

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的任何損失承擔任何責任。



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2025年12月31日止年度的
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」、「公司」或「綠城服務」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」、「集團」或「我們」)截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下。

摘要

本集團財務表現

- 收入為人民幣19,164.4百萬元，與2024年全年的人民幣17,893.5百萬元相比，同比增長7.1%。
- 本集團收入主要來自三個業務板塊⁽¹⁾：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣13,644.1百萬元，佔本集團整體收入的71.2%，相較於2024年全年人民幣12,401.3百萬元，同比增長10.0%；(ii)園區服務收入達人民幣2,756.3百萬元，佔本集團整體收入的14.4%，相較於2024年全年人民幣2,738.9百萬元，同比增長0.6%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣2,763.9百萬元，佔本集團整體收入的14.4%，相較於2024年全年人民幣2,753.2百萬元，同比增長0.4%。

- 毛利達人民幣3,322.2百萬元，較2024年人民幣3,011.4百萬元增長10.3%。毛利率為17.3%，較2024年全年的16.8%上升0.5個百分點。
- 核心經營利潤⁽²⁾為人民幣1,877.5百萬元，較2024年全年人民幣1,506.5百萬元增長24.6%。本公司核心業務的盈利能力持續提升。
- 年內，本公司的權益股東應佔溢利為人民幣880.2百萬元，較2024年持續經營業務⁽³⁾的權益股東應佔溢利人民幣677.7百萬元增長29.9%，較2024年的權益股東應佔溢利(包括已終止業務)人民幣785.1百萬元增長12.1%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。
- 於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,319.9百萬元，與2024年12月31日的人民幣4,853.9百萬元相比，增長9.6%。年內，為了提高資金收益率，定期存款達人民幣1,686.6百萬元，與2024年12月31日的人民幣1,118.2百萬元相比，增長50.8%。
- 董事會建議派發2025年末期股息每股0.16港元及特別股息每股0.08港元(2024年：末期股息每股0.13港元及特別股息每股0.07港元)，綜合派息率為75%(其中，末期股息派息率為50%，特別股息派息率為25%)。

(1) 為了能夠更清晰的反映本集團業務佈局，同時考慮本集團諮詢服務與科技服務在客戶群體上的較高重合性，經審慎研究及討論，本集團決定將主營業務進行分類調整：將科技服務歸類至諮詢服務板塊中的管理諮詢服務。調整完成後，本集團主營業務為：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。

(2) 核心經營利潤=毛利-行政開支-銷售及營銷開支

為了補充我們根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製的綜合財務報表，我們使用核心經營利潤(非香港財務報告準則指標)作為額外的財務指標，這並非香港財務報告準則要求或按照香港財務報告準則列報的。

(3) 依據香港財務報告準則相關要求，本公司管理層將本集團的業務區分為持續經營業務及終止經營業務。其中，終止經營業務主要為Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd(「MAG」)的業務，本集團於2024年12月16日完成出售MAG的部分股權，因此MAG不再為本公司之附屬公司，而調整為本公司之聯營公司。

綜合損益及其他全面收益表
截至2025年12月31日止年度
(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	2(a)	19,164,354	17,893,473
銷售成本		<u>(15,842,149)</u>	<u>(14,882,110)</u>
毛利		3,322,205	3,011,363
其他收入	4	78,166	98,497
其他淨虧損	4	(23,550)	(119,655)
銷售及營銷開支		(304,665)	(346,809)
行政開支		(1,139,992)	(1,158,022)
金融工具的預期信貸損失	5(c)	(531,877)	(240,631)
其他經營開支		<u>(119,549)</u>	<u>(230,479)</u>
經營利潤		<u>1,280,738</u>	<u>1,014,264</u>
融資收入		88,276	94,549
融資成本		<u>(30,737)</u>	<u>(38,198)</u>
融資收入淨額	5(a)	<u>57,539</u>	<u>56,351</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		37,143	(10,967)
分佔合營公司利潤減虧損		7,740	(676)
出售附屬公司收益		2,205	11,676
出售合營公司收益		<u>997</u>	<u>—</u>
稅前利潤	5	1,386,362	1,070,648
所得稅	6	<u>(445,515)</u>	<u>(318,923)</u>
持續經營業務利潤		<u>940,847</u>	<u>751,725</u>

		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已終止經營業務			
已終止經營業務年內稅後利潤	3	-	18,851
出售已終止經營業務的收益	3	-	96,791
		<u>940,847</u>	<u>867,367</u>
年內利潤		<u>940,847</u>	<u>867,367</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		880,196	785,080
非控股權益		<u>60,651</u>	<u>82,287</u>
年內利潤		<u>940,847</u>	<u>867,367</u>
年內其他全面收入			
(除稅及重新分類調整後)			
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益			
(「按公平值計入其他全面收益」)			
計量的金融資產—公平值儲備之			
淨變動		104	(3,657)
換算本公司及本公司中國內地以外			
附屬公司(非境外經營)財務報表			
所產生之匯兌差額		<u>(63,452)</u>	<u>68,510</u>
		<u>(63,348)</u>	<u>64,853</u>
年內其他全面收入		<u>(63,348)</u>	<u>64,853</u>
年內全面總收入		<u>877,499</u>	<u>932,220</u>

		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司權益股東應佔以下業務：			
持續經營業務		816,848	743,749
已終止經營業務		—	106,184
		<u> </u>	<u> </u>
非控股權益應佔以下業務：			
持續經營業務		60,651	73,993
已終止經營業務		—	8,294
		<u> </u>	<u> </u>
年內全面總收入		877,499	932,220
		<u> </u>	<u> </u>
每股盈利—持續經營業務	7		
基本(人民幣元)		0.280	0.214
		<u> </u>	<u> </u>
攤薄(人民幣元)		0.280	0.214
		<u> </u>	<u> </u>
每股盈利—已終止經營業務	7		
基本(人民幣元)		—	0.034
		<u> </u>	<u> </u>
攤薄(人民幣元)		—	0.034
		<u> </u>	<u> </u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		267,327	476,699
物業、廠房及設備		524,840	516,628
使用權資產		177,805	236,698
無形資產		370,084	380,920
商譽		382,958	434,672
聯營公司權益		651,776	799,107
合營公司權益		443,740	42,128
其他金融資產		66,939	314,198
其他非金融資產		87,822	76,193
遞延稅項資產		622,434	564,616
預付款項		6,817	97,790
定期存款		1,632,944	1,104,879
		<u>5,235,486</u>	<u>5,044,528</u>
流動資產			
其他金融資產		490,474	920,639
存貨		525,389	597,962
貿易及其他應收款項	9	5,893,207	5,576,581
預付款項		212,182	171,296
受限制銀行結餘		586,629	515,603
定期存款		53,655	13,353
現金及現金等價物		5,319,928	4,853,862
		<u>13,081,464</u>	<u>12,649,296</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		34,587	41,050
合約負債		2,330,048	2,234,945
貿易及其他應付款項	10	5,428,149	4,972,126
租賃負債		126,740	159,839
即期稅項		1,275,249	1,107,020
撥備		17,908	13,408
		<u>9,212,681</u>	<u>8,528,388</u>
流動資產淨額		<u>3,868,783</u>	<u>4,120,908</u>
總資產減流動負債		<u>9,104,269</u>	<u>9,165,436</u>
非流動負債			
銀行貸款		17,669	23,873
租賃負債		307,006	553,235
遞延稅項負債		33,686	18,441
撥備		27,849	26,830
		<u>386,210</u>	<u>622,379</u>
資產淨額		<u>8,718,059</u>	<u>8,543,057</u>
資本及儲備			
股本	8	27	27
儲備		<u>7,960,399</u>	<u>7,788,660</u>
本公司權益股東應佔總權益		<u>7,960,426</u>	<u>7,788,687</u>
非控股權益		<u>757,633</u>	<u>754,370</u>
總權益		<u>8,718,059</u>	<u>8,543,057</u>

