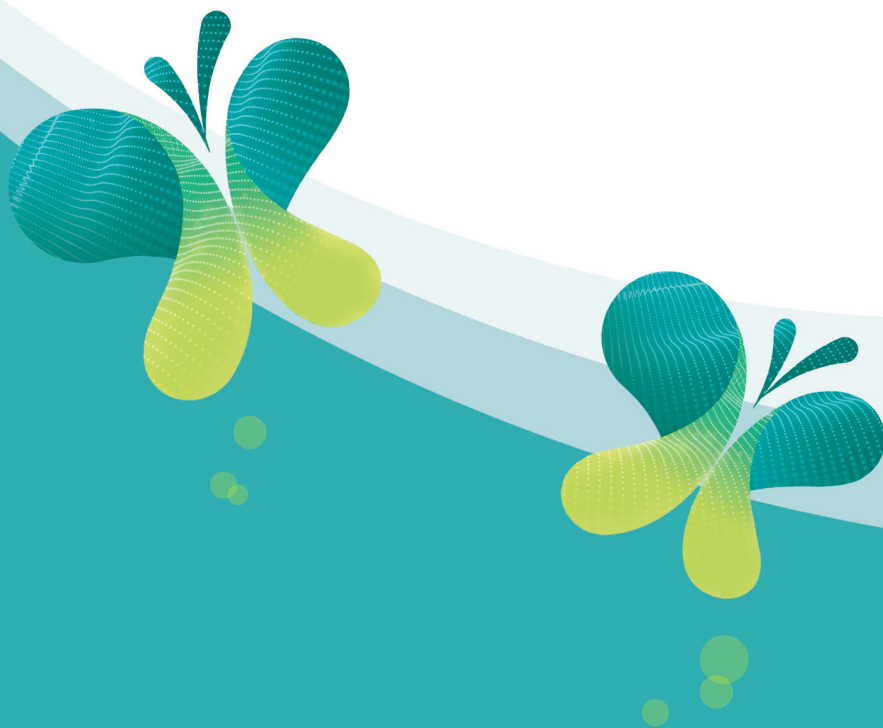


First Service Holding Limited  
**第一服务控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：2107

年報 **2025**



# 目 錄

2	公司資料
4	五年財務概要
5	主要榮譽及獎項
7	董事長報告
9	管理層討論與分析
20	董事及高級管理層
26	企業管治報告
44	董事會報告
64	獨立核數師報告
70	綜合損益及其他全面收益表
72	綜合財務狀況表
74	綜合權益變動表
76	綜合現金流量表
78	綜合財務報表附註
159	釋義



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

劉培慶先生(首席執行官兼總經理)  
朱莉女士  
王松先生(於2026年1月26日起獲委任)  
金純剛先生(於2026年1月26日辭任)

#### 非執行董事

張鵬先生(董事長)  
龍哈先生  
王子鳴先生

#### 獨立非執行董事

孫靜女士  
程鵬先生  
楊熙先生

### 公司秘書

伍秀薇女士(FCG, HKFCG)

### 授權代表

劉培慶先生  
伍秀薇女士

### 審核委員會

孫靜女士(主席)  
程鵬先生  
楊熙先生

### 薪酬委員會

程鵬先生(主席)  
張鵬先生  
孫靜女士

### 提名委員會

楊熙先生(主席)(於2025年6月30日起獲委任為主席)  
朱莉女士(於2025年6月30日起獲委任)  
程鵬先生  
張鵬先生(前任主席)(於2025年6月30日辭任)

### 香港法律顧問

漢坤律師事務所有限法律責任合夥  
中國香港  
皇后大道中15號置地廣場  
告羅士打大廈43樓4301-10室

### 獨立核數師

畢馬威會計師事務所  
根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師  
香港  
中環  
遮打道10號  
太子大廈  
8樓

### 開曼群島股份過戶登記總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
PO Box 1093, Boundary Hall  
Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1102  
Cayman Islands

### 香港證券登記處

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

## 公司資料

### 主要往來銀行

廣發銀行北京東直門支行  
中國北京  
東城區東中街9號  
東環廣場  
A座1層

### 註冊辦事處

PO Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

### 總部

中國北京  
東城區  
東直門外香河園路1號  
萬國城MOMA  
10號樓3層

### 香港主要營業地點

香港  
銅鑼灣  
勿地臣街1號  
時代廣場  
二座31樓

### 公司網站

[www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk)

### 聯交所主板股份代號

2107

## 五年財務概要

## 簡明綜合全面收益表

	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	<b>1,341,167</b>	1,326,976	1,210,914	1,122,272	1,119,869
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(29,004)</b>	(11,112)	88,604	62,896	39,292
年內(虧損)/溢利	<b>(39,862)</b>	(6,273)	70,147	50,544	33,609
年內全面收益總額	<b>(44,793)</b>	(5,837)	76,099	64,524	24,832

## 簡明綜合財務狀況表

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>287,287</b>	374,910	305,549	299,484	288,423
流動資產	<b>1,290,580</b>	1,309,532	1,166,387	1,069,825	1,069,451
資產總值	<b>1,577,867</b>	1,684,442	1,471,936	1,369,309	1,357,874
<b>權益及負債</b>					
本公司權益股東應佔權益	<b>537,387</b>	619,205	657,490	629,280	637,478
權益總額	<b>598,512</b>	671,329	713,870	674,407	673,520
非流動負債	<b>7,185</b>	8,904	8,845	28,214	42,544
流動負債	<b>972,170</b>	1,004,209	749,221	666,688	641,810
負債總額	<b>979,355</b>	1,013,113	758,066	694,902	684,354
權益及負債總額	<b>1,577,867</b>	1,684,442	1,471,936	1,369,309	1,357,874

## 主要榮譽及獎項



2025中國物業服務綜合實力百強企業TOP16



2025中國物業企業綜合實力TOP17



2025中國住宅物業服務企業TOP20



2025中國上市物企股利價值TOP5



2025中國上市物企最佳ESG實踐



2025中國物業高品質服務力百強企業



2025中國物業品牌影響力百強企業



2025中國物業低碳運營領軍企業



2025中國物業服務智慧服務樣本標竿企業

### 主要榮譽及獎項



2025中國物業服務產業園區服務樣本標竿企業



2025中國物業服務特色物業樣本標竿企業 — 社區增值服務



2025中國物業服務北京市競爭力領先企業



2025北京住宅物業十大品牌物業服務企業



2025武漢住宅物業十大品牌物業服務企業

## 董事長報告

各位夥伴，

本人謹代表董事會，欣然呈列本集團2025年業績回顧及2026年發展展望。

### 回顧2025年：於變局中開新局

歲序更替，華章日新。2025年，物業行業正式邁入「增量轉存量、規模轉質量」的深度調整期。市場格局重塑，價值邏輯重構，競爭範式更迭。第一服務控股以「優服務、穩增長、創新能」為戰略錨點，在變革的浪潮中穩紮根基、蓄勢前行，以確定的戰略定力應對不確定的時代風雲。

面對行業深度轉型，我們構建「服務升級 — 價值創造 — AI賦能」的三維戰略框架，立體推進、協同發力，築牢高質量發展根基。本集團於2025年度實現總收益人民幣1,341.2百萬元，實現毛利人民幣289.2百萬元，年內虧損為人民幣39.9百萬元；剔除貿易應收款項及合約資產減值虧損及商譽減值虧損影響，實現核心經營利潤人民幣112.8百萬元。

**優服務，臻於至善。**我們始終堅信，服務的本質藏於細節，品質的力量源於堅守。踐行「微笑服務、空間潔淨、立即行動、即時響應」四大準則，讓每一次相遇都有溫度，每一次響應都有迴響。全年打造21個「三方共治」標桿項目，北京上第MOMA項目獲政府出資賦能，營口林昌天鉑項目獲省級媒體聚焦，以口碑贏得尊重，以品質鑄就信任。

**穩增長，破界共生。**於存量博弈的時代，我們以開放之心突破邊界，以深耕之志拓展版圖。面對日益激烈的市場競爭，本集團依然穩紮穩打，全年實現新拓147個物業服務項目，簽約金額約人民幣2.0億元（含收購併購公司口徑，2024年簽約金額約人民幣2.9億元），成功進軍礦區服務、軌道交通、高速服務區等新賽道，多業態服務能力日臻完善。增值服務業務持續創新，在守住基本盤的同時，培育出生生不息的新增長曲線，實現質的躍升。

**創新能，智領未來。**讓科技回歸服務本質，讓智慧賦能美好生活。憑藉20餘年綠色建築及能源系統運維的深厚積澱，打造智慧AI雲平台，為全業態建築提供智慧運維解決方案，為客戶提供更節能、更舒適的人居體驗，目前雲平台管理面積已突破200萬平方米。「人機協同」的新型服務模式初具雛形，發展的動能正悄然轉換。

## 董事長報告

### 展望 2026 年：以超值，致未來

2026 年，我們以「超值」為核心目標，讓品牌、服務、技術實現真正的市場溢價，推動高質量發展邁上新台階。

**品質超值，鑄就信任基石。**建立服務品質分級認證體系，深耕存量項目運營，將「真心關愛每一個人」的服務理念落實到每一個觸點。力爭業主滿意度突破新高，讓「四保一服」紮實到讓業主感到「物超所值」，以品質贏得長久信任。

**體驗超值，創造情感共鳴。**全面升級「愛我家園行動」，以節日主題串聯溫情記憶，以便民服務織密鄰里紐帶。推動房產經紀向「社區生活服務集成商」進化，構建從房屋交易到社區生活的全鏈條服務生態。讓社區不止於居所，更成為有溫度的精神家園。

**品牌超值，釋放綠色勢能。**將「綠色低碳、能源管控、科技物業」的深厚積澱，加上 AI 技術的創新驅動，轉化為可定價、可輸出、可複製的核心能力。實現規模化推廣 AI 智慧能源管理，讓「綠色科技」成為市場競爭的利器，在「雙碳」浪潮中搶佔先機。

### 致謝：守正創新，共赴新程

2026 年，我們將以「回歸本質」的定力堅守初心，以「固元求新」的銳氣開拓進取。讓品質在細節中生長，讓價值在時間中沉澱，共同推動第一服务控股邁向高質量發展的新紀元！

董事會謹此衷心感謝各位股東的信任與託付，感謝廣大客戶的支持與厚愛，感謝全體合作夥伴的攜手同行。特別感謝全體職員及管理團隊，以專業素質詮釋服務真諦，以誠信品格鑄就企業基石，以恪盡職守落實戰略藍圖。

新程已啟，戰鼓催征。讓我們並肩前行，共赴山海，同譜華章！

董事長  
張鵬

2026 年 3 月 27 日

## 管理層討論與分析

### 收益

我們主要透過三條業務線，即(i)物業管理服務、(ii)增值服務及(iii)綠色人居解決方案產生收益。我們的收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣1,327.0百萬元增加約1.1%至截至2025年12月31日止年度的人民幣1,341.2百萬元。

	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	1,005,463	75.0	956,352	72.1
增值服務	209,934	15.6	235,751	17.8
綠色人居解決方案	125,770	9.4	134,873	10.1
<b>總計</b>	<b>1,341,167</b>	<b>100.0</b>	1,326,976	100.0

#### 物業管理服務

我們的物業管理服務包括向物業開發商、業主及住戶提供的清潔、保安、園藝、維修及保養服務。物業管理服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣956.4百萬元增加約5.1%至截至2025年12月31日止年度的人民幣1,005.5百萬元。該增加主要由於上年部分新交付項目於今年轉入常態化運營所致。

本集團從關注規模增長調整為更關注有質量的收益增長，因此不再披露項目運營面積數據。

#### 增值服務

我們主要向非業主、業主及住戶提供五類增值服務，即(i)協銷服務、(ii)前期規劃及設計諮詢服務、(iii)停車場管理服務、(iv)家居服務，及(v)公共區域租賃服務。

## 管理層討論與分析

下表載列於所示年度按服務類型劃分的增值服務收益：

	截至 12 月 31 日止年度			
	2025 年		2024 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>向非業主提供增值服務</b>				
協銷服務	9,683	4.6	12,920	5.5
前期規劃及設計諮詢服務	230	0.1	1,534	0.6
<b>小計</b>	<b>9,913</b>	<b>4.7</b>	<b>14,454</b>	<b>6.1</b>
<b>社區增值服務</b>				
停車場管理服務	81,070	38.6	80,140	34.0
家居服務	101,012	48.1	123,338	52.3
公共區域租賃服務	17,939	8.6	17,819	7.6
<b>小計</b>	<b>200,021</b>	<b>95.3</b>	<b>221,297</b>	<b>93.9</b>
<b>總計</b>	<b>209,934</b>	<b>100.0</b>	<b>235,751</b>	<b>100.0</b>

增值服務收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣235.8百萬元減少約11.0%至截至2025年12月31日止年度的人民幣209.9百萬元。該減少主要由於在當前宏觀經濟波動及居民消費預期轉弱的背景下，我們戰略性收縮部分低毛利及抗風險能力較弱的業務所致。

## 管理層討論與分析

### 綠色人居解決方案

我們向物業開發商、業主及住戶提供綠色人居解決方案，包括(i)能源運維服務，我們運維能源站以提供中央供暖及製冷，作為由政府運營的中央供暖系統的一種替代選擇；及(ii)系統安裝及產品銷售，我們設計及安裝能源系統以提升室內舒適度，及銷售我們自主開發的恐龍系列產品，其具備單獨整合新風通風、溫度調節、濕度調節及空氣淨化等綜合能力。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的綠色人居解決方案的收益：

	截至 12 月 31 日止年度			
	2025 年		2024 年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
能源運維服務	124,250	98.8	125,020	92.7
系統安裝及產品銷售	1,520	1.2	9,853	7.3
<b>總計</b>	<b>125,770</b>	<b>100.0</b>	<b>134,873</b>	<b>100.0</b>

綠色人居解決方案收益由截至2024年12月31日止年度的人民幣134.9百萬元減少約6.7%至截至2025年12月31日止年度的人民幣125.8百萬元。該減少主要由於房地產週期影響系統安裝及產品銷售業務縮減所致。

### 銷售成本

銷售成本由截至2024年12月31日止年度的人民幣1,017.3百萬元增加約3.4%至2025年同期的人民幣1,051.9百萬元，主要由於我們持續加大品質煥新及服務升級投入所致。

## 管理層討論與分析

### 毛利及毛利率

毛利由截至2024年12月31日止年度的人民幣309.7百萬元減少約6.6%至2025年同期的人民幣289.2百萬元。毛利率由截至2024年12月31日止年度的23.3%減少至2025年同期的21.6%。

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	206,147	20.5	206,621	21.6
增值服務	56,280	26.8	76,784	32.6
綠色人居解決方案	26,818	21.3	26,274	19.5
<b>總計</b>	<b>289,245</b>	<b>21.6</b>	<b>309,679</b>	<b>23.3</b>

截至2025年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率為20.5%，較去年同期減少約1.1個百分點。該減少主要由於(i)部分新交付項目轉入常態化運營，剛性運營成本相應增加；(ii)我們持續關注服務質量，主動加大品質煥新及服務升級的投入；及(iii)公共建設業態的毛利率進一步降低。

截至2025年12月31日止年度，增值服務的毛利率為26.8%，較去年同期減少約5.8個百分點，主要由於受宏觀經濟及居民消費影響，社區增值服務尤其是家居服務的毛利有所下降。

截至2025年12月31日止年度，綠色人居解決方案的毛利率為21.3%，較去年同期增加約1.8個百分點，主要由於我們深化綠色科技賦能並加大AI智慧雲平台運用，實現了較好的節能效果。

## 管理層討論與分析

### 其他收入淨額

其他收入淨額由截至2024年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加約219.1%至截至2025年12月31日止年度的人民幣20.1百萬元。該增加主要由於(i)年內錄得按公平值計入損益的金融資產估值淨收益約人民幣8.3百萬元(相比2024年的淨虧損實現顯著改善)；及(ii)戰略性處置部分非核心附屬公司的收益增加。

### 銷售開支

銷售開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣20.3百萬元減少約17.7%至截至2025年12月31日止年度的人民幣16.7百萬元。該減少主要由於我們進一步優化市場拓展體系，在保證業務穩健拓展的同時有效管控成本所致。

### 行政開支

行政開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣173.2百萬元減少約7.6%至截至2025年12月31日止年度的人民幣160.1百萬元，主要由於我們全面推進精益化運營及組織架構升級；同時，依託中後台管理系統的深度覆蓋，實現了成本的有效管控。

### 貿易應收款項及合約資產的減值虧損

貿易應收款項及合約資產的減值虧損由截至2024年12月31日止年度的人民幣148.2百萬元減少約56.5%至截至2025年12月31日止年度的人民幣64.4百萬元。該減少主要由於我們於上年同期對關聯方房地產客戶的貿易應收款項作出了充分一次性的減值虧損撥備，而本年度無此項較大金額的減值計提所致。

### 所得稅

我們於截至2024年12月31日止年度錄得所得稅人民幣-4.8百萬元而於截至2025年12月31日止年度錄得所得稅人民幣10.9百萬元，主要由於(i)去年同期本集團對關聯方房地產客戶的貿易應收款項計提大額減值虧損撥備，並相應確認了偶發性的遞延所得稅資產，而本年度無此一次性稅務擾動事項；及(ii)本年度計提的大額商譽減值虧損屬不可稅前扣除，無法產生抵稅效應以對沖當期稅項。

### 年內虧損

由於上文所述，年內虧損由截至2024年12月31日止年度的人民幣6.3百萬元增加約535.5%至截至2025年12月31日止年度的人民幣39.9百萬元。

## 管理層討論與分析

### 貿易及其他應收款項

截至2025年12月31日，貿易及其他應收款項為人民幣564.7百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣554.3百萬元增加約1.9%。

### 貿易及其他應付款項

截至2025年12月31日，貿易及其他應付款項為人民幣431.1百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣458.3百萬元減少約5.9%。

### 商譽

截至2025年12月31日，商譽為人民幣91.6百萬元，較截至2024年12月31日的人民幣179.8百萬元減少約49.1%。該減少主要由於本集團已收購的附屬公司青島洛航企業管理有限公司於2025年的經營業績並未達標且預期其未來業務拓展及盈利復蘇面臨挑戰，故確認商譽減值虧損撥備所致。

### 資本架構

我們的總資產由截至2024年12月31日的人民幣1,684.4百萬元減少至截至2025年12月31日的人民幣1,577.9百萬元。我們的總負債由截至2024年12月31日的人民幣1,013.1百萬元減少至截至2025年12月31日的人民幣979.4百萬元。資產負債率由截至2024年12月31日的60.1%增加至截至2025年12月31日的62.1%。

流動比率(即截至有關日期的流動資產除以流動負債)由截至2024年12月31日的1.30增加至截至2025年12月31日的1.33。

### 流動資金、資本資源及資本負債率

本集團採取平穩審慎方式，制定其財務及庫務政策，以維持最佳財務狀況及最小財務風險。本集團定期檢討其資金需求，以維持足夠財務資源，支援其現有業務經營以及未來投資和擴張計劃。截至2025年12月31日止年度，我們主要透過內部資源及與股份於聯交所上市有關的股份的全球發售所得款項為營運撥資。我們主要將現金用於支付員工成本、服務及物料購置以及其他營運資金需求。我們的現金及現金等價物主要以人民幣計值，由截至2024年12月31日的人民幣439.0百萬元減少約0.4%至截至2025年12月31日的人民幣437.2百萬元。結合本集團截至2024年及2025年12月31日持有的理財產品金額分別為人民幣94.2百萬元及人民幣55.4百萬元，本集團的流動資金總金額由截至2024年12月31日的人民幣533.2百萬元減少約7.6%至截至2025年12月31日的人民幣492.6百萬元。

## 管理層討論與分析

資本負債率(即計息借款總額除以權益總額)由截至2024年12月31日的0.27%增加至截至2025年12月31日的0.33%。除人民幣0.5百萬元銀行貸款外,截至2025年12月31日的計息借款包括一間公司(由張鵬先生控制)代表本集團支付一筆銀行貸款的應付關聯方款項,金額為人民幣1.5百萬元(2024年12月31日:人民幣1.8百萬元),按年利率3.45%計息。

### 資本開支

我們的資本開支由截至2024年12月31日止年度的人民幣15.2百萬元減少約65.1%至2025年同期的人民幣5.3百萬元。我們的資本開支主要用於購買辦公及其他設備、軟件及運營權。

### 債務

#### 銀行貸款

截至2025年12月31日,本集團持有銀行貸款人民幣0.5百萬元(截至2024年12月31日:無),該等貸款按固定年利率2.85%計息,一年內到期。

### 或然負債

截至2025年12月31日,本集團並無任何重大或然負債、擔保或本集團任何成員公司並無牽涉懸而未決或遭威脅提出而可能對我們的業務、財務狀況或經營業績造成重大不利影響的任何重大訴訟或申索。

### 履行履約擔保

根據先前交易文件(定義見本公司日期為2021年3月10日的公告),白丁先生及大連春暉企業管理服務中心承諾(其中包括),於2024年1月1日至2033年12月31日期間(「**第二輪履約承諾期間**」),大連亞航物業管理有限公司(「**大連亞航**」)各年度的收益須達至人民幣90百萬元(「**大連亞航保證收益**」)。倘大連亞航保證收益於第二輪履約承諾期間內任何年度未能達標,白丁先生無權參與大連亞航於相關年度的純利分派。

根據大連亞航截至2025年12月31日止年度的財務資料,大連亞航的實際收益已達人民幣90百萬元。因此,截至2025年12月31日止年度的大連亞航保證收益已獲達成。

詳情請參閱本公司日期為2021年3月10日的公告。

## 管理層討論與分析

### 末期股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何末期股息(截至2024年12月31日止年度：末期股息每股3.4港仙，合共43.0百萬港元)。

### 資產抵押

截至2025年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

### 外匯風險與對沖

本集團主要在中國內地經營業務，大部分交易以人民幣列值及結算。本集團並未對沖其外匯風險，但將密切監控該風險，並將於必要時採取措施以確保外匯風險可控。

### 重大收購事項及未來重大投資計劃

本集團於截至2025年12月31日止年度並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大收購及出售事項。此外，除招股章程中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的擴張計劃外，本集團並無重大投資或收購重大資本資產或其他業務的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新機遇。截至2025年12月31日，本集團未持有任何重大投資。特別是，截至2025年12月31日，本集團理財產品投資的賬面總額佔其總資產的比例不足5%。

### 報告期後重大事項

於2025年12月31日之後及直至本年報日期，並無可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的重大事項。

### 執行董事變更

於2026年1月26日，金純剛先生因工作安排重心變動已辭任執行董事。彼將繼續擔任本集團副總經理，並繼續全面負責中國西北地區公司的整體營運及日常管理。金先生已確認，彼概無就其辭任向本公司提出任何申索，與董事會並無任何意見分歧，亦無就其辭任有關的其他事項需要提請股東或聯交所垂注。於同日，王松先生已獲委任為執行董事。王先生在物業管理方面擁有逾15年經驗，目前擔任本集團首席營運官，負責協助總經理執行本集團的戰略業務計劃，以及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。詳情請參閱本公司日期為2026年1月26日的公告。

## 管理層討論與分析

### 股東週年大會

股東週年大會將於2026年6月23日(星期二)舉行。召開股東週年大會之通告將於適當時候以上市規則規定之形式刊發及發送予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2026年6月17日(星期三)至2026年6月23日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2026年6月23日(星期二)。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2026年6月16日(星期二)下午四時三十分送交本公司香港證券登記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，以作登記。

### 公司資料

本公司於2020年1月20日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份於2020年10月22日於聯交所主板上市。

### 僱員

截至2025年12月31日，我們共有3,782名僱員，所有僱員均在中國。

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵符合資格人員的能力。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及酌情花紅。我們按資歷及年資等因素釐定僱員薪酬。僱員亦可獲得福利，包括醫療、退休福利、工傷保險及其他雜項福利。我們向僱員作出強制性社保基金供款，以提供退休、醫療、工傷、生育及失業福利。

我們相信，僱員的長期可持續發展乃本集團業績長期增長的重要因素。我們實施(i)「匠才生」招聘培養計劃招聘本科及以上的應屆畢業生，從而為本公司提供長期核心人才庫；(ii)「將才計劃」，從外部尋找並引進成熟的業務及管理人才；(iii)「星光培訓計劃」，保證為內部員工晉升提供系統的培訓；(iv)「星級評定計劃」，構建分化薪金機制，以吸引外部人才，挽留內部傑出職員；及(v)「長征計劃」，專注於僱員的長期成長，包括營造合規化敬業度的環境、關注核心人才的活力、成立僱員關懷小組及績效指導小組以開展僱員關懷及績效輔導，組織溫度沉澱服務文化、完善內部人才流動機制，並設計與績效有關聯的價值評價機制及激勵問責制度。我們還啟動「風禾計劃」，高度重視本公司高級管理人員和執行人員的自我提升，為本公司管理層打下紮實基礎，以此維持本公司快速、健康發展。此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃(定義見下文)及挽留合資格人士的股份獎勵計劃(定義見下文)。

## 管理層討論與分析

### 所得款項用途

本公司於2020年10月22日在聯交所上市。全球發售所得款項淨額約為571.2百萬港元，已經及建議根據(i)招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節；及(ii)本公司日期為2023年12月27日有關所得款項用途變動的公告所載的所得款項擬定用途使用。

下表載列截至2025年12月31日全球發售<sup>(1)</sup>所得款項淨額用途的情況：

	佔經修訂 所得款項 擬定用途 百分比 %	經修訂 全球發售 所得款項 擬定用途	截至 2025年 12月31日 已動用所得 款項金額 百萬港元	截至 2025年 12月31日 未動用 所得款項 結餘金額	未動用 結餘的 時間表
經修訂所得款項擬定用途					
戰略收購或投資物業管理公司及市場拓展	38.0	217.1	211.4	5.7	2026年底前
以現金股息方式向股東分派	32.0	182.8	182.4	0.4	2026年底前
發展智慧社區及提升我們的資訊科技系統	10.0	57.1	11.0	46.1	2026年底前
升級內部系統	2.8	16.0	3.2	12.8	2026年底前
發展智慧社區	7.2	41.1	7.8	33.3	2026年底前
實施「五才」戰略及其他員工開支	10.0	57.1	29.8	27.3	2026年底前
一般業務運營及營運資金	10.0	57.1	57.1	-	-
總計	100.0	571.2	491.7	79.5	

