

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



EXCELLENCE COMMERCIAL PROPERTY & FACILITIES MANAGEMENT GROUP LIMITED

卓越商企服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：6989)

截至2025年12月31日止年度的年度業績公告

摘要

1. 截至2025年12月31日止年度本集團收入約為人民幣4,019.48百萬元，較2024年同期約人民幣4,190.35百萬元下降4.1%。
2. 截至2025年12月31日止年度本集團毛利約為人民幣695.08百萬元，較2024年同期約人民幣753.45百萬元下降7.7%。
3. 截至2025年12月31日止年度本集團溢利約為人民幣120.55百萬元，較2024年同期約人民幣334.97百萬元下降64.0%。截至2025年12月31日止年度本公司權益股東應佔溢利約為人民幣102.90百萬元，較2024年同期約人民幣312.09百萬元下降67.0%。
4. 於2024年11月20日，本集團與卓越置業集團達成協議，處置其在構成其金融服務業務的子公司的全部權益，該交易於2025年5月31日完成。該部分業務2025年度收入為人民幣18.96百萬元(2024年度：人民幣41.89百萬元)，2025年度淨利潤(包括交易產生的虧損及相關稅項開支)為人民幣4.71百萬元(2024年度：人民幣34.23百萬元)。

年度業績

卓越商企服務集團有限公司(「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「本集團」、「卓越商企」或「我們」)截至2025年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同上一財政年度之比較數字載列如下：

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年* 人民幣千元
持續經營業務			
收益	4	4,019,477	4,190,346
銷售成本		(3,324,394)	(3,436,892)
毛利		695,083	753,454
其他收益		15,751	15,886
其他收入淨額		16,197	43,202
應收款項、合約資產及已發出的 財務擔保的減值損失		(278,277)	(115,174)
商譽的減值損失		(21,000)	–
銷售及營銷開支		(47,862)	(48,340)
行政開支		(226,997)	(259,558)
經營利潤		152,895	389,470
財務成本		(558)	(2,255)
應佔聯營公司利潤減虧損		4,919	6,932
應佔合營企業利潤減虧損		4,407	498
除稅前利潤		161,663	394,645
所得稅	5	(45,815)	(93,903)
來自持續經營業務之年內利潤		115,848	300,742
非持續經營業務			
來自非持續經營業務之年內利潤，扣除稅項		4,706	34,232
年內利潤		120,554	334,974

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年* 人民幣千元
以下各項應佔：			
本公司權益股東		102,896	312,091
非控股權益		<u>17,658</u>	<u>22,883</u>
年內利潤		<u><u>120,554</u></u>	<u><u>334,974</u></u>
每股盈利(人民幣分)	6		
— 持續經營業務		8.0	22.8
— 非持續經營業務	3(a)	<u>0.4</u>	<u>2.8</u>
		<u><u>8.4</u></u>	<u><u>25.6</u></u>

* 比較資料已因非持續經營業務而重新呈列，詳情載於附註3。

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

(以人民幣呈列)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內利潤	120,554	334,974
年內其他全面收入		
其後可能重新分類至損益的項目： 附屬公司財務報表折算的匯兌差額	<u>(1,837)</u>	<u>(1,008)</u>
年內全面收入總額	<u>118,717</u>	<u>333,966</u>
以下各項應佔：		
本公司權益股東	101,059	311,083
非控股權益	<u>17,658</u>	<u>22,883</u>
年內全面收入總額	<u>118,717</u>	<u>333,966</u>

綜合財務狀況表

(以人民幣呈列)

		2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		45,961	52,936
使用權資產		711,030	589,306
無形資產		251,959	287,857
商譽		204,287	225,287
於聯營公司的權益		53,967	52,861
於合營企業的權益		163,326	11,280
遞延稅項資產		157,994	97,898
		<u>1,588,524</u>	<u>1,317,425</u>
流動資產			
存貨		591,985	295,338
合約資產		12,429	1,728
貿易及其他應收款項	7	1,922,939	1,808,575
預付稅項		2,644	3,192
應收貸款		-	629,449
透過損益按公允價值衡量之金融資產		129,137	30,195
受限制存款		114,845	118,857
現金及現金等價物		1,104,730	935,434
		<u>3,878,709</u>	<u>3,822,768</u>
流動負債			
合約負債		188,371	145,758
貿易及其他應付款項	8	1,134,558	944,354
已發出的財務擔保		122,825	72,433
租賃負債		4,609	8,852
即期稅項		116,157	97,686
		<u>1,566,520</u>	<u>1,269,083</u>

綜合財務狀況表
(以人民幣呈列)

	附註	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
流動資產淨值		<u>2,316,039</u>	<u>2,553,685</u>
總資產減流動負債		<u>3,900,713</u>	<u>3,871,110</u>
非流動負債			
租賃負債		2,718	5,681
遞延稅項負債		<u>57,041</u>	<u>67,916</u>
		<u>59,759</u>	<u>73,597</u>
資產淨值		<u>3,840,954</u>	<u>3,797,513</u>
資本及儲備			
股本	9(a)	10,479	10,479
儲備		<u>3,748,088</u>	<u>3,717,773</u>
本公司權益股東應佔權益總額		<u>3,758,567</u>	<u>3,728,252</u>
非控股權益		<u>82,387</u>	<u>69,261</u>
權益總額		<u>3,840,954</u>	<u>3,797,513</u>

附註

(除另有所指外，均以人民幣列示)

1 一般資料

本公司於2020年1月13日在開曼群島根據開曼群島法律第22章公司法(1961年第3號法律，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份於2020年10月19日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為東潤控股集團有限公司(「東潤」)。本集團的最終控股股東為李華先生(「李先生」或「最終控股股東」)。

2 重大會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據香港財務報告準則會計準則進行編製，香港財務報告準則會計準則包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋以及香港公司條例的披露規定。該等財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。本集團採納的重大會計政策於下文披露。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團當前會計期間首次生效或可供提早採納的新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。首次應用該等與本集團有關的更新所引致當前會計期間的會計政策變動，已反映於該等財務報表內，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本集團以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。由於有關已出售附屬公司的金融服務分部分類為一項非持續經營業務，故綜合損益表內的比較金額已經重列，猶如有關業務已於比較期間的期初終止。

財務報表以人民幣呈列，金額湊整至最接近的千元。編製財務報表所用的計量基準為歷史成本法，惟於會計政策詳述之按公允價值列賬的於金融工具的投資除外。

編製符合香港財務報告準則會計準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策的應用及所呈報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及相信於該等情況下乃屬合理的各項其他因素而作出，所得結果構成就未能從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則有關估計修訂將於作出修訂的期間確認，或倘修訂對本期間及未來期間均會構成影響，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

香港會計師公會已頒佈下列經修訂之香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效。其中，與本集團財務報表有關的進展如下：

- 香港會計準則第21號之修訂，*匯率變動的影響—缺乏可交換性*

該等變動並無對如何編製或呈列本集團當前或過往期間的業績及財務狀況構成重大影響。本集團並無應用尚未於當前會計期間生效的任何新訂準則或詮釋。

3 非持續經營業務

於2024年11月20日，本集團與卓越置業集團有限公司及其附屬公司(統稱「卓越置業集團」)訂立協議，出售構成其金融服務業務之附屬公司的全部權益(「出售事項」)，總代價為人民幣337,789,000元，以深圳市卓越不動產投資有限公司的股權人民幣151,478,000元、若干商用公寓(計入持有待售物業)人民幣100,000,000元及現金人民幣86,311,000元支付。已出售附屬公司於有關出售日期的資產淨值為人民幣339,941,000元。該交易已於2025年5月31日完成。