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

(所有金額均以人民幣元列示)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	1,847,858	1,700,622
已付所得稅	(320,122)	(225,901)
經營活動所得現金淨額	1,527,736	1,474,721
投資活動		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(120,216)	(321,904)
出售物業、廠房及設備所得款項	7,076	6,531
收購附屬公司，扣除所獲得現金	–	(7,523)
出售附屬公司，扣除所失去現金	3,263	62,721
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(2,557,900)	(1,091,000)
贖回下列各項所得款項：		
— 分類為按公平值計入損益的基礎項目		
投資及項目投資之非上市股權投資	557,796	186,808
— 分類為按公平值計入損益的其他金融資產	2,580,335	1,192,431
— 上市債務投資	5,258	–
— 按公平值計入其他全面收益的金融資產	387	–
就於聯營公司及合營公司權益付款	(247,176)	(16,773)
出售於聯營公司及合營公司權益的所得款項	4,248	–
其他金融資產投資收入		
— 分類為按公平值計入損益的基礎項目		
投資及項目投資之非上市股權投資	34,757	31,634
— 分類為按公平值計入損益的其他金融資產	12,163	16,916
已收聯營公司及合營公司股息	5,192	58,203
已收利息	57,116	57,965
存放定期存款之淨額	(538,502)	(717,903)
貸款及墊款付款	(1,682)	(4,528)
償還貸款及墊款所得款項	6,666	43,132
投資活動所用現金淨額	(191,219)	(503,290)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動		
新增銀行貸款及其他借款所得款項	547,141	1,441,233
償還銀行貸款	(559,808)	(1,310,726)
非控股權益注資	1,071	16,028
行使購股權所得款項	28,944	-
已付租賃租金之資本部分	(110,751)	(153,869)
已付租賃租金之利息部分	(20,127)	(65,338)
收購非控股權益付款	-	(9,800)
已付回購股份款項	(121,094)	(72,131)
已付本公司權益股東的股息	(572,711)	(433,447)
已付非控股權益的股息	(51,817)	(37,588)
利息支付	(6,556)	(25,808)
	<hr/>	<hr/>
融資活動所用現金淨額	(865,708)	(651,446)
	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>
現金及現金等價物增加淨額	470,809	319,985
於1月1日之現金及現金等價物	4,853,862	4,530,836
匯率變動影響	(4,743)	3,041
	<hr/>	<hr/>
於12月31日之現金及現金等價物	5,319,928	4,853,862
	<hr style="border-top: 3px double black;"/>	<hr style="border-top: 3px double black;"/>

財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1 主要會計政策

(a) 合規申明

該等財務報表根據所有適用香港財務報告準則會計準則(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。本集團採用的主要會計政策披露如下。

香港會計師公會已頒佈若干經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或可提早採納。初次應用該等與本集團當前會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

本公司於2014年11月24日根據開曼群島公司法(經修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外：

- 按公平值計量之權益及債務金融工具投資；及
- 衍生金融工具

本集團各實體財務報表中所包含的項目，採用最能反映與該實體相關的潛在事件和情況的經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)進行計量。

人民幣是本公司在中國內地設立的附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司在中國內地以外的附屬公司的功能貨幣為港元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對財務報表有重大影響的香港財務報告準則時所作的判斷。

(c) 會計政策之變動

本集團已就當前會計期間的財務報表採用香港會計師公會頒佈的香港會計準則第21號，*外幣匯率變動之影響—缺乏可交換性的修訂*。由於本集團並無涉及任何外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，該等修訂對財務報表並無重大影響。

本集團並未採用任何於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

2 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務及諮詢服務。截至2025年12月31日止年度，為與內部報告制度保持一致，本集團之科技服務於列報時歸入諮詢服務。截至2024年12月31日止年度之比較數據作相應調整。

(i) 收入劃分

按主要業務線對收入的劃分如下：

	持續經營業務		終止經營業務		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
香港財務報告準則 第15號範圍內之 來自與客戶合約 的收入						
按主要服務線劃分						
物業服務	13,644,088	12,401,312	-	-	13,644,088	12,401,312
園區服務	2,714,674	2,692,013	-	634,287	2,714,674	3,326,300
諮詢服務	2,763,918	2,753,215	-	-	2,763,918	2,753,215
	<u>19,122,680</u>	<u>17,846,540</u>	<u>-</u>	<u>634,287</u>	<u>19,122,680</u>	<u>18,480,827</u>
其他收入來源						
投資物業租金總額						
— 園區服務	41,674	46,933	-	-	41,674	46,933
	<u>19,164,354</u>	<u>17,893,473</u>	<u>-</u>	<u>634,287</u>	<u>19,164,354</u>	<u>18,527,760</u>

符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	持續經營業務		終止經營業務		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
隨時間確認之收入：						
物業服務						
物業服務	13,644,088	12,401,312	-	-	13,644,088	12,401,312
園區服務						
居家生活服務	260,495	395,672	-	-	260,495	395,672
園區空間服務	360,884	292,734	-	-	360,884	292,734
物業資產管理服務	173,664	166,791	-	-	173,664	166,791
文化教育服務	98,746	104,950	-	634,287	98,746	739,237
	893,789	960,147	-	634,287	893,789	1,594,434
諮詢服務						
在建物業服務	2,142,486	2,115,033	-	-	2,142,486	2,115,033
管理諮詢服務	566,099	551,113	-	-	566,099	551,113
	2,708,585	2,666,146	-	-	2,708,585	2,666,146
	17,246,462	16,027,605	-	634,287	17,246,462	16,661,892
於某時間點確認之收入：						
園區服務						
園區產品和服務	1,372,036	1,310,311	-	-	1,372,036	1,310,311
物業資產管理服務	448,849	421,555	-	-	448,849	421,555
	1,820,885	1,731,866	-	-	1,820,885	1,731,866
諮詢服務						
管理諮詢服務	55,333	87,069	-	-	55,333	87,069
	1,876,218	1,818,935	-	-	1,876,218	1,818,935
	19,122,680	17,846,540	-	634,287	19,122,680	18,480,827

按地理位置對客戶合約收入的劃分見附註2(b)(i)。

概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

(ii) 預計未來將確認因在報告日期與現有客戶簽訂的合同而產生的收入

就物業服務及諮詢服務(不包括下文所述的管理諮詢服務)而言,本集團於提供服務時確認收入,並就其擁有收款權且與已履約價值直接對應的部分予以確認。大部分物業服務合同未約定固定期限。除管理諮詢服務外,諮詢服務合同的期限通常約定為:當交易對方向本集團通知不再需要相關服務時,合同即告屆滿。

就管理諮詢服務而言,本集團現有合同項下分配至剩餘履約義務的合同名義總金額約為人民幣96,986,000元(2024年:人民幣117,567,000元)。該金額為客戶與本集團訂立的在建項目預計未來確認的收入。本集團將在相關工程完工時或完工過程中確認該等預計收入。

涉及提供服務及貨品的園區服務於短時間內提供,一般不超過一年,本集團已選擇實際權宜之計,不披露此類合約的剩餘履約義務。

(iii) 概無大量獲取合約的增量成本。

(b) 分部呈報

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下,本集團現有下列七項可呈報分部。

- 地區1:杭州(包括余杭)
- 地區2:長三角地區(包括寧波)
- 地區3:珠三角地區
- 地區4:環渤海經濟圈地區
- 地區5:澳大利亞(於2024年12月16日出售)
- 地區6:其他海外地區和香港地區
- 地區7:中國內地其他地區

(i) 分部業績、資產和負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，本集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括個別分部的貿易及其他應付款項以及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支經參考該等分部所產生的收入或該等分部產生或應佔折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

用於計量報告分部利潤的指標為除稅前利潤。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、由分部直接管理的現金結餘及借款產生的利息收入及開支、折舊、攤銷、減值虧損以及添置分部運營所用非流動分部資產的分部資料。分部間銷售是參照就類似訂單收取外部人士的價格而定的定價。

