

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的任何損失承擔任何責任。



Ever Sunshine Services Group Limited
永升服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

截至 2025 年 12 月 31 日止年度全年業績

摘要

1. 2025 年收入為約人民幣 6,866.2 百萬元，較 2024 年約人民幣 6,841.1 百萬元增長 0.4%。
2. 本集團 2025 年的毛利為約人民幣 1,301.6 百萬元，較 2024 年約人民幣 1,348.7 百萬元減少 3.5%。
3. 2025 年的溢利為約人民幣 550.1 百萬元，較 2024 年約人民幣 591.3 百萬元減少約 7.0%。與此同時，2025 年的本公司擁有人應佔溢利為約人民幣 437.4 百萬元，較 2024 年約人民幣 478.0 百萬元減少 8.5%。
4. 截至 2025 年 12 月 31 日止年度，董事會已派付截至 2025 年 6 月 30 日止六個月的中期股息每股 0.0678 港元 (2024 年：每股 0.0839 港元) 及特別股息每股 0.0271 港元 (2024 年：每股 0.0336 港元)。此外，董事會建議派付截至 2025 年 12 月 31 日止年度末期股息每股 0.0735 港元 (2024 年：每股 0.0668 港元) 及特別股息每股 0.0294 港元 (2024 年：無)。

永升服务集团有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至2025年12月31日止年度(「報告期」)經審核綜合業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字。該等資料已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

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	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	6,866,231	6,841,135
服務成本		(5,564,654)	(5,492,483)
毛利		1,301,577	1,348,652
其他收入及其他收益及虧損		22,618	16,172
行政開支		(395,105)	(414,941)
銷售開支		(99,182)	(101,764)
金融資產的預期信貸虧損，扣除撥回		(108,100)	(74,150)
財務成本		(3,447)	(3,165)
其他開支		(14,731)	(11,323)
應佔聯營公司之業績		2,384	(26)
除稅前溢利		706,014	759,455
所得稅開支	6	(155,964)	(168,148)
年內溢利及全面收益總額		550,050	591,307

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2025年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下各項應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司擁有人		437,449	477,996
非控股權益		112,601	113,311
		550,050	591,307
每股盈利(人民幣元)			
每股基本盈利	8	0.2531	0.2758
每股攤薄盈利	8	0.2530	0.2758

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		88,425	96,775
投資物業		519,985	549,125
無形資產		286,310	297,557
商譽		1,488,171	1,488,171
於聯營公司的投資		5,382	1,854
遞延稅項資產		140,160	110,903
預付款項及其他應收款項		356,737	374,525
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產		289,566	277,046
遞延合約成本		37,840	45,719
		<u>3,212,576</u>	<u>3,241,675</u>
流動資產			
存貨		1,112	1,540
遞延合約成本		26,210	20,493
貿易應收款項及應收票據	9	2,726,351	2,445,015
預付款項及其他應收款項		829,426	818,727
按公平值計入損益的金融資產		2,513	3,935
受限制現金		62,083	67,422
現金及現金等價物		2,765,420	2,617,846
		<u>6,413,115</u>	<u>5,974,978</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	1,450,893	1,307,537
應計費用及其他應付款項		1,249,069	1,323,951
借款		22,161	35,243
合約負債	5(b)	1,024,813	940,075
租賃負債		5,413	7,698
稅項撥備		162,732	138,027
		3,915,081	3,752,531
流動資產淨值		2,498,034	2,222,447
資產總值減流動負債		5,710,610	5,464,122
非流動負債			
借款		14,330	305
租賃負債		5,064	2,572
遞延稅項負債		69,423	75,204
		88,817	78,081
資產淨值		5,621,793	5,386,041
資本及儲備			
股本		15,291	15,291
儲備		5,163,707	4,985,835
本公司擁有人應佔權益		5,178,998	5,001,126
非控股權益		442,795	384,915
權益總額		5,621,793	5,386,041

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1 一般資料

永升服務集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本集團由本公司及其附屬公司組成，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2 綜合財務報表編製基準

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(其中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)編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例要求之適用披露。

於各報告期末，除若干投資物業及金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之以下本集團於2025年1月1日開始之年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

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

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

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

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(修訂本)	金融工具分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間資產 出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11冊	香港財務報告準則會計準則(修訂本) ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈現及披露 ³
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任的附屬公司：披露 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	轉換為惡性通貨膨脹呈列貨幣 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。

除下文所述新訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

訂明財務報表呈列及披露規定的香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」，將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。此項新香港財務報告準則在延續香港會計準則第1號多項規定的同時，引入新規定，要求於損益表中呈列指定類別及界定小計；於財務報表附註中披露管理層界定表現指標，並優化財務報表須披露資料的匯總及分解。此外，香港會計準則第1號若干段落已轉移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及差錯」(其名稱將於香港財務報告準則第18號生效時改為「財務報表編製基準」)及香港財務報告準則第7號。亦對香港會計準則第7號「現金流量表」及香港會計準則第33號「每股盈利」作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂，將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前採用。香港財務報告準則第18號規定須追溯應用，並設有特定過渡條文。預期採用新準則不會對本集團的財務表現及狀況於確認及計量方面構成重大影響，惟預期將會影響綜合損益表的結構及呈列方式。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

4 分部資料

就資源分配及評估而向本公司執行董事(及主要經營決策者)所呈報的資料主要針對收入分析。除本集團整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

有關主要客戶的資料

本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2025年及2024年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上。

有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中華人民共和國(「中國」)。因此，於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國。

