	41	23,711	200,978	35
總計	40,482	636,982	100	40,133	570,548	100

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(最終控股公司)及其附屬公司統稱鑫苑置業集團。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業及對外合資控股開發的物業。
- (2) 指獨立第三方的物業項目。

### 多業態的物管組合

本集團目前管理的物業類型涵蓋住宅及多類型非住宅物業，包括辦公樓、商業綜合體、工業園區、產業園區、學校及公共建築等。儘管住宅物業仍為公司收入的主要來源，但公司正持續推動業務結構多元化，通過拓展非住宅物業管理服務，不斷豐富服務場景並增強抗週期能力。

2025年，本集團在非住宅業態拓展方面實現新增合約建築面積約851萬平方米，業務業態進一步多元化，整體物業組合結構持續優化。

截至2025年及2024年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
住宅	28,789	477,219	75	28,058	451,170	79
非住宅	11,693	159,763	25	12,075	119,378	21
總計	<u>40,482</u>	<u>636,982</u>	<u>100</u>	<u>40,133</u>	<u>570,548</u>	<u>100</u>

### 增值服務

2025年，本集團持續圍繞社區生活場景與業主多元化需求，深度挖掘社區服務價值，通過數字化平台與線上線下服務融合，逐步構建覆蓋居住生活全週期的社區服務體系。報告期內，公司圍繞租售服務、美居服務、社區零售、純水配送及到家服務等核心業務板塊持續推進產品與服務創新，推動服務數字化、場景在線化與運營精細化。

整體來看，本集團社區增值服務業務正逐步從單點服務向多場景綜合服務平台升級，未來將通過數字化運營與資源整合進一步提升業務規模與盈利能力。

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度小區增值服務的收入明細：

增值業務	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣(千元)	%	人民幣(千元)	%
第三方服務收入 <sup>(1)</sup>	23,964	12	20,932	10
空間資源管理 <sup>(2)</sup>	106,552	52	117,001	57
家居生活服務 <sup>(3)</sup>	76,119	36	65,930	33
總計	<u>206,635</u>	<u>100</u>	<u>203,863</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們圍繞業主居家生活需求開展的相關社區生活服務，如社區零售、美居、純水、租售、到家等服務，我們提供產品和服務，從而獲得收入和盈利。

## 交付前及諮詢服務

依託本集團25年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。

交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。

下表載列截至2025年及2024年12月31日止交付前及諮詢服務的收入明細。

交付前及諮詢服務	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣(千元)	%	人民幣(千元)	%
鑫苑置業集團	1,231	32	6,125	54
第三方	2,676	68	5,127	46
總計	<u>3,907</u>	<u>100</u>	<u>11,252</u>	<u>100</u>

## 物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段的智慧社區規劃施工和建設等服務以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造和其他更新改造工程及服務等，同時，本集團也參與政府舊城改造項目及老舊社區煥新工程。

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度物業工程服務的收入明細。

物業工程服務	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣(千元)	%	人民幣(千元)	%
鑫苑置業集團	15,058	26	56,713	68
第三方	42,296	74	26,498	32
總計	<u>57,354</u>	<u>100</u>	<u>83,211</u>	<u>100</u>

## 展望

本集團致力於成為大物管新質生產力建設的美好生活服務商，在未來發展過程中，公司將持續聚焦物業管理核心業務，通過科技賦能與業務創新，不斷提升運營效率與服務能力，推動公司實現可持續高質量發展。

### 一、管理服務

物業管理和商業管理業務堅持高質量發展主線，以「規模有質量、增長有利潤、經營有現金流」為核心導向，持續提升盈利能力與長期價值創造能力。

公司將重點聚焦核心區域及高潛力業態，持續優化項目准入機制與投後管理體系，實現規模擴張與盈利能力的動態平衡。同時，公司將加強存量項目精細化管理，持續提升物業費收繳率與成本控制水平，並通過分類管理優化低效項目結構，不斷提升整體資產組合質量。

此外，公司將圍繞社區場景拓展多元化增值服務業務，提高單項目產值與非週期性收入佔比，並強化現金流管理能力，提升企業經營韌性。在數字化建設方面，公司將持續推進智能化管理工具應用，通過科技手段提升管理效率與客戶服務體驗，為規模擴張提供穩定支撐。

## 二、場景服務

公司將圍繞「科技賦能、場景延伸、模式複製」三大方向推進社區增值服務業務發展。

短期內，公司將重點推動五大核心業務板塊發展：租售業務複製成熟運營模式，提高單店經營效率；美居業務加強項目轉化能力，並探索工裝業務以提升毛利水平；純水業務通過平台化供應鏈提升覆蓋率並拓展企業客戶；到家業務逐步由聯營模式向自營模式轉型，以降低運營成本；社區零售持續優化供應鏈體系，提升業務穩定性。

