

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份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。

## ROISERV 榮万家

**Roiserv Lifestyle Services Co., Ltd.**

**榮萬家生活服務股份有限公司**

(一家於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2146)

### 截至2025年12月31日止年度之全年業績公告

#### 2025年業績摘要

- 有關年度集團收入總額約人民幣1,913.0百萬元，同比減少約2.2%。其中社區服務收入同比增長0.3%，商企服務收入同比增長15.6%，城市服務收入同比增長15.2%，服務周邊收入同比減少29.6%。
- 有關年度集團毛利約人民幣408.1百萬元，同比減少約1.8%。
- 有關年度毛利率約為21.3%，同比增長約0.1個百分點。
- 有關年度集團淨利潤約人民幣121.0百萬元，同比增長約4.2%。
- 有關年度公司擁有人應佔利潤約為人民幣112.6百萬元，同比減少約1.1%。
- 有關年度合約建築面積<sup>1</sup>約105.5百萬平方米，新增約4.1百萬平方米。
- 有關年度在管建築面積<sup>1</sup>約97.0百萬平方米，新增約7.7百萬平方米。
- 董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息。

<sup>1</sup> 該等建築面積指本集團社區服務及商企服務業務線下的管理或合約建築面積。

## 全年業績

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，根據中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)，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(「有關年度」)的經審核綜合全年業績，連同上個財政年度的經審核比較數字如下：

## 合併資產負債表

於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流動資產：</b>			
貨幣資金		<b>529,387,382.80</b>	583,595,247.60
結算備付金		<b>0.00</b>	0.00
拆出資金		<b>0.00</b>	0.00
交易性金融資產		<b>0.00</b>	0.00
衍生金融資產		<b>0.00</b>	0.00
應收票據		<b>632,407.37</b>	0.00
應收賬款	二、3	<b>1,952,398,378.06</b>	2,116,192,108.03
應收款項融資		<b>0.00</b>	0.00
預付款項	二、4	<b>146,880,475.15</b>	110,592,324.35
應收保費		<b>0.00</b>	0.00
應收分保賬款		<b>0.00</b>	0.00
應收分保合同準備金		<b>0.00</b>	0.00
其他應收款	二、5	<b>470,416,931.10</b>	571,105,255.02
其中：應收利息		<b>195,024.09</b>	223,294.22
應收股利		<b>0.00</b>	0.00
買入返售金融資產		<b>0.00</b>	0.00
存貨	二、6	<b>741,586,326.98</b>	339,140,640.33
合同資產	二、7	<b>34,728,897.46</b>	26,954,668.97
持有待售資產		<b>0.00</b>	0.00
一年內到期的非流動資產		<b>1,872,205.80</b>	1,872,205.80
其他流動資產		<b>39,032,995.90</b>	27,796,685.62
<b>流動資產合計</b>		<b><u>3,916,936,000.62</u></b>	<b><u>3,777,249,135.72</u></b>

## 合併資產負債表(續)

於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>非流動資產：</b>			
發放貸款和墊款		0.00	0.00
債權投資		0.00	0.00
其他債權投資		0.00	0.00
長期應收款		3,239,603.09	4,891,742.87
長期股權投資		95,229,370.04	103,696,621.40
其他權益工具投資		0.00	0.00
其他非流動金融資產		0.00	0.00
投資性房地產		68,709,683.29	69,662,023.67
固定資產		26,532,245.77	33,522,106.82
在建工程		0.00	0.00
生產性生物資產		0.00	0.00
油氣資產		0.00	0.00
使用權資產		8,986,989.75	17,353,892.97
無形資產	二、8	6,328,599.94	8,108,312.60
開發支出		0.00	0.00
商譽		2,154,017.43	0.00
長期待攤費用		12,381,789.33	11,593,694.51
遞延所得稅資產		169,571,902.87	148,019,824.67
其他非流動資產		0.00	0.00
<b>非流動資產合計</b>		<b>393,134,201.51</b>	<b>396,848,219.51</b>
<b>資產總計</b>		<b>4,310,070,202.13</b>	<b>4,174,097,355.23</b>

## 合併資產負債表(續)

於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流動負債：</b>			
短期借款		3,000,000.00	3,000,000.00
向中央銀行借款		0.00	0.00
拆入資金		0.00	0.00
交易性金融負債		0.00	0.00
衍生金融負債		0.00	0.00
應付票據		0.00	0.00
應付賬款	二、9	719,244,961.72	733,847,206.94
預收款項	二、10	1,763,335.24	1,392,505.44
合同負債	二、11	492,803,250.03	448,197,573.83
賣出回購金融資產款		0.00	0.00
吸收存款及同業存放		0.00	0.00
代理買賣證券款		0.00	0.00
代理承銷證券款		0.00	0.00
應付職工薪酬		127,494,966.34	131,903,632.09
應交稅費	二、12	99,018,729.41	88,440,308.46
其他應付款		490,103,008.94	499,757,015.92
其中：應付利息		0.00	0.00
應付股利		7,270.63	7,270.63
應付手續費及備金		0.00	0.00
應付分保賬款		0.00	0.00
持有待售負債		0.00	0.00
一年內到期的非流動負債		10,289,191.19	10,254,362.33
其他流動負債		24,914,803.93	25,156,215.31
<b>流動負債合計</b>		<b>1,968,632,246.80</b>	<b>1,941,948,820.32</b>

# 合併資產負債表(續)

於12月31日

單位：人民幣元

項目	附註	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>非流動負債：</b>			
保險合同準備金		0.00	0.00
長期借款		0.00	0.00
應付債券		0.00	0.00
其中：優先股		0.00	0.00
永續債		0.00	0.00
租賃負債		4,198,099.01	14,358,033.40
長期應付款		0.00	0.00
長期應付職工薪酬		0.00	0.00
預計負債		0.00	0.00
遞延收益		0.00	0.00
遞延所得稅負債		6,947,979.02	9,863,781.38
其他非流動負債		0.00	0.00
<b>非流動負債合計</b>		<b>11,146,078.03</b>	<b>24,221,814.78</b>
<b>負債合計</b>		<b>1,979,778,324.83</b>	<b>1,966,170,635.10</b>
<b>股東權益：</b>			
股本	二、13	376,000,000.00	376,000,000.00
其他權益工具		0.00	0.00
其中：優先股		0.00	0.00
永續債		0.00	0.00
資本公積	二、14	985,739,125.28	984,630,205.10
減：庫存股		0.00	0.00
其他綜合收益		0.00	0.00
專項儲備		0.00	0.00
盈餘公積	二、15	111,048,984.24	104,634,931.96
一般風險準備		0.00	0.00
未分配利潤		828,941,000.04	722,746,436.87
<b>歸屬於母公司股東權益合計</b>		<b>2,301,729,109.56</b>	<b>2,188,011,573.93</b>
少數股東權益		28,562,767.74	19,915,146.20
<b>股東權益合計</b>		<b>2,330,291,877.30</b>	<b>2,207,926,720.13</b>
<b>負債和股東權益總計</b>		<b>4,310,070,202.13</b>	<b>4,174,097,355.23</b>

