

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所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

截至二〇二五年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

截至二〇二五年十二月三十一日止年度業績摘要

- 總收入為人民幣3,901.9百萬元，同比增長0.9%，其中：
 - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣3,153.4百萬元，同比增長0.6%；及
 - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣748.5百萬元，同比增長2.0%。
- 截至二〇二五年十二月三十一日，本集團在管面積為73.5百萬平方米，同比增長6.0%，本集團合約面積為90.0百萬平方米，同比增長1.4%。
- 毛利率為14.8%，同比下降8.5個百分點。
- 本公司擁有人應佔盈利為人民幣273.7百萬元，同比下降22.5%。
- 董事會建議宣派末期股息每股0.037港元(相當於每股人民幣0.030元)。連同中期股息，二〇二五年全年派息總額為每股0.125港元(相當於每股人民幣0.110元)，全年派息率提升至60%。

年度業績

越秀服務集團有限公司(「本公司」，及其附屬公司，「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二〇二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年度綜合業績。

綜合損益表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
營業收入	3	3,901,890	3,868,152
銷售成本		(3,325,170)	(2,966,536)
毛利		576,720	901,616
其他收入及收益淨額	4	104,103	114,029
行政開支		(291,245)	(296,362)
金融及合同資產減值虧損淨額	5	(24,477)	(15,572)
商譽減值	5	—	(236,866)
財務費用	6	(3,501)	(5,307)
應佔合營企業盈利及虧損		1,264	961
除稅前盈利	5	362,864	462,499
所得稅開支	7	(84,975)	(176,729)
年內盈利		277,889	285,770
下列各方應佔：			
本公司擁有人		273,690	352,921
非控股權益		4,199	(67,151)
		277,889	285,770
本公司普通股股東應佔每股盈利	9		
基本及攤薄(每股以人民幣列示)		0.18	0.23

綜合全面收益表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
年內盈利	<u>277,889</u>	<u>285,770</u>
其他全面(虧損)/收益		
於其後期間可能重新分類至損益的		
其他全面(虧損)/收益：		
換算境外業務所產生的匯兌差額	(2,258)	1,445
於其後期間不會重新分類至損益的		
其他全面虧損：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資的公允價值變動(除稅後)	<u>(147)</u>	<u>(745)</u>
年內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	<u>(2,405)</u>	<u>700</u>
年內全面收益總額	<u><u>275,484</u></u>	<u><u>286,470</u></u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	271,285	353,621
非控股權益	<u>4,199</u>	<u>(67,151)</u>
	<u><u>275,484</u></u>	<u><u>286,470</u></u>

綜合財務狀況表

二〇二五年十二月三十一日

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		41,898	39,087
使用權資產		85,338	113,743
無形資產	10	74,305	85,392
於合營企業的投資		5,092	3,828
指定為以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的權益投資		32,602	32,798
遞延稅項資產		50,574	16,388
其他非流動資產	12	62,777	33,388
受限制銀行存款		24,468	63,280
定期存款		1,380,000	2,230,000
總非流動資產		1,757,054	2,617,904
流動資產			
存貨		9,325	6,524
應收賬款	11	849,282	773,364
合同資產	3	109,642	114,467
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	605,444	585,658
預繳所得稅		30,741	26,992
受限制銀行存款		15,186	19,567
定期存款		4,516	467,260
現金及現金等價物		3,521,782	2,004,599
總流動資產		5,145,918	3,998,431
流動負債			
應付賬款及應付票據	13	1,079,177	651,499
其他應付款項及應計費用	14	1,393,913	1,380,519
合同負債	3	647,756	748,268
租賃負債		55,748	71,910
應付稅項		7,172	29,414
總流動負債		3,183,766	2,881,610
流動資產淨值		1,962,152	1,116,821
總資產減流動負債		3,719,206	3,734,725

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債	103,287	99,507
租賃負債	35,300	47,539
總非流動負債	138,587	147,046
淨資產	3,580,619	3,587,679
權益		
本公司擁有人應佔權益		
股本	2,543,048	2,543,048
其他儲備	(261,433)	(273,317)
保留盈利	1,234,299	1,232,644
	3,515,914	3,502,375
非控股權益	64,705	85,304
總權益	3,580,619	3,587,679

財務報表附註

1. 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

董事認為，本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(於中國內地註冊成立)。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的規定編製。該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公允價值計量的權益投資除外。除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報，而所有數值均約整至最接近的千位數。

本公告內所載截至二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

根據公司條例(第622章)第436條須予披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於適當時候呈交截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就本集團於兩個年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載列根據公司條例第406(2)條、407(2)條或(3)條作出的陳述。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團透過參與被投資公司而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對被投資公司的權力(即本集團獲賦予現有權力以指示被投資公司相關活動的既有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司擁有被投資公司的投票或類似權利低於大多數，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數撇銷。

倘事實及情況表明上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資公司。附屬公司的擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備，並於損益中確認任何保留投資的公允價值及由此產生的任何盈餘或虧絀。本集團應佔先前於其他全面收益確認的部分重新分類至損益或保留盈利(如適用)，並採用如本集團已直接出售相關資產或負債所規定的相同基準。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團首次於本年度的財務報表採納香港會計準則第21號(修訂)缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

香港會計準則第21號(修訂)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，因此該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已發佈關於香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號之說明性範例(修訂)財務報表中的不確定性披露，在相應的香港財務報告準則會計準則中加入說明性範例。該等範例透過氣候相關範例反映相應的香港財務報告準則會計準則有關在財務報表中報告不確定性的影響的現行規定。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。本集團已審閱該等說明性範例所載指引，其對本集團財務報表並無重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用(如適用)。

香港財務報告準則第 18 號	<i>財務報表的呈列及披露</i> ²
香港財務報告準則第 19 號及其修訂	<i>非公共受託責任附屬公司：披露</i> ²
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號(修訂)	<i>金融工具分類及計量(修訂)</i> ¹
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)	<i>涉及依賴自然能源生產電力的合約</i> ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂)	<i>投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資</i> ³
香港會計準則第 21 號(修訂)	<i>換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣</i> ²
香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第 11 冊	香港財務報告準則第 1 號、 香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號、 香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 7 號(修訂) ¹