因此，金融服務業務分類為非持續經營業務，而比較綜合損益表已重新列報，以將非持續經營業務與持續經營業務分開呈列。

(a) 非持續經營業務的業績

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益*	18,962	41,890
銷售成本	<u>(310)</u>	<u>(1,887)</u>
毛利	18,652	40,003
其他收益	2	318
其他虧損淨額	-	(41)
(撥回)/減值虧損	(8,228)	5,173
行政開支	<u>(27)</u>	<u>(598)</u>
經營利潤	10,399	44,855
所得稅	<u>(1,048)</u>	<u>(10,623)</u>
來自非持續經營業務之年內利潤	9,351	34,232
出售非持續經營業務之虧損	(2,152)	-
出售非持續經營業務之所得稅	<u>(2,493)</u>	<u>-</u>
來自非持續經營業務之利潤，扣除稅項	<u>4,706</u>	<u>34,232</u>
每股基本盈利	<u>0.4</u>	<u>2.8</u>

* 收益指應收貸款產生的金融服務收入。

(b) 用於非持續經營業務的現金流出

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金淨額	39,926	(260,262)
投資活動所用現金淨額	(53,000)	—

(c) 出售事項對本集團財務狀況的影響

	人民幣千元
流動資產	686,744
非流動資產	8,445
流動負債	<u>(355,248)</u>
本集團應估資產淨值	339,941
代價	<u>337,789</u>
出售非持續經營業務之虧損	<u><u>(2,152)</u></u>
年內出售產生的現金流入淨額：	
已收代價，以現金支付	86,311
減：已出售現金及現金等價物	<u>(33,030)</u>
現金流入淨額	<u><u>53,281</u></u>

(d) 結算應收非持續經營業務的貸款、利息及股息

本集團就已出售附屬公司擁有人民幣300,000,000元應收貸款、人民幣12,493,000元應收利息及人民幣27,059,000元應收股息。於非持續經營業務出售完成後，本集團與關連方訂立協議以結清上述款項，據此本集團收取現金人民幣87,466,000元，其餘未償還餘額人民幣252,086,000元於年內透過若干物業(持有待售)及車位(使用權資產)結清。

4 收益及分部報告

(a) 收益

本集團的主要活動為提供基礎物業管理服務、增值服務及車位銷售。

(i) 收益分類

截至2025年及2024年12月31日止年度按各重大類別劃分之於損益確認的客戶合約收益分類如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的 客戶合約收益		
基礎物業管理服務		
— 商務物業	2,567,829	2,338,935
— 公共及工業物業	419,781	591,728
— 住宅物業	710,475	688,753
	<u>3,698,085</u>	<u>3,619,416</u>
增值服務	284,870	561,664
車位銷售	36,522	9,266
	<u>4,019,477</u>	<u>4,190,346</u>

截至2025年12月31日止年度，來自卓越置業集團，以及其他關連方(包括由本公司最終控股股東及董事會主席擁有或受彼等重大影響的公司)之收益為人民幣306,157,000元(2024年：人民幣417,237,000元)。本集團擁有卓越置業集團以外的大量客戶，但該等客戶中概無於年內佔本集團收益10%或以上者。

(ii) 未履行的履約義務

本集團於提供服務時確認收益，所確認金額以本集團有權開具發票且與已完成履約價值直接對應者為限。本集團已選用香港財務報告準則第15號第121段的可行權宜方法，不對原預計期限為一年或以下，或按已完成履約情況開具賬單的該類合約披露剩餘履約義務。

(b) 分部報告

經營分部的識別乃基於本集團最高行政管理層於向各分部分配資源及評估其表現時定期審閱的內部報告。於出售非持續經營業務後，本集團僅有一個經營分部，因此並無呈列分部資料。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團大部分收益來自中國內地。

於2025年及2024年12月31日，本集團的絕大部分非流動資產位於中國內地。

5 計入損益的所得稅

(a) 計入損益的稅項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項		
年內計提	123,173	137,329
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回	(77,358)	(43,426)
	<u>45,815</u>	<u>93,903</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計利潤的對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>161,663</u>	<u>394,645</u>
按相關稅務司法權區利潤適用的稅率計算除稅前利潤的名義稅項	41,228	98,835
不可扣稅開支的稅務影響	7,927	6,469
毋須課稅收入	(3,371)	(11,005)
股息預扣稅	-	8,621
動用稅項虧損	-	(9,017)
未確認稅項虧損	31	-
實際稅項開支	<u>45,815</u>	<u>93,903</u>

根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的規則及法規，本集團於年內毋須繳納任何開曼群島及英屬處女群島所得稅。

由於本集團於年內並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並無計提香港利得稅撥備。

於年內，本集團的主要中國內地公司須就其各自應課稅收入按25%的法定稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。不同的稅率主要來自於若干中國內地附屬公司，其被視作小型微利企業或在中國內地西部地區註冊及經營，於截至2025年12月31日止年度，可按15%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

預扣稅乃就本集團內中國內地附屬公司於2008年1月1日後所賺取利潤的股息分派按5%徵收。中國企業所得稅法及其實施條例規定，自2008年1月1日起，中國內地居民企業就所賺取利潤向非中國內地居民企業投資者分派的股息須按10%繳納預扣稅(除非根據稅項條約或安排獲減免)。根據內地與香港避免雙重徵稅安排，倘合資格香港納稅居民為中國內地企業的「實益擁有人」並直接持有其25%或以上股權，則可享有5%的寬減預扣稅率。由於本集團可控制本集團中國內地附屬公司分派利潤的數額及時間，故僅於預期該等利潤將於可預見未來分派時對遞延稅項負債計提撥備。

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據於年內本公司權益股東應佔利潤人民幣102,896,000元(2024年：人民幣312,091,000元)及已發行1,220,348,000股普通股(2024年：1,220,348,000股普通股)的加權平均數計算。

(b) 每股攤薄盈利

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無任何已發行潛在攤薄股份。

7 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期		
貿易應收款項及應收票據(附註)		
—關連方	780,978	666,055
—第三方	<u>1,238,790</u>	<u>1,040,800</u>
	2,019,768	1,706,855
減：虧損撥備	<u>(451,325)</u>	<u>(241,305)</u>
	<u>1,568,443</u>	<u>1,465,550</u>
其他應收款項		
—關連方	49,518	25,180
—第三方	<u>190,181</u>	<u>198,964</u>
	239,699	224,144
減：虧損撥備	<u>(43,549)</u>	<u>(26,235)</u>
	<u>196,150</u>	<u>197,909</u>
按攤銷成本計量的金融資產	1,764,593	1,663,459
按金及預付款項	<u>158,346</u>	<u>145,116</u>
	<u>1,922,939</u>	<u>1,808,575</u>

附註：貿易應收款項及應收票據乃主要與提供基礎物業管理服務及增值服務確認的收益有關。

賬齡分析

於2025年12月31日，貿易應收款項及應收票據基於收益確認日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	1,136,971	1,224,324
1至2年	480,864	350,383
2至3年	280,770	82,089
3年以上	121,163	50,059
	<u>2,019,768</u>	<u>1,706,855</u>
減：虧損撥備	<u>(451,325)</u>	<u>(241,305)</u>
	<u>1,568,443</u>	<u>1,465,550</u>