## 管理層討論與分析

附註：

- (1) 表中的數字乃概約數字。
- (2) 倘全球發售所得款項淨額無須立即用作上述用途，或倘本公司無法按擬定計劃實施計劃的任何部分，本公司可能會在符合其最佳利益的前提下，將該等資金暫時用於投資短期理財產品。在此情況下，本公司將遵守上市規則項下的適當披露規定。本公司將繼續按本公司日期為2023年12月27日的公告披露的方式使用未動用所得款項淨額以及投資理財產品獲得的收益。

### 約整

本年報所載之若干金額及百分比數字已作四捨五入之調整。任何表格所列總數與數額總和的任何差異皆因約整所致。

## 董事及高級管理層

### 董事

#### 執行董事

**劉培慶先生**，43歲，為執行董事、首席執行官兼總經理。彼於2020年1月20日獲委任為董事、聯席首席執行官兼總經理，並於2020年5月19日調任為執行董事及於2023年11月20日調任為執行董事及首席執行官。劉先生主要負責制定及執行本集團的戰略業務目標及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。

劉先生在物業管理行業擁有逾20年經驗。加入本集團前，劉先生於2005年10月至2010年6月擔任皆斯內(上海)物業管理服務有限公司的項目經理，該公司主要在中國從事提供物業管理服務。在此期間，劉先生主要負責物業管理項目的日常管理及營運。劉先生於2010年6月1日加入第一物業，擔任項目經理及副總經理至2015年1月7日止，負責物業項目管理。劉先生自2015年1月8日起擔任第一物業的總經理，負責第一物業的日常運營及管理。自2015年12月19日起，劉先生亦擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的策略業務目標及監督第一物業的日常經營管理工作及整體營運。劉先生於2015年7月16日至2020年4月30日擔任第一資產的執行董事，負責制定及實施第一資產的策略業務目標以及其日常經營管理工作。劉先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

劉先生於1999年6月於中國濰坊第一職業中等專業學校修畢賓館服務職業課程。劉先生現為北京市房地產經理人聯盟物業管理委員會的執行主席及中經聯盟物業管理專委會的副主席。彼自2018年12月及2019年6月起亦擔任中經聯盟的常務理事及中國物業管理協會的理事會成員。

**朱莉女士**，48歲，為執行董事兼首席財務官。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼首席財務官，並於2020年5月19日調任為執行董事，負責監督本集團的財務營運及稅務計劃。

朱女士在處理公司財務事務方面擁有逾18年經驗。彼於2008年3月26日加入第一物業，於2019年8月20日前一直擔任財務經理，負責管理第一物業的財務運營及編製、執行財務預算方案。於2019年8月21日至2019年12月24日，朱女士擔任第一資產的執行董事及財務總經理，主要負責第一資產的戰略規劃及財務管理。於2019年12月25日至2020年4月30日，朱女士擔任第一資產的非執行董事，負責第一資產的戰略規劃。自2019年12月25日起，彼擔任第一物業的首席財務官及執行董事，負責第一物業的整體財務管理及戰略規劃。

## 董事及高級管理層

於2019年10月8日至2019年12月18日及2019年10月10日至2020年4月23日，朱女士分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責就該等公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

朱女士通過高等教育自學考試於2005年12月畢業於中國青海大學會計專業。朱女士於2020年完成對外經濟貿易大學的會計學專業高級管理課程研修班課程。彼於2013年10月27日於中國取得北京市人力資源和社會保障局的會計中級資格。

**王松先生**，42歲，為執行董事。彼於2026年1月26日獲委任為執行董事。王先生於物業管理方面擁有逾16年經驗。王先生擔任本集團首席運營官，負責協助總經理執行本集團的戰略業務計劃，以及監督本集團物業管理業務的日常管理及整體營運。自2010年4月至2019年12月，彼擔任第一物業(北京)的客服經理及項目經理，負責物業管理的營運與管理以及業務發展。自2020年1月至2020年12月，彼擔任第一物業(北京)營運管理中心的總經理，負責多種經營業務拓展及管理。自2021年1月至2022年8月，彼擔任第一摩碼工程管理(北京)有限公司的總經理，主要負責該公司業務營運的日常管理。自2022年9月起，王先生擔任第一物業(北京)營運管理中心的總經理，負責協助總經理進行該公司業務營運的日常管理。自2025年4月起，彼擔任第一物業(北京)華北區域的總經理，負責該公司業務營運的日常管理。王先生亦於本公司多家附屬公司擔任董事職位，即北京綻藍時代物業服務有限公司、咸寧深綠同惠物業服務有限公司及昆吾美居科技(北京)有限公司。

王先生於2005年自北京交通大學昌平職業技術學院獲得物業管理文憑。

### 非執行董事

**張鵬先生**，51歲，為非執行董事兼董事長。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼董事長及於2020年5月19日調任為非執行董事。張先生主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。

張先生在房地產及物業開發行業擁有逾24年經驗。加入本集團前，張先生於2001年11月至2014年1月26日擔任當代置業的人力資源總監、副總裁及首席運營官。自2014年1月27日起，張先生擔任當代置業的執行董事兼總裁，負責該公司的整體管理及營運；並自2022年11月9日起亦擔任當代置業的董事長。於2007年7月18日至2015年12月18日，張先

## 董事及高級管理層

生擔任第一物業的執行董事，負責第一物業的整體管理及營運，並自2015年12月19日起擔任第一物業的董事長兼非執行董事，負責第一物業的重大決策。於2009年8月至2021年7月21日，張先生亦擔任第一資產的執行董事及經理，負責第一資產的戰略決策及整體營運管理。於2021年7月22日至2023年6月29日，張先生擔任第一資產的董事長兼非執行董事，負責該公司的戰略規劃。於2023年6月30日至2024年2月29日，彼在第一資產擔任非執行董事。

於2016年12月19日至2021年11月30日及於2017年12月28日至2021年12月5日，張先生分別擔任於新三板掛牌的第一摩碼體育文化及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的董事長兼非執行董事，負責該等公司的戰略規劃。第一摩碼體育文化主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事為中小型企業提供辦公空間的綜合解決方案。

張先生於1997年7月於中國取得西北第二民族學院(現稱為北方民族大學)法學學士學位。彼亦擔任全聯房地產商會副會長及全聯房地產商會精裝產業分會會長。

**龍哈先生**，38歲，於2020年1月20日獲委任為董事並於2020年5月19日調任為非執行董事。龍先生主要負責制定及領導本集團的整體發展戰略及業務計劃。

龍先生在物業管理行業擁有逾16年經驗。龍先生於2010年8月2日至2015年9月30日擔任第一物業的信息運營中心總監兼副總經理，負責建設及執行信息運行系統及第一物業的日常管理。自2015年12月19日起，龍先生獲委任為第一物業的非執行董事，負責引導第一物業的重大戰略。自2015年7月16日起，龍先生獲委任為第一資產的執行董事，負責制定及執行第一資產的策略業務目標及第一資產的日常運營及管理。自2023年6月29日起，彼獲委任為第一資產的董事長，負責制定及執行該公司的戰略經營目標。龍先生亦於本公司其他附屬公司擔任董事及其他職位。

自2016年12月19日及2017年12月28日起，龍先生亦分別為新三板掛牌的第一摩碼體育文化及倍格創業生態科技(西安)股份有限公司(股票代碼：873162)的非執行董事，負責為公司的策略制定提供意見。第一摩碼體育文化主要從事幼教服務及健身服務，倍格創業生態科技(西安)股份有限公司主要從事提供中小型企業辦公空間的綜合解決方案。龍先生於2010年7月在中國獲得北京聯合大學信息管理與信息系統學士學位。

## 董事及高級管理層

王子鳴先生，31歲，於2024年5月13日獲委任為非執行董事。

王先生自2020年8月起一直擔任世紀金源投資集團有限公司的投資經理，彼負責世紀金源投資集團有限公司的對外股權投資及產業資本運營。在此之前，王先生於2017年10月至2020年8月任職於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)，其最後職位為高級審計師，負責提供上市公司年審、IPO審計及專項審計服務。

王先生畢業於中國蘭州大學，持有管理學學士學位。王先生於2019年10月通過英國特許公認會計師公會(ACCA)考核，並於2021年11月通過中國註冊會計師協會(CICPA)專業階段考試。

### 獨立非執行董事

程鵬先生，52歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。

程先生於物業管理服務領域擁有逾15年經驗。彼現為北京林業大學經濟管理學院物業管理系教授，並自2012年9月起開始擔任系主任。於1998年7月至2009年7月，彼先後擔任吉林財經大學管理科學與信息工程學院講師、副教授。於2009年7月至2011年7月，彼於中國科學院研究生院(現稱為中國科學院大學)進行管理科學與工程方面的博士後研究。

程先生於1998年7月取得中國長春稅務學院(現稱為吉林財經大學)經濟信息管理學士學位。彼於2005年6月取得中國吉林大學工商管理碩士學位。彼於2009年6月取得中國吉林大學管理科學與工程博士學位。自2019年9月17日起，程先生為住房和城鄉建設部科學技術委員會房地產市場服務專業委員會委員。自2018年3月30日起，彼為中國科學與科技政策研究會副秘書長。彼現亦為全國物業標準化技術委員會委員。自2020年8月4日起，程先生為住房和城鄉建設部科學技術委員會社區建設專業委員會委員。自2021年10月11日起，程先生亦擔任聯交所上市公司北京京城佳業物業股份有限公司(股份代號：2210)的獨立非執行董事。自2025年4月10日起，程先生亦擔任中國物業管理協會人力資源發展專業委員會副主任委員。

孫靜女士，48歲，於2020年7月21日獲委任為獨立非執行董事。

孫女士於處理公司財務事宜方面擁有逾25年經驗。彼自2019年2月12日起為北京瑪泰科技有限公司的聯合創辦人，該公司主要從事提供互聯網信息與技術服務，彼負責該公司的財務管理及營運並監管其投資及融資事宜。於2001年7月至2004年10月，彼於長城寬帶網路服務有限公司任職，該公司主要從事提供寬帶服務。於2005年8月至2007年10月，彼

## 董事及高級管理層

於思愛普(北京)軟件系統有限公司任職，該公司主要從事提供軟件及技術解決方案。於2007年12月至2012年5月，彼於聯想(北京)有限公司任職，該公司主要從事個人計算機業務。於2012年9月至2016年4月，彼於北京鏈家房地產經紀有限公司任職，該公司主要從事房地產中介業務。於2016年5月至2017年6月，彼於北京自如生活企業管理有限公司任職，該公司主要從事提供住宅產品及服務。

於2008年1月，孫女士取得中國中央財經大學會計學在職碩士研究生學位。孫女士於2001年6月取得中國河北職業技術師範學院(現稱為河北科技師範學院)財務會計教育學士學位。彼自2010年9月7日起為北京註冊會計師協會非執業會員。

**楊熙先生**，46歲，於2024年9月5日獲委任為獨立非執行董事。

楊先生擁有22年的房地產、物業行業媒體及研究工作經驗。於2004年7月至2008年2月，楊先生在線上媒體公司新浪網技術(中國)有限公司擔任主編，主要負責管理房地產頻道的運營。於2008年2月至2015年1月，彼在北京怡生樂居信息服務有限公司工作並擔任總編，主要負責網站出版編輯，該公司為一家線上至線下房地產服務供應商，及一家於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：LEJU)。彼於2015年1月至2019年2月在上海帷米商務信息諮詢有限公司工作並擔任首席運營官，主要負責該公司的運營及管理，該公司主要從事商務資訊諮詢服務。於2019年2月至2023年3月，楊先生在北京中物研協信息科技有限公司工作並擔任法人代表、董事兼經理，主要負責該公司的管理，該公司主要從事資訊科技業務。於2023年3月至2025年10月，彼在榮萬家生活服務股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：02146)擔任監事。自2021年6月起，彼獲委任為德信服務集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：02215)的獨立非執行董事。自2023年5月起，彼在北京中物智匯信息科技股份公司工作並擔任法人代表、董事兼經理，主要負責該公司的管理，該公司主要從事資訊科技業務。

楊先生曾為北京天倫房地產經紀有限公司的監事及股東，該公司的營業執照於2008年12月30日被註銷。彼確認，據彼所深知及確信，截至本年報日期，未對其提出任何申索且彼並不知悉任何針對彼申索威脅或潛在申索，且並無由於上述公司的註銷導致的未決申索及／或負債。

楊先生於2001年6月獲得中國北京工商大學文學學士學位。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

**金純剛先生**，48歲，副總經理，全面負責中國西北地區公司的整體運營及日常管理。彼於2020年1月20日獲委任為董事兼副總經理並於2020年5月19日至2026年1月26日擔任執行董事。

金先生在物業管理業務領域擁有逾20年經驗。加入本集團前，金先生於2006年9月至2009年2月擔任北京魯能物業服務有限責任公司秩序維護部的經理，該公司主要從事物業管理服務。在此期間，金先生負責維護該公司的運作及紀律。於2009年2月17日至2015年1月7日，金先生擔任第一物業的項目經理，負責經營及管理第一物業的物業項目及業務拓展。自2015年1月8日起，金先生擔任第一物業的副總經理，負責協助總經理進行第一物業的日常管理。自2016年8月7日起，金先生亦擔任第一物業的執行董事，負責制定及執行第一物業的策略業務目標。金先生亦於本公司若干其他附屬公司擔任董事及其他職務。

**牛嬌女士**，46歲，於2020年1月20日獲委任為董事會秘書。彼主要負責監督本集團的融資及證券事務、投資者關係、市值管理及上市合規管理。

牛女士於行政及合規事宜以及行業研究方面擁有逾19年經驗。自2007年7月至2010年4月，牛女士擔任美國弗裡多尼亞集團公司北京代表處（一間市場研究公司）的行業分析師，負責撰寫行業研究報告。於2011年1月至2015年1月，牛女士為天津市天友建築設計股份有限公司人力行政總監及總經理助理，該公司主要從事建築設計及諮詢。於此期間，牛女士負責戰略規劃、設計股權架構及管理人力資源。牛女士於2015年3月27日至2015年12月18日擔任第一物業人力資源中心副總監，負責股權管理及投資者關係管理，並自2015年12月19日起獲委任為董事會秘書，負責第一物業的企業管治、資本營運、股權管理、投資者關係管理及信息披露。

牛女士於2002年7月在中國取得西安理工大學包裝工程學士學位，並於2007年6月取得北京化工大學管理科學與工程碩士學位。牛女士已分別於2016年10月及2017年9月取得深圳證券交易所及上海證券交易所的董事會秘書資格。

### 公司秘書

**伍秀薇女士**獲委任為我們的公司秘書，自2023年6月20日起生效。伍女士現任達盟香港有限公司上市服務部之董事兼主管，負責向上市公司客戶提供公司秘書及合規服務。彼於公司秘書領域擁有超過20年經驗及在處理上市公司的企業管治、監管及合規事務方面擁有豐富知識及經驗。伍女士擁有倫敦大學法律碩士學位及香港城市大學法律學士學位，並為特許秘書、特許企業管治人員，以及香港公司治理公會及英國特許公司治理公會資深會士。

## 企業管治報告

董事會欣然呈列本公司截至2025年12月31日止年度之企業管治報告。

### 企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，以保障股東的權益並提升企業價值與問責性。本公司已採納企業管治守則作為其管治守則。於截至2025年12月31日止年度，本公司一直遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。本公司將繼續檢討及監察其企業管治常規，以確保遵守及符合企業管治守則所載的措施及標準。

### 董事會

#### 文化與價值觀

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。

#### 願景

致力於成為綠色科技物業領軍者

#### 定位

綠色科技+全生活場景產業家園運營商

#### 使命

為客戶營造綠色、溫暖、健康的舒適社區

#### 品牌理念

真心關愛每一個人

#### 責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授予本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「**董事會委員會**」)。董事會已向該等董事會委員會授予各職權範圍所載的責任。

## 企業管治報告

全體董事須確保彼等本著真誠、遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式履行職責。

本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當責任保險，並將每年審視該保險之保障範圍。

### 董事會組成

於本年報日期，董事會由3名執行董事、3名非執行董事及3名獨立非執行董事組成，詳情如下：

#### 執行董事：

劉培慶先生  
朱莉女士  
王松先生

#### 非執行董事：

張鵬先生(董事長)  
龍晗先生  
王子鳴先生

#### 獨立非執行董事：

孫靜女士  
程鵬先生  
楊熙先生

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

於截至2025年12月31日止年度內，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。

各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，本公司根據上市規則第3.13條所載之準則評估其獨立性並認為彼等均屬獨立。

## 企業管治報告

### 董事會多元化政策

為提升董事會的效率及維持高水平的企業管治，本公司已採納董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」），有關政策列明實現及維持董事會多元化的目標及方法。根據董事會多元化政策，本公司在挑選董事會候選人時，通過考慮多項因素力求實現董事會多元化，包括但不限於性別、技能、年齡、專業經驗、知識、文化及教育背景、種族及服務年期。最終委任決定將基於所選候選人將給董事會帶來的價值及貢獻。

董事會多元化政策的概要載列如下：

目前，董事會由九名成員組成，包括一名女性執行董事及一名女性獨立非執行董事。根據董事會多元化政策，我們的目標是在董事會中至少保持20%的女性比例，而董事會的組成滿足這一目標性別比例。然而，我們深知性別多元化尤為重要，我們確認提名委員會將盡力物色及推薦合適的女性候選人供董事會考慮。我們將實施政策以確保在聘任中高級職位員工時符合性別多元化，藉此我們將可一直擁有一批女性高級管理人員以及潛在繼任人加入本集團。此外，我們將實施全面計劃，以將彼等晉升為我們的高級管理層或加入董事會為目標，物色及培訓我們展示出領導力及潛力的女性員工。

董事擁有均衡的知識及技能組合，包括整體管理及策略發展、人力資源、資訊科技、會計及財務管理、風險管理、企業管治以及物業及資產評估。彼等獲得各類專業的學位，包括法學、工商管理、會計、信息管理與信息系統以及公共管理。我們有三名獨立非執行董事，彼等具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會年齡範圍較廣，介乎31至52歲之間。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化。提名委員會不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效，且本公司每年在企業管治報告中披露董事會多元化政策的落實情況。

目前，在董事會九名成員，當中兩名為女性董事（包括執行董事朱莉女士及獨立非執行董事孫靜女士），董事會女性成員佔比約22%，符合董事會多元化政策保持至少20%的女性比例的要求。本公司認為，已實現董事會的性別多元化。截至2025年12月31日，我們共有3,782名僱員（包括高級管理人員），男性僱員佔比56.4%，女性僱員佔比43.6%。因此，本公司亦認為全體員工中亦實現性別多元化。本公司沒有任何限制性別多元化的政策，一直重視平等用工及保障女性職員的合法權益。

於截至2025年12月31日止年度內，董事會及提名委員會分別檢討了董事會多元化政策的實施及有效性。考慮到公司的現有業務模式及特定需求以及董事的不同背景，董事會認為董事會多元化政策仍然有效，而且董事會的組成符合董事會多元化政策。

## 企業管治報告

除本年報之「董事及高級管理層」一節所載董事履歷中所披露者外，概無董事與任何其他董事或最高行政人員有任何個人關係(包括財務、業務、家屬或其他重大／相關關係)。

全體董事(包括獨立非執行董事)均為董事會帶來各種不同的寶貴營商經驗、知識及專門技能，使其有效率及有效地運作。獨立非執行董事應邀於審核委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

鑑於企業管治守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大外部事務，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

### 董事會的獨立性

董事會對本公司重大事宜保留決策權，包括：批准及監督公司重大政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、重大財務資料、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事會獲得獨立觀點和意見的機制主要如下：

1. 本公司的日常管理、行政及營運交予本公司高級管理層負責，董事會定期檢討所授權職能及職責，管理層訂立重大交易前須取得董事會批准；
2. 公司每月以《董事會月報》形式向董事會匯報公司月度主要經營情況及重要事項、重要新聞；
3. 董事定期審閱公司年度業績公告、審計報告、年報、環境、社會及管治報告、中期業績公告及中期報告；
4. 董事可以參加公司月度、季度、年度經營例會，審閱公司經營管理情況；
5. 鼓勵董事會向本公司高級管理層進行獨立諮詢；
6. 董事(尤其是執行董事，同時也是業務經營管理的主要責任人)直接參與業務發展及相關事項；及
7. 董事於履行職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

董事會將每年就上述的機制的實施及有效性進行檢討，以確保董事會可獲得獨立觀點和意見。

## 企業管治報告

### 入職及持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度的瞭解。本公司亦定期為董事安排研討會，不時為彼等提供上市規則及其他相關法律及監管規定最新發展及變動的更新資料。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展，藉此發展及更新其知識及技能。本公司的公司秘書不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

王松先生自2026年1月26日起獲委任為執行董事，彼已於2026年1月26日自本公司法律顧問取得根據上市規則第3.09D條項下的法律意見，並確認彼明白其作為董事的責任。

根據董事提供的資料，於截至2025年12月31日止年度期間，董事接受的培訓概述如下：

董事姓名	持續專業發展課程性質
劉培慶先生	A/B/C/D
金純剛先生 <sup>1</sup>	A/B/C/D
朱莉女士	A/B/C/D
張鵬先生	A/B/C/D
龍晗先生	A/B/C/D
王子鳴先生	A/B/C/D
孫靜女士	A/B/C/D
程鵬先生	A/B/C/D
楊熙先生	A/B/C/D

附註：

1 金純剛先生於2026年1月26日辭任執行董事。

A： 出席研討會及／或會議及／或論壇及／或簡報會

B： 於研討會及／或會議及／或論壇致辭

C： 參加律師所提供的培訓、與公司業務有關的培訓

D： 閱讀多種類別議題的材料，議題包括企業管治、董事職責、上市規則及其他相關法例

## 企業管治報告

### 董事長及首席執行官

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。張鵬先生為董事長，劉培慶先生為首席執行官，以職能來劃分明確這兩個不同職位。董事長負責就本集團的發展提供戰略建議及指引，首席執行官則負責本集團的日常運營。

此外，企業管治守則之守則條文第C.2.7條載列，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。於截至2025年12月31日止年度，董事長已在沒有其他董事出席的情況下與獨立非執行董事舉行一次會議。

### 董事的委任及重選連任

各執行董事已與本公司訂立服務合約，且本公司已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任函。各執行董事(王松先生除外)的服務合約以及各非執行董事(王子鳴先生除外)及各獨立非執行董事(楊熙先生除外)的委任函的初始固定年期自2020年9月28日起計為期三年。執行董事王松先生的服務合約的年期自2026年1月26日起計為期三年，非執行董事王子鳴先生及獨立非執行董事楊熙先生的委任函的初始固定年期分別自2024年5月13日及2024年9月5日起計為期三年。服務合約及委任函須根據其各自條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用上市規則續新。

除上文所披露者外，概無董事已與或擬與本集團任何成員公司訂立服務合約或委任函，惟於一年內屆滿或可由僱主於一年內予以終止而無須支付賠償(法定賠償除外)的合約除外。

根據組織章程細則第16.19條，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括獲指定任期的董事)必須至少每三年輪值退任一次。退任的董事將任職至其退任的大會結束為止，並合資格重選連任。

根據組織章程細則第16.2條，由董事會委任以填補臨時空缺或出任新增的董事的董事任期將於彼獲委任後本公司下屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上膺選連任。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的組成方式，並就董事的委任、重選連任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

## 企業管治報告

### 董事會會議

本公司已採納定期舉行董事會會議之慣例，每年召開至少四次董事會會議，大約每季一次。全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會會議及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事會委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會董事長或相關董事會委員會主席有關彼等的意見。本公司的公司秘書備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於截至2025年12月31日止年度內，董事會舉行5次董事會會議及3次股東大會。個別董事出席董事會會議及股東大會的情況載於下表：

董事	出席／應出席 董事會會議次數	出席／應出席 股東大會次數
劉培慶先生	5/5	2/3
金純剛先生 <sup>1</sup>	5/5	3/3
朱莉女士	5/5	2/3
張鵬先生	5/5	2/3
龍哈先生	4/5	2/3
王子鳴先生	4/5	3/3
孫靜女士	5/5	3/3
程鵬先生	5/5	3/3
楊熙先生	5/5	3/3

附註：

1 金純剛先生於2026年1月26日辭任執行董事。

## 企業管治報告

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的標準規定。

### 董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易（特別是可能牽涉利益衝突者）、財務資料、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予本公司高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

### 企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及本公司高級管理層之培訓及持續專業發展；
- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；及
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。

於截至2025年12月31日止年度內，董事會已履行及執行上述企業管治職能。

## 企業管治報告

### 董事會委員會

#### 審核委員會

審核委員會現由獨立非執行董事孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生組成。孫靜女士為審核委員會的主席。

審核委員會的主要職責如下：

1. 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議、批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，以及處理任何有關該核數師辭職或辭退該核數師的問題；
2. 監察本公司的財務報表以及年度報告及賬目、半年度報告及季度報告(若擬刊發)的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；及
3. 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統，並與管理層討論風險管理及內部監控系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統。

於截至2025年12月31日止年度內，審核委員會舉行3次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	出席／應出席會議次數
孫靜女士	3/3
程鵬先生	3/3
楊熙先生	3/3

於會議上，審核委員會：

- 審閱本集團截至2024年12月31日止年度之年度業績及相關財務報告；
- 審閱本集團截至2025年6月30日止六個月之中期業績及相關財務報告；
- 審閱由核數師就審核本集團截至2024年12月31日止年度業績及本集團截至2025年6月30日止六個月之中期業績而發出之報告；
- 審閱本集團財務申報制度、風險管理及內部監控系統及向董事會提出建議，及由核數師提出應注意之事項；及
- 審閱本公司內部審核功能的有效性。

