

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之內容概不負責，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之任何損失承擔任何責任。



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

(1) 截至2025年12月31日止年度之業績公告； 及 (2) 繼續暫停買賣

全年業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2025年	2024年	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	4,665,521	5,055,598	-7.7%
— 物業管理服務	3,569,828	3,575,950	-0.2%
— 社區增值服務	1,013,546	1,184,806	-14.5%
— 開發商增值服務*	82,147	294,842	-72.1%
* 開發商增值服務包括案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務			
毛利	933,523	936,605	-0.3%
毛利率	20.0%	18.5%	1.5個百分點
— 物業管理服務	17.7%	16.6%	1.1個百分點
— 社區增值服務	29.6%	26.4%	3.2個百分點
— 開發商增值服務	0.8%	10.5%	-9.7個百分點
年內利潤／(虧損)	156,780	(875,645)	117.9%
本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損)	148,156	(819,562)	118.1%
每股盈利／(虧損) (以人民幣元表示)			
— 每股基本盈利／(虧損)	0.17	(0.96)	117.7%
— 每股攤薄盈利／(虧損)	0.17	(0.96)	117.7%

新城悅服務集團有限公司(「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」)截至2025年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合業績，連同上年度同期的比較數據如下：

綜合全面收入表

截至2025年12月31日止年度

	附註	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	4	4,665,521	5,055,598
銷售及服務成本	4, 5	<u>(3,731,998)</u>	<u>(4,118,993)</u>
毛利		933,523	936,605
銷售及營銷費用	5	(30,540)	(278,098)
行政費用	5	(428,251)	(574,150)
金融資產及合約資產的減值虧損淨額		(339,593)	(1,016,026)
其他收入	6	58,053	69,598
其他費用		(19,140)	(16,940)
其他利得淨額		<u>543</u>	<u>51,000</u>
經營利潤／(虧損)		174,595	(828,011)
財務收入		76,637	25,409
財務成本		<u>(717)</u>	<u>(560)</u>
財務收入淨額	7	<u>75,920</u>	<u>24,849</u>
採用權益法列賬的應佔聯營公司虧損淨額		<u>(735)</u>	<u>(1,113)</u>
除所得稅前利潤／(虧損)		249,780	(804,275)
所得稅費用	8	<u>(93,000)</u>	<u>(71,370)</u>
年內利潤／(虧損)		<u><u>156,780</u></u>	<u><u>(875,645)</u></u>

	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
其他全面收入		
可能重新分類至損益的項目		
按公允價值計入其他全面收入的債務工具 公允價值變動	(321)	(1,259)
按公允價值計入其他全面收入的債務工具 信用虧損	<u>321</u>	<u>1,259</u>
年內其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>
年內總全面收入／(開支)	<u><u>156,780</u></u>	<u><u>(875,645)</u></u>
以下人士應佔年內利潤／(虧損)：		
— 本公司擁有人	148,156	(819,562)
— 非控股權益	<u>8,624</u>	<u>(56,083)</u>
	<u><u>156,780</u></u>	<u><u>(875,645)</u></u>
以下人士應佔總全面收入／(開支)：		
— 本公司擁有人	148,156	(819,562)
— 非控股權益	<u>8,624</u>	<u>(56,083)</u>
	<u><u>156,780</u></u>	<u><u>(875,645)</u></u>
每股盈利／(虧損)(以人民幣元表示)		
— 每股基本盈利／(虧損)	9	0.17 (0.96)
— 每股攤薄盈利／(虧損)	9	<u>0.17 (0.96)</u>