¹ 於二〇二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採用

有關預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步資料描述如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「*財務報表的呈列*」。在沿用香港會計準則第1號若干章節且只作有限變動的同時，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列的新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩項經定義的新增小計項目。當中亦要求在獨立附註中披露管理層界定的業績計量，並加強有關主要財務報表及附註中資料的分類(彙總及分解)及位置的規定。先前列入香港會計準則第1號的部分規定已移至香港會計準則第8號「*會計政策、會計估計變更及差錯*」，後者更名為香港會計準則第8號「*財務報表的編製基準*」。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號「*現金流量表*」、香港會計準則第33號「*每股盈利*」及香港會計準則第34號「*中期財務報告*」已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有細微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。實體必須追溯應用香港財務報告準則第18號。本集團現正分析新規定及評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

除香港財務報告準則第18號外，本集團認為其他新訂及經修訂準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 經營分部資料

管理層根據主要經營決策者(「**主要經營決策者**」)所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個可申報經營分部，包括非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

(a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入及收益淨額、未分配經營成本、財務費用和所得稅開支。於某個時間點確認的來自客戶合同的營業收入主要為車位銷售協助服務和房地產經紀服務的佣金收入及銷售產品的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。

本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二五年十二月三十一日止年度	非商業 物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	547,270	—	547,270
— 隨著時間	2,606,082	748,101	3,354,183
來自其他來源的營業收入	—	437	437
總分部營業收入	<u>3,153,352</u>	<u>748,538</u>	<u>3,901,890</u>
分部業績	<u>171,134</u>	<u>101,338</u>	<u>272,472</u>
其他收入及收益淨額			104,103
未分配經營成本			(10,210)
財務費用			(3,501)
所得稅開支			<u>(84,975)</u>
年內盈利			<u>277,889</u>
分部業績包括：			
折舊	36,324	47,621	83,945
攤銷	12,954	—	12,954
金融及合同資產減值虧損淨額	24,403	74	24,477
應佔合營企業盈利及虧損	<u>1,264</u>	<u>—</u>	<u>1,264</u>

截至二〇二四年十二月三十一日止年度	非商業 物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	611,297	—	611,297
— 隨著時間	2,522,939	733,504	3,256,443
來自其他來源的營業收入	—	412	412
	<u>3,134,236</u>	<u>733,916</u>	<u>3,868,152</u>
總分部營業收入			
	<u>3,134,236</u>	<u>733,916</u>	<u>3,868,152</u>
分部業績	<u>203,686</u>	<u>160,356</u>	<u>364,042</u>
其他收入及收益淨額			114,029
未分配經營成本			(10,265)
財務費用			(5,307)
所得稅開支			(176,729)
			<u>285,770</u>
年內盈利			<u>285,770</u>
分部業績包括：			
折舊	37,789	54,477	92,266
攤銷	13,177	—	13,177
金融及合同資產減值虧損淨額	15,937	(365)	15,572
商譽減值	236,866	—	236,866
應佔合營企業盈利及虧損	<u>961</u>	<u>—</u>	<u>961</u>

截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務		
— 物業管理服務	1,499,002	1,236,278
— 非業主增值服務	691,072	680,808
— 社區增值服務	963,278	1,217,150
小計	3,153,352	3,134,236
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	616,677	630,404
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	131,861	103,512
小計	748,538	733,916
總計	3,901,890	3,868,152

截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，除其最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶，且概無有關客戶為本集團營業收入貢獻10%或以上。

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資」）、預繳所得稅、遞延稅項資產、遞延稅項負債、應付稅項及其他企業資產和負債並非直接因分部產生，原因是彼等按集團基準管理。

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

二〇二五年十二月三十一日	非商業	商業	總計
	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業管理及 運營服務 人民幣千元	
分部資產	4,430,856	1,352,579	5,783,435
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,602
預繳所得稅			30,741
遞延稅項資產			50,574
其他企業資產			1,005,620
總資產			6,902,972
分部負債	2,639,767	563,986	3,203,753
遞延稅項負債			103,287
應付稅項			7,172
其他企業負債			8,141
總負債			3,322,353
於合營企業的投資	5,092	—	5,092
資本支出*	32,156	30,748	62,904

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。

二〇二四年十二月三十一日	非商業	商業	總計
	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業管理及 運營服務 人民幣千元	
分部資產	4,008,696	1,271,255	5,279,951
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,798
預繳所得稅			26,992
遞延稅項資產			16,388
其他企業資產			1,260,206
總資產			6,616,335
分部負債	2,344,376	542,522	2,886,898
遞延稅項負債			99,507
應付稅項			29,414
其他企業負債			12,837
總負債			3,028,656
於合營企業的投資	3,828	—	3,828
資本支出*	58,388	57,699	116,087

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
中國內地	3,799,456	3,766,996
香港	102,434	101,156
總計	<u>3,901,890</u>	<u>3,868,152</u>

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資及遞延稅項資產除外)
按地區劃分如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
中國內地	1,626,215	2,511,065
香港	47,663	57,653
總計	<u>1,673,878</u>	<u>2,568,718</u>

(d) 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
工程合同相關合同資產		
— 關聯方	80,536	81,636
— 第三方	31,392	35,416
減：合同資產減值撥備	(2,286)	(2,585)
總計	<u>109,642</u>	<u>114,467</u>

(i) 合同資產的重大變動

於二〇二五年十二月三十一日，由於各年度末持續提供增值服務，合同資產並無重大變動。採納香港財務報告準則第9號後，本集團亦就合同資產確認虧損撥備。

(ii) 於二〇二五年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日，合同資產款項預計將於一年內完成。

(e) 合同負債

本集團已確認以下與營業收入相關合同負債：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	53,039	115,360
— 第三方	594,717	632,908
總計	<u>647,756</u>	<u>748,268</u>

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於確認合同負債產生的營業收入，截至二〇二五年十二月三十一日此等負債減少。

(ii) 就合同負債確認的營業收入

下表列示計入報告期初合同負債並於本報告期間內確認的營業收入金額：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務	731,946	694,128
商業物業管理及運營服務	16,322	19,640
總計	<u>748,268</u>	<u>713,768</u>

(f) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業管理服務

本集團每月或每季確認的營業收入等於有權開立發票的金額，其與本集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

增值服務及運營服務

除車位銷售協助服務、房地產經紀服務及銷售貨品(於某時間點達成)外，本集團其他增值服務及運營服務主要隨時間推移而達成。付款通常於提供服務時或開票日期後到期應付。

下表列示固定價格裝修服務合同產生的未履行的履約責任：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
預期確認為營業收入的金額：		
一年內	<u>—</u>	<u>123,578</u>