5 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的所得款項。
本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約收入		
—物業管理服務	5,451,124	5,091,428
—社區增值服務	796,244	862,395
—對非業主的增值服務	382,114	599,108
—城市服務	232,797	286,114
	<u>6,862,279</u>	<u>6,839,045</u>
其他	3,952	2,090
	<u>3,952</u>	<u>2,090</u>
總計	<u>6,866,231</u>	<u>6,841,135</u>
收入確認時間		
於某一時間點	316,763	324,858
隨時間	6,545,516	6,514,187
	<u>6,545,516</u>	<u>6,514,187</u>
	<u>6,862,279</u>	<u>6,839,045</u>

(a) 分配至餘下客戶合約履約責任的交易價格

物業管理服務及城市服務合約通常為長期合約，且本集團定期就所提供服務收取固定金額。本集團選擇透過確認本集團有權開具發票金額的收益應用實際權宜之計。由於香港財務報告準則第15號允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

社區增值服務及對非業主的增值服務為期通常少於一年。由於香港財務報告準則第15號允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

(b) 合約負債詳情

本集團已確認以下收入相關之合約負債：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
合約負債	<u>1,024,813</u>	<u>940,075</u>

於2024年1月1日，合約負債為人民幣870,338,000元。

(i) 合約負債的重大變動

本集團合約負債來自客戶就尚未獲提供的物業管理服務或增值服務支付的墊款。

於2025年12月31日，合約負債結餘的增加主要由於本集團的業務增長。

(ii) 就合約負債確認收入

下表列示於報告期內就結轉合約負債確認的收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	<u>906,399</u>	<u>779,310</u>

6 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
中國企業所得稅：		
即期稅項	191,617	202,032
過往年度撥備不足	<u>920</u>	<u>943</u>
	192,537	202,975
遞延稅項		
計入年內損益	<u>(36,573)</u>	<u>(34,827)</u>
	<u>155,964</u>	<u>168,148</u>

根據中國的企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為 i) 25%；ii) 倘註冊或從事政策鼓勵行業及在中國西部地區註冊，則為 15%；iii) 倘被地方稅務局視為高新技術企業，則為 15%；或 iv) 倘於海南自由貿易港註冊及經營，則為 15%。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息應繳納10%的預扣稅。

根據英屬處女群島及開曼群島的法律及法規，本集團於英屬處女群島及開曼群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團並無於香港產生或自香港產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

7 股息

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
2025年中期－每股普通股0.0678港元 (2024年中期－0.0839港元)	106,946	132,586
2025年中期特別股息－每股普通股0.0271港元 (2024年中期－0.0336港元)	42,747	53,098
2024年末期－每股普通股0.0668港元 (2023年末期－0.0914港元)	106,545	143,621
	<u>256,238</u>	<u>329,305</u>

報告期結束後，本公司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普通股0.0735港元(2024年：截至2024年12月31日止年度的末期股息0.0668港元)及特別股息每股普通股0.0294港元(2024年：無)，總金額分別為126,611,000港元(2024年：115,467,000港元及50,644,000港元(2024年：無))，須待股東在即將召開的股東週年大會上批准。

8 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>437,449</u>	<u>477,996</u>

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	千股	千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利的普通股加權平均數	1,728,497	1,732,820
具攤薄潛力的普通股之影響：		
購股權	<u>729</u>	<u>—</u>
用於計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>1,729,226</u>	<u>1,732,820</u>

9 貿易應收款項及應收票據

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	864,077	878,789
— 第三方	2,235,134	1,907,086
	<u>3,099,211</u>	<u>2,785,875</u>
應收票據	7,891	4,093
	<u>7,891</u>	<u>4,093</u>
總額	3,107,102	2,789,968
減：信貸虧損撥備	(380,751)	(344,953)
	<u>(380,751)</u>	<u>(344,953)</u>
	<u><u>2,726,351</u></u>	<u><u>2,445,015</u></u>

本集團收到的所有票據的到期期間均少於一年。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。

包幹制下的物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務以及城市服務的收入乃根據相關服務協議條款收取，並於發出繳款通知書時到期支付。

本集團於2025年及2024年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2025年及2024年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2025年及2024年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除預期信貸虧損)賬齡分析如下：

	2025年	2024年
	12月31日	12月31日
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
1年以內	1,611,351	1,589,620
1至2年	531,997	510,796
2至3年	302,458	229,695
3至4年	176,154	76,949
超過4年	104,391	37,955
	<u>2,726,351</u>	<u>2,445,015</u>

10 貿易應付款項及應付票據

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	14,562	25,132
— 第三方	<u>1,406,142</u>	<u>1,257,593</u>
	1,420,704	1,282,725
應付票據	<u>30,189</u>	<u>24,812</u>
	<u><u>1,450,893</u></u>	<u><u>1,307,537</u></u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2025年及2024年12月31日的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
1年以內	1,068,701	959,602
1至2年	185,683	180,289
2至3年	100,192	121,511
3至4年	54,462	44,644
超過4年	<u>41,855</u>	<u>1,491</u>
	<u><u>1,450,893</u></u>	<u><u>1,307,537</u></u>

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們是中國一家享有良好聲譽且快速成長的綜合型物業管理服務商。截至2025年12月31日，我們在中國內地100座城市提供物業管理服務、增值服務和城市服務，總合約建築面積（「**建築面積**」）約為353.6百萬平方米（「**平方米**」）。其中，在管總建築面積約為252.2百萬平方米，為超過115萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋廣泛的物業形態，包括住宅物業和非住宅物業，涵蓋辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。除此之外，我們還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

秉承「用心構築美好生活」的理念，我們核心價值觀是讓用戶「省心、放心、開心」。通過科技創新推動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們的使命是為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)對非業主的增值服務；及(iv)城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

