

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。



众安集团  
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司  
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

截至2025年12月31日止年度之全年業績公告

財務摘要	截至12月31日止年度		變動
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	
收入	472,382	412,238	14.6%
毛利	122,594	120,282	1.9%
本年度溢利	30,342	37,341	-18.7%
母公司擁有人應佔溢利	31,497	38,067	-17.3%
母公司普通股股權持有人應佔每股盈利 —基本及攤薄	人民幣6.1分	人民幣7.4分	
於12月31日			
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	變動
總資產	546,880	469,846	16.4%
淨資產	319,647	299,343	6.8%
每股資產淨值	人民幣0.62元	人民幣0.58元	6.9%

众安智慧生活服务有限公司(「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」)截至2025年12月31日止年度期間(「報告期間」)之綜合財務業績，連同截至2024年12月31日止同期(「2024年同期」)的比較數字載述如下：

## 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
收入	4	472,382	412,238
銷售成本		(349,788)	(291,956)
<b>毛利</b>		<b>122,594</b>	120,282
其他收入		1,039	4,038
銷售及分銷開支		(1,197)	(804)
行政開支		(52,319)	(60,092)
金融資產減值虧損淨額		(26,511)	(10,671)
財務成本		(1,263)	—
應佔一間聯營公司虧損／(利潤)		30	(23)
<b>除稅前利潤</b>	5	<b>42,373</b>	52,730
所得稅開支	6	(12,031)	(15,389)
<b>年內利潤</b>		<b>30,342</b>	<b>37,341</b>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		31,497	38,067
非控股權益		(1,155)	(726)
		<b>30,342</b>	<b>37,341</b>
<b>母公司普通股股權持有人應佔每股盈利</b> 基本及攤薄	8	人民幣6.1分	人民幣7.4分
<b>年內全面收益總額(除稅後)</b>		<b>30,342</b>	37,341
以下人士應佔全面收益總額：			
母公司擁有人		31,497	38,067
非控股權益		(1,155)	(726)
		<b>30,342</b>	<b>37,341</b>

## 綜合財務狀況表

2025年12月31日

		2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
房屋及設備		4,744	4,348
無形資產		39	70
於一間聯營公司之投資		87	57
遞延稅項資產		11,252	5,051
<b>總非流動資產</b>		<b>16,122</b>	<b>9,526</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		6,110	719
應收貿易賬款	9	236,256	153,294
應收相關公司款項		56,012	104,625
預付款、其他應收款項及其他資產		59,791	61,602
現金及現金等價物		171,947	137,178
已抵押存款		642	2,902
<b>總流動資產</b>		<b>530,758</b>	<b>460,320</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	10	30,295	24,530
其他應付款項、應收按金及應計費用		74,287	57,433
合約負債		49,055	49,950
應付稅項		40,386	32,980
遞延稅項負債		808	2,241
<b>總流動負債</b>		<b>194,831</b>	<b>167,134</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>335,927</b>	<b>293,186</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>352,049</b>	<b>302,712</b>

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
合約負債	3,353	3,369
計息銀行借款	<u>29,049</u>	<u>—</u>
<b>總非流動負債</b>	<u>32,402</u>	<u>3,369</u>
<b>淨資產</b>	<u><u>319,647</u></u>	<u><u>299,343</u></u>
<b>權益</b>		
<b>母公司擁有人應佔權益</b>		
股本	4,731	4,731
儲備	<u>314,950</u>	<u>293,491</u>
	<b>319,681</b>	298,222
<b>非控股權益</b>	<u>(34)</u>	<u>1,121</u>
<b>總權益</b>	<u><u>319,647</u></u>	<u><u>299,343</u></u>

## 綜合財務資料附註

### 1. 公司及集團資料

本公司於2020年11月16日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Offices of Vistra (Cayman) Limited, P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1025 Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)為眾安集團有限公司(「**眾安**」)及其附屬公司(「**眾安集團**」)的成員公司。眾安(其股份已自2007年11月起在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市)為眾安集團的中間控股公司。董事認為,本公司的最終控股公司為新全好有限公司(「**最終控股公司**」),該公司在英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立。

本集團主要於中國內地提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

#### 2.1 編製基準

本財務報表按照國際財務報告準則會計準則編製,而國際財務報告準則包括由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)批准的準則及詮釋及國際會計準則委員會批准的國際會計準則及常務詮釋委員會詮釋以及香港公司條例的披露規定。本財務報表乃按照歷史成本原則編製。除有特別註明外,財務報表以人民幣(「**人民幣**」)列報,並將所有數值調整至最近的千元單位。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度財務報表中首次採納國際會計準則第21號之修訂本缺乏可兌換性。本集團並無提前採納任何其他已頒佈但尚未生效之準則或修訂本。

國際會計準則第21號之修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂本要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及海外附屬公司用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該等修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告會計準則

本集團並無於該等財務報表應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團擬於新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則(如適用)生效時予以採用。

