

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，概不會因本公告全部或任何部份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。



DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*
東原仁知城市運營服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2352)

截至2025年12月31日止年度之年度業績公告

財務摘要

1. 本集團收益約為人民幣1,524.9百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣1,530.2百萬元減少約0.3%。
2. 本集團業務分部產生的收益如下：
 - (a) 物業城市服務的收益約為人民幣1,138.2百萬元，佔總收益約74.6%，較截至2024年12月31日止年度約人民幣1,067.7百萬元增加約6.6%；
 - (b) 美好生活服務的收益約為人民幣215.1百萬元，佔總收益約14.1%，較截至2024年12月31日止年度約人民幣213.6百萬元增加約0.7%；
 - (c) 大健康綜合服務的收益約為人民幣137.0百萬元，佔總收益約9.0%，較截至2024年12月31日止年度約人民幣141.9百萬元減少約3.5%；及
 - (d) 其他綜合服務的收益約為人民幣34.6百萬元，佔總收益約2.3%，較截至2024年12月31日止年度約人民幣107.0百萬元減少約67.6%。

3. 毛利約為人民幣204.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣207.9百萬元減少約1.9%。毛利率為約13.4%，較截至2024年12月31日止年度約13.6%降低約0.2個百分點。
4. 本公司於報告期內錄得盈利約人民幣35.4百萬元，而截至2024年12月31日止年度則錄得虧損約人民幣61.6百萬元。報告期內本公司擁有人應佔利潤約為人民幣27.8百萬元，而截至2024年12月31日止年度本公司擁有人應佔虧損約為人民幣66.9百萬元。
5. 董事會並無建議於截至2025年12月31日止年度派付末期股息（2024年：每股人民幣0.03元（含稅））。

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「**本公司**」）董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）根據香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）相關規定編製的截至2025年12月31日止年度（「**報告期**」）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	6	1,524,935	1,530,201
銷售成本		<u>(1,320,982)</u>	<u>(1,322,324)</u>
毛利		203,953	207,877
銷售及營銷開支		(25,885)	(35,367)
行政開支		(161,520)	(168,991)
金融資產減值虧損淨額		(863)	(79,275)
其他收入	8	8,462	8,247
其他收益／(虧損)淨額	9	<u>15,901</u>	<u>(149)</u>
經營利潤／(虧損)		40,048	(67,658)
融資收入		776	888
融資成本		<u>(2,450)</u>	<u>(6,761)</u>
融資成本淨額	10	(1,674)	(5,873)
分佔按權益法入賬的投資業績		<u>6,945</u>	<u>8,026</u>
除所得稅開支前利潤／(虧損)		45,319	(65,505)
所得稅(開支)／抵免	11	<u>(9,889)</u>	<u>3,862</u>
年內利潤／(虧損)		<u><u>35,430</u></u>	<u><u>(61,643)</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下人士應佔年內利潤／(虧損)及全面收益／			
(開支)總額：			
— 本公司擁有人		27,817	(66,882)
— 非控股權益		7,613	5,239
		<u>35,430</u>	<u>(61,643)</u>
		人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	12	<u>0.415</u>	<u>(0.998)</u>

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	14	84,888	50,349
無形資產	15	278,661	287,648
使用權資產		62,899	74,371
遞延所得稅資產		25,324	23,991
長期預付款項		2,523	9,729
合約成本		12,293	13,342
按權益法入賬的投資		19,697	24,642
		<u>486,285</u>	<u>484,072</u>
流動資產			
應收股息		7,900	7,900
貿易應收款項、應收票據及其他應收款項	16	648,596	642,374
存貨		41,293	37,796
預付款項		27,625	40,315
應收即期所得稅		3,700	7,295
受限制現金		6,269	2,805
現金及現金等價物		299,074	261,696
		<u>1,034,457</u>	<u>1,000,181</u>
流動負債			
貿易應付款項	18	395,912	317,902
應計費用及其他應付款項	18	301,401	303,474
合約負債	6(a)	316,301	336,384
租賃負債		9,429	11,815
按公平值計入損益的金融負債		—	1,200
遞延收益		1,177	1,179
即期所得稅負債		9,274	4,378
		<u>1,033,494</u>	<u>976,332</u>
流動資產淨值		<u>963</u>	<u>23,849</u>
資產總值減流動負債		<u><u>487,248</u></u>	<u><u>507,921</u></u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		33,523	79,192
遞延收益		7,829	8,360
遞延所得稅負債		9,019	11,166
		<u>50,371</u>	<u>98,718</u>
資產淨值		<u>436,877</u>	<u>409,203</u>
資本及儲備			
股本	17	66,991	66,991
儲備		265,276	254,965
保留盈利		80,700	61,282
		<u>412,967</u>	<u>383,238</u>
本公司擁有人應佔權益		<u>412,967</u>	<u>383,238</u>
非控股權益		23,910	25,965
		<u>436,877</u>	<u>409,203</u>
權益總額		<u>436,877</u>	<u>409,203</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司（「本公司」）於2015年1月13日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為有限公司。經股東於2020年12月13日舉行的股東大會上批准後，本公司根據《中國公司法》轉換為股份有限公司，且於2020年12月30日其註冊名稱變更為「東原仁知城市運營服務集團股份有限公司」。

本公司的註冊辦事處地址及其主要營業地點地址為中國重慶市南岸區南坪鎮白鶴路108號負1層商業206室。

本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）於中國主要從事提供物業管理服務及相關增值服務。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則－於2025年1月1日生效

香港會計準則第21號及香港財務報告準則 缺乏可兌換性
第1號（修訂本）

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準 財務報表的不確定性披露
則第18號、香港會計準則第1號、香港會
計準則第8號、香港會計準則第36號及香
港會計準則第37號（修訂本）

該等新訂或經修訂香港財務報告準則概無對本集團本期間或過往期間的業績及財務狀況產生重大影響。本集團並無提早應用於本會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

(b) 已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則

以下新訂或經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效及未獲本集團提早採納。本集團目前擬於彼等生效日期應用該等變動。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷 ¹
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含按要求償還條文的定期貸款的分類 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表列報及披露 ²
香港財務報告準則第19號	無須作出公共問責的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	兌換為高通脹呈列貨幣 ²

¹ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

² 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 生效日期有待釐定。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)金融工具的分類及計量(修訂本)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)澄清有關確認及終止確認金融資產及金融負債的要求，並對透過電子轉賬結算的金融負債的終止確認作出例外規定，亦包括評估金融資產合約現金流量特徵的要求，並提供有關評估或然特徵、無追索權貸款特徵及合約連結工具的額外指引。該等修訂本亦引入對分類為按公平值計入其他綜合收益的權益工具及具備或有特徵的金融工具的額外披露要求。

預期該等修訂不會對本集團的財務資料產生任何重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表列報及披露

香港財務報告準則第18號將對實體呈列其財務報表的方式產生重大影響，特別是在財務表現報告方面。將受到顯著影響的領域包括損益表中的分類及小計、資料的彙總／拆分及標籤，以及管理層定義的績效衡量指標的披露。預期新訂準則的應用不會對本集團的財務表現及財務狀況造成重大影響，但預計會影響未來財務報表的列報及披露。

3. 編製基準

(a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（統稱「香港財務報告準則會計準則」）以及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露。

(b) 計量基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

(c) 功能及呈報貨幣

綜合財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，本公司的功能貨幣為人民幣。除另有說明外，綜合財務報表中的所有數值均約整至最接近的千位數。

4. 關鍵會計估計及判斷

編製本集團綜合財務報表時，本集團作出估計及假設。按定義，就此產生的會計估計甚少等於相關實際結果。極可能導致須對下一財政年度的資產及負債的賬面值作出重大調整的估計及假設於下文討論。

(a) 應收款項壞賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項撥備。於根據本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時，本集團運用判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間的貿易、票據及其他應收款項以及相關減值虧損的賬面值。

(b) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在釐定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

當管理層認為很可能將有未來應課稅利潤可用作抵銷暫時性差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時性差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。倘預期與原本估計有差異，有關差異將會影響有關估計發生變動期間遞延所得稅資產及稅項的確認。

(c) 商譽及客戶關係減值(於無形資產項下)

本集團根據會計政策，每年測試商譽及客戶關係(於無形資產項下)有否出現任何減值，而現金產生單位的可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。該等計算須使用估計。

