

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.**

**保利物業服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

**截至2025年12月31日止年度  
全年業績公告**

**財務概要**

	截至12月31日止年度		變動
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元	
收入	<b>17,126.1</b>	16,342.3	增加4.8%
毛利	<b>2,985.1</b>	2,984.3	增加0.03%
年內溢利	<b>1,567.9</b>	1,489.4	增加5.3%
淨利率	<b>9.2%</b>	9.1%	提高0.1個 百分點
本公司擁有人應佔年內溢利	<b>1,549.5</b>	1,473.9	增加5.1%
每股基本盈利(人民幣元)	<b>2.810</b>	2.683	增加4.7%
現金及銀行結餘	<b>12,885.9</b>	11,866.7	增加8.6%

- 截至2025年12月31日止年度（「年內」或「期內」），保利物業服務股份有限公司（「本公司」、「公司」或「保利物業」及其附屬公司統稱「本集團」或「我們」）錄得收入約為人民幣17,126.1百萬元，較2024年同期增加約4.8%。截至2025年12月31日止年度，本集團三大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較2024年同期增加約12.6%至約人民幣13,149.8百萬元；(ii)非業主增值服務收入較2024年同期減少約16.5%至約人民幣1,636.1百萬元；及(iii)社區增值服務收入較2024年同期減少約13.6%至約人民幣2,340.1百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團錄得(i)毛利約為人民幣2,985.1百萬元，較2024年同期增加約0.03%，毛利率約為17.43%，較2024年同期下降約0.83個百分點；(ii)年內溢利約為人民幣1,567.9百萬元，較2024年同期增加約5.3%，淨利率約為9.2%，較2024年同期提高約0.1個百分點；(iii)本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,549.5百萬元，較2024年同期增加約5.1%；及(iv)每股基本盈利約為人民幣2.810元，較2024年同期增加約4.7%。
- 於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘<sup>1</sup>約為人民幣12,885.9百萬元，較2024年同期增加約人民幣1,019.2百萬元，增加約8.6%。截至2025年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣1,827.2百萬元，較2024年同期下降約20.7%。
- 董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣1.401元（含稅），較2024年同期每股增加人民幣0.069元（含稅），增加約5.2%，建議派息總金額佔本公司擁有人應佔年內溢利的50.0%（2024年：50.0%）。

<sup>1</sup> 詳情請參閱本公告「管理層討論和分析－財務回顧－流動資產、儲備及資本架構」一節。

## 業績

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）謹此公佈本集團截至2025年12月31日止年度之經審核綜合業績，連同2024年同期之比較數據如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

		截至12月31日止年度	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	17,126,068	16,342,312
服務成本		<u>(14,140,980)</u>	<u>(13,358,006)</u>
毛利		2,985,088	2,984,306
其他收入及其他收益及虧損淨額	5	94,335	116,284
銷售及營銷開支		(15,511)	(11,897)
行政開支		(993,409)	(1,122,016)
其他開支		(5,116)	(2,298)
應佔聯營企業及合營企業業績		4,995	4,772
融資成本	6	<u>(3,900)</u>	<u>(4,504)</u>
除稅前溢利	6	<u>2,066,482</u>	<u>1,964,647</u>
所得稅開支	7	<u>(498,625)</u>	<u>(475,211)</u>
年內溢利及全面收入總額		<u>1,567,857</u>	<u>1,489,436</u>
以下各方應佔年內溢利及全面收入總額：			
— 本公司擁有人		1,549,450	1,473,850
— 非控股權益		<u>18,407</u>	<u>15,586</u>
		<u>1,567,857</u>	<u>1,489,436</u>
每股盈利（以人民幣元／股表示）			
— 基本	9	<u>2.81</u>	<u>2.68</u>
— 攤薄	9	<u>2.81</u>	<u>2.68</u>

## 綜合財務狀況表

	於12月31日	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	249,933	239,574
租賃資產及投資物業	469,026	729,862
無形資產	10 86,441	93,980
於聯營企業及合營企業的權益	27,623	25,174
物業、廠房及設備預付款項	12 9,072	6,711
遞延稅項資產	56,585	56,388
定期存款	2,136,213	1,993,544
	<u>3,034,893</u>	<u>3,145,233</u>
<b>流動資產</b>		
存貨	29,114	31,635
貿易應收款項及應收票據	11 3,444,378	2,815,815
預付款項、按金及其他應收款項	12 934,216	897,883
定期存款	103,165	—
現金及現金等價物	10,709,927	9,890,671
	<u>15,220,800</u>	<u>13,636,004</u>
<b>流動負債</b>		
貿易應付款項	13 3,172,411	2,754,128
應計費用及其他應付款項	1,932,953	2,008,353
合約負債	14 2,071,636	1,823,909
租賃負債	41,614	42,889
應付所得稅	231,366	211,304
	<u>7,449,980</u>	<u>6,840,583</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>7,770,820</u>	<u>6,795,421</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>10,805,713</u>	<u>9,940,654</u>

	於12月31日	
	2025年	2024年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	60,035	62,757
遞延稅項負債	4,965	6,549
	<u>65,000</u>	<u>69,306</u>
<b>資產淨值</b>	<b><u>10,740,713</u></b>	<b><u>9,871,348</u></b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	15 553,333	553,333
儲備	10,000,042	9,147,681
本公司擁有人應佔權益	10,553,375	9,701,014
非控股權益	187,338	170,334
<b>權益總額</b>	<b><u>10,740,713</u></b>	<b><u>9,871,348</u></b>

# 綜合財務報表附註

## 1 一般資料

保利物業服務股份有限公司(「本公司」)於1996年6月26日根據中華人民共和國(「中國」)公司法在中國註冊成立。於2016年10月25日，本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處位於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層。本公司的主要營業地點位於中國。

本公司於2019年12月19日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

本公司的直接控股公司為保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，其股份於中國上海證券交易所主板上市。本公司的最終控股公司為中國保利集團有限公司(「中國保利集團」)，一家在中國成立的中央企業。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的主要業務為於中國從事物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

除另有指明外，綜合財務報表以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

## 2 應用新訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及準則之修訂

### 2.1 於本年度強制生效的香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的下列香港財務報告準則之修訂，其於2025年1月1日開始的本集團年度期間強制生效，以編製綜合財務報表：

香港會計準則第21號修訂                      缺乏可兌換性

本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度的財務狀況及表現及／或於該等綜合財務報表內所載列的披露資料並無重大影響。

## 2 應用新訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及準則之修訂（續）

### 2.2 已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂

本集團並無提早採納以下已頒佈但尚未生效的新訂香港財務報告準則及準則之修訂：

香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂 香港財務報告準則會計準則修訂	投資者與其聯營企業或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>1</sup> 香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷 <sup>2</sup>
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	金融工具分類及計量修訂 <sup>2</sup>
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	依賴自然能源生產電力的合同 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號修訂 香港會計準則第21號修訂 香港詮釋第5號修訂（經修訂）	財務報表之呈列及披露 <sup>3</sup> 非公共受託責任的附屬公司：披露 <sup>3</sup> 換算為惡性通脹呈列貨幣 <sup>3</sup> 財務報表之呈列 — 借款人對包含按要求 償還條款之定期貸款之分類 <sup>3</sup>

<sup>1</sup> 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下述香港財務報告準則第18號外，本集團預期應用所有其他新訂香港財務報告準則及準則之修訂於可見將來不會對綜合財務報表產生重大影響。