## 企業管治報告

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

### 提名委員會

提名委員會現由獨立非執行董事楊熙先生及程鵬先生，以及執行董事朱莉女士組成。楊熙先生為提名委員會的主席。

提名委員會的主要職責如下：

1. 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗方面)、協助董事會編制董事會技能表，並就任何為配合本公司的策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
2. 制定甄選及提名董事的政策以及物色適當符合資格的董事以供董事會考慮的程序，並實施已批准的相關計劃及程序；
3. 物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選及提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；
4. 評核獨立非執行董事的獨立性；
5. 就董事委任或重新委任以及董事(尤其是董事長及首席執行官)繼任計劃向董事會提出建議；
6. 檢討董事會多元化政策；及
7. 支援本公司定期評估董事會的表現。

### 提名政策

提名委員會應根據以下提名程序和遴選標準，向董事會推薦委任董事，包括獨立非執行董事：

### 提名程序

1. 提名委員會及／或董事會可經各種不同途徑甄選董事候選人，包括但不限於內部晉升、調職、經管理層其他成員引薦及外部招聘代理推薦。

## 企業管治報告

2. 提名委員會及／或董事會在收到委任新董事的建議及候選人的履歷資料(或相關詳情)後，應根據下列標準對該候選人進行評估，以確定該候選人是否符合擔任董事的資格。
3. 提名委員會隨後應就委任合適人選擔任董事之事宜向董事會提出推薦意見(如適用)。
4. 就任何經由股東提名於本公司股東大會上選舉為董事的人士，提名委員會及／或董事會應依據下述準則評估該候選人，以判斷該候選人是否合資格擔任董事。

倘適合，提名委員會及／或董事會應就於本公司股東大會上選舉董事的提案向股東提出推薦意見。

### 挑選準則

提名委員會在評估及挑選候選人擔任董事時，應考慮以下準則：

1. 品格，包括誠信、誠實和公平；
2. 背景及資質，包括與本公司業務運營及戰略相關的專業資格、技能、知識和經驗；
3. 瞭解本公司及其行業的承諾，願意投入足夠的時間履行董事會成員的職責，並有能力協助董事會履行其職責；
4. 根據上市規則，董事會須有足夠人數的獨立非執行董事的要求，並評估候選人的獨立性；
5. 董事會多元化政策，以及提名委員會為實現董事會多元化而採用的任何可衡量目標。董事會的多元化將從多個角度考慮，包括但不限於性別、技能、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術及專業經驗及／或資格、知識、種族、服務年期及擔任董事的時間；及
6. 與本公司業務模式及不時的特定需要有關的其他因素，以及獲選候選人將為董事會帶來的貢獻。

## 企業管治報告

於截至2025年12月31日止年度內，提名委員會舉行1次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	出席／應出席會議次數
楊熙先生 <sup>1</sup>	1/1
朱莉女士 <sup>2</sup>	0/0
程鵬先生	1/1
張鵬先生 <sup>3</sup>	1/1

附註：

- 1 楊熙先生自2025年6月30日起獲委任為提名委員會主席。
- 2 朱莉女士自2025年6月30日起獲委任為提名委員會成員。
- 3 張鵬先生於2025年6月30日不再擔任提名委員會主席及成員。

於會議上，提名委員會：

- 檢討董事會的架構、人數及組成；
- 評核獨立非執行董事的獨立性；
- 考慮退任重選的董事人選；及
- 檢討董事會多元化政策及其執行進度。

提名委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

### 薪酬委員會

薪酬委員會現由獨立非執行董事程鵬先生及孫靜女士，以及非執行董事張鵬先生組成。程鵬先生為薪酬委員會的主席。

薪酬委員會的主要職責如下：

1. 本公司就董事及高級管理層的整體薪酬政策及架構，以及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；
2. 制定執行董事薪酬政策，評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約條款；

## 企業管治報告

3. 審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；及
4. 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

於截至2025年12月31日止年度內，薪酬委員會舉行1次會議。會議出席記錄載於下表：

董事	出席／應出席會議次數
程鵬先生	1/1
張鵬先生	1/1
孫靜女士	1/1

於會議上，薪酬委員會：

- 檢討2025年度董事及本公司高級管理層之薪酬待遇；
- 檢討及向董事會建議有關2026年度董事及本公司高級管理層之薪酬政策及架構；及
- 審閱購股權計劃及股份獎勵計劃的執行情況。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

### 董事及高級管理層的薪酬

本公司已成立薪酬委員會，旨在考慮本集團的經營業績、個別表現及可比較的市場慣例後，檢討本集團的薪酬政策及全體董事及本集團高級管理層的薪酬結構。薪酬委員會詳情及其他相關資料載於本企業管治報告「薪酬委員會」一節。

董事及本公司高級管理層薪酬政策如下：(一)堅持按勞分配與責、權、利相結合的原則；(二)實行收入水準與公司效益及工作目標掛鉤的原則；(三)薪酬與公司長遠利益相結合的原則；及(四)薪酬收入堅持「有獎有罰，權責對等」原則。

## 企業管治報告

截至2025年12月31日止年度，董事的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註8，本公司高級管理層成員酬金詳情按等級載列如下：

薪酬範圍 (港元)	人數
0-1,000,000	1
1,000,001-1,500,000	-

### 董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本公司截至2025年12月31日止年度的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的狀況以及本集團的業績及現金流量。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本公司財務報表進行知情的評估。本公司已向董事會全體成員提供有關本公司表現狀況及前景的每月更新資料。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第64至69頁的獨立核數師報告。

### 風險管理及內部監控

董事會明白其有責任維持本集團良好的內部監控及風險管理(包括環境、社會及管治風險)系統，以保障本集團及股東的利益，並定期檢討及監督內部監控及風險管理系統的成效，以確保有效充分。該等系統旨在將本集團所面臨本集團業務中固有的風險管理及緩解至可接納程度，而並非為消除未能達致業務目標之風險，且僅可合理保證不會出現重大失實陳述、虧損或欺詐。

本集團已按照相關法律法規及經營管理與風險管理的需要，建立了組織架構完善、權責清晰、分工明確、人員配備精良的內部控制組織體系，明確審計中心負責履行內部審核職能，持續監察本集團的風險管理及內部監控系統，及每年檢討該等系統的充分性和有效性。有關檢討涵蓋財務、營運及合規監控等所有重要的監控。

## 企業管治報告

審計中心監督管理層在風險管理及內部監控領域的不斷改進和提升，並向審核委員會提呈有關檢討本公司風險管理及內部監控系統的報告。審核委員會檢討本公司的風險管理及內部監控系統。董事會對本公司的風險管理及內部監控系統的有效性承擔最終責任，並負責檢討其有效性。

根據企業管治守則，審計中心已將舉報與反貪污納入管理範圍。審計中心已制定舉報政策及系統、促進和支持反貪污法律及規例的政策和系統，建立反舞弊案件的舉報電話熱線、電子郵件信箱等，並予以公佈，作為各級員工檢舉、揭發實際或疑似反舞弊案件的渠道。舉報處理實行保密政策，實行迴避制度。審計中心開展反貪污、反舞弊調查，廉潔培訓。

本集團內控管理，主要圍繞著體系搭建、氛圍營造、例行審計及控制測試四大方面，不斷審核經營業務，監督標準執行，維護控制環境，開展舞弊調查，宣貫廉潔文化，捍衛「五不」原則。

審計中心監察本公司內部管治及對本公司風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性提供獨立保證。審計中心的高級行政人員直接向審核委員會報告。根據董事會同意的審核計劃向審核委員會提交有關內部監控有效性的內部審核報告。於截至2025年12月31日止年度內，審計中心對本公司的風險管理及內部監控系統的足夠性和有效性進行了2次分析和獨立的評估，並向公司管理層及審核委員會匯報結果。審計中心的高級行政人員參與了審核委員會的會議，並向其解釋內部審核結果以及回答審核委員會成員提出的問題。

本公司已依循內部指引以確保按照適用法律法規的規定，公平、及時地向公眾發佈內幕消息。本集團投資者關係、公司事務及財務監控職能的高級管理人員被授權負責監控及監察在披露內幕消息時遵守適當的程序。在任何時候僅相關高級管理人員有權按「需要知情」基準獲悉內幕消息。相關人員及其他相關專業人士在有關內幕消息公開披露前，需保持其機密性。本公司亦已執行其他相關程序，例如預先審批董事及指定管理層成員買賣本公司證券、通知董事及僱員有關常規禁售期及證券交易限制，及以代號識別項目，以防止本集團內部可能不當處理內幕消息。

本公司已採納相關安排，以協助僱員及其他利益相關方在保密的情況下就財務申報、內部監控等事宜可能存在不當行為提出關注。審核委員會定期檢討有關安排及確保已制定適當的安排以公平及獨立調查該等事宜及採取適當的跟進措施。

## 企業管治報告

於截至2025年12月31日止年度內，審核委員會已對本公司風險管理及內部監控系統的有效性進行檢討。於截至2025年12月31日止年度內，並無有關風險管理及內部監控系統的重大事情需要公司關注及採取行動。

董事會確信，在沒有任何相反證據的情況下，本集團於截至2025年12月31日止年度內所依循的內部監控系統提供了合理的保證，可避免發生任何重大財務錯報或損失，包括資產的保護、適當會計記錄的保存、財務資料的可靠性、遵守適當的法律、法規和最佳實踐，以及辨別與控制商業風險等。

董事會認為，現有的風險管理及內部監控系統充分且有效。董事會亦已審核本集團的會計及財務申報負責人員的資源、資格、經驗及彼等的培訓計劃和預算，並對上述方面的充足程度感到滿意。

### 核數師酬金

核數師於截至2025年12月31日止年度內向本公司提供的核數服務及非核數服務之酬金載列如下：

服務類別	金額 (人民幣元)
核數服務	1,760,000
非核數服務	—

### 公司秘書

伍秀薇女士(達盟香港有限公司(一家全球企業服務供應商)上市服務部董事)擔任本公司的公司秘書。彼於本公司的主要聯絡人為董事會秘書牛嬌女士。

於截至2025年12月31日止年度內，伍秀薇女士已根據上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者瞭解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

## 企業管治報告

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。董事長及各董事會委員會主席將出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

為促進有效的溝通，本公司已採納股東通訊政策，旨在建立本公司與股東的相互關係及溝通，並設有網站 ([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk)) 及電郵 ([diyifuwu@firstservice.hk](mailto:diyifuwu@firstservice.hk))，本公司會於網站刊登有關其業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士查閱。股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢或發表對本公司的意見，可以透過電郵向本公司投資者關係部查詢，電郵地址為 [diyifuwu@firstservice.hk](mailto:diyifuwu@firstservice.hk)。

於截至2025年12月31日止年度內，本公司已檢討股東通訊政策的實施情況及有效性，確認該政策已妥為執行及認為其有效。

### 股息政策

本公司目標乃為股東帶來穩定而可持續的回報。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，任何年度末期股息的宣派須待股東批准後，方可作實。是否宣派及派付未來股息將視乎多項因素而定，包括但不限於經營業績、財務表現、盈利能力、業務發展、前景、資本需求、經濟前景及股東利益。股息的宣派及派付以及其金額將須遵守我們的憲章文件及公司法，包括股東的批准。

### 股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議案。

於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

## 企業管治報告

### 召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則，董事會可於其認為適當的時候召開股東特別大會。股東大會亦可由任何一名或多名持有股東聯合書面請求而召開，該等股東於存放請求書當日，須持有佔本公司實繳股本不少於十分之一並附帶權利於本公司股東大會上投票的股份。該書面請求須存放於本公司於香港的主要辦事處（或倘本公司不再設置上述主要辦事處，則為本公司註冊辦事處），當中須列明大會的主要事項並由請求人簽署。倘董事會在請求書存放日期起計21日內未有妥為安排召開將於其後21日內召開的會議，則請求人本身或持有請求人半數以上投票權的任何請求人可以盡可能接近董事會可能召開會議相同的方式召開會議，惟如此召開的任何會議不得於存放有關請求書之日起計三個月屆滿後召開，且請求人因董事會未有妥為召開會議而招致的所有合理費用，須由本公司償還請求人。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

### 向董事會提出查詢

股東如欲向董事會作出有關本公司的查詢，可透過電郵向本公司之投資者關係部查詢，電郵地址為diyifuwu@firstservice.hk。

### 憲章文件變動

於截至2025年12月31日止年度內，組織章程大綱及細則並無變動。

## 董事會報告

董事會欣然呈列其報告，連同本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 一般資料

本公司於2020年1月20日根據公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。股份於2020年10月22日在聯交所主板上市。

### 主營業務

本集團主要於中國提供涵蓋整個物業生命週期的物業管理服務及綠色人居解決方案。主要附屬公司的主營業務詳情載於綜合財務報表附註17。

### 業務回顧

本集團截至2025年12月31日止年度的業務回顧及表現分析載於本年報第7至8頁「董事長報告」一節及第9至19頁「管理層討論與分析」一節。

### 有關2026年的未來發展

本集團的未來業務發展載於本年報第7至8頁「董事長報告」一節及第9至19頁「管理層討論與分析」一節。

### 環保政策及表現

本集團主要於中國提供物業管理服務及綠色人居解決方案，並遵守有關環境保護的法律及法規。於截至2025年12月31日止年度，本集團於營運業務時一直遵守相關法律及法規。有關詳情載列於根據上市規則於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.firstservice.hk](http://www.firstservice.hk))與本年報同時刊載之本公司截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告。

### 重要關係

#### 與客戶的關係

我們的客戶群體龐大而多樣，主要包括物業開發商、業主及住戶。我們致力於在物業生命週期各階段為住宅及非住宅物業客戶提供數字互聯、綠色健康的人居體驗。我們五大客戶產生的收益佔我們截至2025年12月31日止年度收益總額的7.9%。

## 董事會報告

### 與供應商的關係

我們的供應商主要為人力資源公司和公用設施供應商。截至2025年12月31日止年度，五大供應商的採購總額合共佔總採購額的37.3%，最大供應商的採購總額合共佔總採購額的17.2%。

一般而言，我們不會與主要供應商訂立任何長期協議，但通常與分包商訂立為期一至三年的協議。我們於截至2025年12月31日止年度並無遭遇任何分包商違反分包協議的情況。

我們的五大供應商均為獨立第三方。除本年報所披露者外，截至2025年12月31日止年度，董事、彼等之聯繫人或我們任何現有股東（據董事所知，彼等擁有本公司股本5%以上）概無於我們五大客戶或供應商擁有任何根據上市規則須予披露的權益。

### 與僱員的關係

我們相信，僱員的長期可持續發展乃本集團業績長期增長的重要因素。我們實施(i)「匠才生」招聘培養計劃招聘本科及以上的應屆畢業生，從而為本公司提供長期核心人才庫；(ii)「將才計劃」，從外部尋找並引進成熟的業務及管理人才；(iii)「星光培訓計劃」，保證為內部員工晉升提供系統的培訓；(iv)「星級評定計劃」，構建分化薪金機制，以吸引外部人才，挽留內部傑出職員；及(v)「長征計劃」，專注於僱員的長期成長，包括營造合規化敬業度的環境、關注核心人才的活力、成立僱員關懷小組及績效指導小組以開展僱員關懷及績效輔導，組織溫度沉澱服務文化、完善內部人才流動機制，並設計與績效有關聯的價值評價機制及激勵問責制度。我們還啟動「風禾計劃」，高度重視本公司高級管理人員和執行人員的自我提升，為本公司管理層打下紮實基礎，以此維持本公司快速、健康發展。我們為僱員繳納社會保險（包括養老保險、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金供款。此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃及挽留合資格人士的股份獎勵計劃。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的更多資料，請參閱本董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。

### 證書、牌照及許可證以及遵守法律及法規

於截至2025年12月31日止年度，我們已就我們的業務營運自相關監管機關取得所有重要證書、牌照及許可證，該等證書、牌照及許可證均為有效。有關我們遵守相關法律及法規的更多詳情，請參閱環境、社會及管治報告。

## 董事會報告

### 訴訟

於截至2025年12月31日止年度，本公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且據董事所知本公司概無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或申索。

### 報告期後事項

於2025年12月31日之後及直至本年報日期，並無可能對本集團的經營及財務表現造成重大影響的重大事項。

### 綜合財務報表

本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表載於本年報第70至158頁。

### 物業及設備

本集團物業及設備於截至2025年12月31日止年度的變動詳情，載於本年報綜合財務報表附註13。

### 末期股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的任何末期股息(截至2024年12月31日止年度：末期股息每股3.4港仙，合共43.0百萬港元)。

### 可供分派儲備

本公司及本集團於截至2025年12月31日止年度的可分派儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註27及綜合權益變動表。

### 儲備

本集團儲備於截至2025年12月31日止年度的變動載於本年報綜合權益變動表。

### 股本

本公司股本於截至2025年12月31日止年度的變動詳情載於本年報綜合財務報表附註27。

### 銀行貸款

截至2025年12月31日，本集團持有銀行貸款人民幣0.5百萬元(截至2024年12月31日：無)，該等貸款按固定年利率2.85%計息，一年內到期。

## 董事會報告

### 資產抵押

截至2025年12月31日，本集團並無對其資產作出任何抵押。

### 財務概要

本集團於最近五個財年的已刊載業績及資產負債的概要載於本年報第4頁。

### 董事資料之變動

楊熙先生自2025年10月21日起不再擔任榮萬家生活服務股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：02146)的監事。

王松先生自2026年1月26日起獲委任為執行董事。

金純剛先生自2026年1月26日起辭任執行董事。

除上文所披露者外，自本公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告日期起及直至本年報日期，概無須根據上市規則第13.51B(1)條披露的董事資料變動。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司已委託股份獎勵計劃的受託人在市場上購買合計8,460,000股股份，總代價約為人民幣2.3百萬元，佔於2025年12月31日已發行股份總數約0.7%。於截至2025年12月31日止年度，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出或歸屬，受託人根據股份獎勵計劃以信託方式持48,582,500股股份，佔於2025年12月31日已發行股份總數的約3.8%。受託人為根據香港法例獲授權可提供受託人服務的專業實體，且就股份獎勵計劃而言，為獨立於本公司及／或其任何關連人士且與本公司及／或其任何關連人士概無關連之第三方。

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。截至2025年12月31日及截至本年報日期，本公司並無持有任何庫存股份。

### 購股權計劃

購股權計劃由股東於2020年9月25日有條件批准及採納，並於上市後生效。購股權計劃的目的在於給予本公司一個途徑獎勵已對或將對本集團作出貢獻的任何合資格人士(定義見招股章程)及挽留僱員，以及鼓勵僱員致力於提升本公司的價值及推動本公司長遠發展。購股權計劃將本公司的價值與參與者的利益連繫起來，讓參與者與本公司共同發展，並提升本公司的企業文化。

## 董事會報告

除非經本公司於股東大會或經董事會提前終止，否則購股權計劃自2020年9月25日起計十年期間內有效，於本年報日期，尚餘有效期為4年5個月。因行使根據購股權計劃及當時已有的所有其他購股權計劃將授出的所有購股權而可予發行的最高股份數目，不得超過上市日期已發行股份總數的10%。根據購股權計劃可授予合資格人士的股份數目上限不得超過本公司不時已發行股本的1%。

根據任何購股權的授出條款，承授人可於購股權期間內隨時根據歸屬時間表及授出要約所訂明的其他條款行使購股權。購股權計劃參與者須支付1.00港元作為接納授予彼等之購股權之代價。

行使價應由董事會全權酌情釐定且應知會合資格人士，並於任何情況下不得低於以下各項的較高者：(i)股份於要約日期的收市價；(ii)股份於緊接要約日期前五個營業日的平均收市價；及(iii)要約日期股份的面值。自採納購股權計劃至截至2025年12月31日，本公司並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權，因此並無購股權獲行使、註銷或失效。

截至2025年1月1日及2025年12月31日，根據購股權計劃可供進一步授出的新股份總數為100,000,000股，佔本公司截至2025年1月1日及2025年12月31日已發行股本的約7.9%，而本公司尚未採納服務提供者分項限額。

### 股份獎勵計劃

本公司於2021年5月10日採納股份獎勵計劃，以表彰若干合資格參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)的貢獻，並向彼等提供鼓勵以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

股份獎勵計劃將自2021年5月10日起計十年期間內有效，於本年報日期，尚餘有效期為5年1個月。倘董事會向獲選參與者(定義見本公司日期為2021年5月10日的公告)獎勵股份後將導致根據股份獎勵計劃已獎勵的股份面值相等於或大於本公司不時已發行股本的10%，董事會不得進一步獎勵任何有關數目的股份。根據股份獎勵計劃可獎勵一名獲選參與者的最高股份數目不得超過本公司不時已發行股本的1%。自採納股份獎勵計劃以來及截至2025年12月31日止年度，概無獎勵股份根據股份獎勵計劃授出或歸屬。截至2025年12月31日，僱員股份信託持有48,582,500股股份，佔本公司截至2025年12月31日已發行股本的約3.8%。

截至2025年1月1日及2025年12月31日，根據股份獎勵計劃可供進一步授出的新股份總數為40,122,500股及48,582,500股，分別佔本公司截至2025年1月1日已發行股本的約3.2%及2025年12月31日已發行股本的約3.8%。

根據購股權計劃及股份獎勵計劃可予發行的新股份總數為100,000,000股，佔截至本年報日期已發行股份(不包括庫存股份)的約7.9%。

## 董事會報告

本公司於2021年7月29日已獲告知本公司其中一名控股股東雪松集團已針對合資格人士採納一項股份獎勵計劃(「雪松股份獎勵計劃」)，以保留彼等為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。獎勵股份將以雪松集團實益擁有的現有股份予以結算，且本公司不會因根據雪松股份獎勵計劃授出獎勵股份而發行任何新股份。於2021年，已授出及歸屬合共63,782,250股股份，相當於採納雪松股份獎勵計劃前雪松集團持有的可供授出的所有股份。截至2025年12月31日止年度概無根據雪松股份獎勵計劃授出任何獎勵。

### 董事

於截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期的本公司董事為：

#### 執行董事

劉培慶先生(首席執行官兼總經理)  
朱莉女士  
王松先生(於2026年1月26日起獲委任)  
金純剛先生(於2026年1月26日辭任)

#### 非執行董事

張鵬先生(董事長)  
龍哈先生  
王子鳴先生

#### 獨立非執行董事

孫靜女士  
程鵬先生  
楊熙先生

根據組織章程細則，於本公司各屆股東週年大會上，當時三分之一董事(或倘若彼等的數目並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的數目)須輪值退任，惟每名董事(包括獲指定任期的董事)必須至少每三年輪值退任一次。本公司於任何董事退任的股東週年大會上，可選舉相同人數的人士出任董事以填補空缺。因此，張鵬先生、孫靜女士、程鵬先生將於股東週年大會上輪值告退並有意重選連任。

根據組織章程細則，董事會有權力不時及隨時委任任何人士出任董事，以填補臨時空缺或出任新增的董事職位。按上述方式委任的董事任期將於彼獲委任後本公司首屆股東週年大會舉行時屆滿，屆時可於會上膺選連任。因此，王松先生將於股東週年大會上告退並有意重選連任。

董事及本公司高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層」一節。

## 董事會報告

### 董事服務合約及委任函

各執行董事已與本公司訂立服務合約，且我們已向各非執行董事及各獨立非執行董事發出委任函。各執行董事(王松先生除外)的服務合約以及各非執行董事(王子鳴先生除外)及各獨立非執行董事(楊熙先生除外)的委任函的初始固定年期自2020年9月28日起計為期三年。執行董事王松先生的服務合約的年期自2026年1月26日起計為期三年，非執行董事王子鳴先生及獨立非執行董事楊熙先生的委任函的初始固定年期分別自2024年5月13日及2024年9月5日起計為期三年。服務合約及委任函須根據其各自條款終止。服務合約可根據組織章程細則及適用上市規則續新。

擬於股東週年大會膺選連任的董事概無與本集團任何成員公司訂有本集團不可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務合約或委任函。

### 確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事(即孫靜女士、程鵬先生及楊熙先生)發出的有關獨立性的年度確認書，而本公司認為該等董事於截至2025年12月31日止年度均為獨立人士。

### 董事及控股股東於重大交易、安排或合約中的權益

除綜合財務報表附註31所披露關連方交易及本董事會報告「關連交易」一節所披露關連交易外，董事概無於就本集團業務而言屬重大及本公司或其任何附屬公司訂立的任何交易、安排或合約中擁有直接或間接重大權益，且於截至2025年12月31日止年度年末或任何時間，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司之間概無任何生效的重大交易、安排或合約。

## 董事會報告

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至2025年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部已知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條已記錄於本公司須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則已另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### 1. 於本公司的權益

董事姓名	權益性質	持有的股份數目 <sup>(7)</sup>	概約股權百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	8,225,000	0.65%
	受控制法團權益 <sup>(2)</sup>	170,777,250	13.51%
劉培慶	受控制法團權益 <sup>(3)</sup>	12,991,250	1.03%
龍晗	受控制法團權益 <sup>(4)</sup>	10,511,250	0.83%
朱莉	實益擁有人	676,155	0.05%
金純剛 <sup>(6)</sup>	實益擁有人	1,007,282	0.08%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的股份數目除以截至2025年12月31日已發行股份數目之值(即1,264,000,000)。
- (2) 股份以張鵬先生全資擁有的皓峰的名義登記。因此，張鵬先生被視為於皓峰持有的全部股份中擁有權益。
- (3) 股份以劉培慶先生全資擁有的刘培庆管理的名義登記。因此，劉培慶先生被視為於刘培庆管理持有的全部股份中擁有權益。
- (4) 股份以龍晗先生全資擁有的龙晗管理的名義登記。因此，龍晗先生被視為於龙晗管理持有的全部股份中擁有權益。
- (5) 張鵬先生連同張雷先生作為一致行動集團共同於513,929,000股股份中擁有權益，佔截至2025年12月31日已發行股份數目約40.66%。
- (6) 金純剛先生於2026年1月26日辭任執行董事。
- (7) 所述所有權益均為好倉。

## 董事會報告

## 2. 於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的股本金額	概約股權百分比 <sup>(1)</sup>
張鵬	第一人居 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	人民幣 1,317,397 元	3.8%

附註：

(1) 第一人居，為本公司的非全資附屬公司，因此為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視為擁有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或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文當作或被視為擁有的權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條記錄於須存置登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