(d) 客戶關係可使用年期的估計

於有關收購日期識別的客戶關係乃確認為無形資產(附註15)。客戶關係主要與被收購方於收購日期的現有合約有關。本集團根據歷史續約模式及行業慣例並按照物業管理服務的預計合約期限(包括續期)，估計及釐定客戶關係的可使用年期及攤銷期為八至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購方日後取得合約以及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原本估計，有關差異將會影響有關估計發生變動期間客戶關係無形資產的賬面值及攤銷費用。

(e) 物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值

本集團管理層釐定其物業、廠房及設備的估計可使用年期及剩餘價值。該估計乃根據對性質及功能類似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗作出。倘可使用年期少於先前估計年期，管理層將增加折舊開支。管理層將撇銷或減記已放棄或已出售的技術上過時資產或非戰略資產。實際經濟年期可能有別於估計可使用年期；實際剩餘價值可能有別於估計剩餘價值。定期審視可能導致可折舊年期和剩餘價值發生變化，進而影響未來期間的折舊。

(f) 租賃的估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內含利率，因此，本集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為本集團在類似經濟環境中按類似條款、抵押借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「將須支付」的金額，而該金額須於並無可觀察利率或需要調整以反映租賃條款及條件時作出估計。本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)(如有)估計增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如附屬公司的單獨信貸評級)。

(g) 物業、廠房及設備以及使用權資產減值

物業、廠房及設備以及使用權資產於有跡象出現時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超過其可收回金額(即公平值減出售成本或使用價值)的金額確認。就評估減值而言，資產按可獨立識別現金流量的最低水平分組。

(h) 存貨的可變現淨值

本集團管理層定期審閱存貨賬齡分析，並就已識別的不再適合銷售的陳舊及滯銷存貨項目作出撥備。

本集團於各報告期末按個別產品基準進行存貨檢討，並透過管理層主要根據最新發票價格及當前市況估計該等陳舊及滯銷項目的可變現淨值，就陳舊及滯銷項目作出撥備。當存貨及售價的實際變動低於預期時，可能需要額外撇減存貨。

5. 分部資料

管理層已根據由主要營運決策者(「主要營運決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要營運決策者已確定為本公司執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於2026年3月27日，董事會議決將本集團現有的三大主要業務線重新劃分為四大主要業務線。董事會認為，如此重新劃分將更能準確反映本集團的市場地位及業務方向，包括本集團致力提升醫療、護理、復康及養老服務的策略，此舉將有助股東更深入了解本公司日後的營運狀況及財務表現。

本集團主要從事提供物業城市服務、美好生活服務、大健康綜合服務及其他綜合服務。管理層按一個經營分部檢討業務的經營業績以決定如何分配資源。因此本公司的主要營運決策者認為僅有一個分部用於戰略決策。

本集團的主要經營實體位於中國。故此，年內，本集團所有收益均來自於中國。

於2025年及2024年12月31日，本集團的所有資產均位於中國。

6. 收益

收益主要包括物業城市服務、美好生活服務、大健康綜合服務及其他綜合服務四類服務的所得款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	2025年 收益 人民幣千元	2025年 銷售成本 人民幣千元	2024年 收益 人民幣千元 (經重列)	2024年 銷售成本 人民幣千元 (經重列)
隨時間確認的客戶收益				
物業城市服務	1,138,224	1,000,945	1,067,710	937,422
美好生活服務	134,576	106,044	143,104	112,643
大健康綜合服務	135,676	116,776	140,445	120,575
其他綜合服務	29,010	27,401	93,943	84,394
	<u>1,437,486</u>	<u>1,251,166</u>	<u>1,445,202</u>	<u>1,255,034</u>
於某一時間點確認的客戶收益				
美好生活服務	80,493	63,306	70,489	55,567
大健康綜合服務	1,294	1,162	1,458	765
其他綜合服務	5,662	5,348	13,052	10,958
	<u>87,449</u>	<u>69,816</u>	<u>84,999</u>	<u>67,290</u>
	<u>1,524,935</u>	<u>1,320,982</u>	<u>1,530,201</u>	<u>1,322,324</u>
按總額基準／淨額基準確認的收益：				
按總額基準確認的收益	1,510,680	1,319,059	1,511,445	1,305,968
按淨額基準確認的收益	14,255	1,923	18,756	16,356
	<u>1,524,935</u>	<u>1,320,982</u>	<u>1,530,201</u>	<u>1,322,324</u>

有關主要客戶的資料

於截至2025年及2024年12月31日止年度內，並無任何客戶佔本集團收益達10%或以上。

(a) 合約資產及負債

本集團已確認以下收益相關的合約資產及負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約資產	—	—
合約負債		
—物業城市服務	289,940	279,380
—美好生活服務	11,197	40,592
—大健康綜合服務	14,122	15,632
—其他綜合服務	1,042	780
	316,301	336,384

(b) 合約資產及負債的變動

本集團的合約資產主要產生自未開票的在建工程(付款尚未到期)。本集團的合約負債主要產生自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。由於在2025年及2024年12月31日，並無未開票在建工程，故未確認任何資產。而有關負債因業主預付物業費金額有所減少而減少。

(c) 就合約負債確認的收益

下表列示於本報告期間就結轉合約負債確認的收益金額。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已確認收益(計入合約負債年初結餘)		
—物業城市服務	279,380	242,435
—美好生活服務	40,592	36,205
—大健康綜合服務	15,632	15,078
—其他綜合服務	780	1,939
	<u>336,384</u>	<u>295,657</u>

(d) 未履行的履約責任

下表列示相關固定價格長期合約導致的其他綜合服務項下交付前服務所產生的未履行的履約責任：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分配至部分或全部未履行的長期交付前服務的交易價格總額	<u>5,280</u>	<u>8,506</u>

未履行履約責任的到期日分析如下，所披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2025年 人民幣千元		2024年 人民幣千元	
少於1年	4,584	87%	7,986	94%
1至2年	<u>696</u>	<u>13%</u>	<u>520</u>	<u>6%</u>
	<u>5,280</u>		<u>8,506</u>	

就所有物業城市服務而言，本集團每月確認的收益金額等於有權開具發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。大部分物業城市服務合約並無固定期限。

就美好生活服務及大健康綜合服務而言，該等服務乃於短期（一般少於一年）內提供，本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約責任。

(e) 合約成本

自獲得合約的增量成本確認的資產

年內，本集團已自獲得長期物業城市服務合約的增量成本確認資產如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
自獲得合約的增量成本確認的資產	12,293	13,342
確認為提供服務成本的攤銷	10,156	11,584

資本化為資產的增量成本主要指為獲得合約支付的佣金費或諮詢費。該等資產於成本相關的特定合約期限內按直線基準予以攤銷，與確認相關收益的方式一致。

7. 按性質分類的費用

除所得稅開支前利潤於扣除下列各項後得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產攤銷(附註15)	14,023	13,725
核數師薪酬		
— 審計服務	1,850	1,850
銀行費用	2,774	2,942
清潔費用	173,187	180,418
社區活動開支	6,657	8,918
確認為開支的存貨成本	56,951	51,697
物業、廠房及設備折舊(附註14)	18,778	18,616
使用權資產折舊	13,816	16,175
僱員福利開支	721,811	735,230
綠化及園藝費用	26,757	22,315
維護費用	72,749	79,360
辦公室費用	17,384	17,486
其他開支	53,140	54,597
其他稅項	6,572	6,050
專業費用	31,442	30,435
推廣開支	2,393	3,112
存貨減值撥備	—	2,077
安保費用	203,233	198,297
短期租賃開支	2,761	6,415
差旅及招待費用	13,673	14,521
公用事業	68,436	62,446
	<u>1,508,387</u>	<u>1,526,682</u>

8. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補貼	8,462	8,247

政府補貼主要指不附條件而自當地政府收取的獎勵。

9. 其他收益／(虧損)淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(29)	(166)
出售使用權資產的收益／(虧損)淨額	13,624	(19)
出售合營企業收益淨額	1,529	—
匯兌收益淨額	20	60
其他	757	(24)
	<u>15,901</u>	<u>(149)</u>

