

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，對其準確性或完備性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公告全部或任何部分內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6093)

截至2025年12月31日止年度之年度業績公告

財務概要

- 截至2025年12月31日止年度，本集團的總收入約為人民幣1,356.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,365.1百萬元減少約人民幣8.4百萬元或約0.6%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣306.3百萬元，較2024年同期的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%。截至2025年12月31日止年度，本集團的整體毛利率約為22.6%，較2024年同期的約25.6%下降約3.0%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的除所得稅後虧損約為人民幣48.7百萬元，而2024年同期的除所得稅後溢利約為人民幣86.6百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度，本公司權益股東應佔每股虧損為人民幣11.55分(2024年：每股盈利為人民幣9.71分)。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的總在管建築面積約為54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%；截至2025年12月31日止年度，總訂約建築面積約為59.8百萬平方米，較2024年同期的約70.2百萬平方米減少約10.4百萬平方米或約14.8%。

和泓服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2025年12月31日止年度的綜合財務業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	3	1,356,714	1,365,068
銷售成本		(1,050,457)	(1,015,461)
毛利		306,257	349,607
其他收入、收益及虧損	4	(31,243)	11,041
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備，淨額		(111,972)	(43,132)
行政開支		(200,270)	(206,082)
財務成本	5(a)	(5,505)	(3,660)
分佔聯營公司溢利		933	101
除所得稅前(虧損)/溢利	5(b)	(41,800)	107,875
所得稅開支	6	(6,874)	(21,252)
年內(虧損)/溢利		(48,674)	86,623
年度其他全面收益，扣除零稅項 其後不會重新分類至損益的項目： —換算本公司財務報表為其呈列貨幣的匯兌差額		244	(173)
年內全面收益總額		(48,430)	86,450
以下各項應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司權益股東		(64,689)	54,388
非控股權益		16,015	32,235
		(48,674)	86,623
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		(64,445)	54,215
非控股權益		16,015	32,235
		(48,430)	86,450
本公司權益股東應佔每股(虧損)/盈利 (以人民幣分列示)			
基本及攤薄	8	(11.55)	9.71

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		59,378	23,784
無形資產	9	67,731	92,161
投資物業		74,299	78,868
商譽		415,605	460,519
於聯營公司的投資		1,558	1,661
其他按金	10	528	26,476
遞延稅項資產		53,584	36,674
		<u>672,683</u>	<u>720,143</u>
流動資產			
存貨		728	1,245
貿易及其他應收款項	10	693,155	731,199
受限制銀行存款		2,309	1,232
銀行結餘及現金		239,453	273,705
		<u>935,645</u>	<u>1,007,381</u>
流動負債			
銀行借款		68,589	46,965
合約負債	3(a)	367,422	381,434
貿易及其他應付款項	11	481,181	445,227
租賃負債		10,099	10,923
所得稅負債		8,947	6,375
		<u>936,238</u>	<u>890,924</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(593)</u>	<u>116,457</u>
總資產減流動負債		<u>672,090</u>	<u>836,600</u>
非流動負債			
銀行借款		33,630	35,980
租賃負債		13,652	6,829
遞延稅項負債		19,289	24,708
		<u>66,571</u>	<u>67,517</u>
資產淨值		<u><u>605,519</u></u>	<u><u>769,083</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
權益			
股本	12	38	38
儲備		<u>575,409</u>	<u>693,047</u>
本公司權益股東應佔權益		<u>575,447</u>	693,085
非控股權益		<u>30,072</u>	<u>75,998</u>
權益總額		<u><u>605,519</u></u>	<u><u>769,083</u></u>

附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

和泓服務集團有限公司(「本公司」)於2018年5月28日根據開曼群島(1961年第三號法案，經綜合及修訂)第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(統稱為「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立公司 Brilliant Brother Group Limited。本公司的控股股東為劉江先生(「劉先生」或「控股股東」)。

除非另有說明，本公司的功能貨幣為港元(「港元」)，而綜合財務報表以千元人民幣(「人民幣千元」)呈列。綜合財務報表乃以人民幣呈列，本公司董事認為這呈列向以人民幣監察本集團表現及財務狀況的管理層提供較相關的資料。

董事會於2026年3月27日批准刊發截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。

2. 編製基準

編製基準

本公司該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋(統稱為「國際財務報告會計準則」)編製。綜合財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定及包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除按公允值計量的若干金融資產以外，綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。

敬請注意，編製該等綜合財務報表時已運用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之深知及判斷作出，惟實際結果最終可能與有關估計不同。

新訂及經修訂國際財務報告會計準則及會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的經修訂國際財務報告會計準則：

- 國際會計準則第21號及國際財務報告準則第1號之修訂本—缺乏可換性

本集團並無提前採納於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂國際財務報告會計準則。採納經修訂國際財務報告會計準則的影響討論如下：

缺乏可換性、匯率變動的影響(國際會計準則第21號之修訂本)

國際會計準則第21號之修訂本闡明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可換性時，應如何估計計量日之即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，以使財務報表使用者能夠理解某種貨幣不可兌換所產生的影響。允許提前應用。實體於應用該等修訂時不得重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留溢利的期初結餘或(如適用)於權益的獨立部分累計的匯兌差額的累計金額的調整。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

已發佈但尚未生效的國際財務報告會計準則

截至該等綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2025年12月31日止年度尚未生效且並無於該等綜合財務報表提早採納的新訂及經修訂國際財務報告會計準則。與本集團潛在相關的該等修訂如下：