截至2025年12月31日，據董事所深知，以下人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(8)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
張雷 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	334,926,750	26.50%
于金梅 <sup>(3)</sup>	配偶權益	334,926,750	26.50%
世家集團 <sup>(2)</sup>	實益擁有人	334,926,750	26.50%
Printrust Company (Singapore) Limited <sup>(4)(5)</sup>	受託人	264,000,000	20.89%
王玉娟 <sup>(6)</sup>	配偶權益	179,002,250	14.16%
皓峰 <sup>(7)</sup>	實益擁有人	170,777,250	13.51%

## 董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目 <sup>(8)</sup>	佔本公司權益的 概約百分比 <sup>(1)</sup>
黃濤 <sup>(5)</sup>	可影響受託人如何行使其酌情權的 酌情信託成立人	158,400,000	12.53%
鉑願有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	158,400,000	12.53%
悅深有限公司 <sup>(5)</sup>	實益擁有人	158,400,000	12.53%
黃世熒 <sup>(4)</sup>	可影響受託人如何行使其酌情權的 酌情信託成立人	105,600,000	8.35%
景至有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	105,600,000	8.35%
樂行有限公司 <sup>(4)</sup>	實益擁有人	105,600,000	8.35%
上海鼎暉耀家創業投資中心 (有限合夥)	實益擁有人	86,424,000	6.84%

附註：

- (1) 百分比指擁有權益的普通股數目除以本公司於2025年12月31日已發行股份數目之值(即1,264,000,000)。
- (2) 世家集團由張雷先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張雷先生被視為於世家集團截至2025年12月31日持有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，于金梅女士(張雷先生的配偶)被視為於張雷先生被視為擁有的334,926,750股股份中擁有權益。
- (4) 景至有限公司於105,600,000股股份中擁有權益，其分別由樂行有限公司擁有99%及悠光有限公司擁有1%。樂行有限公司由Leading Trend Family Trust持有，Leading Trend Family Trust的創始人及財產授予人為黃世熒先生。Printrust Company (Singapore) Limited為Leading Trend Family Trust的受託人。黃世熒先生及其家族成員為Leading Trend Family Trust的受益人。因此，Printrust Company (Singapore) Limited、樂行有限公司及黃世熒先生各自被視為於景至有限公司持有的105,600,000股股份擁有權益。

## 董事會報告

- (5) 鉑願有限公司於158,400,000股股份中擁有權益，其分別由悅深有限公司擁有99%及至雅有限公司擁有1%。悅深有限公司由Sparkle Fortune Family Trust持有，Sparkle Fortune Family Trust的創始人及財產授予人為黃濤先生。Printrust Company (Singapore) Limited為Sparkle Fortune Family Trust的受託人。黃濤先生及其家族成員均為Sparkle Fortune Family Trust的受益人。因此，Printrust Company (Singapore) Limited、悅深有限公司及黃濤先生各自被視為於鉑願有限公司持有的158,400,000股股份擁有權益。
- (6) 根據證券及期貨條例，王玉娟女士（張鵬先生的配偶）被視為於張鵬先生被視為擁有的179,002,250股股份中擁有權益。
- (7) 皓峰由張鵬先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，張鵬先生被視為於皓峰持有的170,777,250股股份中擁有權益。
- (8) 所述所有權益均為好倉。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日，董事並不知悉任何人士（並非董事或本公司主要行政人員）於股份或本公司相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於該條所指登記冊內的權益或淡倉。

### 管理合約

於截至2025年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部分業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

### 優先購買權

組織章程細則項下概無有關優先購買權的任何安排，儘管開曼群島法律項下概無針對該等權利的限制，導致本公司須按比例向本公司現有股東發售新股。

### 稅務減免及豁免

董事並不知悉股東因其持有本公司證券而享有的任何稅務減免及豁免。

## 董事會報告

### 薪酬政策

我們的成功取決於我們吸引、挽留和激勵符合資格人員的能力。我們僱員的薪酬待遇一般包括薪金及酌情花紅。我們按資歷及年資等因素釐定僱員薪酬。僱員亦可獲得福利，包括醫療、退休福利、工傷保險及其他雜項福利。我們向僱員作出強制性社保基金供款，以提供退休、醫療、工傷、生育及失業福利。我們為各層級的僱員提供具競爭力的薪酬福利及系統的培訓計劃和發展計劃，以吸引及留用我們的僱員。我們力爭創造以價值導向的生態系統及透明的溝通氛圍。此外，我們已採納一項激勵合資格僱員的購股權計劃及挽留合資格參與人士的股份獎勵計劃。有關購股權計劃及股份獎勵計劃的更多資料，請參閱本董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節。本集團已成立薪酬委員會，旨在建立及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構以及就僱員福利安排提供建議。一般而言，本集團基於各董事的時間投入及職責、類似公司支付的薪金以及本集團其他地區的僱傭條件釐定應付董事的薪酬。

### 僱員福利

本集團的僱員福利詳情載於綜合財務報表附註6(b)。

### 公眾持股量

於截至2025年12月31日止年度，基於本公司公開可得資料及據董事所知，本公司已按上市規則規定維持25%的最低公眾持股量。

### 收購本公司證券的權利及股本掛鈎協議

除根據本董事會報告「購股權計劃」及「股份獎勵計劃」章節所披露者外，本公司、或其任何控股公司或附屬公司、或其任何同系附屬公司並無訂立任何安排，令董事或本公司主要行政人員或彼等各自聯繫人能夠認購本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例）的證券或藉收購本公司或任何其他法人企業的股份或債權證獲取利益，本公司亦無訂立任何股本掛鈎協議。

### 董事及控股股東於競爭業務中的權益

於截至2025年12月31日止年度，各控股股東及董事確認，除本集團的業務外，彼或其各自緊密聯繫人概無於與我們的業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

## 董事會報告

### 准許彌償條文

各董事、核數師或本公司其他高級管理人員有權從本公司的資產中獲得彌償，以彌償其作為董事、核數師或本公司其他高級管理人員在獲判勝訴或獲判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。在公司法的規限下，倘任何董事或其他人士須個人承擔主要由本公司結欠的任何款項，董事會可簽訂或促使簽訂任何涉及或影響本公司全部或任何部分資產的按揭、押記或抵押，以彌償方式確保因上述事宜而須負責的董事或人士免於因有關責任蒙受任何損失。有關條文於截至2025年12月31日止整個年度生效且目前仍然生效。本公司已安排適當保險承保董事就可能針對董事而提起的法律行動引致的責任。

### 全球發售所得款項用途

本公司股份於2020年10月22日在聯交所主板上市，合共發行250,000,000股股份。基於最終發售價每股2.40港元，本公司收取的全球發售所得款項淨額（經扣除包銷費及佣金，以及本公司就全球發售應付的其他估計開支）約為571.2百萬港元。截至2025年12月31日本集團全球發售所得款項用途詳情載於本年報「管理層討論與分析 — 所得款項用途」一節。

### 關連交易

#### 非豁免持續關連交易

#### 與福建永豐基業機電安裝工程有限公司（「福建永豐」）訂立的總維保服務協議

於2024年7月12日，本公司與福建永豐及其附屬公司及30%受控公司（統稱「福建永豐集團」）訂立總維保服務協議（「福建永豐總維保服務協議」），據此，本集團成員公司將向福建永豐集團成員公司採購維保服務，包括升降機系統維保服務。

福建永豐最終由黃濤先生持有64.74%股權，黃濤先生為主要股東，間接持有本公司已發行股本約12.53%。因此，福建永豐作為黃濤先生之聯繫人，屬本公司的關連人士，而福建永豐總維保服務協議項下之交易構成本公司根據上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

## 董事會報告

福建永豐總維保服務協議的年期自2024年7月12日(即協議日期)至2025年12月31日止。於2025年11月20日,本公司另與福建永豐訂立新的升降機系統維保框架協議,以規管自2026年1月1日至2028年12月31日期間的交易。詳情請參閱本公司日期為2025年11月20日之公告及日期為2025年12月11日之通函。

截至2024年及2025年12月31日止年度,福建永豐總維保服務協議的年度上限分別為人民幣8.0百萬元及人民幣12.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度,根據福建永豐總維保服務協議產生的總交易金額為人民幣2.5百萬元。

有關福建永豐總維保服務協議之更多詳情,請參閱本公司日期為2024年7月12日之公告。

### **與大連世航建設工程有限公司(「大連世航」)訂立的總施工維保服務協議**

於2024年1月31日,本公司與大連世航訂立總施工維保服務協議(「總施工維保服務協議」),據此,本集團成員公司將向大連世航及其附屬公司及30%受控公司的成員公司採購施工維保服務,包括房屋、道路、園區、建築項目及園林景觀項目的施工、維修及保養服務。

白丁先生為本公司附屬公司大連亞航的主要股東,因此根據上市規則第14A章的定義,為本公司附屬公司層面的關連人士。大連世航由白丁先生及白丁先生的兒子白峻豪先生分別最終實益擁有80%及20%。由於大連世航為白丁先生的30%受控公司,其為白丁先生的聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。因此,總施工維保服務協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的持續關連交易。

總施工維保服務協議的年期為兩年,於2024年1月31日起計,且到期後未予續期。

截至2024年12月31日止十一個月及截至2025年12月31日止年度總施工維保服務協議的年度上限分別為人民幣45.0百萬元及人民幣45.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度,根據總施工維保服務協議產生的總交易金額為9.5百萬元。

## 董事會報告

### 與第一人居、第一資產、當代投資、當代置業、極地控股(定義見下述)訂立的多份協議

於2022年11月17日，本集團已與以下各方訂立多項非豁免持續關連交易。於2022年11月17日，即前述交易的交易日期，本公司與各交易方的關連關係如下：

- 第一資產由張鵬先生及龍晗先生分別最終擁有99.9%及0.1%權益。張鵬先生為董事長兼非執行董事。龍晗先生為非執行董事。因此，第一資產為張鵬先生的聯繫人及為本公司的關連人士。
- 第一資產及其附屬公司及控股30%的公司(定義見上市規則)(統稱「**第一資產集團**」)。
- 第一人居為本公司之間接非全資附屬公司，由(i)本公司持有72.1%股權；(ii)新動力(北京)建築科技有限公司(「**新動力**」)及智慧宏業投資(北京)有限公司(「**智慧宏業**」)合共持有8.1%股權；(iii)主要股東張雷先生持有3.8%股權。由於新動力及智慧宏業最終由張雷先生擁有，因此，根據上市規則第14A.16(1)條，第一人居屬本公司的關連附屬公司。
- 第一人居集團包括第一人居及其附屬公司。
- 當代投資集團有限公司(「**當代投資**」)由張鵬先生間接持有99.9%股權，龍晗先生間接持有0.1%股權。張鵬先生為董事會主席兼非執行董事，龍晗先生為非執行董事。因此，當代投資屬張鵬先生之聯繫人，亦屬本公司的關連人士。
- 當代投資集團包括當代投資及其附屬公司及控股30%的公司(按上市規則之定義)(統稱「**當代投資集團**」)。
- 當代置業最終由主要股東張雷先生擁有66.11%權益。安徽當代置業為當代置業的非全資附屬公司。因此，安徽當代置業(當代置業的附屬公司)及當代置業為張雷先生的聯繫人及本公司的關連人士。
- 當代置業集團包括當代置業及其附屬公司。
- 極地控股有限公司(「**極地控股**」)由一個以張雷先生、其家族成員及若干其他個人為受益人的全權家族信託最終全資擁有。由於張雷先生為主要股東，極地控股為張雷先生的聯繫人及為本公司的關連人士。
- 極地控股，及極地控股透過當代置業集團投資的合營企業及聯營公司(定義見國際財務報告準則)(統稱「**極地控股集團**」)。

## 董事會報告

### 與當代置業訂立的總承包服務協議

第一人居於2022年11月17日與當代置業訂立總承包服務協議(「當代置業總承包服務協議」)，據此，第一人居集團成員公司將向當代置業集團成員公司提供系統安裝服務。

當代置業總承包服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計，且到期後未予續期。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代置業總承包服務協議的年度上限分別為人民幣8.0百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣7.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據當代置業總承包服務協議產生的總交易金額為零。

### 與極地控股訂立的總承包服務協議

第一人居於2022年11月17日與極地控股訂立總承包服務協議(「極地控股總承包服務協議」)，據此，第一人居集團成員公司將向極地控股集團成員公司提供系統安裝服務。

極地控股總承包服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計，且到期後未予續期。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，極地控股總承包服務協議的年度上限分別為人民幣6.0百萬元、人民幣6.0百萬元及人民幣6.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據極地控股總承包服務協議產生的總交易金額為零。

### 與第一人居訂立的新能源運維服務總協議

本公司於2022年11月17日與第一人居訂立新能源運維服務總協議(「第一人居新能源運維服務總協議」)，據此，本集團成員公司將向第一人居集團成員公司採購能源運維服務，主要包括能源站提供的集中供暖及集中供冷服務。

第一人居新能源運維服務總協議的年期為三年，自2023年1月1日起計。於2025年11月20日，本公司另與第一人居訂立新的能源運維服務框架協議，以規管自2026年1月1日至2028年12月31日期間的交易。詳情請參閱本公司日期為2025年11月20日之公告及日期為2025年12月11日之通函。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一人居新能源運維服務總協議的年度上限分別為人民幣19.0百萬元、人民幣19.0百萬元及人民幣19.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據第一人居新能源運維服務總協議產生的總交易金額為人民幣14.3百萬元。

## 董事會報告

### 與第一資產訂立的總維保服務協議

我們於2022年11月17日與第一資產訂立總維保服務協議(「第一資產總維保服務協議」)，據此，本集團成員公司將向第一資產集團成員公司購買維保服務，主要包括電梯系統及其他特別維保服務。

第一資產總維保服務協議的年期為三年，於2023年1月1日起計，且到期後未予續期。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一資產總維保服務協議的年度上限分別為人民幣12.0百萬元、人民幣15.0百萬元及人民幣17.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據第一資產總維保服務協議產生的總交易金額為人民幣0.2百萬元。

### 與第一資產訂立的總物業管理協議

本公司於2022年11月17日與第一資產訂立總物業管理協議(「第一資產總物業管理協議」)，據此，本集團成員公司同意向第一資產集團成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

第一資產總物業管理協議的年期為三年，自2023年1月1日起計。於2025年11月20日，本公司另與中綠起源(北京)管理諮詢有限公司(「中綠起源」)訂立物業管理服務框架協議(「中綠起源物業管理服務框架協議」)，以規管自2026年1月1日至2028年12月31日期間的交易。由於自2021年10月25日中綠起源重組後，第一資產集團已成為中綠起源、其附屬公司及控股30%的公司(統稱「中綠起源集團」)之附屬公司。詳情請參閱本公司日期為2025年11月20日之公告及日期為2025年12月11日之通函。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，第一資產總物業管理協議的年度上限分別為人民幣4.0百萬元、人民幣4.0百萬元及人民幣4.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據第一資產總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣2.3百萬元。

### 與當代投資訂立的總物業管理協議

本公司於2022年11月17日與當代投資訂立總物業管理協議(「當代投資總物業管理協議」)，據此，本集團成員公司將向當代投資集團成員公司提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括公共區域租賃服務。

當代投資總物業管理協議的年期為三年，自2023年1月1日起計。由於自2021年10月25日中綠起源重組後，當代投資已成為中綠起源集團之附屬公司，因此自2026年1月1日至2028年12月31日期間與當代投資的交易已由中綠起源物業管理服務框架協議所規管。

## 董事會報告

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代投資總物業管理協議的年度上限分別為人民幣2.0百萬元、人民幣2.0百萬元及人民幣2.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據當代投資總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣1.4百萬元。

### 與當代置業訂立的總物業管理協議

我們於2022年11月17日與當代置業訂立總物業管理協議（「當代置業總物業管理協議」），據此，本集團成員公司將向當代置業集團提供物業管理服務、能源運維服務及增值服務，包括停車場管理服務及協銷服務。

當代置業總物業管理協議的年期為三年，於2023年1月1日起計，且到期後未予續期。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，當代置業總物業管理協議的年度上限分別為人民幣40.0百萬元、人民幣41.0百萬元及人民幣44.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據當代置業總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣1.7百萬元。

### 與極地控股訂立的總物業管理協議

本公司於2022年11月17日與極地控股訂立總物業管理協議（「極地控股總物業管理協議」），據此，本集團成員公司將向極地控股集團成員公司提供物業管理服務及增值服務，包括停車位管理服務及協銷服務。

極地控股總物業管理協議的年期為三年，自2023年1月1日起計。於2025年11月20日，本公司另與極地控股訂立新的物業管理服務框架協議，以規管自2026年1月1日至2028年12月31日期間的交易。詳情請參閱本公司日期為2025年11月20日之公告及日期為2025年12月11日之通函。

截至2023年、2024年及2025年12月31日止年度，極地控股總物業管理協議的年度上限分別為人民幣20.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣27.0百萬元。於截至2025年12月31日止年度，根據極地控股總物業管理協議產生的總交易金額為人民幣1.3百萬元。

### 獨立非執行董事發出的確認書

獨立非執行董事已審閱並確認上述持續關連交易已(i)於本集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)基於正常或更佳商業條款訂立；及(iii)根據規管有關交易的相關協議訂立，且有關條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會報告

### 核數師發出的確認書

核數師獲委聘根據香港會計師公會發出的《香港其他鑒證業務服務準則》第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證」，及參照《實務說明》第740號(經修訂)「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」以匯報本集團截至2025年12月31日止年度的持續關連交易。根據上市規則第14A.56條，核數師已就上文所載持續關連交易，向董事會發出載有其發現及結論的意見函。本公司已向聯交所提供核數師函件副本，其中指出：

- a) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易未獲董事會批准；
- b) 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，核數師概無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面並未根據本集團定價政策訂立；
- c) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信上述持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- d) 就上述各持續關連交易的總金額而言，核數師並無注意到任何事項令彼等相信上文所披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。

### 重大關聯方交易

截至2025年12月31日止年度，除上文所披露者外，概無於綜合財務報表附註31披露的關聯方交易構成根據上市規則須予披露的關連交易或持續關連交易。

截至本年報日期，中綠起源由張瑤女士(即張鵬先生之妹妹)間接持有60.3%的權益，由龍晗先生間接持有17.51%的權益，由劉培慶先生間接持有6.89%的權益。董事認為，中綠起源不構成國際會計準則第24號關聯方披露下的本集團關聯方，但仍為本公司於上市規則第14A章項下的關連人士，因此，本集團與中綠起源的若干交易構成上市規則第14A章項下的關連交易或持續關連交易。有關詳情，請見本董事會報告「關連交易」章節。

董事會確認，本公司已就上述關連交易及持續關連交易遵守上市規則第14A章的適用規定。

## 董事會報告

### 股東週年大會

股東週年大會將於2026年6月23日(星期二)舉行。召開股東週年大會之通告將於適當時候以上市規則規定之形式刊發及發送予股東。

#### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席股東週年大會的股東身份，本公司將於2026年6月17日(星期三)至2026年6月23日(星期二)期間(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。記錄日期為2026年6月23日(星期二)。為符合資格出席股東週年大會，所有已填妥的股份過戶文件連同相關股票證書須不遲於2026年6月16日(星期二)下午四時三十分送交本公司香港證券登記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，以作登記。

### 企業管治

本公司企業管治原則及慣例載於本年報第26至43頁的企業管治報告。

### 審核委員會

審核委員會已審閱本集團所採納的會計原則及政策並已與管理層討論本集團的風險管理、內部監控及財務報告事宜。審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

### 核數師

截至2025年12月31日止年度的財務報表已經畢馬威會計師事務所審核，而畢馬威會計師事務所將於股東週年大會上退任及符合資格並願意獲續聘。股東週年大會上將提呈一項決議案續聘畢馬威會計師事務所為核數師。本公司過去三年並無變更核數師。

除另有說明外，上文對本年報其他章節、報告或附註的引述構成本董事會報告的一部分。

代表董事會  
董事長  
張鵬

2026年3月27日

## 獨立核數師報告



致第一服务控股有限公司  
股東的獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

吾等已審核第70至158頁所載第一服务控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的綜合財務報表，當中包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及包括重大會計政策資料及其他解釋資料的附註。

吾等認為，綜合財務報表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真實公平地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見基礎

吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。吾等在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的公眾利益實體的財務報表審核適用的《專業會計師道德守則》(「守則」)，吾等獨立於 貴集團。吾等亦已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所得的憑證充分及恰當，可為吾等的意見提供基準。

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項

關鍵審計事項是指根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在吾等審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。吾等不會對這些事項提供單獨的意見。

#### 來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

參閱綜合財務報表附註22及28(a)以及附註2(l)會計政策。

#### 關鍵審計事項

於2025年12月31日，貴集團來自第三方的貿易應收款項總額為人民幣647百萬元，佔貴集團貿易應收款項總額的79.6%，並已就此於2025年12月31日計提預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）撥備人民幣275百萬元。

貴集團來自客戶合約的貿易應收款項主要來自業主及物業開發商。

管理層根據不同客戶組別的虧損模式、貿易應收款項的賬齡及虧損率，按與貿易應收款項的全期預期信貸虧損等值額的金額計量虧損撥備。虧損撥備亦計及現時市況及前瞻性資料。

#### 吾等的審計如何處理關鍵審計事項

吾等評估來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損撥備的審計程序包括如下：

- 瞭解及評估關鍵內部控制的設計、實施及運作成效；
- 參照現行會計準則的規定評估貴集團的信貸虧損撥備估計政策；
- 瞭解管理層採用的預期信貸虧損模型的關鍵數據及假設，包括基於信貸風險特徵及估計虧損率劃分的貿易應收款項；
- 評估虧損撥備估計的適當性，方法為檢查管理層形成該估計的資料，包括測試歷史違約數據的準確性，並就當前市場狀況和前瞻性資料評估過往虧損率是否經妥善調整；

## 獨立核數師報告

### 關鍵審計事項 (續)

#### 來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損撥備 (續)

參閱綜合財務報表附註22及28(a)以及附註2(l)會計政策。

#### 關鍵審計事項

吾等將來自第三方的貿易應收款項的預期信貸虧損撥備確定為一項關鍵審計事項，原因為來自第三方的貿易應收款項的結餘對貴集團而言屬重大，及虧損撥備的釐定存在固有的主觀性且管理層須運用重大判斷。

#### 吾等的審計如何處理關鍵審計事項

- 透過將抽取的個別項目與要求付款通知書、銷售發票及其他相關文件對比，評估貿易應收款項賬齡報告的項目是否分類在適當的客戶類型以及適當的賬齡組別；
- 重新計算於2025年12月31日的虧損撥備；及
- 參考現行會計準則的規定，評估綜合財務報表中的信貸虧損披露。

### 綜合財務報表及核數師報告以外的資料

董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括所有載於年報(綜合財務報表及吾等的核數師報告除外)的資料。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的鑒證結論作為吾等獲委聘審核綜合財務報表的一部分。吾等已對構成其他資料一部分的已披露持續關連交易執行鑒證委聘，並就此提供一份獨立的鑒證執業師結論，該結論已載於其他資料內。

就吾等審計綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審計過程中獲得的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。

倘吾等基於已進行的工作認為其他資料出現重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。吾等就此並無任何須報告的事項。

## 獨立核數師報告

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責按照國際會計準則理事會所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規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及對董事認為對編製綜合財務報表而言屬必要的內部控制負責，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估 貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項(如適用)，除非董事擬將 貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的方法，否則須採用以持續經營為基礎的會計方法。

審核委員會協助董事履行彼等監督 貴集團財務報告過程的責任。

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為合理確定該等綜合財務報表整體而言是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述，並發出載有吾等意見的核數師報告。吾等僅向整體股東報告，除此以外，吾等的報告不可用作其他用途。吾等概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔責任。

合理保證屬高水平的保證，惟不能保證根據香港審計準則進行的審計工作能發現所有存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

在根據香港審計準則進行審計的過程中，吾等運用專業判斷，保持專業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及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，並設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為吾等意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕內部監控的情況，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。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

- 瞭解與審計相關的內部監控，以設計適當的審計程序，惟並非旨在對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並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。倘吾等認為存在重大不確定性，則須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。倘有關披露不足，則修訂吾等的意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團無法持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容(包括披露資料)，以及綜合財務報表是否中肯列報相關交易及事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務部門的財務資料獲取充足及適當的審計憑證，作為形成對綜合財務報表之意見的依據。吾等負責指導、監督及審核為集團審計目的進行的審計工作。吾等為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，吾等與審核委員會就計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等進行溝通，包括吾等在審計中識別出的內部控制的任何重大缺陷。

吾等亦向審核委員會提交聲明，說明吾等已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與彼等就有合理可能被認為會影響吾等獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下的採取排除該等威脅的行動或相關防範措施進行溝通。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計綜合財務報表須承擔的責任(續)

從與審核委員會溝通的事項中，吾等確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項，因而構成關鍵審計事項。除非法律或法規不容許公開披露此等事項，或於極罕有的情況下，吾等認為披露此等事項可合理預期的不良後果將超越公眾知悉此等事項的利益而不應於報告披露，否則吾等會於核數師報告中描述此等事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是許秀儀(執業證書編號：P05552)。

#### 畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環  
遮打道10號  
太子大廈8樓

2026年3月27日

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	1,341,167	1,326,976
銷售成本		(1,051,922)	(1,017,297)
<b>毛利</b>		<b>289,245</b>	309,679
其他收入淨額	5	20,082	6,296
銷售開支		(16,714)	(20,320)
行政開支		(160,106)	(173,188)
貿易應收款項及合約資產的減值虧損	21(a), 22(b)	(64,429)	(148,189)
商譽的減值虧損	16	(88,233)	–
使用權資產的減值虧損	14	(681)	–
融資成本淨額	6(a)	(7,366)	14,671
應佔聯營公司虧損		(654)	(61)
應佔合營企業虧損		(148)	–
<b>除稅前虧損</b>	6	<b>(29,004)</b>	(11,112)
所得稅	7	(10,858)	4,839
<b>年內虧損</b>		<b>(39,862)</b>	(6,273)
年內其他全面收益(扣除稅項及重新分類調整後)	10		
不會重新分類至損益的項目：			
按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)			
計量的股本投資 — 公平值儲備變動淨額(不可撥回)		(2,458)	(2,513)
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額		(2,473)	2,949
<b>年內其他全面收益</b>		<b>(4,931)</b>	436
<b>年內全面收益總額</b>		<b>(44,793)</b>	(5,837)