國際財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任之附屬公司：披露 <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號之修訂本	金融工具分類及計量之修訂本 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本	參考依賴自然的電力的合約 <sup>1</sup>
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合資企業之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
國際會計準則第21號之修訂本	換算為高度通貨膨脹的呈列貨幣 <sup>1</sup>
國際財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定強制生效日期但可供採納

本集團正評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於首次採納之影響。國際財務報告準則第18號對損益表內之呈列提出新要求，包括特定總計及小計項目。其亦要求於附註中披露管理層定義之業績計量指標，並對財務資料之匯總及拆解引入新規定。預期該等新規定將會影響本集團損益表的呈列方式及本集團財務表現的披露。迄今為止，本集團認為該等新訂及經修訂準則不太可能會對本集團經營業績及財務狀況產生重大影響。

### **3. 經營分部資料**

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者已獲確認為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。於報告年度內，本集團主要向客戶提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。管理層按一個經營分部審閱本集團業務的經營業績，以就資源如何分配及表現評估作出決策。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分部。

#### **地區資料**

由於本集團來自外部客戶的收入全部源自中國內地業務，且本集團非流動資產概無位於中國內地以外，因此並無呈列地區資料。

#### **有關主要客戶的資料**

截至2025年12月31日止年度，來自眾安集團的收入佔本集團收入的15.21%（2024年：20.76%）。除來自眾安集團的收入外，截至2025年及2024年12月31日止年度，概無來自對單一客戶或受共同控制的一組客戶銷售的收入佔本集團的收入10%或以上。

#### 4. 收入及其他收入

收入的分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>客戶合約收入</b>		
物業管理服務	379,783	347,218
主要面向房地產開發商的增值服務	38,865	36,815
社區增值服務	53,734	28,205
總計	<u>472,382</u>	<u>412,238</u>

#### 客戶合約收入

##### (a) 分拆收入資料

截至2025年12月31日止年度

服務種類	物業管理服務 人民幣千元	主要面向 房地產開發商 的增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>地區市場</b>				
中國內地	<u>379,783</u>	<u>38,865</u>	<u>53,734</u>	<u>472,382</u>
<b>收益的確認時間</b>				
隨時間確認收益	379,783	38,865	44,647	463,295
於某一時間點確認收益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9,087</u>	<u>9,087</u>
總計	<u>379,783</u>	<u>38,865</u>	<u>53,734</u>	<u>472,382</u>

截至2024年12月31日止年度

服務種類	物業管理服務 人民幣千元	主要面向 房地產開發商 的增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>地區市場</b>				
中國內地	347,218	36,815	28,205	412,238
<b>收益的確認時間</b>				
隨時間確認收益	347,218	36,815	20,414	404,447
於某一時間點確認收益	-	-	7,791	7,791
總計	347,218	36,815	28,205	412,238

下表呈列本報告期間確認收益金額，金額計入報告期初合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	49,950	49,406

**(b) 履約義務**

就物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務而言，本集團按相當於開立發票的權利的金額確認收入，有關發票乃與本集團迄今履約的客戶價值直接相關。由於就主要面向房地產開發商的物業管理服務及若干增值服務而言，本集團按發票權利金額確認收入，其乃與本集團迄今按每月基準履約的客戶價值直接相關，本集團選擇不披露此類合約剩餘履約義務的可行權宜方法。根據國際財務報告準則第15號的規定，分配至該等未履行合約的交易價格不予披露。就社區增值服務而言，該等服務於短期內提供，一般不超過一年，以及於年度末概無未履行履約義務。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>其他收入</b>		
利息收入	44	88
政府補貼*	508	3,140
其他	487	810
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>1,039</b>	<b>4,038</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\* 政府補貼與開支相關，於收到該等補貼時於損益中確認。該等補貼並無未達成的條件或或有事項。

## 5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除下列各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已提供服務成本*	349,788	291,956
應收貿易賬款減值	26,511	7,971
其他應收款項減值	-	2,700
物業及設備項目折舊	953	896
無形資產攤銷	31	36
員工成本(不包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪酬	244,220	247,154
退休金計劃供款及社會福利**	28,219	25,287
	<hr/>	<hr/>
總計	<b>272,439</b>	<b>272,441</b>
	<hr/>	<hr/>
核數師酬金	<b>1,434</b>	<b>1,434</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

\* 截至2025年及2024年12月31日止年度內，人民幣239,994,000元及人民幣238,384,000元的員工成本分別計入綜合損益及其他全面收益表中的「已提供服務成本」。

\*\* 概無已沒收的供款可由本集團作為僱主用於減少目前供款水平。

## 6. 所得稅

本集團須就在本集團成員公司所在及經營業務所在稅務司法權區產生或源自有關稅務司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島規則及規條，本公司及本集團於英屬處女群島註冊成立的附屬公司無需繳納任何所得稅。由於本年度於香港並無產生任何應課稅溢利，本集團於香港註冊成立的附屬公司無須繳納所得稅。

