



越秀服務集團有限公司

YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED

(於香港註冊成立的有限公司)

股份代號：6626



用心成就

美好生活



年度報告 2025



目錄

公司資料	2
公司架構	3
財務概要	4
業績亮點	5
業務範圍	6
全國區域佈局	16
大事記	18
可持續發展亮點	20
榮譽與獎項	24
主席報告	28
管理層討論與分析	33
企業管治報告	50
董事與高級管理層簡介	66
董事會報告	72
風險管理報告	92
獨立核數師報告	98
綜合損益表	105
綜合全面收益表	106
綜合財務狀況表	107
綜合權益變動表	109
綜合現金流量表	110
財務報表附註	112



公司資料

董事會

非執行董事

江国雄先生 (主席)
楊昭煊先生

執行董事

王建輝先生
張成皓先生
張勁先生

獨立非執行董事

洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

董事委員會

審核委員會

許麗君女士 (主席)
洪誠明先生
梁耀文先生

薪酬委員會

洪誠明先生 (主席)
江国雄先生
許麗君女士
梁耀文先生

提名委員會

江国雄先生 (主席)
王建輝先生
洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

投資委員會

江国雄先生 (主席)
王建輝先生
張成皓先生
張勁先生
楊昭煊先生
洪誠明先生

可持續發展委員會

江国雄先生 (主席)
王建輝先生
洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

公司秘書

余達峯先生

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
及註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國建設銀行股份有限公司
廣州銀行股份有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司
創興銀行有限公司
珠海華潤銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司
平安銀行股份有限公司
中國農業銀行股份有限公司

註冊辦事處及香港主要營業地點

香港
灣仔
駱克道160號
越秀大廈26樓

股份過戶登記處

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

投資者關係

有關越秀服務集團有限公司的進一步資料，
請電郵：ir@yuexiuproperty.com

股份代號

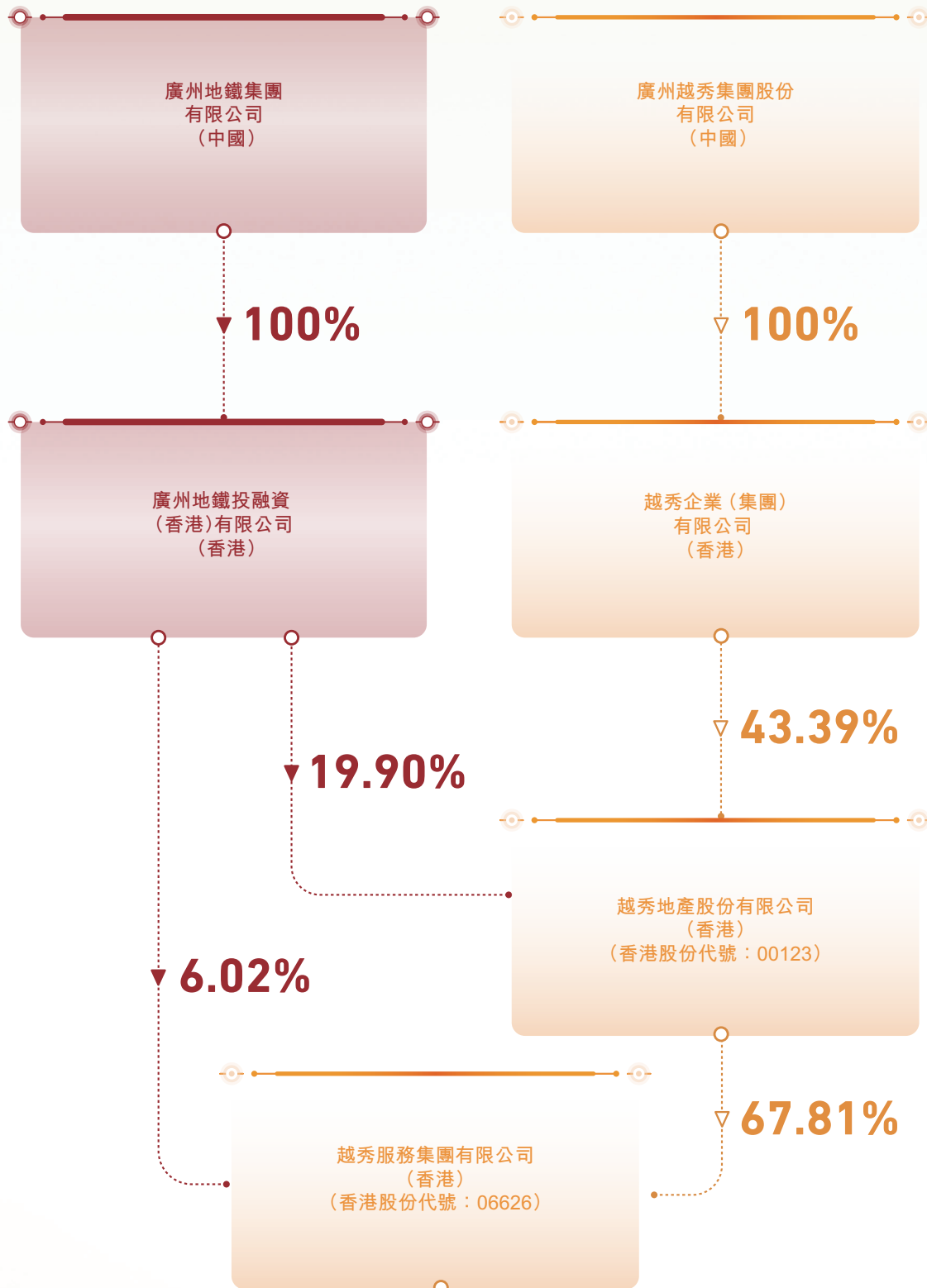
6626

公司資料查閱網站

www.yuexiuserVICES.com
www.irasia.com/listco/hk/yuexiuserVICES/
www.hkexnews.hk

公司架構

(截至二〇二五年十二月三十一日)



財務概要

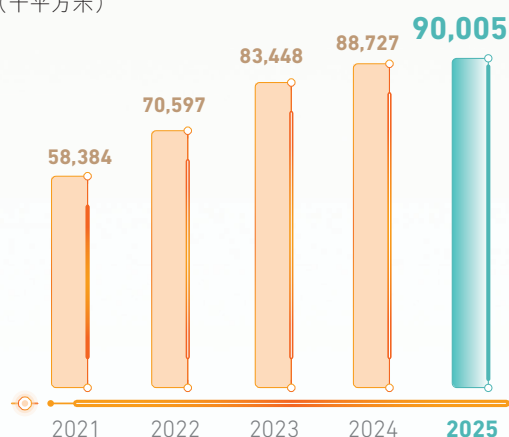
	截至十二月三十一日止年度				
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年
總收入(人民幣百萬元)	3,902	3,868	3,224	2,486	1,918
毛利(人民幣百萬元)	577	902	857	679	671
毛利率(%)	14.8%	23.3%	26.6%	27.3%	35.0%
淨利潤*(人民幣百萬元)	274	353	487	416	360
淨利潤率*(%)	7.0%	9.1%	15.1%	16.7%	18.7%
每股盈利(人民幣)	0.18	0.23	0.32	0.27	0.27
每股派息(人民幣)	0.110	0.169	0.160	0.096	0.083

* 淨利潤=本公司擁有人應佔盈利；淨利潤率=本公司擁有人應佔盈利/總收入*100%

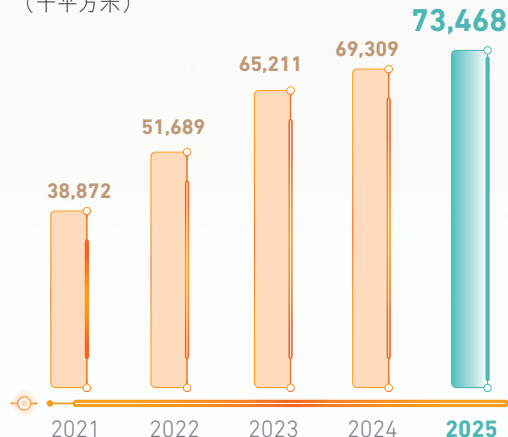
(人民幣百萬元)	截至十二月三十一日				
	二〇二五年	二〇二四年	二〇二三年	二〇二二年	二〇二一年
資產					
非流動資產	1,757	2,618	533	530	490
流動資產	5,146	3,998	5,874	5,418	4,641
總資產	6,903	6,616	6,407	5,948	5,131
權益					
本公司擁有人應佔權益	3,516	3,503	3,444	3,223	2,932
非控股權益	65	85	176	168	158
總權益	3,581	3,588	3,620	3,391	3,090
負債					
非流動負債	138	147	122	536	498
流動負債	3,184	2,881	2,665	2,021	1,543
總負債	3,322	3,028	2,787	2,557	2,041
總權益及負債	6,903	6,616	6,407	5,948	5,131

業績亮點

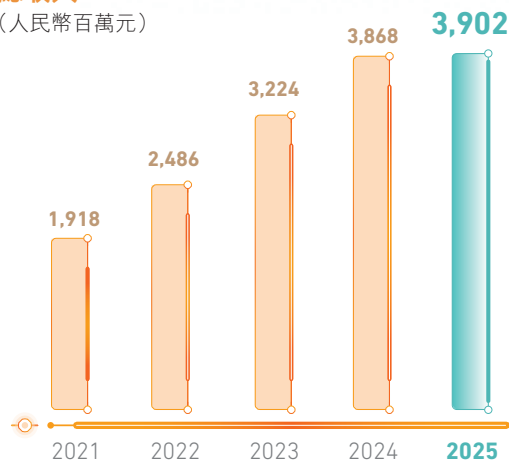
合約面積
(千平方米)



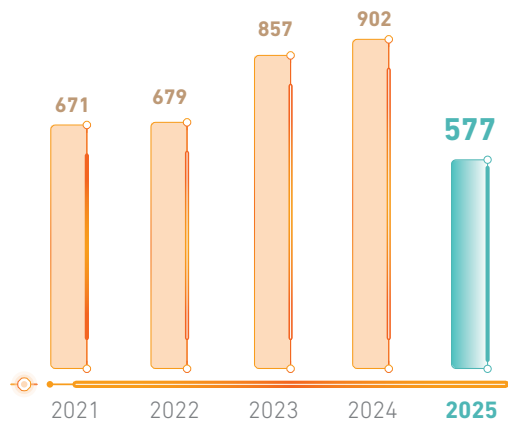
在管面積
(千平方米)



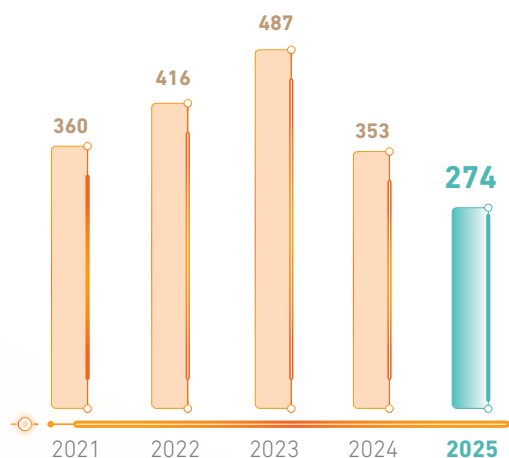
總收入
(人民幣百萬元)



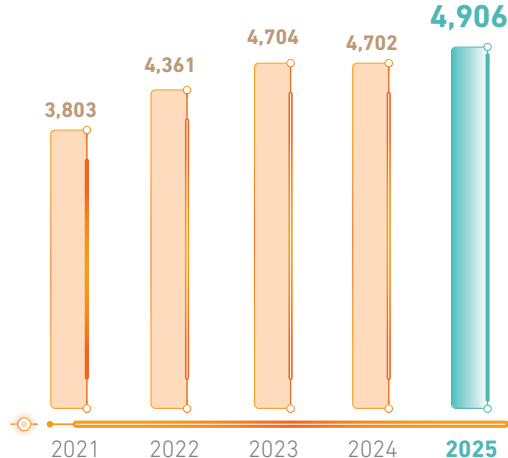
毛利
(人民幣百萬元)



本公司擁有人應佔盈利
(人民幣百萬元)



現金及銀行結餘以及定期存款
(人民幣百萬元)



業務範圍

越秀服務集團有限公司(「本公司」, 及其附屬公司, 「本集團」)為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務, 業務涵蓋多種業態。

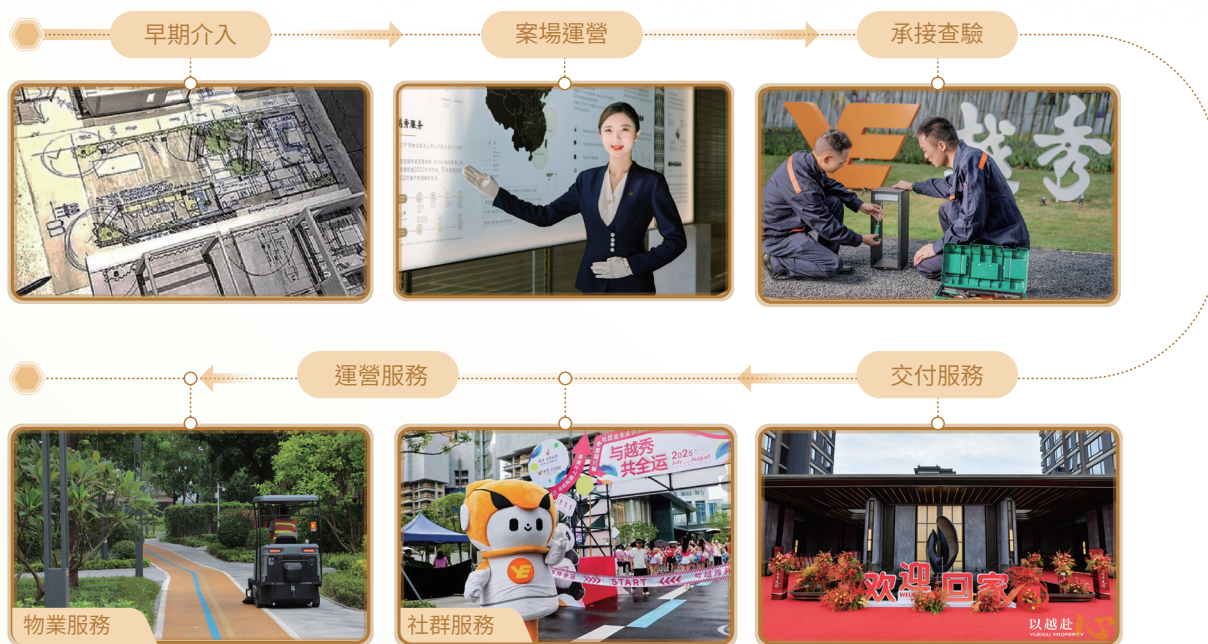
物業管理服務

住宅業態

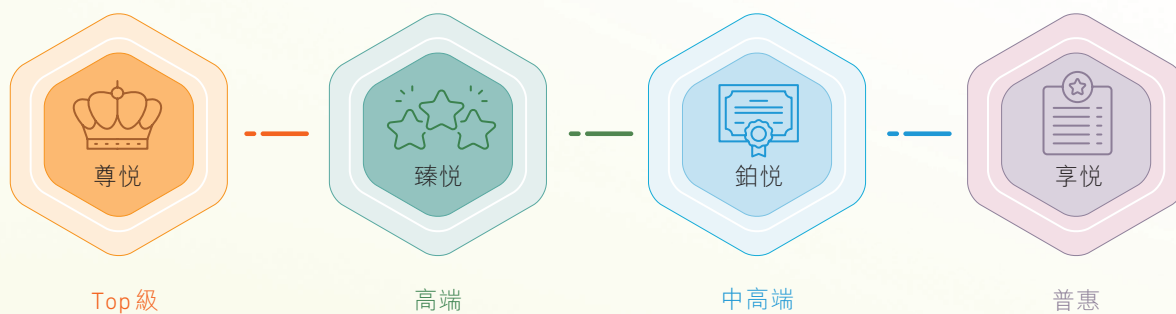
以客戶需求為導向, 依託專業物業管理經驗, 嵌入房地產開發和運營全價值鏈觸點, 為客戶提供從選房、購房、候房、收房到住房的全流程服務, 打造和諧社區。