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
以下應佔年內虧損：			
本公司權益股東		(52,406)	(12,072)
非控股權益		12,544	5,799
<b>年內虧損</b>		<b>(39,862)</b>	<b>(6,273)</b>
下列人士應佔全面收益總額：			
本公司權益股東		(57,337)	(11,636)
非控股權益		12,544	5,799
<b>年內全面收益總額</b>		<b>(44,793)</b>	<b>(5,837)</b>
<b>每股虧損</b>	11		
基本(人民幣元)		(0.0467)	(0.0107)
攤薄(人民幣元)		(0.0467)	(0.0204)

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	12	13,866	15,262
物業及設備	13	30,762	27,409
使用權資產	14	13,027	13,824
無形資產	15	30,542	33,441
商譽	16	91,603	179,836
於合營企業的權益		25	25
於聯營公司的權益		3,430	4,220
其他金融資產	18	2,090	5,102
其他非流動資產		3,000	5,500
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)計量的金融資產	20(a)	17,327	16,500
遞延稅項資產	26(b)	81,615	73,791
		<b>287,287</b>	374,910
<b>流動資產</b>			
存貨	19	1,216	1,647
合約資產	21(a)	–	342
貿易及其他應收款項	22	564,743	554,273
其他流動資產		226	226
按公平值計入損益計量的金融資產	20(a)	267,465	299,055
受限制現金	23(a)	19,758	14,968
現金及現金等價物	23(a)	437,172	439,021
		<b>1,290,580</b>	1,309,532
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	24	431,084	458,334
合約負債	21(b)	320,874	327,961
銀行貸款	23(c)	480	–
租賃負債	25	372	308
其他金融負債	20(b)	212,060	204,844
即期稅項	26(a)	7,300	12,762
		<b>972,170</b>	1,004,209
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>318,410</b>	305,323
<b>總資產減流動負債</b>			
		<b>605,697</b>	680,233

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日  
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	25	1,975	2,347
遞延稅項負債	26(b)	5,210	6,557
		<b>7,185</b>	8,904
<b>資產淨值</b>		<b>598,512</b>	671,329
<b>資本及儲備</b>	27		
股本		2	2
儲備		537,385	619,203
本公司權益股東應佔總權益		<b>537,387</b>	619,205
非控股權益		<b>61,125</b>	52,124
<b>權益總額</b>		<b>598,512</b>	671,329

已於2026年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

本公司權益股東應佔											
	股本	股份溢價	僱員 股份信託	資本儲備	法定 盈餘儲備	匯兌儲備	公平值 儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日結餘	1	471,487	(20,405)	(66,442)	37,709	8,553	(961)	227,548	657,490	56,380	713,870
2024年權益變動：											
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(12,072)	(12,072)	5,799	(6,273)
其他全面收益	-	-	-	-	-	2,949	(2,513)	-	436	-	436
全面收益總額	-	-	-	-	-	2,949	(2,513)	(12,072)	(11,636)	5,799	(5,837)
就上一年度批准之股息	27(c)	-	(37,835)	1,201	-	-	-	-	(36,634)	(11,350)	(47,984)
已發行代價股份	27(b)	*	219,663	-	-	-	-	-	219,664	-	219,664
授出已發行代價股份的認沽期權	20(b)(ii)	-	(219,664)	-	-	-	-	-	(219,664)	-	(219,664)
自第三方收購附屬公司		-	-	-	-	-	-	-	-	282	282
張雷先生注資	27(c)	-	9,985	-	-	-	-	-	9,985	-	9,985
非控股股東注資		-	-	-	-	-	-	-	-	980	980
出售附屬公司		-	-	-	(3)	-	-	3	-	33	33
分配至法定儲備		-	-	-	6,573	-	-	(6,573)	-	-	-
於2024年12月31日結餘	2	443,636	(19,204)	(66,442)	44,279	11,502	(3,474)	208,906	619,205	52,124	671,329

\* 金額少於人民幣1,000元。

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

附註	本公司權益股東應佔										非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員 股份信託 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定 盈餘儲備 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	公平值 儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元			
於2025年1月1日結餘	2	443,636	(19,204)	(66,442)	44,279	11,502	(3,474)	208,906	619,205	52,124	671,329	
2025年權益變動：												
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	-	(52,406)	(52,406)	12,544	(39,862)	
其他全面收益	-	-	-	-	-	(2,473)	(2,458)	-	(4,931)	-	(4,931)	
全面收益總額	-	-	-	-	-	(2,473)	(2,458)	(52,406)	(57,337)	12,544	(44,793)	
就上一年度批准之股息	27(c)	(39,797)	1,366	-	-	-	-	-	(38,431)	(3,408)	(41,839)	
股份獎勵計劃收購股份	27(d)	-	(2,264)	-	-	-	-	-	(2,264)	-	(2,264)	
自第三方收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	302	302	
非控股股東注資	27(c)	-	16,214	-	-	-	-	-	16,214	593	16,807	
出售附屬公司	-	-	-	-	(453)	-	-	453	-	(1,030)	(1,030)	
分配至法定儲備	-	-	-	-	4,385	-	-	(4,385)	-	-	-	
於2025年12月31日結餘	2	420,053	(20,102)	(66,442)	48,211	9,029	(5,932)	152,568	537,387	61,125	598,512	

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

**綜合現金流量表**截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>經營活動</b>			
經營所得現金	23(b)	<b>30,004</b>	50,325
已付所得稅	26(a)	<b>(24,999)</b>	(24,823)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>5,005</b>	25,502
<b>投資活動</b>			
出售按公平值計入損益計量的金融資產所得款項		<b>36,862</b>	298,274
已收利息		<b>4,107</b>	6,198
出售物業及設備所得款項		<b>504</b>	515
出售使用權資產所得款項		<b>594</b>	–
出售一間聯營公司的現金流入淨額		<b>90</b>	–
出售附屬公司的現金(流出)/流入淨額		<b>(5,218)</b>	861
購買使用權資產		<b>(414)</b>	–
收購附屬公司，扣除所收購現金		<b>(495)</b>	2,718
或然代價付款		–	(17,600)
購買按公平值計入損益計量的金融資產		–	(350,338)
向非控股權益提供貸款		–	(3,000)
購置物業及設備		<b>(4,887)</b>	(11,869)
購買無形資產及其他非流動資產		–	(3,351)
向聯營公司注資		<b>(66)</b>	(60)
<b>投資活動所得/(所用)現金淨額</b>		<b>31,077</b>	(77,652)

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度  
(以人民幣列示)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>融資活動</b>			
張雷先生注資	27(c)	–	9,985
銀行貸款所得款項	23(c)	480	–
非控股權益注資		593	980
已付股東股息	23(c)	(30,285)	(28,566)
已付附屬公司非控股股東溢利分派	23(c)	(3,576)	(3,778)
收購本公司股份	27(d)	(2,264)	–
已付租賃租金的資本部分	23(c)	(308)	(153)
已付租賃租金的利息部分	23(c)	(96)	(75)
已付利息	23(c)	(2)	–
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(35,458)</b>	(21,607)
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>624</b>	(73,757)
於1月1日的現金及現金等價物	23(a)	439,021	509,829
<b>匯率變動的影響</b>		<b>(2,473)</b>	2,949
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>	23(a)	<b>437,172</b>	439,021

第78至158頁的附註構成該等財務報表的一部分。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 1 一般事項

本公司於2020年1月20日根據開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司股份在2020年10月22日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。

### 2 重大會計政策

#### (a) 合規聲明

第一服务控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)的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編製。國際財務報告準則會計準則包括所有適用的個別國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)、國際會計準則(「國際會計準則」)及相關詮釋。該等財務報表亦符合香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。下文披露本集團所採納的重大會計政策。

國際會計準則理事會已發佈若干新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團當前會計期間首次生效或可提早採用。附註2(c)提供首次應用該等變更導致會計政策出現任何變動的資料，而有關變動與本集團於綜合財務報表中所反映的當前會計期間相關。

#### (b) 財務報表編製基準

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司及合營企業的權益。

編製財務報表時所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下列資產均按公平值列賬，如下文所載會計政策所述：

- 投資物業(見附註2(h))
- 分類為按公平值計入損益計量的金融資產或按公平值計入其他全面收益的金融工具(見附註2(g))

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (b) 財務報表編製基準(續)

編製符合國際財務報告準則會計準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計和假設。該等估計及相關假設乃基於以往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他資料來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際的結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂及未來期間確認。

管理層於採用對財務報表構成重大影響的國際財務報告準則會計準則時所作出的判斷，以及估計不明朗性的主要來源於附註3討論。

本公司及本公司於中國內地境外的附屬公司的功能貨幣為港元(「港元」)。由於本集團的所有業務均由本公司在中國內地設立的附屬公司進行，其功能貨幣為人民幣，故綜合財務報表以人民幣列示。

#### (c) 會計政策變動

本集團已於本會計期間的該等財務報表應用由國際會計準則理事會頒佈之國際會計準則第21號修訂本匯率變動的影響 — 缺乏可兌換性。由於本集團並無訂立任何其外幣不可兌換為另一種貨幣的外幣交易，故該修訂本對該等財務報表並無重大影響。

本集團概無應用尚未於當前會計期間生效的任何新準則或詮釋。

#### (d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指本集團控制的實體。於本集團因參與實體業務而承擔可變動回報的風險或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。附屬公司之財務報表自控制權開始之日直至控制權終止之日合併計入綜合財務報表內。

集團內公司間之結餘及交易，及集團內公司間交易所產生之任何未變現收入及開支(外幣交易收益或虧損除外)均對銷。集團內部交易所產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (d) 附屬公司及非控股權益(續)

就各項業務合併而言，本集團可選擇按公平值或按非控股權益(「**非控股權益**」)分佔附屬公司可辨認資產淨額的成比例份額計量任何非控股權益。非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與本公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔本集團業績的部分在綜合損益表以及綜合損益表及其他全面收益表中呈報為非控股權益與本公司權益股東之間的期間損益總額及全面收益總額分配。根據附註2(q)或(r)並依據負債性質而定，來自非控股權益持有人的貸款及對該等持有人的其他合約責任於綜合財務狀況表中呈列為金融負債。

本集團於附屬公司的權益變動，若不會導致失去控制權，則列為權益交易。

倘本集團失去對一間附屬公司的控制權，則終止確認附屬公司的資產及負債，以及任何相關非控股權益及其他權益組成。任何產生的收益或虧損將於損益確認。失去控制權時，以公平值計量於前附屬公司的任何保留權益。

本公司的財務狀況表內於一間附屬公司的投資按成本減去減值虧損(見附註2(l))列賬，惟分類為持作出售(或已計入分類為持作出售的出售集團)的投資除外。

#### (e) 聯營公司及合營企業

聯營公司是本集團或本公司對某一實體的財務及營運政策擁有重大影響力，但並無控制權或共同控制權的實體。合營企業是指一項安排，其讓本集團或本公司擁有當中的共同控制權，就此，本集團或本公司於安排下之資產淨值擁有權利，而非對資產擁有權利或對負債承擔責任。

於聯營公司或合營企業的權益使用權益法入賬，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。其初步按成本確認，包括交易成本。其後，綜合財務報表包括本集團應佔該等被投資方的損益及其他全面收益(「**其他全面收益**」)，直至重大影響或共同控制權終止之日為止。

當本集團應佔虧損超出其於該聯營公司或合營企業的權益，本集團的權益減記至零，且終止確認進一步虧損，惟本集團已代表被投資方產生的法律或推定義務或付款除外。就此而言，本集團的權益乃權益法下的投資賬面金額，連同本質上構成本集團於聯營公司或合營企業淨投資一部分的任何其他長期權益(於該等其他長期權益應用預期信貸虧損模式後(如適用(見附註2(l)))。)

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (e) 聯營公司及合營企業(續)

與按權益法入賬的被投資公司進行交易而產生的未變現收益，乃以本集團於被投資公司的權益為限與投資抵銷。未變現虧損按與未變現收益相同的方法抵銷，但抵銷額只限於並無證據顯示已出現減值的部分。

於本公司的財務狀況表中，於聯營公司或合營企業的投資按成本減減值虧損(見附註2(l))列賬，除非其分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)。

#### (f) 企業合併及商譽

##### 共同控制下企業合併

本集團採用合併會計法入賬受共同控制的實體及業務的企業合併，猶如收購完成，且合併實體或企業自合併實體或企業首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產及負債按控制方的賬面值進行合併。倘控制方持續擁有權益，則概不會就商譽代價確認任何金額。

損益及其他全面收益表包括各合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制日期起(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期)的業績。就共同控制合併產生的交易成本於產生的期間確認為開支。

##### 非共同控制下企業合併

本集團採用收購法將非共同控制下企業合併入賬。收購附屬公司所轉讓的代價，為所轉讓資產、對被收購方的前擁有人產生的負債及本集團發行的股本權益的公平值。轉讓代價包括或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。企業合併時所收購的可資識別資產以及所承擔負債及或然負債初步以收購日期的公平值計量。本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益，其以公平值或非控股權益在被收購方可資識別資產淨額已確認金額中的所佔份額確認。收購相關成本於產生時支銷。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (f) 企業合併及商譽(續)

##### 企業合併產生的或然代價

本集團所轉讓任何或然代價乃按收購日之公平值確認。符合計量期間調整條件的或然代價予以追溯調整，並對商譽進行相應調整。計量期間調整指由於在「計量期間」(由收購日期起計不超過一年)內獲得有關於收購日期已存在事實及情況的其他資料所作出的調整。

被視為一項資產或負債的或然代價的公平值其後變動，將按國際財務報告準則第9號於損益確認。分類為權益的或然代價不會重新計量，且其後結算於權益內入賬。

商譽指下列兩者的差額：

- (i) 已轉移代價的公平值、所佔被收購公司的任何非控股權益金額及本集團早前所持被收購公司股權的公平值三者的總金額；超出
- (ii) 被收購公司於收購當日的可識別資產及負債的公平值淨額。

當(ii)高於(i)，有關差額即時於損益確認為議價收購收益。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。企業合併產生的商譽分配至預期自合併協同效益獲益的各現金產生單位或現金產生單位組別，並每年進行減值測試(請參閱附註2(l))。

倘年內出售現金產生單位，任何應佔購入商譽金額均計入出售損益的計算結果內。

#### (g) 其他證券投資

本集團有關證券投資(於附屬公司、聯營企業及合營企業的投資除外)的政策載列如下。

證券投資於本集團承諾購買／出售該等投資當日予以確認／取消確認。該等投資初次按公平值加上直接應佔交易成本列賬，惟按公平值計入損益計量的投資除外，在此情況下，交易成本直接於損益確認。該等投資其後視乎分類按以下方式入賬。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (g) 其他證券投資(續)

##### (i) 非股本投資

本集團所持有之非股本投資分類為以下計量類別之一：

- 攤銷成本，倘所持投資用作收回合約現金流(僅為支付本金及利息)。預期信貸虧損、以實際利率法計算的利息收入(見附註2(v)(vi))、匯兌損益均於損益內確認。終止確認的任何收益或虧損於損益中確認。
- 按公平值計入其他全面收益 — 可轉回，倘投資之合約現金流僅與本金及利息付款相關，並且投資以其目的為同時收回合約現金流及出售的業務模式持有。預期信貸虧損、利息收入(以實際利率法計算)及匯兌損益均於損益內確認，其計算方式猶如金融資產以攤銷成本計量。公平值與攤銷成本之間的差額於其他全面收益中確認。當終止確認該投資時，於其他全面收益內累計之金額由權益轉入損益。
- 按公平值計入損益，倘該投資不符合按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益(可轉回)計量之標準。該投資之公平值變動(包括利息)於損益內確認。

##### (ii) 股本投資

股本證券投資被分類為按公平值計入損益，除非該等股本投資並非以交易為目的持有且於初步確認時，本集團不可撤銷地選擇指定投資為按公平值計入其他全面收益(不得轉回)，由此，隨後公平值之變動於其他全面收益內確認。該等選擇以工具為基礎作出，但僅會在發行人認為投資滿足股本之定義的情況下作出。若就特定投資作出有關選擇，於出售時，於公平值儲備(不得轉回)內累計之金額轉入保留盈利，且不會轉入損益。股本證券投資產生之股息(不論分類為按公平值計入損益或按公平值計入其他全面收益)作為其他收益於損益內確認(見附註2(v)(v))。

#### (h) 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及／或作資本增值而根據租賃權益(見附註2(k))擁有或持有之土地及／或樓宇。其包括目前未釐定未來用途而持有之土地，以及現正興建或發展供未來作投資物業用途之物業。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(h) 投資物業(續)**

投資物業按公平值列賬，惟於報告期間結算日仍在興建或發展，且公平值不能於當時可靠計量者則作別論。公平值變動或廢棄或出售投資物業產生之任何收益或虧損於損益確認。投資物業所得租金收入按附註2(v)(iv)所述方式入賬。

**(i) 物業及設備**

物業及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(l))。

自建物業及設備項目成本包括原材料成本、直接員工成本、拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本的初步估計(倘有關)及適當比例的生產經常費用及借貸成本(見附註2(x))。

使物業及設備項目達到能夠以管理層預期的方式運作所需的必要位置及條件時，可能會產生項目。出售任何該等項目的所得款項及相關成本於損益確認。

報廢或處置物業及設備項目所產生的損益以出售所得款項淨額與項目賬面金額之間的差額釐定，並於報廢或處置日在損益中確認。

折舊乃採用直線法按估計可使用年期撇銷物業及設備項目之成本並扣除其估計剩餘價值(如有)計算，詳情如下：

— 樓宇	40年
— 機器及設備	3至5年
— 車輛	3至10年
— 辦公室及其他設備	3至5年

倘物業、廠房及設備項目的組成部分有不同的可使用年期，有關項目的成本會按照合理基準分配至各個部分，而每個部分分開計提折舊。資產的可使用年期和殘值(如有)每年審閱。在建工程在完工及投入擬定用途前並不計提任何折舊。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (j) 無形資產(商譽除外)

研究活動開支於產生時於損益確認。開發支出僅在該支出能可靠計量、產品或程序技術上及商業上可行、可能具有未來經濟利益，及本集團有意並具有足夠資源完成開發以及使用或出售產生的資產的情況下，方會撥充資本。否則，其產生時於損益確認。資本化開發支出隨後按成本減累計攤銷以及任何累計減值虧損計量。

本集團收購且具有有限可使用年期的其他無形資產(包括專利及商標)按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量(見附註2(l))。

內部產生的商譽及品牌的開支於產生時於損益確認。

攤銷乃按無形資產之估計可使用年期(如有)以直線法撇銷其成本減估計剩餘價值計算，並一般於損益確認。

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

— 軟件	5至10年
— 客戶關係	10年
— 運維權	10年

攤銷方法、可使用年期及剩餘價值於每年期檢討，並於適當時作出調整。

#### (k) 租賃資產

本集團於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制可識別資產使用的權利，則該合約是租賃或包含租賃。當客戶有權指示可識別資產的用途以及從該用途中獲得絕大部分經濟利益時，即表示擁有控制權。

##### (i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，則本集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，惟租期為12個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃除外。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團決定是否按個別租賃基準將租賃資本化。倘不進行資本化，則相關租賃付款於租賃期內按系統基準於損益確認。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(k) 租賃資產(續)****(i) 作為承租人(續)**

當租賃資本化時，租賃負債於租賃期內按租賃付款現值初步確認，並使用租賃所隱含利率貼現，或倘無法輕易釐定利率，則使用相關增量借貸利率。於初步確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支使用實際利率法計算。並非基於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債計量，因此於產生的會計期間於損益扣除。

於租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上開始日期或之前作出的任何租賃付款，加上所產生的任何初始直接成本以及拆除和移除相關資產或修復相關資產或其地點的估計成本，減去收到的任何租賃優惠。使用權資產隨後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(i)及2(l))列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產根據附註2(h)按公平值列賬則除外。

可退回租金按金根據適用於按攤銷成本列賬的非股本證券投資的會計政策，與使用權資產分開入賬(見附註2(g)(i)、2(v)(vi)及1(l)(i))。任何超出按金初始公平值的面值均作為已支付的額外租賃款項入帳，並計入使用權資產的成本中。

倘本集團根據殘值擔保估計預期應付的金額有變，或倘本集團對其是否將行使購買、續租或終止選擇權的評估產生變動，當未來租賃付款因某一指數或比率變動而變更，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量時，就使用權資產的賬面值作出相應調整，倘使用權資產的賬面值減至零，則於損益入賬。

本集團呈列並不符合「物業及設備」項下投資物業的定義的使用權資產並於財務狀況表單獨呈列租賃負債。

**(ii) 作為出租人**

本集團於租賃開始時釐定一項租賃是否屬於融資租賃或經營租賃。一項租賃如果將相關資產擁有權所附帶的大部分風險及回報轉移至承租人，則該租賃分類為融資租賃。否則租賃分類為經營租賃。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (k) 租賃資產(續)

##### (ii) 作為出租人(續)

倘若合約包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合約代價分配至每個組成部分。自經營租賃產生的租金收入根據附註2(v)(iv)確認。

#### (l) 信貸虧損及資產減值

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

本集團確認的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)的虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、貿易及其他應收款項)；及
- 合約資產(見附註2(n))。

##### 預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損按合約及預期金額之間的所有預期現金差額的現值計量。

倘影響重大，預期現金不足額將使用以下利率貼現：

- 定息金融資產、貿易及其他應收款項及合約資產：於初次確認時釐定的實際利率或相似利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限，乃本集團面臨信貸風險的最長合約期。

預期信貸虧損將採用以下基準計量：

- 12個月的預期信貸虧損：在報告日期後12個月內(或倘工具的預期年期少於12個月，則於更短期間)可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損部分；及
- 全期預期信貸虧損：指預期信貸虧損模型內各項目於整個存續期所有可能違約事件導致的預期虧損。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(I) 信貸虧損及資產減值(續)****(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)***預期信貸虧損的計量(續)*

本集團按相等於存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，惟以下按 12 個月預期信貸虧損計量者除外：

- 於報告日期被確定為具有低信貸風險的金融工具；及
- 信貸風險(即於金融工具預期年期內發生的違約風險)自初步確認以來並無顯著增加的其他金融工具。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備一般按等同於全期預期信貸虧損金額計量。

*信貸風險大幅上升*

於釐定金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加及計量預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及毋須付出過多成本或努力即可獲得的合理及有理據的資料。這包括定量及定性資料以及基於本集團歷史經驗及知情信用評估的分析，包括前瞻性資料。

本集團認為當債務人不太可能在未經本集團採取例如變現擔保品(如持有)等行動的情況下全額償還其信貸義務。

預期信貸虧損於各報告日期進行重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損的任何變動均於損益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，並通過虧損撥備賬對其賬面值作相應調整，按公平價值變動列入損益(可回收)計量的非股本證券投資除外，其虧損撥備在其他全面收益中確認並在公平價值儲備中累計(可回收)不會減少金融資產在財務狀況表中的賬面值。

*金融資產信貸減值*

本集團於各報告日期評估金融資產是否存在信貸減值。當發生會對金融資產估計未來現金流量造成不利影響的一項或多項事件，則金融資產存在信貸減值。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (I) 信貸虧損及資產減值(續)

##### (i) 金融工具及合約資產的信貸虧損(續)

###### 金融資產信貸減值(續)

金融資產存在信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期超過90日；
- 本集團根據其他情況下不會考慮之條款重組貸款或墊款；
- 債務人很可能會進行破產或其他財務重組；或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

###### 撇銷政策

金融資產、租賃應收款項或合約資產的賬面總值於並無可收回的實際可能性時部分或全部撇銷。本集團通常在釐定債務人並無可產生充足現金流量償還待撇銷款項的資產或收入來源時，進行撇銷。

先前撇銷資產的後續收回於收回期間在損益中確認為減值撥回。

##### (ii) 其他非流動資產減值

於各報告日期，本集團審閱其非財務資產(投資物業、存貨、合約資產及遞延稅項資產除外)的賬面值，以確定是否有任何減值跡象。倘存在任何上述跡象，則隨後對資產的可收回金額進行估計。商譽每年進行減值測試。

就進行減值測試而言，資產被歸類為從持續使用中產生的現金流入在很大程度上獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流入的最小資產組別。業務合併產生的商譽獲分配至預計將從合併的協同效應中受益的現金產生單位或現金產生單位組別。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策 (續)****(l) 信貸虧損及資產減值 (續)****(ii) 其他非流動資產減值 (續)**

資產或現金產生單位的可收回金額為其使用價值與其公平值減出售成本之間的較高者。使用價值乃基於估計未來現金流量，使用稅前貼現率貼現至其現值，有關稅率須反映目前資金時間值的市場估量及資產或現金產生單位的特定風險。

倘資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。減值虧損首先分配用於削減該現金產生單位所獲分配之任何商譽的賬面值，其後按比例削減該現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，撥回的減值虧損僅以在並無確認減值虧損的情況下原應釐定的資產賬面值(減折舊或攤銷)為限。

**(iii) 中期財務報告及減值**

根據上市規則，本集團須根據國際會計報告準則第34號中期財務報告，就財政年度首六個月編製中期財務報告。於中期期末，本集團應用的減值測試、確認及撥回標準與其將於財政年度末所應用者相同(見附註2(l))。

在中期期間就商譽所確認之減值虧損不會在其後期間撥回即使僅在該中期所屬的財政年度終結時才評估減值並確認沒有虧損或所確認的虧損較少，也不會撥回減值虧損。

**(m) 存貨**

存貨按成本及可變現淨額的較低者入賬：

- 成本根據加權平均成本法計算，包括所有購買成本、兌換成本及將存貨送達現時位置及達至現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨額為於一般業務過程的估計售價減估計完成成本及進行銷售所需估計成本。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (n) 合約資產及合約負債

倘本集團於可無條件取得合約條款項下代價前確認收益(見附註2(v))，則確認合約資產。合約資產根據附註2(l)所載政策就預期信貸虧損進行評估，並於可收取代價的權利成為無條件時重新分類至應收款項(見附註2(o))。

倘客戶於本集團確認相關收益(見附註2(v))前支付不可退還代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取不可退還代價，亦將確認合約負債。於該等情況下，亦會確認相應應收款項(見附註2(o))。