附註

綜合財務狀況報表

於2025年12月31日

	附註	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		33,175	69,111
投資性房地產		27,880	—
使用權資產		14,723	19,944
無形資產		405,801	456,139
於聯營公司的投資		3,391	4,970
遞延所得稅資產		107,434	103,051
按公允價值計入損益的金融資產		75,624	75,624
預付款項、按金及其他應收款項	11	776,995	186,591
非流動資產總額		1,445,023	915,430
流動資產			
存貨		8,375	22,926
合約資產		50,015	59,606
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		797	1,118
按公允價值計入損益的金融資產		334,886	321,140
貿易應收款項	10	1,014,786	1,258,609
預付款項、按金及其他應收款項	11	603,566	701,157
受限制現金	12	34,507	53,308
現金及現金等價物	12	2,145,597	2,141,751
流動資產總額		4,192,529	4,559,615
資產總額		5,637,552	5,475,045
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	59,980	59,980
儲備		1,973,074	1,820,656
非控股權益		2,033,054	1,880,636
		134,729	172,607
權益總額		2,167,783	2,053,243

	附註	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		8,430	11,122
撥備		5,382	5,050
貿易及其他應付款項	14	15,225	28,700
遞延所得稅負債		61,273	75,579
非流動負債總額		<u>90,310</u>	<u>120,451</u>
流動負債			
租賃負債		7,115	6,721
合約負債		1,173,838	1,078,475
應付股息		7,668	8,165
貿易及其他應付款項	14	2,016,778	2,079,023
即期所得稅負債		174,060	128,967
流動負債總額		<u>3,379,459</u>	<u>3,301,351</u>
負債總額		<u>3,469,769</u>	<u>3,421,802</u>
權益及負債總額		<u>5,637,552</u>	<u>5,475,045</u>
流動資產淨額		<u>813,070</u>	<u>1,258,264</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

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生(「王先生」或「最終控股股東」)。

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本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」)頒佈的香港財務報告準則(該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」)及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合公司條例的適用規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並就按公允價值計入其他全面收入的金融資產及按公允價值計入損益的金融資產及負債以及按公允價值計量之投資性房地產之重估作出修訂。

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，本集團已首次應用香港會計準則第21號的修訂「缺乏可兌換性」，並於本集團於2025年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效。

採納經修訂香港財務報告準則會計準則對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於該等綜合財務報表授權發佈日期，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，且本集團並無提前採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	無公眾責任之附屬公司：披露及相關的修訂 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 的修訂	金融工具分類及計量之修訂 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 的修訂	涉及依賴自然的電力的合約 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號的 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 ³
香港會計準則第21號的修 訂	換算為惡性通脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準 則的修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11輯 ¹
香港詮釋第5號的修訂	財務報表的列報—借款人對包含按要求償還條款的 定期貸款的分類 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 生效日期尚未確定

董事預期，所有該等頒佈準則將於該等頒佈生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納，且預期不會對本集團於當前或未來報告期間及可預見未來交易產生重大影響。

3 分部資料

管理層根據經主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括社區增值服務和開發商增值服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國，故本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的全部收入均來自中國。

於2025年及2024年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(不包括金融工具及遞延稅項資產)。

4 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。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及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2025年 人民幣千元		2024年 人民幣千元	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
來自客戶並按一段時間內確認的 收入				
物業管理服務	3,569,828	2,937,142	3,575,950	2,982,714
增值服務：				
— 社區增值服務	876,188	616,993	950,293	723,641
— 開發商增值服務	82,147	81,503	294,842	263,969
	<u>4,528,163</u>	<u>3,635,638</u>	<u>4,821,085</u>	<u>3,970,324</u>
來自客戶並按一個時間點確認的 收入				
增值服務：				
— 社區增值服務	137,358	96,360	234,513	148,669
	<u>4,665,521</u>	<u>3,731,998</u>	<u>5,055,598</u>	<u>4,118,993</u>

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利費用	1,546,082	1,603,681
外包保安、綠化及清潔成本	1,503,981	1,516,721
所耗用的消耗品及商品	519,172	784,901
公用設施費	389,732	424,696
折舊及攤銷費用	63,704	110,701
商譽減值虧損	—	85,455
辦公費用	21,014	52,818
差旅費	34,785	44,525
員工服及相關費用	34,771	50,773
業務招待費	23,666	36,522
客戶關係減值虧損	—	196,634
稅項及附加費	13,312	15,439
銀行手續費	10,297	10,145
核數師酬金	2,480	4,960
包括：審核服務	2,480	4,780
非審核服務	—	180
專業費	16,269	20,371
廣告及推廣費用	2,319	3,892
經營租賃支出	1,698	2,791
其他	7,507	6,216
	4,190,789	4,971,241

