

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



星悅康旅股份有限公司  
Starjoy Wellness and Travel Company Limited  
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(股份代號：3662)

截至二零二五年十二月三十一日止年度之  
全年業績公告

二零二五年業績摘要

- 總收入為約人民幣12.20億元，同比下降約10.0%。
- 毛利為約人民幣3.13億元，同比減少約人民幣7,250萬元，毛利率為約25.6%，同比下降約2.8個百分點。
- 匯兌收益同比大幅減少約人民幣2,650萬元，主要由於美元及港幣兌人民幣貶值。
- 銀行利息收入同比大幅減少約人民幣510萬元，主要由於銀行存款利率下調。
- 就歸屬於過往年度收購若干附屬公司的商譽確認減值虧損約人民幣1,400萬元，原因為此等附屬公司於本集團經營策略調整後出現經營規模收縮。
- 醫療美容市場競爭持續加劇，本集團投資的醫美公司營業收入及利潤同比下降，同時就相關按公平值計入損益的權益工具確認公平值大幅減少，減少額同比增加約人民幣530萬元。

- 因上述因素的綜合影響，本集團實現淨利潤約人民幣4,840萬元，同比下降約人民幣3,790萬元或約43.9%。
- 扣除相關非經常性及非經營性損益項目後，核心淨利潤<sup>(附註)</sup>約為人民幣1.04億元，同比減少約人民幣90萬元，大致保持穩定。
- 董事會不建議派付本年度的末期股息。

附註：本集團的核心淨利潤不包括非經常性及非經營性損益項目及其相關的稅項影響，例如匯兌收益淨額、出售附屬公司／投資物業損益、按公平值計入損益的權益工具公平值變動、商譽減值虧損以及以股份為基礎的開支。

星悅康旅股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二五年」)之綜合業績連同截至二零二四年十二月三十一日止年度(「去年」或「二零二四年」)之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收入	3	<b>1,219,825</b>	1,355,282
提供服務成本		<b>(907,289)</b>	(970,245)
毛利		<b>312,536</b>	385,037
其他收入、收益及虧損	4	<b>(4,605)</b>	30,672
預期信用損失(「預期信用損失」) 模型下的減值虧損，扣除撥回		<b>(123,945)</b>	(189,032)
商譽之減值虧損		<b>(13,976)</b>	(13,943)
出售附屬公司的虧損		<b>(2,014)</b>	–
行政開支		<b>(85,679)</b>	(91,689)
銷售及分銷開支		<b>(5,513)</b>	(5,286)
應佔一間合營企業業績		<b>18</b>	(15)
財務成本		<b>(4,387)</b>	(5,386)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
除稅前溢利		72,435	110,358
所得稅開支	5	(24,077)	(24,107)
年內溢利	6	48,358	86,251
<b>其他全面收入</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		(2,902)	225
其後將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收入之(「按公平值計入其他全面收入」)權益工具之公平值(虧損)/收益		(43,863)	6,367
年內其他全面(虧損)/收入，扣除所得稅		(46,765)	6,592
年內全面收入總額		1,593	92,843
以下人士應佔年內溢利：			
—本公司擁有人		51,568	96,216
—非控股權益		(3,210)	(9,965)
		48,358	86,251
以下人士應佔全面收入總額：			
—本公司擁有人		17,177	101,846
—非控股權益		(15,584)	(9,003)
		1,593	92,843
每股盈利(人民幣分)			
—基本	7	7.10	13.25
—攤薄	7	7.10	13.25

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		57,680	29,275
使用權資產		3,631	10,771
投資物業		53,014	–
無形資產		44,454	53,767
商譽		87,587	101,563
聯營公司權益		–	300
一間合營企業權益		258	240
按公平值計入損益(「按公平值計入 損益」)之權益工具		33,176	51,443
按公平值計入其他全面收入之 權益工具		131,117	177,882
遞延稅項資產		59,975	58,115
購置物業、廠房及設備支付之 按金		1,275	40,369
		<u>472,167</u>	<u>523,725</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,802	11,849
貿易及其他應收款項	9	677,702	646,200
遞延合約成本		–	2,853
應收前主要股東之集團公司款項		68,369	119,235
受限制銀行存款		36,154	24,714
銀行結餘及現金		970,276	1,030,167
		<u>1,755,303</u>	<u>1,835,018</u>

		於十二月三十一日	
	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	679,208	795,462
合約負債		176,998	172,661
稅項負債		64,348	50,811
租賃負債		14,839	3,947
借款		35,000	70,000
		<u>970,393</u>	<u>1,092,881</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>784,910</u>	<u>742,137</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,257,077</u>	<u>1,265,862</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		11,114	13,442
租賃負債		15,423	7,745
		<u>26,537</u>	<u>21,187</u>
<b>淨資產</b>		<u><u>1,230,540</u></u>	<u><u>1,244,675</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		6,207	6,207
儲備		1,198,624	1,196,682
本公司擁有人應佔權益		1,204,831	1,202,889
非控股權益		25,709	41,786
<b>權益總額</b>		<u><u>1,230,540</u></u>	<u><u>1,244,675</u></u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於二零一六年十二月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一九年三月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用於二零二五年一月一日或以後開始之年度期間強制生效的以下由國際會計準則理事會頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則以編製綜合財務報表。