## 合併利潤表

截至12月31日止年度

單位：人民幣元

項目	附註	2025年度	2024年度
一、營業總收入		<b>1,912,958,890.05</b>	1,956,931,773.56
其中：營業收入	二、16	<b>1,912,958,890.05</b>	1,956,931,773.56
利息收入		<b>0.00</b>	0.00
已賺保費		<b>0.00</b>	0.00
手續費及佣金收入		<b>0.00</b>	0.00
二、營業總成本		<b>1,634,216,880.06</b>	1,680,228,850.36
其中：營業成本		<b>1,504,878,917.74</b>	1,541,232,911.97
利息支出		<b>0.00</b>	0.00
手續費及佣金支出		<b>0.00</b>	0.00
退保金		<b>0.00</b>	0.00
賠付支出淨額		<b>0.00</b>	0.00
提取保險責任準備金淨額		<b>0.00</b>	0.00
保單紅利支出		<b>0.00</b>	0.00
分保費用		<b>0.00</b>	0.00
稅金及附加		<b>9,530,535.37</b>	10,301,353.85
銷售費用		<b>7,364,762.39</b>	7,214,111.97
管理費用		<b>107,359,799.72</b>	119,274,501.48
研發費用		<b>0.00</b>	0.00
財務費用		<b>5,082,864.84</b>	2,205,971.09
其中：利息費用		<b>749,656.11</b>	936,763.44
利息收入		<b>422,193.05</b>	2,859,787.14
加：其他收益		<b>3,747,517.74</b>	4,097,949.76
投資收益(損失以「-」號填列)	二、17	<b>-17,300,940.43</b>	-312,904.84
其中：對聯營企業和合營企業 的投資收益		<b>-6,450,546.45</b>	-429,777.32
以攤餘成本計量的金融 資產終止確認收益		<b>0.00</b>	0.00
匯兌收益(損失以「-」號填列)		<b>0.00</b>	0.00
淨敞口套期收益 (損失以「-」號填列)		<b>0.00</b>	0.00
公允價值變動收益 (損失以「-」號填列)		<b>-800,426.04</b>	-190,832.64
信用減值損失 (損失以「-」號填列)		<b>-77,122,156.46</b>	-131,249,004.77
資產減值損失 (損失以「-」號填列)		<b>-21,035,432.89</b>	186,898.60
資產處置收益 (損失以「-」號填列)		<b>47,947.65</b>	-506,208.27

## 合併利潤表(續)

截至12月31日止年度

單位：人民幣元

項目	附註	2025年度	2024年度
三、營業利潤(虧損以「-」號填列)		<b>166,278,519.56</b>	148,728,821.04
加：營業外收入		<b>943,652.76</b>	3,895,720.49
減：營業外支出		<b>8,878,742.78</b>	5,738,560.72
四、利潤總額(虧損總額以「-」號填列)		<b>158,343,429.54</b>	146,885,980.81
減：所得稅費用	二、18	<b>37,327,826.95</b>	30,804,176.28
五、淨利潤(淨虧損以「-」號填列)		<b>121,015,602.59</b>	116,081,804.53
(一)按經營持續性分類		<b>121,015,602.59</b>	116,081,804.53
1. 持續經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		<b>121,015,602.59</b>	116,081,804.53
2. 終止經營淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		<b>0.00</b>	0.00
(二)按所有權歸屬分類		<b>121,015,602.59</b>	116,081,804.53
1. 歸屬於母公司所有者的淨利潤 (淨虧損以「-」號填列)		<b>112,608,615.45</b>	113,814,240.93
2. 少數股東損益 (淨虧損以「-」號填列)		<b>8,406,987.14</b>	2,267,563.60
六、其他綜合收益的稅後淨額		<b>0.00</b>	0.00
歸屬母公司所有者的其他綜合收益 的稅後淨額		<b>0.00</b>	0.00
(一)不能重分類進損益的其他綜合 收益		<b>0.00</b>	0.00
1. 重新計量設定受益計劃變動額		<b>0.00</b>	0.00
2. 權益法下不能轉損益的其他 綜合收益		<b>0.00</b>	0.00
3. 其他權益工具投資公允價值 變動		<b>0.00</b>	0.00
4. 企業自身信用風險公允價值 變動		<b>0.00</b>	0.00
5. 其他		<b>0.00</b>	0.00

## 合併利潤表(續)

截至12月31日止年度

單位：人民幣元

項目	附註	2025年度	2024年度
(二)將重分類進損益的其他綜合收益		0.00	0.00
1. 權益法下可轉損益的其他綜合收益		0.00	0.00
2. 其他債權投資公允價值變動		0.00	0.00
3. 金融資產重分類計入其他綜合收益的金額		0.00	0.00
4. 其他債權投資信用減值準備		0.00	0.00
5. 現金流量套期儲備(現金流量套期損益的有效部分)		0.00	0.00
6. 外幣財務報表折算差額		0.00	0.00
7. 其他		0.00	0.00
歸屬於少數股東的其他綜合收益的稅後淨額		0.00	0.00
七、綜合收益總額		121,015,602.59	116,081,804.53
歸屬於母公司股東的綜合收益總額		112,608,615.45	113,814,240.93
歸屬於少數股東的綜合收益總額		8,406,987.14	2,267,563.60
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)	二、19	0.30	0.30
(二)稀釋每股收益(元/股)	二、19	0.30	0.30

## 財務報表項目附註

### 一、一般資料

#### 1 一般資料

榮萬家生活服務股份有限公司(「本公司」)於2000年11月2日在中華人民共和國(「中國」)根據中國公司法註冊成立為有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國河北省廊坊市香河縣開發區夏安公路南側平安大街九號辦公樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國從事提供物業管理及相關增值服務。

本公司的母公司為榮盛房地產發展股份有限公司(「榮盛發展」,一家於中國註冊成立且其股份於深圳證券交易所股份有限公司上市的公司)。榮盛發展及其附屬公司(不包括本集團)指榮盛集團。最終控股公司為榮盛控股股份有限公司(「最終控股公司」,其為一家於中國註冊成立的有限投資控股公司)。

於2020年4月23日,本公司由有限公司改制為股份有限公司。

於2021年1月15日,本公司H股在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

除另有註明外,本公司財務資料乃以人民幣(「人民幣」)呈列,人民幣為本公司記賬本位幣。

### 二、主要會計政策概要

#### 1 編製基礎

本集團財務報表以持續經營為基礎,根據實際發生的交易和事項,按照財政部頒佈的《企業會計準則》(「企業會計準則」)及相關規定,以及香港法例第622章《公司條例》和聯交所證券上市規則(「上市規則」)所要求之相關披露編製。

#### 2 持續經營

本集團有近期獲利經營的歷史且有財務資源支持,認為以持續經營為基礎編製財務報表是合理的。

### 3 應收賬款

#### (1) 應收賬款按賬齡列示

根據交易日期的應收賬款賬齡分析如下：

賬齡	年末賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	1,286,809,599.10	1,420,972,949.85
1-2年	422,726,408.40	484,220,845.26
2-3年	297,371,249.32	309,037,741.69
3年以上	412,238,172.80	337,167,354.06
其中：3-4年	188,185,567.72	305,760,437.47
4-5年	197,860,721.76	24,914,834.02
5年以上	26,191,883.32	6,492,082.57
<b>合計</b>	<b><u>2,419,145,429.62</u></b>	<b><u>2,551,398,890.86</u></b>

#### (2) 應收賬款按壞賬計提方法分類列示

類別	賬面餘額		年未餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：	-	-	-	-	-
按組合計提壞賬準備	2,419,145,429.62	100.00	466,747,051.56	19.29	1,952,398,378.06
其中：賬齡組合	<u>2,419,145,429.62</u>	<u>100.00</u>	<u>466,747,051.56</u>	<u>19.29</u>	<u>1,952,398,378.06</u>
<b>合計</b>	<b><u>2,419,145,429.62</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>466,747,051.56</u></b>	<b><u>19.29</u></b>	<b><u>1,952,398,378.06</u></b>

類別	賬面餘額		年初餘額		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	壞賬準備 計提比例(%)	
按單項計提壞賬準備	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
按組合計提壞賬準備	2,551,398,890.86	100.00	435,206,782.83	17.06	2,116,192,108.03
其中：賬齡組合	<u>2,551,398,890.86</u>	<u>100.00</u>	<u>435,206,782.83</u>	<u>17.06</u>	<u>2,116,192,108.03</u>
<b>合計</b>	<b><u>2,551,398,890.86</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>435,206,782.83</u></b>	<b><u>17.06</u></b>	<b><u>2,116,192,108.03</u></b>