#### **香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」**

香港財務報告準則第18號「財務報表之呈列及披露」規定財務報表中的呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號「財務報表之呈列」。該項新訂香港財務報告準則，於承襲香港會計準則第1號的許多要求同時，引入於損益表中呈現指定類別及定義小計的新要求；於財務報表附註中提供管理層定義的表現指標之披露，並改善財務報表中披露資料的合併及分拆。此外，若干香港會計準則第1號的段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。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」亦進行小幅修訂。

香港財務報告準則第18號將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。本集團已初步評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表產生的影響，並預期新準則的應用將影響損益表及財務狀況表之呈列以及未來財務報表之披露，例如將損益表內的所有收入及開支分類為五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，呈列兩個新界定的小計，以及於財務狀況表將商譽作為獨立項目呈列。

### 3 分部資料

管理層根據由主要經營決策者（「**主要經營決策者**」）審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者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。

本集團從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務，而本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略決策的分部。因此，除本集團的整體業績及財務狀況外，並無提供其他獨立財務資料，僅呈列實體範圍的披露、主要客戶及地區資料。

#### 地區資料

本集團的主要經營實體均位於中國，因此，截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的全部收入均來自中國。

於2025年及2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

#### 有關主要客戶的資料

於相應年度佔本集團總收入10%以上的客戶收入如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
保利發展控股及其附屬公司（統稱「 <b>保利發展控股集團</b> 」）	<u>2,025,040</u>	<u>2,168,287</u>



## 5 其他收入及其他收益及虧損淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入：		
銀行利息收入	65,079	62,135
其他利息收入 (附註(a))	8,531	11,031
政府補貼 (附註(b))	15,406	23,305
罰款收入	15,860	14,764
其他	30,111	24,317
	<u>134,987</u>	<u>135,552</u>
其他收益及虧損淨額：		
修訂租賃合約收益淨額	7,221	4,899
出售物業、廠房及設備虧損淨額	(1,092)	(39)
貿易應收款項及應收票據減值虧損	(50,389)	(24,990)
按金及其他應收款項減值虧損撥回	3,908	1,394
匯兌虧損淨額	(300)	(532)
	<u>(40,652)</u>	<u>(19,268)</u>
	<u><b>94,335</b></u>	<u><b>116,284</b></u>

附註：

- (a) 其他利息收入主要來自存放於本公司同系附屬公司保利財務有限公司的存款。
- (b) 政府補貼主要指自地方政府獲得的作為業務發展獎勵的財務支援，政府補貼未有附帶任何未滿足的條件。

## 6 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除以下項目：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	94,130	96,587
租賃資產及投資物業折舊	276,362	280,239
無形資產攤銷 (包含於「服務成本」) (附註10)	8,510	9,886
	<u>379,002</u>	<u>386,712</u>
核數師酬金		
— 審核服務	2,750	2,860
— 非審核服務	500	500
	<u>3,250</u>	<u>3,360</u>
融資成本 — 租賃負債的利息	3,900	4,504
已售貨物成本	310,578	727,017
員工成本 (包括董事酬金)：		
— 薪金及花紅	2,971,820	3,195,227
— 養老金成本、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	531,499	570,469
— 按權益結算以股份為基礎的開支 (附註16)	(17,316)	26,335
	<u>3,486,003</u>	<u>3,792,031</u>

## 7 所得稅開支

綜合損益及其他全面收益表內的稅項：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）		
— 一年內撥備	492,111	476,209
— 過往年度撥備不足	8,295	2,524
	<u>500,406</u>	<u>478,733</u>
<b>遞延稅項</b>	<u>(1,781)</u>	<u>(3,522)</u>
	<u><b>498,625</b></u>	<u><b>475,211</b></u>

由於本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅指就於中國產生的估計應課稅溢利徵收的稅項。一般而言，本集團於中國經營的附屬公司須按25%（2024年：25%）的稅率繳納中國企業所得稅，惟若干附屬公司根據中國相關稅務規則及法規釐定享有優惠稅率。

## 8 股息

於截至2024年12月31日止年度，2023年的年度股息人民幣552,226,733元（含稅）已宣派及派付。

於截至2025年12月31日止年度，2024年的年度股息人民幣737,040,089元（含稅）已宣派及派付。

於本報告期末後，董事建議分派2025年的年度股息每股人民幣1.401元（含稅），金額合計人民幣775,220,093元（含稅）（2024年：年度股息每股人民幣1.332元，金額合計人民幣737,040,089元（含稅））。須待股東於2026年5月29日舉行的股東周年大會上批准的年度股息金額，於報告期末尚未確認為負債。

## 9 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
本公司擁有人應佔溢利	<b>1,549,450</b>	<b>1,473,850</b>
	<b>2025年 千股</b>	<b>2024年 千股</b>
<b>股份數目</b>		
就計算每股基本盈利之普通股加權平均數 (附註(a))	<b>551,338</b>	549,319
限制性股票激勵計劃的影響 (附註(b))	<b>145</b>	175
就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (附註(b))	<b>551,483</b>	<b>549,494</b>

附註：

- (a) 於2022年2月18日，本公司股東批准採納限制性股票激勵計劃（「該計劃」）。截至2025年12月31日止年度，本公司1,579,776股H股已歸屬，惟1,653,242股本公司H股已沒收，其中583,420股由本公司委任的獨立受託人（「受託人」）在二級市場出售（附註16）。截至2024年12月31日止年度，本公司1,363,098股H股已歸屬及116,536股H股已沒收並由本公司委任的受託人在二級市場出售（附註16）。
- (b) 每股攤薄盈利是透過調整普通股加權平均數，假設轉換所有具有潛在攤薄影響之普通股來計算的。截至2025年及2024年12月31日止年度，按上述方法計算的股份數目乃與假設根據限制性股票激勵計劃授出的限制性股票（附註16）進行轉換時將予發行的股份數目進行比較，並調整差額以釐定用於計算每股攤薄盈利的股份加權平均數。

## 10 無形資產

	物業管理合同 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
於2023年12月31日、2024年1月1日及 2024年12月31日	85,000	63,993	148,993
收購一間附屬公司	—	971	971
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2025年12月31日	85,000	64,964	149,964
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>攤銷</b>			
於2024年1月1日	45,127	—	45,127
攤銷	9,886	—	9,886
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2024年12月31日及2025年1月1日	55,013	—	55,013
攤銷	8,510	—	8,510
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2025年12月31日	63,523	—	63,523
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<b>賬面淨值</b>			
於2025年12月31日	21,477	64,964	86,441
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
於2024年12月31日	29,987	63,993	93,980
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 11 貿易應收款項及應收票據

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	636,873	580,053
— 第三方	2,986,057	2,345,638
	<u>3,622,930</u>	<u>2,925,691</u>
減：信貸虧損撥備	(178,943)	(128,365)
	<u>3,443,987</u>	<u>2,797,326</u>
應收票據	391	18,489
	<u>3,444,378</u>	<u>2,815,815</u>

貿易應收款項產生自物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務的收入。

所有服務收入均於發出繳款通知書時到期支付，而就向公共服務項目提供的物業管理服務授予的信貸期多數一般為30至90天不等。

以下為按發票日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除信貸虧損撥備)的賬齡分析：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	3,080,054	2,622,102
一至兩年	298,222	171,623
兩年以上	66,102	22,090
	<u>3,444,378</u>	<u>2,815,815</u>