6 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
政府補助	10,761	25,219
出售附屬公司收益	39,911	6,161
出售按公允價值計入損益的金融資產收益	459	21,257
源自按公允價值計入損益的金融資產及按公允價值 計入其他全面收入的金融資產的利息收入	860	684
其他	6,062	16,277
	58,053	69,598

7 財務收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	16,937	17,766
應收貸款利息收入	59,700	7,643
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(717)	(560)
財務收入淨額	<u>75,920</u>	<u>24,849</u>

8 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	94,307	88,656
遞延所得稅	(1,307)	(17,286)
	<u>93,000</u>	<u>71,370</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須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（「英屬處女群島」）現行法律，在英屬處女群島註冊成立的公司向並非英屬處女群島居民的人士支付的所有股息、利息、租金、專利費、薪金及其他金額以及並非英屬處女群島居民的人士因變現在英屬處女群島註冊成立的該等公司的任何股份、債務責任或其他證券而取得任何資本收益，均豁免繳納所得稅。此外，英屬處女群島公司向我們派付的股息毋須繳納英屬處女群島預扣稅。

(c) 香港利得稅

由於本集團於截至2025年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的收入（2024年：無），故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司附屬公司貴州霸潔物業管理有限公司註冊於中國西部地區，根據中國西部大開發優惠政策，可享受15%的優惠稅率。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司附屬公司北海新城悅商務服務有限公司註冊於廣西省，可享受15%的優惠稅率，根據廣西北部灣經濟區稅收優惠政策，額外獲得40%稅項豁免，實際優惠所得稅率為9%。

本公司附屬公司南京雲櫃網絡科技有限公司於2023年11月6日獲得由江蘇省科學技術廳、江蘇省財政廳及國家稅務總局江蘇省稅務局聯合頒發的《高新技術企業證書》，可在三年內按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

截至2025年12月31日止年度，西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）為於西藏註冊的公司，其享受15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅。應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為約20%。截至2024年12月31日止年度，西藏新城悅未享受此項稅收優惠。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），適用於本集團位於中國內地其他實體的企業所得稅稅率為25%。

(e) 中國股息預扣稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司之直接控股公司且為股息受益所有人。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的中國附屬公司採用5%的預扣稅率。截至2025年12月31日止年度，股息預扣稅撥備約人民幣7,350,000元已於損益扣除（2024年：人民幣27,199,000元）。

9 本公司擁有人應佔每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

年內每股基本盈利／(虧損)乃按本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損)除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
盈利／(虧損)：		
計算每股基本盈利／(虧損)所用的本公司擁有人應佔年內利潤／(虧損) (人民幣千元)	148,156	(819,562)
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數 (以千計)	855,637	855,296
年內本公司擁有人應佔利潤／(虧損)的每股基本盈利／(虧損) (以人民幣元列示)	<u>0.17</u>	<u>(0.96)</u>

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

截至2025年12月31日止年度，每股攤薄盈利乃按調整已發行普通股的加權平均數，以假設所有具攤薄性潛在普通股已轉換。截至2024年12月31日止年度，每股攤薄虧損的計算未考慮本公司根據股份獎勵計劃及購股權計劃發行的具攤薄性潛在普通股，因其被視為反攤薄。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
盈利／(虧損)：		
計算每股攤薄盈利／(虧損)所用的本公司擁有人應佔 年內利潤／(虧損) (人民幣千元)	148,156	(819,562)
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數 (以千計)	855,637	855,296
加：攤薄股份數目 (以千計)	76	—
已發行普通股及潛在普通股的加權平均數，用作計算 每股攤薄盈利／(虧損)的分母 (以千計)	855,713	855,296
年內本公司擁有人應佔利潤／(虧損)的每股攤薄盈利／ (虧損) (以人民幣元列示)	0.17	(0.96)