10. 融資成本淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資收入：		
— 銀行利息收入	<u>776</u>	<u>888</u>
融資成本：		
— 借款的利息開支	(2)	(197)
— 保理安排的利息開支	(20)	(33)
— 租賃負債的利息開支	<u>(2,428)</u>	<u>(6,531)</u>
	<u>(2,450)</u>	<u>(6,761)</u>
融資成本淨額	<u>(1,674)</u>	<u>(5,873)</u>

11. 所得稅開支／(抵免)

綜合損益及其他全面收益表中的所得稅開支／(抵免)金額為：

	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(「中國企業所得稅」)		
－本年度	13,867	10,205
－上年度超額撥備	<u>(715)</u>	<u>(4,509)</u>
	13,152	5,696
遞延所得稅		
－於本年度計入	<u>(3,263)</u>	<u>(9,558)</u>
所得稅開支／(抵免)	<u><u>9,889</u></u>	<u><u>(3,862)</u></u>

12. 每股盈利／(虧損)

(a) 基本

每股基本盈利／(虧損)按年內本公司擁有人應佔利潤／(虧損)除以普通股的加權平均數計算。

用於計算截至2025年及2024年12月31日止年度每股基本盈利／(虧損)金額的普通股加權平均數乃基於本公司於截至2025年及2024年12月31日止年度全年已發行的66,990,867股普通股。

	2025年	2024年
本公司權益擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>27,817</u>	<u>(66,882)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>
年內本公司權益擁有人應佔利潤／(虧損)的每股基本盈利／(虧損)(以每股人民幣元表示)	<u><u>0.415</u></u>	<u><u>(0.998)</u></u>

(b) 攤薄

由於截至2025年及2024年12月31日止年度並無已發行潛在攤薄普通股，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)的金額相同。

13. 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內確認為分派的股息：		
已付末期股息，每股於2024年人民幣0.030元(2023年：人民幣0.030元)	2,010	2,010
已付中期股息，每股人民幣零元(2024年：人民幣0.036元)	—	2,411
	<u>2,010</u>	<u>4,421</u>

董事會並無建議於截至2025年12月31日止年度派付末期股息。

股東已批准截至2024年12月31日止年度末期股息每股人民幣0.030元，金額約為人民幣2,010,000元，並於截至2025年12月31日止年度內支付。

於2025年及2024年12月31日，並無任何應付股息。

14. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢俱及裝置 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本						
於2024年1月1日	643	37,404	9,803	8,654	57,929	114,433
添置	–	1,708	1,808	135	6,336	9,987
出售／撤銷	–	(2,265)	(173)	(744)	–	(3,182)
於2024年12月31日	643	36,847	11,438	8,045	64,265	121,238
添置	–	704	4,900	1,298	12,084	18,986
通過收購實體取得	34,736	–	–	–	–	34,736
出售／撤銷	–	(1,363)	(105)	(361)	–	(1,829)
於2025年12月31日	35,379	36,188	16,233	8,982	76,349	173,131
折舊及減值						
於2024年1月1日	164	25,208	5,149	1,918	22,180	54,619
年內撥備	20	4,336	1,632	1,265	11,363	18,616
出售／撤銷時對銷	–	(1,983)	(49)	(314)	–	(2,346)
於2024年12月31日	184	27,561	6,732	2,869	33,543	70,889
年內撥備	1,156	3,332	1,281	2,088	10,921	18,778
出售／撤銷時對銷	–	(1,135)	(204)	(85)	–	(1,424)
於2025年12月31日	1,340	29,758	7,809	4,872	44,464	88,243
賬面值						
於2025年12月31日	<u>34,039</u>	<u>6,430</u>	<u>8,424</u>	<u>4,110</u>	<u>31,885</u>	<u>84,888</u>
於2024年12月31日	<u>459</u>	<u>9,286</u>	<u>4,706</u>	<u>5,176</u>	<u>30,722</u>	<u>50,349</u>

折舊費用於綜合損益及其他全面收益表以下類別中扣除(附註7)：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售成本	16,800	17,739
行政開支	1,939	830
銷售及營銷開支	39	47
	<u>18,778</u>	<u>18,616</u>

15. 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本				
於2024年1月1日	19,214	97,105	212,068	328,387
添置	<u>3,284</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,284</u>
於2024年12月31日	22,498	97,105	212,068	331,671
添置	<u>5,036</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,036</u>
於2025年12月31日	<u>27,534</u>	<u>97,105</u>	<u>212,068</u>	<u>336,707</u>
折舊及減值				
於2024年1月1日	5,666	24,632	—	30,298
年內撥備	<u>2,617</u>	<u>11,108</u>	<u>—</u>	<u>13,725</u>
於2024年12月31日	8,283	35,740	—	44,023
年內撥備	<u>2,915</u>	<u>11,108</u>	<u>—</u>	<u>14,023</u>
於2025年12月31日	<u>11,198</u>	<u>46,848</u>	<u>—</u>	<u>58,046</u>
賬面值				
於2025年12月31日	<u>16,336</u>	<u>50,257</u>	<u>212,068</u>	<u>278,661</u>
於2024年12月31日	<u>14,215</u>	<u>61,365</u>	<u>212,068</u>	<u>287,648</u>

16. 貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
應收關聯方的貿易應收款項	167,711	248,983
應收第三方的貿易應收款項	540,506	464,653
應收第三方的應收票據	<u>1,127</u>	<u>186</u>
	709,344	713,822
減：貿易應收款項及應收票據減值撥備	<u>(120,784)</u>	<u>(118,820)</u>
	588,560	595,002
其他應收款項		
應收關聯方的其他應收款項	1,685	2,878
應收第三方的其他應收款項		
－出售合營企業應收款項	4,287	－
－代業主付款	838	1,093
－按金	30,396	26,893
－向僱員作出的墊款	10,647	8,450
－其他	<u>13,781</u>	<u>12,084</u>
	61,634	51,398
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,598)</u>	<u>(4,026)</u>
	60,036	47,372
	648,596	642,374

本集團於各結算日的貿易應收款項、應收票據及其他應收款項乃以人民幣計值。

(i) 截至報告期末，基於發票日期的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	389,554	555,961
1至2年	240,933	87,255
2至3年	41,627	52,636
3年以上	<u>37,230</u>	<u>17,970</u>
	709,344	713,822

於2025年12月31日，本集團面臨的最大信貸風險為上述各類貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的賬面值減去以關聯方抵押的若干商業物業作抵押的貿易應收款項人民幣22,544,000元。就賬面值為人民幣22,544,000元的有抵押貿易應收款項而言，該等貿易應收款項抵押品的公平值可根據抵押品的市值客觀確定，以彌補未償還結餘。

管理層於檢討減值撥備是否足夠時，會酌情要求額外抵押品，並監控抵押品的市值。所需抵押品的金額及種類取決於對客戶或對手方信貸風險的評估。對抵押品公平值的估計乃根據相應資產於質押時的市值計算。本集團的政策是出售已收回物業。所得款項用於減少或償還未償還結餘。一般而言，本集團並無保留已收回物業作商業用途。於2025年12月31日，本集團並無持有任何已收回物業。當客戶違約時，本集團有權出售或再抵押抵押品。就貿易應收款項及應收票據持有的抵押品的品質並無任何重大變動。所取得的主要抵押品類型為位於中國的商業物業。減值撥備已考慮相關資產的信貸質素、借款人的財務實力以及抵押品及其他信貸提升措施。

於2024年12月31日，本集團承受信貸風險的最大程度為上述各類貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品或收回物作為擔保。

於2025年及2024年12月31日，因到期期限較短，短期貿易及其他應收款項的公平值與彼等之賬面值相若。

17. 股本及實繳資本

	於2025年12月31日		於2024年12月31日	
	數目 千股	金額 人民幣千元	數目 千股	金額 人民幣千元
股份				
每股人民幣1元的H股	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>

年內已發行股本變動如下：

	數目 千股	金額 人民幣千元
於2024年1月1日、2024年及2025年12月31日	<u>66,991</u>	<u>66,991</u>

18. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
應付關聯方貿易應付款	8,131	14,612
應付第三方貿易應付款		
— 應付勞工成本	326,887	239,453
— 應付建築成本	42,046	38,500
— 應付消耗品款項	18,848	25,337
	<u>395,912</u>	<u>317,902</u>
應計費用及其他應付款項		
應付關聯方的應計費用及其他應付款項		
— 其他	1,643	16,574
應付第三方的應計費用及其他應付款項		
— 應付業務合併之未付現金代價	200	—
— 應付僱員福利	87,669	75,816
— 按金	60,765	67,198
— 來自業主的臨時收入	22,891	21,880
— 其他應付稅項	25,510	26,027
— 應付附屬公司非控股股東的股息	11,077	7,598
— 代表業主收取的現金	79,350	74,258
— 應計經營開支	8,211	12,217
— 其他	4,085	1,906
	<u>301,401</u>	<u>303,474</u>