本集團收到的所有票據均於一年內到期。

## 12 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>預付款項</b>		
— 物業、廠房及設備預付款項	9,072	6,711
— 向供應商預付的款項	89,452	95,070
	<u>98,524</u>	<u>101,781</u>
<b>按金及其他應收款項</b>		
— 按金	211,404	188,605
— 代業主及住戶支付的款項	505,065	546,377
— 應收利息	22,136	7,560
— 應收增值稅	102,773	85,364
— 其他	39,400	14,687
	<u>880,778</u>	<u>842,593</u>
減：信貸虧損撥備	<u>(36,014)</u>	<u>(39,780)</u>
	<u>844,764</u>	<u>802,813</u>
	<u>943,288</u>	<u>904,594</u>
就呈報用途作出的分析：		
非流動部分	9,072	6,711
流動部分	934,216	897,883
	<u>943,288</u>	<u>904,594</u>

### 13 貿易應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方	98,188	85,861
第三方	<u>3,074,223</u>	<u>2,668,267</u>
	<u><b>3,172,411</b></u>	<u><b>2,754,128</b></u>

向供應商購買貨品及服務的信貸期大部分為30至90日。

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	3,022,094	2,654,253
一至兩年	131,776	84,277
兩年以上	<u>18,541</u>	<u>15,598</u>
	<u><b>3,172,411</b></u>	<u><b>2,754,128</b></u>

### 14 合約負債

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	1,864,809	1,684,809
非業主增值服務	14,579	16,514
社區增值服務	<u>192,248</u>	<u>122,586</u>
	<u><b>2,071,636</b></u>	<u><b>1,823,909</b></u>

## 14 合約負債(續)

本集團的合約負債主要來自客戶預付款，但尚未提供相關服務。該等負債由於本集團業務增長而增加。

本集團鼓勵客戶預繳服務費。此舉將於合約開始並收到客戶的預付款時產生合約負債，直至相關合約確認的收入超過預付款項的金額。本集團通常就服務合約收取一個月至一年的預付款。

下表顯示於當前年度結轉的合約負債中確認的收入金額。

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	1,566,452	1,329,036
非業主增值服務	16,256	14,522
社區增值服務	95,542	81,718
	<u>1,678,250</u>	<u>1,425,276</u>

### (a) 未達成履約義務

對於物業管理服務及非業主增值服務而言，在有權開立發票金額與本集團迄今履約完成對於客戶的價值直接相關時，本集團每月按相等於有權開立發票的金額確認收入。本集團已選擇可行權宜辦法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理合同並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合同的期限通常會到期。

就社區增值服務而言，合約的原定預期期限為一年或一年以下，而本集團亦已選擇對此類合約應用可行權宜辦法，不披露該等合約的剩餘履約義務。

### (b) 因獲得合約的增量成本而確認的資產

截至2025年及2024年12月31日止年度，於獲得合約方面並無重大增量成本。

## 15 股本

	內資股		上市H股		總計	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
已註冊、已發行及繳足： 於2024年1月1日、2024年12月31日 及2025年1月1日	<u>400,000</u>	<u>400,000</u>	<u>153,333</u>	<u>153,333</u>	<u>553,333</u>	<u>553,333</u>
內資股轉為H股	(193,667)	(193,667)	193,667	193,667		
於2025年12月31日	<u>206,333</u>	<u>206,333</u>	<u>347,000</u>	<u>347,000</u>	<u>553,333</u>	<u>553,333</u>

上述股份彼此之間在各方面享有同等地位。

## 16 限制性股票激勵計劃

在本公司於2022年2月18日舉行的臨時股東大會上，本公司股東批准採納為期10年的該計劃。根據該計劃，本公司可向合資格參與者（「激勵對象」）授予限制性股票，惟須滿足若干業績條件及服務條件。

所有授予的股票都有鎖定期，鎖定期為自授予日起的24個月，解鎖期為24個月至60個月。於鎖定期內，激勵對象獲授的股票不享有處置權，有關股票不得轉讓、用於擔保或償還債務。鎖定期屆滿後，若滿足所有解鎖條件，激勵對象將享有相關股票，其獲授的相關股票將分三批解鎖，第一、二、三批解鎖的比例分別為33%、33%、34%。

於2022年4月26日（「第一批授予日」），董事會批准根據該計劃實施首次授予。第一批實際授予限制性股票4,282,400股，授予價格為每股25.71港元。於第一批授予日授予的股票公平值（為第一批授予日收盤價與授予價格之差異）為每股24.94港元。

於2023年1月20日（「預留授予日」），董事會批准根據該計劃實施預留授予。預留實際授予限制性股票770,800股，授予價格為每股25.71港元。於預留授予日授予的股票公平值（為預留授予日收盤價與授予價格之差異）為每股32.04港元。

截至2024年12月31日止年度，於兩年鎖定期屆滿，首次授予的第一批解鎖條件達成後，1,363,098股本公司H股歸屬於159名承授人，惟116,536股本公司H股已沒收並由受託人在二級市場出售。

截至2025年12月31日止年度，於兩年鎖定期屆滿及預留授予的第一批解鎖條件達成後，236,148股本公司H股歸屬於31名承授人，於兩年鎖定期屆滿及首次授予的第二批解鎖條件達成後，1,343,628股本公司H股歸屬於156名承授人。由於首次授予及預留授予的若干第三批解鎖業績條件未達成及員工離職，1,653,242股本公司H股已沒收，其中583,420股H股隨後由受託人在二級市場出售。

## 16 限制性股票激勵計劃(續)

下表披露截至2025年及2024年12月31日止年度授予的限制性股票數目的變動：

	加權平均 公平值 (每股) (港元)	限制性 股票數目
於2024年1月1日未歸屬	26.05	4,948,800
年內歸屬	24.94	(1,363,098)
年內沒收	28.30	(116,536)
於2024年12月31日及2025年1月1日未歸屬	26.40	3,469,166
年內歸屬	26.00	(1,579,776)
年內沒收	25.98	(1,653,242)
於2025年12月31日未歸屬	<u>32.04</u>	<u>236,148</u>

受託人獲委任根據董事會的指示為該計劃從二級市場購買一定數量的H股，而所購買的股票將由受託人代持至該等股份按照該計劃的規定歸屬。於歸屬後，受託人將股票轉讓予激勵對象。若未達成業績條件或服務條件，對應批次的待歸屬股票無法解鎖，則未解鎖的限制性股票將根據該計劃由受託人或其他第三方購回。

受託人根據該計劃持有的股份變動如下：

	限制性 股票數目	金額 人民幣千元
於2024年1月1日	4,948,800	166,009
年內歸屬	(1,363,098)	(45,726)
年內出售	(116,536)	(3,909)
於2024年12月31日及2025年1月1日	3,469,166	116,374
年內歸屬	(1,579,776)	(52,994)
年內出售	(583,420)	(19,571)
於2025年12月31日	<u>1,305,970</u>	<u>43,809</u>

截至2025年12月31日止年度，本集團就本公司授予的限制性股票確認股份支付費用總額人民幣5,331,000元(2024年：人民幣26,335,000元)。

截至2025年12月31日止年度，本集團共計沖回之前年度確認的股份支付費用人民幣22,647,000元(2024年：無)，原因是首次授予及預留授予的第三批解鎖部分業績條件未達成。