通過「剛性+柔性+特約」菜單組合式的服務框架, 依據產品定位與客群畫像打造服務等級, 為業主提供功能價值和資產價值。

全鏈條服務流程



四級服務體系



業務範圍

截至二〇二五年十二月三十一日，住宅在管面積為46.20百萬平方米，服務超33萬戶業主。

代表項目



廣州星匯園



廣州番禺和樾府



廣州琶洲南TOD



武漢國際金融匯

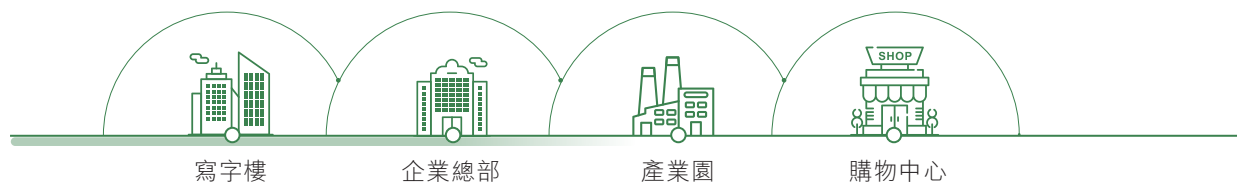
非住業態

以標準化服務為基礎、定製化解決方案為特色，為客戶提供涵蓋項目全生命週期的一體化綜合物業服務。

商業及產業園

IFM 一站式服務，定製資產經營管理和綜合後勤支持解決方案

業態佈局

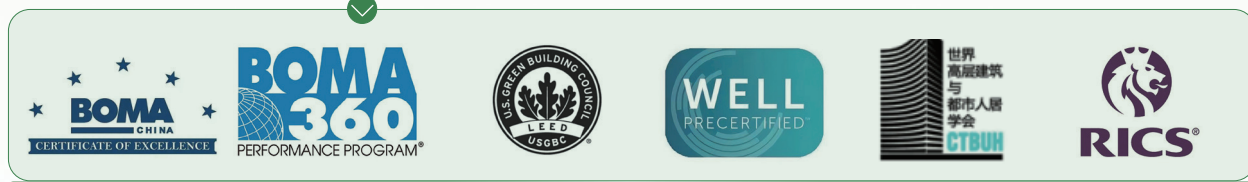


作為中國領先的商業物業運營管理專家之一、超高層物業管理領航者，具備豐富的IFM、物業服務及資產運營管理經驗及國際化視野，從規劃設計、建設施工、預售預租、交付售樓、接管運營等階段，構建全生命週期資產經營管理和綜合後勤支持解決方案，提升各業態融合與資源協同，助推資產保值增值。

為多個城市核心地標及高端商業項目提供物業資產管理服務。標誌性項目廣州國際金融中心是全國唯一一個同時獲得包括LEED、BOMA、RICS三大國際權威認證的商業項目。

業務範圍

國際化業務管理標準



• 本集團在管商業項目獲以上認證。

服務產品



本集團亦堅持「專業、標準、智慧、環保」的服務理念，為產業園提供一體化後勤保障支持服務，打造低碳、可持續的園區環境，保障企業生產安全性、連續性；關注產業全生命週期運營，助力優化產業園區投資環境。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團商業及產業園在管面積為12.16百萬平方米。

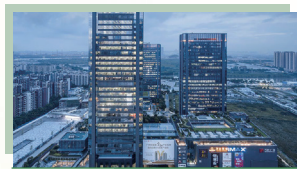
代表項目



廣州國際金融中心



無錫旌陽湖科創園



萬勝廣場

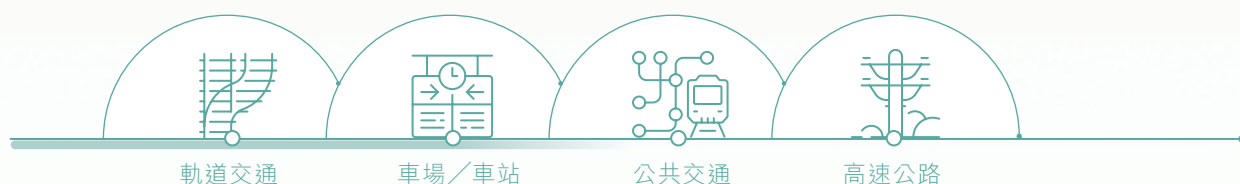


越秀iPARK 粵港智谷

大交通

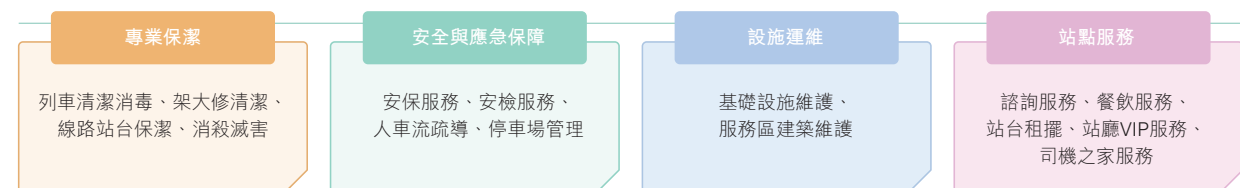
綜合一體化運營，保障城市公共交通高效暢通

業態佈局



以「綜合一體化運營」為核心，構建點線合一的公共交通服務模式，結合交通站點運營能力，形成「多網融合、無縫銜接」的服務特色，全面提升城市交通運行效率與乘客體驗。

服務產品



截至二〇二五年十二月三十一日，大交通在管面積為11.17百萬平方米。

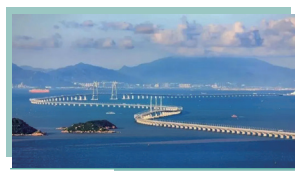
代表項目



廣州地鐵



廣州白雲站



港珠澳大橋



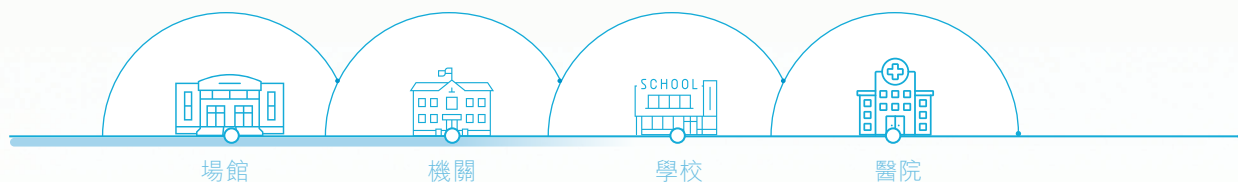
天津西站

業務範圍

大公建

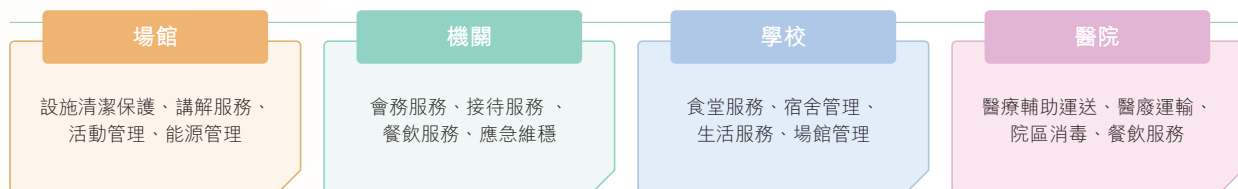
基礎 + 特色服務，升級城市公共空間民生體驗

業態佈局



作為城市公共空間的運營者，以「基礎 + 特色」雙核服務模式，通過專業管理和有溫度的服務，為各類型公共空間注入新的活力。

服務產品



截至二〇二五年十二月三十一日，大公建在管面積為3.94百萬平方米。

代表項目



廣東科學中心



廣東省政協辦公區
和省民主大樓



渡江勝利紀念館



廣州體育職業技術學院

增值服務

通過資源整合與業務模式創新，構建「平台賦能+場景驅動+生態協同」的業務矩陣，以促進增值服務的專業化發展，全面滿足人們對生活日益豐富多樣的追求，提升一站式生活服務體驗。

文商旅服務

打造聚焦住宅社區配套商業的美好社區運營商

集聚超2,000家戰略商家聯盟資源，聚焦多元商業空間、社區公共空間和城市公共空間，提供包含研究策劃、招商代理、運營代理、品牌推廣、基礎物管的全維度空間商業運營服務。

核心服務



商業運營



商業策劃



會所運營



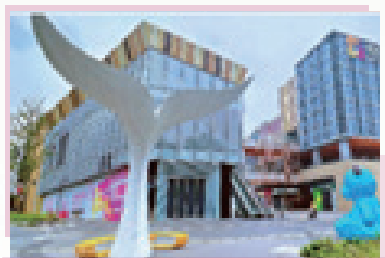
自營業態

自有品牌



業務範圍

代表項目



蘇州江南悅府



無錫隆亭里



從化風行田園牧歌

生活服務

打造面向社區服務、高效鏈接供需的生活服務公司

深入研究C(客戶)端、B(企業)端和G(政府)端客戶需求，利用日常運營建立的客戶信任度，打造覆蓋城市運營、企業後勤及生活服務等的拳頭產品，提供便利、實惠、品質與個性化兼具的一站式企業及生活服務解決方案。

社區經營服務以住戶的衣食住行為中心，涵蓋定製水、糧油等商品零售及到家服務、家電清洗、社區旅遊等家庭生活服務；企業專業服務涵蓋企業福利禮品服務、開荒保潔、會務管理、活動承接服務等。

核心服務



社區市集



餐飲服務



家電清洗



社區旅遊

自有品牌



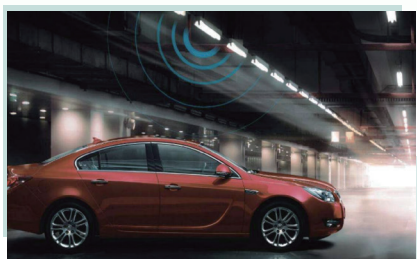
業務範圍

物業資產管理服務

打造一站式房屋租售、局改、美居等的經營服務公司

基於社區居民的物業資產管理需求，為客戶提供一站式資產服務解決方案，打造全能型、專業化的資產運營管理平臺，業務涵蓋二手房產租售、車位銷售、公寓運營管理等領域，助力業主資產保值增值。此外，圍繞房屋全生命週期三大階段（開發、交付、存量），通過對供應鏈資源整合，提供全屋設計、全屋整裝、全屋家電家具、智能家居、陽台封窗、軟裝配飾、舊房改造等一站式整裝／局改服務。

核心服務



車位銷售



房屋租售



新房拎包



存量煥新

自有品牌

 悦美居
YOO-MAGIC

業務範圍

科技服務

打造圍繞社區空間軟硬服一體化業務的科技公司

依託物聯網、大數據、雲計算等數字科技對物理空間進行智慧化改造，專注為智慧住宅及社區、智慧商業及寫字樓、智能校園、智能園區等業態，提供從解決方案、系統開發、集成落地、綜合運營，到營銷支持的全鏈條全場景數字化與科技運營專業服務。

全鏈條服務



AI 平台賦能

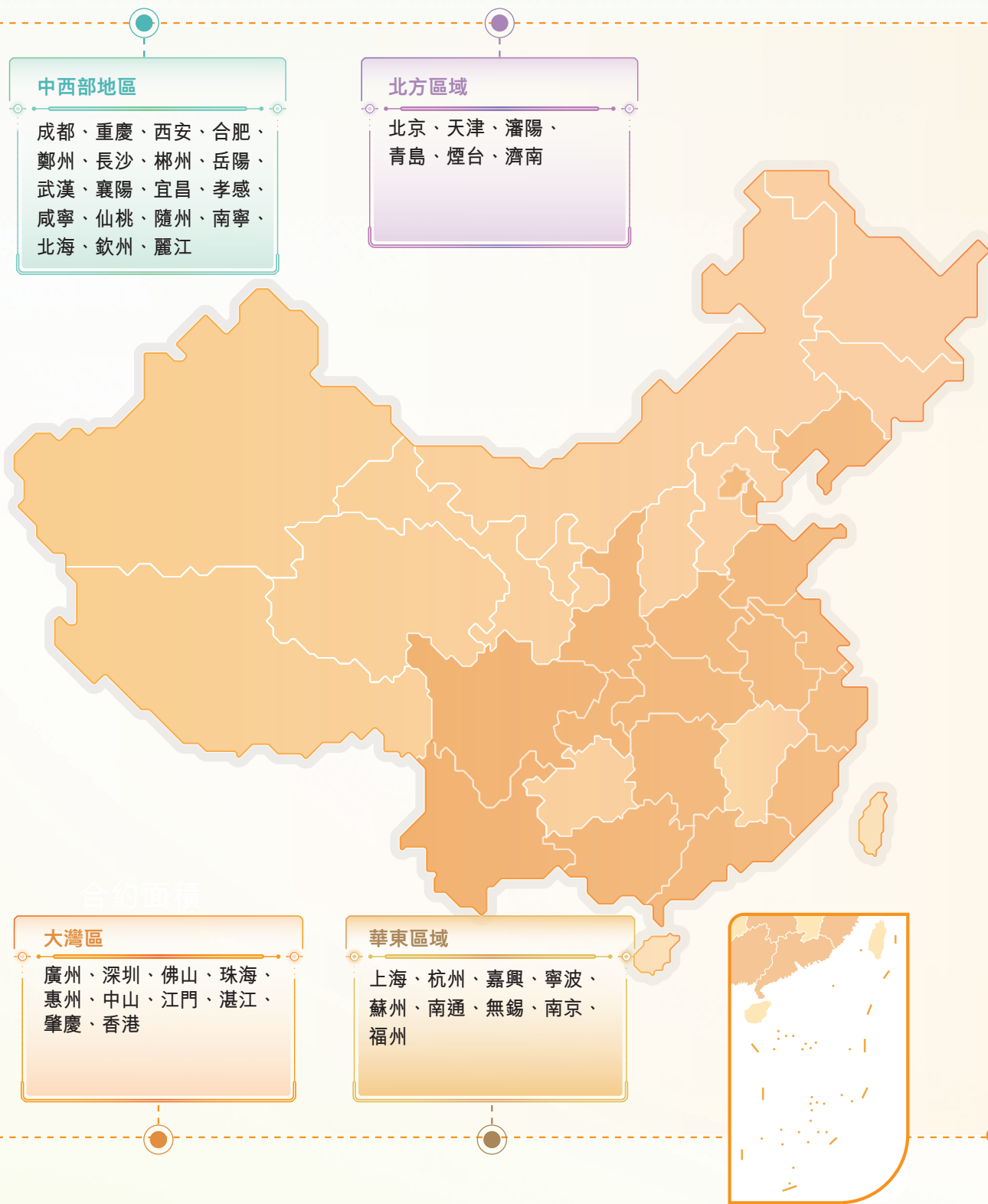
AI-Driven, 以客戶為中心



* EBA是一個通過物聯網啟用的綜合電子樓宇自控系統，旨在促進設備及設施的智能化管理

全國區域佈局

(截至二〇二五年十二月三十一日)



