



無處  
不悠活

2025 年度報告

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號：3913

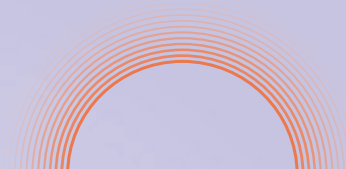
# 合景悠活 集團控股 有限公司



# 目錄

- 2 公司資料及財務日誌
- 3 公司簡介
- 4 財務摘要
- 5 榮譽及獎項
- 8 主席報告
- 12 管理層討論與分析
- 27 企業管治報告
- 41 董事會報告
- 61 董事及高級管理層個人資料
- 67 獨立核數師報告
- 74 合併財務報表
- 168 五年財務概要





## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

孔健楠  
楊靜波 (已於2025年6月20日辭任)  
陳文德 (於2025年6月20日獲委任)

#### 非執行董事

孔健岷 (主席)

#### 獨立非執行董事

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴

### 審核委員會

劉曉蘭  
馮志偉  
伍綺琴 (主席)

### 薪酬委員會

孔健楠  
馮志偉  
伍綺琴 (主席)

### 提名委員會

孔健岷 (主席)  
馮志偉  
伍綺琴

### 公司秘書

尤金泉 (已於2026年1月31日辭任)  
蔣嘉惠 (於2026年1月31日獲委任)

### 法定代表

孔健楠  
尤金泉 (已於2026年1月31日辭任)  
蔣嘉惠 (於2026年1月31日獲委任)

### 核數師

栢淳會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 財務日誌

全年業績公佈：2026年3月31日

暫停辦理股份過戶登記手續 (為釐定有權出席股東周年大會並於會上投票的股東)：  
2026年5月29日至2026年6月3日 (首尾兩天包括在內)

股東周年大會：2026年6月3日

### 法律顧問

香港法律：盛德律師事務所  
開曼群島法律：康德明律師事務所

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

### 香港主要營業地點

香港灣仔  
告士打道39號夏慤大廈  
13樓1302室

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,  
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

### 香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716號舖

### 主要往來銀行

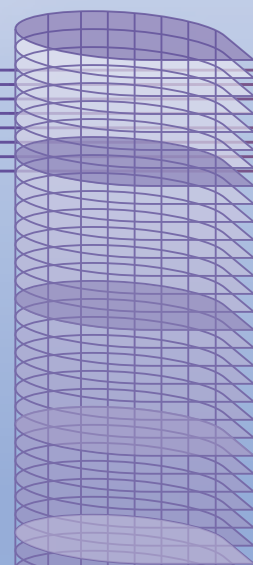
中國銀行股份有限公司  
中國建設銀行股份有限公司  
中國光大銀行股份有限公司  
招商銀行股份有限公司  
華夏銀行股份有限公司  
中國工商銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司

### 網站

[www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com)

### 股份代號

3913



# 公司 簡介

合景悠活集團控股有限公司（「**本公司**」，連同附屬公司，總稱「**本集團**」或「**我們**」）的歷史可追溯至2004年。其股份（「**股份**」）於2020年10月30日（「**上市日期**」）在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）（股份代碼：3913）。

本集團為中華人民共和國（「**中國**」）領先的全業態智慧服務運營商。依託20餘年的專業運營，已實現多元業態深度覆蓋，服務場景涵蓋住宅、寫字樓、購物中心、酒店、機關、學校、醫院、工業園區、公共建築及城市服務等。集團長期深耕粵港

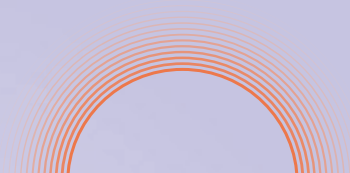
澳大灣區與長三角地區，持續鞏固區域領先優勢，並穩步拓展環渤海經濟圈及中西部地區核心城市，不斷提升市場覆蓋與業務份額。

展望未來，本集團將充分把握行業機遇，積極拓展第三方市場化業務，推動各業態協同聯動、有機融合，持續夯實規模優勢與市場地位。同時，集團將進一步構建標準化、科技化服務體系，以精細化運營與科技賦能持續提升服務效能與品質，構建高質量可持續發展的正循環。





## 財務摘要



### 截至12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	變動 %
<b>主要財務資料</b>			
收入	<b>3,329,875</b>	3,573,469	(6.8)
毛利	<b>829,441</b>	882,658	(6.0)
年內虧損	<b>(316,287)</b>	(558,659)	(43.4)
以下各方應佔：			
— 母公司擁有人	<b>(313,764)</b>	(572,282)	(45.2)
— 非控股權益	<b>(2,523)</b>	13,623	(118.5)
母公司普通股擁有人應佔每股虧損			
— 基本(以每股人民幣分列示)	<b>(15.49)</b>	(28.25)	(45.2)
— 攤薄(以每股人民幣分列示)	<b>(15.49)</b>	(28.25)	(45.2)

### 於12月31日

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	變動 %
資產總額	<b>5,975,991</b>	6,184,524	(3.4)
負債總額	<b>3,182,599</b>	3,042,413	4.6
權益總額	<b>2,793,392</b>	3,142,111	(11.1)





集團的優質服務和卓越管理質量得到了廣大客戶及各類機構的高度認可。集團於2025年度所獲得的部分獎項及榮譽如下所示：

獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
10/04/2025	2025物業服務企業卓越表現50強	觀點指數研究院
18/04/2025	2025中國高端物業服務領先企業	北京中指信息技術研究院
18/04/2025	2025中國紅色物業服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
18/04/2025	2025中國商業物業管理優秀企業	北京中指信息技術研究院
25/04/2025	2025中國物業服務華南品牌企業30強	克而瑞
25/04/2025	2025中國物業服務企業品牌價值100強	克而瑞
25/04/2025	2025中國物業ESG可持續發展領先企業	克而瑞
25/04/2025	2025中國物業服務滿意度領先企業	克而瑞
25/04/2025	2025中國商業物業服務力TOP10企業	克而瑞
25/04/2025	2025中國高端物業服務力TOP20企業	克而瑞
22/05/2025	2025中國物業服務綜合實力百強企業第11名	中物智庫
22/05/2025	2025中國物業品牌影響力百強企業	中物智庫





獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
22/05/2025	2025中國物業管理行業上市物企20強第10名	中物智庫
22/05/2025	2025中國住宅物業服務企業TOP20	中物智庫
22/05/2025	2025中國商業物業服務企業TOP10	中物智庫
22/05/2025	2025中國物業市場化拓展領軍企業	中物智庫
22/05/2025	2025中國上市物企最佳ESG實踐	中物智庫
22/05/2025	2025中國物業服務企業華南30強	中物智庫
22/05/2025	2025中國標桿物業服務項目 — 廣州•合景臻頤府	中物智庫
29/05/2025	2025中國物業企業綜合實力TOP11	億翰智庫
29/05/2025	2025中國物業服務智慧服務樣本標桿企業	億翰智庫
29/05/2025	2025中國物業服務紅色物業樣本標桿企業	億翰智庫
29/05/2025	2025中國物業服務廣州市競爭力領先企業	億翰智庫
29/05/2025	「金座標」獎 — 年度商業創新推動企業	贏商網
13/06/2025	中國物業服務企業綜合實力500強 — TOP12	克而瑞
13/06/2025	中國住宅物業服務領先企業	克而瑞
13/06/2025	中國公建物業服務領先企業	克而瑞



獲獎時間	獎項名稱	頒獎機構
13/06/2025	中國黨建引領領先企業	克而瑞
13/06/2025	中國品質物業服務領先企業	克而瑞
13/06/2025	中國物業管理卓越標桿項目 — 成都環球匯天譽	克而瑞
13/06/2025	中國物業管理卓越標桿項目：上海天悅苑	克而瑞
26/06/2025	2025 — 中國不動產資管「管理運營力」領域標桿企業獎	克而瑞
26/06/2025	2025 — 中國不動產商管綜合實力榜TOP20	克而瑞
05/12/2025	2025年度標桿創意營銷獎 — 合景泰富商業資管「理想FUN飛季」	贏商網
05/12/2025	2025年度零售商業地產企業綜合實力TOP100—TOP28合景泰富商業資管	贏商網
18/12/2025	2025粵港澳大灣區物業服務力百強企業 — TOP11	克而瑞
18/12/2025	2025粵港澳大灣區住宅物業服務力 — TOP20	克而瑞
18/12/2025	2025粵港澳大灣區商寫物業服務力 — TOP10	克而瑞
18/12/2025	2025粵港澳大灣區黨建引領 — TOP5	克而瑞

# 主席 報告

我們不斷進階城市多元業態的服務能力，關注與合作夥伴經濟生態的構建，聚焦客戶服務體驗的持續優化。通過為客戶提供更加「智美」的樂享體驗，本公司將從全業態走向全生態，為股東持續創造價值。



## 尊敬的各位股東：

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度的業務回顧與展望。

2025年是中國經濟深化結構調整、推動高質量發展的關鍵一年，也是物業服務行業向品質化、專業化、市場化轉型的重要階段。「十五五」規劃建議明確提出提升房屋品質與物業服務質量的政策導向，市場與客戶對物業服務的專業能力、精細管理及多元供給提出更高要求，物業服務企業亦圍繞服務升級、成本管控、能力適配等方向不斷精進突破，積極應對市場變化。

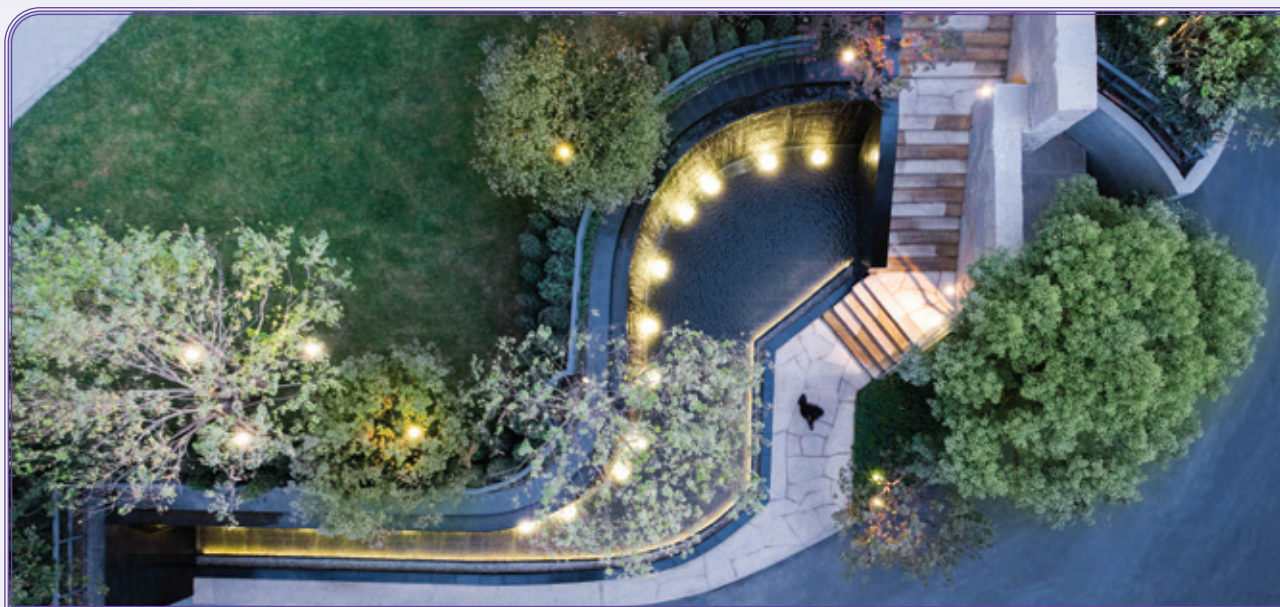
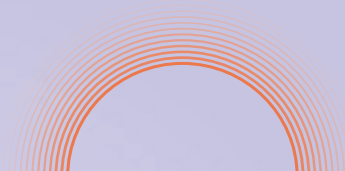
2025年，本集團直面行業調整與市場挑戰，堅定貫徹「效益優先」戰略，聚焦市場化發展、穩固核心業務、升級服務品質、提升運營效能。受行業環境等多重因素影響，本集團本年度經營業績承壓，截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣3,329.9百萬元，同比有所下滑。錄得淨虧損約人民幣316.3百萬元，相較上年減虧約人民幣（「人民幣」）242.4百萬元，虧損幅度得到有效收窄。同時，本集團始終堅守服務品質底線與精準成本管控原則，核心盈利指標保持相對穩定，截至2025年12月31日止年度，本集團錄得毛利約人民幣829.4百萬元，毛利率維持在約24.9%的水平。



## 1、區域深耕，獨立發展

2025年中央城市工作會議進一步明確國家區域發展佈局，推動現代化城市群與都市圈建設，為行業高質量發展指明方向。本集團堅持「聚焦核心區域」的戰略，與國家發展格局高度契合，憑借在高能級城市的持續深耕，本集團在核心區域的運營優勢與服務壁壘不斷鞏固。當前行業仍處於調整週期，經營面臨一定挑戰。堅持市場化、獨立化發展，成為企業穿越週期、實現可持續發展的關鍵。本集團堅定走市場化獨立發展道路，持續提升第三方拓展與服務交付能力。於截至2025年12月31日止年度，來自第三方的收入佔比穩步





提升，已成為對沖行業壓力、支撐本集團穩健發展的核心支柱。

業聚焦核心業務。同時，積極營造優質營商氛圍，搭建企業交流對接平台，整合資源、完善配套，推動多方協同，構建互助共贏的商寫樓宇生態。

## 2、提升商業服務，賦能協同成長

本集團憑藉多年商業營運經驗與核心能力，堅持與商戶共生共榮的理念，深度契合商戶經營訴求，打造全週期商業營運體系。以客流轉化、經營提質為目標，助力區域消費與商圈繁榮。於截至2025年12月31日止年度，本集團旗下多個商業項目的銷售額、客流量實現增長，物業費收繳率持續改善，印證了商業營運板塊扎實素質與穩健韌性。在高端商寫領域，本集團圍繞入駐企業主營業務，提供專業化、集約化、場景化運營服務，降低企業運營成本，提升運營效率，支撐入駐企

## 3、穩存量優增長，夯實健康發展根基

當前居民對高品質物業服務的需求不斷提升，行業已進入存量深耕與增量拓展並行的重要發展階段。面對行業格局的深刻變化，本集團堅持穩中求進，堅定實施雙輪驅動發展戰略。本集團以存量項目穩健運營為核心壓艙石，堅持穩字當頭、質效優先，以服務品質為根本，圍繞基礎服務精進、需求快速響應、定製化服務多元及多渠道溝通機制建設，持續完善精細化運營體系，穩固本集團經營基本盤。增量拓展方面，本集團順應行

業高質量發展趨勢，構建全週期管理體系，深化多元業態佈局，於截至2025年12月31日止年度成功拓展遊戲企業總部、機場等新業態，並中標多個人民幣千萬元級公建標桿項目，印證了本集團的專業實力與品牌影響力，為可持續發展注入強勁動力。

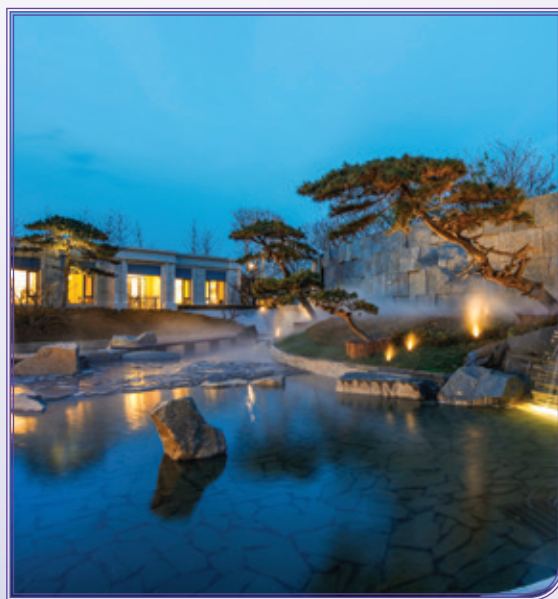
#### 4、優化組織架構，提升運營質效

高效的組織運營是企業高質量發展的關鍵支撐。本集團堅持管理賦能、效能提升，持續優化治理體系，強化組織協同。架構上，新設供應鏈管理中心，以集約化管理整合供方資源、擴大集中採購範圍，有效壓降運營成本，築牢經營韌性。服務標準化方面，本集團以場景化標準與全流程規範為抓手，完善操作流程，構建線上線下一體化培訓機制。並圍繞客戶需求強化人才儲備、豐富服務供給，提升一線服務專業度，為降本增效、品質升級提供有力支撐。

#### 5、未來展望

未來，政策端物業服務標準化規範的持續落地，與需求端客戶對物業服務多元化、個性化訴求的日益凸顯，將進一步推動行業加速分化。而消費內需的持續釋放與存量資產運營價值的深度挖掘，將成為驅動宏觀經濟發展的重要增長點，也為物業服務行業的轉型發展孕育新機遇。

變局之中蘊新機，挑戰面前礪初心。在此，感謝本公司各位股東（「股東」）的長期信任與支持，感謝各位合作夥伴的攜手同行與緊密協作，感謝全體員工的辛勤耕耘與付出。2026年，本集團將繼續以專業服務為核心抓手、以品質運營為發展根基，在行業深度轉型的浪潮中錘鍊經營韌性，於市場發展的新機遇中捕捉先機，願與各方攜手並肩、聚力同行，共赴高質量、可持續發展的未來。

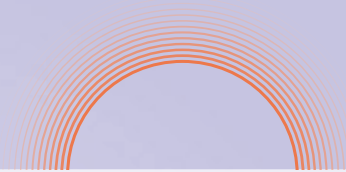




# 管理層 討論 與分析







## 業務回顧

2025年，中國物業管理行業仍處於深度調整階段，增量空間收窄、行業競爭加劇，以及民眾對「好房子、好服務」的需求持續升級等多重因素疊加影響下，行業整體呈低速增長態勢。面對複雜的外部經營環境，本集團在堅守存量業務高品質運營、保障重點專案續約的基礎上，持續審視現有業務佈局，果斷退出低效專案，對增量業務採取審慎擴張的策略。同時，本集團同步推進組織架構優化，深化降本增效舉措，充分發揮自身業態佈局與區域深耕的核心優勢，持續提升品牌價值，力求在行業調整週期中實現高品質發展。

## 行業調整持續承壓

在房地產行業經營承壓的行業大環境下，物業管理行業正步入轉型發展的關鍵階段。受房地產行業開發節奏減緩影響，前端物業介入需求與增值服務需求均有所減少。截至2025年12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務分部實現收入約1,675.2百萬元，同比下降5.3%。儘管前端業務需求減弱，但本集團始終堅守核心住宅物業管理服務的品質，通過提升保潔、保安、維修等基礎服務的精細化水準，有效維繫了存量項目的業主滿意度和收繳率，穩住了核心業務的基本盤。

## 部分業務戰略性聚焦

在國內經濟延續調整的態勢下，城市服務領域業務受市場價格競爭及回款週期延長的影響，項目盈利空間持續受到擠壓。於截至2025年12月31日止年度，本集團繼續執行戰略性聚焦策略，主動收縮低效資源投入，同時，對部分公建物業專案進行風險重新評估，優化專案組合與資源配置效率。截至2025年12月31日止年度，本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部實現收入約人民幣1,654.7百萬元，同比下降8.3%。本集團將繼續聚焦非住宅領域精選賽道、深耕價值，確保資源配置向低風險、高質量項目傾斜，推動業務結構持續優化，實現長期可持續的價值增長。

### 部分資產減值影響

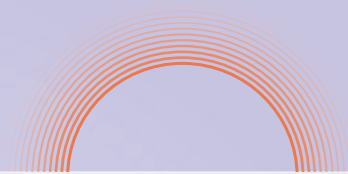
- (一) 截至2025年12月31日止年度，本集團就貿易應收款項計提約人民幣393.2百萬元的減值撥備。主要由於中國房地產行業持續低迷，且市場環境出現重大變化包括需求轉弱及房價面臨下行壓力，為整體業務環境帶來挑戰，導致收回結欠本集團的貿易應收款項速度放緩。因此，本公司審慎評估就貿易應收款項作出的減值撥備金額，並作出適當的會計估計；
- (二) 截至2025年12月31日止年度，本集團終止確認了若干遞延稅項資產，且若干附屬公司未確認為遞延稅項資產的可抵扣暫時性差額增加，導致所得稅開支增加約人民幣184.6百萬元。這主要是由於宏觀經濟環境持續承壓，本集團預計在未來期間該等附屬公司將無足夠應課稅利潤以利用其可抵扣暫時性差額帶來的利益；
- (三) 截至2025年12月31日止年度，本集團就商譽及物業、廠房及設備分別計提約人民幣83.8百萬元及人民幣29.0百萬元的減值。主要由於激烈的市場競爭使得本集團於過往期間收購的若干附屬公司的若干合同未能續簽。該等附屬公司的新客戶群擴展未達預期，加之用於提升服務質量的成本增加，導致該等附屬公司收入及經營利潤下降。儘管該等附屬公司錄得的經營利潤下降，該等附屬公司仍於截至2025年12月31日止年度錄得經營利潤淨額。

### 獨立性進一步提升

截至2025年12月31日止年度，本集團實現的總收入中，來自獨立第三方的收入佔比約達90.6%，相較2024年提升約2.0個百分點。近年來，本集團逐步降低對關聯方單一客戶的業務依賴，專注於獨立市場拓展業務發展，2021、2022、2023、2024年和2025年，來自獨立第三方的收入佔比分別為63.1%、78.6%、82.9%、88.6%和90.6%，呈現逐年提升的態勢。本集團致力於提升品牌影響力和市場競爭力，隨著品牌認知度與綜合服務能力的提升，本集團將繼續聚焦核心城市群，強化差異化競爭優勢，以構建可持續的獨立經營模式。

### 降本增效優化經營

本集團從組織結構、管理流程、技術應用、資源整合等多維度發力，全面提升運營效率。於截至2025年12月31日止年度，本集團的行政管理費用同比下降9.2%。在人力成本方面，本集團持續優化組織架構，推行扁平化管理與跨部門崗位共用模式，減少中間層級，提升單人管理效能。在技術應用層面，智慧巡檢、遠端監控、業財一體化系統的深化應用，有效減少了重複性人工並降低了內部溝通成本。在採購環節，本集團進一步整合採購渠道，強化集中採購機制，在保障服務品質的前提下控制了物耗成本。



### 力求長期健康發展

本集團始終堅持以客戶滿意為核心目標，通過精細化運營、深化全週期全要素管理、數智化轉型與人才機制建設，推動結構優化與服務賦能，驅動長期價值創造。展望未來，本集團將以提升經營質量為導向，在保障項目的商業價值與長期健康的基礎上，推動業務結構從規模驅動向價值驅動轉型，夯實可持續增長基礎。

### 業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

#### 住宅物業管理服務

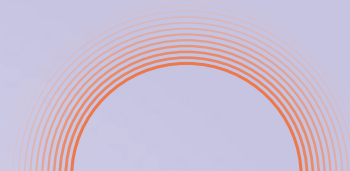
本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取佣金或固定費用。

### 非住宅物業管理及商業營運服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業營運服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
  - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
  - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取管理費；
- 商業營運服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。



### 按業務分部及區域劃分的總收入明細

下表列出本集團在所呈報期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>住宅物業管理服務</b>				
預售管理服務	68,099	2.0	82,549	2.3
物業管理服務	1,466,922	44.1	1,464,528	41.0
社區增值服務	140,160	4.2	222,099	6.2
小計	1,675,181	50.3	1,769,176	49.5
<b>非住宅物業管理及商業營運服務</b>				
預售管理服務	10,474	0.3	22,127	0.6
物業管理服務				
— 商業物業	361,482	10.9	361,583	10.1
— 公建及城市區域	1,126,058	33.8	1,259,631	35.3
商業營運服務	52,829	1.6	55,876	1.6
其他增值服務	103,851	3.1	105,076	2.9
小計	1,654,694	49.7	1,804,293	50.5
總計	3,329,875	100.0	3,573,469	100.0

### 住宅物業管理服務

截至2025年12月31日止年度，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,769.2百萬元，同比減少5.3%至約人民幣1,675.2百萬元。該收入減少主要因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。但受益於本集團對基礎服務品質的堅守，2025年住宅物業分部的物業管理服務收入約人民幣1,466.9百萬元，同比增長約0.2%。

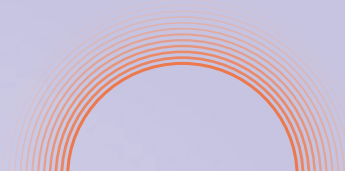
儘管本集團的住宅物業管理服務分部的收入受到地產市場承壓的影響，例如預售管理服務收入、增值服務收入減少，但是本集團堅持聚焦核心區域，持續推進在經濟發達區域深耕佈局。住宅分部的收入在四個區域的分佈基本維持穩定，其中在大灣區及長三角區域的收入佔比達57.1%。

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
大灣區	645,812	38.6	699,190	39.5
長三角地區 <sup>(1)</sup>	310,499	18.5	345,004	19.5
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	638,802	38.1	638,455	36.1
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	80,068	4.8	86,527	4.9
總計	1,675,181	100.0	1,769,176	100.0

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、陝西省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。
- (3) 包括北京市、天津市、山東省。



### 非住宅物業管理及商業營運服務

截至2025年12月31日止年度，本集團的非住宅物業管理及商業營運服務分部的收入相較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,804.3百萬元，同比減少約8.3%至約人民幣1,654.7百萬元。該減少主要是因為鑒於城市服務業務面臨的盈利壓力和市場環境變化，本集團已實施戰略性收縮，更加謹慎地進入財政承壓的區域以及更加嚴謹地篩選公建物業及城市服務領域的市場機會。

截至2025年12月31日止年度，非住宅物業管理及商業營運服務分部收入的地區分部基本保持穩定。其中，大灣區收入的減少主要由於城市服務業務的戰略性收縮以及若干商業物業項目的管理服務合約的條款由總額基準調整至淨額基準。中西部地區及海南區域收入的減少主要由於若干商業物業項目的管理服務合約的條款由總額基準調整至淨額基準。

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
大灣區	599,049	36.2	745,984	41.3
長三角地區 <sup>(1)</sup>	549,327	33.2	539,817	29.9
中西部地區及海南 <sup>(2)</sup>	238,521	14.4	251,613	14.0
環渤海經濟圈 <sup>(3)</sup>	267,797	16.2	266,879	14.8
總計	1,654,694	100.0	1,804,293	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、內蒙古自治區、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市、山東省及遼寧省。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部以及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

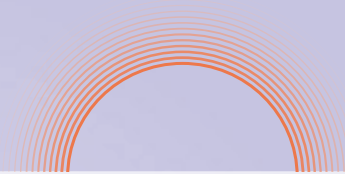
下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	1,675,181	50.3	1,769,176	49.5
非住宅物業管理及商業營運服務	1,654,694	49.7	1,804,293	50.5
總計	3,329,875	100.0	3,573,469	100.0

### 住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	68,099	4.1	82,549	4.7
物業管理服務	1,466,922	87.5	1,464,528	82.8
社區增值服務	140,160	8.4	222,099	12.5
總計	1,675,181	100.0	1,769,176	100.0



### 預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務收入由2024年約人民幣82.5百萬元減至2025年約人民幣68.1百萬元。此減少主要由於中國房地產市場持續低迷，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

### 物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務收入由2024年約人民幣1,464.5百萬元輕微增至2025年約人民幣1,466.9百萬元。增加主要因為截至2025年12月31日止年度本集團住宅物業在管建築面積增加。

