

鑫苑物業服務集團有限公司

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd.

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

股份代號：1895

2025

年報





目錄

公司資料	02
榮譽及獎項	04
主席報告	06
管理層討論與分析	09
董事及高級管理層	35
企業管治報告	43
董事會報告	64
獨立核數師報告	101
綜合損益及其他全面收益表	107
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	111
綜合財務報表附註	112
財務概要	230



公司資料

執行董事

申元慶先生(董事會主席)
馮波先生
王勇先生(首席財務官)

非執行董事

田文智先生

獨立非執行董事

李軼梵先生
凌晨凱先生
藍燁先生
趙霞女士

審核委員會

李軼梵先生(主席)
藍燁先生
趙霞女士

薪酬委員會

凌晨凱先生(主席)
李軼梵先生
申元慶先生

提名委員會

申元慶先生(主席)
藍燁先生
凌晨凱先生
趙霞女士(於2025年6月30日獲委任)

公司秘書

陳焯嫻女士

ACG (CS, CGP), HKACG (CS, CGP)

授權代表

申元慶先生
陳焯嫻女士

ACG (CS, CGP), HKACG (CS, CGP)

開曼群島註冊辦事處

P.O. Box 309, Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

香港主要營業地點

香港
金鐘金鐘道95號
統一中心17樓B室

集團總部

中國北京市
朝陽區
酒仙橋路10號
恒通商務園(B9)座
一層102室

開曼群島股份過戶登記總處

Vistra (Cayman) Limited
P.O. Box 31119 Grand Pavilion
Hibiscus Way, 802 West Bay Road
Grand Cayman, KY1-1205
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓



法律顧問

有關香港法律：

盛德律師事務所
香港中環
國際金融中心二期39樓

主要往來銀行

中國光大銀行(鄭州東風支行)
中國河南省
鄭州市
金水區經三路58號

中國銀行(鄭州棉紡東路支行)
中國河南省
鄭州市
二七區棉紡東路66號
鑫苑國際城市花園1樓

中國光大銀行(鄭州鄭汴路支行)
中國河南省
鄭州市
鄭汴路與英協路交叉口

鄭州銀行(鄭州緯二路支行)
中國河南省
鄭州市
金水區緯二路8-3號

華夏銀行(鄭州分行)
中國河南省
鄭州市
商務外環路29號

華夏銀行(鄭州農業路支行)
中國河南省
鄭州市
農業路與東明路交叉口

核數師

中瑞和信會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
九龍尖沙咀
科學館道9號
新東海商業中心
13樓1305-07室

境外銀行

中國工商銀行(亞洲)有限公司(皇后大道中分行)
香港中環
皇后大道中122-126號
地庫至一樓

股份代號

1895

公司網頁地址

www.xypm.hk



榮譽及獎項



2025中國物業服務力百強企業



2025中國物業服務百強企業



2025中國物業服務企業品牌價值100強



2025中國物業服務市場化運營領先品牌企業



2025中國物業增值服務運營領軍企業



2025中國物業ESG可持續發展領先企業



2025年度領航商業新生態標杆企業



2025中國物業服務特色品牌企業—大物管新質生產力領先企業



2025中國物業服務品牌特色企業—鑫一家 鑫管家



2025河南省物業AI場景應用領先企業



致全體股東：

感謝各位股東對鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」或「鑫苑服務」，連同其附屬公司統稱「本集團」)一直以來的支持，本人謹代表董事會(「董事會」)提呈2025年全年業績報告。

2025年是本集團深化戰略轉型、實現高質量發展的關鍵之年。面對複雜多變的市場環境，本集團在董事會的領導下，秉持「大物管新質生產力建設」的戰略願景，圍繞「管理服務拼規模、場景增值建生態、科技賦能論價值」三條增長曲線，迎難而上，銳意進取。通過全體員工的不懈努力，我們成功實現了經營業績的穩健增長與業務結構的持續優化，各項主要經營指標均取得了穩健的增長，公司經營質量和效率持續提升。

I. 業績穩健增長，質效雙升彰顯韌性

於2025年，本集團經營收入首次突破9億元，業績呈現出「利潤增速快於營收增速」的優質態勢，企業的經營質量再上新台階。

於2025年，本集團經營收入實現9.05億元，同比增長4.1%；淨利潤實現9,943萬元，同比大幅增長12.2%，淨利率提升0.8個百分點至11.0%。在行業整體利潤率普遍下行的趨勢下實現了逆勢增長，這也是過去一年我們通過科技賦能、提升精細化管理能力以及精準成本控制能力的結果。

II. 規模有質擴張，經營底盤持續夯實

我們堅持「存量求優、增量厚積」有質量的規模成長策略，強化項目立項評審與簽約後銜接管理，全面提升新簽項目質量，同時我們還主動對存量項目進行優化，持續優化在管項目質量。



截至2025年底，本集團合約建築面積約7,177萬平方米，同比增長11.2%；在管建築面積約4,048萬平方米，同比增長1%，物業服務收入同比增長11.6%，項目的經營質量和項目坪效得到了大幅的改善，為持續穩健經營奠定了堅實基本盤。

III. 結構深度優化，市場能力持續提升

本集團持續深化「屬地深耕+全域外拓」戰略，市場拓展能力持續提升。在市場結構方面，截至2025年底，合約建築面積中第三方佔比提升至70.0%，在管建築面積中第三方佔比達59.3%，同時第三方項目坪效同比增長28.4%，顯示出我們在外部市場獲客能力與盈利能力的雙重提升。

在業態結構方面，非居業態收入佔比提升至25.1%，多元化業態拓展成效顯著。同時，關連方收入佔比持續下降，關連方諮詢協銷及工程施工收入佔比分別下降至0.1%和1.7%，業務結構的優化帶來了盈利紅利的加速釋放，公司的盈利能力持續穩健提升。

IV. 毛利持續提升，增值服務量利雙增

於2025年，本集團通過科技服務賦能、組織優化、精準成本管控等手段持續提質增效，整體毛利水平顯著提升，本集團整體毛利率提升3.0個百分點至31.2%。特別是社區增值服務，通過規模經濟效應釋放了巨大的盈利潛力，社區增值服務收入達2.07億元，毛利率大幅提升7.8個百分點至40.0%。物業服務毛利率亦提升1.4個百分點至30.7%，兩大主要業務實現了量利雙增。



V. 科技賦能首發，AI驅動重塑生產力

本集團自研構建「物業+AI智能體生產工廠」平台，實現行業首發客服智能體和管家智能體，成功打造出「人工智能+智慧社區」的標杆樣本。我們創新形成大物管全棧式科技綜合服務能力，不僅推動單點業務效率躍升，更驅動整體業務內核系統重塑。通過「規模物企科技賦能+中小物企多經支持」的行業聯盟生態，我們已賦能中小物企數字化轉型和AI增效超800家。「管家智能體+客服智能體」有效助力物業服務場景質效提升，為行業提供了可複製的數字化轉型範本。

VI. 黨建品牌融合，價值共創行穩致遠

本集團堅持黨建引領與品牌建設並重，深化「同鑫圓」社區共建機制，踐行ESG理念，品牌影響力持續領跑行業。我們遵循「一屬地一特色、一區域一標杆」策略，打造了鄭州鑫苑名家、西安鑫苑中心等15個「燈塔項目」，全年接待觀摩138場。全年組織社區活動5,000餘場，吸引20萬餘名業主參與。憑藉卓越的服務品質，我們榮膺「2025中國物業服務滿意度百強企業TOP8」等殊榮，品牌價值持續提升，贏得了政府與業主的廣泛讚譽。

展望未來，鑫苑服務將繼續堅持「大物管新質生產力」的發展方向，以「規模有質量、增長有利潤、經營有現金流」為核心導向。

我們將繼續深化「管理服務、場景增值、科技賦能」三輪驅動戰略，一方面通過市場化手段做大管理規模，另一方面通過數字化手段提升服務效率與商業價值。我們將持續優化資產組合，加強現金流管理，為股東創造長期穩定的回報！

董事會主席

申元慶

香港，2026年3月30日



管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是一家致力於大物管新質生產力建設的美好生活服務商，2025年持續圍繞「管理服務拼規模、場景增值建生態、科技賦能論價值」三條增長曲線全面推進，整體經營業績實現穩健增長。

在管理服務方面，物業服務聚焦有質量的規模成長，堅持「屬地深耕+全域外拓」戰略，物管、商管、多經、科技四位一體，構建多樣化的合作模式，深化「一城一策」拓展策略，已構建起住宅、商業、產業、城市服務多元業態齊驅並進的發展格局，服務版圖向全國核心城市群加速延伸。圍繞「存量提效、增量創優、風險可控」三大主線，通過機制優化、業務創新與科技賦能，持續推動基礎服務能力提升、提升精細化的成本管理能力，提質增效。商業運營堅持存量深耕與增量拓展並舉的發展策略，逐步探索由傳統「收租型」運營模式向「資產管理平台型」模式轉型，盈利質量持續改善。

在場景增值方面，持續深化打造「物業服務+生活服務」新生態。租售服務依託營銷智能體實現獲客與成交效率雙升；美居服務聚焦標準化產品落地，以數字化系統與產品力提升為重點，搭建客戶關係管理(CRM)與電子簽約體系，拓寬產品矩陣，讓服務更規範、體驗更高效；零售業務成功解鎖直播新賽道，完成從「廣撒網」到「深耕作」的戰略升級；純水服務完成自營合作產品的品牌升級，優化供應鏈與線上配送體系，提升服務體驗和服務效率；到家服務全面佈局無人服務新場景，構建起「智能驅動+無人賦能」的社區增值服務新格局；公司場景增值服務運營效率與客戶體驗均持續提升。



在科技賦能方面，本集團系統構建了大物管全棧式科技綜合服務能力，行業首發「客服智能體」和「管家智能體」，通過「平台+數據+智能應用」的技術架構體系，核心系統升級已實現項目全覆蓋應用。鑫客服系統上線智能填單、智能質檢等功能，有效提升報事處理效率；鑫管家系統實現了一線員工全覆蓋，智能體平台已在客服及營銷場景實現應用，累計生成營銷視頻超過2,000條；鑫多多平台全年可處理零售訂單超過6萬單。隨著數字化應用水平持續提升，公司線上服務滲透率不斷提高，經營協同能力顯著增強，科技對管理效率與業務發展的支撐作用進一步顯現。

本集團堅持黨建引領，深化「同鑫圓」社區共建機制和「13510」社區調解模式，遵循「一屬地一特色一區域一標杆」的建設方向，打造了鄭州鑫苑名家、鄭州國際新城6號院等15個「燈塔項目」，贏得了16項政府及行業榮譽，138場高質量政務接待與調研觀摩，受到了學習強國、共產黨員網、河南電視臺等權威媒體155次報道，鄭州鑫苑名家項目作為「美好家園」國家級典型案例，獲《中國物業管理》雜誌專題推介，黨建引領物業服務質量提升已成為鑫苑服務高質量發展的紅色引擎。

2025年，本集團品牌影響力持續提升，先後榮獲樂居財經2025年中國物業服務滿意度百強企業TOP8；中指院2025中國物業服務百強企業TOP15；克而瑞物管、中物研協2025中國物業服務企業品牌價值100強、2025中國物業服務力百強企業、2025中國物業ESG可持續發展領先企業；中物智庫2025中國上市物企股息價值TOP5、2025中國物業增值服務運營領軍企業；克而瑞2025中國物企數字力TOP11；觀點指數研究院2025年度領航商業新生態標竿企業等榮譽。



物業管理服務

堅持有質量發展

本集團堅持穩健、可持續的高質量發展戰略，圍繞「屬地深耕、戰略大客、戰區專拓、市場化投標」四輪驅動拓展模式，不斷完善分區域、分業態的市場拓展策略，逐步形成「區域深耕+多業態協同」的發展格局。於2025年，本集團在鞏固住宅物業管理拓展優勢的基礎上，同步發力存量市場與非住宅市場，實現公建、產業園、商業綜合體、景區、學校及醫院等多類型非住宅業態的重點突破。於報告期內，本集團新增簽約建築面積約1,578萬平方米，其中住宅項目約727萬平方米，非住宅項目約851萬平方米。

截止2025年12月31日，我們為中國79座城市提供物業管理服務及增值服務，合約建築面積為約71.77百萬平方米，合約項目數量408個；在管建築面積為約40.48百萬平方米，在管項目數量272個。



下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積及管理物業項目數：

	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	合約建面 (千平)	在管建面 (千平)	合約建面 (千平)	在管建面 (千平)
於年初	64,552	40,133	55,342	34,345
新增 ⁽¹⁾	15,779	5,263	14,274	8,394
鑫苑置業集團	124	74	298	838
第三方	15,655	5,189	13,976	7,556
終止 ⁽²⁾	8,561	4,914	5,064	2,606
於年末	71,770	40,482	64,552	40,133

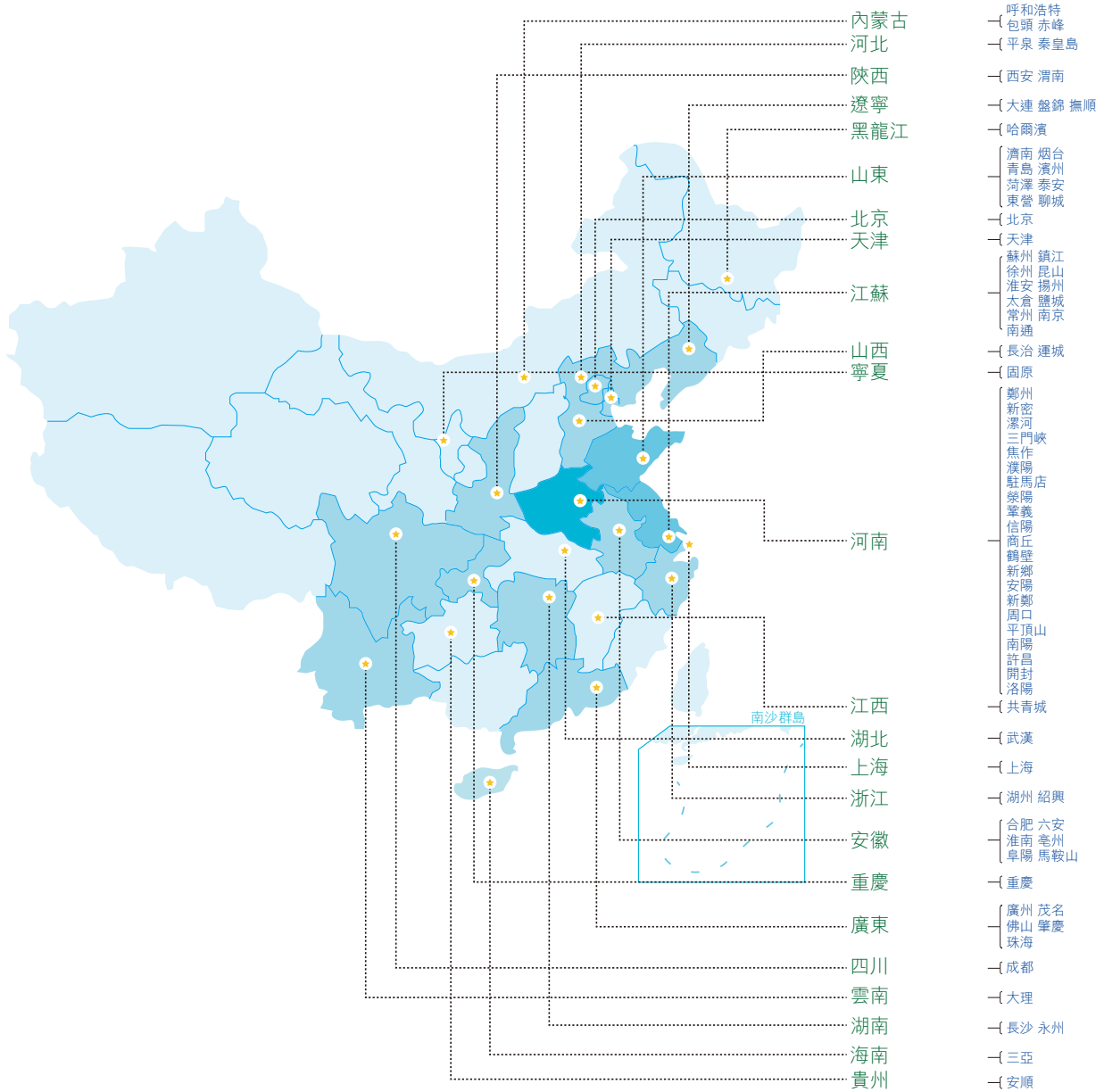
附註：

- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同及代替彼等前物業管理服務商的住宅小區物業管理服務合同及股權收購新增。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。



我們的地理分佈

於2025年，我們在區域深耕的基礎上，持續擴大全國化佈局，圍繞華中、華南、華西、華北、華東五大區域戰略佈局，於2025年12月31日，我們的地理分佈擴展至全國79座城市。





下表列截至所示日期按地理區域劃分的建築面積及收入及佔比情況：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
華中 ⁽¹⁾	21,516	334,519	52	21,084	322,176	56
華東 ⁽²⁾	9,853	144,182	23	8,451	122,986	22
華西 ⁽³⁾	5,534	77,448	12	7,326	71,899	13
華北 ⁽⁴⁾	1,578	35,985	6	1,243	28,289	5
華南 ⁽⁵⁾	2,001	44,848	7	2,029	25,198	4
總計	40,482	636,982	100	40,133	570,548	100

附註：

- (1) 包括位於河南省、湖南省、湖北省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省、江西省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、黑龍江省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省、內蒙古的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省、廣東省及貴州省的城市。

**穩健的規模成長**

在規模擴張方面，本集團始終堅持穩健、高質量的發展策略。於2025年，公司圍繞「質效優先」原則對拓展策略進行優化，由單純規模擴張逐步轉向存量深耕與現金流管理並重的發展模式，並通過優化新拓項目轉化權重，加強投發體系與物業管理體系的協同聯動。

在拓展機制方面，公司持續完善「四輪驅動」拓展模式，並引入「8321商機漏斗管理體系」，強化項目立項評審與簽約後銜接管理，確保新增合同規模與現金收入目標的有效實現。同時，面對行業競爭加劇及客戶需求變化，公司積極探索新的業務模式與合作方式，為未來轉型升級積累經驗。

於2025年12月31日，本集團在管建築面積中，第三方佔比59%；合約建築面積中，第三方佔比70%。第三方市場佔比持續提升，業務結構進一步優化。

2025年本集團第三方在管建築面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
鑫苑置業集團 ⁽¹⁾	16,496	376,030	59	16,422	369,570	65
第三方 ⁽²⁾	23,986	260,952	41	23,711	200,978	35
總計	40,482	636,982	100	40,133	570,548	100

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(最終控股公司)及其附屬公司統稱鑫苑置業集團。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業及對外合資控股開發的物業。
- (2) 指獨立第三方的物業項目。



多業態的物管組合

本集團目前管理的物業類型涵蓋住宅及多類型非住宅物業，包括辦公樓、商業綜合體、工業園區、產業園區、學校及公共建築等。儘管住宅物業仍為公司收入的主要來源，但公司正持續推動業務結構多元化，通過拓展非住宅物業管理服務，不斷豐富服務場景並增強抗週期能力。

於2025年，本集團在非住宅業態拓展方面實現新增合約建築面積約851萬平方米，業務業態進一步多元化，整體物業組合結構持續優化。

截至2025年及2024年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年			2024年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
住宅	28,789	477,219	75	28,058	451,170	79
非住宅	11,693	159,763	25	12,075	119,378	21
總計	40,482	636,982	100	40,133	570,548	100

增值服務

於2025年，本集團持續圍繞社區生活場景與業主多元化需求，深度挖掘社區服務價值，通過數字化平台與線上線下服務融合，逐步構建覆蓋居住生活全週期的社區服務體系。報告期內，公司圍繞租售服務、美居服務、社區零售、純水配送及到家服務等核心業務板塊持續推進產品與服務創新，推動服務數字化、場景在線化與運營精細化。

整體來看，本集團社區增值服務業務正逐步從單點服務向多場景綜合服務平台升級，未來將通過數字化運營與資源整合進一步提升業務規模與盈利能力。



下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度小區增值服務的收入明細：

增值業務	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣(千元)	%	人民幣(千元)	%
第三方服務收入 ⁽¹⁾	23,964	12	20,932	10
空間資源管理 ⁽²⁾	106,552	52	117,001	57
家居生活服務 ⁽³⁾	76,119	36	65,930	33
總計	206,635	100	203,863	100

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們圍繞業主居家生活需求開展的相關社區生活服務，如社區零售、美居、純水、租售、到家等服務，我們提供產品和服務，從而獲得收入和盈利。

交付前及諮詢服務

依託本集團25年的專業物業管理經驗，我們向物業開發商提供個性化的交付前及諮詢服務，從而提升開發物業的競爭力。

交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。



下表載列截至2025年及2024年12月31日止交付前及諮詢服務的收入明細。

交付前及諮詢服務	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣(千元)	%	人民幣(千元)	%
鑫苑置業集團	1,231	32	6,125	54
第三方	2,676	68	5,127	46
總計	3,907	100	11,252	100

物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段的智慧社區規劃施工和建設等服務以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造和其他更新改造工程施工及服務等，同時，本集團也參與政府舊城改造項目及老舊社區煥新工程。

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度物業工程服務的收入明細。

物業工程服務	截止12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣(千元)	%	人民幣(千元)	%
鑫苑置業集團	15,058	26	56,713	68
第三方	42,296	74	26,498	32
總計	57,354	100	83,211	100



展望

本集團致力於成為大物管新質生產力建設的美好生活服務商，在未來發展過程中，公司將持續聚焦物業管理核心業務，通過科技賦能與業務創新，不斷提升運營效率與服務能力，推動公司實現可持續高質量發展。

I. 管理服務

物業管理和商業管理業務堅持高質量發展主線，以「規模有質量、增長有利潤、經營有現金流」為核心導向，持續提升盈利能力與長期價值創造能力。

公司將重點聚焦核心區域及高潛力業態，持續優化項目准入機制與投後管理體系，實現規模擴張與盈利能力的動態平衡。同時，公司將加強存量項目精細化管理，持續提升物業費收繳率與成本控制水平，並通過分類管理優化低效項目結構，不斷提升整體資產組合質量。

此外，公司將圍繞社區場景拓展多元化增值服務業務，提高單項目產值與非週期性收入佔比，並強化現金流管理能力，提升企業經營韌性。在數字化建設方面，公司將持續推進智能化管理工具應用，通過科技手段提升管理效率與客戶服務體驗，為規模擴張提供穩定支撐。



II. 場景服務

公司將圍繞「科技賦能、場景延伸、模式複製」三大方向推進社區增值服務業務發展。

短期內，公司將重點推動五大核心業務板塊發展：租售業務複製成熟運營模式，提高單店經營效率；美居業務加強項目轉化能力，並探索工裝業務以提升毛利水平；純水業務通過平台化供應鏈提升覆蓋率並拓展企業客戶；到家業務逐步由聯營模式向自營模式轉型，以降低運營成本；社區零售持續優化供應鏈體系，提升業務穩定性。

中長期來看，公司將持續深化科技與業務融合，通過智能體技術實現用戶行為分析與精準營銷，並推動各業務系統與「鑫一家」「鑫多多」等平台深度融合，逐步構建「物業服務+社區商業」一體化智慧社區生態體系。

III. 場景科技

本集團將持續推進科技賦能戰略，以產品化與市場化為導向，加大數字化與智能化研發投入，逐步完善以智能體平台、數據中台與物聯網平台為核心的技術體系，持續深化和優化全棧科技服務能力。

通過持續推進多平台協同發展，公司將進一步強化數據驅動運營能力，推動物業服務向智能化與精細化方向升級，並逐步探索科技產品對外輸出的商業模式，圍繞規模物企科技服務和中小物企的多經加持，深化差異化科技賦能能力，持續提升公司在智慧物業領域的綜合競爭力。



財務回顧

收益

截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣904.9百萬元(2024年：約人民幣868.9百萬元)，較去年同期上升約4.14%。

截至2024年及2025年12月31日止年度，本集團收入來自四個主要業務分部，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)物業工程服務，如下表所示：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
物業管理服務	636,982	70.5	570,548	65.7
增值服務	206,635	22.8	203,863	23.5
交付前及諮詢服務	3,907	0.4	11,252	1.3
物業工程服務	57,354	6.3	83,211	9.5
總計	904,878	100.0	868,874	100.0

毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	195,334	30.7	167,062	29.3
增值服務	82,615	40.0	65,710	32.2
交付前及諮詢服務	221	5.7	3,522	31.3
物業工程服務	4,501	7.8	8,692	10.4
總計	282,671	31.2	244,986	28.2



截至2025年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣282.7百萬元，較2024年的人民幣245.0百萬元提升15.4%。毛利率從截至2024年12月31日止年度約28.2%提升至31.2%。

於2025年物業管理服務的毛利率為30.7%，較2024年的29.3%上升約1.4個百分點。物業管理服務之毛利率升高乃主要由於規模經濟提升、成本節約措施改善及營運效率提高。

於2025年增值服務的毛利率為40.0%，較2024年的32.2%上升約7.8個百分點，主要是由於規模經濟提升、成本節約措施改善及營運效率提高。

於2025年交付前及諮詢服務的毛利率為5.7%，較2024年的31.3%減少約25.6個百分點，交付前及諮詢服務毛利率減少主要由於業務規模大幅減少所致。

於2025年物業工程服務的毛利率約為7.8%，較2024年的10.4%減少約2.6個百分點。物業工程服務之毛利率減少主要由於工程施工成本投入增加。

行政開支

於年內，本集團的行政開支為人民幣95.2百萬元，較2024年的人民幣93.1百萬元提升2.3%，佔收入10.5%（2024年佔收入10.7%）。該增加主要由於業務發展投入的人員成本增加。

其他收入

於年內，本集團的其他收入為人民幣4.2百萬元，較上年度人民幣26.9百萬元減少84.4%，該減少主要由於當期利息收入減少。

所得稅開支

於年內，本集團的所得稅支出為人民幣30.6百萬元，較上年度人民幣3.7百萬元增加26.9百萬元。年內所得稅開支增加主要由於當期確認的遞延所得稅資產減少。



利潤

於年內，本集團年內淨利潤為人民幣99.4百萬元，較上年度人民幣88.6百萬元上升12.2%，主要由於本集團在管建築面積增長帶來了對應業務的增長。

於年內，股東應佔溢利為人民幣97.8百萬元，較去年股東應佔溢利人民幣87.0百萬元增加10.8百萬元，提升12.4%。每股基本盈利為人民幣16.49分(2024年：人民幣15.08分)。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2025年12月31日止，流動資產為人民幣1,064.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,039.8百萬元增加2.4%，主要由於規模增加導致應收客戶款項增加所致。

截至2025年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣658.4百萬元，較2024年12月31日的人民幣588.7百萬元增加了人民幣69.7百萬元，提升11.8%，主要由於期間溢利所致。

物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額為人民幣11.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣13.3百萬元減少10.5%，主要由於本集團業務發展需要增加的辦公設備、機械設備等的採購，部分已被本年折舊所抵銷。

無形資產

截至2025年12月31日止，本集團的無形資產賬面價值為人民幣34.2百萬元，較2024年12月31日的人民幣38.9百萬元同比減少12.1%。主要由於本集團業務發展需要增加的無形資產的採購，部分已被本年攤銷所抵銷。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控服務器開票系統；(iv)帆軟報表軟件；(v)費用管理系統；及(vi)物業經營權。

貿易應收款項

截至2025年12月31日止，貿易應收款項為人民幣331.4百萬元，較2024年12月31日人民幣324.8百萬元增長2.0%。主要由於本集團在管建築面積增長帶來了對應業務的增長，以及若干第三方及關聯方結算款項較慢。



預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括(i)預付款項；(ii)支付關聯方款項；(iii)按金；及(iv)其他應收款項。於2025年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣490.3百萬元，較2024年12月31日約人民幣396.3百萬元增加約人民幣94.0百萬元，相關增加乃主要由於減值撥備計提減少。

貿易應付款項

截至2025年12月31日止，貿易應付款項為人民幣161.9百萬元，較2024年12月31日人民幣145.0百萬元增加11.7%。相關增加主要由於現時暫未支付貨款及服務款增加所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2025年12月31日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣240.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣264.2百萬元減少約9.0%，減少主要由於來自業主的按金及暫收款項的正常退付。

合約負債

本集團的合約負債主要由於客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2025年12月31日，我們的合約負債約為人民幣125.0百萬元，較2024年12月31日約人民幣144.5百萬元減少13.5%，主要由於本年度本集團的年末重點提升業主服務品質，物業費預存活動放緩。

借款

截至2025年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2025年12月31日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2025年12月31日，概無本集團資產作抵押。



重大收購

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項。

重大出售

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售事項。

重大投資

截至2025年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

截至2025年12月31日，本集團無重大或然負債。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團聘有2,139名員工(於2024年12月31日：約2,166名員工)。本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水準釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。此外，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃(「購股權計劃」)，董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人才，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。於本年度並無授予相關的購股權。股東已於2024年8月7日批准終止購股權計劃。



上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於聯交所主板上市。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元(「上市所得款項淨額」)。

直至2022年6月23日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用(「未動用上市所得款項淨額」)。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項淨額之用途	上市所得款項 淨額之擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起至	直至	自2022年	直至
		2021年12月31日 止期間實際動用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	2021年12月31日 之未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年6月23日 止期間實際動用 之上市所得 款項淨額 人民幣百萬元	2022年6月23日 之未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元
擴展物業管理服務、尋求戰略 收購及投資機會	118.3	22.2	96.1	0.8	95.3
拓展增值服務業務線所提供的 服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8
升級及發展自有資訊技術及 智慧系統	29.6	6.6	23.0	5.2	17.8
營運資金需求及其他一般企業 目的提供資金	19.7	19.7	-	-	-
總計	197.2	71.3	125.9	8.0	117.9



2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「**2020年配售公告**」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「**2020年配售代理**」)訂立了配售協議(「**配售協議**」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「**2020年承配人**」)根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股(「**2020年配售事項**」)。2020年配售事項下的配售股份的最高面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大股東群，並符合本公司及其股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協定促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。



2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「2020年配售事項所得款項淨額」)。直至2022年6月23日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元，而2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣103.5百萬元尚未動用(「未動用2020年配售事項所得款項淨額」)。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

	2020年配售 事項款項淨額 之擬定用途 之金額 人民幣百萬元	直至2021年	直至2021年	自2022年	直至2022年
		12月31日止 期間實際 動用之2020年 配售事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	12月31日之 未動用2020年 配售事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	2022年6月23日 止期間實際 動用之2020年 配售事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	6月23日之 未動用2020年 配售事項所得 款項淨額 人民幣百萬元
業務發展，主要關於(a)多元化 提供予客戶的服務種類及 (b)升級及發展本集團的 智慧系統	69.0	–	69.0	–	69.0
與本集團主要業務有關的業務或 目標的策略投資	34.5	–	34.5	–	34.5
一般營運資金	11.5	11.5	–	–	–
總計	115.0	11.5	103.5	–	103.5



認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為主要股東。



認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「認購事項所得款項淨額」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「未動用認購事項所得款項淨額」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