為就截至2025年及2024年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估而向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2025年12月31日止年度									
	杭州		長三角地區				其他		中國內地 其他地區	總計
	杭州 (不包括余杭)	余杭地區	長三角地區 (不包括寧波)	寧波地區	珠三角地區	環渤海 經濟圈地區	海外地區和 香港地區	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	人民幣千元	人民幣千元		
外部客戶收入	5,141,397	822,703	5,942,949	1,100,868	1,269,192	2,547,551	10,303	2,329,391	19,164,354	
分部間收入	209,595	17,484	58,912	2,808	1,912	6,559	-	21,955	319,225	
可呈報分部收入	5,350,992	840,187	6,001,861	1,103,676	1,271,104	2,554,110	10,303	2,351,346	19,483,579	
可呈報分部利潤	317,776	48,561	381,537	62,794	161,923	193,100	(48,743)	321,916	1,438,864	
利息收入	73,894	7	(317)	105	98	434	13,282	773	88,276	
利息開支(不包括資本化開支)	(12,283)	(363)	(3,884)	(6,397)	(1,837)	(5,004)	(620)	(349)	(30,737)	
分佔聯營公司利潤減虧損	21,128	-	3	-	-	327	15,685	-	37,143	
分佔合營公司利潤減虧損	7,740	-	-	-	-	-	-	-	7,740	
出售附屬公司收益	517	-	1,638	-	-	50	-	-	2,205	
出售合營公司收益	997	-	-	-	-	-	-	-	997	
資產減值										
一存貨	(74,855)	-	-	(11,085)	-	-	-	-	(85,940)	
一商譽	(51,714)	-	-	-	-	-	-	-	(51,714)	
一於聯營公司的權益	(21,348)	-	-	-	-	-	-	-	(21,348)	
金融工具的預期信貸損失	(125,264)	(22,936)	(108,797)	(39,162)	(27,240)	(101,729)	1,530	(108,279)	(531,877)	
年度折舊及攤銷(不包括資本化開支)	(216,608)	(7,944)	(45,797)	(24,428)	(10,001)	(43,899)	-	(28,078)	(376,755)	
可呈報分部資產	14,356,306	732,828	8,105,802	1,693,587	1,523,256	2,472,530	1,230,768	2,617,717	32,732,794	
包括：										
於合營公司的權益	443,145	-	500	-	-	95	-	-	443,740	
於聯營公司的權益	204,341	-	29,275	-	-	327	417,833	-	651,776	
年內添置的物業、廠房及設備、 使用權資產、投資物業、 無形資產及商譽	130,255	75,507	21,281	53,616	13,046	21,458	-	16,618	331,781	
可呈報分部負債	12,450,127	742,426	5,259,805	923,275	658,328	1,587,574	282,148	1,424,551	23,328,234	

截至2024年12月31日止年度

	杭州		長三角地區				環渤海 經濟圈地區 人民幣千元	澳大利亞 (已終止 經營業務*) 人民幣千元	其他 海外地區和 香港地區 人民幣千元	中國內地 其他地區 人民幣千元	總計 人民幣千元
	杭州 (不包括余杭) 人民幣千元	余杭地區 人民幣千元	長三角地區 (不包括寧波) 人民幣千元	寧波地區 人民幣千元	珠三角地區 人民幣千元						
外部客戶收入	4,833,330	848,208	5,459,087	1,163,287	1,247,975	2,396,716	634,287	11,525	1,933,345	18,527,760	
分部間收入	181,639	18,716	19,326	66,351	1,023	5,353	-	-	5,179	297,587	
可呈報分部收入	5,014,969	866,924	5,478,413	1,229,638	1,248,998	2,402,069	634,287	11,525	1,938,524	18,825,347	
可呈報分部利潤	307,816	47,975	319,692	53,857	146,746	159,800	20,717	(77,102)	208,655	1,188,156	
利息收入	57,334	9	7,981	212	115	441	2,416	27,619	838	96,965	
利息開支(不包括資本化開支)	(17,042)	(1,154)	(3,768)	(11,454)	93	(3,316)	(54,370)	(18)	(1,539)	(92,568)	
分佔聯營公司利潤減虧損	(17,338)	-	-	-	-	(158)	-	6,529	-	(10,967)	
分佔合營公司利潤減虧損	(642)	-	(35)	-	-	1	-	-	-	(676)	
出售附屬公司收益	(627)	9	-	-	-	1,074	-	117,695	(9,684)	108,467	
資產減值											
一投資物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一存貨	(21,358)	-	-	(10,329)	-	-	-	-	-	(31,687)	
一商譽	(33,727)	-	-	(2,102)	-	-	-	-	-	(35,829)	
一於聯營公司的權益	(66,725)	-	-	-	-	-	-	(62,444)	-	(129,169)	
金融工具的預期信貸損失	(60,992)	(4,184)	(64,614)	(12,298)	(20,353)	(36,218)	-	(876)	(41,096)	(240,631)	
年度折舊及攤銷 (不包括資本化開支)	(247,516)	(14,931)	(45,650)	(34,140)	(9,810)	(48,570)	(122,693)	(51)	(23,272)	(546,633)	
可呈報分部資產	43,527,728	728,772	8,308,686	1,809,256	1,464,292	2,232,858	-	2,452,018	2,187,134	62,710,744	
包括：											
於合營公司的權益	11,816	-	22,792	7,425	-	95	-	-	-	42,128	
於聯營公司的權益	393,948	-	98	-	-	-	-	405,061	-	799,107	
年內添置的物業、廠房及 設備、使用權資產、投資 物業、無形資產及商譽	396,348	11,874	62,488	17,705	14,319	38,705	-	6	28,453	569,898	
可呈報分部負債	40,923,938	834,907	6,720,135	1,355,785	897,317	1,491,859	-	248,978	1,331,963	53,804,882	

* 於附註3所述出售事項完成後，本集團不再透過位於澳大利亞的 Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd (「MAG」) 對托育業務擁有控制權。因此，該等業務分類為已終止經營業務，且分部呈報已經重列。

若干比較數據已重新分類，以符合本年度的列報方式。有關分類對綜合財務報表並無重大影響。

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	持續經營業務	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入		
可呈報分部收入	19,483,579	19,073,011
對銷分部間收入	(319,225)	(545,251)
對銷已終止經營業務(附註3)	—	(634,287)
持續經營業務綜合收入(附註2(a))	<u>19,164,354</u>	<u>17,893,473</u>
利潤		
可呈報分部利潤	1,438,864	1,188,156
對銷分部間利潤	(52,502)	—
對銷已終止經營業務(附註3)	—	(117,508)
來自本集團持續經營業務外部客戶的 可呈報分部利潤	<u>1,386,362</u>	<u>1,070,648</u>
持續經營業務稅前綜合利潤	<u>1,386,362</u>	<u>1,070,648</u>
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產		
可呈報分部資產	32,732,794	62,710,744
對銷分部間應收款項	(15,038,278)	(45,581,536)
遞延稅項資產	622,434	564,616
綜合總資產	<u>18,316,950</u>	<u>17,693,824</u>
負債		
可呈報分部負債	23,328,234	53,804,882
對銷分部間應付款項	(15,038,278)	(45,779,576)
即期稅項	1,275,249	1,107,020
遞延稅項負債	33,686	18,441
綜合總負債	<u>9,598,891</u>	<u>9,150,767</u>

3 已終止經營業務

截至2024年12月31日止年度，本集團與Montessori Academy Pty Ltd (「MA」)、CCA Hold Co Pty Ltd. (「CCA」)及MAG訂立多項協議，逐步出售本集團當時一間附屬公司MAG的股權。有關詳情載於本公司日期為2024年11月8日的公告。

(1) 出售MAG的11.64%及10.78%股權，出售後本集團失去對其控制權

於2024年12月16日，本集團以現金代價16.2百萬澳元(等同於人民幣73.50百萬元)將MAG 11.64%的股權出售予MA Trust。同日，本集團與MAG簽訂了回購協議，據此，本集團同意出售，而MAG同意收購回購股份(佔MAG已發行股本的約10.78%)，現金代價為15.0百萬澳元(等同於人民幣67.06百萬元)。出售及回購完成後，本集團將MAG董事會的董事任命由三名董事變更為兩名董事。此後，MAG成為本集團的聯營公司。

因此，MAG的業務被歸類為已終止經營業務。

比較綜合損益及其他全面收益表已經重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開列示。

(2) 認沽及認購期權契據

於2024年12月16日，本集團訂立認沽及認購期權契據，據此，CCA向本集團授出認沽期權，要求CCA(或其代名人或MAG與CCA或其代名人的組合)購買本集團持有的MAG股本中3,271,757股繳足普通股，而本集團向CCA授出認購期權，以按固定行使價將期權股份出售予CCA(或其代名人或MAG與CCA或其代名人的組合)，惟須受認沽及認購期權契據之條款及條件所規限。

本公司董事(「董事」)已將於MAG權益的認沽及認購期權確認為衍生金融工具。於2025年12月31日，本公司董事會(「董事會」)按其公平值人民幣47.3百萬元(2024年：人民幣42.8百萬元)予以確認。