中長期來看，公司將持續深化科技與業務融合，通過智能體技術實現用戶行為分析與精準營銷，並推動各業務系統與「鑫一家」「鑫多多」等平台深度融合，逐步構建「物業服務+社區商業」一體化智慧社區生態體系。

## 三、場景科技

本集團將持續推進科技賦能戰略，以產品化與市場化為導向，加大數字化與智能化研發投入，逐步完善以智能體平台、數據中台與物聯網平台為核心的技術體系，持續深化和優化全棧科技服務能力。

通過持續推進多平台協同發展，公司將進一步強化數據驅動運營能力，推動物業服務向智能化與精細化方向升級，並逐步探索科技產品對外輸出的商業模式，圍繞規模物企科技服務和中小物企的多經加持，深化差異化科技賦能能力，持續提升公司在智慧物業領域的綜合競爭力。

## 財務回顧

### 收益

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣904.9百萬元(2024年：約人民幣868.9百萬元)，較去年同期上升約4.14%。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團收入來自四個主要業務分部，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)物業工程服務，如下表所示：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
物業管理服務	636,982	70.5	570,548	65.7
增值服務	206,635	22.8	203,863	23.5
交付前及諮詢服務	3,907	0.4	11,252	1.3
物業工程服務	57,354	6.3	83,211	9.5
總計	<u>904,878</u>	<u>100.0</u>	<u>868,874</u>	<u>100.0</u>

### 毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	195,334	30.7	167,062	29.3
增值服務	82,615	40.0	65,710	32.2
交付前及諮詢服務	221	5.7	3,522	31.3
物業工程服務	4,501	7.8	8,692	10.4
總計	<u>282,671</u>	<u>31.2</u>	<u>244,986</u>	<u>28.2</u>

截至2025年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣282.7百萬元，較2024年的人  
民幣245.0百萬元提升15.4%。毛利率從截至2024年12月31日止年度約28.2%提升  
至31.2%。

2025年物業管理服務的毛利率為30.7%，較2024年的29.3%上升約1.4個百分點。  
物業管理服務之毛利率升高乃主要由於規模經濟提升、成本節約措施改善及  
營運效率提高。

2025年增值服務的毛利率為40.0%，較2024年的32.2%上升約7.8個百分點，主要  
是由於規模經濟提升、成本節約措施改善及營運效率提高。

2025年交付前及諮詢服務的毛利率為5.7%，較2024年的31.3%減少約25.6個百分  
點，交付前及諮詢服務毛利率減少主要由於業務規模大幅減少所致。

2025年物業工程服務的毛利率約為7.8%，較2024年的10.4%減少約2.6個百分點。  
物業工程服務之毛利率減少主要由於工程施工成本投入增加。

### **行政開支**

年內，本集團的行政開支為人民幣95.2百萬元，較2024年的人民幣93.1百萬元提  
升2.3%，佔收入10.5% (2024年佔收入10.7%)。該增加主要由於業務發展投入的人  
員成本增加。

### **其他收入**

年內，本集團的其他收入為人民幣4.2百萬元，較上年度人民幣26.9百萬元減少  
84.4%，該減少主要由於當期利息收入減少。

### **所得稅開支**

年內，本集團的所得稅支出為人民幣30.6百萬元，較上年度人民幣3.7百萬元增  
加26.9百萬元。年內所得稅開支增加主要由於當期確認的遞延所得稅資產減少。

## 利潤

年內，本集團年內淨利潤為人民幣99.4百萬元，較上年度人民幣88.6百萬元上升12.2%，主要由於本集團在管建築面積增長帶來了對應業務的增長。

年內，股東應佔溢利為人民幣97.8百萬元，較去年股東應佔溢利人民幣87.0百萬元增加10.8百萬元，提升12.4%。每股基本盈利為人民幣16.49分(2024年：人民幣15.08分)。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2025年12月31日止，流動資產為人民幣1,064.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,039.8百萬元增加2.4%，主要由於規模增加導致應收客戶款項增加所致。

截至2025年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣658.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣588.7百萬元增加了人民幣69.7百萬元，提升11.8%，主要由於期間溢利所致。

## 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣11.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣13.3百萬元減少10.5%，主要由於本集團業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本年折舊所抵銷。