1. 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
2. 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公共區域增值服務。
3. 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。
4. 城市服務：我們可以提供多樣的城市服務。該等服務主要包括(i)城市環衛；(ii)垃圾分類處理；(iii)路政設施安裝；(iv)園林綠化工程；(v)老舊社區改造；及(vi)智慧街區建設。

物業管理服務

持續高質量發展

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有質量的擴張作為戰略目標之一。於報告期間，我們通過多輪驅動實現合約建築面積和在管建築面積的高質量發展。

於2025年12月31日，我們的合約建築面積約為353.6百萬平方米，合約項目數量1,824個，分別較2024年12月31日增加約0.8%及減少0.5%。於2025年12月31日，在管建築面積達到了約252.2百萬平方米，在管項目數量為1,524個，分別較2024年12月31日增加0.6%及4.6%。

下表載列分別截至2025年及2024年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於年初	350,935	250,642	308,265	221,408
新增 ⁽¹⁾	45,352	32,905	83,421	58,848
終止 ⁽²⁾	(42,670)	(31,322)	(40,751)	(29,614)
於年末	<u>353,617</u>	<u>252,225</u>	<u>350,935</u>	<u>250,642</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約，我們據以取代先前的物業管理服務供貨商的物業管理服務合約，以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，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

自本集團成立以來，截至2025年12月31日，我們的地理分佈覆蓋中國100座城市，以區域深耕為目標，追求有效規模擴張。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2025年及2024年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	127,553	3,079,480	56.5	143,126	3,168,285	62.2
北部地區 ⁽²⁾	37,285	548,288	10.1	32,933	591,600	11.6
中南地區 ⁽³⁾	47,997	860,647	15.8	37,983	663,414	13.0
西部地區 ⁽⁴⁾	29,914	758,971	13.9	27,011	492,198	9.7
東北地區 ⁽⁵⁾	9,476	203,738	3.7	9,589	175,931	3.5
總計	<u>252,225</u>	<u>5,451,124</u>	<u>100.0</u>	<u>250,642</u>	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、南京、無錫、鎮江、南通、常州、徐州、揚州、淮安、連雲港、宿遷、鹽城、金華、滁州、杭州、寧波、嘉興、湖州、溫州、台州、舟山、紹興、廈門、福州、漳州、泉州、莆田、青島、淄博、煙台、威海、日照、棗莊、聊城、濰坊、荷澤、濟寧、泰州、德州、臨沂、濟南、東營、濱州、合肥、蕪湖、安慶、宣城、阜陽及淮南。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、廣州、東莞、佛山、中山、惠州、江門、武漢、襄陽、黃岡、宜昌、南昌、鄭州、商丘、許昌、洛陽、南陽、長沙、岳陽、常德、邵陽、株洲、湘潭、衡陽、桂林、南寧及柳州。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、銀川、寶雞、渭南、呂梁、烏魯木齊、西寧、貴陽、遵義、昆明、大理白族自治州。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽及大連。

在高質量發展的原則前提下，實現規模的逐步增長

按照市場化原則處理與旭輝集團業務往來

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」，股份代號：00884)及其附屬公司(「旭輝集團」)長期的服務合作夥伴，我們一直與旭輝集團維持穩固的市場化合作關係。回顧2025年，中國房地產行業的市場環境依然嚴峻，復蘇乏力。這些挑戰也對物業管理服務行業帶來了持續的負面影響。我們依然秉持「與旭輝集團按照市場化原則進行業務往來」的原則，這使得我們能夠相對有效減少相關的負面影響，並且努力使得相關負面影響對我們的物業管理服務業務的影響保持在可控範圍內。我們持續不斷地改進和調整策略，以確保與旭輝集團的合作繼續穩步發展。在這個充滿挑戰的環境中，我們將傾向於以控制風險、獨立市場化運作為主要方向。

持續提升公司獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張的主要推動力之一，我們一直致力於以多元化的方式開拓第三方市場。透過向各個獨立市場擴展資源，我們不斷增加自身的市場份額。同時，我們持續提升建設團隊的能力，以實現更好的賦能效果。這種積極進取的策略讓我們能夠在不斷變化的環境中保持競爭力，並為公司帶來持續的規模增長。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、業委會組織的存量住宅物業更換、地方政府的招投標項目及商企客戶的產業園區和辦公樓等。

推行市場化拓展以來，通過多年的積累，本集團成功構建了穩固的競標及外拓能力，於報告期間，本公司外拓合同的飽和收入同比大幅增長，且達到歷年來最好表現。相信在公司不斷提升的綜合實力和更好的聲譽品牌加持下，通過我們持續提升行業標準以及改進競標外拓技術手段，一定會實現更為穩健的業務成長。

戰略併購

戰略併購是我們歷史發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選目標，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

自上市以來，我們堅持審慎併購原則，分別收購了不同類型的物業公司，如住宅業態鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓業態青島雅園物業管理有限公司及上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司，物流園區業態山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）以及綜合體業態華熙鑫安（北京）物業管理有限公司等公司，並均取得了積極的投後整合效果。2023年，我們完成了對北京航騰物業管理有限責任公司的併購。但

總體上自2022年以來，由於外部環境的持續擾動以及公司內部更審慎的風險管控要求，我們大幅減少了併購項目的數量。2025年，我們仍然保持著對戰略併購的關注，但未進行任何項目的併購。