當合約包含重要的融資成分時，合約餘額包括根據實際利率法應計的利息(見附註2(v))。

#### (o) 貿易及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件權利收取代價及代價僅隨時間推移即會成為到期應付時予以確認。

不包含重大融資成分的貿易應收款項按其交易價格進行初始計量。包含重大融資成分的貿易應收款項及其他應收款項初步按公平值加交易成本計量。所有應收款項隨後以攤餘成本列賬(見附註2(l))。

#### (p) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時換算為已知的現金額、價值變動風險不大並會在購入後三個月內到期的其他短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(l)評估預期信貸虧損。

#### (q) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認。於初步確認後，貿易及其他應付款項按攤銷成本列賬，惟倘貼現的影響並不重大，在此情況下則按發票金額列賬。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(r) 計息借款**

計息借款初步按公平值減交易成本計量。其後，該等借款採用實際利息法按攤銷成本列賬。利息開支根據附註2(x)確認。

**(s) 僱員福利****(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃供款**

短期僱員福利在提供相關服務時支銷。倘本集團因僱員過往提供的服務而目前有法律或推定責任支付預期須支付的款項，而有關責任能可靠地估計，則確認負債為預期須支付的款項。

界定供款退休計劃的供款義務於提供相關服務時支銷。

**(ii) 以股份為基礎的付款**

向僱員授出的股份於授予日的公平值，以二項式網格方法計量。該公平值於股份歸屬期內，被確認為開支，同時增加相應的權益金額。已確認為開支的數額會作出調整以反映符合相關服務條件的股份數目，即該數額最終基於歸屬日符合相關服務條件的股份數目確認。權益金額於資本儲備中確認，直至購股權獲行使(屆時將計入就已發行股份的股本所確認的金額)或購股權屆滿(屆時將直接撥歸保留溢利)為止。

**(iii) 終止福利**

終止福利在以下兩者中的較早時間被確認為開支：本集團不能再取消提供該等福利時，及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時。

**(t) 所得稅**

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益確認，惟與企業合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目有關者除外。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (t) 所得稅(續)

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項以及過往年度應付或應收稅項的任何調整。即期應付或應收稅項金額為預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計，反映與所得稅有關的任何不確定性。其採用於報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

即期稅項資產及負債僅於符合若干標準時方可抵銷。

遞延稅項乃就財務報告用途資產及負債的賬面值與就稅項用途所用金額之間的暫時差額確認。遞延稅項不會就下列各項確認：

- 在並非企業合併且不影響會計或應課稅溢利或虧損且並無產生相等應課稅及可扣稅暫時差額的交易中初步確認資產或負債的暫時差額；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的暫時差額，惟以本集團能控制暫時差額撥回的時間及於可見將來不大可能撥回為限；
- 初始確認商譽產生的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織公佈的支柱二示範規則而頒佈或實質頒佈的稅法所產生的所得稅有關者。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以日後可能有應課稅溢利可用作抵銷為限。未來應課稅溢利按相關應課稅暫時差額撥回釐定。倘應課稅暫時差額的金額不足以悉數確認遞延稅項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃，考慮未來應課稅溢利(就現有暫時差額的撥回作出調整)。遞延稅項資產於各報告日期審閱，並於相關稅項利益不再可能變現時予以扣減；當未來應課稅溢利的可能性提高時，會撥回此類減少。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (t) 所得稅(續)

遞延稅項計量反映本集團預期於報告日期收回或清償其資產及負債賬面值的方式所產生的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅於符合若干標準時方可抵銷。

#### (u) 撥備及或然負債

一般情況下，準備乃通過按反映當時市場對資金時間價值及該負債特定風險的評估的稅前利率折現預計未來現金流量確定。

保修撥備於出售相關產品或服務時，根據過往保修數據及可能出現的結果與其相關概率的權重確認。

虧損合約之撥備由終止合約的預期成本及繼續合約的預期成本淨額(以較低者為準)的現值計量，其由履行合約責任之增量成本及與履行合約直接相關的其他成本分配而釐定。於計提撥備前，本集團就該合約相關資產確認任何減值虧損(見附註2(l)(ii))。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會微乎其微則除外。

如果結算撥備所需的部分或全部支出預計將由另一方償付，則就幾乎確定的任何預計償付確認為單獨資產。就該項償付所確認的金額僅限於該項撥備的賬面金額。

#### (v) 收益及其他收入

當於本集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用本集團的資產產生收入時，本集團將收入分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時，按本集團將有權享有的承諾代價金額確認收益，惟不包括代表第三方收取的款項。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何貿易折扣。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (v) 收益及其他收入(續)

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收益按應收款項的現值計量，採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利息法單獨應計。倘合約載有向本集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收益包括採用實際利息法就合約負債應計的利息開支。本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分任何影響調整代價。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

#### (i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務

就物業管理服務而言，本集團根據已完成履約價值每月按有權開具發票的金額確認收益。

就來自包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權按已收或應收的物業管理服務費價值收取收益。就來自酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為業主代理，有權按預先訂明百分比或業主應支付的固定金額的物業管理服務費收取收益。

能源運維服務主要包括通過能源站提供以用於協調中央供暖、中央供冷、新鮮空氣通風及熱水供應的服務以及向物業開發商及業主提供的能源運維服務。就能源運維服務而言，本集團作為委託人，有權按已收或應收的相關服務費價值收取收益，收益在提供相關服務時確認。綠色科技諮詢服務主要提供予物業開發商。在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時，應立即支付交易款項。

增值服務主要包括向物業開發商及業主提供的停車場管理服務、為物業開發商提供的初步規劃及設計諮詢服務、為物業開發商提供的協銷服務，以及為物業開發商及業主提供的物業使用服務。就向物業開發商及業主提供的停車場管理服務而言，本集團每月按已收或應收的相關服務費價值確認收益。就其他增值服務而言，本集團在提供相應服務時確認收益。其他增值服務通常在提供服務時或在若干里程碑日期須分期付款時立即收費。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**2 重大會計政策(續)****(v) 收益及其他收入(續)****(i) 物業管理服務、能源運維服務、綠色科技諮詢服務及增值服務(續)**

倘合約涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘不能夠直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

**(ii) 綠色人居解決方案服務線的系統安裝服務**

當可以合理計量系統安裝服務合約的結果，則使用成本對成本法，即以相對於估計成本總額的實際成本比例，隨時間逐步確認合約收益。

本集團在作出該等估計時，考慮了本集團提前完成合約可能賺取的合約性獎金，或延期完成合約可能蒙受的合約性罰款，以致在確認收益時，僅以已確認的累計收益金額極有可能不會出現重大撥回為限。

當合約的結果無法合理計量，則僅在預期將可收回的合約成本範圍內確認收益。

倘在任何時間完成合約的成本估計超過合約項下的代價餘額，則根據載於附註2(i)的政策確認撥備。

**(iii) 綠色人居解決方案服務線的貨品銷售**

收益在客戶管有及接納產品時確認。倘產品乃部分履行涵蓋其他貨品及／或服務的合約，則確認的收益金額為合約下交易價格總額的適當比例，按相對獨立售價基礎在合約承諾的所有貨品與服務之間分配。

**(iv) 經營租賃的租金收入**

經營租賃之租金收入於租期內以直線法於損益確認。租賃獎勵於租賃期內作為總租金收入的一部分於損益中確認。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (v) 收益及其他收入(續)

##### (v) 股息

股息收入於本集團收取款項之權利確立當日於損益中確認。

##### (vi) 利息收入

利息收入以實際利率法確認。「實際利率」指在金融資產預期壽命內，將估計未來現金收入精確貼現至金融資產賬面總值的利率。於計算利息收入時，實際利率應用於資產之賬面總值(當資產並無信貸減值時)。然而，對於初始確認後出現信貸減值的金融資產，利息收入乃按金融資產之攤銷成本應用實際利率計算。倘資產不再有信貸減值，利息收入之計算將恢復至賬面總值基準。

##### (vii) 政府補助

政府補助於合理確定將會收取而本集團符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。

有關補償本集團開支的補助於有關開支產生期間按有系統基準在損益確認為收入。用於彌補本集團一項資產之成本之補貼，會在資產帳面值中扣除，其後會透過扣減折舊支出的方式在資產之使用年限內在損益表有效地確認。

#### (w) 外幣換算

期內的外幣交易按交易日期的匯率換算。以外幣計值的貨幣資產及負債按於報告期末的匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣資產及負債使用交易日期的匯率換算。交易日期為本公司初步確認相關非貨幣資產或負債的日期。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (w) 外幣換算(續)

海外業務的業績乃按交易日期的近似匯率換算為人民幣。財務狀況表項目按報告期末的收市匯率換算為人民幣。由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認，並分別在匯兌儲備中的權益累計。

#### (x) 借款成本

收購、建設或生產一項資產(需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售)直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

#### (y) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員。

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：

- (i) 實體與本集團屬同一集團的成員公司(即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所指人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 2 重大會計政策(續)

#### (y) 關聯方(續)

(b) 如一間實體符合以下任何條件，即與本集團有關連：(續)

(viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的直系親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

#### (z) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向本集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合併。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行合併。

### 3 會計判斷及估計

根據過往經驗及其他因素(包括在有關情況下相信對未來事件屬合理的預測)持續對估計及判斷作出評估。

附註16及28(e)包含有關商譽減值及金融工具公平值的假設及其風險因素的資料。編製綜合財務報表的估計不確定性因素的其他主要來源如下：

#### (i) 應收款項的預期信貸虧損

貿易及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團於作出該等假設及選擇減值計算輸入數據時，根據本集團往績、現行市況及於各報告期末之前瞻性估計的判斷而進行。所採用主要假設及輸入數據的詳情，參閱附註28(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 3 會計判斷及估計(續)

#### (ii) 遞延稅項資產的確認

有關已結轉的稅項虧損及可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，採用於各報告日期末已實施或實質上已實施的稅率，基於預期變現或清償相關資產與負債賬面值的方式確認及計量。於釐定遞延稅項資產的賬面值時，對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及本集團的經營環境的多項假設，並須董事作出大量判斷。該等假設及判斷的任何變動均會影響將予確認的遞延稅項資產賬面值，並因而影響未來期間的淨利潤。

### 4 收益及分部報告

本集團的主要業務為物業管理服務、於綠色人居解決方案領域的服務及增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的客戶群體豐富多樣且於報告期間彼等概無貢獻本集團收益10%或以上。

#### (a) 預計將於日後確認來自於報告日期存在的客戶合約的收益

就物業管理服務及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務而言，本集團每月按有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額確認收益。本集團已選取實際權宜法不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約及綠色人居解決方案服務線的能源運維服務並無固定期限。

就綠色人居解決方案服務線的商品銷售而言，於報告期末並無重大的未履約責任。

就其他服務而言，其於短期內提供及於報告期末並無重大的未履約責任。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 4 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的服務線組建。本集團以符合向本集團最高級行政管理人員就資源分配及表現評估進行內部報告的方式呈列以下兩個可呈報分部。

- 第一物業：該分部提供物業管理服務、綠色人居解決方案服務線下的能源運維服務及增值服務。
- 第一人居：該分部提供綠色人居解決方案服務線下的綠色科技諮詢服務、系統安裝服務、產品銷售及能源運維服務。

#### (i) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及分配分部之間資源，本集團最高級行政管理人員按以下基準監控各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形資產，流動資產、於聯營公司及合營企業的權益、金融資產投資及遞延稅項資產。分部負債包括個別分部的產生收益的活動應佔貿易應付賬款及應計費用及合約負債以及該等分部直接管理的銀行借款。

收益及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或其他來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。並無計量一個分部向另一分部提供的協助，包括分享資產及科技專長。

呈報分部溢利所用的計量為除稅前溢利／(虧損)。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 4 收益及分部報告(續)

## (b) 分部報告(續)

## (i) 分部業績、資產及負債(續)

就分配資源及評估分部業績而向本集團最高級行政管理人員提供截至2025年及2024年12月31日止年度按收益確認時間分類的客戶合約收益、按主要產品及服務線分類的客戶合約收益以及有關本集團可呈報分部的資料載列如下。

	第一物業		第一人居		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
<b>按收益確認時間分類</b>						
按時間確認的收益	1,310,554	1,284,290	34,990	35,780	1,345,544	1,320,070
於時間點確認的收益	9,133	11,857	1,520	9,853	10,653	21,710
<b>可呈報分部收益</b>	<b>1,319,687</b>	1,296,147	<b>36,510</b>	45,633	<b>1,356,197</b>	1,341,780
<b>按主要產品或服務線分類</b>						
— 物業管理服務	1,006,218	956,789	—	—	1,006,218	956,789
— 綠色人居解決方案	103,535	103,607	36,510	45,633	140,045	149,240
— 增值服務	209,934	235,751	—	—	209,934	235,751
<b>可呈報分部收益</b>	<b>1,319,687</b>	1,296,147	<b>36,510</b>	45,633	<b>1,356,197</b>	1,341,780
<b>可呈報分部(虧損)/溢利</b>	<b>(30,801)</b>	29,646	<b>219</b>	(44,650)	<b>(30,582)</b>	(15,004)
利息收入	718	997	5	10	723	1,007
利息開支	96	75	54	74	150	149
年內折舊及攤銷	11,934	10,983	444	453	12,378	11,436
貿易應收款項及合約資產的 減值虧損	64,661	105,094	(232)	43,095	64,429	148,189
商譽的減值虧損	88,233	—	—	—	88,233	—
使用權資產的減值虧損	681	—	—	—	681	—
<b>可呈報分部資產</b>	<b>1,263,375</b>	1,337,032	<b>68,637</b>	71,451	<b>1,332,012</b>	1,408,483
<b>可呈報分部負債</b>	<b>747,684</b>	774,408	<b>80,202</b>	82,507	<b>827,886</b>	856,915

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 4 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>收益</b>		
可呈報分部收益	1,356,197	1,341,780
撇銷分部之間收益	(15,030)	(14,804)
合併收益	1,341,167	1,326,976
<b>可呈報分部虧損</b>		
可呈報分部虧損	(30,582)	(15,004)
未分配總部及公司除稅前收入淨額	1,578	3,646
撇銷分部之間溢利	-	246
合併除稅前虧損	(29,004)	(11,112)
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	1,332,012	1,408,483
未分配總部及公司資產	634,399	668,381
對銷分部之間結餘	(388,544)	(392,422)
合併資產總值	1,577,867	1,684,442

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 4 收益及分部報告(續)

#### (b) 分部報告(續)

##### (ii) 可呈報分部收益、損益、資產及負債的對賬(續)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	827,886	856,915
未分配總部及公司負債	211,909	212,861
對銷分部之間結餘	<b>(60,440)</b>	(56,663)
合併負債總額	<b>979,355</b>	1,013,113

### 5 其他收入淨額

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
利息收入	(i)	3,639	6,198
政府補助	(ii)	10,578	13,089
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額		570	1,021
投資物業的公平值虧損		<b>(1,396)</b>	(88)
按公平值計入損益計量的金融資產的估值溢利/(虧損)淨額		8,330	(13,261)
出售物業及設備虧損淨額		<b>(652)</b>	(105)
出售無形資產虧損淨額		-	(555)
出售使用權資產虧損淨額		<b>(711)</b>	-
出售一間聯營公司虧損淨額		<b>(22)</b>	-
出售項目虧損淨額		-	(2,730)
出售附屬公司的收益		<b>3,204</b>	159
租賃收入		439	1,979
或然代價的公平值收益		-	2,505
申索及罰款		<b>(3,013)</b>	(799)
其他		<b>(884)</b>	(1,117)
		<b>20,082</b>	6,296

附註：

- (i) 利息收入主要指銀行現金的利息。
- (ii) 政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附有未滿足的任何條件或未來責任。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 6 除稅前虧損

除稅前虧損乃經扣除／(計入)下列各項後得出：

#### (a) 融資成本淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息(附註23(c))	96	75
其他應付款項利息(附註23(c))	52	74
銀行貸款利息(附註23(c))	2	-
金融負債價值變動	7,216	(14,820)
	<b>7,366</b>	<b>(14,671)</b>

#### (b) 員工成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	366,635	384,931
界定供款退休計劃的供款	62,221	61,416
終止福利	2,941	6,604
	<b>431,797</b>	<b>452,951</b>

本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按照當地市政府認同的平均僱員薪金的若干百分比計算的數額向計劃供款，以向僱員退休福利提供資金。

退休計劃供款即時歸屬，本集團並無可用作減少現有供款水平的沒收供款。除上述供款外，本集團概無其他退休福利付款的重大責任。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**6 除稅前虧損(續)****(c) 其他項目**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產的攤銷成本(附註15)	5,399	5,578
折舊費用		
— 自有物業及設備(附註13)	6,395	5,493
— 使用權資產(附註14)	584	365
	<b>12,378</b>	11,436
與短期租賃有關的經營租賃開支(附註23(d))	1,421	1,589
核數師薪酬		
— 審計服務	1,760	1,760
存貨成本(附註19)	4,455	12,818

**7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅****(a) 綜合損益及其他全面收益表的稅項指：**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	19,537	26,480
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(8,679)	(31,319)
	<b>10,858</b>	(4,839)

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 7 綜合損益及其他全面收益表的所得稅(續)

#### (b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計虧損的對賬：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前虧損	(29,004)	(11,112)
除稅前虧損的名義稅項，按有關司法權區溢利的適用稅率計算	(7,251)	(2,778)
中國優惠稅率的稅務影響(附註(i))	(5,417)	(1,301)
海外優惠稅率的稅務影響(附註(ii))	(394)	(911)
不可扣稅開支的稅務影響	23,361	787
未確認稅務虧損之稅務影響	945	1,638
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的稅務影響	-	516
使用過往年度未確認稅務虧損之稅務影響	(386)	(203)
其他	-	(2,587)
	<b>10,858</b>	<b>(4,839)</b>

附註：

(i) 若干附屬公司獲認為高新技術企業(「高新技術企業」)，並於報告期內可享有優惠所得稅率15%。高新技術企業證書需每三年更新一次。

若干附屬公司獲認定為小型微利企業。於報告期間，符合資格的附屬公司按優惠所得稅率5%納稅。

(ii) 根據開曼群島及英屬處女群島(「英屬處女群島」)的稅務規則及規例，本集團毋須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

於報告期間，本集團於香港註冊成立的附屬公司就須繳納香港利得稅的收入適用的利得稅率為16.5%。由於於報告期內本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故並未就香港利得稅作出撥備(2024年：無)。

本集團的中國附屬公司須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

#### (c) 支柱二所得稅

本集團於中國內地經營業務，並於香港擁有一家投資控股公司，而該等地區已頒佈新稅法以實施經濟合作與發展組織頒佈的全球反稅基侵蝕示範規則(「支柱二示範規則」)。本公司董事認為支柱二所得稅將不會對本集團造成重大影響。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**8 董事酬金**

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事權益資料)規例第2部披露的董事酬金如下：

	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 福利供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2025年12月31日止年度</b>					
<b>董事姓名</b>					
<b>執行董事</b>					
劉培慶	-	501	814	53	1,368
朱莉	-	325	440	53	818
金純剛	-	359	626	33	1,018
<b>非執行董事</b>					
張鵬	-	-	-	-	-
龍晗	-	-	-	-	-
王子鳴	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
程鵬	100	-	-	-	100
孫靜	100	-	-	-	100
楊熙	100	-	-	-	100
	<b>300</b>	<b>1,185</b>	<b>1,880</b>	<b>139</b>	<b>3,504</b>

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 8 董事酬金(續)

董事姓名	董事袍金 人民幣千元	基本薪金 及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 福利供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2024年12月31日止年度</b>					
<b>執行董事</b>					
劉培慶	—	497	826	53	1,376
朱莉	—	332	448	53	833
金純剛	—	367	654	33	1,054
<b>非執行董事</b>					
張鵬	—	—	—	—	—
龍晗	—	—	—	—	—
王子鳴(於2024年5月13日獲委任)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
程鵬	100	—	—	—	100
孫靜	100	—	—	—	100
陳晟(於2024年9月5日辭任)	67	—	—	—	67
楊熙(於2024年9月5日獲委任)	33	—	—	—	33
	300	1,196	1,928	139	3,563

於報告期間，上文所示執行董事酬金指彼等以其於本集團僱員的身份自本集團收取的薪酬。

於報告期間，對於張鵬先生及龍晗先生為包括本集團在內的較大集團提供的服務，彼等未於本集團直接獲付薪酬，而是自張雷先生控制的其他實體收取。並無分攤有關酬金，原因為彼等向本集團提供合資格服務為附帶於彼等對較大集團須承擔之責任。

於報告期間，本集團概無向附註9所披露的董事或任何最高薪人士支付酬金，作為加入本集團或於加入本集團後之獎勵或作為離職補償，概無本集團董事放棄或同意放棄任何酬金。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**9 最高薪人士**

截至2025年12月31日止年度，五名最高薪人士中三名(2024年：三名)為董事，其酬金於上文附註8披露。其餘人士截至2025年12月31日止年度的酬金總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他酬金	853	544
酌情花紅	364	672
退休計劃供款	38	80
	<b>1,255</b>	1,296

上述最高薪人士的酬金處於下列範圍：

	2025年	2024年
零至1,000,000港元	2	2

**10 其他全面收益**

有關其他全面收益各組成部分的稅務影響

	2025年			2024年		
	稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	稅後淨額 人民幣千元	稅前金額 人民幣千元	稅項開支 人民幣千元	稅後淨額 人民幣千元
換算海外業務財務報表所產生的匯兌差額 按公平值計入其他全面收益計量的 股本投資：公平值儲備變動淨額 (不可撥回)	(2,473)	-	(2,473)	2,949	-	2,949
	(3,012)	554	(2,458)	(2,616)	103	(2,513)
其他全面收益	(5,485)	554	(4,931)	333	103	436

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 11 每股虧損

#### (a) 每股基本虧損

2025年每股基本虧損乃根據年內本公司權益股東應佔虧損人民幣44,704,000元(2024年：人民幣10,265,000元)(就已發行代價股份的影響作出調整)及已發行普通股加權平均數956,568,000股(2024年：959,877,000股普通股)計算，計算如下：

#### (i) 本公司普通權益股東應佔虧損

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
普通權益股東應佔虧損	(52,406)	(12,072)
已發行代價股份的影響(附註27(b))	7,702	1,807
<b>普通權益股東應佔虧損(基本)</b>	<b>(44,704)</b>	<b>(10,265)</b>

#### (ii) 普通股加權平均數

	2025年 股份數目千股	2024年 股份數目千股
於1月1日的已發行普通股	1,264,000	1,000,000
僱員股份信託所持有股份的影響	(43,432)	(40,123)
已發行代價股份的影響(附註27(b))	-	168,989
賣出已發行代價股份認沽期權的影響(附註20(b)(ii))	(264,000)	(168,989)
<b>於12月31日的加權平均普通股數目</b>	<b>956,568</b>	<b>959,877</b>

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**11 每股虧損(續)****(b) 每股攤薄虧損**

由於本集團於截至2025年12月31日止年度並無潛在攤薄股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。由於納入紅利部分會產生反攤薄影響，故並未計入截至2025年12月31日止年度的每股攤薄虧損計算中。截至2024年12月31日止年度每股攤薄虧損乃根據本公司普通權益股東應佔經調整虧損人民幣25,085,000元及普通股加權平均數1,227,581,000股計算，計算如下：

**(i) 本公司普通權益股東應佔虧損(攤薄)**

	2024年 人民幣千元
普通權益股東應佔虧損(基本)	(10,265)
已發行金融負債價值變動的稅後影響(附註6(a))	(14,820)
	<hr/>
普通權益股東應佔虧損(攤薄)	(25,085)

**(ii) 加權平均普通股數目(攤薄)**

	2024年 股份數目千股
於12月31日的加權平均普通股數目(基本)	959,877
賣出已發行代價股份認沽期權的紅利部分	267,704
	<hr/>
於12月31日的加權平均普通股數目(攤薄)	1,227,581

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 12 投資物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
公平值		
於1月1日	15,262	15,350
公平值變動	(1,396)	(88)
於12月31日	13,866	15,262

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的物業的公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量等級歸類。公平值計量所屬層級參照估值方法所用輸入數據的可觀察性及重要性釐定如下：

- 第一層級估值：只使用第一層級輸入數據(即相同資產或負債於計量日期於活躍市場中的未經調整報價)計量公平值
- 第二層級估值：使用第二層級輸入數據(即不屬於第一層級的可觀察輸入數據)但並無使用重大不可觀察輸入數據計量公平值。不可觀察輸入數據指無法取得市場數據的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量公平值

	公平值	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
位於中國的投資物業 — 第三層級	13,866	15,262

截至2025年及2024年12月31日止年度，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策為公平值層級內各層級之間出現轉移的期間於報告期末確認有關變動。

本集團所有投資物業於2025年及2024年12月31日重新估值。有關估值由最近於估物業的位置及類別方面擁有經驗的獨立公司北京天通資產評估有限責任公司進行。本集團管理層已與測量師討論有關估值假設及估值。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**12 投資物業(續)**

下表提供有關如何釐定該等投資物業公平值的資料(具體指所用的估值方法及輸入數據)。

綜合財務狀況表中 本集團所持投資物業	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據 與公平值的關係
位於中國九江的投資物業 (零售)	收入法及市場法  主要輸入數據為： 1. 資本化率； 2. 個別單位的單位租金； 3. 市場交易價	資本化率：3.5% (2024年：3.5%)  每平方米日租人民幣2.0元 (2024年：人民幣2.1元) 每平方米市價人民幣6,566元至 人民幣21,780元(2024年： 人民幣6,681元至人民幣22,174元)	資本化率越高，公平值越低。  市場交易價越高，公平值越高。

投資物業的公平值結合收入法及市場法釐定。根據收入法，投資物業的公平值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金。根據市場法，公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃一般初步為期10年，並於所有條款經重新磋商之日後可選擇重續租賃。租賃條款已於2025年修訂，租賃將於2026年終止。

於報告日期，本集團於未來期間應收的不可撤銷經營租賃項下的未折現租賃付款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	42	412
1年後但於2年內	—	423
2年後但3年內	—	438
3年後但4年內	—	452
4年後但5年內	—	175
	<b>42</b>	<b>1,900</b>

