

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



濱江服務

BINJIANG SERVICE

Binjiang Service Group Co. Ltd.

濱江服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3316)

截至2025年12月31日止年度之 全年業績公告

濱江服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣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(「報告期」)之綜合業績，連同2024年相對期間之比較數字。本集團報告期內之全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱並經董事會於2026年3月25日批准。

本公告所載若干金額及百分比數字已經約整，或約整至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他地方所列總數與金額總和之間的任何差異乃因約整所致。

摘要

	截至12月31日止年度		同比變動
	2025年	2024年	
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	4,101,253	3,594,714	14.1%
— 物業管理服務	2,441,326	1,932,289	26.3%
— 非業主增值服務	471,641	565,418	(16.6%)
— 5S增值服務	1,188,286	1,097,007	8.3%
毛利	909,952	835,368	8.9%
毛利率	22.2%	23.2%	
年度利潤	609,369	553,502	10.1%
本公司權益股東應佔年內利潤	595,508	546,529	9.0%
淨利率	14.9%	15.4%	
存款及銀行理財 ⁽¹⁾	3,692,903	3,283,109	12.5%
貿易應收款項	405,757	343,938	18.0%
經營性現金淨流入	828,737	561,214	47.7%
每股盈利(人民幣元)	2.15	1.98	8.6%
在管面積 ⁽²⁾ (千平方米)	82,629	67,945	21.6%
合約面積(千平方米)	104,244	92,866	12.3%

— 本集團已於2025年9月發放2025年度中期股息每股0.826港元，中期派息率為70%。經考慮本集團業務發展向好及本公司股東(「股東」)回報後，董事會建議派發2025年末期股息為每股0.978港元，全年派息比率為75%。

(1) 現金及現金等價物、定期存款及按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產、受限制銀行結餘合計

(2) 建築面積

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	2(a)	4,101,253	3,594,714
銷售成本		<u>(3,191,301)</u>	<u>(2,759,346)</u>
毛利		909,952	835,368
其他收入	3	9,230	6,043
其他收入淨額	3	5,084	1,164
銷售及營銷開支		(29,363)	(24,007)
行政開支		(93,037)	(100,505)
貿易應收款項之減值虧損		(40,473)	(10,760)
其他開支		<u>(4,337)</u>	<u>(2,216)</u>
經營利潤		<u>757,056</u>	<u>705,087</u>
融資收入		71,195	80,272
融資成本		<u>(106)</u>	<u>(122)</u>
融資收入淨額	4(a)	<u>71,089</u>	<u>80,150</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		3,037	1,596
分佔合營企業利潤減虧損		<u>349</u>	<u>(445)</u>
除稅前利潤	4	831,531	786,388
所得稅	5	<u>(222,162)</u>	<u>(232,886)</u>
年度利潤		<u><u>609,369</u></u>	<u><u>553,502</u></u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		595,508	546,529
非控股權益		<u>13,861</u>	<u>6,973</u>
		<u><u>609,369</u></u>	<u><u>553,502</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年度利潤		609,369	553,502
年度其他全面收益(扣除稅項及 重新分類調整後)			
不會重新分類至損益的項目：			
換算本公司財務報表所產生之匯兌差額		(22,698)	(1,013)
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外附屬公司財務報表所產生之 匯兌差額		217	(170)
年度全面收益總額		<u>586,888</u>	<u>552,319</u>
以下各方應佔：			
本公司權益股東		573,027	545,346
非控股權益		<u>13,861</u>	<u>6,973</u>
年度全面收益總額		<u>586,888</u>	<u>552,319</u>
每股盈利	6		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>2.15</u>	<u>1.98</u>

綜合財務狀況表
於2025年12月31日
(以人民幣元列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		51,692	43,405
無形資產		4,440	3,212
於聯營公司的投資		9,343	6,306
於合營企業的投資		3,325	2,976
遞延稅項資產		52,785	35,782
定期存款		91,756	1,081,425
預付款項		1,224	3,543
		<u>214,565</u>	<u>1,176,649</u>
流動資產			
存貨	7	333,044	290,053
貿易及其他應收款項	8	760,360	590,221
定期存款		2,014,517	941,074
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		432,769	301,623
受限制銀行結餘		263,340	68,329
現金及現金等價物		890,521	890,658
		<u>4,694,551</u>	<u>3,081,958</u>
流動負債			
合約負債	9	1,768,657	1,555,366
貿易及其他應付款項	10	1,285,042	1,008,995
租賃負債		1,251	1,564
即期稅項		85,874	86,626
		<u>3,140,824</u>	<u>2,652,551</u>
流動資產淨額		<u>1,553,727</u>	<u>429,407</u>
總資產減流動負債		<u>1,768,292</u>	<u>1,606,056</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		1,127	1,082
遞延稅項負債		<u>21,700</u>	<u>13,100</u>
		<u>22,827</u>	<u>14,182</u>
資產淨額		<u><u>1,745,465</u></u>	<u><u>1,591,874</u></u>
資本及儲備			
股本		181	181
儲備		<u>1,672,225</u>	<u>1,528,779</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>1,672,406</u>	<u>1,528,960</u>
非控股權益		<u>73,059</u>	<u>62,914</u>
總權益		<u><u>1,745,465</u></u>	<u><u>1,591,874</u></u>

綜合財務報表附註

(除非另有指示，否則以人民幣元列示)

1 重大會計政策

(a) 合規聲明

濱江服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的綜合財務報表乃根據所有適用的國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則」)編製，該集體名詞包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的所有適用的個別國際財務報告準則會計準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

國際會計準則理事會已發佈若干新訂或經修訂的國際財務報告準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註1(c)提供初次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，而有關變動與本集團於該等財務報表中所反映的當前及過往會計期間相關。

(b) 財務報表之編製基準

截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

本公司於2017年7月6日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司。本公司之股份於2019年3月15日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。本集團的主要業務為於中國提供物業管理服務及相關服務。

綜合財務報表乃以人民幣呈列，約整至最接近的千位數，為呈列貨幣。綜合財務報表以歷史成本為基準編製，惟按公平值計入損益之金融資產按其公平值列賬除外。

人民幣為本公司於中國內地成立之附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司位於中國內地之外的附屬公司的功能貨幣為港元。

編製符合國際財務報告準則規定之財務報表要求管理層作出會影響政策應用及資產、負債、收入及支出之呈報金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及於有關情況下相信為合理的各種其他因素，其結果構成就不易於自其他來源獲得的資產及負債的賬面值作出判斷之基準。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設乃按持續基準予以檢討。倘修訂會計估計僅影響估計修訂期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認會計估計的修訂。