有關貿易應收款項及應收票據的減值損失採用撥備賬列賬，除非本集團信納該款項收回渺茫，在此情況下，減值損失直接於貿易應收款項撇銷。

8 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期		
貿易應付款項及應付票據(附註)		
—關連方	30,535	21,519
—第三方	<u>533,573</u>	<u>393,068</u>
	<u>564,108</u>	<u>414,587</u>
其他應付款項		
—關連方	10,966	6,198
—第三方	<u>59,297</u>	<u>58,282</u>
	<u>70,263</u>	<u>64,480</u>
業務合併的應付代價	—	15,400
應付非控股權益股息	6,205	6,205
代表業主委員會收取的現金	31,772	24,572
代表業主持有的房屋維修基金	<u>24,552</u>	<u>21,023</u>
按攤銷成本計量的金融負債	696,900	546,267
應計薪金及其他福利	263,825	233,197
按金	136,630	129,877
應計費用	<u>37,203</u>	<u>35,013</u>
	<u>1,134,558</u>	<u>944,354</u>

附註：貿易應付款項主要指供應商提供清潔、保安、園景綠化及維修服務等外判服務產生的應付款項，以及與車位租賃相關的應付款項。

賬齡分析

於2025年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1個月內	182,682	136,439
1至3個月	224,442	141,990
3至6個月	51,804	37,466
6至12個月	37,939	25,223
12個月以上	67,241	73,469
	<u>564,108</u>	<u>414,587</u>

9 資本、儲備及股息

(a) 股本

法定股本

本公司的法定股本為50,000,000港元，分為5,000,000,000股，每股面值為0.01港元。

	於2025年12月31日		於2024年12月31日	
	港元	人民幣元	港元	人民幣元
已發行及繳足： 1,220,348,000股 (2024年12月31日： 1,220,348,000股) 每股面值0.01港元的 普通股	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>	<u>12,203,482</u>	<u>10,478,929</u>

(b) 股息

(i) 截至2025年12月31日止年度概無擬派付任何股息(2024年：每股普通股6.28港仙)。

(ii) 歸屬於上一財政年度並於本年度批准的應付本公司權益股東的股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內批准及派付的上一財政年度 末期股息每股普通股6.42港仙 (2024年：每股普通股6.82港仙)	<u>70,744</u>	<u>75,569</u>

管理層討論與分析

業務回顧

I. 業務概覽

主要業務分析

(I) 報告期內本集團的主要業務

本集團作為中國領先的商務不動產服務運營商，專注於為客戶提供涵蓋資產全生命周期的維護服務以及全鏈條的解決方案，滿足客戶的綜合價值期望，助力企業成就商業願景。

2025年全年，本集團始終堅持長期主義發展策略，穩健經營，以客戶為中心持續優化業務結構，靈活應對市場變化，加強業務獨立性規劃，減少對關聯業務的依賴。在戰略規劃上，本公司秉承著戰略三支柱與核心能力建設協同發展的理念，在持續深耕主航道商務物業服務的基礎上，多元化發展增值服務，持續發展新客戶、新賽道。在行業成本高企、物業面臨服務和價格的雙重壓力之下，本公司堅定以組織能力與專業人才為核心驅動力，圍繞技術與運營支持中心專業能力建設，在高端製造解決方案、潔淨室解決方案等細分領域構建差異化競爭優勢，同時持續完善組織架構和人才梯隊，構建核心競爭力，圍繞客戶痛點和市場需求，探索行業和公司的變革之路。在業務發展層面，本公司始終確保本集團保持獨立、健康和可持續發展態勢，實現穩健增長。

本集團主營業務包括基礎物業管理服務、增值服務及其他相關業務。

1. 基礎物業管理服務

本集團的基礎物業管理服務面向商務物業、公共與工業物業、住宅物業等多種業務類型。

(1) 商務物業管理服務

本集團聚焦商務物業為發展的主航道，集二十多年管理經驗於一體，形成了完善的商務物業服務模式。

- **PM商業寫字樓服務**

本集團服務眾多CBD地標性寫字樓及高新技術企業，形成在PM高端商務項目中的品牌優勢，構建資產服務與企業服務有機結合的能力壁壘。

服務範圍涵蓋前期顧問諮詢、營銷管理、空間管理、資產租售代理、智慧平台構建、設備設施運維、物業綜合服務等業務。

代表項目：深圳卓越世紀中心、深圳卓越前海壹號、深圳卓越城、青島卓越世紀中心、深圳卓越中心、深圳卓越後海金融中心、深圳中國儲能大廈、上海金環廣場

- **FM綜合設施管理服務**

本集團服務客戶主要為世界500強及高新技術企業。致力於為客戶提供全生命周期資產維護和全鏈條的綜合服務解決方案，構築健全的、體系化的後台支撐系統，形成以互聯網、高科技、金融、現代服務業及製造業為主的優質客戶矩陣。

我們為企業提供定制化綜合設施管理模式，制定策略性長期規劃，利用物聯網、大數據、人工智能（「AI」）等先進技術打造E+FM智慧園區系統，借助數字化運營管理技術，構建運維管理、項目管理、空間管理、能耗管理、環境管理、安保管理、綜合服務等設施全生命周期解決方案，提升項目管理效率，為企業客戶創造最大價值。

代表項目：深圳大疆天空之城、蘇州華為研究所、杭州阿里西溪全球總部、OPPO東莞總部園區、深圳騰訊大廈、深圳百度國際大廈、廣州全球微信總部、中興通訊深圳科技園、vivo深圳總部大樓

(2) **公共與工業物業服務**

本集團構建了統一的市場組織架構，採取多種渠道並進策略，在政府公建領域持續利用區位優勢擴大軌道交通類客戶，同時關注教育、醫療市場化趨勢，持續發力新賽道，多引擎業務共驅發展。

我們提供公共業態全方位運營服務方案，除基礎物業服務外，針對不同公共項目開展特色服務，從專業化、國際化、創新化和科技化多個維度，不斷提升在政府公建類物業服務領域的業務能力。

代表項目：廣州地鐵一號線和廣佛綫、深圳國際仲裁院、重慶主城公園、北京東壩朝陽文化宮、北京高博醫院、杭州禾芸嘉醫院

(3) 住宅物業服務

依託卓越置業集團20多年地產開發經驗，我們在全國眾多城市打造高端住宅物業服務典範。提供包括前期介入及接管驗收、裝修管理、客戶管理、環境管理、設備設施維護、消防管理等系統化服務。同時創新引進國際化服務標準，推出五心「悅」管家與「4INS美好生活」服務，以客戶滿意度為原點和核心，重構小區物理空間、人文空間、數字空間，為個人及家庭提供安全便捷、舒適美好的居住生活體驗。

代表項目：深圳蔚藍海岸、深圳卓越維港、東莞悅山湖花園、深圳皇后道

2. 增值服務

本集團持續為客戶提供個性化、定制化、智能化的增值服務創新，深入挖掘客戶多維度需求，實現從單一服務向多元服務的轉變，重點發展方向包括資產服務、卓品商務、建築機電服務等多種專業增值服務。

(1) 資產服務

本集團提供前期物業顧問諮詢服務，前置性的介入項目的規劃設計、建設管理和驗收移交階段，給出合理化建議，從而達到節約建造成本、滿足客戶期望和使用功能、提高後期物業運行效率，規避運營風險。

另外，我們為客戶提供專業的租賃及二手房資產管理服務，打造全過程租賃增值服務，確保物業出租率和資產投資回報的最大化。

(2) 卓品商務服務

本集團高端服務品牌「卓品商務」，融合「互聯網+」、「供應鏈自建」、「禮賓高端服務」能力，以B to B for C的模式，為高新技術及世界500強企業，提供商務辦公一站式配套服務。主要包括高端商務服務、企業增值服務、供應鏈代運營服務、企業數字化賦能等多樣化解決方案。