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 13 物業及設備

	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>						
於2024年1月1日	4,910	3,776	20,913	2,485	3,953	36,037
添置	4,590	681	5,494	1,020	–	11,785
收購附屬公司	3,084	–	755	–	–	3,839
轉撥至機器及設備	1,104	–	–	–	(1,104)	–
出售	(300)	(1,801)	(750)	–	–	(2,851)
出售附屬公司	–	–	(15)	–	–	(15)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	<b>13,388</b>	<b>2,656</b>	<b>26,397</b>	<b>3,505</b>	<b>2,849</b>	<b>48,795</b>
添置	<b>2,141</b>	<b>279</b>	<b>2,449</b>	<b>1,938</b>	<b>17</b>	<b>6,824</b>
收購附屬公司	–	–	22	–	–	22
出售	<b>(628)</b>	<b>(160)</b>	<b>(730)</b>	<b>(895)</b>	–	<b>(2,413)</b>
出售附屬公司	<b>4,087</b>	<b>(10)</b>	<b>(67)</b>	–	–	<b>4,010</b>
於2025年12月31日	<b>18,988</b>	<b>2,765</b>	<b>28,071</b>	<b>4,548</b>	<b>2,866</b>	<b>57,238</b>
<b>累計折舊：</b>						
於2024年1月1日	(3,644)	(2,499)	(11,103)	(7)	–	(17,253)
年內支出	(1,699)	(461)	(3,243)	(90)	–	(5,493)
收購附屬公司	(363)	–	(510)	–	–	(873)
出售時撥回	204	1,617	410	–	–	2,231
出售附屬公司時撥回	–	–	2	–	–	2
於2024年12月31日及 2025年1月1日	<b>(5,502)</b>	<b>(1,343)</b>	<b>(14,444)</b>	<b>(97)</b>	–	<b>(21,386)</b>
年內支出	<b>(2,009)</b>	<b>(369)</b>	<b>(3,897)</b>	<b>(120)</b>	–	<b>(6,395)</b>
收購附屬公司	–	–	(8)	–	–	(8)
出售時撥回	<b>514</b>	<b>100</b>	<b>595</b>	<b>48</b>	–	<b>1,257</b>
出售附屬公司時撥回	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>29</b>	–	–	<b>56</b>
於2025年12月31日	<b>(6,976)</b>	<b>(1,606)</b>	<b>(17,725)</b>	<b>(169)</b>	–	<b>(26,476)</b>
<b>賬面值：</b>						
於2025年12月31日	<b>12,012</b>	<b>1,159</b>	<b>10,346</b>	<b>4,379</b>	<b>2,866</b>	<b>30,762</b>
於2024年12月31日	7,886	1,313	11,953	3,408	2,849	27,409

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 14 使用權資產

	停車場經營權 人民幣千元 附註(i)	樓宇及場所 人民幣千元 附註(ii)	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>			
於2024年1月1日	—	—	—
添置	11,381	2,808	14,189
於2024年12月31日及2025年1月1日	11,381	2,808	14,189
添置	1,773	—	1,773
出售	(1,322)	—	(1,322)
於2025年12月31日	<b>11,832</b>	<b>2,808</b>	<b>14,640</b>
<b>累計折舊：</b>			
於2024年1月1日	—	—	—
年內支出	(59)	(306)	(365)
於2024年12月31日及2025年1月1日	(59)	(306)	(365)
年內支出	(190)	(394)	(584)
減值虧損(附註(iii))	(681)	—	(681)
出售	17	—	17
於2025年12月31日	<b>(913)</b>	<b>(700)</b>	<b>(1,613)</b>
<b>賬面淨值：</b>			
於2025年12月31日	<b>10,919</b>	<b>2,108</b>	<b>13,027</b>
於2024年12月31日	11,322	2,502	13,824

附註：

(i) 截至2025年12月31日止年度，本集團已訂立抵銷協議，據此，本集團已於自若干物業開發商獲得停車場經營權後抵銷其貿易應收款項人民幣1,359,000元，該等均為非現金交易。

截至2024年12月31日止年度，本集團已訂立一系列抵銷協議，據此，本集團已於自若干物業開發商獲得停車場經營權後抵銷其貿易應收款項人民幣10,321,000元及已確認合約負債人民幣1,060,000元，該等均為非現金交易。

(ii) 樓宇及場所指本集團為經營而訂立的租賃，租賃期介乎五至九年。

有關租賃負債的進一步詳情載於附註25，而與租賃有關的開支項目載於附註6(a)及6(c)。

(iii) 截至2025年12月31日止年度，於年內的「使用權資產減值虧損」確認減值虧損人民幣681,000元，該款項純粹涉及停車場的經營權，由於賬面值大於可收回金額，可收回金額乃按使用收入法減去出售成本釐定的停車場經營權公平值估計。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 15 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	運維權 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本：</b>				
於2024年1月1日	12,475	40,766	2,000	55,241
購入無形資產	3,351	–	–	3,351
出售	–	–	(2,000)	(2,000)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>15,826</b>	<b>40,766</b>	<b>–</b>	<b>56,592</b>
自其他非流動資產轉入	<b>2,500</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>2,500</b>
於2025年12月31日	<b>18,326</b>	<b>40,766</b>	<b>–</b>	<b>59,092</b>
<b>累計攤銷：</b>				
於2024年1月1日	(4,504)	(13,458)	(1,056)	(19,018)
年內支出	(1,112)	(4,077)	(389)	(5,578)
出售時撥回	–	–	1,445	1,445
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>(5,616)</b>	<b>(17,535)</b>	<b>–</b>	<b>(23,151)</b>
年內支出	<b>(1,322)</b>	<b>(4,077)</b>	<b>–</b>	<b>(5,399)</b>
於2025年12月31日	<b>(6,938)</b>	<b>(21,612)</b>	<b>–</b>	<b>(28,550)</b>
<b>賬面淨值：</b>				
於2025年12月31日	<b>11,388</b>	<b>19,154</b>	<b>–</b>	<b>30,542</b>
於2024年12月31日	10,210	23,231	–	33,441

年內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收益表中的「行政開支」項目。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**16 商譽**

人民幣千元

成本：

於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	181,696
------------------------------------	---------

累計減值虧損：

於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	(1,860)
減值虧損	(88,233)

於2025年12月31日	(90,093)
--------------	----------

賬面值：

於2025年12月31日	<b>91,603</b>
--------------	---------------

於2024年12月31日	179,836
--------------	---------

包含商譽的現金產生單位的減值測試

商譽分配至本集團根據業務營運識別的現金產生單位(「現金產生單位」)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
大連亞航物業管理有限公司(「大連亞航」)	<b>81,458</b>	81,458
青島洛航企業管理有限公司(「青島洛航」)及其附屬公司	<b>10,145</b>	98,378
	<b>91,603</b>	179,836

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 16 商譽(續)

包含商譽的現金產生單位的減值測試(續)

#### (a) 大連亞航現金產生單位

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算使用基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算的現金流量預測。估計可收回金額所用的關鍵假設如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
五年期年收入增長率	5.3%–15.0%	6.0%–10.0%
毛利率	12.5%–18.6%	15.0%–20.0%
五年期後增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	20.3%	20.8%

由於現金產生單位的可收回金額高於賬面值，故截至2025年及2024年12月31日止年度並無確認商譽減值虧損。

#### (b) 青島洛航現金產生單位

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算使用基於管理層批准的涵蓋五年期的財務預算的現金流量預測。估計可收回金額所用的關鍵假設如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
五年期年收入增長率	5.0%–8.0%	9.1%–17.5%
毛利率	16.1%–20.9%	19.6%–20.9%
五年期後增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	21.3%	20.8%

於年內，於「商譽減值虧損」中確認的減值虧損人民幣88,233,000元僅與青島洛航及其附屬公司有關，乃由於該附屬公司於2025年的業績不佳以及來年的預測結果所致。由於現金產生單位已減至其可收回金額人民幣80,150,000元，計算可收回金額所用假設的任何不利變動均會導致進一步的減值虧損。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 17 於附屬公司的投資

下表載列對本集團業績、資產或負債產生重大影響的附屬公司之詳情。除另有說明外，所持有股份的類別為普通股。

公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	註冊資本／已發行 及繳足資本詳情	所有權益比例		主營業務
			本公司 持有	附屬公司 持有	
第一綠色服務有限公司	英屬處女群島	50,000股	100%	–	投資控股
第一服务控股(香港)有限公司	香港	10,000股	–	100%	投資控股
第一物業服務(北京)有限公司 (附註(ii)及(iii))	中國	人民幣100,000,000元／ 人民幣100,000,000元	–	100%	物業管理
第一摩碼人居环境科技(北京) 有限公司(附註(i)及(iii))	中國	人民幣35,000,000元／ 人民幣27,470,300元	–	72.1%	節能相關服務
山西第一物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣3,000,000元	–	100%	物業管理
湖南第一物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣5,000,000元	–	100%	物業管理
江西第一物業服務有限公司 (附註(i)及(iii))	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣3,000,000元	–	100%	物業管理

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 17 於附屬公司的投資(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立及經營地點	註冊資本／已發行 及繳足資本詳情	所有權益比例		主營業務
			本公司 持有	附屬公司 持有	
第一摩碼人居建築工程(北京) 有限公司(附註(i)及(iii))	中國	人民幣30,000,000元／ 人民幣30,000,000元	—	100%	節能相關服務
大連亞航(附註(i)及(iii))	中國	人民幣20,000,000元／ 人民幣3,500,000元	—	80%	物業管理
青島洛航(附註(i)及(iii))	中國	人民幣7,000,000元／ 人民幣7,000,000元	—	100%	物業管理
山東上誠物業服務有限公司 (「山東上誠」)(附註(i)及(iii))	中國	人民幣10,000,000元／ 人民幣10,000,000元	—	70%	物業管理
第一摩碼房地產經紀(北京) 有限公司(附註(i)及(iii))	中國	人民幣1,000,000元／無	—	100%	房地產經紀

附註：

- (i) 該等實體根據中國的法律法規註冊為境內有限責任公司。
- (ii) 該實體根據中國的法律法規註冊為外商獨資企業。
- (iii) 該等實體的官方名稱為中文。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**18 其他金融資產 — 非流動**

	人民幣千元
於2024年1月1日	4,718
添置	3,000
公平值變動	(2,616)
<hr/>	
於2024年12月31日及2025年1月1日	5,102
公平值變動	(3,012)
<hr/>	
於2025年12月31日	<b>2,090</b>

本集團指定其若干股本投資按公平值計入其他全面收益(不得轉回)計量，乃由於該投資持作戰略用途。於報告期間並無收取該等投資的股息。

**19 存貨**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
待售貨品	<b>1,216</b>	1,647

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售存貨賬面值	<b>4,455</b>	12,818

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 20 按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融負債

#### (a) 按公平值計入損益計量的金融資產

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
按公平值計入損益計量的權益工具	(i)	17,327	16,500
<b>流動資產</b>			
理財產品		55,405	94,211
按公平值計入損益計量的權益工具	(ii)	212,060	204,844
		267,465	299,055
		284,792	315,555

#### (b) 其他金融負債

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他金融負債	(ii)	212,060	204,844

附註：

- (i) 2024年12月23日，本公司間接全資附屬公司第一物業服務(北京)有限公司(「第一物業」)與北京騰雲世紀企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「北京騰雲」，由一名股東最終擁有35.93%權益的公司，其間接持有本公司全部已發行股本約12.53%)訂立投資協議，據此，第一物業同意向北京騰雲注資人民幣16,500,000元，以使北京騰雲作為有限合夥人作出相應投資以持有蕪湖德致信項目投資合夥企業(有限合夥)(「目標合夥企業」)的16.8%權益。注資將僅用於向目標合夥企業作出投資，以從張雷先生控制的公司收購若干投資物業。

注資完成後，本公司間接持有目標合夥企業6.15%的權益，該等權益作為按公平值計入損益的金融資產入賬。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**20 按公平值計入損益計量的金融資產及其他金融負債(續)****(b) 其他金融負債(續)**

附註：(續)

- (ii) 於2022年11月21日，本公司(作為買方)與鉑願有限公司及景至有限公司(統稱為「賣方」)訂立股份轉讓協議(「協議」)，據此，本公司將收購世紀金源服務集團有限公司(「目標公司」)8%的股本權益(「銷售股份」)，總代價為人民幣163,045,449.60元(相當於約179,520,000港元)。代價將透過按發行價每股代價股份0.68港元向賣方發行及配發合共264,000,000股本公司普通股作為代價股份(「代價股份」)支付。交易已於2024年5月13日完成(「完成」)。

根據該協議，賣方已獲零代價授予一項認購權，據此，賣方有權於完成後三年(「期權期」)內行使認購權，要求本公司向賣方出售所有銷售股份，代價將向本公司轉讓所有代價股份以作註銷的方式支付。

根據該協議，本公司已獲零代價授予認沽期權，據此，本公司有權於完成後三年內行使認沽期權，要求賣方向本公司收購所有銷售股份，代價將透過轉讓所有代價股份予本公司註銷的方式支付。

於完成時，銷售股份之投資列為按公平值計入損益的金融資產。本公司授予的認沽期權及沽出的認購期權為一種複合金融工具，並未在綜合財務報表中分開呈列。本公司就銷售股份的投資購買代價股份的責任產生一項財務負債，其金額為參考銷售股份於報告期末的公平值釐定的贖回現值。

於2025年9月5日，本公司與賣方訂立放棄股息契據，據此，本公司將放棄目標公司宣派的所有股息，而賣方將放棄本公司就期權期宣派的所有股息，詳情請參閱附註27(c)(ii)。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 21 合約資產及合約負債

#### (a) 合約資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
履行綠色人居解決方案合約所產生		
— 第三方	-	335
— 張雷先生控制的公司	-	2,326
減：減值：		
— 第三方	-	(228)
— 張雷先生控制的公司	-	(2,091)
	-	342

於報告期間，合約資產的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	2,319	1,627
已確認信貸虧損	-	692
轉撥至貿易應收款項	(2,319)	-
於12月31日	-	2,319

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**21 合約資產及合約負債(續)****(b) 合約負債**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預收履約賬款		
— 第三方	313,244	320,111
— 張雷先生控制的公司	7,630	7,850
	<b>320,874</b>	327,961
<b>合約負債變動</b>		
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	327,961	302,975
於年初計入合約負債結餘的已確認收益	<b>(286,740)</b>	(271,025)
已收現金增加	279,653	296,011
於12月31日結餘	<b>320,874</b>	327,961

本集團於開始提供服務前收取按金，這將導致於合約開始產生合約負債，直至就項目確認的收益超過按金金額為止。

於2025年12月31日，預期於一年後確認為收入的合約負債金額為人民幣42,267,000元(2024年：人民幣41,221,000元)。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 22 貿易及其他應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自第三方的貿易應收款項	647,170	605,816
減：預期信貸虧損撥備	(274,886)	(228,043)
	372,284	377,773
來自關聯方的貿易應收款項	166,241	167,410
減：預期信貸虧損撥備	(144,949)	(143,500)
	21,292	23,910
貿易應收款項總額	393,576	401,683
預付款項	38,963	37,789
代表業主支付費用	42,746	45,149
按金	14,428	14,331
預付增值稅	9,702	9,466
	105,839	106,735
其他應收款項	65,573	46,100
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(245)	(245)
其他應收款項	65,328	45,855
	564,743	554,273

貿易應收款項主要與物業管理和於綠色人居解決方案領域的服務產生的收益有關。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**22 貿易及其他應收款項 (續)****(a) 賬齡分析**

於各報告期末，基於收益確認日期並扣除貿易應收款項預期信貸虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	274,576	279,437
1至2年	67,446	68,116
2至3年	24,885	27,257
3至4年	11,167	16,646
4至5年	9,001	8,562
5年以上	6,501	1,665
	<b>393,576</b>	401,683

貿易應收款項於確認應收款項時到期。本集團信貸政策及貿易應收款項產生的信貸風險的更多詳情載於附註28(a)。

**(b) 貿易應收款項預期信貸虧損撥備**

於報告期內，貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	371,543	226,888
已確認信貸虧損	64,429	147,497
自合約資產轉入	2,319	-
撇銷	(16,086)	(2,840)
出售附屬公司的影響	(2,370)	(2)
於12月31日	<b>419,835</b>	371,543

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 23 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金		43	209
銀行現金		456,887	453,780
減：受限制現金	(i)	(19,758)	(14,968)
		<b>437,172</b>	439,021

註：

- (i) 於2025年12月31日，受限制現金期末結餘主要指僱員股份信託持有的人民幣6,118,000元(2024年：人民幣7,178,000元)，用於購買或認購根據第一服务股份獎勵計劃(「計劃」)授予合資格人士的股份(見附註27(d))，以及本集團的物業管理服務業務代表業主委員會收取的人民幣12,195,000元(2024年：人民幣7,114,000元)。根據物業管理協議，本集團代業委會開設並管理該等銀行賬戶。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 23 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

## (b) 除稅前虧損與經營所得現金的對賬：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前虧損		<b>(29,004)</b>	(11,112)
就以下各項作調整：			
利息收入	5	<b>(3,639)</b>	(6,198)
融資成本淨額	6(a)	<b>7,366</b>	(14,671)
物業及設備折舊	6(c)	<b>6,395</b>	5,493
使用權資產折舊	6(c)	<b>584</b>	365
無形資產攤銷	6(c)	<b>5,399</b>	5,578
出售附屬公司的收益	5	<b>(3,204)</b>	(159)
按公平值計入損益計量的金融資產的估值(收益)/虧損淨額	5	<b>(8,330)</b>	13,261
投資物業的公平值虧損	5	<b>1,396</b>	88
或然代價的公平值收益	5	–	(2,505)
貿易應收款項及合約資產的減值虧損	28(a)	<b>64,429</b>	148,189
商譽的減值虧損	16	<b>88,233</b>	–
使用權資產的減值虧損	14	<b>681</b>	–
出售物業及設備虧損淨額	5	<b>652</b>	105
按公平值計入損益計量的金融資產的變現收益淨額	5	<b>(570)</b>	(1,021)
應佔合營企業虧損		<b>148</b>	–
應佔聯營公司虧損		<b>654</b>	61
出售使用權資產虧損淨額		<b>711</b>	–
出售一間聯營公司虧損淨額	5	<b>22</b>	–
出售項目虧損淨額	5	–	2,730
收購附屬公司的虧損淨額		–	502
出售無形資產虧損淨額	5	–	555
出售其他流動資產虧損淨額		–	26
營運資金變動：			
存貨減少/(增加)		<b>431</b>	(36)
貿易及其他應收款項增加		<b>(78,397)</b>	(159,528)
合約資產減少		<b>2,661</b>	1,693
受限制現金(增加)/減少		<b>(4,790)</b>	9,646
合約負債(減少)/增加		<b>(7,087)</b>	24,986
貿易及其他應付款項(減少)/增加		<b>(14,737)</b>	32,186
其他流動資產減少		–	91
經營所得現金		<b>30,004</b>	50,325

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 23 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)

#### (c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳述本集團融資活動負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債指其現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表分類為融資活動產生的現金流量的負債。

	銀行貸款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	應付股息 人民幣千元 (附註24)	租賃負債 人民幣千元 (附註25)	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	-	161	1,372	-	1,533
<b>融資現金流量變動：</b>					
已付股東股息	-	-	(28,566)	-	(28,566)
已付租賃租金的資本部分	-	-	-	(153)	(153)
已付租賃租金的利息部分	-	-	-	(75)	(75)
已付附屬公司少數股東溢利分派	-	-	(3,778)	-	(3,778)
融資現金流量變動總額	-	-	(32,344)	(228)	(32,572)
<b>其他變動：</b>					
融資成本	-	74	-	75	149
宣派股息	-	-	47,984	-	47,984
租賃負債增加	-	-	-	2,808	2,808
抵銷其他應收款項	-	-	(8,731)	-	(8,731)
其他	-	121	-	-	121
其他變動總額	-	195	39,253	2,883	42,331
於2024年12月31日及於2025年1月1日	-	356	8,281	2,655	11,292
<b>融資現金流量變動：</b>					
銀行貸款所得款項	480	-	-	-	480
已付股東股息	-	-	(30,285)	-	(30,285)
已付租賃租金的資本部分	-	-	-	(308)	(308)
已付租賃租金的利息部分	-	-	-	(96)	(96)
已付附屬公司少數股東溢利分派	-	-	(3,576)	-	(3,576)
已付利息	(2)	-	-	-	(2)
融資現金流量變動總額	478	-	(33,861)	(404)	(33,787)
<b>其他變動：</b>					
融資成本	2	52	-	96	150
宣派股息	-	-	41,839	-	41,839
非控股股東注資(附註27(c))	-	-	(16,214)	-	(16,214)
其他變動總額	2	52	25,625	96	25,775
於2025年12月31日	480	408	45	2,347	3,280

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**23 現金及現金等價物以及其他現金流量資料(續)****(d) 租賃現金流出總額**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於經營現金流量內	(1,421)	(1,589)
於融資現金流量內	(404)	(228)
	<b>(1,825)</b>	<b>(1,817)</b>

該等金額與以下各項有關：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已付租賃租金	<b>(1,825)</b>	<b>(1,817)</b>

**(e) 非現金交易**

於2025年，應付非控股權益的股息人民幣16,214,000元獲豁免並確認為來自非控股權益的注資(附註27(c))。

於2024年內，山東上誠的非控股權益股息為人民幣8,731,000元已抵銷其他應收款項。

**24 貿易及其他應付款項**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項	163,098	174,346
應付關聯方款項	7,074	7,408
應付其他稅項及支出	30,056	28,773
應計工資及其他福利	42,509	46,870
按金	62,107	73,451
應付股息	45	8,281
代表業主收取款項	85,907	74,667
其他應付款項及應計費用	40,288	44,538
	<b>431,084</b>	<b>458,334</b>

預期所有貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)將於一年內結算或按要求償還。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 24 貿易及其他應付款項(續)

於各報告期末，貿易應付款項基於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	113,652	131,152
1至2年	15,328	11,945
2至3年	7,040	12,595
3年以上	27,078	18,654
	<b>163,098</b>	174,346

### 25 租賃負債

於2025年12月31日，租賃負債須償還如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	372	308
1年後但於2年內	439	372
2年後但5年內	943	1,161
5年後	593	814
	<b>1,975</b>	2,347
	<b>2,347</b>	2,655

### 26 綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表的即期稅項指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	12,762	11,105
扣除自損益(附註7)	19,537	26,480
年內已付稅項	<b>(24,999)</b>	(24,823)
於12月31日	<b>7,300</b>	12,762

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 26 綜合財務狀況表的所得稅(續)

## (b) 已確認遞延稅項資產及負債：

## (i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動

綜合財務狀況表中已確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分及於年內的變動如下：

遞延稅項產生自：	按公平值計入 損益計量的 金融資產及 其他金融資產								總計 人民幣千元
	信貸虧損撥備 人民幣千元	產重估 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	或然代價重估 人民幣千元	投資物業重估 人民幣千元	未變現損益 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	
於2024年1月1日	44,684	46	-	-	(1,960)	(288)	-	(6,597)	35,885
計入／(扣除自)損益	27,693	(237)	(272)	303	1,960	(494)	1,456	910	31,319
扣除自儲備	-	103	-	-	-	-	-	-	103
出售附屬公司的影響	(73)	-	-	-	-	-	-	-	(73)
於2024年12月31日及 2025年1月1日	72,304	(88)	(272)	303	-	(782)	1,456	(5,687)	67,234
計入／(扣除自)損益	9,084	(224)	56	(40)	-	349	(1,456)	910	8,679
扣除自儲備	-	554	-	-	-	-	-	-	554
出售附屬公司的影響	(65)	3	-	-	-	-	-	-	(62)
於2025年12月31日	81,323	245	(216)	263	-	(433)	-	(4,777)	76,405

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 26 綜合財務狀況表的所得稅(續)

(b) 已確認遞延稅項資產及負債：(續)

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	81,615	73,791
綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(5,210)	(6,557)
	<b>76,405</b>	67,234

(c) 未確認遞延稅項資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
未動用稅項虧損 — 中國	18,093	18,397

根據附註2(t)所載會計政策，本集團並無就累計稅務虧損人民幣18,093,000元(2024年：人民幣18,397,000元)確認遞延稅項資產，原因為於相關司法權區及實體將有未來應課稅溢利可用以抵銷有關稅項虧損的機會不大。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**26 綜合財務狀況表的所得稅(續)****(c) 未確認遞延稅項資產(續)**

根據中國有關法律及法規，於各報告期間結束時尚未確認稅項虧損將於以下各年到期：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
2025年	-	2,605
2026年	1,398	1,496
2027年	1,346	1,459
2028年	5,797	6,285
2029年	5,772	6,552
2030年	3,780	-
	<b>18,093</b>	18,397

**(d) 未確認遞延稅項負債**

根據中國企業所得稅法及其實施條例，中國企業如派發於2008年1月1日後賺取的溢利予非中國企業居民時，除非按稅務條約或安排減免，其應收股息將按10%稅率徵收預扣稅。

就本集團中國附屬公司直至2025年12月31日的其他可分派儲備及保留盈利，於2025年12月31日並無確認遞延稅項負債，原因為本集團控制該等附屬公司的股息政策且其釐定於可預見未來分派該等利潤的機會不大。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 資本、儲備、股息及非控股權益

#### (a) 權益組成部分的變動

本集團合併權益各組成部分的期初與期末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。下文載列本公司權益單獨組成部分於年初及年末的變動詳情：

附註	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	僱員			保留溢利 人民幣千元	總計 人民幣千元
			股份信託 人民幣千元	匯兌儲備 人民幣千元	人民幣千元		
於2024年1月1日結餘	1	471,487	(20,405)	25,337	(4,247)	472,173	
<b>2024年權益變動：</b>							
年內全面收益總額	-	-	-	7,531	3,663	11,194	
就上一年度批准之股息	27(c)	(37,835)	1,201	-	-	(36,634)	
已發行代價股份	27(b)	*	219,663	-	-	219,664	
授出已發行代價股份的 認沽期權	20(b)(ii)	-	(219,664)	-	-	(219,664)	
張雷先生注資	27(c)	-	9,985	-	-	9,985	
於2024年12月31日及 2025年1月1日結餘	2	443,636	(19,204)	32,868	(584)	456,718	
<b>2025年權益變動：</b>							
年內全面收益總額	-	-	-	(10,209)	1,539	(8,670)	
就上一年度批准之股息	27(c)	(39,797)	1,366	-	-	(38,431)	
股份獎勵計劃收購股份	27(d)	-	(2,264)	-	-	(2,264)	
非控股股東注資	27(c)	-	16,214	-	-	16,214	
於2025年12月31日結餘	2	420,053	(20,102)	22,659	955	423,567	