10 貿易應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	857,930	961,035
— 第三方	<u>1,379,014</u>	<u>1,261,466</u>
	2,236,944	2,222,501
減：貿易應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 撥備	<u>(1,222,158)</u>	<u>(963,892)</u>
	<u><u>1,014,786</u></u>	<u><u>1,258,609</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2025年及2024年12月31日，基於發票日期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
1年以內	814,529	1,049,289
1至2年	454,477	755,914
2至3年	603,792	293,266
3至4年	249,982	89,556
4至5年	83,229	22,631
5年以上	<u>30,935</u>	<u>11,845</u>
	<u><u>2,236,944</u></u>	<u><u>2,222,501</u></u>

於2025年及2024年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議的條款收取，或於出具發票後到期支付。

11 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			
	2025年 人民幣千元		2024年 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	49,970	—	49,260	—
— 將用於增值服務的消耗品	12,736	—	7,601	—
小計	62,706	—	56,861	—
將予扣減的進項增值稅及其他	31	—	31	—
按金(附註(a))	505,193	—	554,289	—
其他應收款項				
— 代業主付款(附註(b))	68,995	—	77,981	—
— 向第三方貸款(包括利息) (附註(c))	32,272	—	122,556	—
— 向關聯方貸款(包括利息)	42,920	755,486	—	195,557
— 其他	81,285	50,200	54,361	—
小計	225,472	805,686	254,898	195,557
總計	793,402	805,686	866,079	195,557
減：其他應收款項及按金的預期 信貸虧損撥備	(189,836)	(28,691)	(164,922)	(8,966)
	603,566	776,995	701,157	186,591

- (a) 於2025年及2024年12月31日，按金主要包括就提供物業管理服務合約而向政府相關方支付的按金及就出售停車位而向停車位擁有人支付的按金以獲得代理人身份。為獲得若干由關聯方擁有的停車位的獨家銷售權的按金約為人民幣421,845,000元(2024年：人民幣453,450,000元)乃由本集團披露為關聯方結餘。
- (b) 於2025年及2024年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業公用設施費及電梯維護成本的款項。
- (c) 於2025年及2024年12月31日，向第三方提供的貸款(包括利息)為無抵押、按平均年利率7.4%計息及按計劃分期償還。截至2025年及2024年12月31日止年度，考慮到給予第三方的貸款(包括利息)已經逾期，本集團考慮其貸款為信用減值並分類為第三階段。預期信貸虧損率乃參考過往虧損記錄逐項評估估計，並作出調整以反映當前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

於2025年及2024年12月31日，按金和其他應收款項以人民幣計值。

12 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	53	99
銀行現金	2,102,656	2,113,592
支付平台現金	77,395	81,368
	<u>2,180,104</u>	<u>2,195,059</u>
減：受限制現金	(34,507)	(53,308)
現金及現金等價物	<u>2,145,597</u>	<u>2,141,751</u>

現金及現金等價物及受限制現金的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
美元	219,596	23,342
人民幣	1,956,585	2,164,157
港元	3,923	7,560
	<u>2,180,104</u>	<u>2,195,059</u>

13 股本

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2025年及2024年12月31日，法定股份為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	千美元	人民幣千元
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>871,331,000</u>	<u>8,713</u>	<u>59,980</u>

14 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	
	即期	非即期	即期	非即期
貿易應付款項(附註(a))				
— 第三方	<u>649,722</u>	<u>—</u>	<u>620,316</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	<u>271,624</u>	<u>—</u>	<u>303,253</u>	<u>—</u>
— 代業主收取的款項	<u>677,456</u>	<u>—</u>	<u>683,114</u>	<u>—</u>
— 收購附屬公司應付或有代價	<u>13,475</u>	<u>15,225</u>	<u>42,516</u>	<u>28,700</u>
— 其他	<u>97,474</u>	<u>—</u>	<u>98,717</u>	<u>—</u>
	<u>1,060,029</u>	<u>15,225</u>	<u>1,127,600</u>	<u>28,700</u>
應計薪金	<u>197,331</u>	<u>—</u>	<u>255,768</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>109,696</u>	<u>—</u>	<u>75,339</u>	<u>—</u>
	<u>2,016,778</u>	<u>15,225</u>	<u>2,079,023</u>	<u>28,700</u>