(3) 建築機電服務

本集團旗下機電業務，通過「硬件+軟件+平台+服務」的綜合解決方案，在綠色&智慧機電業務持續拓展，構建政企協同生態圈，多板塊體系化發展，以科技與綠色發展驅動業績增長。

3. 收併購

本集團跟隨國家重點區域和城市定位發展策略，在謹慎的態度下積極保持對收併購業務的持續關注，攜手政府資源優勢，充分發揮在商務物業領域的優勢，共同開拓市場。

通過積極審視優化佈局、推動在一線及新一線城市的開拓，孵化賽道，繼而助力市場發展，完善有競爭力的產業鏈條、構築行業競爭優勢。

4. 資產管理

本集團通過往年已披露的關連交易以及持續關連交易公告中所涉及的相關交易，取得了一批位於核心城市的優質資產組合，包括辦公物業、車位、儲藏室、公寓、商舖及住宅等多種業態。

對於上述資產，本集團已建立分類管理、一盤一策的運營機制：對於待售資產，本集團依託自身物業管理網絡及客戶資源優勢，結合各項目所在區位的市場狀況，制定差異化的去化方案，有計劃地向在管物業業主、租戶及市場第三方買家進行銷售，以實現資產的及時去化與現金回籠；對於持有經營性資產，本集團憑藉專業的物業運營能力，通過精細化管理持續提升資產的經營效率和收益水平，確保穩定的現金流貢獻。

本集團將持續審慎管理上述資產組合，在保障資產安全的前提下，積極推動去化進度與運營收益的雙重目標達成，保障股東長期價值。

(II) 業績概述

回望2025年，本集團圍繞「戰略三支柱發展」和「核心能力建設」兩大戰略核心，進一步提升第三方市場化能力，積極應對市場波動，保持了業務的韌性。

從業績數據層面來看，本公司實現歸母淨利潤約人民幣102.90百萬元。該數據反映了本公司管理層基於審慎的財務原則，主動對歷史遺留的關連方應收賬款及部分資產進行一次性減值計提，加速資產負債表回歸健康狀態。此舉標誌著歷史風險的集中出清，為後續輕裝上陣、聚焦核心業務增長奠定了堅實基礎。

主航道業務：縱深發展、結構優化

本公司通過深耕戰略客戶和打造標桿項目，鏈接大客戶上下游及潛在客戶，持續保持在商務物業賽道的領先優勢。深耕佈局，厚積蓄力，夯實主航道優勢的同時，逐步在高科技和新質生產力等領域建立先行優勢。

增值業務：產品化能力持續提升

通過提升產品化能力，自建供應鏈服務平台，覆蓋用戶需求場景全價值階段，有效提升客戶體驗和產品化核心運營能力。同時，開拓企業增值全流程代運營服務模式，通過資源整合、個性化定制、業務陪跑、中台支持等手段，構建多元化的增值服務聯合運營拓展模式。

核心能力建設：組織驅動、專業引領

在核心能力建設方面，本集團重點推進以下三大方向：

一是**組織能力升級**。通過優化組織架構和管理機制，提高業務決策效率和執行力，確保戰略目標的高效落地。

二是**人才梯隊建設**。聚焦培養業務關鍵人才，通過激勵機制和管理文化的雙重驅動，形成關鍵人才和關鍵業務能力的自循環管理體系，助力業務有機生長，築牢競爭壁壘。

三是**COE專業能力建設**。在高端製造解決方案、潔淨室解決方案等垂直領域持續深耕專業標準與交付能力，形成可複製、可拓展的專業服務模組，助推業務在細分市場的差異化競爭力。

於報告期內，本集團各業務類型的收入佔比，其中商務物業佔比63.6%，公共及工業物業佔比10.4%，住宅物業佔比17.6%，增值服務佔比7.9%，其他服務佔比0.5%。

1. 業務規模穩健增長

2025年度，本公司第三方業務取得高質量增長，依託「1+1+X」戰略，深耕大灣區，長三角兩個核心優勢區域，重點佈局一線，新一線及其他高價值城市，實現全國化重點區域均衡發展。在管面積中，北京、上海、深圳、廣州、成都、杭州、重慶等一線和新一線城市佔比達76.5%，粵港澳大灣區和長三角兩大核心經濟圈佔比達68.4%。

於報告期內，本集團合約面積約為87.44百萬平方米，較2024年同期增長約4.9%，在管面積約78.27百萬平方米，較2024年同期增長約8.4%，其中來自第三方的在管物業面積佔比達63.6%。

下表載列分別截至2025年及2024年12月31日止年度我們的在管面積之變動：

	截至12月31日止年度	
	2025年 千平方米	2024年 千平方米
於期初	72,200	64,066
新簽	10,990	15,698
終止	<u>(4,924)</u>	<u>(7,564)</u>
於期末	<u>78,266</u>	<u>72,200</u>

2. 主航道業務穩步拓展

2025年全年，本集團繼續發揮在商務物業領域的核心競爭優勢，主賽道旗艦領航，並在第三方業務拓展方面持續發力，保持了業務的增長韌性。國內頭部高科技互聯網企業中，我們的客戶覆蓋率已超過七成，結合優秀的服務品質和定制化的服務體驗，該領域發展態勢仍在進一步擴大。除此之外，在商務服務優勢領域，我們逐漸在新質生產力核心賽道所涉及的醫院、半導體等領域建立了先發優勢，為我們在市場化細分行業發展奠定了堅實的基礎。

2025年度，本集團持續深耕商務物業領域，朋友圈不斷得到擴容，傳統優勢賽道領域優質客戶持續增加，與中興、軒克科技、世紀華通、pingpong、中望等通訊／互聯網領域實現首次合作；客戶多元化策略，使得新賽道新興行業實現了百花齊放，高科技領域的細分賽道中，本公司與諸多行業龍頭和獨角獸企業逐步建立了合作關係。新消費行業作為驅動經濟增長的核心引擎和高質量發展的重要支柱，本集團於2025全年服務了麥克韋爾、客路、採貨俠、安踏、珀萊雅等新消費領域客戶。

於報告期內，新拓第三方項目物業合同151個，總合同額人民幣1,673.49百萬元，年化合同額人民幣619.36百萬元。

於報告期內，商務物業收入佔基本物業服務收入的69.4%，第三方基本物業服務佔基本物業服務收入的比重為62.1%。

住宅物業方面，我們主要為卓越置業集團旗下眾多城市高端開發項目提供服務，於報告期內，住宅物業業務收入與2024年同期相比增加3.2%。

	截至2025年12月31日止年度收入				截至2024年12月31日止年度收入			
	在管面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)	在管面積 (千平方米)	(%)	收入 (人民幣千元)	(%)
商務物業	34,207	43.7	2,567,829	69.4	28,865	40.0	2,338,935	64.6
—卓越置業集團	3,050	3.9	691,771	18.7	3,050	4.2	732,684	20.2
—第三方物業開發商	31,157	39.8	1,876,058	50.7	25,815	35.8	1,606,251	44.4
公共及工業物業	15,326	19.6	419,781	11.4	15,536	21.5	591,728	16.4
住宅物業	28,733	36.7	710,475	19.2	27,799	38.5	688,753	19.0
合計	<u>78,266</u>	<u>100</u>	<u>3,698,085</u>	<u>100.0</u>	<u>72,200</u>	<u>100.0</u>	<u>3,619,416</u>	<u>100.0</u>

