

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。

**A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.\***  
**雅生活智慧城市服務股份有限公司**  
 (於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
 (股份代號：3319)

**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	2024年 (經重列)	
收入(人民幣百萬元)	<b>12,892.5</b>	13,942.4	-7.5%
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,677.2</b>	2,084.6	-19.5%
毛利率	<b>13.0%</b>	15.0%	-2.0個百分點
淨利潤/(虧損)(人民幣百萬元)	<b>216.6</b>	-3,158.3	不適用
淨利潤率	<b>1.7%</b>	-22.7%	24.4個百分點
經調整淨利潤(人民幣百萬元)*	<b>784.2</b>	1,061.9	-26.2%
經調整淨利潤率*	<b>6.1%</b>	7.6%	-1.5個百分點
本公司股東應佔利潤/(虧損) (人民幣百萬元)	<b>105.0</b>	-3,297.8	不適用
每股基本盈利/(虧損)(人民幣元)	<b>0.07</b>	-2.32	不適用
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>3,044.7</b>	3,318.7	-8.3%
建議每股末期股息(人民幣元)	<b>0.06</b>	0.03	100%
建議末期股息總額(人民幣百萬元)	<b>85.1</b>	42.6	99.8%

\* 剔除收併購帶來無形資產攤銷、商譽減值虧損、處置股權之損益、借款利息開支、以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的損益變動、利息收入、金融資產減值損失淨額、預付款項減值虧損後歸屬於本公司經調整淨利潤。

- 截至2025年12月31日止年度(「年內」)，本集團錄得收入為人民幣12,892.5百萬元，較2024年同期(經重列)下降7.5%。年內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較2024年同期下降3.1%至人民幣10,636.1百萬元；(ii)業主增值服務收入較2024年同期下降17.9%至人民幣1,060.1百萬元；(iii)城市服務收入較2024年同期(經重列)下降15.1%至人民幣1,106.4百萬元；及(iv)外延增值服務收入較2024年同期下降75.5%至人民幣89.9百萬元。
- 年內，本集團錄得(i)毛利為人民幣1,677.2百萬元，較去年同期(經重列)下降19.5%，毛利率為13.0%，同比下降2.0個百分點；(ii)剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的毛利率為14.3%；(iii)本公司股東(「股東」)應佔利潤為人民幣105.0百萬元；及(iv)每股基本盈利為人民幣0.07元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議派發年內之末期股息每股人民幣0.06元(稅前)。

## 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列— 附註2)
收入	3	12,892,450	13,942,421
銷售成本		<u>(11,215,249)</u>	<u>(11,857,855)</u>
毛利		1,677,201	2,084,566
銷售及營銷開支		(38,781)	(43,265)
行政開支		(647,557)	(803,826)
金融資產減值損失淨額		(537,774)	(4,329,333)
商譽減值虧損		—	(246,206)
預付款項減值虧損		(23,225)	(37,113)
其他收入	4	109,468	106,539
其他虧損—淨額	5	<u>(280,485)</u>	<u>(238,200)</u>
經營利潤／(虧損)		258,847	(3,506,838)
融資費用	6	(32,206)	(46,873)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>45,938</u>	<u>17,682</u>
未計所得稅前利潤／(虧損)		272,579	(3,536,029)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(55,990)</u>	<u>377,700</u>
年內利潤／(虧損)		<u><u>216,589</u></u>	<u><u>(3,158,329)</u></u>
以下各方應佔利潤／(虧損)：			
—本公司股東		104,974	(3,297,828)
—非控股權益		<u>111,615</u>	<u>139,499</u>
		<u><u>216,589</u></u>	<u><u>(3,158,329)</u></u>
每股盈利／(虧損) (以人民幣元／股表示)			
—每股基本及攤薄盈利／(虧損)	8	<u><u>0.07</u></u>	<u><u>(2.32)</u></u>

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列— 附註2)
年內利潤／(虧損)	216,589	(3,158,329)
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產的公允價值變動，扣除稅項	<u>(3,325)</u>	<u>—</u>
年內全面收益／(開支)總額	<u>213,264</u>	<u>(3,158,329)</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	102,979	(3,297,828)
— 非控股權益	<u>110,285</u>	<u>139,499</u>
	<u>213,264</u>	<u>(3,158,329)</u>

## 綜合資產負債表

		於2025年 12月31日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重列— 附註2)	於2024年 1月1日 人民幣千元 (經重列— 附註2)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	9	903,991	1,025,214	1,070,499
使用權資產	9	96,960	90,361	119,551
投資性物業	10	235,203	195,832	262,995
其他無形資產	11	736,355	914,221	1,170,773
商譽	11	2,543,438	2,551,858	2,887,011
遞延所得稅資產		1,122,304	977,068	385,182
使用權益法列賬之投資		1,070,659	1,105,188	1,202,285
預付款項	12	989,897	965,940	923,797
以公允價值計量並計入其他全面收益的 金融資產		—	12,418	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產		—	—	3,238
		<u>7,698,807</u>	<u>7,838,100</u>	<u>8,037,924</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	8,512,717	7,422,933	10,248,683
合約資產		3,009	8,408	5,210
存貨		34,889	34,536	40,767
以公允價值計量並計入損益的金融資產		720,300	1,993,658	2,000,112
受限制現金		218,994	137,912	167,912
現金及現金等價物	13	3,044,670	3,318,719	4,080,017
		<u>12,534,579</u>	<u>12,916,166</u>	<u>16,542,701</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>20,233,386</u></u>	<u><u>20,754,266</u></u>	<u><u>24,580,625</u></u>
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	14	1,420,001	1,420,001	1,420,001
其他儲備		5,757,237	5,823,116	5,829,994
保留盈利		2,231,139	2,258,710	5,684,338
		<u>9,408,377</u>	<u>9,501,827</u>	<u>12,934,333</u>
<b>非控股權益</b>		<u>1,759,649</u>	<u>1,730,368</u>	<u>1,628,048</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>11,168,026</u></u>	<u><u>11,232,195</u></u>	<u><u>14,562,381</u></u>

## 綜合資產負債表(續)

		於2025年 12月31日 附註 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重列— 附註2)	於2024年 1月1日 人民幣千元 (經重列— 附註2)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	15	4,353	6,989	2,891
合約負債		137,075	91,719	83,631
借款		60,330	300,689	182,690
租賃負債		22,139	17,714	42,069
遞延所得稅負債		198,183	246,808	313,152
		<u>422,080</u>	<u>663,919</u>	<u>624,433</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	15	6,551,479	6,694,111	6,996,294
合約負債		1,366,681	1,426,258	1,574,206
即期所得稅負債		405,957	462,053	573,621
借款		292,011	248,395	213,975
租賃負債		27,152	27,335	35,715
		<u>8,643,280</u>	<u>8,858,152</u>	<u>9,393,811</u>
<b>負債總額</b>		<u>9,065,360</u>	<u>9,522,071</u>	<u>10,018,244</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>20,233,386</u>	<u>20,754,266</u>	<u>24,580,625</u>

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱「雅居樂雅生活服務股份有限公司」,「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21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地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」),一家於中國成立的投資控股公司,其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」),一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣呈列。

## 2. 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明,否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(為所有適用個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋之統稱)(「香港財務報告準則會計準則」)及香港公認會計原則編製。

該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除另有說明外,該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註2.1(i)披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干金融資產及負債(包括衍生工具)以及按公允價值計量之投資性物業除外。

務請注意，編製綜合財務報表時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認識及判斷，惟實際結果最終可能與該等估計不同。

**(i) 本集團所採納的新準則及經修訂準則**

*於2025年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則會計準則*

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第21號之修訂「缺乏可兌換性」，該修訂於本集團於2025年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換，以及於缺乏可兌換性時應如何釐定即期匯率。此外，該修訂亦要求實體披露額外資料，使其財務報表使用者能夠了解不可兌換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該修訂並未對本集團之財務報表造成重大影響。

## 已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則

於該等綜合財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號之修訂	金融工具分類與計量修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號之修訂	涉及自然依賴型電力之合約	2026年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之 間的資產出售或注資	待定
香港財務報告準則會計 準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度 改進—第11冊	2026年1月1日
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列—借款人對包含 隨時要求償還條文之定期貸款的 分類	2027年1月1日