於2025年及2024年12月31日，本集團貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	323,718	258,151
1至2年	38,236	34,666
2至3年	14,706	15,694
3年以上	19,252	9,391
	<u>395,912</u>	<u>317,902</u>

19. 收購實體

於2025年1月22日，本集團收購成都東煜宏商業管理有限公司（「**成都東煜宏**」）的100%股權，現金代價為人民幣59,500,000元。成都東煜宏的可識別資產為成都市一棟樓宇第3至11層的約83.48%所有權。該物業的總面積約為8,474.10平方米，並被用作養老院。

本集團選擇根據香港財務報告準則第3號業務合併選擇性集中測試。鑒於所收購總資產的絕大部分公平值集中在一組類似的可識別資產（物業、廠房及設備以及使用權資產），收購成都東煜宏已入賬列作收購資產而非業務合併。

人民幣千元

於收購日期之所收購資產

物業、廠房及設備（樓宇）	34,736
使用權資產（土地使用權）	24,764
	<hr/>
	59,500
	<hr/> <hr/>

關於收購實體所涉及的現金及現金等價物淨現金流分析如下：

收購實體產生的現金代價	59,500
減：截至2024年12月31日止年度為收購實體而預付的款項	(5,950)
	<hr/>
年內已支付現金	53,550
	<hr/> <hr/>

該收購於2025年1月22日獲本公司臨時股東大會批准。進一步詳情載於本公司日期為2024年11月20日及2025年1月22日的公告及本公司日期為2025年1月6日的通函。

管理層討論與分析

業務回顧

2025年回顧

本集團是一家擁有國家一級資質的城市全價值鏈綜合服務商，秉承「大物業·全價值」的品牌發展戰略，致力於推動城市向精細化、專業化和智能化方向發展，立志成為受人尊敬且具有獨特業務價值的城市綜合服務商。本集團以多元業態服務為特色，佈局城市綜合服務、住宅綜合服務、國際定制服務、醫療康養服務、社區增值服務、多業態服務六大業態，建立住宅與非住雙賽道並舉，增值產業鏈賦能的綜合服務優勢。

截至2025年12月31日，本集團已在中華人民共和國（「**中國**」）76座城市運營管理604個項目，總在管建築面積（「**建築面積**」）約為61.0百萬平方米（「**平方米**」）；此外，本集團已簽訂合約，將為77座城市的610個項目提供服務，總合約建築面積約65.2百萬平方米。

2025年，面對物業管理行業深度轉型與價值重構的關鍵階段，本集團堅定踐行「聚勢破局」的核心戰略，以創新驅動為引擎，在區域深耕、服務創新與業態升級上多維發力。本集團堅持「質效優先」原則，持續鞏固傳統優勢領域，重點提升項目質量與盈利能力，全年新拓項目166個，新增管理面積逾7.6百萬平方米；同時本集團積極佈局綜合非住市場，培育特色服務能力，(i)成功簽約鄭州唯品會物流園、安波福等優質城市服務項目；及(ii)與知名互聯網企業米哈游達成合作，打造互聯網賽道專屬物業服務體系。該等成就彰顯了本集團在細分領域的強勁競爭力。在創新服務領域，本集團推動SCS服務（智慧清潔服務）落地多場景應用，針對寧鄉醫院定制清潔解決方案，實現清潔響應與覆蓋頻次提升約50%，在兩江新區數字產業園推行「人機協作」模式實現運營效率提升10%，以技術賦能服務。

此外，本集團積極構建社區新消費服務生態，推出鄰里出遊、爆品好物、社區集市、直播選品等多元服務，全年累計舉辦主題社區集市超100場，吸引超50000人次業主參與，在聚焦業主日常剛需與品質追求的同時，精準匹配家庭出行需求，打造鄰里相聚、溫暖同行的社區生活圈。同時，本集團創新打造重慶首個銀髮綜合體「常青魔方·Mall Fun」，整合醫養結合、老齡照護、銀髮教育及消費服務資源，全年完成慢病管理建檔約380人，門診轉化逾1500人，落地400餘戶家庭適老化改造，構建多維度老齡服務解決方案，樹立高品質養老生活新標杆。

2025年，本集團將品質確立為年度工作的關鍵詞，始終堅持以客戶為中心，通過體系升級、標準迭代與標杆打造，全面推動服務體驗與運營效能的雙重提升。在服務體系優化方面，本集團以客戶需求為導向，對管家體系與報事系統進行全面升級迭代，構建起精準匹配經營需求的客服體系，實現客服條線滿意度的顯著提升；在品質管控方面，通過強化一線巡查與線上品質稽核的雙軌機制，切實解決運營管理中的痛點問題，形成品質提升的長效閉環。同時，本集團致力於將「標準」升華為「標杆」：在上海，通過系統性換新工程持續提升社區品質與服務體驗，成功打造上海市物業管理示範項目—上海·東原璞閱；在武漢，依托精益化管理與敏捷運營體系，將武漢·瑞安府打造為武漢市「走進標杆促學習」觀摩項目，為行業品質升級提供了可借鑒的實踐範本。此外，本集團深入推行阿米巴經營模式，緊密貼合一線業務單元的實際經營場景，成功搭建起自主經營機制。通過這一變革，本集團有效激活了組織末梢的活力，實現了資源的精準配置與高效流轉，取得了顯著的經營成效。

在物業服務市場化競爭加劇的形式下，本集團憑藉積極穩健的戰略定力和持續的外拓深耕，為廣大股東、合作夥伴及員工帶來持續的信心與回報。2025年4月，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2025中國物業服務百強企業」稱號，在行業綜合實力排名中位列第15位。

本集團主要業務線之重新劃分

於2026年3月27日，董事會議決將本集團現有的三個主要業務線重分類為四個主要業務線。董事會認為，重新劃分將更能準確反映本集團的市場地位及業務方向，包括本集團加強醫療、護理、復康及養老服務的策略，此舉將有助股東更深入了解本公司未來的業務營運狀況及財務表現。本集團主要業務線之重新劃分如下：

業務線之舊劃分 業務線之新劃分 業務線重新劃分之重大變動

物業城市服務 ¹	物業城市服務	重新劃分乃將原先歸類於「涉外、科技、醫療等綜合服務」項下、提供予外國相關項目(包括外資企業、外國大使館及國際學校)之物業管理服務收益納入本項，該等服務涵蓋安保服務、清潔服務、設施管理服務及維護服務
美好生活服務 ²	美好生活服務	不適用
	大健康綜合服務	包括來自以下項目的收益：(i)在居住社區為客戶提供健康護理、生活便民等多樣化專業服務(「 居家上門服務 」)；(ii)提供養老綜合服務，包括在養老機構、護理及康復機構以及專科機構內提供的醫療及康養服務(「 機構養老服務 」)；及(iii)向醫院及醫療設施提供包括設施管理服務、維護服務等綜合管理服務(「 醫療綜合服務 」)。
涉外、科技、醫療等綜合服務 ³	其他綜合服務	包括來自以下項目的收益：(i)數字化及智能化技術服務(包括智慧清潔服務)；(ii)維護及整改服務；(iii)前期規劃服務(定義見下文)；(iv)協銷服務(定義見下文)；及(v)其他相關綜合服務。