(c) 會計政策之變動

本集團已將國際會計準則理事會頒佈的國際會計準則第21號修訂本匯率變動之影響——缺乏可兌換性應用於當前會計期間的本財務報表。由於本集團並無訂立任何外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，因此該等修訂本對本財務報表概無造成重大影響。

本集團並無應用任何於當前會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

2 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務。

收入指物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務所得收入。

各主要類別收入的金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
屬於國際財務報告準則第15號範圍的客戶 合約收入		
隨時間的推移所確認的收入：		
物業管理服務	2,441,326	1,932,289
非業主增值服務	471,641	565,418
5S增值服務	<u>1,064,836</u>	<u>976,676</u>
	3,977,803	3,474,383
於某時間點確認的收入：		
5S增值服務(附註)	<u>123,450</u>	<u>120,331</u>
	<u>4,101,253</u>	<u>3,594,714</u>
	<u>4,101,253</u>	<u>3,594,714</u>

附註：就涉及貨品銷售(包括銷售傢具、停車位及儲物間)以及物業銷售及租賃經紀服務的5S增值服務而言，本集團於業主佔有及接納貨品及服務的時間點確認收入。

截至2025年12月31日止年度，概無來自單一外部客戶的交易收入佔本集團總收入的10%或以上(2024年：概無來自單一外部客戶的交易收入佔本集團總收入的10%或以上)。

(b) 分部報告

本集團按分部管理其業務，分部由不同業務線組成。本集團以與就資源分配及表現評估向本集團最高行政管理人員內部呈報資料一致的方式，呈列以下三個經營及可呈報分部：

- 物業管理服務：該分部向業主提供物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。
- 非業主增值服務：該分部向非業主提供增值服務，包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。
- 5S增值服務：該分部向業主提供5S增值服務，包括家政服務、經紀服務、家裝服務、向業主銷售傢具、停車位及儲物間以及其他社區增值服務。

就評估分部業績及於分部間分配資源而言，本集團的高級行政管理層監察歸屬於各報告分部的業績。分部業績指各分部所賺取的利潤(未分配中央企業開支)。收入及開支乃參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支分配至各分部。用於報告分部業績的計量為毛利。

由於並無定期向本集團最高行政管理人員提供分部資產及分部負債分析以供審閱，故並無呈列該等資料分析。

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	5S增值 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日				
止年度：				
分部收入	2,441,326	471,641	1,188,286	4,101,253
分部毛利	422,602	148,700	338,650	909,952
未分配企業開支及其他				<u>(78,421)</u>
除稅前利潤				<u><u>831,531</u></u>
截至2024年12月31日				
止年度：				
分部收入	1,932,289	565,418	1,097,007	3,594,714
分部毛利	355,081	218,174	262,113	835,368
未分配企業開支及其他				<u>(48,980)</u>
除稅前利潤				<u><u>786,388</u></u>

由於本集團所有收入均來自位於中國之業務及客戶，且本集團非流動資產的幾乎所有賬面值位於中國，因此並無列示任何地區分部分析。

3 其他收入及其他收益／(虧損)淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	7,526	4,087
其他	1,704	1,956
	<u>9,230</u>	<u>6,043</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支持。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入淨額		
出售物業、廠房及設備之虧損淨額	(416)	(457)
按公平值計入損益的已變現及未變現收益 淨額	4,538	1,623
外匯收益／(虧損)淨額	962	(2)
	<u>5,084</u>	<u>1,164</u>

4 除稅前利潤

除稅前利潤已扣除／(計入)：

(a) 融資收入淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款利息收入	(71,195)	(80,272)
租賃負債利息開支	<u>106</u>	<u>122</u>
融資收入淨額	<u><u>(71,089)</u></u>	<u><u>(80,150)</u></u>

(b) 員工成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他福利	1,339,223	1,105,042
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>122,381</u>	<u>94,324</u>
	<u><u>1,461,604</u></u>	<u><u>1,199,366</u></u>
計入：		
銷售成本	1,392,669	1,126,792
行政開支	60,173	63,095
銷售及營銷開支	<u>8,762</u>	<u>9,479</u>
	<u><u>1,461,604</u></u>	<u><u>1,199,366</u></u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司乃按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

(c) 其他項目

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊		
— 自有物業、廠房及設備	24,986	15,204
— 使用權資產	<u>2,335</u>	<u>1,965</u>
	<u>27,321</u>	<u>17,169</u>
與短期租賃有關的開支	18,468	16,110
貿易應收款項減值損失	40,473	10,760
核數師酬金		
— 年度核數服務	2,100	2,100
— 審閱服務	500	500
— 其他服務	10	132
存貨成本	77,467	54,977

5 綜合損益及其他全面收益表的所得稅

(a) 於綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	200,707	219,839
過往年度撥備(超額)/不足	<u>(1,342)</u>	<u>1,803</u>
	199,365	221,642
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(17,003)	(1,856)
本集團中國附屬公司利潤的預扣稅	<u>39,800</u>	<u>13,100</u>
	<u>22,797</u>	<u>11,244</u>
	<u>222,162</u>	<u>232,886</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤之對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>831,531</u>	<u>786,388</u>
按相關稅務司法權區利潤適用之稅率計		
算除稅前利潤之名義稅項(附註(i))	183,887	170,656
不可扣稅開支之稅務影響，扣除免稅收入	(75)	239
未確認未動用稅項虧損之稅務影響，扣除 已動用	(108)	588
過往年度撥備(超額)／不足	(1,342)	1,803
中國附屬公司留存利潤的預扣稅(附註(ii))	<u>39,800</u>	<u>59,600</u>
實際稅項開支	<u>222,162</u>	<u>232,886</u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬維爾京群島的任何所得稅。

於香港註冊成立的本集團附屬公司須就報告期內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。2018年推出利得稅兩級制，公司賺取的首2百萬港元應課稅利潤將按當前稅率的一半(8.25%)課稅，餘下利潤仍按16.5%課稅。由於於報告期內，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備(2024年：零)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳稅中國所得稅。對於2025年確認為小利潤企業的若干附屬公司，每年不超過人民幣3百萬元的應課稅收入部分，按減免後的稅率25%(2024年：25%)計算應課稅收入，並按20%(2024年：20%)的稅率繳納企業所得稅。

- (ii) 根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2023年，本公司的香港附屬公司獲得香港居民身份證明。根據《內地和香港特別行政區關於對所得稅避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》(「稅收協定」)及《國家稅務總局關於稅收協定中「受益所有人」有關問題的公告》(「第9號公