國際會計準則第21號(修訂本) 缺乏可兌換性

於本年度應用上述經修訂國際財務報告準則會計準則對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則的影響，但還不能說明該等新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響，國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露除外，如下文進一步說明。

國際財務報告準則第18號載列有關財務報表的呈列及披露的規定，並將取代國際會計準則(「國際會計準則」)第1號財務報表的呈列。該項新訂國際財務報告準則會計準則沿用國際會計準則第1號多項規定，同時出台於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；於財務報表附註提供有關管理層界定的績效指標的披露，並改進財務報表中將予披露的合併及細分資料。此外，若干國際會計準則第1號的段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。預期應用新準則將影響未來財務報表中損益表的呈列及披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

### 3. 收入及分部資料

本集團於年內的收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>服務類型</b>		
物業管理服務		
基礎物業管理服務	906,042	1,027,106
銷售輔助服務	4,235	5,220
社區增值服務	125,013	142,972
供暖服務	24,292	24,445
其他	4,016	3,481
	<u>1,063,598</u>	<u>1,203,224</u>
商業運營服務		
商業運營及管理服務	130,116	139,915
市場定位及商戶招攬服務	8,677	12,143
	<u>138,793</u>	<u>152,058</u>
物業租賃及相關服務		
租金收入—與商業運營服務相關	17,434	—
	<u>17,434</u>	<u>—</u>
總計	<u>1,219,825</u>	<u>1,355,282</u>
客戶合約收益	1,202,391	1,355,282
租賃	17,434	—
總計	<u>1,219,825</u>	<u>1,355,282</u>
客戶合約收益分類		
<b>客戶類型</b>		
物業管理服務		
外部客戶	1,063,598	1,161,699
前主要股東之集團公司*	—	36,410
其他關聯方*	—	5,115
	<u>1,063,598</u>	<u>1,203,224</u>

客戶合約收益分類(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
商業運營服務		
外部客戶	132,476	114,934
前主要股東之集團公司*	-	37,124
一間聯營公司	6,317	-
	<u>138,793</u>	<u>152,058</u>
總計	<u>1,202,391</u>	<u>1,355,282</u>
收入確認時間		
一段時間內	1,154,796	1,303,340
某個時間點	47,595	51,942
	<u>1,202,391</u>	<u>1,355,282</u>

\* 前主要股東之集團公司為中國奧園股份有限公司(「中國奧園」, 連同其附屬公司統稱為「中國奧園集團」)的附屬公司。中國奧園於二零二三年七月十七日前為本公司的控股股東, 自二零二四年十月二十一日起不再為本公司的主要股東並自此成為獨立第三方。其他關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

本集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現(以提供服務種類為重點)的目的而向本集團的行政總裁(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料釐定。釐定運營分部之分部收益及分部業績所應用之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所賺取之溢利, 當中並無分配總部行政成本、按公平值計入損益之權益工具之公平值變動、若干其他收入、收益及虧損、財務成本及出售附屬公司及投資物業之虧損。

本集團的運營及呈報分部如下:

a. 物業管理服務

本集團從事向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的基礎物業管理服務、銷售輔助服務、社區增值服務及供暖服務的業務。

b. 商業運營服務

本集團從事向商業物業開發商及商業物業承租人提供商業運營及管理服務以及市場定位及商戶招攬服務的業務。

c. 物業租賃及相關服務

本集團從事向租戶提供物業租賃及相關服務。

由於並無定期向主要經營決策者呈報分部資產及分部負債分析以供審閱，故並無呈列該等資料。

以下為本集團按運營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	物業租賃 及相關服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二五年十二月三十一日 止年度				
分部收入	<u>1,063,598</u>	<u>138,793</u>	<u>17,434</u>	<u>1,219,825</u>
分部業績	<u>92,657</u>	<u>47,477</u>	<u>2,247</u>	142,381
匯兌虧損淨額				(15,142)
未分配其他收入、收益及虧損				20,350
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動				(18,267)
出售附屬公司的虧損				(2,014)
總部行政成本				(50,486)
租賃負債利息				(1,501)
借款利息				<u>(2,886)</u>
除稅前溢利				<u>72,435</u>
截至二零二四年十二月三十一日 止年度				
分部收入	<u>1,203,224</u>	<u>152,058</u>	<u>-</u>	<u>1,355,282</u>
分部業績	<u>95,226</u>	<u>38,677</u>	<u>-</u>	133,903
匯兌收益淨額				11,356
未分配其他收入、收益及虧損				26,342
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動				(12,977)
處置投資物業虧損				(3,486)
總部行政成本				(39,394)
租賃負債利息				(472)
借款利息				<u>(4,914)</u>
除稅前溢利				<u>110,358</u>