董事預計，所有公告將於公告生效日期或之後開始的首個期間在本集團的會計政策中採用。預期會對本集團會計政策產生影響之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

### 香港財務報告準則第18號「財務報表中的呈列及披露」及香港詮釋第5號相關修訂

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其保留了香港會計準則第1號中的諸多現有要求且變動有限，而部分香港會計準則第1號的要求已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和差錯」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響其呈列。其引入了三項主要新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計項目(即「經營利潤」及「除融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的績效指標(「管理層績效指標」)；及
- 改進財務報表內有關匯總及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營利潤或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

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修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本集團董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表的結構以及管理層績效指標所需的額外披露。

## (ii) 共同控制下的業務合併

於2025年4月17日，雅居樂生態環保科技有限公司(「雅居樂生態」)及深圳雅居樂環保科技有限公司(「雅居樂環保」)(分別為雅居樂控股的間接全資附屬公司及間接非全資附屬公司)與北海樂啓投資有限公司(為本公司全資附屬公司)訂立協議，據此，雅居樂生態與雅居樂環保同意出售，而本公司同意收購聊城雅居樂環保科技有限公司(為雅居樂生態的全資附屬公司)的100%股權，以及安徽安普環保科技有限公司(為雅居樂環保的間接非全資附屬公司)的70%股權(統稱「目標公司」)，總現金代價分別為人民幣42,708,000元及人民幣17,890,000元。該等收購已分別於2025年5月16日及2025年12月1日完成。

由於本公司及其附屬公司以及雅居樂生態均由雅居樂控股最終控制，故收購事項被視為受共同控制的業務合併。收購事項乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」（「會計指引第5號」）以合併會計法處理。本集團及目標公司被視為持續經營實體。

在合併會計法下，根據會計指引第5號所載的指引，財務資料會綜合計入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已被合併。

合併實體或業務的淨資產按控股方的現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。對銷合併實體的股本與相關投資成本的調整已於綜合權益變動表的其他儲備中作出。

過往期間的綜合收益表及綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已予重列，以包括目標公司的業績，猶如收購事項已於各業務首次受本公司共同控制之日起完成。於2024年12月31日及2024年1月1日的綜合財務狀況表已予重列，以調整目標公司於2024年12月31日及2024年1月1日存在的資產及負債賬面值，猶如目標公司自其首次受本公司共同控制之日起合併。

共同控制合併對截至2024年12月31日止年度的綜合收益表及綜合全面收益表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
收入	13,867,234	75,187	-	13,942,421
銷售成本	(11,783,056)	(74,799)	-	(11,857,855)
毛利	2,084,178	388	-	2,084,566
銷售及營銷開支	(41,622)	(1,643)	-	(43,265)
行政開支	(792,550)	(11,276)	-	(803,826)
金融資產減值虧損淨額	(4,329,333)	-	-	(4,329,333)
商譽減值虧損	(246,206)	-	-	(246,206)
預付款項減值虧損	(37,113)	-	-	(37,113)
其他收入	105,897	642	-	106,539
其他虧損—淨額	(236,689)	(1,511)	-	(238,200)
經營虧損	(3,493,438)	(13,400)	-	(3,506,838)
融資費用	(28,832)	(18,041)	-	(46,873)
應佔合營企業及聯營公司 稅後利潤	17,682	-	-	17,682
未計所得稅前虧損	(3,504,588)	(31,441)	-	(3,536,029)
所得稅抵免	377,700	-	-	377,700
年內虧損	<u>(3,126,888)</u>	<u>(31,441)</u>	<u>-</u>	<u>(3,158,329)</u>
以下各方應佔虧損：				
—本公司股東	(3,270,698)	(27,130)	-	(3,297,828)
—非控股權益	143,810	(4,311)	-	139,499
	<u>(3,126,888)</u>	<u>(31,441)</u>	<u>-</u>	<u>(3,158,329)</u>
每股虧損(以人民幣元/股表示)				
—每股基本及攤薄虧損	<u>(2.30)</u>			<u>(2.32)</u>
年內虧損	(3,126,888)	(31,441)	-	(3,158,329)
其他全面收益				
不會重新分類至損益的項目				
—以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產的 公允價值變動，扣除稅項	-	-	-	-
年內全面開支總額	<u>(3,126,888)</u>	<u>(31,441)</u>	<u>-</u>	<u>(3,158,329)</u>
以下各方應佔：				
—本公司股東	(3,270,698)	(27,130)	-	(3,297,828)
—非控股權益	143,810	(4,311)	-	139,499
	<u>(3,126,888)</u>	<u>(31,441)</u>	<u>-</u>	<u>(3,158,329)</u>

共同控制合併對2024年12月31日的綜合資產負債表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	609,041	416,173	-	1,025,214
使用權資產	54,141	36,220	-	90,361
投資性物業	195,832	-	-	195,832
其他無形資產	913,775	446	-	914,221
商譽	2,551,858	-	-	2,551,858
遞延所得稅資產	977,068	-	-	977,068
使用權益法列賬之投資	1,105,188	-	-	1,105,188
預付款項	965,940	-	-	965,940
以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產	12,418	-	-	12,418
	<u>7,385,261</u>	<u>452,839</u>	<u>-</u>	<u>7,838,100</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	7,380,871	42,062	-	7,422,933
合約資產	-	8,408	-	8,408
存貨	33,619	917	-	34,536
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	1,993,658	-	-	1,993,658
受限制現金	137,912	-	-	137,912
現金及現金等價物	3,315,850	2,869	-	3,318,719
	<u>12,861,910</u>	<u>54,256</u>	<u>-</u>	<u>12,916,166</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>20,247,171</u></u>	<u><u>507,095</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>20,754,266</u></u>

共同控制合併對2024年12月31日的綜合資產負債表的影響如下：(續)

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	1,420,001	127,963	(127,963)	1,420,001
其他儲備	5,618,153	77,000	127,963	5,823,116
保留盈利	2,369,610	(110,900)	-	2,258,710
	<u>9,407,764</u>	<u>94,063</u>	<u>-</u>	<u>9,501,827</u>
非控股權益	<u>1,742,622</u>	<u>(12,254)</u>	<u>-</u>	<u>1,730,368</u>
<b>權益總額</b>	<u>11,150,386</u>	<u>81,809</u>	<u>-</u>	<u>11,232,195</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	6,989	-	-	6,989
合約負債	91,719	-	-	91,719
借款	213,279	87,410	-	300,689
租賃負債	17,714	-	-	17,714
遞延所得稅負債	246,808	-	-	246,808
	<u>576,509</u>	<u>87,410</u>	<u>-</u>	<u>663,919</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	6,365,019	329,092	-	6,694,111
合約負債	1,415,070	11,188	-	1,426,258
即期所得稅負債	464,457	(2,404)	-	462,053
借款	248,395	-	-	248,395
租賃負債	27,335	-	-	27,335
	<u>8,520,276</u>	<u>337,876</u>	<u>-</u>	<u>8,858,152</u>
<b>負債總額</b>	<u>9,096,785</u>	<u>425,286</u>	<u>-</u>	<u>9,522,071</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>20,247,171</u>	<u>507,095</u>	<u>-</u>	<u>20,754,266</u>

共同控制合併對2024年1月1日的綜合資產負債表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	632,800	437,699	-	1,070,499
使用權資產	82,511	37,040	-	119,551
投資性物業	262,995	-	-	262,995
其他無形資產	1,170,180	593	-	1,170,773
商譽	2,887,011	-	-	2,887,011
遞延所得稅資產	385,182	-	-	385,182
使用權益法列賬之投資	1,202,285	-	-	1,202,285
預付款項	923,797	-	-	923,797
以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產	12,593	-	-	12,593
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	3,238	-	-	3,238
	<u>7,562,592</u>	<u>475,332</u>	<u>-</u>	<u>8,037,924</u>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	10,206,581	42,102	-	10,248,683
合約資產	-	5,210	-	5,210
存貨	38,518	2,249	-	40,767
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	2,000,112	-	-	2,000,112
受限制現金	167,912	-	-	167,912
現金及現金等價物	4,074,865	5,152	-	4,080,017
	<u>16,487,988</u>	<u>54,713</u>	<u>-</u>	<u>16,542,701</u>
<b>資產總值</b>	<u><u>24,050,580</u></u>	<u><u>530,045</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>24,580,625</u></u>