告」)，香港附屬公司符合享受優惠稅率的要求，自2023年起，從中國附屬公司收到的股息須按5%的稅率預扣稅款。

於2024年12月31日，就應付本集團中國附屬公司分派留存利潤的5%中國股息預扣稅確認遞延稅項負債人民幣13,100,000元。截至2025年12月31日止年度，遞延稅項負債人民幣13,100,000元已轉撥至應付稅項，其後由本集團於2025年就本集團中國附屬公司分派留存利潤人民幣262,000,000元支付予本集團香港附屬公司。

截至2025年12月31日止年度，在董事考慮了本公司的未來股息計劃以及對本集團的整體經濟效益後，就本集團中國附屬公司分派截至2025年12月31日止年度產生的留存利潤人民幣362,000,000元支付予本集團香港附屬公司而言，本集團確認並支付中國股息預扣稅人民幣18,100,000元。

於2025年12月31日，就應付本集團中國附屬公司剩餘留存利潤的5%中國股息預扣稅，已全數確認遞延稅項負債人民幣21,700,000元。

6 每股盈利

每股基本及攤薄盈利按截至2025年12月31日止年度本公司權益股東應佔利潤人民幣595,508,000元(2024年：人民幣546,529,000元)及已發行股份的加權平均股數276,407,000股(2024年：加權平均股數276,407,000股)計算。

由於截至2025年及2024年12月31日止年度並無具攤薄潛力的發行在外股份，因此每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

7 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持作轉售的物業(附註)	349,208	289,558
消耗品	576	495
減：存貨撇減	(16,740)	—
	<u>333,044</u>	<u>290,053</u>

附註：持作轉售的物業主要指本集團購買作轉售的停車場及儲物間的使用權資產。

計入損益的存貨費用金額分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售存貨賬面金額	60,727	54,977
存貨減值／(撥回)	16,740	—
	<u>77,467</u>	<u>54,977</u>

8 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 第三方	448,199	350,324
— 關聯方	73,040	71,342
	<u>521,239</u>	<u>421,666</u>
減：貿易應收款項減值撥備		
— 第三方	(111,547)	(73,300)
— 關聯方	(3,935)	(4,428)
	<u>(115,482)</u>	<u>(77,728)</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	<u>405,757</u>	<u>343,938</u>
關聯方其他應收款項	1,861	1,802
預付關聯方款項	24,783	1,325
按金及預付款項	209,719	135,809
代表業主作出的付款	63,166	57,450
墊款予僱員	9,615	4,549
其他應收款項	45,459	45,348
	<u>760,360</u>	<u>590,221</u>

貿易應收款項主要與提供物業管理服務、非業主增值服務及提供家裝服務所確認的收入有關。

應收關聯方貿易及其他應收款項乃屬無抵押及免息。

(a) 賬齡分析

於各報告期末，基於收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的應收第三方及關聯方貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1年內	373,364	304,799
1至2年	32,393	39,139
	<u>405,757</u>	<u>343,938</u>

9 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	323,104	264,851
非業主增值服務	1,028	826
5S增值服務	1,444,525	1,289,689
	<u>1,768,657</u>	<u>1,555,366</u>

上述合約負債指自第三方收取的預付物業管理費、諮詢服務費及定製室內裝飾服務費及家裝服務費。

合約負債之變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,555,366	1,555,798
由於確認年內收益(期初計入合約負債)而產生的合約負債減少	(1,162,686)	(1,063,891)
由於提供服務的預收款導致合約負債增加	1,375,977	1,063,459
於12月31日的結餘	<u>1,768,657</u>	<u>1,555,366</u>

預計一年以上確認為收入的履約預收款為人民幣505,508,000元(2024年：人民幣233,575,000元)。

10 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	376,416	275,054
— 第三方	370,447	272,349
— 關聯方	5,969	2,705
其他應付關聯方款項	41,049	41,901
可退還按金	105,503	76,279
其他應付稅項及費用	158,059	93,322
應計工資及其他福利	286,451	248,221
代表業委會收取的現金	57,998	61,503
自業主／買方收取的臨時款項	154,933	148,039
其他應付款項及應計款項	104,633	64,676
	<u>1,285,042</u>	<u>1,008,995</u>

於各報告期末，基於發票日期的應付關聯方及第三方的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
3個月內	125,083	97,552
3個月後但1年內	210,515	167,033
超過1年	40,818	10,469
	<u>376,416</u>	<u>275,054</u>

11 股息

(i) 本年度應付本公司權益股東之股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於本年度中期後宣派及派付的中期股息 每股0.826港元(截至2024年6月30日止六 個月：於本年度中期後宣派及派付的中 期股息每股0.630港元)	208,328	159,089
於綜合財務狀況表日期後擬派末期股息 每股0.978港元(2024年：於綜合財務狀 況表日期後擬派末期股息每股0.876港元)	<u>238,233</u>	<u>223,602</u>

於報告期末後擬派之末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 上個財政年度應付本公司權益股東的股息如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
上個財政年度的末期股息每股0.876港元， 已於年內批准及派付(2024年：上個財 政年度的末期股息每股1.178港元及特別 股息每股0.196港元)	<u>221,818</u>	<u>345,744</u>

主席報告

尊敬的各位股東：

感謝你們對本集團的信任和支持，本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度的全年業績。

2025年以來，在中央「因城施策」調控深化、城市梯隊分化擴大、市場風險偏好收縮背景下，房地產行業進入漫長築底期。長遠看，「好城市+好房子+好服務」是順應房地產發展新趨勢的核心要素，優質物業服務與高品質房屋相輔相成。2025年，本集團圍繞「聚焦杭州、深耕長三角、輻射全國」戰略佈局及「提升服務品質、增強品牌影響力、強化精細化管理、實現有質量拓展」發展要求，把握杭州等核心城市經濟韌性機遇，以品質服務築牢根基，以創新運營驅動增長。

品質築基強服務

服務品質作為本集團核心競爭力，於當前競爭激烈的物業市場中，持續強化服務品質尤為關鍵。2025年，本集團將深化以品質、安全、滿意度為核心的服務監督反饋體系，通過優化三級監督管理機制，構建「督導-整改-跟蹤-覆核」的閉環管理流程，確保服務品質持續提升。本集團對滿意度調研及日常投訴反饋流程進行了重新升級，構建「線上問卷調研+第三方抽檢」的立體調研矩陣，持續提升覆蓋率與反饋效率，多渠道構建業主評價體系。本集團堅持以標準鑄就品質，以數據驅動服務，完成業務條線的服務標準升級，同時配套相應條線的檢查標準及智慧工作表單，實現「操作有規範、執行有痕跡」。針對細分業態發佈專屬服務手冊，將管理難點轉化為管理亮點。