### 社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務收入由2024年約人民幣222.1百萬元減至2025年約人民幣140.2百萬元。減少主要因為二手租賃及銷售服務收入在充滿挑戰之市況下有所減少，以及非業主對增值服務的需求減少。

### 非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示年度本集團按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	10,474	0.6	22,127	1.2
物業管理服務	1,487,540	89.9	1,621,214	89.9
商業營運服務	52,829	3.2	55,876	3.1
其他增值服務	103,851	6.3	105,076	5.8
總計	1,654,694	100.0	1,804,293	100.0

### 預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2024年約人民幣22.1百萬元減至2025年約人民幣10.5百萬元。該減少主要由於截至2025年12月31日止年度本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

### 物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2024年約人民幣1,621.2百萬元減至2025年約人民幣1,487.5百萬元。該減少乃由於截至2025年12月31日止年度城市服務業務的戰略性收縮。

### 商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2024年約人民幣55.9百萬元減至2025年約人民幣52.8百萬元。該減少主要由於本集團客戶對商業營運服務的需求下降所致。

### 其他增值服務

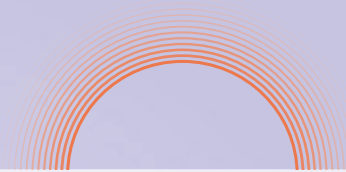
本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2024年約人民幣105.1百萬元略為減至2025年約人民幣103.9百萬元。

### 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2025年12月31日止年度，本集團的總銷售成本約人民幣2,500.4百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣2,690.8百萬元減少約人民幣190.4百萬元或7.1%。該減少與本集團截至2025年12月31日止年度收入的下跌情況基本相符。

### 毛利與毛利率

由於上文所述，截至2025年12月31日止年度，本集團的毛利由2024年約人民幣882.7百萬元下降約人民幣53.3百萬元或6.0%至2025年約人民幣829.4百萬元。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得毛利率24.9%（2024年：24.7%）。



### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2024年約人民幣121.3百萬元減至2025年約人民幣19.5百萬元，減少約人民幣101.8百萬元或83.9%，主要包括政府補助、增值稅的稅務激勵及逾期罰款收入分別約人民幣5.8百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣3.4百萬元。該減少主要由於2024年根據相關協議條款，就過往年度收購事項所涉及的利潤保證補償撥備約人民幣96.5百萬元，而2025年並無有關撥備所致。

### 行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2025年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣428.3百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣471.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或9.2%。該減少主要由於2025年有關於過往年度業務合併產生的若干無形資產的攤銷成本減少，該等資產已於2024年悉數攤銷或減值。此外，行政開支減少亦反映本集團管理效率持續提升。

### 其他開支淨額

截至2025年12月31日止年度，本集團的其他開支約人民幣543.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣1,050.0百萬元減少48.3%，主要包括貿易應收款項減值虧損約人民幣393.2百萬元、商譽減值虧損約人民幣83.8百萬元以及物業、廠房及設備減值虧損約人民幣29.0百萬元。經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於截至2025年12月31日止年度緩慢的貿易應收款項收回速度，本集團就貿易應收款項計提適當的減值撥備。此外，本集團作出的商譽以及物業、廠房及設備減值虧損乃主要由於激烈的市場競爭使得本集團於過往年度收購的若干附屬公司所持有的部分合約未能續簽，新客戶群擴展亦未達預期。其他開支減少主要是由於本集團商譽減值損失由2024年約人民幣630.0百萬元減少至2025年約人民幣83.8百萬元，減少了約人民幣546.2百萬元。

### 所得稅開支

截至2025年12月31日止年度，本集團所得稅開支約人民幣167.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣9.7百萬元增加約人民幣157.3百萬元。該增加主要由於本集團的若干附屬公司於2025年終止確認先前已確認的遞延稅項資產及未確認為遞延稅項資產的可抵扣暫時性差額增加，導致截至2025年12月31日止年度的所得稅開支增加約人民幣184.6百萬元。基於當前具有挑戰性的市場環境和現有的經營安排，本集團預計在未來期間該等附屬公司將無足夠應課稅利潤以利用其可抵扣暫時性差額帶來的利益。

### 淨虧損

由於上文所述，截至2025年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣316.3百萬元(2024年：約人民幣558.7百萬元)。

## 財務狀況和資本結構

### 資產總額、負債總額及流動比率

於2025年12月31日，本集團的資產總額約人民幣5,976.0百萬元（於2024年12月31日：約人民幣6,184.5百萬元），負債總額約人民幣3,182.6百萬元（於2024年12月31日：約人民幣3,042.4百萬元）。於2025年12月31日，本集團的流動比率為1.67（於2024年12月31日：1.84）。

### 現金及現金等價物

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,219.2百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,145.6百萬元增加約6.4%。該增加主要由於截至2025年12月31日止年度收回若干歷史貿易應收款項所致。除約人民幣0.4百萬元以港元（「港元」）及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

### 借貸及本集團資產抵押

於2025年12月31日，本集團的總借貸約人民幣414.3百萬元（於2024年12月31日：約人民幣524.1百萬元），其中約人民幣140.3百萬元將於1年內償還，及約人民幣274.0百萬元將於2至4年內償還。本集團的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣55.7百萬元的貿易應收款項、其他應收款項和物業、廠房及設備，以及本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣計值。於2025年12月31日，除約人民幣10.1百萬元的貸款結餘按固定利率每年6.82%至8.21%計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。

### 貿易應收款項

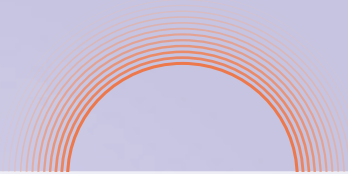
本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2025年12月31日的貿易應收款項約人民幣2,742.3百萬元，較2024年12月31日的約人民幣2,783.6百萬元減少約人民幣41.3百萬元或1.5%。截至2025年12月31日止年度，由於外部環境持續低迷，貿易應收款項收回速度持續放緩。同時，本集團已於截至2025年12月31日止年度作出適當的減值撥備。

### 貿易應付款項

於2025年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣684.7百萬元，較2024年12月31日的約人民幣609.0百萬元增加約人民幣75.7百萬元或12.4%。為改善營運資金效率，本集團持續與若干第三方供應商進行磋商以延長付款期限，導致於2025年12月31日的貿易應付款項有所增加。

### 負債比率

本集團的負債比率乃按借貸淨額（借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金）除以權益總額計算。由於本集團於2025年及2024年12月31日處於淨現金狀況，負債比率對本集團並不適用。



### 或然負債

於2025年及2024年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

### 外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於截至2025年12月31日止年度，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。



## 企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2025年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部分所載的《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則守則條文第F.2.2條規定，本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）主席（「**主席**」）應出席股東周年大會。非執行董事兼主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司2025年6月3日召開及舉行的股東周年大會。在孔健岷先生缺席股東周年大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了股東周年大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於股東周年大會上表達的意見或關注事項。

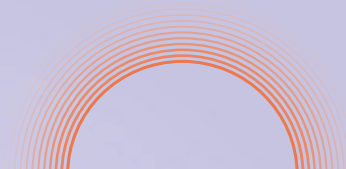
## 企業文化

董事會帶領建立企業文化，行事持正不阿、以身作則，並致力推廣本公司的理想企業文化。本公司的企業文化深入本集團各個層面，並不斷加強「行事合乎法律、道德及責任」的理念，且與本公司的使命、企業價值和策略保持一致。

有關本公司願景、使命、企業價值和策略的進一步資料，載於本年報的「管理層討論與分析」一節內，亦載於本公司網站「企業文化」項下。

## 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**」）作為其自身關於董事進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2025年12月31日止年度內已遵守標準守則。在作出合理查詢後，於截至2025年12月31日止年度並無發現本公司相關員工違反標準守則之事件。



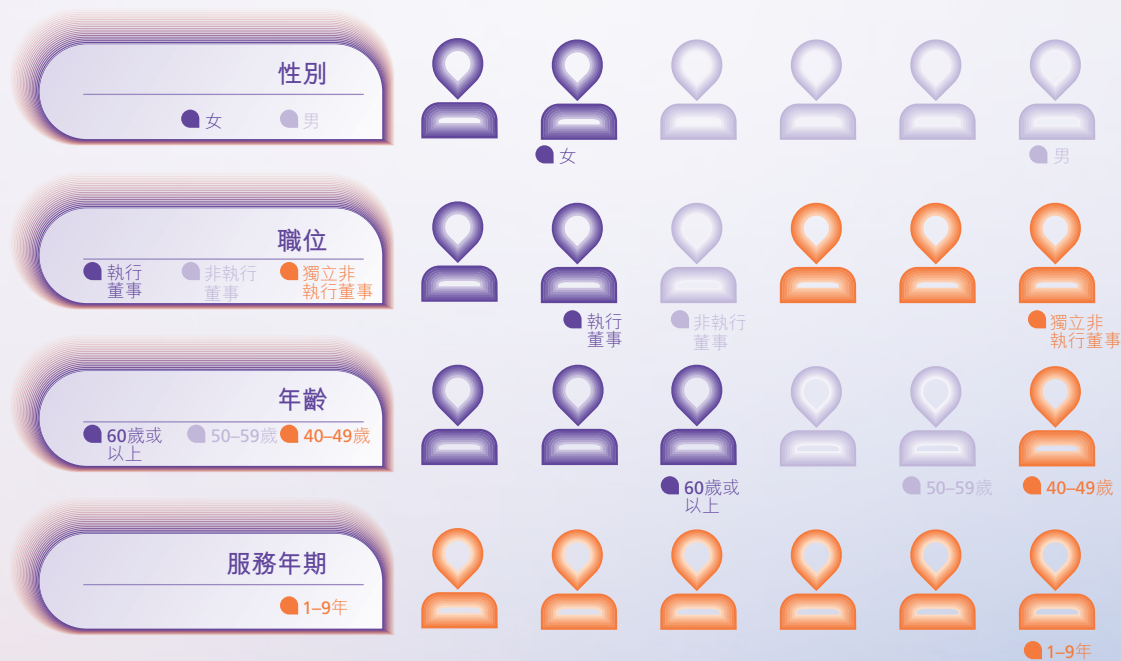
## 董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責制訂業務政策及策略、指導及監督本集團的管理人員、採納及監察內部業務及管理監控、批准及監察年度預算及業務計劃、審閱經營及財務表現、考慮股息政策、檢討及監察本公司的財務監控及風險管理系統。董事會將本集團日常管理、行政、運作以及董事會政策及策略的實施與推行委託予本公司的執行董事及管理人員負責。全體董事可全面及時掌握與本集團業務及事務有關的所有相關資料，並在無限制的情況下得到公司秘書的意見及服務。

### 董事會組成

截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生及陳文德先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。孔健岷先生及孔健楠先生為兄弟。除上文披露者外，董事會成員之間並無家族或其他重大關係。

現時董事會成員組成分析如下：



陳文德先生獲委任為執行董事，自2025年6月20日起生效，彼於2025年6月18日出席培訓課程，於課程中外部法律顧問提供適用於彼作為本公司董事的上市規則要求項下香港法律方面的法律意見以及向聯交所作出虛假聲明或提供虛假資料的可能後果。陳文德先生已確認明白法律顧問提供之資料。

董事的個人資料詳情(包括董事會成員之間的關係)載於本年報的「董事及高級管理層個人資料」一節內，並已載於本公司網站。

### 董事會技能及經驗

現時董事會具備以下技能及經驗，有助於本公司制定戰略方向及實現可持續的均衡發展：



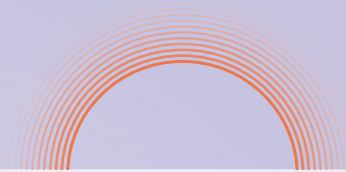
現時董事會的組成使本公司的技能及經驗達致良好平衡並實現多元化，符合其業務需求。

### 董事會評估

董事會深明對其績效進行定期評估的重要性及裨益，因此已於2026年就截至2025年12月31日止年度進行董事會外部績效評估。董事會評估由天悅諮詢有限公司(「天悅」)負責執行。天悅就董事會績效評估設計一份架構化問卷，涵蓋關鍵管治領域，包括董事會組成、董事會運作、監督職責及資訊流通。該評估涉及每位董事及管理層均須填妥問卷，並就各項議題提供個人評分及意見。

董事會績效評估的整體結果為正面，顯示董事會已遵照適用監管規定履行職責，並就本公司的戰略方向、管理績效及企業管治事宜行使適當程度的監督。評估結果進一步顯示，各董事對董事會績效感到滿意，並知悉董事會在制定及確立本集團企業文化、戰略方向及整體業務目標方面發揮有效作用。

本公司擬每兩年進行一次該類董事會績效評估，預計將於2028年進行下次評估。



### 董事會多元化

本公司已採納董事會多元化政策。甄選董事會候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗及資格、技能、知識及服務任期。最終決定將視乎入選者的長處及將為董事會帶來的貢獻而定。董事會已經審閱截至2025年12月31日止年度董事會多元化政策的實施情況，並確認其有效性。

董事會相信執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合比例屬合理及適當，並充分發揮制衡作用，以保障股東及本集團之利益。非執行董事及獨立非執行董事提出的意見及透過參與董事會及委員會會議，為本集團在策略、表現、利益衝突及管理程序之事宜上帶來獨立之判斷及意見，並確保股東之利益獲得考慮及保障。董事會認為，各非執行董事及獨立非執行董事將彼等各自的相關專業知識帶給董事會。

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數超過三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。彼等已向董事會提供其多方面的專業知識、經驗及專業意見。

董事會亦承認性別多元化的特別重要性。我們的董事會目前由2位女性董事和4位男性董事組成。此外，截至2025年12月31日止，我們保持全體員工(包括本集團高級管理人員)中約48:52的男女比例。董事會認為董事會和全體員工的性別多元化均已達成。有關我們員工招聘及管理過程的詳情，請參閱我們的環境、社會及管治報告。本公司已於2025年成立員工多元化政策，其已登載於本公司網站，提供指引，為其員工創造多元、包容、支持的工作環境。董事會已檢討於截至2025年12月31日止年度本公司員工多元化政策的實施情況及成效。本公司的目標是於其董事會中達致或維持至少一名女性董事。提名委員會將每年及不時按需要檢討該目標。本公司將繼續設法確保擁有適當的多元化組合，並已制定多項措施配合其確保董事會多元化的策略，亦會繼續於本集團內不同層面進行有組織之招聘、甄選及培訓計劃，以培養更多廣泛能幹與經驗豐富的潛在董事會成員。

### 董事會獨立性

董事會已制定機制以確保董事會可獲得獨立的觀點和意見。董事會應確保委任最少三名獨立非執行董事並佔董事會成員人數至少三分之一，且當中至少一名獨立非執行董事具備適當的專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長，而提名委員會於提名及委任獨立非執行董事時會嚴格遵守提名政策。獨立非執行董事亦將根據上市規則的規定及在可行情況下獲委任加入董事委員會，以確保董事委員會獲得獨立觀點。

所有董事(包括獨立非執行董事)均有權就於董事會會議上討論的事宜向管理層尋求進一步資料，並如有需要尋求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

倘董事(包括獨立非執行董事)或其任何緊密聯繫人於任何合約或安排又或任何其他建議中佔有重大權益，彼皆不得就通過該合約或安排又或建議的董事會決議案進行表決，亦不得計入該次會議上出席的法定人數。

董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出的年度獨立性確認函確認其獨立性。董事會認為，全體獨立非執行董事在品格及判斷能力方面均屬獨立，且彼等均符合上市規則第3.13條所載的獨立性條件。

主席在執行董事不在場的情況下，與獨立非執行董事每年舉行一次會議。

於2025年12月31日止年度，董事會已檢討並認為該等機制有效確保董事會獲提供獨立的觀點和意見。

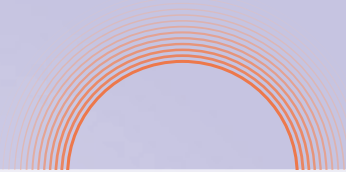
### 董事會會議及股東大會

董事會定期開會，分別於2025年3月、6月、8月及12月召開了共4次定期會議。所有董事均會在召開董事會定期會議前至少14天接獲會議通告及會議議程，讓所有董事有機會提出商討事項，並列入會議議程。會議議程及相關會議文件均在每次舉行董事會定期會議及委員會會議前至少3天送交所有相關董事。董事可親身出席或透過電話或其他通訊方式參與會議。於定期董事會會議之間，董事可以書面決議案形式批准各項事宜；如有需要，可召開額外董事會會議。

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保遵守有關董事會會議程序的所有適用規則及條例。每次董事會會議的會議記錄初稿及最後定稿，均會於合理時間內先後發送給所有董事供他們表達意見及存檔。本公司亦備存每次董事會會議的詳細會議記錄，該等會議記錄可供所有董事查閱。

於截至2025年12月31日止年度內，本公司召開了5次董事會會議及1次股東大會(包括1次股東周年大會)。董事於董事會會議及股東大會的出席記錄如下：

董事	董事會會議 出席／召開次數	股東大會 出席／召開次數
<b>執行董事</b>		
孔健楠	5/5	1/1
楊靜波(於2025年6月20日辭任)	1/2	1/1
陳文德(於2025年6月20日獲委任)	4/4	不適用
<b>非執行董事</b>		
孔健岷	3/5	0/1
<b>獨立非執行董事</b>		
劉曉蘭	4/5	1/1
馮志偉	5/5	1/1
伍綺琴	5/5	1/1



除定期召開董事會會議外，於截至2025年12月31日止年度內，主席亦在其他董事不在場的情況下，與獨立非執行董事舉行了一次會議。

### 董事會及管理層的責任、問責及貢獻

董事會負責指引及批准本集團業務之整體策略而執行策略及日常運作的責任則授權予管理層負責。董事會就管理層的權力給予清晰指引，並不時檢討授權予管理層之職權，以確保該等授權合適並持續符合本集團整體之利益。

企業管治報告

### 主席及行政總裁／首席執行官

企業管治守則第二部分第C.2.1條守則條文規定主席與行政總裁／首席執行官之職務須分開而不得由同一人擔任。

主席及本公司首席執行官（「**首席執行官**」）為兩個完全獨立的職位。主席職位由孔健岷先生擔任，而首席執行官職位則由王中琦先生（「**王先生**」）擔任，直至2025年9月15日。王先生辭任後，本集團總經理胡楠先生負責本集團整體管理和業務發展工作。主席及首席執行官之間的職責清楚劃分，確保權力及職權得到平衡，以及加強獨立性及問責性。有關首席執行官變動的詳情，請參閱本公司日期為2025年9月15日的公告。

董事會主席負責領導董事會。彼負責確保於董事會會議上所有董事均適當知悉當前的事項；確保董事及時收到充分的資訊，而有關資訊亦必須準確清晰及完備可靠；並確保董事會有效地運作，且履行應有職責。主席亦鼓勵董事全力投入董事會事務，並以身作則確保董事會行事符合本公司的最佳利益。

行政總裁／首席執行官負責本集團的日常運作以及領導本集團管理人員。董事會將繼續評估管理層架構，並會於必要時就未來業務委任適當候選人。

### 委任及重選董事

各董事（包括非執行董事）已與本公司簽訂服務合約或委任函，為期3年，惟須根據本公司章程細則（「**章程細則**」）於本公司股東周年大會上輪值退任及膺選連任。

### 董事的培訓及支援

所有董事（即孔健岷先生、孔健楠先生、陳文德先生、劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士）均已遵守企業管治守則以及參加持續專業發展，以發展並更新其知識及技能。於獲委任加入董事會時，所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，確保其對本公司的運營及業務以及彼等於相關法律、法規及規則下的責任有適當程度的了解。

本公司定期向董事提供有關上市規則及其他適用法例及監管規定之最新發展概況，以確保董事遵守該等規則及提高其對良好企業管治常規之意識。此外，本公司會不時邀請外聘專家為董事舉辦研討會，以更新彼等的技能和知識。

根據董事提供的資料，於截至2025年12月31日止年度內，董事參與了以下培訓：

董事	出席 培訓、研討會、 會議或簡報會
<b>執行董事</b>	
孔健楠	√
楊靜波 (於2025年6月20日辭任)	√
陳文德 (於2025年6月20日獲委任)	√
<b>非執行董事</b>	
孔健岷	√
<b>獨立非執行董事</b>	
劉曉蘭	√
馮志偉	√
伍綺琴	√

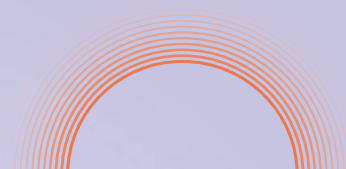
## 董事委員會

董事會已設立三個董事委員會，分別為薪酬委員會、提名委員會及審核委員會，以監察本公司特定範疇的事務。董事委員會得到充足資源履行其責任。

### 薪酬委員會

薪酬委員會於2020年10月成立。薪酬委員會由三位成員組成，包括伍綺琴女士(主席)及馮志偉先生，彼等為獨立非執行董事，以及執行董事孔健楠先生。

薪酬委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。薪酬委員會的主要職責包括但不限於就本公司董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇和非執行董事的薪酬向董事會提出建議，以及審閱及／或批准就上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜。於截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會已審閱董事和高級管理人員的薪酬待遇，以及董事和高級管理人員的薪酬政策及架構。



截至2025年12月31日止年度的應付董事及行政總裁／首席執行官薪酬的詳情載於財務報表附註8。應付高級管理人員的酬金範圍載列如下：

酬金範圍	人數
0港元至500,000港元	1
500,001港元至1,000,000港元	1
1,000,001港元至1,500,000港元	1

於截至2025年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行了1次會議，以及以書面決議案形式審議若干其他事項。成員出席會議的記錄如下：

薪酬委員會成員	會議出席／ 召開次數
伍綺琴(主席)	1/1
馮志偉	1/1
孔健楠	1/1

### 提名委員會

提名委員會於2020年10月成立。提名委員會的三位成員皆為非執行董事，包括孔健岷先生(主席)、伍綺琴女士及馮志偉先生。而彼等大多數為獨立非執行董事。

提名委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。提名委員會的主要職責包括但不限於檢討董事會的架構、人數及組成、檢討本公司的董事會多元化政策、檢討員工多元化、討論並審議為實施此政策而定下的可計量目標，以及達成可計量目標的進度、支援本公司定期評估董事會表現、物色具備合適資格可擔任董事的人士及就挑選及提名人士出任董事、董事委任或重新委任以及董事(尤其是主席及行政總裁／首席執行官)繼任計劃向董事會提出建議，以及評核獨立非執行董事的獨立性。於截至2025年12月31日止年度內，提名委員會檢討了董事會的架構、人數及組成、董事會成員的多元化及獨立性，以及評核了獨立非執行董事的獨立性，亦根據本公司的提名政策及本公司董事會多元化政策所規定的多元化層面，就重新委任董事向董事會提出推薦建議。提名委員會亦檢討及評估了每名董事對董事會投入及作出與其角色和職責相稱的時間及各自的貢獻以及能否有效履行職責。年內，提名委員會亦有考慮並就委任新任執行董事向董事會提出建議。

於截至2025年12月31日止年度內，提名委員會舉行2次會議，以及以書面決議案形式審議若干其他事項。成員出席會議的記錄如下：

提名委員會成員	會議出席／ 召開次數
孔健岷(主席)	0/2
伍綺琴	2/2
馮志偉	2/2

### 提名政策

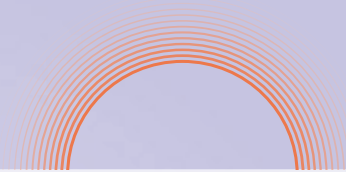
本公司已採納提名政策，當中列出提名常規，例如董事的甄選、委任和重新委任的準則與程序。根據該政策，提名委員會在評估潛在候選人時會考慮多項因素，包括彼等誠信上的信譽、成就及經驗、可貢獻的時間、對董事會多元化的潛在貢獻，以及與本集團的重大利益衝突(如有)。提名委員會須就可於股東大會上參選或填補臨時空缺的人選向董事會提交建議，以供其考慮。股東可根據章程細則及適用法律及法規，提名人士在股東大會上參選董事。提名程序已在本公司網站上登載。董事會對在任何股東大會上推薦候選人參選的所有相關事宜擁有最終決定權。

### 審核委員會

審核委員會於2020年10月成立。審核委員會的三位成員皆為獨立非執行董事，包括伍綺琴女士(主席)、馮志偉先生及劉曉蘭女士。

審核委員會的職權範圍已載於本公司網站及「披露易」網站。審核委員會的主要職責包括但不限於如下：

- 就本集團外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關該外聘核數師辭職或辭退該外聘核數師的事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；
- 審閱及監察本集團的財務報表以及年度報告及賬目，以及中期報告的完整性；
- 檢討本集團的財務監控、風險管理及內部監控系統；
- 檢討本集團的內部審計職能；
- 檢討本集團的財務及會計政策及常規；



- 審閱外聘核數師發出的《審核情況說明函件》、外聘核數師向管理層提出的疑問以及管理層所作出的回應；
- 就企業管治守則條文的事宜向董事會匯報；
- 檢討及監察在企業管治守則第二部分第A.2.1條守則條文下，本集團的企業管治職能；及
- 檢討本集團在上市規則附錄C2下的環境、社會及管治相關事宜，並向董事會提出建議。

於截至2025年12月31日止年度，審核委員會已審閱截至2024年12月31日止年度的年度業績、年報及環境、社會及管治報告、截至2025年6月30日止六個月的中期業績及中期報告、風險管理及內部監控系統及內部審核職能的成效、本集團的持續關連交易、外聘核數師的續聘、外聘核數師的審計計劃及審計報告、外聘核數師的薪酬及聘用條款、本公司在企業管治守則第A.2.1條守則條文下的企業管治職能的遵守情況，以及本公司在會計、內部審核、財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

於截至2025年12月31日止年度內，審核委員會舉行了2次會議。成員出席會議的記錄如下：

審核委員會成員	會議出席／ 召開次數
伍綺琴(主席)	2/2
馮志偉	2/2
劉曉蘭	2/2

## 審核及問責

董事知悉彼等有編製截至2025年12月31日止財政年度財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報的獨立核數師報告內。

## 外聘核數師薪酬

於本公司2025年股東周年大會上，股東批准續聘栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)為本公司核數師。截至2025年12月31日止年度，就向本集團提供核數服務及非核數服務(包括其他報告服務)而已付或應付栢淳的薪酬分別為人民幣3,600,000元及人民幣100,000元。

## 公司秘書

尤金泉先生(「尤先生」)已辭任本公司公司秘書，自2026年1月31日起生效，而蔣嘉惠女士已獲委任為公司秘書代替尤先生。尤先生確認已遵守上市規則第3.29條規定，於截至2025年12月31日止年度已參加不少於15小時的相關專業培訓。

## 風險管理及內部監控

董事會負責維持穩健有效的風險管理及內部監控系統，以保障本集團的資產及股東的利益，並定期檢討及監控該等系統的成效。審核委員會協助董事會履行其對於本集團財務、營運、合規、風險管理及內部監控等管治職能。本集團的風控團隊協助董事會及／或審核委員會持續檢討風險管理及內部監控系統的成效。該等系統旨在管理而非消除未能達成本集團業務目標的風險，並僅就不會有重大失實陳述或損失做出合理並非絕對的保證。