## 無形資產

截至2025年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣34.2百萬元，較2024年12月31日的人民幣38.9百萬元同比減少12.1%。主要由於本集團業務發展需要增加的無形資產的採購，部分已被本年攤銷所抵銷。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控服務器開票系統；(iv)帆軟報表軟件；(v)費用管理系統；及(vi)物業經營權。

## 貿易應收款項

截至2025年12月31日止，貿易應收款項為人民幣331.4百萬元，較2024年12月31日人民幣324.8百萬元增長2.0%。主要由於本集團在管建築面積增長帶來了對應業務的增長，以及若干第三方及關聯方結算款項較慢。

## 預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付款項；(ii)支付關聯方款項；(iii)按金；及(iv)其他應收款項。於2025年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣490.3百萬元，較2024年12月31日約人民幣396.3百萬元增加約人民幣94.0百萬元，相關增加乃主要由於減值撥備計提減少。

## 貿易應付款項

截至2025年12月31日止，貿易應付款項為人民幣161.9百萬元，較2024年12月31日人民幣145.0百萬元增加11.7%。相關增加主要由於現時暫未支付貨款及服務款增加所致。

## 其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2025年12月31日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣240.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣264.2百萬元減少約9.0%，減少主要由於來自業主的按金及暫收款項的正常退付。

## 合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2025年12月31日，我們的合約負債約為人民幣125.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣144.5百萬元減少13.5%，主要由於本年度本集團的年末重點提升業主服務品質，物業費預存活動放緩。

## 借款

截至2025年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

## 資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2025年12月31日，資本負債比率為零。

## 資產抵押

於2025年12月31日，概無本集團資產作抵押。

## 重大收購

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項。

## 重大出售

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售事項。

## 重大投資

截至2025年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

## 或然負債

截至2025年12月31日，本集團無重大或然負債。

## 外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

## 僱傭及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團聘有2,139名員工(於2024年12月31日：約2,166名員工)。本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水準釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。此外，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)，董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人才，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。於本年度並無授予相關的購股權。股東已於2024年8月7日批准終止購股權計劃。

## 上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於聯交所主板上市。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元(「上市所得款項淨額」)。

直至2022年6月23日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用（「未動用上市所得款項淨額」）。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項淨額之用途	上市所得款項 淨額之擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起至	直至	自2022年	直至
		2021年12月31日 止期間實際動用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	2021年12月31日 之未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	1月1日起至 2022年6月23日 止期間實際動用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	2022年6月23日 之未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元
擴展物業管理服務、尋求戰略 收購及投資機會	118.3	22.2	96.1	0.8	95.3
拓展增值服務業務線所提供的 服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8
升級及發展自有資訊技術及 智慧系統	29.6	6.6	23.0	5.2	17.8
營運資金需求及其他一般企業 目的提供資金	19.7	19.7	-	-	-
總計	<u>197.2</u>	<u>71.3</u>	<u>125.9</u>	<u>8.0</u>	<u>117.9</u>

## 2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告（統稱為「**2020年配售公告**」）。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券（香港）有限公司及華盛資本證券有限公司（「**2020年配售代理**」）訂立了配售協議（「**配售協議**」），據此，2020年配售代理（各自以個別而非共同亦非共同與個別形式）作為本公司的代理）有條件同意竭誠促使不少於六（6）名承配人（「**2020年承配人**」）根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股（「**2020年配售事項**」）。2020年配售事項下的配售股份的最高面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日（即配售協議日期）聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大股東群，並符合本公司及其股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協定促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。

2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「**2020年配售事項所得款項淨額**」)。直至2022年6月23日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元，而2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣103.5百萬元尚未動用(「**未動用2020年配售事項所得款項淨額**」)。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

	直至2021年		自2022年		直至2022年
	12月31日止	12月31日之	1月1日起至	2022年6月23日	
2020年配售事項款項淨額之擬定用途	期間實際動用之2020年配售事項所得款項淨額	未動用2020年配售事項所得款項淨額	止期間實際動用之2020年配售事項所得款項淨額	未動用2020年配售事項所得款項淨額	6月23日之未動用2020年配售事項所得款項淨額
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
業務發展，主要關於(a)多元化提供予客戶的服務種類及(b)升級及發展本集團的智慧系統	69.0	-	69.0	-	69.0
與本集團主要業務有關的業務或目標的策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-
總計	<u>115.0</u>	<u>11.5</u>	<u>103.5</u>	<u>-</u>	<u>103.5</u>

## 認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為主要股東。

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「**認購事項所得款項淨額**」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨

額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「未動用認購事項所得款項淨額」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