由於我們堅持戰略併購的紀律性原則，歷史上我們併購的所有項目均實現了與我們的良好融合，均達成業績要求指標，預計現有收購及整合公司在未來將能夠實現較好業務運作並實現較好的業績貢獻。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於12月31日			
	2025年		2024年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	在管建築 面積 %
旭輝集團 ⁽¹⁾	59,007	23.4	59,585	23.8
第三方物業開發商 ⁽²⁾	193,218	76.6	191,057	76.2
總計	<u>252,225</u>	<u>100.0</u>	<u>250,642</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

強化綜合性物業管理服務提供商地位

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標及擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如大型企業總部大樓、高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們持續使我們的服務供應多樣化，並深化專業非住宅物業分部的發展。於2025年12月31日，非住宅物業佔我們在管建築面積約36.5%。

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2025年及2024年12月31日止年度由此產生的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	160,199	3,159,344	58.0	154,912	3,018,694	59.3
非住宅物業	92,026	2,291,780	42.0	95,730	2,072,734	40.7
總計	<u>252,225</u>	<u>5,451,124</u>	<u>100.0</u>	<u>250,642</u>	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>

包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2025年及2024年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
包幹制	250,103	5,447,522	99.9	247,885	5,088,063	99.9
酬金制	2,122	3,602	0.1	2,757	3,365	0.1
總計	<u>252,225</u>	<u>5,451,124</u>	<u>100.0</u>	<u>250,642</u>	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

於報告期間，在宏觀經濟恢復不及預期以及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進，同時我們在社區增值服務發展上更加聚焦，及放棄部分低毛利率及可持續性較差的業務。於報告期間，來自社區增值服務的收入約人民幣796.2百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣862.4百萬元減少約7.7%。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要的戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，針對社區業主的需求，開發適合的增值服務產品，以推動社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的擴大，我們在社區增值服務方面擁有了更為成熟的經驗，並不斷優化升級人才隊伍。我們持續深化對社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。儘管社區增值服務發展遭遇宏觀經濟的多重壓力，面臨著各種挑戰，但社區增值服務仍在不斷努力推進。未來本集團將持續遵循推動社區增值服務收入提升的戰略，不斷提升服務質量，實現更加可持續的發展。

我們認為有多方面原因造成當前社區增值服務的發展進入瓶頸期，但持續把握優質客戶的服務需求，通過更強的服務黏性，創新性的將產品服務化，持續努力，我們仍會收穫社區增值服務的春暖花開。

目前，我們的社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公共區域增值服務四大類。下表載列分別截至2025年及2024年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	425,387	53.4	486,532	56.4
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	138,669	17.4	136,934	15.9
物業經紀服務 ⁽³⁾	151,467	19.0	146,889	17.0
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	80,721	10.2	92,040	10.7
總計	<u>796,244</u>	<u>100.0</u>	<u>862,395</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關公寓及停車位的代理銷售與代理租賃服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公共區域之服務收入。

對非業主的增值服務

我們向非業主提供增值服務，包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

於報告期間，對非業主的增值服務的收入較截至2024年12月31日止年度的人民幣599.1百萬元減少約36.2%至約人民幣382.1百萬元，主要由於中國房地產市場疲軟所致。我們對提供非業主增值服務更為謹慎，並退出部分預期收益相對較低的服務項目。

下表分別載列截至2025年及2024年12月31日止年度對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	115,703	30.3	192,842	32.2
額外專項定制服務	166,717	43.6	245,115	40.9
前期規劃及設計諮詢服務	16,869	4.4	29,134	4.9
房修服務	68,559	18.0	103,346	17.2
交付前檢驗服務	14,266	3.7	28,671	4.8
總計	382,114	100.0	599,108	100.0

城市服務

隨著社會治理的不斷發展，以及機關後勤服務社會化的推進，本公司根據市場需求和「大物業」戰略的發展方向，逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅領域，並延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，我們積極探索積累了城市化服務經驗。同時，通過2021年對美中環境的併購，進一步提升了我們在城市服務方面的專業能力。

在上市初期，我們提出了「用心構築美好生活」的公司使命。隨後於2020年，我們首次發佈了公司的願景，旨在成為「客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向：

- (i) 城市市政服務管家：專注於環衛綠化和老舊社區改造服務；
- (ii) 城市資產經營助手：致力於城市閒置空間和片區資源的有效管理；及
- (iii) 城市未來發展的合作夥伴：參與智慧城市建設，成為城市發展的重要參與者。

我們已成為一家涵蓋城市服務業務的物業管理公司，並將不斷努力實現公司使命和願景，為客戶提供優質的智慧城市服務。

未來展望

自2022年行業進入深度調整期以來，我們面對宏觀經濟壓力與市場競爭加劇，但我們始終堅定信心、穩中求進。作為一家綜合型物業管理企業，我們秉持「用心構造美好生活」的理念，積極響應政府號召參與社區共建，深度融入城市基層治理，為業主提供更智慧、更高效的居住和工作環境。儘管當前復蘇動力仍顯不足，我們密切關注政策導向和市場需求變化，靈活調整經營策略，持續推動服務質量升級與管理精細化。未來，管理層將帶領團隊銳意進取，加快實現公司中長期戰略目標，踐行「用心構築美好生活」的使命，為用戶創造持續價值。

高質量發展引領，穩步拓展業務規模與區域佈局

我們將以高質量發展為導向，穩步擴大管理面積與服務類型，推動規模化與密度提升同步發展。為此，我們正持續優化市場拓展體系與標案能力，建立更精準的項目評估機制，提升競標成功率，進一步擴大頭部項目儲備，爭取更高端的物業資源。