	於以下日期或之後開始之會計期間生效
財務報表中的呈列和披露(國際財務報告準則第18號)	2027年1月1日
無需承擔公共責任的附屬公司：披露(國際財務報告準則第19號)	2027年1月1日
換算為高度通貨膨脹呈列貨幣(國際會計準則第21號之修訂本)	2027年1月1日
金融工具分類與計量之修訂本(國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本)	2026年1月1日
投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資(國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本)	附註
國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本(國際財務報告會計準則年度改進—第11卷)	2026年1月1日

附註：尚未確定強制生效日期，但可供採用

除下述新訂及經修訂國際財務報告會計準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告會計準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

國際財務報告準則第18號財務報表中的呈列和披露

國際財務報告準則第18號財務報表中的呈列和披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。該項新訂國際財務報告會計準則於延續國際會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計，在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的若干段落已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤及國際財務報告準則第7號金融工具：披露。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。國際財務報告準則第18號要求追溯應用，並附帶具體的過渡條文。就確認及計量而言，應用新準則預計不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。然而，綜合損益表的結構與呈報方式預計將會受到影響。

3. 收益及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務和租賃服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者（「主要營運決策者」）（即本公司執行董事）審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收益分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	1,091,439	1,077,895
社區增值服務	231,406	241,491
非業主增值服務	20,355	29,212
	<u>1,343,200</u>	<u>1,348,598</u>
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	13,514	16,470
	<u>1,356,714</u>	<u>1,365,068</u>

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2025年及2024年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)均位於中國境內。

有關主要客戶的資料

截至2025年12月31日止年度，控股股東所控制公司所得收益佔本集團收益的1.1%(2024年：2.0%)。除控股股東控制的公司外，本集團擁有多名客戶，截至2025年及2024年12月31日止年度，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

(a) 合約負債

本集團於報告期末確認下列收益相關合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債	<u>367,422</u>	<u>381,434</u>

本集團的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。合約負債的增加乃由於本集團業務增長所致，因此業主應支付更多預付款。

(b) 針對合約負債確認的收益

下表載列確認與轉入的合約負債相關的收益。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債的已確認收益		
物業管理服務	208,614	209,678
社區增值服務	13,473	13,473
非業主增值服務	<u>842</u>	<u>642</u>
	<u>222,929</u>	<u>223,793</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際合宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。非業主增值服務的合約年期通常於對手方通知本集團不再需要有關服務時終止。

社區增值服務乃於短期內提供，且於報告日期並無重大尚未履行的履約義務。

4. 其他收入、收益及虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	3,921	2,641
收回壞賬	1,014	7,474
銀行利息收入	157	410
雜項收入	903	1,165
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益	-	25
出售物業、廠房及設備之收益	17	7
出售附屬公司之虧損	(28,871)	-
商譽減值	(4,816)	(777)
投資物業減值	(3,568)	-
議價收購之收益	-	96
	<u>(31,243)</u>	<u>11,041</u>

附註：

截至2025年及2024年12月31日止年度，政府補助收入主要有關中國政府就增值稅減免及支持本集團經營活動授出的現金津貼，其為無條件或已達成條件。

5. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	1,435	643
計息銀行借款之財務成本	4,070	3,017
	<u>5,505</u>	<u>3,660</u>
(b) 其他項目		
核數師酬金	2,250	2,250
無形資產攤銷(附註9)	13,739	15,143
物業、廠房及設備折舊		
—自有資產	7,862	5,634
—使用權資產	5,852	2,460
投資物業折舊		
—自有物業	2,946	2,562
—分租物業	9,499	5,997
法律及專業費用	16,754	16,136
短期租賃	2,253	1,628
	<u>2,253</u>	<u>1,628</u>

6. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項—中國企業所得稅		
本年度	21,030	27,988
於過往年度撥備不足／(超額撥備)	9,737	(808)
	<u>30,767</u>	<u>27,180</u>
遞延稅項		
於年內損益計入	(23,893)	(5,928)
所得稅開支總計	<u>6,874</u>	<u>21,252</u>

附註：

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(c) 香港利得稅

由於本公司於本年度及過往年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、詮釋及慣例，基於截至2025年及2024年12月31日止年度估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2025年及2024年12月31日止年度，處於中國西部大開發計劃及海南自由貿易港計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2025年及2024年12月31日止年度合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至2025年及2024年12月31日止年度，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，本集團亦須就位於中國的本集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

7. 股息

董事建議不派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

8. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按年內本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	2025年	2024年
本公司權益股東應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(64,689)	54,388
就計算每股基本盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>560,000</u>	<u>560,000</u>
每股基本(虧損)/盈利(以人民幣分列示)	<u>(11.55)</u>	<u>9.71</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至2025年及2024年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

9. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
期初賬面淨值	103,388	3,758	107,146
添置	–	334	334
出售	–	(176)	(176)
攤銷	(13,951)	(1,192)	(15,143)
期末賬面淨值	<u>89,437</u>	<u>2,724</u>	<u>92,161</u>
於2024年12月31日			
成本	137,986	10,616	148,602
累計攤銷	(48,549)	(7,892)	(56,441)
賬面淨值	<u>89,437</u>	<u>2,724</u>	<u>92,161</u>
	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度			
期初賬面淨值	89,437	2,724	92,161
出售附屬公司	(10,680)	(11)	(10,691)
攤銷	(13,105)	(634)	(13,739)
期末賬面淨值	<u>65,652</u>	<u>2,079</u>	<u>67,731</u>
於2025年12月31日			
成本	127,306	10,605	137,911
累計攤銷	(61,654)	(8,526)	(70,180)
賬面淨值	<u>65,652</u>	<u>2,079</u>	<u>67,731</u>
已確認攤銷費用分析如下：			
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
行政開支		<u>13,739</u>	<u>15,143</u>