全國區域佈局

(截至二〇二五年十二月三十一日)

44 個城市 (含香港)

合約面積

90.0
百萬平方米

大灣區：
56.8 百萬平方米

63%

華東地區：
9.1 百萬平方米

10%

中西部地區：
14.6 百萬平方米

16%

北方地區：
9.5 百萬平方米

11%

大事記

1

迭代升級住宅服務標準體系

圍繞客戶需求和滿意度，升級形成四級住宅服務體系，明確人員配置標準和作業模式，構建質價匹配的精準服務矩陣



2

全國開展「悅煥新」專項行動

於全國 83 個社區開展「悅煥新」專項行動，完成 228 項品質更新，為社區注入活力



3

外拓商業全鏈條運營項目落地

首個外拓項目無錫隆亭里順利開業，成功實現商業全鏈條一站式服務模式的落地



4

集成指揮中心落地管理新模式

以集成指揮中心為載體，實現軟硬服一體化，構建「平台+端」高效運營體系



5

專業服務護航全運盛會

港珠澳大橋項目管理團隊為全運會跨境騎行賽事提供設備巡檢、環境維護、安全值守等後勤保障



6

「根深葉茂」十五五規劃

製定「十五五」規劃藍圖，堅持客戶至上，品質立基；堅持城市、賽道深耕，確保優質增量；調優增值服務結構，促進業務間協同發展



7

專業能力獲權威機構認可

獲克而瑞物管、中物研協頒發「2025中國物業服務力百強企業TOP11」殊榮



8

榮獲萬得 ESG 評級 AA 級

萬得 ESG 評級上調至 AA 級，連續兩年提升，為目前國內物管行業最高評級



可持續發展亮點

本公司以「價值共創、綠色發展、卓越服務」為可持續發展戰略核心，通過踐行「三步走發展規劃」、聚焦「四大戰略支柱」，系統化推動可持續發展目標落地，致力於成為物業服務行業可持續發展的引領者。為進一步促進本公司策略與其可持續發展的深度融合，引領本公司實現長遠穩健的發展，並積極推動本公司在可持續發展方面更全面、廣泛且深遠的影響，環境、社會及管治委員會已更名為可持續發展委員會，並據此調整了該委員會的職權範圍。這一舉措標志著本公司的可持續發展管理體系徹底跨越工具型應用階段，全面邁向價值引領、社區深耕、戰略驅動的高階體系，更是我們堅守長期主義、主動踐行可持續時代使命、恪盡行業責任的堅定信念。

下文概述本公司於2025年的可持續發展主要亮點以及各領域所取得的最新進展。有關我們的可持續發展戰略、管治政策、目標與指標、進展表現等詳情，請參閱本公司《2025年可持續發展報告》，其將可於本公司網站或香港聯交所網站查閱。

2025年主要成就及亮點回顧

環境成就



碳排放強度

範圍1溫室氣體單位面積
碳排放強度同比下降**44%**



廢棄物管理

有害廢棄物排放密度（按收入）
同比下降**5%**



節能改造

更換近5萬支節能燈具，
年節約用電約
372萬千瓦時



範圍三碳排放

完成**6**項類別數據
收集與披露



綠色電力交易

1,200萬千瓦時



綠色養護

完成19.87萬m²草坪改造，
消除裸土3,000處，
全國193.32萬m²草坪
空禿率僅**1%**

社會成就



客戶滿意度

住宅物業**85.6**分*
商業物業**99.7**分



年度工亡事件

0



開展「悅煥新」行動

覆蓋**83**個社區、
完成**228**項品質更新



員工培訓覆蓋率

100%



智慧通行與智慧停車覆蓋率

100%



公益慈善及社區服務投入

人民幣**20,817**千元

* 第三方調研機構賽惟的月度分散調研的住宅四保一服滿意度

可持續發展報告概要

管治成就



廉潔宣貫和商業道德培訓參與率
100%

信息安全、知識產權侵權事件
0起

違反行為準則事件
0起

專項審計整改率
100%

供應商《廉潔協議》簽署率
100%

可持續發展報告獨立鑒證
首次獲得



權威可持續發展評級

S&P Global

標普企業可持續發展評估
從47分提升至52分

Wind ESG

越秀服務
2025評級



萬得ESG評級
由「A」提升至「AA」



可持續發展獎項及嘉許



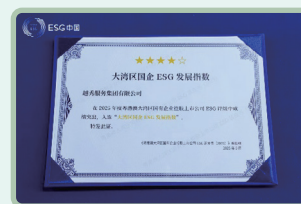
可持續相關財務信息披露先導計劃金章



2025中國物業ESG可持續發展領先企業



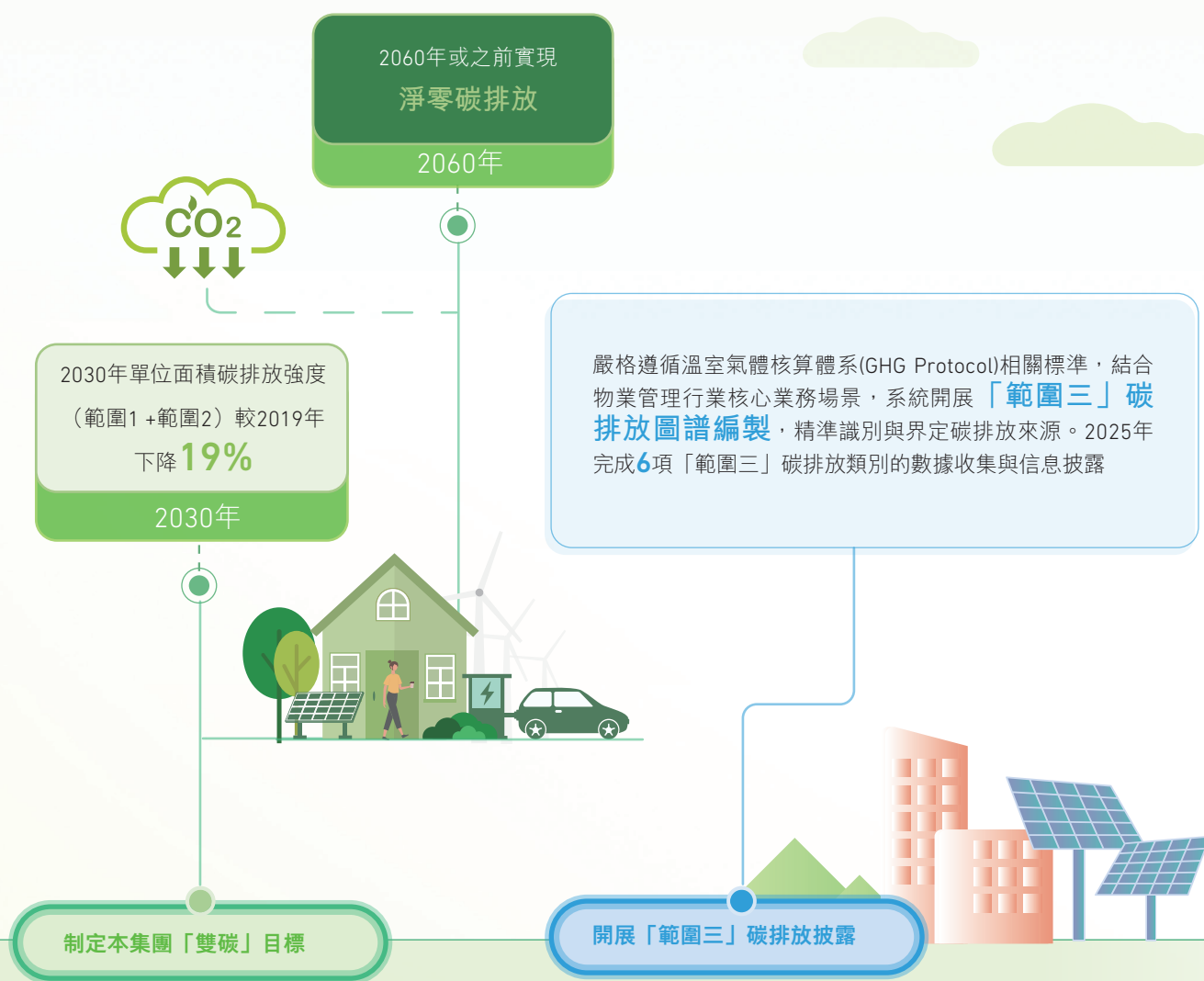
2025中國物業ESG發展優秀企業TOP4



入選「大灣區國企ESG發展指數」

可持續發展報告概要

2025年可持續發展重要里程碑

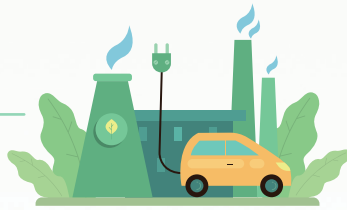


可持續發展報告概要

將「環境、社會及管治(ESG)委員會」升級為「**可持續發展委員會**」

將《環境、社會及管治報告》更名為《**可持續發展報告**》

首次聘請第三方鑒證機構對可持續發展報告出具**獨立鑒證報告**



「悦秀會」小程序煥新升級，新增激活業戶**11.2萬**，用戶活躍度達**97%**

100%項目啟用智慧通行與智慧停車系統，累計通行量超1,400萬次

AI品質管控已在全國**209**個項目全面落地，推動品質管控從「被動檢查」升級為「主動守護」

以雙重重要性為核心開展實質性議題評估，通過專家諮詢、問卷調研、多方論證等方式，對**25**項核心重要性議題系統完成「**影響重要性**」與「**財務重要性**」雙維度論證，精準識別對企業財務表現、資本價值及長期投融資能力具有實質性影響的可持續發展議題

完成「雙重重要性」評估

深入推進智慧物業運營

可持續管治與披露



榮譽與獎項



序號	獎項名稱	頒發單位
1	2025 中國物業服務百強企業第十一名	北京中指信息技術研究院
2	2025 年廣州市物業服務優秀企業 50 強 TOP1	北京中指信息技術研究院
3	2025 廣州市物業服務企業綜合實力第一名	北京中指信息技術研究院
4	2025 中國物業服務百強滿意度領先企業	北京中指信息技術研究院
5	2025 粵港澳大灣區物業服務市場地位領先企業	北京中指信息技術研究院
6	2025 中國商業物業服務力優秀企業	北京中指信息技術研究院
7	2025 中國 IFM 服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
8	2025 中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院

榮譽與獎項



序號

獎項名稱

頒發單位

9	2025中國物業服務上市公司非住宅物業服務TOP8	北京中指信息技術研究院
10	2025中國物業服務ESG發展優秀企業	北京中指信息技術研究院
11	2025中國物業服務力百強企業第11名	克而瑞物管、中物研協
12	2025中國高端物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
13	2025中國智慧社區服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
14	2025中國公建物業服務領先企業	克而瑞物管、中物研協
15	2025物業ESG可持續發展領先企業	克而瑞物管、中物研協
16	2025年度大灣區國企ESG發展指數	《粵港澳大灣區國有企業控股上市公司ESG藍皮書(2025)》課題組



主席報告



主席報告

○ 江国雄先生
董事長



謹致各位股東：

二〇二五年，越秀服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）圍繞「精益服務，向新圖強」的年度主題，以組織變革為抓手，深化精益服務品質，優化增值業務結構，拓展優質增量市場，為本集團的長效發展奠定更穩固的根基。

行業回顧

二〇二五年，物業管理行業已邁入以存量競爭、品質為王、精益運營為特徵的行業發展新階段。一是政策引導力量強化，監管體系持續完善，中紀委聚焦行業亂象治理、《人民日報》引導服務規範，到住建部推行「城市管理進社區」，多維政策正推動行業向更加規範、透明的方向進階。二是市場演進規律顯現，行業規模增速放緩，營收增速

從高位回落，市場從「增量擴張」轉向「存量競爭」。在此背景下，行業集中度進一步提升，優質資源與市場份額持續向頭部企業集中。三是技術驅動變革深入，以AI、物聯網、大數據為代表的數智化技術，已全面融入業務流程，成為企業提質、降本、增效以及構建差異化競爭優勢的核心驅動力，驅動著運營模式與服務模式的根本性變革。

業務回顧

經營業績維持穩健

截至二〇二五年十二月三十一日止年度（「本年度」），本集團營業收入為人民幣3,901.9百萬元，較截至二〇二四年十二月三十一日止年度（「上一年度」）增長0.9%。本公司擁有人應佔盈利為人民幣273.7百萬元，較上一年度下降22.5%。

本公司董事（「董事」）會（「董事會」）建議宣派本年度末期股息每股本公司股份（「股份」）0.037港元（相當於每股人民幣0.030元）。連同中期股息，二〇二五年全年派息總額為每股0.125港元（相當於每股人民幣0.110元），全年派息率提升至60%。

深化精益服務品質

本集團始終以客戶需求和滿意度為核心，通過「標準化+智慧化+個性化」綜合驅動，構建行業領先的服務經營模式，年內實現服務能效與客戶滿意度雙提升。

四級服務體系落地，構建質價匹配的精準服務矩陣，迭代形成「尊悅（TOP級）、臻悅（高端）、鉅悅（中高端）、享悅（普惠）」四級服務標準體系，按服務等級動態匹配人效模型，實現服務品質與客戶價值精準匹配。痛點攻堅行動，四保進階與煥新計劃雙輪驅動，本集團圍繞樓棟地庫衛生、草坪黃土裸露等痛點實施四保進階行動，並於老舊小區開展「悅煥新」專項計劃。情感價值創造，社群運營激活業主生態圈，構建「生活管家+興趣社群+公益平台」三層結構，有效增強用戶情感聯結，持續強化空間品質與業主粘性。根據第三方調研機構賽惟的月度分散調研數據，本集團本年度住宅項目四保一服業主滿意度達到85.6分，同比提升2.2分。

此外，本集團積極推行智慧服務，以集成指揮中心為載體，實現軟硬服一體化。管理駕駛艙上線實現項目數據運營可視化；EBA系統自動採集作業效率、設備性能等數據；AI品控技術自動識別異常並預警，實現品質的智能督導。

主席報告

優化增值業務結構

二〇二五年，本集團成立增值業務事業部，通過資源整合與業務模式創新，構建「平台賦能+場景驅動+生態協同」的業務矩陣，推動生活服務、配套商業、物業資產管理服務三大板塊專業化發展。

生活服務方面，爆品矩陣+渠道深耕，推動社區消費。本集團聚焦高頻剛需場景，打造定製水、糧油、空調清洗、中秋月餅等四大爆品；做精分銷渠道，提升社區前置倉覆蓋率。

配套商業方面，外拓突破+全鏈服務，樹立商業運營新標杆。首個外拓項目本年度在無錫順利開業，成功實現商業全鏈條一站式服務模式的落地；部署「智能客流分析系統」，更加精準預測消費熱點，助力商戶銷售額提升。

物業資產管理服務方面，空間重構+場景融合，開闢多元價值新空間。集房產租售、家居生活等服務觸點的多功能複合型生活空間—「悅+ LIFE」生活館首店順利落地，升級客戶感知與服務體驗，美居業務完成辦公樓空置單元升級改造，突破B端工程服務。