我們將重點深耕長三角、大灣區、京津冀等人口集中與經濟活躍區域，逐步實現區域集約化經營。在服務品類上，我們也將不斷擴展非住宅業務，尤其關注商業綜合體、醫療康養、物流園區、城市公建等高潛力板塊，抓住城市運營社會化的機遇，構建多元物業服務矩陣。

同時，依託本集團品牌優勢與交付實力，我們將持續深化與國有建設平台、城市投資公司和優質房企的戰略合作，拓展「代建+代運營」「政府+市場化」融合模式，在城市更新、舊改項目、保障性住房等方向實現突破。

提升多元增值服務能力，打造全鏈條服務體系

面對客戶需求日益多樣化的現狀，我們正積極完善前介諮詢、施工巡檢、交付驗收、房修管理等服務模塊，提升整體解決方案交付能力。這將進一步鞏固我們在非業主增值服務市場中的專業優勢，形成新的增收來源。在向開發商提供延伸服務方面，我們正推動服務從單一管理向全鏈條管理轉型，並實現更大的價值共創。此外，我們也將探索為中小型地區物業公司提供管理輸出與數智化改造服務，透過品牌賦能與運營支持，實現從「物業管理商」向「物業解決方案提供者」的角色轉變，進一步拓寬業務邊界。

深耕社區增值服務，打造業主全場景生活生態圈

社區增值服務仍將是我們「做大做強平台、做優做透生態」的戰略核心。我們將進一步強化業務單元化模式，優化業主服務條線獨立運營，讓團隊更聚焦、更靈活，推進商業模式在局部試點成熟後的複製與擴張。在品類上，我們將重點圍繞業主高頻、剛需服務場景持續迭代服務，如社區家政、空間改造、適老化改造、鄰里商

業、社區直播帶貨等，打造覆蓋「人、物、空間」的全生命週期服務體系，提升平台觸達能力與商業變現能力。我們將以「深服務、輕資產、強黏性」為社區運營戰略方向，持續挖掘潛在市場需求，實現服務營收的可持續增長。

人才與組織升級雙驅動，打造強執行力團隊

面對服務專業化與經營複雜化的雙重要求，我們將持續優化人才結構與組織機制。透過「永動力」校園招聘與社會人才引進雙輪驅動，構建穩定、高效、專業的基層與中層骨幹團隊。對於高級管理團隊，我們將堅持「騰籠換鳥」策略，聚焦價值觀一致、執行力強、擁有系統思維的經理人，形成願景共識與戰略執行合力。

針對中層，我們將建立基於業務單元的職能賦能與輪崗機制，全面提升其經營理解力與資源整合能力。在組織建設上，我們將進一步推動扁平化改革、提升跨部門協同效率，強化「結果導向、責任到人」的文化，激發團隊動能，提升整體組織韌性與反應速度。

全面投入技術與智慧運營，打造數字驅動型企業

科技將是驅動我們未來增長與效率變革的核心引擎。我們將持續加大對智慧科技公司的投資與研發投入，強化AI、物聯網、大數據在物業服務場景的融合應用。在系統建設方面，我們將全面升級內部管理系統、財務數據平台、人力雲、合同管理雲等基礎架構，構建橫跨財務、人事、運營、合同、採購的數據底座，提升管理效能與風險可控能力。

我們亦計劃建成集智慧中控、數據決策、遠程協同於一體的「集中指揮中心」，實現對城市級項目的集中運營與實時監控，並同步推進AI化管理工具在各基層項目的應用，減少重複人力投入，提升數字化運營水平。我們堅信，通過技術創新與流程再造的融合，將全面推動物業管理行業從「人治」走向「數治」，為用戶帶來更加智慧、高效、安全的現代化物業管理體驗。

財務回顧

收入

2025年，本集團錄得收入約人民幣6,866.2百萬元，較2024年約人民幣6,841.1百萬元輕微增加0.4%。

本集團於所示年度按業務線劃分的收入如下：

	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	5,451,124	79.4	5,091,428	74.4
社區增值服務	796,244	11.6	862,395	12.6
對非業主的增值服務	382,114	5.5	599,108	8.8
城市服務	232,797	3.4	286,114	4.1
其他	3,952	0.1	2,090	0.1
總收入	<u>6,866,231</u>	<u>100.0</u>	<u>6,841,135</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務產生的收入是本集團的最大收入來源。於2025年，物業管理服務收入達約人民幣5,451.1百萬元，佔本集團總收入的79.4%。來自物業管理服務的收入從2024年的約人民幣5,091.4百萬元增加至約人民幣5,451.1百萬元，主要得益於我們持續致力於擴大客戶基礎。下表載列於所示年度按物業開發商類型呈列本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	1,543,891	28.3	1,466,320	28.8
第三方物業發展商 ⁽²⁾	3,907,233	71.7	3,625,108	71.2
總收入	5,451,124	100.0	5,091,428	100.0

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

社區增值服務的收入從2024年的約人民幣862.4百萬元減少至2025年的約人民幣796.2百萬元，減少7.7%，此主要由於家居生活服務收入的減少。於2025年，我們亦退出若干低毛利業務，導致收入下跌。

對非業主的增值服務的收入從2024年的約人民幣599.1百萬元減少至2025年的約人民幣382.1百萬元，減少約36.2%。該減少主要由於中國房地產業疲軟，導致對增值服務的需求減少。我們在向非業主提供增值服務時，亦變得更加謹慎。

截至2025年12月31日止年度，來自城市服務的收入約為人民幣232.8百萬元，較截至2024年12月31日止年度的人民幣286.1百萬元有所下降，主要由於我們重新分配資源及退出利潤較低的業務以提高效率的策略。