共同控制合併對2024年1月1日的綜合資產負債表的影響如下：(續)

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	1,420,001	127,963	(127,963)	1,420,001
其他儲備	5,625,031	77,000	127,963	5,829,994
保留盈利	5,768,108	(83,770)	—	5,684,338
	<u>12,813,140</u>	<u>121,193</u>	<u>—</u>	<u>12,934,333</u>
非控股權益	<u>1,635,991</u>	<u>(7,943)</u>	<u>—</u>	<u>1,628,048</u>
<b>權益總額</b>	<u>14,449,131</u>	<u>113,250</u>	<u>—</u>	<u>14,562,381</u>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	2,891	—	—	2,891
合約負債	83,631	—	—	83,631
借款	115,369	67,321	—	182,690
租賃負債	42,069	—	—	42,069
遞延所得稅負債	313,152	—	—	313,152
	<u>557,112</u>	<u>67,321</u>	<u>—</u>	<u>624,433</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	6,683,371	312,923	—	6,996,294
合約負債	1,567,840	6,366	—	1,574,206
即期所得稅負債	576,025	(2,404)	—	573,621
借款	181,386	32,589	—	213,975
租賃負債	35,715	—	—	35,715
	<u>9,044,337</u>	<u>349,474</u>	<u>—</u>	<u>9,393,811</u>
<b>負債總額</b>	<u>9,601,449</u>	<u>416,795</u>	<u>—</u>	<u>10,018,244</u>
<b>權益及負債總額</b>	<u>24,050,580</u>	<u>530,045</u>	<u>—</u>	<u>24,580,625</u>

### 3. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
物業管理服務	隨時間推移	10,636,088	10,980,938
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	1,082,383	1,504,025
— 出售貨物	於特定時間點	67,595	153,817
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	1,106,384	1,303,641
		<u>12,892,450</u>	<u>13,942,421</u>

### 4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
利息收入：		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	44,293	60,509
— 來自向關聯方提供的貸款	524	450
稅項抵減(附註(b))	5,342	8,986
政府補助(附註(a))	55,908	30,389
租賃收入(附註10)	982	890
其他事項	2,419	5,315
	<u>109,468</u>	<u>106,539</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2025年及2024年12月31日止年度，已確認的政府補貼概無附帶任何未滿足的條件或其他條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

## 5. 其他虧損—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 (經重列)
出售使用權益法列賬之投資產生的虧損	(34,885)	(127,602)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值虧損淨額	(13,900)	(3,238)
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	2,624	22,209
出售附屬公司所得虧損	(3,470)	(103,986)
投資性物業的公允價值虧損(附註10)	(20,348)	(10,365)
外匯虧損淨額	-	(1,354)
出售物業、廠房及設備及投資性物業的虧損	(31,588)	(6,900)
終止確認按攤銷成本列賬的金融資產的虧損	(165,764)	-
其他事項	(13,154)	(6,964)
	<u>(280,485)</u>	<u>(238,200)</u>

## 6. 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
借款的利息開支	29,056	43,896
已付/應付租賃負債利息及財務支出	3,150	2,977
	<u>32,206</u>	<u>46,873</u>

## 7. 所得稅(開支)/抵免

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	(251,540)	(340,257)
遞延所得稅	195,550	717,957
所得稅(開支)/抵免	<u>(55,990)</u>	<u>377,700</u>

## 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25% (2024年：25%)。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納。

於2020年，廣州雅天取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2023年，廣州雅天重續證書並繼續享有優惠所得稅稅率，有效期為三年。截至2025年12月31日止年度，廣州雅天適用的稅率為15% (2024年：15%)。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於截至2025年及2024年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2025年及2024年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並合資格按其應課稅利潤的25%計算稅項。

## 香港利得稅

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任何應課稅利潤，故並無就該等年度計提香港利得稅撥備。

## 8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司股東應佔利潤／(虧損)人民幣104,974,000元(2024年12月31日(經重列)：虧損人民幣3,297,828,000元)及截至2025年12月31日止期間已發行普通股(不包括庫存股份)的加權平均數1,419,071,381股(2024年12月31日：1,420,000,800股普通股)計算。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利／(虧損)等於每股基本盈利／(虧損)。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年 (經重列)
本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<b>104,974</b>	(3,297,828)
已發行普通股(不包括庫存股)的加權平均數(以千股計)	<b>1,419,072</b>	1,420,001
年內本公司股東應佔利潤／(虧損)的每股基本盈利／ (虧損)(以人民幣元／股表示)	<b>0.07</b>	(2.32)

## 9. 物業、廠房及設備及使用權資產

### (a) 變動

	樓宇	運輸設備	辦公設備	機器	在建工程	小計	使用權資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2025年1月1日								
成本(經重列)	454,215	206,328	49,974	705,068	109,076	1,524,661	163,130	1,687,791
累計折舊及攤銷(經重列)	(85,112)	(103,190)	(27,583)	(283,562)	-	(499,447)	(72,769)	(572,216)
賬面淨值(經重列)	<u>369,103</u>	<u>103,138</u>	<u>22,391</u>	<u>421,506</u>	<u>109,076</u>	<u>1,025,214</u>	<u>90,361</u>	<u>1,115,575</u>
截至2025年12月31日止年度								
年初賬面淨值(經重列)	369,103	103,138	22,391	421,506	109,076	1,025,214	90,361	1,115,575
添置	20,659	18,543	4,777	35,931	1,159	81,069	41,650	122,719
其他出售	(4,298)	(23,852)	(729)	(16,846)	-	(45,725)	(4,818)	(50,543)
從已竣工建設項目轉撥	2,154	-	-	-	(2,154)	-	-	-
出售附屬公司	(3)	(58)	(132)	(80)	-	(273)	-	(273)
折舊及攤銷費用	(16,233)	(29,178)	(10,320)	(100,563)	-	(156,294)	(30,233)	(186,527)
年末賬面淨值	<u>371,382</u>	<u>68,593</u>	<u>15,987</u>	<u>339,948</u>	<u>108,081</u>	<u>903,991</u>	<u>96,960</u>	<u>1,000,951</u>
於2025年12月31日								
成本	471,369	171,878	50,282	696,203	108,081	1,497,813	153,303	1,651,116
累計折舊及攤銷	(99,987)	(103,285)	(34,295)	(356,255)	-	(593,822)	(56,343)	(650,165)
賬面淨值	<u>371,382</u>	<u>68,593</u>	<u>15,987</u>	<u>339,948</u>	<u>108,081</u>	<u>903,991</u>	<u>96,960</u>	<u>1,000,951</u>

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日								
成本(經重列)	404,296	203,307	53,665	682,042	107,412	1,450,722	184,953	1,635,675
累計折舊及攤銷(經重列)	(69,401)	(81,427)	(25,771)	(203,624)	-	(380,223)	(65,402)	(445,625)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>334,895</b>	<b>121,880</b>	<b>27,894</b>	<b>478,418</b>	<b>107,412</b>	<b>1,070,499</b>	<b>119,551</b>	<b>1,190,050</b>
截至2024年12月31日止年度								
年初賬面淨值(經重列)	334,895	121,880	27,894	478,418	107,412	1,070,499	119,551	1,190,050
添置	51,104	14,736	6,547	70,891	1,664	144,942	14,862	159,804
其他出售	(1,174)	(2,834)	(1,164)	(11,648)	-	(16,820)	(2,315)	(19,135)
收購附屬公司	-	-	-	87	-	87	322	409
出售附屬公司	-	(1,080)	(931)	(1,279)	-	(3,290)	(8,780)	(12,070)
折舊及攤銷費用	(15,722)	(29,564)	(9,955)	(114,963)	-	(170,204)	(33,279)	(203,483)
<b>年末賬面淨值(經重列)</b>	<b>369,103</b>	<b>103,138</b>	<b>22,391</b>	<b>421,506</b>	<b>109,076</b>	<b>1,025,214</b>	<b>90,361</b>	<b>1,115,575</b>
於2024年12月31日								
成本(經重列)	454,215	206,328	49,974	705,068	109,076	1,524,661	163,130	1,687,791
累計折舊及攤銷(經重列)	(85,112)	(103,190)	(27,583)	(283,562)	-	(499,447)	(72,769)	(572,216)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>369,103</b>	<b>103,138</b>	<b>22,391</b>	<b>421,506</b>	<b>109,076</b>	<b>1,025,214</b>	<b>90,361</b>	<b>1,115,575</b>