## 其他分部資料

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	物業租賃 及相關服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
計入分部業績／資產計量的分部 資料：					
截至二零二五年十二月三十一日 止年度					
投資物業折舊	-	-	13,199	-	13,199
物業、廠房及設備折舊	4,255	389	-	4,164	8,808
無形資產攤銷	9,313	-	-	-	9,313
使用權資產折舊	924	1,137	-	1,834	3,895
存貨轉入投資物業的虧損	1,388	-	-	-	1,388
商譽之減值虧損	13,976	-	-	-	13,976
預期信用損失模型下的減值 虧損，扣除撥回	121,857	2,088	-	-	123,945
處置物業、廠房及設備(收益)／ 虧損	3,193	(119)	-	(1)	3,073
應佔一間合營企業業績	(18)	-	-	-	(18)
	<u>258</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>258</u>
於二零二五年十二月三十一日 於一間合營公司權益					
	<u>258</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>258</u>
計入分部業績／資產計量的分部 資料：					
截至二零二四年十二月三十一日 止年度					
物業、廠房及設備折舊	4,529	623	-	2,400	7,552
無形資產攤銷	9,393	-	-	-	9,393
使用權資產折舊	915	1,557	-	1,214	3,686
商譽之減值虧損	13,943	-	-	-	13,943
預期信用損失模型下的減值虧 損／(減值虧損撥回)，扣除撥回	191,498	(2,466)	-	-	189,032
應佔一間合營企業業績	15	-	-	-	15
處置物業、廠房及設備虧損	1,888	-	-	-	1,888
	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>240</u>
於二零二四年十二月三十一日 於一間合營公司權益					
	<u>240</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>240</u>
於二零二四年十二月三十一日 於一間聯營公司權益					
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>300</u>	<u>300</u>

## 地區資料

本集團的客戶收入僅來自於中華人民共和國(「中國」)的業務及所提供的服務，且本集團幾乎所有非流動資產(按公平值計入其他全面收益之股本投資除外)位於中國。

## 主要客戶資料

本集團並無來自與單一客戶或就本集團所知處於共同控制下的實體集團的交易的收入佔本集團總收入的10%以上。

## 4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
銀行利息收入	18,087	23,165
匯兌(虧損)/收益淨額	(15,142)	11,356
政府補助	7,279	12,123
存貨轉入投資物業虧損	(1,388)	-
處置物業、廠房及設備虧損	(3,073)	(1,888)
處置投資物業虧損	-	(3,486)
股息收入	1,620	2,292
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	(18,267)	(12,977)
提前終止租賃之收益	587	-
其他	5,692	87
	<u>(4,605)</u>	<u>30,672</u>

## 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	28,265	26,349
遞延稅項	(4,188)	(2,242)
	<u>24,077</u>	<u>24,107</u>

由於本集團於該兩年無任何應繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

根據財稅[2019]13號及國稅[2019]2號規定，本集團若干附屬公司於兩個年度享有小型微利企業的優惠所得稅政策。

本集團附屬公司奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司分別於二零二三年及二零二四年獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該等公司有權於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日及於二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三個年度分別享有優惠所得稅率15%。

## 6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零二五年 二零二四年  
人民幣千元 人民幣千元

年內溢利經扣除／(計入)以下各項得出：

核數師薪酬	1,758	2,200
董事薪酬	5,254	4,032
其他員工薪酬及其他福利	191,781	204,345
其他員工之退休福利計劃供款	27,553	29,408
住房公積金供款	7,372	7,628
其他員工之以股份為基礎之付款	2,407	—
員工成本總額	<u>234,367</u>	<u>245,413</u>
就以下各項確認／(撥回)減值虧損：		
貿易應收款項	93,154	152,596
其他應收款項	2,301	5,247
前主要股東之集團公司	28,490	34,528
其他關聯方	—	(3,339)
預期信貸虧損模型項下之減值虧損總額，扣除撥回	<u>123,945</u>	<u>189,032</u>
確認為開支的存貨成本	1,829	1,435
物業、廠房及設備折舊	8,808	7,552
使用權資產折舊	3,895	3,686
投資物業折舊	13,199	—
無形資產攤銷(計入提供服務成本)	<u>9,313</u>	<u>9,393</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
<b>盈利：</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利(倘適用) (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>51,568</u>	<u>96,216</u>
	二零二五年	二零二四年
<b>股份數目：</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>726,250,000</u>	<u>726,250,000</u>

計算每股攤薄盈利並無假設本公司於本年度及過往年度之尚未行使購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價分別高於本公司股份於本年度及過往年度之平均市價。

## 8. 股息

於報告期末後，董事會不建議派付截至二零二五年十二月三十一日止年度之末期股息(二零二四年：每股普通股人民幣0.0265元)。

## 9. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應收款項	1,000,597	877,544
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	(484,042)	(394,194)
	<u>516,555</u>	<u>483,350</u>
其他應收款項：		
按金	21,286	21,791
代住戶付款	77,781	77,131
待抵扣進項稅	15,410	15,443
預付款項	23,732	23,905
其他	38,452	37,793
	<u>176,661</u>	<u>176,063</u>
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	(15,514)	(13,213)
	<u>161,147</u>	<u>162,850</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><u>677,702</u></u>	<u><u>646,200</u></u>

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	91,956	86,439
61至180天	96,116	112,951
181至365天	125,983	131,439
1至2年	208,951	229,823
2至3年	186,090	140,140
超過3年	291,501	176,752
	<u><u>1,000,597</u></u>	<u><u>877,544</u></u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項		<u>262,013</u>	<u>293,507</u>
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	114,964	107,073
已收按金	(b)	109,163	140,198
應計員工成本		19,668	14,961
應計社會保險及住房公積金供款		13,571	13,845
其他應付稅項		43,733	30,121
應計開支		27,304	46,111
應付前主要股東之集團公司的 其他款項	(c)	61,028	113,144
其他應付款項		<u>27,764</u>	<u>36,502</u>
其他應付款項總額		<u>417,195</u>	<u>501,955</u>
貿易及其他應付款項總額		<u><b>679,208</b></u>	<u><b>795,462</b></u>