10. 貿易及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		457,309	473,795
— 關聯方		102,887	89,825
		<u>560,196</u>	<u>563,620</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(173,220)</u>	<u>(110,953)</u>
		<u>386,976</u>	<u>452,667</u>
其他應收款項	(b)		
按金及其他應收款項		72,433	83,554
應收代價		15,500	—
其他按金		202,661	193,159
代業主支付的款項		11,739	6,440
向僱員提供的墊款		7,342	3,276
		<u>309,675</u>	<u>286,429</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		<u>(34,076)</u>	<u>(8,549)</u>
		<u>275,599</u>	<u>277,880</u>
預付款項		<u>31,108</u>	<u>27,128</u>
		<u>306,707</u>	<u>305,008</u>
減：分類為非流動資產的其他按金(已扣除預期 信貸虧損撥備人民幣26,914,000元(2024年： 人民幣2,525,000元))		(528)	(26,476)
		<u>306,179</u>	<u>278,532</u>
		<u>693,155</u>	<u>731,199</u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務。

物業管理服務收入根據相關物業管理服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至90日	73,544	83,317
91至180日	47,269	54,883
181至365日	74,097	105,135
1至2年	90,051	109,602
2至3年	57,783	63,931
3年以上	44,232	35,799
	<u>386,976</u>	<u>452,667</u>

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初結餘	110,953	86,364
出售附屬公司	(17,760)	–
撇銷壞賬	(6,418)	(17,229)
確認的預期信貸虧損撥備淨額	<u>86,445</u>	<u>41,818</u>
年末結餘	<u>173,220</u>	<u>110,953</u>

本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並就針對債務人的前瞻性因素做出調整。

本集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

於2025年12月31日，本集團金額為人民幣70,000,000元(2024年：人民幣70,000,000元)的若干貿易應收款項已抵押作為本集團銀行借款人民幣29,500,000元的抵押。

截至2025年12月31日止年度，若干貿易債務人同意將其自有物業的法定所有權轉讓予本集團，以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項合共人民幣35,225,000元(2024年：人民幣20,080,000元)。該等物業於轉讓日期之公允值總計為人民幣32,641,000元。

(b) 其他應收款項

代業主支付的款項

有關結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

其他按金

其他按金主要指於訂立物業管理服務合約投標開始時向政府或物業開發商支付的按金。

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備

第三方的其他應收款項(不包括預付款項)減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損為限，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。

於2025年5月9日，本集團與一名本公司關連人士訂立買賣協議以出售其於江蘇深華時代物業集團有限公司的51%股權，代價為人民幣30,500,000元(「出售事項」)。於2025年12月31日，出售事項的餘下應收代價為人民幣15,500,000元。

11. 貿易及其他應付款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款			
– 第三方	(ii)	<u>149,157</u>	<u>137,307</u>
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		136,958	122,567
應付代價	(i)	42,629	487
自業主收取的裝修保證金		48,851	64,032
代業主收取的款項		32,484	42,293
其他稅項負債		29,084	30,433
員工成本及福利預提費用		<u>42,018</u>	<u>48,108</u>
		<u>332,024</u>	<u>307,920</u>
		<u>481,181</u>	<u>445,227</u>

附註：

- (i) 截至2025年12月31日止年度，本集團以代價人民幣60,190,000元向其非控股權益收購其附屬公司貴陽興隆物業管理有限公司30%股權。於2025年12月31日，本集團仍欠非控股權益代價人民幣42,629,000元。

(ii) 貿易應付款項

本集團供應商授予本集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至30天	52,312	57,286
31至180天	52,554	46,745
181至365天	15,038	13,316
1年以上	29,253	19,960
	<u>149,157</u>	<u>137,307</u>

12. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)	
法定： 本公司普通股： 於2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日及 2024年12月31日的普通股			
	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	
	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足： 本公司普通股： 於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日			
	<u>560,000,000</u>	<u>5,600</u>	<u>38</u>

13. 購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者努力提升本公司及股東的整體價值。

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

於購股權計劃項下所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不超過已發行股份總數的10%。

自採納日期起直至該等綜合財務報表日期止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

14. 承擔

(a) 租賃承擔

作為出租人

本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	1,653	1,546
一年後但兩年內	—	343
	<u>1,653</u>	<u>1,889</u>

(b) 資本承擔

於報告期末未撥備的未付資本承擔如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向若干附屬公司的注資	240	489
	<u>240</u>	<u>489</u>

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅代表和泓服務集團有限公司(「**本公司**」)，連同其附屬公司統稱「**本集團**」董事(「**董事**」)會(「**董事會**」)欣然提呈本公司截至2025年12月31日止年度(「**報告期**」)業績公告。

2025年，物業行業挑戰重重，市場環境複雜多變。面對這一形勢，本集團全體員工凝心聚力、團結一心，以堅守築牢發展根基，以實幹篤定前行方向，在變局中穩固陣型，收穫了來之不易的發展成果。報告期內，集團穩步拓展新增項目，核心區域市場競爭力進一步鞏固；多個在管項目完成智慧化升級，客戶滿意度穩步攀升，品牌影響力持續擴大。憑借穩健的發展表現，本集團在2025年中國物業服務百強企業排名中上升至第22位。未來，本集團將始終秉持「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，深耕服務品質、優化市場佈局、創新增值服務，持續走好穩健發展之路。

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入約為人民幣1,356.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,365.1百萬元減少約8.4百萬元或約0.6%；本集團毛利約為人民幣306.3百萬元，較2024年同期的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%；除稅後虧損約為人民幣48.7百萬元，而2024年同期除稅後溢利約為人民幣86.6百萬元。本公司股東應佔虧損約為人民幣64.7百萬元，而2024年同期股東應佔溢利約為人民幣54.4百萬元；每股基本虧損約為人民幣11.55分。