中國企業所得稅按本集團中國附屬公司應課稅溢利的25%稅率撥備。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期—中國所得稅		
年內支出	19,665	16,268
遞延	<u>(7,634)</u>	<u>(879)</u>
總計	<u><u>12,031</u></u>	<u><u>15,389</u></u>

根據本公司及其大多數附屬公司所在司法權區的法定稅率計算除稅前利潤適用稅項開支與根據實際所得稅率計算的所得稅項開支對賬如下：

	<b>2025年</b> 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前溢利	<b><u>42,373</u></b>	<b><u>52,730</u></b>
法定稅率計算的稅項	<b>10,593</b>	13,183
特定省份或地方機關實施之較低稅率	<b>44</b>	790
預扣稅	<b>808</b>	976
未確認稅項虧損	<b>455</b>	308
不可扣稅開支	<b><u>131</u></b>	<u>132</u>
本集團實際稅率的所得稅項開支	<b><u>12,031</u></b>	<b><u>15,389</u></b>

## 7. 股息

	<b>2025年</b> 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建議末期—每股普通股人民幣1.49分 (2024年：人民幣1.89分)	<b><u>8,076</u></b>	<b><u>9,761</u></b>

本年度建議末期股息須經本公司股東於即將舉行的股東週年大會上批准。本財務報表並未反映該等應付股息。

## 8. 母公司普通股股權持有人應佔每股盈利

就計量每股基本盈利而言，每股基本盈利根據母公司普通股股權持有人應佔年內溢利人民幣31,497,000元（2024年：人民幣38,067,000元），及就計量每股基本盈利而言，年內發行在外的普通股加權平均數為517,414,000股（2024年：517,414,000股）。

計算每股基本盈利乃基於：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通股股權持有人應佔利潤	<u>31,497</u>	<u>38,067</u>
	<b>股份數目</b>	
	2025年	2024年
<b>股份</b>		
年內發行在外的普通股加權平均數	<u>517,414,000</u>	<u>517,414,000</u>

截至2025年12月31日止年度內，本集團並無發行在外的潛在攤薄普通股（2024年：無）。

## 9. 應收貿易賬款

於報告期末，根據收入確認日期並扣除減值虧損撥備後的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款	283,523	174,050
減值	<u>(47,267)</u>	<u>(20,756)</u>
賬面淨額	<u>236,256</u>	<u>153,294</u>

應收貿易賬款主要來自物業管理服務收入。本集團與客戶的貿易條款主要為信貸，信貸期一般為六個月至一年，惟新客戶通常需要提前付款。本集團力求嚴格控制應收未收款項，並設有信貸控制部門，以盡量減少信貸風險。高級管理層定期審查逾期餘額，並每月審查客戶的信貸額度。鑒於上述情況以及本集團應收貿易賬款涉及大量不同客戶，因此不存在嚴重集中信貸風險。應收貿易賬款為不計息。

截至報告期末，根據收入確認日期並扣除減值虧損撥備後的應收貿易賬款賬齡分析如下：

	<b>2025年</b>	2024年
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
六個月內	<b>122,899</b>	71,555
超過六個月但一年內	<b>49,124</b>	28,601
超過一年但兩年內	<b>40,420</b>	42,514
超過兩年但三年內	<b>23,813</b>	10,624
	<u><b>236,256</b></u>	<u>153,294</u>
總計	<u><b>236,256</b></u>	<u>153,294</u>

應收貿易賬款減值虧損撥備變動如下：

	<b>2025年</b>	2024年
	<b>人民幣千元</b>	人民幣千元
年初	<b>20,756</b>	12,785
確認減值虧損	<b>26,511</b>	7,971
	<u><b>47,267</b></u>	<u>20,756</u>
年末	<u><b>47,267</b></u>	<u>20,756</u>

各報告日期會使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定（即按客戶類型及服務類型）。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

當有資料表明交易對手方處於嚴重財務困難時，且並無合理預期收回時（例如交易對手方已被清盤或已進入破產程序，以較早者為準），本集團將撤銷其應收貿易賬款，並於適當情況下考慮法律意見。

以下載列有關本集團應收貿易賬款於使用撥備矩陣後的信貸風險資料：

#### 於2025年12月31日

	當前	逾期			總計
		1至2年	2至3年	超過3年	
預期信貸虧損率	6.15%	17.21%	36.89%	100.00%	16.67%
賬面總值(人民幣千元)	183,304	48,821	37,731	13,667	283,523
預期信貸虧損(人民幣千元)	11,281	8,401	13,918	13,667	47,267

#### 於2024年12月31日

	當前	逾期			總計
		1至2年	2至3年	超過3年	
預期信貸虧損率	4.60%	13.64%	32.75%	100.00%	11.93%
賬面總值(人民幣千元)	104,987	49,228	15,797	4,038	174,050
預期信貸虧損(人民幣千元)	4,831	6,714	5,173	4,038	20,756

本公司董事認為，本集團業務及客戶風險組合維持穩定，歷史信貸虧損並無重大波動。此外，根據對前瞻性資料的評估，經濟指標並無重大變動。因此，於整個報告期內，預期信貸虧損率並無重大變動。