認購事項 所得款項淨額之用途	認購事項所得 款項淨額擬定 動用之金額 人民幣百萬元	直至2021年	直至2021年	自2022年	直至2022年
		12月31日 實際動用之 認購事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	12月31日尚未 動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣百萬元	2022年 1月1日至 2022年 6月23日期間 實際動用之 認購事項 所得款項淨額 人民幣百萬元	6月23日尚未 動用之認購 事項所得 款項淨額 人民幣百萬元
約75%用作與物業管理服務 有關的業務或目標的策略 投資	23.4	–	23.4	–	23.4
約25%用作本集團一般營運 資金	7.8	7.8	–	–	–
總計	31.2	7.8	23.4	–	23.4



所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用上市所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）（「尚未動用所得款項總額之經修訂用途」）。直至2025年12月31日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額用途當中約人民幣172.2百萬元。直至2025年12月31日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比 %	於2022年	於2025年	自2025年	直至2025年	尚未動用 所得款項 總額的預期 動用時間表
		6月23日已 分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	1月1日 未動用之 尚未動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日止 期間實際 動用之尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	2025年 12月31日 之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購， 以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集 團物業管理、增值服務及 物業工程業務規模，其中包括 收購或投資從事物業管理、 增值服務或物業工程相關業務的公 司，或與該等公司合資合作，以及與 業務合作夥伴共同投資 相關產業基金	30	73.4	70.4	2.7	67.7	2026年 9月30日



	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比 %	於2022年	於2025年	自2025年	自2025年	尚未動用 所得款項 總額的預期 動用時間表
		6月23日已 分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	1月1日 未動用之 尚未動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日 止 期間實際 動用之尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日 至 2025年 12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
進一步開拓本集團的增值服務， 其中包括開拓社區、商辦、城市 管理等服務場景相關及資產相關的增 值產品及服務，升級軟件、硬體以及 開拓智慧社區及商業 設施運營服務，以及開拓寫字樓、 產業園等商業運營相關增值服務	20	49.0	14.8	14.8	-	



尚未動用所得款項 總額之經修訂用途	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比 %	於2022年	於2025年	自2025年	直至2025年	尚未動用 所得款項 總額的預期 動用時間表
		6月23日已 分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	1月1日 未動用之 尚未動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日止 期間實際 動用之尚未 動用所得 款項總額 人民幣百萬元	12月31日之 未動用之 尚未動用 所得款項總額 人民幣百萬元	
升級本集團的數字化及智慧化 管理系統，其中包括購買、 升級及研發軟件、硬體和相關 服務以搭建智慧終端設備及 物聯網平台，構建及開發資訊 共用平台及數據庫、招聘及 培養專業及技術人員以及資訊 管理團隊、投資從事技術產業 相關業務的公司、以及開展與 本集團業務相關的創新應用 研發等	30	73.4	25.2	20.3	4.9	2026年 9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	-	-	-	
總計	100	244.8	110.4	37.8	72.6	



於2025年12月31日，尚未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。由於業務需要，使用尚未動用所得款項總額未動用部分的預期時間已由本公司2024年年報所披露的2025年9月30日延遲至2026年9月30日。除此之外，董事並不知悉亦不預期自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚未動用所得款項總額未動用部分擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。



董事及高級管理層

執行董事

申元慶先生(「申先生」)，61歲，於2022年4月13日獲委任為獨立非執行董事，並於2022年8月29日獲委任為董事會副主席及本公司授權代表。彼於2022年9月19日獲調任為本公司執行董事、辭任本公司審核委員會(「審核委員會」)成員、由董事會副主席獲調任為董事會主席，以及獲委任為本公司行政總裁。申先生亦為本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員及提名委員會(「提名委員會」)主席。

自2020年5月至2022年9月，申先生擔任世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼：VNET)之行政總裁及互聯科技集團(世紀互聯集團之全資附屬公司)之執行董事長。自2018年5月至2022年9月，申先生擔任鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代號：XIN，並於2026年1月16日除牌)之獨立非執行董事。自2018年1月至2020年3月及自2016年1月至2021年7月，申先生亦分別擔任金蝶國際軟件集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：0268)及浙大網新科技股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600797)之獨立董事。自2017年9月至2020年1月，申先生擔任京東雲(中國最大的線上零售商京東旗下的雲事業部)之總裁。自2012年9月至2018年3月，申先生擔任浪潮國際有限公司(現稱為浪潮數字企業技術有限公司，一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：596)之非執行董事。在此之前，申先生曾於微軟公司擔任多個高級職務。

申先生於加利福尼亞大學獲得計算機科學碩士學位。申先生在大型跨國公司及互聯網公司擁有逾30年豐富的管理經驗。

馮波先生(「馮先生」)，47歲，於2022年8月29日獲委任為執行董事。

馮先生於企業管治、房地產行業及科技行業具有豐富經驗。彼自2000年7月至2006年12月擔任武漢廣場管理有限公司物業管理部助理工程師。彼自2006年12月至2008年8月先後擔任河南鑫苑物業管理服務有限公司總經理助理及行政人事部經理。馮先生自2008年8月至2015年10月先後擔任鑫苑地產控股有限公司人力資源中心行政



經理、董事長秘書、秘書辦主任及董事會辦公室主任。彼自2015年10月至2017年11月擔任北京愛接力科技發展有限公司人力副總裁。彼自2017年11月至2022年5月先後擔任鑫苑地產控股有限公司董事會辦公室主任、董事長助理及鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」)副總裁。馮先生自2022年5月至今擔任本公司副總裁。

馮先生自華中科技大學獲取機械工程自動化學士學位及工商管理碩士學位。

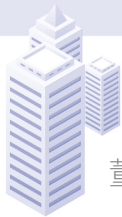
王勇先生(「**王先生**」)，48歲，於2022年10月21日獲委任為執行董事及首席財務官。

王先生具備逾20年財務管理、產品研發管理、投資併購、股權融資及上市經驗，擅於向資本市場傳遞平台及生態價值。

王先生擁有美國西北大學凱洛格商學院的工商管理碩士學位，及北京郵電大學資訊工程學院碩士學位。

王先生於2005年獲得中國註冊管理會計師及澳大利亞註冊會計師資格。

王先生自2021年10月至2022年10月，在世紀互聯集團(一間於納斯達克上市的公司，股票代碼：VNET)旗下之全資附屬公司互聯科技集團擔任首席財務官，負責財務、融資及分拆上市工作。自2021年5月至10月，王先生在國美在線(國美零售控股有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：0493)營運的線上電商平台)擔任首席財務官，負責財務管理及融資上市工作。於2019年至2021年，王先生在CDP集團(一間人力資源科技SaaS及服務公司)擔任首席財務官，負責財務管理，股權融資及美股上市工作。自2017年9月至2019年2月，王先生曾在尚德機構(一間於紐約證券交易所上市的公司，股票代碼：STG)(一間高等和職業線上教育機構)擔任戰略副總裁，負責資本市場及上市工作。自2010年至2017年，王先生分別在摩根士丹利、德意志銀行及摩根大通的香港公司從事企業金融及資產管理工作。自2003年至2008年，王先生在英特爾中國軟體研發事業群，擔任研發工程師及研發組主管。



非執行董事

田文智先生(「田先生」)，55歲，於2022年10月21日獲委任為非執行董事。

田先生具備超過20年大型企業的高級管理經驗。田先生曾於多家跨國管理諮詢公司工作，從事企業戰略及組織人才諮詢，具有超過14年的管理諮詢經驗。田先生亦具備豐富的上市公司治理經驗，曾任職多家上市公司的外部董事，擔任薪酬績效委員及提名委員會職位。

田先生於1995年獲青島大學會計系管理學學士學位，並分別於1998年及2020年獲清華大學經濟管理學院管理工程專業工商管理碩士學位，及清華五道口金融學院金融高級管理人員工商管理碩士學位。田先生為資深英國特許公共會計師及美國項目管理協會項目管理專業人員。

田先生自2016年6月至今擔任鑫苑地產控股有限公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：XIN，並於2026年1月16日除牌)及鑫苑(中國)集團之歷任外控股公司總裁、執行董事(亦為薪酬績效委員及提名委員)及外部董事(亦為績效薪酬委員)。田先生目前擔任鑫苑集團董事會專職顧問。自2014年2月至2016年5月，田先生曾任光輝國際(美國)之全球高級合夥人，中國企業戰略與領導力諮詢業務負責人。自2008年3月至2014年2月，田先生曾任怡安諮詢集團(美國)之中國區副總裁及華北區總經理。自2006年8月至2008年3月，田先生曾任埃森哲諮詢公司(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：ACN)之組織人才變革諮詢高級總監。自2003年3月至2006年8月，田先生曾任翰威特諮詢公司(現更名為怡安翰威特諮詢公司)(一間於紐約證券交易所上市的公司，股份代碼：HEW)之華北區業務發展總監及首席顧問。自1997年12月至2003年3月，田先生曾任美國朗訊科技公司一貝爾實驗室之產品經理／產品總監。



獨立非執行董事

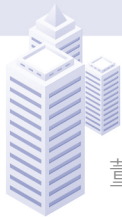
藍燁先生(「**藍先生**」)，56歲，於2022年10月21日獲委任為獨立非執行董事。彼為審核委員會及提名委員會成員。

藍先生擁有逾30年大型企業管理工作經驗，並持有清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。自2019年6月至2024年6月，藍先生一直擔任聯想集團有限公司(「**聯想集團**」，一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：992)高級副總裁、數據智能業務集團總裁，領導及管理數據智能業務，該業務立足於中國工業數字化轉型，支撐聯想集團行業智能戰略方向的重點業務，包括面向工業互聯網的企業級自研軟件平台和滿足工業應用集成與開發需求的定制化服務。

自2011年11月至2019年6月，藍先生曾任職京東集團股份有限公司(「**京東**」，一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：9618；並於納斯達克上市的公司，股份代碼：JD)執行副總裁，並曾先後擔任京東集團首席營銷官、首席公共事務官，負責集團全部採購與銷售工作，以及營銷系統的運營管理。自2009年至2011年，藍先生曾任方正科技有限公司總裁兼行政總裁，負責公司全面經營管理工作。自1993年至2008年，藍先生曾任聯想集團副總裁，全面負責中國區銷售業務。

李軼梵先生(「**李先生**」)，58歲，於2019年9月16日獲委任為獨立非執行董事。彼為本公司審核委員會主席以及薪酬委員會成員。

李先生為方達控股公司(股份代號：1521)及雲頂新耀有限公司(股份代號：1952)之獨立非執行董事(該等公司於香港聯合交易所有限公司上市)。李先生亦為High Templar Tech Limited(前稱趣店集團，股份代碼：HTT)之獨立董事(該公司於紐約證券交易所上市)，以及36氪控股公司(股份代碼：KRKR)(一間於納斯達克上市的公司)之獨立董事。李先生自2017年2月23日起獲委任為鑫苑地產控股(股份代碼：XIN)(年內於紐約證券交易所上市的公司，於2026年1月16日除牌)的獨立董事。彼自2021年4月起擔任華人運通集團公司的首席財務官。李



先生先後於2021年5月13日及2021年9月15日辭任上海證券交易所上市公司黑龍江國中水務股份有限公司(股份代號：600187)及上海國際港務(集團)股份有限公司(股份代號：600018)之董事。彼於2021年4月16日辭任浙江天鐵實業股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之公司(股份代號：300587))之獨立董事及於2024年5月31日辭任尚德機構(股份代碼：STG)(一間於紐約證券交易所上市之公司)之獨立董事，並於2021年7月20日辭任眾安在線財產保險股份有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司(股份代號：6060))之獨立非執行董事。於2014年10月至2021年4月期間，李先生為浙江吉利控股集團有限公司董事及副總裁。

李先生於1989年7月獲得中華人民共和國(「中國」)復旦大學世界經濟經濟學學士學位。於1994年5月獲得美國達拉斯德州大學管理和行政科學理學碩士學位及於2000年6月獲得美國芝加哥大學工商管理碩士學位。

李先生於1995年4月於The State of Texas State Board of Public Accountancy註冊為執業會計師，並於1995年9月及2015年1月分別獲准成為美國註冊會計師公會的會員及註冊為美國註冊會計師公會的全球特許管理會計師。

凌晨凱先生(「凌先生」)，49歲，於2022年10月21日獲委任為獨立非執行董事。彼為薪酬委員會主席及提名委員會成員。

凌先生擁有超過20年廣泛工作經驗。彼於1998年6月於上海理工大學獲得系統工程學士學位，及於2000年6月於同濟大學獲得信息管理系統碩士學位。凌先生亦於2008年6月於達特茅斯大學塔克商學院獲得工商管理碩士學位，並榮獲塔克商學院獎學金。

凌先生自2021年至今擔任太盟亞洲資本之董事總經理。凌先生曾於京東集團股份有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司，股份代號：9618；並於納斯達克上市之公司，股份代碼：JD)出任多個職位，於2016年至2021年期間出任集團副總裁；於2019年至2021年期間出任零售子集團戰略和投資負責人及零售子集團行政總裁特別助理／綜合管理部(含公共事務)負責人；於2019年亦為零售解決方案總經理；於2016年至2019年期間亦為集團戰略和投資負責人；於2018年至2019年期間為國際業務負責人。



於2020年至2021年，凌先生曾為北京易車互聯信息技術有限公司(於2020年在紐約證券交易所除牌)之董事。於2017年至2021年，凌先生曾為易鑫集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市的公司，股份代號：2858)之非執行董事。凌先生於2008年至2016年期間先後於貝恩公司(貝恩諮詢)出任多個職位，而最後出任的職位是全球副董事，專業領域包含戰略、營運提升、數字化轉型及私募股權投後管理。於2002年至2006年，凌先生為上海粼波信息技術有限公司聯合創始人並擔任總經理，主要負責設計業務模式並制定發展戰略。於2000年至2002年，凌先生為微軟公司工程師，為微軟北美桌面用戶提供技術支持，也為微軟亞洲服務器用戶提供技術諮詢。

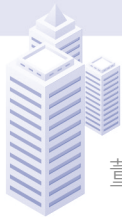
趙霞女士(「趙女士」)，45歲，於2024年4月8日獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員。趙女士於2025年6月30日獲委任為提名委員會成員。

趙女士持有(i)西北政法大學法學學士學位；(ii)武漢大學法學(民商法)碩士學位；(iii)香港大學普通法碩士學位；及(iv)中國人民大學法學博士學位。趙女士曾於2016年9月至2020年3月擔任中華人民共和國最高法院中國應用法學研究所博士後及助理研究員，並於2002年7月至2019年6月擔任深圳市中級人民法院四級高級法官。自2020年3月，彼亦擔任中國政法大學副教授兼碩士生導師。

高級管理層

王彥濤先生(「王彥濤先生」)，46歲，為鑫苑科技副總裁，負責監督本集團物業管理及業務發展。王彥濤先生於2003年2月作為客服專員加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技之業務總監，且彼自2016年6月起獲委任為鑫苑科技的副總裁，2023年4月起獲委任為鑫苑科技物管事業部總裁。

王彥濤先生於2003年7月取得中國河南商業高等專科學校物業管理文憑及於2015年12月取得中國鄭州大學的工商管理碩士學位。



董事及高級管理層

蔡文艷女士(「**蔡女士**」)，51歲，為鑫苑商管事業部總裁，負責本集團商管業務管理，過往長期從事商業運營管理、資產管理業務，先後擔任裕鴻物業公司總經理，鑫苑物業總經理，鑫苑集團人力資源中心總經理，鑫苑商業副總經理兼華中區域總經理，鑫苑商管總裁，蔡女士自2023年11月獲委任為鑫苑科技商管事業部總裁。蔡女士於2001年取得中央黨校經濟管理本科文憑，於2009年取得中國人民大學工商管理MBA文憑，於2013年取得南開大學工商管理EMBA文憑。

湯宇操先生(「**湯先生**」)，46歲，為鑫苑科技多經事業部總裁，負責本集團多經業務管理，過往長期從事戰略、投資併購業務，先後擔任互聯科技人事及投資負責人、京東雲集團雲與AI事業部戰略投資負責人、星河互聯集團併購投資部總經理，銳思銳拓諮詢董事合夥人，湯先生自2022年9月委任為鑫苑科技副總裁，2023年4月委任為鑫苑服務多經事業部總裁。

湯先生於2007年取得清華大學水利水電工程本科文憑，於2009年取得美國德州大學奧斯汀分校碩士學位。

張蓉女士(「**張女士**」)，55歲，為鑫苑科技的運營總經理，彼負責監督業務營運及績效考核。張女士於2006年8月作為鑫苑科技的質控主任加入本集團。彼於2012年1月獲委任為鑫苑科技的行政總監，且彼自2017年4月起獲委任為鑫苑科技的營運總經理。

自1991年9月至2002年8月，張女士擔任信陽港口運輸機械廠辦公室經理。自2002年8月至2006年8月，彼擔任鄭州新世紀物業服務有限公司的管理代表兼項目經理。

張女士於1991年6月取得中國鄭州大學的圖書館學大學學歷及於2001年6月取得中國第二炮兵指揮學院法學學士學位。彼自2001年4月起於信陽市人民政府註冊為檔案專處成員及自2010年10月起於鄭州市人力資源和社會保障局註冊為房地產經理人。此外，彼於1999年6月於中國完成河南財經學院的國有或中型企業管理人員工商管理培訓。彼自2012年12月起於中國人力資源和社會保障部註冊為一級企業人力資源管理師。



盧朗女士(盧女士)，37歲，為鑫苑科技人資體系總經理，負責本集團人力資源和集團北京總部行政管理工作，擁有超過7年的業務一線工作背景及7年以上的專業人力資源綜合管理經驗，曾任職於世紀互聯業務團隊HRD，於2024年5月加入鑫苑科技擔任事業部BP中心總經理，於2025年7月擔任集團人資體系總經理。盧女士擁有北京郵電大學學士學位。

黃金甫先生(「黃先生」)，46歲，為鑫苑科技董辦規劃中心總經理，負責公司董辦及戰略規劃業務，先後任職於東北製藥總廠、鑫苑物業、魯商服務、恒大物業，於2012年加入鑫苑科技，彼於2015年4月獲委任為鑫苑科技的運營總監，後歷任信息總監、戰略總監、董辦主任，且彼自2023年4月起獲委任為鑫苑科技的董辦規劃中心總經理。自2024年9月起，彼同時擔任資本市場中心的總經理。

黃先生於2003年取得哈爾濱理工大學經濟學本科文憑。



企業管治報告

本公司致力實現高水平的企業管治。本公司董事(「董事」)認為，良好及合理的企業管治常規對本集團持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治之守則。於2025年全年內，本公司已遵守企業管治守則第2部所載的所有守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，本公司董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。董事會將繼續檢討及考慮在適當時候(如有必要)將本公司董事會主席及行政總裁的角色分開，並會計及本集團的整體情況。

董事會

職責

董事會負責整體領導本集團、監督本集團的策略決定及監察業務和表現。董事會已將本集團的日常管理和營運的權力及責任轉授本集團的高級管理層。為監督本公司事務的具體方面，董事會已成立三個董事會委員會，包括提名委員會、薪酬委員會及審核委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會已將各自職權範圍所載的職責轉授董事會委員會。



除上文所披露者外，本公司支持將主席與行政總裁之職責分開，以確保權力得以制衡並保持意見判斷平衡。董事會主席負責領導董事會，提供有關發展的重要策略性意見，並監察本公司制定本集團企業管治的規管計劃。行政總裁則負責領導本公司高級管理層，提供策略方向，設定業務目標，監督日常管理以及本集團的業務運作和發展。

所有董事須確保其履行職務時時刻刻真誠行事、遵守適用法例及規例、符合本公司及其股東利益。

董事會成員組成

於本年報日期，董事會由八位董事組成，包括三位執行董事、一位非執行董事及四位獨立非執行董事，詳列如下：

執行董事

申元慶先生(主席)

馮波先生

王勇先生

非執行董事

田文智先生

獨立非執行董事

藍燁先生

李軼梵先生

凌晨凱先生

趙霞女士

所有董事均於其專長領域表現傑出，並展出高水平的個人及專業道德和誠信。董事的履歷載於本年報「董事及高級管理層」一節。



本公司已遵守上市規則第3.10A條有關所委任的獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一的規定且至少一名獨立非執行董事具備上市規則第3.10條所規定的適當專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事已確認彼根據上市規則第3.13條的獨立性，且本公司認為彼等各自在本集團仍維持其獨立性。

所有董事與任何其他董事並無任何個人關係(包括財務、商業、家庭或其他重大／相關關係)。

就企業管治守則條文規定董事向發行人披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目及性質以及其他重大承擔，以及其名稱及涉及的時間而言，董事已同意會及時向本公司披露其承擔及任何變動。

入職培訓及持續專業進修

每名新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資訊，以確保彼妥善了解本公司的營運和業務以及彼根據相關職位、法例、規則及規例的責任。

董事應參與適當的持續專業進修計劃，以對彼等的知識和技能溫故知新。本公司會適時為董事安排內部舉行的簡報會，並向董事提供相關議題的閱讀資料。本公司鼓勵所有董事參與相關培訓課程，費用由本公司承擔。

本公司亦安排定期講座，不時為董事提供上市規則及其他相關法定及監管規定的最新發展及變動的最新消息。根據企業管治守則之守則條文第D.1.2條，董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的最新消息，以使董事會整體及各董事能履行職務。

根據企業管治守則之守則條文，董事已適當參與持續專業發展，以增進並更新其知識及技能，旨在確保各董事在知情情況下對董事會作出切合需要的貢獻。



下述為截至2025年12月31日止年度，董事就有關董事職務及責任、最新規管資料及本集團之業務、財務及營運事項的持續專業發展計劃的參與記錄。

	參加研討會／ 會議／論壇	於研討會／ 會議／ 論壇發表演講	閱讀資料
執行董事			
申元慶先生(主席)	✓	✓	✓
馮波先生	✓	✓	✓
王勇先生	✓	✓	✓
非執行董事			
田文智先生	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
藍燁先生	✓	✓	✓
李軼梵先生	✓	✓	✓
凌晨凱先生	✓	✓	✓
趙霞女士	✓	✓	✓

委任及重選董事

每位執行董事已與本公司訂立服務合約，為期三年，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止（惟須遵守合約之終止條款），並須按照本公司組織章程大綱及細則（「組織章程大綱及細則」）於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年，除非任何一方向另一方事先發出三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。



概無董事具有本公司不可於一年內在不作賠償(法定賠償除外)的情況下予以終止之服務合約。

根據組織章程大綱及細則的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至其獲委任後本公司下一屆股東週年大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)的程序及過程載於組織章程大綱及細則。提名委員會負責檢討董事會的組成及監察任何董事獲委任、重新委任及留任(或退任)。

董事會會議

本公司已採納定期舉行董事會會議的慣例，每年至少舉行四次，並約於每一季舉行一次。為使所有董事能出席定期會議，並提呈事項納入議程，所有定期董事會會議均會發出不少於14日的通知。

就其他董事會及董事會委員會會議，一般會發出合理的通知期。議程及隨附董事會文件會於舉行會議前7日(惟無論如何不少於3日)寄送至董事或委員會成員，以確保彼等有足夠時間審閱文件及為會議做足準備。如董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲告知將予討論的事宜，並可於舉行會議前向主席提出意見。

董事會會議及董事會委員會會議的記錄將充分詳細記錄董事會及委員會考慮的事宜以及所達致決定，包括董事提出的任何問題。每次董事會會議及董事會委員會會議的記錄草稿將於舉行會議日期後合理時間內送交董事批閱，最終版本則可供董事查閱。



確保獲得獨立觀點及投入的機制

董事會定期審查各項機制的執行情況及有效性，以確保董事會能夠獲得獨立觀點及投入。經計及以下渠道後，董事會認為本公司已設立的機制仍然有效，能夠確保董事會擁有強大的獨立元素：

- 擁有足夠數量的獨立非執行董事(四名)，其人數至少佔董事會人數的三分之一，而全體獨立非執行董事都繼續為本公司投放足夠的時間；
- 獨立非執行董事與其他董事會成員享有平等地位；
- 全體獨立非執行董事透過定期會議發表觀點和意見；
- 主席與全體獨立非執行董事在其他董事缺席的情況下舉行年度會議，以為主席提供一個有效平台，就與本集團有關的各項議題聽取獨立觀點；
- 應董事要求，在會議室外與管理層及包括主席在內的其他董事會成員進行交流；及
- 當獨立非執行董事提出合理要求時，會向彼等提供獨立專業意見，以協助彼等履行對本公司的職責。
- 倘主要股東或董事在董事會將審議並被認為屬重大的事項中存在利益衝突，該事項將由董事會在正式召開的董事會會議上處理，而董事須就任何董事會決議案放棄投票，亦不得計入批准任何該董事或其任何緊密聯繫人擁有重大利益的合約或安排之會議的法定人數內。

證券交易的標準守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)內載列的規定準則。經向所有董事作出具體查詢，所有董事已確認，於截至2025年12月31日止年度，彼等一直遵守標準守則。經作出合理查詢後，就截至2025年12月31日止年度，本公司並無發現相關僱員有不遵守標準守則的情況。



董事會授權

董事會就本公司所有重大事項(包括批准及監察所有政策事項、整體策略及預算案、內部監控及風險管理系統、重大交易(尤其是可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事及其他重大財務及營運事項)保留決定權。董事於履行職務時可動用資源尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司鼓勵董事獨立諮詢本公司的高級管理層。

本集團的日常管理、行政及運作已轉授本集團高級管理層。所轉授的職能及職責由董事會定期檢討。管理層訂立任何重大交易前須獲取董事會同意。

企業管治職能

董事會亦負責本公司的企業管治職能，以履行以下企業管治職務：

- (a) 制定及檢討本公司關於企業管治的政策及常規，並向董事會作出推薦建議；
- (b) 檢討及監察本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業進修；
- (c) 檢討及監察本公司關於遵守法定及監管規定的政策及常規；
- (d) 制定、審查及監察適用於僱員和董事的行為守則及合規手冊(如有)；及
- (e) 檢討本公司遵守企業管治守則及於本公司的企業管治報告作出的披露。

董事及高級管理層的薪酬

本公司已訂立正式和透明的程序，以制定有關本集團董事及高級管理層薪酬的政策。董事及高級行政人員的酬金乃參考其行業專長及經驗、本集團的表現及盈利能力、其他本地及國際公司的薪酬基準以及當前市況而釐定。執行董事及僱員亦可按本集團及個人表現參與花紅安排。有關各董事截至2025年12月31日止年度的薪酬詳情載於本年報的綜合財務報表附註9。



董事和高級管理層的履歷披露於本年報「董事及高級管理層」一節。根據企業管治守則之守則條文第E.1.5條，截至2025年12月31日止年度支付高級管理層(不包括董事)的薪酬介乎以下範圍：

薪酬範圍	僱員人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1
1,500,001港元至2,000,000港元	1

董事責任保險

本公司已安排適當保險，保障針對董事的法律行動。

董事會委員會

提名委員會

提名委員會於2019年9月16日成立，經修訂提名委員會書面職權範圍已獲董事會採納並登載於本公司及聯交所網站。

提名委員會由申元慶先生(主席及執行董事)、藍燁先生(獨立非執行董事)、凌晨凱先生(獨立非執行董事)及趙霞女士(獨立非執行董事，於2025年6月30日委任為成員)四名成員組成。申元慶先生為提名委員會主席。

提名委員會將針對如誠信、經驗、技能及投入時間和精力履行職務及職責的能力等標準評核候選人或現任董事。提名委員會的建議將於其後提交董事會作決定。

提名委員會的主要職務包括：

- 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成；
- 協助董事會編製董事會技能表；
- 制定及維持有關董事會成員的提名政策；



- 制定及維持有關董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)；
- 審閱董事會成員多元化政策；
- 物色具備合適資格可擔任董事的人士；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 向董事會提呈下列事項的建議：(i)作為董事會成員所應有的角色、責任、能力、技術、知識、經驗及多元化觀點；(ii)委聘非執行董事的政策；(iii)審核委員會、薪酬委員會及本公司其他董事會委員會的組成；(iv)董事會的架構、人數及組成擬作出的變動；(v)具備合適資格擔任董事的人士；(vi)挑選被提名人士出任董事；(vii)輪值退任董事的重新委任；(viii)在任多於九年的獨立非執行董事；(ix)董事委任或重新委任；(x)董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃；及(xi)有關董事會成員多元化的政策以及落實該政策的可計量目標；及
- 支援本公司定期評核董事會表現。

於截至2025年12月31日止年度，提名委員會已召開兩次會議，並在會議上推進以下工作：

- 向董事會提呈有關委任女性獨立非執行董事出任提名委員會委員的建議；
- 檢討董事會的架構、人數及組成(包括各成員的技能、知識及經驗)；
- 向董事會提呈有關於應屆股東週年大會重選退任董事的建議；
- 檢討董事會成員多元化政策；及
- 評核獨立非執行董事的獨立性。



提名董事政策

本公司遵照正式、經審慎考慮並具透明度的程序委任新董事，以使董事會具備適當所需技能、經驗及多樣化觀點，以配合本公司策略重點及具體業務需要。本公司明白董事會成員多元化的重要性，故採納董事會成員多元化政策。

提名委員會定期檢討董事會架構、人數及組成，並向董事會作出建議，以配合本公司的企業策略。委任每名新董事乃董事會的集體決定，須遵照股東提名候選人參選本公司董事的程序及董事會成員多元化政策。董事會認為其組成人員的變動不會帶來不適當的干擾，並繼續保持執行董事與非執行董事(包括獨立非執行董事)的組合均衡，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠有效地作出獨立判斷。

董事會成員多元化政策

本公司已採納董事會成員多元化政策，當中載列實現董事會成員多元化的方針，冀提升董事會表現質素。根據董事會成員多元化政策，本公司藉於遴選董事會成員候選人時考慮不同因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化和教育背景、種族及服務年期)尋求實現董事會成員多元化。

提名委員會負責審閱及監察董事會多元化政策的執行情況以確保董事會多元化政策的成效。

於本年報日期，董事會由八名董事組成，其中一名為女性。經參考本公司現況，董事會認為，董事會現時的組成為本公司提供技術與經驗方面的良好平衡及多元化，以符合本公司業務的要求，並使來自不同性別及背景人士的意見可被聽取及加以討論，故本公司已達致董事會成員多元化(包括性別多元化)。董事會的目標是保持目前董事會至少一名女性董事的狀況。董事會將持續審視其架構，確保可符合業務要求並支持本集團的發展。如情況繼續發展且董事會認為有需要增補或替換董事以達致性別多元化或符合業務要求及支持本集團發展，則本公司將參照董事會多元化政策所載的多元化觀點範圍，採用多種途徑物色合適的董事人選，包括但不限於來自本公司管理層、股東及顧問的推薦，或者內部晉升。

於2025年12月31日，本集團共有2,139名僱員，當中有982名女僱員及1,157名男僱員，分別佔工作團隊(包括高級管理層)的45.9%及54.1%。本集團的目標是隨時間進一步提高現有女性僱員比例。



薪酬委員會

薪酬委員會於2019年9月16日成立，薪酬委員會經修訂書面職權範圍已獲董事會採納並登載於本公司及聯交所網站。

薪酬委員會由凌晨凱先生(獨立非執行董事)、申元慶先生(執行董事)及李軼梵先生(獨立非執行董事)三名成員組成。凌晨凱先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職務包括：