拓展深耕固品牌

本集團始終秉持品質服務理念，悉心聆聽業主訴求，不斷優化服務內容並提升響應時效，從而贏得了業主對服務價值的高度認可。2025年，在全體員工齊心協力下，本集團實現了規模與效益的協同增長，進一步鞏固了行業標桿地位。截至2025年12月31日，本集團在管面積達8,262.9萬平方米，同比增速為21.6%；合約面積突破1億平方米，服務優質業主超37萬戶。

本集團外拓策略持續完善，聚焦高能級城市與優質目標，市場發展中心與各分公司緊密聯繫，優勢互補、資源共享，實現拓展運營一體化協同發展。本年度新中標存量住宅項目406.7萬平方米，同比增長28.0%，其中溢價中標項目9個，飽和營收超人民幣千萬元的项目有悅府、和光塵樾等。截至2025年12月31日，本集團來自獨立第三方的在管面積佔比達56.5%，彰顯了品牌在市場化競爭中的強勁實力。憑借卓越的品牌形象與優質服務，公司區域深耕成效顯著。截至2025年12月31日杭州在管面積約佔總在管面積的63.5%，在管面積前五大城市的管理面積佔比達87.5%，維持在高能級城市的高集中度。

與此同時，本集團構建動態項目跟蹤機制：對新拓項目嚴格把控准入標準，對退出項目嚴格設定效益紅線，對存量項目定期開展價值重評估；同步建立項目全週期價值模型，確保「進得精、管得好、退得當」。有效釋放人力資源與管理精力，為整體服務品質提升和盈利結構優化拓展戰略空間。通盤整合業務資源，實現騰籠換鳥，持續優化資源配置，全面提升合約質量。

生態賦能助增值

2025年是深化5S增值服務體系關鍵年，本集團秉持服務創造價值理念，在三大核心業務板塊取得突破。優家服務：資產運營專家。優家經紀業務精準把握客戶需求，銷售增速領跑杭州市場，構建杭州核心區域二手房服務網絡，提供一站式租售服務；在車位等資產管理領域，通過市場化評估和運營盤活存量資產。優居服務：品質生活締造者。與戰略夥伴協同創新，軟裝業務快速增長；硬裝服務鞏固大平層裝修優勢，拓展公區改造、園林景觀施工等新業務，持續提升專業能力，提供優質裝修服務體驗。優享生活服務：貼心服務管家。本集團利用現有資源開展入室服務，如室內保潔等，提升服務品質，讓社區增值服務融入業主生活；濱享商城把握業主需求，推出爆款產品，源頭直供選好貨，優化銷售與宣傳提升業主黏性與復購率。

精益管理優組織

2025年，本集團通過實施組織扁平化策略，壓縮管理層級、消除管理壁壘；開展專項合規檢查工作，降低運營風險，強化內控治理；借助人工智能及機器人技術，對AI員工「金小濱」進行培訓以優化流程審批，並利用人工智能(AI)及時開展輿情管控跟進工作；同時，針對園區機器人應用場景開展調研及建模，深化科技融合，推動業務流程實現在線化、標準化與智能化。通過系統推進上述三項舉措，本集團2025年管理費用率降至2.3%，較上一年度下降0.5個百分點，在行業內處於領先水平，這充分體現了本集團在組織提效、流程優化以及服務提升等方面取得的實質性成效。

本集團以「精準賦能、梯隊儲備」為核心原則，依據「業績＋潛力」的標準篩選高潛儲備項目管理者，開展「戰訓結合」式培訓，並助力員工從業務骨幹向團隊管理者轉型；同時，通過「績效考核＋績效賦能」的方式為員工提供精準支持，激發員工潛能，促使團隊成員攜手共進，實現共贏。

暖心服務惠萬家

本集團致力於憑借專業高效且富有溫度的服務，與客戶建立深厚的信賴關係和情感紐帶，持續推動社會效益的提升與發展。秉持「服務賦能生活」的理念，本集團全年共舉辦3,115場主題社區活動，參與人次超42萬。2025年在延續「金秋晚會」等經典活動的同時，本集團創新推出了「露天電影節」、「夏季泡泡趴」等新穎活動，通過豐富社區活動和服務創新的雙輪驅動模式，重點關注「一老一小」群體，構建溫暖、活力且充滿歸屬感的高品質社區生活。

本集團始終嚴格恪守「業主第一、服務第一、品質第一」的宗旨，將業主的安心與溫暖放在首位。無論是暴雨時的緊急搶修、火險突發時的勇敢逆行、深夜護送突發疾病的業主就醫，還是拾金不昧、深夜擒賊的事跡，皆是動人的寫照。這些點滴付出贏得了業主的真誠讚譽。本集團全年收到業主贈送的錦旗及感謝信達2,300餘件；多個社區獲得「寧靜小區」、「星級小區」、「美好家園」、「共治優秀單位」、「平安建設先進集體」等榮譽。

各位股東，本集團將堅定信心，凝聚決心，以持之以恆的定力，通過持續優化服務標準、強化成本管控、創新服務模式等舉措，穩步提升經營管理質量，持續向高質量發展階段邁進！

主席
余忠祥

中國，香港，2026年3月25日

管理層討論及分析

業務回顧

回顧2025年，本集團繼續保持穩中求進的良好態勢，持續深耕長江三角洲地區，進一步擴張長江三角洲業務範圍，已在中國浙江省、江蘇省、江西省、上海市、海南省及廣東省的21個城市擁有185間附屬公司及分支機構，為37萬餘戶業主提供高品質物業服務。同時，本集團在管建築面積及合約建築面積均有相當規模的增長。截至2025年12月31日，本集團的在管建築面積約82.6百萬平方米，同比增長21.6%。合約建築面積約104.2百萬平方米，同比增長12.3%，將為本集團的業務增長提供可持續發展的有利支撐。

截至2025年12月31日止年度，本集團收入同比增長14.1%至人民幣4,101.3百萬元；毛利人民幣910.0百萬元，較2024年同期增長8.9%；毛利率22.2%。其中，物業管理服務收入為人民幣2,441.3百萬元、非業主增值服務收入為人民幣471.6百萬元、5S增值服務收入為人民幣1,188.3百萬元。本集團於2025年的平均物業管理費(報告期內物業管理服務收入除以報告期期初及期末可收費建築面積的平均數)約為每月每平方米人民幣4.2元(2024年為每月每平方米人民幣4.1元)。憑藉品牌認可度及行業影響力，本集團能夠收取反映本集團的物業管理服務質量的較高物業管理費。2025年，憑借高品質服務達成14個在管項目上調物業管理費以及9個存量住宅溢價中標，夯實品牌發展優勢路線。