本集團以「三道防線」模式作為風險管理及內部監控系統的基本架構：

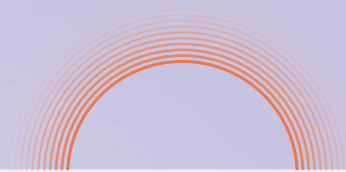
**第一道防線：**本集團將風險管理系統融入業務的核心營運常規，各個運營單位負責識別、評價各自的風險，並在職責範疇內設置適當的風險應對措施，並嚴格執行有關的風險應對措施，及時向管理層彙報風險管理的工作情況。

**第二道防線：**本集團各職能部門為第一道防線提供和推廣風險管理與控制的方法論和工具，同時針對跨領域、跨流程、跨部門的重大事項拉通管理，在此基礎上進行風險提示和控制策略研究。

**第三道防線：**本集團風控組主要負責監督本集團及其主要部門對政策及程序的遵守及內部監控架構的有效性，進行獨立評估，向有關管理層提出建設性建議，並向董事會主席彙報。本集團風控團隊統籌本集團的定期風險評估，並以風險評估結果為導向制定本年的內審計劃，同時將審計結果向審核委員會定期進行報告。

於截至2025年12月31日止的年度期間，董事會已評估並檢討本集團的年度風險管理及內部監控系統的成效，並認為該等系統是有效及足夠的。

本公司已採納舉報政策為員工及與本集團有往來的相關第三方(例如：顧問、承辦商、供應商、代理和客戶)提供機制，通過保密舉報渠道就與本集團事務有關的任何懷疑不當、舞弊或違規行為提出關注。本公司亦已採納反貪污政策為員工提供有關如何識別及處理賄賂和貪污以及處理本集團企業捐款及贊助活動的資訊及指引，適用於本集團所有員工(全職和兼職)及與本集團有往來的相關第三方。



## 披露內幕消息

本公司已採納有關監察、匯報及披露內幕消息(定義見上市規則)的政策，確保及時匯報及披露，以及履行本集團的持續披露責任。具體而言，本集團：

- 已嚴格按照載於上市規則以及證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的《內幕消息披露指引》中的披露要求處理其事務；
- 已建立其自身的披露義務程序，列出評估潛在內幕消息以及處理和發佈內幕消息的程序及監控。該程序已傳達給本公司高級管理層及員工，並由本公司監督執行情況；及
- 已透過財務報告、公告及其網站等途徑向公眾作出廣泛及非獨家的消息披露。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

根據章程細則第58條，任何一位或以上於交付呈請(「呈請」)當日持有不少於本公司繳足股本(具本公司股東大會按每股一票基準的投票權)十分之一的股東(「合資格股東」)應有權隨時以書面方式向本公司董事會或公司秘書要求董事會召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理該呈請指明的任何事務或決議案，而該大會應於該呈請交付後兩(2)個月內舉行。

合資格股東必須將該呈請交付本公司於香港的主要營業地點，現址為香港灣仔告士打道39號夏慤大廈13樓1302室。呈請必須清楚載明相關合資格股東的姓名、彼／彼等持有的公司股份數目、召開股東特別大會的理由、擬議的議程及擬於股東特別大會上處理的事項詳情，該呈請必須由所有相關的合資格股東簽署。

本公司將會檢查呈請並將由本公司的香港股份過戶登記處核實呈請所列的合資格股東身份及其股份數目。一經確認呈請為恰當及妥當時，公司秘書將請董事會考慮在呈請遞交後兩(2)個月內舉行股東特別大會及／或於股東特別大會中加入合資格股東提出的建議或決議案。

倘若於交付呈請二十一(21)日內董事會未有通知合資格股東不會召開股東特別大會的相關結果及未能籌備召開該股東特別大會，合資格股東本人／彼等可自行根據章程細則召開該股東特別大會；而合資格股東因董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向有關合資格股東予以補償。

### 在股東大會上提呈建議

任何合資格股東(定義見前段「股東召開股東特別大會的程序」)可發出書面要求，要求本公司根據前段所述程序召開股東特別大會。

### 向董事會提出查詢及關注

股東可將彼等的查詢及關注電郵至cosec@kwgliving.com或郵寄至香港灣仔告士打道39號夏慤大廈13樓1302室予董事會。

## 投資者關係

### 股東通訊政策

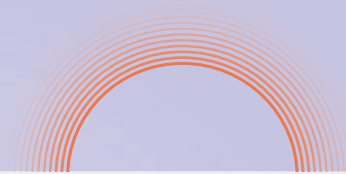
本公司已採納股東通訊政策(「**股東通訊政策**」)旨在列出確保股東平等及時地透過載於本公司網站及「披露易」網站的公司通訊(包括但不限於：中期及年度報告、公告及通函)、股東周年大會以及其他股東大會(如需要)獲得本公司信息為目標的條款。董事會將定期審閱該政策以確保其成效。

本公司致力與股東及其他持份者保持持續對話。為增進有效的溝通，本公司定期更新的網站為股東提供額外資訊(例如：其主要業務活動、業務發展及運營、財務資料、新聞稿、通訊和其他資料)，並作為接收股東及其他持份者查詢的渠道之一。本公司不時安排投資者關係活動、業績簡報會以及與投資者及分析師的電話會議。本公司會適時處理股東和其他持份者的查詢並為其提供詳細資料。於截至2025年12月31日止年度內，本公司已檢討股東溝通政策的實施情況及成效。基於上文所述，本公司認為，股東通訊政策已妥善實施並屬有效。

### 股東參與

本公司透過投資者關係部，與投資者及分析師保持緊密溝通。本公司定期舉行線上、線下交流會，業績發佈會及股東大會，讓投資者及分析師緊貼本公司的發展策略及最新消息。

2025年度，本公司舉行了5次投資者會議，討論本公司的發展策略，本公司的高級管理人員參與會議說明本集團的業績表現，與投資者交流並回應投資者及分析師提出的相關問題。為促進相互理解，股東及投資界的回饋和意見會定期傳達至本集團的執行董事及高級管理人員。



### 章程文件

截至2025年12月31日止年度，章程細則概無作出任何修訂，其可於本公司網站及香港聯交所網站查閱。

### 股息政策

董事會考慮多項因素酌情決定宣派股息，包括本集團的財務業績、股東利益、一般業務狀況及策略、資本需求、稅務考慮、合約、法定及監管限制及董事會認為相關的任何其他因素。本公司已採納股息政策，旨在從本集團利潤中向股東持續地分派股息。



董事會謹此提呈截至2025年12月31日止年度的報告書及本集團經審核財務報表。

## 主要業務及業務回顧

本公司的主要業務為投資控股。主要附屬公司的主要業務詳情載於財務報表附註1。年內本集團主要業務的性質並無重大變動。

有關年內本集團業務之中肯審視，包括就本集團表現以財務關鍵表現指標作出的分析、對本集團的主要風險及不確定性的概述、對本集團業務可能的未來發展規劃、以及自2025年12月31日止年度終結後發生並對本集團有影響之重大事項(如有)的詳情，均載於本年報標題為「財務摘要」、「主席報告」及「管理層討論與分析」的章節。本集團的財務風險管理目標及政策載於財務報表附註39。

就董事會及管理層所知，本集團已於所有重大方面全面遵守對本集團業務及營運有重大影響的相關法律及法規。截至2025年12月31日止年度期間，本集團並無嚴重違反或不遵守適用法律及法規。

## 與僱員、客戶、供應商及其他持份者的重要關係

本集團認為僱員是本集團業務營運之本，為本集團之重要資產。通過為員工提供理想的工作環境及可持續發展的機會，本集團和僱員攜手進步成長。有關我們與僱員的關係詳情，載於本年報「僱員及薪酬政策」一節。

本集團與其客戶及供應商維持良好關係。本集團的物業管理服務以客為先，我們致力持續改善為客戶提供的服務。我們重視客戶的回饋，並已制定客戶投訴處理程序，以確保能夠及時有效地處理客戶的投訴。我們亦重視與業務夥伴的合作，以建立可持續的供應鏈並實現雙贏的解決方案。

董事會亦認為，有效的溝通和及時披露資料可以建立股東及投資者的信心，亦可提供有利投資者關係及未來公司發展的建設性反饋。有關詳情，請參閱本年報「股東溝通政策」一節。

## 環境政策及表現

本集團致力遵守適用環境保護法律及法規經營業務，並已遵守適用法律及法規的規定標準實施相關環境保護措施。

有關本集團環保政策包括遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規以及本集團與其主要持份者的關係的進一步詳情載於獨立的「環境、社會及管治報告」，該報告可於本公司網站([www.kwgliving.com](http://www.kwgliving.com))及「披露易」網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

### 主要風險和不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下文所列事項外，亦或存在本集團並未知悉或目前可能不重要但日後可能變得重要的其他風險及不明朗因素。投資者在投資本公司證券之前，務請自行判斷或諮詢專業人士的意見。

#### 政策風險

行業法規對公共收益如電梯廣告、停車收費等業務以及酬金制項目收入、利潤的歸屬和披露要求越來越嚴格，操作不當可能會引發訴訟和監管處罰，損害企業信譽和經營穩定。

#### 經營風險

作為勞動密集型行業，人員工資和社保支出佔比極高，最低工資標準上調、社保合規繳納，人工和物料成本不斷上漲，但物業費調整需業主投票通過，實際操作阻力極大，導致利潤空間被持續擠壓。

#### 財務風險

因地產行業下行，針對開發商的空置房物業費、未結清的營銷期費用、開辦費和工程前介費用等賬期長且回收難度大，容易形成壞賬，影響資產質量，本公司將積極與合作開發商協商、開展未售物業抵欠款業務，回收資金。

### 業績及股息

本集團截至2025年12月31日止年度業績載於第74頁的合併損益表。

董事會不建議派發任何截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

### 財務摘要

本集團過去五個財政年度的財務摘要載於第168頁。

### 物業、廠房及設備

於年內本集團的物業、廠房及設備的變動詳情載於財務報表附註13。

## 持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2025年12月31日止年度，概無持有的重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，且於2025年12月31日，概無任何經董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

## 過往年度若干收購事項的最新情況

### (a) 收購悠活智聯

茲提述本公司日期為2021年1月18日的公告，內容有關本集團收購悠活智聯科技有限公司(前稱雪松智聯科技集團有限公司)(「悠活智聯」)80%股權。根據收購協議，悠活智聯截至2021年及2022年12月31日止財政年度的經審核淨利潤(「經審核淨利潤」)應較緊接上一個財政年度增加不少於5%，而本公司應根據悠活智聯的保證淨利潤的不足或超出部分確認應收賣方款項或應付賣方款項。收購協議亦已協議各有關期間的經審核淨利潤將於2021年及2022年12月31日後三(3)個月內由合資格核數師釐定。於報告期末，截至2021年12月31日止年度的經審核淨利潤已釐定，並無任何爭議。至於截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤，自2023年年初起，本集團已展開悠活智聯的審計工作，並一直積極與收購悠活智聯的原賣方(「賣方」)磋商。然而，雙方未能就應收第三方業主及相關擔保人(作為業主)的未償付物業管理費(「應收款項」)的可收回性達成共識。倘若悠活智聯無法收回應收款項，悠活智聯須就應收款項作出減值撥備(「減值」)，繼而對截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤造成不利影響，並可能觸發相關業績保證項下的補償機制。

為追蹤應收款項的收回進展，自2023年下半年起，本集團已(其中包括)向相關業主發出法律函件並安排專業收債團隊追討欠款。然而，本集團認為收回率並不理想。由於各方未能就應對應收款項作出的適當減值(以及據此能否實現保證利潤)達成共識，於2025年12月31日，本集團的全資附屬公司廣東省合景悠活控股集團有限公司正與賣方就悠活智聯截至2022年12月31日止年度的保證淨利潤進行訴訟程序中。案件目前尚在審理及持續磋商中。本公司認為，經考慮悠活智聯的若干客戶已陷入嚴重債務危機及法律糾紛，且大部分應收款項賬齡已達3年或以上，悠活智聯應就此部分應收款項單獨計提較大比例減值。這將導致悠活智聯無法達致保證淨利潤，並將觸發補償機制。

本公司將持續關注上述法律程序的進展，並於悠活智聯的利潤專項審核報告可提供時，適時根據上市規則刊發進一步公告，告知股東及潛在投資者有關悠活智聯截至2022年12月31日止年度的實際業績。

## (b) 收購廣東特麗潔

茲提述本公司日期為2022年1月10日的公告，內容有關本集團收購廣東特麗潔環境工程有限公司（「**廣東特麗潔**」）50%股權。根據收購協議，廣東特麗潔截至2022年、2023年及2024年12月31日止財政年度必須達致若干保證收入及保證淨利潤，而本公司應基於經審核保證淨利潤的不足或高出之數，確認應收賣方款項或應付賣方款項。截至2025年12月31日，廣東特麗潔截至2022年及2023年12月31日止兩個年度各年的經審核報告已可供查閱，惟截至2024年12月31日止年度之經審核報告尚未出具。於2024年12月31日，本公司已根據廣東特麗潔未經審核管理賬目，對其保證淨利潤的不足部分計提了應收賣方補償款項約人民幣96.5百萬元。

自2025年年初起，本集團已展開廣東特麗潔的審計工作。於2025年12月31日，因雙方未能就廣東特麗潔的部分長賬齡應收款項的可收回性達成共識。經考慮廣東特麗潔大部分未償還應收款項乃應收政府機關的款項，且其收回率主要取決於截至2026年12月31日止年度地方政府新預算的批准情況，故此自2025年6月30日起需額外一年左右的觀察期以監察未償還應收款項的收回情況及落實截至2024年12月31日止年度之經審核報告，並確保本集團應收補償款項金額的準確性，此做法是適當的。根據公開可得資料，本公司了解到中央人民政府擬採取行動協助及／或促使政府機關在未來一至兩年內盡快結清應付各大企業的未償還應付款項。本公司亦加強了催收工作，包括增加催收函的發送頻率和上門催收，以加快收回長賬齡應收款項。本公司一直積極就委聘獨立估值師對應收款項進行減值評估（如有必要）及對廣東特麗潔財務報表利潤專項審計事宜與賣方保持溝通。

於廣東特麗潔的利潤專項審核報告可提供時，本公司將適時根據上市規則刊發進一步公告，告知股東及潛在投資者有關廣東特麗潔的實際績效補償。

## 股本

於年內本公司的股本變動詳情載於合併財務報表附註28。

## 購買、銷售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2025年12月31日止年度概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券（包括銷售庫存股份）。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 上市證券持有人的稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而獲得任何稅項減免或豁免。

## 優先購股權

章程細則或開曼群島法律並無優先購股權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈新股。

## 儲備

於年內本公司及本集團儲備的變動詳情，分別載於合併財務報表附註41及30以及合併權益變動表。

## 可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司根據章程細則第143條計算的可供分派儲備共計約人民幣2,212,465,000元。

## 主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團對五大客戶的交易金額佔本集團總收入的13.3%（2024年：15.1%），而本集團對單一最大客戶合景泰富集團控股有限公司（「**合景泰富**」），連同其附屬公司統稱「**合景泰富集團**」及其聯繫人的交易金額佔本集團總收入的9.1%（2024年：11.4%）。

截至2025年12月31日止年度，本集團對五大供應商的交易金額佔本集團採購總額的19.7%（2024年：21.3%），而本集團對單一最大供應商的交易金額佔本集團採購總額的8.7%（2024年：6.8%）。

董事或任何其緊密聯繫人或任何股東（就董事所知，彼等擁有本公司已發行股本超過5%）並未擁有本集團五大客戶及供應商（合景泰富集團及其聯繫人除外）的任何實益權益。

## 董事

本公司於2025年12月31日止年度內及直至本年度報告日期止的董事名單載於本年度報告第2頁，以及彼等的個人資料載於本年度報告第61至65頁內。

根據章程細則第84條，孔健楠先生將於本公司應屆股東周年大會（「**2026年股東周年大會**」）上輪席退任，並符合資格及願意膺選連任。

根據章程細則第83(3)條，陳文德先生將出任董事，直至其獲委任後的本公司首屆股東周年大會為止，屆時將符合資格膺選連任。獨立普通決議案將於2026年股東周年大會上提呈，尋求股東批准提名陳文德先生重選連任執行董事。

本公司已接獲劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士根據上市規則第3.13條列出的獨立性指引作出的年度獨立性確認函，並確認其認為彼等於截至2025年12月31日止年度為獨立人士。

擬於2026年股東周年大會上重選連任的董事與本集團概無簽訂在一年內不可在本集團不予賠償（法定賠償除外）的情況下終止的服務合約。

## 董事購買股份或債券的安排

於截至2025年12月31日止年度內任何時間，本公司、其控股公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，致使董事可透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

## 董事及最高行政人員的權益

於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券的權益及淡倉而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所如下：

### 股份及相關股份好倉

董事姓名	持有普通股數目			總數	佔已發行股本百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益		
<b>董事</b>					
— 孔健岷	2,300,000	849,718,661 <sup>(2)</sup>	219,635,885 <sup>(4)</sup>	1,071,654,546	52.90
— 孔健楠	—	81,827,772 <sup>(3)</sup>	988,977,774 <sup>(4)</sup>	1,070,805,546	52.86
— 楊靜波 (已於2025年 6月20日辭任)	125,000	—	—	125,000	0.01
<b>首席執行官</b>					
— 王中琦 (已於2025年 9月15日辭任)	10,000	—	—	10,000	0.0005

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2025年12月31日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- (2) 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- (3) 和康投資有限公司(「和康」)及通景國際有限公司(「通景」)乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。

- (4) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「**正富**」)、卓濤投資有限公司(「**卓濤**」)、富迅投資有限公司(「**富迅**」)及和康訂立股東協議(「**股東協議**」)，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。

## 本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有普通股數目	佔已發行的有投票權股份百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有而須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司已於2021年6月3日(「**購股權計劃採納日**」)舉行的本公司股東周年大會上獲股東以通過普通決議案批准採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)。

以下為購股權計劃的主要條款概要：

### (1) 目的

購股權計劃乃根據上市規則第17章編製的一項股份獎勵計劃，旨在表彰及獎勵對本集團曾經作出或可能已作出貢獻的購股權計劃合資格參與者(定義見下文)。購股權計劃將向購股權計劃合資格參與者提供一個於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵購股權計劃合資格參與者為本集團的利益而盡量提升其未來表現效率；及(ii)吸引及挽留購股權計劃合資格參與者或以其他方式與購股權計劃合資格參與者保持持續的業務關係，而該等購股權計劃合資格參與者的貢獻乃對或將對本集團的長遠發展有利。

### (2) 購股權計劃參與人士

董事會可酌情決定向購股權計劃合資格參與者授出購股權(「**購股權**」)，以按購股權計劃規則而釐定的行使價認購董事會可能釐定的相關數目新股份。

「**購股權計劃合資格參與者**」指：

- (i) 本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；及

(ii) 本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)。

### (3) 購股權計劃中可予發行的股份總數

根據購股權計劃可能授出的購股權及本公司其他計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限為201,781,023股股份，佔於本年度報告日期的已發行股份總數約9.96%。

### (4) 購股權計劃中每名參與者可獲授權益上限

在任何12個月期間直至授出日期(包括該日)根據購股權計劃及本公司其他計劃向每名購股權計劃合資格參與者授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時，涉及的已發行及將予發行的股份總數不得超過於授出日期已發行股份的1%。

倘進一步授出購股權的數目超過上述1%限額，本公司須：

- (i) 發出通函，其中載列該購股權計劃合資格參與者的身份、於該12個月期間將授予的購股權(及過往授予該參與者的購股權)數目及條款、向該購股權計劃合資格參與者授予購股權的目的以及購股權的條款對有關目的所起作用的說明；及
- (ii) 經股東在股東大會上批准及／或符合上市規則不時的其他規定，而該名購股權計劃合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘該購股權計劃合資格參與者為關連人士，則為聯繫人)須放棄投票。將授予該參與者的購股權的數目及條款(包括行使價)須於股東批准前釐定，而就計算購股權的行使價而言，董事會提呈向該購股權計劃合資格參與者授出購股權的董事會會議日期須視為購股權授出日期。

### (5) 根據購股權計劃承授人可行使購股權的期限

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權視為已授出並獲接納的日期後及自該日起計10年屆滿前期間隨時行使。購股權的行使期由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計10年。於購股權計劃獲批准當日起計10年後不得授出購股權。購股權計劃並無訂明購股權於可行使前須持有之最短期限。

### (6) 申請或接納購股權須付金額以及付款或通知付款的期限或償還申請購股權貸款的期限

本公司一經於授出日期後不遲於30日內收到由承授人正式簽署構成接納購股權的一式兩份要約文件，連同匯款或支付予本公司的1.00港元款項作為授出購股權的代價後，購股權須被視作已授出及已獲承授人接納並生效。該等匯款或付款於任何情況均不獲退還。倘授出購股權的要約未於規定的30日期限內獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

**(7) 行使價的釐定基準**

在作出按購股權計劃的任何調整後，根據購股權計劃授出任何特定購股權所涉及每股股份的認購價須由董事會全權酌情釐定，惟該價格必須至少為下列各項的較高者：

- (i) 股份於購股權授出日期（須為聯交所可供進行證券買賣業務的日子）於聯交所每日報價表所報的正式收市價；
- (ii) 緊接購股權授出日期前5個營業日股份於聯交所每日報價表所報的正式收市價平均數；及
- (iii) 股份面值。

**(8) 購股權計劃尚餘的有效期**

除非本公司經由股東大會或經由董事會提前終止，否則購股權計劃自購股權計劃採納日起及於2031年6月2日止10年內生效及有效。於本年報日期，購股權計劃的剩餘年期為約5年2個月。

**(9) 可供授出的購股權數目**

於2025年1月1日及2025年12月31日，根據購股權計劃可供授出的購股權所涉及的股份數目為201,551,523股（相當於本年報日期已發行股份總數約9.95%）。

截至2025年12月31日止年度，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。於過往年度已授出予若干合資格參與者（「購股權承授人」）而尚未行使的購股權及其於年內的變動詳情如下：

購股權 承授人 類別	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期限 <sup>(1)</sup>	購股權數目					於 2025年 12月31日 結餘	每股 收市價 <sup>(2)</sup> (港元)
				於 2025年 1月1日 結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於期內 失效		
僱員	2021年 7月23日	8.964	2022年4月15日至 2026年4月14日	270,000	—	—	—	81,000	189,000	8.78
總額				270,000	—	—	—	81,000	189,000	

附註：

- (1) 待歸屬條件(即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額)達成後，購股權的歸屬期如下：於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。
- (3) 此等已授出購股權不受任何其他行使條件或任何表現目標規限。

本公司授予的購股權的公允價值詳情，以及就購股權所採用的會計政策載於合併財務報表附註29。

## 股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日(「**股份獎勵計劃採納日**」)舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

### (1) 目的及宗旨

股份獎勵計劃之特定宗旨在：(i)表彰及激勵若干股份獎勵計劃合資格參與者(定義見下文)作出的貢獻並給予獎勵，務求挽留彼等繼續為本集團持續營運及發展效力；(ii)吸引有利於進一步推動本集團發展的適合專業人才；及(iii)為若干股份獎勵計劃合資格參與者提供直接經濟利益，以使本集團與該等股份獎勵計劃合資格參與者之間建立長遠關係。

### (2) 股份獎勵計劃參與者

根據股份獎勵計劃規則(「**股份獎勵計劃規則**」)，董事會可不時全權酌情挑選任何股份獎勵計劃合資格參與者以入選參與者(「**入選參與者**」)身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授出之獎勵股份(「**獎勵股份**」)數目。

「**股份獎勵計劃合資格參與者**」指：董事會全權認為將會或曾為本公司及／或本集團任何成員公司作出貢獻的本公司及／或本集團任何成員公司之任何僱員(不論全職或兼職，包括但不限於任何執行董事)(「**僱員**」)及本公司及／或本集團任何成員公司之非執行董事(不包括任何除外參與者(定義見股份獎勵計劃規則))。

### (3) 年期

除非董事會根據股份獎勵計劃規則提前終止計劃，否則股份獎勵計劃自股份獎勵計劃採納日起及於2031年7月22日止10年內生效及有效。於本年報日期，股份獎勵計劃的剩餘年期為約5年3個月。

**(4) 最高上限**

倘股份獎勵計劃項下授出的股份總數將超過股份獎勵計劃採納日當天已發行股份總數之5% (即100,890,511股股份，佔於本年報日期已發行股份總數約4.98%)，則董事會不得根據股份獎勵計劃進一步授出獎勵股份。股份獎勵計劃並無規定每名參與者的最高配額，惟每名參與者的配額須符合上市規則。

倘相關認購或購買將導致受託人(「受託人」)達盟信託服務(香港)有限公司或任何新增或替代受託人所持股份總數超過本公司於股份獎勵計劃採納日當天已發行股份總數5%，則受託人不得進一步認購或購買任何股份。

**(5) 歸屬期**

入選參與者達成董事會於作出獎勵之時訂明的所有歸屬條件，即有權根據歸屬時間表領取由受託人持有的獎勵股份。股份歸屬以入選參與者直至各相關歸屬日期及於該日仍為本集團董事或僱員並簽署相關文件致使受託人轉讓生效為條件。

**(6) 獎勵購買價**

董事會應促使動用本公司內部資源向受託人支付購買價及相關開支。受託人應根據計劃條款從市場購買相關數目的獎勵股份並應為有關入選參與者以信託方式持有該等獎勵股份，直至董事會通知受託人董事會指定之所有歸屬條件均獲達成為止。

**(7) 釐定股份獎勵購買價之基礎**

獎勵股份之購買價乃按受託人於聯交所購入股份當時之市價釐定。

**(8) 運作**

根據股份獎勵計劃規則，董事會可不時全權酌情挑選任何股份獎勵計劃合資格參與者以入選參與者身份參與股份獎勵計劃，並釐定將予授出的獎勵股份數目。董事會將於考慮本集團所有相關情況及事務(包括但不限於本集團的業務及財務表現)後，釐定董事會從本公司資源中劃撥資金的最高金額，以在董事會認為合適的情況下根據股份獎勵計劃用於購買或認購獎勵股份。董事會將透過其授權代表促使以本公司資源向受託人支付股份的認購或購買價及相關費用。受託人將於公開市場購買或認購相關數量的獎勵股份，並持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃規則歸屬為止。概無代價或歸屬價需獎勵股份承授人(定義見下文)於接受獎勵股份或獎勵股份歸屬時支付。本公司概無發行新股份以支付任何獎勵股份。

**(9) 可供授出的獎勵股份數目**

於2025年1月1日及2025年12月31日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份數目為99,985,011股(相當於本年報日期已發行股份總數約4.94%)。

截至2025年12月31日止年度，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃獲授出、歸屬、失效或發行。

### 董事於競爭業務的權益

於年內及截至本年度報告日期，董事概無被視為於與本集團的業務直接或間接競爭或可能競爭的業務中擁有權益(定義見上市規則)。

### 董事在交易、安排及合約中的權益

除本年報「持續關連交易」一節所披露者外，於截至2025年12月31日止年度內及結束時，概無任何董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司對本集團業務有重大影響的交易、安排或合約中擁有重大權益。

### 董事薪酬

董事薪酬須獲薪酬委員會建議及董事會批准。董事會參考各董事的職務、職責、表現及本集團的業績而釐定薪酬。

### 股票掛鈎協議

除上文披露的購股權計劃及股份獎勵計劃外，本公司於截至2025年12月31日止年度內及結束時並無訂立任何股票掛鈎協議。

### 董事購買股份或債券的權利

除上文披露的購股權計劃及股份獎勵計劃外，於截至2025年12月31日止年度內任何時間本公司、其附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何安排，致使董事可透過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲取利益。

### 與控股股東訂立合約

除本年報「持續關連交易」一節所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與本公司控股股東或其任何附屬公司訂立任何重大合約且概無有關合約於年底存續，而截至2025年12月31日止年度，亦無就本公司控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約且概無有關合約於年底存續。