3. 戰略客戶深耕發展

本集團堅持戰略客戶深耕的策略，通過深化戰略客戶發展機制，2025年全年，實現了戰略合作「高績效，保續約，促增長」的業務目標。

2025年全年，本集團穩固「品質優先—人才保障—績效為王」三大核心工作，提升服務質量和品牌價值，與戰略客戶的合作關係不斷深化，持續實現標桿項目的業務引流。我們順利完成多個高端製造業態園區的順利進場，實現了品質保障和高質量交付的口碑鑄造。近年來，戰略客戶深耕的成果逐步凸顯，本集團近三年實現戰略客戶合同保有率近100.0%，基本面牢固穩健。

報告期內，戰略客戶收入達到人民幣1,103.11百萬元，同比2024年同期實現24.2%的強勁增長。未來，本集團將持續聚焦客戶需求，強化基礎運營，引入關鍵人才，培養專業梯隊，實現關鍵人才和關鍵業務能力體系的自循環管理，並進一步提高客戶滿意度，以建立長期跟隨、互信共贏的戰略合作關係，推動業務縱向拓展。通過市場傳播，吸引更多優質客戶，促進業務擴張，構建可持續增長的業務引擎。

4. 持續構建新賽道發展優勢

本集團秉承「強強聯手、優勢互補」的理念，通過戰略性收併購和多元化的合資合作形式，持續擴大在新賽道發展上的優勢，穩步構建第二增長曲線。

2025年全年，我們顯著提升在核心城市的拓展力度，西部核心城市—成都新拓業務規模同比翻番，成功落地新能源、互聯網等業態項目，標誌著區域戰略落地取得關鍵突破。本公司持續發揮資源聯動優勢，立足優勢區域輻射新興城市，不斷拓展新的業務增長點。

憑藉「商管+物管」全鏈條服務，打造出差異化的競爭壁壘，依託一體化服務模式，我們持續為物業資產賦能價值提升。2025年上半年，我們獲得了上海金環廣場作為商業物管結合的標桿項目，用專業的運營助力達成高出租率，以高標準服務滿足企業需求，保障資產穩定收益。

5. 增值服務多元化發展，戰略跟隨主營業務發展

2025年全年，本公司增值服務實現多元化快速增長。

本集團高端商務品牌「卓品商務」依託統一的增值服務平台，以滿足客戶多元化需求為核心，整合多業態服務場景，提供豐富的B+C全場景解決方案和定制化業務。平台持續提升精細化客群營銷和專項營銷能力，借助強大的近場交付能力和售後保障體系，為客戶提供更高效、便捷的使用體驗。2025年，本集團以客制化、數字化和高黏性產品開發的戰略，與戰略客戶業務需求實現深度融合，強力推動相關增值服務業務的發展。

核心競爭力分析

(I) 優質的品牌形象

本集團為多家五百強企業，包括眾多知名高新科技企業、互聯網企業、金融企業提供服務，並憑藉業內領先的綜合實力和服務水平，榮獲「2023-2024年廣東省物業管理行業優秀企業」、「2024年度廣東省物業服務示範項目深圳中心」、「2024年度深圳市物業管理行業優秀企業」。

本集團被中指研究院評為「2025中國物業服務百強企業(TOP11)」、「2025中國IFM服務優秀企業(TOP2)」、「2025中國辦公物業管理優秀企業(TOP2)」、「2025中國物業服務企業經營績效(TOP9)」；被克而瑞評為「2025中國物業服務企業綜合實力500強(TOP10)」、「2025中國辦公物業服務力TOP30企業(TOP1)」、「2025中國物業管理卓越標杆項目(商業綜合體)深圳卓越世紀中心」；榮獲Wind(萬得)ESG評級報告「AA級」評級，位於行業前列。

(II) 完善的服務標準

本集團集多年高端商務物業服務領域的成功經驗，形成了完善的綜合商務物業服務運營模式並先後通過了ISO 9001質量管理體系、ISO 14001環境管理體系、ISO 45001職業健康安全管理体系、ISO 50001能源管理體系等多項管理體系認證。標準的作業流程、完善的管理體系、深厚的管理技術沉澱為項目日常運營和新項目承接提供了有力的支持和保障。

本集團不斷引進先進的服務理念，對接國際化標準。先後成為國際建築業主與管理者協會(BOMA)白金會員、國際設施管理協會(IFMA)會員、英國皇家特許測量師學會(RICS)會員。

(III) 戰略性人才培養與發展

隨著本公司業務的穩步擴張，對人才培養與儲備提出更高要求。在保持穩健經營的同時，本公司蓄勢未來，深度佈局戰略性人才培養與發展，完善人才管理體系，打造內部人才供應鏈，構築中長期核心競爭力。

我們構建了完善的人才管理體系，重點培養新翼管培生作為新生力量，通過實施卓將和卓躍計劃，成功培養了一批具有卓越特色的項目運營人才和專業型管理人才。2025年，我們的設施經理、項目經理、管培生等訓練營有序啟動，延續了人才全鏈路培養體系的持續建設，形成高效作戰團隊，以業務導向聚合人才梯隊建設。

此外，2025年，為更好地匹配全國性戰略發展的需要，我們進一步夯實線上直播、微課、雲學堂與線下訓戰營結合的培養模式，擴大了人才培養範圍，讓更多地關鍵崗位員工和一線員工參與到人才培養的項目中，實現靈活化、體系化的課程學習。為匹配高端製造解決方案、潔淨室解決方案等COE專業能力建設的需要，本公司加大了專業技術人才的引進和培養力度。報告期內，本公司已實現3,000+關鍵崗位人才的培訓課程覆蓋。未來，我們將進一步促進知識與實踐的深度融合，以應對行業變革與挑戰。

同時，本公司持續貫徹管理文化，以業務護航為基石，推行「執行、協同、激勵」三大文化價值聚焦。不僅為人才發展提供了長效穩定的基石，更激發了員工積極性和創造力，為本公司的可持續發展奠定堅實基礎。

(IV) 核心專業能力持續提升

本集團將核心專業能力建設作為重點，圍繞組織效能提升、COE專業能力深化、運營管理優化三個維度系統推進，以形成獨特的競爭優勢。

在專業服務能力方面，本公司持續深化技術與運營支持中心的建設：

- 高端製造解決方案：針對半導體、精密製造等行業的特殊環境需求，建立標準化服務流程和專業交付團隊
- 潔淨室解決方案：面向生物醫藥、電子製造等行業，提供符合國際標準的潔淨室運維管理服務
- 智慧園區解決方案：結合物聯網與先進技術，構建設施全生命周期管理體系

以上專業模組已形成可複製、可拓展的服務標準，有效助推本公司在細分市場建立差異化競爭優勢。

未來展望

(I) 戰略規劃

面向未來，本集團始終圍繞「中國領先的商務不動產服務運營商」的願景，持續堅持「戰略三支柱和核心專業能力建設相結合」的戰略方向，以「組織建設、業務建設、能力建設」穩固基礎，兩大驅動「價值分配、管理文化」進行驅動支撐，在主營業務及增值服務上持續發力。

(II) 業務發展策略

本公司堅持長期主義的戰略規劃，始終秉持穩健增長的經營方針，積極推動獨立市場化發展，並不斷鞏固賽道優勢、外拓優勢和可持續發展的自身能力優勢。通過內部能力驅動+外部業務驅動，提高組織效率，以形成強大的合力，持續聚焦於本集團中長期戰略發展目標，堅定可持續發展，打造企業韌性和增長引擎。