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公用事業按金。
- (c) 結餘指代表前主要股東之集團公司收取的租金。

於年內，供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天(二零二四年：介乎30天至90天)。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至60天	62,007	64,022
61至180天	66,588	72,475
181至365天	35,969	37,790
1至2年	28,659	57,825
2至3年	19,849	20,200
3年以上	<u>48,941</u>	<u>41,195</u>
	<u><b>262,013</b></u>	<u><b>293,507</b></u>

## 管理層討論及分析

### 一、業務回顧

本集團作為中國領先的物業管理與商業運營綜合服務商，始終秉持「服務贏口碑，價值建勳章」核心理念，深化多元化服務戰略，構建起覆蓋住宅與非住宅物業全週期管理、中高端商業體及綜合用途項目全鏈條運營的服務矩陣。同時，積極延伸健康生活服務邊界，打造宜居宜商的優質生態場景。面對複雜多變的經濟形勢，公司主動戰略升維、精準施策，在鞏固物業與商業運營核心優勢的基礎上，前瞻性佈局文旅、康養等潛力賽道，以「服務、愉悅、和諧」為發展基調，走高質量增長之路，為本公司股東（「股東」）持續創造穩定的價值回報。

#### 物業管理

2025年，本集團聚焦高質量發展，堅持「提質」與「拓新」雙線並舉的戰略路徑。在提升運營質量方面，深化精細化運營，通過流程再造與結構降本，顯著提高資源利用效率；在開拓增長新局方面，基於敏銳的市場洞察，創新業務模式與營收渠道，鞏固並擴大核心業務優勢，從而實現經營質效的全面提升。

截至2025年，本集團物業管理服務網絡已覆蓋中國22個省、直轄市及自治區的62個城市，在管收費建築面積（「**建築面積**」）約為33.9百萬平方米（「**平方米**」），保持了穩定的服務規模和市場格局。

圍繞「精益運營、創新拓展、價值賦能」戰略主軸，本集團以客戶需求為核心，構建差異化、定制化服務體系，實現服務與需求的精準匹配。在基礎保障層面，本集團對水電管網等核心基礎設施進行了紮實的維護、養護與更新，全力確保長期運行的可靠性與安全性，築牢社區安全運行底線；在品質提升層面，加大社區綠化景觀優化與智能安防系統升級投入，營造美觀宜居、安全舒適的居住環境；在個性服務層面，本集團推出專屬管家響應式服務，精準滿足業主個性化需求。通過這一分層服務策略科學配置資源，實現了服務精準度與運營效率的同步優化，提升了業主滿意度與客戶黏性。

增值服務領域多點突破，本集團構建了「基礎服務+增值生態」的發展格局，深度挖掘社區場景價值。我們聚焦於「一老一小」關懷服務及高品質居家生活解決方案等高粘性、高潛力領域，通過整合內外部優質資源，成功推出了涵蓋健康管理、家政保潔及資產租售等多維度的社區增值服務組合，為本集團穩健增長提供新動力。同時，以科技賦能運營升級，推進停車場智能化改造，實現信息化集中管控與車位共享，資源利用率大幅提升；持續落地電梯節能、無負壓供水、雷達感應照明等改造項目，通過「技術節能+管理節能」雙輪驅動，有效降低公共設施運行成本，實現綠色運營與效益提升的雙贏。

本集團以構建健康宜居、和美共融的社區為目標，明確社區文化建設路徑，持續打造「悅滿家園·共築暖鄰」品牌活動體系，塑造特色社區文化。活動體系覆蓋多元場景：聚焦「成長關懷」，於「開學季」推出主題活動，護航業主子女成長；深耕「溫情守護」，借「長者節」開展關懷服務，弘揚敬老傳統。相關工作強化了業主認同感與歸屬感，提升了客戶滿意度與幸福感，也體現了本集團的社會擔當。

年內，本集團在提升客戶服務與社區凝聚力方面實施了一系列具體舉措，包括：推行「經理服務日」機制，全年解決業主訴求超萬件；持續開展免費洗車、愛心義診等便民服務；組織社區乒乓球賽、籃球賽及節慶活動等多元社區活動。本集團恪守「以客戶為中心」的原則，服務覆蓋從日常協助到應急響應、從公共空間品質維護到個性化體驗提升的全場景，這些工作有效鞏固了和諧社區的發展根基。

## 商業運營

截至2025年，本集團商業運營服務網絡已覆蓋全國10座城市，在管總建築面積達約544,000平方米，形成規模化、高品質的商業服務矩陣，市場影響力持續擴大。

本集團堅守商業「傳遞溫情生活」服務理念，構建了覆蓋商業管理全生命週期的服務體系，服務範圍涵蓋：前期策劃、商業設計、招商代理、開業籌備及資產運營等，為商業項目提供全鏈條價值護航。在運營層面，本集團主要通過兩大路徑深化發展：一是通過聯動內外部資源、整合會員體系與流量，促進物業管理與商業運營的協同，以將周邊社區資源轉化為商業客流；二是通過挖掘多元業態潛力並優化產品、服務組合，提升商戶業態與消費者需求的匹配效率，從而提升商業項目的綜合價值。