附註：

1. 該業務線此前包括向住宅及當地非住宅物業提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、園藝服務、設施管理服務及維護服務；
2. 本集團的美好生活服務業務線並無重大變動。該業務線包括：
 - (a) 為住戶及物業開發商籌辦活動（「**社區活動策劃服務**」）；
 - (b) 提供(i)停車位管理服務（包括但不限於進出管控、清潔、監控及收取停車費）；及(ii)停車位及物業銷售服務（包括但不限於為位於源自迪馬集團（定義見下文）及聯屬公司（定義見下文）（包括迪馬集團的聯繫人）的物業項目的停車位及物業提供營銷及銷售服務）（「**管理及代理服務**」）；
 - (c) 公用設施維護服務；及
 - (d) 其他美好生活服務
3. 該業務線此前包括向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供的服務，以及其他綜合服務，包括（其中包括）：
 - (a) 向外資企業、外國大使館、國際學校、醫院和醫療設施提供物業管理服務，包括安保服務、清潔服務、設施管理服務及維護服務；
 - (b) 協助物業銷售活動，包括訪客接待、清潔、安保檢查、維護及其他客戶相關服務（「**協銷服務**」）；
 - (c) 提供整體項目設計及規劃以及售前活動協調方面的顧問服務（「**前期規劃服務**」）；
 - (d) 數字化及智能化技術服務；
 - (e) 維護及整改服務；
 - (f) 提供養老綜合服務，包括在居住社區、養老機構、護理及康復機構以及專科機構內提供的醫療及康養服務；及
 - (g) 其他相關綜合服務

業務模式

本集團為一家歷史悠久的物業管理服務供應商，為中國各類物業項目提供綜合服務。本集團透過四大主要業務線提供多元化服務：

1. 物業城市服務；
2. 美好生活服務；
3. 大健康綜合服務；及
4. 其他綜合服務。

本集團認為，物業城市服務業務線是本集團創造收益、擴展業務規模及增加美好生活服務、大健康綜合服務及其他綜合服務客戶的基礎。本集團持續拓展大健康綜合服務及其他綜合服務，建立廣泛的服務能力，以與客戶建立及培養業務關係，令本集團在取得物業城市服務業務委聘方面具有競爭優勢。本集團全面的美好生活服務業務線有助於本集團加強與所管理物業項目的客戶及居民的關係，從而提高他們的滿意度及忠誠度。董事認為，該四條業務線相輔相成，將繼續助力本集團獲得更大的市場份額並擴展其在中國的業務版圖。

物業城市服務

概覽

本集團管理來自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方(定義見下文)的住宅及非住宅物業。報告期內，本集團的物業城市服務收益約為人民幣1,138.2百萬元，較2024年同期增加約6.6%，主要由於本集團優化業務結構，退出部分低效項目，同時引入高收入貢獻的優質項目，項目結構改善帶動收入上升。本集團通過參與新開發項目的投標競爭及業主委員會對現有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取住宅物業項目的管理權。於報告期，本集團獲得了重慶悅溪正榮府、湖北宜昌鴻坤花語墅、湖南長沙山湖鷺島等優質住宅物業管理項目。本集團亦參與學校、政府設施、辦公樓宇、工業園等非住宅物業管理項目的招投標。於報告期，本集團獲得了重慶臨空經濟總部、中國工商銀行西安分行、鄭州唯品會空港物流園等優質非住宅物業管理項目。

優化業務結構及拓展物業組合

本集團利用多種渠道鞏固市場地位及擴大物業組合和業務規模。報告期內，源自迪馬集團的項目的在管建築面積達約18.0百萬平方米，較2024年12月31日增加約2.1%，源自獨立第三方的項目的在管建築面積達約37.3百萬平方米，較2024年12月31日減少約3.2%。

按物業項目來源劃分：

下表載列本集團截至2025年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及本集團於2024年及2025年12月31日按相關物業項目來源劃分的在管建築面積及項目數目：

	截至2025年12月31日止 年度		於2025年12月31日 在管建築 面積 ⁽⁵⁾		截至2024年12月31日止 年度		於2024年12月31日 在管建築 面積 ⁽⁵⁾	
	收益 (人民幣千元)	(%)	項目數目	(千平方米)	收益 (人民幣千元)	(%)	項目數目	(千平方米)
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾⁽²⁾	407,164	35.8	98	17,952	397,199	37.2	103	17,579
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾⁽³⁾	43,544	3.8	18	3,460	50,887	4.8	20	3,909
源自獨立第三方的物業項目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	687,516	60.4	435	37,254	619,624	58.0	455	38,505
總計	<u>1,138,224</u>	<u>100.0</u>	<u>551</u>	<u>58,666</u>	<u>1,067,710</u>	<u>100.0</u>	<u>578</u>	<u>59,993</u>

附註：

- 提供物業城市服務產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源，而非本集團獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
- 迪馬集團指重慶市迪馬實業股份有限公司（「迪馬」）及迪馬及／或其附屬公司與其他獨立第三方（定義見下文）設立而迪馬於其中持有控股權益的公司。

3. 聯屬公司指委聘本集團提供服務及(i)由迪馬集團(及本集團)與獨立第三方(迪馬集團於其中並無擁有任何控股權益)設立的公司,並非迪馬集團的綜合實體;及(ii)直接由羅韶宇先生、重慶東銀控股集團有限公司、趙潔紅女士及重慶碩潤石化有限責任公司(本集團及迪馬集團除外)持有的公司。
4. 獨立第三方指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業,包括(其中包括)第三方開發商、業主委員會及個人業主。
5. 其中包括由本集團合營企業及/或聯營公司所提供物業城市服務所佔建築面積。於2025年12月31日,由本集團合營企業及/或聯營公司管理的物業項目的總在管建築面積為約3.1百萬平方米。

本集團管理多樣化物業項目組合,包括(i)住宅物業;及(ii)非住宅物業(例如先進製造企業、工業園、物流園、政府設施及公共服務設施等)。

下表載列本集團截至2025年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及於2024年及2025年12月31日的在管建築面積及項目數目:

	截至2025年12月31日止		於2025年12月31日		截至2024年12月31日止		於2024年12月31日	
	年度	%	項目數目	在管建築面積 (千平方米)	年度	%	項目數目	在管建築面積 (千平方米)
	收益 (人民幣千元)				收益 (人民幣千元)			
住宅物業	620,955	54.6	251	40,260	600,755	56.3	247	39,752
非住宅物業	517,269	45.4	300	18,406	466,955	43.7	331	20,241
總計	<u>1,138,224</u>	<u>100.0</u>	<u>551</u>	<u>58,666</u>	<u>1,067,710</u>	<u>100.0</u>	<u>578</u>	<u>59,993</u>

於2025年12月31日,本集團非住宅物業的收益佔物業城市服務收益約45.4%,較2024年同期增加約1.7個百分點,進一步優化了客戶結構。

持續擴張地理版圖

按地理版圖劃分：

於2025年12月31日，本集團於中國各地經營及管理551個物業項目，於中國73座城市的總在管建築面積為約58.7百萬平方米。

下表載列本集團截至2025年12月31日止兩個年度的物業城市服務總收益及於2024年及2025年12月31日的在管建築面積及項目數目：

	截至2025年 12月31日 止年度			截至2024年 12月31日 止年度		
	收益 (人民幣千元)	項目數目	於2025年12月31日 在管建築 面積 (千平方米)	收益 (人民幣千元)	項目數目	於2024年12月31日 在管建築 面積 (千平方米)
重慶	241,648	84	11,023	241,824	92	11,786
四川省	173,696	73	9,970	174,295	85	10,982
湖北省	157,237	46	11,427	140,997	43	8,911
浙江省	125,098	61	6,963	125,011	59	7,369
上海	77,536	65	2,515	86,125	57	2,370
湖南省	62,627	26	3,186	69,267	37	4,871
江蘇省	59,066	53	2,798	73,043	62	3,089
其他	241,316	143	10,784	157,148	143	10,615
總計	<u>1,138,224</u>	<u>551</u>	<u>58,666</u>	<u>1,067,710</u>	<u>578</u>	<u>59,993</u>

美好生活服務

本集團向在管業主及住戶提供美好生活服務，主要包括(其中包括)(i)社區活動策劃服務；(ii)管理及代理服務；(iii)公用設施維護服務；及(iv)其他美好生活服務。

於報告期，美好生活服務產生的收益增加約0.7%至約人民幣215.1百萬元，而去年同期則為約人民幣213.6百萬元，這主要由於報告期內本集團積極拓展新消費等業務，為客戶提供多元化的美好生活服務所致。