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	159,724	154,544
銷售及營銷開支	92	1,506
行政開支	26,711	47,433
	<u>186,527</u>	<u>203,483</u>

於2025年12月31日，賬面淨值為人民幣318,774,000元(2024年：(經重列)人民幣384,372,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品。

## 10. 投資性物業

	商業性物業 人民幣千元
於2024年1月1日	262,995
添置	659
於損益確認的重估虧損(附註5)	(10,365)
出售	<u>(57,457)</u>
於2024年12月31日及2025年1月1日	195,832
添置	72,992
於損益確認的重估虧損(附註5)	(20,348)
出售	<u>(13,273)</u>
於2025年12月31日	<u>235,203</u>

(a) 於綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收益(附註4)	<u>982</u>	<u>890</u>

(b) 於2025年12月31日，市值為人民幣21,210,000元的若干投資性物業用作本集團借款的抵押品(2024年12月31日：人民幣27,524,000元)。

(c) 於2025年及2024年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約責任。

(d) 公允價值等級

於2025年及2024年12月31日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估價是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。年內，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。

(e) 估價流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於收購日期及2025年12月31日對投資性物業進行估價。於各日期釐定投資的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

(f) 估價輸入數據及與公允價值之關係

描述	於12月31日的 公允價值		不可觀察 輸入數據	輸入數據的 範圍(可能性 加權平均數)	不可觀察 輸入數據與 公允價值之關係
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元			
商業物業及 住宅物業	235,203	195,832	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	5,100-26,500 (2024年： 13,000-29,000)	市場價格越高， 公允價值越高

## 11. 其他無形資產及商譽

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年1月1日</b>						
成本(經重列)	52,779	28,860	1,764,002	1,845,641	3,424,162	5,269,803
累計攤銷(經重列)	(34,766)	(25,210)	(871,444)	(931,420)	-	(931,420)
累計減值虧損(經重列)	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值(經重列)	18,013	3,650	892,558	914,221	2,551,858	3,466,079
添置	811	-	-	811	-	811
其他出售	(62)	-	-	(62)	-	(62)
出售附屬公司	(175)	-	-	(175)	(8,420)	(8,595)
攤銷	(8,936)	(1,188)	(168,316)	(178,440)	-	(178,440)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>9,651</b>	<b>2,462</b>	<b>724,242</b>	<b>736,355</b>	<b>2,543,438</b>	<b>3,279,793</b>
<b>於2025年12月31日</b>						
成本	53,162	28,860	1,764,002	1,846,024	3,415,742	5,261,766
累計攤銷	(43,511)	(26,398)	(1,039,760)	(1,109,669)	-	(1,109,669)
累計減值虧損	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,651</b>	<b>2,462</b>	<b>724,242</b>	<b>736,355</b>	<b>2,543,438</b>	<b>3,279,793</b>

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日						
成本(經重列)	52,012	63,802	1,824,143	1,939,957	3,593,637	5,533,594
累計攤銷(經重列)	(26,486)	(29,749)	(712,949)	(769,184)	-	(769,184)
累計減值虧損(經重列)	-	-	-	-	(706,626)	(706,626)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>25,526</b>	<b>34,053</b>	<b>1,111,194</b>	<b>1,170,773</b>	<b>2,887,011</b>	<b>4,057,784</b>
截至2024年12月31日止年度						
年初賬面淨值(經重列)	25,526	34,053	1,111,194	1,170,773	2,887,011	4,057,784
添置	1,627	-	-	1,627	-	1,627
收購附屬公司	-	-	-	-	618	618
其他出售	(276)	-	-	(276)	-	(276)
出售附屬公司	(55)	(28,730)	(39,172)	(67,957)	(89,565)	(157,522)
攤銷	(8,809)	(1,673)	(179,464)	(189,946)	-	(189,946)
減值虧損	-	-	-	-	(246,206)	(246,206)
<b>年末賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>
於2024年12月31日						
成本(經重列)	52,779	28,860	1,764,002	1,845,641	3,424,162	5,269,803
累計攤銷(經重列)	(34,766)	(25,210)	(871,444)	(931,420)	-	(931,420)
累計減值虧損(經重列)	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
銷售成本	<b>176,071</b>	185,135
行政開支	<b>2,369</b>	4,811
	<b>178,440</b>	189,946

## 12. 貿易及其他應收款以及預付款項

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	3,527,277	3,573,728
— 第三方	<u>4,990,156</u>	<u>4,889,445</u>
	<b>8,517,433</b>	8,463,173
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,137,612)</u>	<u>(4,065,494)</u>
	<b>4,379,821</b>	<u>4,397,679</u>
其他應收款項		
— 關聯方(附註(b))	969,620	1,016,599
— 第三方(附註(c))	<u>4,274,387</u>	<u>2,797,018</u>
	<b>5,244,007</b>	3,813,617
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,693,038)</u>	<u>(1,273,585)</u>
	<b>3,550,969</b>	<u>2,540,032</u>
預付款項		
— 關聯方	298,567	287,463
— 第三方	<u>1,338,311</u>	<u>1,205,528</u>
	<b>1,636,878</b>	1,492,991
減：預付款項減值撥備	<u>(65,054)</u>	<u>(41,829)</u>
	<b>1,571,824</b>	<u>1,451,162</u>
小計	<b>9,502,614</b>	8,388,873
減：預付款項非流動部分	<u>(989,897)</u>	<u>(965,940)</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u><b>8,512,717</b></u>	<u>7,422,933</u>

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2025年及2024年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收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 (經重列)
1年以內	<b>3,030,934</b>	3,423,298
1至2年	<b>1,229,335</b>	1,927,848
2至3年	<b>1,587,388</b>	2,416,675
3年以上	<b>2,669,776</b>	695,352
	<b><u>8,517,433</u></b>	<b><u>8,463,173</u></b>

貿易應收款項人民幣102,932,000元(2024年12月31日：人民幣113,641,000元)用作附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣57,993,000元(2024年12月31日：人民幣89,254,000元)。

- (b) 於2025年12月31日，應收關聯方款項包括：(i)就雅居樂控股車位租售業務代理服務向雅居樂控股支付的總額為人民幣700,000,000元(2024年12月31日：總額為人民幣700,000,000元)的按金，該按金以雅居樂控股的若干停車位作抵押。管理層已考慮就其他應收關聯方款項總額計提的預期信貸虧損人民幣629,580,000元(2024年12月31日：人民幣629,580,000元)，當中計及情景權重、雅居樂控股當前情況及未來情況預測、宏觀經濟數據及其他因素；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣106,274,000元(2024年12月31日：人民幣105,750,000元)，為無抵押、按年利率0.5%(2024年12月31日：0.5%)計息及須於一年內或按要求償還；及(iii)須根據相關合約於租期屆滿時償還之租賃按金。
- (c) 其他應收第三方款項主要包括按金、向第三方墊款及代表住戶付款。

於2025年12月31日的其他應收款項包括向第三方墊款人民幣1,223,450,000元(2024年：人民幣705,560,000元)，按年利率介乎2%至4.5%計息(2024年12月31日：2%至4.5%)及須於一年內償還。

- (d) 於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

### 13. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	3,041,992	3,310,932
— 以港元計值	586	461
— 以美元計值	2,092	2,094
— 以澳元計值	—	5,232
	<u>3,044,670</u>	<u>3,318,719</u>

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

### 14. 股本

	股份數目		股本	
	2025年 12月31日	2024年 12月31日	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