場景創新與主題運營成為激活商業活力的主要抓手。威寧奧園廣場打造「電音啤酒音樂節」，通過沉浸式舞臺、夜間燈光藝術與特色餐飲市集的深度融合，顯著延長消費者停留時間，帶動周邊商鋪營業額大幅增長；盤龍奧園廣場、茶園奧園廣場等精準把握節慶節點，策劃「潮玩手作市集」「龍舟文化節」等主題活動，吸引大量客群，贏得良好口碑；蘿崗奧園廣場「趁墟」美食市集開業即聚集超高人氣，通過線上線下立體化推廣，累計吸引超萬人次客流，有效拉動消費增長。其中，非遺文化主題活動通過技藝展演、手作體驗等形式，打造差異化場景，實現全年齡段客流覆蓋，大幅提升項目話題度與客流人次。此外，多個商業項目積極探索線上運營模式，通過開展場景化直播探店、精準品牌福利推送等活動，搭建「線上引流、線下體驗」的互動消費平台，提升線上流量至線下消費的轉化效能。

本集團大力探索「商業+文旅」，業態跨界融合成效凸顯。廣州番禺奧園廣場創新推出「巧克力王國」主題街區，聯合知名品牌打造互動工坊、親子烘焙課堂與沉浸式藝術展，不僅推動親子業態月均業績大幅增長，更顯著提升商場整體客流轉化率。同時，本集團踐行「社區公園」理念，優化商業空間動線與氛圍，策劃多元化社區主題活動，將商業空間轉化為充滿溫情的「生活第三空間」，成為周邊居民社交互動、休閒娛樂的重要聚集區，實現消費者體驗與品牌價值的雙向提升。

## 二、未來展望

2026年，本集團將深化「夯實基礎、創新賦能、行穩致遠」發展思路，秉持穩健審慎的財務管理策略，通過精細化成本管控與多元化營收拓展優化利潤結構，探索文旅、康養、銀髮經濟等潛力賽道，培育新的增長動能，以更紮實的經營成果回報業主、客戶與投資者的信賴。

### 物業管理

將智慧物管作為關鍵抓手，系統構建新型智慧服務體系。依託人工智能（「AI」）、大數據等前沿技術，實現服務質量實時監測、客戶需求精準洞察與服務資源智能調度，打通線上線下服務閉環。通過大數據分析推動服務與需求的高效匹配，探索主動服務模式，持續提升服務效率與業主滿意度，構建差異化競爭優勢。

深化「悅滿家園·共築暖鄰」系列品牌知識產權社區文化活動，升級社群運營模式，從「企業主導」向「業主共創」轉型，搭建業主特長展示平台和共創共享機制，進一步深化社區歸屬感與品牌粘性。

本集團將持續開展社區品質升級計劃，打造具備標桿效應的優質項目。一、持續優化全週期品質管控體系，鞏固在環境、設施及安全管理方面的堅實基礎；二、深化客戶洞察與服務體系，提供更具針對性的服務響應；三、營造富有活力的社區文化，增強住戶的歸屬感與凝聚力。

工程與設施管理領域，持續深化節能降本與品質提升，加大人工智能技術應用與節能改造項目投入，協同優化操作流程與管理機制，實現「技術節能」與「管理節能」雙重目標，提升項目現代化運維水平。

增值服務方面，持續構建覆蓋全生活場景生態，以拓展盈利空間並增強客戶黏性。本集團將聚焦全齡段核心需求，重點發展居家安全智能升級、智慧適老解決方案、社區商業及到家服務等高成長性業務；系統推進在管項目的智能化改造，通過部署智能安防、能源管理平台及無人服務終端等提升運營效率與體驗；同時，積極探索並試點社區自動化配送、預約制移動洗車等創新服務場景，以延伸服務價值鏈。

本集團將以「服務力提升」作為長期專項行動，從管家專業素養提升、崗位服務形象規範及多元服務渠道優化等方向發力，開展定制化培訓與實戰演練，統一服務標準與關鍵流程，打造一支專業高效、富有溫度的服務團隊，確保與業主的溝通始終暢通、響應及時。

同時，我們還將建設可複製的管理模式與人才梯隊，通過專業化賦能確保高標準服務的一致性落地。這些工作的協同推進，旨在逐步形成「標桿引領、標準輸出與價值增長」的良性循環。

本集團已清晰規劃「標準化、品牌化、價值化」的進階發展路徑，著力將經過驗證的優質服務封裝為可複製、可推廣的標準化體系，從而鞏固並提升本集團在市場中的長期競爭優勢。

## 商業運營

持續深化招商的精準性與資產的價值挖掘能力。我們將加強對消費趨勢及客群偏好的研究，積極引入符合項目定位的優質品牌，以構建豐富、健康的商業生態。通過策劃具有吸引力的營銷活動，持續優化消費動線、環境氛圍與服務體驗，從而提升客流的轉化效能。本集團還將積極拓展包括外廣場租賃、廣告位資源在內的多元化增值服務場景，形成以租賃主業為基礎、以增值業務為拓展的盈利組合，以增強盈利能力。