本集團為客戶提供量身打造的優質物業管理服務，建立了物業服務品牌認可度和知名度，中指院物業百強排名至第14位。基於本集團的服務質量在區域範圍內受到了高度認可，杭州濱江投資控股有限公司及其附屬公司(統稱「**濱江集團**」)與本集團建立緊密業務關係，為本集團持續供應大量優質的項目。2025年度，濱江集團全口徑累計銷售金額位列全國房企銷售第10位，全國民營房企銷售第1位，共獲取優質土地26宗及1個代建項目，其中杭州23宗。

本集團將繼續以品牌品質為核心競爭力，加強人才體系建設、不斷精進本公司高端物業管理模式、升級精細化服務標準、推進資訊化智慧化建設、改進管理體系、制度及流程效能，完善質量保障系統，不斷提升運營能力，以達到可持續的高質量發展。

本集團的業務模式

本集團管理層將業務板塊劃分為：物業管理服務、非業主增值服務及5S增值服務，形成覆蓋物業管理整個價值鏈的綜合服務範圍。

- **物業管理服務**：本集團向業主提供一系列高質量物業管理服務，包括安保、保潔、園藝、維修、維護及配套服務，並就該等服務向在管物業的住戶及業主或房地產開發商收取服務費。此外，本集團提供儲備土地管理服務，主要包括地塊管護、綠化種植養護、圍牆圍欄牆繪工程、渣土清運和監控安裝管理等。
- **非業主增值服務**：本集團向非業主(主要為物業開發商)提供增值服務。該等服務指交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。

交付前服務，包括在物業銷售的交付前階段向物業開發商提供已竣工物業、示範單位的保潔、驗收協助及保安服務，以及提供售樓處管理服務。

諮詢服務，包括在早期及建設階段向物業開發商提供項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議，以提升功能性、舒適性及便利性。

社區空間服務，包括(i)協助廣告公司於本集團在管物業社區空間投放廣告；及(ii)管理本集團在管物業的社區場地。

- **5S增值服務**：本集團亦向業主提供5S增值服務，包括優家服務、優居服務及優享生活服務三大類業務。

優家服務，包括一手及二手物業銷售、租賃代理服務、車位及儲藏室服務，本集團依託自身資源，致力於為客戶提供貼心周到的服務。

優居服務，包括家裝服務，秉承「生活家」軟裝服務理念，為客戶提供格調高雅、時尚、現代化的定製硬裝、軟裝服務、家裝服務，同時為客戶提供設施設備更換升級服務以及維修。

優享生活服務，包括居家生活服務及濱享商城零售平台服務，鑒於住宅及非住宅物業的功能有所不同，提供量身打造的額外服務以滿足客戶的需求。

本集團堅持穩定有質擴大管理面積的戰略目標，通過多種管道實現合約建築面積與在管建築面積的穩健增長。下表載列本集團於2025年及2024年合約建築面積和在管建築面積之變動：

	截至2025年 12月31日 合約建築面積 (千平方米)	截至2024年 12月31日	截至2025年 12月31日 在管建築面積 (千平方米)	截至2024年 12月31日
於年初	92,866	82,168	67,945	54,847
新增	13,488	14,114	16,499	15,973
終止	(2,110)	(3,417)	(1,815)	(2,876)
於年末	<u>104,244</u>	<u>92,866</u>	<u>82,629</u>	<u>67,945</u>

註：於2025年12月31日，本集團在管面積82.6百萬平方米，合約面積104.2百萬平方米，合約面積與在管面積比值約為1.3：1。合約建築面積指本集團根據已簽署物業管理合約現時管理或將會管理的建築面積。

下表載列本集團於2025年及2024年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數明細(按物業類型劃分)：

	截至2025年12月31日			截至2024年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
住宅	1,914,762	71,637	408	1,476,899	56,939	314
非住宅	523,708	10,992	110	449,281	11,006	112
土地管理	2,856	—	—	6,109	—	—
總計	<u>2,441,326</u>	<u>82,629</u>	<u>518</u>	<u>1,932,289</u>	<u>67,945</u>	<u>426</u>

下表載列本集團於2025年及2024年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數明細(按開發商類型劃分)：

	2025年			2024年		
	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
濱江集團開發的物業	1,224,789	35,932	222	947,486	30,577	183
— 前期階段	493,057	15,614	103	435,353	15,449	106
— 業委會階段	731,732	20,318	119	512,133	15,128	77
獨立物業開發商						
開發的物業	1,213,681	46,696	296	978,694	37,368	243
— 前期階段	639,529	28,196	185	596,725	24,571	178
— 業委會階段	574,152	18,500	111	381,969	12,797	65
土地管理	2,856	—	—	6,109	—	—
總計	<u>2,441,326</u>	<u>82,629</u>	<u>518</u>	<u>1,932,289</u>	<u>67,945</u>	<u>426</u>

下表載列本集團於2025年及2024年物業管理服務收入總額、在管建築面積及項目數目明細(按地區劃分)：

	截至2025年12月31日			截至2024年12月31日		
	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目	收入 (人民幣千元)	在管 建築面積 (千平方米)	項目數目
杭州	1,719,178	52,442	357	1,361,911	43,274	295
浙江省(不含杭州)	644,826	27,385	141	509,361	22,554	116
浙江省外	77,322	2,822	20	61,017	2,117	15
總計	<u>2,441,326</u>	<u>82,629</u>	<u>518</u>	<u>1,932,289</u>	<u>67,945</u>	<u>426</u>

重大業務發展情況

本公司下屬全資子公司杭州濱江物業管理有限公司與杭州宇泛智能科技股份有限公司於2025年8月10日訂立戰略合作協議。有關戰略合作協議詳情，請參閱本公司日期為2025年8月10日的公告。

未來展望

持續推進質量品牌建設

本集團將持續強化品牌責任感，致力於成為物業行業品牌領跑者，高端服務品質標準制訂者。本集團將進一步夯實服務標準化體系，完善針對不同業態、地區以及服務內容的配置標準，憑借自身標桿優勢與競品項目相較之長處，打造具有差異化的服務，努力達成「中國物業一流、浙江標桿」的階段性目標。高效且穩定的服務質量將為本集團創造更高的品牌價值，構建持久的市場競爭力。