於報告期，美好生活服務產生的收益佔總收益約14.1%，較2024年同期增加約0.1個百分點。

大健康綜合服務

本集團提供大健康綜合服務，主要包括居家上門服務、機構養老服務及醫療綜合服務。

下表載列本集團截至2025年12月31日止兩個年度的大健康綜合服務收益：

	截至12月31日止年度			
	2025年	%	2024年	%
	收益		收益	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
居家上門服務	2,643	1.9	1,217	0.9
機構養老服務	59,480	43.4	52,543	37.0
醫療綜合服務	74,847	54.7	88,143	62.1
總計	136,970	100.0	141,903	100.0

於2025年12月31日，本集團醫療綜合服務的在管建築面積約為2.3百萬平方米，較2024年同期增加約14.5%。於2025年12月31日，醫療綜合服務的項目數量為53個。

於報告期，大健康綜合服務產生的收益減少約3.5%至約人民幣137.0百萬元，而去年同期則為約人民幣141.9百萬元，主要由於本集團在穩固傳統機構養老服務及醫療綜合服務的基礎上，重點加大居家上門服務的佈局與培育力度，受業務結構調整及新業務拓展初期階段性影響，收入有所下降。

於報告期，大健康綜合服務的收益佔總收益約9.0%，較2024年同期減少約0.3個百分點。

其他綜合服務

本集團提供其他綜合服務，主要包括數字化及智能化技術服務(包括智慧清潔服務)、維護及整改服務、前期規劃服務、協銷服務，以及其他相關綜合服務。

於報告期，其他綜合服務產生的收益減少約67.6%至約人民幣34.6百萬元，而去年同期則為約人民幣107.0百萬元，主要由於本集團主動實施戰略調整，優化業務結構，積極佈局及開拓智慧清潔服務項目，逐步退出與房地產相關的前期規劃服務、協銷服務等傳統業務所致。

於報告期，其他綜合服務產生的收益佔總收益約2.3%，較2024年同期減少約4.7個百分點。

財務回顧

收益

本集團的收益主要源自中國的物業城市服務。於報告期，本集團的收益維持穩定，約為人民幣1,524.9百萬元，而截至2024年12月31日止年度則為約人民幣1,530.2百萬元。

下表載列截至2025年12月31日止兩個年度本集團按業務線劃分的總收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收益	百分比	收益	百分比
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
物業城市服務	1,138,224	74.6	1,067,710	69.7
美好生活服務	215,069	14.1	213,593	14.0
大健康綜合服務	136,970	9.0	141,903	9.3
其他綜合服務	34,672	2.3	106,995	7.0
總計	<u>1,524,935</u>	<u>100.0</u>	<u>1,530,201</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

於報告期，本集團的銷售成本維持穩定，約為人民幣1,321.0百萬元，而截至2024年12月31日止年度則為約人民幣1,322.3百萬元。

毛利

本集團的毛利自截至2024年12月31日止年度的約人民幣207.9百萬元輕微減少約1.9%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣204.0百萬元。

本集團的毛利率按業務線劃分載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
物業城市服務	12.1%	12.2%
美好生活服務	21.3%	21.2%
大健康綜合服務	13.9%	14.5%
其他綜合服務	5.5%	10.9%
整體毛利率	13.4%	13.6%

於報告期，本集團的毛利率為約13.4%，較截至2024年12月31日止年度的約13.6%減少約0.2個百分點。該減少乃主要由於其他綜合服務毛利率減少所致。

物業城市服務的毛利率為約12.1%，於報告期內與截至2024年12月31日止年度相比保持穩定。

美好生活服務的毛利率為約21.3%，於報告期內與截至2024年12月31日止年度相比保持穩定。

大健康綜合服務的毛利率約為13.9%，於報告期內與截至2024年12月31日止年度相比保持穩定。

其他綜合服務的毛利率約為5.5%，較截至2024年12月31日止年度的約10.9%有所減少。該減少乃主要由於本集團聚焦高質量發展路徑，主動優化業務結構，有序退出與房地產相關的前期規劃服務及協銷服務等傳統業務所致。

其他收入

於報告期，本集團的其他收入為約人民幣8.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元增加約2.6%。該增加主要由於本集團收到的政府補助款增加所致。

其他收益及虧損淨額

於報告期，本集團錄得其他收益淨額約人民幣15.9百萬元，而本集團截至2024年12月31日止年度錄得其他虧損淨額約人民幣0.1百萬元。於報告期，本集團的其他收益淨額主要來自於2025年初完成收購成都東煜宏商業管理有限公司（「**成都東煜宏**」）後，終止確認使用權資產及相關租賃負債產生的一次性收益。有關收購成都東煜宏的詳情，請參閱本公司日期為2025年1月6日的通函。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括推廣開支及僱員福利開支。於報告期，本集團的銷售及營銷開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣35.4百萬元減少至約人民幣25.9百萬元。該減少是由於本集團於報告期優化組織結構，提升人均效能所致。

行政開支

於報告期，本集團的行政開支約為人民幣161.5百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣169.0百萬元減少約4.4%。該減少主要由於本集團持續優化組織結構，提升運營效能，帶動相關管理支出相應減少。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額主要包括就貿易應收款項、應收票據及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損之減值撥備及撥回。於報告期，本集團的金融資產減值虧損淨額為約人民幣0.9百萬元，而截至2024年12月31日止年度則為約人民幣79.3百萬元。相關減少乃主要由於本集團於報告期積極採取措施追收未付款項，整體回款質量提升，從而導致計提的減值撥備金額有所減少。

融資成本淨額

於報告期，本集團的融資成本淨額約為人民幣1.7百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣5.9百萬元減少約71.5%。該減少主要由於報告期內租賃負債的利息開支減少所致。

除所得稅開支前利潤／(虧損)

於報告期，本集團錄得除所得稅前利潤約人民幣45.3百萬元，而截至2024年12月31日止年度除所得稅開支前虧損為約人民幣65.5百萬元。該轉變主要由於本公司於截至2024年12月31日止年度，就來自房地產開發商客戶及若干第三方客戶的貿易應收款項計提大額減值撥備，然而於報告期內並無計提重大減值撥備，致使本集團於報告期內的財務業績未受不利影響。

所得稅開支／(抵免)

於報告期，本集團錄得所得稅開支約人民幣9.9百萬元，而截至2024年12月31日止年度所得稅抵免為約人民幣3.9百萬元。該變動主要由於本集團於報告期內錄得除所得稅開支前利潤增加所致。

無形資產

於報告期，本集團的無形資產主要包括本集團的客戶關係及商譽。於2025年12月31日，本集團的無形資產相對維持穩定，約為人民幣278.7百萬元。

貿易應收款項、應收票據及其他應收款項

於2025年12月31日，本集團的貿易應收款項及應收票據賬面值為約人民幣709.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣713.8百萬元減少約0.6%。於2025年12月31日，貿易應收款項及應收票據減值撥備為約人民幣120.8百萬元，較2024年12月31日的約人民幣118.8百萬元增加約1.7%。於2025年12月31日，本集團的其他應收款項賬面值為約人民幣61.6百萬元，較2024年12月31日的約人民幣51.4百萬元增加約19.9%。於2025年12月31日，其他應收款項減值撥備為約人民幣1.6百萬元，較2024年12月31日的約人民幣4.0百萬元減少約60.3%。貿易應收款項及應收票據賬面值減少主要是由於本公司積極採取措施追收未付款項，有效降低該款項的金額。其他應收款項的賬面值增加主要由於(i)報告期內因出售合營企業而導致應收款項增加；及(ii)報告期內本公司在經營業務過程中支付的按金及其他付款有所增加。

貿易應付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易應付款項為約人民幣395.9百萬元，較2024年12月31日的約人民幣317.9百萬元增加約24.5%，主要由於提供物業城市服務的應付未付款項增加所致。

合約負債

本集團的合約負債主要為客戶支付的墊款而相關服務(主要為物業城市服務)尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2025年12月31日，本集團的合約負債為約人民幣316.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣336.4百萬元減少約6.0%，主要由於報告期內業主預付物業費金額有所減少所致。

流動資金及資本資源

本集團就庫務政策採取審慎的財務管理方法。董事會密切監察本集團的流動資金狀況，以確保本集團的資產、負債及其他承擔的流動性結構能夠滿足本集團於可預見未來的資金需求。

於報告期，本集團主要將現金用於營運資金，這主要來自經營活動產生的現金流。

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為約人民幣299.1百萬元，而於2024年12月31日為約人民幣261.7百萬元。