(a) 於2025年及2024年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	<u>551,859</u>	<u>536,863</u>
1至2年	<u>48,303</u>	<u>60,413</u>
2至3年	<u>30,455</u>	<u>14,586</u>
3年以上	<u>19,105</u>	<u>8,454</u>
	<u>649,722</u>	<u>620,316</u>

15 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
本公司宣派的股息 (附註(a))	—	178,623
附屬公司派付非控股權益的股息 (附註(b))	<u>38,150</u>	<u>81,352</u>
	<u>38,150</u>	<u>259,975</u>

- (a) 截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.205元已獲本公司於2024年6月18日舉行的股東週年大會上提議並獲批准，總計約人民幣178,623,000元。該股息以股份溢價撥款。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，本公司多家附屬公司向非控股權益宣派股息合計為人民幣38,150,000元(2024年：人民幣81,352,000元)。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會提呈本公司截至2025年12月31日止年度的全年業績。

業務回顧

過去這一年，外部環境比我們預想的更複雜，行業整體進入降速階段，但市場和業主對服務品質、治理能力的要求卻不降反增。在此等背景下，本公司員工依然勤奮努力，並在一些方面取得了不俗的成績。

首先，我們在客戶滿意度上取得了顯著進步。

過去一年，在行業整體增速放緩、服務預期不斷提高的背景下，我們的客戶滿意度仍然實現了高於行業平均水平的提高。滿意度的提升並不是靠單一動作帶動，而是被一系列更貼近業主日常的服務所改變，比如入戶走訪、問題前置溝通、以及業主群即時響應等工作。

客戶滿意度持續高於行業平均增長，意味著我們的服務正在被更多業主認可，這種認可是未來續約和品牌口碑最紮實的基礎。我們的入戶服務從2025年3月開始全面啟動，累計覆蓋了79.3%的業主，同步收獲了99.98%的業主好評。入戶服務已經在大部分的項目上得到驗證：這絕不是「錦上添花」，而是對滿意度和品牌口碑都有直接拉動作用的基礎性工作。

同時，本集團一線員工的滿意度全面提升，員工幸福感得到有力加強。

一線員工的穩定與活力，是項目穩定和服務質量的根基，在行業整體承壓的背景下，我們仍然堅定提升一線員工的收入水平。2025年，我們用真金白銀激勵團隊，通過薪酬優化、過程激勵等機制，多管齊下，大幅提升了崗位吸引力和團隊黏性，為服務連續性和項目品質提供了關鍵支撐。

未來展望

物業管理行業目前已經進入了一個關鍵的窗口期。一方面，地產下行帶來的交付與新增項目減少，將繼續壓縮行業外延擴張空間；而另一方面，城市更新、老舊小區改造和存量項目流通活躍，又會持續釋放存量管理需求與服務升級的機會。誰能抓住政策窗口，把服務能力嵌入城市治理與社區更新，就能把周期壓力轉化為結構性機遇。我們要把基本盤做得更穩，把服務價值做得更實，在下一輪回升到來之前，率先站到更有利的位置。

本集團也已經開始探索AI等最新科技在我們物業服務場景中的應用，例如智能化催費、工單回訪等場景，從而達到提效降本的目的。總體來看，現在的科技發展迅速迭代，最新技術值得我們去探索和掌握。我們希望技術的價值可以讓我們的溝通更及時、服務更均衡、執行更穩定，最終可以把效率方面的優勢轉化為滿意度和收繳率的進一步提升。

董事長
戚小明

管理層討論及分析

本集團是一家全國性住宅物業管理服務提供商，同時也是一家快速發展的綜合性後勤服務提供商。

財務回顧

收入

2025年，本集團的收入為約人民幣4,665.5百萬元，較2024年約人民幣5,055.6百萬元下降約7.7%。

本集團的收入來源於三個類別：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)開發商增值服務。

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	增長率 %	2024年 人民幣千元
物業管理服務	3,569,828	-0.2	3,575,950
社區增值服務	1,013,546	-14.5	1,184,806
開發商增值服務	82,147	-72.1	294,842
合計	<u>4,665,521</u>	<u>-7.7</u>	<u>5,055,598</u>