拓展優質增量市場

二〇二五年，本集團構建起項目嚴格篩選、規範決策、全週期閉環管理的精益投拓體系，實現從項目篩選、決策到運營的閉環管理，顯著提升了市場拓展的精準度和成功率。成立非住事業部，突破銀行、高校等戰略細分賽道，非住業務佔當年市場拓展合同額的87%，住宅、商業及產業園、大交通和大公建四大業態均衡發展。本年度，本集團成功獲取了天津西站、工商銀行全國研修中心、港航大廈、南京渡江勝利紀念館、旌陽湖科創園等優質項目，增強業務佈局的均衡性與優質性，市場拓展綜合能力持續上升。本年度市場拓展項目當期收繳率高達94%。

二〇二五年，本集團新簽約項目 69 個(二〇二四年：85 個)，新增合約建築面積 9.8 百萬平方米(二〇二四年：13.0 百萬平方米)。與此同時，本集團主動退出低質低效率的項目，二〇二五年合共退出在管面積 6.5 百萬平方米(二〇二四年：7.2 百萬平方米)，管理項目組合持續優化。截至二〇二五年十二月三十一日，本集團在管項目 465 個(二〇二四年：437 個)，總在管面積 73.5 百萬平方米(二〇二四年：69.3 百萬平方米)，合約管理項目 521 個(二〇二四年：508 個)，合約面積 90.0 百萬平方米(二〇二四年：88.7 百萬平方米)，持續鞏固以中國粵港澳大灣區(「大灣區」)為核心的全國化佈局，合約管理項目覆蓋 44 個(二〇二四年：48 個)城市(含香港)，專注於人口密度較高且經濟效益更好的重點城市。

獎項與認可

二〇二五年，本集團榮膺行業權威機構北京中指信息技術研究院頒發的中國物業服務百強企業第 11 位(同比上升 1 位)、廣州市物業服務優秀企業 50 強榜首等殊榮。作為本集團持續推進可持續發展的一部分，本集團標普 CSA 評分提升至 52 分，位列全球同業前 11%；萬得 ESG 評級提升至 AA 級，位居中國內地物管行業最高評級。

未來展望

展望未來，在房地產行業深度調整和物業市場化改革深化的雙重背景下，物業管理行業正從「規模擴張」轉向「價值創造」的分水嶺，政策合規性要求持續強化，行業集中度加速提升，市場格局將進一步分化。在此進程中，高質量發展成為不可逆轉的主旋律。優秀的行業引領者，將憑藉服務深化、科技賦能與業務模式創新，在存量市場中開闢高質量增長的新藍海。二〇二六年，本集團將以「精益服務，管理革新，優化結構，逆勢奮進」為年度主題，堅定不移地夯實服務品質根基，市場拓展量質並舉，增值服務佈局加速調優，深化降本增效，持續推進組織變革，全力以赴切合「十五五」規劃。

鞏固基礎，提升品質與效能

本集團將推動四級服務體系的有效落地，優化服務和成本匹配度，強化場景客戶體驗，提升好服務口碑，提高客戶滿意和服務競爭力。另一方面，本集團將依託 AI 品控、EBA-FM 等數智工具進行遠程巡檢，實現「技術+管理」雙輪驅動，提升人效，最終實現有效的成本控制。

主席報告

拓展規模，實現高質量增長

本集團將深化城市與賽道深耕，圍繞戰略城市，在做強四大賽道的同時進一步突破銀行、企業總部、政府物業和高校四大非住細分賽道，提標準、強品控、強風控，提升高質項目獲取的精準度，並搭建拓展與運營相結合的前置聯動機制，提升項目效益。

優化增值，構建多元增長動力

本集團將強化增值業務事業部的賦能作用，聚焦「升級產品服務、創新經營模式、強化一線聯動」三大維度，通過優化激勵機制與協同機制，推動業務融合發展，優化生活服務、配套商業和資產服務平台的發展定位和業務結構，為本集團構建多元、可持續的利潤增長動力。

與此同時，本集團將通過精益經營，提質降本。本集團將推動各業務人員配置更加標準化、精細化，提升運營效益；通過數智化、科技化解決方案優化作業方式，降低品控成本；並將進一步深化戰略採購體系，發揮規模優勢，提升議價能力，降低經營成本。

本集團在推進高質量發展的同時，亦重視可持續發展管理，積極承擔企業的社會責任，履行國企擔當，尋求實現經濟、社會和環境的最大化綜合價值。本集團將錨定「價值共創、綠色發展、卓越服務」核心戰略，穩步落地三步走發展佈局，深耕四大戰略支柱，持續以科技賦能提質增效、以標準建設築牢服務根基，不斷完善可持續發展全流程管控體系，精細化推進氣候信息披露與雙碳目標落地。本集團將把綠色低碳理念融入物業服務全鏈條，聚力打造低碳宜居社區、推動生態協同共建，以可持續實踐賦能城市高質量發展、締造可持續未來社區，實現商業價值與社會價值共生共榮、協同提升，致力打造物管行業可持續發展標桿，為行業高質量進階、社會可持續發展貢獻越秀力量。

本集團將堅持長期主義，持續通過優質的服務和產品，提升客戶滿意度和品牌認可度，不斷提升核心競爭力，向「客戶信賴的智慧城市服務領導者」的目標奮進。

致謝

本集團取得的業績和發展，有賴於股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

江国雄
董事長

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅物業、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括：

- (i) 非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及
- (ii) 商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團：

- 合約項目 521 個(二〇二四年十二月三十一日：508 個)，總合約面積 90.0 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：88.7 百萬平方米)，合約面積同比增長 1.4%；及
- 在管項目 465 個(二〇二四年十二月三十一日：437 個)，總在管面積 73.5 百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：69.3 百萬平方米)，在管面積同比增長 6.0%。

下表載列本集團於截至所示日期的合約項目和在管項目數目的變化。

(個)	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
總項目	521	465	508	437

下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變化。

(千平方米)	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	合約面積 ⁽¹⁾	在管面積 ⁽²⁾	合約面積	在管面積
截至年初	88,727	69,309	83,448	65,211
新委聘	9,800	10,708	12,953	11,305
終止	(8,522)	(6,549)	(7,674)	(7,207)
截至年末	90,005	73,468	88,727	69,309

附註：

- (1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。
- (2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

管理層討論及分析

截至二〇二五年十二月三十一日，在管面積中約 62% 位於大灣區，92% 分佈於一二線城市，為支持公司未來穩健發展奠定堅實的客戶基礎。

下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

(千平方米)	截至十二月三十一日			
	二〇二五年		二〇二四年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
大灣區	56,808	45,712	54,959	41,511
華東地區	9,085	7,956	9,112	7,500
中西部地區	14,582	11,420	15,711	12,708
北方地區	9,530	8,380	8,945	7,590
合計	90,005	73,468	88,727	69,309

非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD 物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的住宅物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務及智能化服務。
- **社區增值服務。**本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

管理層討論及分析

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團：

- 438個(二〇二四年十二月三十一日：423個)合約非商業項目的合約面積為82.4百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：81.3百萬平方米)；及
- 387個(二〇二四年十二月三十一日：359個)在管非商業項目的在管面積為66.5百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：62.7百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的非商業合約項目和管理項目的變化。

(個)	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
非商業項目	438	387	423	359

下表載列本集團截至所示日期的非商業項目合約面積及在管面積的情況。

(千平方米)	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
非商業項目	82,423	66,484	81,292	62,652

於本年度，住宅項目平均物管費略有上升，為每月每平方米人民幣2.9元(上一年度：每月每平方米人民幣2.8元)。

下表載列本集團於所示期間住宅項目的平均物管費的情況。

(人民幣元/平方米/月)	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二五年	二〇二四年
住宅項目	2.9	2.8

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團服務逾33萬戶業主，並基於此深度佈局社區增值服務，持續拓寬服務邊界。

管理層討論及分析

商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團：

- 83個(二〇二四年十二月三十一日：85個)合約商業項目的合約面積為7.6百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：7.4百萬平方米)；及
- 78個(二〇二四年十二月三十一日：78個)在管商業項目的在管面積為7.0百萬平方米(二〇二四年十二月三十一日：6.7百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的合約商業項目和在管商業項目數目的變化。

(個)	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
商業項目	83	78	85	78

下表載列本集團截至所示日期的商業項目合約面積及在管面積的情況。

(千平方米)	截至二〇二五年 十二月三十一日		截至二〇二四年 十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
商業項目	7,582	6,985	7,435	6,657

於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣17.4元(上一年度：每月每平方米人民幣20.0元)及每月每平方米人民幣27.7元(上一年度：每月每平方米人民幣25.6元)。

管理層討論及分析

下表載列本集團於所示期間商業項目的平均物管費的情況。

(人民幣元/平方米/月)	截至十二月三十一日止年度	
	二〇二五年	二〇二四年
寫字樓	17.4	20.0
購物商場	27.7	25.6

財務回顧

收入

於本年度，本集團的收入為人民幣3,901.9百萬元(上一年度：人民幣3,868.2百萬元)，同比增長0.9%。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	3,153,352	80.8	3,134,236	81.0
商業物業管理及運營服務	748,538	19.2	733,916	19.0
總計	3,901,890	100.0	3,868,152	100.0

下表載列截至所示年度本集團按最終付費客戶類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方 ⁽¹⁾	1,422,838	36.5	1,462,947	37.8
獨立第三方 ⁽²⁾	2,479,052	63.5	2,405,205	62.2
總計	3,901,890	100	3,868,152	100.0

管理層討論及分析

附註：

- (1) 包括本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方。
- (2) 包括並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體或人士(「獨立第三方」)。

本集團通常於房地產開發商(即廣州越秀及越秀地產以及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方)交付物業後，向業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產開發商等獨立第三方客戶提供物業管理服務。本集團於本年度自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方收取的收入為人民幣1,422.8百萬元，較上一年度人民幣1,462.9百萬元減少人民幣40.1百萬元，同比下降2.7%。有關減少主要由於房地產行業整體放緩導致經紀業務規模有所收縮，同時受智能化業務增長綜合影響所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	3,799,456	97.4	3,766,996	97.4
香港	102,434	2.6	101,156	2.6
總計	3,901,890	100.0	3,868,152	100.0

非商業物業管理及增值服務

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣3,153.4百萬元(上一年度：人民幣3,134.2百萬元)，基本保持穩定。其中：

- (i) 物業管理服務的收入由上一年度的人民幣1,236.3百萬元增加至本年度的人民幣1,499.0百萬元，增長21.3%，主要來自於業務規模的擴張。截至二〇二五年十二月三十一日，其在管非商業項目數目增至387個，而在管面積增加至66.5百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣680.8百萬元增加至本年度的人民幣691.1百萬元，同比增長1.5%，主要受車位銷售協助服務收入減少與智能化業務收入增加的綜合影響；及
- (iii) 社區增值服務收入由上一年度的人民幣1,217.2百萬元減少至本年度的人民幣963.3百萬元，減少20.9%，主要是由於階段性房屋硬裝業務陸續結算完畢。

管理層討論及分析

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,499,002	47.5	1,236,278	39.4
非業主增值服務	691,072	21.9	680,808	21.7
社區增值服務	963,278	30.6	1,217,150	38.9
總計	3,153,352	100.0	3,134,236	100.0

商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣748.5百萬元(上一年度：人民幣733.9百萬元)，同比增長2.0%，主要受商業項目出租率下滑影響，商業運營及管理服務收入有所減少，同時前期籌備階段商業項目增加，帶動市場定位諮詢及租戶招攬服務收入實現增長。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	616,677	82.4	630,404	85.9
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	131,861	17.6	103,512	14.1
總計	748,538	100.0	733,916	100.0

管理層討論及分析

銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括僱員福利開支、外包人員成本、裝修及其他服務的分包成本、銷貨成本、保養成本及折舊及攤銷。

於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣3,325.2百萬元(上一年度：人民幣2,966.5百萬元)，同比增長12.1%，主要系在管面積和業務規模擴大帶來的增長。銷售成本的增速高於收入增速，主要是受房地產行業深度調整影響，高毛利的增值業務(如經紀業務)縮減。

本年度，銷售成本包括以下項目：

僱員福利開支為人民幣707.8百萬元(上一年度：人民幣687.6百萬元)，同比增長2.9%；外包人員成本為人民幣304.0百萬元(上一年度：人民幣228.3百萬元)，同比增長33.2%。兩者合計增長10.5%乃受規模擴張及政府政策調整因素驅動。

園藝與保潔支出為人民幣699.7百萬元(上一年度：人民幣527.6百萬元)，同比增長32.6%，主要因業務規模擴大，以及客戶對服務品質要求提升帶動相關投入增加所致。

用於裝修及其他服務的分包商成本為人民幣447.7百萬元(上一年度：人民幣555.2百萬元)，同比減少19.4%，主要受房屋硬裝業務減少而智能化業務增長的綜合影響。

銷貨成本為人民幣313.9百萬元(上一年度：人民幣226.3百萬元)，隨生活服務業務增長，同比增長38.7%。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二五年		二〇二四年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
非商業物業管理及增值服務				
— 物業管理服務	168,948	11.3	185,295	15.0
— 非業主增值服務	68,801	10.0	151,141	22.2
— 社區增值服務	183,874	19.1	350,362	28.8
小計	421,623	13.4	686,798	21.9
商業物業管理及運營服務				
— 商業運營及管理服務	126,239	20.5	173,441	27.5
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	28,858	21.9	41,377	40.0
小計	155,097	20.7	214,818	29.3
總計	576,720	14.8	901,616	23.3

本集團的毛利由上一年度的人民幣901.6百萬元減少至本年度的人民幣576.7百萬元，整體毛利率由上一年度的23.3%下降至本年度的14.8%，主要由於以下原因：

管理層討論及分析

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的21.9%下降至本年度的13.4%，其中：(i)物業管理服務的毛利率下降3.7個百分點，主要系為提升服務品質持續增加投入，疊加政策調整帶來人工成本增長所致；(ii)非業主增值服務的毛利率下降12.2個百分點，主要由於房地產行業整體放緩導致車位銷售協助服務等高毛利的非業主增值服務減少；及(iii)社區增值服務的毛利率下降9.7個百分點，主要是由於階段性房屋硬裝業務陸續結算完畢，來自該業務的毛利減少。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的29.3%下降至本年度的20.7%，主要受宏觀環境影響，商業項目出租率下滑導致收入減少，同時本集團為穩定出租率加大成本投入的綜合影響所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括僱員福利開支、諮詢費、折舊及攤銷費用、差旅及酬酢開支以及銀行收費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣291.2百萬元，較上一年度人民幣296.4百萬元減少1.7%，得益於控費增效及組織提效措施，管理集約化水平持續提升。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額主要包括來自銀行存款的利息收入、政府補助和外匯損益淨額。於本年度，本集團的其他收入及收益為人民幣104.1百萬元(上一年度：人民幣114.0百萬元)。其中，來自銀行存款的利息收入為人民幣94.1百萬元(上一年度：人民幣106.7百萬元)，減少11.8%，主要受市場利率下調影響。

所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣85.0百萬元(上一年度：人民幣176.7百萬元)。

本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣277.9百萬元(上一年度：人民幣285.8百萬元)，同比下降2.8%。本年度的淨盈利率為7.1%，較上一年度的7.4%減少0.3個百分點。

本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣273.7百萬元(上一年度：人民幣352.9百萬元)，同比下降22.5%。