在商戶賦能與項目活力維護方面，堅持精準支持與創新引流相結合的原則。通過建立重點商戶跟蹤機制，提供經營數據洞察與必要的資源協調，實現針對性扶持。以場景化思維主導空間美學升級與主題互動體驗的策劃，保持商業空間的新鮮感與吸引力。本集團亦將持續深化直播探店等線上運營手段，強化線上線下聯動，促進流量向實體消費的有效轉化。

從長遠發展出發，本集團還將積極探索「商業+」的融合模式，在條件適宜的區域，推動「商業與文旅」、「商業與體育」等多元業態的協同，盤活存量資產、提升項目品牌內涵，最終構築可持續發展的商業運營體系。

## 文旅康養

在築牢核心業務發展根基的前提下，本集團將集中發力「文旅+康養+體育」等多元融合發展賽道，打造具備核心競爭力的綜合性服務場景。借鑒行業成功經驗，推動文旅康養新業務與現有物業、商業板塊實現深度聯動協同，充分釋放業務互補效應，進一步放大品牌價值與區域市場影響力。

緊密把握新質生產力發展機遇，深耕智慧物管、新型商業生態、康養旅居等前沿領域，以技術創新與模式創新為雙引擎，加快佈局新興市場。重點打造集居住、康養、休閒、消費於一體的綜合性旅居康養社區，完善醫療、文化等基礎配套，引入專業康養機構，構建全週期康養服務體系。通過資源整合與模式創新，著力打造可持續發展的戰略增長極，為本集團長期高質量發展注入新動力。

## 財務回顧

### 經營業績

本集團收入主要來自物業管理服務及商業運營服務。於本年度，本集團的總收入約人民幣1,219.8百萬元，較去年之約人民幣1,355.3百萬元減少約人民幣135.5百萬元或約下降10.0%。物業管理服務及商業運營服務的收入分別佔總收入約87.2%和約12.8%。

下表載列於所示年度按業務劃分的總收入明細：

	二零二五年		二零二四年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %		
物業管理服務	1,063,598	87.2	1,203,224	88.8	(139,626)	(11.6)
商業運營服務	156,227	12.8	152,058	11.2	4,169	2.7
總計	<u>1,219,825</u>	<u>100.0</u>	<u>1,355,282</u>	<u>100.0</u>	<u>(135,457)</u>	<u>(10.0)</u>

### 物業管理服務

物業管理服務收入減少約人民幣139.6百萬元或約11.6%，其中基礎物業管理服務收入減少約人民幣121.1百萬元或約11.8%，大業主增值服務收入減少約人民幣1.0百萬元或約18.9%，及社區增值服務收入減少約人民幣17.6百萬元或約10.3%。下降乃主要由於本集團出售附屬公司以及戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目，導致在管面積減少。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的物業管理服務所產生的收入明細：

	二零二五年		二零二四年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	收入佔比	人民幣千元	收入佔比		
		%		%		
<b>物業管理服務</b>						
基礎物業管理服務	906,042	85.2	1,027,106	85.4	(121,064)	(11.8)
大業主增值服務	4,235	0.4	5,220	0.4	(985)	(18.9)
社區增值服務	153,321	14.4	170,898	14.2	(17,577)	(10.3)
<b>總計</b>	<b>1,063,598</b>	<b>100.0</b>	<b>1,203,224</b>	<b>100.0</b>	<b>(139,626)</b>	<b>(11.6)</b>

下表載列按地理區域劃分的於所示年度物業管理服務產生的總收入明細：

	二零二五年		二零二四年	
	收入	收入佔比	收入	收入佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
華南地區	515,259	48.4	538,375	44.8
西南地區	156,078	14.7	165,883	13.8
華東地區	94,489	8.9	130,282	10.8
華中及華北地區	236,285	22.2	305,854	25.4
東北地區	61,487	5.8	62,830	5.2
<b>總計</b>	<b>1,063,598</b>	<b>100.0</b>	<b>1,203,224</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市、四川、雲南、貴州及陝西省。
- (3) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。

- (4) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北及河南省、內蒙古自治區、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧省及黑龍江省。

## 商業運營服務

商業運營服務收入增加約人民幣4.2百萬元或約2.7%，其中，商業運營及管理服務所產生的收入減少約人民幣9.8百萬元或約7.0%，市場定位及商戶招攬服務所產生的收入減少約人民幣3.5百萬元或約28.5%，而物業租賃及相關服務於本年度所產生的收入則約為人民幣17.4百萬元(二零二四年：無)。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的商業運營服務所產生的收入明細：

	二零二五年		二零二四年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %		
<b>商業運營服務</b>						
商業運營及管理服務	130,116	83.2	139,915	92.0	(9,799)	(7.0)
市場定位及商戶招攬服務	8,677	5.6	12,143	8.0	(3,466)	(28.5)
物業租賃及相關服務	17,434	11.2	-	-	17,434	100.0
<b>總計</b>	<b>156,227</b>	<b>100.0</b>	<b>152,058</b>	<b>100.0</b>	<b>4,169</b>	<b>2.7</b>

下表載列按地理區域劃分於所示年度商業運營服務產生的收入明細：

	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
華南地區	122,137	78.2	109,188	71.8
西南地區	20,503	13.1	12,507	8.2
華東地區	8,916	5.7	13,242	8.7
華中地區	4,671	3.0	17,121	11.3
<b>總計</b>	<b>156,227</b>	<b>100.0</b>	<b>152,058</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中地區包括湖南省。