### 捐款

本集團於年內作出慈善捐款約人民幣1,253,000元。

## 主要股東及其他人士權益

於2025年12月31日，就本公司各董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)就其於本公司股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉如下：

### 股份好倉

主要股東姓名	持有普通股份數目				總數	佔已發行的 有投票權 股份百分比 <sup>(1)</sup>
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益			
晉得 <sup>(4)</sup>	678,390,949	—	390,963,597 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	
英明 <sup>(4)</sup>	171,327,712	—	898,026,834 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	
和康 <sup>(4)</sup>	80,376,772	—	988,977,774 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	
孔健濤	—	139,259,113 <sup>(2)</sup>	930,095,433 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	
正富	136,017,833	—	933,336,713 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	
卓濤	2,729,450	—	1,066,625,096 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	
富迅	511,830	—	1,068,842,716 <sup>(3)</sup>	1,069,354,546	52.79	

附註：

- (1) 概約百分比乃根據本公司於2025年12月31日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，訂約各方須(其中包括)按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示在公司股東大會中投票。因此，按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生被視為擁有透過晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生(非執行董事)乃晉得及英明的唯一董事以及孔健楠先生(執行董事)乃和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，董事並不知悉有任何其他人士(除本公司董事或主要行政人員外)於本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或須根據證券及期貨條例第336條記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉。

## 不競爭承諾

各控股股東已訂立一份日期為2020年10月14日的不競爭契據(「該承諾」)，詳情披露於日期為2020年10月19日的本公司招股章程(「招股章程」)。各本公司控股股東已向本公司確認，自上市日期起至2025年12月31日止，彼／彼等已遵守該承諾。

獨立非執行董事已審閱遵守情況及各控股股東提供的確認函作為年度審閱的一部分。基於：(i)本公司已接獲彼等就該承諾的確認函；(ii)彼等並無匯報競爭業務；及(iii)概無特殊情況使全面遵守該承諾受到質疑，獨立非執行董事認為該承諾已被遵守以及由本公司按其條款執行。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，自本公司2025年中期報告日期後及直至本年度報告日期期間，須根據上市規則第13.51B(2)條第(a)至(e)段及(g)段予以披露的董事資料變更載列如下：

馮志偉先生不再擔任四川德康農牧食品集團股份有限公司(於聯交所上市的公司，股份代號：2419)的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員，自2026年2月11日起生效。

## 持續關連交易

以下為構成本集團與合景泰富集團截至2025年12月31日止年度進行的持續關連交易，其須遵守上市規則第14A章申報及年度審閱的規定：

### 1. 物業租賃框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立物業租賃框架協議(「物業租賃框架協議」)，據此，合景泰富集團同意向本集團出租(i)若干物業作辦公室及員工宿舍用途；及(ii)停車位以轉租予最終用戶，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

物業租賃框架協議項下截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣38.6百萬元。物業租賃框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣16.5百萬元。

### 2. 住宅物業管理服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立住宅物業管理服務框架協議(「住宅物業管理服務框架協議」)，據此，本公司同意向合景泰富集團及其聯繫人提供住宅物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安以及維護服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發且未售或已售但未交付業主的住宅物業提供物業管理服務，如清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

住宅物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣523.8百萬元。住宅物業管理服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣131.1百萬元。

### 3. 物業代理服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立物業代理服務框架協議(「**物業代理服務框架協議**」)，據此，本集團同意就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的物業向合景泰富集團及其聯繫人提供物業代理服務，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

物業代理服務框架協議項下截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣344.2百萬元。物業代理服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣9.2百萬元。

### 4. 商業物業管理服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及其聯繫人)訂立商業物業管理服務框架協議(「**商業物業管理服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人提供商業物業管理服務，包括但不限於(i)向合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業之預售示範單位及銷售辦事處提供預售管理服務，如清潔、保安及維修服務；及(ii)向合景泰富集團及／或其聯繫人所開發(a)未售或已售但未交付予新業主；(b)待出租；或(c)合景泰富集團及／或其聯繫人擁有作自用的商業物業提供商業物業管理服務，如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

商業物業管理服務框架協議項下截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣297.2百萬元。商業物業管理服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣88.0百萬元。

### 5. 商業營運及增值服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立商業營運及增值服務框架協議(「**商業營運及增值服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人(i)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的商業物業提供商業營運服務，如前期規劃及諮詢、租戶招攬及管理以及營銷及推廣服務；及(ii)就合景泰富集團及／或其聯繫人擁有的物業提供商業增值服務，如協助出租公共區域、廣告空間及空置樓面面積，年期自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

商業營運及增值服務框架協議項下截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣166.4百萬元。商業營運及增值服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易金額約人民幣67.9百萬元。

## 6. 宣傳策劃服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立宣傳策劃服務框架協議(「**宣傳策劃服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人就合景泰富集團及／或其聯繫人開發的住宅物業提供宣傳策劃服務，如推廣設計、廣告推廣及公眾號營銷，年期自2023年1月1日至2025年12月31日止。

於宣傳策劃服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣63.5百萬元。宣傳策劃服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣6.8百萬元。

## 7. 營銷渠道服務框架協議

於2022年11月21日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)與合景泰富(為其本身及代表其附屬公司)訂立營銷渠道服務框架協議(「**營銷渠道服務框架協議**」)，據此，本集團同意向合景泰富集團及其聯繫人所開發的物業的全民營銷計劃(一種營銷計劃，利用一切可以利用的資源發展銷售渠道並且促成交易)提供營銷渠道管理服務，年期自2023年1月1日至2025年12月31日止。憑藉自身於物業代理的管理經驗，本集團將被要求就全民營銷計劃的非僱員參與者提供行政管理服務，包括人力資源管理、獎勵結算、稅務申報及其他行政工作。

於營銷渠道服務框架協議項下截至2025年12月31日止年度的年度上限為人民幣28.6百萬元。營銷渠道服務框架協議項下於截至2025年12月31日止年度的交易的實際交易金額約人民幣0.1百萬元。

於上述持續關連交易協議日期，孔健岷先生(非執行董事)、孔健濤先生及孔健楠先生(執行董事)根據彼等各自受控實體之間訂立的股東協議，各自為本公司及合景泰富的最終控股股東。因此，合景泰富(作為本公司控股股東的聯繫人)為本公司的關連人士。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱物業租賃框架協議、住宅物業管理服務框架協議、物業代理服務框架協議、商業物業管理服務框架協議、商業營運及增值服務框架協議、宣傳策劃服務框架協議及營銷渠道服務框架協議(統稱「**該等協議**」)，各自項下的持續關連交易並確認該等交易已：(i)於本集團日常及一般業務過程中訂立；(ii)按正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據屬公平合理的該等協議條款並符合本公司及股東的整體利益訂立。

本公司核數師已獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，就本公司於截至2025年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。董事會已收到本公司核數師根據上市規則第14A.56條發出的無保留意見函件，當中列明核數師並無發現該等持續關連交易：

- 未獲董事會批准；
- (就涉及本集團提供貨品或服務的關連交易而言)在各重大方面並非按照本集團的定價政策進行；
- 在各重大方面沒有根據規管該等持續關連交易的相關協議條款訂立；及
- 超過本公司就截至2025年12月31日止年度的年度上限。

本公司已就本集團截至2025年12月31日止年度進行之關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章項下之披露規定。

## 關聯方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度的關聯方交易詳情載於合併財務報表附註36。

載於合併財務報表附註36的關聯方交易包括根據會計準則披露之關聯方交易及根據上市規則第14A章亦構成本公司之持續關連交易的關聯方交易。關於本公司董事及最高行政人員之薪酬的關聯方交易已構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。然而，根據上市規則第14A章，該等交易可豁免報告、公告及獨立股東批准規定。關於本公司主要管理人員(董事及最高行政人員除外)薪酬的關聯方交易並不屬於上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易的定義。除本年度報告另有披露外，董事認為，合併財務報表附註36所載所有其他關聯方交易並不屬於上市規則第14A章下「關連交易」或「持續關連交易」(視情況而定)的定義。本公司確認其於截至2025年12月31日止年度已遵守上市規則第14A章的披露規定或已獲聯交所批准豁免遵守有關條文。

## 管理合約

除僱傭合約外，於截至2025年12月31日止年度並無就本公司的全部或任何重大部分業務的管理及行政訂立或存在任何合約。

## 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團擁有12,244名僱員(2024年：15,577名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。

## 獲准許的彌償條文

根據章程細則，本公司董事、秘書及其他高級人員及每名核數師(不論現任或離任)以及現時或曾經就本公司任何事務行事的清盤人或受託人(如有)，以及每名該等人士及其每位繼承人、遺囑執行人及遺產管理人均可就各自的職務執行其職責或有關其職務之其他方面所蒙受或產生或與此有關之所有損失或責任從本公司的資產獲得彌償。於年內，本公司已就董事可能面對之有關法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

## 公眾持股量

根據本公司可獲得的公開資料及據董事所知，於刊發本年度報告前的最後實際可行日期，董事確認本公司維持上市規則所規定已發行股份至少25%的充足公眾持股量。

## 報告期後重大事項

於2025年12月31日後及直至本年報日期，本集團並無發生任何重大事項。

## 上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售(定義見招股章程)方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「**所得款項淨額**」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配，以使用未動用及未擬定用途的所得款項淨額如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，董事會議決按本公司日期為2022年1月10日刊發的公告（「該公告」）所載進一步調整所得款項淨額的分配比例，而未動用及未擬定用途的所得款項淨額擬分配及使用如下：(i)約250.0百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2025年12月31日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

於該公告所載的所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	截至2025年		
		於2025年 1月1日未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元	12月31日止年度 已動用或 已擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元	於2025年 12月31日未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備及物聯網平台	84.2	70.1	1.1	69.0
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	—	—
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	2,913.1	106.5	1.1	105.4

鑒於當前硬體及智慧終端技術的快速迭代，加上經濟復甦疲弱導致對增值服務的需求低於預期，本公司已決定進一步推遲相關計劃，以審慎運用所得款項淨額。截至本年度報告日期，本公司預期未動用或未規劃之所得款項淨額將於2027年12月31日或之前全數動用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可予變動。

## 核數師

截至2025年12月31日止年度的合併財務報表已獲栢誠審核。栢誠將於2026年股東周年大會上退任。2026年股東周年大會上將提呈決議案續聘栢誠為本公司核數師。

代表董事會

**孔健岷**

主席

香港

2026年3月31日



### 執行董事

#### 孔健楠

*(於2019年9月11日獲委任至今)*

孔健楠，60歲，於2019年9月11日獲委任為董事並於2020年6月19日重新調任為執行董事兼行政總裁。孔先生亦為本公司薪酬委員會成員。於2023年6月2日，彼已卸任行政總裁。彼目前於本集團多間附屬公司擔任董事職位。

於1988年10月，孔先生畢業於中國的廣州市廣播電視大學(亦稱國家開放大學(廣州))，主修法律。孔先生於房地產業擁有逾24年經驗。彼於2004年5月加入本集團為廣州市寧駿物業管理有限公司(「寧駿物業」)的董事，主要負責寧駿物業的整體管理。於加入本集團前，於1984年9月至1997年10月，彼任職於中國廣州東山區司法局，其最後任職科長。於1997年11月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」，於聯交所主板上市(股份代號：1813))的附屬公司)的董事，而彼主要負責協調及管理人力資源、行政管理及資訊科技管理。自2007年6月起，彼一直為合景泰富的執行董事兼執行副總裁，彼於該公司負責協調及管理人力資源、行政管理、資訊科技管理及法務監察職務。

孔先生自2019年8月起及自2022年3月起，分別為第17屆及第18屆香港工商總會會董會會長以及自2018年9月起為第2屆築福香港基金會常務理事。自2017年3月起，彼亦一直為廣州船說少兒文化基金會的理事。

孔先生為非執行董事兼董事會主席孔健岷先生的兄長。

根據與本公司訂立的服務協議，孔先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

## 陳文德

**(於2025年6月20日獲委任至今)**

陳文德，48歲，為本集團之集團運營總經理。加入本集團前，彼為合景泰富之中國西南地區總經理。陳先生於1997年3月加入合景泰富，並於合景泰富擔任多個主要職位，包括中國華西地區總經理、深圳地區總經理以及品牌營銷部副總經理，於房地產業營運及管理方面擁有逾28年的豐富經驗。自2025年1月起，陳先生開始擔任本集團之集團運營總經理，主要負責本集團物管業務的管理及營運。

根據與本公司訂立的服務協議，陳先生有權收取150,000港元基本年度董事袍金。

## 非執行董事

### 孔健岷

**(於2020年6月19日獲委任至今)**

孔健岷，58歲，於2020年6月19日獲委任為非執行董事及董事會主席。孔先生亦為本公司提名委員會主席。彼負責為本集團的整體發展提供指引及制定業務戰略。

孔先生於1989年6月畢業於中國暨南大學，主修計算機科學。孔先生於物業發展及投資擁有逾30年經驗。於1994年11月，彼創辦合景泰富集團。自1994年11月至1995年4月，彼擔任廣州新恒昌企業發展有限公司(為合景泰富附屬公司)總經理，主要負責制定戰略及營運計劃，以及執行業務計劃。於1995年6月至2007年6月，彼擔任廣州合景房地產開發有限公司(為合景泰富附屬公司)董事會主席，負責該公司的戰略規劃及實施、銷售及營銷。自2007年7月起，彼一直為合景泰富的執行董事及董事會主席，負責為合景泰富集團制定發展戰略，並監督項目規劃、業務營運，以及銷售及營銷。於創辦合景泰富集團前，於1985年12月至1993年7月，彼任職於中國工商銀行股份有限公司廣州白雲路支行，彼於該公司擔任信貸專員。

孔先生自2008年3月起一直為廣東省地產商會執行會長，並自2010年11月起一直為中國暨南大學董事會董事。彼自2022年2月起亦擔任中華房地產投資開發商會的董事會董事。

孔健岷先生為執行董事孔健楠先生的胞弟。

根據與本公司訂立的委任函，孔先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

## 獨立非執行董事

### 劉曉蘭

*(於2020年10月9日獲委任至今)*

劉曉蘭，59歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。劉女士亦為本公司審核委員會成員。

劉女士於1988年7月取得中國福建中醫學院的臨床醫學學士學位。劉女士於房地產行業擁有逾13年工作經驗。自2002年5月至2005年5月，彼擔任廈門寶龍信息產業發展有限公司的總經理助理兼分公司管理中心主管，主要負責協助總經理處理該公司和全國所有分公司的日常事務。自2005年5月起，彼任職於寶龍地產控股有限公司（一家中國房地產發展商，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1238），負責協助總裁處理日常事務、建立項目公司管理系統，以及管理商業物業管理業務，並於2009年8月獲委任為執行董事。彼於2012年4月調任為寶龍地產控股有限公司非執行董事，並於2014年3月辭任，然後自2024年3月27日起獲委任為獨立非執行董事。自2012年3月至2012年11月，彼擔任昆山立體之城投資管理有限公司的總經理，該公司主要從事投資管理及諮詢服務，彼主要負責項目的投資管理。自2013年9月起，彼擔任上海溢臻投資管理有限公司董事會主席，該公司主要從事房地產諮詢服務及投資管理，彼主要負責公司投資及制定策略。自2020年9月起，彼擔任卓越商企服務集團有限公司（股份於聯交所主板上市的中國領先的商務不動產服務運營商（股份代號：6989）的獨立非執行董事，主要負責就集團的運營和管理提供獨立意見。

劉女士自2015年6月起擔任易居沃頓案例研究與教育基地PMBA課程導師，自2019年9月起擔任成都市樓宇經濟促進會經濟顧問，以及自2019年6月起擔任樓宇經濟天府學院特別顧問。

根據與本公司訂立的委任函，劉女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

## 馮志偉

(於2020年10月9日獲委任至今)

馮志偉，57歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，主要負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。馮先生亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。

馮先生於1992年10月取得香港理工大學(前稱為香港理工學院)的會計學學士學位。馮先生於會計及金融管理方面擁有逾33年經驗。自1992年8月至1999年9月，彼先後擔任德勤•關黃陳方會計師行(為會計師行)的會計人員、中級會計師、高級會計師及經理，主要負責審核規劃及監控。自1999年10月至2007年8月，馮先生擔任弘陞投資顧問有限公司(為財務諮詢公司)董事，主要負責就企業融資及投資者關係向客戶提供意見。自2008年1月至2010年8月，馮先生擔任金界控股有限公司(柬埔寨的酒店、博彩及休閒營運商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3918)副總裁，主要負責發展投資者關係以及與現有客戶、潛在客戶及分析師繫絡。自2011年1月至2014年8月，馮先生擔任卓爾智聯集團有限公司(前稱為卓爾發展(開曼)控股有限公司)(專注中國批發購物商場的大型消費品發展商和營運商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2098)首席財務官兼公司秘書，主要負責財務及合規事宜。自2014年7月至2017年4月及自2014年9月至2017年4月，馮先生分別擔任江山控股有限公司(股份於聯交所主板上市的太陽能發電廠投資者及營運商(股份代號：0295)首席財務官及公司秘書，主要負責整體財務營運、公司秘書事宜及投資者關係。自2017年6月至2021年10月，馮先生擔任椰豐集團有限公司(股份於聯交所主板上市的椰子食品製造商及販售商(股份代號：1695)獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2017年5月至2022年12月，馮先生擔任北控城市資源集團有限公司(股份於聯交所主板上市的綜合廢物管理解決方案供應商(股份代號：3718)首席財務官，主要負責監督及管理集團財務。自2017年4月至2023年8月，馮先生擔任富銀融資租賃(深圳)有限公司(股份於聯交所GEM上市的金融服務供應商(股份代號：8452)獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2023年12月至2026年2月，馮先生為四川德康農牧食品集團股份有限公司(股份於聯交所主板上市的畜禽養殖企業(股票代碼：2419)的獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會成員。自2021年11月起，馮先生獲委任為眾安集團有限公司(股份於聯交所主板上市的物業開發商(股份代號：672)獨立非執行董事，主要負責監督董事會及向其提供獨立意見。自2023年9月起，馮先生獲委任為浙江太美醫療科技股份有限公司(專注於醫藥及醫療器械行業的數字化解決方案供應商，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2576)的獨立非執行董事。自2023年10月起，馮先生獲委任為喜相逢集團控股有限公司(股份於聯交所主板上市的汽車零售商(股份代號：2473)的獨立非執行董事。自2024年3月起，馮先生獲委任為江蘇荃信生物醫藥股份有限公司(一家完全專注於針對自身免疫及過敏性疾病生物療法的臨床階段生物科技公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2509)的獨立非執行董事。

馮先生於2001年10月及2005年9月分別獲認許為特許公認會計師公會及香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員。馮先生現時為香港會計師公會資深會員。

根據與本公司訂立的委任函，馮先生有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

## 伍綺琴

### (於2020年10月9日獲委任至今)

伍綺琴，68歲，於2020年10月9日獲委任為獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。伍女士亦為本公司提名委員會成員，以及審核委員會及薪酬委員會主席。

伍女士為合資格會計師，持有香港科技大學的工商管理碩士學位。彼為英格蘭及威爾斯特許會計師公會、特許公司治理公會會員、特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，以及美國註冊會計師協會會員。自2005年9月至2007年11月，彼擔任恒隆地產有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：0101))執行董事。加入恒隆地產有限公司前，彼擔任聯交所的高級副總裁。自2008年1月至2014年4月，伍女士擔任碧桂園控股有限公司(股份於聯交所主板上市的房地產開發公司(股份代號：2007))首席財務官。伍女士於2015年7月加入謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)(股份於聯交所主板上市的珠寶公司(股份代號：417))，曾擔任謝瑞麟的執行董事、副主席、首席戰略官、首席財務官及公司秘書。伍女士於2024年5月辭任上述於謝瑞麟的職位，並在辭任後擔任謝瑞麟的顧問，直至2024年6月止。

伍女士自2010年7月起，擔任天津發展控股有限公司(股份於聯交所主板上市的公用事業、酒店、機電、策略及其他投資及醫藥公司(股份代號：882))獨立非執行董事，自2019年3月起擔任京信通信系統控股有限公司(股份於聯交所主板上市的無線系統解決方案供應商(股份代號：2342))獨立非執行董事，自2019年9月起擔任中手游科技集團有限公司(股份於聯交所主板上市的手機遊戲發行商(股份代號：302))獨立非執行董事，以及自2019年12月起擔任寶龍商業管理控股有限公司(股份於聯交所主板上市的商業營運及住宅物業管理服務供應商(股份代號：9909))獨立非執行董事。

彼自2019年2月至2024年5月為優質旅遊服務協會(零售界別)選任委員。彼亦投身於多項公職，包括自2002年12月至2013年11月擔任醫院管理局審核委員會增選委員。

根據與本公司訂立的委任函，伍女士有權收取300,000港元基本年度董事袍金。

## 高級管理層

**胡楠**，39歲，於2025年6月加入本集團擔任總經理。胡先生分別於2009年及2012年在中國的武漢大學獲取土木工程學士學位及結構工程碩士學位。加入本集團前，彼於2020年4月至2025年6月於龍湖集團控股有限公司(於聯交所上市的公司，股份代號：960)分別擔任房地產開發片區總經理、物業管理地區總經理及物業管理集團副總經理等職位，負責房地產開發、物業管理全業態整體經營服務、運營及市場拓展工作。

**呂力**，46歲，於2025年7月加入本集團擔任財務總經理。呂先生於2001年在中國的暨南大學獲取會計學學士學位。加入本集團前，彼於廣東龍光集團物業管理有限公司擔任財務管理中心總經理職位。呂先生於會計及財務管理方面擁有逾24年經驗。彼於2013年獲得由廣東省人力資源廳頒發的中級審計師資格，並於2025年獲得由澳洲會計師公會頒發的澳洲會計師執業會員專業資格。

**谷榮娟**，41歲，於2025年5月加入本集團擔任人力行政中心總經理。谷女士於2007年在中國的中南大學獲取行政管理學士學位。加入本集團前，彼於2023年2月至2024年5月於宸嘉發展集團有限公司擔任宸嘉物業人力行政負責人職位，負責物業公司前期籌建、物業公司人力行政工作。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第74頁至第167頁的合景悠活集團控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2025年12月31日的合併財務狀況表，以及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已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會計準則真實而公允地反映了 貴集團於2025年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港公司條例的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部份中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的與公眾利益實體財務報表之審計相關的專業會計師道德守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景下來進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部份闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審計程式。我們執行審計程式的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程式，為合併財務報表整體發表審計意見提供了基礎。



致合景悠活集團控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 關鍵審計事項

#### 自業務合併產生的商譽及其他無形資產的減值評估

於2025年12月31日，貴集團的自業務合併產生的商譽及其他無形資產的賬面淨值分別約為人民幣630,120,000元及人民幣299,563,000元。貴集團自業務合併產生的無形資產包括(i)物業管理合約，(ii)客戶關係及(iii)競業禁止協議，上述無形資產的可使用年限均為有限。

根據香港會計準則第36號**資產減值**(「**香港會計準則第36號**」)，貴集團須每年測試商譽減值的金額。此外，根據香港會計準則第36號，對於一項可使用年期有限的無形資產，貴集團亦需於各報告期末評估是否存在任何跡象表明無形資產可能出現減值，及倘存在任何有關減值跡象，則需對無形資產進行減值測試。

就減值測試而言，自業務合併形成的商譽分配至各個現金產生單位(「**現金產生單位**」)或現金產生單位組別。貴集團聘請獨立估值師協助估計。在編製預期未來現金流量時，涉及的主要估計包括(i)收入年增長率；(ii)營業毛利率；(iii)最終增長率；及(iv)折現率等。

### 關鍵審計事項在審計中是如何應對的

我們與自業務合併產生的商譽及其他無形資產的減值評估進行的審計程式包括：

- 瞭解與評估商譽及相關無形資產的減值政策的適當性與合理性；
- 測試 貴集團減值評估的內部控制，包括政策及程序的設計與執行；
- 評估將自業務合併形成的商譽及其他無形資產分配至各個現金產生單位或現金產生單位組別的合理性與適當性；
- 評估 貴集團聘請的估值師的客觀性、獨立性及能力；
- 利用審計師專家的的工作協助我們評估執行減值估值時所使用的方法及假設，如(i)收入年增長率；(ii)營業毛利率；(iii)最終增長率；及(iv)折現率；及
- 關注 貴集團對合併財務報表內實體的商譽及其他無形資產相關減值的披露是否足夠。



**致合景悠活集團控股有限公司全體股東**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 關鍵審計事項

我們已將自業務合併產生的商譽及其他無形資產的減值評估識別為關鍵審計事項，原因為結餘對合併財務報表之整體重要性，以及管理層就減值所作之估值係複雜的且包含重大管理層判斷與估計。

有關披露資料載於合併財務報表附註2.4、3、16及17。

### 貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的減值評估

於2025年12月31日，貴集團的貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的總值分別約為人民幣4,136,523,000元和人民幣838,628,000元。根據香港財務報告準則第9號金融工具並按照預期信貸虧損方法對此款項總額作出減值撥備分別約為人民幣1,394,241,000元和人民幣142,387,000元。

### 關鍵審計事項在審計中是如何應對的

基於以上所述，我們發現自業務合併產生的商譽及其他無形資產的減值評估所採用的重大管理層判斷及主要假設均能得到現有證據的支持。

就貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的減值評估，我們已執行的審計程式包括：

- 審閱 貴集團就分別釐定貿易應收款項和預付款項、其他應收款項及其他資產的虧損撥備的信用政策和撥備政策；
- 評價管理取得債務及估計預期信貸虧損的內部控制的設計與執行；
- 按照(i)商業屬性，(ii)內部信貸評級，及(iii)款項逾期天數，就預期信貸虧損評估按不同客戶分類組別的基準向管理層作出查詢，並考慮組別分類基準是否合理；



致合景悠活集團控股有限公司全體股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 關鍵審計事項

就貿易應收款項，貴集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法，並於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴集團聘請獨立估值師協助估計，基於具有類似虧損模式的多個債務人分類組別建立撥備矩陣，並考慮到過往違約率及前瞻性資料。

就預付款項、其他應收款項及其他資產，貴集團的虧損撥備等於12個月的預期信貸虧損，除非自初始確認以來信貸風險有重大增加，貴集團確認全期預期信貸虧損。對是否應確認全期預期信貸虧損的評估基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

由於在評估預期信貸虧損撥備時涉及重大管理層判斷與估計，我們已將貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的預期信貸虧損識別為關鍵審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註2.4、3、21、22及39。

### 關鍵審計事項在審計中是如何應對的

- 評估 貴集團聘請的獨立估值師的客觀性、獨立性及能力；
- 在我們審計師專家的協助下，通過以下方式評估所採用的方法的適當性及主要假設的合理性：(i)就虧損率，參考 貴集團與相關債務人組別訂立的合約，信用信息，以及過往結算表現；(ii)就歷史及前瞻性信息的調整，瞭解及質詢 貴集團業務、行業及外部宏觀經濟數據，債務人財務狀況及現行市況等；(iii)適當考慮貨幣時間價值對預期信用虧損估值的影響；
- 通過抽樣方式，測試管理層有關貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產賬齡分析的準確性；
- 證實計算虧損撥備的數學準確度；及
- 評估合併財務報表中與貿易應收款項和預付款項、其他應收款項及其他資產的預期信貸虧損有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們發現管理層就貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。