本集團將優化客戶服務體系，開發AI管家，確保業主的每一項合理訴求都能得到及時響應與有效跟進。通過多渠道傾聽業主及合作方的意見，堅持常態化、全覆蓋的品質與安全檢查，形成三級聯動機制，將每一個項目做精做細，補齊短板。不斷鞏固並提升服務能力，持續塑造品牌口碑，夯實自身競爭力，推動本集團實現穩健且持續的發展。

持續擴大業務規模及市場份額

本集團未來將持續擴大品牌影響力，依託在長江三角洲高端市場取得的成功經驗，充分運用集團既有的服務管理系統和標準，以增加現有市場的份額。本集團將秉持以落地城市為重點、深耕細作的業務拓展戰略，形成聚焦杭州、深耕長江三角洲、輻射華東地區、開拓大灣區，並關注中國中西部地區的業務發展格局。目前，本集團有質拓展及高質發展態勢已初步形成，力求達成項目落地一年扎根、三年成林、五年成海的目標，實現從單點突破到區域協同及從規模增長到價值躍升的戰略升級。此外，本集團還積極佈局各類城市服務等多種業態領域，提高項目結構質量，拓展服務範圍。通過積極推行「騰籠換鳥」策略，對項目進行全週期動態考核，將資源集中配置到優質項目上，提升整體運營效益。本集團將加強拓展隊伍的培訓，統一公司品牌形象，增進市場拓展聯絡員與分公司之間的互動。

拓展提供多樣化服務

增值服務依託本集團具有優勢的生活服務場景向業主推出，致力於成為受客戶信賴的房屋資產打理及保養機構。通過構建以5S為核心的增值服務體系，資源聚合與互惠發展模式，為業主和客戶提供多元化服務。濱江優家的經紀業務將持續推進，憑借專注、專業及專屬的服務理念，一手房銷售團隊、二手房銷售團隊與物業服務團隊開展多維度協同合作，以高效且貼心的服務贏得客戶認可。濱江優居將持續發力，聚焦業主的實際需求，服務內容涵蓋全屋軟硬裝設計、裝修管理、生活家櫃體定製、軟裝傢俱定製、電器及設備選型增配等一站式拎包入住服務。本集團的5S服務將秉持「創造生活美好家」的願景，依託現有的品牌及平台優勢，通過多渠道建立戰略合作關係，探尋與行業領先知名商家的更多合作契機，並推廣複製成功的合作模式。

進一步優化管理及運營體系

本集團將持續推進內部管理體系與智慧化管理平台的升級工作，同時兼顧原則性與靈活性，以契合企業的未來發展需求。通過優化管理架構、標準化作業流程及強化採購控制等舉措來加強內部控制體系，完善多方位的數據統籌分析與對標工作，為本集團發展提供核心驅動力。持續完善客服、流程審批等領域的AI員工，優化人機協同機制，明確AI在工單分派、費用催繳、投訴初篩、流程審批等高頻場景中的角色定位與響應閾值，提升服務響應效率和人機協同精準度。在提升效率的同時，更注重服務的品質與人文關懷，力求重塑企業價值，打造高端智慧物業的全新典範。

加強企業管治和文化建設

本集團將持續提升企業管理水平，進一步把「精細化管理、提質增效」的理念切實貫徹到服務一線和管理末梢，聚焦實際成效，完善工單系統，將每一項服務標準細化至崗位，落實到個人。同時，持續強化內部控制與風險管理，深化信息系統改革以打通信息壁壘，達成問題的早預警、早處理目標。此外，本集團將加強企業文化建設，使員工增強歸屬感與凝聚力，推動企業實現更規範、透明、穩定、高效且健康可持續的發展，進而提升企業價值，保障股東權益。

財務回顧

本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)5S增值服務。報告期內：(i)物業管理服務是本集團最大的收入和利潤來源，佔總收入59.5%；及(ii)5S增值服務是本集團第二大收入來源，佔總收入29.0%。

	2025年		2024年		同比變動 %
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業管理服務	2,441,326	59.5	1,932,289	53.8	26.3
住宅物業管理服務	1,914,762	46.7	1,476,899	41.1	29.6
非住宅物業管理服務	523,708	12.7	449,281	12.5	16.6
土地管理	2,856	0.1	6,109	0.2	(53.2)
非業主增值服務	471,641	11.5	565,418	15.7	(16.6)
交付前服務	441,448	10.8	523,793	14.6	(15.7)
諮詢服務	14,326	0.3	21,799	0.6	(34.3)
社區空間服務	15,867	0.4	19,826	0.5	(20.0)
5S增值服務	1,188,286	29.0	1,097,007	30.5	8.3
優家服務	101,030	2.5	103,885	2.9	(2.7)
優居服務	1,014,970	24.7	939,282	26.1	8.1
優享生活服務	72,286	1.8	53,840	1.5	34.3
合計	<u>4,101,253</u>	<u>100</u>	<u>3,594,714</u>	<u>100</u>	<u>14.1</u>

物業管理服務包括保安、保潔、園藝、維修、維護、土地管理及配套服務。收入達人民幣2,441.3百萬元，較2024年人民幣1,932.3百萬元，同比增長26.3%，為本集團主要收入來源，佔2025年總收入約59.5%。收入增長的主要原因是業務拓展使得項目數量增加。其中，向濱江集團或其聯營公司單獨或與其他各方共同開發的物業提供物業管理服務所產生的收入為人民幣1,224.8百萬元，佔2025年物業管理服務收入的50.2%。與此同時，本集團在發揮傳統業務優勢領域的基礎上，同步積極向獨立第三方業務及非杭州區域物業服務業務領域進行拓展。截至2025年12月31日止年度，獨立物業開發商開發的物業服務收入為人民幣1,213.7百萬元，較2024年增長24.0%；杭州市以外物業服務收入為人民幣722.1百萬元，較2024年增長26.6%。本集團在儲備土地管理服務方面，截至2025年12月31日止年度，土地管理收入為人民幣2.9百萬元，較2024年人民幣6.1百萬元下降52.5%。主要由於部分本集團2024年所管理的土地在本報告期已由政府單位出讓，導致本集團2025年土地管理項目減少，收入下降。

非業主增值服務主要包括交付前服務、諮詢服務及社區空間服務。收入達人民幣471.6百萬元，較2024年人民幣565.4百萬元下降16.6%，佔本集團於2025年總收入約11.5%。收入下降的主要原因是非業主增值服務業務量有所下降，房地產行業整體的費用標準也有所下調。

5S增值服務主要包括優家服務、優居服務及優享生活服務，收入達人民幣1,188.3百萬元，較2024年人民幣1,097.0百萬元增長8.3%，佔本集團於2025年總收入約29.0%。收入增長主要是由於優居服務規模有所增長。