截至2025年12月31日止年度，本集團在全國18個省及直轄市的43個城市管理355個物業服務項目，總在管建築面積(「**建築面積**」)約為54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%；總訂約項目數量367個，總訂約建築面積約為59.8百萬平方米，較2024年同期的約70.2百萬平方米減少約10.4百萬平方米或約14.8%。

黨建引領鑄就品質，匠心服務溫暖萬家

集團緊扣國家服務品質提升及社區治理相關政策導向，始終以客戶為中心，堅守誠信履約底線。本年度集團以黨建引領推進物業服務提質升級，加強紅色物業建設，完善社區、物業、業主「三位一體」治理模式，將紅色初心轉化為服務動能，解決業主急難問題，用心化解各類矛盾，築牢民生服務根基。全面落地暖心服務標準體系，圍繞服務創新、熱情幫扶、暖心關懷三大方向深耕發力，為不同群體提供定制幫扶，通過豐富的鄰里活動傳遞溫度，打造可感知的具象化服務產品，充分釋放服務的情緒價值，為業主帶來有溫度的居住體驗。當前物業行業正處於價值重構的關鍵階段，集團將以黨建領航深耕暖心服務，以精細閉環守護家園安寧，擦亮「和美先鋒，紅暖萬家」品牌，書寫物業服務高質量發展新篇章。

堅守全委戰略定力，聚焦優質項目深耕

集團堅守全委發展路線，堅持區域集中、項目連片策略，以戰略定力保障發展質量，以深耕細作夯實增長根基。區域佈局上，集團持續聚焦經濟發達地區及優質項目拓展，確保每個項目都具備扎實客戶基礎與長期價值。業態拓展上，成功切入高校及文體場館領域，同時深耕政府企事業單位等公建市場，中標多個項目，彰顯細分領域專業服務實力。為拓寬市場邊界、凝聚發展合力，集團還持續深化合夥人機制，將其打造為市場拓展的重要引擎，通過聯動優質合夥人撬動優質資源、深化協同合作，實現互利共贏、共拓市場。集團將繼續堅守全委戰略定力，在非住宅領域精耕細作，優質住宅領域精準發力，以項目質量為核心標尺、以業態突破為增長動能，推動市場拓展工作向更高質量、更可持續方向邁進。

聚焦業主切身需求，精築社區增值生態

集團深刻認識到增值服務是提升業主幸福感，打造社區新生態的關鍵抓手。本年度集團圍繞業主需求為核心，深入調研業主的生活習慣、核心訴求，精準對接業主在便民團購、居家養護、鄰里互動、生活配套等方面的實際需求，構建特色服務體系，獲業主廣泛認可，提升了業主滿意度。同時，集團加大增值服務支持力度，管理團隊扎根一線賦能業務，確保各項增值服務高效推進，為業務高質量開展提供堅實保障。集團將始終堅定不移地以業主需求為核心導向，持續深化一線賦能舉措、優化業務佈局，不斷推動社區增值服務提質升級，既為業主提供更加優質、貼心的增值服務，也為集團在激烈的市場競爭中開闢新的增長路徑，助力集團實現高質量可持續發展。

打造智慧服務新局，深耕AI技術應用

當前，AI科技帶來的變革正席捲各行各業，集團主動捕捉這一時代風口，積極探索AI技術與社區服務的深度融合。年內進行智能標桿項目改造，實現部分項目設備巡檢、安防巡邏的無人化，探索衛生清潔、客戶服務的智能化管理，推動服務模式向智能化迭代升級。未來，集團將持續深耕AI與物業服務的融合創新，緊扣「控風險、優體驗、降本增效」目標，不斷探索技術應用新場景、新模式，以科技賦能服務、以創新引領發展，全力打造智慧服務新社區，為業主提供更智能、更高效、更貼心的生活體驗，為集團高質量發展注入持久的科技動能。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝一直支持及信任本集團的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商，同時亦感謝管理層及全體員工為本集團付出的辛勞及貢獻。

劉江

董事會主席

香港，2026年3月27日

業務回顧

本集團是中國物業管理服務行業的知名市場參與者，從事物業管理服務近24年。憑借物業管理服務的綜合實力，連續多年榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」，綜合排名由2024年的第24位晉升至2025年的第22位。同時，於年內獲得「2025中國物業服務特色品牌企業－紅色物業」，「2025中國物業品牌影響力百強企業」、「2025中國品質物業服務領先企業」、「2025中國物業增值服務運營領軍企業」、「2025中國智慧物業服務領先企業」等諸多榮譽。

截至2025年12月31日，本集團在全國18個省及直轄市的43個城市提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。總在管項目數量為355個，總在管建築面積約54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%。總訂約項目數量為367個，總訂約建築面積約為59.8百萬平方米，較2024年同期的約70.2百萬平方米減少約10.4百萬平方米或約14.8%。

截至2025年12月31日，本集團實現營業收入約為人民幣1,356.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,365.1百萬元減少約人民幣8.4百萬元或約0.6%；毛利約為人民幣306.3百萬元，較2024年同期的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%。本集團截至2025年12月31日止年度的除稅後虧損約為人民幣48.7百萬元，而2024年同期的除稅後溢利約人民幣86.6百萬元。

物業管理服務

物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，主要包括保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業物業及政府機關、學校、醫院等專業服務項目。