認購事項 所得款項淨額之用途	直至2021年 12月31日		自2022年 1月1日至 2022年 6月23日期間		直至2022年 6月23日尚未	
	認購事項所得 款項淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	實際動用之 認購事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	尚未 動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	尚未 動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣百萬元
約75%用作與物業管理服務 有關的業務或目標的策略 投資	23.4	-	23.4	-	-	23.4
約25%用作本集團一般營運 資金	7.8	7.8	-	-	-	-
總計	<u>31.2</u>	<u>7.8</u>	<u>23.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23.4</u>

## 所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用上市所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）（「尚未動用所得款項總額之經修訂用途」）。直至2025年12月31日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額用途當中約人民幣172.2百萬元。直至2025年12月31日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比	自2025年 1月1日至 2025年 12月31日止				尚未動用 所得款項 總額之預期 動用時間表
		於2022年 6月23日已 分配尚未 動用所得 款項總額	於2025年 1月1日 未動用之 尚未動用所得 款項總額	12月31日止 期間實際 動用之尚未 動用所得 款項總額	直至2025年 12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額	
	%	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購， 以及進一步發展戰略聯盟及擴大 本集團物業管理、增值服務及 物業工程業務規模，其中包括 收購或投資從事物業管理、 增值服務或物業工程相關業務的 公司；或與該等公司合資合作， 以及與業務合作夥伴共同投資 相關產業基金	30	73.4	70.4	2.7	67.7	2026年 9月30日
進一步開拓本集團的增值服務， 其中包括開拓社區、商辦、城市 管理等服務場景相關及資產相關 的增值產品及服務，升級軟件、 硬體以及開拓智慧社區及商業 設施運營服務，以及開拓寫字樓、 產業園等商業運營相關增值服務	20	49.0	14.8	14.8	-	

尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比	自2025年 1月1日至 2025年			尚未動用 所得款項 總額的預期 動用時間表
		於2022年 6月23日已 分配尚未 動用所得 款項總額 % 人民幣百萬元	於2025年 1月1日 未動用之 尚未動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日止 期間實際 動用之尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	
升級本集團的數字化及智慧化 管理系統，其中包括購買、 升級及研發軟件、硬體和相關 服務以搭建智慧終端設備及 物聯網平台，構建及開發資訊 共用平台及數據庫、招聘及 培養專業及技術人員以及資訊 管理團隊、投資從事技術產業 相關業務的公司、以及開展與 本集團業務相關的創新應用 研發等	30	73.4	25.2	20.3	2026年 9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	-	-	-
總計	100	244.8	110.4	37.8	72.6

於2025年12月31日，尚未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。由於業務需要，使用尚未動用所得款項總額未動用部分的預期時間已由本公司2024年年報所披露的2025年9月30日延遲至2026年9月30日。除此之外，董事並不知悉亦不預期自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚未動用所得款項總額未動用部分擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

## 資產抵償協議

茲提述本公司日期為2025年5月19日的公告(「**2025年5月公告**」)及於2025年7月21日刊發的通函(「**2025年7月通函**」)。除另有指明外，本節所用之詞彙與2025年5月公告及2025年7月通函所界定者具有相同涵義。

於2025年5月19日，本集團若干成員公司與相關鑫苑地產公司訂立了資產抵償協議，據此，相關鑫苑地產公司同意按人民幣29,334,247元的總代價向本集團成員公司轉讓該等標的物業。代價將透過(其中包括)抵銷相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司結欠本集團的若干未償還應收賬款而償付。

於2025年8月6日舉行的股東特別大會上，資產抵償協議獲獨立股東批准。

有關進一步詳情，請參閱2025年5月公告及2025年7月通函。

## 債務償還協議

茲提述本公司日期為2025年11月25日的公告(「**2025年11月公告**」)及本公司日期為2026年1月26日的通函(「**2026年1月通函**」)。除文義另有所指外，本節所用之詞彙與2025年11月公告及2026年1月通函所界定者具有相同涵義。

### 資產抵償協議1

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司1組訂立了資產抵償協議1號，據此，鑫苑地產同系公司1組同意按人民幣89,073,130元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業1組。代價將透過(其中包括)抵銷預付款償付。

### 資產抵償協議2

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)、北京鑫苑弘晟(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司2組訂立了資產抵償協議2號，據此，鑫苑地產同系公司2組同意按人民幣41,070,000元的總代價向鑫苑科技及北京鑫苑弘晟轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業2組。代價將透過(其中包括)抵銷彌償款償付。