#### 4 預付款項

##### (1) 預付款項賬齡

項目	年未餘額		年初餘額	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
1年以內	59,469,238.07	40.49	41,848,250.64	37.84
1-2年	21,153,185.02	14.40	60,153,778.08	54.39
2-3年	58,142,192.57	39.58	7,441,921.45	6.73
3年以上	8,115,859.49	5.53	1,148,374.18	1.04
合計	<u>146,880,475.15</u>	<u>100.00</u>	<u>110,592,324.35</u>	<u>100.00</u>

#### 5 其他應收款

項目	年未餘額	年初餘額
應收利息	195,024.09	223,294.22
其他應收款	<u>470,221,907.01</u>	<u>570,881,960.80</u>
合計	<u>470,416,931.10</u>	<u>571,105,255.02</u>

##### 5.1 應收利息

###### (1) 應收利息

項目	年未餘額	年初餘額
應收利息	<u>195,024.09</u>	<u>223,294.22</u>
合計	<u>195,024.09</u>	<u>223,294.22</u>

##### 5.2 其他應收款

###### (1) 其他應收款按賬齡列示

賬齡	年未賬面餘額	年初賬面餘額
1年以內(含1年)	102,851,647.30	283,417,292.67
1-2年	227,216,849.98	153,770,674.73
2-3年	127,981,508.32	216,386,075.13
3年以上	213,314,149.41	73,512,171.58
其中：3-4年	150,952,013.69	29,765,693.49
4-5年	28,174,763.24	9,391,915.44
5年以上	<u>34,187,372.48</u>	<u>34,354,562.65</u>
合計	<u>671,364,155.01</u>	<u>727,086,214.11</u>

## (2) 其他應收款按壞賬計提方法分類列示

類別	年末餘額				賬面價值
	賬面餘額		壞賬準備		
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	671,364,155.01	100.00	201,142,248.00	29.96	470,221,907.02
其中：賬齡組合	671,364,155.01	100.00	201,142,248.00	29.96	470,221,907.02
<b>合計</b>	<b>671,364,155.01</b>	<b>100.00</b>	<b>201,142,248.00</b>	<b>29.96</b>	<b>470,221,907.02</b>

  

類別	年初餘額				賬面價值
	賬面餘額		壞賬準備		
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	
按組合計提壞賬準備	727,086,214.11	100.00	156,204,253.31	21.48	570,881,960.80
其中：賬齡組合	727,086,214.11	100.00	156,204,253.31	21.48	570,881,960.80
<b>合計</b>	<b>727,086,214.11</b>	<b>100.00</b>	<b>156,204,253.31</b>	<b>21.48</b>	<b>570,881,960.80</b>

## 6 存貨

項目	年末餘額			年初餘額		
	賬面餘額	存貨		賬面餘額	存貨	
		跌價準備/ 合同履約成本 減值準備	賬面價值		跌價準備/ 合同履約成本 減值準備	賬面價值
原材料	8,081,157.46	0.00	8,081,157.46	6,717,488.34	0.00	6,717,488.34
庫存商品	739,944,005.11	20,426,363.17	719,517,641.94	319,282,013.76	0.00	319,282,013.76
周轉材料	13,987,527.58	0.00	13,987,527.58	13,141,138.23	0.00	13,141,138.23
<b>合計</b>	<b>762,012,690.15</b>	<b>20,426,363.17</b>	<b>741,586,326.98</b>	<b>339,140,640.33</b>	<b>0.00</b>	<b>339,140,640.33</b>

7 合同資產

(1) 合同資產情況

項目	賬面餘額	年末餘額	
		減值準備	賬面價值
工程施工	<u>36,990,705.97</u>	<u>2,261,808.51</u>	<u>34,728,897.46</u>

項目	賬面餘額	年初餘額	
		減值準備	賬面價值
工程施工	<u>28,607,407.76</u>	<u>1,652,738.79</u>	<u>26,954,668.97</u>

(2) 合同資產按賬齡列示

賬齡	年末餘額		年初餘額	
1年以內(含1年)	36,990,705.97		28,607,407.76	
減值準備		<u>2,261,808.51</u>		<u>1,652,738.79</u>
賬面價值		<u>34,728,897.46</u>		<u>26,954,668.97</u>

## 8 無形資產

項目	軟件使用權	合計
<b>一、賬面原值</b>		
1. 年初餘額	17,152,084.77	17,152,084.77
2. 本年增加金額	19,690.60	19,690.60
(1) 購置	19,690.60	19,690.60
3. 本年減少金額	22,859.80	22,859.80
(1) 處置	22,859.80	22,859.80
4. 年末餘額	<u>17,148,915.57</u>	<u>17,148,915.57</u>
<b>二、累計攤銷</b>		
1. 年初餘額	9,043,772.17	9,043,772.17
2. 本年增加金額	1,799,403.26	1,799,403.26
(1) 計提	1,799,403.26	1,799,403.26
3. 本年減少金額	22,859.80	22,859.80
(1) 處置	22,859.80	22,859.80
4. 年末餘額	<u>10,820,315.63</u>	<u>10,820,315.63</u>
<b>三、減值準備</b>		
1. 年初餘額	0.00	0.00
2. 本年增加金額	0.00	0.00
(1) 計提	0.00	0.00
3. 本年減少金額	0.00	0.00
(1) 處置	0.00	0.00
4. 年末餘額	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
<b>四、賬面價值</b>		
1. 年末賬面價值	6,328,599.94	6,328,599.94
2. 年初賬面價值	<u>8,108,312.60</u>	<u>8,108,312.60</u>

## 9 應付賬款

### (1) 應付賬款列示

項目	年末餘額	年初餘額
工程款	446,904,721.63	468,483,974.58
服務費	210,183,014.90	193,365,517.78
商品款	62,157,225.19	71,997,714.58
合計	<b>719,244,961.72</b>	<b>733,847,206.94</b>

### (2) 應付賬款按賬齡列示

根據交易日期的應付賬款(包括關聯方應付賬款)賬齡分析如下：

賬齡	年末餘額	年初餘額
1年以內	362,044,956.61	415,258,382.59
1-2年	152,313,261.34	130,587,491.76
2-3年	69,284,392.37	85,915,596.41
3-4年	60,511,265.55	83,581,844.92
4-5年	61,128,879.98	8,026,282.91
5年以上	13,962,205.87	10,477,608.35
合計	<b>719,244,961.72</b>	<b>733,847,206.94</b>

10 預收款項

(1) 預收款項列示

類別	年末餘額	年初餘額
租賃費	<u>1,763,335.24</u>	<u>1,392,505.44</u>

11 合同負債

(1) 合同負債情況

項目	年末餘額	年初餘額
預收物業費等	<u>492,803,250.03</u>	<u>448,197,573.83</u>

12 其他應付款

(1) 按款項性質列示其他應付款

項目	年末餘額	年初餘額
應付股利	7,270.63	7,270.63
其他應付款	<u>490,095,738.31</u>	<u>499,749,745.29</u>
合計	<u>490,103,008.94</u>	<u>499,757,015.92</u>

### 13 股本

項目	年初餘額	本年變動增減(+、-)				小計	年末餘額
		發行新股	送股	公積金轉股	其他		
股份總額	376,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	376,000,000.00

### 14 資本公積

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
股本溢價	906,045,603.32	1,108,920.18	0.00	907,154,523.50
其他資本公積	78,584,601.78	0.00	0.00	78,584,601.78
合計	<b>984,630,205.10</b>	<b>1,108,920.18</b>	<b>0.00</b>	<b>985,739,125.28</b>