上述披露金額不包括受限制的可變代價。所有其他裝修服務合同的有效期為一年或更短，或者根據產生的時間計費。如香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合同的交易價格。

4. 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
銀行存款利息收入	94,120	106,712
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資之股息收入	—	1,232
政府補助(附註(a))	2,318	2,713
罰金收入	1,489	1,646
外匯(虧損)/收益淨額	(919)	711
出售物業、廠房及設備以及無形資產收益	991	143
其他	6,104	872
總計	<u>104,103</u>	<u>114,029</u>

(a) 本集團取得的政府補助主要為就業補助。該等補助概無未達成的相關條件亦無其他或然事項。

5. 除稅前盈利

本集團的除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
園藝及保潔		700,693	528,270
用於裝修及其他服務的分包商成本		447,659	555,203
保養成本		324,612	268,228
銷貨成本		313,876	226,266
外包人員成本		303,995	228,254
物業、廠房及設備折舊		13,729	13,938
使用權資產折舊		70,216	78,328
無形資產攤銷	10	12,954	13,177
研發成本		15,788	11,322
商譽減值	10	—	236,866
短期租賃付款		52,111	40,579
核數師酬金			
— 審計服務		1,620	1,520
— 非審計服務		660	660
僱員福利開支：			
工資、薪金及花紅		706,273	692,350
退休金計劃供款(附註(a))		165,781	139,412
其他僱員福利(附註(b))		41,807	60,103
總計		913,861	891,865
金融及合同資產減值虧損淨額			
— 應收賬款		22,061	9,328
— 合同資產		(299)	1,145
— 預付款項、其他應收款項及其他資產		2,715	5,099
總計		24,477	15,572

註：以上項目納入綜合損益表中的「銷售成本」及／或「行政開支」。

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的			
權益投資之股息收入 *	4	—	(1,232)
銀行利息收入 *	4	<u>(94,120)</u>	<u>(106,712)</u>

* 該等項目納入綜合損益表中的「其他收入及收益淨額」。

- (a) 本集團的中國內地附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，本集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，本集團概無應用沒收供款以減少其於本年度的供款(二〇二四年：零)。

- (b) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。

6. 財務費用

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
租賃負債利息開支	<u>3,501</u>	<u>5,307</u>

7. 所得稅

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
即期所得稅	115,332	158,647
遞延所得稅	(30,357)	18,082
總計	<u>84,975</u>	<u>176,729</u>

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除稅前盈利的稅項差異如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
除稅前盈利	362,864	462,499
按 25% 的企業所得稅率計算的稅項	90,716	115,625
若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(10,645)	(10,039)
毋須課稅的收入	(5,649)	(410)
不可扣稅開支	304	60,004
稅項優惠附加扣除	(2,205)	(1,698)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差異	6,349	2,700
使用過往未確認稅項虧損	(13)	(19)
應佔合營企業業績	(288)	(220)
公司預扣所得稅	6,406	10,786
所得稅開支	<u>84,975</u>	<u>176,729</u>

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「**條例草案**」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

中國企業所得稅

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按年內的估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國內地企業所得稅稅率一般為25%。本集團在中國內地的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二五年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅稅率計稅，並有權按應課稅收入的25%計稅。

廣州市悅冠智能科技有限公司(「**悅冠智能**」)於二〇一九年取得「高新技術企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。於二〇二五年十二月十九日，悅冠智能完成高新技術企業資格自二〇二五年一月一日起續期3年的備案。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國內地境外成立的直接控股公司的中國內地附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該等直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國內地與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%。本公司向其股東派付股息不會產生任何所得稅後果。

8. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股0.037港元(二〇二四年：每股普通股0.083港元)，總額約為人民幣44.4百萬元。有關股息待股東於二〇二六年六月五日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
已宣派及派付二〇二五年中期股息每股普通股0.088港元等值 人民幣0.080元(二〇二四年：0.100港元等值人民幣0.091元)	120,338	140,916
擬派二〇二五年末期股息每股普通股0.037港元等值 人民幣0.030元(二〇二四年：0.083港元等值人民幣0.078元)	44,358	114,894
總計	<u>164,696</u>	<u>255,810</u>

9. 本公司普通股股東應佔每股盈利

於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

	二〇二五年	二〇二四年
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	273,690	352,921
普通股加權平均數(以千計)	<u>1,503,909</u>	<u>1,518,985</u>
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (每股以人民幣列示)	<u>0.18</u>	<u>0.23</u>

10. 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
二〇二五年十二月三十一日				
年初賬面淨值	23,542	53,936	7,914	85,392
添置	—	—	1,880	1,880
出售	—	—	(13)	(13)
攤銷	—	(9,413)	(3,541)	(12,954)
年末賬面淨值	<u>23,542</u>	<u>44,523</u>	<u>6,240</u>	<u>74,305</u>
於二〇二五年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	29,413	382,193
累計攤銷及減值	<u>(236,866)</u>	<u>(47,849)</u>	<u>(23,173)</u>	<u>(307,888)</u>
賬面淨值	<u>23,542</u>	<u>44,523</u>	<u>6,240</u>	<u>74,305</u>
	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
二〇二四年十二月三十一日				
年初賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921
添置	—	—	2,514	2,514
攤銷	—	(9,413)	(3,764)	(13,177)
減值	<u>(236,866)</u>	—	—	<u>(236,866)</u>
年末賬面淨值	<u>23,542</u>	<u>53,936</u>	<u>7,914</u>	<u>85,392</u>
於二〇二四年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	27,617	380,397
累計攤銷及減值	<u>(236,866)</u>	<u>(38,436)</u>	<u>(19,703)</u>	<u>(295,005)</u>
賬面淨值	<u>23,542</u>	<u>53,936</u>	<u>7,914</u>	<u>85,392</u>

附註：

(i) 商譽減值測試

商譽自二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程集團以及二〇二二年收購廣州越秀番樾物業服務有限公司(「番樾物業服務」，前稱：廣州市秉信物業管理有限公司)而產生，賬面值分別為人民幣253,344,000元及人民幣7,064,000元。管理層於非商業物業管理及增值服務分部層面監察收購廣州地鐵環境工程集團及番樾物業服務產生的商譽。商譽根據相關現金產生單位評估作減值測試。

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各項主要假設，以進行截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的商譽減值測試：