集團始終緊扣「物業服務質量提升」政策導向，圍繞行業「為民、便民、安民」定位，積極探索「物業服務+生活服務」模式，助力基層治理效能升級。本年度集團多點發力，以「兩點一線」觸點提質為抓手，建立園區服務全場景標準化管控體系，常態化召開品質分析會，強化重點服務環節專項管控，以規範化服務維護業主家園。同時踐行暖心服務，將人文關懷融入服務全流程，聚焦業主高頻需求與特殊群體訴求，打造全齡便民服務矩陣，搭建鄰里溝通橋樑。重視人才梯隊建設，以「一專多能」為導向打造複合型服務隊伍，組建專業培訓師團隊並推行三級考核機制，築牢人才根基。此外，集團推進數字化轉型，以智慧化工具賦能傳統服務場景，構建人機協同服務模式，讓科技進步轉化為業主可感知的服務便利。集團將緊跟國家民生保障與社區治理部署，持續迭代服務體系，全力為客戶創造優質貼心便捷的服務體驗，與全體業主共築更具幸福感、歸屬感的美好家園。

截至2025年12月31日，物業管理服務收入約為人民幣1,091.4百萬元，較2024年同期的約人民幣1,077.9百萬元增加約人民幣13.5百萬元或約1.3%。截至2025年12月31日止年度，本集團自物業管理服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約80.4%。

全委拓展作為集團核心戰略，本年度在項目質量、業態突破、區域深耕三大維度取得進展。集團嚴格執行項目篩選標準，堅決杜絕虧損項目落地，同時主動清退存量中虧損及扭虧無望的低質項目，通過動態調整，持續優化在管項目結構，為高質量發展築牢根基。業態拓展實現多點突破，成功入局高校、文體場館領域，同時深耕司法、通信、醫療、旅遊、金融等政府公建及企事業單位傳統優勢賽道，進一步夯實非住宅市場的專業口碑；住宅板塊則聚焦經濟發達地區的優質項目，穩固基本盤的發展韌性。此外，集團深化合夥人機制，整合外部優質資源實現合作共贏；集團持續加強市場團隊專業化、體系化建設，在行業波動與激烈競爭的環境中保持戰略定力，以專業能力與服務品質構築核心競爭壁壘，夯實全委發展根基。

於2025年12月31日，本集團在全國18個省及直轄市的43個城市管理355個物業服務項目，總在管建築面積約為54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%，主要涵蓋中國六個地區，包括華北地區、東北地區、華東地區、華中地區、西南地區及華南地區。

地域覆蓋範圍

下表載列於所示期間按本集團的物業管理服務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	2025年12月31日				2024年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
華北地區 ⁽¹⁾	150,268	13.8	6,167	11.3	140,932	13.1	6,751	10.8
東北地區 ⁽²⁾	40,151	3.7	2,423	4.4	38,333	3.6	2,606	4.2
華東地區 ⁽³⁾	199,719	18.3	8,880	16.2	221,772	20.6	15,536	25.0
華中地區 ⁽⁴⁾	22,471	2.1	2,490	4.6	22,059	2.0	1,484	2.4
西南地區 ⁽⁵⁾	564,738	51.7	31,394	57.5	555,363	51.5	30,838	49.6
華南地區 ⁽⁶⁾	114,092	10.4	3,294	6.0	99,436	9.2	4,982	8.0
總計	<u>1,091,439</u>	<u>100.0</u>	<u>54,647</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,895</u>	<u>100.0</u>	<u>62,197</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、昆山、常熟、杭州、嘉興、台州及濟南。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化、武漢、棗陽及赤壁。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、眉山、貴陽、遵義、黔南州、紅河州及昭通。
- (6) 「華南地區」包括廣州、深圳、中山、江門、東莞、惠州、珠海、海口、三亞、陵水、文昌及樂東。

本集團管理多樣化的物業管理組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業主要包括商業物業及其他類型的專業服務項目。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總在管建築面積明細：

	2025年12月31日				2024年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	910,929	83.5	48,674	89.1	939,070	87.1	56,463	90.8
非住宅物業	180,511	16.5	5,973	10.9	138,825	12.9	5,734	9.2
總計	<u>1,091,439</u>	<u>100.0</u>	<u>54,647</u>	<u>100.0</u>	<u>1,077,895</u>	<u>100.0</u>	<u>62,197</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，圍繞業主及住戶需求提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助於滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，以及創造更加舒適便利的居住社區。社區增值服務主要包括居家生活服務、房產經紀、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

本年度集團持續深化增值服務佈局，精準錨定家庭生活服務與車輛服務兩大核心方向，全面升級服務體系。家庭生活服務聚焦業主核心剛需，覆蓋資產管理、房屋修繕維護、便民到家、民生商品供應、居家養老等全維度服務，切實滿足日常居家所需。車輛服務圍繞業主出行保障，深耕新能源充電、日常車輛養護、規範停車管理等關鍵領域，以便利服務提升業主出行體驗。集團以業主真實需求為導向，精準甄別並精簡低效業務，全力打造高效、實用的居家生活服務體系，將「和泓相伴，幸福一生」的服務理念落到實處，讓業主盡享便捷、安心、有溫度的品質生活。

截至2025年12月31日，社區增值服務收入約為人民幣244.9百萬元，較2024年同期的約人民幣258.0百萬元減少約人民幣13.1百萬元或約5.1%。截至2025年12月31日止年度，本集團自社區增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約18.1%。

非業主增值服務

本集團圍繞物業開發商的需求，主要為物業開發商提供案場服務及多樣的配套物業管理服務，於物業銷售及交付前提供全週期、全流程服務，以本集團在物業管理行業的專業服務標準，協助物業開發商全面提升品牌價值。