## 10. 應付貿易賬款

於報告期末，根據發票日期的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
三個月內	28,769	22,822
三至十二個月	1,273	1,532
十二至二十四個月	253	170
二十四個月以上	—	6
總計	<u>30,295</u>	<u>24,530</u>

應付貿易賬款為不計息，通常按90天期限結算。

於2024年及2025年12月31日，應付貿易賬款賬面值與其公允價值相若。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

本公司是眾安自2007年11月在聯交所上市後，眾安第二家通過分拆上市模式，成功在聯交所上市的附屬公司。眾安第一次通過分拆上市模式，成功分拆上市的附屬公司是中國新城市集團有限公司(股份代號：1321)（「中國新城市」）。本公司自2023年7月18日於聯交所主板上市。

本集團是一家深耕於浙江省及長江三角洲地區，總部位於杭州的知名綜合物業管理服務提供商。自1998年成立以來，通過逾26年的經營，本集團已從杭州的一家地方物業管理服務供應商，晉升成長為一家業務版圖主要覆蓋浙江省的綜合區域性物業管理服務供應商。

根據中國指數研究院之資料，本集團自2016年起被列入中國物業服務百強企業中，排名由2016年的第82位上升至2025年的第36位，反映出本集團的物業管理能力不斷提升以及綜合實力不斷增強。

2025年，通過公司高層對企業發展的精準把控及公司全體員工的努力，本集團蟬聯2025中國物業服務百強企業、2025中國物業服務綜合實力百強企業、2025中國物業服務年度社會責任感企業，並獲得2025中國物業管理上市公司領先企業—發展潛力TOP10、2025年浙江省物業服務優秀企業等多項榮譽。

截至2025年12月31日，本集團共有149個合約項目，合約面積約為2,269萬平方米，涵蓋中國20個城市及七個省份。截至2025年12月31日，本集團有146個在管項目，在管面積約為2,209萬平方米，涵蓋中國20個城市及七個省份。

下表載列截至所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積：

	截至12月31日止年度							
	2025年				2024年			
	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	佔比	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	佔比
住宅物業	130	19,854	286,505	75.4%	117	18,262	269,444	77.6%
非住宅物業	16	2,232	93,278	24.6%	13	1,736	77,774	22.4%
總計	<u>146</u>	<u>22,086</u>	<u>379,783</u>	<u>100.0%</u>	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>347,218</u>	<u>100.0%</u>

### 受惠於餘下集團的長期支援，同時將我們的業務範圍擴大至獨立協力廠商客戶

眾安為長江三角洲地區的領先房地產開發商之一，而餘下集團為長江三角洲地區主要的商業房地產開發商，其開發專案包括住宅物業、商業綜合體、酒店及其他物業。截至2025年12月31日，本集團諮詢餘下集團後所深知，其於中國擁有約14個開發中或持作開發的物業專案，總建築面積約為4.0百萬平方米。就上述項目而言，截至2025年12月31日，本集團已就總建築面積約為0.3百萬平方米的1個物業專案取得服務協定。

## 多維度戰略舉措協同發力，為業務持續健康發展築牢根基。

自本集團發展以來，除了和管理住宅物業專案方面作出努力外，亦專注於提供非住宅物業項目，其中主要包括商業及辦公樓、服務式公寓、產業園、公共場所及其他物業（例如中國政府機關之辦公樓、醫院、學校及公園）。2025年，我們成功中標德清莫干山通用機場物業服務項目，標志著非住業態的服務範圍延伸至航空交通樞紐領域。本集團管理層相信，發展非住宅物業組合專案將使本集團能夠提供更具個性及專業的服務產品，並提高本集團的服務水準，從而讓本集團向客戶提供更好的優質服務，並提升本集團的品牌聲譽及形象。於此同時，我們積極開發業務拓展新模式，通過與國資委背景企業的戰略合作，奠定業務增長基礎。

本集團於回顧期內聚焦服務升級、智慧化升級、業務創新與成本優化，各項戰略舉措精準落地，經營質效穩步提升。服務品質方面，深化「專業化+差異化」雙輪驅動。我們完成安保、保潔、綠化等專項服務的專業團隊搭建，推行「專業事專業人做」的歸口管理模式，確保服務標準化與流程化落地。同時，持續優化服務產品線體系，通過標準化服務及個性化服務的供給，實現服務精度與客戶體驗的雙重提升。期內，三級品質管控體系與線上線下督導機制協同發力，推動「問題發現——問題整改——問題規避」的全流程閉環工作機制。智慧化建設方面，加速智慧平台的應用率以及機器人應用與場景落地。資訊化平台全覆蓋率約85%，核心模組使用率維持高位。我們在部分專案引入清潔、配送、及巡邏機器人，推動服務場景智能化升級；遠程消防監控平台的深化應用，實現關鍵數據即時可視化管理，進一步夯實安全保障能力。多元化業務發展方面，多元增值賽道有序拓展。資產運營、美居服務、裝飾工程改造及家電