- 就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程式制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
- 因應董事會所訂企業方針及目標而檢討及批准管理層的薪酬建議；
- 獲董事會轉授責任釐定或向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，此應包括實物福利、退休金、權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的任何須支付的賠償)；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- 考慮同類公司支付的薪酬、須付出的時間及職責以及僱用條件；
- 檢討及批准向執行董事及高級管理人員就其喪失或終止職務或委任所須支付的賠償；
- 檢討及批准因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排；
- 確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定彼之薪酬；及
- 審閱及／或批准上市規則第17章項下有關股份計劃的事宜。



於截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行兩次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 討論董事及高級行政人員薪酬的合理性；及
- 審閱薪政政策，以釐定是否有需要修訂政策。

審核委員會

審核委員會於2019年9月16日成立，審核委員會經修訂書面職權範圍已獲董事會採納並登載本公司及聯交所網站。

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即李軼梵先生、藍燁先生及趙霞女士，當中李軼梵先生具有上市規則第3.10(2)條項下規定的適當會計及財務管理專長。李軼梵先生為審核委員會主席。概無審核委員會成員為本公司外聘核數師的前任合夥人。

審核委員會的主要職務包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；
- 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式是否有效；
- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行；
- 監察本公司的財務報表以及年度報告、賬目及中期報告的完整性並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大判斷；
- 向董事會提交批准前審閱本公司的年度報告及賬目及中期報告；
- 檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理系統；



- 應董事會的委派或主動，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- 檢討本集團的財務及會計政策及實務；
- 檢查外聘核數師給予管理層的《審核情況說明函件》、核數師就會計記錄、財務賬目或監控系統向管理層提出的任何重大疑問及管理層作出的回應；
- 確保董事會及時回應外聘核數師於《審核情況說明函件》中提出的事宜；及
- 就上述事宜向董事會彙報。

於截至2025年12月31日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，並於會議上進行以下重大工作：

- 向董事會提呈有關委任核數師的建議；
- 考慮及批准本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的經審核年度業績；
- 考慮及批准本集團截至2025年12月31日止年度的年報所採用的會計處理方式；
- 考慮及建議接納由中瑞和信會計師事務所有限公司編製的截至2025年12月31日止年度的審核委員會報告；
- 考慮及評估本集團就內部、財務及風險管理及內部監控程序採納的管理系統；
- 考慮及評估外部核數師是否獨立及客觀以及審核程序是否有效、續聘外部核數師及其酬金(須待股東批准)，並向董事會提呈建議；



- 審閱本公司控股股東以本公司(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)為受益人所訂立日期為2019年9月16日的不競爭契據(「不競爭契據」)的合規狀況；
- 檢討就管理本集團與本公司控股股東之間的任何潛在或實際利益衝突而採納的企業管治措施的效能；
- 考慮及向董事會建議批准本公司及其附屬公司截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期業績；及
- 考慮及批准本集團截至2025年6月30日止六個月的中期報告所採用的會計處理方式。

各控股股東已向本公司提交有關彼等遵守於不競爭契據項下承諾的確認書。審核委員會已審閱確認書，並注意到於截至2025年12月31日止年度，各控股股東均已遵守不競爭契據。審核委員會並不知悉可對企業管治措施的效能造成不利影響的任何重大問題。



董事會會議、董事會委員會會議及股東大會的出席記錄

各董事及本公司董事會委員會各成員於截至2025年12月31日止年度所舉行有關會議的出席記錄如下：

	實際出席記錄／董事有權出席會議次數				股東大會
	董事會	提名委員會	薪酬委員會	審核委員會	
年內舉行會議次數	7	2	2	2	3
執行董事					
申元慶先生(主席)	7/7	2/2	2/2	不適用	3/3
馮波先生	7/7	不適用	不適用	不適用	3/3
王勇先生	7/7	不適用	不適用	不適用	3/3
非執行董事					
田文智先生	7/7	不適用	不適用	不適用	3/3
獨立非執行董事					
藍燁先生	7/7	2/2	不適用	2/2	3/3
李軼梵先生	5/7	不適用	2/2	2/2	3/3
凌晨凱先生	7/7	2/2	2/2	不適用	3/3
趙霞女士(於2025年6月30日獲委任 為提名委員會成員)	7/7	0/2	不適用	2/2	3/3

董事就財務報表承擔的財務報告責任

董事知悉彼等須就編製截至2025年12月31日止年度之財務報表及確保按照法定規定及適用會計準則編製賬目承擔責任。

董事並不知悉有任何與事件或情況相關並可能對本集團持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。

本公司的核數師就其對本公司綜合財務報表承擔的報告責任的聲明載於本年報第101至106頁的獨立核數師報告。



風險管理及內部監控

本集團一直維持內部監控系統及內部審核功能，並由董事負責監察實行內部監控措施並檢討其效能。為管理本集團的業務和營運風險、確保運作順暢及避免過往違規事件重演，本集團已委聘獨立內部監控顧問協助本集團就本集團的內部監控系統進行檢討及提供改善建議，包括企業管治、企業風險評估、內部審核、合規諮詢及相關業務程序(包括收入、採購、開支及成本管理、固定資產管理、人力資源、財務管理及資訊科技)。審核委員會每年最少一次會在其會議上審閱獨立內部監控顧問及高級管理人員對風險管理及內部監控系統的審查結果及建議，並向董事會匯報審閱情況。

此外，本公司已向其全體財務人員強調，彼等必須嚴格遵守本公司的財務管理體系，其中要求彼等(其中包括)獨立核實銀行交易記錄中的每項記錄，作為對賬程序的一部分，而非僅僅交叉檢查年終結餘。本公司亦向其財務人員強調，有關檢查及結餘對於確保及時記錄所有現金收支而言極為重要。

本公司將繼續持續監察其內部監控系統。值得注意的是，為測試及評估其經強化的系統，本公司已於2023年10月自願要求德勤企業諮詢(上海)有限公司北京分公司(「德勤諮詢」)進行額外審查，並於2025年9月以及2026年4月要求德勤諮詢對本公司2025年1月1日至2025年6月30日以及2025年7月1日至2025年12月31日期間發生的相關業務進行審查，以核實及評估補救行動的執行情況。

經進一步審查後，德勤諮詢認為本公司現時的內部監控系統充分及行之有效。

為進一步加強內部監控環境，本公司將採納以下預防／偵測措施，以避免日後出現潛在違反上市規則的情況：

- (a) 為確保本公司嚴格遵守經強化的內部監控系統，本公司將委任獨立內部監控顧問負責進行年度內部監控審查；
- (b) 定期審查主要內部監控要點及定期進行內部審計；



- (c) 確保內部審計的申報乃匯報給審核委員會，且內部監控系統及強化措施的實施情況具有充足透明度；
- (d) 根據上市規則的規定，定期提醒本公司董事、高級管理層及相關(財務)人士，讓彼等注意遵守內部監控程序的重要性並就有關方面提高警覺；及
- (e) 為本公司全體董事、高級管理層及相關(財務)人士提供定期培訓及進修課程。

風險管理及內部控制系統旨在管理而非消除業務風險；協助保障本集團的資產不受欺詐及其他違規情況損害；以及就重大財務錯報或損失提供合理但非絕對的保障。此外，其應為維持恰當、公平的會計記錄提供基準，並協助履行相關規則及法規。

於截至2025年12月31日止年度，董事會在審核委員會及管理層的支持下，檢討本集團風險管理及內部控制系統的整體有效性，涵蓋財務、營運以及合規控制及風險管理職能，包括資源充足性、會計及財務申報職能員工的資質及經驗以及其培訓計劃及預算。

本公司亦已制定披露政策，指導本公司董事、高級職員、高級管理人員及相關僱員處理機密資料、監管資料披露及回應查詢。本公司已落實監控程序，以防止內部資料在未獲授權的情況下被存取及使用。

本公司已制定舉報程序，以便本公司僱員能夠就不當行為(如刑事罪行或財務行為不當)或本公司的其他事項作出匿名舉報。

本公司已制定證券交易限制及處理機密內部資料方面的書面措施及程序，以為董事、高級職員及相關僱員提供指導。

董事已確認本集團已採納德勤諮詢提議的所有內部監控措施及政策，且於本年報刊發日期，其內部監控系統並無任何主要或重大的不足之處。董事認為本集團的風險管理及內部監控系統有效並充分。



核數師酬金

於截至2025年12月31日止年度，就年度審計及其他審計服務已付或應付本公司核數師中瑞和信會計師事務所有限公司的酬金總額為人民幣1,581,000元。

已付或應付中瑞和信會計師事務所有限公司的酬金分析載列如下：

所提供服務簡述	金額 人民幣千元
審計及鑒證服務	1,174
非審計服務	407
總計	1,581

董事會及審核委員會已同意續聘中瑞和信會計師事務所有限公司為本集團截至2026年12月31日止年度的外部核數師，有關建議將於2026年5月26日(星期二)舉行的股東週年大會上提呈股東批准。

公司秘書

本公司委聘一名外部服務提供者提供公司秘書服務。曹炳昌先生(「曹先生」)於2019年4月19日獲委任為本公司公司秘書(「公司秘書」)。繼曹先生於2025年2月26日辭任公司秘書後，陳焯埜女士(「陳女士」)已於2025年2月26日獲委任為公司秘書。陳女士在本公司內就公司秘書事務而言的主要聯絡人為鑫苑科技董辦規劃中心總經理黃金甫先生。於截至2025年12月31日止年度，陳女士已遵守上市規則第3.29條的規定，參加不少於15小時的相關專業培訓。由於陳女士為外部服務提供者，根據企業管治守則守則條文第C.6.1條，陳女士可聯絡的本公司負責人為董事會主席申元慶先生。



與股東溝通及投資者關係

本集團認同透明和及時披露企業資訊甚為重要，能使股東及投資者作出最佳投資決定。本公司認為，有效地與股東溝通對提升投資者關係及投資者對本集團的業務表現及策略的了解至關重要。

本公司網站www.xypm.hk作為與股東及投資者溝通的平台，公眾可於該網站查閱有關本公司的公告資料、財務資料及其他資料。股東及投資者可致函本公司公司秘書以作書面查詢或要求，並寄至本公司的香港主要營業地點，地址為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

此外，股東大會亦提供董事會與股東之間溝通的機會。董事會成員及本集團適當高級職員將出席大會，以回應股東提出的任何問題。

本公司亦已制定一套股東通訊政策以確保股東可隨時、同等地及適時獲提供有關本公司不偏不倚及易於理解的資料。該政策將定期進行檢討以確保其成效及可向本公司公司秘書書面要求索取。

經計及現有的多種溝通及參與渠道，本公司認為於截至2025年12月31日止年度，其股東溝通政策有效並充分。本公司將繼續透過股東從上述渠道提供的反饋意見，審閱有關政策的執行情況及有效性。

股東的權利

由股東召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程大綱及細則，董事會可應持有不少於本公司股本中按一股投一票計算的投票權十分之一的任何兩位或以上股東的要求召開股東特別大會（「股東特別大會」），或在股東大會議程中加入決議案。董事會亦可應持有不少於本公司股本中按一股投一票計算的投票權十分之一的任何屬於認可結算所（或其代名人）的一位股東的要求召開股東特別大會，或在股東大會議程中加入決議案。股東應向董事會或公司秘書提交書面請求，內容指明有關股東的股權資料、其聯絡詳情以及有關任何特定交易／業務之建議及其證明文件，並將書面請求寄存於本公司的香港主要營業地點。



倘董事會並未於寄存有關書面請求後21日內召開股東特別大會，則請求人本身或其任何一名人士可以同樣的方式召開股東特別大會，而所有因董事會未履行而對請求人造成的合理費用應當由本公司向請求人作出補償。

向董事會作出查詢

股東如對其股權有任何疑問，應向本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)作出查詢。

股息政策

本公司於2020年3月27日採納股息政策。根據本公司的股息政策，派息比率由董事會不時釐定。餘下的淨溢利將用於本集團的經營及發展。於決定是否建議分派股息及釐定股息金額時，董事會應計及(其中包括)下列因素：

- (a) 本公司的當前及未來經營、實際及預期財務表現；
- (b) 任何企業發展計劃；
- (c) 本集團的流動資金狀況、營運資本及資本開支要求及未來預期資本需求；
- (d) 本集團的債務股本比率水平、股本回報率及相關財務約定事項；
- (e) 本集團的貸款方或其他第三方就派付股息可能施加的任何限制；
- (f) 本公司及本集團各成員公司的保留盈利及可供分派儲備；
- (g) 整體經濟狀況、本集團的業務週期以及對本公司業務或財務表現及狀況構成影響的其他內部及外部因素；及
- (h) 董事會視為妥當及相關的任何其他因素。



建議派付股息須由董事會釐定，且宣派一個財政年度的任何末期股息須獲得本公司股東批准。股息的宣派及派付亦須受開曼群島公司法、任何適用法律、規則及規例(包括上市規則)以及本公司的組織章程大綱及細則項下之任何限制約束。

憲章文件

最新版本的組織章程大綱及細則乃經本公司股東於2025年6月30日舉行的股東週年大會上藉通過特別決議案採納，其可於本公司網站(www.xypm.hk)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。



董事會報告

鑫苑物業服務集團有限公司(「本公司」)的董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度的董事會報告，連同其經審核綜合財務報表。

公司資料及全球發售

本公司於2018年12月13日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司已進行全球發售(「全球發售」)，涉及每股2.08港元之125,000,000股本公司股份(「股份」)，而股份則於2019年10月11日(「上市日期」)在聯交所主板上市。有關所得款項用途之詳情，請參閱本年報「上市所得款項用途」一節。

主要業務

本公司為投資控股公司。本公司透過其附屬公司提供物業管理服務、增值服務及交付前及諮詢服務。有關本公司附屬公司主要業務的詳情載於本年報財務報表附註1。

業務回顧及表現

本集團的業務回顧包括以下資料，載於本年報第6至第34頁的主席報告及管理層討論與分析：

- (a) 對本集團業務的公正回顧；
- (b) 本集團主要風險管理策略的概述；
- (c) 使用財務關鍵績效指標進行的分析；及
- (d) 本集團業務未來可能發展的跡象。



業績

本集團於截至2025年12月31日止年度及截至該日的業績及財務狀況載於本年報第107頁及第109頁的綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。

末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股股份1.91港仙(2024年：2.73港仙)之末期股息。末期股息須待股東於將於2026年5月26日(星期二)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。建議末期股息預計將於2026年6月22日(星期一)或前後派發予於2026年6月9日(星期二)名列在本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會預期將於2026年5月26日(星期二)舉行。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於2026年5月20日(星期三)至2026年5月26日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2026年5月19日(星期二)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。確定股東符合出席股東週年大會並於會上投票的股東資格之記錄日期為2026年5月26日(星期二)。

為確定建議末期股息(須待股東於股東週年大會上批准)的權利，本公司將於2026年6月4日(星期四)至2026年6月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格獲取建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票，最遲須於2026年6月3日(星期三)下午四時三十分前，送交本公司香港股份過戶登記分處卓佳投資者服務有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)辦理登記。確定股東享有建議末期股息權利的記錄日期為2026年6月9日(星期二)。



儲備

有關本集團及本公司的儲備於年內的變動的詳情載於本年報綜合權益變動表及綜合財務報表附註31。

可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司的可供分派儲備按開曼公司法條文計算約為人民幣596.1百萬元，惟本公司須於緊接分派或建議分派後將有能力在日常業務過程中償付到期債務。

財務概要

本集團過往五個財政年度的業績、資產及負債的概要載於本年報第230頁。

主要風險及不確定性

我們營運所在的行業及我們的表現受整體經濟及行業監管要求所影響。我們亦可能受合同續約、市場拓展等日常營運風險，以及自然災害、公共衛生事件、政府政策及規例等外在情況所影響。

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運可能受到行業監管環境及相關措施影響，主要為物業管理公司就管理服務收取的費用受相關監管部門嚴格監管及監督；本集團的業務表現取決於合約面積、可收費在管面積及所管理的物業項目數量，但業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關本集團所屬行業的法規影響。



業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的能力取決於能否維持或提高當前規模及能否有效控制運營成本。本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本或其他運營成本增加的重大不利影響；本集團無法保證能夠按照計劃或按合適進度、價格獲得新物業管理服務合同；本集團可能無法從客戶收回物業管理費等相關收入，致使可能產生應收款項減值虧損。

人力資源風險

隨著本集團持續擴展其管理服務業務版圖，我們能否成功，根本上有賴於我們吸引、培養及留住高質素專業團隊的能力。管理服務行業的性質，需要一套完善的機制來培養及激勵頂尖人才。本集團現有的人才選拔、培訓及留任機制，可能無法迅速演進以應對業務規模日益增加的複雜性，此乃固有風險。為減輕此風險，本集團致力完善其人力資源策略，加強與表現掛鈎的激勵計劃，並培育重視專業成長的企業文化，以留住具備長期戰略執行能力的專業人才。

與客戶、供應商及僱員的重要關係

本集團明白與其僱員、客戶及供應商維持良好關係對達成長短期業務目標的重要性。於截至2025年12月31日止年度，本集團與其僱員、客戶及供應商並無任何重要及重大糾紛。

環保政策及表現

本集團致力於履行社會責任，推進僱員福利和發展，保護環境，回饋社會及實現可持續發展。本集團努力遵守環保方面的相關法律及法規，並採取有效的措施實現資源的有效利用，實現節能減排。

根據上市規則附錄C2所載《環境、社會及管治報告守則》第13.91條，本公司的環境、社會及管治報告將於本年報刊發之同時登載於本公司網站。



遵守相關法律及法規

據董事會及管理層所知，本集團已於所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響之相關法律及法規。於截至2025年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律及法規的情況。

主要供應商及客戶

截至2025年12月31日止年度，本集團最大客戶鑫苑地產控股有限公司（「**鑫苑地產控股**」）及其附屬公司（統稱「**鑫苑置業集團**」）及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約3.8%及7.1%。鑫苑置業集團為本集團關連人士。除鑫苑置業集團外，截至2025年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上的權益）於任何五大客戶中擁有任何權益。

截至2025年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團總採購額分別約為12.6%及27.5%。除鑫苑置業集團外，截至2025年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司5%以上的權益）於任何五大供應商中擁有任何權益。

股本

有關本公司的股本於截至2025年12月31日止年度的變動的詳情載於本年報的財務報表附註30。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司均無於聯交所購買、出售或贖回任何本公司上市證券（包括庫存股份（定義見上市規則））。



借款

於2025年12月31日，本集團概無任何借款。

董事

於截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，董事為：

執行董事

申元慶先生(主席)

馮波先生

王勇先生

非執行董事

田文智先生

獨立非執行董事

藍燁先生

李軼梵先生

凌晨凱先生

趙霞女士

根據本公司組織章程大綱及細則的條文，每位董事(包括有特定任期的董事)須最少每三年輪值退任一次；任何由董事會為填補董事會的臨時職位空缺或為任命新任董事委任的董事將任職至本公司下一屆股東週年大會，屆時合資格可以在該大會上重選為董事。

根據組織章程大綱及細則第16.19條，馮波先生、凌晨凱先生及趙霞女士將任職至股東週年大會，並合資格且願意於股東週年大會上膺選連任。

有關將於本公司即將召開的股東週年大會重選連任的董事的詳情將載於致股東的通函。



確認獨立非執行董事的獨立性

本公司確認已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的獨立性的年度確認書，且仍認為所有獨立非執行董事在本集團仍維持其獨立性。

董事服務合約

每位執行董事已與本公司訂立為期三年的服務合約，可由任何一方發出不少於三個月事先書面通知予以終止（惟須遵守合約之終止條款），並須按照組織章程大綱及細則於本公司股東週年大會上退任及重選連任，或任何其他不時適用法律並據此卸下其職位。

每位非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立初步為期三年的委任函，除非任何一方向另一方事先發出不少於三個月書面通知於現行任期屆滿前終止委任函，並須按照組織章程大綱及細則輪值退任。

概無董事具有本集團不可於一年內在不作賠償（法定賠償除外）的情況下予以終止之服務合約。

董事於對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約的重大權益

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註34所披露者外，於截至2025年12月31日止年度之年末或於年內任何期間，概無存續對本集團業務而言屬重大的交易、安排及合約，乃本公司或其任何附屬公司為訂約方且任何本公司董事或與任何董事關連的實體直接或間接擁有重大權益。

與控股股東的重大合約

除於「關連交易」一節及本年報所載財務報表附註34所披露者外，於年內，本公司或其任何附屬公司並無與本公司或其任何附屬公司的控股股東訂立任何重大合約。



董事及高級管理層酬金

董事及本集團高級管理層的酬金乃由董事會經參考薪酬委員會提供的建議並考慮到本集團的經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據而釐定。

有關董事及高級管理層酬金的詳情載於本年報的財務報表附註9及10。

年內，本集團概無向任何董事或主要行政人員支付任何酬金，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償，且概無董事於年內放棄任何酬金。

獲准彌償條文

根據組織章程大綱及細則，每位董事均有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為本公司董事在勝訴或無罪的任何民事或刑事法律訴訟中進行抗辯而招致或蒙受的一切損失或法律責任。於年內，本公司已為董事及本集團高級職員安排適當的董事及高級職員責任保險，有關保險維持生效。

董事及高級管理層的履歷詳情

董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第35至第42頁「董事及高級管理層」一節。



股票掛鈎協議

除下文「股份計劃」一節所披露者外，於本年度內並無訂立任何與股票掛鈎之協議，或於2025年12月31日仍然有效並會或可能導致本公司發行股份，或要求本公司訂立任何會或可能導致本公司發行股份之協議。

股份計劃

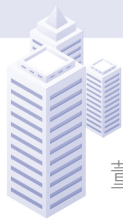
(a) 首次公開發售後購股權計劃

首次公開發售後購股權計劃(「**首次公開發售後購股權計劃**」)藉股東於2019年9月16日通過的書面決議案採納，目的在於讓本集團能向選定參與者授出購股權，作為彼等為本集團所作貢獻的激勵或獎勵。首次公開發售後購股權計劃的主要條款概要載列如下：

參與者

董事可全權酌情邀請屬於下列任何參與者類別的任何人士接納可供認購股份的購股權：

- (a) 本公司、其任何附屬公司或本集團任何成員公司持有其股本權益的任何實體(「**被投資實體**」)的任何僱員(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；
- (b) 本公司、其任何附屬公司或任何被投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供貨品或服務的任何供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何客戶；
- (e) 向本集團任何成員公司或任何被投資實體提供研究、開發或其他技術支持的任何人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何股東或由本集團任何成員公司或任何被投資實體發行的任何證券的任何持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何被投資實體的任何業務範疇或業務發展的任何顧問(不論是否專業人士)或諮詢人；及



- (h) 已經以合營企業、商業聯盟或其他商業安排的方式對本集團的發展及增長作出或可能作出貢獻的任何其他組別或類別之參與者；

而就首次公開發售後購股權計劃而言，授出購股權之要約可向屬於上述任何參與者類別的一名或多名人士所全資擁有的任何公司作出。

首次公開發售後購股權計劃項下可予發行的股份數目上限

因根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的最高股份數目為50,000,000股，即不超過於上市日期已發行股份的10%（「**一般計劃限額**」）。

一般計劃限額可隨時藉於本公司股東大會上尋求股東事先批准予以更新。然而，更新後的一般計劃限額不得超過於獲得該批准日期已發行股份的10%，而就計算最新更新限額而言，根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃先前授出的購股權（包括根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、已失效或已行使的購股權）將不會計算在內。

因行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團採納的任何其他購股權計劃已經授出但有待行使的所有尚未行使購股權而可予發行的股份數目最高合共不得超過本公司不時已發行股本的30%。

於本年報日期，概無購股權根據首次公開發售後購股權計劃獲授出、協議將予授出、獲行使、遭註銷或告失效，因此根據首次公開發售後購股權計劃將予授出的所有購股權獲行使而可予發行的股份總數為50,000,000股，佔於本年報日期本公司已發行股本的8.81%。

每名參與者之限額

除非經股東於本公司股東大會上批准，否則於任何12個月期間內，於行使根據首次公開發售後購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權（包括已行使或尚未行使的購股權）後已發行及須予發行予各承授人的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%。



接納及行使購股權的時間

參與者可於授出購股權要約當日起計21日內接納任何購股權。

購股權持有人可根據首次公開發售後購股權計劃的條款於董事釐定及通知各承授人的期間隨時行使購股權，而該期間乃由作出授出購股權的要約當日開始，惟無論如何均須在不遲於授出購股權當日起計10年屆滿，並受有關提早終止的條文所規限。

除非董事另有決定及授予承授人購股權的要約中另有列明，否則首次公開發售後購股權計劃並無規定購股權可予行使前須持有的最短期限。

表現目標

除非董事於向承授人授出購股權之要約中另行釐定及載述，否則承授人毋須於可行使根據首次公開發售後購股權計劃授出的任何購股權前達成任何表現目標。

股份的認購價及購股權的代價

首次公開發售後購股權計劃項下股份的認購價將為由董事釐定的價格，惟不得少於下列之最高者：(i)股份於授出購股權要約當日(須為營業日)在聯交所每日報價表中所列買賣一手或以上股份的收市價；(ii)股份於緊接授出購股權要約當日前五個營業日在聯交所每日報價表所列的平均收市價；及(iii)股份面值。

於接納授出的購股權時須繳付1港元的名義代價。

首次公開發售後購股權計劃的期限

首次公開發售後購股權計劃的有效期自首次公開發售後購股權計劃採納日期起計為期10年。

首次公開發售後購股權計劃的條款披露於本公司日期為2019年9月25日之招股章程。首次公開發售後購股權計劃經股東於本公司股東特別大會上批准後於2024年8月7日終止。於有關終止後，概不得在首次公開發售後購股權計劃項下進一步提供或授出購股權。截至終止首次公開發售後購股權計劃日期，本公司概無首次公開發售後購股權計劃項下之購股權獲授出、行使、失效或被沒收，且本公司概無任何未獲行使之購股權、認股權證及可換股工具。

**(b) 一次性受限制股份激勵計劃**

茲提述本公司日期為2024年7月8日及2024年8月7日的公告，以及本公司日期為2024年7月22日的通函。

已批准一次性股份計劃，以向本公司主席、執行董事兼行政總裁申元慶先生授出17,025,000股新股份；及向本公司執行董事兼首席財務官王勇先生授出8,512,500股新股份。緊隨於2024年8月13日發行獎勵股份後，已發行股份總數由567,500,000股增加至593,037,500股。

股東於2024年8月7日舉行的本公司股東特別大會上已批准終止股東於2019年9月16日採納的現有購股權計劃。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於2025年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記於本公司須存置之登記冊的權益及淡倉，或(c)根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須以其他方式知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事及主要行政人員 姓名	權益性質 ⁽¹⁾	股份或相關 股份數目	佔本公司權益 概約百分比 ⁽⁴⁾
申元慶先生 ⁽²⁾	受控制法團的權益	61,488,000	10.37%
王勇先生 ⁽³⁾	受控制法團的權益 實益擁有人	8,512,500 488,000	1.52%



附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. Melmetal Limited由申元慶先生全資擁有。根據證券及期貨條例，申先生被視為於Melmetal Limited所持有的61,488,000股股份中擁有權益。
3. Diran Peak Limited由王勇先生全資擁有。根據證券及期貨條例，王先生被視為於Diran Peak Limited所持有的8,512,500股股份中擁有權益。
4. 股權百分比乃按於2025年12月31日已發行股份總數593,037,500股計算。

董事購買股份或債權證的權利

除於本年報另有披露者外，截至2025年12月31日止年度，並無向任何董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女授出權利，致使彼等可藉購買股份或本公司的債權證而獲益，彼等亦無行使任何有關權利；本公司及其任何附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事或彼等之配偶或未滿十八歲子女可獲取任何其他法團之有關權利。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年12月31日，就董事所深知，下列人士(董事及本公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中，擁有或視為或視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置登記冊的權益及／或淡倉：

名稱／姓名	身份／權益性質 ⁽¹⁾	股份數目	概約股權百分比 ⁽⁵⁾
鑫苑地產有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	246,472,000	41.56%
鑫苑地產控股有限公司 ^(2, 3)	受控制法團的權益	246,472,000	41.56%
申元慶先生 ⁽⁴⁾	受控制法團的權益	61,488,000	10.37%
Melmetal Limited	實益擁有人	61,488,000	10.37%



附註：

1. 上述所有權益均為好倉
2. 鑫苑地產有限公司由鑫苑地產控股有限公司全資擁有。根據證券及期貨條例，鑫苑地產控股有限公司被視為於鑫苑地產有限公司擁有權益的246,472,000股股份中擁有權益。
3. 鑫苑地產控股有限公司(其股份於2026年1月16日在紐約證券交易所退市)由張勇先生擁有24.79%、由Spectacular Stage Limited擁有17.41%、Central Pains Ltd擁有16.39%、Xy Management Ltd擁有18.75%及由其他公眾股東擁有22.66%。
4. Melmetal Limited由申元慶先生全資擁有。根據證券及期貨條例，申先生被視為於Melmetal Limited所持有的61,488,000股股份中擁有權益。
5. 股權百分比乃按於2025年12月31日已發行股份總數593,037,500股計算。

除上文披露者外，於2025年12月31日，根據本公司於證券及期貨條例第336條項下存置之登記冊及就董事所深知，概無其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有權益及／或淡倉，乃根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予以披露。

董事及控股股東於競爭業務的權益

誠如日期為2019年9月25日的招股章程所披露，本公司控股股東鑫苑地產控股及鑫苑地產有限公司(統稱「**該等承諾人**」，且各自為一名「**承諾人**」)各自己於2019年9月16日以本公司為受益人(為其本身及作為其各附屬公司的受託人)作出不競爭承諾(「**不競爭承諾**」)，據此，該等承諾人各自己(其中包括)不可撤銷地共同及個別向我們承諾，於有關期間(定義見下文)的任何時間，該等承諾人各自應並應促使彼等各自的緊密聯繫人及／或由彼等控制的公司(本集團除外)：

- (i) 不得直接或間接在中國及／或本集團提供有關服務及／或本集團任何成員公司不時開展上述業務的任何其他國家或司法權區從事或即將從事與本集團當前及不時從事的業務(包括但不限於提供招股章程所述之(i)物業管理服務、(ii)增值服務、(iii)交付前及諮詢服務、(iv)物業營銷服務、(v)活動策劃服務及(vi)智能工程服務)直接或間接競爭或可能構成競爭的任何業務(「**受限活動**」)擁有相關權益或參與或從事任何業務或收購或持有任何權利或利益(在各情況下為以溢利、回報或其他為目的的股東、合夥人、代理或其他人士)；

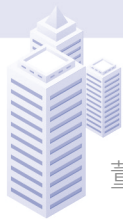


- (ii) 不得招攬本集團任何現有僱員，作為其或其聯繫人(不包括本集團)的僱員；
- (iii) 未經本公司同意，不得將其作為控股股東而可能知悉的與本集團業務相關的任何資料用於從事、投資或參與任何受限活動；
- (iv) 倘有任何與受限活動相關的項目或新業務機會，須將相關項目或新業務機會呈報予本集團以供考慮；
- (v) 不得投資或參與任何受限活動；及
- (vi) 應促使其聯繫人(不包括本集團)不得投資或參與受限活動的任何項目或業務機會。