## 15. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)	
貿易應付款項		
— 關聯方	132,866	163,806
— 第三方	<u>2,910,999</u>	<u>2,835,871</u>
	<u>3,043,865</u>	<u>2,999,677</u>
其他應付款項		
— 關聯方	190,811	395,785
— 第三方	<u>2,322,233</u>	<u>2,287,999</u>
	<u>2,513,044</u>	<u>2,683,784</u>
應付股息	137,512	80,162
應計薪金	832,060	860,352
其他應納稅項	<u>29,351</u>	<u>77,125</u>
	6,555,832	6,701,100
減：其他應付款項非流動部分	<u>(4,353)</u>	<u>(6,989)</u>
貿易及其他應付款項流動部分	<u><u>6,551,479</u></u>	<u><u>6,694,111</u></u>

於2025年及2024年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)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 (經重列)
1年以內	2,400,256	2,419,914
1至2年	390,072	364,525
2至3年	157,817	161,723
3年以上	95,720	53,515
	<u>3,043,865</u>	<u>2,999,677</u>

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

## 16. 股息

本年度應付本公司權益股東的股息

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
擬派末期股息每股人民幣0.06元 (2024年：人民幣0.03元)	85,112	42,600
已宣派中期股息每股人民幣0.062元 (2024年：人民幣0.03元)	87,950	42,600
	<u>173,062</u>	<u>85,200</u>

本公司董事會建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.06元，合計人民幣85,112,000元，惟須待將於2026年5月28日舉行的應屆股東周年大會上批准。該等股息將以本公司的保留盈利作出分派。該等綜合財務報表未有反映應付擬派股息。

每股人民幣0.062元的中期股息已於2025年10月8日舉行的臨時股東大會上獲批准，合計人民幣87,950,000元，並於2026年1月以現金支付。

## 主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止(「年內」)的經審核綜合業績。

2025年，面對外部政治、經濟環境急劇變化、內部挑戰增多的複雜嚴峻形勢，中國經濟頂壓前行，整體運行平穩。儘管政府自2024年末出台各類措施引導房地產市場健康、可持續發展，但房地產開發和銷售數據並未有顯著好轉。面對新增市場有限，物業管理企業集中於存量市場拓展，市場競爭愈發激烈，業主對於服務品質的要求更高的同時也追求更高的性價比。物業管理行業過往由於標準不一而亂象叢生，與業主的信任關係受到損害，多地政府出台促進物業管理行業透明、良性發展的措施，引導行業穩步走向規範化、標準化。但與此同時，由於個別城市出台物管費價格指引政策，物管費定價和收繳率在一定程度上承壓，亦考驗物管企業的經營能力。物業管理企業在經歷了快速增長期後，正歷經行業轉型與整合的陣痛期，規模擴張放緩，回歸服務本質，並藉助智能科技實現能力與效率的蛻變。

本年度本集團全體員工迎難而上，全力以赴應對挑戰，續向「質量效益型」企業轉型，保持收入與規模穩健，服務品質與經營質量有所提升。2025年住建部要求大力實施物業服務質量提升行動，本集團及時洞察趨勢，回應客戶需求，以服務品質為先，夯實新質服務力。年內持續推進服務產品化，全面升級分級服務標準，輸出住宅分級服務標準SOP並落地試點項目，細化產品模型覆蓋數百項服務內容，靈活匹配不同產品線和業主個性化

需求，務求提供質價相符的服務體驗。近兩年的消防、安全等重點整治工作成效顯著，通過全面預演、培訓，本集團在管高層項目的消防應急處理及時得當，守護了業主的人身與財產安全，獲得了國家級媒體與公眾的高度肯定，樹立了高層應急管理標桿。本年度本集團重塑「好服務」體系，重點提升服務口碑與客戶感知，每月開展客戶滿意率專項提升行動，加強社區文化建設和深化五方共建模式，發揮基層力量、解決民生痛點、維護社區穩定，以更好的服務與業主形成良好互信的關係。年內參照國家級物業服務客戶滿意度測評標準，全年客戶滿意率同比提升超2個百分點，整體客戶投訴率同比下降0.17個百分點至0.45%，業主滿意度連續三年提升。

物業管理行業過往作為人力密集型行業，近年來在人力成本和標準化方面倍受挑戰。在以人為本的暖心服務核心之外，物管企業如何結合人工智能（「AI」）技術應用於服務和管理，釋放新質服務力、提高運營效率、保障企業經營質量，亦是未來競爭的關鍵所在。年內，本集團持續升級數智化平台，應用物聯網、大數據、AI模型等技術應用至物業管理全周期、全流程，覆蓋住宅、公共建築、辦公服務等全場景，並初步培育智慧服務平台的輸出能力，開發包括面向政府辦公、產業園區的「智慧大院」產品、針對院校服務的「智慧校園」管理平台、針對高端商寫項目的「智慧樓宇」系統。本集團通過智能風險預警、全域設施設備物聯監控、無人機智能巡查、智慧客服應用等，實現前置守護、主動預判、高效協同和透明管理。例如本集團搭建的高空拋物預警系統，通過智慧物聯實現對於社區全方位AI感知，全年成功預警並預防數萬起安全隱患。智慧科技為業主提供了更方便快捷的服務，確保服務品質與管理標準，同時可提高項目運營效率，一定程

度上應對人力成本等上漲所帶來的成本壓力。年內搭建雅生活停車管理平台，實現停車場的統一智慧管理，在保障秩序安全的同時提升資源利用率；持續優化訪客無感通行平台，推廣至全國超700個項目，訪客超過200萬人次，構建智慧、便捷、綠色、低碳的現代化社區服務。此外，本集團開發虛擬客服—「雅生活數字人」，並引入智能客服機器人，為300萬客戶提供服務諮詢體驗，有效提升客服響應的速度和效率。

本集團年內啟動城市聚焦戰略，充分研判經濟環境、市場潛力、拓展能力等因素，聚焦核心城市和深耕城市，並選擇性進入機會城市，著力提升單城市項目密度，擴大規模效應與品牌影響力。本集團平衡盈利能力與規模穩定，年內持續進行項目汰換，主動退出了部分低效、虧損項目，同時及時補充優質項目，持續擴大在核心業態與核心城市的優勢。本年度堅持有質量的拓展市場，儘管市場競爭加劇，拓展年化合同額較去年基本持平，其中約84%的新拓展項目位於本集團所選的核心深耕城市。受部分城市物業管理費價格指導的影響，個別項目物業管理費有所調整，但整體佔比較低，對於本集團收入影響有限。

本集團已確立由規模速度型企業向質量效益型企業轉型，業務佈局由「大而全」轉向「強而精」。年內持續聚焦主業，提升經營質量，持續出清部分不產生現金流或者經營效益低下的業務，注重回款與業務可持續性，持續優化多元化業務的產品結構。儘管本年度管理規模有所收縮，但現金流同比改善，長遠而言有利於本集團可持續發展。本集團年內成立成本採購管理中心，搭建了健康穩定的供應鏈生態，構建價值驅動型的成本管理體系，

積極踐行各種降本提效措施。本年度通過資源整合和集約化採購，在保障品質的基礎上，有效控制集採成本。本集團推動組織改革升級，壓縮決策半徑，提升組織能效，打造敏捷型組織，實現對一線的高效服務和賦能，管理費率仍保持行業較低水平。通過持續賦能一線崗位和完善培訓體系，實現業務的標準化和夯實人才能力，本年度專業服務員工持證率大幅提升，電工關鍵崗位的持證上崗率達100%。與此同時，本集團夯實一品多牌的品牌矩陣，在賦能共生的基礎上，對成員單位實施差異化的管理策略，以符合成員企業發展需求。

## 未來展望

2026年，中央經濟工作會議明確以堅持內需為重要任務，人民對於美好生活的長期追求，孕育巨大的差異化需求市場。未來一年，本集團將穩中求進，圍繞品牌煥新、科技賦能、經營提升、管理創新、價值重塑五大工作。

物業管理企業未來的競爭本質是標準化與品牌力的競爭。本集團已制定長期規劃，致力於成為中國卓越的品質服務運營商，將以服務力為核心競爭力。通過智能化措施，提升智慧社區感知和專業服務系統，從人工監控走向智能管控，提升服務的精準度、管控效率以及應急處理的能力。2026年將由最高層牽頭，全集團提高服務意識，切實降低客戶投訴率和低滿意度項目比例，目標提升整體業主滿意度至行業標桿水平，達至收繳率與項目穩定性的正向循環。未來一年將持續完善住宅服務分級標準，將推進高、中端住宅和文旅產品落地於重點城市，於北上廣深等高線城市打造標桿項目。打造住宅市場的全國性主打品牌，夯實住宅市場的拓展能力，同時梳理公共建築、商業等細分領域，逐步確立產品品牌。2026