\* 金額少於人民幣1,000元。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**27 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)****(b) 股本****法定股本**

本公司於2020年1月20日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的股份。根據於2020年9月25日及2020年10月22日通過及生效的本公司股東決議案，本公司的法定股本為50,000美元，分為250,000,000股每股票面值0.0000002美元的股份。

**已發行股本**

	附註	2025年		2024年	
		股份數目	人民幣元	股份數目	人民幣元
<b>已發行及繳足的普通股：</b>					
於1月1日		<b>1,264,000,000</b>	<b>1,756</b>	1,000,000,000	1,381
已發行代價股份	20(b)(ii)	-	-	264,000,000	375
		<b>1,264,000,000</b>	<b>1,756</b>	1,264,000,000	1,756

**(c) 股息****(i) 應付本公司權益股東的本年度股息：**

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
報告期末後擬派末期股息每股普通股零港元 (2024年：3.40港仙)	-	39,797

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

#### (c) 股息 (續)

(ii) 上一財年應佔的應付本公司權益股東股息於年內獲批准及支付。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年內獲批准及支付的上一財年末期股息為每股股份3.40港仙 (2024年：3.30港仙)	<b>39,797</b>	37,835

於2024年，為支持本公司發展，張雷先生將2023年的股息人民幣9,985,000元退還予本公司。

於2025年9月5日，本公司與賣方訂立股息豁免契據，據此，本公司將豁免目標公司宣派的所有股息，而賣方將豁免本公司就期權期宣派的所有股息。據此，賣方放棄有權收取本公司2023年及2024年的股息人民幣16,214,000元，股息確認為來自非控股權益的注資，此事項為非現金交易。目標公司於報告期內並無宣派股息。

#### (d) 僱員股份信託

於2021年5月10日，董事會決議採納計劃，該長期激勵計劃旨在挽留合資格人士為本集團持續營運及發展努力，以及吸引合適人才協助本集團進一步發展。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**27 資本、儲備、股息及非控股權益(續)****(d) 僱員股份信託(續)**

設立僱員股份信託之目的乃為根據計劃向合資格人士(包括本公司或其附屬公司的僱員及董事，以及為本公司或其附屬公司提供增值服務的顧問及代理人)授予股份。僱員股份信託由董事會及受託人管理，並由本集團的現金供款資助，用於在公開市場購買本公司股份，並入賬列為為僱員股份信託供款(一個股權組成部分)。

截至2025年12月31日止年度，本公司已委託受託人於香港聯合交易所有限公司購買以下股份：

年/月	已購回 股份數目	已付每股 最高價格 港元	已付每股 最低價格 港元	已付總價格 人民幣千元
2025年6月	1,245,000	0.33	0.30	363
2025年7月	2,800,000	0.34	0.29	798
2025年8月	357,500	0.28	0.28	91
2025年9月	4,057,500	0.28	0.26	1,012
	8,460,000			2,264

僱員股份信託的受託人將在歸屬期將本公司股份過戶給員工。於2025年12月31日，僱員股份信託持有庫存股份48,582,500股(2024年：40,122,500股)。截至2025年及2024年12月31日止年度，概無股份獲授出及歸屬。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 27 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

#### (e) 儲備的性質及用途

##### (i) 股份溢價

股份溢價主要指代價與本公司已發行及繳足股份的面值之間的差額。

##### (ii) 資本儲備

資本儲備結餘為就本公司股份在聯交所上市前發生的共同控制下已收購公司、收購非控股權益及重組所支付的代價與實繳資本之差額的總和。

##### (iii) 法定盈餘儲備

就綜合財務報表而言，法定盈餘儲備指本集團旗下所有實體的法定盈餘儲備。

法定儲備乃依據中國相關的規則及法規以及於中國註冊成立的公司的組織章程細則建立，直至儲備餘額達到其註冊資本的50%。該儲備的轉撥須於向股權持有人分派股息前作出。

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加股本，但不得分派(除清盤外)。

##### (iv) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算中國內地以外業務的財務報表所產生的所有匯兌差額。儲備根據附註2(w)所載會計政策進行處理。

##### (v) 公平值儲備

公平值儲備(不可轉回)包括報告期末所持有根據國際財務報告準則第9號指定為按公平值計入其他全面收益計量的股本投資的公平值累計變動淨額(見附註2(g))。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**27 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)****(f) 非控股權益**

下表載列有關山東上誠(其擁有重大非控股權益)的資料。以下呈列的財務資料概要為未計任何公司間抵銷前的金額。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益百分比	30%	30%
流動資產	111,634	102,903
非流動資產	15,751	15,456
流動負債	34,173	54,714
非流動負債	1,537	1,732
權益股東應佔資產淨值	88,291	59,458
非控股權益應佔資產淨值	3,384	2,455
非控股權益的賬面值	29,871	20,292
收益	113,839	132,289
年內溢利及全面收益總額	111	9,600
分配至非控股權益的溢利	683	3,450
非控股權益股息	-	8,731
經營活動(所用)/所得現金淨額	(1,395)	64
投資活動所用現金淨額	(239)	(1,449)

**(g) 資本管理**

本集團管理資本之主要目的是透過為產品及服務訂定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障本集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個報告期間，本集團的整體策略保持不變。

本集團主動定期審閱及管理其資本架構，以便在較高股東回報情況下可能伴隨之較高借貸水平與穩健的資本狀況帶來的優勢及保障之間取得平衡，並依照經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本集團根據資本負債率(按計息借貸總額除以權益總額計算)監察資本，於2025年12月31日為0.08%(2024年：無)。

本公司或其任何附屬公司毋須遵守外部施加的資本規定。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值

本集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及外幣風險上升。本集團亦面臨其於其他實體的股本投資產生的股價風險。本集團並無重大利率風險。

本集團面臨的該等風險及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

#### (a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易應收款項以及合約資產。本集團所承受的來自現金及現金等價物、受限制現金及理財產品的信貸風險有限，原因是對手方為本集團認為信貸風險較低且具有良好信譽的銀行及金融機構。

就第三方合約產生的貿易應收款項及合約資產而言，本集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，故並無集中的信貸風險。此外，本集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。本集團認為服務費收取率大幅下降時即存在違約事件並估計報告期間的預期信貸虧損率。一般情況下，除本集團與若干物業開發商訂立若干協議以物業結算未償還應收款項外，本集團並無向客戶取得抵押品。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**28 財務風險管理及金融工具公平值(續)****(a) 信貸風險(續)**

下表提供有關本集團於2025年及2024年12月31日面臨第三方合約產生的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	2025年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>第一物業</b>			
物業擁有人：			
1年內	21%	191,527	41,006
1至2年	46%	97,999	45,504
2至3年	67%	57,661	38,722
3至4年	84%	34,805	29,275
4至5年	99%	22,520	22,379
5年以上	100%	37,513	37,444
		<b>442,025</b>	<b>214,330</b>
<b>客戶及物業開發商的公共設施業務：</b>			
1年內	2%	122,923	2,838
1至2年	18%	12,353	2,182
2至3年	81%	11,508	9,333
3至4年	75%	6,998	5,223
4至5年	90%	13,778	12,344
5年以上	94%	7,792	7,353
		<b>175,352</b>	<b>39,273</b>
<b>第一人居</b>			
1年內	10%	3,976	404
1至2年	10%	3,469	348
2至3年	61%	2,146	1,312
3至4年	94%	2,022	1,901
4至5年	96%	8,312	8,021
5年以上	94%	9,868	9,297
		<b>29,793</b>	<b>21,283</b>

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

	2024年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
<b>第一物業</b>			
物業擁有人：			
1年內	22%	192,206	41,499
1至2年	46%	85,803	39,185
2至3年	61%	44,703	27,075
3至4年	73%	26,053	19,114
4至5年	86%	16,349	14,097
5年以上	97%	25,292	24,515
		390,406	165,485
<b>客戶及物業開發商的公共設施業務：</b>			
1年內	3%	124,152	3,983
1至2年	31%	23,937	7,473
2至3年	64%	11,492	7,408
3至4年	91%	16,501	15,063
4至5年	95%	7,724	7,345
5年以上	90%	285	257
		184,091	41,529
<b>第一人居</b>			
1年內	5%	7,177	360
1至2年	12%	2,331	290
2至3年	80%	2,546	2,043
3至4年	96%	8,533	8,217
4至5年	89%	5,721	5,078
5年以上	99%	5,346	5,269
		31,654	21,257

上述資料為本集團於2025年12月31日面臨第三方合約產生的貿易應收款項的最大信貸風險。本集團已與若干物業發展商訂立協議，以物業或使用權結算未償還應收款項。本集團認為，根據該等物業及使用權的估計賬面值人民幣1,757,000元(2024年：人民幣2,662,000元)，貿易應收款項產生的信貸風險因持作抵押品的物業或使用權或其他信貸增級而大幅降低。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

預期虧損率乃基於過去五年的實際虧損經驗。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況以及已抵押的抵押品或其他信貸增級的意見之間的差異。

由於宏觀經濟環境及房地產行業環境等多種因素的不利影響，本集團關聯方自2021年10月以來遭遇流動性問題。於2024年12月31日，貿易應收款項及關聯方合約產生的合約資產虧損撥備由具有預期信貸虧損計算經驗的獨立專業公司Vincorn Group Holdings Limited進行計算。本集團認為，自2024年12月31日以來，關聯方的信貸風險以及關聯方合約產生的貿易應收款項及合約資產的虧損撥備並無重大變動。

下表列示有關釐定關聯方合約產生的貿易應收款項及合約資產的預期虧損率的資料。

	2025年		
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
來自關聯方的貿易應收款項	87.19%	166,241	144,949
		2024年	
	預期虧損率 %	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
來自關聯方的貿易應收款項	85.72%	167,410	143,500
關聯方合約產生的合約資產	89.90%	2,326	2,091
		169,736	145,591

上述資料為本集團於2025年12月31日面臨關聯方合約產生的貿易應收款項及合約資產的最大信貸風險。本集團已與關聯方訂立協議，以物業或使用權結算未償還應收款項。本集團認為，根據該等物業及使用權的估計賬面值人民幣5,043,000元(2024年：人民幣8,431,000元)，貿易應收款項產生的信貸風險因持作抵押品的物業或使用權或其他信貸增級而大幅降低。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (a) 信貸風險(續)

預期虧損率根據歷史市場數據得出的不良債務加權平均回收率估計，並已根據行業特定資料以及收集歷史數據期間的經濟狀況與當前狀況以及已抵押的抵押品或其他信貸增級之間的差異予以調整。本集團將企業景氣指數及房地產行業企業景氣指數確定為最相關的因素，並根據該等因素的預期變化相應調整歷史市場數據得出的不良債務加權平均回收率。

#### (b) 流動性風險

本集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策為定期監控流動資金需求並遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主主要金融機構取得充足承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示本集團的非衍生金融負債於各報告期末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於報告期末通行的利率計算的利息款項)以及本集團須支付的最早日期得出。

	2025年					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內 或按要求 人民幣千元	1年以上 但不超過2年 人民幣千元	2年以上 但不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	431,084	—	—	—	431,084	431,084
銀行貸款	492	—	—	—	492	480
租賃負債	456	507	1,058	625	2,646	2,347
	432,032	507	1,058	625	434,222	433,911

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**28 財務風險管理及金融工具公平值(續)****(b) 流動性風險(續)**

	2024年					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	合約未折現現金流出					
	1年內 或按要求 人民幣千元	1年以上 但不超過2年 人民幣千元	2年以上 但不超過5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易及其他應付款項	458,334	-	-	-	458,334	458,334
租賃負債	404	456	1,315	875	3,050	2,655
	458,738	456	1,315	875	461,384	460,989

**(c) 利率風險**

於2025年12月31日，銀行貸款為無抵押、無擔保、按年利率2.85%的固定利率計息，並須於一年內償還。

本集團目前並無重大計息金融工具，因此於2025年及2024年12月31日並無重大利率波動風險。因此，並無呈列敏感度分析。

**(d) 貨幣風險**

本集團主要因為以不屬於本集團實體各自功能貨幣計值的買賣而面臨外匯風險。本公司、英屬處女群島附屬公司及香港附屬公司的功能貨幣均為港元。其業務主要以港元進行。

本集團的中國附屬公司的功能貨幣為人民幣，其業務主要以人民幣進行。故本集團認為貨幣風險極小。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (e) 公平值計量

##### (i) 按公平值計量的金融資產及負債

###### 公平值層級

下表呈列本集團於報告期末按經常性基準計量的金融工具公平值，該公平值按國際財務報告準則第13號公平值計量所界定的三層公平值計量層級歸類。

於報告期間，在第一與第二層級之間並無出現任何公平值轉移，亦無任何公平值轉入第三層級或自第三層級轉出。本集團的政策為公平值層級內各層級之間出現轉移的期間於各報告期末確認有關變動。

	於12月31日	於2025年12月31日的		
	的公平值	公平值計量分類至		
	2025年	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
指定按公平值計入其他全面收益的 股本證券(不得轉回)	2,090	-	-	2,090
按公平值計入損益計量的金融資產 — 理財產品	55,405	-	55,405	-
— 按公平值計入損益計量的權益 工具 — 流動	212,060	-	-	212,060
— 按公平值計入損益計量的權益 工具 — 非流動	17,327	-	-	17,327

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**28 財務風險管理及金融工具公平值(續)****(e) 公平值計量(續)****(i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)**

公平值層級(續)

	於12月31日	於2024年12月31日的		
	的公平值	公平值計量分類至		
	2024年	第一層級	第二層級	第三層級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>經常性公平值計量</b>				
<b>資產：</b>				
指定按公平值計入其他全面收益的 股本證券(不得轉回)	5,102	-	-	5,102
按公平值計入損益計量的金融資產				
— 理財產品	94,211	-	94,211	-
— 按公平值計入損益計量的權益				
工具 — 流動	204,844	-	-	204,844
— 按公平值計入損益計量的權益				
工具 — 非流動	16,500	-	-	16,500

用於第二層級公平值計量的估值方法及輸入數據

按公平值計入損益計量的金融資產的公平值乃根據本集團於各報告期末因贖回金融資產而收取的估計金額釐定。估計可贖回金額乃根據最近期交易價格或金融機構公佈的每日報價計算。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (e) 公平值計量(續)

##### (i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公平值計量的資料

	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	加權平均
指定按公平值計入其他 全面收益的股本工具	市場方法	缺乏市場流動性的貼現	33.8% (2024年：32.3%)
按公平值計入損益計量的 權益工具 — 流動	市場方法	缺乏市場流動性的貼現	24.0% (2024年：30.0%)
按公平值計入損益計量的 權益工具 — 非流動	資產法	投資物業的每平方米 市價	人民幣 10,092 元至 人民幣 46,788 元

指定按公平值計入其他全面收益權益的工具的公平值採用可比較上市公司的每筆銷售的企業價值釐定，並就缺乏市場流動性之貼現作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性之貼現呈負相關。於2025年12月31日，假設其他所有變量保持不變，估計倘缺乏市場流通性之折現減少／增加1%，則本集團之其他全面收益增加／減少人民幣32,000元(2024年：人民幣64,000元)。

按公平值計入損益測量的權益工具的公平值 — 即期採用可比較上市公司的每筆EBITDA的企業價值釐定，並就缺乏市場流動性之貼現作出調整。公平值計量與缺乏市場流動性之貼現呈負相關。

於2025年12月31日，按公平值計入損益計量的權益工具的公平值 — 非流動乃採用經調整投資物業以反映公平值的企業價值釐定，而該公平值乃根據地點、交通、樓齡、質素、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。於2024年12月31日，按公平值計入損益計量的權益工具的公平值 — 非流動參考與第三方交易的代價釐定(附註20(b)(i))。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

## 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

## (e) 公平值計量(續)

## (i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公平值計量的資料(續)

該等第三層公平值計量之結餘於期內變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
指定按公平值計入其他全面收益的股本工具：		
於1月1日	5,102	4,718
添置	-	3,000
期內於其他全面收益確認的未變現虧損淨額	<b>(3,012)</b>	(2,616)
於12月31日	<b>2,090</b>	5,102
按公平值計入損益計量的權益工具：		
於1月1日	221,344	-
添置	-	236,164
期內於損益確認的未變現收益或虧損淨額	<b>8,043</b>	(14,820)
於12月31日	<b>229,387</b>	221,344
或然代價：		
於1月1日	-	30,546
或然代價付款	-	(17,600)
其他結算事項抵銷	-	(10,441)
期內於損益確認的公平值變動	-	(2,505)
於12月31日	-	-
期內計入於報告期間末持有資產之損益的總收益或虧損	<b>8,043</b>	(14,820)

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 28 財務風險管理及金融工具公平值(續)

#### (e) 公平值計量(續)

##### (i) 按公平值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公平值計量的資料(續)

本集團持有作戰略用途的股本證券重新計量產生之任何收益或虧損於其他全面收益中的公平值儲備(不可撥回)確認。出售該等股本證券時，於其他全面收益中之累計金額直接轉撥至保留盈利。

因重新計量或然代價而產生的收益／虧損於綜合損益表的「其他收入淨額」項目中呈列。

##### (ii) 並非按公平值列賬的金融資產及負債的公平值

於2025年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公平值並無重大差異。

### 29 或然負債

於2025年12月31日，本集團無任何重大或然負債(2024年：無)。

### 30 直接及最終控制方

於2025年12月31日，董事認為本集團的最終控制方為張雷先生，連同張鵬先生作為一致行動集團。

於2025年12月31日，董事認為本集團的直接母公司為世家集團控股有限公司。該實體並無編製財務報表供公眾使用。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**31 重大關聯方交易****(a) 主要管理層人員薪酬**

本集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的本公司董事及附註9所披露的若干最高薪僱員支付的金額)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期僱員福利	4,582	4,640
離職後福利	177	219
	<b>4,759</b>	<b>4,859</b>

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

**(b) 重大關聯方交易**

於一般業務過程中進行的主要交易如下：

關聯方交易性質	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>提供物業管理服務及其他服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	1,700	8,732
— 張鵬先生控制的公司	—	344
— 張雷先生共同控制的公司	1,273	4,628
<b>獲取服務</b>		
— 張雷先生控制的公司	1,004	705
— 張鵬先生控制的一間公司	—	749

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 31 重大關聯方交易 (續)

#### (c) 與關聯方的結餘

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		117,431	116,296
— 張雷先生共同控制的公司		48,810	51,114
	(i)	166,241	167,410
應付下列各方款項：			
— 張雷先生控制的公司		6,972	7,306
— 張雷先生共同控制的公司		102	102
	(ii)	7,074	7,408
合約資產：			
— 張雷先生控制的公司	(ii)	—	2,326
合約負債：			
— 張雷先生控制的公司		7,630	7,850

\* 於2025年12月31日，董事認為本集團的最終控制方為張雷先生，連同張鵬先生作為一致行動集團。

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**31 重大關聯方交易 (續)****(c) 與關聯方的結餘 (續)**

附註：

- (i) 與該等關聯方的未償付結餘為貿易結餘，計入「貿易及其他應收款項」(附註22)，於2025年12月31日就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣144,949,000元(2024年：人民幣143,500,000元)(附註28(a))。
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，與該等關聯方的未償付結餘計入「合約資產」(附註21(a))，並已就此計提一次性預期信貸虧損撥備人民幣2,091,000元(附註28(a))。
- (iii) 於2024年2月，張鵬先生將其控制的若干公司出售予一名兄弟姐妹。董事認為該等公司不再為國際會計準則24號關聯方披露下本集團關聯方。
- (iv) 與關聯方的抵銷安排詳情載於附註14。

**(d) 上市規則有關關連交易的適用性**

除因低於第14A.76(1)條的最低豁免水平而獲豁免遵守上市規則第14A章的披露規定的該等交易外，附註31(b)所載若干關聯方交易構成上市規則第14A章所界定之關連交易或持續關連交易。上市規則第14A章規定的披露載於董事會報告的關連交易一節。

## 綜合財務報表附註

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

### 32 公司層面的財務狀況表

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
應收附屬公司款項		<b>339,393</b>	347,090
於一間附屬公司的投資		<b>1</b>	1
		<b>339,394</b>	347,091
<b>流動資產</b>			
按公平值計入損益計量的金融資產		<b>212,060</b>	204,844
其他應收款項		<b>6,486</b>	7,954
現金及現金等價物		<b>77,698</b>	109,866
		<b>296,244</b>	322,664
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>11</b>	8,193
其他金融負債		<b>212,060</b>	204,844
		<b>212,071</b>	213,037
<b>流動資產淨值</b>		<b>84,173</b>	109,627
<b>資產淨值</b>		<b>423,567</b>	456,718
<b>資本及儲備</b>	27		
股本		<b>2</b>	2
儲備		<b>423,565</b>	456,716
<b>權益總額</b>		<b>423,567</b>	456,718

已於2026年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

劉培慶  
董事

朱莉  
董事

**綜合財務報表附註**

(除非另有指明，否則以人民幣列示)

**33 截至2025年12月31日止年度已頒佈惟尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響**

截至該等財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈截至2025年12月31日止年度尚未生效的多項新訂或經修訂準則，並無於該等財務報表內採納。該等變動包括可能與本集團有關之以下各項。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露 — 涉及依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
國際財務報告準則第9號(修訂本)，金融工具及國際財務報告準則第7號，金融工具：披露 — 金融工具分類及計量的修訂	2026年1月1日
國際財務報告準則會計準則年度改進 — 第11冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號無公眾責任的附屬公司：披露	2027年1月1日

本集團正在評估該等變動預期在初始應用期間產生的影響。本集團目前得出結論，採納該等準則不太可能對綜合財務報表造成重大影響，但以下情況除外：

**國際財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露**

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，旨在提升實體財務報表資料的透明度及可比性。國際財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並將追溯應用。

除其他變動外，根據國際財務報告準則第18號，實體須在損益及其他全面收入表中將所有收入和支出分類為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中就管理層界定的績效指標提供具體披露。

本集團計劃不會提早採用國際財務報告準則第18號，目前仍在評估採用該準則的影響。

## 釋義

「股東週年大會」	指	本公司將於2026年6月23日(星期二)舉行的股東週年大會；
「組織章程細則」	指	本公司於2022年6月21日採納的組織章程細則(經不時修訂)；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「核數師」	指	本公司核數師；
「董事會」	指	本公司董事會；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「雪松集團」	指	雪松集團管理有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1所載之企業管治守則；
「中國」	指	中華人民共和國，除文義另有所指外及僅就本年報而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣。「中國的」應據此解釋；
「公司法」	指	開曼群島公司法第22章(1961年第3號法例，經不時修訂或補充或以其他方式修改)；
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「公司」或「本公司」	指	第一服务控股有限公司，為一間於2020年1月20日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，除文義另有所指外，包括其所有附屬公司，或如文義指其成為其現有附屬公司的控股公司之前期間，則指其現有附屬公司；
「董事」或「我們的董事」	指	本公司董事；
「第一資產」	指	第一摩碼資產管理(北京)有限公司，為一間於2002年9月20日於中國註冊成立的有限公司；

## 釋義

「第一人居」	指	第一摩碼人居环境科技(北京)有限公司(前稱第一摩碼人居环境科技(北京)股份有限公司)，為一間於2014年12月3日於中國成立的有限公司且為本公司的間接非全資附屬公司；
「第一摩碼體育文化」	指	第一摩碼體育文化發展(北京)股份有限公司(股票代碼：872128)，為一間於2002年11月21日在中國成立的有限責任公司且於新三板掛牌，其由董事長兼非執行董事張鵬先生直接及間接擁有50.59%權益，及由非執行董事龍晗先生直接及間接擁有13.03%權益；
「第一物業」或「第一物業(北京)」	指	第一物業服務(北京)有限公司(前稱第一物業(北京)股份有限公司)，為一間於1999年12月6日於中國成立的有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司；
「總建築面積」	指	總建築面積；
「全球發售」	指	股份在香港公开发售及國際發售；
「世家集团」	指	世家集团控股有限公司，為一間於2019年12月19日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「本集團」或「我們」	指	本公司、其不時的附屬公司，或按文義所指，就本公司成為我們現有附屬公司的控股公司之前的期間而言，指於相關時間視如本公司附屬公司的該等附屬公司或該等附屬公司或其前身公司(視情況而定)營運的業務；
「皓峰」	指	皓峰投资有限公司，為一間於2019年12月18日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「港元」或「港仙」	指	分別為港元及港仙，香港法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	就董事做出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非我們的關連人士或我們關連人士的聯繫人(定義見上市規則)的人士或公司及其各自最終實益擁有人；

## 釋義

「上市」	指	股份於聯交所主板上市；
「上市日期」	指	股份於聯交所上市及股份獲批准於聯交所開始買賣之日，即2020年10月22日；
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂或補充；
「刘培庆管理」	指	刘培庆管理有限公司，為一間於2021年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「龙晗管理」	指	龙晗管理有限公司，為一間於2019年12月17日於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司；
「主板」	指	由聯交所運作的證券交易所（不包括期權市場），獨立於聯交所GEM，並與之並行運作；
「組織章程大綱及細則」	指	本公司於2022年6月21日採納的組織章程大綱及細則（經不時修訂）；
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》；
「當代置業」	指	當代置業（中國）有限公司（股份代號：1107），為一間於2006年6月28日於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司且其股份於聯交所主板上市；
「住建部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部或其前身中華人民共和國建設部；
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統有限責任公司，為中國公眾公司股份交易的場外交易系統；
「提名委員會」	指	本公司提名委員會；
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月12日的招股章程；
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會；

## 釋義

「人民幣」	指	中國法定貨幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂或補充；
「股東」	指	股份持有人；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0000002美元的普通股；
「股份獎勵計劃」	指	由董事會於2021年5月10日採納的股份獎勵計劃；
「購股權計劃」	指	根據股東於2020年9月25日通過的書面決議案有條件採納的購股權計劃；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

於本年報內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「緊密聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「核心關連人士」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞彙均具有上市規則賦予該等詞彙的涵義。