服務成本

服務成本由2024年的約人民幣5,492.5百萬元增加約1.3%至2025年的約人民幣5,564.7百萬元，主要由於截至2025年12月31日止年度，業務規模擴大及服務品質提升所導致的投入成本上升。我們將繼續實施有效的成本控制措施，以提升營運效率。

毛利

由於上述主要因素，本集團的毛利從2024年的約人民幣1,348.7百萬元減少約3.5%至2025年的約人民幣1,301.6百萬元。

本集團於所示年度主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
物業管理服務	18.2%	19.3%
社區增值服務	31.4%	34.7%
對非業主的增值服務	7.1%	6.4%
城市服務	13.4%	10.9%
總計	19.0%	19.7%

於2025年，本集團的毛利率為19.0%，較2024年的19.7%下降0.7個百分點，主要由於本集團物業管理服務及社區增值服務的下​​降毛利所致。

截至2025年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率為18.2%，較2024年的19.3%有所下降，主要由於為提升服務品質而增加的成本投入。

截至2025年12月31日止年度，社區增值服務的毛利率為31.4%，較2024年的34.7%有所下降，主要由於宏觀經濟放緩及市場價格競爭加劇，導致利潤率下降。

截至2025年12月31日止年度，對非業主的增值服務的毛利率為7.1%，較2024年的6.4%有所上升，主要由於我們在成本控制及營運效率方面的改善。

截至2025年12月31日止年度，城市服務的毛利率為13.4%，較2024年的10.9%有所上升，主要由於年內優化項目組合，終止部分利潤率較低的項目。

其他收入及其他收益及虧損

於2025年，本集團的其他收入及其他收益及虧損錄得收益淨額約人民幣22.6百萬元，較2024年的約人民幣16.2百萬元增加約39.5%，主要由於截至2025年12月31日止年度，按公平值計入損益之金融資產之公平值變動所得收益增加所致。

行政及銷售開支

於2025年，本集團的行政及銷售總開支約為人民幣494.3百萬元，較2024年的約人民幣516.7百萬元減少約4.3%，主要由於本集團持續控制成本。

其他開支

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得其他開支約人民幣14.7百萬元，較2024年的約人民幣11.3百萬元有所增加。該增加主要由於截至2025年12月31日止年度，受經濟環境波動影響，或然負債及訴訟開支的撥備有所增加。

除稅前溢利

截至2025年12月31日止年度，除所得稅前溢利約為人民幣706.0百萬元，較2024年約人民幣759.5百萬元減少約7.0%。

所得稅開支

截至2025年12月31日止年度，本集團所得稅約為人民幣156.0百萬元，佔2025年所得稅開支前溢利的約22.1%；而2024年所得稅約為人民幣168.1百萬元，佔所得稅開支前溢利的約22.1%。

本公司擁有人應佔溢利

2025年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣437.4百萬元，較2024年約人民幣478.0百萬元減少約8.5%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣88.4百萬元，較2024年12月31日的約人民幣96.8百萬元有所減少，主要是由於截至2025年12月31日止年度的折舊所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的樓宇、停車位及儲存室。於2025年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣520.0百萬元，較2024年12月31日的約人民幣549.1百萬元有所減少，主要由於截至2025年12月31日止年度投資物業公平值的變動。

無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2025年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣286.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣297.6百萬元有所減少，主要由於截至2025年12月31日止年度無形資產攤銷。

商譽

於2025年12月31日，本集團的商譽約為人民幣1,488.2百萬元，與2024年12月31日的商譽相同。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務，對非業主的增值服務，以及城市服務的收入。於2025年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,726.4百萬元，較2024年12月31日約人民幣2,445.0百萬元有所增加。有關增加主要由於截至2025年12月31日止年度市場形勢下滑導致應收款項回收速度放緩。本集團經審慎考慮市場環境及收款表現後，已提高信貸虧損撥備。本集團亦與客戶保持緊密溝通，致力加快收回應收款項。

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我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款、根據當地法律要求向地方當局提供物業管理服務的保證金、與公開招標有關的招標按金、為保證停車位、住宅物業(包括儲物空間)及零售商舖的銷售款回收的獨家銷售代表協議按金，以及向供應商預付的款項。於2025年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,186.2百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,193.3百萬元有所減少，主要由於截至2025年12月31日止年度獨家銷售代表協議按金的減少。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要包括對一個上市實體的投資及對幾個封閉式基金的投資。於2025年12月31日，本集團按公平值計入損益的金融資產結餘為約人民幣292.1百萬元，較於2024年12月31日的人民幣281.0百萬元有所增加。有關增加主要由於截至2025年12月31日止年度金融資產之公平值波動所致。

現金及現金等價物

於2025年12月31日，本集團現金及現金等價物為約人民幣2,765.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,617.8百萬元有所增加，主要由於截至2025年12月31日止年度經營活動的淨現金流入。

貿易應付款項及應付票據

於2025年12月31日，本集團的貿易應付款項及應付票據約為人民幣1,450.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,307.5百萬元有所增加，主要由於截至2025年12月31日止年度我們的業務擴張及我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加。

應計費用及其他應付款項

於2025年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,249.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,324.0百萬元有所減少。

合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收入的服務墊付費用。於2025年12月31日，我們的合約負債約為人民幣1,024.8百萬元，較2024年12月31日約人民幣940.1百萬元有所增加，主要由於截至2025年12月31日止年度客戶群體增加所致。

現金流

截至2025年12月31日止年度，本集團經營活動的現金流入淨額約為人民幣508.6百萬元，較2024年的約人民幣684.8百萬元有所減少，主要由於截至2025年12月31日止年度貿易應收款項及應收票據增加所致。