清洗等業務穩步推進；零售業務依託自有農場直供優勢，強化「農場—社區」食品供應鏈。值得注意的是，本集團常態化組織社區文化活動，以活動為載體啟動社群互動，實現增值創收的同時，顯著提升客戶滿意度與歸屬感，更成功實現零售、家政等增值業務的精確引流，達成客戶黏性與經營效益的良性互動。在成本管控方面，本集團持續深化集約化運營，降本增效成果顯著。一方面，我們有序推進節能技術改造，專案地下室完成燈管更換後，整體節能率達約80.44%，有效降低長期能耗成本；另一方面，集中採購體系持續完善，通過整合電梯維保、消防維保、清潔設備採購及公眾責任險等日常支出專案，顯著提升議價能力與採購效率，費用得到有效控制，進一步釋放規模化降本空間。

## 財務回顧

### 收入

於報告期間，本集團實現收入約人民幣472.4百萬元（2024年：人民幣412.2百萬元），較2024年同期增加14.6%。本集團的收入來自三個主要業務範圍：(i)物業管理服務；(ii)主要面向房地產開發商的增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列所示年度按業務範圍劃分的收入明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
物業管理服務	<b>379,783</b>	<b>80.4%</b>	347,218	84.2%
主要面向房地產開發商的 增值服務	<b>38,865</b>	<b>8.2%</b>	36,815	8.9%
社區增值服務	<b>53,734</b>	<b>11.4%</b>	28,205	6.9%
	<b><u>472,382</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>412,238</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>

### 物業管理服務

於報告期間，物業管理服務收入約達人民幣379.8百萬元，較2024年同期約人民幣347.2百萬元增加9.4%。於2025年12月31日，本集團在管總建築面積約22.09百萬平方米，較2024年同期約20.0百萬平方米增加約2.09百萬平方米，增長率為10.0%。該增長主要可歸因於餘下集團和餘下集團的合營企業及聯營公司的交付項目之增加，以及我們進一步加大對獨立第三方房地產開發商的拓展力度，截至2025年12月31日管理由獨立第三方房地產開發商的建築面積約為9.7百萬平方米，較2024年12月31日的約9.1百萬平方米增加了6.6%。

我們物業管理服務的大部分收入乃產生自向餘下集團所開發的物業提供的服務。截至2025年12月31日，我們有67個(2024年：57個)在管物業項目由餘下集團所開發，在管總建築面積約為10.7百萬平方米(2024年：約為9.9百萬平方米)。

下表載列所示年度按房地產開發商類型劃分來自物業管理服務的收入及在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度							
	2025年				2024年			
	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	佔比	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	佔比
餘下集團 <sup>(1)</sup>	67	10,718	251,853	66.3%	57	9,865	235,294	67.8%
餘下集團的合營企業及 聯營公司 <sup>(2)</sup>	9	1,702	27,834	7.3%	7	1,060	20,546	5.9%
獨立第三方房地產開發商 <sup>(3)</sup>	70	9,666	100,096	26.4%	66	9,073	91,378	26.3%
總計	<b>146</b>	<b>22,086</b>	<b>379,783</b>	<b>100.0%</b>	<b>130</b>	<b>19,998</b>	<b>347,218</b>	<b>100.0%</b>

附註：

- (1) 指餘下集團單獨開發或餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團持有該等物業的控股權益。
- (2) 指餘下集團與獨立第三方房地產開發商共同開發的物業，而餘下集團並無持有該等物業的控股權益。
- (3) 指獨立第三方房地產開發商單獨開發的物業。

## 我們的地理分佈

長江三角洲地區為中國經濟較發達地區之一，城市化率及人均年可支配收入高於中國國家水平且該地區於城市數字化基礎設施方面處於國家級領先水平，因此，長江三角洲地區一直並將繼續作為我們發展的重點。

下表載列所示期間我們按區域劃分的在管總建築面積明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	數目	在管		佔比	數目	在管
建築面積		(千平方米)	建築面積			(千平方米)
二線城市 <sup>(1)</sup>	82	11,556	52.3%	78	11,420	57.1%
三線城市 <sup>(1)</sup>	54	1,565	7.1%	7	1,179	5.9%
其他城市 <sup>(1)</sup>	10	8,965	40.6%	45	7,399	37.0%
總計	<u>146</u>	<u>22,086</u>	<u>100.0%</u>	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>100.0%</u>

附註：

- (1) 就此列表而言，「二線城市」包括杭州、寧波、合肥及青島；「三線城市」包括金華及溫州；及「其他城市」包括麗水、湖州、滁州、淮北、台州及舟山。

## 在管物業組合

儘管我們在管的物業大部分源自住宅物業，我們在報告期間仍不斷尋求為非住宅物業提供物業管理服務。我們在管的非住宅物業非常豐富，包括商業樓宇及寫字樓、服務式公寓、公共及其他物業（如中國政府機關辦公樓、工業園區、醫院、學校及博物館）。我們相信，憑藉我們在為住宅及非住宅物業提供優質物業管理服務時積累的經驗及聲譽，我們將能繼續多元化在管物業組合及進一步擴大我們的客戶群。