(a) 已終止經營業務業績

	2024年 1月1日至 2024年 12月16日 期間 人民幣千元
收入	634,287
銷售成本	<u>(448,985)</u>
毛利	185,302
其他淨虧損	(4,365)
銷售及行銷開支	(6,073)
行政開支	(98,315)
其他經營開支	<u>(3,879)</u>
經營利潤	<u>72,670</u>
融資收入*	2,417
融資成本*	<u>(54,370)</u>
融資成本淨額	<u>(51,953)</u>
經營活動業績	20,717
稅費開支	<u>(1,866)</u>
經營活動業績，扣除稅項	<u>18,851</u>
出售已終止經營業務之收益	<u>96,791</u>
已終止經營業務的溢利，扣除稅項	<u>115,642</u>

* 持續經營業務和終止經營業務之間的融資收入和融資成本抵銷金額為人民幣12,411,000元。

(b) 已終止經營業務的現金流量

	2024年 1月1日至 2024年 12月16日 期間 人民幣千元
經營活動產生的現金淨額	74,221
投資活動所用現金淨額	(134,925)
融資活動產生的現金淨額	<u>44,772</u>
現金流量淨額	<u>(15,932)</u>

(c) 出售MAG對本集團財務狀況的影響

	於2024年 12月16日 人民幣千元
流動資產	125,543
非流動資產	1,416,876
流動負債	(188,693)
非流動負債	<u>(1,128,194)</u>
資產淨額	225,532
減：非控股權益	<u>(93,736)</u>
與出售股權有關的MAG資產淨值	<u>131,796</u>
總代價	183,273
於MAG餘下權益的公平值*	201,278
減：已出售資產淨值	(131,796)
商譽	<u>(155,964)</u>
出售一間附屬公司之收益	<u>96,791</u>
已收代價，以現金支付	140,618
減：出售的現金及現金等價物	(99,802)
現金流入淨額	<u>40,816</u>

* 出售後保留的股權列為聯營公司權益，按出售日期的公平值計量。

4 其他收入和其他淨虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	64,404	50,837
其他	13,762	47,660
	<u>78,166</u>	<u>98,497</u>

(i) 政府補助主要指地方市政主管部門提供的無條件、酌情給予的財政資助。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他淨虧損		
出售物業、廠房及設備以及投資物業淨收益/(虧損)	3,213	(3,641)
按公平值計入損益的淨(虧損)/收益		
—可換股票據	(50,594)	(105,746)
—項目投資	14,650	59,525
—非上市股本投資	722	(77,115)
—資金產品	8,845	1,805
—上市股本證券	34,142	42,897
—基金	(40,295)	(39,417)
—聯營公司權益的認沽及認購期權	2,730	139
匯兌淨收益	3,037	1,898
	<u>(23,550)</u>	<u>(119,655)</u>

5 稅前利潤

稅前利潤(計入)/扣除下列各項後達至：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(a) 融資收入淨額		
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(88,276)	(94,549)
銀行貸款利息支出	6,557	9,727
租賃負債利息支出	24,180	28,471
	<u>(57,539)</u>	<u>(56,351)</u>

2025年
人民幣千元 2024年
人民幣千元

(b) 員工成本

薪資及其他福利	5,264,497	4,901,633
以權益結算股份支付費用	19,752	25,427
界定供款計劃供款(附註(i))	<u>911,449</u>	<u>860,193</u>
	<u>6,195,698</u>	<u>5,787,253</u>
計入：		
— 銷售成本	5,166,359	4,718,834
— 行政開支	842,153	867,928
— 銷售及營銷開支	<u>187,186</u>	<u>200,491</u>
	<u>6,195,698</u>	<u>5,787,253</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

本集團亦為所有受僱於本集團之香港僱員營運一項界定供款強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)，該計劃根據強積金計劃條例設立。供款按僱員基本薪金之特定百分比計算，並根據強積金計劃規則於應付時計入收益表。強積金計劃之資產與本集團資產分開存放於獨立管理之基金。本集團作出的僱主供款於注入強積金計劃後即全數歸屬僱員所有。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

2025年 2024年
人民幣千元 人民幣千元

(c) 其他項目

金融工具的預期信貸損失		
— 貿易應收款	546,127	218,780
— 其他應收款	(14,250)	20,975
— 已上市債券投資	—	876
減值虧損		
— 存貨	85,940	31,687
— 商譽	51,714	35,829
— 於聯營公司的權益	21,348	129,169
	<hr/>	<hr/>
折舊開支		
— 物業、廠房及設備	129,985	144,473
— 使用權資產	134,060	156,147
— 投資物業	54,333	69,499
攤銷開支		
— 無形資產	58,377	53,821
短期租賃的相關費用	68,055	93,539
與低價值資產租賃相關的開支， 不包括短期低價值資產租賃	5,460	736
訴訟撥備轉回	—	(15,580)
存貨成本	1,063,414	969,359
外包員工成本	5,978,658	5,653,690
核數師酬金		
— 年度審計服務	4,100	4,200
— 審閱服務	1,050	1,200
— 非審計服務	727	600
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至2025年12月31日止年度，本集團確認存貨減值虧損合計人民幣85,940,000元(2024年：人民幣31,687,000元)，該金額亦包含於上文單獨披露的存貨成本之中。

6 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項代表：

	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		
年度撥備	467,400	431,267
過往年度撥備不足	6,456	5,479
中國預扣稅撥備	<u>14,495</u>	<u>—</u>
	<u>488,351</u>	<u>436,746</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	(59,137)	(117,823)
本集團中國附屬公司之溢利預扣稅	<u>16,301</u>	<u>—</u>
	<u>(42,836)</u>	<u>(117,823)</u>
持續經營業務之稅項開支	<u>445,515</u>	<u>318,923</u>

持續經營業務之稅項開支不包括已終止經營業務產生的稅項開支，該等稅項開支為零(2024年：人民幣1,866,000元)，並已計入「已終止經營業務」(參見附註3)。

(b) 按適用稅率的稅項開支與會計利潤之間的對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
持續經營業務之稅前利潤	<u>1,386,362</u>	<u>1,070,648</u>
國家稅前利潤稅，按適用於有關稅務管轄區的 利潤的稅率計算(附註(i))	334,159	286,019
附屬公司適用優惠稅率稅收利益(附註(ii))	(6,899)	(3,740)
不可扣除費用的稅收影響，扣除非應稅收入	37,645	23,506
合資格研發費用的額外扣除(附註(iii))	(5,985)	(5,848)
未確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損及 其他暫時差額之稅務影響	59,783	33,132
確認過往年度未確認為遞延稅項資產的 暫時可扣稅差額及稅項虧損	(21,040)	(26,505)
過往年度確認遞延稅項轉回	19,046	6,683
應佔聯營公司及合營公司業績之稅務影響	(8,446)	197
過往年度撥備不足	6,456	5,479
中國附屬公司留存利潤的預扣稅(附註(iv))	<u>30,796</u>	<u>—</u>
持續經營業務之實際稅項開支	<u><u>445,515</u></u>	<u><u>318,923</u></u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。香港於2018年引入兩級利得稅制度，即公司賺取的首200萬港元應評稅利潤將按現行稅率(8.25%)的一半徵稅，而剩餘利潤將繼續按16.5%的稅率徵稅。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團部分附屬公司符合中國小型低盈利企業的優惠所得稅稅率標準，對人民幣300萬元以內的應納稅所得額享受5%的優惠所得稅稅率。
- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，本集團部分附屬公司經認定為高新技術企業後，可享受15%的所得稅優惠稅率。

本集團獲得高新技術企業認證，可享受15%所得稅優惠稅率的附屬公司詳見下表。

	優惠稅率	適用期限
杭州綠城信息技術有限公司	15%	2024年至2026年
綠漫科技有限公司	15%	2025年至2027年
浙江慧享信息科技有限公司	15%	2023年至2025年
浙江綠城建築科技有限公司	15%	2025年至2027年
浙江睿特建築科技有限公司	15%	2025年至2027年
財智雲享(杭州)數據信息技術有限公司	15%	2025年至2027年
綠城科技集團有限公司	15%	2025年至2027年

(iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可獲額外扣稅。

(iv) 根據中國企業所得稅法律及其實施細則，除非透過稅務條約或安排獲減稅，就自2008年1月1日以來賺取的利潤而言，非中國企業居民自中國企業收取的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2025年12月31日，由於綠城服務集團(香港)有限公司(「綠城服務(香港)」)作為本集團中國附屬公司之母公司，已根據《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》獲認證為香港特別行政區稅務居民企業，因而有權享有5%之優惠預扣稅率。