## 董事長致辭

### 謹致各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度全年業績。年內，本集團實現收入約為人民幣17,126.1百萬元，較2024年同期增長約4.8%，實現年內溢利約為人民幣1,567.9百萬元，較2024年同期增長約5.3%，本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,549.5百萬元，較2024年同期增長約5.1%。

### 回顧2025年

2025年，正值國家「十四五」收官與「十五五」佈局的承上啟下之年，亦是行業邁向高質量發展新週期的關鍵之年。當前宏觀環境複雜多變，房地產市場仍在經歷深度調整，物業管理行業競爭愈發激烈，客戶對服務品質提升的訴求也日益凸顯。本集團始終保持戰略定力，以持續精進的服務品質與穩固向好的業務格局，有效對沖外部環境的不確定性，持續兌現高質量穩健業績。

#### **1. 堅定市場化發展，大物業佈局卓有成效**

本集團深耕大物業領域，以市場化發展作為核心增長驅動。年內本集團新拓展第三方項目單年合同金額約人民幣2,929.5百萬元，保持行業第一梯隊，有效保障公司業績的穩健增長；年內本集團實現物業管理收入約人民幣13,149.8百萬元，其中來自第三方項目的物業管理收入達到約人民幣5,860.0百萬元，同比增長約17.5%，佔比提升至約44.6%。同時，本集團堅持「三個深耕」市場拓展策略，以核心50城、優質產業客戶與核心優勢業態為拓展重點，管理項目密度與業務結構得到優化，2025年本集團核心50城物業管理收入佔比達到約80.0%，其中27個城市物業管理收入均超過人民幣1億元。

## 2. 佈局綜合運營與資產服務機遇，培育未來增長極

本集團秉持長期主義戰略定力，深入洞察存量資產時代的結構性機遇，致力於在服務的「老場景」中孵化出高附加值的「新能力」，延伸客戶生活與資產的價值鏈條，構建全生命週期的產業生態閉環。一方面，我們加強「景城融合」戰略縱深，積極佈局景區運營服務，實現從基礎服務向文旅賽道的價值躍升。通過構建「物業服務+IP打造+商業運營」的全鏈條服務模式，我們成功打造深圳西涌濱海旅遊度假區、貴州花江峽谷大橋旅遊服務區、廣州海珠濕地園區等景區運營標桿項目，鍛造了具備更高附加值的運營服務能力，將拓寬業務護城河、優化盈利結構。另一方面，我們拓寬社區增值服務內涵，立足城市更新與存量資產煥新升級，構建了老舊小區修繕、能源改造、家裝美居及戶內速修等工程服務矩陣。年內，我們以高頻的戶內速修為切入點，提高服務密度，實現了從「基礎維保」到「資產保值增值」的專業進階，積極培育具備可持續增長潛力的第二曲線。

## 3. 管理精細化進階，推動品質與效率雙重提升

本集團系統打造「三維標準化、運營集約化、管理數字化」，在推動品質服務持續升級的同時，不斷改善成本結構與管理效率。在品質服務端，我們全面深化實施涵蓋「服務標準、成本標準、考核標準」的「三維標準化」管理體系，通過標準化的產品力輸出，確保全國範圍內服務品質的均質穩定與高效落地。在業務運營端，我們堅定推行「片區化項目組團」管理模式，累計完成141個片區的網格化整合，進一步落地核心區域的供應鏈垂直整合，實現作業資源的集約共享。在數字化管控端，我們構建了貫穿項目全生命週期管理體系，夯實規模化發展的質量底盤，加速AI大模型與數據中台在業務場景的落地，推動經營決策從「經驗驅動」向「數據驅動」轉型，顯著提升服務響應速度和運營精細度。受益於系統性的精細化管理升級，年內本集團物業管理服務毛利率保持相對平穩，行政開支金額同比下降約11.5%，佔收入比例下降約1.1個百分點至約5.8%，凸顯經營韌性。

#### 4. 組織專業化進階，驅動高質量發展

本集團堅持「人才強企」戰略，將組織能力建設作為高質量發展的核心引擎。年內，我們深入推進專業化組織體系建設，實現資源集約與職能聚焦，牽引專業能力的持續進階突破。立足專業化深耕，我們不斷強化潛力人才挖掘與培養，完善關鍵崗位人才畫像，健全「選優配強、優勝劣汰」的動態管理機制，加大在市場拓展、增值服務、科技應用等核心攻堅領域的戰略性人才佈局，打造適配新發展週期的高素質複合型人才隊伍。同時，我們構建了規模與質量並重的多元化激勵體系，將核心人才價值與公司長期經營成果深度綁定，激發組織內生動力，為本集團築牢長期競爭壁壘提供堅實的組織保障。

#### 展望未來

在建設現代化人民城市、滿足美好生活追求的引領下，我國城市發展與治理理念深刻轉變，服務質量提升首次被列入政府工作報告，物業服務正走向全方位的「價值重構」：在不動產運營服務維度，物業服務企業從傳統的房產配套服務者，升級為「好房子、好服務」的價值創造者，成為民生服務的重要支撐；在城市治理維度，物業服務加速融入城市公共空間，成為推進基層治理現代化的重要力量。在此進程中，市場競爭與客戶品質需求提升，將驅動行業聚焦服務價值創造，推動行業的專業能力進階與生態格局重塑。

**行業縱深持續延展，物業服務的邊界與內涵不斷擴延。**根據《第五次全國經濟普查公報》，物業管理行業營收規模達到約人民幣1.7萬億元，產業發展空間廣闊。一方面，客戶群體從住戶拓寬至企業、政府，為行業增長提供有力支撐，同時也要求企業具備完備的產品體系、穩定的交付能力與平台化的資源整合能力，能夠精準響應不同客戶群體的個性化訴求。另一方面，行業專業能力的持續迭代打破了服務天花板，頭部企業正通過深化產品矩陣，將服務觸角從基礎物管深度延展至資產運營與生產性服務，在滿足客戶基礎需求的同時，構建豐富的「基礎服務+」生態，持續拓寬企業的價值創造邊界。

行業競爭格局正在重塑，市場分化加速，集中度持續提升。隨着監管政策的完善與業主權利意識增強，行業正加速從「規模競速」向「品質競優」轉變。伴隨市場化機制日益完善，「質價相符、服務透明、資產保值」已成為客戶的核心訴求，這不僅促使企業回歸服務本源，更構建了優勝劣汰的良性競爭生態。在此進程中，具備品牌公信力與高品質履約能力的頭部央企，將獲得顯著的相對競爭優勢。行業已進入護城河較量的關鍵期，唯有構建差異化的服務產品，有效承接多元化客戶的專業服務需求，構建起「產品力、品牌力與運營力」的一體化競爭壁壘，完成從「追求規模」向「創造可持續價值」的升維轉變，方能在激烈的存量博弈中行穩致遠，築牢高質量發展的根基。

業務模式將從「人力驅動」轉向「科技驅動」。雖然自動化工具的規模效應尚在積蓄，但在局部高頻場景中，人機協同已展現出一定的經濟效益。隨着AI大模型與數據中台技術的成熟，科技將不再僅僅是工具，而是成為重塑業務流程和運營模式的核心生產要素。通過數據驅動管理決策、智能設備替代重複勞動，行業有望突破傳統勞動密集型行業的效能瓶頸。未來，如何實現服務效率與服務體驗的有機平衡，將成為衡量物業企業是否具備「新質服務力」的核心標尺。