	二〇二五年	二〇二四年
廣州地鐵環境工程集團現金產生單位：		
營業收入(年度增長率)	1%-9%	-3%-20%
毛利率(營業收入百分比)	7%	8%-9%
長期增長率	2%	2%
除稅前貼現率	17.43%	18.37%
番樾物業服務現金產生單位：		
營業收入(年度增長率)	-24%-95%	-11%-42%
毛利率(營業收入百分比)	10%-13%	10%-15%
長期增長率	2%	2%
除稅前貼現率	18.66%	17.80%

管理層已釐定分配予上述各項主要假設的價值如下：

假設	釐定價值所用方法
營業收入	五年預測期間年度增長率；基於過往表現及管理層對市場發展所作預期。
毛利率	基於過往表現及管理層對未來所作預期。
長期增長率	這是用於推斷預算期後現金流量的加權平均增長率。該等比率與行業報告中的預測一致。
除稅前貼現率	反映與有關現金產生單位相關的特定風險。

商譽為所轉讓收購代價超過收購日期所收購可識別淨資產的公允價值的部分。經參照獨立外部估值師於二〇二五年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事認定無需於二〇二五年十二月三十一日作出商譽減值撥備(二〇二四年十二月三十一日：人民幣236,866,000元)。現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值(即使用價值計算)而釐定。有關計算要求本集團估計預期將產生於現金產生單位的未來現金流量及用以計算現值的適當貼現率。

11. 應收賬款

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方	411,677	428,222
— 第三方	504,756	390,232
小計	916,433	818,454
減：應收賬款減值撥備	(67,151)	(45,090)
總計	849,282	773,364

- (a) 應收賬款主要產生自包幹制下的物業管理服務及增值服務。包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關服務協議條款收取。增值服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。本集團致力對尚未償還應收款項保持嚴格控制。管理層會定期檢討逾期結餘。有鑒於上述情況，加上本集團的應收賬款涉及大量多元化客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收賬款不計利息。

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
1年內	724,227	679,158
1至2年	152,770	99,357
2至3年	13,281	24,936
3年以上	26,155	15,003
總計	916,433	818,454

於二〇二五年十二月三十一日，就應收賬款總額計提撥備人民幣67,151,000元(二〇二四年：人民幣45,090,000元)。本集團的應收賬款主要以人民幣計值。

12. 預付款項、其他應收款項、其他資產及其他非流動資產

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
其他應收款項		
— 可收回的物業管理成本(附註(a))	134,622	136,609
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(b))	145,443	128,727
— 已付保證金(附註(c))	126,049	145,969
— 其他	118,966	104,240
	<u>525,080</u>	<u>515,545</u>
減：其他應收款項減值撥備	(19,785)	(17,070)
	<u>505,295</u>	<u>498,475</u>
預付款項		
— 關聯方	727	2,080
— 第三方	62,948	63,573
	<u>63,675</u>	<u>65,653</u>
應收累計利息	65,798	40,843
其他預付稅項	33,453	14,075
	<u>668,221</u>	<u>619,046</u>
總計	<u>668,221</u>	<u>619,046</u>
分類為非流動的部分：		
應收累計利息	62,777	33,388
	<u>62,777</u>	<u>33,388</u>
流動部分	<u>605,444</u>	<u>585,658</u>

(a) 該等款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。

(b) 該等款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。

(c) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

本集團的其他應收款項、預付款項及按金主要以人民幣計值。

13. 應付賬款及應付票據

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
應付賬款及應付票據		
— 關聯方	30,716	18,414
— 第三方	<u>1,048,461</u>	<u>633,085</u>
總計	<u><u>1,079,177</u></u>	<u><u>651,499</u></u>

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
1年內	1,003,863	627,642
1至2年	58,043	8,170
2至3年	5,206	6,347
3年以上	<u>12,065</u>	<u>9,340</u>
總計	<u><u>1,079,177</u></u>	<u><u>651,499</u></u>

14. 其他應付款項及應計費用

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
其他應付款項		
—物業管理服務墊款(附註(a))	196,686	244,757
—收取的保證金(附註(b))	554,914	517,857
—代住戶或租戶收款(附註(c))	267,282	256,948
—應付關聯方股息	42,825	34,693
—應計開支	108,772	105,603
—其他	12,318	12,823
小計	<u>1,182,797</u>	<u>1,172,681</u>
應計薪金負債	179,562	181,434
其他應付稅項	<u>31,554</u>	<u>26,404</u>
總計	<u><u>1,393,913</u></u>	<u><u>1,380,519</u></u>

(a) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。

(b) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。

(c) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

本集團其他應付款項及應計費用大部分以人民幣計值。其他應付款項不計利息，平均期限為一年。

主席報告

謹致各位股東：

二〇二五年，越秀服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）圍繞「精益服務，向新圖強」的年度主題，以組織變革為抓手，深化精益服務品質，優化增值業務結構，拓展優質增量市場，為本集團的長效發展奠定更穩固的根基。

行業回顧

二〇二五年，物業管理行業已邁入以存量競爭、品質為王、精益運營為特徵的行業發展新階段。一是政策引導力量強化，監管體系持續完善，中紀委聚焦行業亂象治理、《人民日報》引導服務規範，到住建部推行「城市管理進社區」，多維政策正推動行業向更加規範、透明的方向進階。二是市場演進規律顯現，行業規模增速放緩，營收增速從高位回落，市場從「增量擴張」轉向「存量競爭」。在此背景下，行業集中度進一步提升，優質資源與市場份額持續向頭部企業集中。三是技術驅動變革深入，以AI、物聯網、大數據為代表的數智化技術，已全面融入業務流程，成為企業提質、降本、增效以及構建差異化競爭優勢的核心驅動力，驅動著運營模式與服務模式的根本性變革。

業務回顧

經營業績維持穩健

截至二〇二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團營業收入為人民幣3,901.9百萬元，較截至二〇二四年十二月三十一日止年度(「上一年度」)增長0.9%。本公司擁有人應佔盈利為人民幣273.7百萬元，較上一年度下降22.5%。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議宣派本年度末期股息每股本公司股份(「股份」)0.037港元(相當於每股人民幣0.030元)。連同中期股息，二〇二五年全年派息總額為每股0.125港元(相當於每股人民幣0.110元)，全年派息率提升至60%。