截至2025年12月31日，非業主增值服務收入約為人民幣20.4百萬元，較2024年同期的約人民幣29.2百萬元減少約人民幣8.8百萬元。截至2025年12月31日止年度，本集團自非業主增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約1.5%。

未來展望

本集團注重「和美先鋒，紅暖萬家」品牌打造，堅守服務本心，推動集團實現高質量發展。服務品質方面，以黨建引領暖心服務，深耕各類服務場景，全方位增強業主的幸福感。業務拓展方面，聚焦經濟發達地區與優質項目，深化與合作夥伴的深度協同，積極拓展優質項目，從而實現資源互補、互利共贏。增值服務領域，聚焦業主核心需求，推動便民配套、生活服務等業務創新升級，滿足業主高品質、多樣化需求。探索智慧技術融合應用，結合AI工具及智能化改造塑造更高效、優質的服務模式，鑄就集團發展新徵程。

財務回顧

收入

本集團的收入來自(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。總收入由2024年的約人民幣1,365.1百萬元減少約人民幣8.4百萬元或約0.6%至截至2025年的約人民幣1,356.7百萬元，該減少主要由於：集團加強市場拓展力度，努力獲取新的優質物業服務項目，但清退了虧損物業服務項目，使本集團的總在管建築面積由2024年的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%至2025年的約54.6百萬平方米，在管項目數量由394個減少至355個，雖然優質項目使物業管理服務收入增加約人民幣13.5百萬元或約1.3%，然而因市場經濟下行使公用事業服務收入減少導致社區增值服務收入減少約人民幣13.1百萬元或約5.1%。同時，受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團有限公司及其附屬公司（「和泓置地集團」）及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務減少，以致非業主增值服務收入減少約人民幣8.8百萬元。

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,091,439	80.4	1,077,895	79.0	13,544	1.26
社區增值服務(包括租賃收入)	244,920	18.1	257,961	18.9	(13,041)	(5.06)
非業主增值服務	20,355	1.5	29,212	2.1	(8,857)	(30.32)
總計	<u>1,356,714</u>	<u>100.0</u>	<u>1,365,068</u>	<u>100.0</u>	<u>(8,354)</u>	<u>(0.61)</u>

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅、商業及其他類型的物業提供的保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。收入由2024年的約人民幣1,077.9百萬元增加約人民幣13.5百萬元或約1.3%至2025年的約人民幣1,091.4百萬元。該增加主要由於集團加強市場拓展力度，努力獲取新的優質物業服務項目，但因清退虧損的物業服務項目導致增加幅度較小。本集團的總在管建築面積由2024年的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%至2025年的約54.6百萬平方米，在管項目數量由394個減少至355個。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2024年的約人民幣258.0百萬元減少約人民幣13.1百萬元或約5.1%至截至2025年的約人民幣244.9百萬元。該減少主要是由於本集團重點聚焦業主需要的社區增值服務品類，而公用事業服務收入隨經濟下行而減少。

非業主增值服務

本集團提供各類非業主增值服務，包括案場服務、協銷服務及配套物業管理服務。來自非業主增值服務的收入由2024年的約人民幣29.2百萬元減少約人民幣8.8百萬元至2025年的約人民幣20.4百萬元。該減少主要由於受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務收入進一步減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、維修保養成本、提供物業管理配套服務的成本、材料成本及銷售稅。銷售成本由2024年的約人民幣1,015.5百萬元增加約人民幣35.0百萬元或約3.4%至2025年的約人民幣1,050.5百萬元。該增加主要由於：(i)公建類物業服務項目增加，以致部分服務(如綠化及安保)外包予其他服務提供商，分包成本增加約人民幣10.4百萬元；(ii)社區增值服務成本增加，主要是美居家裝服務、公共收益分成、職工薪酬福利及其他支出增加約17.1百萬元；及(iii)住宅社區中部分陳舊公共設施產生的維修保養成本有所增加，使得維修及保養開支由2024年的約人民幣302.6百萬元增加約人民幣2.0百萬元至2025年的約人民幣304.6百萬元。銷售成本的增長率略高於收入的增長率，主要是由於本集團為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業管理項目的前期投入增加。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %	人民幣千元	%
物業管理服務	213,275	19.5	238,760	22.2	(25,485)	(10.7)
社區增值服務 (包括租賃收入)	88,931	36.3	105,051	40.7	(16,120)	(15.3)
非業主增值服務	4,051	19.9	5,796	19.8	(1,745)	(30.1)
總計	306,257	22.6	349,607	25.6	(43,350)	(12.4)

本集團整體毛利由2024年的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%至2025年的約人民幣306.3百萬元。毛利減少主要由於本集團為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業服務項目的前期階段及公營建築類項目的毛利率較低。本集團的整體毛利率比2024年同期的約25.6%下降約3.0%至2025年的約22.6%。

物業管理服務

本集團物業管理服務的毛利由2024年的約人民幣238.8百萬元減少約人民幣25.5百萬元或約10.7%至2025年的約人民幣213.3百萬元。毛利減少主要由於集團為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業管理項目的前期投入增加及公營建築類項目的毛利率較低。物業管理服務的毛利率由2024年的約22.2%減少至2025年的約19.5%。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由2024年的約人民幣105.1百萬元減少約人民幣16.2百萬元或約15.4%至2025年的約人民幣88.9百萬元，毛利率由2024年的約40.7%減少至2025年的約36.3%，毛利及毛利率減少主要由於本集團公用事業服務收入減少導致。

非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利由2024年的約人民幣5.8百萬元減少約人民幣1.7百萬元至2025年的約人民幣4.1百萬元。毛利減少主要由於受中國房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務減少。非業主增值服務的毛利率為19.9%，較2024年基本保持一致。