組織能力的進化成為戰略落地的核心保障。伴隨服務邊界向企業服務、資產管理、文旅運營等新領域延展，業務的複雜性與跨界協同難度相應上升，對企業的資源整合能力與專業化運營水平提出了全新挑戰。在行業向現代綜合服務業加速轉型的背景下，傳統物業服務企業組織模式已難以適應跨區域、多業態、多產業的同步發展需求。因此，打造一支具備跨界整合能力、精通綜合運營的複合型人才隊伍，構建敏捷高效、專業垂直的組織生態，將成為企業應對未來挑戰的戰略基石，也將成為物業企業贏得長遠競爭的關鍵支撐。

時間是常量，也是奮鬥者的變量。面對新形勢，本集團堅定不移推動戰略升維，正式將戰略定位升級為「城市全域綜合治理首席運營商」。展望未來，本集團將以「原地進化，向新而立」的進取姿態，推進專業化、精益化、數字化發展，為股東創造穩健長期回報，為社會貢獻國資服務力量。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中國指數研究院2025年的中國物業服務百強企業排行榜，本集團在中國物業服務百強企業中排名第二，在國有物業服務企業中排名第一。本集團秉持「善治善成、服務民生」的企業使命，致力於為客戶提供滿足美好生活需求的品質化服務，並贏得良好的行業口碑，2025年度的品牌價值約人民幣295億元。本集團積極推進「大物業」戰略佈局，管理業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。於2025年12月31日，本集團的合同管理面積與在管面積分別約為1,012.1百萬平方米與855.0百萬平方米，遍佈全國31個省、直轄市及自治區的194個城市。

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

#### 物業管理服務 – 佔總收入約76.7%

截至2025年12月31日止年度，本集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣13,149.8百萬元，較2024年同期上升約12.6%，主要由於本集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長。

下表載列本集團合同管理規模的變化情況：

項目來源	於12月31日					
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年
	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理數量	合同 管理面積 千平方米	佔合同 管理面積 %	合同 管理數量
保利發展控股集團(附註1)	363,504	35.9	1,782	358,730	36.3	1,714
第三方(附註2)	648,615	64.1	1,603	629,395	63.7	1,516
合計	<u>1,012,119</u>	<u>100.0</u>	<u>3,385</u>	<u>988,125</u>	<u>100.0</u>	<u>3,230</u>

附註1：於本公告「管理層討論和分析」一節所列示之「保利發展控股集團」相關數據包含由保利發展控股集團股份有限公司及其附屬公司、合營企業及聯營企業獨立開發或與其他方共同開發的物業。

附註2：於本公告「管理層討論和分析」一節所列示之「第三方」管理面積不包含合同中未明確約定管理面積的項目，而隨着本集團加大市場化拓展，部分第三方項目合同僅約定合同總價而非管理面積。

控股股東保利發展控股集團的穩健發展，為本集團構築了堅實的增長基石。尤其近年來，保利發展控股集團項目拓展與銷售結構不斷優化，帶動本集團新接管項目單價與品牌形象持續提升。作為連續十六年蟬聯「中國房地產行業的領導公司品牌」的行業標桿，保利發展控股集團於2025年實現銷售簽約金額人民幣2,530.3億元，位列行業第一。於2025年12月31日，本集團來自保利發展控股集團的合同管理面積約為363.5百萬平方米。

本集團堅定市場化發展路線，於2025年12月31日，來自第三方項目的合同管理面積約為648.6百萬平方米，佔總合同管理面積約64.1%。年內，本集團新拓展第三方項目的單年合同金額約人民幣2,929.5百萬元，拓展規模保持行業前列。同時，本集團持續聚焦優質核心城市與核心業態，業務結構持續優化。在城市分佈上，年內本集團位於核心50城的新拓展第三方項目單年合同金額佔比達80.4%，其中北京、上海、廣州拓展業績均超過人民幣一億元；在大型項目獲取上，年內新拓展第三方項目中，單年合同金額超過人民幣一千萬元的項目合計金額佔比達56.0%；在核心業態上，本集團深度聚焦商業寫字樓、城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業，進一步築牢在非居細分賽道的專業壁壘與領軍地位。

下表載列於所示期間或日期本集團按照項目來源劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至12月31日止年度或於12月31日									
	2025年					2024年				
	收入	在管面積		在管	收入	在管面積		在管		
人民幣千元	%	千平方米	%	項目數量	人民幣千元	%	千平方米	%	項目數量	
保利發展控股集團	7,289,864	55.4	290,796	34.0	1,596	6,687,193	57.3	277,810	34.6	1,476
第三方	5,859,951	44.6	564,214	66.0	1,440	4,987,296	42.7	525,609	65.4	1,345
合計	<u>13,149,815</u>	<u>100.0</u>	<u>855,010</u>	<u>100.0</u>	<u>3,036</u>	<u>11,674,489</u>	<u>100.0</u>	<u>803,419</u>	<u>100.0</u>	<u>2,821</u>

本集團來自保利發展控股集團所開發項目的在管面積規模實現穩步增長。於2025年12月31日，本集團來自保利發展控股集團所開發項目的在管面積約為290.8百萬平方米，較2024年底的在管面積增長約13.0百萬平方米。截至2025年12月31日止年度，來自保利發展控股集團所開發項目的物業管理服務收入約為人民幣7,289.9百萬元，較2024年同期增長約9.0%，佔物業管理服務總收入約55.4%。

本集團堅定踐行市場化戰略，第三方拓展成效顯著，已成為驅動規模與收入增長的核心引擎。於2025年12月31日，本集團來自第三方項目的在管面積達到約564.2百萬平方米，較2024年底增長約38.6百萬平方米，佔總在管面積約66.0%。來自第三方的物業管理服務收入保持較快速增長，截至2025年12月31日止年度約為人民幣5,860.0百萬元，較2024年同期增長約17.5%，佔物業管理服務總收入約44.6%，同比提高約1.9個百分點。

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的收入、在管面積及在管項目數量明細：

物業類型	截至12月31日止年度或於12月31日									
	2025年					2024年				
	收入		在管面積		在管項目數量	收入		在管面積		在管項目數量
	人民幣千元	%	千平方米	%		人民幣千元	%	千平方米	%	
住宅社區	7,368,422	56.0	331,008	38.7	1,769	6,779,510	58.1	314,216	39.1	1,654
非住宅物業	5,781,393	44.0	524,002	61.3	1,267	4,894,979	41.9	489,203	60.9	1,167
– 商業及寫字樓	2,484,211	18.9	48,693	5.7	525	1,951,744	16.7	39,961	5.0	454
– 公共及其他物業	3,297,182	25.1	475,309	55.6	742	2,943,235	25.2	449,242	55.9	713
合計	<u>13,149,815</u>	<u>100.0</u>	<u>855,010</u>	<u>100.0</u>	<u>3,036</u>	<u>11,674,489</u>	<u>100.0</u>	<u>803,419</u>	<u>100.0</u>	<u>2,821</u>