下表載列截至所示年度按物業類型劃分的物業管理服務收入及在管建築面積明細：

	截至12月31日止年度							
	2025年				2024年			
	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	佔比	數目	在管 建築面積 (千平方米)	收入 (人民幣 千元)	佔比
住宅物業	130	19,854	286,505	75.4%	117	18,262	269,444	77.6%
非住宅物業	16	2,232	93,278	24.6%	13	1,736	77,774	22.4%
總計	<u>146</u>	<u>22,086</u>	<u>379,783</u>	<u>100.0%</u>	<u>130</u>	<u>19,998</u>	<u>347,218</u>	<u>100.0%</u>

## 主要面向房地產開發商的增值服務

下表載列所示期間主要面向房地產開發商的增值服務的收入明細（以絕對金額及佔總收入的百分比列示）：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
銷售辦事處管理服務	22,566	58.1%	23,252	63.1%
前期規劃及設計諮詢服務	6,497	16.7%	9,119	24.8%
交付前檢查服務	9,802	25.2%	4,444	12.1%
	<u>38,865</u>	<u>100.0%</u>	<u>36,815</u>	<u>100.0%</u>

我們主要向房地產開發商提供一系列涵蓋物業開發項目不同階段的增值服務，主要包括(i)銷售辦事處管理服務，主要包括向物業銷售場地及房地產開發商展示單位提供管理服務及房修服務等；(ii)向房地產開發商提供前期規劃及設計諮詢服務；及(iii)交付前檢查服務。

於報告期間主要面向房地產開發商的增值服務收入約人民幣38.9百萬元，較2024年同期約人民幣36.8百萬元增加約人民幣2.1百萬元。

有關增加乃主要由於交付前檢查服務收入增加約人民幣5.4百萬元所致；

## 社區增值服務

下表載列所示期間社區增值服務收入的明細(以絕對金額及佔總收入的百分比列示)：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	(人民幣千元，百分比率除外)			
公共區域管理服務	42,294	78.7%	16,273	57.7%
裝修廢物處理服務	2,510	4.7%	4,165	14.8%
車輛停車位銷售代理服務	7,454	13.9%	5,833	20.7%
社區零售服務	876	1.6%	1,532	5.4%
社區汽車洗美服務	600	1.1%	402	1.4%
	<u>53,734</u>	<u>100.0%</u>	<u>28,205</u>	<u>100.0%</u>

我們主要向在管物業的物業業主及住戶提供社區增值服務，其主要包括(i)公共區域管理服務，協助物業業主出租公共區域以放置廣告，以及營運或推廣業務，有助於促進社區生活便利；(ii)裝修廢物處理服務，協助物業業主處理因彼等單位內進行翻新工作而產生的廢物；及(iii)車輛停車位銷售代理服務，於我們曾經管理或在管若干物業項目中協助餘下集團銷售停車位及買家購買停車位。

於報告期間，社區增值服務收入約人民幣53.7百萬元，較2024年同期約人民幣28.2百萬元增加約人民幣25.5百萬元。該增加主要由於2025年下半年新拓展了社區推廣業務，導致公共區域管理服務收入同比增加了約人民幣26.0百萬元。

## 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本，指直接提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務的現場員工的成本；(ii)清潔和園藝服務開支，包括清潔費、廢物及污水收費；(iii)維護服務及消耗品開支，包括設備維修開支；及(iv)公共事業開支，包括水電費、物業管理辦公室的辦公用品及通訊費用。

報告期間，本集團的銷售成本為約人民幣349.8百萬元（2024年：約人民幣292.0百萬元），較2024年同期增加19.8%。銷售成本增長率高於收入增長率5.2個百分點，該增長主要是由於物業管理服務品質提升成本增加，以及新拓社區推廣業務成本增加。

於報告期間，計入銷售成本內的員工成本約為人民幣240.0百萬元，較2024年同期約人民幣238.4百萬元增加約人民幣1.6百萬元。

## 毛利及毛利率

下表載列我們於所示年度按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
物業管理服務	26.2%	27.4%
主要面向房地產開發商的增值服務	36.0%	38.9%
社區增值服務	16.9%	38.8%
	<u>26.0%</u>	<u>29.2%</u>

本集團於報告期間的毛利為約人民幣122.6百萬元，較2024年同期約人民幣120.3百萬元輕微增加約人民幣2.3百萬元。

本集團的毛利率受物業管理服務、社區增值服務和主要面向房地產開發商的增值服務三大板塊組合的毛利率共同影響。毛利率由2024年同期的29.2%下降至報告期間的26.0%，主要由於社區增值服務分部的毛利率同比下降，乃受該分部內新擴展的社區推廣業務初期毛利率相對較低所影響。

## 行政開支

行政開支約為人民幣52.3百萬元，較2024年同期約人民幣60.1百萬元下降13.0%。行政開支率（行政開支除以收入）為11.1%，較2024年同期的14.6%下降了3.5個百分點，有關下降主要得益於集團有效地執行降本增效措施。