截至2025年12月31日止年度，就本集團中國附屬公司分派留存利潤人民幣289,900,000元支付予綠城服務(香港)而言，本集團確認並支付中國股息預扣稅人民幣14,495,000元。

於2025年12月31日，就應付本集團中國附屬公司剩餘留存利潤的5%中國股息預扣稅，已確認遞延稅項負債人民幣16,301,000元。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算依據本公司普通股股東應佔持續經營業務及已終止經營業務之利潤，分別為人民幣880,196,000元及人民幣零元(2024年：持續經營業務人民幣677,732,000元和已終止經營業務人民幣107,348,000元)，以及本年度已發行普通股3,146,869,000股(2024年：3,164,276,000股)的加權平均數，計算如下：

普通股加權平均數(基本)

	2025年 千股	2024年 千股
於1月1日之已發行普通股	3,163,646	3,188,036
已行使的購股權之影響	3,927	—
回購及註銷股份之影響	(20,704)	(23,760)
於12月31日之普通股加權平均數	<u>3,146,869</u>	<u>3,164,276</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利按調整發行在外普通股加權平均數以假設該等所有潛在攤薄普通股均已獲轉換計算。

截至2024年12月31日止年度，本公司有以股份為基礎之交易(即潛在普通股)。然而，本公司沒有在其每股攤薄盈利的計算中包括該工具，因為這種納入的影響將是反攤薄的。因此，每股攤薄盈利與截至2024年12月31日止年度的每股基本盈利相同。

截至2025年12月31日止年度，每股攤薄盈利乃根據持續經營業務歸屬於本公司普通股股東的利潤人民幣880,196,000元及假設年內全部潛在攤薄普通股獲轉換後已發行普通股3,148,894,000股的加權平均數，計算如下：

	2025年 千股	2024年 千股
於12月31日之普通股加權平均數	3,146,869	3,164,276
基於股權結算股份支付的交易之影響	<u>2,025</u>	<u>-</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u><u>3,148,894</u></u>	<u><u>3,164,276</u></u>

8 股本及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

	2025年		2024年	
	股份數目 (千股)	人民幣千元	股份數目 (千股)	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	3,163,646	27	3,194,114	27
根據購股權計劃發行的股份	9,171	*	-	-
註銷股份(附註(ii))	<u>(20,030)</u>	<u>*</u>	<u>(30,468)</u>	<u>*</u>
於12月31日	<u><u>3,152,787</u></u>	<u><u>27</u></u>	<u><u>3,163,646</u></u>	<u><u>27</u></u>

* 數額低於1,000。

(ii) 購回及註銷股份

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回以下自有普通股：

年／月	購回 股份數目 (千股)	每股付出 最高價格	每股付出 最低價格	付出總價格 (人民幣千元)
2025年1月	17,170	3.92 港元	3.64 港元	60,022
2025年10月	1,470	4.68 港元	4.47 港元	6,177
2025年11月	3,858	4.89 港元	4.35 港元	16,336
2025年12月	9,448	4.70 港元	4.35 港元	<u>38,559</u>
				<u>121,094</u>

購回股份所付總金額為人民幣121,094,000元，均自保留利潤撥資。

17,170,000股購回股份及於2024年購回的2,860,000股股份已於2025年5月8日註銷，其中14,776,000股股份於2025年12月31日持作本公司庫存股份。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於報告期末後建議派付末期股息 每股0.16港元及特別股息每股0.08港元 (2024年：末期股息每股0.13港元及 特別股息每股0.07港元)	<u>666,399</u>	<u>585,932</u>

於報告期末後待股東批准之擬派發末期股息及特別股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內已批准及派付之上一財政年度應付本公司權益股東股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年內已批准及派付之上一財政年度末期股息 每股0.13港元及特別股息每股0.07港元 (2024年：於年內已批准及派付之 上一財政年度末期股息每股0.15港元)	<u>572,711</u>	<u>433,447</u>

於截至2025年及2024年12月31日止年度已批准的股息已分別於2025年7月9日及2024年7月11日派付。

9 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(i))	5,824,074	5,380,468
減：貿易應收款項虧損撥備	<u>(724,477)</u>	<u>(537,218)</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	5,099,597	4,843,250
代表業主支付的款項	310,022	297,690
保證金及押金	368,838	338,086
應收借款	63,964	67,653
墊款予員工	64,889	58,150
處置附屬公司應收款項	22,693	59,976
其他	<u>45,045</u>	<u>42,428</u>
	875,451	863,983
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(81,841)</u>	<u>(130,652)</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	793,610	733,331
	<u>5,893,207</u>	<u>5,576,581</u>

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務及諮詢服務所確認的收入相關。貿易應收款項在應收款確認時到期。

(i) 於貿易應收款項餘額中，在途現金人民幣149,961,000元(2024年：人民幣104,361,000元)，已於期後結算至本集團銀行賬戶。

賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	3,085,213	2,984,049
一至兩年	1,111,362	994,618
兩至三年	581,963	668,042
三至四年	305,779	188,993
四至五年	11,655	7,548
五年以上	3,625	—
	<u>5,099,597</u>	<u>4,843,250</u>

10 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
貿易應付款項	(a)	2,296,819	2,172,955
— 已結算貿易應付款項		1,899,501	1,786,317
— 應計貿易應付款項		397,318	386,638
應付票據		139,835	48,878
貿易應付款項及應付票據		2,436,654	2,221,833
— 第三方		2,381,555	2,169,327
— 關聯方		55,099	52,506
貿易應付款項及應付票據(即期)		2,436,654	2,221,833
可退還按金	(b)	611,300	571,011
代表客戶持有的託管基金		74,347	49,744
代表業委會收取的現金		463,166	427,150
臨時收款	(c)	475,962	461,561
應付關聯方款項		73,277	82,143
第三方貸款		24,893	25,522
其他應付款項		130,233	129,080
按攤銷成本計量的金融負債		4,289,832	3,968,044
應計工資單和其他福利		584,566	596,329
其他稅款、應付費用和應計項目		553,751	407,753
		5,428,149	4,972,126

(a) 貿易應付款項主要指分包服務(包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務)產生的應付款項,以及購買商品及泊車位的應付款項。

(b) 可退還按金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修按金。

(c) 臨時收款為代表公用設施公司向住戶收取的公用設施費用。

截至各報告期末，基於發票日期的已結算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
一個月內	1,331,197	1,243,843
一個月後但三個月內	152,277	179,925
三個月後但不超過一年	239,314	236,663
一年之後	176,713	125,886
	<u>1,899,501</u>	<u>1,786,317</u>

11 報告期後的非調整事項

隨報告期末後，董事建議派發末期股息及特別股息。更多詳情於附註8(b)披露。

主席報告

南園花樹春光暖，紅香徑裡榆錢滿。南宋辛棄疾的這句詞，不僅描摹了當下服務園區的春日盛景，更契合本人代表董事會向各位股東提呈本集團2025全年業績的欣然心境。

因戰略執行的通達，策略滋養的透徹，我們取得了持續向上的業績成果。2025年，綠城服務全年實現收入人民幣19,164.4百萬元，同比增長7.1%；核心經營利潤1,877.5百萬元，同比增長24.6%；公司權益股東應佔溢利人民幣880.2百萬元，較2024年持續經營業務的權益股東應佔溢利增長29.9%。這份業績，來自每一位員工的接續奮鬥；這份榮光，立於每一位業主的信任託付；這份答卷，也終將反哺於每一位股東的堅定陪伴——涓滴成流，終為江河；微光成炬，必照亮前路。

一、服務創新與品質躍升交互

2025年是綠城服務「深度服務」體系啟動元年。我們將服務的精度與溫度提升至戰略高位，讓空間價值與生活需求落於精微。

全員管家重塑服務新體感。愛長者、懂孩子、善社群、精空間，成為管家星級認證的標尺；見客戶、明需求、解難點、接斷點，成為管理者與一線員工履職的底色。人的進階與場景的迭代交織發力，重新定義服務的品質體感，第三方業主滿意度在高位上進一步提升。

燈塔領航點亮服務新界面。知科技、通產業、能決策、強應用，推動數字管家多項目試點。我們成立AI戰略發展委員會，以「燈塔行動」集結一線與科技企業共研場景；開放園區招募頂尖智能夥伴，讓機器狗、無人機、AI前台在真實場景中進化迭代。同步建立人機協同標準作業程序(SOP)，以數字化調度與人員轉崗，讓科技有溫度、服務有精度。西溪國際商務中心、浙江大學校友企業總部等率先成為本集團的「科技試驗場」—以開放換能力，以場景聚生態，獲政府調研認可，為複製推廣點亮前行之路。