針對住宅社區，本集團深化以「安全、便捷、專業、意趣、透明、和諧」為內核的「I-TRUST」服務體系，持續煥新「東方禮遇」、「四時雅集」及「親情和院」三大服務品牌，鞏固行業品質標桿地位。本集團全新推出「保利智選」產品體系，通過構建菜單式服務清單與透明化定價機制，精準回應業主對於「服務透明、質價相符」的核心訴求。得益於卓越的品牌口碑與靈活的產品策略，本集團於北京、上海、武漢、合肥等高能級城市加速存量市場滲透，年內新拓展33個存量住宅項目，單年合同額達到約人民幣179.9百萬元，同比增加33.4%，新拓展存量住宅項目平均物業管理費單價達到人民幣2.9元／平方米／月，其中4個為單年合同金額超過人民幣一千萬元。於2025年12月31日，本集團住宅社區的在管面積約為331.0百萬平方米。截至2025年12月31日止年度，源自住宅社區的物業管理服務收入約為人民幣7,368.4百萬元，較2024年同期增長約8.7%。

針對商業及寫字樓，本集團立足「星雲企服」物業服務品牌，為客戶提供物業管理、資產管理與企業服務「三位一體」的綜合解決方案，全力保障客戶的生產經營與辦公生活場景。年內，本集團精準錨定國資客戶與「三新」產業賽道，持續擴大細分領域的競爭優勢。截至2025年12月31日，本集團在服務銀行總行6個、分支行項目近百個，在國資金融商辦領域構建起顯著的規模密度與服務壁壘；在互聯網及高科技領域，本集團深化IFM綜合設施管理佈局，成功躍升為京東集團、小鵬汽車的後勤服務主要供應商，並贏得中芯國際、歌爾股份等高端製造標桿項目。年內，本集團新拓展第三方商業及寫字樓項目的單年合同金額達到人民幣1,275.9百萬元，同比增加14.5%。截至2025年12月31日，本集團商業及寫字樓的在管面積約為48.7百萬平方米。截至2025年12月31日止年度，源自商業及寫字樓的物業管理服務收入約為人民幣2,484.2百萬元，較2024年同期增長約27.3%。

針對公共及其他物業，本集團依托「保利公共服務」品牌優勢，持續深化在城鎮景區、高校及教研物業、軌道及交通物業、醫院物業、政府辦公樓、城市公共設施等多元業態的佈局。年內，本集團在城鎮景區賽道實現戰略進階，創新推出「保利全域景城模式」，秉持「景城融合」核心理念，構建「以景興城、以城促景」的共生發展格局。本集團以物業服務為基底，疊加景區IP運營、商業策劃等高附加值景區綜合運營服務，成功打造深圳西涌濱海旅遊度假區標桿項目，實現了運營模式的升級，並推動景區運營服務在廣州海珠濕地園區、貴州花江峽谷大橋旅遊服務區等重點項目的落地轉化。截至2025年12月31日止年度，本集團新拓展公共及其他物業項目的單年合同金額達約人民幣1,298.2百萬元。年內本集團源自公共及其他物業的收入約為人民幣3,297.2百萬元，較2024年同期增長約12.0%，佔物業管理服務總收入的比重約25.1%。

### 平均物業管理費單價穩步提升

受益於新項目定價標準的提升及部分在管項目的提價，本集團的平均物業管理費單價實現穩中有升。

下表載列本集團於所示期間住宅社區的平均物業管理費單價：

	截至12月31日止年度		變動 (人民幣)
	2025年 (人民幣元／平方米／月)	2024年	
住宅社區	<b>2.47</b>	2.41	增加0.06元
— 保利發展控股集團	<b>2.56</b>	2.51	增加0.05元
— 第三方	<b>1.96</b>	1.87	增加0.09元

### 非業主增值服務 — 佔總收入約9.6%

本集團向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，包括(i)向物業開發商提供的案場協銷服務，以協助其物業銷售處及展廳的市場營銷活動，主要包括訪客接待、清潔、安保檢查及維護；(ii)寫字樓租賃；及(iii)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付、工程維修等。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
案場協銷服務	<b>756,323</b>	<b>46.2</b>	1,039,620	53.0
寫字樓租賃	<b>236,834</b>	<b>14.5</b>	312,855	16.0
其他非業主增值服務	<b>642,958</b>	<b>39.3</b>	607,628	31.0
合計	<b><u>1,636,115</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,960,103</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

截至2025年12月31日止年度，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,636.1百萬元，較2024年同期下降約16.5%，乃由於(i)受房地產開發周期影響，案場協銷服務項目數量有所回落；及(ii)受商辦租賃市場環境調整影響，寫字樓租賃業務收入有所承壓。儘管如此，本集團積極優化業務結構，年內其他非業主增值服務收入約為人民幣643.0百萬元，同比提升5.8%，主要得益於本集團加速房屋修繕、能源改造等工程服務佈局，有效帶動了業務增量的穩步釋放。

## 社區增值服務 – 佔總收入約13.7%

本集團圍繞社區資產與社區生活場景，打造覆蓋家裝美居服務、車位代銷服務、房屋租售經紀、社區零售、家政服務、車場服務、空間運營及其他服務的增值服務生態體系，滿足業主在社區場景下的專屬化服務需求，提升居住的便捷度與幸福感。

截至2025年12月31日止年度，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣2,340.1百萬元，較去年同期下降約13.6%。在宏觀消費環境波動及房地產市場深度調整的背景下，本集團積極應對市場挑戰，主動調優業務結構、夯實產業能力，聚焦打造具備長期競爭力的核心品類。在生活服務端，本集團依托客戶需求與項目最佳實踐經驗，精準聚焦零售、家政等高頻剛需賽道，持續深化供應鏈資源整合與產品力精細化打磨；在資產服務端，夯實社區資產全周期管理能力，強化房屋租售、車位代銷與家裝美居業務的協同。通過業務結構的調優與產業化能力的建設，本集團致力於構建更具韌性與可持續性的社區增值業務模型。

## 未來發展

2026年是國家「十五五」規劃的開局之年，也是物業管理行業邁向高質量發展新周期的關鍵元年。中國經濟長期向好的基本面未變，韌性與活力持續釋放。房地產行業進入築底階段，在「好房子、好服務」的政策導向下，物業服務質量提升首次被列入政府工作報告。回顧過往，本集團堅持審慎經營與長期主義，以穩健的業績穿越周期。展望未來，面對行業發展的新機遇與新挑戰，本集團將錨定「城市全域綜合治理首席運營商」的戰略定位，在築牢品質基石、做強業務發展、深化精益管理三大維度協同發力，構建穿越周期的核心競爭力。

**在品質築基維度**，本集團堅定踐行「以客戶為中心」的核心價值觀，視服務品質為立身之本與企業長遠發展的護城河。本集團將以「三維標準化」管理體系為服務底座，引領好服務品質兌現，將持續迭代客戶響應機制，依托工單中心與400熱線等數字化中樞，驅動服務模式從「被動響應」向「主動預見」的智慧化進階，不斷提升客戶服務體驗。此外，本集團確立了以專業化組織賦能品質建設的戰略路徑，推動各條線實現「品質做優、專業做強」，以組織能力的確定性應對服務需求的多樣性，夯實品質長效發展根基。