上述第(ii)至(vi)項承諾的例外情況為，倘受限活動或任何項目或業務機會的主要條款相關資料已向本公司及董事披露，且本公司在由董事(包括獨立非執行董事)(其於鑫苑地產控股有限公司並無任何董事職位及於該項目或業務機會並無任何權益)組成的董事會委員會審閱及批准後確認本公司拒絕經營或從事或參與相關受限活動，且承諾人的相關緊密聯繫人或由承諾人投資控制之公司、參與或從事受限活動的主要條款與向本公司披露者大致相同或不優於向本公司披露者，則承諾人的任何緊密聯繫人及／或由承諾人控制之公司(不包括本集團)有權投資、參與及從事本集團已獲提供或有機會從事的任何受限活動或任何項目或業務機會(不論價值)。在以上規限下，倘承諾人的相關緊密聯繫人或承諾人控制之公司決定經營、從事或參與相關受限活動(不論直接或間接)，則相關經營、從事或參與的條款須以盡快切實可行的方式向本公司及董事披露。

就上文而言，「有關期間」指上市日期起至以下日期中較早者為止之期間：

- (a) 承諾人及其緊密聯繫人(各自或作為整體)不再擁有本公司當時已發行股本的30%(不論直接或間接)或根據上市規則不再被視為本公司控股股東且無權控制董事會多數席位之日期；及



(b) 股份停止於聯交所上市之日期。

本公司控股股東確認，彼等於截至2025年12月31日止年度已遵守不競爭契據。於2025年12月31日，控股股東並無呈報任何新的業務機會。

並無於鑫苑地產控股有限公司擔任董事職位的本公司獨立非執行董事(李軼梵先生除外)已就截至2025年12月31日止年度進行審核，亦已審閱相關承諾，並信納不競爭契據獲全面遵守。

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，概無董事於與本公司或其任何共同控制實體及附屬公司直接競爭的任何業務持有任何權益。

關連交易

本公司於截至2025年12月31日止年度之相關關連交易或持續關連交易之詳情如下：

(A) 獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 商標使用許可協議

於2019年9月16日，本公司與河南鑫苑物業服務有限公司(「河南鑫苑」)及北京愛接力科技發展有限公司(「北京愛接力」)(統稱「許可人」)訂立一份商標使用許可協議(「商標使用許可協議」)，據此，許可人同意不可撤回及無條件授予本公司不可轉讓許可，從而可自商標使用許可協議日期起按免特許權使用費基準永久使用於中國以許可人名義註冊的若干商標。商標使用許可協議不可由許可人單方面終止。

多年來，就本集團所提供的服務及免特許權使用費基準下的相關營銷及推廣活動而言，本公司一直於本集團業務中使用上述許可商標。董事相信，訂立為期超過三年的商標使用許可協議能確保本集團經營的穩定性，且符合本公司及股東的整體利益。



河南鑫苑及北京愛接力(作為許可商標的註冊所有人)分別為鑫苑地產控股(本公司的控股股東)的間接全資附屬公司及鑫苑地產控股的間接非全資附屬公司，故根據上市規則皆為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商標使用許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於許可商標的使用權按免特許權使用費基準授予本公司，故商標使用許可協議項下的交易將處於上市規則第14A.76條規定的最低限度內，且該交易將豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

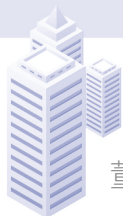
就商標許可協議而言，本公司已申請並已獲聯交所批准豁免嚴格遵守上市規則第14A.52條有關訂立不超過三年期限的規定。

(B) 須遵守申報、年度審閱及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

1. 有關星空電影院租賃服務協議的持續關連交易

於2024年8月30日，本公司與北京鑫苑星空影視投資有限責任公司(「北京鑫苑星空」)訂立了協議(「星空電影院租賃服務協議」)，據此，本集團將就若干商用物業向北京鑫苑星空提供有關營運電影城的租賃服務，固定期限由2024年8月30日起開始，直至2037年12月31日結束(包括首尾兩日)。於截至2037年12月31日止14個年度各年，北京鑫苑星空在星空電影院租賃服務協議項下應付本集團的租賃費用的建議年度上限介乎人民幣870,000元至人民幣5,480,000元。

北京鑫苑星空為本公司控股股東鑫苑地產控股的附屬公司。因此，北京鑫苑星空為本公司的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，星空電影院租賃服務協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱及披露要求。本公司已就星空電影院租賃服務協議於2024年8月30日刊發公告。



於截至2025年12月31日止年度，北京鑫苑星空根據星空電影院租賃服務協議已付本集團總金額為人民幣1,468,000元，並無超出年度上限人民幣5,210,000元。

2. 有關鄭州星空電影院租賃服務協議的持續關連交易

於2024年9月20日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)與鄭州星空悠揚電影院有限公司(「鄭州星空」)訂立了協議(「鄭州星空電影院租賃服務協議」)，據此，本集團將就若干商用物業向鄭州星空提供有關營運電影城的租賃服務，固定期限由2024年9月20日起開始，直至2027年9月19日結束(包括首尾兩日)。於截至2027年9月19日止4個年度各年，鄭州星空在鄭州星空電影院租賃服務協議項下應付本集團的租賃費用的建議年度上限分別為2024年人民幣215,000元、2025年人民幣736,000元、2026年人民幣736,000元及2027年人民幣530,000元。

鄭州星空為北京鑫苑星空影視投資有限責任公司(「北京鑫苑星空」)的全資附屬公司，而北京鑫苑星空為本公司控股股東鑫苑地產控股的附屬公司。因此，鄭州鑫苑星空為本公司的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，鄭州星空電影院租賃服務協議及其項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱及披露要求。本公司已就鄭州星空電影院租賃服務協議於2024年9月20日刊發公告。

於截至2025年12月31日止年度，鄭州星空根據鄭州星空電影院租賃服務協議已付本集團總金額為人民幣699,000元，並無超出年度上限人民幣736,000元。



(C) 須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

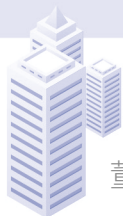
1. 物業管理服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)訂立物業管理服務框架，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年物業管理服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人將向不包括本集團之鑫苑置業集團(「**餘下鑫苑置業集團**」)及／或其聯繫人就由餘下鑫苑置業集團開發及本集團管理的項目的物業購買合約所載協定交付日期後的未售出物業單位提供物業管理服務。就交付後已售出部分的物業，如果餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人在售樓安排下向業主贈送物業管理費，則餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人代業主向本集團及／或其聯繫人承擔及支付物業管理費對應之物業管理服務將被視作2022年物業管理服務框架協議項下的物業管理服務之一部分。

根據2022年物業管理服務框架協議收取的物業管理服務費應根據中國政府頒佈的規例，並經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

根據2022年物業管理服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供物業管理服務的年度上限(「**2022年物業管理服務年度上限**」)分別為人民幣48,677,000元、人民幣63,872,000元及人民幣85,222,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。



由於2022年物業管理服務協議年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且有關建議年度上限總額超過1千萬港元，故2022年物業管理服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於2022年物業管理服務框架協議的期限於2024年12月31日屆滿，於2024年11月22日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份新協議(「**新物業管理服務框架協議**」)，自2025年1月1日起為期三年。

截至2027年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團根據新物業管理服務框架協議應付本集團費用的年度上限分別為人民幣20,000,000元、人民幣30,000,000元及人民幣45,000,000元

於截至2025年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新物業管理服務協議向本集團支付總金額人民幣10,319,000元，並未超過人民幣20,000,000元的年度上限。

2. 交付前及諮詢服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)及與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立交付前及諮詢服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年交付前及諮詢服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供交付前及諮詢服務，包括但不限於(i)協銷服務，主要涉及於有關物業的交付前階段或物業推出市場銷售時向物業開發商提供案場管理服務及案場「暖場」服務；(ii)前期介入服務，主要涉及於有關物業處於早期建設階段時向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以優化物業；及(iii)未售出物業的轉介及管理服務。



根據2022年交付前及諮詢服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供交付前及諮詢服務的年度上限(「**2022年交付前及諮詢服務年度上限**」)分別為人民幣166,623,000元、人民幣190,182,000元及人民幣218,711,000元。

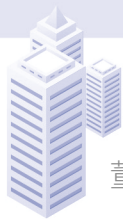
鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年交付前及諮詢服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關2022年交付前及諮詢服務框架協議之最高適用百分比率均為25%以上，故根據上市規則第14A章，該等新訂框架協議各項協議及其項下擬進行之交易均須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於2022年交付前及諮詢服務框架協議的期限於2024年12月31日屆滿，於2024年11月22日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份新協議(「**新交付前及諮詢服務框架協議**」)，自2025年1月1日起為期三年。

截至2027年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新交付前及諮詢服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人費用的年度上限分別為人民幣15,000,000元、人民幣22,500,000元及人民幣33,750,000元。

於截至2025年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新交付前及諮詢服務框架協議向本集團支付總金額人民幣1,231,000元，並未超過人民幣15,000,000元的年度上限。



3. 增值服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立增值服務框架協議，自2022年1月1日起為期三年(「**2022年增值服務框架協議**」)。本集團及／或其聯繫人須向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供增值服務，包括但不限於提供交付前階段的現場清潔、經營及其他相關服務及物業開發項目的交付事項、公用事業費收取服務、「400CS中心」服務及其他增值服務。

根據2022年增值服務框架協議收取的增值服務費應經計及項目位置、預期營運成本(包括勞工成本、材料成本及行政成本)且經參考市場中類似服務及類似項目的費用於公平磋商後釐定。

根據2022年增值服務框架協議，截至2024年12月31日止三個年度各年提供增值服務的年度上限(「**2022年增值服務年度上限**」)分別為人民幣44,900,000元、人民幣56,082,000元及人民幣66,446,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，增值服務框架協議及2022年增值服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2022年增值服務年度上限所涉及的一個或多個適用百分比率(溢利比率除外)每年超過5%，且有關建議年度上限總額超過1千萬港元，故2022年增值服務框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於2022年增值服務框架協議的期限於2024年12月31日屆滿，於2024年11月22日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)訂立一份新協議(「**新增值服務框架協議**」)，自2025年1月1日起為期三年。



截至2027年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新增值服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人費用的年度上限分別為人民幣10,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣22,500,000元。

於截至2025年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新增值服務框架協議向本集團支付總金額人民幣5,352,000元，並未超過人民幣10,000,000元的年度上限。

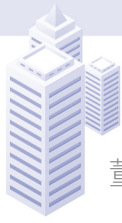
4. 物業工程服務框架協議

於2021年11月9日，本公司(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為服務供應商)與鑫苑地產控股(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人)(作為接受方)訂立了物業工程服務框架協議(「**2022年物業工程服務框架協議**」)，據此本集團及／或其聯繫人將向餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人提供物業工程服務，包括但不限於(i)維修工程服務，其涉及提供開發項目保修期內的維修服務及項目質量改善及維護服務；(ii)智能工程服務，其涉及提供智能系統工程服務；(iii)園林景觀工程服務；(iv)消防施工工程服務；(v)裝飾裝修工程服務；(vi)電梯工程服務；及其他零星施工工程服務(統稱「**鑫苑置業物業工程服務**」)，期限為2022年1月1日起至2024年12月31日。

將就鑫苑置業物業工程服務收取的費用應計及各項有關合約項下服務範圍、預計營運成本(包括勞工成本和材料成本以及向設備製造商索取報價以釐定工程預算)，並參考市場上類似服務和相似類型項目之費用後經公平磋商釐定。

截至2024年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人就本集團將根據2022年物業工程服務框架協議提供的鑫苑置業物業工程服務應付的最高年度費用(「**物業工程服務年度上限**」)預計將分別不會超過人民幣178,242,000元、人民幣204,979,000元及人民幣235,725,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，2022年物業工程服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。



由於有關2022年物業工程服務框架協議之最高適用百分比率為25%以上，故根據上市規則第14A章，故2022年物業工程服務框架協議項下之交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准之規定。

由於2022年物業工程服務框架協議的期限於2024年12月31日屆滿，於2024年11月22日，本公司（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）與鑫苑地產控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）訂立一份新協議（「**新物業工程服務框架協議**」），自2025年1月1日起為期三年。

截至2027年12月31日止三個年度各年，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新物業工程服務框架協議應付本集團及／或其聯繫人費用的年度上限分別為人民幣60,000,000元、人民幣72,000,000元及人民幣86,400,000元。

於截至2025年12月31日止年度，餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人根據新物業工程服務框架協議向本集團支付總金額人民幣15,058,000元，並未超過人民幣60,000,000元的年度上限。

5. 商業資產委託經營框架協議

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了一項框架協議（「**商業資產委託經營框架協議**」），據此，本集團受餘下鑫苑置業集團委託就餘下鑫苑置業集團的商業資產提供經營，包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理。本集團與餘下鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明有關各項商業資產個別委託經營協議的具體條款。

商業資產委託經營框架協議的期限由於本公司股東特別大會（「**股東特別大會**」）上獲批准之日期（即2024年8月7日）開始，直至2026年12月31日結束（包括首尾兩日）。於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據商業資產委託經營框架協議應分配予餘下鑫苑置業集團的租金的建議年度上限如下：2024年為人民幣40,000,000元、2025年為人民幣46,000,000元、2026年為人民幣52,000,000元。



鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，商業資產委託經營框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關商業資產委託經營框架協議之最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

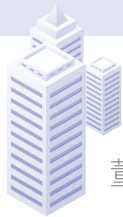
於截至2025年12月31日止年度，本集團根據商業資產委託經營框架協議支付或應付餘下鑫苑置業集團租金總額人民幣17,101,000元，並未超過人民幣46,000,000元的年度上限。

6. 資產銷售代理及經營服務框架協議

於2024年6月21日，本公司與鑫苑地產控股訂立了一項框架協議（「**資產銷售代理及經營服務框架協議**」），據此，本集團同意向餘下鑫苑置業集團提供(i)與由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有的會所、車位及地庫等資產有關的銷售代理服務；及(ii)與由餘下鑫苑置業集團及／或其聯繫人擁有收益權的會所、車位及地庫等資產有關的經營服務。本集團與餘下鑫苑置業集團將訂立個別協議，訂明資產銷售代理及經營服務框架協議項下各項交易的具體條款。

資產銷售代理及經營服務框架協議的期限由於股東特別大會上獲批准之日期（即2024年8月7日）開始，直至2026年12月31日（包括首尾兩日）結束。於截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據資產銷售代理及經營服務框架協議應分配予鑫苑置業集團的收入的建議年度上限如下：2024年為人民幣16,500,000元、2025年為人民幣21,000,000元、2026年為人民幣26,000,000元。

鑫苑地產控股為本公司控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，資產銷售代理及經營服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易。



由於有關資產銷售代理及營運服務框架協議之最高適用百分比率為5%以上，故根據上市規則第14A章，其項下擬進行之交易須遵守年度申報、公告及獨立股東批准之規定。

於截至2025年12月31日止年度，根據資產銷售代理及經營服務框架協議本集團向餘下鑫苑置業集團已支付總金額人民幣0元，並未超過人民幣21,000,000元的年度上限。

(D) 獨立非執行董事及核數師進行審閱

根據上市規則第14A.55條，上述持續關連交易已獲本公司獨立非執行董事審閱，彼等確認，該等持續關連交易乃按以下原則訂立：

- (i) 於本集團的正常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常或更佳商業條款；及
- (iii) 根據有關協議之公平合理且符合本公司股東整體利益的條款進行。

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的《香港鑒證業務準則》第3000號（經修訂）「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」並參照《實務說明》第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」對本集團的持續關連交易進行匯報。

核數師已向董事會發出函件，當中載有上述持續關連交易的調查結果及結論披露如下：

- (1) 其並無注意到任何事項致使其認為董事會並未批准所披露的持續關連交易；
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易，其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照本集團的定價政策進行；
- (3) 其並無注意到任何事項致使其認為有關交易並非於所有重大方面按照規管有關交易的相關協議進行；及



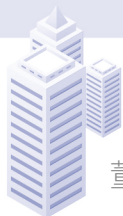
- (4) 就所附持續關連交易清單中列出的每項持續關連交易的總金額而言，其並無注意到任何事項致使其認為所披露的持續關連交易已超出本公司規定的年度上限。

(E) 關連交易

1. 於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議（「協議」），據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣206,783,000元（相當於車位底價總額），作為成為該獨家銷售夥伴的按金。於2021年12月23日，本公司（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人）與鑫苑地產控股（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立了日期為2020年9月17日之車位獨家銷售合作協議（「車位獨家銷售合作協議」）之補充協議（「補充協議」），兩項協議的訂約方保持相同。根據補充協議，本公司及鑫苑地產控股同意車位獨家銷售合作協議中訂明之合作期限截止日期自2021年12月31日延長至2023年12月31日，惟須待若干先決條件獲達成後方可作實。

於補充協議日期，鑫苑地產控股於本公司已發行股份中間接擁有52.86%的權益，為本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，鑫苑地產控股及其聯繫人為本公司之關連人士，而車位獨家銷售合作協議（經補充協議補充及修訂）項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於車位獨家銷售合作協議（待補充協議補充及修訂）項下擬進行之交易之最高適用百分比率超過5%，故車位獨家銷售合作協議（待補充協議補充及修訂）項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告的及獨立股東批准規定。



於2022年6月7日，本公司獨立股東正式通過了普通決議案，以批准、確認及追認以及落實補充協議及其項下擬進行的交易。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年12月23日、2022年2月24日、2022年4月12日、2022年5月16日及2022年6月7日的公告。

於2024年3月22日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議（「**抵銷協議**」），據此，訂約方同意，由鑫苑地產控股擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑地產控股持銷售的2,181個車位（「**車位**」）的所有現金銷售所得款項（如售出）將由本集團保留並用於清償等額的未償還可退還款項。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還可退還款項，則鑫苑地產控股將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。

2. 於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司（「**鄭州晟道**」）訂立了車位獨家銷售合作協議（「**先前協議**」），據此，四川嘉寶生活服務集團股份有限公司（「**四川嘉寶**」）同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

誠如本公司日期為2023年9月22日及2023年10月11日的公告所披露，鄭州晟道、四川嘉寶及鑫苑科技（本公司間接全資附屬公司）於2023年9月22日訂立了三方協議（「**三方協議**」），據此，(i)鄭州晟道及四川嘉寶同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向四川嘉寶支付人民幣9,416,272元的終止費（「**終止費**」）；及(iii)鑫苑科技同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位，並代表鄭州晟道向四川嘉寶支付終止費。



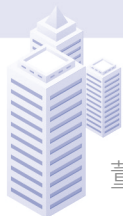
此外，於2023年9月22日，鑫苑科技與鄭州晟道訂立車位獨家銷售合作協議（「**車位獨家銷售合作協議**」），據此，鄭州晟道同意指定鑫苑科技作為自2023年9月22日開始，直至所有有關車位銷售完畢為止期間內總共798個指定車位的獨家銷售合作方，並授權鑫苑科技執行獨家銷售合作工作。根據車位獨家銷售合作協議，鑫苑科技須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,226,518元，作為保證金。

於2023年10月11日（交易時段後），鄭州晟道與鑫苑科技訂立車位獨家銷售合作協議之補充協議，將合作期限之年期修訂為自車位獨家銷售合作協議簽訂之日開始至2028年9月21日止為期五年。

鄭州晟道為鑫苑地產控股之附屬公司，而鑫苑地產控股則間接持有本公司已發行股份約52.86%權益，並為本公司控股股東。鄭州晟道為鑫苑地產控股的聯繫人，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，故訂立三方協議及車位獨家銷售合作協議構成本公司關連交易。

3. 於2023年10月13日，香港國際仲裁中心已頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，鑫苑（中國）置業有限公司有責任向鑫苑科技服務集團有限公司（「**鑫苑科技**」，本公司的間接全資附屬公司）及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支，且鑫苑中國須向本集團轉讓若干非現金資產，以償付有關責任。為償付仲裁裁決，於2024年1月3日，鑫苑科技作為承讓人與河南鑫苑置業有限公司（「**河南鑫苑**」，鑫苑地產控股的間接全資附屬公司）作為轉讓人訂立協議，據此，河南鑫苑將向鑫苑科技轉讓經營權（即經營六間位於中國的會所及獲取該等會所產生收入的獨家權利），由2024年1月3日開始直至2054年1月2日屆滿，為期30年。

由於經營權的評定價值人民幣43,881,100元相比鑫苑中國於仲裁裁決項下應付未償還款項總額人民幣30,484,855元較高，經協定後，鑫苑科技應於有關交易完成時以現金支付差額人民幣13,396,245元予河南鑫苑。



由於河南鑫苑為本公司控股股東鑫苑地產控股的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，河南鑫苑為本公司關連人士之聯繫人，同時亦屬於本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述轉讓構成本公司一項關連交易。由於最高適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，上述轉讓須遵守申報及公告規定，惟豁免遵守獨立股東批准規定。

4. 根據2022年物業管理服務框架協議，本公司間接全資附屬公司鑫苑科技向蘇州鑫苑置業發展有限公司、徐州鑫苑置業有限公司及河南鑫苑(統稱「物業公司」)提供若干管理服務，而於提供該等管理服務過程中，鑫苑科技代表物業公司出售於中國的若干車位及儲藏室並收取銷售所得款項。為與物業公司結算該等銷售所得款項，鑫苑科技與物業公司於2024年1月4日訂立結算協議(「結算協議」)，據此，鑫苑科技向物業公司支付合共人民幣7,153,800元，即鑫苑科技所收取車位及儲藏室的銷售所得款項淨額。

由於各物業公司均為本公司控股股東鑫苑地產控股的間接全資附屬公司，根據上市規則第14A章，各物業公司均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，結算協議構成本公司的關連交易。由於結算協議項下應付銷售所得款項的最高適用百分比率(定義見上市規則)合計超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)(a)條，結算協議須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。



資產抵償協議

茲提述本公司日期為2025年5月19日的公告(「**2025年5月公告**」)及日期為2025年7月21日的通函(「**2025年7月通函**」)。除非另有所指，本節所用詞彙具有2025年5月公告及2025年7月通函所界定的相同涵義。

於2025年5月19日，本集團若干成員公司與相關鑫苑地產公司訂立了資產抵償協議，據此，相關鑫苑地產公司同意按人民幣29,334,247元的總代價向本集團成員公司轉讓該等標的物業。代價將透過(其中包括)抵銷相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司結欠本集團的若干未償還應收賬款而償付。

在2025年8月6日舉行的股東特別大會上，資產抵償協議獲獨立股東批准。

有關進一步詳情，請參閱2025年5月公告及2025年7月通函。

上市規則涵義

於本報告日期，鑫苑地產控股間接持有本公司已發行股份總數約43.07%權益，為本公司控股股東及本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。每一間相關鑫苑地產公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率合併計算為5%以上但低於25%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項須予披露及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

債務償還協議

茲提述本公司日期為2025年11月25日的公告(「**2025年11月公告**」)及本公司日期為2026年1月26日的通函(「**2026年1月通函**」)。除文義另有所指外，本節所用之詞彙與2025年11月公告及2026年1月通函所界定者具有相同涵義。



資產抵償協議1

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司1組訂立了資產抵償協議1號，據此，鑫苑地產同系公司1組同意按人民幣89,073,130元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業1組。代價將透過(其中包括)抵銷預付款償付。

資產抵償協議2

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)、北京鑫苑弘晟(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司2組訂立了資產抵償協議2號，據此，鑫苑地產同系公司2組同意按人民幣41,070,000元的總代價向鑫苑科技及北京鑫苑弘晟轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業2組。代價將透過(其中包括)抵銷彌償款償付。

資產抵償協議3

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鄭州航美訂立了資產抵償協議3，據此，鄭州航美同意按人民幣3,759,565.77元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其附屬公司及聯繫人轉讓(如適用))標的物業3組。代價將透過抵銷鄭州航美欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

租賃交易

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與天津鑫苑訂立了租賃協議，內容有關租用租賃物業，為期20年。租金將透過抵銷天津鑫苑欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

鑫苑地產控股間接持有已發行股份總數約41.56%權益，為控股股東，因此屬於本公司在上市規則第14A章項下的關連人士。該等鑫苑地產同系公司每一間公司都是鑫苑地產控股的附屬公司，因此為本公司在上市規則第14A章項下的關連人士，而在該等資產抵償協議及租賃協議項下擬進行的交易均構成本公司之關連交易。



由於有關租賃協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率低於5%，而有關租賃協議項下使用權資產總值低於3,000,000港元，故根據上市規則第14A章，租賃協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項可獲全面豁免的關連交易。

由於有關該等資產抵償協議項下擬進行之交易之最高適用百分比率為25%以上但低於100%，故根據上市規則第14及14A章，該等資產抵償協議及其項下擬進行之交易構成本公司一項主要及關連交易，並須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

於2026年2月12日舉行的股東特別大會上，上述資產抵償協議及租賃協議獲獨立股東批准。

有關進一步詳情，請參閱本年報「關連交易」一節。

關聯方交易

有關本集團於截至2025年12月31日止年度的關聯方交易的詳情載於本年報所載財務報表附註34。

除於「關連交易」一節所披露者外，概無關聯方交易構成須遵守上市規則第14A章項下獨立股東批准、年度審核及所有披露規定的關連交易或持續關連交易。

有關董事的資料變動

除本報告披露者外，自本公司刊發截至2025年12月31日止年度的年報日期以來，董事及高級管理層成員的資料概無發生須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的變動。

根據上市規則的持續披露責任

除於本年報所披露者外，本公司概無根據上市規則第13.20條、第13.21條及第13.22條的任何其他披露責任。



退休福利計劃

本公司於中國成立的附屬公司的僱員屬於中國政府營運的國家管理退休計劃的成員。有關計劃項下並無任何被沒收供款可用於減低未來年度應付的供款。

管理合約

於年內，概無訂立或存續任何有關本公司所有或任何重大部分業務的管理及／或行政的合約。

足夠公眾流通量

基於截至本年報日期本公司可公開獲得的資料以及就董事所知，根據上市規則的規定，本公司已發行股份中至少有25%維持足夠的公眾流通量。本公司已發行股份已維持上市規則規定之足夠公眾流通量。

優先購買權

組織章程大綱及細則或公司法並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向本公司現有股東發售新股份。

僱員及薪酬政策

截至2025年12月31日，本集團聘有約2,139名員工(2024年12月31日：約2,166名員工)。

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。



本公司設立薪酬委員會，結合本公司經營業績，董事、監事及高級管理人員的個人表現，以及可資比較市場慣例，審議本公司董事、監事及高級管理人員的薪酬政策和薪酬結構。

截至2025年12月31日止年度，本集團產生的總薪酬成本為人民幣271.2百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團未面臨任何可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的重大勞資糾紛或罷工，亦未在招聘員工方面遇到任何困難。

稅項寬減及豁免

董事並不知悉股東藉持有本公司證券而有任何可用的稅項寬減及豁免。

慈善捐款

於截至2025年12月31日止年度，本集團作出總額為人民幣1.3萬元的慈善捐款及其他捐款。

企業管治

本公司致力維持高標準的企業管治慣例。有關本公司所採納的企業管治慣例的資料載於本年報第43至63頁的企業管治報告。

審核委員會

審核委員會已與管理層及外聘核數師進行溝通，並已審閱本集團採用之會計原則、政策以及本公司截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。



董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於標準守則所載的規定準則。

已向全體董事作出特定查詢，且董事已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則。

經作出合理查詢後，截至2025年12月31日止年度，本公司並未發現相關僱員有違反標準守則的情況。

報告期後事項

除上文所披露者外，董事確認於報告期後並無重大事項。

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華馬施雲」)自2021年11月8日起獲委任為本公司核數師(「核數師」)，並已於2024年6月28日辭任，乃由於未能就截至2024年12月31日止財政年度的核數費用與大華馬施雲達成共識。開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)已自2024年7月2日起獲委任為本公司核數師，以填補大華馬施雲辭任後出現的臨時空缺。開元信德於考慮多項因素後，包括與核數工作相關的專業風險、核數費用水平及可調配的內部資源(鑑於其工作流程)，已於2024年11月5日辭任核數師。中瑞和信會計師事務所有限公司(「中瑞和信」)已於2024年11月8日獲委任為本公司新任核數師，以填補開元信德辭任後出現的臨時空缺，並將任職直至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關本公司更換核數師的詳情，請參閱本公司分別於2024年7月2日及2024年11月8日刊發的公告。除上文所披露者外，本公司於過去三年內並無更換核數師。

本集團截至2025年12月31日止年度的財務報表已由中瑞和信審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格且願意接受續聘。



應屆股東週年大會上將提呈決議案續聘中瑞和信為本公司核數師及授權本公司董事釐定其薪酬。

代表董事會

主席

申元慶

香港，2026年3月30日



獨立核數師報告



KTC Partners CPA Limited
Certified Public Accountants (Practising)
中瑞和信會計師事務所有限公司

致鑫苑物業服務集團有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審核列載於第107頁至第230頁鑫苑物業服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已按國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則真實公平地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流，並已根據香港《公司條例》的披露規定妥善編製。

意見的基準

我們乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。我們在該等準則下的責任已於本報告核數師就審核綜合財務報表承擔的責任一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(「守則」)適用於公眾利益實體財務報表審計的規定，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們已取得充分且恰當的審核憑證，足以為我們的審核意見提供基礎。



關鍵審計事項

關鍵審計事項為根據我們的專業判斷，認為對本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項於我們審計整體綜合財務報表及出具意見時處理，而我們不會對該等事項提供獨立的意見。下文載有我們的審計如何處理以下各項事項的描述。

貿易及其他應收款項、合約資產、按金及預付款項(包括關連方結餘)之減值

(參閱綜合財務報表附註22「貿易應收款項及應收票據」、附註23「合約資產」以及附註24「按金、預付款項及其他應收款項/向一名關聯方付款/預付一名關聯方款項」)

關鍵審計事項

於2025年12月31日，貴集團之貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的賬面淨值分別約為人民幣331,443,000元、人民幣73,109,000元、人民幣89,073,000元、人民幣157,807,000元及人民幣243,379,000元。

於2025年12月31日，貴集團之貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)總額分別約為人民幣275,141,000元、人民幣34,372,000元、人民幣零元、人民幣39,682,000元及人民幣182,516,000元。

貴公司管理層對貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的可收回程度以及預期信貸虧損撥備是否充足進行定期評估及個別評估。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

我們已針對此關鍵審計事項進行下列程序：

- (i) 評估設計及測試控制管理、監控開票及收款過程以及評估貿易應收款項、合約資產及其他應收款項的可收回程度方面的運行有效性；
- (ii) 透過考慮估計的不確定程度和其他固有風險因素水平，如複雜性、主觀性、變動和管理層的偏向或欺詐的可能性評估重大錯報的固有風險；
- (iii) 取得貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的賬齡分析，並與管理層討論其對客戶背景及財務能力的評估、對項目任何不可預見延誤所構成影響的評估及可收回金額的信貸評估；



關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

管理層對貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的預期信貸虧損金額的估計乃基於各項貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的信貸風險而作出，當中考慮相關客戶的信用狀況，賬齡分析，歷史虧損經驗以及與之維持的貿易關係。管理層亦考慮可能影響客戶償還未償結餘能力的前瞻性資料。