二、市場韌勁與質量上乘輝映

「讓更多人享受品質服務」，這是25年前綠城服務率先走出市場的初心；堅守正道、長期主義，則是25年來綠城服務穿越週期的底氣。

好服務沉澱好口碑，好口碑叩開好市場。高質量發展蹄疾步穩，市場拓展超額完成年飽和收入人民幣40億元的目標。新簽項目平均物業費處於較高水準，質價均好；新拓展非住宅項目年飽和收入佔比達53.5%，轉型有力；存量住宅優勢穩固，城市服務深度佈局。市場的版圖，不是簡單的規模堆砌，更應重抓質量的復利。

讀懂一座城，才能融入一座城。2026年初，城市更新政策密集發佈，存量煥新的號角全面吹響。從杭州翠苑、天水街道到桐廬橫崗，新年伊始，又有大體量城市街區項目簽入。綠城服務的全域一體化模式，已成為城市高質量發展的研究樣本。我們深信，念念不忘，必有迴響，空間從未辜負深耕者，城市終將犒賞長期主義者。

三、單騎突進與系統集成聯動

社區商業、早教、康養、諮詢、營銷、科技……我們從主業身上孵化出的每一個專業板塊，既是獨立奔跑的單騎，在各自賽道重擔當獨立價值，同時它們又構成了協同作戰的集成系統。「物業+系統集成能力」成為我們自身服務的大模型，既組合成我們2025年業績向上的牽引力，也構建出行業能力的差異化。

2025年，孵化多年的「一老一小」業務釋放積極信號。早教托育在瘦身中鍛造產品，首年實現盈利；康養業務機構入住率提升雙位數，政府居家站點服務效率同步提高，社區商業持續實現經營效益，諮詢、營銷與科技，靈活應變，在大環境中切換到更貼合客戶需求的服務產品中，它們共同搭建起綠城服務的系統集成優勢——不是單點能力的簡單相加，而是多賽道協同的乘數效應。當每一支單騎找到自己的節奏，整個系統便有了交響的共鳴。

未來展望：深化改革，聚焦價值

可能到了行業面對挑戰的時段——行業同質化加劇，需求差異化加劇，邊界在模糊，焦慮在滋生；但我們堅持認定，這是最好的時段——行業仍處於發展的上升期、機遇期，當喧囂褪去、浮沫散盡，真正懂服務產品設計與迭代的人，持續為市場需求貢獻願力與創意的企業，終將被看見、被需要。

2026年，是綠城服務從「改革」走向「全面深化改革」的關鍵之年，是從提升價值到重塑價值的跨越之年。我們將繼續保持戰略定力，以項目為王、產品為核、團隊為本，以長期主義對沖短期波動與認知，用確定的服務價值去應對不確定的外部環境。服務是一場沒有終點的長跑，深耕者自有正反饋，有恆心者終能見星辰。因相信而看見，因堅持而抵達。願我們攜手同向，善美力行，在2026年開闊的時光裡，收穫更加豐碩的成果！

管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商，主要業務範圍涵蓋物業服務、園區服務及諮詢服務。本集團始終堅持「服務讓生活更美好」的理念，並以成為中國最具價值幸福生活服務商為戰略目標，堅持客戶為本品質為核的服務策略，堅持人本科技協同共進的發展策略，堅持精益運營效益改善的經營策略，堅守服務初心，堅持服務創新，在發展中與員工同心、與業主同行、與社會同進。

財務回顧

截至2025年12月31日止年度，本集團實現：

收入

收入為人民幣19,164.4百萬元，與2024年全年的人民幣17,893.5百萬元相比，同比增長7.1%。

本集團收入主要來自三個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；及(iii)諮詢服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣13,644.1百萬元，佔本集團整體收入的71.2%，相較於2024年全年人民幣12,401.3百萬元，同比增長10.0%；(ii)園區服務收入達人民幣2,756.3百萬元，佔本集團整體收入的14.4%，相較於2024年全年人民幣2,738.9百萬元，同比增長0.6%；及(iii)諮詢服務收入達人民幣2,763.9百萬元，佔本集團整體收入的14.4%，相較於2024年全年人民幣2,753.2百萬元，同比增長0.4%。

	2025年		2024年		同比%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務					
物業服務	<u>13,644,088</u>	<u>71.2%</u>	<u>12,401,312</u>	<u>69.3%</u>	<u>10.0%</u>
	<u>13,644,088</u>	<u>71.2%</u>	<u>12,401,312</u>	<u>69.3%</u>	<u>10.0%</u>
園區服務					
園區產品和服務	1,372,036	7.1%	1,310,311	7.3%	4.7%
居家生活服務	260,495	1.4%	395,672	2.2%	-34.2%
園區空間服務	360,884	1.9%	292,734	1.6%	23.3%
物業資產管理服務	664,187	3.5%	635,279	3.6%	4.6%
文化教育服務	<u>98,746</u>	<u>0.5%</u>	<u>104,950</u>	<u>0.6%</u>	<u>-5.9%</u>
	<u>2,756,348</u>	<u>14.4%</u>	<u>2,738,946</u>	<u>15.3%</u>	<u>0.6%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	2,142,486	11.2%	2,115,033	11.8%	1.3%
管理諮詢服務	<u>621,432</u>	<u>3.2%</u>	<u>638,182</u>	<u>3.6%</u>	<u>-2.6%</u>
	<u>2,763,918</u>	<u>14.4%</u>	<u>2,753,215</u>	<u>15.4%</u>	<u>0.4%</u>
	<u>19,164,354</u>	<u>100.0%</u>	<u>17,893,473</u>	<u>100.0%</u>	<u>7.1%</u>

銷售成本

年內，銷售成本為人民幣15,842.1百萬元，較2024年全年人民幣14,882.1百萬元增長6.5%，略低於收入增速。

毛利

毛利達人民幣3,322.2百萬元，較2024年全年人民幣3,011.4百萬元增長10.3%。毛利率為17.3%，較2024年全年的16.8%增加0.5個百分點，主要是本集團通過一系列的提質增效措施，持續強化了成本管控。

- 物業服務毛利率為14.3%，較2024年全年的13.7%增加0.6個百分點；
- 園區服務毛利率為22.4%，較2024年全年的21.0%增加1.4個百分點；及
- 諮詢服務毛利率為27.4%，較2024年全年的26.7%增加0.7個百分點。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣304.7百萬元，較2024年全年人民幣346.8百萬元下降12.2%，主要是由於本集團持續優化業務佈局及提升員工運營效率，相關銷售人員費用減少所致。銷售費用率為1.6%，較2024年全年的1.9%下降0.3個百分點。

行政開支

行政開支為人民幣1,140.0百萬元，較2024年全年人民幣1,158.0百萬元下降1.6%，管理費用率為5.9%，較2024年的6.5%下降0.6個百分點，主要是因為本集團持續加強機構精簡及行政後勤費用的管控，行政開支得到有效控制。

核心經營利潤

核心經營利潤為人民幣1,877.5百萬元，較2024年全年人民幣1,506.5百萬元增長24.6%，主要是本集團加強了收入質量管理，並採取了有效的成本管控措施，從而帶來主營業務盈利能力的持續提升。

金融工具的預期信貸損失

年內，金融工具的預期信貸損失為人民幣531.9百萬元，較2024年全年人民幣240.6百萬元增長121.1%，主要是因為貿易應收款項餘額增加而帶來的減值準備同步增加，以及我們基於謹慎性原則對應收款項充分計提減值準備所致。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣119.5百萬元，較2024年全年人民幣230.5百萬元下降48.1%，主要是由於部分長期股權投資等資產的經營業績於年內並無重大不利變化，因此有關減值準備計提較去年有所減少。

融資收入淨額

年內，融資收入淨額為人民幣57.5百萬元，較2024年全年人民幣56.4百萬元增加人民幣1.1百萬元，主要是由於銀行貸款及租賃負債下降，因此相應的利息支出減少。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	同比%
以攤餘成本計量的金融資產的			
利息收入	(88,276)	(94,549)	-6.6%
銀行貸款利息支出	6,557	9,727	-32.6%
租賃負債利息支出	24,180	28,471	-15.1%
融資收入淨額	<u>(57,539)</u>	<u>(56,351)</u>	<u>2.1%</u>