— 物業管理服務

我們向住戶和租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

於2025年，本集團的物業管理服務收入為約人民幣3,569.8百萬元，較2024年約人民幣3,576.0百萬元下降約0.2%，佔截至2025年12月31日止年度總收入的比例為約76.5%。

下表載列本集團的物業管理服務收入明細：

本集團管理的物業為：	截至12月31日止年度		
	2025年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元
由新城控股開發	2,186,136	1.7	2,148,575
由第三方開發	1,383,692	-3.1	1,427,375
合計	<u>3,569,828</u>	<u>-0.2</u>	<u>3,575,950</u>

	截至12月31日止年度		
	2025年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元
住宅物業	2,811,310	0.7	2,791,658
非住宅物業	758,518	-3.3	784,292
合計	<u>3,569,828</u>	<u>-0.2</u>	<u>3,575,950</u>

— 社區增值服務

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、社區工程服務、廣泛裝修服務、餐飲服務、設施管理服務以及其他多種便民生活服務，該等業務覆蓋多種業態和場所，從而為我們的業主和客戶提供更舒適更便捷的生活和工作環境。

年內，社區增值服務收入為約人民幣1,013.5百萬元，較2024年約人民幣1,184.8百萬元下降約14.5%，佔截至2025年12月31日止年度總收入的比例為約21.7%。收入下降主要是由於本集團對社區增值服務進行重構，部分業務不再重點發展。

— 開發商增值服務

我們主要提供四類與物業開發商相關的服務，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務。

年內，開發商增值服務的收入為約人民幣82.1百萬元，較2024年約人民幣294.8百萬元下降約72.1%，佔截至2025年12月31日止年度總收入的比例為約1.8%。收入下降主要由於本集團針對房地產開發商的付款條件實施了嚴格的風險控制要求，來自開發商的服務需求有所下降。

銷售及服務成本

年內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣3,732.0百萬元，較2024年約人民幣4,119.0百萬元下降約9.4%。銷售及服務成本的下降主要是由於本集團業務規模下降所致。

毛利及毛利率

	截至2025年12月31日止年度			毛利率 變動 百分點	截至2024年12月31日止年度		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %		毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %
物業管理服務	632,686	17.7	67.8	1.1	593,236	16.6	63.3
社區增值服務	300,193	29.6	32.1	3.2	312,496	26.4	33.4
開發商增值服務	644	0.8	0.1	-9.7	30,873	10.5	3.3
合計	<u>933,523</u>	<u>20.0</u>	<u>100.0</u>	<u>1.5</u>	<u>936,605</u>	<u>18.5</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2025年12月31日止年度的毛利為約人民幣933.5百萬元，較2024年的約人民幣936.6百萬元同比下降約0.3%。毛利率為約20.0%，較2024年的約18.5%相比增長1.5個百分點。

物業管理服務的毛利為約人民幣632.7百萬元，較2024年的約人民幣593.2百萬元增長約6.6%，毛利率為約17.7%，同比增長1.1個百分點，基本維持穩定。

社區增值服務的毛利為約人民幣300.2百萬元，較2024年的約人民幣312.5百萬元下降約3.9%，毛利率為約29.6%，同比增長3.2個百分點。社區增值服務的毛利率增長主要為本集團對社區增值服務進行重構，重點發展高毛利率業務所致。

開發商增值服務的毛利為約人民幣0.6百萬元，較2024年的約人民幣30.9百萬元下降約97.9%，毛利率為約0.8%，同比下降9.7個百分點。

行政開支

行政開支為約人民幣428.3百萬元，較2024年的行政開支(剔除商譽減值損失)人民幣488.7百萬元下降約12.4%，主要是由於僱員福利費用及辦公費用有所下降。

其他利得淨額

本集團的其他利得為約人民幣0.5百萬元，而2024年的其他利得為約人民幣51.0百萬元。

所得稅費用

所得稅費用為約人民幣93.0百萬元，較2024年的約人民幣71.4百萬元增長約30.3%。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至2025年12月31日止年度本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