## 應收貿易賬款、預付款項、其他應收款項以及其他資產及金融資產減值虧損

截至2025年12月31日，應收貿易賬款及預付款項、其他應收款項以及其他資產約為人民幣296.0百萬元，較截至2024年12月31日約人民幣214.9百萬元增長約37.8%，主要由於總在管建築面積擴張導致來自物業管理服務的應收貿易賬款增加，以及收繳率下降所致賬期延長。

於報告期間，本集團確認金融資產減值虧損約為人民幣26.5百萬元，較2024年同期約人民幣10.7百萬元上升約147.7%，主要是因為受到大環境的影響，物業費收繳率的下降，以及本集團使用撥備矩陣的應收貿易賬款預期信貸虧損增加所致。

## 所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年同期的約人民幣15.4百萬元減少約21.8%至報告期間的約人民幣12.0百萬元。實際所得稅率為28.4%（2024年：29.2%），對比2024年同期下降了0.8個百分點。

## 年內利潤

基於上述原因，本集團於報告期間的純利約為人民幣30.3百萬元，較2024年同期的約人民幣37.3百萬元減少約18.7%。淨利率為6.4%，較2024年同期的9.1%減少2.7個百分點。

母公司擁有人應佔利潤由2024年同期的約人民幣38.1百萬元減少約17.3%至報告期間約人民幣31.5百萬元。母公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利為每股人民幣6.1分（2024年：每股人民幣7.4分）。

## 流動資金及資本資源

本集團奉行審慎的庫務管理政策，並積極管理其流動資金狀況，以應付日常營運及任何未來發展的資金需求。此外本集團定期積極檢討及管理其資本結構，以維持強大的資本狀況的優勢及安全性，並根據經濟狀況的變動調整資本結構。

本集團流動資金的主要來源為業務經營所得款項。本集團的現金及現金等價物大部分以人民幣計值，截至2025年12月31日約為人民幣171.9百萬元，較截至2024年12月31日人民幣137.2百萬元增加約人民幣34.7百萬元。

截至2025年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為2.7倍（2024年12月31日：2.8倍）。

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有3,491名僱員（2024年12月31日：3,391名）。截至2025年12月31日止年度，本集團員工成本總額（不包括董事及主要行政人員酬金）約為人民幣272.4百萬元（2024年：約為人民幣272.4百萬元）。本集團已採納一套制度根據僱員的表現釐定僱員薪酬。一般而言，本集團向僱員提供具有競爭力的薪酬待遇，包括基本薪金、按表現發放的獎勵及年終分紅。本集團亦為僱員繳納社會保險，包括醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險和住房公積金。僱員培訓方面，本集團根據僱員的職位及專長為其提供持續及有系統的培訓，以提升其對物業管理及相關領域的專業知識。

## 外匯風險

本集團的絕大部分收入和支出均以人民幣計值。截至2025年12月31日，本集團並未訂立任何對沖交易。本集團透過密切監察外匯匯率變動管理外匯風險，必要時亦會考慮對沖重大外匯敞口。

## 資本承擔

截至2025年12月31日，本集團並無資本承擔。

## 或然負債及抵押資產

截至2025年12月31日，本公司、其附屬公司及聯營公司並無任何財務擔保、為貸款提供按揭擔保，或其他重大或然負債。

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

報告期間本集團並無作出任何重大投資，亦無其他重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

## 重大投資的未來計劃

本集團擬將部分上市所籌集的所得款項淨額用於收購或投資其他物業管理公司，作為我們擴大業務規模及市場份額策略的一部分。於本公告日期，本集團並無任何其他重大投資或收購資本資產的未來計劃。

## 報告期後事宜

### 根據一般授權配售新股份

於2026年2月9日，本公司與智易東方證券有限公司（「**配售代理**」）訂立配售協議（「**配售協議**」），據此，配售代理同意按盡力基準向不少於六名承配人配售本公司股本中最多51,741,400股新普通股（「**配售股份**」），配售價為每股配售股份1.52港元。於2026年2月9日（即配售協議條款釐定當日），本公司股份收市價為每股1.81港元。於2026年2月27日，合共25,450,000股配售股份已由配售代理成功配售予不少於六名承配人。所得款項淨額（扣除配售代理佣金及其他相關費用、成本及開支後）約為38.09百萬港元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年2月9日及2026年2月27日的聯合公告。

除上文披露者外，自2025年12月31日起至本公告日期，並無影響本集團的其他重大事件。

## 未來展望

展望未來，本集團將繼續堅持「服務創造價值」的核心運營理念，以「提質強基」為年度總綱，緊扣「一個穩步、兩個提升、三個強化、四個建設」的工作重點，積極應對行業變革，聚力增強運營能力，夯實企業核心競爭力，實現業績的穩步增長。