### 15 盈餘公積

項目	年初餘額	本年增加	本年減少	年末餘額
法定盈餘公積	104,634,931.96	6,414,052.28	0.00	111,048,984.24

## 16 營業收入、營業成本

### (1) 營業收入和營業成本情況

項目	本年發生額		上年發生額	
	收入	成本	收入	成本
主營業務	1,908,023,434.86	1,502,284,950.23	1,941,486,978.34	1,531,411,817.88
其他業務	4,935,455.19	2,593,967.51	15,444,795.22	9,821,094.09
合計	<u>1,912,958,890.05</u>	<u>1,504,878,917.74</u>	<u>1,956,931,773.56</u>	<u>1,541,232,911.97</u>

### (2) 合同產生的收入的情況

合同分類	2025年	2024年
商品類型		
其中：社區服務	1,442,751,863.24	1,438,280,002.44
商企服務	53,908,987.05	46,634,701.24
城市服務	215,587,628.94	187,082,515.95
服務周邊	200,710,410.82	284,934,553.93
合計	<u>1,912,958,890.05</u>	<u>1,956,931,773.56</u>
按經營地區分類	2025年	2024年
其中：中國國內	<u>1,912,958,890.05</u>	<u>1,956,931,773.56</u>
按商品轉讓的時間分類		
其中：某一時點轉讓	123,959,149.57	170,240,804.70
某一時段內轉讓	1,788,999,740.48	1,786,690,968.86
合計	<u>1,912,958,890.05</u>	<u>1,956,931,773.56</u>

## 17 投資收益

項目	本年發生額	上年發生額
權益法核算的長期股權投資收益	(6,450,546.45)	(429,777.32)
處置長期股權投資產生的投資收益	(2,128.71)	116,872.48
債務重組收益	<u>(10,848,265.27)</u>	<u>0.00</u>
合計	<u>(17,300,940.43)</u>	<u>(312,904.84)</u>

註：債務重組收益本年發生損失人民幣1,084.83萬元，系項目撤場轉讓應收物業費損失所致。

## 18 所得稅費用

項目	本年發生額	上年發生額
按稅法及相關規定計算的當期所得稅	61,795,707.51	66,110,883.11
－中國大陸企業所得稅	61,795,707.51	66,110,883.11
遞延所得稅費用	<u>(24,467,880.56)</u>	<u>(35,306,706.83)</u>
合計	<u>37,327,826.95</u>	<u>30,804,176.28</u>

由於本集團於年度內在香港無應納稅收入，故並無香港所得稅。

## 19 淨資產收益率及每股收益

報告期利潤	加權平均 淨資產 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀釋每股收益
歸屬於母公司股東的淨利潤	5.02	0.30	0.30
扣除非經常性損益後歸屬於母公司股東的淨利潤	<u>5.80</u>	<u>0.35</u>	<u>0.35</u>

## 20 股息

	2025年	2024年
年內確認為分派的股息：	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>

註：截至2025年12月31日止年度董事會無派付股息計劃。

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)。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團是全國性戰略服務網絡的綜合性物業管理服務提供商。截至2025年12月31日，本集團共管理490個物業管理項目，總在管建築面積(「**建築面積**」)約為97.0百萬平方米(「**平方米**」)，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的67個城市。截至2025年12月31日，本集團訂約管理524個物業管理項目，總合約建築面積約為105.5百萬平方米，覆蓋中國19個省、直轄市及自治區的68個城市。

本集團主要通過四條業務線提供多元化服務，即社區服務、商企服務、城市服務及服務周邊。本集團的在管物業組合包括社區物業及非社區物業。其中非社區物業在管物業類型包括(a)商業物業，如購物中心、寫字樓及酒店式公寓；及(b)公共及其他物業，如產業園、奧運村、學校及醫院。

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣1,913.0百萬元，較2024年同期減少約2.2%；而毛利約為人民幣408.1百萬元，較2024年同期減少約1.8%；2025年全年實現淨利潤為人民幣121.0百萬元，較2024年同期增加約4.2%。而截至2025年12月31日止年度，歸屬於母公司所有者的淨利潤為約人民幣112.6百萬元，較2024年同期減少約1.1%。2025年每股基本盈利約人民幣0.3元。

#### 業務模式

本集團主要經營四大業務，即(i)社區服務，(ii)商企服務，(iii)城市服務，及(iv)服務周邊，其形成向本集團客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理的整條價值鏈。

- 社區服務：主要包括：(1)基礎物業管理服務，本集團為住宅、公寓、底商等物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。(2)其他服務。於截至2025年12月31日止年度，本集團按包幹制收取所有物業管理費。

- 商企服務：本集團為包括商業服務、政府機構、工業園區、酒店、寫字樓、學校、醫院、體育場館、公共交通等在內物業的業主及住戶提供物業管理服務及其他服務。
- 城市服務：本集團提供城市運營服務，主要包括：市政環衛、垃圾處理、園林綠化、水治理等。
- 服務周邊：本集團向客戶提供(1)車位租售服務等經紀服務；(2)新零售、商業採購、房屋維修、維護及家政服務等生活服務；(3)向物業開發商提供全方位的增值服務。該等增值服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

## 社區服務及商企服務業務線在管及合約建築面積<sup>1</sup>

### 面積規模持續高質量增長

本集團透過獲取新物業管理服務合約持續擴大我們的物業管理服務組合。截至2025年12月31日，本集團的合約建築面積約為105.5百萬平方米及合約項目數量524個，分別較截至2024年12月31日增加約4.1%及1%。截至2025年12月31日，本集團的在管建築面積達到了約97.0百萬平方米，在管項目數量為490個，分別較截至2024年12月31日增長約8.6%及3.6%。

此外，截至2025年12月31日，於有關年度內本集團與獨立第三方物業開發商簽署了135份正式合作協議。於該等合作協議中，該等物業開發商聘請本集團作為物業管理服務提供商，交付本集團管理相關項目並在約定的服務範圍內支付本集團物業管理費。2025年本集團持續調整業務結構，拓展工作繼續主攻非住業態及城市運營服務項目，服務模式全部打開，包括不限於全委、顧問、勞務委託、專項服務項目等多模式拓展。2025年簽署協議涵蓋政府大樓、產業園、公建、高速服務區、商業、住宅、園林綠化、學校、城市環衛、工業、景區等多種業務類型。

<sup>1</sup> 該等建築面積指本集團社區服務及商企服務業務線下的管理或合約建築面積。

下表載列分別截至2025年及2024年12月31日止年度本集團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)
截至年初	101,330	89,294	101,053	83,620
新委聘 <sup>(1)</sup>	6,161	9,599	1,670	6,504
終止 <sup>(2)</sup>	(2,036)	(1,894)	(1,393)	(830)
截至年末	<b>105,455</b>	<b>96,999</b>	<b>101,330</b>	<b>89,294</b>

附註：

- (1) 有關本集團所管理社區物業及非社區物業，新委聘主要包括物業開發商所開發新物業的前期物業管理服務合約及社區物業替換舊物業管理服務提供商的物業管理服務合約。
- (2) 該等終止包括本集團的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於本集團重新分配其資源至盈利能力更強的訂約，以優化其物業管理組合。

### 地理分佈

自集團成立以來，其業務足跡已邁向全國，截至2025年12月31日，分佈於中國19個省、直轄市及自治區的68個城市。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按地理區域劃分的明細：

	截至12月31日			
	2025年 (千平方米)	%	2024年 (千平方米)	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	56,834	58.6	52,960	59.3
長三角地區 <sup>(2)</sup>	17,914	18.5	17,591	19.7
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	2,928	3.0	2,928	3.3
中西部地區 <sup>(4)</sup>	19,323	19.9	15,815	17.7
總計	<b>96,999</b>	<b>100.0</b>	<b>89,294</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 於該地區，本集團為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，本集團為位於江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，本集團為位於大灣區惠州以及廣東其他城市的項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，本集團為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

### 物業管理費保持穩定

在快速增長的同時，本集團仍然保持著有質量的發展要求，通過不斷優化其在管服務項目，本集團在實現在管建築面積增長的同時維持其平均物業管理費。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的綜合平均物業管理費單價維持於人民幣1.7元/平方米/月。