深化精益服務品質

本集團始終以客戶需求和滿意度為核心，通過「標準化+智慧化+個性化」綜合驅動，構建行業領先的服務經營模式，年內實現服務能效與客戶滿意度雙提升。

四級服務體系落地，構建質價匹配的精準服務矩陣，迭代形成「尊悅(TOP級)、臻悅(高端)、鉑悅(中高端)、享悅(普惠)」四級服務標準體系，按服務等級動態匹配人效模型，實現服務品質與客戶價值精準匹配。痛點攻堅行動，四保進階與煥新計劃雙輪驅動，本集團圍繞樓棟地庫衛生、草坪黃土裸露等痛點實施四保進階行動，並於老舊小區開展「悅煥新」專項計劃。情感價值創造，社群運營激活業主生態圈，

構建「生活管家+興趣社群+公益平台」三層結構，有效增強用戶情感聯結，持續強化空間品質與業主粘性。根據第三方調研機構賽惟的月度分散調研數據，本集團本年度住宅項目四保一服業主滿意度達到85.6分，同比提升2.2分。

此外，本集團積極推行智慧服務，以集成指揮中心為載體，實現軟硬服一體化。管理駕駛艙上線實現項目數據運營可視化；EBA系統自動採集作業效率、設備性能等數據；AI品控技術自動識別異常並預警，實現品質的智能督導。

優化增值業務結構

二〇二五年，本集團成立增值業務事業部，通過資源整合與業務模式創新，構建「平台賦能+場景驅動+生態協同」的業務矩陣，推動生活服務、配套商業、物業資產管理服務三大板塊專業化發展。

生活服務方面，爆品矩陣+渠道深耕，推動社區消費。本集團聚焦高頻剛需場景，打造定製水、糧油、空調清洗、中秋月餅等四大爆品；做精分銷渠道，提升社區前置倉覆蓋率。

配套商業方面，外拓突破+全鏈服務，樹立商業運營新標杆。首個外拓項目本年度在無錫順利開業，成功實現商業全鏈條一站式服務模式的落地；部署「智能客流分析系統」，更加精準預測消費熱點，助力商戶銷售額提升。

物業資產管理服務方面，空間重構+場景融合，開闢多元價值新空間。集房產租售、家居生活等服務觸點的多功能複合型生活空間—「悅+LIFE」生活館首店順利落地，升級客戶感知與服務體驗，美居業務完成辦公樓空置單元升級改造，突破B端工程服務。

拓展優質增量市場

二〇二五年，本集團構建起項目嚴格篩選、規範決策、全週期閉環管理的精益投拓體系，實現從項目篩選、決策到運營的閉環管理，顯著提升了市場拓展的精準度和成功率。成立非住事業部，突破銀行、高校等戰略細分賽道，非住業務佔當年市場拓展合同額的87%，住宅、TOD、商業及產業園和公建四大業態均衡發展。本年度，本集團成功獲取了天津西站、工商銀行全國研修中心、港航大廈、南京渡江勝利紀念館、旌陽湖科創園等優質項目，增強業務佈局的均衡性與優質性，市場拓展綜合能力持續上升。本年度市場拓展項目當期收繳率高達94%。

二〇二五年，本集團新簽約項目69個(二〇二四年：85個)，新增合約建築面積9.8百萬平方米(二〇二四年：13.0百萬平方米)。與此同時，本集團主動退出低質低效率的項目，二〇二五年合共退出在管面積6.5百萬平方米(二〇二四年：7.2百萬平方米)，管理項目組合持續優化。截至二〇二五年十二月三十一日，本集團在管項目465個(二〇二四年：437個)，總在管面積73.5百萬平方米(二〇二四年：69.3百萬平方米)，合約管理項目521個(二〇二四年：508個)，合約面積90.0百萬平方米(二〇二四年：88.7百萬平方米)，持續鞏固以中國粵港澳大灣區(「大灣區」)為核心的全國化佈局，合約管理項目覆蓋44個(二〇二四年：48個)城市(含香港)，專注於人口密度較高且經濟效益更好的重點城市。

獎項與認可

二〇二五年，本集團榮膺行業權威機構北京中指信息技術研究院頒發的中國物業服務百強企業第11位(同比上升1位)、廣州市物業服務優秀企業50強榜首等殊榮。作為本集團持續推進及發展ESG的一部分，本集團標普CSA評分提升至52分，位列全球同業前11%；萬得ESG評級提升至AA級，位居中國內地物管行業最高評級。

未來展望

展望未來，在房地產行業深度調整和物業市場化改革深化的雙重背景下，物業管理行業正從「規模擴張」轉向「價值創造」的分水嶺，政策合規性要求持續強化，行業集中度加速提升，市場格局將進一步分化。在此進程中，高質量發展成為不可逆轉的主旋律。優秀的行業引領者，將憑藉服務深化、科技賦能與業務模式創新，在存量市場中開闢高質量增長的新藍海。二〇二六年，本集團將以「精益服務，管理革

新，優化結構，逆勢奮進」為年度主題，堅定不移地夯實服務品質根基，市場拓展量質並舉，增值服務佈局加速調優，深化降本增效，持續推進組織變革，全力以赴切合「十五五」發展規劃。

鞏固基礎，提升品質與效能

本集團將推動四級服務標準的有效落地，優化服務和成本匹配度，強化場景客戶體驗，提升好服務口碑，提高客戶滿意和服務競爭力。另一方面，本集團將依託AI品控、EBA-FM等數智工具進行遠程巡檢，實現「技術+管理」雙輪驅動，提升人效，最終實現有效的成本控制。

拓展規模，實現高質量增長

本集團將深化城市與賽道深耕，圍繞戰略城市，在做強四大賽道的同時進一步突破銀行、企業總部、政府物業和高校四大非住細分賽道，提標準、強品控、強風控，提升高質項目獲取的精準度，並搭建拓展與運營相結合的前置聯動機制，提升項目效益。

優化增值，構建多元增長動力

本集團將強化增值業務事業部的賦能作用，聚焦「升級產品服務、創新經營模式、強化一線聯動」三大維度，通過優化激勵機制與協同機制，推動業務融合發展，優化生活服務、配套商業和資產服務平台的發展定位和業務結構，為本集團構建多元、可持續的利潤增長動力。

與此同時，本集團將通過精益經營，提質降本。本集團將推動各業務人員配置更加標準化、精細化，提升運營效益；通過數智化、科技化解決方案優化作業方式，降低品控成本；並將進一步深化戰略採購體系，發揮規模優勢，提升議價能力，降低經營成本。