1. 聚焦增長

本集團堅持多引擎業務共同驅動的策略，充分發揮內外部資源的協同效應，堅持「戰略三支柱」業務策略，共同推動業務發展。

1) 戰略客戶深耕

在核心業務領域，本公司將繼續深耕戰略客戶，深化合作機制，推動業務縱向發展，並利用良好市場聲譽與標桿效應，促進業務持續聚力增長，鞏固在商務物業市場的領先地位。同時，本公司將全面激發營銷動力，積極拓展多渠道資源，深耕戰略重點城市市場，多層次多舉措拓寬業務渠道並提升市場佔有率，擴大細分賽道領先優勢，持續提升專業能力，通過高品質服務和口碑塑造，持續增強競爭優勢。

2) 增值服務多元化發展

在增值服務領域，本公司依託現有的一體化增值服務平台，持續優化和完善服務流程，並通過定制化服務方案，實現功能到場景的高效重構，從而精準滿足多業態場景的需求，打通業務觸達的最後一公里，為客戶提供更加精準、高效的服務體驗。進一步推廣業務代運營模式，增強運營能力，進而實現可持續的價值提升。

3) 新賽道業績突破

在新業務領域，本公司將緊跟行業趨勢，發揮專業運營經驗及能力，整合優質資源，在公建、新消費、商業零售等多個領域構建多元化業務賽道，聚焦一線和新一線城市優勢標的物，精準佈局，以增強市場抗風險能力。結合商管一體化新業務模式的持續推進，助力本公司在新賽道實現更快速穩健的發展。

2. 核心能力建設

組織與人才發展是本公司核心能力建設的基石。通過完善人才管理體系、深化COE專業能力建設，形成獨特的競爭優勢，為本公司的長遠發展奠定堅實基礎。

COE專業能力持續深化：在高端製造解決方案、潔淨室解決方案等垂直領域持續擴大專業團隊規模和服務覆蓋面，通過標準化專業交付流程，提升客戶黏性和市場份額。

運營效能提升：本公司致力於持續優化內部系統整合與協同，打破信息壁壘，確保數據互通共享，優化資源配置，提高工作效率，降低運營成本。對內借由業財一體化提升管理效能和經營效率；對外依託業務模式創新，助推精益化管理落地，與客戶達成價值共贏。

面向未來，本公司將堅持創造客戶價值，持續以客戶為中心，通過深耕組織能力建設、COE專業能力深化和全鏈路人才生態培養，持續聚焦價值創造，厚積篤行，聚勢拓新，追求卓越，不斷超越。

II. 財務回顧

收入

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入為人民幣4,019.48百萬元(2024年同期：人民幣4,190.35百萬元)，較去年同期下降4.1%。

本集團收入來自兩個主要業務：(i)基礎物業管理服務；(ii)增值服務。

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	金額 (人民幣千元)	(%)	金額 (人民幣千元)	(%)	金額 (人民幣千元)	百分比
收入						
物業管理服務	3,698,085	92.0	3,619,416	86.4	78,669	2.2
增值服務	<u>321,392</u>	<u>8.0</u>	<u>570,930</u>	<u>13.6</u>	<u>(249,538)</u>	<u>(43.7)</u>
總收入	<u><u>4,019,477</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>4,190,346</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>(170,869)</u></u>	<u><u>(4.1)</u></u>

於報告期內，基礎物業管理服務收入為人民幣3,698.09百萬元(2024年同期：人民幣3,619.42百萬元)，較去年同期增加2.2%。

增值服務

於報告期內，增值服務收入由2024年同期人民幣570.93百萬元下降至人民幣321.39百萬元，降幅43.7%，佔總收入比約為8.0%(2024年同期：13.6%)。

增值服務的下降主要由於機電業務的主動壓降，非業主增值服務收入同比下降70.3%，業主增值服務收入同比下降27.7%，其中實現車位銷售收入人民幣36.52百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、清潔成本、維修及維護成本、公共事業成本、停車場開支、辦公開支、折舊攤銷成本、租金開支及其他。

於報告期內，本集團的銷售成本為人民幣3,324.39百萬元(2024年同期：人民幣3,436.89百萬元)，較2024年同期下降3.3%，主要是機電業務壓降及處置子公司導致的業務下降。

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		2024年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
基礎物業管理服務	611,246	16.5	643,028	17.8
增值服務	83,837	26.1	110,426	19.3
合計	<u>695,083</u>	<u>17.3</u>	<u>753,454</u>	<u>18.0</u>

於報告期內，本集團毛利為人民幣695.08百萬元，較2024年同期的人民幣753.45百萬元下降7.7%。毛利率從2024年同期的18.0%下降至報告期的17.3%，仍保持良好水平。

基礎物業管理服務的毛利率為16.5% (2024年同期：17.8%)，較去年同期下降1.3個百分點，主要是由於外拓業務競爭激烈，本集團外拓業務毛利率下降所致。

增值服務的毛利率為26.1% (2024年同期：19.3%)，較去年同期上升6.8個百分點，主要由於報告期內本集團主動壓降機電業務，而業主增值服務毛利率較去年同期上升13.7個百分點。

其他收益

本集團的其他收益主要包括利息收入和政府補助。

於報告期內，其他收益為人民幣15.75百萬元(2024年同期：人民幣15.89百萬元)，較去年同期下降0.9%，主要由於本年收到的政府補助減少。

其他收入淨額

本集團的其他收入淨額主要包括匯兌損益、按公平值計入損益的金融資產公平值收益及出售資產的虧損。於報告期內，其他收入淨額為人民幣16.20百萬元(2024年同期：人民幣43.20百萬元)，較去年同期下降62.5%。

其他收入淨額中，人民幣15.40百萬元為應付武漢環貿原股東股權對價款義務終止形成的收益。2019年，本集團與獨立第三方就收購武漢環貿70%股權訂立買賣協議，分三筆支付股權對價款，前兩筆已達成付款條件且已完成支付。第三筆對價款支付前提包括，原股東需清理完畢與武漢環貿間的往來。截止2025年12月31日，原股東未履行完畢上述義務，且已處於破產階段。本集團結合外部專家意見，認為原股東不應享有最終付款，因此該筆對價已於年內減少並計入損益。

減值損失

於報告期內，應收款項和合同資產的減值損失為人民幣278.28百萬元(2024年：人民幣115.17百萬元)，主要由於本集團主動清理長賬齡的關連方貿易應收款，導致關連方貿易應收款項的減值損失增加。

於報告期內，商譽的減值損失為人民幣21.00百萬元(2024年：人民幣零元)，詳見「商譽」部分。

銷售及行銷開支

於報告期內，銷售及行銷開支為人民幣47.86百萬元(2024年同期：人民幣48.34百萬元)，較去年同期減少1.0%。

行政開支

於報告期內，行政開支為人民幣227.00百萬元(2024年同期：人民幣259.56百萬元)，較去年同期下降12.5%，主要由於報告期內本集團嚴格把控費用開支，量入為出，提質增效。

財務成本

於報告期內，財務成本為人民幣0.56百萬元(2024年：人民幣2.26百萬元)，較去年同期下降75.2%，主要原因為銀行貸款和租賃項目的減少。

應佔合營企業利潤減虧損

於報告期內，應佔合營企業利潤為人民幣4.41百萬元(2024年同期：人民幣0.50百萬元)，較去年同期增加782%。

應佔聯營公司利潤減虧損

於報告期內，應佔聯營公司利潤為人民幣4.92百萬元(2024年同期：人民幣6.93百萬元)，較去年同期下降29.0%。

所得稅費用

於報告期內，所得稅費用為人民幣45.82百萬元(2024年同期：人民幣93.90百萬元)，較去年同期減少51.2%，主要原因為於報告期內暫時性差異產生的遞延稅項影響。