### 多業態的物管組合

本集團管理的物業組合多元化，包括(i)社區物業；及(ii)非社區物業，包括(a)商業物業(例如購物中心、寫字樓及酒店式公寓)；及(b)公共及其他物業(例如產業園、奧運村、學校及醫院)。

下表載列本集團截至所示日期按物業類型劃分的物業管理服務在管建築面積及在管項目數目明細：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量	在管 建築面積 (千平方米)	在管 項目數量
社區物業	84,723	408	80,625	395
非社區物業				
—商業物業	4,056	55	3,867	54
—公共及其他物業	8,221	27	4,802	24
小計	<u>12,277</u>	<u>82</u>	<u>8,669</u>	<u>78</u>
總計	<u>96,999</u>	<u>490</u>	<u>89,294</u>	<u>473</u>

此外，在得到榮盛發展及其附屬公司（「榮盛集團」）大力支持的同時，憑藉本集團積累的豐富行業經驗以及市場知名度，本集團一直擴大與獨立第三方物業開發商的業務合作。截至2025年12月31日，有關獨立第三方物業開發商所開發的物業，本集團的總在管建築面積為約10.2百萬平方米，總合約建築面積為約10.6百萬平方米。

下表載列截至所示日期的在管總建築面積按物業開發商類型劃分明細：

	截至12月31日			
	2025年		2024年	
	在管 建築面積 (千平方米)	%	在管 建築面積 (千平方米)	%
榮盛集團 <sup>(1)</sup>	86,841	89.5	83,429	93.4
獨立第三方物業開發商 開發的物業	10,159	10.5	5,865	6.6
總計	96,999	100.0	89,294	100.0

附註：

- (1) 包括由榮盛集團單獨開發的項目及榮盛集團與其他物業開發商共同開發且榮盛集團於其中持有控股權益的物業。

## 城市服務

本集團提供廣泛的城市運營服務，包括市政環衛、垃圾處理、園林綠化、水治理等服務。以城市實際市場需求為重點，助力我國城市高質量發展，解決城市環衛及環境治理問題，為城市治理提供精細服務，助力智慧城市建設。截至2025年12月31日，本集團已簽約6個城市共9個城市服務運營項目，業務涵蓋河北省、黑龍江省。

## 服務周邊

本集團圍繞客戶的多元化需求，提供廣泛的服務周邊，具體包括(1)基於本集團自有及第三方的車位提供車位租售服務等經紀服務；(2)面向在管物業的業主住戶提供新零售、商業採購、房屋維修、維護及家政服務等生活服務；及(3)面向物業開發商提供全方位的增值服務，主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。

## 車位租售服務

本集團向業主及住戶提供車位租售服務，憑藉本集團透過社區服務及商企服務所促進的與業主及住戶的積極溝通及緊密關係，將本集團通過抵債所獲得的自有車位及第三方車位提供該等車位服務。本集團採用了租售業務系統，該系統保障客戶隱私並對房源供求信息進行高效匹配，可以為百萬業主提供便捷租售渠道，打造更好的服務體驗。

## 新零售業務

本集團新零售業務建立了「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」業務模式，業務全場景運營。新零售線下連鎖便利店煥新為「臨鄰便利」，同時在線團購業務煥新為「臨鄰GO」，本集團推出了「連鎖便利店+自營前置倉+社區團購」的業務模式，實現S2B2C的新零售服務，打造能一鍵下單，一單到底的服務模式，通過強有力的智能大中台數據系統，建立最後500米的購買場景和購買效率的雙向優勢，服務時效提升的同時，亦凸顯供應鏈端優勢。此外，本集團具備供應鏈輸出，單品原設備製造商（「OEM」）的能力，為業主提供更豐富、更便捷、更具性價比的商品。截至2025年12月31日，本集團在管社區擁有合共67家實體店，擁有逾4,000種活躍銷售單品（「單品」），其中自有品牌產品5款，臨鄰便利會員人數約為20萬。

## 物業開發商增值服務

本集團在物業開發不同階段及物業銷售過程中為物業開發商提供廣泛的增值服務，主要包括物業工程服務、案場服務及其他服務。

本集團通過優化物業工程服務的業務結構、調整業務模式、組建專業化工程管理團隊等提升自主經營能力；同時通過整合各區域人員，打破了地域屬性、統籌調配工程資源，實行總分聯動模式，規範了物業公司工程業務管理。然而，由於非業主增值服務客戶主要是物業開發商，2025年度物業開發商施工建築面積及竣工建築面積進一步減少，導致非業主增值服務中工程服務大幅下降，收入低於去年同期。

為應對上游地產行業整體下行的經濟形勢，本集團積極佈局新業務。一方面，受地產行業整體下行影響，預估本集團2026年工程業務體量將繼續縮減，工程業務逐步向已交房及外部項目遷移，2026年將進一步發展工程維修、家裝、園林養護、直飲水等已交房社區業務。另一方面，本集團積極洽談公建、市政、園區、城市環衛、景區、公園等改造、養管業務，部署小區、企事業機關單位、公共停車場等非機動車、機動車充電樁安裝全程施工業務，彌補業績缺口，拓展多元化經營。

## 未來展望

展望2026年，本集團將(i)繼續秉承以客戶為中心的服務理念，堅守物業服務品質，進一步豐富服務內涵，擴展服務邊界，升級物業服務品牌，提升本集團品牌影響力及市場競爭力，提升客戶認同感及品牌美譽度。繼續加大市場拓展力度，通過資源、渠道開發與合作進一步拓展新項目，不斷提高市場佔有率；(ii)進一步豐富本公司業態，為促進業務擴張，從事環衛、醫美及旅遊住宿方面的戰略投資。本公司通過投資與併購，在新業務上佈局政府公建、城市服務，豐富本集團業務類別，優化收入結構，與現有業務產生協同效應，全面提升本集團綜合運營能力和抗風險能力。本集團會繼續完善非業主增值體系，從項目規劃設計階段開始介入，從後期客戶、物業服務視角出發，發揮前介作用，助力物業品牌提升。為應對上游地產行業整體下行的經濟趨勢，本集團積極拓展非業主增值業務，擴展例如適老化改造、局改等業務，不斷擴展業務邊際；(iii)持續完善「生命全週期，服務全鏈條」的服務體系，持續豐富服務周邊品類，進一步推廣汽車洗美、便利亭等業務，推廣不動產經紀等物業空間管理服務，繼續推進各項社區服務，如家政服務、社區養老及健康服務等，為業主提供「便捷、安心」的社區健康體驗，使其感受到「有溫度」的物業服務。大力開展入戶業務，以環境服務、維修養護需求為依託，全面開展室內保潔、家具養護、空氣淨化等業務；(iv)推出全新康養業務品牌「臨鄰悅護」，秉承「萬家有愛，全齡呵護」的宗旨，服務一長一幼，全家三代和全齡人群，滿足長者和家庭生活、健康、養老、互利服務需求，提供一站式、綜合性康養服務；(v)同時加強財務管控及資本支持體系建設，提升財務管控效率，調整收入結構及利潤結構，強化現金流管理，提升企業抗風險能力；及(vi)培養引進專業人才，優化人才結構，推動本公司信息化建設，實現科技賦能，提高本公司經營決策效率及質量。

## 財務回顧

### 收入

於有關年度，本集團的收入主要來自四大業務線，即(i)社區服務；(ii)商企服務；(iii)城市服務；及(iv)服務周邊。

下表列出了相應年度本集團按業務線確認收入的詳細信息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	變化 (百分比%)
社區服務	1,442,751.9	1,438,280.0	0.3
商企服務	53,909.0	46,634.7	15.6
城市服務	215,587.6	187,082.5	15.2
服務周邊	200,710.4	284,934.6	(29.6)
總計	<u>1,912,958.9</u>	<u>1,956,931.8</u>	<u>(2.2)</u>