年內利潤／(虧損)

本集團的年內利潤為約人民幣156.8百萬元，較2024年的年內虧損約人民幣875.6百萬元增長約117.9%；本公司擁有人應佔年內利潤為約人民幣148.2百萬元，較2024年的本公司擁有人應佔年內虧損增長約118.1%。

重大投資

於2025年12月31日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產和按公允價值計入其他全面收入的金融資產分別為約人民幣410.5百萬元和約人民幣0.8百萬元，合計佔本集團於2025年12月31日總資產的約7.3%，該等金融資產主要包括對非上市信託計劃和投資基金的各類理財產品、衍生金融工具以及美元上市債券的投資。本集團將密切監察及評估該等投資的表現，並適時對投資組合作

出恰當調整，以提升本集團的回報。董事會認為，公允價值佔本集團總資產5%以上的任何單一投資為重大投資。由於本集團於2025年12月31日並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上，故本集團並無持有重大投資。於2025年12月31日，本公司暫無未來重大投資計劃。

投資性質	於2025年12月31日	截至2025年12月31日止年度		
	公允價值 人民幣千元	與本集團 總資產 相比的 概約百分比 %	計入損益的 公允價值收益 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產：				
信託產品及投資基金	351,479	6.2	12,342	520
衍生金融工具	49,396	0.9	(3,678)	—
美元上市債券	9,635	0.2	(5,160)	—
合計	<u>410,510</u>	<u>7.3</u>	<u>3,504</u>	<u>520</u>

投資性質	於2025年12月31日	截至2025年12月31日止年度		
	公允價值 人民幣千元	與本集團 總資產 相比的 概約百分比 %	已計提 預期信用 減值損失 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入其他全面收入的 金融資產：				
美元上市債券	<u>797</u>	<u>—</u>	<u>(321)</u>	<u>—</u>

借款

於2025年12月31日，本集團並無借款。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2025年及2024年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物及受限制現金結餘如下：

	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
美元	219,596	23,342
人民幣	1,956,585	2,164,157
港元	3,923	7,560
合計	<u>2,180,104</u>	<u>2,195,059</u>

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，多數交易均以人民幣計值。本集團因持有若干現金結餘而面臨美元及港幣兌人民幣的風險敞口產生的外匯風險，我們會密切關注匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。

股息

因公司希望保留更多現金供未來發展使用，董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

董事之變動

姜旭之先生於2025年5月8日被任命為獨立非執行董事。許新民先生為投入更多時間發展個人事務，於2025年5月15日辭任獨立非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年5月8日及2025年5月15日的公告。

鑒於獨立法證調查(定義見下文)的結果，董事會已自2025年9月30日起罷免楊博先生的執行董事及本公司首席運營官職務。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年9月30日的公告。

本公司提名委員會(「**提名委員會**」)已考慮獨立調查委員會(定義見下文)之推薦建議(已於本公司日期為2025年9月30日之公告內披露)，並就調整董事會組成以提升整體獨立性及更有效處理利益衝突向董事會提出建議。

王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生認同提名委員會有關建議且為本公司及本公司股東(「**股東**」)之整體利益，於2025年10月27日辭任非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月27日的公告。

除上述所披露者外，於報告期內，概無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**」)第13.51B(1)條予以披露的董事資料變動。

報告期後事項

於2026年3月，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團將向獨立第三方出售其於煙台永樂物業管理服務有限公司的全部70%權益，代價為人民幣56,040,000元。代價將分十一期收取，其中第一期人民幣2,540,000元已於2026年3月收取。由於所有適用百分比率均低於5%，出售事項並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。

暫停於聯交所買賣本公司股份

- (i) 自2025年4月1日起，本公司股份已於聯交所暫停買賣，並於本公告日期繼續暫停買賣。
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所(「**羅兵咸永道**」)辭任本公司核數師，自2025年5月26日起生效。有關進一步詳情及導致羅兵咸永道辭任的事宜，請參閱本公司日期為2025年5月27日的公告。