年內利潤

於報告期內，本集團淨利潤為人民幣120.55百萬元(2024年同期：人民幣334.97百萬元)，較去年同期下降64.0%。

於報告期內，本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣102.90百萬元(2024年同期：人民幣312.09百萬元)，較去年同期下降67.0%。

於報告期內，淨利潤率為3.0%(2024年同期：8.0%)。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、使用權資產、辦公設備及傢俱、機械設備及其他固定資產。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣45.96百萬元，較2024年12月31日的人民幣52.94百萬元減少了6.98百萬元。

使用權資產

於2025年12月31日，本集團的使用權資產為人民幣711.03百萬元，較2024年12月31日的人民幣589.31百萬元增加了人民幣121.72百萬元，主要原因為報告期內本集團通過已披露的關聯交易及持續關聯交易置入運營資產。

無形資產

本集團的無形資產主要包括企業併購產生的客戶關係及未完成物業管理合同。於2025年12月31日，本集團的無形資產為人民幣251.96百萬元，較2024年12月31日的人民幣287.86百萬元減少人民幣35.9百萬元，主要由於收購公司確認的物業管理合同期內產生的攤銷額。

商譽

於2025年12月31日，本集團商譽為人民幣204.29百萬元(2024年12月31日：人民幣225.29百萬元)，主要由於報告期內本集團對附屬子公司北京環球計提商譽減值人民幣21.00百萬元。茲提述本公司於2025年8月24日就北京財富訴訟所刊發之公告。經與法律顧問團隊溝通，並查閱中國判決執行系統(被執行人綜合信息查詢)後，本集團發現被告方新增若干被執行案件。基於此，本集團審慎評估其支付能力，並據此於盈利預測中不再確認其應付物業費收入，因而導致商譽減值。

本集團商譽主要與收購武漢環貿物業管理有限公司、河南黃錦物業管理有限公司(「河南黃錦」)、北京環球及深圳市興益投資有限公司(「興益投資」)若干股權有關。於2025年12月31日，除北京環球外，管理層無發現有重大商譽減值風險。

於聯營公司的權益

於2025年12月31日，本集團於聯營公司的權益為人民幣53.97百萬元，較2024年12月31日之人民幣52.86百萬元所比較，增加了人民幣1.11百萬元。

於合營公司的權益

於2025年12月31日，本集團於合營公司的權益為人民幣163.33百萬元(2024年12月31日：人民幣11.28百萬元)，主要由於報告期內本集團出售金融業務服務，並新增對深圳市卓越不動產投資有限公司50%股權(金額為人民幣151.48百萬元)所致。

存貨

於2025年12月31日，本集團存貨為人民幣591.99百萬元，較2024年12月31日的人民幣295.34百萬元相比增加人民幣296.65百萬元，主要由於本集團通過已披露的關連交易以及持續關連交易公告中所涉及的相關交易，取得了一批位於核心城市的優質資產組合，包括辦公物業、車位、儲藏室、公寓、商舖及住宅等多種業態。

於2025年12月31日，本集團存貨中有人民幣50.42百萬元資產，處於受限狀態。根據相關資產購買協議的約定，若未來因為賣方自身原因導致標的資產出現被查封、凍結、執行等情況，進而導致買方無法對外出售或影響買方的其他情況，賣方應當向買方補償與標的資產公允價值相等的現金或其他資產。本集團正積極與賣方協商，推動上述資產的解封或依據合同進行退貨或置換等額資產，最大程度上解決存貨受限的問題。後續本公司與賣方形成的解決方案如涉及上市規則的合規要求包括但不限於適時刊發相關公告，本公司將嚴格遵守相關合規要求。

透過損益按公允價值衡量之金融資產

於2025年12月31日，本集團透過損益按公允價值衡量之金融資產為人民幣129.14百萬元，較2024年12月31日的人民幣30.20百萬元，增加人民幣98.94百萬元。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項主要包括貿易應收款和其他應收款項。

於2025年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項(包含流動及非流動部分)淨額約為人民幣1,922.94百萬元，較2024年12月31日約人民幣1,808.58百萬元增加約人民幣114.36百萬元，主要由於本集團的業務規模增長帶來的貿易應收款淨額增加。

於2025年12月31日，本集團應收關連方貿易款總額約人民幣780.98百萬元，集團將積極與關聯方溝通與協商，推動上述應收的回款。

貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)為人民幣1,134.56百萬元，較2024年12月31日約人民幣944.35百萬元增加人民幣190.21百萬元。

已發出的財務擔保

已發出的財務擔保是指就所產生的信貸虧損償還貸款持有人的預期付款，扣除本集團預期將從抵押資產的變現中收取的任何金額。

於2025年12月31日，本集團已發出的財務擔保為人民幣122.83百萬元(於2024年12月31日：人民幣72.43百萬元)，主要原因為本公司非全資附屬公司北京環球已就賣方借款本金為人民幣183.43百萬元提供了財務擔保。北京環球於2023年收到來自北京金融法院的民事起訴狀、應訴通知書及其他北京市金融法院關於未償貸款糾紛的文件。進一步詳情載列於本公司日期為2023年7月12日及2025年8月24日的公告。

根據本公司於2025年8月收到有關北京環球被列為被告之民事判決書(「**該判決**」)，及本集團最新調查，就目前而言，基於本公司與法律顧問團隊的溝通，該判決之強制執行案件的申請人(即該判決的原告方)有較大概率將北京環球作為判決中連帶賠償責任的重點追償對象。本公司正積極與有關各方進行建設性溝通，尋求包括但不限於資產抵債或債務重組等解決方案，以最大限度保障本公司及股東利益。

本集團評估認為，由於結算時預計將產生額外未來利息，以及抵押物變現金額降低，所發出財務擔保的信貸風險有所上升。

租賃負債

於報告期內，根據新租賃準則確認增加租賃負債，一年內應支付的租賃負債為人民幣4.61百萬元計入流動負債，一年以上應支付的租賃負債為人民幣2.72百萬元計入長期租賃負債。

合同負債

合同負債主要指本集團的商業運營服務及住宅物業管理服務客戶所作的預付款。於2025年12月31日，本集團的合同負債約為人民幣188.37百萬元，較2024年12月31日的人民幣145.76百萬元增加約人民幣42.61百萬元。

資產負債率

資產負債率按同日的負債總額除以同日的資產總額計算。於2025年12月31日，本集團的資產負債率為29.7% (2024年12月31日的資產負債率為26.1%)。

或然事項

本公司間接全資子公司深圳市卓越物業管理有限責任公司(「卓越物業管理」)於2022年11月9日收到上海仲裁委員會發出的仲裁通知及其他相關文件，涉及收購某項目公司(「項目公司」)40%股權的爭議，該項目公司目前由本集團已處置的子公司(「被處置子公司」)持有60%股權。涉及被處置子公司和卓越物業管理的兩家公司分別作為答辯人，以及項目公司40%股權的實益擁有人作為申請人。

申請人指控被處置子公司作為卓越物業管理的代理人，未能獲得申請人擁有的項目公司40%的全部股權，並向被處置子公司和卓越物業管理索賠：

- (i) 向申請人支付人民幣20.8百萬元違約金；
- (ii) 以現金對價收購申請人擁有的項目公司的所有股權，對價計算方法為項目公司截至2020年12月31日年度經審計淨利潤的40%乘以12；
- (iii) 其他費用。