由於結餘的規模以及對客戶可收回性的評估涉及管理層做出的重大判斷和估計，我們將應收第三方及關聯方的貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項結餘的減值確定為關鍵審計事項。

我們在審計中如何處理關鍵審計事項

- (iv) 抽樣測試用於制定撥備矩陣的資料(包括貿易應收款項的賬齡分析)相對相關財務記錄及年末結算的完整性；
- (v) 向管理層查詢於年末(i)各項已逾期重大貿易及其他應收款項的狀況及(ii)各項重大合約資產的賬單狀況，並以支持憑證核實管理層之解釋；及
- (vi) 評估撥備方法的適當性，並就管理層用於釐定截至2025年12月31日的貿易應收款項及應收票據、合約資產、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款、按金及預付款項以及其他應收款項的信貸虧損撥備的基準及判斷提出質疑，包括就貿易應收款項而言撥備矩陣所作分組的合理性、估計客戶虧損率的基準及前瞻性資料，以及就合約資產及其他應收款項而言的虧損率及前瞻性資料的合理性。



其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了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，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何事項需報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露要求擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合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。

在擬備綜合財務報表時，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公司清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行監督貴集團的財務報告過程的責任。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合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報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為一個整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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綜合財務報表使用者依賴綜合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綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，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。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價所採用會計政策的恰當性及本公司董事作出的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綜合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。



核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督及覆核為集團審計而執行的審計工作。我們僅為審計意見承擔責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

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和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而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綜合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。

中瑞和信會計師事務所有限公司

執業會計師(執業)

審計項目董事

周耀華

執業證書編號：P04686

香港，2026年3月30日



2025 年報

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	5	904,878	868,874
服務成本		(622,207)	(623,888)
毛利		282,671	244,986
其他收入、收益及虧損—淨額	6	4,232	26,895
行政開支		(95,169)	(93,130)
銷售及營銷費用		(35,788)	(27,620)
研發費用		(16,911)	(17,491)
金融資產及合約資產減值撥備(關聯方除外)	7	(48,925)	(36,172)
金融資產及合約資產減值撥回(關聯方)	7	26,482	33,173
預付款項減值撥回/(撥備)	7	41,737	(27,476)
投資性物業減值撥備	19	(4,477)	(2,671)
租賃負債利息	16(c)	(1,664)	(1,041)
商譽減值撥備	15	(3,090)	—
其他開支	8	(19,510)	(7,191)
分佔聯營企業盈利	18	438	77
除所得稅前溢利	7	130,026	92,339
所得稅開支	11	(30,598)	(3,699)
年內溢利及全面收益總額		99,428	88,640
以下人士應佔年內溢利及全面收益總額：			
本公司權益持有人		97,765	87,041
非控股權益		1,663	1,599
		99,428	88,640
		人民幣分	人民幣分
本公司權益持有人應佔每股盈利			
— 基本	13	16.49	15.08
— 攤薄		16.49	15.08



綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	11,862	13,335
商譽	15	–	3,090
使用權資產	16(a)	24,235	38,692
無形資產	17	34,182	38,929
於聯營公司之投資	18	1,093	655
預付一名關聯方款項	24	89,073	47,336
投資性物業	19	43,235	49,574
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產	20	4,000	4,000
遞延稅項資產	29	51,778	45,273
		259,458	240,884
流動資產			
存貨	21	20,218	43,710
向一名關聯方付款	24	157,807	99,297
貿易應收款項及應收票據	22	331,443	324,826
合約資產	23	73,109	58,351
按金、預付款項及其他應收款項	24	243,379	249,630
現金及現金等價物	25	238,448	264,018
		1,064,404	1,039,832
流動負債			
貿易應付款項	26	161,866	144,963
其他應付款項及應計費用	27	240,481	264,179
合約負債	28	125,027	144,489
租賃負債	16(b)	14,591	14,269
應付稅項		102,776	84,450
		644,741	652,350
流動資產淨值		419,663	387,482
總資產減流動負債		679,121	628,366



2025 年報

綜合財務狀況表

2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	16(b)	15,531	32,781
遞延稅項負債	29	5,208	6,905
總非流動負債		20,739	39,686
資產淨值		658,382	588,680
股權			
股本	30	5	5
儲備	31	652,021	583,982
本公司擁有人應佔股權		652,026	583,987
非控股權益		6,356	4,693
股權總額		658,382	588,680

載列於第107至230頁的綜合財務報表於2026年3月30日經董事會批准及授權刊發，並由下列人士代表簽署：

董事
申元慶

董事
王勇



綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司持有的權益					總計	非控股權益	股權總額
	股本	股份溢價*	其他儲備*	中國公積金*	保留盈利*			
	人民幣千元	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元 (附註32)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	5	628,803	(157,325)	25,197	41,952	538,632	3,094	541,726
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	87,041	87,041	1,599	88,640
就股份獎勵計劃發行新股份 (附註32)	-	-	7,848	-	-	7,848	-	7,848
歸屬獎勵股份(附註32)	-	7,848	(7,848)	-	-	-	-	-
股息(附註12)	-	-	-	-	(49,534)	(49,534)	-	(49,534)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	5	636,651	(157,325)	25,197	79,459	583,987	4,693	588,680
年度溢利及全面收益總額	-	-	-	-	97,765	97,765	1,663	99,428
股息(附註12)	-	-	-	-	(29,726)	(29,726)	-	(29,726)
於2025年12月31日	5	636,651	(157,325)	25,197	147,498	652,026	6,356	658,382

註： 該等儲備賬目包含綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣652,021,000元(2024年：人民幣583,982,000元)。



2025 年報

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
除所得稅前溢利		130,026	92,339
調整：			
利息收入		(686)	(1,253)
收回抵押事項的利息收入虧損		–	(24,438)
分佔聯營公司溢利		(438)	(77)
撇銷物業、廠房及設備虧損		1,251	94
撇銷無形資產虧損		562	–
出售一間附屬公司之收益		–	(95)
折舊及攤銷		28,829	19,168
金融資產及合約資產減值撥備淨額(關聯方除外)		48,925	36,172
撥回金融資產及合約資產減值撥備淨額(關聯方)		(26,482)	(33,173)
預付款項減值(撥回)/撥備		(41,737)	27,476
商譽減值撥備		3,090	–
與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損		–	6,489
贖回按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)之 金融資產收益		–	(166)
投資物業減值撥備		4,477	2,671
股份獎勵開支		–	7,848
撇減存貨		15,399	5,055
租賃負債利息		1,664	1,041
提前終止租賃虧損		299	–
匯兌差額，淨額		1,317	1,311
營運資金變動前之經營現金流量		166,496	140,462
貿易應收款項增加		(101,261)	(71,573)
合約資產增加		(4,987)	(15,172)
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)		10,171	(37,274)
存貨減少		8,093	4,926
合約負債(減少)/增加		(19,462)	20,866
貿易應付款項增加		16,903	22,947
其他應付款項及應計費用減少		(23,698)	(3,643)
經營所得之現金		52,255	61,539
已付所得稅		(20,474)	(25,978)
經營活動所得現金淨額		31,781	35,561



綜合現金流量表

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
投資活動所得現金流量			
已收利息		686	1,253
購置物業、廠房及設備		(6,494)	(7,816)
購置無形資產		(140)	(283)
收購子公司的現金流入淨額		-	21,989
購買按公允價值計入其他全面收入(「按公允價值計入其他全面收入」)之金融資產		-	(4,000)
購買一間聯營公司		-	(102)
贖回按公允價值計入損益之金融資產所收取之銷售所得款項		-	10,267
投資活動(所用)/所得現金淨額		(5,948)	21,308
融資活動所得現金流量			
租賃負債本金部分付款		(20,360)	(965)
本公司派付之股息		(29,726)	(49,534)
融資活動所用現金淨額		(50,086)	(50,499)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(24,253)	6,370
年初現金及現金等價物		264,018	258,957
匯率變動的影響		(1,317)	(1,309)
年末現金及現金等價物	25	238,448	264,018



綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 公司及集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands之辦事處。本公司的主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務
- 物業工程服務

董事認為，本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「**最終控股公司**」)，為一間於開曼群島成立的公司，於年內其股份本來在紐約證券交易所上市，現已於2026年1月16日退市。本公司的直接控股公司為鑫苑地產有限公司，而本公司最終控股股東為張勇先生及楊玉岩女士。

2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則會計準則(此包括國際會計準則理事會頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按報告期末的公允價值計量。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均調整至最接近人民幣千元(人民幣千元)。



2.1 編製基準(續)

編製符合國際財務報告準則會計準則之綜合財務報表需要運用若干關鍵會計估計。管理層亦須在應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域，或假設及估計對綜合財務報表具有重大意義的領域於附註3披露。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於截至2025年12月31日止年度之財務報表。

附屬公司為本集團控制的實體。當本集團具有承擔或享有參與實體所得的可變回報的風險或權利，並能透過其在該實體的權力影響該等回報，即屬對該實體具有控制權。當評估本集團是否具有該權力時，只會考慮(由本集團及其他人士持有)實質權利。

附屬公司之財務報表乃按與本公司相同的報告期間，採用一致的會計政策編製。附屬公司之業績乃自本集團獲得控制權當日起作綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧損結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部各公司之間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數抵銷。集團內公司間的交易所產生的任何未變現虧損亦會如未變現收益般撇銷，惟倘無減值證據則例外。

非控股權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益的持有人達成任何額外條款，從而令本集團整體上對該等權益產生合約性責任，使其符合金融負債的定義。非控股權益乃於綜合財務狀況表的權益中與本公司權益股東應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表內呈列為於非控股權益與本公司權益股東之間分配年度總溢利或損失及全面收益總額。



2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

倘有事實及情況顯示上文所述三項控制元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。

本集團於附屬公司之權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行之交易)。控股及非控股權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相關權益之變動。非控股權益的調整金額與已付或已收代價公允價值間之差額，直接於權益確認，歸本公司權益股東。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益之賬面值；及(iii)計入權益之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公允價值；(ii)任何保留投資之公允價值；及(iii)因而於損益產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或保留溢利。

除分類為持作銷售的投資外，本公司財務狀況表內於附屬公司的投資，乃按成本減減值虧損列賬(見附註2.3(h))。



2.2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則會計准則(續)

採納於本年度強制生效的經修訂國際財務報告準則會計准則(續)

除下述新訂國際財務報告準則會計准則及修訂本外，董事預期應用所有其他新訂及國際財務報告準則會計准則修訂本預期不會對本集團未來的綜合財務報表造成重大影響。

修訂國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)金融工具的分類與計量(修訂本)

國際財務報告準則第9號(修訂本)闡明金融資產及金融負債之確認與終止確認，並新增一項例外規定，允許實體於符合特定條件之情況下，若金融負債透過電子支付系統以現金結算，則可於結算日前視為該金融負債已清償。

此修訂本亦提供有關評估金融資產之合約現金流量是否符合基本借貸安排之指引。修訂本指出實體應著重於其所獲補償之性質，而非補償金額。若合約現金流量與非基本借貸風險或成本之變數掛鈎，則該等現金流量與基本借貸安排不一致。此修訂本列明，在特定情況下，或有可能導致合約現金流量在變動前後均符合基本借貸安排，但或有事件的性質自身並未直接跟基本借貸風險及成本之變動有關。此外，修訂本中對「無追索權」作出具體描述，並闡明「合約連結工具」之特徵。



2.3 重大會計政策資料

編製該等綜合財務報表所用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列之所有年度貫徹應用。

(a) 於聯營公司的投資

對聯營公司的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初始按成本確認，其後進行調整，以確認計入綜合損益表和綜合其他全面收益中之本集團分佔收購後損益及其他全面收益變動。倘出現任何不相符的會計政策，將會作出相應調整。

於被投資方成為聯營公司當日，對聯營公司之投資採用權益法入賬。於收購聯營公司之投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資方可識別資產及負債公允價值淨額之任何部分乃確認為商譽，並計入投資之賬面值。

本集團與聯營公司之間因交易產生的未變現收益及虧損，在本集團於聯營公司中的投資的範圍內予以抵銷，除非有證據表明未變現虧損屬於所轉讓資產之減值。

已收或應收聯營公司的股息確認為投資賬面值扣減。當本集團分佔以權益法入賬的投資的虧損等於或超過其在以權益法入賬的投資的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非本集團須向以其他實體承擔責任或已代其支付款項。

本集團會評估是否存在客觀證據證明於聯營公司的投資將會減值。於存在客觀證據時，投資(包括商譽)的全部賬面值將會根據附註2.3(h)所述政策進行減值測試。



2.3 重大會計政策資料(續)

(b) 業務合併

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，可對所收購之一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值幾乎全部都集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估之總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生之商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應應用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

業務合併按收購法列賬。轉讓代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團發行換取被收購方控制權的股權的總和。於每個業務合併中，本集團選擇是否以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現時擁有人權益時的非控股權益，並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值。非控股權益的所有其他部分乃按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

當本集團收購一項業務時，其會根據合約條款及於收購日期的經濟環境及相關條件，評估金融資產及所承擔的負債，以作出適合的分類及指定。此包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具進行分離。



2.3 重大會計政策資料(續)

(b) 業務合併(續)

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權應按其於收購日期的公允價值重新計量，及由此導致的任何盈虧應於損益確認。

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。分類為一項資產或負債的或然代價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值之和超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該代價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益之本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團之其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

減值乃通過評估商譽相關的現金產生單位(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)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。已確認的商譽減值虧損不會於其後期間撥回。

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的盈虧時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務及現金產生單位的被保留部分的相關價值計量。



2.3 重大會計政策資料(續)

(c) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其金融資產。公允價值乃市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於對資產或負債最有利的市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入的市場。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時所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者能自最大限度使用該資產達至最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達至最佳用途的其他市場參與者，所產生的經濟效益。

本集團使用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技術，以盡量利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。

於財務報表中計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

- 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 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術
- 第三級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於財務報表中以公允價值確認的資產及負債而言，本集團通過於各報告期末重新評估分類(根據對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據)，釐定層級內各級別之間是否出現轉移。



2.3 重大會計政策資料(續)

(d) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士家族的近親及該人士符合以下條件

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(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) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為一名第三方的合營企業，而另一實體為同一第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一家與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或受共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體、或該實體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。



2.3 重大會計政策資料(續)

(d) 關聯方(續)

一名人士的近親指於該人士與實體進行交易時，預期可能會影響該名人士或受該名人士影響的家庭成員，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或該名人士配偶或同居伴侶的受養人。

(e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本值減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目之成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途之運作狀況及地點所產生之任何直接應佔成本。

在物業、廠房及設備項目投入運作後產生之支出，如維修及保養，一般於產生期間自損益內扣除。在符合確認準則的情況下，主要檢查的支出會於資產賬面值中資本化為重置成本。倘物業、廠房及設備的重要部分須定期重置，則本集團會將有關部分確認為具有特定的使用年限的單獨資產並作出相應折舊。

折舊以直線基準於物業、廠房及設備各個項目的估計可使用年內撇銷其成本至其餘值計算。就此所採用之主要可使用年期如下：

建築	3至10年
運輸設備	5至10年
辦公設備	3至5年
機械設備	3至10年
物業裝修	3年



2.3 重大會計政策資料(續)

(f) 投資物業

投資物業是指根據租約持有的車位和會所，持有這些物業是為了獲得租金收益，本集團並不佔用。

投資物業最初按成本計量，包括任何可直接歸屬的開支、相關交易成本及(如適用)借貸成本減折舊及減值虧損。首次確認後，投資物業按成本減去其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。

折舊採用直線法計算，按20至30年不等的租期分配成本。

(g) 無形資產(不包括商譽)

單獨收購的無形資產在初始確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產之可使用年期可評估為有限或無限。年期有限之無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限之無形資產之攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年度末檢討一次。

就此所採用的主要評估使用年期如下：

計算機軟件	10年
物業經營權	10年

無形資產會按綜合財務報表下文所述進行減值測試。



2.3 重大會計政策資料(續)

(h) 非金融資產(不包括商譽)的減值

內部及外部資料來源於各報告期末審閱，以識別以下資產可能出現減值的跡象，或就商譽而言，過往確認的減值虧損不再存在或可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備；
- 投資物業；
- 使用權資產；
- 無形資產；
- 對本公司財務狀況表中的附屬公司的投資；
- 對聯營公司的投資。

如存在任何有關跡象，則會估計資產的可收回金額。

- 計算可收回金額

資產的可收回金額為其公允價值減出售成本與使用價值之間的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流按反映當時市場對貨幣時間價值之評估及資產特定風險的除稅前貼現率貼現至其現值。倘資產並不產生大致獨立於其他資產的現金流入時，可收回金額按獨立產生現金流入的最小組別的資產(即現金產生單位)釐定。

- 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額，則會在損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損獲分配，以按比例減少該單位(或單位組別)中的資產的賬面值，惟資產的賬面值不會被調減至低於其個別公允價值減出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。



2.3 重大會計政策資料(續)

(h) 非金融資產(不包括商譽)的減值(續)

— 撥回減值虧損

就資產而言，倘用於釐定可收回金額的估算出現有利變動，則會撥回減值虧損。

減值虧損之撥回限於過往年度並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值。所撥回的減值虧損在確認撥回的年度內計入損益中。

(i) 租賃

本集團根據國際財務報告準則第16號的定義於合約開始時評估該合約是否屬於或包含租賃。除非合約的條款及條件其後出現變動，否則有關合約將不予重新評估。

本集團作為承租人

於合約開始時，本集團會評估合約是否屬於租賃或包含租賃。倘合約在一段時間內為換取代價而授出一項可識別資產使用的控制權，則該合約是一項租賃或包含一項租賃。倘客戶有權從可識別資產的使用中獲取絕大部分經濟利益及有權主導可識別資產的使用，則控制權已予授出。

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約代價分配至各項租賃組成部分。本集團亦應用可行權宜方法不將非租賃組成部分與租賃組成部分分開，而將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為單一租賃組成部分入賬。

作為實務中的簡易處理方法，當本集團合理預期對綜合財務報表的影響與組合內的獨立租賃並無重大分別時，則擁有類似特點的租賃以組合為基礎計量。

(a) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租期自開始日期為12個月或以下且並不包含購買選擇權的手提電腦及辦公室傢俱的租賃應用短期租賃確認豁免。其亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線基準或其他有系統基準確認為開支。



2.3 重大會計政策資料(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 使用權資產

於資本化租賃時確認之使用權資產初步時按成本計量，當中包括租賃負債之初始金額加上於開始日期或之前已支付之任何租賃付款，以及所產生之任何初始直接成本。於適用情況下，使用權資產之成本亦包括拆卸及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在場所而產生之估計成本，按其現值貼現並扣除任何已收之租賃優惠。

使用權資產(計入「使用權資產」(附註16(a))及「投資物業」(附註19)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，本集團應用可行權宜法之Covid-19相關租金寬減導致的租賃負債調整除外。

使用權資產以直線法按租期與有關資產估計可使用年期之間的較短者計提折舊。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

(c) 可退還租賃按金

已付可退還租金按金乃根據國際財務報告準則第9號金融工具(「國際財務報告準則第9號」)入賬並初始按公允價值計量。初始確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

(d) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期期間將予支付租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或利率浮動的租賃付款、及根據殘餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買權的行使價以及(倘租期反映本集團行使終止權)終止租賃之罰款。並非隨指數或利率浮動的租賃付款於觸發付款事項或條件發生之期間確認為開支。



2.3 重大會計政策資料(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(d) 租賃負債(續)

於計算租賃付款之現值時，本集團使用於租賃開始日期之遞增借款率，原因為租賃內隱含的利率不可簡易地確定。

開始日後，租賃負債按利息增量及租賃付款額予以調整。

若發生下述情形，本集團重新計量租賃負債，並相應調整相關的使用權資產：

- 租賃期變化或行使購買選擇權的評估結果發生變化時，使用重估日經修訂貼現率對經修訂租賃付款進行貼現以重新計量相關的租賃負債。
- 租賃付款因進行市場租金調查後市場租金變動／有擔保剩餘價值下預期付款變動而出現變動，在此情況下，相關租賃負債使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款而重新計量。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債單獨列示。



2.3 重大會計政策資料(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為分租出租人

分租為承租人(「分租出租人」)將相關資產轉租予第三方的交易，而主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)繼續生效。於對分租進行分類時，分租出租人將分租分類為融資租賃或經營租賃。

倘主租賃為短期租賃，而實體(作為承租人)已按直線法於租賃年期內或按另外系統基準將與該等租賃相關的租賃付款入賬為開支，則分租將分類為經營租賃。否則，經參考主租賃產生的使用權資產，分租將分類為融資租賃或經營租賃。

(j) 投資及其他金融資產

金融資產

金融資產的分類及後續計量

金融資產乃當集團實體成為工具合約條文之訂約方時確認。所有正常途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。正常途徑買賣是指須按一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)及按公允價值計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵，以及本集團管理金融資產的業務模式。除並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行不調整重大融資組成部分影響的權宜措施外，本集團最初按其公允價值計量金融資產，倘並非按公允價值計入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購按公允價值計入損益之金融資產而直接產生之交易成本即時於損益中確認。並未包含重大融資組成部分的貿易應收款項或本集團已實行權宜措施乃根據下文「收益確認」所載政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生未償還本金的純粹支付本金及利息(「SPPI」)的現金流量。並非為SPPI的現金流量的金融資產，不論其業務模式如何，均按以公允價值計入損益進行分類及計量。



2.3 重大會計政策資料(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

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取合約現金流量、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在一種旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值計入其他全面收益的金融資產則在一種旨在收取合約現金流量及出售的業務模式持有。

所有其他金融資產其後按公允價值計入損益計量，但在初步採用／首次確認金融資產之日，倘該股本投資並非持作買賣，亦非由於收購方在國際財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然代價，本集團可能不可撤銷地選擇於其他全面收益呈列股本投資的其後公允價值變動。

金融資產分類為持作買賣，倘：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於首次確認時，該資產是本集團集中管理的可識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期出售獲利；或
- 該資產並非指定為有效對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定須按攤銷成本計量或按公允價值計入其他全面收益的金融資產為按公允價值計入損益計量(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

按攤銷成本計量之金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量之金融資產其後使用實際利率法計量，並可予減值。

實際利率法乃計算金融資產或金融負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃於初步確認時將估計日後現金收入及付款(包括所有構成整體實際利率之已付或已收費用及費率、交易成本及其他溢價或折讓)按金融資產或金融負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)準確貼現至賬面淨值之利率。

本集團按攤銷成本計量之金融資產包括貿易應收款項、按金及付款以及其他應收款項。



2.3 重大會計政策資料(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產的分類及後續計量(續)

按公允價值計入損益的金融資產

不符合標準按攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益計量或指定為按公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值計入損益計量。

按公允價值計入損益之金融資產按各報告期末之公允價值計量，任何公允價值收益或虧損於損益中確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括就金融資產賺取之任何股息或利息，並計入「按公允價值計入損益的金融資產之公允價值變動」一欄。

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類似金融資產的一部分(倘適用))，主要在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 從資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其從資產收取現金流量之權利，或已根據「轉付」安排承擔向第三方無重大延誤地支付所收取現金流量之責任；且(a)本集團已經將資產之絕大部分風險及回報轉讓，或(b)本集團並無轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報，但已轉讓資產之控制權。

倘本集團已轉讓從資產收取現金流量之權利或已經訂立轉付安排，其評估是否保留該資產的風險及回報以及保留程度。倘其沒有轉讓或保留資產之絕大部分風險及回報亦無轉讓資產之控制權，本集團會以其持續參與的程度為限繼續確認已轉讓資產。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保留的權利及責任的基準計量。

對已轉讓資產擔保的形式作出的持續參與乃按資產原賬面值及本集團可能被要求償還的最高代價金額的較低者計量。



2.3 重大會計政策資料(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產減值

本集團按前瞻性基準，評估其按攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內按信貸虧損的概率加權估計(即所有現金不足金額的現值)。所應用減值方法取決於自初始確認以來信貸風險有否顯著增加。

存續期預期信貸虧損指於相關工具於預計全期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的部分存續期預期信貸虧損。評估乃根據本集團過往信貸虧損經驗，並就債務人特定因素、一般經濟狀況以及對於報告日期之當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團通常就貿易應收款項及合約資產確認存續期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損之虧損撥備，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認存續期預期信貸虧損。評估是否應確認存續期預期信貸虧損，乃基於自初步確認起出現違約的可能性或風險是否大幅增加。

信貸風險大幅增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信用風險有否大幅增加。為評估信用風險有否大幅增加，本集團比較資產於報告日期的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理而具理據支持的前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力導致造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大變動；



2.3 重大會計政策資料(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

信貸風險大幅增加(續)

- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估之結果如何，本集團認為，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理且可支持之資料證明信貸風險並無增加。

附註37(a)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否大幅增加。本集團定期監察用以確定信貸風險曾否大幅增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前確定信貸風險大幅增加。

違約

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不太可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則發生違約事件。

不論上述情況如何，本集團認為，倘金融資產逾期90天以上，則已發生違約，除非本集團有合理有據的資料證明更滯後的違約標準更為合適則另作別論。



2.3 重大會計政策資料(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產的估計未來現金流量產生不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

- 發行人或借款人遇到嚴重財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期還款事件；
- 借款人的放款人因與借款人遇到財政困難有關的經濟或合約理由而給予借款人於一般情況下放款人不會考慮的優惠條件；或
- 借款人很可能面臨破產或進行其他財務重組。

撇銷政策

本集團於有資料顯示對手方遇到嚴重財政困難，且實際上不可能收回款項時(如對手方處於清盤階段或已進入破產法律程序時)撇銷金融資產。經考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團的收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。任何其後收回款項於損益內確認。

預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即違約時之損失程度)及違約風險暴露之函數。評估違約概率及違約損失率乃依據經前瞻性資料調整之歷史數據。預期信貸虧損之估計反映無偏頗及概率加權之數額，其乃根據加權之相應違約風險而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團之所有合約現金流量與本集團預計收取之現金流量(按初步確認時釐定之實際利率貼現)間之差額。



2.3 重大會計政策資料(續)

(j) 投資及其他金融資產(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

預期信貸虧損之計量及確認(續)

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按以下基準歸類：

- 逾期狀況；及
- 債務人的性質、規模及行業。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

就貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用國際財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須於初始確認資產時確認。貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損乃根據本集團的內部信貸評級，過往信貸虧損經驗及預期結算日期，並就債務人的特定因素、一般經濟狀況及於報告日期的現況及預測條件方向(包括貨幣時間值(如適用))的評估作出調整，對有重大結餘的債務人作個別評估，並對其他債務人作共同評估。

於各報告日期會重新評估估計違約比率，並考慮前瞻性估計的變動。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

倘本集團已於過往報告期間以相等於整期預期信貸虧損金額計量一項金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合整期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損金額計量虧損撥備。

預期信貸虧損於各報告日期計量，以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額之任何變動均於損益中確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並透過虧損撥備賬對其賬面值作出相應調整。



2.3 重大會計政策資料(續)

(k) 金融負債

分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為按公允價值計入損益之金融負債、貸款及借款、應付款項或作為指定為實際對沖內之對沖工具之衍生品(視乎適用)。

所有金融負債於初步確認時以公允價值計量，而貸款及借款以及應付款項則另減直接應佔的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項、其他應付款項及租賃負債。

於初始確認後，金融負債其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。

攤銷成本之計算已計及任何收購折讓或溢價，以及屬於實際利率(「**實際利率**」)組成部分之費用或成本。實際利率攤銷會作為融資成本計入損益。

終止確認金融負債

當且僅當負債之義務已被履行、取消或屆滿，該金融負債會予以終止確認。

倘重新磋商現有金融負債以透過發行權益工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認權益工具，而已清償之金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付代價(即已發行權益工具之公允價值)之間的差額於損益確認。

(l) 金融工具的抵銷

倘目前存在可行使合法權利將確認的金額抵銷，並有意按淨額基準結算，或同時變現該資產及清償該負債，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額在財務狀況表中呈報。



2.3 重大會計政策資料(續)

(m) 現金及現金等價物以及定期存款

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險不大且期限較短(一般於購入後三個月內到期)之短期高流動性投資，並扣除須應要求償還及構成本集團現金管理其中部分之銀行透支。

(n) 存貨

存貨成本主要是車位，包括收購成本及其他直接開支。

可變現淨值指估計售價減去任何估計完工成本及出售所產生的成本。

(o) 撥備

倘若由於歷史事項產生現有法定或推斷責任，而解除責任可能需要未來資源流出，且該責任之金額能可靠估計，則會確認撥備。

當貼現影響重大時，就撥備確認的金額為預期解除責任所需的未來支出於報告期末的現值。隨時間流逝而產生的貼現現值增加將計入損益的融資成本內。



2.3 重大會計政策資料(續)

(p) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關在損益外確認的項目的所得稅於損益外確認，可在其他全面收益或直接在權益中確認。

即期稅項資產及負債，以在報告期末已頒佈的或實質上已頒佈的稅率(及稅法)為基礎，並計及本集團經營所在國家的現行詮釋及常規，按預期從稅務機關收回或向稅務機關支付之款項計量。

遞延稅項乃採用負債法按於報告期末之資產及負債之稅基與彼等於財務報告中之賬面值之間的所有暫時性差額作出撥備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異確認，惟以下情況除外：

- 初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)之商譽或資產或負債所產生之遞延稅項負債；及
- 就與附屬公司、聯營公司及合營企業之投資有關之應課稅暫時性差異而言，倘若撥回暫時性差異之時間乃屬可控制及暫時性差異於可預見之將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產的確認以存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損為限，惟以下情況除外：

- 倘遞延稅項資產與初步確認一項交易(並非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損)的資產或負債所產生之可扣減暫時性差額有關；及



2.3 重大會計政策資料(續)

(p) 所得稅(續)

- 就附屬公司及聯營公司投資相關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產的確認以暫時性差異可能於可見將來撥回而且存在應課稅溢利將可用於抵銷可動用的暫時性差額為限。

遞延稅項資產之賬面值於每個報告期末審閱，並扣減至當不再可能有足夠之應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被動用為止。未確認遞延稅項資產於每個報告期末重新評估，並在有可能有足夠應課稅溢利將使得所有或部分遞延稅項資產可被收回時方可確認。

遞延稅項以資產被變現或負債被清還時預期將適用之稅率計算(不進行貼現)，並以於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)為基準。

當遞延稅項資產及負債與由同一稅務機關徵收的所得稅有關，且本集團有意按淨額基準結算即期稅項資產及負債，則遞延稅項資產及負債可予抵銷。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團會首先釐定稅項扣減是否適用於使用權資產或租賃負債。

(q) 政府補助

政府補助在合理確信可收取補助及一切附帶條件均可達成的情況下按其公允價值予以確認。倘補助有關一項支出，則於其擬補償的成本支銷期間，按系統基準確認為收入。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收益，即當特定履約責任相關之貨品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指個別貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同之個別貨品或服務。

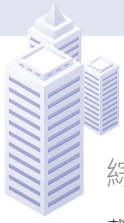
倘符合以下其中一項標準，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任之進度而隨時間確認：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益；
- 本集團之履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團之履約並未產生讓本集團有替代用途之資產，且本集團對迄今已完成履約之付款具有可強制執行之權利。