其他收入、收益及虧損

本集團的其他收入由2024年的約人民幣11.0百萬元減少約人民幣42.2百萬元至2025年的虧損約人民幣31.2百萬元，該減少主要由於出售附屬公司一次性虧損28.9百萬元，收回壞賬減少約人民幣6.5百萬元，收購的一間附屬公司的商譽減值4.8百萬元及投資性房產減值3.6百萬元等減少。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待、專業費用、電訊、公用事業、折舊及攤銷。本集團的行政開支由2024的約人民幣206.1百萬元減少約人民幣5.8百萬元或約2.8%至2025年的約人民幣200.3百萬元，主要由於：本集團以遠程視頻會議形式代替現場會議，從而減少會議費、差旅費的支出；年內本集團還控制了業務招待費以及服裝費等方面的支出。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備由2024年的約人民幣43.1百萬元增加約人民幣68.8百萬元至2025年的約人民幣111.9百萬元。本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並針對債務人的前瞻性因素做出調整，且已考慮個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。於2025年，本集團就應收關聯方的貿易應收款項計提預期信貸虧損撥備人民幣38.9百萬元(2024年：人民幣7.9百萬元)。該大幅增加主要由於年內部分關聯方客戶的信用狀況轉弱所致。具體而言，該等債務人涉及正在進行的訴訟，並面臨財務困難，對其及時結清未償還結餘的能力造成不利影響。針對該等情況，管理層根據國際財務報告準則第9號預期信貸虧損框架重新評估該等關聯方貿易應收款項的可收回性。根據對受影響債務人進行的個別評估，管理層認為信貸風險已顯著增加，預期可收回性相應下降，因此確認較高的預期信貸虧損撥備。來自第三方的其他應收款項(不包括預付款項及向僱員提供的墊款)的減值乃集體及個別評估，並按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加；(ii)根據過往36個月的銷售回款情況以及該期間的相應歷史信貸虧損對預期信貸虧損率進行若幹上調；及(iii)當前及前瞻性宏觀經濟因素，主要包括國內房地產行業的現狀及國內市場經濟下滑，影響客戶結算未償還款項的能力。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年的約人民幣21.3百萬元減少約人民幣14.4百萬元或約67.7%至2025年的約人民幣6.9百萬元，乃主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響及動用先前並未確認的稅項虧損。

年內溢利

本集團的年內溢利由2024年的約人民幣86.6百萬元減少約人民幣135.3百萬元至2025年的虧損約人民幣48.7百萬元，該減少主要由於本集團(i)為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業管理項目的前期階段及公營建築項目的毛利率較低，導致毛利減少；(ii)對貿易應收款及其他應收款增加計提信用減值撥備；(iii)出售附屬公司的一次性虧損等虧損所導致；及(iv)收購的子公司重慶新隆信的商譽減值等所致。

無形資產

無形資產由2024年12月31日的約人民幣92.2百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣67.7百萬元。該減少主要由於年內出售附屬公司減少10.7百萬元，年內攤銷及折舊總額約人民幣13.8百萬元所致。

投資物業

投資物業(包括若干停車位及商舖)由2024年12月31日的約人民幣78.9百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣74.3百萬元，該減少主要由於年內投資物業添置約人民幣20.9百萬元，被投資物業轉自用轉入固定資產、個別投資物業減值及折舊總額約人民幣25.5百萬元所抵銷。

商譽

商譽由2024年12月31日的約人民幣460.5百萬元略微減少至2025年12月31日的約人民幣415.6百萬元，該減少主要由於出售江蘇深華、中山中正的商譽減少40.1百萬元，以及收購的重慶新隆信的商譽減值4.8百萬元所致。

其他應收款項

其他應收款項指就預期於一年後完成及償還的若干項目支付的按金。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、預付款及其他應收款項。貿易應收款項主要與物業管理服務及增值服務有關。本集團的貿易應收款項由2024年12月31日的約人民幣452.7百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣387.0百萬元，該減少主要由於對貿易應收款增加計提信用減值撥備導致。其他應收款項主要包括按金、預付款及其他應收款以及代業主支付的款項。其他應收款項由2024年12月31日的約人民幣278.5百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣306.2百萬元，該增加主要由於(i)訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金增加約13.9百萬元；(ii)代業主支付的款項5.3百萬元；(iii)向僱員提供的墊款增加4.1百萬元；(iv)預付款項增加4.0百萬元；及(v)其他應收款信用減值撥備的影響所致。本集團致力於加強對未償還應收款項的嚴格控制，對客戶進行持續信貸評估，並經常與客戶聯絡，以鼓勵其定期支付管理費。

合約負債

本集團的合約負債主要來自客戶作出的預付款，而相關物業管理服務仍待提供。本集團的合約負債由2024年12月31日的約人民幣381.4百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣367.4百萬元，該減少主要由於所管理的物業服務項目減少，由2024年的394個減少至2025年的355個。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2024年12月31日的約人民幣137.3百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣149.2百萬元，該增加主要由於本集團應付的供應商材料及公用事業費用略微增加。其他應付款項主要包括應計員工成本、應計費用及其他應付款項、及代業委會和業主收取的款項。本集團的其他應付款項由2024年12月31日的約人民幣307.9百萬元略微增加至2025年12月31日的約人民幣332.0百萬元。其他應付款總額基本保持一致，與應計費用及其他應付款、應付代價的增加與代業主收取代款項、應計員工成本等款項的減少相抵銷。