每股基本盈利

於本年度，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.18元(上一年度：人民幣0.23元)。

末期股息

董事會建議派發本年度末期股息每股0.037港元，相當於每股人民幣0.030元(二〇二四年：每股0.083港元，相當於每股人民幣0.078元)。連同中期股息每股0.088港元，相當於每股約人民幣0.080元計算，截至二〇二五年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.125港元，相當於每股約人民幣0.110元。本公司股東(「股東」)獲付末期股息資格的記錄日期為二〇二六年六月十六日(星期二)，末期股息的派發日期為二〇二六年七月八日(星期三)當天或前後，有待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團擁有指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資人民幣32.6百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣32.8百萬元)，包括本集團於以下各項的投資：

- (i) 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統及信息化管理系統的開發及安裝並提供相關服務)的5%股權；
- (ii) 廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權；及
- (iii) 廣州越邦企業管理有限公司(主要從事提供人力資源服務、勞務派遣服務及其他相關服務)的10%股權。

管理層討論及分析

應收賬款

本集團的應收賬款由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣 773.4 百萬元增長至截至二〇二五年十二月三十一日的人民幣 849.3 百萬元，增加 9.8%，主要由於本集團業務規模持續擴張。

其他應收款項

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣 498.5 百萬元增加至截至二〇二五年十二月三十一日的人民幣 505.3 百萬元，增加 1.4%，基本維持穩定。

應付賬款及應付票據

本集團的應付賬款及應付票據由截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣 651.5 百萬元增加至截至二〇二五年十二月三十一日的人民幣 1,079.2 百萬元，增加 65.6%，主要是由於本集團持續業務擴張的同時調整付款節奏所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金、應計薪金負債以及其他應付稅項。本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣 1,380.5 百萬元及人民幣 1,393.9 百萬元，基本維持穩定。

流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及部分全球發售(定義見下文)所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及定期存款為人民幣 4,906.3 百萬元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣 4,701.9 百萬元)。

管理層討論及分析

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二四年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二四年十二月三十一日：零)或應付關聯方非貿易性款項(二〇二四年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

全球發售所得款項

本公司股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據超額配股權(「超額配股權」)獲部分行使於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，全球發售及超額配股權獲部分行使的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。二〇二三年底，經公司審慎考慮及詳細評估營運及業務策略後，已公告變更截至二〇二三年末未動用所得款項擬定用途。截至二〇二五年十二月三十一日，變更新用途後的所得款項使用詳情如下：

類別	截至	佔所得	截至	截至	擬定
	二〇二四年		二〇二五年	二〇二五年	
	十二月	款項總額	三十一日的	三十一日的	預期時間表
	三十一日	百分比	所得款項	未動用	
	的未動用	%	實際用途	所得款項	
	所得款項		人民幣千元	人民幣千元	
	擬定用途				
	人民幣千元				
策略收購和投資	500,353	48	5,027 (附註1)	495,326	二〇二六年 年底前
進一步發展本集團 的增值服務	115,862	11	105,168 (附註2)	10,694	二〇二六年 年底前
開發信息技術系統 和智能社區	131,127	13	109,601 (附註3)	21,526	二〇二六年 年底前
促進可持續發展	102,659	10	35,306 (附註4)	67,353	二〇二六年 年底前
補充營運資金和 一般公司用途	195,415	19	77,912	117,503	二〇二六年 年底前
總計	1,045,416	100	333,014	712,402	

管理層討論及分析

附註：

- (1) 本集團於本年度內一直積極尋求合適的收購機會，並使用了部分資金，用於接洽推進可行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。
- (2) 進一步發展本集團的增值服務，主要在科技服務(發展創新類業務並持續擴展其服務項目)、社區商業服務(如定製社群活動及自營會所和咖啡門店)、家居裝修樣板間及拎包入住服務，以及物業代理服務中心等方面持續優化增值服務的業務策略。相關資源投入有效賦能業務拓展，帶動本年度智能化及生活服務收入實現增長。
- (3) 開發信息技術系統和智能社區，主要包括升級用於智能社區的設施(例如開發智能停車解決方案)、加強本集團所管理物業的物聯網網絡及投資購買機器人服務以提供物業管理服務；以及投資內部管理系統，以提升本集團的管理效率。上述投入尚處於建設佈局階段，本年度對利潤貢獻相對有限。
- (4) 促進可持續發展，主要包括投資用於提供物業管理服務的節能設備及設施；以及優化老舊社區設施，以減少能源消耗。

尚未動用的所得款項將按上述用途加以使用，且目前作為人民幣銀行存款持有。

資產質押

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

重大收購及出售

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

重大投資

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

或然負債

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

資本承擔及資本開支

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二六年度的資本開支。

僱員及薪酬政策

截至二〇二五年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有 9,601 名全職僱員。本年度僱員福利開支總額為人民幣 913.9 百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員的表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律，為中國員工提供多項保險保障（包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險）及住房公積金，並為其中國香港員工繳納強制性公積金。

為招聘及留聘具備所需專業技能及經驗的高素質員工，本集團亦已實施多項人才發展及引進政策。例如，「越秀物業培訓發展學院」向僱員提供全面的培訓課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。



1810

西型
Xitong



1727

西型
Xitong





企業管治報告

企業管治報告

企業管治常規

本公司深知維持健全的企業管治制度的重要性，並致力於不斷改善其企業管治及披露慣例。於本年度，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載之所有守則條文。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的行為守則。於向每一位董事作出具體查詢後，本公司確認，於本年度，董事已遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

董事會於本年度由朱輝松先生（於二〇二五年五月二十二日辭任）、江国雄先生（於二〇二五年五月二十二日獲委任）先後擔任主席，由三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會的構成可確保適合本集團業務經營所要求的技能及經驗的平衡以及獨立意見的行使。

除下文另有指明外，於本年度及直至本報告日期（二〇二六年三月二十六日）的履職董事如下：

非執行董事

朱輝松先生（董事會主席）（於二〇二五年五月二十二日辭任）
江国雄先生（董事會主席）（於二〇二五年五月二十二日獲委任）
張建国先生（於二〇二五年九月八日辭任）
楊昭煊先生

執行董事

王建輝先生
張成皓先生
張勁先生

獨立非執行董事

洪誠明先生
許麗君女士
梁耀文先生

於本年度及直至本報告期日期董事的委任及重選

朱輝松先生於二〇二五年五月二十二日辭任非執行董事兼董事會主席，於同日，江国雄先生獲委任為非執行董事兼董事會主席。

張建国先生於二〇二五年九月八日辭任非執行董事。

江国雄先生於二〇二五年五月二十二日獲委任加入董事會，並已於二〇二五年五月二十一日根據上市規則第3.09D條之規定就彼身為上市公司董事適用之上市規則規定以及向聯交所作出虛假申報或提供虛假資料之可能後果從一家外聘律師事務所獲取法律意見。彼已確認明白其身為本公司董事之責任。

關於執行董事的服務合同詳情，張勁先生已與本公司訂立服務合同，初步任期為三年，自上市日期起計，並可自動續期，每次為期一年。王建輝先生與張成皓先生亦已分別與本公司訂立服務合同，初步任期為三年，分別自二〇二四年九月十一日及自二〇二三年八月二十八日起計。

關於非執行董事的委任書詳情，楊昭煊先生已與本公司訂立委任書，初步任期為三年，自上市日期起計，而該委任在初步任期屆滿後仍續期直至任何一方向另一方送達不少於三個月的事先書面通知而終止。江国雄先生已與本公司訂立委任書，初步任期為三年，自二〇二五年五月二十二日起計。

按照上市規則第3.10條及第3.10A條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事(佔董事會的三分之一)，其中一人擁有會計及財務管理方面的適當專業資格。各獨立非執行董事均已(i)確認其對於本公司的獨立性，本公司亦根據上市規則第3.13條所載評估獨立性之指引確認彼等之獨立性；及(ii)與本公司訂立委任書，固定任期為一年並可自動續期，惟須遵守上述委任書規定的若干情況及本公司組織章程細則(「**組織章程細則**」)有關罷免董事及董事輪值退任的條文。

根據組織章程細則第110條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或作為董事會的新增成員。凡以此方式獲委任的任何董事的任期將僅直至本公司下屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)舉行日期為止，屆時將合資格於該大會上膺選連任，惟於釐定須在該大會上輪值退任的董事或董事人數時不會考慮以此方式退任的任何董事。

企業管治報告

根據組織章程細則第 111(a) 條，於每一屆股東週年大會上，當時三分之一的董事（不包括根據組織章程細則第 110 條合資格於該大會上膺選連任的董事），或倘其人數並非三或三的倍數，則最接近但高於三分之一的人數，須輪值退任。根據香港法例第 622 章《公司條例》（「公司條例」）、上市規則及組織章程細則的規定，每年退任的董事應為自上次當選以來任職時間最長的董事，惟對於同一天成為董事者，則須退任的董事可通過抽籤決定（除非彼等之間另有約定）；每一位董事，包括有特定任期的董事，應至少每三年告退一次。

因此，根據組織章程細則之規定，張勁先生（執行董事）、楊昭煊先生（非執行董事）及梁耀文先生（獨立非執行董事）將於應屆股東週年大會上輪值退任，並合資格膺選連任。

所有董事均已對本集團的事務付出足夠的時間及關注，尤其是獨立非執行董事已向董事會提供彼等多樣化的專業知識及專業意見。董事會認為，董事會中的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的構成當屬平衡，而獨立非執行董事能夠提供足夠的監督與制衡，以保障本集團及股東的利益。獨立非執行董事參與董事會及委員會會議，亦為有關戰略、政策、業績、問責、利益衝突及行為標準等問題提供獨立判斷。

董事會成員可及時獲得與本集團業務有關的資料，本公司亦將應其要求提供進一步的文件及資料，以使彼等能夠做出知情決定。應彼等的要求，可以尋求獨立的專業意見以履行其職責，相關費用由本集團承擔。本公司已就董事因企業活動而導致其被採取法律行動的責任購買適當及足夠的保險。

就董事會所知，董事會成員之間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。

董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責本集團的整體領導，監督本集團的戰略決策，監察其業務及財務表現。董事會共同負責領導及監管本公司事務以推動本公司走向成功。董事會保留對本公司所有重要事項的決策權，當中包括政策事項、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(特別是可能涉及利益衝突的交易)、財務資料、董事委任及其他重要業務事宜。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理之職責下放予管理層。為監管本公司事務的特定方面，董事會已設立五個董事委員會，包括審核委員會(「**審核委員會**」)、薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)、提名委員會(「**提名委員會**」)、投資委員會(「**投資委員會**」)以及可持續發展委員會(前稱：環境、社會及管治委員會)(「**可持續發展委員會**」)(統稱「**董事委員會**」)。董事會已將各種職責委派予相關的董事委員會。所有董事均應保證彼等真誠地履行其職責，遵守適用的法律及法規，並於任何時候均不得損害本公司及股東的利益。

董事會獨立性

本公司深知，董事會獨立性對良好企業管治及董事會效能至關重要。董事會已設立機制，以確保董事會可提供獨立觀點及意見，以增強決策的客觀性及有效性。

董事會透過提名委員會每年檢討以下機制，以確保其有效性：

1. 八名董事當中有三名為獨立非執行董事，符合上市規則的規定，即董事會須至少有三名獨立非執行董事且獨立非執行董事須至少佔董事會人數的三分之一。
2. 於候選人獲提名委任為新獨立非執行董事前，提名委員會將評估其獨立性、資格及投入的時間，亦會每年評估現有獨立非執行董事的持續獨立性。

企業管治報告

董事會會議及股東大會

董事會定期舉行會議，亦可於其他需要的時候舉行會議，以檢討本集團的財務、內部及合規控制、風險管理、公司戰略及經營業績。此外，董事會還舉行股東大會，以與股東保持溝通。

於本年度，本公司共舉行四次董事會會議、兩次審核委員會會議、一次薪酬委員會會議、一次提名委員會會議、兩次可持續發展委員會會議以及兩次股東大會。各董事出席相關會議的紀錄見下表：

董事	出席／會議次數					股東大會
	董事會會議	審核委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	可持續發展委員會會議	
朱輝松先生(附註1)	1/1	不適用	1/1	1/1	1/1	不適用
江国雄先生(附註1)	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
王建輝先生	4/4	不適用	不適用	1/1	2/2	2/2
張成皓先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
張勁先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
張建国先生(附註2)	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1
楊昭煊先生	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用	2/2
洪誠明先生	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2	2/2
許麗君女士	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2	2/2
梁耀文先生	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2	2/2

附註：

1. 朱輝松先生於二〇二五年五月二十二日辭任非執行董事，於同日，江国雄先生獲委任為非執行董事。
2. 張建国先生於二〇二五年九月八日辭任非執行董事。

對於董事會會議及董事委員會會議，本公司通常會向相關董事發出合理的通知。議程及隨附的董事會文件將至少於董事會會議或董事委員會會議舉行前三天提供予相關董事，以確保董事有足夠的時間審閱該等文件，並為董事會會議或董事委員會會議做好充分準備。管理層已向董事會及董事委員會提供充足的資料及解釋，以使彼等能夠對提交予董事會及董事委員會審批的財務及其他資料作出知情評估。當董事或董事委員會成員不能出席會議時，彼等將獲告知將要討論的事項，並有機會於會議前向相關會議之主席提出彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄由公司秘書保存。每次董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄初稿將於舉行會議當日後的合理時間內寄送予董事，供其發表意見。董事會會議的會議紀錄將開放供所有董事查閱。董事會會議及董事委員會會議的會議紀錄須充分詳細地記錄董事會及董事委員會審議的事項及作出的決定，包括董事提出的任何關注事項。

倘董事於董事會會議上審議的事項存在潛在的利益衝突，組織章程細則亦有條文要求有關董事(除某些例外情況之外)於會議上表決通過涉及其所知其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益之交易時，必須放棄表決權，且不得計入會議的法定人數。沒有利益衝突的獨立非執行董事將出席會議以處理此類問題。

主席及行政總裁

於本年度，董事會主席由朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)先後擔任，而行政總裁則由王建輝先生擔任。

董事會主席領導董事會，主要負責確保董事會有效運作，並按照良好的企業管治常規及程序履行其職責。董事會主席亦主要負責起草及批准每次董事會會議的議程。在高級管理層的支持下，主席還負責確保董事及時收到充分、完整及可靠的資料，並就董事會會議上出現的問題進行適當的通報。

行政總裁負責監督本集團的整體管理、制定及實施業務策略(包括收購計劃)。

董事培訓

企業管治守則要求所有董事參加持續的專業培訓，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉乃為確保彼等對董事會的貢獻保持知情及關注。

本公司定期向董事介紹相關法律、規則及法規的修訂或更新情況。此外，我們鼓勵所有董事及高級管理層成員參與有關上市規則、公司條例及企業管治常規的持續專業發展，以不斷更新及進一步提高彼等的相關知識及技能。董事不時獲提供書面培訓材料，以發展及更新彼等的專業知識及技能。

此外，每一位新委任的董事於獲委任時均會接受全面、正式及有針對性的入職培訓，接受必要的介紹及專業發展，以確保其對本公司的運作及業務有正確的了解，並充分認識到其於相關法律、上市規則、其他法律及監管規定以及本公司業務及管治政策方面的責任。