年將重啟市場引擎，重塑市場拓展版圖，加強市場團隊建設，積極尋找新的增長點。通過聚焦、突破存量市場的高質量項目，依託城市地圖策略推動區域聚焦，2026年市場拓展目標有80%以上來自於核心、深耕城市，重點關注項目的在管轉化和運營成效，確保重點項目的平穩續約，並注重物管費價格的穩定性。

物業管理行業正處於向現代服務業轉型升級的關鍵時期，智能化是解決目前服務難以標準化和提升運營效率的核心。本集團將以人為本的初心結合人工智能技術，圍繞一線品質作業和管理效率，提升客服服務能力和體驗，為業主構建更安全、更便捷、更綠色的智慧生活，並逐漸轉向可輸出的市場化平台和解決方案。2026年，本集團將持續通過數字手段提升運營管理效率，完善數據標準建設，多維度支持經營管理，並通過AI智能分析輔助決策。此外將持續推進物聯網平台的打造及落地，包括電梯等設施設備的智能管理平台、智慧停車場管控平台等。此外持續推進AI應用於品質監控與智能安防，計劃2026年在項目落地試點推廣。2025年本集團大力推進智能客服建設，未來將持續完善系統功能，實現高效響應及提升人均效能。此外，項目亦將根據實際服務場景需求，逐步試點現場作業機器人，為未來規模化應用提供實測數據。

2026年將是本集團夯實經營能力、創新管理模式的釋放潛力之年。在確保經營平穩的基礎上，集中精力專注主業，擴大現有優勢，並通過精細化管理和提升合規水平，確保整體經營質量。本集團過去兩年逐步退出低效項目，未來一年將進一步改善項目結構，深耕優質、產生穩定現金流的存量項目，注重項目的盈利水平可持續性。儘管短期可能帶來規模的暫時性收縮，但長遠來看有利於本集團健康發展。此外將進一步優化現金流表現，重點提升住宅業態的當期收繳率，平衡公共建築服務、城市服務的規模與回款，持續踐行以收定支，杜絕高風險項目的墊資、透支行為。同時積極回籠關聯方及第三方資金和資產，有效控制應收款項規模。本集團將持續通過提高優質供應商集中採購比例、培育自營工程維修能力

以及通過綠色節能手段控制能源損耗，從而實現成本的有效管控。此外，本集團將進一步向輕盈的組織結構優化，擴大規模效應，建設專業能力，提升各單位之間的協同效率，嚴控管理費率。

安居是人民群眾幸福的基點，2025年兩會提出推動建設安全舒適綠色智慧的好房子，明確了產業轉型發展的新賽道。而好房子建設離不開好服務，住建部文章進一步鼓勵物業管理企業積極探索物業服務+生活服務的新模式，推進物業服務進家庭，未來便民利民生活服務亦蘊藏機遇。本集團將深入洞察客戶需求與轉型趨勢，從基礎服務延伸至全生命週期多元服務，成為美好生活的運營商和客戶的一站式服務戰略伙伴。本集團將圍繞客戶、員工、公司、股東和社會五方持續深耕價值創造，將致力以專業服務助力城市治理，以業主為中心保障基層民生，積極參與社區更新，多元、差異化創新發展，將企業自身的發展融入行業與國家的發展轉型之中。

本集團深信通過踐行「呵護一生、溫暖一城」的暖心服務，以服務品質為基石，將逐漸建立與業主之間超越物業服務的信任和認同，樹立高效、現代、智慧、溫暖的品牌形象。2026年本集團將以穩經營、強品牌、精管理、謀新局為綱領，通過秉持長期主義，堅持價值深耕，未來定能與社會、業主和其他相關方達至長遠的共建、共享、共榮。

## 管理層討論和分析

### 業務回顧

2025年，全球經濟復甦動能不足，地緣政治沖突加劇，中國經濟頂住多重壓力，保持穩中有進發展態勢。房地產市場延續築底調整的態勢，行業在「穩樓市」「推動房地產市場止跌回穩」的政策基調下，有序推進保交樓、優化住房信貸等，唯市場信心需時修復，新房銷售整體仍表現疲弱。

物業管理行業亦踏上高質量發展新征程。政策層面，國家「十五五」規劃首次明確提出「實施物業服務品質提升行動」，物業管理行業的規範化治理全面升級，行業將深度參與基層治理和民生保障，政策監管和市場需求均對企業提出更高要求。同時，行業在外部環境和政策變化下深化調整，規模增速放緩，存量競爭加劇，企業逐步向品質提升、專業化運營、及智慧化建設等方向轉型。

面對外部形勢和行業經營的挑戰，雅生活響應政策號召，順應轉型變革趨勢，聚焦「服務力」和「產品力」的提升，優化業務和項目結構，持續深化人工智能(AI)、物聯網、大數據等技術與物業服務的融合，構建更聚焦可持續的多元增值服務生態，轉向高質量發展。同時，本集團積極踐行社會責任，堅持黨建引領，服務民生，深化五方共建模式，投身社會公益，推行綠色低碳，實現多方的價值共贏。年內，本集團實現收入人民幣12,892.5百萬元，毛利為人民幣1,677.2百萬元。於2025年12月31日，本集團的在管面積為502.8百萬平方米。

本集團的業務主要包括：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

## 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

2025年，雅生活堅守品質生命線，持續夯實服務基底，全面升級「好服務」體系。年內，本集團持續優化住宅分級服務產品體系，編制和輸出數百項分級服務SOP。以業主需求為中心，着力落實現場服務標準，每月針對消防安全、電梯管理、服務範圍、訴求響應等維度推出「客戶滿意率專項提升行動」，全年品質問題整改率超過98%，客戶投訴處理解決率達98%，消防及電梯等設備完好率超97%。同時，本集團重視社區文化建設，小雅公社IP舉辦8,000多場社區文化活動，吸引超50萬人次的業主參與，獲得業主高度肯定，增進業主關係並提升社區文化氛圍。

本集團深化向質量效益型的戰略轉型，年內完成全國城市分級和業態策略研究，聚焦核心城市和深耕城市，明確核心業態，優化拓展團隊和品牌建设。通過差異化拓展策略，全年第三方市場拓展年化合同金額超過人民幣11億元，在核心高線城市獲取文體場館、政府辦公、教育院校、交通樞紐等業態的優質項目，鞏固細分業態優勢，實現有質量的拓展。同時平衡規模與效益，對項目實行分級分類，果斷退出、淘汰低效項目，優化項目結構和城市佈局，鞏固核心區域和核心業態的資源集中度。

本集團穩步推進數智化建設，提升服務品質與運營效率。年內，集團引入智慧安防、智慧消防、智能清掃機器人、智慧能源管理等智慧物聯設備，為社區提供全方位AI感知，提升專業化服務效能。探索出針對場館、院校等公共建築業態的特色智慧管理模式，構建平台級的智慧生態，初步實現智慧方案的輸出。完善項目一線服務工具的功能集成，引入管家AI助手、物聯設備警告等數智化功能，提升業主體驗和客戶服務的效能。

年內，物業管理服務收入約為人民幣10,636.1百萬元(2024年同期：人民幣10,980.9百萬元)，同比減少3.1%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,511.0百萬元(2024年同期：人民幣4,562.1百萬元)，同比減少1.1%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣6,125.1百萬元(2024年同期：人民幣6,418.8百萬元)，同比減少4.6%。

### **本集團在管面積明細**

於2025年12月31日，本集團總在管面積為502.8百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約81.8%，第三方項目為集團主要的面積來源。

### **在管面積業態分佈**

本集團在管項目覆蓋住宅、公共建築和商業辦公等細分業態。截至2025年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為48.7%，公共建築類項目的佔比約為41.1%，商業及其他項目的佔比約為10.2%。

### **在管面積區域覆蓋**

於2025年12月31日，本集團在管項目為3,864個，覆蓋全國28個省、直轄市和自治區，以及193個城市。本集團重視業務質量，年內持續優化項目結構，逐步退出部分效益或現金流不佳的項目，並根據市場戰略地圖退出或收縮孤島城市，提升項目集中度並鞏固於經濟較為發達區域的規模優勢，並由於部分項目整合管理，因此在管項目數量及覆蓋城市數量有所下降。