**致合景悠活集團控股有限公司全體股東**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 刊載於年報內其他資訊

貴公司董事須對其他資訊負責。其他資訊包括刊載於年度報告內的資訊，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他資訊，我們亦不對該等其他資訊發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資訊，在此過程中，考慮其他資訊是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資訊存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。貴公司董事負責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們是根據香港公司條例第405條及我們的協定委聘條款僅向閣下(作為整體)報告，除此以外本報告別無其他目的。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。



**致合景悠活集團控股有限公司全體股東**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港審計準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程式以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程式，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及合併財務報表是否公允反映交易及事項。
- 計劃並執行集團審計以獲取與 貴集團內各實體或業務單元財務信息相關的充足、適當的審計憑證，作為對集團合併財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督和複核為 貴集團審計之目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與 貴公司審核委員會(「**審核委員會**」)溝通了審計工作的計劃範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部監控的任何重大缺陷。



**致合景悠活集團控股有限公司全體股東**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性的威脅所採取的行動或防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為范志恒先生。

**栢淳會計師事務所有限公司**

執業會計師

**范志恒**

執業證書號碼：P06144

香港

二零二六年三月三十一日



# 合併損益表

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
<b>收入</b>	5	<b>3,329,875</b>	3,573,469
銷售成本		<b>(2,500,434)</b>	(2,690,811)
<b>毛利</b>		<b>829,441</b>	882,658
其他收入及收益	5	<b>19,516</b>	121,329
銷售及分銷開支		<b>(5,155)</b>	(5,488)
行政開支		<b>(428,307)</b>	(471,595)
其他開支淨額		<b>(543,070)</b>	(1,049,953)
融資成本	7	<b>(19,195)</b>	(33,036)
應佔利潤及虧損：			
合營企業	18	<b>(1,890)</b>	7,029
聯營公司	19	<b>(614)</b>	127
<b>稅前虧損</b>	6	<b>(149,274)</b>	(548,929)
所得稅開支	10	<b>(167,013)</b>	(9,730)
<b>年內虧損</b>		<b>(316,287)</b>	(558,659)
以下各方應佔：			
母公司擁有人		<b>(313,764)</b>	(572,282)
非控股權益		<b>(2,523)</b>	13,623
		<b>(316,287)</b>	(558,659)
<b>母公司普通股權益持有人應佔每股虧損</b>			
基本(以每股人民幣分列示)	12	<b>(15.49)</b>	(28.25)
攤薄(以每股人民幣分列示)	12	<b>(15.49)</b>	(28.25)

# 合併全面收益表

截至2025年12月31日止年度



	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>年內虧損</b>	<b>(316,287)</b>	(558,659)
<b>其他全面收入／(虧損)</b>		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)：		
換算海外業務的匯兌差額	<b>36,374</b>	(31,704)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面收入／(虧損)淨額	<b>36,374</b>	(31,704)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入：		
換算本公司的匯兌差額	<b>(57,513)</b>	45,424
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面(虧損)／收入淨額	<b>(57,513)</b>	45,424
<b>年內其他全面(虧損)／收入</b>	<b>(21,139)</b>	13,720
<b>年內全面虧損總額</b>	<b>(337,426)</b>	(544,939)
以下各方應佔：		
母公司擁有人	<b>(334,903)</b>	(558,562)
非控股權益	<b>(2,523)</b>	13,623
	<b>(337,426)</b>	(544,939)



# 合併財務狀況表

2025年12月31日



	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	27,122	60,099
投資物業	14	3,265	3,936
商譽	16	630,120	713,896
其他無形資產	17	317,867	383,358
對合營企業的投資	18	29,530	11,420
對聯營公司的投資	19	7,139	7,753
遞延稅項資產	20	239,774	313,883
其他非流動資產		2,842	3,498
非流動資產總額		1,257,659	1,497,843
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	21	2,742,282	2,783,640
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	696,241	694,949
受限制現金	23	60,561	62,478
現金及現金等價物	23	1,219,248	1,145,614
流動資產總額		4,718,332	4,686,681
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	24	684,734	609,032
其他應付款項及應計項目	25	1,159,162	1,046,868
合約負債	5	291,326	269,120
租賃負債	15	6,577	2,425
計息銀行及其他借貸	26	140,357	126,293
應納稅款		542,455	494,785
流動負債總額		2,824,611	2,548,523
流動資產淨額		1,893,721	2,138,158
資產總額減流動負債		3,151,380	3,636,001
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	15	6,027	3,495
計息銀行及其他借貸	26	273,975	397,832
遞延稅項負債	20	77,986	92,563
非流動負債總額		357,988	493,890
資產淨額		2,793,392	3,142,111

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>權益</b>			
股本	28	17,568	17,568
儲備	30	2,487,134	2,820,848
歸屬於母公司擁有人的權益		2,504,702	2,838,416
非控股權益		288,690	303,695
<b>權益總額</b>		<b>2,793,392</b>	3,142,111

孔健楠  
董事

陳文德  
董事



# 合併權益變動表

截至2025年12月31日止年度



	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 附註30(a、b)	僱員以股份 為基準的 補償儲備 人民幣千元 附註30(c)	法定盈餘 公積金 人民幣千元 附註30(d)	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日	17,568	2,189,462	(8,222)	7,319	126,846	(20,013)	1,082,501	3,395,461	313,942	3,709,403
年內(虧損)/利潤	—	—	—	—	—	—	(572,282)	(572,282)	13,623	(558,659)
年內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	—	—	—	13,720	—	13,720	—	13,720
年內全面收入/(虧損) 總額	—	—	—	—	—	13,720	(572,282)	(558,562)	13,623	(544,939)
來自一名股東的出資 (附註30(b))	—	—	1,189	—	—	—	—	1,189	—	1,189
以股份為基準的補償 開支	—	—	—	328	—	—	—	328	—	328
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	95,912	—	(95,912)	—	—	—
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(27,870)	(27,870)
來自一間附屬公司的 一名非控股股東資 本注資的所得款項	—	—	—	—	—	—	—	—	4,000	4,000
於2024年12月31日	17,568	2,189,462*	(7,033)*	7,647*	222,758*	(6,293)*	414,307*	2,838,416	303,695	3,142,111

合併權益變動表  
截至2025年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔									
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元 附註30(a、b)	僱員以股份 為基準的 補償儲備 人民幣千元 附註30(c)	法定盈餘 公積金 人民幣千元 附註30(d)	匯兌儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2025年1月1日	17,568	2,189,462	(7,033)	7,647	222,758	(6,293)	414,307	2,838,416	303,695	3,142,111
年內虧損	—	—	—	—	—	—	(313,764)	(313,764)	(2,523)	(316,287)
年內其他全面虧損： 換算為呈列貨幣的 匯兌差額	—	—	—	—	—	(21,139)	—	(21,139)	—	(21,139)
年內全面虧損總額	—	—	—	—	—	(21,139)	(313,764)	(334,903)	(2,523)	(337,426)
來自一名股東的出資 (附註30(b))	—	—	1,189	—	—	—	—	1,189	—	1,189
轉撥至法定盈餘公積金	—	—	—	—	14,631	—	(14,631)	—	—	—
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(12,482)	(12,482)
於2025年12月31日	17,568	2,189,462*	(5,844)*	7,647*	237,389*	(27,432)*	85,912*	2,504,702	288,690	2,793,392

\* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的合併儲備約人民幣2,487,134,000元(2024年：約人民幣2,820,848,000元)。

# 合併現金流量表

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
<b>經營活動所得現金流量</b>			
稅前虧損		<b>(149,274)</b>	(548,929)
調整：			
融資成本	7	<b>19,195</b>	33,036
應佔利潤及虧損：			
合營企業	18	<b>1,890</b>	(7,029)
聯營公司	19	<b>614</b>	(127)
利息收入	5	<b>(2,345)</b>	(2,438)
理財產品已變現收益	5	<b>(283)</b>	(140)
出售物業、廠房及設備項目的收益淨額	5	<b>(131)</b>	(2,056)
物業、廠房及設備折舊	6	<b>23,099</b>	28,382
其他無形資產攤銷	6	<b>70,128</b>	117,782
物業、廠房及設備減值虧損	6	<b>29,041</b>	819
金融資產減值虧損淨額	6	<b>413,551</b>	322,974
商譽減值虧損	6	<b>83,776</b>	630,008
其他無形資產減值虧損	6	<b>—</b>	82,892
以股份為基準的付款開支		<b>1,189</b>	1,189
以股份為基準的補償開支		<b>—</b>	328
投資物業公允價值虧損	6	<b>671</b>	786
出售對一家合營企業的投資之虧損		<b>—</b>	1,188
利潤保證補償撥備	5	<b>—</b>	(96,479)
		<b>491,121</b>	562,186
貿易應收款項增加		<b>(351,878)</b>	(617,693)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)/減少		<b>(23,552)</b>	13,103
其他非流動資產減少		<b>656</b>	—
受限制現金減少/(增加)		<b>1,917</b>	(56,155)
貿易應付款項增加		<b>75,702</b>	74,268
其他應付款項及應計項目增加		<b>90,773</b>	47,954
合約負債增加		<b>22,206</b>	10,311
		<b>306,945</b>	33,974
經營所得現金		<b>306,945</b>	33,974
已收利息		<b>2,345</b>	2,438
已付利息		<b>(507)</b>	(253)
已付所得稅		<b>(59,811)</b>	(66,761)
		<b>248,972</b>	(30,602)
經營活動所得/(所用)現金流量淨額		<b>248,972</b>	(30,602)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目		(5,893)	(13,687)
購買其他無形資產	17	(4,637)	(13,763)
出售物業、廠房及設備及其他無形資產項目所得款項		4,050	7,638
向合營企業作出的墊款		(20,000)	—
購買理財產品		(57,000)	(55,000)
出售理財產品		57,000	55,000
理財產品已變現收益	5	283	140
向關聯方作出現金墊款		(15,960)	(45,005)
關聯方還款		16,240	45,261
收取一間聯營公司股息	5	1,665	1,661
出售一間合營企業所得款項		—	764
投資活動所用現金流量淨額		(24,252)	(16,991)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
提取銀行貸款及其他借貸		16,000	40,500
償還銀行貸款及其他借貸		(125,793)	(153,384)
租賃付款的本金部分		(10,117)	(3,006)
來自非控股股東資本注資所得款項		—	4,000
已向非控股股東分派股息		(12,482)	(27,870)
已付股息		—	(77,143)
已付利息		(18,688)	(32,783)
融資活動所用現金流量淨額		(151,080)	(249,686)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>			
年初現金及現金等價物		1,145,614	1,442,889
匯率變動影響淨額		(6)	4
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,219,248</b>	<b>1,145,614</b>
<b>現金及現金等價物分析</b>			
現金及銀行結餘		1,219,248	1,145,614
財務狀況表及現金流量表載列的現金及現金等價物		1,219,248	1,145,614

## 1. 公司及集團資料

### 一般資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2025年12月31日止年度，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司(「**晉得**」)。

### 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比		主要業務
			直接	間接	
Robust Profit Enterprises Limited	英屬處女群島	50,000美元	100	—	投資控股
Forever Fame Enterprises Limited	英屬處女群島	50,000美元	—	100	投資控股
Ever Thriving Developments Limited	英屬處女群島	1美元	—	100	投資控股
Gorgeous Chance Development Limited	香港	1港元	—	100	投資控股
合景悠活集團(香港)有限公司	香港	1港元	—	100	投資控股
廣州市寧駿物業管理有限公司 (「 <b>寧駿物業</b> 」)**	中國/中國內地	人民幣70,000,000元	—	100	物業管理
廣東省合景悠活控股集團有限公司 (「 <b>廣東合景悠活</b> 」)^	中國/中國內地	人民幣2,250,000,000元	—	100	商業服務
廣州市冠力置業代理有限公司**	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	房地產仲介業務
眉山市江天樾物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	物業管理
廣東罡昱企業管理有限責任公司 (「 <b>罡昱企業</b> 」)**	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	100	商業服務
廣州宜家創生物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	100	物業管理
廣州環譽物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣2,000,000元	—	60	物業管理

## 1. 公司及集團資料(續)

## 有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
佛山市星譽物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	60	物業管理
廣州市潤通物業管理有限公司 (「廣州潤通」)**	中國/中國內地	人民幣11,180,000元	—	80	物業管理
上海申勤物業管理服務有限公司 (「上海申勤」)**	中國/中國內地	人民幣40,000,000元	—	80	物業管理
駿昌物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	物業管理
江蘇諾尚置業代理有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	置業顧問
蘇州駿霖商業服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	100	商業服務
廣州鉅惠商務服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	商業服務
廣東省恒譽房地產經紀有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	房地產仲介業務
廣州嘉譽房地產經紀有限公司**	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	100	房地產仲介業務
成都璟騰房地產經紀有限公司**	中國/中國內地	人民幣500,000元	—	100	房地產仲介業務
江西銀灣物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣26,000,000元	—	73.6	物業管理
廣西銀灣物業服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣16,000,000元	—	73.6	物業管理
貴州銀灣物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	73.6	物業管理
寧波美屋宜物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣11,000,000元	—	72	物業管理
廣州市慶德保安服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	80	物業管理
廣州市優享家智能化工程有限公司**	中國/中國內地	人民幣8,000,000元	—	100	智能化工程服務
廣州市恒昇智能化工程有限公司**	中國/中國內地	人民幣1,000,000元	—	100	智能化工程服務

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關附屬公司的資料(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立及經營地點	已發行普通股/ 註冊股本之面值	本公司應佔股權百分比 直接	間接	主要業務
廣西曜泰廣告策劃有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,000,000元	—	100	廣告策劃
廣東特麗潔環境工程有限公司 (「廣東特麗潔」)**	中國/中國內地	人民幣30,010,000元	—	55	城市及鄉村環境清潔 服務
悠活智聯科技有限公司 (「悠活智聯」)**	中國/中國內地	人民幣787,500,000元	—	80	投資控股
上海文化銀灣物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣200,000,000元	—	73.6	物業管理
廣州市慶德物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣60,000,000元	—	80	物業管理
廣州市君華物業服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	80	物業管理
湖南華庭物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣20,000,000元	—	64	物業管理
湖南省家園物業管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣10,010,000元	—	80	物業管理
舟山市普陀區眾安物業管理有限責任公司**	中國/中國內地	人民幣3,000,000元	—	72	物業管理
廣東宏順物業服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣51,800,000元	—	64	物業管理
南京永和物業管理有限責任公司**	中國/中國內地	人民幣5,000,000元	—	79.7	物業管理

# 所有於中國註冊的集團公司的英文名稱指本公司董事盡最大努力翻譯該等公司的中文名稱，因該等公司並無官方英文名稱。

^ 該實體根據中國法律註冊為外商獨資企業。

\* 該等實體根據中國法律註冊為內資企業。

上表列出本公司的附屬公司，董事認為，其主要影響截至2025年12月31日止年度業績或構成本集團資產淨值的大部分。董事認為倘若列出其他附屬公司詳情會令篇幅過分冗長。

## 2.1 呈列基準

該等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會計準則(包括所有香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)、香港會計準則(「**香港會計準則**」)及詮釋)及香港公司條例之披露規定編製。除投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列以及所有價值均約整至最接近的千位數(惟另有所指者除外)。

### 合併基準

合併財務報表包括本集團截至2025年12月31日止年度本集團的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即賦予本集團當前有能力主導被投資方相關活動之現有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

通常，有一種假設即多數投票權產生控制權。當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧損結餘，損益及其他全面收入的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，均於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司股權權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯兌儲備，並確認任何獲保留投資的公允價值及其因而產生計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或留存利潤。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納香港會計準則第21號(修訂本)缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

香港會計準則第21號(修訂本)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估算於計量日期的即期匯率。此修訂本要求披露信息，讓財務報表使用者能了解某種貨幣在不可兌換時所帶來的影響。由於本集團用以交易的貨幣以及海外附屬公司、合營企業及聯營公司以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均為可兌換，故此修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已就香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第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號財務報表中有關不確定因素的披露的闡釋範例頒佈修訂，其於相應香港財務報告準則會計準則中加入闡釋範例。該等範例以氣候相關的例子反映相應香港財務報告準則會計準則中關於在財務報表中報告不確定因素之影響的現有規定。因此，該等修訂本並無訂明生效日期或過渡性條文。本集團已審閱該等闡釋範例所載指引，其對本集團財務報表並無重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團在本財務報表中並無應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號及其修訂本	無公眾問責性的附屬公司：披露 <sup>2</sup>
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)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
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)	依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
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之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為超高通脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷	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) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或其後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或其後開始的年度／報告期間生效

<sup>3</sup> 強制生效日期待定，惟已可供採納

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步資料概述如下。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。雖然香港財務報告準則第18號從香港會計準則第1號承襲了多個章節並作出有限修改，但香港財務報告準則第18號亦引入了有關在損益表內列報的新要求，包括指定的總額及小計數額。實體須將損益表內的所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩個新定義的小計數額。其亦要求在單一附註中披露有關管理層定義的表現指標，並就主要財務報表及附註中資料的分組(合併及分類)及位置引入經優化要求。部分原本包含在香港會計準則第1號中的要求已移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的編製基準。隨着香港財務報告準則第18號的頒佈，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出了有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有相應的輕微修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂將對於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並容許提前應用，亦需要追溯應用。本集團正就新要求進行分析，並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

香港財務報告準則第19號容許合資格的實體選擇應用簡化的披露要求，同時仍然應用其他香港財務報告準則會計準則中的確認、計量及呈列要求。要符合資格，實體在報告期末必須是根據香港財務報告準則第10號*合併財務報表*所定義的附屬公司，不能具有公共責任，並且必須有一家(最終或居間)母公司，由該母公司編製符合香港財務報告準則會計準則可供公眾使用的合併財務報表。該準則於2025年10月被進一步修訂，以(i)自香港財務報告準則第19號移除披露目的；(ii)減少與供貨商融資安排及某個特定類別金融負債有關的披露要求；及(iii)讓使用由管理層定義的表現指標的實體，以與香港財務報告準則第18條作互相參照的提述取代與該指標有關的披露要求。此準則容許提前應用。由於本公司為一家上市公司，因此不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號及其修訂本。

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)*關於金融工具分類及計量的修訂*，澄清了金融資產或金融負債終止確認的日期，並引入一個會計政策選項：如符合特定標準，容許在結算日期之前通過電子支付系統結算的金融負債作終止確認。該等修訂本澄清了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵的金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂本澄清了對具有無追索權特徵的金融資產及合約掛鈎工具的分類要求。該等修訂本亦包括對指定按公允價值計量並計入其他全面收入的權益工具投資，以及具有或有特徵的金融工具的額外披露要求。該等修訂本應追溯應用，並在首次應用日期對期初保留利潤(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不利用後見之明的情況下重列。容許同時提前應用所有修訂本，或僅提前應用與金融資產分類相關的修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本依賴自然能源生產電力的合約釐清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，讓財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。與自用例外情況相關的該等修訂須追溯應用。過往期間毋須重列，且僅可在不利用後見之明的情況下重列。與對沖會計相關的該等修訂本須追溯應用於首次應用日期或之後指定的新對沖關係。容許提前應用。香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本應同時應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂本，旨在應付香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號在處理投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資時存在的不一致問題。修訂本要求，當資產出售或注資構成一項業務時，須在下游交易中全額確認由此產生的收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，只有在與聯營公司或合營企業中無關聯投資者的權益範圍內，方在投資者的損益中確認交易產生的收益或虧損。該等修訂本應前瞻性應用。香港會計師公會此前對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號設定的修訂本強制生效日期已被撤消。然而，該等修訂本現時可供採納。

香港會計準則第21號的修訂本換算為超高通脹呈列貨幣，就按收市匯率對由一種非超高通脹功能貨幣兌換成一種超高通脹呈列貨幣作出規定。該等修訂本亦規定，若某實體的功能貨幣及呈列貨幣均屬高通脹經濟體的貨幣，即須將其功能貨幣屬非超高通脹經濟體的外國業務，根據香港會計準則第29號超高通脹經濟體的財務報告第34段，將一般物價指數應用於該外國業務的比較數據，以重列比較金額。該等修訂本引入了若干額外披露要求。容許提前應用該等修訂本。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷載有對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(以及隨附的實施香港財務報告準則第7號的指引)、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號的修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：修訂本更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及實施香港財務報告準則第7號的指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，目的是簡化或與準則中的其他段落及／或其他準則中使用的概念和術語保持一致。此外，修訂本還澄清實施香港財務報告準則第7號的指引並非必然列出香港財務報告準則第7號參考段落中的所有要求，亦不會產生額外要求。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

- 香港財務報告準則第9號金融工具：修訂本澄清了當承租人根據香港財務報告準則第9號確定租賃負債已終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，將由此產生的收益或虧損於損益確認。然而，修訂本並無說明承租人如何將香港財務報告準則第16號所定義之租賃修訂，與香港財務報告準則第9號所指租賃負債終絕作出區分。此外，修訂本更新了香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A的若干措辭，以消除潛在混淆。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號合併財務報表：修訂本澄清了香港財務報告準則第10號第B74段所描述之關係僅為投資者與其他作為投資者實際代理人的各方之間可能存在之各種關係的一個例子，藉此消除與香港財務報告準則第10號第B73段下要求的不一致之處。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：修訂本將香港會計準則第7號第37段中的「成本法」一詞替改為「按成本計價」，而此前已刪除了「成本法」一詞的定義。修訂本容許提前應用。預期該等修訂本不會對本集團的財務報表產生任何影響。

## 2.4 重大會計政策

### 於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司一般為本集團擁有不少於20%股本投票權的長期權益，並對其發揮有重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象財政及經營政策決策的權力，但並非控制或共同控制該等政策。

合營企業為一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營企業之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於聯營公司及合營企業的投資乃按以權益會計法計算之本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列賬。如會計政策存有差異，將作出相應調整。本集團應佔聯營公司及合營企業收購後業績和其他全面收入分別計入合併損益表及合併其他全面收入內。此外，倘直接於聯營公司或合營企業的權益確認變動，則本集團會於合併權益變動表確認其應佔的任何變動(如適用)。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易而出現的未實現收益及虧損會互相抵銷，金額以本集團於聯營公司或合營企業的投資為限，但如果未實現虧損證明所轉讓資產發生減值則除外。收購聯營公司或合營企業產生的商譽計入本集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 業務併購(共同控制下的業務併購除外)及商譽

業務併購乃使用收購法入賬。所轉讓的代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團所轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方的前度擁有人承擔的負債，及本集團發行以換取被收購方控制權的股權的總和。就各業務併購中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可辨識資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分乃按公允價值計量。相關收購成本於產生時支銷。

當所購入的業務及資產包括一項投入及實質性流程，其共同對創造產出的能力作出重大貢獻，本集團確定其已收購一項業務。

當本集團收購一項業務時，會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承接的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定用途，其中包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。

倘業務併購分階段進行，先前持有的股權應按收購日期公允價值重新計量，所產生任何收益或虧損確認為損益。

收購方將予轉讓的任何或然代價將於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公允價值計量，其公允價值變動確認為損益。分類為權益的或然代價，毋須重新計量，其後結算在權益中入賬。

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公允價值的總和超出所購入可辨識資產及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公允價值，則經重新評估後的差額於損益確認為議價購買收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽於每年進行測試減值，倘發生事件或情況變化顯示賬面值可能減值時需更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 業務併購(共同控制下的業務併購除外)及商譽(續)

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不可撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)及出售該單位中的一部分業務時，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售業務相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

### 公允價值計量

公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行而作出。主要或最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者於資產或負債定價所用的假設計量(即假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務報表計量或披露公允價值的資產及負債乃基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公允價值層級分類：

第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)

第二級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據可直接或間接觀察得出

第三級 — 按估值技術計量，而對公允價值計量而言屬重大的最低層輸入數據不可觀察得出

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)確定是否發生不同層級轉移。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產出現減值，或一項資產須每年作出減值測試(不包括遞延稅項資產及物業投資)，則估計資產的可收回金額。一項資產的可收回金額即資產或現金產生單位的使用價值與其公允價值減出售成本中的較高者，並就個別資產釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。於進行現金產生單位減值測試時，一項企業資產(例如：總部大樓)的賬面值的一部分被分配至單獨現金產生單位(如其可按合理及一致基準分配)，否則分配至最小組別的現金產生單位。

倘一項資產的賬面金額超過其可收回金額，方會確認減值虧損。於估算使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折現為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間自損益表內與減值資產功能一致的開支類別扣除。

於各個報告期末均作出評估，確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘有該等跡象，則估計可收回金額。一項資產(商譽除外)之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回金額所用的估計出現變動時，方會撥回，然而，撥回金額不會超過倘之前年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面金額(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損計入產生撥回的期間的損益表，除非有關資產按重估金額列賬，在此情況下所撥回的減值虧損根據重估資產的有關會計政策入賬。

### 關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為本集團的關聯方：

- (a) 該方為個人或其家族近親並
  - (i) 控制或共同控制本集團；
  - (ii) 對本集團行使重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員中的其中一名成員；

或

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 關聯方 (續)

(b) 該方為下列任何條件適用的實體：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期使用的運作狀況及運送至其位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護費用等，一般均會計入該等支出產生期間的損益表內。倘達成確認條件的情況下，重大檢修開支則於資產的賬面值資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重大部分須分段置換，則本集團確認該等部分為具有特別可使用年期之個別資產，並相應計提折舊。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算。就此而言，主要年度折舊率如下：

樓宇(不包括使用權資產)	5%至33%
廠房及機器	9%至33%
傢私及固定裝備	18%至33%
汽車(不包括使用權資產)	9%至50%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基礎分配至各部分，而每部分將作個別折舊。至少於每個財政年度結束時審閱剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

初始確認的一項物業、廠房及設備(包括任何重大部分)在出售或預期使用或出售而不再產生未來經濟利益時，將終止確認。年內終止確認的資產因其出售或報廢並在損益表確認的任何收益或虧損，乃有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

### 投資物業

投資物業為賺取租金收入及／或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業)，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或於日常業務中用作出售的土地及樓宇權益。該等物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映各報告期末市場狀況的公允價值列賬。

投資物業公允價值變動所帶來的盈虧於產生的年度計入損益表。

報廢或出售投資物業的任何盈虧於報廢或出售之年度在損益表確認。

如本集團作為自用物業佔用之物業轉變為投資物業，本集團對該物業入賬時會根據於「物業、廠房及設備與折舊」所列政策入賬直至更改用途當日，而於當日有關該物業之賬面值及公允價值之任何差額入賬列作資產重估儲備。至於將在建物業或持作銷售用途的竣工物業轉入投資物業，於該日物業的公允價值與其過去賬面值之差額於損益表確認。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值進行減值測試。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度結束時檢討一次。

### 軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其介乎1至10年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

### 於業務合併中獲得的物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約乃按於收購日期的公允價值確認，並於其2年至4年的估計可使用年期內按直線法攤銷。

### 於業務合併中獲得的客戶關係

於業務合併中獲得的客戶關係乃按於收購日期的公允價值確認，並於其十年的估計可使用年期內按直線法攤銷。本集團參照其行業經驗並且考慮過往客戶流失情況以及物業管理合約的預期重續模式，估算客戶關係的可使用年期和斷定攤銷期。

### 於業務合併中獲得的競業禁止協議

於業務合併過程中獲得的競業禁止協議於收購日按公允價值確認並於彼等估計可使用年期(9個月至7年)內按直線法進行攤銷。

### 租賃

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項可識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，使用權資產指使用相關資產的權利。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產(涉及樓宇及汽車)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊，具體如下：

樓宇	1至20年
----	-------

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則以有關資產的估計可使用年期計算。

#### (b) 租賃負債

於租賃開始日期按租賃期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款(含實質定額款項)減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃款項以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團應用其租賃開始日期的增量借款利率計算，原因為租賃內含利率無法確定。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則關乎所作出的租賃付款。此外，倘有修改、租期變動、租賃付款變動(如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或購買相關資產選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 租賃 (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其樓宇的短期租賃(即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。當本集團訂立有關低價值資產的租賃時,本集團決定是否按逐項租賃基準將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計量並計入其他全面收入及按公允價值計量並計入損益計量。