### 一、市場深耕與業態升級

本集團將持續深化長三角區域戰略佈局，聚焦長三角區域，以安置房、產業園、政府公建等業態為拓展核心，深度搭建政府平台合作關係，並積極挖掘區域合夥人資源。同時，我們將堅持「有品質的拓展」，持續優化專案組合。在增值服務領域，我們將深耕「物業服務+生活服務」融合場景，盤活空間資源與二手租賃業務，拓寬外部B端管道，推出積分會員制等創新模式，打造多個百萬級產品線，構建覆蓋全齡段的社區生活服務生態，開闢多元盈利管道。

## 二、品質升級與客戶體驗

本集團將始終堅持為業主提供質價相符、價值對等的品質服務，以匠心精神為內核，狠抓服務標準落地執行。聚焦高端專案打造服務標杆，創新構建「VIP專屬管家+居家秘書+會所定制」三重服務體系，以點帶面、示範引領，全面推動區域服務品質提檔升級。同時，常態化組織「暖陽行動」「夏日清涼節」等四季IP社群活動，優化「業主溝通回饋管道」，建立24小時快速回應機制，將服務延伸至生活陪伴，顯著提升客戶黏性與滿意度。

## 三、科技賦能與智慧運營

本集團將進一步加大數位化投入，遵循「試點驗證、擇優引入、梯次佈局」策略，在高端專案率先部署清潔、巡更、配送機器人及AI客服，推動服務場景智能化升級。後臺管理方面，我們將深化智慧消防、智能運維、智慧巡檢三大系統應用，實現核心場景數位化覆蓋；同時推進節能改造，實現降本增效與現金流優化。

#### 四、組織效能與品牌建設

本集團將持續完善「內培+外引」的人才發展體系，嚴抓專案經理、管家、秩序三大群體的專業能力培養，推動人力增量向人力增效轉變。品牌層面，我們將強化差異化感知，通過視覺、聽覺、場景的標準化落地，以及內容與活動的雙輪驅動，打造可感知、可參與、可信賴的品牌體驗。同時，我們將繼續踐行綠色低碳與社會責任，深化與業主、政府、社會的多方共治，以清晰的戰略定力與紮實的運營基礎，為股東、客戶及社會創造長期穩健的可持續價值。

#### 遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東（「股東」）權益及提高企業價值與責任承擔。本公司已採納上市規則附錄C1所載之企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治準則，且根據董事所知，於報告期間，本公司已遵守企業管治守則所有適用守則條文。

董事並將盡全力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

## 末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息每股人民幣1.49分（2024年：人民幣1.89分）（「**建議末期股息**」）。建議末期股息須經股東將於2026年6月4日舉行之股東週年大會（「**股東週年大會**」）上批准方可作實，並將於2026年7月9日或之前派付予於2026年6月18日名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年6月1日至2026年6月4日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，本公司的未登記股份持有人須確保在不遲於2026年5月29日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司的香港股份過戶登記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）辦理過戶登記手續。

為釐定建議末期股息的權利（須經股東於股東週年大會上批准），本公司將於2026年6月15日至2026年6月18日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲得建議末期股息，本公司的未登記股份持有人須確保在不遲於2026年6月12日下午四時三十分將所有過戶文件連同有關股票送達本公司的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）辦理過戶登記手續。

## 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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「**標準守則**」）作為董事及本公司高級管理層（因其職位或僱傭關係，有可能持有有關本公司證券的內幕消息）買賣本公司證券的守則。董事確認，彼等於報告期間一直遵守標準守則所載規定準則。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司股份。

## 審核委員會審閱年度業績

董事會已遵照上市規則第3.21條及3.22條及企業管治守則的守則條文第D.3條成立審核委員會（「**審核委員會**」），並設定書面職權範圍。審核委員會的主要職責是審閱和監察本集團的財務報告流程、內部監控和風險管理體系，監督審計流程，向董事會提供建議和意見，並履行董事會可能指派的其他職責和責任。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，分別是梁信軍先生、鍾創新先生和趙岩先生。審核委員會由鍾創新先生擔任主席，彼為擁有適當的專業會計和相關財務管理專業知識的獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司截至2025年12月31日止年度的合併財務報表，並確認已遵從所有適用的會計原則、準則及規定及已作出足夠披露。審核委員會亦已討論審計及財務報告事宜。

### **安永會計師事務所工作範圍**

本初步公告所載本集團截至2025年12月31日止年度之合併財務狀況表、合併損益及其他全面收益表及相關附註的數字，已由本公司核數師安永會計師事務所與本集團截至2025年12月31日止年度的合併財務報表所列金額核對一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則所進行的核證委聘，安永會計師事務所並無就本公告發表任何核證。

## 於聯交所及本公司網站刊載全年業績及年度報告

本公告刊登在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.zazhsh.com](http://www.zazhsh.com))上。本公司年報將於上述網站刊發，並將於適當時候寄發予股東。

承董事會命  
众安智慧生活服务有限公司  
主席  
施中安

中華人民共和國，2026年3月26日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、丁磊先生及丁曙春女士擔任執行董事；吳志華先生擔任非執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。