本集團在推進高質量發展的同時，亦重視可持續發展管理，積極承擔企業的社會責任，履行國企擔當，尋求實現經濟、社會和環境的最大化綜合價值。本集團將錨定「價值共創、綠色發展、卓越服務」核心戰略，穩步落地三步走發展佈局，深耕四大戰略支柱，持續以科技賦能提質增效、以標準建設築牢服務根基，不斷完善可持續發展全流程管控體系，精細化推進氣候信息披露與雙碳目標落地。本集團將把綠色

低碳理念融入物業服務全鏈條，聚力打造低碳宜居社區、推動生態協同共建，以可持續實踐賦能城市高質量發展、締造可持續未來社區，實現商業價值與社會價值共生共榮、協同提升，致力打造物管行業可持續發展標桿，為行業高質量進階、社會可持續發展貢獻越秀力量。

本集團將堅持長期主義，持續通過優質的服務和產品，提升客戶滿意度和品牌認可度，不斷提升核心競爭力，向「客戶信賴的智慧城市服務領導者」的目標奮進。

致謝

本集團取得的業績和發展，有賴於股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

江国雄
董事長

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅物業、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括：

- (i) 非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及
- (ii) 商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團：

- 合約項目521個(二〇二四年十二月三十一日：508個)，總合約面積90.0百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：88.7百萬平方米)，合約面積同比增長1.4%；及
- 在管項目465個(二〇二四年十二月三十一日：437個)，總在管面積73.5百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：69.3百萬平方米)，在管面積同比增長6.0%。

下表載列本集團於截至所示日期的合約項目和在管項目數目的變化。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
總項目	<u>521</u>	<u>465</u>	<u>508</u>	<u>437</u>

下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變化。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	合約面積 ⁽¹⁾	在管面積 ⁽²⁾	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
截至年初	88,727	69,309	83,448	65,211
新委聘	9,800	10,708	12,953	11,305
終止	<u>(8,522)</u>	<u>(6,549)</u>	<u>(7,674)</u>	<u>(7,207)</u>
截至年末	<u>90,005</u>	<u>73,468</u>	<u>88,727</u>	<u>69,309</u>

附註：

(1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。

(2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

截至二〇二五年十二月三十一日，在管面積中約62%位於大灣區，92%分佈於一二綫城市，為支持公司未來穩健發展奠定堅實的客戶基礎。

下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

	截至十二月三十一日			
	二〇二五年		二〇二四年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
大灣區	56,808	45,712	54,959	41,511
華東地區	9,085	7,956	9,112	7,500
中西部地區	14,582	11,420	15,711	12,708
北方地區	9,530	8,380	8,945	7,590
合計	<u>90,005</u>	<u>73,468</u>	<u>88,727</u>	<u>69,309</u>

非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的住宅物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務及智能化服務。

- **社區增值服務。**本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團：

- 438個(二〇二四年十二月三十一日：423個)合約非商業項目的合約面積為82.4百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：81.3百萬平方米)；及
- 387個(二〇二四年十二月三十一日：359個)在管非商業項目的在管面積為66.5百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：62.7百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的非商業合約項目和管理項目的變化。

	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
非商業項目	<u>438</u>	<u>387</u>	<u>423</u>	<u>359</u>

下表載列本集團截至所示日期的非商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
非商業項目	<u>82,423</u>	<u>66,484</u>	<u>81,292</u>	<u>62,652</u>

(以千平方米計)

於本年度，住宅項目平均物管費略有上升，為每月每平方米人民幣2.9元(上一年度：每月每平方米人民幣2.8元)。

下表載列本集團於所示期間住宅項目的平均物管費的情況。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二〇二五年	二〇二四年
	(人民幣元／平方米／月)	
住宅項目	<u>2.9</u>	<u>2.8</u>

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團服務逾 33 萬戶業主，並基於此深度佈局社區增值服務，持續拓寬服務邊界。

商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團：

- 83 個(二〇二四年十二月三十一日：85 個)合約商業項目的合約面積為 7.6 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：7.4 百萬平方米)；及
- 78 個(二〇二四年十二月三十一日：78 個)在管商業項目的在管面積為 7.0 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：6.7 百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的合約商業項目和在管商業項目數目的變化。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
商業項目	<u>83</u>	<u>78</u>	<u>85</u>	<u>78</u>

下表載列本集團截至所示日期的商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二五年		截至二〇二四年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
商業項目	<u>7,582</u>	<u>6,985</u>	<u>7,435</u>	<u>6,657</u>

於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣17.4元(上一年度：每月每平方米人民幣20.0元)及每月每平方米人民幣27.7元(上一年度：每月每平方米人民幣25.6元)。

下表載列本集團於所示期間商業項目的平均物管費的情況。

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二〇二五年	二〇二四年
	(人民幣元/平方米/月)	
寫字樓	<u>17.4</u>	20.0
購物商場	<u>27.7</u>	<u>25.6</u>

財務回顧

收入

於本年度，本集團的收入為人民幣3,901.9百萬元(上一年度：人民幣3,868.2百萬元)，同比增長0.9%。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	3,153,352	80.8	3,134,236	81.0
商業物業管理及運營服務	748,538	19.2	733,916	19.0
總計	<u>3,901,890</u>	<u>100.0</u>	<u>3,868,152</u>	<u>100.0</u>

下表載列截至所示年度本集團按最終付費客戶類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方 ⁽¹⁾	1,422,838	36.5	1,462,947	37.8
獨立第三方 ⁽²⁾	2,479,052	63.5	2,405,205	62.2
總計	<u>3,901,890</u>	<u>100</u>	<u>3,868,152</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 包括本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方。

(2) 包括並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體或人士(「獨立第三方」)。

本集團通常於房地產開發商(即廣州越秀及越秀地產以及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方)交付物業後，向業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產開發商等獨立第三方客戶提供物業管理服務。本集團於本年度自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方收取的收入為人民幣1,422.8百萬元，較上一年度人民幣1,462.9百萬元減少人民幣40.1百萬元，同比下降2.7%。有關減少主要由於房地產行業整體放緩導致經紀業務規模有所收縮，同時受智能化業務增長綜合影響所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	3,799,456	97.4	3,766,996	97.4
香港	102,434	2.6	101,156	2.6
總計	<u>3,901,890</u>	<u>100.0</u>	<u>3,868,152</u>	<u>100.0</u>

(I) 非商業物業管理及增值服務

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣3,153.4百萬元(上一年度：人民幣3,134.2百萬元)，基本保持穩定。其中：