本集團已聘請法律顧問處理仲裁事宜。有關詳情請參閱本公司日期為2022年12月7日之公告。直至本公告日期，尚未作出仲裁裁決。於本公告日期，由於仲裁結果無法可靠估計，因此並無就仲裁確認撥備。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況。於2025年12月31日，本集團的現金及等價物為人民幣1,104.73百萬元，較2024年12月31日的人民幣935.43百萬元增加18.1%，主要原因是本集團提升應收賬款回款，嚴控費用開支。

於2025年12月31日，本集團的權益總額為人民幣3,840.95百萬元，較2024年12月31日的人民幣3,797.51百萬元增加了人民幣43.44百萬元，增長1.1%，主要是因為本年實現的利潤貢獻。

匯率風險

本集團的主要業務乃於中國進行，我們的業務主要以人民幣計價。於2025年12月31日，非人民幣資產及負債主要為現金及現金等價物，按港元列值。

本集團管理層認為本集團並無重大外匯風險，因此並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險，管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以降低外匯風險。

由於所得款項淨額已換算為人民幣，而本集團的財務報表亦以人民幣呈列，為便於理解，自2024年度報告及日後，所得款項的使用情況將以人民幣呈列。

所持重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

出售附屬子公司

於報告期內，本集團剝離了金融服務業務，詳情請參閱本公司日期為2025年1月13日公告。

除本公告所披露者外，本公司於報告期內並無持有任何重大投資，亦無對附屬公司、聯營公司或合營企業進行任何重大收購或出售。

有關收購北京環球之利潤保證達成情況更新

根據上市規則第14.36B(2)條之規定，茲提述本公司日期為2021年4月6日及2025年11月5日之公告，內容有關(其中包括)收購北京環球75%股權。除另有界定者外，本公告所用詞彙與前述公告所界定者具有相同涵義。

根據收購北京環球之協議(「該協議」)，倘北京環球管理的物業管理項目於有關期間(即截至2025年12月31日止五個財政年度各年)產生的實際收入少於擔保收入，北京環球將向該等賣方、擔保人及餘下股東(統稱「有關各方」)收取與實際收入及擔保收入間的差額等額之補償金(「補償金」)。

董事會謹此知會本公司股東及潛在投資者，截至2025年12月31日止年度，北京環球之實際收入達成情況如下：

擔保收入目標： 人民幣64,063,708.43元；

實際收入金額： 人民幣50,967,428.46元；

差額： 人民幣13,096,279.97元。

董事會確認，截至2025年12月31日止年度之擔保收入未實現。此外，為期5年的對賭期間於2025年12月31日結束。

擔保收入未實現之原因為：(i)截止2025年12月31日，受到宏觀經濟環境因素的影響，北京環球增值服務業務拓展情況未達預期；(ii)進入2025年，受房地產市場波動影響，有關各方的財務狀況出現重大惡化。鑒於有關各方目前面臨嚴峻的流動資金限制，本集團在審慎評估其實際支付能力後，不再對其截至2025年12月31日止年度之應付物業費確認收入，導致截至2025年12月31日止年度之收入保證未達成，且實際收入與擔保收入間的賬面差額大幅增加。

董事會已考慮本公司可以採取的行動方案，包括但不限於是否啟動正式法律程序以收回差額款項。本公司已委聘中國法律顧問曾於2025年10月21日向有關各方就補償金分別發出正式催繳函，有關各方均未作出任何回應。隨後，本公司與有關各方進行了多輪溝通，唯截至本公告發出日期，有關各方並未提供本公司認可的解決方案。

為評估有關各方最新財務狀況，本公司透過中國判決執行系統(被執行人綜合信息查詢)進行查詢，並發現四名有關各方中有三名依舊被列為判決債務人(被執行人)，且執行案件有所新增。經諮詢本公司中國法律顧問意見，若本公司以法律訴訟方式追償，慮及有關各方面臨的嚴重流動資金限制，本公司在承擔法律訴訟所需時間成本及預付訴訟費、律師費等金錢成本的情況下，即使取得勝訴判決，基於勝訴判決以強制執行從被執行人處收回現金補償的可能亦微乎其微，因此董事會認為現階段立即採取法律行動在綜合各方面考量因素後既不具成本效益，亦缺乏商業合理性。因此，針對有關各方未履行其義務之情況，董事會認為，本公司上述安排屬公平合理，且符合股東之整體利益。

針對涉及業績保證或利潤補償安排的長期投資項目，本公司將繼續落實(i)明確定義任何補償的付款機制；及(ii)納入選擇權使本集團在訂約方違約時要求其購回有關股權的措施，以管理投資風險。

本公司將繼續與有關各方進行溝通，盡最大努力尋求解決方案並將根據上述事項的進展及上市規則之要求適時以公告形式進一步披露。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團分別在中國及印度合共擁有19,565名及41名全職僱員(2024年12月31日：17,787名及86名)。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

購買、贖回或出售本公司上市證券

於報告期內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括庫存股份)。

末期股息

董事會不建議就本年度派付任何股息(二零二四年：每股6.28港仙)。

股東週年大會

本公司將於2026年5月19日(星期二)上午十時整召開應屆股東週年大會(「股東週年大會」)。有關股東週年大會的進一步詳情，請參見將於適當時候寄發的股東週年大會通告。

暫停股份過戶登記

為釐定有權出席股東週年大會並於會上投票的股東身份，本公司將於2026年5月14日(星期四)至2026年5月19日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席並於股東週年大會上投票，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票須不遲於2026年5月13日(星期三)下午4時30分送交本公司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，以作登記，記錄日期為2026年5月19日(星期二)。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於上市日期起至本公告日期止之整個期間維持聯交所批准及上市規則允許的充足公持股量。

企業管治常規

本集團致力維持高標準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值及問責性。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」)作為其管治守則。

於報告期內，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

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所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)，作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於報告期內，一直遵守標準守則所載的標準規定，且本公司概無注意到董事於報告期出現違規事件。

審計委員會

董事會已設立審計委員會(「**審計委員會**」)，並根據上市規則及企業管治守則制定書面職權範圍。於本公告日期，審計委員會由四名成員組成，包括一名非執行董事郭瑩女士及三名獨立非執行董事甘志成先生、崔海濤教授及劉曉蘭女士。甘志成先生為審計委員會主席。審計委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審計委員會已與本公司高級管理層審閱及批准本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2025年12月31日止年度的全年業績。

本公司核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已將本公告所載之財務數字與本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表所載數額進行比較，而數額屬一致。畢馬威會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則規定的審核、審閱或核證聘用，因此畢馬威會計師事務所並無作出核證。

報告期後事項

賈傑先生因個人原因已辭任本公司之首席財務官及聯席公司秘書(「**聯席公司秘書**」)，自2025年12月29日生效。董事會於2026年2月10日委任王萌先生為聯席公司秘書，自委任當日起生效。有關詳情請參閱本公司日期為2025年12月29日及2026年2月10日之公告。

刊發年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.excep.com)，其載有上市規則規定的所有資料，本公司於報告期內的年度報告將適時寄發予已要求收取其印刷本的股東並於聯交所及本公司各自的網站登載。

承董事會命
卓越商企服務集團有限公司
董事長
李曉平

香港，2026年3月26日

於本公告日期，執行董事為李曉平先生及楊志東先生；非執行董事為郭瑩女士及王銀虎先生；及獨立非執行董事為崔海濤教授、甘志成先生及劉曉蘭女士。