於初始確認時,金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外,本集團初始按公允價值加上(倘金融資產並非按公允價值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計量並計入其他全面收入進行分類及計量,需就未付本金金額產生純粹為支付本金及利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公允價值計量並計入損益進行分類及計量,而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產,或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有,而按公允價值計量並計入其他全面收入分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公允價值計量並計入損益分類及計量。

金融資產買賣須按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產,且須於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

#### 按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

#### 按公允價值計量並計入損益的金融資產

按公允價值計量並計入損益的金融資產按公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於損益表中確認。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相類金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況將終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔支付第三方全數已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否保留資產擁有權風險及回報與其程度。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原有賬面值與本集團可能需要支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公允價值計量並計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押物或合同條款中固有的其他信用增級措施所產生的現金流量。

### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料，包括過往經驗及前瞻資料。本集團認為當合同付款已逾期超過30天時，信用風險顯著增加。

倘內部或外部資料顯示本集團在未計及本集團持有的任何信貸提升措施前不大可能悉數收到未償還合約金額，則本集團認為金融資產屬違約。金融資產於無合理預期可收回合約現金流量時撇銷。

按攤銷成本列賬之金融資產根據一般方法須作出減值，且其在下列計量預期信貸虧損階段內分類，惟應用下文所詳述簡化方法之貿易應收賬款除外。

- 第1階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，且按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備
- 第2階段 — 金融工具的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備
- 第3階段 — 金融資產於報告日期已信貸減值(但並非購買或發起的信貸減值)，且按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備

### 簡化方法

就並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往的信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允價值計量並計入損益的金融資產、貸款及借貸、應付款項(視適用情況而定)。

所有金融負債初始按公允價值確認，而倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、計息銀行及其他借貸及租賃負債。

#### 後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

##### 按公允價值計量並計入損益的的金融負債

按公允價值計量並計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定為按公允價值計量並計入損益的金融負債。

於初始確認時指定為按公允價值計量並計入損益的金融負債在初始確認日期且僅在符合香港財務報告準則第9號的標準時獲指定。指定為按公允價值計量並計入損益的負債的收益或虧損於損益表確認，惟本集團自身信貸風險產生的收益或虧損除外，該等收益或虧損於其他全面收入呈列，且其後不會重新分類至損益表。於損益表確認的公允價值收益或虧損淨額並不包括就該等金融負債收取的任何利息。

##### 按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，貿易應付款項、其他應付款項及應計項目以及計息銀行及其他借貸隨後以實際利率法後續按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下，則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益表內計入融資成本。

##### 財務擔保合約

本集團發出的財務擔保合約為要求作出付款以償付持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款償還到期款項而招致損失的合約。財務擔保合約初始按公允價值確認為負債，並就發行擔保直接應佔的交易成本作出調整。於初始確認後，本集團按以下較高者計量財務擔保合約：(i)根據「金融資產減值」所載政策釐定的預期信貸虧損撥備；及(ii)初始確認金額減(如適用)已確認累計收入金額。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

若一項現有金融負債由同一貸款人貸出另一項條款存在重大分別的金融負債予以取代，或現有負債的條款作出重大修訂，這種換置或修訂視為終止確認原有負債並確認新負債，而兩者的賬面值差額則在損益表確認。

### 抵銷金融工具

倘若現時存在法律上可強制執行的權利，可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償還負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷，並將淨額於財務狀況表內呈報。

### 現金及現金等價物

在財務狀況表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及一般到期日為三個月內的高流通性短期存款(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大的存款)，乃為履行短期現金承諾而持有。

在合併現金流量表內，現金及現金等價物由手頭現金、銀行存款及短期存款(定義見上文)組成，減應要求償還並構成本集團現金管理重要組成部分的銀行透支。

### 撥備

凡因過去事件而產生現有責任(不論法定或推定的責任)，以致未來可能需要付出資源履行該責任，而責任金額能可靠地估計，則確認撥備。

若折現影響重大，確認撥備的金額應為預期履行責任所需未來開支於報告期末的現值。若折現現值隨時間而增加，增加金額在損益表中列為融資成本。

### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。損益外確認的項目相關的所得稅，在損益外的其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據於報告期末的已制訂或實際上已制定的稅率及稅務法例，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項資產及負債於報告期末之稅基與其於財務報告中的賬面金額之間的所有暫時性差額，以負債法作出遞延稅項撥備。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額，均被確認為遞延稅項負債，惟以下情況除外：

- 當遞延所得稅負債是由一項並非業務合併的交易的商譽或資產或負債的初始確認產生，該交易在交易發生時既不影響會計盈利也不影響應課稅損益，且不產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差額時；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的應課稅暫時性差額(其中撥回暫時性差額的時間可受控制，而暫時性差額於可預見的將來可能不會撥回)。

所有可抵扣暫時性差額及未動用稅項抵免與未動用稅務虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。只限於在應課稅利潤可供抵扣暫時性差額，以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅務虧損可予動用的情況下，方確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 當有關可抵扣暫時性差額的遞延稅項資產是由一項並非業務合併的交易中的資產或負債的初始確認產生的，該交易在交易發生時既不影響會計盈利也不影響應課稅損益，且不產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差額時；及
- 有關於附屬公司、聯營公司及合營企業之投資的可扣減暫時性差額，只限於暫時性差額可能於可見將來撥回及應課稅利潤可供抵扣暫時性差額時，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面金額於各報告期末予以審閱，並扣減至當不再可能有足夠應課稅利潤讓所有或部分遞延稅項資產可供動用時為止。於各報告期末重估後，當未被確認遞延稅項資產可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時，則會予以確認。

遞延稅項資產及負債以預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率計量，根據於報告期末已制定或實際上已制定的稅率(及稅務法例)計算。

當且僅當本集團有法定可強制執行權力抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務當局向同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅有關，且計劃在預期有重大金額的遞延稅項負債或資產須予清償或收回的每個未來期間，按淨額基準清償即期稅項負債及資產，或同時變現該資產及清償該負債，將抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

### 政府資助

政府資助於可合理地保證將會獲得撥款，以及將遵守所有附帶條件時按公允價值予以確認。倘資助與開銷項目有關，該資助按擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 收入確認

#### 來自客戶合約的收入

來自客戶合約的收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入轉回時。

倘合約中包含一項融資部分，其為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供重大融資利益，則收入按應收金額的現值計量，並使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含一項融資部分，其為本集團提供超過一年的重大融資利益，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉讓已承諾貨品或服務之間相隔一年或以下的合約，交易價格並無為重大融資部分的影響運用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法作出調整。

#### (a) 住宅物業管理服務

本集團向物業發展商、業主、業主委員會或住戶提供有關住宅物業的住宅物業管理服務、預售管理服務及社區增值服務。

- (i) 對於住宅物業管理服務，本集團就所提供服務每月或每季收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (ii) 預售管理服務主要包括於交付前階段向物業發展商提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與物業發展商預先協定每項服務的價格，按當月實際完成的服務水平向物業發展商開具月賬單，並就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。
- (iii) 對於社區增值服務(如住戶服務及向物業發展商提供的物業代理服務)，相關增值服務提供後，即確認收入。增值服務提供予客戶後，交易付款即立即支付。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

#### 來自客戶合約的收入 (續)

##### (b) 非住宅物業管理及商業營運服務

本集團向物業發展商、商業物業業主或租戶提供有關商業物業(包括寫字樓及購物商場)的商業物業管理服務、預售管理服務、商業營運服務及其他增值服務。

- (i) 本集團與業主或租戶訂立商業物業管理服務合約，本集團據此提供包括檔案管理、清潔、保安及維護服務等商業物業管理服務。

就於商業物業之營運階段向業主或租戶提供商業物業管理服務而言，本集團於客戶同時取得並耗用本集團履行服務所提供的利益時將已收或應收費用確認為收入，且將所有相關管理成本確認為服務成本。

- (ii) 本集團與商業物業的物業發展商或業主訂立預售管理服務，本集團據此於交付前階段提供預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

- (iii) 本集團與寫字樓及購物商場的物業發展商或業主訂立商業營運服務合約，本集團據此提供以下服務：

- 於籌備階段向業主提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務；及
- 於營運階段的商業營運服務，包括租戶管理服務。

有關提供前期規劃與諮詢服務、物色租戶服務及營銷推廣服務的收入於合約期間參照履行相關履約義務的進展情況確認。

就於營運階段的商業營運服務而言，本集團按淨額基準收取購物商場服務費，以成本加成方式收取寫字樓服務費。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

#### 來自客戶合約的收入 (續)

##### (b) 非住宅物業管理及商業營運服務 (續)

- (iv) 本集團提供其他增值服務，主要包括停車場、廣告位及公共區域管理服務。

當本集團向物業發展商租賃停車場並營運所租賃的停車場，收入於提供有關服務時確認。本集團就所提供服務每月收取定額費用，就本集團有權開立發票並直接對應已完成服務價值的金額，確認為收入。

就按包幹制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團以委託人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為其收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就按酬金制管理物業所得的物業管理服務收入而言，本集團將收入(按代表業主向物業單位已收或應收的物業管理費總額的若干百分比計算)確認為其安排或監督其他供應商向業主提供的服務的收入的收入。

### 其他收入

利息收入按應計基準利用實際利息法確認，所採用的利率為將金融工具於預期年期或較短期間(如適用)內收取之估計未來現金準確折現至金融資產賬面淨額之利率。

### 合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

### 以股份為基礎付款

本公司營運購股權計劃。本集團僱員(包括董事)以股份為基礎付款的方式收取報酬，而僱員則提供服務以換取權益工具(「以權益結算交易」)。

與僱員以權益結算交易的成本乃參照授出權益當日的公允價值計量。該公允價值乃由外聘估值師採用二項模式釐定，有關進一步詳情載於財務報表附註29。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 以股份為基礎付款 (續)

以權益結算交易的成本在僱員福利開支中確認，同時在表現及／或服務條件達成的期間內相應增加權益。於歸屬日期前的各報告期終，以權益結算交易所確認的累計開支，反映了歸屬期屆滿的程度及本集團對於最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計。期內於損益表扣除或計入的金額，指該期初及期終所確認的累計開支的變動。

釐定獎勵的授出日期公允價值時，不會計及服務及非市場表現條件，但會評估達成該等條件的可能性，作為本集團對最終將歸屬的權益工具數量的最佳估計的一部份。市場表現條件反映於授出日期公允價值內。獎勵所附帶但並無相關服務要求的任何其他條件視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵的公允價值內，並將即時支銷獎勵。

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵並不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，交易視為歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，惟所有其他表現及／或服務條件須均已達成。

倘若以權益結算獎勵的條款有所更改，則在達致獎勵原定條款的情況下，所確認的開支最少須達到猶如條款並無任何更改的水平。此外，倘若按更改日期計量，任何更改導致以股份為基礎付款的總公允價值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等更改確認開支。

倘若註銷以權益結算獎勵，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認獎勵的開支，均應立刻確認，包括在本集團或其僱員控制下的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的獎勵及新獎勵，誠如前段所述，均應被視為原獎勵的更改。

尚未行使購股權的攤薄影響於計算每股盈利時反映為額外股份攤薄。

## 2.4 重大會計政策(續)

### 其他僱員福利

#### 退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由有關地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將薪金成本的若干部分注入中央退休金計劃。當該等供款根據中央退休金計劃規章應支付時於損益表扣除。

本集團亦根據強制性公積金(「強積金」)計劃條例之規則及規例為其所有香港合資格僱員設立退休金計劃(「強積金計劃」)，有關進一步詳情載於財務報表附註27。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由受託人控制之基金持有。根據強積金計劃之規則，僱主及其僱員各自須按規則指定之比率向計劃作出供款。

### 借貸成本

與收購、建造或生產合資格資產(即必須長時間預備作擬定用途或出售的資產)直接相關的借貸成本乃資本化為該等資產的部分成本。當此等資產幾近全部完成可作其擬定用途或出售之時，該等借貸成本將停止資本化。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就資金借貸而產生的利息及其他成本。

### 報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前獲取有關報告期末已存在狀況的資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等狀況有關的披露。就報告期後的未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，惟將披露未調整事件的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

### 股息

末期股息獲股東於股東大會批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。

中期股息即時建議及宣派，因為本公司之組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息。因此，中期股息於建議及宣派時即時確認為負債。

## 2.4 重大會計政策 (續)

### 外幣

財務報表以人民幣呈列。本集團的各個實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務報表的項目則用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按交易日期的各適用功能貨幣匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，於報告期末按有關功能貨幣的匯率換算。

結算或換算貨幣項目的差額於損益表確認。此等項目於其他全面收入內確認入賬，直至出售投資淨額為止，此時，累計金額會重新分類至損益表。因該等貨幣項目的匯兌差額錄得的稅項開支及抵免亦於其他全面收入內入賬。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公允價值以外幣計量的非貨幣項目，則採用計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目所產生的收益或虧損按公允價值計量，與確認該項目公允價值變動的盈虧的處理方法一致(換言之，於其他全面收入或損益確認公允價值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收入或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣性資產或非貨幣性負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初步交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣性資產或非貨幣性負債當日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

本公司及其若干香港及海外附屬公司之功能貨幣為港元(「港元」)。於報告期末，該等實體的資產及負債已按報告期末的匯率兌換為人民幣，而該等實體的損益表按約等於交易日期的現行匯率的匯率換算為人民幣。所產生的匯兌差額於其他全面收入確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與此特定境外業務相關的其他全面收入將在損益表中進行確認。

於收購境外業務時產生之任何商譽以及就因收購而產生之資產與負債賬面值進行的任何公允價值調整視作境外業務之資產與負債處理，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，本公司，以及其香港及海外附屬公司之現金流量按於現金流量日期之通行匯率換算為人民幣。本公司及其海外附屬公司於報告期內產生之頻繁循環現金流量按報告期內之加權平均匯率換算為人民幣。

### 3. 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務報表要求管理層作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致需要對未來受影響的資產或負債的賬面值進行重大調整。

#### 估計不確定性

下文描述於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

#### 商譽及自業務合併產生的其他無形資產減值

本集團至少每年釐定一次商譽及自業務合併產生的其他無形資產有否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要本集團估計現金產生單位的預計未來現金流量，並選用適當的折現率以計算該等現金流量現值。於2025年12月31日，商譽及自業務合併產生的其他無形資產的賬面淨值分別約人民幣630,120,000元及人民幣299,563,000元(2024年：約人民幣713,896,000元及人民幣364,385,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16及附註17。

#### 貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別(即按客戶類型及評級劃分)的逾期天數釐定。

撥備矩陣最初乃基於本集團的過往觀察違約率而作出。本集團將校正矩陣以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期預測經濟狀況將於來年惡化，可能導致物業開發領域的違約數目增加，則歷史違約率會予以調整。於各報告日期，本集團會更新過往觀察違約率，並分析前瞻性估計的變動。

過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變動較為敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦或不能代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的預期信貸虧損資料分別披露於財務報表附註21及附註22。

### 3. 重大會計判斷及估計 (續)

#### 估計不確定性 (續)

##### 遞延稅項資產

倘可能具有應課稅盈利抵銷可動用的虧損，未動用稅務虧損被確認為遞延稅項資產。這需要管理層運用重大的判斷，根據未來應課稅盈利發生的時間及金額，連同未來稅務計劃策略，以決定應確認的遞延稅項資產的金額。於2025年12月31日，與已確認的稅務虧損有關的遞延稅項資產的賬面價值約人民幣3,680,000元（2024年：約人民幣25,807,000元）。於2025年12月31日，未確認的稅項虧損金額約人民幣108,304,000元（2024年：約人民幣12,979,000元）。進一步的詳情載於財務報表附註20。

### 4. 經營分部資料

就管理目的而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於此資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

#### 4. 經營分部資料(續)

下列為按經營及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

##### 截至2025年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>	<b>1,675,181</b>	<b>1,654,694</b>	<b>3,329,875</b>
<b>分部業績</b>	<b>296,971</b>	<b>215,760</b>	<b>512,731</b>
對賬：			
利息收入及未分配收入			19,516
未分配開支			(662,326)
融資成本			(19,195)
稅前虧損			(149,274)
所得稅開支			(167,013)
年內虧損			(316,287)
<b>其他分部資料</b>			
應佔利潤及虧損：			
合營企業	(1,890)	—	(1,890)
聯營公司	525	(1,139)	(614)
物業、廠房及設備折舊			23,099
其他無形資產攤銷			70,128
物業、廠房及設備減值虧損			29,041
商譽減值虧損			83,776
貿易應收款項減值虧損淨額			393,236
預付款項、其他應收款項及 其他資產減值虧損淨額			20,315
資本開支*	8,046	2,150	10,196
資本開支之未分配金額			17,523
			27,719

#### 4. 經營分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業管理 及商業營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入</b>	1,769,176	1,804,293	3,573,469
<b>分部業績</b>	326,828	215,169	541,997
對賬：			
利息收入及未分配收入			121,329
未分配開支			(1,179,219)
融資成本			(33,036)
稅前虧損			(548,929)
所得稅開支			(9,730)
年內虧損			(558,659)
<b>其他分部資料</b>			
應佔利潤及虧損：			
合營企業	7,029	—	7,029
聯營公司	547	(420)	127
物業、廠房及設備折舊			28,382
其他無形資產攤銷			117,782
物業、廠房及設備減值虧損			819
商譽減值虧損			630,008
其他無形資產減值虧損			82,892
貿易應收款項減值虧損淨額			279,787
預付款項、其他應收款項及 其他資產減值虧損淨額			43,187
資本開支*	20,552	6,867	27,419
資本開支之未分配金額			2,196
			29,615

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及其他無形資產。

#### 地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其中國內地營運的業務及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

#### 4. 經營分部資料 (續)

##### 有關主要客戶的資料

截至2025年及2024年12月31日止年度，合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司及其合營企業以及聯營公司分別產生約人民幣303,106,000元及人民幣408,334,000元的收入。

#### 5. 收入、其他收入及收益及合約負債

##### 客戶合約收入

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

##### (a) 分拆收入資料

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>按分部劃分的服務類別</b>		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	68,099	82,549
物業管理服務	1,466,922	1,464,528
社區增值服務	140,160	222,099
	<b>1,675,181</b>	1,769,176
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	10,474	22,127
物業管理服務	1,487,540	1,621,214
商業營運服務	52,829	55,876
其他增值服務	103,851	105,076
	<b>1,654,694</b>	1,804,293
客戶合約收入總額	<b>3,329,875</b>	3,573,469
<b>確認收入的時間</b>		
客戶合約收入隨時間確認	3,172,941	3,429,458
客戶合約收入於某個時間點確認	156,934	144,011
總計	<b>3,329,875</b>	3,573,469

## 5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

### 客戶合約收入(續)

#### (b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的等值金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各有關期間未有未達成的履約責任。

#### 合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
第三方	288,533	268,227
關聯方(附註36(c))	2,793	893
合約負債	291,326	269,120

本集團的合約負債主要來自就尚未提供的服務而自客戶收取預收款項。於2025年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的墊款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入報告期初合約負債而於本報告期內確認收入金額：		
住宅物業管理服務	220,298	197,417
非住宅物業管理及商業營運服務	21,978	26,529
	242,276	223,946

## 5. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

### 其他收入及收益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	2,345	2,438
政府補助	5,818	7,439
出售物業、廠房及設備項目收益淨額	131	2,056
逾期罰款收入	3,435	6,500
增值稅的稅務激勵	4,176	3,083
理財產品已變現收益	283	140
利潤保證補償撥備	—	96,479
一間合營企業和一間聯營公司的股息收入	1,665	1,662
其他	1,663	1,532
	<b>19,516</b>	121,329

## 6. 稅前虧損

本集團稅前虧損乃經扣除以下各項後所達致：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已提供服務成本		2,500,434	2,690,811
物業、廠房及設備折舊*	13	23,099	28,382
其他無形資產攤銷**	17	70,128	117,782
核數師薪酬		3,600	3,600
出售對一家合營企業的投資之虧損***		—	1,188
投資物業的公允價值虧損***	14	671	786
僱員福利開支*(董事及最高行政人員薪酬(附註8)除外):			
工資及薪金		993,737	1,043,454
以股份為基準的補償開支		1,189	1,468
退休金計劃供款		101,273	102,950
其他僱員福利		112,999	114,760
		<b>1,209,198</b>	1,262,632
物業、廠房及設備減值虧損***	13	29,041	819
商譽減值虧損***	16	83,776	630,008
其他無形資產減值虧損***	17	—	82,892
已確認金融資產減值虧損淨額			
貿易應收款項***	21	393,236	279,787
預付款項、其他應收款項及其他資產***	22	20,315	43,187
		<b>413,551</b>	322,974
租金開支:			
短期租賃及低價值租賃	15(c)	19,659	25,367

## 6. 稅前虧損(續)

- \* 物業、廠房及設備折舊及僱員福利開支計入合併損益表「銷售成本」及「行政開支」。
- \*\* 其他無形資產攤銷計入合併損益表「行政開支」。
- \*\*\* 出售對一家合營企業的投資之虧損，投資物業的公允價值虧損、物業、廠房及設備減值虧損、商譽減值虧損、其他無形資產減值虧損以及貿易應收款項及預付款項、其他應收款項及其他資產的已確認減值虧損淨額計入合併損益表「其他開支淨額」。

## 7. 融資成本

融資成本的分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及其他借貸的利息		18,688	32,783
租賃負債的利息	15	507	253
		<b>19,195</b>	<b>33,036</b>

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)節以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
袍金	1,370	1,374
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物福利	1,848	5,815
以股份為基準的補償開支	—	49
退休金計劃供款	80	147
	<b>1,928</b>	<b>6,011</b>
	<b>3,298</b>	<b>7,385</b>

於2021年，根據本公司以股份為基礎的付款計劃，楊靜波女士(附註a)就彼向本集團提供之服務獲授以股份為基礎的付款。該付款之公允價值(已於歸屬期內於損益確認)按授出日期釐定，而載於本年度之財務報表之金額已載於上述董事及最高行政人員之薪酬披露中。

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

### (a) 獨立非執行董事

年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
劉曉蘭女士	274	275
馮志偉先生	274	275
伍綺琴女士	274	275
	<b>822</b>	825

於截至2025年12月31日止年度並無應付獨立非執行董事之其他酬金(2024年：無)。

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股份 為基準的 補償開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
<b>2025年</b>					
執行董事：					
孔健楠先生	137	—	—	—	137
楊靜波女士(附註a)	64	564	—	27	655
陳文德先生(附註a)	73	—	—	—	73
非執行董事：	274	564	—	27	865
孔健岷先生	274	—	—	—	274
最高行政人員：					
王中琦先生(附註b)	—	1,284	—	53	1,337
	<b>548</b>	<b>1,848</b>	<b>—</b>	<b>80</b>	<b>2,476</b>

## 8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	以股份 為基準的 補償開支 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2024年					
執行董事：					
孔健楠先生	137	—	—	—	137
楊靜波女士(附註a)	137	1,139	49	47	1,372
	274	1,139	49	47	1,509
非執行董事：					
孔健岷先生	275	—	—	—	275
最高行政人員：					
王建輝先生(附註c)	—	2,721	—	27	2,748
王中琦先生(附註b)	—	1,955	—	73	2,028
	—	4,676	—	100	4,776
	549	5,815	49	147	6,560

附註：

(a) 楊靜波女士辭任本公司執行董事職位，而陳文德先生已獲委任為本公司執行董事，自2025年6月20日起生效。

(b) 王中琦先生已自2024年8月29日起獲委任為本公司首席執行官，自2025年9月15日起辭任本公司首席執行官。

(c) 王建輝先生辭任本公司首席執行官職位，自2024年8月29日起生效。

截至2025年12月31日止年度，並無董事或最高行政人員放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付或應付任何款項作為加入本集團或加入本集團時的獎勵。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或前任董事支付或應付任何款項作為離任本集團任何成員公司的董事職務或有關管理本集團任何成員公司事務的任何其他職務的補償。

## 9. 五名最高薪酬僱員

於截至2025年12月31日止年度，五名最高薪酬僱員包括一名最高行政人員(2024年：兩名最高行政人員)，其薪酬詳情載列於上文附註8。於本年度，其餘四名(2024年：三名)最高薪酬僱員(非本公司董事亦非本公司最高行政人員)的薪酬詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	4,952	6,678
退休金計劃供款	222	188
	5,174	6,866

薪酬位於以下範圍的非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員人數如下：

	2025年	2024年
1,000,001港元至1,500,000港元	3	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	2
3,500,001港元至4,000,000港元	—	1
	4	3

截至2025年12月31日止年度，本集團並無向任何五名最高薪酬僱員(董事除外)支付或應付任何款項作為加入本集團或加入本集團時的獎勵。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無向任何五名最高薪酬僱員(董事除外)支付或應付任何款項作為離職補償。

## 10. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及業務經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團旗下實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須承擔所得稅，因其於年內並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。

本集團在中國經營的若干附屬公司於年內享有15%的優惠企業所得稅率。

## 10. 所得稅 (續)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期		107,481	140,449
遞延	20	59,532	(130,719)
		<b>167,013</b>	9,730

按本公司及其大部份附屬公司所處的司法管轄區法定稅率計算適用於稅前利潤的稅項開支與按實際所得稅稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
稅前虧損	<b>(149,274)</b>	(548,929)
按法定稅率(25%)計算的稅項	<b>(37,319)</b>	(137,232)
特定省份的較低稅率	<b>(11,595)</b>	(10,239)
不可扣稅的開支	<b>21,485</b>	158,703
應佔合營企業利潤及虧損	<b>473</b>	(1,757)
應佔聯營公司利潤及虧損	<b>154</b>	(32)
未確認的稅項虧損	<b>9,189</b>	287
終止確認先前確認的稅項虧損	<b>22,127</b>	—
其他未確認的可抵扣暫時性差額	<b>43,725</b>	—
終止確認先前已確認的其他可抵扣暫時性差額	<b>118,774</b>	—
年度稅項開支	<b>167,013</b>	9,730

## 11. 股息

董事會不建議派發任何截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

## 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內虧損及截至2025年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數2,025,858,916股(2024年：2,025,858,916股)計算。

每股攤薄虧損乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內虧損計算，經調整以反映本集團採用的購股權計劃和股份獎勵計劃(如適用)對虧損的影響。用於該計算的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目，亦是用於計算每股基本虧損者，另加假設全部潛在攤薄普通股被視作行使或歸屬為普通股時無償發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄虧損乃基於以下項目計算：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
母公司普通股權益持有人應佔虧損，用於每股基本及攤薄虧損的計算	(313,764)	(572,282)
	股份數目	
	2025年	2024年
<b>股份</b>		
計算每股基本虧損所用的年內已發行普通股加權平均數	2,025,858,916	2,025,858,916
攤薄影響 — 普通股加權平均數：		
購股權	189,000	270,000
股份獎勵	—	112,833
	<b>2,026,047,916*</b>	<b>2,026,241,749*</b>

\* 由於購股權的行使價格高於本公司股份於年內的平均市價，因此在計算每股攤薄盈利時將購股權忽略。因此，每股攤薄虧損金額基於年內普通股權益持有人應佔虧損約人民幣313,764,000元(2024年：約人民幣572,282,000元)，以及年內已發行普通股的加權平均數2,025,858,916股(2024年：2,025,971,749股)。