**在業務發展維度**，本集團堅持「基礎服務拓寬底盤、增值生態延伸價值」的發展邏輯，塑造高質量增長曲線。**在基礎服務方面**，本集團將堅定以市場化拓展為核心路徑，發揮多業態協同優勢，持續強化基礎物業服務版圖。**住宅業態**將加大核心城市存量項目拓展，依托「保利智選」菜單式產品體系實現服務模塊化與透明化定價，適配業主「質價相符」訴求，做大做強住宅基本盤。**商企業態**將深化「大客戶策略」，錨定「三新」產業等高潛行業客戶，構建「總對總」對接與專業線賦能機制，疊加能源改造、專業講解、團餐服務等多元企業服務，全方位賦能企業生產經營與員工辦公生活。**公服業態**將聚焦「景城模式」，以「基礎服務+景區運營」優化盈利結構，並持續深耕城鎮景區、醫療、教研、交通等核心細分業態，夯實「城市全域綜合治理」領先優勢。**在增值服務方面**，以客戶需求為原點，依托基礎服務的規模優勢，構建公司業務持續發展的**第二曲線**。**生活服務**聚焦零售、家政等高頻剛需場景，強化自營能力，塑造具有物業服務特色的產品。**資產管理**發揮近場及客戶黏性優勢，深耕核心城市房屋經紀業務，構建區別於傳統中介的差異化服務壁壘，並推進車位「銷售+運營」模式升級，提升資產附加值與去化率。**工程業務**聚焦核心10城整合家裝美居及速修服務，打造「居住煥新+即時維保」的業務閉環；圍繞機構客戶綠色節能需求，構建能源服務產品體系；同時緊抓老舊小區改造需求，落地電梯更新與設施翻新等工程修繕服務，做實做透「房屋全生命周期管理」。

**在精益管理維度**，本集團致力推動科技創新與成本管控的深度融合，重塑作業流程以提升運營效能，構建成本領先優勢，持續釋放管理紅利。**一方面**，本集團將全面深化全周期精細化項目成本管理體系，繼續推行「片區化組團管理」模式，持續強化供應鏈集採整合，並挖掘綠色節能改造潛力，實現作業資源集約化共享，優化成本底盤。**另一方面**，本集團將聚焦核心場景的人效提升，由總部統籌科技應用頂層設計，建立科學的經濟性與適應性價值評估模型，加速推進機器人、物聯網終端及AI大模型應用的試點與規模化落地，使科技應用成為重塑服務流程、突破傳統勞動密集型效率瓶頸的關鍵驅動力。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2025年		2024年		增長率
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
人民幣千元	%	人民幣千元	%	%	
物業管理服務	13,149,815	76.7	11,674,489	71.4	12.6
非業主增值服務	1,636,115	9.6	1,960,103	12.0	-16.5
社區增值服務	2,340,138	13.7	2,707,720	16.6	-13.6
合計	<u>17,126,068</u>	<u>100.0</u>	<u>16,342,312</u>	<u>100.0</u>	4.8

截至2025年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣17,126.1百萬元（2024年：約人民幣16,342.3百萬元），較2024年同期增加約4.8%，主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來物業管理服務收入提升。

### 服務成本

年內，本集團的服務成本約為人民幣14,141.0百萬元（2024年：約人民幣13,358.0百萬元），較2024年同期增加約5.9%。服務成本的增加主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目數目的增加，相應的服務成本增加所致。

## 毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年		毛利率 %	2024年		毛利率 %
	毛利 人民幣千元	毛利佔比 %		毛利 人民幣千元	毛利佔比 %	
物業管理服務	1,761,276	59.0	13.39	1,673,449	56.1	14.33
非業主增值服務	258,570	8.7	15.80	313,967	10.5	16.02
社區增值服務	965,242	32.3	41.25	996,890	33.4	36.82
合計	<u>2,985,088</u>	<u>100.0</u>	17.43	<u>2,984,306</u>	<u>100.0</u>	18.26

截至2025年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣2,985.1百萬元，較2024年同期的約人民幣2,984.3百萬元增加約0.03%，本集團的毛利率從2024年同期約18.26%下降至約17.43%。

截至2025年12月31日止年度，本集團物業管理服務的毛利率約為13.39%（2024年：約14.33%），較2024年同期下降約0.94個百分點。

截至2025年12月31日止年度，本集團非業主增值服務的毛利率約為15.80%（2024年：約16.02%），較2024年同期下降約0.22個百分點。

截至2025年12月31日止年度，本集團社區增值服務的毛利率約為41.25%（2024年：約36.82%），較2024年同期提高約4.43個百分點。

## 行政開支

截至2025年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣993.4百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,122.0百萬元減少約11.5%，本集團的行政開支佔總收入的比例約為5.8%（截至2024年12月31日止年度：約6.9%），較2024年同期有所下降，主要是由於期內區域合併管理，管理效率提升，管理成本降低。

## 年內溢利

截至2025年12月31日止年度，本集團年內溢利約為人民幣1,567.9百萬元，較2024年同期的約人民幣1,489.4百萬元增加約5.3%。本公司擁有人應佔年內溢利約為人民幣1,549.5百萬元，較2024年同期的約人民幣1,473.9百萬元增加約5.1%；淨利率約為9.2%，較2024年同期的約9.1%增加約0.1個百分點。

## 流動資產、儲備及資本架構

本集團截至2025年12月31日止年度維持優良財務狀況。於2025年12月31日，流動資產約為人民幣15,220.8百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣13,636.0百萬元增加約11.6%。於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為人民幣12,885.9百萬元，其中包含現金及現金等價物約人民幣10,709.9百萬元（其中約人民幣20.1百萬元以港幣計值，剩餘以人民幣計值）以及定期存款本金約人民幣2,176.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣11,866.7百萬元增加約8.6%。於2025年12月31日，本集團的資產負債率約41.2%，與2024年12月31日的約41.2%持平。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

於2025年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣10,740.7百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣9,871.3百萬元增加約人民幣869.4百萬元，增加約8.8%，主要是由於期內實現的利潤貢獻。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括自用使用權資產、樓宇、租賃物業裝修、電腦設備、電子設備、運輸設備、傢俱及設備。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣249.9百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣239.6百萬元，增加約人民幣10.3百萬元，主要由於年內本集團資產採購所致。

## 租賃資產及投資物業

本集團的租賃資產及投資物業主要包括租賃資產、車位及會所。於2025年12月31日，本集團的租賃資產及投資物業約為人民幣469.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣729.9百萬元，減少約人民幣260.9百萬元，主要由於計提折舊所致。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括收購附屬公司產生的物業管理合同及商譽。於2025年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣86.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣94.0百萬元，減少約人民幣7.6百萬元，主要由於物業管理合同攤銷所致。

## 貿易應收款項及應收票據

於2025年12月31日，貿易應收款項及應收票據約為人民幣3,444.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,815.8百萬元增加約人民幣628.6百萬元，乃主要由於本集團在管面積的擴大及項目數量的增加，貿易應收款增加。

## 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項主要包括：(i)按金；(ii)代表業主及住戶支付的款項；(iii)應收增值稅；(iv)應收利息；及(v)預付款項。

於2025年12月31日，預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣934.2百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣897.9百萬元增加約4.0%，乃主要由於應收的投標保證金等按金增加。

## 貿易應付款項

於2025年12月31日，貿易應付款項約為人民幣3,172.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,754.1百萬元增長約15.2%，主要是由於本集團在管面積的擴大，分包於獨立第三方服務供應商的規模持續增加。

## 應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要包括：(i)按金；(ii)自業主的暫收款；(iii)其他應付稅項；及(iv)應付薪金。

於2025年12月31日，應計費用及其他應付款約為人民幣1,933.0百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,008.4百萬元減少約3.8%，主要是由於按金等支付進度加快。