按照區域劃分，本集團在管面積的31.5%位於長三角城市群，20.8%位於粵港澳大灣區，7.9%位於山東半島城市群，8.2%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

## 收費模式

本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

## 本集團合約面積

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積(即儲備面積)。鑒於本集團已形成多元化的項目業態佈局，儲備面積概念不適用於公共建築、商業及其他等非住宅類業務。本集團自本報告年度起，將不再披露合約面積數據。

## 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

本集團加速業主增值服務的市場化轉型，圍繞本地生活、空間服務和資產服務三大核心品牌服務，優化業務結構，構建輕資產、可持續的多元業務生態。本地生活及綜合服務聚焦家庭高頻需求，年內圍繞「省心服務，便民到家」的品牌理念，深耕社區生活剛需服務，並針對「一老一小」需求孵化特色消費產品，於雅管家平台新增便民服務品類，優化用戶體驗，提高業主黏性；升級社區零售的選品機制，精簡產品品類，聚焦有利潤的核心零售產品，年內核心產品的利潤貢獻達80%。家裝宅配服務等資產服務積極尋求業務轉型，探索房地產經紀服務、房屋修繕、存量舊改等新業務，以應對新房交付量和相應業務需求下滑帶來的壓力。空間運營及其他服務面臨宏觀環境與市場格局變化的挑戰，年內及時調整策略，通過自營模式提高廣告資源利用率和場地使用率。

年內，業主增值服務收入約為人民幣1,060.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,291.6百萬元下降17.9%，佔總收入約8.2%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。年內，生活及綜合服務收入約為人民幣325.2百萬元，較2024年同期的人民幣458.7百萬元下降29.1%。該業務收入同比下降，主要因為：1) 社區零售業務選品機制升級，主動精簡產品品類，聚焦利潤水平較高的核心產品，停止低效產品銷售，導致整體收入同比明顯下降；2) 家政服務板塊優化經營模式，確保品質而停止合資合作業務轉為自營模式，導致收入規模有所下降。生活及綜合服務佔業主增值服務收入的比重約為30.7%。
- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣39.4百萬元，較2024年同期的人民幣77.0百萬元下降48.9%，主要是由於地產資源相關業務持續受房地產行業整體下行影響，業務需求下降。本集團通過深挖存量市場潛力，對沖部分下行影響。家裝宅配服務佔業主增值服務收入的比重約為3.7%。
- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。年內，空間運營及其他服務收入約為人民幣457.3百萬元，較2024年同期的人民幣459.8百萬元下降0.5%。儘管空間類業務受市場競爭加劇、廣告市場格局變動的影響，本集團積極調整策略，通過開展臨租、自營廣告服務等業務，積極提升資源利用率，業務規模基本平穩。空間運營及其他服務佔業主增值服務收入的比重約為43.1%。

(4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，機構類增值服務收入約為人民幣238.2百萬元，較2024年同期的人民幣296.1百萬元下降19.5%，主要是由於本集團積極優化業務佈局與經營策略，主動逐步退出部分盈利能力較低的餐飲服務業務。機構類增值服務佔業主增值服務收入的比重約為22.5%。

## 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

2025年，本集團城市服務聚焦經營質量提升與現金流改善，持續深耕優質項目，逐步退出部分回款未達預期的項目，保障收款。年內，城市服務收入約為人民幣1,106.4百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣1,303.6百萬元下降15.1%，佔總收入約8.6%。

## 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入約為人民幣89.9百萬元(2024年同期：366.3百萬元)，較2024年減少75.5%，佔總收入約0.7%，主要受房地產市場開發及銷售持續低迷影響，銷售案場物業管理及相關服務的需求相應收縮。同時，本集團堅持現金流優先原則，主動壓降周期性業務，強化風險控制，以提升整體經營質量。其中：

- (1) 案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的99.8%)：年內收入約為人民幣89.7百萬元，較2024年同期的人民幣278.8百萬元下降67.8%。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的0.2%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣0.2百萬元，較2024年同期的人民幣87.5百萬元減少99.8%。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣12,892.5百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣13,942.4百萬元)，較去年減少7.5%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣12,802.6百萬元，同比下降5.7%，佔本集團總收入99.3%。

	截至12月31日止年度				
	2025年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	2024年 (人民幣 百萬元) (經重列)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	10,636.1	82.5%	10,980.9	78.7%	-3.1%
—住宅物業項目	4,511.0	35.0%	4,562.1	32.7%	-1.1%
—非住宅物業項目	6,125.1	47.5%	6,418.8	46.0%	-4.6%
業主增值服務	1,060.1	8.2%	1,291.6	9.3%	-17.9%
城市服務	1,106.4	8.6%	1,303.6	9.4%	-15.1%
小計：	12,802.6	99.3%	13,576.1	97.4%	-5.7%
外延增值服務	89.9	0.7%	366.3	2.6%	-75.5%
—案場物業管理服務	89.7	0.7%	278.8	2.0%	-67.8%
—其他外延增值服務	0.2	0.0%	87.5	0.6%	-99.8%
合計	<u>12,892.5</u>	<u>100.0%</u>	<u>13,942.4</u>	<u>100.0%</u>	<u>-7.5%</u>

## 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣11,215.2百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣11,857.9百萬元)，同比減少5.4%，主要原因是受外部環境變化及行業現有市場競爭加劇影響，本集團主動優化業務與項目結構，持續出清現金流表現不佳及經營效益偏低的業務，整體收入有所下降，相關成本亦同步下降。但集團持續提升服務品質，維護成本增加，以及人力成本壓力上升，導致成本降幅低於收入降幅。

## 毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2025年		2024年		增長率
	毛利 (人民幣 百萬元)	毛利率 %	毛利 (人民幣 百萬元) (經重列)	毛利率 %	
物業管理服務	1,360.8	12.8%	1,538.5	14.0%	-11.5%
業主增值服務	198.3	18.7%	283.0	21.9%	-29.9%
城市服務	119.6	10.8%	194.2	14.9%	-38.4%
小計：	1,678.7	13.1%	2,015.7	14.8%	-16.7%
外延增值服務	<u>-1.5</u>	<u>-1.7%</u>	<u>68.9</u>	<u>18.8%</u>	<u>-102.2%</u>
合計	<u>1,677.2</u>	<u>13.0%</u>	<u>2,084.6</u>	<u>15.0%</u>	<u>-19.5%</u>

年內，本集團毛利為人民幣1,677.2百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣2,084.6百萬元下降19.5%。毛利率從2024年同期(經重列)的15.0%下降2.0個百分點至13.0%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣1,678.7百萬元，同比下降16.7%。

- 物業管理服務的毛利率為12.8% (2024年同期：14.0%)，較2024年同期下降1.2個百分點，主要由於物業管理市場競爭日趨激烈，本集團於本年度增加服務投資，以確保服務品質穩定及項目品質優良，並提升業主的滿意度。同時，受經濟環境影響，業主對價格敏感度有所提升，其支付物業管理費的能力及漲費意願出現變化。該等因素在某種程度上限制部分項目的定價靈活性。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,482.7百萬元，毛利率為13.9%。

- 業主增值服務的毛利率為18.7% (2024年同期：21.9%)，較2024年同期下降3.2個百分點，主要由於本集團加速向市場化轉型，毛利相對較高的地產資源型業務佔比進一步降低。
- 城市服務的毛利率為10.8% (2024年同期(經重列)：14.9%)，較2024年同期下降4.1個百分點，主要由於本集團聚焦經營質量提升與現金流表現，退出部分回款未達預期但毛利率較高的項目。
- 外延增值服務的毛利率為-1.7% (2024年同期：18.8%)，較2024年同期減少20.5個百分點，主要由於本集團主動降低地產相關的業務規模，持續退出現金流不佳的業務，但年內仍產生相關成本。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣38.8百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣43.3百萬元)，佔收入比為0.3%，與2024年同期基本持平。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣647.6百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣803.8百萬元下降19.4%，佔收入比為5.0%，較2024年同期下降0.8個百分點。