### 13. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣 千元	廠房及機器 人民幣 千元	傢俬及 辦公室設 備 人民幣 千元	汽車 人民幣 千元	使用 權資產	
					樓宇 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>2025年12月31日</b>						
於2025年1月1日：						
成本	1,420	19,785	25,242	55,591	13,410	115,448
累計折舊及減值	(181)	(9,331)	(17,868)	(20,421)	(7,548)	(55,349)
賬面淨值	1,239	10,454	7,374	35,170	5,862	60,099
於2025年1月1日，						
扣除累計折舊及減值	1,239	10,454	7,374	35,170	5,862	60,099
添置	—	3,459	2,275	159	17,189	23,082
出售	—	(279)	(231)	(3,409)	—	(3,919)
年內折舊撥備(附註6)	(66)	(3,091)	(3,730)	(5,536)	(10,676)	(23,099)
年內減值確認(附註6)	—	(5,017)	(262)	(23,497)	(265)	(29,041)
於2025年12月31日，						
扣除累計折舊及減值	1,173	5,526	5,426	2,887	12,110	27,122
於2025年12月31日：						
成本	1,420	22,308	24,924	38,893	30,599	118,144
累計折舊及減值	(247)	(16,782)	(19,498)	(36,006)	(18,489)	(91,022)
賬面淨值	1,173	5,526	5,426	2,887	12,110	27,122

## 13. 物業、廠房及設備 (續)

	樓宇 人民幣 千元	廠房及機器 人民幣 千元	傢俬及 辦公室設備 人民幣 千元	汽車 人民幣 千元	使用權資產		
					樓宇 人民幣 千元	汽車 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
<b>2024年12月31日</b>							
於2024年1月1日：							
成本	1,720	18,067	22,318	63,399	48,581	193	154,278
累計折舊	(345)	(7,214)	(12,133)	(14,918)	(40,590)	(193)	(75,393)
賬面淨值	1,375	10,853	10,185	48,481	7,991	—	78,885
於2024年1月1日，							
扣除累計折舊及減值	1,375	10,853	10,185	48,481	7,991	—	78,885
添置	—	4,129	6,155	3,403	2,165	—	15,852
出售	(64)	(1,314)	(320)	(3,739)	—	—	(5,437)
年內折舊撥備(附註6)	(72)	(3,214)	(7,827)	(12,975)	(4,294)	—	(28,382)
年內減值確認(附註6)	—	—	(819)	—	—	—	(819)
於2024年12月31日，							
扣除累計折舊及減值	1,239	10,454	7,374	35,170	5,862	—	60,099
於2024年12月31日：							
成本	1,420	19,785	25,242	55,591	13,410	—	115,448
累計折舊及減值	(181)	(9,331)	(17,868)	(20,421)	(7,548)	—	(55,349)
賬面淨值	1,239	10,454	7,374	35,170	5,862	—	60,099

於2025年12月31日，本集團若干物業、廠房及設備於減值前的賬面淨值合共約人民幣1,999,000元(2024年：約人民幣12,540,000元)已抵押作為本集團獲授銀行及其他借貸的擔保(附註34)。

## 14. 投資物業

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日之賬面值		3,936	4,722
公允價值調整之虧損淨額	6	(671)	(786)
於12月31日之賬面值		3,265	3,936

本集團的投資物業包括位於中國內地的三個商業物業，包括兩個零售商舖及一個停車位。根據管理層進行的估值，於2025年12月31日，投資物業的估計公允價值約人民幣3,265,000元（2024年：約人民幣3,936,000元）。

截至2025年12月31日，本集團並無抵押任何投資物業作為本集團獲授一般銀行融資的擔保。

截至2025年12月31日止年度，本集團於損益確認來自投資物業的租金收入約人民幣56,000元（2024年：約人民幣56,000元）。

### 公允價值層級

本集團投資物業的公允價值採用重大不可觀察輸入數據計量（第三層級）。

於年內，第一層級與第二層級之間並無任何公允價值計量轉移，第三層級亦無任何轉入或轉出。

投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要載列如下：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	加權平均值 於12月31日		
		2025年 人民幣元	2024年 人民幣元	
零售店舖	直接比較法	每平方米售價	11,822至12,693	13,755至15,943
停車位	直接比較法	每平方米售價	7,500	11,086

本集團的投資物業採用直接比較法估值，假設每項物業均可按現況出售，並受相關市場既有的可比銷售交易影響。比較乃基於實際交易所賣得的價格或可比較物業的出價。我們會分析面積、特性及地點相若的可比較物業，並審慎衡量每項物業各自的所有優點及缺點，以達致價值的公允比較。

每平方米售價出現大幅增加／減少將會導致投資物業公允價值大幅增加／減少。

## 15. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團擁有其業務經營所用樓宇的租賃合約。樓宇租賃的租期一般介乎1至20年。根據若干協議的條款，本集團在轉讓及分租租賃資產予本集團以外各方一事會受到限制。

#### (a) 使用權資產

本集團的使用權資產賬面值及其年內變動載於附註13。

#### (b) 租賃負債

本集團於年內的租賃負債賬面值及其變動如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		5,920	6,761
新租賃		16,801	2,165
年內已確認的利息增值	7	507	253
付款		(10,624)	(3,259)
於12月31日的賬面值		12,604	5,920
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債分析為：			
流動部分		6,577	2,425
非流動部分		6,027	3,495
		12,604	5,920

租賃負債的到期情況分析於財務報表附註39(c)披露。

## 15. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(c) 於損益中確認的租賃相關金額如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	7	507	253
使用權資產折舊開支	13	10,676	4,294
使用權資產減值虧損		265	—
與短期租賃及低價值租賃有關的開支	6	19,659	25,367
於損益內確認的總額		31,107	29,914

(d) 租賃總現金流出於財務報表附註32(c)披露。

## 16. 商譽

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日：			
成本		1,743,159	1,743,159
累計減值		(1,029,263)	(399,255)
賬面淨值		713,896	1,343,904
於1月1日的賬面淨值		713,896	1,343,904
年內減值確認	6	(83,776)	(630,008)
於12月31日的賬面淨值		630,120	713,896
於12月31日：			
成本		1,743,159	1,743,159
累計減值		(1,113,039)	(1,029,263)
賬面淨值		630,120	713,896

## 16. 商譽 (續)

### 商譽的減值測試

就減值測試而言，透過業務合併收購的商譽被分配至預期可從合併協同效應中獲益的各個現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。獲分配商譽的各單位或單位組別代表實體內就內部管理層面用於監控商譽的最低層級。

於2025年12月31日，商譽約人民幣1,743,159,000元（2024年：約人民幣1,743,159,000元）已分配至現金產生單位各組別進行減值測試。商譽於現金產生單位的分配如下。

現金產生單位	主要業務	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
罡昱企業	物業管理	134,718	134,718
廣州潤通	物業管理	125,490	125,490
上海申勤	物業管理	439,567	439,567
廣東特麗潔	城市及鄉村環境清潔服務	135,678	135,678
悠活智聯	物業管理	907,706	907,706
		<b>1,743,159</b>	1,743,159

於2025年及2024年12月31日，管理層在獨立估值師的協助下對商譽進行減值評估。

由於被收購公司均為未上市的公司，不存在活躍的交易市場，本公司於2025年12月31日對各現金產生單位的賬面值進行了減值評估。現金產生單位的可收回金額基於高級管理層批准涵蓋五年期的財政預算使用現金流量預測的使用價值計算釐定。

## 16. 商譽 (續)

### 商譽的減值測試 (續)

下表載列管理層於進行商譽減值測試時所依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	昱昱企業 (附註a)	廣州潤通 (附註b)	上海申勤 (附註c)	廣東特麗潔 (附註d)	悠活智聯 (附註e)
<b>2025年</b>					
預測期間的收入增長率	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%	-10.0%-1.5%
預測期間的毛利率	36.2%	0.5%	19.8%	28.7%	21.4%
最終增長率	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
除稅前貼現率	16.0%	16.9%	15.9%	9.0%	16.3%
<b>2024年</b>					
預測期間的收入增長率	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%	1.5%-2.0%
預測期間的毛利率	22.6%	6.0%	19.5%	30.0%	20.4%
最終增長率	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
除稅前貼現率	17.4%	21.1%	17.6%	10.6%	17.6%

附註：

- 截至2025年12月31日止年度，昱昱企業的預期毛利率較上年上升13.6%，主要得益於工程優化及運營效率提升工作的持續推進，實現了較為明顯的成本節約。
- 截至2025年12月31日止年度，廣州潤通的預期毛利率較上年下降5.5%，主要因公建項目的市場競爭加劇，為提升服務質量導致運營成本增加。
- 截至2025年12月31日止年度，上海申勤的預期收入增長率及預期毛利率較上年基本保持不變，儘管公建項目的市場競爭加劇導致重續或新增項目的預期單價下降，管理層認為該等趨勢屬暫時性影響。
- 截至2025年12月31日止年度，廣東特麗潔的預期毛利率較上年下降1.3%，主要因城市及鄉村環境清潔項目市場競爭加劇，為提升服務質量導致運營成本增加。
- 截至2025年12月31日止年度，悠活智聯的預期收入增長率呈負增長狀態並逐漸回升至1.5%的正向永續增長，因公建市場競爭加劇，導致若干公建合同未能續簽，同時新客戶群擴展未達預期，管理層認為該等不利影響預計將持續一段時間而非短期現象。

## 16. 商譽 (續)

### 商譽的減值測試 (續)

計算現金產生單位的使用價值時已應用假設。下文描述管理層在進行商譽減值測試時用作其現金流量預測依據的各項關鍵假設：

**收入年增長率** — 根據過往經驗及管理層對市場發展的預期。現金產生單位於評估日期後五年的預測收入年增長率為用於計算使用價值的假設之一。

**毛利率** — 根據過往經驗及管理層對未來的預期。

**最終增長率** — 用於推斷現金產生單位於五年期後之現金流量的增長率估計為1.5%，已計及現行行業常規。

**稅前貼現率** — 反映目前對各現金產生單位組別的貨幣時間價值及特定風險的市場評估。

賦予關鍵假設之值與外部資料來源一致。

截至2025年12月31日，罡昱企業資產組按未來現金流量折現法計算的可收回金額約人民幣213,830,000元，高於其賬面值，緩衝餘量約人民幣127,292,000元。

截至2025年12月31日，廣州潤通資產組經營利潤持續下滑，預計未來現金流為淨流出，且公允價值減去處置費用後的淨額接近於零，故該資產組的可收回金額為零。因收購廣州潤通所產生的商譽已於以前年度全額計提減值，本年度無需進一步計提減值。截至2025年12月31日，廣州潤通的商譽原值約為人民幣125,490,000元，已累計減值約人民幣125,490,000元(2024年：累計減值金額約人民幣125,490,000元)。

截至2025年12月31日，上海申勤資產組按未來現金流量折現法計算的可收回金額約人民幣254,073,000元，低於其賬面值，故本年度確認商譽減值虧損約人民幣50,958,000元。截至2025年12月31日，上海申勤的商譽原值約為人民幣439,567,000元，已累計減值約人民幣266,396,000元(2024年：累計減值金額約人民幣215,438,000元)。

## 16. 商譽 (續)

### 商譽的減值測試 (續)

截至2025年12月31日，廣東特麗潔資產組經營利潤持續下滑，預計未來現金流為淨流出，且公允價值減去處置費用後的淨額接近於零，故該資產組的可收回金額為零。收購廣東特麗潔所產生的商譽已於以前年度全額計提減值，本年度無需進一步計提減值。截至2025年12月31日，廣東特麗潔的商譽原值約為人民幣135,678,000元，已累計減值約人民幣135,678,000元(2024年：累計減值金額約人民幣135,678,000元)。

截至2025年12月31日，悠活智聯資產組按未來現金流量折現法計算的可收回金額約為人民幣742,996,000元，低於其賬面值，故本年度確認商譽減值損失約人民幣32,818,000元。截至2025年12月31日，悠活智聯的商譽原值約為人民幣907,706,000元，已累計減值約人民幣514,668,000元(2024年：累計減值金額約人民幣481,850,000元)。

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2025年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於現金產生單位的計算中單獨考慮將剔除剩餘緩衝餘量的變動：

	主要假設的 可能變動(%) 罡昱企業
預測期間的收入增長率	(21.2)
預測期間的毛利率	(18.0)
最終增長率	(84.9)
除稅前貼現率	22.6

本公司管理層認為，截至2025年12月31日，主要假設並無合理可能變動將導致罡昱企業的賬面值超過其可收回金額。

## 17. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	競業禁止協議 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2025年12月31日</b>					
於2025年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	6,956	357,429	18,973	—	383,358
添置	—	—	4,637	—	4,637
年內計提攤銷(附註6)	(6,956)	(57,866)	(5,306)	—	(70,128)
於2025年12月31日	—	299,563	18,304	—	317,867
於2025年12月31日：					
成本	203,872	651,567	37,573	22,872	915,884
累計攤銷及減值	(203,872)	(352,004)	(19,269)	(22,872)	(598,017)
賬面淨值	—	299,563	18,304	—	317,867
<b>2024年12月31日</b>					
於2024年1月1日的成本，					
扣除累計攤銷	59,576	494,689	9,742	6,407	570,414
添置	—	—	13,763	—	13,763
出售	—	—	(145)	—	(145)
年內計提攤銷(附註6)	(41,702)	(68,510)	(4,387)	(3,183)	(117,782)
年內確認減值(附註6)	(10,918)	(68,750)	—	(3,224)	(82,892)
於2024年12月31日	6,956	357,429	18,973	—	383,358
於2024年12月31日：					
成本	203,872	651,567	32,936	22,872	911,247
累計攤銷及減值	(196,916)	(294,138)	(13,963)	(22,872)	(527,889)
賬面淨值	6,956	357,429	18,973	—	383,358

## 17. 其他無形資產(續)

無形資產攤銷已計入合併損益表的「行政開支」內。

於2025年及2024年12月31日，無形資產並無受到限制或作抵押擔保。

於2025年12月31日，其他無形資產累計減值撥備約人民幣82,892,000元(於2024年12月31日：約人民幣82,892,000元)。於截至2025年12月31日止年度概無確認其他無形資產之進一步減值虧損。計算現金產生單位使用價值所用的關鍵假設的進一步詳情載於財務報表附註16。

## 18. 於合營企業的投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔資產淨值	9,530	11,420
向一間合營企業墊款	20,000	—
	<b>29,530</b>	11,420

詳情如下：

名稱	所持已發行 股份的詳情	註冊地點及 經營地點	百分比			主要業務
			所有權 權益	投票權	盈利分享	
廣州市眾景商務服務 有限公司*	每股人民幣1元的 註冊資本	中國／中國內地	70	50	70	室內裝修
凱羽物業服務有限公司	每股1港元的註冊 股本	香港	50	50	50	物業管理

\* 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

下表列示了本集團各單獨不具有重大影響的合營企業之財務資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔合營企業年度利潤及虧損及全面收入總額	(1,890)	7,029
本集團採用權益法核算之投資於年末之賬面值	<b>29,530</b>	11,420

## 19. 於聯營公司的投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔資產淨值	7,139	7,753

詳情如下：

名稱	所持已發行 股份的詳情	註冊地點及 經營地點	本集團應佔 所有權權益百分比	主要業務
廣州官洲物業管理有限公司 <sup>#</sup>	每股人民幣1元的 註冊股本	中國／中國內地	49	物業管理
廣州知城悠活城市運營管理 有限公司 <sup>#</sup>	每股人民幣1元的 註冊股本	中國／中國內地	36	物業管理

<sup>#</sup> 由於此公司並無官方英文名稱，故英文名稱乃本公司董事盡最大努力翻譯其中文名稱所得。

下表列示了本集團各單獨不具有重大影響的聯營公司之財務資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔聯營公司年度利潤及全面收入總額	(614)	127
本集團採用權益法核算之投資於年末之賬面值	7,139	7,753

## 20. 遞延稅項資產及負債

年內遞延稅項負債及資產變動如下：

### 遞延稅項負債

	2025年		總計 人民幣千元
	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	使用權資產 賬面價值超過 計稅基礎的部份 人民幣千元	
於2025年1月1日	91,097	1,466	92,563
年內於損益(扣除)/計入的遞延稅項	(16,204)	1,627	(14,577)
於2025年12月31日	74,893	3,093	77,986

### 遞延稅項資產

	2025年					總計 人民幣千元
	可供抵銷 未來應課稅 盈利的虧損 人民幣千元	物業、廠房 及設備減值 虧損撥備 人民幣千元	金融 資產減值 虧損撥備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	投資物業的 公允價值調整 人民幣千元	
於2025年1月1日	25,807	—	286,004	1,480	592	313,883
年內於損益(扣除)/ 計入的遞延稅項	(22,127)	5,909	(59,663)	1,604	168	(74,109)
於2025年12月31日	3,680	5,909	226,341	3,084	760	239,774

## 20. 遞延稅項資產及負債(續)

## 遞延稅項負債

	收購附屬公司 產生的公允 價值調整 人民幣千元	2024年 使用權資產 賬面價值超過 計稅基礎的部份 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	140,169	1,684	141,853
年內於損益計入的遞延稅項	(49,072)	(218)	(49,290)
於2024年12月31日	91,097	1,466	92,563

## 遞延稅項資產

	可供抵銷 未來應課稅 盈利的虧損 人民幣千元	金融 資產減值 虧損撥備 人民幣千元	2024年 租賃負債 人民幣千元	投資物業的 公允價值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	23,654	206,715	1,690	395	232,454
年內於損益計入/ (扣除)的遞延稅項	2,153	79,289	(210)	197	81,429
於2024年12月31日	25,807	286,004	1,480	592	313,883

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可降低其適用預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

**20. 遞延稅項資產及負債** (續)

於2025年及2024年12月31日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。於2025年及2024年12月31日，對中國內地相關附屬公司之投資(尚未確認遞延稅項負債)的暫時性差額的總額分別約人民幣2,204,001,000元及人民幣2,744,136,000元。

本公司董事認為，本公司擁有充裕的可分派儲備(包括本公司股份溢價)可滿足於可預見未來的股息政策，本集團在中國內地成立的附屬公司及合營企業於可預見未來不大可能宣派股息。因此，本集團不會就其在中國內地成立的附屬公司及合營企業之未匯出盈利因分派股息而繳納預扣稅計提額外遞延稅項。

本公司向其股東派付股息並無附帶任何所得稅後果。

於2025年12月31日，本集團自中國內地產生之稅項虧損約人民幣123,024,000元(2024年：約人民幣116,207,000元)，此稅項虧損將於一到五年內到期並用於抵銷未來應課稅盈利。

其中稅項虧損約人民幣108,304,000元(2024年：約人民幣12,979,000元)並未被確認，原因為我們認為不可能會有應課稅盈利將可用於抵銷稅項虧損。

於2025年12月31日，本集團自金融資產減值虧損產生的可抵扣暫時性差額約人民幣1,536,628,000元(2024年：約人民幣1,145,668,000元)。已就該等暫時性差額中約人民幣905,364,000元(2024年：約人民幣1,144,016,000元)確認遞延稅項資產。餘下約人民幣631,264,000元(2024年：約人民幣1,652,000元)之暫時性差額並未確認遞延稅項資產，原因為不可能會有應課稅利潤可用於抵銷可抵扣暫時性差額。

就呈報目的而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內抵銷。以下為本集團就財務呈報目的而作出的遞延稅項結餘分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	<b>239,774</b>	313,883
於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	<b>(77,986)</b>	(92,563)
遞延稅項資產淨額	<b>161,788</b>	221,320

## 21. 貿易應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方	36(c)	<b>2,415,255</b>	2,231,188
第三方		<b>1,721,268</b>	1,574,347
貿易應收款項		<b>4,136,523</b>	3,805,535
減：貿易應收款項減值撥備		<b>(1,394,241)</b>	(1,021,895)
		<b>2,742,282</b>	2,783,640

貿易應收款項主要指住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按季度或月份收取物業管理費。就應收關聯方的貿易應收款項而言，本集團的交易條款主要為賒賬形式，信用期限一般為三個月至一年。就應收第三方的貿易應收款項而言，通常在發出催繳函後到期付款。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。由於本集團應收第三方的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此並無重大信貸集中風險。貿易應收款項為免息。

於2025年12月31日，貿易應收款項約人民幣11,741,000元(2024年：約人民幣119,117,000元)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資的擔保(附註34)。

於報告期末基於發票日期並扣除虧損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
一年以內	<b>1,012,294</b>	1,166,275
一至兩年	<b>492,639</b>	734,231
兩至三年	<b>606,560</b>	812,115
三年以上	<b>630,789</b>	71,019
	<b>2,742,282</b>	2,783,640

## 21. 貿易應收款項 (續)

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初		1,021,895	744,948
已確認減值虧損淨額	6	393,236	279,787
撇銷為無法收回的金額		(20,890)	(2,840)
於年末		1,394,241	1,021,895

於報告年度末，所有貿易應收款項以人民幣計值。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的逾期日數釐定(即按客戶類型及服務類型)。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲取的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理且可支持的依據。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

	第三方 - 已逾期				關聯方	合計
	不足一年	一至兩年	兩至三年	三年以上		
<b>於2025年12月31日</b>						
預期信貸虧損率	6.87%	23.08%	27.99%	65.89%	40.09%	33.71%
賬面總值(人民幣千元)	820,852	276,451	278,309	345,656	2,415,255	4,136,523
預期信貸虧損(人民幣千元)	(56,392)	(63,809)	(77,905)	(227,741)	(968,394)	(1,394,241)
<b>於2024年12月31日</b>						
預期信貸虧損率	5.29%	13.94%	21.59%	63.43%	34.42%	26.85%
賬面總值(人民幣千元)	882,366	307,620	190,139	194,222	2,231,188	3,805,535
預期信貸虧損(人民幣千元)	(46,688)	(42,883)	(41,056)	(123,204)	(768,064)	(1,021,895)

## 22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收關聯方款項	36(c)	1,040	5,225
預付款項及按金		372,154	383,179
向僱員作出的墊款		32,813	41,793
其他應收款項		85,765	82,788
代住戶及租戶墊款	(a)	88,768	59,425
應收一間附屬公司原股東款項		205,051	205,051
其他		53,037	41,261
		<b>838,628</b>	818,722
減值撥備		<b>(142,387)</b>	(123,773)
		<b>696,241</b>	694,949

附註：

(a) 代住戶及租戶墊款為與本集團管理的社區及物業之住戶及租戶的往來賬目。

於2025年12月31日，其他應收款項約人民幣41,946,000元(2024年：約人民幣17,048,000元)已質押作為本集團獲授一般銀行融資的抵押(附註34)。

代住戶及租戶墊款、其他應收款項及應收一間附屬公司原股東款項的減值撥備變動如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初		123,773	83,046
已確認減值虧損淨額	6	20,315	43,187
撤銷為無法收回的金額		(1,701)	(2,460)
於年末		<b>142,387</b>	123,773

## 22. 預付款項、其他應收款項及其他資產 (續)

預期信貸虧損乃參考具有類似虧損模式的訂約方組別的逾期日數採用虧損率法估計得出。虧損率乃作出調整，以反映目前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

下表列示了於2025年及2024年12月31日，本集團對代住戶及租戶墊款、其他收款項以及應收一間附屬公司原股東款項的信用風險敞口及預期信用虧損資訊，這些款項基於估計的平均信用損失率進行組合評估。

類別	2025年12月31日			2024年12月31日		
	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元	平均虧損率	賬面總值 人民幣千元	減值虧損 撥備 人民幣千元
信貸減值	44.3%	321,418	(142,387)	42.3%	292,814	(123,773)

## 23. 現金及現金等價物及受限制現金

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,279,809	1,208,092
減：受限制現金	(60,561)	(62,478)
現金及現金等價物	1,219,248	1,145,614

於2025年12月31日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘金額約人民幣1,279,430,000元(2024年：約人民幣1,078,578,000元)。人民幣不可自由兌換成其他貨幣。然而，根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

**23. 現金及現金等價物及受限制現金 (續)**

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金主要指i)根據當地政府部門要求提供物業管理服務的保證金；ii)投標目的存置的受限制銀行現金；及iii)若干附屬公司訴訟保全資金。

**24. 貿易應付款項**

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方	36(c)	21,114	3,695
第三方		663,620	605,337
		<b>684,734</b>	609,032

於報告期末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
一年以內	549,765	492,248
一至兩年	89,380	88,853
兩至三年	25,843	18,057
三年以上	19,746	9,874
	<b>684,734</b>	609,032

貿易應付款項為無抵押、不計息，並通常按30至90日期限結算。

## 25. 其他應付款項及應計項目

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付關聯方款項	36(c)	21,460	10,254
應付工資及福利		264,538	218,371
來自業主的按金及臨時收取的款項		355,286	329,831
其他應納稅款		209,887	192,435
應計項目及其他應付款項		50,027	68,474
就收購附屬公司應付原股東的代價		8,020	8,020
代住戶及租戶收取的款項		204,149	148,927
應付附屬公司原股東款項		45,795	70,556
		<b>1,159,162</b>	1,046,868

其他應付款項為無抵押及不計息。

## 26. 計息銀行及其他借貸

	2025年			2024年		
	實際利率 (%)	到期	人民幣千元	實際利率 (%)	到期	人民幣千元
<b>流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	2.8-3.8	2026年	11,500	3.0-4.7	2025年	16,500
其他借貸 — 有抵押	不適用	不適用	—	8.5-8.7	2025年	4,073
長期銀行及其他借貸的 流動部分 — 有抵押	3.4-8.2	2026年	128,857	5.5-8.2	2025年	105,720
			<b>140,357</b>			126,293
<b>非流動</b>						
銀行貸款 — 有抵押	3.3-3.4	2027年- 2029年	271,550	5.5	2026年- 2029年	387,733
其他借貸 — 有抵押	6.8	2027年	2,425	6.8-8.2	2026年- 2027年	10,099
			<b>273,975</b>			397,832
			<b>414,332</b>			524,125

## 26. 計息銀行及其他借貸(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>分析為：</b>		
銀行貸款：		
一年內	132,684	113,683
第二年	126,184	121,183
第三年至第五年(包括首尾兩年)	145,366	266,550
	<b>404,234</b>	501,416
其他借貸：		
一年內	7,673	12,610
第二年	2,425	7,673
第三年至第四年(包括首尾兩年)	—	2,426
	<b>10,098</b>	22,709
	<b>414,332</b>	524,125

附註：

- (a) 本集團若干銀行貸款及未動用授信額度以本集團金額約人民幣131,092,000元(2024年：約人民幣202,200,000元)的若干服務合同收入及本集團一間附屬公司的股權作抵押。
- (b) 本集團若干銀行貸款由一間關聯公司提供擔保。
- (c) 本集團若干其他借貸由本集團於減值前的賬面淨值合共約人民幣1,999,000元(2024年：約人民幣12,540,000元)的物業、廠房及設備作抵押。
- (d) 所有銀行及其他借貸均以人民幣計值。

## 27. 長期服務金責任

根據香港僱傭條例第57章，在若干情況下(如被僱主解僱或退休)，連續受聘至少五年的香港僱員有權領取長期服務金(「**長期服務金**」)。

應付長期服務金金額乃參考僱員的最後月薪(上限為22,500港元)及服務年期而釐定，並扣除本集團向強積金計劃供款所產生的任何應計權益金額，每名僱員的整體上限為390,000港元。目前，本集團並無實行任何單獨的資金安排以履行其長期服務金責任。

於2022年6月，香港特別行政區政府(「**香港政府**」)在憲報刊登2022年香港僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「**修訂條例**」)，其於2025年5月1日(「**過渡日期**」)生效。修訂條例取消使用僱主強制強積金供款所產生的應計權益抵銷長期服務金。另外，香港政府已表示會在取消機制後推出資助計劃協助僱主。