本集團的收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,956.9百萬元減少約2.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣1,913.0百萬元。以下所列為業務線收入變化的原因：

- (i) 社區服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,438.3百萬元增長約0.3%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣1,442.8百萬元，主要是由於本集團積極擴展來自於榮盛房地產發展股份有限公司(「榮盛發展」)及其附屬公司(不包括本集團)(「榮盛集團」)及其他第三方的物業管理項目，在管面積得到增長；
- (ii) 商企服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣46.6百萬元增加約15.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣53.9百萬元，主要是由於本集團於有關年度積極進行業務拓展，增加新項目所致；
- (iii) 城市服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣187.1百萬元增長約15.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣215.6百萬元，主要由於公司積極拓展區域及項目；及

- (iv) 服務周邊的收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣284.9百萬元減少約29.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣200.7百萬元，主要系受地產下行經濟影響，新開發樓盤減少，導致集團開發商增值服務及車位租售服務收入減少。

## 社區服務

主要包括：(1)基礎物業管理服務，本集團為住宅、公寓、底商等物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。(2)其他服務。下表載列所示年度內本集團來自社區服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
基礎物業管理服務	<b>1,399,257</b>	<b>97.0</b>	1,393,846	96.9
其他服務	<b>43,495</b>	<b>3.0</b>	44,434	3.1
總計	<b>1,442,752</b>	<b>100.0</b>	1,438,280	100.0

## 基礎物業管理服務

本集團為住宅、公寓、底商等物業的業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括保安、清潔、綠化及園藝，以及維修及維護服務。下表按物業開發商類型呈列所示年度內本集團來自基礎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	%
由榮盛集團開發的物業 <sup>(1)</sup>	1,371,362	98.0	1,364,827	97.9
獨立第三方物業開發商 開發的物業	<u>27,895</u>	<u>2.0</u>	<u>29,019</u>	<u>2.1</u>
總計	<u>1,399,257</u>	<u>100.0</u>	<u>1,393,846</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 指榮盛房地產發展股份有限公司及其附屬公司(不包括本集團)單獨開發的物業，以及榮盛集團與其他物業開發商共同開發的物業(其中榮盛集團持有控股權益)。

為促進物業管理網絡的管理，本集團將其地理覆蓋範圍劃分為中國四個主要地區，分別是環渤海經濟圈，長三角地區，大灣區及周邊地區，中西部地區。下表列出了按地域覆蓋範圍提供基礎物業管理服務所產生的所示年份總收入：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
環渤海經濟圈 <sup>(1)</sup>	826,739	59.1	828,330	59.4
長三角地區 <sup>(2)</sup>	239,862	17.1	245,185	17.6
大灣區及周邊地區 <sup>(3)</sup>	69,765	5.0	59,801	4.3
中西部地區 <sup>(4)</sup>	<u>262,892</u>	<u>18.8</u>	<u>260,530</u>	<u>18.7</u>
總計	<u>1,399,257</u>	<u>100.0</u>	<u>1,393,846</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 於該地區，我們為位於河北、遼寧、內蒙古及山東的項目提供物業管理服務。
- (2) 於該地區，我們為位於江蘇及浙江的項目提供物業管理服務。
- (3) 於該等地區，我們為位於大灣區惠州以及廣東其他城市的項目提供物業管理服務。
- (4) 於該地區，我們為位於貴州、河南、湖南、四川、安徽及重慶的項目提供物業管理服務。

## 商企服務

本集團為包括商業服務、政府機構、工業園區、酒店、寫字樓、學校、醫院、體育場館、公共交通等在內物業的業主及住戶提供物業管理服務及其他服務。商企服務收入由截至2024年12月31日止年度的人民幣46.6百萬元增長約15.6%至2025年12月31日止年度的人民幣53.9百萬元。

## 城市服務

本集團提供城市運營服務，主要包括：市政環衛、垃圾處理、園林綠化、水治理等。城市環衛服務收入由截至2024年12月31日止年度的人民幣187.1百萬元增長約15.2%至2025年12月31日止年度的人民幣215.6百萬元。

## 服務周邊

本集團向客戶提供(1)車位租售服務等經紀服務；(2)新零售、商業採購、房屋維修、維護及家政服務等生活服務；(3)向物業開發商提供全方位的增值服務。該等增值服務主要包括(i)物業工程服務；(ii)案場服務；及(iii)其他服務，主要包括前期規劃及設計諮詢服務、物業交付服務及售後服務。服務周邊收入由截至2024年12月31日止年度的人民幣284.9百萬元減少約29.6%至2025年12月31日止年度的人民幣200.7百萬元。

下表列出了服務周邊所產生的所示年份總收入：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
車位租售服務	20,216.0	10.1	30,751.9	10.8
生活服務	136,909.1	68.2	164,030.4	57.6
物業開發商增值服務	43,585.3	21.7	90,152.3	31.6
總計	<u>200,710.4</u>	<u>100.0</u>	<u>284,934.6</u>	<u>100.0</u>

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)維護成本；(iii)工程成本；(iv)綠化及清潔開支；(v)已售貨品成本；(vi)水電費；(vii)稅項及其他徵費；(viii)消耗品成本；(ix)辦公室開支；(x)差旅及招待開支；(xi)折舊及攤銷費用；及(xii)其他。本集團的銷售成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,541.2百萬元減少約2.36%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣1,504.9百萬元。銷售成本的減少主要是由於成本控制所致。

### 毛利及毛利率

分類	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
社區服務	277,313	19.2	287,089	20.0
商企服務	9,584	17.8	7,546	16.2
城市服務	53,824	25.0	30,152	16.1
服務周邊	67,359	33.6	90,912	31.9
總計	<u>408,080</u>	<u>21.3</u>	<u>415,699</u>	<u>21.2</u>

毛利代表收入減去銷售成本。基於以上所述原因，本集團的毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣415.7百萬元減少約1.8%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣408.1百萬元。

本集團的毛利率由截至2024年12月31日止年度的21.2%增加約0.1%至截至2025年12月31日止年度的約21.3%。於有關年度，本集團持續發力社區服務、商企服務及城市服務，繼續拓展非住業態及城市運營服務項目，拓展多業態的業務類型，在管建築面積及合約建築面積保持雙增長，提升營業收入、穩定毛利率。另一方面，本集團不斷基於市場變化主動調整服務周邊的發展模式，基於現有資源、業務模式及客戶需求，淘汰低毛利的業務場景，整合資源實現精細化運營。服務周邊業務收入下降的同時提升該業務毛利率，實現本集團整體毛利率的提升。

## 銷售費用

本集團的銷售費用主要包括其銷售及營銷人員的僱員福利開支及辦公開支。本集團的開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣7.2百萬元增加約2.1%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣7.4百萬元，主要是由於本集團銷售人員投拓項目獎金所致。

## 管理費用

本集團的管理費用主要包括(i)職工薪酬；(ii)招待費；(iii)中介服務費；(iv)資產折舊及攤銷；及(v)辦公費等。本集團的管理費用由截至2024年12月31日止年度的約人民幣119.3百萬元降低約10.0%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣107.4百萬元，主要為有關年度內精簡職能人員隊伍及減少職能人員費用，降本增效，各項開支低於上年同期。

## 信用減值損失

### *計提應收款項、其他應收款項減值撥備的基本原則*

本公司根據《企業會計準則第22號—金融工具確認和計量》計量各項應收賬款、其他應收款減值所形成的預期信用損失。受房地產行業目前整體下行影響，本公司本著謹慎性原則對壞賬計提比例進行評估，進一步確定2025年減值準備約人民幣77.1百萬元。

## 所得稅費用

本集團的所得稅費用包括中國企業所得稅。本集團的所得稅開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣30.8百萬元增加約21.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣37.3百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團的實際所得稅率約23.6%。於有關年度，本集團更多附屬公司符合「小型微利企業」資格，其應納稅所得額在人民幣3百萬元以下，因此，更多本集團實體可享受5%的所得稅優惠待遇，而一般所得稅按25%計算，導致有關期間的實際稅率低於25%。