企業管治報告

根據本公司備存的紀錄，董事曾接受以下方面的培訓：

	持續專業發展	
	閱覽資料	出席講座／ 培訓／簡報會
非執行董事		
朱輝松先生(董事會主席)(於二〇二五年五月二十二日辭任)	✓	✓
江国雄先生(董事會主席)(於二〇二五年五月二十二日獲委任)	✓	✓
張建国先生(於二〇二五年九月八日辭任)	✓	✓
楊昭煊先生	✓	✓
執行董事		
王建輝先生	✓	✓
張成皓先生	✓	✓
張勁先生	✓	✓
獨立非執行董事		
洪誠明先生	✓	✓
許麗君女士	✓	✓
梁耀文先生	✓	✓

問責及審核

董事已確認根據法定規定及適用會計標準，彼等有責任於年度及中期報告的綜合財務報表中，就本集團的表現、狀況及前景編製及提呈一份中肯及清晰易明的評估。根據企業管治守則，管理層應向董事會提供該等解釋及資料，以使董事會能夠對提交予董事會審批的財務及其他資料作出知情評估。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知、盡悉及確信，彼等並不知悉可能對本公司持續經營能力引起重大揣測的事件或條件存在任何重大不確定性。

於編製本年度的財務報表時，董事已選擇適當的會計政策並貫徹採用，且已作出審慎合理的判斷及估計。

本集團已根據上市規則的規定，分別於有關財政期間結束後的三個月和兩個月時限內及時公佈其年度及中期業績。

本公司外聘核數師就其財務報表申報責任作出之聲明載於第 98 至 104 頁之「獨立核數師報告」。

於本年度內，本集團就其核數師向本集團提供的審核及非審核服務支付的外聘獨立核數師薪酬為約人民幣 1.62 百萬元及人民幣 0.66 百萬元。已付／應付外聘獨立核數師的非審核服務費，乃就中期審閱及其他申報服務提供意見的費用。

風險管理及內部控制

本集團風險管理措施及內部控制系統的進一步詳情載於第 92 至 97 頁的「風險管理報告」。

內幕消息

本集團知悉其於香港法例第 571 章《證券及期貨條例》（「證券及期貨條例」）及上市規則之規定下的責任。在處理及發佈內幕消息的程序及內部控制方面，本公司已制定內幕消息管理及披露指引，並提請董事、高級管理層及有關可能接觸敏感信息的僱員注意有關指引，要求其遵守相關程序，監管信息披露及適當回應查詢。本公司亦不時向本公司董事及高級管理層提供內幕消息說明及提醒，以確保及時評估所有可能對本公司股價有重大影響的相關事實及情況，並確保本集團任何一位或以上的高級人員所得悉的任何重大資料均已獲及時發現、評估及（如適當）提請董事會垂注，以決定是否需要作出披露。

股息政策

本公司可以現金或其認為合適的其他方式分派股息。任何建議分派股息均須由董事會擬定，並須經股東批准。日後宣派或派付任何股息的決定，以及任何股息的金額，將視乎多項因素而定，包括本集團的營運及盈利、資金需求及盈餘、財務狀況、營運資金需求及董事會可能認為相關的其他因素。本公司擬按年宣派及分派不少於其股東應佔的可供分派淨利潤 30% 的股息。然而，本公司無法向股東保證本公司將就各個年度或任何年度宣派或派付該等金額或任何金額的股息。任何股息的宣派、派付及其金額將須符合本公司的章程文件及相關法律。未來的股息宣派可能或未必反映本公司過往的股息宣派情況，並將由董事會酌情決定。

企業管治報告

董事委員會及企業管治職能

於本年度，董事會在五個委員會（即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會、投資委員會及可持續發展委員會）的協助下持續評估本集團的業務發展需求及監督本集團事務的有關方面。董事委員會已獲提供充足資源以履行其職責。

董事會整體負責執行企業管治職責，包括：

- a) 制定及審閱本公司有關企業管治之政策及常規；
- b) 審閱及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- c) 審閱及監察符合法定及監管規定之本公司政策及慣例；
- d) 制定、審閱及監察適用於僱員及董事之行為守則及合規手冊（如有）；及
- e) 審閱本公司遵守企業管治守則及於企業管治報告之披露。

審核委員會

審核委員會已成立，其職權範圍符合上市規則第 3.21 條及企業管治守則。於本年度及直至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，即許麗君女士、洪誠明先生及梁耀文先生。許麗君女士為審核委員會主席。

審核委員會成員概無擔任本公司前任或現任核數師的成員。董事會認為，審核委員會的成員有足夠的會計及財務管理的專業知識及經驗，可履行彼等之職責。此外，審核委員會可於其認為必要時從外部取得法律或其他方面的獨立專業意見。

審核委員會已根據企業管治守則確立書面職權範圍。審核委員會的職責包括但不限於：

- 審閱本公司財務資料及其披露情況；
- 監督本公司的財務報告制度及風險管理及內部控制系統；
- 改善內部核數師與外聘核數師之間的溝通；
- 建議委任、重新委任或罷免外聘核數師；及
- 根據適用準則檢討及監督外聘核數師的獨立性和客觀性以及核數程序的有效性。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議，並履行以下職責：

- 1) 審閱本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度的年度業績；
- 2) 審閱本集團截至二〇二五年六月三十日止六個月的中期業績；
- 3) 審閱外聘核數師的審核結果；
- 4) 審核新任外聘核數師的獨立性及客觀性；及
- 5) 就新任外聘核數師的委任及薪酬向董事會提供建議。

審核委員會亦已審視本集團的風險管理及內部控制系統，並已考慮及識別本集團於二〇二五年十二月三十一日後的風險，並將持續定期監察有關系統。

審核委員會亦會在沒有管理層出席之情況下與外聘核數師會面，以討論任何核數相關事宜及外聘核數師可能提出之任何其他事宜。

本公司於二〇二六年三月二十六日刊發的本年度的年度業績公告已由審核委員會審閱。

提名委員會

提名委員會已成立，其書面職權範圍符合企業管治守則。於本年度及直至本報告日期，提名委員會由五名成員組成，即朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)、王建輝先生、許麗君女士、洪誠明先生及梁耀文先生。朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)：(i) 就填補董事會空缺的候選人向董事會提供建議，並定期檢討董事會之架構、人數及組成以及本公司所採納之董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)；及(ii) 評估獨立非執行董事之獨立性。

企業管治報告

董事會多元化政策

於評估董事會組成時，提名委員會將考慮董事會多元化政策所載的各個方面。董事會多元化政策載列實現董事會多元化以提升其表現水平的方針，其規定，本公司應盡力確保董事會成員具備所需技能、經驗及多元化觀點的適當平衡，以支援其執行業務戰略。根據董事會多元化政策，本公司致力通過考慮多項因素(包括但不限於專業經驗、技能、知識、性別、年齡、文化及教育背景、種族及服務年期)實現董事會多元化。為確保董事會具備與其策略相關的經驗及技能，適應瞬息萬變的地緣政治與經濟環境的能力及思維，提名委員會制定以下可量化目標：性別、年齡、服務年期、專業經驗、技能及知識，審閱董事會的多元化並於必要時向董事會提供意見。

於本年度，提名委員會成員(i)審閱董事會的架構、人數及組成(包括但不限於技能、知識及經驗)；(ii)檢討獨立非執行董事的獨立性；(iii)評估董事為履行其職責所投入的時間及所作貢獻；及(iv)就委任江國雄先生為非執行董事向董事會提供建議。

於本年度，本公司維持一個由不同性別、專業背景及行業經驗的成員所組成的有效董事會。於本報告日期，董事會由(i)不同年齡層(a) 40至49歲—三名董事；及(b) 50至59歲—五名董事)；(ii)不同行業背景(如房地產開發、物業管理、企業管理、會計及金融、投資及商業銀行)；及(iii)不同居住地(包括中國內地及香港)的成員組成。綜上所述，董事會的組成及多元化使本集團能夠就向董事會提交的議題接獲多元客觀的外部視角的意見，進而從中受益。有關董事履歷詳情，請參閱本報告「董事與高級管理層簡介」一節。

本公司重視性別多元化。於本報告日期，董事會由七名男性董事及一名女性董事組成。提名委員會及董事會將會藉甄選及推薦合適董事人選的機會，逐步提高女性董事在董事會中的比例。在對董事會的組成、專業知識及經驗以及其多元化作出檢討後，提名委員會及董事會認為，當前的董事會組成在性別、技能及經驗方面充分多元化，因此對董事會多元化政策的實施及成效表示滿意。

本集團亦已採取並將繼續採取措施，以促進各級員工的多元化。所有合資格僱員均享有平等的就業、培訓及職業發展機會，不受歧視。目前，本集團員工(包括高級管理層)的男女比例約為5,544:4,057。董事會認為，目前已達致員工的性別多元化。

於本年度，提名委員會舉行一次會議。

薪酬委員會

薪酬委員會已成立，其書面職權範圍符合上市規則第3.25條及企業管治守則。於本年度及直至本報告日期，薪酬委員會由四名成員組成，即朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)、許麗君女士、洪誠明先生及梁耀文先生。洪誠明先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)：(i)檢討、釐定應付予董事及高級管理層的薪酬政策及結構，並就此向董事會提出建議，以及就僱員福利安排提出建議；(ii)檢討及批准與董事因不當行為而被解僱或免職有關的補償安排，以確保此等安排與合同條款一致，且在其他方面屬合理及適當；(iii)確保並無董事或其任何聯繫人(定義見上市規則)參與決定其本身薪酬；(iv)檢討及／或批准與上市規則第十七章項下股份計劃有關的事項；及(v)考慮董事會不時界定或指派的與本集團已付或應付薪酬有關的其他事項。

於本年度，薪酬委員會成員(i)檢討董事及高級管理層的薪酬方案；及(ii)就江国雄先生的薪酬待遇向董事會提出建議。

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議。

執行董事的薪酬金額由薪酬委員會根據相關執行董事的經驗、職責、工作量及將為本集團投入的時間釐定。薪酬委員會不時調整全體董事的薪酬。

投資委員會

投資委員會已成立，以(其中包括)評估本集團過往投資項目的表現，研究本集團未來發展的潛在投資項目，並據此向董事會提出建議。

於本年度及直至本報告日期，投資委員會由三名執行董事、兩名非執行董事及一名獨立非執行董事組成，即朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)、王建輝先生、張成皓先生、張勁先生、楊昭煊先生及洪誠明先生。朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)為投資委員會主席。

於本年度，因本集團仍在物色合適的投資項目，投資委員會並無舉行任何會議。

企業管治報告

可持續發展委員會

可持續發展委員會於二〇二二年三月三日成立。於本年度及直至本報告日期，可持續發展委員會由一名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，即朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)、王建輝先生、洪誠明先生、許麗君女士及梁耀文先生。朱輝松先生(於二〇二五年五月二十二日辭任)、江国雄先生(於二〇二五年五月二十二日獲委任)為可持續發展委員會的主席。

可持續發展委員會的主要職責包括下列各項：

- (a) 審閱、制定及批准本集團有關可持續發展事宜的願景、目標、策略及管理政策，並就相關可持續發展事宜向董事會提出建議；
- (b) 審視及評估於本集團層面可持續發展事宜管理架構的足夠性及有效性；
- (c) 檢討並監察本集團可持續發展的政策，以確保符合法律及監管要求；及
- (d) 審閱並向董事會報告企業可持續發展的立法、法規的主要國際趨勢，識別及評估對本集團營運產生影響的可持續發展相關風險及機遇。

可持續發展委員會須每年至少一次向董事會報告其決定或建議。

於本年度，可持續發展委員會舉行兩次會議，並討論、檢討及批准本公司二〇二四年環境、社會及管治報告供董事會考慮以及其他相關事項，包括本集團的可持續發展目標及表現。

公司秘書

余達峯先生於二〇二一年二月八日獲委任為本公司的公司秘書。彼負責本集團的公司秘書事務。

余先生自二〇〇四年十月起擔任越秀地產及越秀交通基建有限公司(於聯交所上市，股份代號：1052)的公司秘書。彼自二〇〇五年十月及二〇一〇年三月起分別擔任越秀房託資產管理有限公司(作為越秀房地產投資信託基金(於聯交所上市，股份代號：405)的管理人)的公司秘書及合規經理。余先生自二〇一四年一月及二〇一七年二月起分別擔任控股股東越秀企業(集團)有限公司(「**越秀企業**」)的公司秘書及集團總法律顧問。於擔任上述職位期間，余先生負責就(其中包括)企業管治及合規事宜向各董事會提供意見。

余先生於一九八一年十一月獲香港大學社會科學學士學位。彼於一九八三年十一月通過英國律師最終考試。余先生於一九八六年四月獲認許為香港最高法院律師。彼於一九九五年二月獲得加拿大英屬哥倫比亞省律師公會認許。

余先生確認彼已於本年度接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

本公司的股東大會為股東與董事會之間的溝通提供了機會。本公司的股東週年大會將每年於董事會釐定的地點舉行。股東週年大會以外的所有股東大會均稱為股東大會。

股東召開股東大會及在大會上提呈議案的程序

根據公司條例第566條，股東可要求董事會召開本公司的股東大會。如本公司收到佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的股東的要求，要求召開股東大會，則董事須召開股東大會。要求須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質，並可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議案的文本。要求可採用印本形式或電子形式送交本公司，並須經提出該要求的人士認證。

根據公司條例第567條，董事會須在其受到此規定所規限日期後的21日內召開股東大會，而該大會須在召開股東大會的通知發出日期後的28日內舉行。倘若董事會未能按照要求召開大會，則要求召開股東大會的股東或佔所有股東的總表決權過半數的成員可自行召開股東大會。該股東大會須於董事受召開大會的規定所規限的日期後的三個月內舉行。

根據公司條例第568條，要求召開股東大會的股東如果因為董事會無法妥為召開股東大會而產生任何合理開支，則此類開支必須由本公司償還。

於本公司股東週年大會上提呈決議案

根據公司條例第615條，(a)佔全體有權在該要求所關乎的本公司股東週年大會上就該決議案表決的股東的總表決權最少2.5%的股東；或(b)最少50名有權在該要求所關乎的本公司股東週年大會上就該決議案表決的股東，可就傳閱本公司股東週年大會的決議案提出書面要求。該書面要求：(a)可採用印本形式或電子形式送交本公司；(b)須指出有待發出通知所關乎的決議案；(c)須經提出該要求的人士認證；及(d)須於該要求所關乎的本公司股東週年大會舉行前的六個星期之前；或(如在上述時間之後送抵本公司)本公司股東週年大會的通知發出之時送抵本公司。有關進一步詳情，請參閱公司條例第580及615條。

企業管治報告

提出查詢的程序

為確保董事會與股東之間的有效溝通：

- 1) 股東如就持有任何疑問，可向本公司的香港股份過戶登記處提出。
- 2) 股東可隨時以書面形式向本公司的財務(金融)管理中心發出彼等對董事會的查詢及關注事項。其聯絡詳情如下：

越秀服務集團有限公司
財務(金融)管理中心
香港
灣仔
駱克道 160 號
越秀大廈 26 樓

- 3) 股東亦可於本公司股東大會上向董事會作出查詢。

章程文件

組織章程細則可於本公司網站及聯交所網站查閱。於本年度，本公司的章程文件並無作出修訂。

公司通訊及投資者關係

本集團十分重視與資本市場保持順暢、高效的溝通機制，並設有投資者關係管理團隊作為連接本集團與股東、投資者及分析師的溝通橋樑。

二〇二五年，管理層和投資者關係管理團隊通過線上、線下多種方式舉辦多場投資者關係活動，與境內、境外關注本集團的投資者進行充分、有效的溝通交流，包括舉行業績發佈會、路演、日常一對一會議和小組會議等投資者關係活動。同時，本集團踴躍參與各類行業研討會及策略會，主動為投資者全面了解本集團經營情況和發展戰略提供便利、有效的溝通渠道，樹立良好的企業形象。