其中，一旦取消抵銷機制生效，僱主便不能再使用強制性強積金供款所產生的任何應計權益(不論是在過渡日期之前、當日或之後所作的供款)，來扣減僱員由過渡日期起的服務年期的長期服務金。然而，倘僱員於過渡日期前已開始受僱，則僱主可繼續以上述應計權益扣減僱員直至該日期的服務年期的長期服務金。此外，有關過渡日期前的服務的長期服務金將根據僱員在緊接過渡日期前的月薪及直至該日期的服務年期計算。

每名僱員就長期服務金的權益金額上限仍為390,000港元。倘僱員的權益總額超過390,000港元，超出上限的金額將自過渡日期起的應計部分中扣除。

本集團評估因修訂條例產生的長期服務金責任對本集團綜合財務報表並無影響。

## 28. 股本

	2025年 千港元	2024年 千港元
法定：		
10,000,000,000股(2024年：10,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	100,000	100,000

## 28. 股本(續)

	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 相等於 人民幣千元	2024年 相等於 人民幣千元
已發行及繳足： 2,025,858,916股 (2024年：2,025,858,916 股)每股面值0.01港元的 普通股	20,259	20,259	17,568	17,568

本公司股本之變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 千港元	股本相等於 人民幣千元
於2023年12月31日及2024年1月1日	2,025,858,916	20,259	17,568
於2024年12月31日	2,025,858,916	20,259	17,568
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,025,858,916	20,259	17,568
於2025年12月31日	2,025,858,916	20,259	17,568

## 29. 僱員股份計劃

### (a) 購股權計劃

根據本公司於2021年6月3日通過的股東決議案，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），旨在鼓勵及獎勵將對本集團營運成功作出貢獻並已作出貢獻的購股權計劃合資格參與者（定義見下文）。購股權計劃的合資格參與者包括本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級人員以及本公司或其任何附屬公司的任何董事（包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事）。購股權計劃於生效後將於該日起計十年內有效。

因根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使而可能發行的最高股份數目，為採納購股權計劃當日已發行股份總數的10%。因行使根據購股權計劃可能授出的所有購股權而可能發行的股份總數，於最後實際可行日期並未超過已發行股份的30%。於任何12個月期間內，根據購股權計劃可向每名購股權計劃合資格參與者發行的股份數目上限為本公司任何時間已發行股份的1%。倘進一步授出超出該限額的購股權，則須待本公司刊發通函並經股東於股東大會上批准後，方可作實。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等的任何聯繫人授出的購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何12個月期間內向本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自的任何聯繫人授出的任何購股權，若超過本公司任何時間已發行股份的0.1%以及總值（根據授出日期本公司股份的價格計算）超過5,000,000港元或上市規則可能不時規定的其他數額須經本公司刊發通函並經股東於股東大會事先批准後方可作實。

購股權可根據購股權計劃的條款於購股權被視為已授出並獲接納日期後及自該日起十年屆滿前期間隨時行使。可行使購股權的期間將由本公司董事會全權酌情釐定，惟不得於授出後十年後行使購股權。

購股權的行使價由董事釐定，惟不得低於下列最高者：(i)本公司股份於提呈購股權當日的香港聯合交易所有限公司的收市價；(ii)本公司股份於緊接提呈日期前五個交易日的香港聯合交易所有限公司平均收市價；及(iii)本公司股份面值。

購股權並無賦予持有人股息或於股東大會上投票的權利。

於2021年7月23日，本公司向承授人（包括本集團若干僱員）授予594,000份購股權。

## 29. 僱員股份計劃(續)

### (a) 購股權計劃(續)

於2021年7月23日授出的尚未行使購股權的行使價為每股8.964港元。

本公司股份於2021年7月23日(授出日期)的收市價為每股8.240港元。

授予承授人的購股權於以下期間可行使：

#### 於2021年7月23日授出的購股權

以下購股權乃於年內購股權計劃項下尚未行使：

- (i) 於2022年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多25%購股權可行使；
- (ii) 於2023年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多50%購股權可行使；及
- (iii) 於2024年4月15日起任何時間各承授人獲授出的至多100%購股權可行使；且無論如何不遲於2026年4月14日。

	2025年		2024年	
	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目	加權平均 行使價 港元每股	購股權數目
於1月1日	8.964	270,000	8.964	270,000
年內已註銷	不適用	—	不適用	—
年內已失效	不適用	81,000	不適用	—
於12月31日	8.964	189,000	8.964	270,000

使用以下輸入數據計算授出購股權的公允價值：

	於2021年7月23日 授出的購股權
股息收益率(%)	1.16
預期波幅(%)	60.22
無風險利率(%)	0.35
購股權預期年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	8.964

各承授人接受授出的購股權須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「二項模式」)釐定，約人民幣1,968,000元。

## 29. 僱員股份計劃(續)

### (a) 購股權計劃(續)

二項模式已用於估計購股權的公允價值。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變數及假設的變動可能導致購股權的公允價值變動。

於各報告日期，本集團對預期最終歸屬的購股權數目估計作出修訂。估計修訂的影響(如有)於損益表確認，對以權益結算購股權儲備作出相應調整。

於2025年12月31日，根據購股權計劃已授出且仍未行使的購股權所涉及的股份數目為189,000股(2024年：270,000股)，佔本公司於該日已發行股份的0.0093%(2024年：0.0133%)。倘尚未行使購股權獲悉數行使，則按照本公司目前的資本架構，將導致本公司發行189,000股(2024年：270,000股)額外普通股、額外增加股本1,890港元(2024年：2,700港元)(扣除發行開支前)。

本集團於截至2025年12月31日止年度概無就本公司授出的購股權確認收益或開支(2024年：總開支約人民幣39,000元)，購股權儲備亦無相應變動。

預期將歸屬的已授出購股權數目已減少，以反映管理層對於歸屬期前授出購股權失效的最佳估計，並相應調整購股權開支。於報告期末，本集團對預期最終歸屬的購股權數目的估計作出修訂。

### (b) 股份獎勵計劃

董事會於2021年7月23日採納股份獎勵計劃(「**股份獎勵計劃**」)，以表彰若干僱員(包括本公司及／或本集團成員公司的若干前執行董事(「**股份獎勵計劃合資格參與者**」))的貢獻。在股份獎勵計劃規則(「**計劃規則**」)的規限下，董事會可不時全權酌情選取任何股份獎勵計劃合資格參與者(計劃規則所界定的任何除外參與者除外)作為選定參與者(「**獲選參與者**」)參與股份獎勵計劃，並釐定將授予獲選參與者的股份數目。

股份獎勵計劃自採納日期起計10年內有效。根據股份獎勵計劃，受託人、香港中央證券信託有限公司及任何額外或替任受託人須於公開市場購買或認購相關獲授股份數目，並將以信託形式為獲選參與者持有該等股份，直至該等股份根據股份獎勵計劃的條文歸屬予相關獲選參與者為止。董事會須透過其授權代表向受託人支付本公司資源中的認購或購買價及有關開支。

董事會不得進一步獎勵將導致根據股份獎勵計劃授出的股份總數超過採納日期本公司已發行股份總數的5%的獎勵股份。倘有關認購或購買將導致受託人合共持有本公司截至採納日期已發行股份總數的5%以上，則受託人不得進一步認購或購買任何股份。

## 29. 僱員股份計劃(續)

### (b) 股份獎勵計劃(續)

於2021年7月23日，董事會議決根據股份獎勵計劃向16名合資格參與者授出合共1,444,000股獎勵股份。獎勵股份將於下列日期分三批歸屬：(i) 25%將於2022年4月15日歸屬；(ii) 25%將於2023年4月15日歸屬；及(iii)餘下50%將於2024年4月15日歸屬，或董事會批准的較早日期歸屬。

股份獎勵計劃於授出日期的公允價值約等於股份的市場價值，計算方法乃根據於獎勵股份授出日期股份的收市價計算。

獎勵股份數目變動如下：

	2025年 獎勵股份數目	2024年 獎勵股份數目
於1月1日	—	396,000
已失效	—	—
已歸屬	—	(396,000)
於12月31日	—	—

根據股份獎勵計劃，於截至2025年12月31日止年度本集團概無確認以股份為基礎的薪酬開支(2024年：人民幣289,000元)。

## 30. 儲備

本集團於有關本年度及過往年度期間的儲備及其變動金額呈列於合併權益變動表。

### (a) 合併儲備

本集團的合併儲備包括根據本公司日期為2020年10月19日招股章程所述之重組產生的本集團現時旗下附屬公司的合併已發行股本。

### 30. 儲備(續)

#### (b) 資本儲備

於2020年3月，作為重組的一部分，本公司的全資附屬公司廣東合景悠活收購寧駿物業及其附屬公司的100%股權，向寧駿物業注資人民幣63,000,000元及向合景泰富之全資附屬公司皓凱支付現金代價人民幣34,550,000元。由於訂約雙方於合併前後均受合景泰富控制，且該控制並非暫時性，故此合併為涉及共同控制實體的業務合併。(i)現金代價人民幣34,550,000元及(ii)未入賬合併儲備人民幣7,000,000元之間的差額人民幣27,550,000元乃計入資本儲備。

於2020年6月24日，美和(持有本公司一股普通股)當時之唯一股東合景泰富批准將美和的全部已發行股本(「轉讓股份」)以代價6,075,000美元轉讓予一名僱員(「該僱員」)。代價已於2020年6月24日悉數結清及由本公司控股股東之一孔健岷先生提供之免息貸款(「貸款」)撥資。於完成上述股份轉讓之後及緊隨合景泰富於2020年6月24日按面值認購本公司35股股份之後，合景泰富及該僱員透過美和分別持有本公司97.22%及2.78%股權。向該僱員轉讓股份構成香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款項下以股份為基礎的付款安排，及以股份為基礎的付款開支指(i)轉讓股份之公允價值及(ii)代價6,075,000美元之間的差額人民幣320,000元且該款項於緊隨完成股份轉讓之後全數於損益扣除作為一項開支，此導致截至2021年12月31日止年度的資本儲備相應增加約人民幣320,000元。視作支付予該僱員的貸款利息開支乃基於尚未償還貸款本金額及整體市場利率(即該僱員於截至孔健岷先生與其訂立貸款協議當日按公平基準可能自香港金融機構獲得的利率)計算。貸款利息開支於損益扣除(導致截至2025年12月31日止年度資本儲備相應增加約人民幣1,189,000元(2024年：約人民幣1,189,000元))以反映本公司控股股東之一孔健岷先生對本公司的出資。

#### (c) 僱員以股份為基礎的補償儲備

本集團於2022年3月25日收購悠活智聯80%股權。悠活智聯於收購前已採納一項股權激勵計劃，由其原股東向特定僱員授予以股份為基礎的獎勵(「獎勵」)，其中服務歸屬條件期間為2020年9月1日至2022年8月31日。基於收購日期公允價值的計量中，與合併前服務相關的部分確認為非控股權益，而與合併後服務相關的任何剩餘部分則確認為以股份為基礎補償開支並在本集團合併財務報表中相應增加資本儲備約人民幣3,776,000元。

截至2025年12月31日止年度，根據購股權計劃及股份獎勵計劃概無任何開支或收益於損益表中確認，且儲備概無相應變動(2024年：購股權計劃項下儲備增加約人民幣39,000元，股份獎勵計劃項下儲備增加約人民幣289,000元)。僱員股份計劃的詳情載於財務報表附註29。

**30. 儲備** (續)**(d) 法定盈餘公積金**

根據中國《公司法》及在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額百分之十列入法定盈餘公積金，儲備結餘達到其註冊資本的百分之五十的，可以不再提取。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的百分之二十五。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

**31. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司**

本集團具有重大非控股權益的附屬公司詳情載列如下：

	2025年	2024年
非控股權益所持股權百分比：		
悠活智聯	20%	20%
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分配至非控股權益的年內利潤：		
悠活智聯	2,562	7,080
已付非控股權益股息：		
悠活智聯	3,830	4,371
非控股權益於報告日期的累計結餘：		
悠活智聯	186,086	187,354

**31. 具有重大非控股權益的非全資附屬公司** (續)

下表說明悠活智聯的概要財務資料。所披露的金額未計及任何內部公司間之抵銷：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	1,258,011	1,293,737
開支總額	(1,245,201)	(1,258,336)
年內利潤及全面收入總額	12,810	35,401
於12月31日	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	1,376,507	1,333,610
非流動資產	654,381	672,509
流動負債	(940,640)	(920,473)
非流動負債	(16,345)	(20,722)
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	92,298	(17,482)
投資活動所得／(所用)現金流量淨額	214	(67,053)
融資活動所用現金流量淨額	(4,703)	(5,388)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	87,809	(89,923)

## 32. 合併現金流量表附註

### (a) 重大非現金交易

於年內，本集團有關樓宇及汽車的租賃安排有使用權資產及租賃負債之非現金添置分別約人民幣17,189,000元(2024年：約人民幣2,165,000元)及約人民幣16,801,000元(2024年：約人民幣2,165,000元)。

### (b) 融資活動所產生的負債變動

融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	5,920	524,125	530,045
融資現金流量變動	(10,117)	(109,793)	(119,910)
利息開支	507	—	507
分類為經營現金流量的已付利息	(507)	—	(507)
其他非現金變動	16,801	—	16,801
於2025年12月31日	12,604	414,332	426,936
	租賃負債 人民幣千元	計息借貸 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	6,761	637,009	643,770
融資現金流量變動	(3,006)	(112,884)	(115,890)
利息開支	253	—	253
分類為經營現金流量的已付利息	(253)	—	(253)
其他非現金變動	2,165	—	2,165
於2024年12月31日	5,920	524,125	530,045

**32. 合併現金流量表附註** (續)**(c) 租賃現金流出總額**

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動現金流量部份	19,659	25,367
融資活動現金流量部份	10,117	3,006
	<b>29,776</b>	<b>28,373</b>

**33. 財務擔保**

本集團因向若干物業的擁有人或租戶提供物業管理服務而產生及將產生的若干收益及收入，於財務擔保合約期間用於擔保本公司最終控股公司控制的若干實體的若干銀行貸款。截至2025年12月31日止年度，本集團該等收益及收入為人民幣970,000元(2024年：人民幣970,000元)。本集團評估認為，財務擔保初始確認時的公允價值及年內的預期信貸虧損撥備並不重大。

**34. 資產抵押**

於2025年及2024年12月31日，本集團抵押予若干銀行以取得授予本集團的一般銀行及其他借貸融資的資產分別載於財務報表附註13、21、22及26。

本集團就授予本公司最終控股公司控制的若干實體的若干銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註33。

**35. 承擔**

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

### 36. 關聯方交易

(a) 除該等財務報表其他章節詳述之交易之外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司*	147,230	226,695
本集團的一間聯營公司	10,945	6,147
	158,175	232,842
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司及合營企業	155,876	181,639
成本及開支：		
合景泰富的附屬公司及合營企業	16,537	14,140
本集團的一間聯營公司	4,853	—
	21,390	14,140
資訊科技開支：		
合景泰富	2,000	2,000

\* 合景泰富由晉得最終控制。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

#### (b) 與關聯方進行的其他交易

本集團就授予本公司最終控股公司控制的若干實體的若干銀行貸款而向銀行提供的擔保詳情，已載於財務報表附註33。

由本公司最終控股公司控制的一間實體就向本集團發放的銀行貸款提供的擔保詳情，已載於財務報表附註26。

## 36. 關聯方交易 (續)

## (c) 與關聯方的未償還結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>來自關聯方的預付款項及應收款項</b>		
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	2,408,719	2,228,238
本集團的一間聯營公司	6,536	2,950
	<b>2,415,255</b>	2,231,188
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	727	5,225
本集團的一間聯營公司	313	—
	<b>1,040</b>	5,225
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	16,605	3,695
本集團的一間聯營公司	4,509	—
	<b>21,114</b>	3,695
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	21,460	10,254
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	688	889
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	2,793	893

本集團未結付與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債及合約負債結餘屬貿易性質，而未結付與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項結餘屬非貿易性質。

**36. 關聯方交易** (續)**(d) 本集團主要管理人員的薪酬**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	5,005	7,448
以股份為基準的補償	—	146
退休金計劃供款	202	197
	<b>5,207</b>	<b>7,791</b>

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

**37. 按類別劃分的金融工具**

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	2,742,282	2,783,640
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	545,590	555,640
受限制現金	60,561	62,478
現金及現金等價物	1,219,248	1,145,614
	<b>4,567,681</b>	<b>4,547,372</b>

### 37. 按類別劃分的金融工具 (續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項	684,734	609,032
租賃負債	12,604	5,920
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	684,737	636,062
計息銀行及其他借貸	414,332	524,125
	<b>1,796,407</b>	1,775,139

### 38. 金融工具的公允價值及公允價值層級

本集團金融工具的賬面值及公允價值，除賬面價值合理接近公允價值的賬面價值外，如下：

	賬面值		公允價值	
	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
<b>金融負債</b>				
計息銀行及其他借貸	414,332	524,125	410,564	524,823

管理層已評估，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、租賃負債、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，很大程度上是因為該等工具的短期期限。

本集團財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。

金融資產的公允價值按在自願交易方之間的交易金融工具的金額計算，但在強制或清算出售中除外。以下為估計公允價值時使用的方法和假設：

計息銀行及其他借貸的非即期部分的公允價值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。於2025年12月31日，本集團本身就計息銀行及其他借貸的不履約風險導致的公允價值變動被評定為並不重大。

**38. 金融工具的公允價值及公允價值層級 (續)**

租賃負債的公允價值乃透過使用具有類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具的現行利率貼現預期未來現金流量計算。

已披露公允價值的負債：

於2025年12月31日

	公允價值計量採用			總計 人民幣千元
	在活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察的輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察的輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行及其他借貸	—	410,564	—	410,564

於2024年12月31日

	公允價值計量採用			總計 人民幣千元
	在活躍市場的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察的輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察的輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行及其他借貸	—	524,823	—	524,823

**39. 財務風險管理目標及政策**

本集團的主要金融工具由現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項組成，該等金融工具因其經營而直接產生。本集團擁有其他金融資產及負債，如計息銀行及其他借貸及租賃負債。該等金融工具的主要目的在於為本集團的運營融資。

本集團金融工具產生的主要風險為外幣風險、信貸風險、流動性風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃專注於盡量降低該等具有重大影響的風險對本集團財務表現的潛在不利影響。本公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (a) 外幣風險

本集團的業務主要在中國內地進行且交易主要以人民幣進行，本集團大部分資產及負債以人民幣計值。於2025年及2024年12月31日，本集團外幣風險主要來自於以功能貨幣以外的外幣列值的現金、銀行存款、其他應收款項及其他應付款項。

下表顯示在所有其他變數維持不變的情況下，本集團稅前利潤對港元及美元匯率的可能合理變動的敏感性。

	外幣匯率變動	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元	權益 增加／(減少)* 人民幣千元
<b>2025年</b>			
倘人民幣兌港元減弱	5%	(19)	39,701
倘人民幣兌港元增強	5%	19	(39,701)
倘人民幣兌美元減弱	5%	—	—
倘人民幣兌美元增強	5%	—	—
<b>2024年</b>			
倘人民幣兌港元減弱	5%	(4,950)	42,726
倘人民幣兌港元增強	5%	4,950	(42,726)
倘人民幣兌美元減弱	5%	(1,525)	(1,525)
倘人民幣兌美元增強	5%	1,525	1,525

\* 不包括留存利潤。

#### (b) 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制現金並不存在重大信貸風險，因為有關存款大部分存於中國內地國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

由於本集團應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的客戶群廣泛分散，故本集團內並無應收第三方的貿易應收款項及其他應收款項的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

#### 最高風險敞口及於年末分階段

下表列示基於本集團的信貸政策的信貸質量及信貸風險的最高風險敞口，主要基於逾期資料(除非其他資料可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於2025年及2024年12月31日的年末分階段分類。來自第三方的呈列金額為金融資產的賬面值總額。

#### 2025年12月31日

	12個月預期 信貸虧損	全期預期信貸虧損			合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	4,136,523	4,136,523
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	366,559	—	—	—	366,559
— 可疑**	—	321,418	—	—	321,418
受限制現金					
— 尚未逾期	60,561	—	—	—	60,561
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,219,248	—	—	—	1,219,248
就授予本公司最終控股公司 控制的若干實體的若干銀行 貸款向銀行提供的擔保					
— 銀行貸款已提款及 尚未逾期	970	—	—	—	970
	1,647,338	321,418	—	4,136,523	6,105,279

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (b) 信貸風險 (續)

##### 最高風險敞口及於年末分階段 (續)

2024年12月31日

	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		合計 人民幣千元
	階段一 人民幣千元	階段二 人民幣千元	階段三 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項*	—	—	—	3,805,535	3,805,535
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	386,599	—	—	—	386,599
— 可疑**	—	292,814	—	—	292,814
受限制現金					
— 尚未逾期	62,478	—	—	—	62,478
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	1,145,614	—	—	—	1,145,614
就授予本公司最終控股公司 控制的若干實體的銀行 貸款向銀行提供的擔保					
— 銀行貸款已提款及 尚未逾期	970	—	—	—	970
	1,595,661	292,814	—	3,805,535	5,694,010

\* 就本集團所應用減值簡化方法的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於財務報表附註21中披露。

\*\* 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質量於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增長時被視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質量被視為「可疑」。

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (c) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是在持續提供資金以滿足其營運資金需求與資本開支之間保持平衡。

下表分析根據合約未折現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

#### 於2025年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	151,865	532,869	—	—	—	684,734
租賃負債	—	6,773	4,533	835	1,719	13,860
計息銀行及其他借貸	54,468	97,509	136,066	148,811	—	436,854
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	275,636	355,286	8,020	45,795	—	684,737
就授予本公司最終控股公司控制的若干實體的若干銀行貸款向銀行提供的擔保	970	—	—	—	—	970
	482,939	992,437	148,619	195,441	1,719	1,821,155

#### 於2024年12月31日

	按要求 人民幣千元	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項	138,559	470,473	—	—	—	609,032
租賃負債	—	2,567	898	2,214	700	6,379
計息銀行及其他借貸	56,595	94,242	146,520	283,612	—	580,969
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	240,155	329,831	8,020	58,056	—	636,062
就授予本公司最終控股公司控制的若干實體的銀行貸款向銀行提供的擔保	970	—	—	—	—	970
	436,279	897,113	155,438	343,882	700	1,833,412

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (d) 利率風險

本集團並無重大計息資產。本集團承擔的市場利率變動風險主要與本集團的浮息銀行貸款有關。本集團並未使用任何利率掉期以對沖現金流利率風險。

下表顯示在所有其他變數維持不變下，本集團稅前利潤(透過對浮息借貸的影響)對利率的合理可能變動的敏感性。

	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>2025年</b>		
人民幣	200	(6,667)
人民幣	(200)	6,667
	基點 增加／(減少)	稅前利潤 增加／(減少) 人民幣千元
<b>2024年</b>		
人民幣	200	(79)
人民幣	(200)	79

### 39. 財務風險管理目標及政策 (續)

#### (e) 資本管理

本集團管理資本的首要目標，是確保本集團具備持續經營的能力，且維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟情況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以流動比率(流動資產總值除以流動負債總額)及資產負債比率(負債總額除以資產總值)監控資本的情況。於報告期末的流動比率及資產負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產總額	4,718,332	4,686,681
流動負債總額	2,824,611	2,548,523
資產總額	5,975,991	6,184,524
負債總額	3,182,599	3,042,413
流動比率	1.67	1.84
資產負債比率	0.53	0.49

### 40. 報告期後事項

於2025年12月31日後及直至報告日期，本集團並無發生任何重大事項。

#### 41. 本公司之財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
現金及現金等價物	381	129,516
預付款項、其他應收款項及其他資產	2,260,266	2,196,930
流動資產總額	2,260,647	2,326,446
<b>流動負債</b>		
其他應付款項及應計項目	30,614	29,922
流動負債總額	30,614	29,922
<b>流動資產淨額</b>	2,230,033	2,296,524
<b>資產總額減流動負債</b>	2,230,033	2,296,524
<b>資產淨額</b>	2,230,033	2,296,524
<b>權益</b>		
股本	17,568	17,568
儲備(附註)	2,212,465	2,278,956
<b>權益總額</b>	2,230,033	2,296,524

**41. 本公司之財務狀況表 (續)**

附註：

本公司的儲備概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	僱員以股份 為基礎的 補償儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	2,189,462	3,543	94,249	(48,157)	2,239,097
年內虧損	—	—	—	(5,893)	(5,893)
年內其他全面收入： 換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	45,424	—	45,424
年內全面收入／(虧損)總額	—	—	45,424	(5,893)	39,531
以股份為基礎的補償開支	—	328	—	—	328
於2024年12月31日	2,189,462	3,871	139,673	(54,050)	2,278,956
於2025年1月1日	<b>2,189,462</b>	<b>3,871</b>	<b>139,673</b>	<b>(54,050)</b>	<b>2,278,956</b>
年內虧損	—	—	—	(8,978)	(8,978)
年內其他全面虧損： 換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	(57,513)	—	(57,513)
年內全面虧損總額	—	—	(57,513)	(8,978)	(66,491)
於2025年12月31日	<b>2,189,462</b>	<b>3,871</b>	<b>82,160</b>	<b>(63,028)</b>	<b>2,212,465</b>

**42. 批准財務報表**

董事會於2026年3月31日批准及授權刊發財務報表。

## 五年財務概要

以下載列摘錄自經審核財務報表的本公司過去五個財政年度的業績、資產、負債及權益概要。

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>業績</b>					
<b>收入</b>	<b>3,329,875</b>	3,573,469	3,848,973	4,025,711	3,255,446
銷售成本	<b>(2,500,434)</b>	(2,690,811)	(2,666,609)	(2,785,151)	(2,029,338)
<b>毛利</b>	<b>829,441</b>	882,658	1,182,364	1,240,560	1,226,108
其他收入及收益	<b>19,516</b>	121,329	46,483	84,177	26,606
銷售及分銷開支	<b>(5,155)</b>	(5,488)	(4,314)	(4,598)	(4,795)
行政開支	<b>(428,307)</b>	(471,595)	(507,409)	(542,838)	(333,176)
其他開支淨額	<b>(543,070)</b>	(1,049,953)	(548,181)	(634,166)	(22,842)
融資成本	<b>(19,195)</b>	(33,036)	(35,464)	(22,906)	(261)
應佔利潤及虧損：					
合營企業	<b>(1,890)</b>	7,029	4,712	1,164	(836)
聯營公司	<b>(614)</b>	127	1,784	2,040	1,949
<b>稅前(虧損)/利潤</b>	<b>(149,274)</b>	(548,929)	139,975	123,433	892,753
所得稅開支	<b>(167,013)</b>	(9,730)	(77,657)	(63,582)	(208,436)
<b>年內(虧損)/利潤</b>	<b>(316,287)</b>	(558,659)	62,318	59,851	684,317
以下各方應佔：					
母公司擁有人	<b>(313,764)</b>	(572,282)	30,303	3,412	674,843
非控股權益	<b>(2,523)</b>	13,623	32,015	56,439	9,474
	<b>(316,287)</b>	(558,659)	62,318	59,851	684,317
	於12月31日				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產、負債及權益</b>					
<b>資產總額</b>	<b>5,975,991</b>	6,184,524	6,894,358	6,944,691	5,002,071
<b>負債總額</b>	<b>3,182,599</b>	3,042,413	3,184,955	3,516,172	1,486,185
<b>權益總額</b>	<b>2,793,392</b>	3,142,111	3,709,403	3,428,519	3,515,886



合景悠活集團控股有限公司