## 年內利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團年內利潤由截至2024年12月31日止年度的約人民幣116.1百萬元增加約4.2%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣121.0百萬元。主要是關聯方榮盛發展抵債引起應收款餘額的減少，導致信用減值損失減少，利潤增加。

## 本公司擁有人應佔利潤

截至2025年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣112.6百萬元，較2024年同期約人民幣113.8百萬元降低約1.1%。

## 固定資產、使用權資產及長期待攤費用

本集團的固定資產、使用權資產及長期待攤費用包括辦公設備、機器、汽車、租賃裝修及使用權資產。截至2024年及2025年12月31日，本集團的固定資產、使用權資產及長期待攤費用分別約為人民幣62.5百萬元及人民幣47.9百萬元。本集團的物業、廠房及設備於截至2025年12月31日止年度減少14.6百萬元，主要由於有關年度資產折舊和攤銷所致。

## 投資性房地產

本集團的投資性房地產是指持有以賺取租金及使資本增值的停車場及零售單位。其投資物業由截至2024年12月31日的約人民幣69.7百萬元減少至截至2025年12月31日的約人民幣68.7百萬元，保持相對穩定。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括計算機軟件。本集團的無形資產由截至2024年12月31日的約人民幣8.1百萬元減少至截至2025年12月31日的約人民幣6.3百萬元，主要由於有關年度無形資產攤銷所致。

## 存貨

本集團的存貨主要包括原材料、便利店商品、周轉材料、低值易耗品以及從債務抵償協議中取得的車位、房產。本集團的存貨由截至2024年12月31日的約人民幣339.1百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣741.6百萬元，主要是由於本公司日期為2025年7月21日的通函所披露，就抵償榮盛集團應付本集團款項共計約人民幣1,069.9百萬元的債務抵償協議項下購入的房產及停車位數目增加所致。

## 應收賬款及其他應收款項及預付款項

本集團的應收賬款及其他應收款項及預付款項由應收賬款、應收票據、融資租賃應收款項、其他應收款項、向供貨商支付之預付款項組成。截至2025年12月31日，本集團的應收賬款及其他應收款項及預付款項約為人民幣2,575.4百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣2,804.7百萬元減少約8.2%。

本集團的應收賬款主要產生自本集團的社區服務、商企服務、城市服務及服務周邊下所提供各類服務。截至2025年12月31日，本集團的應收賬款約為人民幣1,952.4百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣2,116.2百萬元減少約7.7%，主要係本年度集團進行房產及車位抵償，減少了榮盛集團內應收賬款餘額。

截至2025年12月31日，本集團錄得長期融資租賃應收款項約為人民幣3.2百萬元，主要由於其訂立融資租賃協議以分租若干停車場及零售單位。

本集團其他應收款主要包括應收利息、暫付代收款項、代業主及住戶就水電費支付的款項、合作按金、投標按金及向僱員作出的墊款。截至2025年12月31日，本集團其他應收款約人民幣470.4百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣571.1百萬元減少約17.6%，主要為本集團積極清理，收回款項所致。

截至2025年12月31日，本集團的預付款項約為人民幣146.9百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣110.6百萬元增加約32.8%，主要系預付供應商服務費。

## 應付賬款及其他應付款項

本集團的應付賬款及其他應付款項由應付賬款、其他應付款項、應付職工薪酬、應交稅費組成。截至2025年12月31日，本集團的應付賬款及其他應付款項約為人民幣1,435.9百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣1,453.9百萬元減少約1.2%。

本集團的應付賬款主要指其就正常業務過程中自供貨商購買的貨品或服務(包括購買材料)作出付款的義務。截至2025年12月31日，本集團的應付賬款約為人民幣719.2百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣733.8百萬元減少約2.0%。

本集團的其他應付款項主要指業主或住戶及供貨商按金、我們管理的物業的維護基金、代物業開發商及業主收取的現金以及代業主及住戶繳納的水電費。截至2025年12月31日，本集團的其他應付款項約為人民幣490.1百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣499.8百萬元減少約1.9%，主要系結付應付能源費、保證金等若干應付款項。

本集團截至2025年12月31日，應付職工薪酬約為人民幣127.5百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣131.9百萬元減少約3.3%。該減少主要係職工人數減少。

### 營運資金

本集團通過經營產生的現金及本公司H股(「H股」)於2021年1月15日於聯交所主板上市所得款項繼續滿足其營運資金、資本支出及其他資本需求。

### 流動資產淨值

截至2025年12月31日，本集團的流動資產淨值約為人民幣1,948.3百萬元(2024年12月31日：約人民幣1,835.3百萬元)。本集團的流動資產總額由截至2024年12月31日的約人民幣3,777.2百萬元增加約3.7%至截至2025年12月31日的約人民幣3,916.9百萬元。本集團的流動負債總額由截至2024年12月31日的約人民幣1,941.9百萬元增加約1.4%至截至2025年12月31日的約人民幣1,968.6百萬元。

### 現金及現金等價物

截至2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物(不包含使用受限制的銀行存款)約為人民幣508.7百萬元，較截至2024年12月31日的約人民幣553.7百萬元減少約8.1%，主要由於有關年度本公司規模擴大及對新業務的投入，採購材料及人工薪酬成本有所上升，導致總體經營現金淨流量有所減少。

## 債務

截至2025年12月31日，本集團尚未償還的銀行貸款總計人民幣3.0百萬元(2024年12月31日：人民幣3.0百萬元)，該等銀行貸款應於2026年9月償還。

## 資產抵押

截至2025年12月31日，本集團無任何資產抵押(2024年12月31日：無)。

## 財務風險

本集團的活動面對多種金融風險：外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃專注金融市場的難預測性，並尋求盡量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

## 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行。截至2025年12月31日，本集團擁有外匯為港幣1.8百萬元，折合人民幣1.6百萬元。人民幣兌港幣的匯率波動對本集團的經營業績影響不大。

由於本集團面臨的外匯風險較低，故本集團並無實施任何外幣對沖政策。本集團將密切監控任何匯率風險，並在必要時考慮使用對沖工具。

## 信貸風險

本集團面臨應收賬款及其他應收款項、合約資產、銀行現金存款及按公平值計入損益的金融資產相關的信貸風險。應收賬款及其他應收款項、現金及現金等價物及按公平值計入損益的金融資產的賬面值乃本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款絕大部分存入有高信貸評級的銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團預期並無與按公平值計入損益的金融資產相關的重大信貸風險，因為本集團將投資授權賦予商業銀行，且該等授權要求彼等投資具有高市場信貸評級、流動性及穩定回報的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

本集團經評估後認為，鑒於關聯方當前的財務狀況及過往信貸歷史，本集團已在來自關聯方的應收賬款及應收票據以及合約資產的賬面價值中充分考慮了壞賬計提及減值準備。除應收關聯方的應收賬款及合約資產外，本集團有大量客戶且並無集中信貸風險。倘本集團未能從關聯方收回應收款項，本集團將考慮採取並不限於資產抵債(包含住宅、商舖、車位、公寓)等方式。

本集團已在應收關聯方的其他應收款項的賬面價值中充分考慮了壞賬計提。本集團經評估後認為，按照12個月預期信貸虧損方法，應收該等實體款項的預期信貸虧損率不屬重大，並將之視為具低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。未來，本集團將根據過往結算記錄及過往經驗持續對其他應收款的收回性作出定期整體評估及個別評估。