於優居服務中，就濱江集團及濱江集團一間聯營公司出售的若干商業公寓提供硬裝服務產生的收入為人民幣992.6百萬元，較2024年的人民幣922.8百萬元增長7.6%，佔本集團2025年總收入約24.2%。本集團與個人物業買家訂立硬裝服務協議，並與第三方訂立硬裝工程承包協議，以就該等商務公寓提供硬裝服務。

毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於年內的毛利由2024年的人民幣835.4百萬元增長8.9%至2025年的人民幣910.0百萬元。本集團的毛利率由2024年的23.2%下降1個百分點至2025年的22.2%。

	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	422,602	17.3	355,081	18.4
非業主增值服務	148,700	31.5	218,174	38.6
5S增值服務	338,650	28.5	262,113	23.9
合計	<u>909,952</u>	<u>22.2</u>	<u>835,368</u>	<u>23.2</u>

物業管理服務毛利由2024年的人民幣355.1百萬元增長19.0%至2025年的人民幣422.6百萬元，2025年毛利率17.3%，較2024年下降1.1個百分點，主要是由於人力成本上升，本集團注重服務品質，加強管理投入。

非業主增值服務毛利由2024年的人民幣218.2百萬元下降31.9%至2025年的人民幣148.7百萬元，2025年毛利率31.5%，較2024年下降7.1個百分點，主要是由於受到上游房地產開發行業整體影響，非業主增值服務毛利率降低。

5S增值服務毛利由2024年的人民幣262.1百萬元增長29.2%至2025年的人民幣338.7百萬元，毛利率由2024年的23.9%增長至2025年的28.5%。毛利增長乃主要是由於優居服務業務增長。

銷售成本

報告期內，本集團的銷售成本由2024年的人民幣2,759.3百萬元增長15.7%至2025年的人民幣3,191.3百萬元，主要是由於本集團業務規模增長，銷售成本同步上升。

銷售及行銷開支

報告期內，本集團的銷售及行銷開支由2024年的人民幣24.0百萬元增長22.5%至2025年的人民幣29.4百萬元，主要是由於業務拓展費用上升。

行政開支

報告期內，本集團的行政開支由2024年的人民幣100.5百萬元下降7.5%至2025年的人民幣93.0百萬元，本集團的管理費用率由2024年的2.8%下降至2025年的2.3%，主要由於本集團致力於加強管理效率，優化資源配置，控制管理成本。

貿易應收款項的減值虧損

報告期內，本集團的貿易應收款項的減值虧損由2024年的人民幣10.8百萬元增長至2025年的人民幣40.5百萬元，主要是由於應收賬款增加，導致計提壞賬增加。

其他開支

報告期內，本集團其他開支由2024年的人民幣2.2百萬元增長至2025年的4.3百萬元，主要由於本集團業務增長，售後維修賠款有所增加。

融資收入

報告期內，本集團的融資收入指銀行存款利息收入。融資收入由2024年的人民幣80.3百萬元下降至2025年的人民幣71.2百萬元，主要是由於受到銀行利率整體下降的影響。融資成本由2025年的人民幣0.1百萬元與2024年持平。因此，融資收入淨額由2024年的人民幣80.2百萬元減少11.3%至截至2025年的人民幣71.1百萬元。

分佔聯營公司及合營公司利潤減虧損

報告期內，本集團分佔三間聯營公司及兩家合營公司利潤減虧損由2024年的盈利人民幣1.2百萬元增長至2025年的盈利人民幣2.7百萬元，主要是由於聯營及合營公司利潤增長。

稅前利潤

報告期內，本集團稅前利潤為人民幣831.5百萬元，較2024年的人民幣786.4百萬元增長5.7%，主要是由於本集團報告期內經營毛利上升。

所得稅

報告期內，本集團的所得稅開支由2024年的人民幣232.9百萬元下降4.6%至2025年的人民幣222.2百萬元，主要是由於本期繳納源泉稅較上期減少。

年內利潤

本集團的2025年年內利潤為人民幣609.4百萬元，較2024年人民幣553.5百萬元增長10.1%，主要是由於本集團經營毛利增長。本公司2025年權益股東應佔年內利潤為人民幣595.5百萬元，較2024年人民幣546.5百萬元增長9.0%。淨利率為14.9%，較去年同期15.4%下降0.5個百分點。

不會重新分類至損益的項目：換算本公司財務報表所產生之匯兌差額

報告期內本集團換算本公司財務報表所產生之匯兌差額自2024年負人民幣1.0百萬元下降至負人民幣22.7百萬元，主要由於2025年匯率波動較大，期末財務報表折算產生暫時性差異，非本集團實際經營過程中產生。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2025年年內維持優良財務狀況。於2025年12月31日，流動資產為人民幣4,694.6百萬元，較2024年12月31日人民幣3,082.0百萬元增長52.3%。

於2025年12月31日，本集團的現金及等價物達到人民幣890.5百萬元，較2024年12月31日人民幣890.7百萬元基本持平。本集團的現金及等價物約人民幣886.2百萬元以人民幣持有，約人民幣4.4百萬元以港幣持有，約人民幣0.1百萬元以美元持有。於2025年12月31日，流動比率為1.5，較2024年12月31日的1.2有所上升。

於2025年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2024年12月31日：無)。

本集團於2025年12月31日的總權益為人民幣1,745.5百萬元，較2024年12月31日人民幣1,591.9百萬元增長9.6%。這主要因為業務規模增長以及經營利潤增長。

庫務政策

截至2025年12月31日止年度，本集團就其庫務政策採取審慎財務管理方法，確保滿足日常營運及資本支出的流動資金需求。董事會緊密監控本集團的流動資金狀況，並在考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險後，適當投資盈餘現金，例如本集團在保障上述流動性的情況下，將部分現金存放為三個月以上到期的銀行存款，增加資金利息收入。

物業、廠房及設備

於2025年12月31日，本集團物業、廠房及設備達人民幣51.7百萬元，較2024年12月31日的人民幣43.4百萬元增長19.1%，主要是由於業務規模增長使得資產有所增加。

存貨

於2025年12月31日，本集團存貨為人民幣333.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣290.1百萬元增長14.8%，主要是由於本報告期新增車位購入使得存貨有所增加。

或然負債

於2025年及2024年12月31日，本集團並無任何或然負債。

合約負債

於2025年12月31日，本集團合約負債為人民幣1,768.7百萬元，與2024年12月31日的人民幣1,555.4百萬元相比增長13.7%，主要是由於項目數量增加及預收物業費增加。