- (i) 物業管理服務的收入由上一年度的人民幣1,236.3百萬元增加至本年度的人民幣1,499.0百萬元，增長21.3%，主要來自於業務規模的擴張。截至二〇二五年十二月三十一日，其在管非商業項目數目增至387個，而在管面積增加至66.5百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣680.8百萬元增加至本年度的人民幣691.1百萬元，同比增長1.5%，主要受車位銷售協助服務收入減少與智能化業務收入增加的綜合影響；及
- (iii) 社區增值服務收入由上一年度的人民幣1,217.2百萬元減少至本年度的人民幣963.3百萬元，減少20.9%，主要是由於階段性房屋硬裝業務陸續結算完畢。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,499,002	47.5	1,236,278	39.4
非業主增值服務	691,072	21.9	680,808	21.7
社區增值服務	963,278	30.6	1,217,150	38.9
總計	3,153,352	100.0	3,134,236	100.0

(II) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣748.5百萬元(上一年度：人民幣733.9百萬元)，同比增長2.0%，主要受商業項目出租率下滑影響，商業運營及管理服務收入有所減少，同時前期籌備階段商業項目增加，帶動市場定位諮詢及租戶招攬服務收入實現增長。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	616,677	82.4	630,404	85.9
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	131,861	17.6	103,512	14.1
總計	748,538	100.0	733,916	100.0

銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括僱員福利開支、外包人員成本、裝修及其他服務的分包成本、銷貨成本、保養成本及折舊及攤銷。

於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣3,325.2百萬元(上一年度：人民幣2,966.5百萬元)，同比增長12.1%，主要系在管面積和業務規模擴大帶來的增長。銷售成本的增速高於收入增速，主要是受房地產行業深度調整影響，高毛利的增值業務縮減(如經紀業務)。

本年度，銷售成本包括以下項目：

僱員福利開支為人民幣707.8百萬元(上一年度：人民幣687.6百萬元)，同比增長2.9%；外包人員成本為人民幣304.0百萬元(上一年度：人民幣228.3百萬元)，同比增長33.2%。兩者合計增長10.5%乃受規模擴張及政府政策調整因素驅動。

園藝與保潔支出為人民幣699.7百萬元(上一年度：人民幣527.6百萬元)，同比增長32.6%，主要因業務規模擴大，以及客戶對服務品質要求提升帶動相關投入增加所致。

用於裝修及其他服務的分包商成本為人民幣447.7百萬元(上一年度：人民幣555.2百萬元)，同比減少19.4%，主要受房屋硬裝業務減少而智能化業務增長的綜合影響。

銷貨成本為人民幣313.9百萬元(上一年度：人民幣226.3百萬元)，隨生活服務業務增長，同比增長38.7%。

毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務				
— 物業管理服務	168,948	11.3	185,295	15.0
— 非業主增值服務	68,801	10.0	151,141	22.2
— 社區增值服務	183,874	19.1	350,362	28.8
小計	421,623	13.4	686,798	21.9
商業物業管理及運營服務				
— 商業運營及管理服務	126,239	20.5	173,441	27.5
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	28,858	21.9	41,377	40.0
小計	155,097	20.7	214,818	29.3
總計	576,720	14.8	901,616	23.3

本集團的毛利由上一年度的人民幣901.6百萬元減少至本年度的人民幣576.7百萬元，整體毛利率由上一年度的23.3%下降至本年度的14.8%，主要由於以下原因：

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的21.9%下降至本年度的13.4%，其中：(i)物業管理服務的毛利率下降3.7個百分點，主要系為提升服務品質持續增加投入，疊加政策調整帶來人工成本增長所致；(ii)非業主增值服務的毛利率下降12.2個百分點，主要由於房地產行業整體放緩導致車位銷售協助服務等高毛利的非業主增值服務減少；及(iii)社區增值服務的毛利率下降9.7個百分點，主要是由於階段性房屋硬裝業務陸續結算完畢，來自該業務的毛利減少。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的29.3%下降至本年度的20.7%，主要受宏觀環境影響，商業項目出租率下滑導致收入減少，同時本集團為穩定出租率加大成本投入的綜合影響所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括僱員福利開支、諮詢費、折舊及攤銷費用、差旅及酬酢開支以及銀行收費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣291.2百萬元，較上一年度人民幣296.4百萬元減少1.7%，得益於控費增效及組織提效措施，管理集約化水平持續提升。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額主要包括來自銀行存款的利息收入、政府補助和外匯損益淨額。於本年度，本集團的其他收入及收益為人民幣104.1百萬元(上一年度：人民幣114.0百萬元)。其中，來自銀行存款的利息收入為人民幣94.1百萬元(上一年度：人民幣106.7百萬元)，減少11.8%，主要受市場利率下調影響。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣85.0百萬元(上一年度：人民幣176.7百萬元)。

本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣277.9百萬元(上一年度：人民幣285.8百萬元)，同比下降2.8%。本年度的淨盈利率為7.1%，較上一年度的7.4%減少0.3個百分點。

本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣273.7百萬元(上一年度：人民幣352.9百萬元)，同比下降22.5%。

每股基本盈利

於本年度，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.18元(上一年度：人民幣0.23元)。

末期股息

董事會建議派發本年度末期股息每股0.037港元，相當於每股人民幣0.030元(二〇二四年：每股0.083港元，相當於每股人民幣0.078元)。連同中期股息每股0.088港元，相當於每股約人民幣0.080元計算，截至二〇二五年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.125港元，相當於每股約人民幣0.110元。股東獲付末期股息資格的記錄日期為二〇二六年六月十六日(星期二)，末期股息的派發日期為二〇二六年七月八日(星期三)當天或前後，有待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團擁有指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資人民幣32.6百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣32.8百萬元)，包括本集團於以下各項的投資：

- (i) 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統及信息化管理系統的開發及安裝並提供相關服務)的5%股權；
- (ii) 廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權；及
- (iii) 廣州越邦企業管理有限公司(主要從事提供人力資源服務、勞務派遣服務及其他相關服務)的10%股權。

應收賬款

本集團的應收賬款由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣773.4百萬元增長至截至二〇二五年十二月三十一日的人民幣849.3百萬元，增加9.8%，主要由於本集團業務規模持續擴張。

其他應收款項

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣498.5百萬元增加至截至二〇二五年十二月三十一日的人民幣505.3百萬元，增加1.4%，基本維持穩定。