## 服務成本

本集團的服務成本主要包括(i)勞工成本(主要由安保服務、家政服務、維護服務及清潔及園藝服務開支產生)；(ii)維護成本；(iii)公用開支；及(iv)材料及消耗品。

服務成本自去年的約人民幣970.2百萬元減少約人民幣62.9百萬元至本年度的約人民幣907.3百萬元。該減少主要由於本集團出售附屬公司以及戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目。

## 毛利及毛利率

於本年度，本集團毛利為約人民幣312.5百萬元，較去年之約人民幣385.0百萬元下降約人民幣72.5百萬元或約18.8%。於本年度的毛利率為約25.6%，較去年的毛利率約28.4%下降約2.8百分點。於本年度，本集團物業管理服務毛利為約人民幣251.7百萬元，毛利率約為23.7%，而本集團商業運營服務毛利為約人民幣60.8百萬元，毛利率約為39.0%。

## 預期信用損失模型下的減值虧損

於本年度，本集團預期信用損失模型下的減值虧損為約人民幣123.9百萬元，較去年之約人民幣189.0百萬元減少約人民幣65.1百萬元。

## 銷售及分銷開支以及行政開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告費；(ii)銷售人員之薪金及津貼；及(iii)辦公室開支、差旅開支及業務發展開支。於本年度，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣5.5百萬元。

本集團的行政開支及其他開支主要包括(i)總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)差旅開支；(iii)專業費用；(iv)租賃費用；及(v)辦公室開支。

於本年度，本集團的行政開支為約人民幣85.7百萬元，較去年之約人民幣91.7百萬元減少約人民幣6.0百萬元或約6.6%。該減少主要是由於本集團優化了組織架構，提高管理效率，降本增效所致。

## 其他收入、收益及虧損

於本年度，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨虧損約人民幣4.6百萬元，較去年本集團之其他收入、收益及虧損產生之淨收益約人民幣30.7百萬元下降約人民幣35.3百萬元，主要是由於匯兌收益淨額及銀行利息收入減少合計約31.6百萬元。

## 所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅為約人民幣24.1百萬元，與去年之約人民幣24.1百萬元持平。

## 年內溢利

鑒於上文所述，本集團本年度的淨利潤為約人民幣48.4百萬元，較去年淨利潤約人民幣86.3百萬元減少約人民幣37.9百萬元。於本年度，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣51.6百萬元，去年則錄得本公司擁有人應佔溢利約人民幣96.2百萬元。

## 財務狀況

於二零二五年十二月三十一日，本集團資產總額為約人民幣2,227.5百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,358.7百萬元)，負債總額為約人民幣996.9百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,114.1百萬元)。於二零二五年十二月三十一日，流動比率為1.81(於二零二四年十二月三十一日：1.68)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣1,230.5百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣1,244.7百萬元)。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零二五年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備價值為約人民幣57.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日增加約28.4百萬元，主要由於增加了寫字樓。

## 使用權資產

本集團的使用權資產主要包括租賃使用權資產。本集團的使用權資產由於二零二四年十二月三十一日約人民幣10.8百萬元減少至二零二五年十二月三十一日約人民幣3.6百萬元，主要由於正常折舊減少及提前終止部分物業租約所致。

## 投資物業

本集團投資性物業包括：(i)在中國境內持有的、未來用途未定的住宅物業、停車位，這些物業被視為以資本增值為目的而持有；及(ii)確認為使用權資產由本集團根據經營租賃進行轉租的租賃物業。於二零二五年十二月三十一日，本集團投資性物業賬面值約為人民幣53.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：無)。

## 無形資產

本集團的無形資產為收購其他物業管理公司後獲得的物業管理合約。我們的無形資產由於二零二四年十二月三十一日的約人民幣53.8百萬元減少至於二零二五年十二月三十一日的約人民幣44.5百萬元，乃主要由於正常攤銷減少。

## 商譽

本集團的商譽為收購安徽瀚林物業服務有限公司、深圳華中物業管理有限公司、樂生活智慧社區服務集團股份有限公司及北京博安物業服務有限公司總代價與彼等各自於各自收購日期的可識別淨資產總額(扣除相關減值金額)之差額。於二零二五年十二月三十一日，本集團的商譽較二零二四年十二月三十一日減少約人民幣14.0百萬元，主要是由於過往年度收購的部分附屬公司於本集團調整業務策略後出現營運規模收縮。

## 貿易及其他應收款項

於二零二五年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項合計為約人民幣677.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣646.2百萬元增加約人民幣31.5百萬元或約4.9%。

## 應收前主要股東之集團公司款項

本集團的應收前主要股東之集團公司款項從二零二四年十二月三十一日的約人民幣119.2百萬元減少至二零二五年十二月三十一日的約人民幣68.4百萬元。

## 貿易及其他應付款項

於二零二五年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣679.2百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣795.5百萬元減少約人民幣116.3百萬元或約14.6%。

## 借款

於二零二五年十二月三十一日，我們(i)擁有尚未償還銀行借款約人民幣35.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣65.0百萬元)；(ii)無其他借款(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣5.0百萬元)；及(iii)無未動用短期融資的銀行融資。借款按固定年利率5.5%(二零二四年：年利率介乎4.5%–5.5%)計息。銀行借款由本集團若干附屬公司及中國奧園之一間附屬公司擔保，且由本公司一間附屬公司之股權提供擔保。