### 金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣537.8百萬元(2024年同期：人民幣4,329.3百萬元)，同比下降87.6%，主要由於年內對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備。

## 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣109.5百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣106.5百萬元)，同比增加2.7%，主要是政府補助增加。

## 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣56.0百萬元(2024年同期所得稅抵免：人民幣377.7百萬元)。所得稅稅率為20.5%(2024年同期(經重列)：10.7%)。年內所得稅稅率同比增加9.8個百分點，主要由於年內對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備及相應的遞延所得稅。

## 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣216.6百萬元，2024年同期(經重列)的淨虧損為人民幣3,158.3百萬元，主要由於年內對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備。淨利潤率為1.7%(2024年同期(經重列)：-22.7%)。

經調整淨利潤為人民幣784.2百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣1,061.9百萬元下降26.2%，經調整淨利潤率6.1%，較2024年同期(經重列)的7.6%下降1.5個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整淨利潤為人民幣803.4百萬元，較2024年同期(經重列)人民幣1,031.8百萬元下降22.1%，經調整淨利潤率6.3%，較2024年的7.6%下降1.3個百分點。

## 流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2025年12月31日，流動資產達到人民幣12,534.6百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣12,916.2百萬元減少3.0%。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,044.7百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣3,318.7百萬元下降8.3%。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元及美元持有。

於2025年12月31日，本集團的總權益為人民幣11,168.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣11,232.2百萬元下降人民幣64.2百萬元，下降0.6%。

### 物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣904.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣1,025.2百萬元下降11.8%，主要由於期內折舊所致。

### 其他無形資產

於2025年12月31日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣736.4百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣914.2百萬元減少19.5%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣28.9百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,764.0百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

### 商譽

商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。於2025年12月31日，本集團商譽達到人民幣2,543.4百萬元。

年內，無發現有重大商譽減值風險。

### 以公允價值計量並計入損益的金融資產

於2025年12月31日，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣720.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,993.7百萬元減少63.9%，主要由於贖回部分金融產品。

## 貿易及其他應收款以及預付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣9,502.6百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣8,388.9百萬元增加13.3%。其中貿易應收款項約為人民幣8,517.4百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣8,463.2百萬元增加0.6%，主要由於受市場環境與業主支付能力變化影響，回款周期變長；但本集團通過多種渠道積極回籠資金，整體貿易應收款餘額基本保持規模平穩。其他應收款項約為人民幣5,244.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣3,813.6百萬元增加37.5%，主要由於第三方業務往來款增加。

## 貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣6,555.8百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣6,701.1百萬元減少2.2%。主要由於業務規模變化及有序控制成本。

## 借款

於2025年12月31日，本集團有長期借款人民幣256.3百萬元，其中人民幣196.0百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣96.0百萬元。

## 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年12月31日，資本負債比率為3.2%。

## 即期及遞延所得稅負債

於2025年12月31日，本集團的即期所得稅負債為人民幣406.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣462.1百萬元下降12.1%，主要由於當期所得稅費用下降所致。遞延所得稅負債從2024年12月31日的人民幣246.8百萬元下降至人民幣198.2百萬元。

## 資產抵押

於2025年12月31日，人民幣166.3百萬元的長期借款及人民幣57.6百萬元的短期借款以本集團的部分物業、廠房及設備、投資性物業以及貿易應收款項作為抵押。於2025年12月31日，本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的年度財務資料附註9、10及12。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

年內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團無重大或然負債。

## 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

### 行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

### 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(包括人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能

會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

## 外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元和美元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，集團有82,030名在職員工(2024年12月31日：86,873名)。年內，總員工成本為人民幣5,328.0百萬元。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

## 報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於2025年12月31日後並無任何其他重大事項。

## 未來展望

有關本集團未來業務發展策略之討論請參閱本公告第32頁「主席報告」一節。

## 末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.06元(稅前)(「末期股息」)。須經股東於2026年5月28日召開的股東周年大會(「2025年股東周年大會」)上批准。應付本公司內資股持有人的末期股息將以人民幣支付，而應付H股持有人的末期股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制成為本公司H股持有人除外，其末期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2025年股東周年大會召開當日前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2025年股東周年大會批准後，末期股息將於2026年7月10日(星期五)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業向境外H股非居民企業(非居民企業定義詳見《中華人民共和國企業所得稅法》)股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股持有人)分派末期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

### 港股通投資者的末期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資香港聯交所上市H股(統稱「**港股通**」)，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《**港股通**H股股票現金紅利派發協議》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為**港股通**投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關**港股通**投資者。**港股通**投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過**港股通**投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過**港股通**投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及

(iii) 對內地企業投資者通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股持有人一致。

### **就2025年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續**

2025年股東周年大會將於2026年5月28日(星期四)舉行，而為釐定股東出席2025年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月22日(星期五)至2026年5月28日(星期四)(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本公司股份過戶登記。為符合資格出席2025年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股持有人須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2026年5月21日(星期四)下午四時三十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。釐定有權出席2025年股東周年大會並於會上投票的H股持有人資格的記錄日期為2026年5月28日(星期四)。

### **就有關獲派末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續**

須經股東於即將舉行的2025年股東周年大會上批准後，末期股息將派付予於2026年6月11日(星期四)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取末期股息的H股持有人名單，本公司將於2026年6月8日(星期一)至2026年6月11日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。釐定有權獲取末期股息的H股持有人的記錄日期為2026年6月11日(星期四)。為確保H股持有人符合資格享有擬派付的末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2026年6月5日(星期五)下午四時三十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。

## 股東周年大會通告

2025年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式及於指定時間內分別登載於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。

### 審閱全年業績

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計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。

審計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，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生組成。

### 董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及本公司監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2025年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2025年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

## 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分中企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2025年12月31日止年度已完全符合企業管治守則第二部分之所有適用的守則條文。

## 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，根據於2024年5月29日及2025年5月28日分別舉行之股東周年大會所獲股東授予之回購一般授權，本公司以總代價4,214,002.5港元於香港聯交所合共回購1,460,250股H股，該等股份以本公司的庫存股份(定義見上市規則)持有。已回購H股乃由本公司以其現有可用現金儲備撥付。回購H股的詳情如下：

日期	回購股份 數量	最高 回購價格 (港元/股)	最低 回購價格 (港元/股)	所付 總代價 (港元)
2025年6月20日	200,000	2.85	2.84	569,152.5
2025年5月15日	200,000	2.92	2.91	582,937.5
2025年5月14日	200,000	2.91	2.91	582,000.0
2025年5月13日	60,250	2.95	2.95	177,737.5
2025年5月8日	200,000	2.91	2.91	582,000.0
2025年5月7日	200,000	2.89	2.89	578,000.0
2025年5月2日	200,000	2.92	2.90	582,827.5
2025年4月29日	200,000	2.80	2.79	559,347.5
總計	<u>1,460,250</u>			<u>4,214,002.5</u>

於2025年12月31日，1,460,250股已回購H股未被註銷，並由本公司作為庫存股份持有。根據適用法例及法規，該等庫存股份其後可予註銷或繼續由本公司作為庫存股份持有以用於採納之股份計劃，惟須視乎相關時間的市況及本集團的資本管理需求而定。

除上文所披露者外，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)。

## 有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2025年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

## 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，本公司已按上市規則規定維持充足公眾持股量。

## 於本公司及香港聯交所之網站刊登全年業績及年報

本全年業績公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。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)將於適當時候可於上述網站查閱。印刷本將寄發選擇收取印刷本的股東。

## 董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>(聯席主席)、王海洋先生<sup>^</sup>(聯席主席)、李大龍先生<sup>^</sup>(總裁(總經理)及首席執行官)、陳思楊先生<sup>^</sup>(副總裁)、趙昱女士<sup>^</sup>(副總裁)、王功虎先生<sup>^^</sup>、翁國強先生<sup>^^</sup>及黎家河先生<sup>^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 獨立非執行董事

承董事會命  
雅生活智慧城市服務股份有限公司  
聯席主席  
陳卓雄／王海洋

香港，2026年3月31日

## 核數師的工作範圍

本集團之核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已就本初步業績公告所載本集團截至2025年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。致同就此執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(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此致同並無對本初步業績公告發出任何核證。

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

\* 僅供識別