於2025年12月31日，本集團的權益總額為約人民幣436.9百萬元，相較於2024年12月31日的約人民幣409.2百萬元增加約6.8%。

資本管理

本集團定期檢討及管理其資本架構，以確保本集團能夠持續經營，同時盡力透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。整個報告期，本集團的整體策略維持不變。

於報告期末，本集團的資產負債比率(按負債總額除以權益總額計算)由2024年12月31日的約22.2%減少至約9.8%。

借款及資產質押

於2025年12月31日，本集團並無任何未償還借款（於2024年12月31日：無）。

於2025年12月31日，本集團並無任何資產質押。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2024年12月31日：無）。

資本承擔

於2025年12月31日，本公司並無任何資本承擔。

2026年展望

2026年，面對物業管理行業的結構性轉變，本集團將始終秉持「為安心的每一刻」的服務理念，致力於成為真正的價值創造者：為股東創造可持續的長期回報，為合作夥伴構建共贏的發展平台，為業主提供可感知的服務價值。為實現這一目標，本集團將以「三力」為核心抓手：鍛造極致成本效能比、築牢穿越周期的強勁現金流、創新創造客戶價值，深度融合穩健經營與創新突破，推動「人、組織、文化」全方位蛻變升級，最終實現高質量可持續發展。

(1) 聚光深耕，存量築基，增量拓界，激活業務增長新動能

本集團圍繞業態、客戶、區域三大維度深化佈局，從「廣撒網」轉向「精耕作」，打造差異化競爭優勢。業態上鞏固住宅優勢，深挖學校、政務中心等非住業態；客戶深耕上，持續加大戰略客戶合作力度，推廣南寧良慶項目「一點帶多面」的標杆模式，提升客戶粘性與合作深度；區域深耕上，聚焦核心與潛力區域，集中資源打造兼具仁知特色與區域辨識度的標籤項目，形成區域品牌影響力，提升區域市佔率。

存量與增量雙輪驅動：存量端，以「服務提質」為核心，築牢客戶口碑，同時挖掘增值觸點，從基礎物業服務向多元化增值服務延伸，實現空間無界、服務無界，提升項目的價值空間。增量端，主動切入新能源、AI+機器人、高端製造等新興賽道，挖掘新領域物業服務需求。重塑服務思維與體系，從傳統的提供基礎服務（即「幫客戶花錢」）轉向創造價值（即「幫客戶省錢、賺錢」），從而成為客戶真正的價值創造者。

機制與能力雙向賦能：機制上推行「真激勵」全民營銷體系，充分調動內外部資源獲取線索。能力上摒棄市場人員「單兵作戰」的傳統模式，組建「市拓鐵三角」團隊，強化團隊協作能力，打造高效的市場拓展體系，實現前端、中臺、後臺高效協同，提升市場拓展成功率。

(2) 構建「新消費+智慧科技」雙引擎，加速培育第二增長曲線

2026年，本集團將以新消費生態升級與智慧科技出奇為兩大核心引擎，全方位激發第二增長曲線的蓬勃活力。

新消費方面：聚焦「場景化」與「專業化」升級。社區新零售推動「神馬」體系向2.0躍升，完善「神馬小鋪、神馬東東」標準化運營，深耕親子、適老、養寵等核心客群，打造「馬上有集市」等特色場景，構建「4+X」服務生態；美居業務堅持「自營深耕、渠道致勝」，打通設計、施工、售後全鏈條，聚焦舊改與適老化，通過自媒體矩陣拓展外部渠道，提升市佔率；資產租售堅持輕資產與數字化驅動，擴大「無門店」運營範圍，實現一崗多能與全流程線上化。

智慧科技 (Smart-IFM) 方面：實施「內外雙栖」與「標杆複製」策略。智慧清潔突破：國內端全面推動SCS服務規模化落地，搭建「海陸空」一體化能力平台，樹立行業品牌；國際端伺機在越南等市場拓展「人+機器人」清潔模式；同時向中小物業公司輸出AI+IoT平台，實現技術變現。能源管理佈局：建立標準化的能源改造方案，先在內部及外部合作場景開展試點驗證，形成可複製的標準化方案後快速推廣，力爭落地多個行業標杆項目，形成具有深度的專業服務商標籤，實現從「單一服務」向「綜合能源解決方案」轉型。

(3) 深耕居家健康，築仁心品牌

2026年，本集團旗下子品牌東原仁心以「以仁心，致安心」為核心，立足居家健康服務核心定位，圍繞「全生命周期健康需求的人文關懷」服務理念，以居家服務與醫院陪診陪護雙輪驅動，推動大健康業務專業化、規模化、智慧化發展，致力成為中國家庭信賴的居家健康服務品牌。

本集團將夯實三大核心服務能力，升級居家照護、醫院陪診及陪護、喘息照護服務標準，細化護理等級與服務流程，依托標準化工具實現服務全流程可追溯，同時完善安全保障體系，強化雙險配置與應急預案，築牢服務安全防線。深化「醫—護—康—養」閉環，落地醫療端、社區端、慢病站點三大模式，推動院內與居家服務無縫銜接，整合社區資源，借力政策加持，以慢病建檔為抓手實現客戶的精準引流與轉化。渠道建設上，鞏固線上平台核心引流優勢，深挖保險公司、醫院等定向合作渠道潛力，激活業主、社區站點等私域流量，佈局新媒體、新興流量渠道，構建線上線下多元協同的獲客體系。同時深化與國企、高校、醫療機構合作，共建人才基地，打造持證上崗、專業過硬的服務團隊。

此外，本集團將持續深耕社區場景，構建轄區15分鐘養老服務圈，完善「社區養老+居家養老」運營模式，依托政企聯動與官方試點優勢，擴大服務覆蓋範圍，讓專業健康服務走進更多家庭。

(4) 精益運營：安全是底，認知是頂，做客戶最可信賴的價值夥伴

本集團始終堅持以安全與品質為立身之本，以「全域星級管控」為核心抓手，持續推動組織運營能力的系統化升級，致力於實現客戶體驗與管理質量的雙向奔赴。運營的根基層面，以「整合者」的角色，彙聚集團內各賽道的智慧科技與行業領先實踐，推動每一個服務場景實現AI可視化與全過程可控。通過科技手段下沉至一線，構建起仁知獨有的產品力護城河，讓標準化與智能化深度融合，做到「每個細節都被看見，每個環節都有回應」。

體系保障層面，持續完善升級供應鏈體系，通過項目星級制、管理人員勝任力模型及全域可視化品控，構建強大的中後臺支撐。推行獎罰分明的業務督導閉環，成為客戶最信賴的「運營效率夥伴」。

品控升級層面，相較盲目追求高客滿分值，本集團更在意客戶的「急難愁盼」與「真情實感」。住宅項目推行星級考核，非住項目引入多元調研，精準匹配服務標準。搭建「品控十字象限診斷模型」與項目信號燈預警機制，每月發佈項目「體檢單」，以數據驅動產品力轉化。通過精細化的品控閉環，本集團將持續推動服務品質躍升，讓每一次交付都指向更長久的信任。

(5) 數字驅動管理提效

本集團將以「解痛點、增效率、助管理」為核心目標，構建高效、敏捷、智能的數字化運營新生態。嚴把業務系統需求關，建立需求池分層篩選機制，統籌財務、市拓、運營等多部門，聚焦「解痛點、能算帳」的真實業務需求，通過成本估算與效果預判，確保每一分系統投入都能轉化為實際的業務效率提升，實現資源的最優配置。同時，加速推進統一運營平台建設，替換老舊分散系統，徹底解決系統穩定問題，並且依托自研系統的強拓展性，打通CRM、品控、物聯網等全鏈路數據，構建穩定可靠的「數字電源」，為業務連續運行提供堅實保障。

本集團將重點在中後臺領域引入AI技術，實現管理智能化突破。推廣「管家360評估」與AI異常數據預警模型，自動識別經營指標偏離、邏輯不符等風險，變被動響應為主動干預；利用AI優化工單派發、能耗管理及考勤核算流程，降低中後臺人工成本，提升人效。本集團倡導「用數據說話」，確保數字化工具真正融入日常運營，助力集團在欠費管理、第二曲線拓展等關鍵戰役中取得實質性突破。