此外，本集團設有投資者關係郵箱、熱線等溝通途徑，與投資者保持順暢的溝通。為使股東有效獲悉本集團的經營及發展狀況，本集團及時刊發公告、通函、通告、中期報告及年度報告。同時，為提高透明度，本集團將有關資料公佈於其企業網站，供關注本集團的股東、投資者及分析師等相關人士查閱。

本集團的股東週年大會亦是與股東交流的主要渠道，董事及外聘獨立核數師皆出席股東週年大會。在股東週年大會上，董事與股東會晤及溝通，並回答股東提出的任何查詢；外聘獨立核數師回答有關審計工作，編製核數師報告及其內容，會計政策以及核數師的獨立性等問題。為保證股東週年大會順利、有效舉行，本集團主席會就將於股東週年大會審議的各項事項提呈單獨決議案，同時，股東週年大會的通告於大會舉行至少21天前送交全體股東，當中載有各項擬議決議案的詳情及其他資料。投票結果於本公司及聯交所網站上公佈。

董事會已審閱本年度內與股東的溝通，對已執行的股東通訊政策的實施及成效表示滿意。

本集團將繼續加強投資者關係工作的力度，持續加強與投資者的溝通與聯繫，同時向本集團管理層傳達投資者反饋，從而助力本集團提升公司管治水平，為股東創造更大的價值。

董事與高級管理層簡介

董事與高級管理層成員於本報告日期的簡介載列如下。

執行及非執行董事

江国雄先生，53歲，二〇二五年五月獲委任為本公司非執行董事及董事會主席，負責向董事會提供戰略建議並就業務計劃、戰略發展及管理決策作出推薦意見。

江先生自二〇二五年五月起擔任越秀房託資產管理有限公司(為於聯交所上市之越秀房地產投資信託基金(股份代號：00405)的管理人)的非執行董事兼董事會主席。自二〇二四年十二月起，江先生擔任越秀地產的執行董事兼聯席總經理以及越秀地產董事會轄下可持續發展委員會成員。自二〇二四年四月起，江先生擔任越秀地產集團商業板塊公司董事長。自二〇二三年二月起，江先生擔任越秀地產集團中西部區域公司董事長。自二〇二四年四月至二〇二五年四月，江先生擔任越秀地產集團華東區域公司董事長。江先生自二〇二二年一月及二〇二四年十二月起分別擔任越秀地產附屬公司廣州市城市建設開發有限公司(「廣州城建開發」)的董事及聯席總經理。江先生自二〇二一年七月至二〇二四年十二月分別擔任越秀地產及廣州城建開發副總經理。自二〇二〇年十一月至二〇二四年十一月，江先生先後擔任越秀地產集團華中區域公司董事長、總經理、西南區域公司董事長、總經理、以及越秀地產集團中西部區域公司總經理。江先生自二〇一九年三月至二〇二一年七月擔任越秀地產總經理助理，並自二〇一九年四月至二〇二一年七月擔任廣州城建開發總經理助理。自二〇一五年十一月至二〇二三年三月，江先生先後擔任廣州城建開發財務部總經理、流程信息部總經理、運營管理中心總經理、IT共享中心總經理、數智發展中心總經理。自一九九一年七月至二〇一五年十一月，江先生先後擔任廣州造紙廠(現稱廣州造紙集團有限公司)的財務部會計員、副部長、部長和財務總監。江先生於二〇〇八年六月在中華人民共和國(「中國」)畢業於暨南大學會計專業，擁有本科學歷。江先生於二〇〇〇年五月在中國取得中級會計師資格。江先生在企業投資決策、財務管理及運營管理方面擁有豐富經驗。

董事與高級管理層簡介

王建輝先生，50歲，二〇二四年九月獲委任為執行董事兼行政總裁。彼負責本集團的整體管理以及業務戰略(包括收購計劃)的制定與實施。

王先生加入本集團前，於二〇二二年六月加入合景悠活集團控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：03913)，於二〇二四年八月離任前的最後職位為首席執行官。在此之前，彼任職於龍湖集團控股有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：00960)及其相關公司。彼亦曾擔任北京千丁互聯科技有限公司的高級副總裁、龍湖物業服務集團有限公司的總經理及蘇南龍湖地產發展有限公司的總經理。王先生於一九九八年畢業於中國重慶建築大學，獲得建築工程學士學位。彼於二〇〇一年獲得中國重慶大學管理科學與工程碩士學位。王先生於二〇〇七年取得工程技術高級工程師職稱。王先生於房地產開發及運營管理、大型物管公司管理及組織變革、數字化轉型等方面擁有扎實而全面的經驗。

張成皓先生，45歲，於二〇二三年八月獲委任為執行董事及本公司常務副總裁。彼負責本集團的整體管理以及物業管理業務。

自二〇二三年七月起，張先生擔任本公司間接全資持有的附屬公司廣州越秀物業發展有限公司總經理。於二〇二〇年四月至二〇二三年七月，張先生擔任越秀地產客戶關係中心總經理。於二〇〇三年七月至二〇二〇年四月，張先生任職於萬科企業股份有限公司(「萬科」，該公司於聯交所主板(股份代號：02202)及深圳證券交易所(股份代號：000002)雙重上市)，最後於二〇一五年七月至二〇二〇年四月擔任廣州萬科長租公寓事業部的廣州區域首席合夥人。張先生於二〇〇三年六月獲得中國華南理工大學電氣工程及其自動化工學學士學位。張先生於房地產行業擁有逾二十年經驗。

董事與高級管理層簡介

張勁先生，54歲，於二〇二一年一月獲委任為董事，並於二〇二一年二月調任為執行董事及獲委任為本公司副總裁。彼負責本集團的整體管理及商業運營。

自二〇二六年四月起，張先生擔任越秀地產商業板塊的副總裁。於二〇二一年十一月至二〇二六年四月，張先生擔任越秀地產商業板塊的總裁助理。張先生分別自二〇二〇年三月及二〇二〇年六月起擔任廣州越秀怡城商業運營管理有限公司(前稱廣州怡城物業管理有限公司)(「**越秀怡城**」)及廣州越秀城建仲量聯行物業服務有限公司(「**廣州越秀仲量聯行**」)董事長，負責向董事會提供意見及判斷。張先生於二〇一八年十月至二〇二〇年六月擔任廣州越秀仲量聯行副董事長；於二〇一七年一月至二〇一八年十月擔任廣州白馬商業經營管理有限公司總經理；於一九九七年十一月至二〇一七年一月任職於越秀怡城，最後任職副總經理。張先生於二〇〇五年三月在中國廣州市廣播電視大學完成市場營銷專業課程。張先生於二〇一二年二月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。張先生在物業管理及商業運營方面擁有逾二十年經驗。

楊昭煊先生，48歲，於二〇二一年二月獲委任為非執行董事。彼負責對本集團的整體發展提供指引並制定業務戰略。

自二〇二六年四月起，楊先生擔任廣州地鐵集團有限公司(「**廣州地鐵**」)全資附屬公司廣東城際鐵路運營有限公司副總經理，負責經營發展規劃、融資及財務管理、風險及內控管理、合同及立項管理等工作。於二〇二〇年四月至二〇二六年四月，楊先生擔任廣州地鐵運營事業總部副總經理，負責戰略規劃、財務管理、績效考核、資源經營及整體管理。於二〇一七年五月至二〇二〇年四月，楊先生擔任廣州鐵路投資建設集團有限公司計劃財務部副總經理。於二〇〇五年八月至二〇一七年五月，楊先生在廣州地鐵先後負責預算規劃、財務戰略、財務分析及融資以及資金管理，最後職務為資金管理經理。楊先生於二〇一三年六月獲得中國華南理工大學工商管理碩士學位。楊先生自二〇〇三年十一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。楊先生在會計及金融行業擁有二十年經驗。

獨立非執行董事

許麗君女士，55歲，於二〇二一年二月獲委任為獨立非執行董事。許女士負責向董事會提供獨立意見及判斷。

自二〇二五年九月起，許女士擔任紫金黃金國際有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：02259))的獨立非執行董事。於二〇二二年八月至二〇二四年一月，許女士擔任i-CABLE Network Operations Limited(為有線寬頻通訊有限公司的全資附屬公司)企業管治及策略總監，負責企業管治及策略發展、ESG合規以及流程優化工作。於二〇二一年十月至二〇二二年八月，許女士擔任有線寬頻通訊有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：01097))的業務轉型主管，負責整合及改進運作流程、提升管理及工作效率。於二〇一八年九月至二〇二二年八月，許女士擔任Golden Advice Enterprises Limited顧問，負責財務和業務運營審查、提供公司治理和流程改進的建議。於二〇一八年二月至二〇一八年八月，許女士為雅生萊(香港)有限公司財務總監，負責會計和財務營運管理、確保戰略投資。於二〇一六年五月至二〇一八年二月，許女士為英傑華人壽保險有限公司財務部財務主管，負責會計和財務營運管理、投資管理報告及基金營運。於二〇一四年十二月至二〇一五年十一月，許女士為宏利金融亞洲有限公司區域主管部總監，負責為宏利亞洲區域各業務單位提供管理及業務信息報告以及預算。於一九九二年八月至二〇一〇年十二月，許女士在畢馬威會計師事務所任職及最後任職資本市場部高級經理，負責向審計團隊提供上市事宜和招股章程審閱的技術支援。彼亦於一九九二年十二月取得香港大學的經濟學社會科學學士學位。許女士於二〇一二年十一月及二〇一三年六月分別完成香港浸會大學的幼兒教育學深造文憑課程及香港浸會大學持續教育學院的幼稚園校長證書課程。許女士根據香港法例第279章《教育條例》第45(1)條註冊為教員，並自二〇一二年十二月起根據《幼兒服務條例》第4(2)(a)條註冊為幼兒工作人員／幼兒中心主管。彼亦自一九九六年一月起一直為香港會計師公會會員。許女士在會計、財務及諮詢行業方面擁有豐富專業經驗。

董事與高級管理層簡介

洪誠明先生，49歲，於二〇二一年二月獲委任為獨立非執行董事。洪先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

自二〇二五年四月起，洪先生擔任星展銀行(中國)有限公司機構銀行總監，並於二〇二五年十一月獲批准成為星展銀行(中國)有限公司副行長。於二〇二三年二月至二〇二五年三月，洪先生在星展銀行香港分行擔任企業及機構銀行董事總經理兼大型企業主管。於二〇一八年九月至二〇二二年十月，洪先生加入凱知樂國際控股有限公司(一家於聯交所上市的公司(股份代號：2122))，「凱知樂國際」擔任助理行政總裁兼首席財務官，負責戰略規劃、整體管理及運營及企業融資管理；於二〇一九年一月至二〇二二年十月，彼擔任凱知樂國際執行董事，負責戰略發展及企業融資管理。於二〇一四年十二月至二〇一八年九月，洪先生擔任星展銀行香港分行董事總經理兼企業及機構銀行房地產及戰略客戶主管，負責提供商業銀行及企業融資顧問服務。於二〇〇七年三月至二〇一四年十二月，洪先生擔任摩根士丹利亞洲有限公司投資銀行執行董事，負責提供企業融資顧問服務。洪先生於一九九九年八月獲得英國倫敦大學學院經濟學理學士學位，並於二〇〇二年五月獲得英國劍橋大學哲學碩士學位。洪先生在投資及商業銀行行業擁有逾二十年經驗。

梁耀文先生，58歲，於二〇二三年八月獲委任為獨立非執行董事。梁先生負責向董事會提供獨立意見及判斷。

自二〇二三年三月起，梁先生一直擔任結好控股有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：00064))的獨立非執行董事。於二〇一七年八月至二〇二五年二月，梁先生曾擔任鼎豐資產管理有限公司的負責人員及董事，主要從事私募股權資產管理及投資諮詢。於二〇一五年五月至二〇一七年五月期間，梁先生為卡撒天嬌集團有限公司(一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：02223))的獨立非執行董事。梁先生於二〇一一年九月至二〇一五年四月期間擔任摩根士丹利亞洲有限公司的董事總經理；於二〇〇九年至二〇一一年期間擔任盛高置地(控股)有限公司(現名為綠地香港控股有限公司，一家於聯交所主板上市的公司(股份代號：00337))的首席投資官；於二〇〇一年三月至二〇〇九年十月期間擔任中國國際金融(香港)有限公司的董事總經理及執行董事。梁先生於一九九〇年獲得香港大學的社會科學學士學位及於二〇二五年獲得香港中文大學的法律博士學位，並持有香港證券及期貨事務監察委員會頒發的第4類(就證券提供意見)及第9類(提供資產管理)牌照。彼為美國特許金融分析師協會的特許金融分析師及香港證券及投資學會會員。梁先生在投資、股權分析及企業融資方面擁有逾三十年經驗。

高級管理層

成茹女士，48歲，於二〇二一年二月一日獲委任為本公司副總裁。彼負責社區業務及多元化業務，並就營運管理向行政總裁提供協助。

成女士在物業管理業務的企業管理方面擁有逾18年經驗。於二〇〇八年五月至二〇一七年七月，成女士於廣州越秀物業發展有限公司(前稱廣州城建開發物業有限公司)(「越秀物業發展」)任職，入職時擔任綜合部企業管理主管，最後任職越秀物業發展服務事業部發展運營部經理，負責相關部門的整體管理及運營。於二〇一七年八月至二〇一九年六月，成女士擔任越秀物業發展服務事業部總經理助理。自二〇一九年六月起，成女士擔任越秀物業發展服務事業部副總經理，及負責戰略規劃、整體管理及財務運營以及改進業務目標。

成女士自二〇一〇年一月起一直為中國註冊會計師協會的註冊會計師。彼亦於二〇一〇年二月取得由中國廣州市人事局發出的房地產經濟專業技術中級資格證書。成女士亦於二〇一三年一月取得由中國廣東省人力資源和社會保障廳授予的物業管理師資格。

成女士於二〇〇〇年七月獲得中國武漢大學貨幣銀行學學士學位。

李慧婷女士，47歲，於二〇二三年七月七日獲委任為本公司財務總監。彼負責財務及預算管理以及資本運作。

李女士於加入本集團之前，在越秀地產擁有逾10年的財務管理經驗。於二〇〇一年八月至二〇〇八年一月，李女士於羅兵咸永道會計師事務所廣州分所(當時的名稱)審計部任職，最後任職審計經理。李女士於二〇〇八年十一月加入越秀地產財務部擔任財務經理，於二〇一六年八月晉升為財務部副總經理。彼自二〇二一年五月起一直擔任越秀地產財務管理中心總經理，負責財務報告及數據控制、融資及資本管理以及預算及稅務規劃等多項職能。

李女士自二〇〇三年十二月起為中國註冊會計師協會(「該協會」)的註冊會計師，並自二〇一〇年一月起為該協會的非執業會員。

李女士於二〇〇一年六月獲得中國廣東外語外貿大學文學學士學位，主修英語(國際商務)。

董事會報告

董事會提呈本集團於本年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司為一間投資控股公司，及其附屬公司主要於中國從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。本集團於本年度按主要業務進行的收入分析載於本集團綜合財務報表附註 4。