### **流動資金風險**

為管理流動資金風險，本集團監管及維持充足的現金及現金等價物，以為本集團的營運提供資金，以及降低現金流量變動的影響。

### **或有負債及訴訟**

截至2025年12月31日，本集團並無任何重大或有負債及訴訟(2024年12月31日：無)。

### **承諾**

截至2025年12月31日，本集團作為承租人的租賃承擔為約人民幣14.5百萬元(2024年12月31日：約人民幣24.6百萬元)。

### **關鍵財務比率**

截至2025年12月31日，流動比率為2.0倍(2024年12月31日：約1.9倍)，其資產負債率為約45.9%(2024年12月31日：約47.1%)。

流動比率根據截至相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。

資產負債率是根據相應日期的負債總額(流動負債及非流動負債之和)除以資產總額(流動資產及非流動資產之和)再乘以100%計算得出。

## 表外承諾及安排

截至2025年12月31日，本集團概無任何重大資產負債表外承諾及安排。

## 附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、重大收購及出售

於2025年6月18日(交易時段後)，本公司與榮盛發展訂立債務抵償框架協議(「**2025年債務抵償框架協議**」)。根據2025年債務抵償框架協議，本公司已有條件同意收購而榮盛發展已有條件同意出售若干物業，總代價為人民幣1,069,874,840.76元，將按等額基準抵銷本集團所結欠的若干未償應收款項。該等物業包括2025年債務抵償框架協議項下本集團擬收購的12,689個停車位、5,479套儲藏間及112套住宅、公寓及商業單位。2025年債務抵償框架協議下擬進行的交易已由本公司於2025年8月8日舉行的臨時股東大會審議通過。有關進一步詳情，請參與本公司日期為2025年7月21日的通函。

除上文所披露者外，概無持有之重大投資，截至2025年12月31日止年度，亦無附屬公司、聯營公司及合資企業的重大收購或出售。

## 未來重大投資計劃或資本資產

於本公告日期，本集團並無就重大投資或資本資產簽立任何協議，亦無有關重大投資或資本資產的任何其他計劃。儘管如此，倘未來出現任何潛在投資機會，本公司將進行可行性研究及編製實施計劃，以考慮其是否對本公司及股東(「股東」)整體有利。潛在投資機會將由內部資源及上市所得款項淨額提供資金。

## 上市所得款項

本公司H股於2021年1月15日於聯交所主板上市，且已配發及發行94,000,000股新H股。上市所得款項淨額約為1,168百萬港元。2023年6月16日，經考慮市況變動及本集團自上市以來的業務需要，董事會決議變更所得款項淨額用途（「變更」），將「業務擴張」項下「戰略收購及投資物業管理公司」的未動用所得款項淨額約385.4百萬港元重新分配：(i)為戰略收購及投資從事環衛、醫美及旅遊旅居的目標公司提供資金合共約151.8百萬港元；(ii)允許進一步分配約58.4百萬港元至「豐富社區增值服務組合」項下「進一步多元化本集團的社區增值服務組合以涵蓋家政服務、社區養老及健康服務」，並將範圍擴大至亦涵蓋「農副產品及養殖以及裝修服務」；及(iii)允許進一步分配約175.2百萬港元用作「營運資金及其他一般企業用途」。根據變更，有關所得款項運用方式如下：

- 約40.0%將用作物色嚴格篩選的戰略投資及收購機會，以進一步擴充業務規模及地域覆蓋範圍並擴大服務組合；
- 約20.0%將用作豐富本集團的社區增值服務組合；
- 約15.0%將用作提升本集團的信息技術基礎建設及推動智慧社區管理；
- 約25.0%將用作營運資金及其他一般企業用途。

有關變更的進一步詳情，請參閱本公司日期分別為2023年6月16日及2023年8月29日之公告。

有關截至2025年12月31日止年度使用所得款項淨額的進一步詳情將披露於本公司截至2025年12月31日止年度之年報。

## 員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。截至2025年12月31日，本集團共有7,002名全職僱員。截至2025年12月31日止年度，本集團確認為費用的員工成本約為人民幣686.5百萬元（2024年：約人民幣768.6百萬元）。

本集團建立了有競爭力的激勵和績效考核體系，包括股權激勵、激勵性薪酬等。從投資拓展、增值服務、基礎服務質量、整體業績等多個維度，對員工的表現進行考核並提供激勵。本集團採取月度、季度、年度以及中長期激勵及分紅相結合、常規激勵與專項激勵相結合的方式激勵員工作出貢獻。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金(包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險及住房公積金)。

本集團專注於人才培養，並就不同人員的不同需求提供不同的系統化培訓。例如，本集團為高級管理層提供培訓以提升上市後管理及營運意識，為中層管理人員提供風險預防及新業務開發賦權的培訓，為項目經理提供業務專業化和操作標準化的培訓，為儲備幹部提供提升基礎管理及專業化的培訓等，不斷建立健全人才分層培養體系，打通人才成長通道。截至2025年12月31日，本集團累計組織培訓近1,082場，覆蓋人數超過7,000人。

### **有關年度後重大事項**

於2025年12月31日後及直至本公告日期，並無發生對本集團有重大影響的任何重大事項。

### **遵守企業管治守則**

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護本公司股東的利益及加強企業價值和問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1第2部分所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文及其他適用法律及監管要求，以維持本公司的高水平企業管治。

據董事所深知，本公司已於有關年度遵守企業管治守則下的所有適用守則條文。

### **遵守董事及監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」)，作為其董事、本公司監事(「監事」)及僱員進行證券交易的操守守則(「證券買賣守則」)。本公司就董事及監事有否於有關年度內遵守標準守則的所需標準向彼等全體作出具體查詢，而全體董事及監事已確認彼等於截至2025年12月31日止年度均有遵守標準守則及證券買賣守則。

本公司於有關年度內並未發現任何違規事件。有關僱員若可能擁有本集團的內幕消息，亦須遵守內容不比標準守則寬鬆的證券買賣守則及書面指引。

## 購買、銷售或贖回本公司的上市證券

於有關年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。於2025年12月31日，本公司概無持有任何庫存股份。

## 審計委員會

董事會已遵照企業管治守則成立審計委員會(「審計委員會」)並訂立書面職權範圍。審計委員會的主要職責是檢討及監督本公司的財務報告、風險管理及內部控制系統，並協助董事會履行其審計職責。審計委員會由三名成員組成，即許少宏先生、張文革先生及金文輝先生。審計委員會主席為許少宏先生，而審計委員會成員金文輝先生則具有適當的會計資格。

## 年度業績審閱

審計委員會已與本公司管理層及外部核數師進行討論並已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審計委員會與本公司管理層同意本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績。

## 信永中和會計師事務所工作範疇

有關本公告所載本集團截至2025年12月31日止年度合併資產負債表、合併利潤表及有關附註之數據，已獲本集團外部核數師信永中和會計師事務所(特殊普通合伙)(「信永中和」)確認與本集團於有關年度內經審核綜合財務報表所載數額一致。由於信永中和就此方面進行之工作並不構成根據中國註冊會計師協會頒佈的審計準則而進行之核證聘用，因此信永中和並無就本公告做出任何保證意見。

## 公眾持股量

基於本公司公開可得的資料及據其董事所知，於有關年度及直至本公告日期，本公司已按上市規則規定維持佔本公司已發行股份總數至少25%的充足公眾持股量。

## 股東週年大會

本公司應屆股東週年大會將於2026年6月26日(星期五)舉行(「2025年股東週年大會」)，而本公司將刊發及適時向股東(如索取)寄發2025年股東週年大會通告。

## 末期股息

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

## 刊發經審核全年業績及年報

本公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.roiserv.com](http://www.roiserv.com))。載有上市規則規定所需的所有資料的本公司年報將適時寄發予股東(如索取)並刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命  
榮萬家生活服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
吳秋雲

中國，廊坊，2026年3月31日

於本公告日期，執行董事為吳秋雲先生、劉紅霞女士及隆小康先生；非執行董事為張文革先生；以及獨立非執行董事為金文輝先生、許少宏先生及唐義書先生。

任何表格所列總數與個別數額總和之間的差異乃因湊整所致。因此，若干表格所示的總和數字未必為先前數字的算術之和。