(6) 個人與組織同頻，迭代共促成長

本集團將在人才、組織與文化等不同層面進行全面重構。

在人才層面，本集團將致力培養兼具「工匠精神」與「商業敏銳度」的複合型仁知人，其(i)既能成為將常規服務做到一絲不苟的匠人；(ii)也能勝任善於溝通多方主體、具備破冰攻堅能力的商人；及(iii)更是敢於跳出框架、為客戶重新定義價值的創新者。未來的團隊必須同時具備深耕業務基本面的「地氣」、精益求精的「靜氣」和重新定義客戶價值的「勇氣」。

在組織層面，本集團將漸次打破各業務板塊間的業務壁壘和各職能部門間的協作「牆」，將採購、數據、技術、培訓等核心能力沉澱至共享平台。本集團要構建一個橫向打通、縱向穿透的輕盈組織，讓一線業務單元既能敏捷反應，又能隨時獲得強大的中後臺支援，真正實現「讓聽見炮火的人高效調動資源」。

在文化層面，本集團將徹底從「粗放散漫」轉向「專業精益」，從「完成任務」轉向「創造價值」。本集團將建立鮮明的激勵導向：重獎那些在經營場景與內部管理中，能為公司和客戶節省下真金白銀的「樞門大師」；更要重獎那些為公司打開新收入大門的「破局者」。我們要在全集團樹立一種文化共識：對浪費絕對零容忍，對創新全力支持。

2026年將是本集團強健體魄的關鍵之年。我們深知，行業調整期終將過去，唯有打造並夯實核心能力的企業方能迎來新生。本集團將摒棄短期博弈，堅持長期主義，不僅要成為熬過寒冬的「剩者」，更要成為通過能力複製實現規模化增長的「王者」。我們的目標不止於存活，而是要成為客戶不可或缺的「最佳價值夥伴」，在行業重構的大潮中把握整合機遇，為股東創造可持續的卓越回報。

首次公開發售及超額配股權所得款項的用途

本公司H股（「H股」）於2022年4月29日（「上市日期」）在聯交所成功上市，發行16,666,667股新H股，行使部分超額配股權後，累計發行16,990,867股H股。扣除包銷費及相關開支後，首次公開發售及行使部分超額配股權所得款項淨額（「所得款項淨額」）合共約為139.8百萬港元。於2025年12月31日，本集團已動用所得款項淨額約131.9百萬港元。

誠如本公司日期為2022年6月23日、2022年8月23日、2023年12月13日及2025年3月31日有關（其中包括）更改所得款項淨額用途的公告（「所得款項用途公告」）所披露，董事會決議更改所得款項淨額用途的時間表。有關進一步詳情，請參閱所得款項用途公告。董事會將持續評估所得款項淨額的使用計劃，並可能在必要時修訂或修改該計劃以應對不斷變化的市場環境。

下表載列於2025年12月31日所得款項淨額的實際用途詳情：

項目	所得款項淨額（百萬港元）			預期將 於以下日期前 悉數動用餘額
	已動用 自上市日期 至2025年 12月31日	已動用 截至2025年 12月31日 止年度	未動用 於2025年 12月31日	
戰略投資、合作及收購	83.2	0	0	不適用
改善服務質素及擴展服務範圍	23.0	0	0	不適用
升級和開發智能系統	11.9	0	0	不適用
一般營運資金	13.8	0.5	7.9	2026年末
總計	131.9	0.5	7.9	

重大投資、收購及出售事項

除收購成都東煜宏外，報告期內概無涉及附屬公司、聯營公司或合營企業的其他重大投資、收購或出售。

匯率風險

本集團以人民幣經營業務，所承受的外匯風險有限。然而，由於H股於2022年4月在聯交所成功上市，港元（「港元」）價值及利率的任何變動均會影響本集團的業績。本集團目前並未從事指定或擬管理匯率風險的任何套期保值業務。因此，本集團將密切監察相關匯率風險及利率風險，積極與主要銀行探討外匯對沖方案，並在必要時使用金融工具對沖有關風險。

報告期後重大事項

於報告期末後及直至本公告日期，概無影響本集團的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有5,652名僱員（2024年12月31日：5,903名僱員）。於報告期，確認為開支的僱員總成本為約人民幣721.8百萬元（於2024年12月31日：人民幣735.2百萬元）。

人才培訓方面，本集團將利用內外部資源，進一步完善僱員培訓計劃。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務運營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，助其掌握更專業化和更高水準的技能。

本集團採取與同業相若的薪酬政策。僱員薪酬乃參考職責及該地區現行市場價格釐定。僱員經考核後會獲酌情發放績效獎金，以獎勵其貢獻。本集團須遵循當地政府規定的社保供款計劃或其他養老保險計劃，並須為僱員按月繳納社保，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險和失業保險以及住房公積金，或定期為僱員向強制性公積金計劃供款。

在釐定董事、本公司監事（「**監事**」）及高級管理人員的薪金及薪酬組合時，本集團將考慮可資比較公司支付的薪酬、時間投入及其各自的責任以及本集團的業績。

企業管治

董事會負責履行上市規則附錄C1所載企業管治守則（「**企業管治守則**」）規定的企業管治職責。董事會在企業管治方面的主要角色及職能是制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，檢討及監察本公司董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察本公司關於遵守法律和監管要求的政策及常規，制定、審查及監督適用於員工和董事的行為守則，審查本公司遵守守則的情況以及審閱本公司年度報告內的企業管治報告中的披露。

據董事所知，於報告期內，本公司已遵守所有適用的企業管治守則條文。董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「**標準守則**」）作為董事及監事進行本公司證券交易的守則。

經向全體董事及監事作出具體查詢後，董事及監事確認於報告期內均遵守標準守則所載的規定標準。

審核委員會審閱

董事會已設立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍符合企業管治守則。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(i)就本集團財務報告流程、內部控制、合規和風險管理系統的有效性提供獨立意見；(ii)監督審計過程並履行董事會分配的其他職責及責任；(iii)制定及檢討本公司有關企業管治、遵守法律及監管規定及上市規則規定的政策及常規；及(iv)制定、檢討和監督適用於本集團員工和董事的行為準則。審核委員會由呂有華先生、王蘇生先生、宋德亮先生三位成員組成。審核委員會主席為獨立非執行董事宋德亮先生，其具備相應的專業會計及相關財務管理專業知識。審核委員會已審閱了本公司截至2025年12月31日止年度的年度財務業績，並確認其已遵守所有適用的會計原則、準則和要求，並作出充分披露。審核委員會還討論了審計和財務報告的問題。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司的核數師香港立信德豪會計師事務所已將本集團於本年度業績公告所載截至2025年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註內所載的財務數字，與本集團年內的經審核綜合財務報表所載金額核對一致。香港立信德豪會計師事務所就此方面進行的工作並不構成核證委聘，因此香港立信德豪會計師事務所並未就此發表任何意見或保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期，本公司及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。截至2025年12月31日止年度，本公司並未持有任何庫存股份。

末期股息

董事會議決，本報告期不宣派末期股息。

年度股東大會

年度股東大會將於2026年6月9日(星期二)召開。本公司股東可參閱通函中關於年度股東大會的詳細信息，以及將在本公司網站及聯交所網站公佈的年度股東大會通知及代表委任表格。

釐定投票權利之記錄日

為確定出席年度股東大會及於會上投票的權利，釐定本公司股東出席年度股東大會並於會上投票之權利的記錄日期將定於2026年5月28日(星期四)營業時間結束時。為合資格出席年度股東大會並於會上投票，所有本公司過戶文件連同相關股票須於不遲於2026年5月28日(星期四)下午四時三十分送交本公司的H股股份過戶登記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)，以辦理過戶登記手續。

發佈年度業績及年報

本公告刊載於本公司網站www.dowellservice.com及聯交所網站www.hkexnews.hk。本公司截至2025年12月31日止年度的年報將按股東需求寄發予本公司股東，並於適當時候在上述網站發佈。

承董事會命

東原仁知城市運營服務集團股份有限公司
DOWELL SERVICE GROUP CO. LIMITED*

主席兼執行董事

羅韶穎女士

香港，2026年3月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事羅韶穎女士；執行董事張愛明先生及易琳女士(其亦擔任僱員董事)；非執行董事胡小林先生；以及獨立非執行董事呂有華先生、王蘇生先生及宋德亮先生。

* 僅供識別