資產抵押

於2025年及2024年12月31日，概無本集團資產作抵押。

貿易及其他應收款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣760.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣590.2百萬元增長人民幣170.2百萬元及28.8%，主要是由於獨立第三方業務應收賬款增長。

受限制銀行結餘

於2025年12月31日，本集團受限制銀行結餘由2024年12月31日的人民幣68.3百萬元增長至人民幣263.3百萬元，主要由於本集團因購買理財產品需要，部分資金在報告期末處於暫時性凍結狀態，該部分資金於2026年1月已恢復正常。

貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣1,285.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,009.0百萬元增長了人民幣276.0百萬元及27.4%，主要是由於本集團業務規模擴張。

按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產

於2025年12月31日，按公平值計入損益的金融資產指在年內本集團購買的由多家金融機構發行的財資產品(銀行理財產品)。

於2025年12月31日，本集團在年內向同一家金融機構新購買的理財產品佔本集團資產總值均少於5%。

人力資源

於2025年12月31日，本集團總共僱用16,853名僱員(2024年12月31日：14,022名)。報告期內，本集團的員工成本為人民幣1,461.6百萬元(2024年：人民幣1,199.4百萬元)。

本集團向員工發放之酬金待遇乃按其職務、資歷、個人表現及當時市場標準釐定。支付予僱員酌情花紅乃根據個別僱員表現，以表揚及回報其貢獻。本集團已實施且將繼續實施各種員工認可計劃及獎勵。本集團亦同時為僱員作出社會保障基金(包括退休金計劃、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險)及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。於報告期內，本集團亦向員工提供系統化及範圍廣泛培訓計劃及晉升輪崗計劃。

重大投資

本公司於報告期內概無任何重大投資(包括佔本集團資產總值5%或以上的重大投資)。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售詳情

報告期內，本集團概無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

未來重大投資或購入資本資產的計劃

截至2025年12月31日，本集團並無重大投資或購入資本資產的計劃。

資本結構

報告期內，本公司之資本結構並無變動。本公司之資本由普通股及其他儲備組成。

面對的外匯風險

本集團主要通過以非本集團所屬實體各自功能貨幣計價的買賣而存有外匯風險。

本公司、英屬維爾京群島附屬公司及香港附屬公司的功能貨幣均為港元。該等公司主要以港元經營。此外，由於港元與美元掛鉤，本集團認為港元與美元的匯率變動風險不大。

本集團中國附屬公司的功能貨幣是人民幣，而業務亦主要以人民幣經營，因此本集團認為外匯風險不大。目前，本集團並無訂立任何對沖交易協議。

末期股息

經考慮本集團業務發展需要及對股東的回報後，董事會建議派發2025年末期股息為每股0.978港元，全年派息比率為75%。擬派發的末期股息約270.3百萬港元，須經股東於本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）上批准。末期股息預計將於2026年8月7日（星期五）派付股東。本公司於現時並無持有任何庫存股份（包括任何於中央結算及交收系統持有或存放的庫存股份）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於2026年6月4日(星期四)至2026年6月9日(星期二)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續。於2026年6月9日(星期二)名列本公司股東名冊之股東，方享有權出席股東週年大會及於會上投票。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年6月3日(星期三)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分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，以辦理登記手續。

為釐定享有末期股息的股東，本公司股東名冊將於2026年7月8日(星期三)至7月10日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記。於2026年7月10日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，方享有收取末期股息的權利。為符合收取末期股息(須待股東於股東週年大會批准)，所有填妥的過戶文件連同有關股票必須於2026年7月7日(星期二)下午四時三十分前，交回本公司香港股份過戶登記分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，以辦理登記手續。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障股東權益及提升本公司企業價值及問責性。報告期內，本公司已採納並遵守香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1企業管治守則(「**企業管治守則**」)第二部分所載之所有適用守則條文，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應該區分及不應由同一人兼任。然而，本公司並無區分主席與行政總裁，主席與行政總裁之職責均由余忠祥先生承擔。董事會相信，由同一人擔任主席與行政總裁之職責，有利於確保本集團內領導一致，並可實現本集團更有效及高效的整體戰略規劃。此外，董事會合共八名董事中，三名為獨立非執行董事，董事會將有足夠的獨立意見，可保護本公司及股東的整體利益。此外，董事會的決定均透過大多數表決通過。因此，董事會認為，現時安排的權力及職權平衡不會受到影響，該架構有助本公司迅速有效地作出及實施決定。董事會將繼續檢討並於計及本集團整體情況後，考慮於適當時候將董事會主席與本公司行政總裁的職務分開。

除上文所披露者外，報告期內本公司已遵守企業管治守則。本公司將繼續嚴格遵守企業管治守則項下的企業管治規定及上市規則。

審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括蔡海靜女士、丁建剛先生及李坤軍先生，而蔡海靜女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括審閱本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表。

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」)，作為董事及有關僱員進行證券交易的操守守則(「證券交易守則」)。本公司已就董事有否遵守標準守則所載的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2025年12月31日止年度內一直遵守標準守則及證券交易守則。

可能擁有本公司內幕消息的本公司僱員亦須遵守證券交易守則。於截至2025年12月31日止年度內，本公司概無發現任何本公司相關僱員違反證券交易守則的情況。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。截至報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開信息及就董事所知，於報告期內及直至本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司維持已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

報告期後事項

報告期結束後，董事會建議宣派末期股息。詳情已在本公告綜合財務報表附註11中披露。

除上文所披露外，於報告期後及直至本公告日期，概無對本集團構成重大影響的事項須予以披露。

畢馬威會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，執業會計師畢馬威會計師事務所（「畢馬威」）已就本集團截至2025年12月31日止年度業績初步公告中披露的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及其他附註解釋資料的財務資料與本集團該年度的綜合財務報表內的資料進行了核對，兩者數位相符。畢馬威在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱準則》或《香港鑒證業務準則》進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以畢馬威沒有提出任何鑒證結論。

於聯交所及本公司網站刊載全年業績公告及年度報告

本全年業績公告已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.hzbjwy.com>)。載有上市規則所規定的所有資料的報告期內本公司之年度報告將在適當時候於聯交所及本公司網站刊載。

股東週年大會

股東週年大會將於2026年6月9日（星期二）舉行，而股東週年大會通告及通函將於適當時候刊登。

承董事會命
濱江服務集團有限公司
主席兼執行董事
余忠祥

中國，香港
2026年3月25日

於本公告日期，執行董事為余忠祥先生、戚加奇先生及鍾若琴女士；非執行董事為莫建華先生及蔡鑫先生；及獨立非執行董事為丁建剛先生、李坤軍先生及蔡海靜女士。