應付賬款及應付票據

本集團的應付賬款及應付票據由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣651.5百萬元增加至截至二〇二五年十二月三十一日的人民幣1,079.2百萬元，增加65.6%，主要是由於本集團持續業務擴張的同時調整付款節奏所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金、應計薪金負債以及其他應付稅項。本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣1,380.5百萬元及人民幣1,393.9百萬元，基本維持穩定。

流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及部分全球發售(定義見下文)所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及定期存款為人民幣4,906.3百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣4,701.9百萬元)。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二四年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二四年十二月三十一日：零)或應付關聯方非貿易性款項(二〇二四年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

全球發售所得款項

本公司股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權(「超額配股權」)於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，全球發售及行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。二〇二三年底，經公司審慎考慮及詳細評估營運及業務策略後，已公告變更截至二〇二三年末未動用所得款項擬定用途。截至二〇二五年十二月三十一日，變更加用途後的所得款項使用詳情如下：

類別	截至 二〇二四年 十二月 三十一日 的未動用 所得款項 擬定用途 人民幣千元		佔所得 款項總額 百分比 %	截至 二〇二五年 十二月 三十一日 的 所得款項 實際用途 人民幣千元		截至 二〇二五年 十二月 三十一日 的 未動用 所得款項 人民幣千元	擬定 用途的 預期時間表
策略收購和投資	500,353	48	5,027 (附註1)	495,326	二〇二六年 年底前		
進一步發展本集團 的增值服務	115,862	11	105,168 (附註2)	10,694	二〇二六年 年底前		
開發信息技術系統 和智能社區	131,127	13	109,601 (附註3)	21,526	二〇二六年 年底前		
促進ESG發展	102,659	10	35,306 (附註4)	67,353	二〇二六年 年底前		
補充營運資金和 一般公司用途	195,415	19	77,912	117,503	二〇二六年 年底前		
總計	1,045,416	100	333,014	712,402			

附註：

- (1) 本集團於本年度內一直積極尋求合適的收購機會，並使用了部分資金，用於接洽推進可行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。

- (2) 進一步發展本集團的增值服務，主要在科技服務(發展創新類業務並持續擴展其服務項目)、社區商業服務(如定製社群活動及自營會所和咖啡門店)、家居裝修樣板間及拎包入住服務，以及物業代理服務中心等方面持續優化增值服務的業務策略。相關資源投入有效賦能業務拓展，帶動本年度智能化及生活服務收入實現增長。
- (3) 開發信息技術系統和智能社區，主要包括升級用於智慧社區的設施(例如開發智能停車解決方案)、加強本集團所管理物業的物聯網網絡及投資購買機器人服務以提供物業管理服務；以及投資內部管理系統，以提升本集團的管理效率。上述投入尚處於建設佈局階段，本年對利潤貢獻相對有限。
- (4) 促進ESG發展，主要包括投資用於提供物業管理服務的節能設備及設施；優化老舊社區設施，以減少能源消耗。

尚未動用的所得款項將按上述用途加以使用，且目前作為人民幣銀行存款持有。

資產質押

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

重大收購及出售

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

重大投資

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二六年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有9,601名全職僱員。本年度僱員福利開支總額為人民幣913.9百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員的表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律，為中國員工提供多項保險保障(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險)及住房公積金，並為其中國香港員工繳納強制性公積金。

為招聘及留聘高素質員工以及彼等的專業技能及經驗，本集團亦已實施多項人才發展及引進政策。例如，「越秀物業培訓發展學院」向僱員提供全面的培訓課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

企業管治守則

董事會承認維持高水準企業管治對保障及提升股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄C1所載《企業管治守則》的守則條文。於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載的所有守則條文。

上市發行人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的標準守則》（「標準守則」），作為董事買賣本公司證券的行為守則。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

董事於本公司股東週年大會上獲本公司股東授權可購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%，有關詳情已於二〇二四年五月二十日公佈。

於本年度內，本公司於聯交所合共購回8,259,500股普通股股份，總代價(不包括開支)約為24.6百萬港元。其中1,489,000股普通股股份於二〇二五年一月註銷，剩餘6,770,500股普通股股份其後已於二〇二五年四月註銷。有關購回普通股股份之詳情如下：

二〇二五年 購回股份之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價 總額
		最高價 港元	最低價 港元	(不包括開支) 千港元
一月	1,489,000	3.29	3.05	4,679
三月	3,121,000	3.02	2.87	9,251
四月	3,649,500	3.05	2.74	10,650

除以上披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

報告期後事項

自二〇二五年十二月三十一日及截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

審核委員會

由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及梁耀文先生組成的本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已與本集團管理層及外部核數師討論本集團採用的會計原則及政策以及核數師在審閱所有持續關連交易及關連交易時所遵循的程序，並已審閱本年度本集團的綜合財務報表且並無意見分歧。

持續關連交易及關連交易

持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易：

- a) 於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- c) 按公平合理及符合股東之整體利益之條款及條件訂立。

本公司已聘用核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。本公司核數師並無注意到任何事項令其相信該等已披露的持續關連交易：

- a) 未獲董事會批准；
- b) 在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- c) 在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；或
- d) 已超出所披露持續關連交易的有關年度上限。

審閱年度業績

年度業績已由審核委員會審閱並同意。有關本集團本年度業績的初步公告數字已由本集團核數師安永會計師事務所同意，與本集團本年度的草擬綜合財務報表所列數額一致。安永會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的核證。因此，安永會計師事務所對本初步公告不作任何保證。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二〇二六年六月二日(星期二)至二〇二六年六月五日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理份過戶登記手續。為確定出席本公司將於二〇二六年六月五日(星期五)舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二六年六月一日(星期一)下午四時三十分前交回香港夏愨道16號遠東金融中心17樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續。股東週年大會的記錄日期將為二〇二六年六月五日(星期五)。

此外，本公司將由二〇二六年六月十五日(星期一)至二〇二六年六月十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取末期股息的權利。為符合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二六年六月十二日(星期五)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績

本年度業績公告將於本公司網站(www.yuexiuservices.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載。本公司本年度的年度報告將適時寄發予股東並於上述網站刊載。

承董事會命
越秀服務集團有限公司
余達峯
公司秘書

香港，二〇二六年三月二十六日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事： 王建輝、張成皓及張勁

非執行董事： 江國雄(主席)及楊昭煊

獨立非執行董事： 洪誠明、許麗君及梁耀文