截至2025年12月31日止年度，投資活動的現金流出淨額約為人民幣32.1百萬元，而2024年則為現金流入淨額約人民幣38.8百萬元，主要由於按公平值計入損益之金融資產出售所得款項減少所致。

截至2025年12月31日止年度，融資活動的現金流出淨額約為人民幣329.5百萬元，較2024年的約人民幣444.3百萬元有所減少。融資活動現金流出減少主要由於本公司於截至2025年12月31日止年度支付股息減少所致。

資產負債比率及計算基礎

於2025年12月31日，本集團的資產負債比率為0.65% (2024年12月31日：0.66%)。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

資本開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的資本開支約為人民幣60.1百萬元(2024年：人民幣49.4百萬元)。截至2025年12月31日止年度，資本開支主要用於投資信息技術系統及軟件，以及業務運營所需的運輸設備。

資本架構

於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港元及美元持有，而本集團的人民幣36.5百萬元借款以人民幣計值，按固定利率計息。

於2025年12月31日，本公司擁有人應佔權益為約人民幣5,179.0百萬元，而於2024年12月31日為約人民幣5,001.1百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2025年12月31日，本集團的流動資產淨值為約人民幣2,498.0百萬元(2024年12月31日：人民幣2,222.4百萬元)，而本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約1.6 (2024年12月31日：1.6)。

流動資金及財務資源

截至2025年12月31日止年度，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會根據本公司日期為2018年12月4日的招股章程（「招股章程」）及相關公告所披露的所得款項用途，將本公司的首次公開發售（「首次公開發售」）以及開展的其他籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2025年12月31日，本集團借款為人民幣36.5百萬元（2024年12月31日：人民幣35.5百萬元）。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2025年12月31日，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團已抵押賬面金額約為人民幣18.1百萬元的物業、廠房及設備（2024年12月31日：人民幣12.2百萬元），作為於2025年12月31日約人民幣18.6百萬元借款結餘的抵押。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

持有的重大投資

於2025年12月31日，本集團未持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資企業

截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

利率風險

本集團面臨的利率風險有限。於2025年12月31日，本集團約人民幣36.5百萬元的借款以人民幣計值並按固定利率計息。因此，本集團就其借款並無面臨重大現金流量利率風險。本集團的利率風險主要與銀行存款及現金結餘產生的利息收入有關。本集團管理層密切監察市場利率的波動，並將繼續採取審慎的財務管理措施以管理其利率風險。

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。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立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

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平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為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。

於2025年12月31日，本集團聘有22,300名員工(2024年12月31日：24,605名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，本公司股份(「股份」)於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額，及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得約63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悦生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元用作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務，及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2025年12月31日，全部所得款項淨額已動用。有關詳情如下：

	所得款項淨額						尚未動用 所得款項 淨額的 預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	(於2025年 1月1日)		(直至 2025年 (於2025年 12月31日) 12月31日)		
			尚未動用 金額	已動用 金額	已動用 金額	尚未動用 金額	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	—	—	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術並 建立智能社區	26%	177.6	—	—	177.6	—	不適用
開發一站式服務社區平台及 我們的「悦生活」在線服務平台	9%	61.5	31.0	31.0	61.5	—	不適用
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	—	—	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>31.0</u>	<u>31.0</u>	<u>683.0</u>	<u>—</u>	

2020年配售事項及2020年認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development Limited及三名配售代理訂立配售及認購協議（「**2020年配售及認購協議**」），據此，(a) Elite Force Development Limited同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development Limited的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份11.78港元（「**2020年配售價**」）購買合共134,000,000股現有股份（「**2020年配售事項**」）；及(b) Elite Force Development Limited有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份11.78港元（與2020年配售價相同）向Elite Force Development Limited配發及發行合共134,000,000股新股份（「**2020年認購事項**」）。

2020年配售價每股股份11.78港元，較：(i)於2020年6月3日（即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日（「**2020年最後交易日**」）在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii)於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii)於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股（相等於根據2020年配售事項成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development Limited以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年認購事項所得款項淨額						尚未動用 所得款項 淨額的 預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配	尚未動用 金額	(於2025年 1月1日) 2025年內 已動用金額	(直至 2025年 12月31日) 已動用 金額	(於2025年 12月31日) 尚未動用 金額	
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	—	1,251.6	—	不適用 於2026年
信息技術相關發展	5%	78.2	36.8	4.3	45.7	32.5	12月31日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	—	234.7	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>36.8</u>	<u>4.3</u>	<u>1,532.0</u>	<u>32.5</u>	

2021年配售事項及2021年認購事項

於2021年10月23日，本公司、Elite Force Development Limited及兩名配售代理訂立配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(a) Elite Force Development Limited已同意委任該等配售代理，而該等配售代理已同意按個別(但非共同亦非共同及個別)作為Elite Force Development Limited的代理，在最大努力原則下，促使買方按配售價每股15.76港元(「**2021年配售價**」)購買合共83,520,000股現有股份(「**2021年配售事項**」)；及(b) Elite Force Development Limited有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股15.76港元(與2021年配售價相同)向Elite Force Development Limited配發及發行合共83,520,000股新股份(「**2021年認購事項**」)。

2021年配售價為每股15.76港元，較(i)2021年10月22日(即簽署2021年配售及認購協議前的最後一個交易日(「**2021年最後交易日**」))在聯交所所報收盤價每股17.28港元折讓約8.80%；(ii)2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.53港元折讓約4.67%；及(iii) 2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.18港元折讓約2.60%。

2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六(6)名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份(相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development Limited以認購價每股15.76港元認購。