### 資產抵償協議3

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鄭州航美訂立了資產抵償協議3號，據此，鄭州航美同意按人民幣3,759,565.77元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其附屬公司及聯繫人轉讓(如適用))標的物業3組。代價將透過抵銷鄭州航美欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

### 租賃交易

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與天津鑫苑訂立了租賃協議，內容有關租用租賃物業，為期20年。租金將透過抵銷天津鑫苑欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

鑫苑地產控股間接持有已發行股份總數約41.56%權益，為控股股東，因此屬於本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。該等鑫苑地產同系公司每一間公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議及租賃協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率低於5%，而有關租賃協議項下使用權資產總值低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項可獲全面豁免的關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率為25%以上但低於100%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項主要及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於2026年2月12日舉行的股東特別大會上，上述資產抵償協議及租賃協議獲獨立股東批准。

有關進一步詳情，請參閱2025年11月公告及2026年1月通函。

## 報告期後事項

除本公告所披露者外，董事確認報告期後並無重大事項。

## 末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度向股東派付每股股份1.91港仙(2024年：每股股份2.73港仙)之末期股息。末期股息須待股東於將於2026年5月26日(星期二)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。建議末期股息預計將於2026年6月22日(星期一)或前後派發予於2026年6月9日(星期二)名列在本公司股東名冊(「股東名冊」)的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會預期將於2026年5月26日(星期二)舉行。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於2026年5月20日(星期三)至2026年5月26日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2026年5月19日(星期二)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。確定股東符合出席股東週年大會並於會上投票的股東資格之記錄日期為2026年5月26日(星期二)。

為釐定享有建議末期股息之權利(惟需於股東週年大會上經股東批准)，本公司將於2026年6月4日(星期四)至2026年6月9日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格享有建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2026年6月3日(星期三)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。確定股東享有建議末期股息之記錄日期為2026年6月9日(星期二)。

## 遵守企業管治守則

本公司致力實現高標準的企業管治。董事認為，良好及合理的企業管治常規對本集團的持續發展以及保障及最大化股東權益至關重要。

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**」)的原則及守則條文作為其企業管治之守則。於截至2025年12月31日止年度全年內，本公司已遵守企業管治守則第二部分所載守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，本公司董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。董事會將繼續審視，並於必要時在適當時候考慮將本公司董事會主席與行政總裁的角色進行分拆，並會顧及本集團的整體情況。

### **董事進行證券交易的行為守則**

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄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**」)的規定準則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則。經作出合理查詢後，截至2025年12月31日止年度，本公司並未發現相關僱員有違反標準守則的情況。

### **購買、出售或贖回上市證券**

除本公告所披露者外，年內及直至本公告日期，本公司或其附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括庫存股份(定義見上市規則))。

於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

## 審核委員會

本公司已設立審核委員會(「**審核委員會**」)，並遵照上市規則及企業管治守則以書面訂明其職權範圍。於本公告日期，審核委員會由三名上市規則及成員組成，分別為李軼梵、藍燁及趙霞，均為獨立非執行董事。李軼梵為審核委員會主席。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績公告及經審核財務報表。審核委員會亦已與高級管理層成員及本公司核數師就本公司採納的會計政策及實務以及內部監控等事宜進行討論。經審閱及與管理層討論後，審核委員會信納本集團的經審核綜合財務報表已按照適用的會計準則編製，並公允地反映本集團截至2025年12月31日止年度的財務狀況及業績。

## 本公司核數師之工作範圍

本初步公告所載本集團於截至2025年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已獲本公司核數師中瑞和信會計師事務所有限公司同意與本集團經審核綜合財務報表所載數額相符。中瑞和信會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成根據香港審計準則、香港審閱業務準則或香港核證業務準則規定的的保證委聘，因此，中瑞和信會計師事務所有限公司並無就本初步公告發表任何保證。

## 有關重大投資及資本資產的未來計劃

本集團目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

## 足夠公眾流通量

基於截至本公告日期本公司可公開獲得的資料以及就董事所知，本公司已發行股份已維持上市規則規定之足夠公眾流通量。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或公司法並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

## 刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告已於本公司網站www.xypm.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載。截至2025年12月31日止年度的年度報告包含上市規則規定的所有資料，其將於適當時候寄發予股東(如適用)及刊載於上述網站。

承董事會命  
鑫苑物業服務集團有限公司  
主席、行政總裁兼執行董事  
申元慶

香港，2026年3月30日

於本公告日期，董事會包括執行董事申元慶先生、馮波先生及王勇先生；非執行董事田文智先生；以及獨立非執行董事李軼梵先生、藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士。