分佔聯營及合營公司利潤／虧損

年內，分佔聯營公司利潤為人民幣37.1百萬元，與2024年全年虧損人民幣11.0百萬元相比，增加人民幣48.1百萬元，主要是由於本集團若干聯營公司虧損減少所致。

年內，分佔合營公司利潤為人民幣7.7百萬元，與2024年全年虧損人民幣0.7百萬元相比，同比增加人民幣8.4百萬元，主要是由於本集團若干合營公司虧損減少及盈利增加所致。

稅前利潤

年內，稅前利潤達人民幣1,386.4百萬元，較2024年全年的人民幣1,070.6百萬元增長29.5%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

所得稅

年內，所得稅為人民幣445.5百萬元，較2024年全年人民幣318.9百萬元，增長39.7%，主要是由於年內利潤增加，以及向本公司於香港成立的附屬公司派息而計提及預提所得稅所致。有效所得稅率為32.1%，較2024年全年的29.8%上升2.3個百分點。所得稅適用稅率詳見本公告第25頁至第28頁綜合財務報表附註6。

年內利潤

年內利潤為人民幣940.8百萬元，較2024年持續經營業務利潤人民幣751.7百萬元增長25.2%，較2024年的年內利潤人民幣867.4百萬元(包括已終止業務)增長8.5%。

年內，本公司的權益股東應佔溢利為人民幣880.2百萬元，較2024年持續經營業務的權益股東應佔溢利人民幣677.7百萬元增長29.9%，較2024年的權益股東應佔溢利人民幣785.1百萬元(包括已終止業務)增長12.1%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

年內淨利率為4.9%，較2024年持續經營業務的淨利率4.2%上升0.7個百分點。

流動資金、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，流動資產為人民幣13,081.5百萬元，較2024年12月31日人民幣12,649.3百萬元增加3.4%。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣5,319.9百萬元，與2024年12月31日的人民幣4,853.9百萬元相比，增長9.6%，主要是經營活動現金淨流入增加。年內，為了提高資金收益率，定期存款達人民幣1,686.6百萬元，與2024年12月31日的人民幣1,118.2百萬元相比，增長50.8%。

年內，經營活動所得現金淨額為人民幣1,527.7百萬元，較2024年全年人民幣1,474.7百萬元，同比增長3.6%。投資活動所用現金淨額為人民幣191.2百萬元，較2024年的人民幣503.3百萬元相比下降62.0%，主要是由於年內購買物業、廠房及設備以及定期存款投資所用現金減少。融資活動所用現金淨額為人民幣865.7百萬元，較2024年的人民幣651.4百萬元相比增長32.9%，主要是由於年內用於支付股息款項及股份回購款項的現金增加。

於2025年12月31日，長期借款達人民幣17.7百萬元，主要是本集團境內若干非全資附屬公司因日常經營需要而向銀行借款，貸款利率為2.80%至4.45%（2024年12月31日：4.35%至5.20%）。於2025年12月31日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2025年12月31日，短期借款達人民幣34.6百萬元，主要為本集團境內若干附屬公司因日常經營需要而向銀行的借款。貸款利率為2.11%至2.60%（2024年12月31日：0%至3.80%）。於2025年12月31日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2025年12月31日，銀行貸款約人民幣52.3百萬元（2024年12月31日：人民幣64.9百萬元）為固定利率，概無浮動利率的銀行貸款。

於2025年12月31日，本集團之負債比率（總債務除以總資產）為52.4%，較2024年12月31日的51.7%上升0.7個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產

於2025年12月31日，投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣970.0百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,230.0百萬元，同比下降21.1%，主要是由於年內退出部分商業資產運營項目所致。

無形資產

於2025年12月31日，無形資產達人民幣370.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣380.9百萬元，同比下降2.8%。

貿易及其他應收款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣5,893.2百萬元，較2024年12月31日的人民幣5,576.6百萬元增長5.7%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款項餘額的增長。年內我們也加強了對回款的考核及管控，進一步加快了回款的速度。

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達人民幣5,428.1百萬元，較2024年12月31日的人民幣4,972.1百萬元增長9.2%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

租賃負債

於2025年12月31日，一年內應支付的租賃負債人民幣126.7百萬元計入流動負債，較2024年12月31日的人民幣159.8百萬元下降20.7%，一年以上應支付的租賃負債人民幣307.0百萬元計入長期租賃負債，較2024年12月31日的人民幣553.2百萬元下降44.5%，主要是由於年內退出部分商業資產運營項目所致。

物業服務一佔總收入71.2%，佔總毛利58.6%

物業服務依然是本集團的最大收入和毛利來源。一直以來，本集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是本集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將繼續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。年內：

- 收入達到人民幣13,644.1百萬元，較2024年全年人民幣12,401.3百萬元增長10.0%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。
- 毛利達人民幣1,948.5百萬元，較2024年全年人民幣1,701.6百萬元增長14.5%。
- 在管面積為566.1百萬平方米，較2024年的509.0百萬平方米增長11.2%。年內，我們通過深耕／聚焦核心城市、重點區域及重點業態的市場策略，持續強化深耕城市內優質存量項目的拓展並擴大當年拓展當年交付項目的數量及規模，同時推行管家深度服務體系，並以「物業+ AI」科技賦能提效，持續提升服務品質及業主對服務的感知度，促進在管面積穩步提升。
- 儲備面積作為未來在管面積的主要來源，為330.8百萬平方米，與2024年的357.2百萬平方米相比下降7.4%。年內，我們審慎開展增量市場的拓展，持續加強深耕城市內優質存量項目的拓展及優化增量項目的交付管控措施，並主動退出了部分非核心城市及存在交付風險的儲備項目，以盡力減少後續可能出現的項目交付風險。我們認為有質量的儲備面積方能為本集團未來業績的持續增長提供堅實基礎，後續將繼續嚴格把控增量項目的准入門檻，強化儲備面積的過程管控及風險管控，為本集團收入的有質量增長提供有效保障。

— 在管項目達到3,823個，覆蓋了全國31個省、直轄市和自治區，及195個城市。

— 區域分佈：於2025年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2025年		2024年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%*
杭州	16.6	31.2	16.6	30.7
寧波	6.8	5.7	7.0	6.3
長江三角區(除杭州、寧波外)	35.8	31.0	35.0	29.5
環渤海經濟圈地區	15.5	13.3	15.6	12.9
珠江三角區	9.1	6.6	9.2	6.7
其他	16.2	12.2	16.6	13.9
	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

* 有關數據已經重列，具體請參見本公告附註2(b)(i)。

園區服務 — 佔總收入14.4%，佔總毛利18.6%

園區服務基於業主的美好生活場景需求提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」於一體的理想社區的重要抓手。

年內，園區服務收入達人民幣2,756.3百萬元，較2024年的人民幣2,738.9百萬元增長0.6%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入的49.8%)：收入為人民幣1,372.0百萬元，較2024年人民幣1,310.3百萬元同比增長4.7%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入的9.4%)：收入為人民幣260.5百萬元，較2024年人民幣395.7百萬元同比下降34.2%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入的13.1%)：收入為人民幣360.9百萬元，較2024年人民幣292.7百萬元同比增長23.3%。

(4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入的24.1%)：收入為人民幣664.2百萬元，較2024年人民幣635.3百萬元同比增長4.6%。

(5) 文化教育服務(佔園區服務收入的3.6%)：收入為人民幣98.7百萬元，較2024年人民幣105.0百萬元同比下降5.9%。

	2025年		同比%	2024年	
	收入 人民幣千元	佔總額%		收入 人民幣千元	佔總額%
園區產品和服務	1,372,036	49.8	4.7	1,310,311	47.8
居家生活服務	260,495	9.4	-34.2	395,672	14.5
園區空間服務	360,884	13.1	23.3	292,734	10.7
物業資產管理服務	664,187	24.1	4.6	635,279	23.2
文化教育服務	98,746	3.6	-5.9	104,950	3.8
總計	<u>2,756,348</u>	<u>100.0</u>	<u>0.6</u>	<u>2,738,946</u>	<u>100.0</u>

— 毛利達人民幣617.5百萬元，較2024年全年人民幣575.7百萬元增長7.3%。

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以社區零售、居家生活、空間服務、資產運營、文化教育等五大生態於一體的生活服務平台。年內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、持續提升運營能力。其中：