- (iii) 於2025年6月18日，本公司接獲聯交所發出的函件，載列本公司股份於聯交所恢復買賣的指引(「復牌指引」)。有關復牌指引的詳情，請參閱本公司日期為2025年6月23日的公告。
- (iv) 於羅兵咸永道辭任後，致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)獲委任為本公司新核數師以填補臨時空缺。致同的任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年7月14日的公告。
- (v) 富睿瑪澤法證調查有限公司(「獨立法證會計師」)獲委聘對本集團向上海悅崧實業發展有限公司(「上海悅崧」)提供的資金往來(「關聯方資金往來」)進行獨立法證調查(「獨立法證調查」)，並向由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會(「獨立調查委員會」)出具法證調查報告。上海悅崧為新城控股集團股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：601155)的附屬公司。獨立法證調查的主要結果詳情載於本公司日期為2025年9月30日的公告。
- (vi) 富睿瑪澤風險評估服務有限公司(「內部監控顧問」)獲委聘對本集團進行內部監控檢討(「內部監控檢討」)，主要目的為檢討及實施有效的內部監控措施，以防止關聯方資金往來的同類事件再次發生。內部監控檢討的主要結果詳情載於本公司日期為2025年12月31日的公告。
- (vii) 獨立法證調查狀態及解散獨立調查委員會

茲提述本公司日期為2025年9月30日的公告，內容有關(其中包括)獨立法證調查的主要結果(「主要結果公告」)，及日期為2025年6月30日、2025年9月30日、2025年12月31日及2026年3月30日有關復牌進展之季度更新的公告(「季度更新公告」)。

有關獨立法證調查主要結果、獨立調查委員會的觀察及建議、董事會的相應觀點及回應以及後續發展，請參閱主要結果公告及季度更新公告。

經審慎考慮及合理判斷，獨立調查委員會認為相關調查工作已完成，且無法採取進一步適當步驟。因此，獨立法證調查已完成，且獨立調查委員會已適當履行其職責和責任。獨立法證調查結束後，獨立調查委員會因此於2026年6月15日解散。

企業管治守則

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)作為其管治守則。除本公告所披露者外，於截至2025年12月31日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事長及首席執行官角色應予以區分及由不同人士擔任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據當時情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。

股東週年大會

召開本公司應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)的通告將根據本公司第三份經修訂及重訂的組織章程大綱及細則以及上市規則於實際可行情況下盡快刊發。確認股東出席股東週年大會及於會上投票的資格的登記日期及暫停過戶時間將適時公佈。

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」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售上市規則所定義的庫存股份(如有))。截至2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

股份獎勵計劃

本公司自2019年11月15日起採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，以表彰若干僱員作出的貢獻，並激勵彼等為本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，詳情載於本公司日期為2019年11月15日的公告。據此，本公司根據整體薪酬激勵規劃委託股份獎勵計劃的受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代若干僱員持有，直至該等股份歸屬予彼等為止。根據股份獎勵計劃作出的所有相關授出涉及的最高股份數目(不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份)累計不得超過於2019年11月15日本公司已發行股本總數的1.25%。該股份獎勵計劃於2021年7月1日及2021年8月23日進行修訂，將相關授出涉及的最高股份數目(不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份)調整至累計不得超過於2021年8月23日本公司已發行股本總數的5.0%。

於截至2025年12月31日止年度，本公司並未根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

審核委員會

董事會已設立審核委員會(「審核委員會」)，成員包括三名獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生，張燕女士為審核委員會的主席。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2025年12月31日止年度的全年業績。

刊發全年業績公告及2025年年報

本全年業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2025年年報將適時發送予股東，並於聯交所及本公司各自的網站登載。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於2025年4月1日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

本公司謹此強調，本集團的營運保持穩定且未受任何影響。

承董事會命
新城悅服務集團有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

中國，2026年6月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生及吳倩倩女士；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生。