## 租賃負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣14.8百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額約為人民幣15.4百萬元。

## 或然負債

於二零二五年十二月三十一日，我們並無任何重大或然負債(於二零二四年十二月三十一日：無)。

## 資產負債比率

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。於二零二五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為0.45(二零二四年十二月三十一日：0.47)。

## 外匯風險

本集團功能性貨幣為人民幣，但若干海外附屬公司功能性貨幣為人民幣以外的貨幣。於二零二五年十二月三十一日，若干現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣、港元以及美元計值，其會令本集團面臨外匯風險。本集團並無使用任何外匯掉期合約以減少因銀行結餘產生的美元及港元風險。本集團目前亦無任何外匯對沖政策。

## 資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，除以本公司一間附屬公司股權作為質押以獲取約人民幣33.0百萬元的銀行借款外，概無本集團資產作抵押。

## 僱傭及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團共有1,589名僱員(於二零二四年十二月三十一日：1,895名)。二零二五年的員工成本為約人民幣234.4百萬元(二零二四年：約人民幣245.4百萬元)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。根據有關中國法律法規，本集團為中國僱員繳納中國社保(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險)及住房公積金。本集團亦為香港的所有合資格僱員運營一項強制性公積金計劃。

## 重大收購、出售及重大投資

於本年度，本集團概無進行任何重大收購及出售，截至二零二五年十二月三十一日，董事會亦無批准任何重大投資或計劃進行重大投資或增加資本資產。

## 股東週年大會

本公司二零二六年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二六年五月二十二日(星期五)舉行，股東週年大會通告將適時根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發並寄發予股東。

## 末期股息

董事建議不宣派本年度之末期股息(二零二四年：每股普通股人民幣0.0265元)。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年五月十五日(星期五)起至二零二六年五月二十二日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年五月十四日(星期四)(最後股份登記日)下午四時三十分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)由洪嘉禧先生(主席)、李子俊醫生及王韶先生組成。審核委員會連同董事會已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團本年度的財務報表。

## 中匯安達會計師事務所有限公司有關初步業績公告的工作範圍

初步公告所載的本集團本年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已獲本集團核數師(中匯安達會計師事務所有限公司)同意認可，並與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額一致。

中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，中匯安達會計師事務所有限公司未對初步公告發出任何意見及核證總結。

## 企業管治守則

董事會致力實現高水平企業管治標準。

董事會相信，高水平企業管治標準及開放文化對於為本集團提供保障股東利益，提升企業價值、制定其業務戰略及政策、促進有效貢獻以及加強其透明度及問責性的框架至關重要，以使股東評估本公司應用上市規則附錄C1「第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文之情況。

本公司已採納企業管治守則作為本公司企業管治常規的基礎。

本公司亦已設立企業管治框架，並已根據企業管治守則制定一套政策及程序。該等政策及程序為加強董事會實施管治的能力以及對本公司的業務行為及事務進行適當監督提供基礎。此外，董事會定期舉行會議，以審議對本集團營運構成影響的重大事宜，而全體董事均獲妥善及即時告知有關事宜，並就有關事宜獲得充分、完整及可靠的資料。因此，董事會認為，權力制衡及各項保障均屬充分。

於本年度，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文，惟下述企業管治守則第C.2.1條守則條文除外。解釋如下：

王吉人先生自二零二四年五月十七日起獲委任為執行董事，並自此同時擔任董事會主席(「主席」)及本集團總裁(「總裁」)，直至彼於二零二六年三月十六日辭任。此做法偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文。董事會相信，由同一人兼任主席及總裁可促進本集團業務策略的執行及提升營運效率。於本年度，董事會由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，結構恰當，可確保權力均衡，提供足夠制衡以保障本公司及股東的利益。因此，董事會認為在此等情況下偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文乃屬恰當。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為其董事買賣本公司證券之行為準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等已於本年度遵守標準守則。

## 報告期後事項

### 須予披露交易－訂立租賃合同

於二零二六年一月十四日，本公司全資附屬公司廣州番禺悅禧商業經營管理有限公司(「廣州番禺悅禧」)作為承租方(一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司)與橫琴深合資產運營有限公司(一家於中國註冊成立的有限責任公司，為獨立第三方及租賃合同中的出租方(「出租方」))訂立租賃合同(「租賃合同」)，據此，出租方同意將位於中國廣東省廣州市番禺區福德路281號番禺奧園廣場地下1層的所有商舖的租賃物業出租予廣州番禺悅禧，用於合法商業經營活動，租期為10年，自二零二六年二月一日起至二零三六年一月三十一日止。交易詳情載於本公司日期為二零二六年一月二十三日的公告中。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本公告日期，概無發生其他重大事項。

## 刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sjw.net](http://www.sjw.net))。載有上市規則規定之所有資料的本公司本年度之年報將於上述網站刊載並將於適當時候根據上市規則寄發予股東(倘要求)。

承董事會命  
星悅康旅股份有限公司  
主席  
梁金蓉

香港，二零二六年三月二十七日

於本公告日期，執行董事為梁金蓉女士及陶宇先生；非執行董事為阮永曦先生及金民豪先生；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。