— 園區產品和服務

年內，本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，有效運用小程序、園區前置倉及園區市集等載體，激發園區直銷體系活力。年內，我們圍繞業主生活需求，優化產品結構，精簡產品SKU，持續打造產品核心能力，進一步提升產品的競爭力 and 溢價能力。同時，強化與物業服務的協同發展，聚焦核心服務場景，通過持續創新和資源整合，持續為客戶提供優質的產品及服務。

一 居家生活服務

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，推動居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系，並通過定點帶教，實現業務、系統和運營的賦能培訓，保障服務落地。於「物業服務+居家養老服務」方面，我們持續推動服務運營能力的提升，形成以「椿悅薈」為代表的機構養老運營、以「陶然里」為代表的康養社區運營及以「椿天里」為代表的居家養老運營三大服務模式。年內，主要受2024年4月浙江綠城房屋服務系統有限公司因經營管理架構調整而被重新指定為本集團合營公司的影響，該分部收入與2024年相比降幅較大。

一 園區空間服務

本集團以物業公共空間為載體，圍繞業主及客戶對美好生活氛圍的需求，為其提供包括活動策劃、廣告設計與發佈及場地租賃或運營等一站式綜合性服務，讓空間更具有活力及可持續價值。年內，我們通過集團內相關業務資源的有效整合，持續拓寬園區空間服務的邊界，從園區場景延伸至城市公共空間運營、品牌IP打造等服務，並將繼續優化及升級園區空間服務內容，實現空間的可持續價值。

— 物業資產管理服務

本集團以服務價值鏈為基礎，以業主資產管理服務需求為出發點，深耕物業服務所覆蓋的園區，構建園區資產管理服務體系，並以置換服務、營銷服務及資產管理(如車位業務)為主要服務產品。年內，我們實施共用管家、管道分銷等多模式拓展策略，聚焦優勢項目，持續加強精細化管理。同時，依託本集團品牌影響力及物業服務優勢，打造高端經紀品牌，深耕高端住宅細分市場，並通過經紀人合夥人機制、車位代理銷售及運營、商業代理運營模式逐步推動物業資產管理服務的轉型，進一步向輕資產運營方向轉變，降低固定成本，提升經營品質。

— 文化教育服務

本集團持續落實托育服務多品牌戰略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌矩陣。我們通過將「精細化照護」標準化、「蒙氏課程」效果化、「雙語環境」場景化及「服務粘性」情感化等方式，持續打造在高端托育賽道的核心競爭力。同時，積極聯動政府及街道，打造「家門口」有品質的普惠托育園所，獲取政策扶持，並探索企業職工子女托管、入戶早教等創新業務模式，拓寬服務邊界，不斷推進本集團在文化教育服務上的發展。

諮詢服務 — 佔總收入14.4%，佔總毛利22.8%

本集團圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，並充分利用我們在物業服務上的專業優勢，結合客戶在不同階段的服務需求提供產品及服務，持續為客戶創造及實現價值。

年內，為了能夠更清晰地反映本集團業務佈局，同時考慮本集團諮詢服務與科技服務在客戶群體上的較高重合性，我們對主營業務進行了分類調整：將科技服務歸類於諮詢服務板塊中的管理諮詢服務，並基於此將諮詢服務截至2024年12月31日止年度的相關比較數據進行了重列。

— 收入為人民幣2,763.9百萬元，較2024年的人民幣2,753.2百萬元增長0.4%。

	2025年		同比%	2024年	
	收入 人民幣千元	佔總額%		收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	2,142,486	77.5	1.3	2,115,033	76.8
管理諮詢服務	<u>621,432</u>	<u>22.5</u>	<u>-2.6</u>	<u>638,182</u>	<u>23.2</u>
總計	<u><u>2,763,918</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>0.4</u></u>	<u><u>2,753,215</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

— 毛利為人民幣756.3百萬元，與2024年的人民幣734.1百萬元相比增長3.0%。

— 在建物業服務

收入為人民幣2,142.5百萬元，與2024年的人民幣2,115.0百萬元相比上升1.3%。年內，我們加大拓展由本集團大客戶開發的城市核心地段高端項目，並持續推進行政窗口、展館及活動接待等延伸領域的服務，為業務的增長提供有效補充。同時，我們也注重服務能力的提升，通過優化服務標準、加大培訓力度、實施輪崗培育機制等，保障服務標準的有效落地及客戶滿意度的持續提升，為業務發展夯實根基。

一 管理諮詢服務

收入為人民幣621.4百萬元，與2024年的人民幣638.2百萬元相比下降2.6%，主要受國內房地產開發市場環境影響。我們將堅持落實城市深耕策略，持續優化業務結構，繼續沉澱產品能力以不斷提升產品核心競爭力及產品複製力，同時，我們將結合市場需求，加強產品設計、價值傳播及經營管理等能力建設，推動服務產品的轉型及升級，構建可持續發展生態，推動客戶價值變現。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因而承受的外匯風險有限。年內，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅，釐定及授予其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2025年12月31日，本集團共有51,785名員工，較2024年增長6.9%。總員工成本為人民幣6,195.7百萬元，較2024年的人民幣5,787.3百萬元增長7.1%，主要是由於本集團新項目交付帶來的員工成本增長及人力成本的剛性上漲。

購股權計劃

本公司於2023年6月16日採納了一項購股權計劃(「**2023年購股權計劃**」)，詳情請參閱本公司日期為2023年4月26日之通函。

於2025年6月10日，本公司根據2023年購股權計劃向本公司高級管理層及本集團僱員授出合計19,227,680份購股權以認購本公司股份，惟須待承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2025年6月10日之公告。

本集團資產抵押

於2025年12月31日，本集團一家附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣5.0百萬元，並以所購房產(賬面價值為人民幣10.8百萬元)作為抵押。

除上述披露外，本集團於年內概無其他資產抵押。

重大投資

本集團於年內概無進行任何重大投資。

對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

本集團於年內概無對附屬公司、聯營公司或合營公司進行任何重大收購或處置。

重大投資和資本資產的未來計劃

於2025年12月31日，本集團沒有任何重大投資和資本資產的未來計劃。

或然負債

除本公告披露外，於2025年12月31日，本集團並無任何其他重大或然負債。

期後事項

除本公告披露外，於2025年12月31日後及直至本公告日期止，概無可能影響本集團的重大事件。

股息分派

於2026年3月20日召開的董事會會議中，董事會建議派發2025年末期股息每股0.16港元及特別股息每股0.08港元(2024年：末期股息每股0.13港元及特別股息每股0.07港元)，須經本公司股東(「股東」)於2026年6月18日舉行之本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准方可作實。

末期股息及特別股息將於2026年7月9日或之前派付。

股東週年大會

股東週年大會將於2026年6月18日舉行，而召開股東週年大會的通告將適時以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及／或發送予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 為確定有權出席並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2026年6月15日至2026年6月18日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期將為2026年6月18日。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有關股票須不遲於2026年6月12日下午四時三十分送交至本公司之香港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，以作登記。
- (2) 為確定享有建議末期股息及特別股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2026年6月25日至2026年6月26日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。釐定股東收取建議末期股息及特別股息的資格的記錄日期將為2026年6月26日。為符合資格收取建議末期股息及特別股息，未登記的本公司股份持有人須於2026年6月24日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交至本公司的香港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，以辦理登記手續。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)，作為其自身的企業管治守則。

於截至2025年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

審核委員會和全年業績回顧

本公司已設立審核委員會(「審核委員會」)。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則所載之條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司已於聯交所回購合共31,946,000股股份，總額為132,175,624.56港元。其中的17,170,000股及本公司於2024年12月24日至2024年12月31日回購的2,860,000股股份，合共20,030,000股股份已於2025年5月8日註銷。

於截至2025年12月31日止年度回購的股份詳情載列如下：

購回月份	本公司 購回的 股份數目	每股價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2025年1月	17,170,000	3.92	3.64	64,954,223.11
2025年10月	1,470,000	4.68	4.47	6,769,963.32
2025年11月	3,858,000	4.89	4.35	17,932,499.89
2025年12月	9,448,000	4.70	4.35	42,518,938.24

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2025年12月31日，本公司持有14,776,000股庫存股份。

刊載年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2025年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將適時發送予股東及於上述網站刊載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

2026年3月20日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)及金科麗女士；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士及宋海林先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。