## 借款

於2025年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

## 資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

## 重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於截至2025年12月31日止年度概無任何重大投資、重大收購及出售。此外，除本公告「管理層討論和分析」章節的「未來發展」、本公司日期為2024年12月31日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告所披露的擴張計劃外，本集團並無其他有關重大投資、重大收購及出售的特別計劃。

## 上市所得款項

本公司H股於2019年12月19日成功在聯交所上市，發行133,333,400股新H股，於超額配股權獲悉數行使後，合共發行153,333,400股H股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至2025年12月31日，本集團已使用募集資金約4,175.9百萬港元，該等已使用的款項是按照本公司日期為2019年12月9日的招股章程、日期為2021年4月1日的更改全球發售所得款項用途公告、日期為2021年7月16日的進一步更改全球發售所得款項用途公告、日期為2022年12月30日的所得款項用途預期時間表的最新情況公告及日期為2024年12月31日的進一步更改全球發售所得款項用途公告（「該公告」）所載之所得款項用途分配使用。尚未動用所得款項淨額約1,042.3百萬港元將按照該公告所載之用途及比例分配使用。具體使用情況如下：

如該公告所述 經修訂後所得款項淨額的用途	如該公告所述 經修訂後估 所得款項淨額 的百分比 %	如該公告 所述經修訂後 計劃用途 所得款項淨額 百萬港元	於修訂後 調整的		於修訂後的		尚未 動用所得款項 淨額的預期 動用時間表
			截至2024年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	截至2025年 12月31日止 實際動用所得 款項淨額 百萬港元	截至2025年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	截至2025年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 百萬港元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	14.5	756.6	553.8	212.6	544.1	2027年 12月31日 或之前	
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理 etc 生活場景相關及物業、車位、商舖租售等資產相關的增值服務產品及服務，升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務	62.5	3,261.4	0.0	3,261.4	0.0	不適用	
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	5.0	260.9	186.8	86.2	174.7	2027年 12月31日 或之前	
運營資金及一般公司用途	18.0	939.3	419.8	615.7	323.6	2027年 12月31日 或之前	
<b>合計</b>	<b>100.0</b>	<b>5,218.2</b>	<b>1,160.3</b>	<b>4,175.9</b>	<b>1,042.3</b>		

註：為免生疑問，總數與表格所列示的各數額總和之間的任何差異，乃湊整所致。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 外匯風險

本集團以人民幣開展業務。除以外幣計值的銀行存款及應付款項外，本集團並未面臨與匯率波動相關的重大風險。管理層將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險。

## H股全流通

於2025年4月14日本公司已完成合共193,666,690股本公司內資股轉換為H股，且經轉換H股已於2025年4月15日於聯交所上市。緊接轉換並上市完成後，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股206,333,310股及H股347,000,090股。詳情請參閱本公司日期為2025年4月14日的公告。

## 期後事項

於2025年12月31日後直至本公告日期，本集團無重大期後事項。

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有28,692名僱員（於2024年12月31日：30,125名僱員）。截至2025年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣3,486.0百萬元。本集團參照市場水準，以及僱員表現及貢獻，建立市場化的、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

## 員工培訓與發展

本集團始終將人才視為最核心的戰略資源，堅持為員工提供持續成長的平台與多元發展的路徑。2025年啟動「百將新軍」幹部煥新專項行動，以「攬將」外部招聘、「匯將」內部招聘、「點將」內部競聘三大行動，聚焦各業務單元五大核心崗位，強化幹部隊伍建設，激發組織內生動力。在工程、資產業務領域，打造一支1,000餘人的全國化專業團隊，其中核心骨幹85%來自細分領域頭部企業，支撐全國化業務落地。員工成長方面，「保利星學匯」學習平台煥新升級，累計沉澱300餘門課程及專題學習資源，成為員工自主學習、技能進階的共用知識平台；「活水計劃」內部招聘平台上線，暢通內部人才流動通道，為員工提供多元、靈活的職業發展選擇。面向一線管理崗位，公司以「一號位」精神為引領，全面推行崗位競聘機制，為基層管理隊伍注入競爭活力與進取意識，針對不同項目業態定製儲備人才培養路徑，上線項目管理崗位認證系列課程，形成從選拔、培養到上崗認證的閉環，促進基層管理崗位提質煥新。

## 年度股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣1.401元（含稅），金額合計人民幣775,220,093元（含稅），建議派息總金額佔本公司擁有人應佔年內溢利的50.0%，有關股息方案須經本公司股東於2026年5月29日召開的股東周年大會（「**2025年度股東周年大會**」）上批准並預計將於2026年7月15日或之前支付。建議年度股息將以人民幣宣派並以港元或人民幣派發，其匯率將根據中國人民銀行於2025年度股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算（詳情將於2025年度股東周年大會投票結果公告中予以披露）。

## 股東周年大會通告

2025年度股東周年大會將於2026年5月29日（星期五）舉行。2025年度股東周年大會通告將按聯交所上市規則（「《上市規則》」）規定的方式於適當時候刊載於聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))。

## 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2025年度股東周年大會（及其任何續會）並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月26日（星期二）至2026年5月29日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2025年度股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2026年5月22日（星期五）下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2026年5月29日（星期五）名列本公司股東名冊的股東有權出席2025年度股東周年大會並於會上投票。

## 審閱賬目

本公司的審核委員會（「**審核委員會**」）遵照《上市規則》附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表及年度業績，並與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務、風險管理及內部監控、以及財務匯報等事宜。

## 香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至2025年12月31日止年度之全年業績公告所載數字與本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱委聘服務準則或香港核證應聘服務準則所指核證服務委聘，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就全年業績公告作出任何核證。

## 遵守《企業管治守則》

本公司已採納《上市規則》附錄C1所載的《企業管治守則》（「**《企業管治守則》**」）的守則條文，作為自身之企業管治守則。截至2025年12月31日止年度，本公司已遵守《企業管治守則》的全部適用守則條文。

## 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的標準守則》（「**《標準守則》**」），作為本公司董事及本公司時任監事（「**監事**」）進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事及時任監事作出具體查詢，且彼等已確認於截至2025年12月31日止年度內一直遵守《標準守則》所載的標準規定。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份）。

## 限制性股票激勵計劃

經本公司日期為2022年2月18日的臨時股東大會批准，本公司已採納限制性股票激勵計劃，有效期為十年。

於截至2025年12月31日止年度內，本公司根據該計劃的條款向激勵對象實際授予限制性股票中的1,579,776股解鎖。有關根據該計劃授予的限制性股票數目變動及相關公平值的詳情載於本公告綜合財務報表附註16。

有關該計劃的摘要及授予詳情將於本公司2025年度報告中進一步披露。

## 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2025年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已維持符合《上市規則》規定的充足公眾持股量。

## 刊發全年業績公告及年報

本公告分別刊登於聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))。本公司截至2025年12月31日止年度之年報（其載有《上市規則》所規定之所有資料）將於適當時候刊登於上述網站及寄發予需要印刷本的股東。

承董事會命  
保利物業服務股份有限公司  
董事長兼執行董事  
吳蘭玉

中國廣州，2026年3月31日

於本公告日期，本公司執行董事為吳蘭玉女士及王英男先生；本公司非執行董事為劉平先生及劉智慧先生；及本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生。