否則，收益於客戶獲得個別貨品或服務控制權之時間點確認。

合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價之權利(尚未成為有條件)。倘本集團於客戶支付代價前或到期付款前將貨品或服務轉移予客戶，則就附帶條件賺取的代價確認合約資產。合約資產須根據國際財務報告準則第9號進行減值評估，其詳情載於有關金融資產減值之會計政策。相反，應收款項指本集團收取代價的無條件權利，即只需待時間過去代價即須到期支付。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益(續)

合約負債

合約負債乃於本集團轉移貨品或服務之前收取相關款項或應收客戶之相關款項到期(以較早發生者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關貨品或服務之控制權轉移至客戶)時確認為收益。

與合約有關的合約資產及合約負債以淨額基準列賬。

合約成本

除撥充物業、廠房及設備以及無形資產資本之成本外，倘符合以下全部條件，則因履行客戶合約而產生之成本亦撥充資產資本：

- 成本與合約或實體能具體識別的預計合約直接有關。
- 成本為實體產生或提升資源而該資源將於日後用於履行(或持續履行)履約責任。
- 成本預期可予收回。

撥充資本之合約成本按向客戶轉移與資產相關之貨品或服務一致之系統化基準攤銷自損益表扣除。其他合約成本於產生時列為支出。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益(續)

具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)

倘合約涉及多項服務的出售，交易價格將根據其相對獨立的售價分配至各項履約責任。

有關各履約責任的不同貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的貨品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價無法直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分攤至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的貨品或服務轉讓予客戶有權換取的代價金額，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

按時間確認收入：完成相關履約責任的進度計量

投入法

完全履行履約責任的進度乃根據投入法為基準計量，此方法乃根據本集團履行履約責任所付出或投入(相對預期付出或投入總額)，此為最能描述本集團於貨品或服務控制權轉移之履約情況的方法。

產量法

已完成履約責任的進度乃根據產量法為基準計量，此方法乃根據至今已轉讓予客戶的貨品或服務價值，相對根據合約承諾之餘下貨品或服務之直接計量而確認收入，此為最能描述本集團於轉讓貨品或服務控制權時之履約情況的方法。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益(續)

委託人與代理人

當另一方參與向客戶提供商品或服務時，本集團確定其承諾的性質是以自身提供特定商品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供商品或服務(即本集團為代理人)的履約義務。

如果本集團在將特定商品或服務轉移給客戶之前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

如果履約義務是安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。該情況下，本集團在特定商品或服務轉移給客戶前不擁有由另一方提供的商品或服務的控制權。當本集團為代理人時，其應當將因安排另一方向客戶提供特定商品或服務而預期有權獲得的手續費和佣金確認為收入。

本集團提供物業管理服務、增值服務以及交付前及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期於交換該等服務時有權收取的代價，則會確認來自客戶合約的收益。

根據合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間的推移或於某個時間點被確認。

物業管理服務

物業管理服務主要包括為業主或租戶提供安保、清潔、綠化、維修保養及檔案管理服務。

本集團按包幹制及酬金制確認若干物業管理服務。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益(續)

物業管理服務(續)

由於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，物業管理服務的收益於提供服務的會計期間確認。本集團每月就所提供服務按固定金額開具賬單，並將本集團有權開具發票且與已完成履約的價值直接匹配的金額確認為收益。因此，收益按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更佳表示完成階段，而服務成本於履行相關服務發生時確認。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責由現場員工向業主提供一般物業管理服務，人工成本由本集團承擔。其他與一般管理服務相關的費用由本集團承擔。倘收取的一般物業管理費不足以支付所產生的全部開支，本集團無權要求業主向本集團支付差額。本集團將已收或應收業主費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，一般物業管理服務由現場員工提供，人工成本由業主承擔，本集團作為代理人，主要負責安排及監督勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的費用由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團概不負責差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團確認佣金按已收或應收業主物業管理費總額的若干百分比計算。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益(續)

增值服務

增值服務主要包括社區資源管理服務、物業裝修服務及公用事業費收取服務。該等交易付款於向業主提供增值服務時即時到期。

本集團提供社區資源管理服務，即將業主擁有的公共空間及公共設施出租予第三方且提供公共區域資源維護及管理服務，由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，收益於提供相關服務時按時間確認。

就物業裝修服務而言，收益乃使用投入法計量完成服務之進度按時間確認，原因是本集團履約即提升某一項資產，而在提升該資產時其受有關客戶控制。投入法乃按所產生實際成本相對達成物業裝修服務之估計成本總額的比例確認收益。由於本集團在該等交易中作為委託人，並負責在向客戶交付貨物時履行提供指定貨品的責任，因此收益按總額基準確認。

就公用事業費收取服務而言，本集團作為代理人向物業住戶收取公用事業費並返還予相關政府機構。手續費收入乃按預先釐定的成本加利潤法計算已支付的公用事業費，於收取公用事業費並返還予相關政府機構的時間點按淨額基準予以確認。

其他增值服務，包括家政服務、房屋設施設備維護以及零售服務。家政及維護服務所得收益於提供相關服務時確認。為網上平台提供的處理服務所得收益，按預先釐定的成本加利潤法計算已付零售價，於貨品控制權轉移至客戶的時間點予以確認。於提供家政服務及房屋設施設備維護服務的過程中，本集團對服務有完全控制權，並須對服務質素負責。就零售服務而言，本集團首先從第三方購買產品(純淨水、日用品等)，再於線上售給居民，本集團對產品有完全控制權，並須對產品質素負責。



2.3 重大會計政策資料(續)

(r) 來自客戶合約的收益(續)

交付前及諮詢服務

交付前服務包括於交付前階段提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務主要包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議；及(ii)向物業開發商提供中介及管理服務。本集團與前期客戶共同協定各項服務的價格，並向客戶開具月度或季度賬單，該等賬單根據已完成服務的實際水平而有所不同。

由於客戶同時取得並耗用本集團履約所提供之利益，案場管理及案場「暖場」服務之收益按本集團有權開具發票的金額隨時間予以確認。

工程物業服務

工程物業服務包括向物業發展商提供施工和建築服務。

來自建築服務的收益使用產出法隨時間確認，以估算在一段時間內履行每項履約責任的進度，當中經參考迄今已完成的施工和建築工程價值(經外部測量師認證或內部項目經理評估)佔相關建築合約總價值的比例。

來自其他來源的收益

利息收入以實際利率法按累計基準確認，方法為採用將金融工具之預計年期或較短期間(如適用)之估計未來現金收款準確貼現至金融資產之賬面淨值之比率。

股息收入乃於股東收取付款之權利確立後，與股息相關之經濟利益很可能會流入本集團，且股息金額能夠可靠地計量時確認。



2.3 重大會計政策資料(續)

(s) 其他僱員福利

中華人民共和國(「中國」)供款計劃

根據相關中國法律及法規，本集團各中國附屬公司均須參與當地市政府設立的退休福利計劃，據此，本集團須就其僱員薪酬的特定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為持續支付所須的供款。向定額供款退休福利計劃作出的供款乃於作出時於損益中扣除。

(t) 股息

末期股息於獲股東於股東大會上批准時確認為負債。建議末期股息披露於綜合財務報表附註。

中期股息同時獲建議及宣派，原因是本公司的大綱及章程細則授予董事權利宣派中期股息。因此，中期股息於獲建議及宣派時立即確認為負債。

(u) 外幣換算

綜合財務報表乃以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣。本集團各實體決定其本身的功能貨幣，而計入各實體財務報表的項目乃以該功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步採用交易當日彼等各自現有功能貨幣匯率記錄。以外幣列值的貨幣資產及負債乃按報告期末的功能貨幣匯率換算。貨幣項目結算或換算產生的差額於損益內確認。

按歷史成本計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用首次交易當日的匯率換算。按公允價值計量且以外幣為單位的非貨幣項目乃採用計量公允價值當日的匯率換算。換算按公允價值計量的非貨幣項目產生的盈虧與確認該項目公允價值變動的盈虧作一致處理(即公允價值盈虧於其他全面收益或損益內確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。



3. 重大會計判斷及估計

編製綜合財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收益、開支、資產及負債之呈報金額及彼等隨附披露及或然負債之披露。此等假設及估計之不確定因素可能導致需要對未來受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

估計不確定性

對引致於下一財政年度對資產及負債賬面值作重大調整存有重大風險的關於未来的主要假設及於報告期末其他估計不確定因素的主要來源於下文論述。

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備基於對合作方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初始確認後顯著增加時，與關聯方的結餘將採用存續期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性合理且可支持的前瞻性資料，包括可用合作方的歷史數據以及現有及預測市況。

對並無評估為信貸減值的與關聯方結餘之預期信貸虧損乃根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。於確定最合適的預期信貸虧損模型以及釐定模型所用假設時運用判斷，包括該等相關信貸風險之主要驅動因素。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

與關聯方結餘之預期信貸虧損撥備(續)

就向最終控股公司的一家附屬公司及不屬本集團部分的若干公司(「**借款人**」)提供的先前未經授權財務擔保合約而言，本集團參照最終控股公司的書面回覆及預期收款計劃，計量該等財務擔保合約的預期信貸虧損。有關該等預期信貸虧損的詳細披露載於附註7及24(f)。本公司董事已評估根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日頒佈的仲裁裁決，同意轉讓予本集團的非金融資產的合法性及可執行性。在法律不確定性獲解除之前，與抵押事項有關的應收款項均未被終止確認。截至2024年12月31日止年度，最終控股公司的若干非現金資產已轉讓予本集團，作為部分結算(附註33及39(a))。截至2025年12月31日止年度，根據2025年5月19日簽訂的資產抵償協議及2025年11月25日簽訂的債務償還協議，最終控股公司的若干非現金資產已安排轉讓予本集團，以抵銷/清償來自關聯方的若干貿易應收款項、與關聯方的合約資產、來自關聯方的其他應收款項及預付予關聯方的款項(附註38)。直至該等綜合財務報表獲批准日期，本集團仍在與最終控股公司合作辦理相關資產的相關合法所有權的過戶手續。因此，上述非現金資產並未於2025年12月31日的綜合財務狀況表中確認為資產。

有關計入貿易應收款項、合約資產及其他應收款項之預期信貸虧損及本集團與關聯方的結餘之資料分別於附註22、23及24披露。

有關貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團在預期信貸虧損模型下對貿易應收款項及應收票據以及合約資產單獨或按撥備矩陣進行減值評估。

除具有重大結餘及信貸減值之客戶單獨進行減值評估外，本集團就貿易應收款項及應收票據以及合約資產使用撥備矩陣計算預期信貸虧損。撥備率乃基於多個具相似虧損模式(即地理、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他信用保險形式的保障範圍)的客戶分部組別的逾期天數而定。



3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

有關貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損撥備(續)

撥備矩陣最初基於本集團的歷史可觀察違約率而定。本集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整歷史信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整歷史違約率。於各報告日期，歷史可觀察違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

歷史可觀察違約率、預期經濟條件及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟環境變動較為敏感。本集團歷史信貸虧損經驗及預測經濟環境亦可能無法代表客戶於日後的實際違約。當未來實際結果或預期與原本估計不同時，該等差異將影響估計有所變動的期內貿易應收款項及合約資產的賬面值以及信貸虧損撥備。有關本集團貿易應收款項及應收票據以及合約資產的預期信貸虧損的資料分別於財務報表附註22及23中披露。

無形資產的估計可使用年期

在計算無形資產時，本公司董事確定本集團具有限定可使用年期無形資產的估計可使用年期。該估計乃經考慮了無形資產可產生經濟效益的預期期限後確定。本公司董事每年都會對估計可使用年期進行審查，如果本集團認為可使用年期與之前的估計不同，則會對未來的攤銷費用進行調整。

金融工具的公允價值

當計入財務狀況表的金融資產的公允價值不能從活躍市場取得時，則使用估值方法(包括折現現金流量估值模式)釐定。該等模式的輸入數據盡量取自可觀察市場，倘不可行，則須於確定公允價值時作出一定程度的判斷。該判斷包括考慮流動資金風險、信貸風險及波動性等輸入數據。有關該等因素假設的變動或會影響金融工具的呈報公允價值。

遞延稅項資產

在有可能出現應課稅溢利可用以抵銷可動用的虧損時，會就該等未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。重大管理層判斷須在釐定可確認的遞延稅項資產金額時，根據未來應課稅溢利可能的時間及水平連同未來稅項規劃策略作出。



4. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於年內，本集團主要從事在中華人民共和國(「中國」)向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於年內本集團的全部收益均來自中國(2024年：相同)。

於2025年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2024年：相同)。

5. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務及物業工程服務預期有權收取的代價。本集團按類別劃分之收益分析如下：

(1) 收益分拆

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內來自客戶合約之收益		
物業管理服務	636,982	570,548
—住宅	477,219	451,170
—非住宅	159,763	119,378
增值服務	206,635	203,863
交付前及諮詢服務	3,907	11,252
物業工程服務	57,354	83,211
	904,878	868,874



5. 收益(續)

(1) 收益分拆(續)

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

	物業管理服務		增值服務		交付前及諮詢服務		物業工程服務		總計	
	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	2025年 人民幣 千元	2024年 人民幣 千元	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
於某一時間點	-	-	68,003	58,322	162	330	-	-	68,165	58,652
隨時間	636,982	570,548	138,632	145,541	3,745	10,922	57,354	83,211	836,713	810,222
	636,982	570,548	206,635	203,863	3,907	11,252	57,354	83,211	904,878	868,874

截至2025年12月31日止年度，自最終控股公司所控制實體取得的物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務收益約為人民幣11,154,000元、人民幣6,684,000元、人民幣1,231,000元及15,058,000元(2024年：11,172,000元、人民幣6,629,000元、人民幣7,195,000元及43,495,000元)，分別佔本集團總收益的1.23%、0.74%、0.14%及1.66%(2024年：1.29%、0.76%、0.83%及5.01%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團亦擁有大量客戶，而彼等並無對本集團於本年度收益貢獻10%或以上(2024年：無)。

(2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	144,489	106,502

(3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即直接與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。



5. 收益(續)

(3) 履約責任(續)

就物業工程服務而言，本集團採用產出法隨時間確認收益，以估計隨時間滿足的各履約義務的進度，方法是參考截至當日已完成的工程及建造工程價值(由外部測量師認證或由內部項目經理評估)佔相關建造合約總合約價值的比例。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及物業工程服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收益之解釋進行披露。

6. 其他收入、收益及虧損，淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行利息收入	686	1,253
收回抵押事項的利息收入虧損(附註(a))	—	24,438
與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損， 淨額(附註24(f)&33)	—	(6,489)
政府補助(附註(b))	624	590
匯兌差額，淨額	(1,317)	(1,311)
按公允價值計入損益之金融資產贖回收益	—	166
出售附屬公司收益	—	95
其他	4,239	8,153
	4,232	26,895

附註：

- (a) 截至2024年12月31日止年度，收回抵押事項的利息收入虧損人民幣24,438,000元，即本集團蒙受的利息虧損，已根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日作出的最終及具有法律約束力的仲裁裁決，補償予本集團(附註24(f)及39)。
- (b) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。



7. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
僱員福利開支(附註(a))(不包括董事及主要行政人員薪酬)計入：			
薪金及工資		225,022	189,850
退休金計劃供款		32,120	27,522
		257,142	217,372
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值			
— 第三方			
貿易應收款項減值撥備	22	58,693	14,841
合約資產減值撥備	23	2,942	7,350
計入按金之金融資產減值(撥回)／撥備	24(e)	(9,492)	12,404
計入其他應收款項之金融資產減值(撥回)／撥備	24(c)	(3,218)	1,577
		48,925	36,172
— 關聯方			
貿易應收款項減值撥備／(撥回)	22	35,951	(34,556)
合約資產減值(撥回)	23	(12,713)	(4,004)
計入付款之金融資產減值(撥回)	24(b)	(61,621)	(3,019)
其他應收款項之減值撥備	24(c)	5,347	8,406
其他應收款項之減值撥備			
— 與抵押事項有關的應收款項	24(f)	6,554	—
		(26,482)	(33,173)
預付款項減值(撥回)／撥備	24(a)	(41,737)	27,476



7. 除所得稅前溢利(續)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊及攤銷：			
物業、廠房及設備折舊(附註(b))	14	6,716	5,854
使用權資產折舊(附註(c))	16(c)	15,926	8,475
投資物業折舊(附註(d))	19	1,862	1,463
無形資產攤銷(附註(e))	17	4,325	3,376
		28,829	19,168
核數師酬金			
調查及內部控制審查的專業費用		415	3,601
與短期租賃有關的開支	16(c)	394	228
撇銷物業、廠房及設備之虧損	14	1,251	94

綜合財務報表中處理的銷售成本，指本集團所提供服務的成本。

附註：

- (a) 截至2025年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣169,258,000元及人民幣87,884,000元(2024年：人民幣140,059,000元及人民幣77,313,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (b) 截至2025年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣3,306,000元及人民幣3,410,000元(2024年：人民幣3,677,000元及人民幣2,177,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (c) 截至2025年12月31日止年度，使用權資產折舊總額約人民幣11,864,000元及人民幣4,062,000元(2024年：人民幣4,943,000元及人民幣3,532,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。
- (d) 截至2025年12月31日止年度，投資物業折舊總額約人民幣1,862,000元(2024年：人民幣1,463,000元)已計入銷售成本。
- (e) 截至2025年12月31日止年度，無形資產攤銷總額約人民幣3,956,000元及人民幣369,000元(2024年：人民幣2,943,000元及人民幣433,000元)已分別計入銷售成本及行政開支。



8. 其他開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
撇減存貨(附註21)	15,399	5,055
其他(附註)	4,111	2,136
	19,510	7,191

附註：「其他」主要指日常營運產生的罰款、賠償及附加稅。

9. 董事及主要行政人員薪酬

年內董事及主要行政人員薪酬根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條和《公司(披露董事利益資料)規例》第2部作出以下披露：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
酬金	550	495
薪金、津貼及實物福利	10,812	14,123
退休金計劃供款	147	198
以權益結算的股份基礎付款	—	7,848
	11,509	22,664

於截至2025年12月31日止年度，本集團概無向董事支付任何薪酬，以作為加入本集團或於加盟本集團後的獎勵，或作為離職補償(2024年：無)。於截至2025年12月31日止年度，概無主要行政人員或任何董事放棄或同意放棄任何薪酬(2024年：無)。

支付予執行董事或為其支付的薪金、津貼及實物福利一般指為彼等人士就管理本公司及其附屬公司事務而提供之其他服務之薪酬。下文載列的非執行董事及獨立非執行董事薪酬主要為彼等就擔任本公司董事所提供的服務而支付。



9. 董事及主要行政人員薪酬(續)

執行董事、非執行董事及獨立非執行董事

	酬金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	以權益結算的 股份基礎付款 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
2025年						
執行董事						
馮波先生	-	1,772	-	-	68	1,840
申元慶先生	-	6,123	-	-	11	6,134
王勇先生	-	2,917	-	-	68	2,985
	-	10,812	-	-	147	10,959
非執行董事						
田文智先生	110	-	-	-	-	110
獨立非執行董事						
李軼梵先生	110	-	-	-	-	110
趙霞女士(附註i)	110	-	-	-	-	110
藍燁先生	110	-	-	-	-	110
凌晨凱先生	110	-	-	-	-	110
	440	-	-	-	-	440
2024年						
執行董事						
馮波先生	-	2,283	-	-	66	2,349
申元慶先生	-	8,588	-	5,232	66	13,886
王勇先生	-	3,252	-	2,616	66	5,934
	-	14,123	-	7,848	198	22,169
非執行董事						
田文智先生	110	-	-	-	-	110
獨立非執行董事						
李軼梵先生	110	-	-	-	-	110
趙霞女士(附註i)	55	-	-	-	-	55
藍燁先生	110	-	-	-	-	110
凌晨凱先生	110	-	-	-	-	110
	385	-	-	-	-	385

附註：

(i) 於2024年4月8日，趙霞女士獲委任為本公司獨立非執行董事。



10. 五位最高薪酬僱員

年內五位最高薪酬僱員包括三位董事(包括一位董事兼行政總裁)(2024年：三位董事(包括一位董事兼行政總裁))，其薪酬詳情載於上文附註9。年內餘下兩位(2024年：兩位)非本公司董事或主要行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,407	2,066
退休金計劃供款	137	133
	2,544	2,199

非董事及非主要行政人員的最高薪酬僱員之人數及薪酬範圍如下：

	2025年 人數	2024年 人數
1,000,001港元至1,500,000港元	1	2
1,500,001港元至2,000,000港元	1	–

截至2025年12月31日止年度，五位最高薪酬僱員概無就吸引加入或加入本集團後、離開本集團或離職補償收取本集團任何酬金(2024年：零)。



11. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅—中國：		
企業所得稅	38,800	21,294
預扣稅	—	977
	38,800	22,271
遞延所得稅—中國：		
遞延稅項資產	(6,505)	(18,183)
遞延稅項負債	(1,697)	(389)
	(8,202)	(18,572)
年內稅項支出總額	30,598	3,699

(a) 開曼群島所得稅

本公司根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並據此豁免繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島（「英屬處女群島」）所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

(c) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備（2024年：無）。



11. 所得稅開支(續)

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的四間中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅(2024年：相同)。

除上文提述的中國實體之外，本集團其他中國實體獲確認為小型微利企業，其年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按25%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按50%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

(e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納10%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率5%撥備。

適用本集團現時旗下公司所在司法權區的法定稅率計算的除所得稅前溢利的所得稅開支，與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前溢利	130,026	92,339
按中國法定稅率25%計算的稅項	32,507	23,085
於其他司法權區經營的附屬公司的不同稅率的稅務影響	4,048	2,136
分佔聯營公司溢利	(110)	(19)
預扣所得稅	-	977
不可扣除項目影響	919	3,857
毋須課稅項目影響	(6,766)	(26,337)
按本集團實際稅率計算的稅項開支	30,598	3,699



12. 股息

年內應付本公司普通權益持有人股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年內批准及派付本財政年度中期股息每股普通股 2.77港仙(2024年：5.52港仙)(附註(a))	14,981	29,563
於年內批准及派付以往財政年度末期股息每股普通股 2.73港仙(附註(b))	14,745	—
於年內批准及派付以往財政年度的特別中期股息每股普通股3.8 港仙(附註(c))	—	19,971
	29,726	49,534

附註：

- (a) 於2025年8月28日，董事會建議派發截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股普通股2.77港仙，總額約為16,427,000港元(相當於人民幣14,981,000元)，並已於2025年9月派付。

於2024年8月29日，董事會建議派發截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股普通股約5.52港仙，總額約為32,736,000港元(相當於人民幣29,563,000元)，並已於2024年9月派付。

- (b) 董事會於2026年3月30日建議派發截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股1.91港仙，總額約為11,327,000港元(相當於人民幣9,969,000元)。該報告期結束後建議派發的末期股息並未於2025年12月31日確認為負債。董事會於2025年3月31日建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股2.73港仙，總額約為16,190,000港元(相當於人民幣14,745,000元)，並已於2025年7月派付。

- (c) 董事會於2024年3月12日建議派發截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，總額約為21,565,000港元(相當於人民幣19,971,000元)，並已於2024年4月派付。



13. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2025年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司普通權益持有人年內應佔溢利約人民幣97,765,000元(2024年：人民幣87,041,000元)除以年內已發行普通股加權平均數593,037,500(2024年：577,268,400)計算。由於年內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄盈利之間並無差額。

14. 物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度

	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日：						
成本	3,512	3,053	12,277	8,566	6,094	33,502
累計折舊	(1,229)	(2,576)	(8,063)	(5,416)	(2,883)	(20,167)
賬面淨值	2,283	477	4,214	3,150	3,211	13,335
於2025年1月1日，扣除累計折舊	2,283	477	4,214	3,150	3,211	13,335
添置	259	72	3,973	1,184	1,006	6,494
撤銷	(352)	(20)	(333)	(15)	(531)	(1,251)
於年內計提折舊(附註7)	(80)	(125)	(3,905)	(1,023)	(1,583)	(6,716)
於2025年12月31日，扣除累計折舊	2,110	404	3,949	3,296	2,103	11,862
於2025年12月31日：						
成本	3,405	3,068	12,368	8,999	4,745	32,585
累計折舊	(1,295)	(2,664)	(8,419)	(5,703)	(2,642)	(20,723)
賬面淨值	2,110	404	3,949	3,296	2,103	11,862



14. 物業、廠房及設備(續)

截至2024年12月31日止年度

	建築 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機械設備 人民幣千元	租賃裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日：						
成本	3,236	2,666	9,999	6,698	2,772	25,371
累計折舊	(990)	(2,184)	(6,683)	(4,001)	(1,408)	(15,266)
賬面淨值	2,246	482	3,316	2,697	1,364	10,105
於2024年1月1日，扣除累計折舊	2,246	482	3,316	2,697	1,364	10,105
添置	276	398	2,767	2,246	2,129	7,816
收購子公司(附註33)	9	16	53	92	1,192	1,362
撤銷	-	(2)	(61)	(31)	-	(94)
於年內計提折舊(附註7)	(248)	(417)	(1,861)	(1,854)	(1,474)	(5,854)
於2024年12月31日，扣除累計折舊	2,283	477	4,214	3,150	3,211	13,335
於2024年12月31日：						
成本	3,512	3,053	12,277	8,566	6,094	33,502
累計折舊	(1,229)	(2,576)	(8,063)	(5,416)	(2,883)	(20,167)
賬面淨值	2,283	477	4,214	3,150	3,211	13,335



15. 商譽

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
成本		
於年初及年末	3,090	3,090
累計減值虧損		
於年初	-	-
年內減值撥備	3,090	-
於年末	3,090	-
賬面值		
於年末	-	3,090
於年初	3,090	3,090

商譽金額產生自過往年度之業務合併。於2020年12月，本集團向重慶通用機械工業有限公司收購了重慶重型汽車集團鴻企物業有限責任公司(「重慶鴻企」)100%股權。重慶鴻企從事為客戶提供物業管理及相關服務。

現金產生單位之可收回金額

重慶鴻企於2025年12月31日之可收回金額已根據使用價值計算(2024年：使用價值計算)釐定約為人民幣6,059,000元(2024年：人民幣9,749,000元)。有關使用價值計算採用基於管理層批准涵蓋5年期間的最近期財務預算之現金流量預測，估計年收入增長率介乎-22.6%至-5.0%(2024年：4.4%至4.4%)。超過預測期間之現金流量使用估計增長率0.0%(2024年：0.00%)推斷。用於貼現預測現金流量之稅前貼現率為11.89%(2024年：12.26%)。

貼現現金流量法之主要假設為關於稅前貼現率、收入增長率及預算毛利率之假設。本集團利用可反映目前市場對貨幣時間值之評估及重慶鴻企特有風險之估計稅前貼現率。收入增長率乃基於重慶鴻企業務經營所在地區的長期平均經濟增長率及市場發展預期計算。預算毛利率乃基於重慶鴻企的歷史平均毛利率計算。



15. 商譽(續)

現金產生單位之可收回金額(續)

根據評估，重慶鴻企的使用價值低於總賬面值，因此管理層認為，截至2025年12月31日止年度，本集團就本集團商譽確認全額減值虧損約人民幣3,090,000元(2024年：無)。

16. 租賃

本集團就其營運所用的中國及香港辦公室訂有租賃合約。有關租期介乎2至15年(2024年：2至15年)，每月或每年支付一次租賃付款。公寓及清潔機器租期為12個月或以下或價值較低，並未確認為使用權資產及租賃負債。一般而言，本集團不得將租賃資產轉讓及分租至本集團以外的實體。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權，亦無包含可變租賃付款。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產於年內的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2024年1月1日	11,419
添置	35,748
折舊開支	(8,475)
於2024年12月31日及2025年1月1日	38,692
添置	6,743
提早終止租賃撇銷	(5,274)
折舊開支	(15,926)
於2025年12月31日	24,235



16. 租賃(續)

(b) 租賃負債

年內，租賃負債的賬面值及有關變動如下：

	辦公室 人民幣千元
於2024年1月1日的賬面值	11,224
添置	35,750
年內利息增加	1,041
付款	(965)
於2024年12月31日的賬面值	47,050
分析為：	
即期部分	14,269
非即期部分	32,781
	47,050
於2025年1月1日的賬面值	47,050
添置	6,743
提早終止租賃撇銷	(4,975)
年內利息增加	1,664
付款	(20,360)
於2025年12月31日的賬面值	30,122
分析為：	
即期部分	14,591
非即期部分	15,531
	30,122



16. 租賃(續)

(b) 租賃負債(續)

租賃負債的到期日分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	15,398	20,530
超過一年但於兩年內	13,998	13,516
超過兩年但於五年內	2,093	13,277
五年以上	—	3,514
租賃付款總額	31,489	50,837
減：融資費用	(1,367)	(3,787)
	30,122	47,050

(c) 於損益確認的租賃金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息	1,664	1,041
使用權資產折舊開支(附註7)	15,926	8,475
與短期租賃有關的開支(附註7)	394	228
於損益確認的總額	17,984	9,744



17. 無形資產

	場所經營權 (附註(a)) 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日之成本，扣除累計攤銷	36,075	2,854	38,929
添置	–	140	140
撇銷	–	(562)	(562)
年內已計提攤銷撥備(附註7)	(3,900)	(425)	(4,325)
於2025年12月31日	32,175	2,007	34,182
於2025年12月31日：			
成本	39,000	3,737	42,737
累計攤銷	(6,825)	(1,730)	(8,555)
賬面淨值	32,175	2,007	34,182
於2024年1月1日之成本，扣除累計攤銷	–	3,022	3,022
添置	–	283	283
收購附屬公司(附註33)	39,000	–	39,000
年內已計提攤銷撥備(附註7)	(2,925)	(451)	(3,376)
於2024年12月31日	36,075	2,854	38,929
於2024年12月31日：			
成本	39,000	4,829	43,829
累計攤銷	(2,925)	(1,975)	(4,900)
賬面淨值	36,075	2,854	38,929



17. 無形資產(續)

附註：

- (a) 無形資產為因2024年4月1日仲裁裁決部分結算而向最終控股公司收購的一家附屬公司集團而形成的物業經營權。該物業經營權指本集團於10年內就最終控股公司的附屬公司擁有的若干商業物業資產向最終控股公司的附屬公司提供經營服務(主要包括發展及經營規劃及管理、招商代理、租賃、廣告及宣傳、物業服務以及車位管理)的權利。該物業經營權具有有限的使用年限，按直線法在10年內攤銷。為部分結算仲裁裁決而收購的具體情況請參閱附註33。

於2025年12月31日，經計算(2024年：不適用)後，本集團釐定與經營場所經營權相關的無形資產之可收回金額約為人民幣36,200,000元(2024年：不適用)。有關使用價值計算採用基於管理層批准、涵蓋7年期間的最近期財務預算編製的現金流量預測，當中估計年收入增長率介乎0.0%至2.8%(2024年：不適用)。預測期間後的現金流量乃按0.0%的估計增長率推算(2024年：不適用)。用於對預測現金流量貼現之稅前折現率為13.12%(2024年：不適用)。貼現現金流量法之主要假設包括稅前折現率、收入增長率及預算毛利率。本集團所釐定的稅前折現率，反映當前市場對貨幣時間價值及經營場所經營權相關特定風險的評估。收入增長率基於經營場所經營權相關業務所在地區的長期平均經濟增長率，以及市場發展預期。預算毛利率則基於經營場所經營權相關業務的歷史平均毛利率。