流動資金、資本結構及財務資源

本集團的現金及現金等價物以人民幣及港元計值。銀行結餘及現金由2024年12月31日的約人民幣273.7百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣239.5百萬元，主要由於再次收購貴陽興隆物業管理有限公司(「貴陽興隆」)30%股權支付代價約人民幣19.4百萬元，以及於訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金的增加。本集團的流動資產淨值有所減少，減少至與流動負債基本一致。於2025年12月31日，本集團的流動比率約為1.00倍(2024年12月31日：1.13倍)，財務狀況維持穩健。於2025年12月31日，本集團的借款約人民幣102.2百萬元(2024年：約人民幣82.9百萬元)，其中本集團若干投資物業約人民幣37.2百萬元已就借款人民幣57.7百萬元作抵押。於2025年12月31日，本集團100%(2024年12月31日：100%)借款按固定利率計息。

資產押記

於2025年12月31日，本集團的投資物業價值為人民幣37.2百萬元(2024年：人民幣36.5百萬元)用作抵押人民幣57.7百萬元的銀行借款(2024年：人民幣21.5百萬元)。本集團若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2024年：人民幣70.0百萬元)用作抵押人民幣29.5百萬元(2024年：人民幣35.5百萬元)的銀行借款。本集團附屬公司貴陽興隆實收資本7.0百萬元用作抵押人民幣15.0百萬元(2024年：無)的銀行借款。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2025年5月9日，本公司間接全資附屬公司北京泓升投資有限責任公司(「北京泓升」)(作為賣方)與靖江智匯網絡科技有限公司(「靖江智匯」)(作為買方)及江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華」)(作為目標公司)訂立買賣協議，據此，北京泓升同意出售而靖江智匯同意收購江蘇深華合共51%股權，總代價為人民幣30,500,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年5月9日及2025年5月20日的公告。上述出售事項已於2025年5月28日完成。

於2025年6月11日，本公司間接全資附屬公司和泓福瑞盈(貴州)信息諮詢有限公司(「和泓福瑞盈」)(作為買方)與屈培軍先生(「賣方」)及貴陽興隆(作為目標公司)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而和泓福瑞盈同意收購貴陽興隆合共30%股權，總代價為人民幣60,189,700元。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年6月11日的公告。上述收購事項已於2025年6月26日完成。

於2025年11月14日，和泓福瑞盈(作為賣方)與中山市福潤物業服務有限公司(「**中山福潤**」)(作為買方)及中山市中正物業管理有限公司(「**中山中正**」)(作為目標公司)訂立買賣協議，據此，和泓福瑞盈同意出售而中山福潤同意收購中山中正合共51%股權，總代價為人民幣7,877,400元。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年11月14日的公告。上述出售事項已於2025年12月15日完成。

除上文所披露者外，於報告期間，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

截至2025年12月31日，本集團並無持有任何重大投資，且於本公告日期，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

資產負債比率

資產負債比率按淨負債除以權益總額計算。淨負債按計息債務總額減現金及現金等價物計算。於2025年及2024年12月31日，本集團資產負債比率維持淨現金狀況。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何或然負債(2024年：無)。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監察本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

外匯風險

本集團承受的貨幣風險主要來自其以人民幣存放於中國境內之銀行的銀行結餘人民幣234.3百萬元(2024年：人民幣267.0百萬元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。本集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團擁有3,911名僱員(2024年12月31日：4,951名)。截至2025年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣419.9百萬元(2024年：人民幣425.8百萬元)。僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和薪金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團需遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹本集團的企業文化，以令彼等了解本集團的服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情載於本公告綜合財務報表附註13。

報告期後重大事項

截至本公告日期，於2025年12月31日後並無發生可能對我們的經營及財務表現產生重大影響的重大事項。

企業管治

本公司致力於建立嚴謹的企業管治常規及程序，旨在提升投資者信心及本公司的問責性及透明度。本公司竭力維持高水平的企業管治。有關企業管治常規的詳情將於本公司年度報告中披露。董事會認為，於截至2025年12月31日止年度，本公司一直遵從聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載之企業管治守則(「企業管治守則」)的所有守則條文。

董事遵守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」)，作為其董事及僱員買賣本公司證券的操守守則(「證券買賣守則」)。

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券買賣守則。上述期內並未發現任何違規事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審閱賬目

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日止年度的年度業績及綜合財務報表，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范智超先生、陳磊博士及錢紅驥先生組成。

股息

董事會建議不派付截至2025年12月31日止年度的末期股息（截至2024年12月31日止年度：無）。

暫停辦理股東名冊登記手續

為確定出席本公司將於2026年5月29日（星期五）舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）並於會上投票的股東的權利，本公司將於2026年5月26日（星期二）至2026年5月29日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股東名冊登記手續，有關期間不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2026年5月22日（星期五）下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖）以辦理登記手續。

股東週年大會通告

股東週年大會將於2026年5月29日舉行，而召開股東週年大會的通告將於適當時候根據上市規則所規定的形式刊印及寄發。

公眾持股量的充足程度

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事會所知，於本公告日期，本公司一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司(「核數師」)已就本集團截至2025年12月31日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團本年度的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而作出的核證工作，故此核數師亦未就初步公告作出核證。

刊登年度業績及年報

本公告分別刊登於本公司網站(www.hevolwy.com.cn)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)。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)將於適當時候寄發予本公司股東並可於上述網站查閱。

承董事會命
和泓服務集團有限公司
執行董事
王文浩

香港，2026年3月27日

於本公告日期，董事會之成員包括兩名執行董事，為胡洪芳女士及王文浩先生；兩名非執行董事，為劉江先生及周煒先生；以及三名獨立非執行董事，為陳磊博士、范智超先生及錢紅驥先生。