本公司從2021年認購事項收到的所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或招致的所有相關費用、成本及開支)約為1,304,000,000港元，並擬將2021年認購事項的所得款項淨額用於未來出現機會時可能的業務發展或投資以及作為營運資金及一般企業用途。

此外，誠如本公司日期為2024年3月27日之公告(「**3月27日公告**」)所述，由於中國房地產行業不景氣及物業管理行業之擴張策略由併購擴張轉為通過內生增長擴張，董事會議決更改2021年認購事項所得款項淨額之用途，將「戰略性收購及投資機會」項下之全部未動用所得款項淨額約796.5百萬港元重新分配作「營運資金及一般企業用途」。有關更改2021年認購事項所得款項淨額擬定用途的進一步詳情，請參閱3月27日公告。

於2025年12月31日，已動用所有剩餘所得款項淨額。2021年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

		2021年認購所得款項淨額						
		根據 (於2025年		(直至				
所得款項	所得款項	3月27日	1月1日)	2025年內	2025年	(於2025年	尚未動用	尚未動用
淨額比例	淨額分配	公告重新	尚未動用	已動用	已動用	12月31日)	所得款項	所得款項
		分配	金額	金額	金額	尚未動用	淨額的預	淨額的預
			(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	期時間表	期時間表
戰略性收購及投								
資機會	65%	847.6	51.1	—	—	51.1	—	不適用
營運資金及一般								
企業用途	35%	456.4	1,252.9	—	—	1,252.9	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,304.0</u>	<u>1,304.0</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,304.0</u>	<u>—</u>	

末期股息及特別股息

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0.0735港元及特別股息每股0.0294港元，以回饋本公司股東(「股東」)的持續支持。末期股息及特別股息須待股東在本公司即將於2026年5月13日召開及舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准，預期將於2026年5月29日派付予於2026年5月21日營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

待股東批准截至2025年12月31日止年度的建議末期股息及特別股息後，2025年全年股息總值將達到每股0.1978港元。本公司在未來一年內將努力維持不低於50%的派息率。

遵守企業管治守則

截至2025年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1第二部所載的企業管治守則所載的守則條文。

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」）作為其有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，董事已確認他們截至2025年12月31日止年度遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。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以及由外聘核數師所編製有關審計過程中的會計事項及重大發現的審計報告。

栢淳會計師事務所有限公司之工作範疇

有關本公告所載本集團截至2025年12月31日之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字，已由本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司與本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對一致。栢淳會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行之鑒證工作，因此，栢淳會計師事務所有限公司並無就本公告作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

根據股東於2025年5月22日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司權力購回最多172,855,400股股份，佔於2025年5月22日已發行股份總數的10%（「購回授權」）。截至2025年12月31日止年度，根據該購回授權，本公司於聯交所購回合共2,162,000股股份，總代價約為3,684,720港元（不包括佣金及其他開支）。

截至2025年12月31日止年度購回股份的詳情如下：

購回日期	購回 股份數目	每股代價		就購回 所付總代價 港元
		所付 最高價 港元	所付 最低價 港元	
2025年12月15日	162,000	1.69	1.67	272,100
2025年12月16日	200,000	1.69	1.65	333,880
2025年12月17日	200,000	1.71	1.70	340,960
2025年12月18日	200,000	1.74	1.70	346,680
2025年12月19日	200,000	1.75	1.72	348,820
2025年12月22日	200,000	1.74	1.72	346,400
2025年12月23日	200,000	1.70	1.68	338,660
2025年12月24日	200,000	1.70	1.68	337,760
2025年12月29日	200,000	1.70	1.68	338,100
2025年12月30日	200,000	1.70	1.68	338,960
2025年12月31日	200,000	1.72	1.70	342,400
總計	<u>2,162,000</u>			<u>3,684,720</u>

本公司於截至2025年12月31日止年度購回的股份已於2026年2月25日全部註銷。

董事會認為，股份買賣的價格水平並未充分反映本公司的基本價值。因此，董事會根據相關時候的市場情況及本公司的實際需要進行有關購回。董事會亦認為，購回股份表明本公司對其長期業務前景的信心，這將使本公司受益，亦符合本公司及股東的整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於報告期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售或轉讓庫存股份)。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

於2025年12月31日後及直至本公告日期，概無發生可能對本集團營運及財務業績產生重大影響的須予披露事項。

股東週年大會

股東週年大會將於2026年5月13日召開及舉行，大會通告將根據本公司組織章程細則及上市規則於可行情況下盡快刊發於本公司及聯交所的網站及寄發予股東(如要求)。

暫停辦理股東過戶登記手續

本公司股東名冊將於下列期間關閉：

- (i) 於2026年5月8日至2026年5月13日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期為2026年5月13日。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2026年5月7日下午四時三十分送呈本公司的香港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1712-1716號舖；及
- (ii) 於2026年5月19日至2026年5月21日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息及特別股息的權利。為符合資格收取建議末期股息及特別股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2026年5月18日下午四時三十分送呈本公司的香港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1712-1716號舖。

刊發全年業績公告及年報

載有上市規則所要求之所有資料之本公司截至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)，並於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ysservice.com.cn 登載。本公告亦可於上述網站查閱。

致謝

本人謹代表董事會，對我們的客戶、供應商及股東一直以來對本集團的支持由衷致謝，亦感謝全體管理人員及員工於年內一直辛勤工作與付出貢獻。

承董事會命
永升服务集团有限公司
主席
林中

香港，2026年3月30日

於本公告日期，執行董事為林中先生、林祝波先生及周迪先生；非執行董事為崔曉青女士；及獨立非執行董事為馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。