基於評估，與經營場所經營權相關的無形資產之可收回金額高於其賬面價值總額，因此管理層認為，截至2025年12月31日止年度，就經營場所經營權並無確認減值虧損(2024年：無)。

於2024年12月31日，本公司董事認為，無需對場所經營權無形資產的可收回金額進行正式估計及定量減值測試，因為根據年內從場所經營權中取得收入的附屬公司集團的盈利情況，並無發生減值損失的跡象。本集團評估認為，披露定量減值測試結果的整體效益可能不會超過提供相關資訊的成本。



18. 於聯營公司之投資

本集團於聯營公司之權益採用權益法入賬，確認之賬面值如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	655	476
添置	—	102
分佔溢利	438	77
於12月31日	1,093	655

本集團主要聯營公司之詳情如下：

名稱	已繳足資本	註冊及 營業地點	主要業務活動	本集團應佔 所有權權益 百分比
河南頤城鑫苑物業服務 有限公司(附註a)	人民幣 5,000,000元	中國	物業管理及 相關服務	49% (2024年： 49%)
濟南天資鑫苑物業服務 有限公司(附註b)	人民幣 1,000,000元	中國	物業管理及 相關服務	49% (2024年： 49%)

附註：

- (a) 於2020年4月17日，本集團以約人民幣2,450,000元的代價收購了河南頤城鑫苑物業服務有限公司(「頤城」)49%股本權益。本集團於頤城的董事會佔有兩席並擁有49%股權之投票權，故本集團有能力對頤城施予重大影響力。因此，本集團使用權益法將頤城視為聯營公司入賬。
- (b) 於2024年6月28日，本集團以約人民幣101,500元的代價收購濟南天資鑫苑物業服務有限公司(「濟南天資」)49%的股權。本集團在濟南天資董事會中擁有一個席位以及在濟南天資擁有49%的股權投票權，因此本集團能夠對濟南天資施加重大影響。因此，濟南天資按權益法入賬為聯營公司。



18. 於聯營公司之投資(續)

下表列示本集團之個別非重大之聯營公司之財務資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔聯營公司之年度利潤	438	77
分佔聯營公司之全面收入總額	438	77
本集團於聯營公司之投資賬面值	1,093	655



19. 投資物業

	租賃車位－ 使用權資產 (附註(a)) 人民幣千元	租賃會所－ 使用權資產 (附註(b)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日			
年初賬面淨值	9,827	39,747	49,574
折舊費用	(491)	(1,371)	(1,862)
年內減值虧損	–	(4,477)	(4,477)
年終賬面淨值	9,336	33,899	43,235
於2025年12月31日			
成本	9,827	43,881	53,708
累計折舊	(491)	(2,834)	(3,325)
累計減值	–	(7,148)	(7,148)
賬面淨值	9,336	33,899	43,235
於2024年12月31日			
年初賬面淨值	–	–	–
添置	–	43,881	43,881
收購附屬公司(附註33)	9,827	–	9,827
折舊費用	–	(1,463)	(1,463)
年內減值虧損	–	(2,671)	(2,671)
年終賬面淨值	9,827	39,747	49,574
於2024年12月31日			
成本	9,827	43,881	53,708
累計折舊	–	(1,463)	(1,463)
累計減值	–	(2,671)	(2,671)
賬面淨值	9,827	39,747	49,574



19. 投資物業(續)

- (a) 於2025年12月31日，本集團擁有547個(2024年：547個)租賃車位，租賃期為20年，該等車位乃通過就2024年4月1日部分結算仲裁裁決而向最終控股公司收購北京鑫苑弘晟商業管理有限公司(「北京鑫苑弘晟」)及其附屬公司的全部權益而取得。有關為部分結算仲裁裁決而收購的具體情況請參閱附註33。
- (b) 於2025年12月31日，本集團擁有六間(2024年：六間)租賃會所，租期為30年。該等租賃會所乃根據香港國際仲裁中心於2023年10月13日作出的最終及具有法律約束力的仲裁裁決，為償還未償還款項而收購。於2024年1月3日，本公司間接全資附屬公司鑫苑科技服務集團有限公司(「鑫苑科技」)作為受讓方與河南鑫苑置業有限公司(「河南鑫苑」，最終控股公司的間接全資附屬公司)作為轉讓方訂立協議，據此，河南鑫苑同意將經營權(即河南鑫苑開發及擁有的位於中國河南省鄭州市的六個住宅項目的六間會所的獨家經營權及收取租金收入的權利)轉讓予鑫苑科技，租期為30年。
- (c) **公允價值層級**
於2025年12月31日，租賃車位及租賃會所的使用權資產投資物業的公平值分別為約人民幣10,844,000元及人民幣33,899,000元(2024年：人民幣10,210,000元及人民幣39,747,000元)。

本集團的投資物業由獨立專業合資格估值師進行獨立估值，以釐定投資物業於2024年及2025年12月31日的公允價值。

於2024年及2025年12月31日，由於釐定投資物業公允價值所用的若干重大輸入數據乃參考若干重大不可觀察市場數據而得出，本集團所有投資物業的公允價值納入公允價值計量層級的第三級。公允價值計量分類為第三級公允價值層級。本年度並無轉入或轉出第三級公允價值層級。

(d) **本集團的估值過程**

本集團的投資物業於2024年及2025年12月31日的價值由持有受認可的相關專業資格並在所估值的投資物業的地點及分部具備近期經驗的獨立專業合資格估值師進行估值。就所有投資物業而言，目前的用途相等於最高及最佳用途。



19. 投資物業(續)

(e) 估值技術

投資物業包括根據租賃持有的租賃車位及租賃會所的使用權資產。於2025年12月31日，租賃車位及租賃會所的公允價值按收益法確定。就收益法而言，重大不可觀察輸入數據為物業所有可出租單位的市場租金，均參考物業可出租單位的租金以及鄰近地區其他類似物業的租賃情況評估，其中租賃車位的每月租金介乎人民幣150元至人民幣250元(2024年：人民幣140元至人民幣240元)，租賃會所每月租金介乎人民幣10,000元至人民幣55,000元(2024年：人民幣20,000元至人民幣70,000元)。租賃車位的折現率為6.0%(2024年：6.0%)，租賃會所的折現率為5.3%(2024年：5.1%)，乃參考分析類似物業銷售交易所得的收益率確定，並根據物業投資者的市場預期進行調整，以反映本集團投資物業項下分租使用權資產的特定因素。

20. 按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非上市股本投資		
於1月1日	4,000	–
添置	–	4,000
於12月31日	4,000	4,000

於2025年12月31日，該金額指於2024年2月收購之深圳市客戶通科技有限公司(一間於中國註冊成立的私人公司，從事提供數碼通訊、互聯網及雲端服務)2.2%(2024年：2.2%)股權中的非上市投資。



20. 按公允價值計入其他全面收益(「按公允價值計入其他全面收益」)之金融資產(續)

本公司董事已選擇將上述投資指定為按公允價值計入其他全面收益的金融資產，因為彼等認為本集團的戰略是就長期目的及變現其長期業績而持有該等投資。

於2025年12月31日對按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產的公允價值，涉及使用基於市場的估值方法進行估計，該估值方法所依據的假設不受可觀察輸入資料(如市場價格或利率)的支持。該金融資產的公允價值計量詳情披露於附註36。

於2024年12月31日對按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產的公允價值可能涉及使用基於市場的估值方法進行估計，該估值方法所依據的假設不受可觀察輸入資料(如市場價格或利率)的支持。在評估非上市股本投資的財務表現及其賬面值後，本公司董事認為其於2024年12月31日的賬面值對本集團整體而言並不重大，無需在報告期末披露及確定非上市股本投資的公允價值，否則將導致耗費過多的時間和資源，而向綜合財務報表使用者提供的有用信息和利益微乎其微。



21. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
車位	40,356	49,402
低值易耗品	32	35
減：撤銷存貨	(20,170)	(5,727)
	20,218	43,710

附註：

存貨主要包括最終控股公司根據日期為2023年10月31日的抵償協議向本集團轉讓的406個(2024年：497個)車位，其中91個(2024年：49個)車位已於截至2025年12月31日止年度出售。根據青島當地政策，經考慮本公司律師的意見後，該等車位為具有使用權的車位。有關使用權可根據相關法例轉讓。

於2025年12月31日，本集團評估了該等車位的可變現淨值，並於其他開支確認了人民幣15,399,000元(2024年：人民幣5,055,000元)的減值，以將存貨撇減至可變現淨值。

車位的可變現淨值指估計售價減去任何估計完成成本及銷售車位將產生的成本後的數額。其估計售價由具備適當資格及近期在相關及鄰近地點同類車位估值方面擁有經驗的獨立專業估值師釐定。估值師採用市場法，參考相關市場可得的可資比較售價，估計406個(2024年：497個)車位的總公平值為人民幣20,186,000元(2024年：人民幣43,675,000元)。估計售價乃基於估值師對該等車位及其他可資比較車位近期成交交易的觀點而估算。



22. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	241,232	235,973
— 第三方	364,113	267,790
	605,345	503,763
減：貿易應收款項減值撥備	(275,141)	(180,497)
	330,204	323,266
應收票據	1,239	1,560
	331,443	324,826

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2024年：無)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2024年：30日至90日)到期應付。

應收關聯方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。



22. 貿易應收款項及應收票據(續)

於年末，根據收益確認日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	162,665	151,493
1至2年	67,507	90,305
2至3年	54,054	51,196
3至4年	31,923	31,832
4至5年	15,294	—
5年以上	—	—
總計	331,443	324,826

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2025年		2024年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	82,176	98,321	67,335	132,877
年內支出/(抵免)(附註7)	58,693	35,951	14,841	(34,556)
於年末	140,869	134,272	82,176	98,321



23. 合約資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業工程服務		
— 關聯方	69,556	73,583
— 第三方	37,925	28,911
	107,481	102,494
減：合約資產減值撥備	(34,372)	(44,143)
	73,109	58,351

合約資產主要有關本集團就物業工程服務產生之已完成但於報告日期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。

於本年度的變動披露如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	58,351	46,525
合約資產因本年度確認收益而增加	53,751	73,571
合約資產因收取代價的權利於本年度變為無條件而減少	(38,993)	(61,745)
於12月31日	73,109	58,351



23. 合約資產(續)

合約資產減值撥備之變動如下：

	2025年		2024年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	15,759	28,384	8,409	32,388
年內支出／(抵免)(附註7)	2,942	(12,713)	7,350	(4,004)
於年末	18,701	15,671	15,759	28,384

24. 按金、預付款項及其他應收款項／向一名關聯方付款／預付一名關聯方款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動		
預付一名關聯方款項(附註(a)及34(e))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	—	(41,737)
	89,073	47,336
流動		
向一名關聯方付款(附註(b)及34(e))	197,489	200,600
減：付款減值撥備	(39,682)	(101,303)
	157,807	99,297



24. 按金、預付款項及其他應收款項／向一名關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按金、預付款項及其他應收款項		
預付款項		
— 關聯方(附註(c)及34(e))	12,103	12,617
— 第三方(附註(d))	19,493	13,726
	31,596	26,343
按金(附註(e))	25,274	30,441
減：按金減值撥備(附註37(a)(ii))	(2,912)	(12,404)
	22,362	18,037
其他應收款項		
— 關聯方(附註(c)及34(e))	61,732	66,137
— 關聯方—與抵押事項有關的應收款項(附註(f)及34(e))	302,714	302,714
— 第三方(附註(c))	4,579	7,320
	369,025	376,171
減：以下項目的減值撥備：		
— 應收關聯方的其他款項	(18,634)	(13,287)
— 與抵押事項有關的應收款項	(160,438)	(153,884)
— 應收第三方的其他款項	(532)	(3,750)
	(179,604)	(170,921)
	189,421	205,250
	243,379	249,630



24. 按金、預付款項及其他應收款項／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付的全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。

儘管物業建設已完成，但於年度結束後相關移交所有權證明尚未提供予本集團，因此於2024年及2025年12月31日，有關結餘繼續獲分類為預付款項。

根據日期為2025年11月25日的債務抵銷協議(見附註38)，本公司之全資附屬公司鑫苑科技服務集團有限公司(「**鑫苑科技**」)與最終控股公司的附屬公司訂立債務抵銷協議，據此，最終控股公司的附屬公司同意轉讓若干目標物業(包括合共2,961個車位及儲物室)予鑫苑科技，總代價為人民幣89,073,130元，該代價透過(其中包括)抵銷就鑫苑名城物業開發項目中342個物業單位購買事項之預付款項的方式清償。上述債務抵銷協議已於2026年2月12日舉行的股東特別大會上獲股東批准。各方須完成將所有該等物業的所有權登記及轉讓予鑫苑科技的全部程序。

本公司董事認為，於2025年12月31日並無計提減值撥備，原因是預付款項的可收回金額(即公允價值減去出售上述目標物業的成本)經評估後高於其賬面值(2024年：減值撥備人民幣41,737,000元)。

- (b) 約人民幣186,262,000元(2024年：人民幣189,373,000元)的總賬面值指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「**該協議**」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣206,783,000元，該款項即該等車位的總保留價，作為成為該獨家銷售夥伴的按金。該協議自協議條件達成及於2020年的股東特別大會上獲股東(控股股東除外)批准後生效。

付款將按照約定的車位銷售里程碑，分期退還予本集團。

期數	銷售里程碑	退還金額
第一期	車位總數之40%	獨家銷售權支付款項之40%
第二期	車位總數之70%	獨家銷售權支付款項之30%
第三期	車位總數之90%	獨家銷售權支付款項之30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司訂立補充協議(「**補充協議**」)，據此，雙方同意將合作期限延後至2023年12月31日。該補充協議在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。



24. 按金、預付款項及其他應收款項／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司訂立第二份補充協議(「**補充協議II**」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達成銷售里程碑並於協議屆滿時結清餘下未償還款項時，退還上述指定金額(扣除本集團迄今代收的付款後)。有關補充協議II將在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於截至2023年12月31日止年度，本集團已根據上述協議進行若干銷售活動，但截至2023年12月31日，本集團概無達成首個銷售里程碑，且根據補充協議II，於年內銷售指定車位產生約人民幣6,582,000元的款項。人民幣4,789,000元的款項已從支付款項中抵銷。截至2023年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣1,793,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入。根據該協議，倘最終控股公司未能如期退還支付款項，則應按中國人民銀行公佈的同期(自本集團實際支付相關款項日期起直至最終控股公司實際退還按金日期)1年期貸款優惠利率向本集團支付利息。

於2024年3月22日，本公司與最終控股公司訂立協議(「**抵銷協議**」)，據此，訂約方同意，由最終控股公司擁有且現由本集團管理或由本集團代最終控股公司持作銷售的2,181個車位(「**車位**」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留並用於清償等額的未償還可退還款項。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還可退還款項，則最終控股公司將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。

本公司董事評估該等可退還款項的預期信貸虧損，並於2025年12月31日計提約人民幣37,426,000元(2024年：人民幣95,636,000元)的撥備。

於2025年12月31日，總賬面值亦包括與最終控股公司一間附屬公司的另一項安排人民幣11,227,000元(2024年：人民幣11,227,000元)。於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「**鄭州晟道**」，最終控股公司的間接全資附屬公司)訂立了先前協議(「**先前協議**」)，據此，一名從事提供物業管理、車位管理及中介服務等業務的獨立第三方同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、獨立第三方及本集團訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及獨立第三方同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向獨立第三方支付終止費；及(iii)本集團同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位(「**指定車位**」)，並代表鄭州晟道向獨立第三方支付終止費人民幣9,417,000元。



24. 按金、預付款項及其他應收款項／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(b) (續)

於2023年9月22日，本集團與鄭州晟道訂立一份協議，據此，鄭州晟道同意指定本集團作為2023年9月22日至2028年9月21日之合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方(「**車位獨家銷售合作協議**」)。根據協議，本集團將負責相關工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。根據協議，本集團須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,227,000元作為按金，即指定車位的最低銷售價的總和。第一期及第二期的合作誠意金分別為人民幣9,417,000元及人民幣1,810,000元，該兩筆款項分別為根據三方協議應予獨立第三方的終止費及應付予鄭州晟道的剩餘合作誠意金。終止費人民幣9,417,000元包括未售718個車位的金額約人民幣8,022,000元，以及80個原先同意由其自身擁有的車位的金額約人民幣894,174元，而終止補償金人民幣1,000,000元(已扣除按金人民幣500,000元)尚未向獨立第三方支付。

據此，訂約雙方同意，銷售指定車位產生的所有款項將由本集團代表鄭州晟道收取，而有關款項將直接用作已付款項的退款，直至有關付款獲全數退還為止。

於2025年12月31日，概無車位獲成功售出(2024年：無)。本公司董事對付款的預期信貸虧損進行評估，並於2025年12月31日計提了約人民幣2,256,000元的撥備(2024年：人民幣5,667,000元)。

(c) 應收關聯方的其他款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有按金、預付款項及其他應收款項的流動部分預期將於一年內收回或確認為開支。

本公司董事已評估應收關聯方的其他款項的預期信貸虧損撥備，並於截至2025年12月31日止年度計提約人民幣5,347,000元(附註7)的撥備(2024年：人民幣8,406,000元)。

本公司董事已評估應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損(撥回)／計提，並於截至2025年12月31日止年度計提約人民幣3,218,000元的撥回(附註7)(2024年：撥備人民幣1,577,000元)。



24. 按金、預付款項及其他應收款項／向關聯方付款／預付一名關聯方款項(續)

附註：(續)

(d) 結餘主要指預付公用事業費及預付若干分包商的建造服務費，分別約人民幣15,021,000元及人民幣4,472,000元(2024年：人民幣9,213,000元及人民幣4,513,000元)。

(e) 結餘主要指就公用事業、建造項目及物業管理服務項目招標而支付的按金，分別約人民幣17,712,000元、人民幣4,896,000元及人民幣2,666,000元(2024年：人民幣20,093,000元、人民幣2,725,000元及人民幣7,623,000元)。

本公司董事評估已付按金的減值，並於截至2025年12月31日止年度計提預期信貸虧損撥回約人民幣9,492,000元(2024年：撥備人民幣12,404,000元)。

(f) 結餘主要為就先前向最終控股公司的一家附屬公司及不屬於本集團的若干公司(「借款人」)提供的未經授權財務擔保合約所涉及的實體此前就銀行借款取得之未經授權已抵押銀行存款(「抵押事項」)，並因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。有關抵押事項之詳情載於本公司日期為2022年11月15日的公告。於截至2025年12月31日止年度，最終控股公司已確認該等結餘為彼等應付款項，並會負責透過轉讓其若干非現金資產以悉數清償其結欠款項的方式結清有關結餘。

本公司董事已評估與抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，並於截至2024年12月31日止年度撥回約人民幣47,471,000元的撥備，用於抵銷與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損約人民幣53,960,000元(附註33)。本公司董事評估，截至2025年12月31日止年度，就與抵押事項相關的應收款項已計提預期信貸虧損撥備約人民幣6,554,000元(附註7)。

其他應收款項(包括其他應收關聯方款項、與抵押事項有關的應收款項及其他應收第三方款項)；及(ii)付款的減值撥備變動如下：

	2025年		2024年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	3,750	268,474	2,173	310,558
於年內扣除／(計入)(附註7)	(3,218)	(49,720)	1,577	(42,084)
於年末	532	218,754	3,750	268,474



25. 現金及現金等價物

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及銀行結餘	238,448	264,018

於2024年及2025年12月31日，概無已抵押存款遭銀行強制執行，亦無開立其他定期存款。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮息利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七天至一年不等，視乎本集團對即時現金的需求而定，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。

於2025年12月31日，本集團以人民幣計值的定期存款以及現金及現金等價物約為人民幣226,899,000元（2024年：人民幣225,689,653元）。人民幣不得自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地之《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權從事外匯業務之銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元及美元計值的現金及現金等價物分別約為人民幣11,546,000元（2024年：人民幣38,291,830元）及人民幣3,000元（2024年：人民幣36,154元）。



26. 貿易應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	11,225	30,066
— 第三方	150,641	114,897
	161,866	144,963

於2025年及2024年12月31日，貿易應付款項之賬面值與其公允價值相若。

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2024年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	98,215	73,593
1至2年	19,926	58,553
2至3年	35,705	4,269
3年以上	8,020	8,548
	161,866	144,963



27. 其他應付款項及應計費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應付款項		
— 關聯方(附註34(e))	27,763	42,294
— 來自業主的按金及暫收款項	117,838	131,984
— 其他	31,732	27,746
	177,333	202,024
應付股息	40	40
應付職工薪酬	43,701	48,146
其他應付稅項	19,407	13,969
	240,481	264,179

按金主要指雜項按金，包括於各服務期向業主收取的管理按金及物業裝修按金。暫收款項指代公用事業公司向業主收取的公用事業費。

其他應付關聯方款項為無抵押、免息且須按要求償還。



28. 合約負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債		
— 物業管理服務	117,223	134,665
— 增值服務	7,685	9,705
— 交付前及諮詢服務	119	119
	125,027	144,489
以下人士應佔：		
— 關聯方(附註34(e))	1,279	54
— 第三方	123,748	144,435
	125,027	144,489

合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。結餘主要指年末就提供得物業管理服務向客戶收取短期墊款。合約負債之變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	144,489	106,502
因確認收益而導致計入年初結餘的合約負債減少	(144,489)	(106,502)
因年內收取銷售按金及分期款項而產生的合約負債增加	395,396	395,670
因確認年內收益而產生的合約負債減少	(270,369)	(251,181)
於12月31日	125,027	144,489



29. 遞延稅項資產／負債

於年內遞延所得稅資產及負債(並無計及相同稅務司法權區結餘的抵銷)之變動如下：

遞延稅項資產：

	金融資產及合約 資產減值撥備 人民幣千元
於2024年1月1日	27,090
於損益內確認(附註11)	18,183
於2024年12月31日及2025年1月1日	45,273
於損益內確認(附註11)	6,505
於2025年12月31日	51,778

本集團就累計稅項虧損未確認的遞延稅項資產約為人民幣77,374,000元(2024年：人民幣55,915,000元)，原因為相關稅務司法權區及實體不大可能擁有可用以抵銷虧損的未來應課稅溢利。根據現時之稅務法例，稅項虧損將自其產生之時起計5年內到期。



29. 遞延稅項資產／負債(續)

遞延稅項負債：

	中國預扣稅 人民幣千元	確認折舊後 之差額 人民幣千元	就收購 附屬公司作出 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	4,813	531	-	5,344
收購附屬公司(附註33)	-	-	1,950	1,950
於損益內確認(附註11)	(171)	(72)	(146)	(389)
於2024年12月31日及2025年1月1日	4,642	459	1,804	6,905
於損益內確認(附註11)	(1,313)	(189)	(195)	(1,697)
於2025年12月31日	3,329	270	1,609	5,208

於2025年12月31日，本公司尚未就若干中國內地附屬公司派發保留盈利時應付的預扣稅計提的遞延稅項負債撥備為約人民幣49,973,000元(2024年：人民幣49,341,000元)，其釐定基準為於2025年12月31日該等附屬公司不大可能派發的保留盈利約人民幣999,467,000元(2024年：人民幣986,826,000元)。本公司董事認為，本公司控制中國內地附屬公司之股息政策及本公司董事確定該等保留溢利將於可預見未來分派。

30. 股本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	380	380



30. 股本(續)

	已發行 股份數目	繳足股本 人民幣千元
已發行及繳足：		
於2024年1月1日	567,500,000	5
於2024年8月13日發行(附註)	25,537,500	—
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	593,037,500	5

附註：於2024年8月13日，本公司配發及發行25,537,500股普通股作為獎勵股份予本公司兩名執行董事。進一步詳情載於附註32。

31. 儲備

本集團的儲備金額及其於年內的變動載於綜合權益變動表內。

股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項高於本公司已發行股份面值的差額。

其他儲備

本集團其他儲備賬項包括合併儲備及資本儲備，分別約為人民幣72,732,000元及人民幣230,057,000元(借方)(2024年：人民幣72,732,000元及人民幣230,057,000元(借方))。

- 因集團重組時換股所產生之合併儲備，乃指所收購之附屬公司股份面值與本公司因重組而發行之股份面值之差額。
- 資本儲備指根據集團重組已付代價之公允價值與所收購附屬公司之賬面值之差額。



31. 儲備(續)

中國儲備基金

根據中國有關規則及法規及本集團若干中國附屬公司的組織章程細則，附屬公司將其稅後溢利的10%劃撥至法定儲備基金，直至基金累計總額達到各自註冊資本的50%。

32. 股份獎勵計劃

本公司運營受限制股份獎勵計劃(「**2019年股份獎勵計劃**」)，其主要目的為反映鑫苑科技所採納的股份激勵計劃之實質，並鼓勵及挽留承授人(「**承授人**」)與本集團共事。2019年股份獎勵計劃承授人包括本公司董事、高級行政人員及員工。2019年股份獎勵計劃於2019年1月31日(「**採納日期**」)由董事會採納，並自採納日期起計三年內可行且有效。

根據2019年股份獎勵計劃，本集團合共十名董事及僱員(各為一名「**承授人**」)獲授合共56,250股受限制股份，佔本公司於授出日期之股本的15%(其後被分拆為56,250,000股股份)，佔本公司緊隨全球發售完成後因行使根據首次公開發售後購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份之經擴大已發行股本的11.25%。

所有上述受限制股份於2019年3月21日授予承授人，代價總額為人民幣8,400,000元。該代價於受限制股份配發及發行後以現金悉數結付。



32. 股份獎勵計劃(續)

於2019年股份獎勵計劃項下獎勵股份之詳情如下：

	於2019年 3月21日 獎勵的股份
獎勵受限制股份的數目：	
— 董事	16,875,000
— 高級行政人員	13,125,000
— 員工	7,500,000
— 最終控股公司(附註)	18,750,000
	56,250,000

附註：於2019年6月30日，張立洲先生(其中一名承授人)辭任執行董事。根據2019年股份獎勵計劃，於張立洲先生辭任後，其5%部分(即18,750,000股股份)轉至最終控股公司，代價為退還張立洲先生通過訂立安排協議支付的人民幣2,800,000元，該等股份即刻歸屬。因此，本公司股本之10%獎勵授予餘下董事、高級行政人員及員工，代價總額為人民幣5,600,000元。

根據2019年股份獎勵計劃，餘下受限制股份將根據若干歸屬條件分三期歸屬，於2020年1月1日、2021年1月1日及2022年1月1日分別歸屬2%、18%及80%受限制股份。

各承授人受限於彼自授予日期至2021年12月31日(包括首尾兩天)期間繼續服務或為本集團工作之服務條件。倘承授人因辭職或因不當行為被本集團終止聘用而不再擔任本集團董事或僱員或其他合資格人士(「喪失資格」)，承授人須應本公司要求(i)轉讓或促使其代名人轉讓配發及發行予彼之所有受限制股份中的合法及公平擁有權予本公司或其代名人，概不附帶任何產權負擔；(ii)悉數退還彼於喪失資格當日之沒收股份的所有已收取股息；而本公司須退還(a)承授人就被的每股受限制股份支付的代價或(b)於喪失資格當日的每股收市價(以較低者為準)。



32. 股份獎勵計劃(續)

本公司於2024年度實施一項新的股份獎勵計劃(「**2024年股份獎勵計劃**」)，涉及於2024年7月8日向兩名執行董事(「**承授人**」)有條件地授出獎勵股份。該次授出為一次性授出，並於有關獎勵股份歸屬時失效。2024年股份獎勵計劃旨在表彰承授人對本集團業績及業務發展的貢獻，並提供足夠激勵，以挽留及激勵承授人日後繼續努力為本集團作出更大貢獻。

由於向兩名執行董事分別作出的有條件授出將導致於截至有條件授出日期(包括該日)止的12個月期間內，向彼等授出的所有購股權及獎勵(不包括任何根據計劃條款失效的購股權及獎勵)涉及的已發行及將予發行的股份合計佔已發行股份超過1%，有條件授出已獲合資格股東於股東特別大會上批准。

根據2024年股份獎勵計劃，有條件授出的獎勵涉及25,537,500股獎勵股份，其中17,025,000股新股份為向申先生及8,512,500股新股份為向王先生(均為本公司執行董事)授出。該等25,537,500股獎勵股份乃根據有條件授出予以配發及發行，(i)佔於2024年7月8日已發行股份的4.5%；及(ii)假設於授出日期至配發及發行獎勵股份日期期間本公司已發行股本並無其他變動，則佔經配發及發行獎勵股份擴大後已發行股份約4.31%。

該等25,537,500股獎勵股份的總面值為255.38港元。所有獎勵股份於發行時已入賬列為繳足。所有獎勵股份於發行時即時歸屬。獎勵股份的歸屬不設任何績效指標或退還機制。各獎勵股份的承授人於2025年12月31日或之前不得出售或轉讓其持有的任何獎勵股份，惟倘承授人不再擔任本公司董事，則有關限制不再適用。



32. 股份獎勵計劃(續)

截至2025年12月31日止年度，並無授出或獎勵任何受限制股份。

截至2024年12月31日止年度，就換取承授人提供的服務而獎勵的受限制股份之公允價值約為人民幣7,848,000元，乃按股份獎勵授出日期(即2024年7月8日)本公司上市股份的收市價每股0.335港元計算。

截至2025年12月31日止年度，本公司股份之已歸屬及沒收的獎勵如下：

承授人類別	授出日期	於2025年 1月1日之結餘	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收獎 勵總額	於2025年 12月31日 之結餘
董事	2024年7月8日	25,537,500	–	–	25,537,500

本公司於截至2024年12月31日止年度根據2024年股份獎勵計劃歸屬及註銷的股份情況如下：

承授人類別	授出日期	於2024年 1月1日之結餘	年內歸屬 獎勵總額	年內沒收獎 勵總額	於2024年 12月31日 之結餘
董事	2024年7月8日	–	25,537,500	–	25,537,500

33. 收購附屬公司

截至2024年12月31日止年度

於2023年10月13日，香港國際仲裁中心頒佈最終且具法律約束力的仲裁裁決，據此，最終控股公司有責任向鑫苑科技及本公司支付所蒙受損失以及所產生成本及開支，而最終控股公司須向本集團轉讓若干非現金資產，以償還有關負債。於2024年4月1日，最終控股公司向本公司轉讓北京鑫苑弘晟商業管理有限公司(「北京鑫苑弘晟」)及其附屬公司的全部權益，藉以結清部分的仲裁裁決。



33. 收購附屬公司(續)

於轉移日期，北京鑫苑弘晟集團於2024年4月1日的可識別資產及負債的公允價值如下：

	於轉移時確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備(附註14)	1,362
投資物業(附註19(a))	9,827
預付款項、按金及其他應收款項	28,319
貿易應收款項	4,924
現金及銀行結餘	21,989
存貨	91
應收稅項	1,427
無形資產—場所經營權(附註17)	39,000
貿易應付款項	(15,333)
合約負債	(17,121)
遞延稅項負債	(1,950)
其他應付款項及應計費用	(40,056)
可識別資產淨值公允價值總值	32,479
部分結算抵押相關其他應收款項的損失 與其他應收款項抵銷之代價(附註39(a))	53,960 86,439
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流入淨額	21,989



33. 收購附屬公司(續)

北京鑫苑弘晟集團主要從事提供場所管理服務，該收購已於2024年4月1日完成。截至2024年12月31日止年度，本公司董事評估與抵押事項有關的應收款項預期信貸虧損及撥回撥備約人民幣47,471,000元(附註7及24(f))，用於抵銷與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損約人民幣53,960,000元。因此，於截至2024年12月31日止年度，本集團於「其他收入、收益及虧損－淨額」(附註6)中就與抵押事項有關的其他應收款項部分結算確認淨虧損約人民幣6,489,000元。

北京鑫苑弘晟集團自收購以來，為本集團貢獻收入約人民幣57,866,000元，利潤約人民幣6,580,000元。

倘合併於年初發生，則本集團截至2024年12月31日止年度的收入及利潤應分別為約人民幣893,489,000元及人民幣91,888,000元。

34. 關聯方交易

(a) 名稱及與一名關聯方的關係

截至2025年12月31日，最終控股公司持有本公司約41.56%(2024年：43.07%)的股權。



34. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之重大交易

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	9,659	8,510
—最終控股公司之聯營公司	660	1,242
—最終控股公司之合營企業	—	1,012
增值服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	5,268	3,016
—最終控股公司之合營企業	84	2,449
增值服務費收入(影院租賃服務)		
—最終控股公司之合營企業	1,332	1,164
物業管理服務費收入(影院租賃服務)		
—最終控股公司之合營企業	835	408
交付前及諮詢服務費收入		
—最終控股公司之附屬公司	1,231	5,805
—最終控股公司之合營企業	—	1,390
物業工程服務收入		
—最終控股公司之附屬公司	15,058	43,495
服務成本(商業資產委託經營服務)		
—最終控股公司之附屬公司	17,101	23,007
服務成本(資產銷售代理及經營服務)		
—最終控股公司之附屬公司	—	623
收回抵押事項的利息收入虧損		
—最終控股公司之附屬公司	—	24,438



34. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方之重大交易(續)

上述相關關聯方交易亦構成上市規則第14A章所定義之持續關連交易。上市規則第14A章規定之披露載於董事報告「持續關連交易」一節。

上述服務費及其他交易之價格乃根據合約方共同協定之條款釐定。

(c) 於截至2024年及2025年12月31日止年度概無重大關聯方轉賬事項。

(d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(附註9披露之董事薪酬除外)載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,407	2,066
退休金計劃供款	137	133
	2,544	2,199



34. 關聯方交易(續)

(e) 與關聯方之結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收關聯方款項(扣除減值)：		
貿易應收款項		
— 最終控股公司之附屬公司	91,956	84,287
— 最終控股公司之聯營公司	14,299	47,067
— 最終控股公司之合營企業	204	6,294
— 本集團之一間合營企業	501	4
合約資產		
— 最終控股公司之附屬公司	50,509	41,526
— 最終控股公司之聯營公司	3,376	1,739
— 最終控股公司之合營企業	—	1,934
其他應收款項(包括向關聯方付款)		
— 向關聯方付款	157,807	99,297
— 與抵押事項有關的應收款項	142,276	148,830
— 其他	43,098	52,850
預付款項(非流動)		
— 最終控股公司之一間附屬公司	89,073	47,336
預付款項(流動)		
— 最終控股公司之附屬公司	12,086	12,617
— 最終控股公司之一間聯營公司	17	—
應付關聯方款項：		
貿易應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司	10,390	30,066
— 本集團之合營企業	835	—
其他應付款項		
— 最終控股公司之附屬公司(附註(a))	27,394	41,450
— 本集團之一間聯營公司	—	844
— 最終控股公司之合營企業	369	—
合約負債		
— 最終控股公司之附屬公司	1,060	—
— 最終控股公司之一間聯營公司	192	—
— 最終控股公司之合營企業	27	54

附註：

(a) 應付最終控股公司之附屬公司之其他款項為無抵押、免息，並須按要求償還。



35. 按類別劃分之金融工具

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：		
貿易應收款項及應收票據	331,443	324,826
計入按金、預付款項及其他應收款項之金融資產	369,590	322,584
現金及現金等價物	238,448	264,018
	939,481	911,428
按公允價值計入其他全面收益之金融資產	4,000	4,000
	943,481	915,428
按攤銷成本計量之金融負債：		
貿易應付款項	161,866	144,963
計入其他應付款項及應計費用之金融負債	177,333	202,024
租賃負債	30,122	47,050
	369,321	394,037

36. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除下文外，管理層已評估，定期存款、現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、合約資產、計入按金及其他應收款項之金融資產、計入其他應付款項之貿易應付款項及金融負債以及應計費用之公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具之到期日較短。



36. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

下表呈列根據國際財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定之三個層級公允價值等級架構以公允價值計量之本集團金融工具之賬面值，各金融工具之公允價值以對公允價值計量而言關係重大之最低層級輸入數據為依據進行整體分類。

- 第一級估值：公允價值使用第一級輸入數據(即於計量日期，相同資產或負債在活躍市場上未經調整的報價)計量
- 第二級估值：公允價值使用第二級輸入數據(即不符合第一級的可觀察輸入數據，且不使用重大不可觀察輸入數據)計量。不可觀察輸入數據為無法獲得市場數據的輸入數據
- 第三級估值：公允價值使用重大不可觀察輸入數據計量

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日				
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產				
非上市股本投資(附註20)	-	-	4,000	4,000
於2024年12月31日				
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產				
非上市股本投資(附註20)	-	-	4,000	4,000

於年內，第一級及第二級之間並無轉移，亦沒有轉往或轉自第三級(2024年：無)。本集團之政策為於發生公允價值層級轉移之報告期末確認轉移。



36. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

於2024年及2025年12月31日，非上市股本投資指定為按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產。按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產的公允價值可能涉及使用基於市場的估值方法進行估計，該估值方法所依據的假設不受市場價格或利率的支持。在評估非上市股本投資的財務表現後，董事認為，無需在報告期末披露及確定非上市股本投資的公允價值，否則將導致耗費過多的時間和資源，而向綜合財務報表使用者提供的有用信息和利益微乎其微。

年內，第三級公允價值計量的結餘變動如下：

	非上市 股本投資 人民幣千元	其他 非上市投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	–	10,101	10,101
贖回其他非上市投資	–	(10,101)	(10,101)
購買非上市股本投資	4,000	–	4,000
於2024年12月31日、2025年1月1日及 2025年12月31日	4,000	–	4,000



36. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

於2024年及2025年12月31日，按公允價值計入其他全面收益之金融資產的第三級公允價值計量資料載列如下：

金融資產	估值方法	重大不可觀察輸入數據	採用之主要輸入數據	
			2025年	2024年
按公允價值計入其他全面收益之 金融資產－非上市股本投資	市場法	市銷率倍數	22.3	不適用
		缺乏市場流通性折讓	53.9%	不適用
		缺乏控制權折讓	9.6%	不適用

按公允價值計入其他全面收益之金融資產的估值方法所用重大輸入數據變動的敏感度分析如下：

於2024年及2025年12月31日的按公允價值計入其他全面收益的第三級非上市股本投資

市銷率上升／(下降)5%，將導致2025年12月31日按公允價值計入其他全面收益之金融資產的公允價值增加人民幣310,000元／(減少人民幣101,000元)(2024年：不適用)。

缺乏市場流通性折讓上升／(下降)5%，將導致2025年12月31日按公允價值計入其他全面收益之金融資產的公允價值(減少人民幣341,000元)／增加人民幣550,000元(2024年：不適用)。

缺乏控制權折讓上升／(下降)5%，將導致2025年12月31日按公允價值計入其他全面收益之金融資產的公允價值(減少人民幣122,000元)／增加人民幣331,000元(2024年：不適用)。

市銷率越高，按公允價值計入其他全面收益之金融資產的公允價值越高，反之亦然。

缺乏市場流通性折讓越高，按公允價值計入其他全面收益之金融資產的公允價值越低，反之亦然。

缺乏控制權折讓越高，按公允價值計入其他全面收益之金融資產的公允價值越低，反之亦然。



37. 財務風險管理目標及政策

本集團主要金融工具包括定期存款以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團業務籌資。本集團擁有多種直接因營運而產生的其他金融資產及負債，如貿易應收款項、計入預付款項及其他應收款項之金融資產、貿易應付款項、及計入其他應付款項及應計費用之金融負債。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會檢討及同意管理各類風險的政策，概述如下。

(a) 信貸風險

本集團的信貸風險主要來自現金及現金等價物、貿易應收款項、合約資產、按金及其他應收款項及支付予／應收關聯方款項。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增級措施以覆蓋與其金融資產相關的信貸風險。

倘對手方未能於各報告期末履行彼等的責任，則本集團就各類已確認金融資產的最大信貸風險為該等資產列於綜合財務狀況表內的賬面值。管理層已制定信貸政策，並持續監察及控制此等信貸風險以考慮現有的合理及支持性前瞻性資料。

本集團有三類資產須遵守預期信貸虧損模式：

- 貿易應收款項；
- 合約資產；及
- 按攤銷成本計量之其他金融資產。



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產

作為本集團信貸風險管理之一部分，本集團經參考債務人的過往違約經驗及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化法計量預期信貸虧損，對所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模式對貿易應收款項及合約資產個別或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘貿易應收款項及合約資產(大量小客戶)根據共同的信貸風險特徵，並參考過去三年的還款記錄及在此期間經歷的相應過往信貸虧損，按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長及失業率為最關鍵因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整過往虧損率。

結餘金額巨大的關聯方及個人客戶將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的貿易應收款項屬違約的假設。



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

貿易應收款項已計提虧損撥備釐定如下：

	第三方							關聯方	總計
	少於1年	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	超過5年	小計		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2025年12月31日									
預期信貸虧損率	21.19%	35.98%	49.26%	59.69%	70.90%	100.00%	38.69%	55.66%	
總賬面值	160,941	81,315	50,572	31,664	20,361	19,260	364,113	241,232	605,345
預期信貸虧損	34,104	29,257	24,912	18,900	14,436	19,260	140,869	134,272	275,141
於2024年12月31日									
預期信貸虧損率	10.52%	21.54%	42.52%	82.87%	100%	100%	30.69%	41.67%	
總賬面值	123,788	64,187	35,956	22,304	11,021	10,534	267,790	235,973	503,763
預期信貸虧損	13,025	13,823	15,289	18,484	11,021	10,534	82,176	98,321	180,497

鑒於該等客戶並無違約歷史且還款記錄良好(2024年：相同)，故本公司董事認為於2025年12月31日的應收票據之預期信貸虧損並不重大。

合約資產的風險特性與貿易應收款項基本相同。因此，本集團認為貿易應收款項的預期信貸虧損率及前瞻性資料為合約資產虧損率的合理近似值，並將上述確定的前瞻性資料納入合約資產虧損撥備的估算範圍。



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項及合約資產(續)

合約資產已計提虧損撥備釐定如下：

	預期信貸 虧損率 人民幣千元	總賬面值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
2025年			
第三方	49.31%	37,925	(18,701)
關聯方	22.53%	69,556	(15,671)
		107,481	(34,372)
2024年			
第三方	54.51%	28,911	(15,759)
關聯方	38.57%	73,583	(28,384)
		102,494	(44,143)

貿易應收款項及合約資產在無法合理預期收回時予以撇銷。無法合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人未能對本集團作出還款計劃,以及長期未能支付合約款項。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損於經營溢利內呈列為減值虧損淨額。其後收回先前已減值的金額於則計入表內的同一項目。

貿易應收款項及合約資產減值撥備變動分別於該等綜合財務報表附註22及23披露。

除與關聯方集團之結餘外,信貸集中風險乃按照客戶/對手方之分析進行管理。由於本集團貿易應收款項及合約資產之客戶基礎分佈廣泛,故本集團內並無重大信貸集中風險。



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產

除與關聯方之結餘外，就按金及其他應收款項而言，其可回收程度及可收回性受到密切監控，本集團與交易對手保持密切溝通。本集團使用對手方逾期及前瞻性資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。於報告日期，有關結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中的大部分在到期後不久結算，因此相關的信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模式下的已確認減值虧損並不重大。

關聯方將就信貸風險及違約風險進行單獨評估。本集團已使用對手方財務資料以評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損乃基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往歷史、當前市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關於現金及現金等價物之重大信貸風險，乃由於其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等合作方未履約所產生的任何重大虧損。



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

本集團透過運用虧損率法經參照本集團的歷史虧損記錄估計預期信貸虧損。虧損率將於適當時候作出調整以反映現時情況及未來經濟情況預測。下表載列本集團按金及其他應收款項／向關聯方付款之信貸風險資料：

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年12月31日			
預期信貸虧損率	11.54%	38.93%	
總賬面值	29,853	561,935	591,788
預期信貸虧損	3,444	218,754	222,198
於2024年12月31日			
預期信貸虧損率	42.78%	47.15%	
總賬面值	37,761	569,451	607,212
預期信貸虧損	16,154	268,474	284,628



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(iii) 本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項/ 合約資產	其他金融資產
正常	對手方存在較低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	存續期預期信貸虧損—未發生信貸減值	12個月預期信貸虧損
欠佳	內部或外部資源來源所得信息顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	存續期預期信貸虧損—未發生信貸減值	存續期預期信貸虧損—未發生信貸減值
不良	有證據顯示資產已發生信貸減值	存續期預期信貸虧損—發生信貸減值	存續期預期信貸虧損—已發生信貸減值
撤銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撤銷有關金額	撤銷有關金額



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(iv) 下表詳細列出了需要進行預期信貸虧損評估的本集團金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	十二個月或存續期預期 信貸虧損	總賬面值	
				2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量之金融資產：					
貿易應收款項	22	正常	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	586,085	493,229
		不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	19,260	10,534
按金、預付一名關聯方款項、 向一名關聯方付款及其他應 收款項，不包括預付費用以 及貨品及服務應收稅項	24	正常	12個月預期信貸虧損	91,585	103,898
		不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	500,203	503,314
現金及現金等價物	25	不適用	12個月預期信貸虧損	238,448	264,018
其他項目：					
合約資產	23	不良	存續期預期信貸虧損 (已發生信貸減值)	53,134	32,131
		不良	存續期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	54,347	70,363



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(v) 下表詳細列出了本集團金融資產之預期信貸虧損撥備變動所涉及的信用風險敞口。

下表顯示貿易應收款項之存續期預期信貸虧損的虧損撥備變動所涉及的信用風險敞口：

於2025年12月31日

貿易應收款項	存續期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於年初	169,963	10,534	180,497
已計提減值虧損	85,918	8,726	94,644
於年末	255,881	19,260	275,141

於2024年12月31日

貿易應收款項	存續期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (已發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於年初	190,973	9,239	200,212
(撥回)/已計提減值虧損	(21,010)	1,295	(19,715)
於年末	169,963	10,534	180,497



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(v) (續)

下表顯示按金、預付一名關聯方款項、向一名關聯方付款及其他應收款項之12個月預期信貸虧損及存續期預期信貸虧損的虧損撥備變動所涉及的信用風險敞口：

於2025年12月31日

按金、預付一名關聯方款項、 向一名關聯方付款及 其他應收款項	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於年初	29,441	296,924	326,365
已撥回減值虧損	(7,363)	(96,804)	(104,167)
於年末	22,078	200,120	222,198

於2024年12月31日

按金、預付一名關聯方款項、 向一名關聯方付款及 其他應收款項	12個月預期 信貸虧損 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (未發生 信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於年初	7,054	319,938	326,992
已計提/(撥回)減值虧損	22,387	(23,014)	(627)
於年末	29,441	296,924	326,365



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 信貸風險(續)

(v) (續)

下表顯示合約資產之存續期預期信貸虧損的虧損撥備變動所涉及的信用風險敞口：

於2025年12月31日

合約資產	存續期預期 信貸虧損 (並非信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於年初	19,211	24,932	44,143
已撥回減值虧損	(9,242)	(529)	(9,771)
於年末	9,969	24,403	34,372

於2024年12月31日

合約資產	存續期預期 信貸虧損 (並非信貸減值) 人民幣千元	存續期預期 信貸虧損 (信貸減值) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於年初	40,797	–	40,797
已(撥回)/計提減值虧損	(21,586)	24,932	3,346
於年末	19,211	24,932	44,143



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險

流動資金風險即本集團因資金短缺而於履行財務責任時將面臨困難的風險。本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期的不一致。本集團的目標為透過使用備用信貸融資保持為其營運資金需求以及其開發項目涉及的資本開支提供資金的持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析按相關到期日組別(根據自報告期末至合約到期日之剩餘期限劃分)本集團金融負債之到期狀況，其乃基於合約未貼現現金流量。

於2025年12月31日

	須按要求或 於一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	未貼現現金 流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項	161,866	-	-	161,866	161,866
計入其他應付款項及應計費用之 金融負債	177,333	-	-	177,333	177,333
租賃負債	15,398	16,091	-	31,489	30,122
	354,597	16,091	-	370,688	369,321



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(b) 流動資金風險(續)

於2024年12月31日

	須按要求或			未貼現現金	
	於一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
貿易應付款項	144,963	-	-	144,963	144,963
計入其他應付款項及應計費用之					
金融負債	202,024	-	-	202,024	202,024
租賃負債	20,530	26,793	3,514	50,837	47,050
	367,517	26,793	3,514	397,824	394,037

(c) 資本管理

本集團資本管理的主要目標乃保障本集團持續經營的能力，並維持健康的資本比率，以支持其業務及最大化股東價值。

本集團資本架構包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用以及租賃負債、現金及現金等價物淨額及本公司權益股東應佔股權(包括股本、儲備及保留盈利)。

本集團管理其資本架構，並應對經濟狀況之變動及相關資產之風險特性作出調整。為保持或調整其資本架構，本集團或會調整支付予股東之股息、向股東退回資本或發行新股份。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。於截至2025年12月31日止年度，資本管理之目的、政策及過程均無變動。



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 資本管理(續)

於年末之淨資本負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	161,866	144,963
其他應付款項及應計費用	240,481	264,179
租賃負債	30,122	47,050
總借貸	432,469	456,192
減：現金及銀行結餘	(238,448)	(264,018)
淨借貸	194,021	192,174
本公司擁有人應佔權益	652,026	583,987
淨資本負債比率	30%	33%

於年末之整體資本負債比率如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
負債總額	665,480	692,036
資產總值	1,323,862	1,280,716
資本負債比率	50%	54%



37. 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 外幣風險

由於本集團的營運及客戶位於中國，大部分營運資產及交易以人民幣計值及結算，故本集團並無重大外匯風險。

(e) 公允價值風險

於2025年12月31日，本集團並無因投資按公允價值計入其他全面收益計量之非上市投資而面臨公允價值風險，因其公允價值風險承擔被視為微乎其微。於2024年12月31日，本集團並無因其按公允價值計入其他全面收益的非上市投資而承受公允價值風險，因其公允價值風險承擔被視為微乎其微。至於按公允價值計入損益計量的非上市掛鈎票據，其已於2024年內贖回，故於2024年12月31日其公允價值風險承擔被視為微乎其微。

非上市股本投資被指定按公允價值計入其他全面收益計量的金融資產，於2025及2024年12月31日，其賬面值對於本集團整體而言並不重大，因此，本集團面臨的相關公允價值風險被認為並不重大。有關其2025及2024年12月31日的公允價值計量，詳情載於附註36。

38. 報告期後事項

於2025年12月31日後及直至本年報日期，本公司及本集團發生重大事項。

資產抵償協議

茲提述本公司日期為2025年5月19日的公告(「**2025年5月公告**」)及日期為2025年7月21日的通函(「**2025年7月通函**」)。除非另有所指，本節所用詞彙具有2025年5月公告及2025年7月通函所界定的相同涵義。

於2025年5月19日，本集團若干成員公司與相關鑫苑地產公司訂立了資產抵償協議，據此，相關鑫苑地產公司同意按人民幣29,334,247元的總代價向本集團成員公司轉讓該等標的物業。代價將透過(其中包括)抵銷相關鑫苑地產公司及其各自的附屬公司及聯營公司結欠本集團的若干未償還應收賬款而償付。



38. 報告期後事項(續)

資產抵償協議(續)

在2025年8月6日舉行的股東特別大會上，資產抵償協議獲獨立股東批准。有關進一步詳情，請參閱2025年5月公告及2025年7月通函。於2025年12月31日及直至本年度報告日期，本集團尚未完成轉讓該等標的物業所有權的登記程序。因此，上述物業並未於2025年12月31日的綜合財務狀況表中確認為資產。

該等資產抵償協議

茲提述本公司日期為2025年11月25日的公告(「**2025年11月公告**」)及日期為2026年1月26日的通函(「**2026年1月通函**」)。除非另有所指，本節所用詞彙具有2025年11月公告及2026年1月通函所界定的相同涵義。

資產抵償協議1號

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司1組訂立了資產抵償協議1號，據此，鑫苑地產同系公司1組同意按人民幣89,073,130元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業1組。代價將透過(其中包括)就位於河南省的物業開發項目鑫苑名城342個物業單位購買事項之預付款項的方式清償(見附註24(a))。

資產抵償協議2號

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)、北京鑫苑弘晟(本公司的全資附屬公司)與鑫苑地產同系公司2組訂立了資產抵償協議2號，據此，鑫苑地產同系公司2組同意按人民幣41,070,000元的總代價向鑫苑科技及北京鑫苑弘晟轉讓(並促使其各自的附屬公司轉讓(如適用))標的物業2組。代價將透過(其中包括)抵銷應收若干關聯方的其他應收款項，其未償還結餘為人民幣41,070,000元，該款項已計入附註24「按金、預付款項及應收／應付關聯方款項／應付一名關聯方預付款項」項下的「其他應收款項－關聯方」(見附註24(c))。



38. 報告期後事項(續)

該等資產抵償協議(續)

資產抵償協議3號

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與鄭州航美訂立了資產抵償協議3號，據此，鄭州航美同意按人民幣3,759,565.77元的總代價向鑫苑科技轉讓(並促使其附屬公司轉讓(如適用))標的物業3組。代價將透過抵銷鄭州航美欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

租賃交易

於2025年11月25日，鑫苑科技(本公司的全資附屬公司)與天津鑫苑訂立了租賃協議，內容有關租用租賃物業，為期20年。租金將透過抵銷天津鑫苑欠付鑫苑科技的相關金額的未償還應收賬款償付。

在2026年2月12日舉行的股東特別大會上，上述該等資產抵償協議及租賃協議獲獨立股東批准。

有關進一步詳情，請參閱2025年11月公告及2026年1月通函。

39. 現金流量資料

(a) 主要非現金交易

截至2025年12月31日止年度，本集團並無重大非現金交易。

截至2024年12月31日止年度，本集團發生若干重大非現金交易，涉及根據香港國際仲裁中心於2023年10月31日作出的仲裁裁決項下與抵押事項有關的其他應收款項部分結算。該部分結算透過轉讓最終控股公司的若干非現金資產而進行，該等非現金資產包括(i)價值約人民幣43,881,000元的租賃會所投資物業，為於2023年11月30日取得經營位於河南省鄭州市六個住宅項目的六個會所的獨家權利並所得的租金收入(附註19(b))；及(ii)以代價約人民幣86,439,000元收購北京鑫苑弘晟集團的100%股權(附註33)。



39. 現金流量資料(續)

(b) 融資活動產生之負債之對賬

下表為本集團融資活動產生之負債變動(包括現金及非現金變動)詳情。融資活動產生之負債乃為現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表已分類或將分類為融資活動所得之現金流量之負債：

	租賃負債 (附註16(b)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	11,224	11,224
融資現金流量變動：		
租賃負債本金部分付款	(965)	(965)
其他變動：		
租賃負債利息	1,041	1,041
新訂租賃合約	35,750	35,750
其他變動總額	36,791	36,791
於2024年12月31日及2025年1月1日	47,050	47,050
融資現金流量變動：		
租賃負債本金部分付款	(20,360)	(20,360)
其他變動：		
租賃負債利息	1,664	1,664
提前終止現有租賃合約	(4,975)	(4,975)
新訂租賃合約	6,743	6,743
其他變動總額	3,432	3,432
於2025年12月31日	30,122	30,122



40. 本公司財務狀況表

有關報告期末本公司財務狀況表的資料如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司之投資	(a)	6,880	6,880
應收附屬公司款項		344,581	338,658
非流動資產總額		351,461	345,538
流動資產			
現金及現金等價物		11,221	37,252
總流動資產		11,221	37,252
流動負債			
應付附屬公司款項		54,997	52,499
總流動負債		54,997	52,499
淨流動負債		(43,776)	(15,247)
總資產減流動負債及淨資產		307,685	330,291
股權			
股本	30	5	5
儲備	(b)	307,680	330,286
股權總額		307,685	330,291

財務報表乃由董事會於2026年3月30日批准及授權，並由以下董事代表簽署：

申元慶
董事

王勇
董事



40. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資

於2024年及2025年12月31日，本公司於其附屬公司擁有直接或間接權益，而所有附屬公司均為私人有限責任公司，有關詳情載列如下：

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地址	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
Xinyuan Property Management Service (BVI) Ltd.	英國處女群島， 2019年1月2日	—	100%	100%	—	—	投資控股
Xinyuan Property Management Service (HK) Limited (「鑫苑香港」)	香港，2019年1月8日	1港元	—	—	100%	100%	投資控股
鑫苑科技服務集團有限公司 (「鑫苑科技」)	中國，1998年12月28日	人民幣50,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
北京鑫享匯成物業服務有限公司	中國，2013年10月18日	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業裝修服務
河南誠至行物業服務有限公司	中國，2017年12月15日	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫苑物業服務有限公司	中國，2016年12月1日	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫苑房地產營銷策劃有限公司	中國，2015年7月30日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	房地產營銷
江蘇鑫苑物業服務有限公司	中國，2022年5月30日	人民幣10,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務
河南鑫鮮生商貿有限公司	中國，2022年5月20日	人民幣1,000,000元	—	—	100%	100%	貿易
河南悅晟行物業服務有限公司	中國，2016年4月15日	人民幣5,000,000元	—	—	100%	100%	物業管理及相關服務



40. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地址	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
濮陽中房鑫苑物業服務有限公司	中國·2017年11月29日	人民幣5,000,000元	-	-	65%	65%	物業管理及相關服務
鹽城鑫苑華芳物業服務有限公司	中國·2017年6月12日	人民幣2,680,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南格宸文化傳媒有限公司	中國·2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	活動策劃執行
樂陽市鑫之晟物業服務有限公司	中國·2019年4月9日	人民幣10,000,000元	-	-	-	-	物業管理及相關服務(於 2024年9月5日註銷)
河南省盈晟機電工程有限公司	中國·2019年4月10日	人民幣20,000,000元	-	-	51%	51%	智能工程
內黃縣實瑞物業服務有限公司	中國·2014年9月19日	人民幣500,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
鄭州市迅簡智能化工程有限公司	中國·2022年7月18日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	智能工程
江蘇晟遠智能化工程有限公司	中國·2022年7月5日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	智能工程
河南鑫嘉晟電梯工程有限公司	中國·2019年10月22日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	電梯安裝、維修及保養 服務
淮安康陽物業服務有限公司	中國·2013年12月4日	人民幣200,000元	-	-	70%	70%	物業管理及相關服務
河南環雅園林工程有限公司	中國·2019年3月14日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	園林工程及相關服務



40. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地址	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
河南鑫智享電子科技有限公司	中國，2020年5月20日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	網絡科技服務
合肥鑫苑物業服務有限公司	中國，2019年6月1日	人民幣1,000,000元	-	-	-	100%	物業管理及相關服務 (於2025年2月8日 註銷)
河南鑫怡美好生活服務有限公司	中國，2020年8月18日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	家政服務
河南晟家公寓管理有限公司	中國，2020年8月25日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
廣州悅晟聯行商務服務有限公司	中國，2020年9月10日	人民幣10,000,000元	-	-	100%	100%	商務服務
濟南晟遠智能化工程有限公司	中國，2022年8月1日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	智能工程
鄭州市鑫之夢物業服務有限公司	中國，2023年7月8日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
重慶重慶汽車集團鴻企物業有限責任公司	中國，2008年10月16日	人民幣5,352,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
北京聚合房地產經紀有限公司	中國，2017年8月2日	人民幣7,000,000元	-	-	100%	100%	房地產代理
河南融肴餐飲服務有限公司	中國，2021年9月23日	人民幣1,000,000元	-	-	51%	51%	暫無業務



40. 本公司財務狀況表(續)

(a) 於附屬公司之投資(續)

名稱	註冊成立地點及日期/ 營業地址	註冊及發行資本	本公司應佔股權百分比				主要業務
			直接		間接		
			2025年	2024年	2025年	2024年	
鄭州晟欣園林綠化工程有限公司	中國·2021年11月10日	人民幣10,000,000元	-	-	51%	51%	暫無業務
六安鑫苑物業服務有限公司	中國·2022年10月19日	人民幣3,000,000元	-	-	-	-	物業管理及相關服務 (於2024年8月22日 註銷)
鑫達物管(北京)科技有限公司	中國·2023年1月20日	人民幣50,040,000元	-	-	100%	100%	物業管理及相關服務
河南貝馬騰商貿有限公司	中國·2023年10月11日	人民幣5,000,000元	-	-	100%	100%	貿易服務

* 本年度新成立附屬公司。

所有於中國成立之附屬公司之英文譯名僅供識別用途。



40. 本公司財務狀況表(續)

(b) 儲備

本公司儲備之概要如下：

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 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	628,803	–	(238,638)	390,165
年度虧損及全面虧損總額	–	–	(18,193)	(18,193)
就股份獎勵計劃發行新股份 (附註32)	–	7,848	–	7,848
歸屬獎勵股份(附註32)	7,848	(7,848)	–	–
股息(附註12)	–	–	(49,534)	(49,534)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	636,651	–	(306,365)	330,286
年度溢利及全面收益總額	–	–	7,120	7,120
股息(附註12)	–	–	(29,726)	(29,726)
於2025年12月31日	636,651	–	(328,971)	307,680



財務概要

下表為摘錄自本公司已刊發綜合財務報表之本集團財務資料：

集團經營業績

	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
收益	904,878	868,874	749,606	686,498	770,176
毛利	282,671	244,986	241,274	229,320	266,157
母公司擁有人應佔溢利	97,765	87,041	28,126	(334,265)	122,570

集團資產、負債及權益

	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
非流動資產	259,458	240,884	130,014	130,481	350,983
流動資產	1,064,404	1,039,832	945,419	901,222	1,141,792
總資產	1,323,862	1,280,716	1,075,433	1,031,703	1,492,775
流動負債	644,741	652,350	520,750	508,728	567,085
流動資產淨額	419,663	387,482	424,669	392,494	574,707
總資產減流動負債	679,121	628,366	554,683	522,975	925,690
非流動負債	20,739	39,686	12,957	9,662	10,798
淨資產	658,382	588,680	541,726	513,313	914,892
資本及儲備					
股本	5	5	5	5	5
儲備	652,021	583,982	538,627	510,501	911,533
非控股權益	652,026	583,987	538,632	510,506	911,538
	6,356	4,693	3,094	2,807	3,354
總權益	658,382	588,680	541,726	513,313	914,892