業務回顧及未來發展

根據公司條例附表 5 所規定，對本年度本集團業務表現的回顧、利用關鍵財務表現指標對本集團業績進行的分析、本集團與僱員、客戶及供應商的關係的描述以及本集團業務日後可能發展的指標載於第 33 至 47 頁「主席報告」及第 28 至 32 頁「管理層討論與分析」。

環境政策及表現

本集團致力於其經營所在的環境及社區的長期可持續發展。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用法律及法規的規定標準實施有關環境保護措施。

有關本集團環境政策及表現的進一步詳情，已披露於本報告同日刊發的本公司可持續發展報告內。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。於本年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

有關本集團遵守對其有重大影響的相關法律法規的進一步詳情，已披露於本報告同日刊發的本公司可持續發展報告內。

分部資料

管理層認為，根據香港財務報告準則第 8 號的規定，本公司有兩個業務分部。

業績及股息

本集團於本年度的業績載於第 106 頁的綜合全面收益表。

派發股息前的本公司擁有人應佔盈利人民幣 273.7 百萬元已轉撥至儲備內。儲備的其他變動載於第 109 頁的綜合權益變動表。

董事會建議就本年度宣派末期股息每股 0.037 港元，相當於每股人民幣 0.030 元，將向於二〇二六年六月十六日(星期二)營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東派發。待股東於應屆股東週年大會上批准後，末期股息將於二〇二六年七月八日(星期三)或該日前後支付。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。董事會就截至二〇二五年六月三十日止六個月派發中期股息每股 0.088 港元，相當於每股人民幣 0.080 元，並已於二〇二五年九月二十五日(星期四)派發。

股東週年大會

股東週年大會將於二〇二六年六月五日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告將根據上市規則的規定及組織章程細則適時刊載於本公司網站及聯交所網站以及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席於二〇二六年六月五日(星期五)舉行的股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由二〇二六年六月二日(星期二)至二〇二六年六月五日(星期五)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於二〇二六年六月一日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓)，以辦理股份過戶登記手續。股東週年大會的記錄日期將為二〇二六年六月五日(星期五)。

為釐定股東享有建議末期股息的權利，本公司將於二〇二六年六月十五日(星期一)至二〇二六年六月十六日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票須於二〇二六年六月十二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏愨道 16 號遠東金融中心 17 樓)，以辦理股份過戶登記手續。

股本

本公司股本的變動詳情載於綜合財務報表附註 25。

儲備

本公司及本集團於本年度的儲備變動詳情分別載於綜合財務報表附註 33 及第 109 頁。

董事會報告

可供分派儲備

於二〇二五年十二月三十一日，本公司根據公司條例第 6 部計算的可供分派儲備為約人民幣 402.2 百萬元。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團向五大供應商所作採購佔本集團總採購額 16.5%，而向最大供應商所作採購佔本集團總採購額 6.5%。

於本年度，本集團五大客戶產生之收入佔本集團總收入 40.3%，而最大客戶產生之收入佔本集團總收入 36.5%。

就董事所知，除廣州越秀及其附屬公司、合營企業、聯營公司或其他關聯方外，概無董事、其緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有已發行股份總數 5% 以上）於本集團五大客戶或五大供應商中擁有任何權益。

物業、廠房及設備

本集團於本年度的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註 14。

貸款及借款

於二〇二五年十二月三十一日，本集團概無任何銀行貸款或其他借款。

董事

除下文另有指明外，於本年度及直至本報告日期（二〇二六年三月二十六日）的履職董事如下：

非執行董事

朱輝松先生（董事會主席）（於二〇二五年五月二十二日辭任）
江国雄先生（董事會主席）（於二〇二五年五月二十二日獲委任）
張建国先生（於二〇二五年九月八日辭任）
楊昭煊先生

執行董事

王建輝先生
張成皓先生
張勁先生

獨立非執行董事

許麗君女士
洪誠明先生
梁耀文先生

董事輪值退任及膺選連任

根據組織章程細則第 110 條，董事會有權不時及隨時委任任何人士為董事，以填補臨時空缺或增添董事會成員。獲委任董事的任期僅直至于下屆股東週年大會為止，屆時可合資格於該大會上膺選連任，惟任何退任董事不會被計入須在股東週年大會上輪值退任的董事人數內。

根據組織章程細則第 111(a) 條，於每一屆股東週年大會上，當時三分之一的董事(不包括根據組織章程細則第 110 條合資格於該大會上膺選連任的董事)，或倘其人數並非三或三的倍數，則最接近但高於三分之一的人數，須輪值退任；在公司條例條文、上市規則及組織章程細則規限下，每年退任的董事須為自上屆當選起計任職最久的董事，惟倘有數位人士於同日出任董事，則(除非彼等之間另有協議)須以抽籤決定；及每名董事(包括獲委任有特定任期的董事)須至少每三年退任一次。

因此，根據組織章程細則，張勁先生(執行董事)、楊昭煊先生(非執行董事)及梁耀文先生(獨立非執行董事)將輪值退任，並合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。

董事會建議重新委任上述於應屆股東週年大會上膺選連任的董事。

董事履歷

董事履歷詳情載於第 66 至 71 頁。

根據上市規則第 13.51B(1) 條披露董事資料

根據上市規則第 13.51B(1) 條須予披露的董事資料變動載列如下：

自二〇二五年九月起，許麗君女士擔任紫金黃金國際有限公司(一家股份於聯交所主板上市的公司(股份代號：02259))的獨立非執行董事。

於二〇二五年十一月，洪誠明先生獲批准成為星展銀行(中國)有限公司副行長。

梁耀文先生於二〇二五年獲得香港中文大學的法律博士學位。

除本報告所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條予以披露。

董事會報告

董事的服務合約及委任書

董事的服務合約及委任書詳情載於第 51 至 52 頁企業管治報告「董事會－董事的委任及重選」一段。

擬於應屆股東週年大會上膺選連任的董事概無訂立本公司或其任何附屬公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而終止的未屆滿服務合約／委任書。

本公司附屬公司的董事

於本年度及直至本報告日期，服務本公司附屬公司董事會的全體董事姓名可於本公司網站(www.yuexiuservices.com)查閱。

董事於重大交易、安排或合約的重大權益

除本報告所披露者外，概無董事直接或間接地於本公司或其任何附屬公司於本年度所訂立且於本年度末存續，並對本集團業務而言屬重大之任何交易、安排或合約，或本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司於本年度訂立的任何重大交易、安排或合約中擁有重大利益。

管理合約

於本年度及直至本報告日期，本公司並無訂立或存在任何有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政之合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度，概無董事或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)被視為直接或間接於任何與本集團業務競爭或可能與本集團業務競爭的任何業務中擁有權益。

董事及高級管理層酬金以及五名最高薪酬人士

本公司董事酬金及五名最高薪酬人士的酬金詳情分別載於綜合財務報表附註8及9。

董事及本公司高級管理層可收取袍金、薪金、退休金計劃供款、其他津貼、其他實物利益及／或酌情花紅形式的薪酬，乃經參照同類公司所付薪酬、董事及高級管理層投放的時間及表現，以及本集團的表現釐定。概無董事參與釐定其自身薪酬。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬，且本集團並無向任何董事或任何五名最高薪酬人士支付任何酬金作為其加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中的權益及淡倉

就董事所知，於二〇二五年十二月三十一日，本公司時任董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司按規定存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據上市規則附錄C3所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司的好倉

董事姓名	身份及權益性質	所持有 本公司已發行 股份的數目	於本公司 的概約持股 百分比 ^{附註1}
張勁先生 ^{附註3}	實益擁有人	702,696 ^{附註2}	0.05%

附註：

- 於二〇二五年十二月三十一日本公司已發行股份總數1,502,212,177股，用於計算概約持股百分比。
- 相關權益為根據本期權計劃(定義見下文)授出的非上市實物結算期權。
- 該等權益為根據本期權計劃有條件授予相關董事的股票期權，且當中346,104股股票期權於截至二〇二五年十二月三十一日止年度內已歸屬並成為可行使的。根據股票期權計劃條款，截至二〇二五年十二月三十一日止年度內346,104股股票期權予以註銷。截至二〇二五年十二月三十一日止年度內，概無股票期權被行使。

董事會報告

於本公司相聯法團的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持有相聯法團 已發行股份的數目	於相聯法團的 概約持股百分比 ⁽⁴⁾
江国雄先生 ⁽¹⁾	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	1,988,842	0.05%
張勁先生 ⁽²⁾	越秀地產	實益擁有人	17,173	0.0004%
張成皓先生 ⁽³⁾	越秀地產	實益擁有人／信託受益人	115,162	0.003%

附註：

- (1) 江国雄先生於1,988,842股越秀地產股份中擁有權益，其中1,780,393股股份乃由其作為實益擁有人擁有，208,449股股份乃其作為越秀地產股份有限公司董事及高級管理層股份激勵計劃信託（「越秀地產董事及高級管理層信託」）的受益人持有。
- (2) 張勁先生於17,173股股份中擁有權益，這些股份乃由其作為實益擁有人擁有。
- (3) 張成皓先生於115,162股股份中擁有權益，其中99,547股股份乃由其作為實益擁有人擁有，以及15,615股股份乃其作為越秀地產股份有限公司僱員股份獎勵計劃信託的受益人持有。
- (4) 於二〇二五年十二月三十一日越秀地產已發行股份總數4,025,392,913股，用於計算概約持股百分比。

除上文所披露者外，於二〇二五年十二月三十一日，概無本公司的董事、最高行政人員或彼等之聯繫人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）之任何股份、相關股份及債權證中，擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第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的條文，董事及最高行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記及已登記於本公司須存置的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。

股東根據證券及期貨條例須予披露的權益

就董事所知，於二〇二五年十二月三十一日，以下人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文予以披露之權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持有股份 ⁽¹⁾	股權概約百分比 ⁽⁴⁾
廣州越秀	受控法團權益 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	67.81%
越秀企業	受控法團權益 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	67.81%
越秀地產	受控法團權益 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	67.81%
城市建設開發集團(中國)有限公司 (「城建中國」)	實益擁有人 ⁽²⁾	1,018,600,000 (L)	67.81%
廣州地鐵	受控法團權益 ⁽³⁾	90,359,677 (L)	6.02%
廣州地鐵投融資(香港)有限公司 (「廣州地鐵投融資」)	實益擁有人 ⁽³⁾	90,359,677 (L)	6.02%

附註：

- (1) 字母「L」指於股份中的好倉。
- (2) 鑒於(i)城建中國由越秀地產全資擁有；(ii)越秀地產由越秀企業間接擁有約43.39%權益；及(iii)越秀企業由廣州越秀全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州越秀、越秀企業及越秀地產均被視為於城建中國持有的股份中擁有權益。
- (3) 鑒於廣州地鐵投融資由廣州地鐵直接全資擁有，根據證券及期貨條例，廣州地鐵被視為於廣州地鐵投融資持有的股份中擁有權益。
- (4) 於二〇二五年十二月三十一日本公司已發行股份總數1,502,212,177股，用於計算概約持股百分比。

除上文所披露者外，於二〇二五年十二月三十一日，並無任何其他人士於本公司之股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條登記於本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

董事會報告

董事購買股份或債權證的權利

除本報告披露者外，於本年度，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何安排，致使董事可藉購買本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而取得利益，以及並無董事或彼等各自之配偶或18歲以下的子女獲授予任何權利以認購本公司或任何其他法人團體的股本或債務證券，或已行使任何該等權利。

主要風險及不確定性

本集團面對的主要風險及不確定性載於第92至97頁的風險管理報告。

主要財務風險載於綜合財務報表附註32。

慈善捐贈

於本年度，本集團未作出任何慈善捐贈。

股票掛鈎協議

股票期權激勵計劃

根據股東於二〇二三年二月十五日通過的普通決議案，本公司已採納股票期權激勵計劃（「**本期權計劃**」），根據本期權計劃向合資格參與者（定義見下文）授予股票期權（「**股票期權**」）作為激勵或報酬，表示認可及表彰其等對本集團的貢獻。有關詳情請參閱本公司日期為二〇二三年一月二十六日的通函。

以下為本期權計劃之主要條款的摘要：

目的

本期權計劃旨在通過向合資格參與者授予股票期權作為激勵或報酬，表示認可及表彰其等對本集團的貢獻。具體而言，本期權計劃旨在提供有意義的激勵去吸引、挽留和激勵有才華的僱員及推動彼等達到本集團所定下的業務營運表現目標及其他長遠的表現目標，並激勵彼等為本集團的利益而努力。

本期權計劃的期限

本期權計劃自股東於二〇二三年二月十五日以普通決議案方式採納本期權計劃之日（「**採納日**」）起至緊接採納日第十週年的前一個營業日的下午五時正屆滿的期間內有效，除非由股東在股東大會上提前終止（「**本期權計劃期間**」）。本期權計劃終止後，不得再授予股票期權，但在所有其他方面，本期權計劃的規定應保持完全有效。

參與者

僅合資格參與者可獲授股票期權。根據本期權計劃的條款並受其規限，董事會可憑其絕對的酌情權（且受其認為適當的任何條件的制約，包括但不限於實現任何業績目標及／或行使股票期權前必須持有股票期權的任何最短期限）在本期權計劃期間的營業日以書面形式（以董事會不時決定之形式）向合資格參與者發出授予按行使有關股票期權的行權價格（「行權價格」）認購董事會所決定之股份數目的股票期權之要約。

「合資格參與者」指：除外人士以外之本集團任何成員的任何僱員（無論是全職的或兼職的）或董事。「除外人士」指（i）本集團任何成員的任何獨立非執行董事；（ii）任何單獨或連同其家屬在任何擬作出授予的時候佔已發行股份5%或以上的人士；或（iii）前述（i）或（ii）所指人士的配偶、父親、母親或子女且並非本集團任何成員的僱員。

接納授予

任何授予均可在授予列明的日期或以前（或任何其他董事會另行決定的時間和方式，包括但不限於一份合資格參與者與本公司之間就授予股票期權所訂立的協議）接納，但授予不可在本期權計劃期間屆滿後或本期權計劃根據其下的條文終止後獲接納。合資格參與者在接受授予時要支付1.00港元。

行權價格

董事會所釐定之行使股票期權時要就每股股份支付的價格，該價格最起碼必須為以下各者中的最高者：

- (a) 在授予日期（必須為營業日）於聯交所每日報價表所列之股份的收市價；及
- (b) 緊接授予日期前五個營業日於聯交所每日報價表所列之股份的平均收市價；

或（如適用）根據本期權計劃不時調整的該等價格。

行使股票期權時應付的總認購價相等於行權價格乘以行使股票期權所涉及的相關股份之數目。

董事會報告

可授出之股票期權的最高股份數目

根據本期權計劃及任何其他期權計劃(即類似上市規則第十七章所述的購股權計劃的計劃或安排)將予授出的全部股票期權獲行使後可予發行的股份總數合共不得超過於採納日已發行股份的10%(152,203,017股股份)，而由於本公司截至本報告日期並無採納其他期權計劃，根據本期權計劃下可予發行的股份總數為152,203,017股，佔本公司於本報告日期已發行股份的約10.13%。

於二〇二五年一月一日可根據本期權計劃授出的股票期權數目為137,779,117股股份，相當於二〇二五年一月一日已發行股份的約9.09%。於二〇二五年十二月三十一日可根據本期權計劃授出的股票期權數目為140,379,817股股份，相當於二〇二五年十二月三十一日已發行股份的約9.34%。截至二〇二五年十二月三十一日止年度內4,759,887股就根據本公司的本期權計劃授出的股票期權可能發行股份。根據股票期權計劃條款，截至二〇二五年十二月三十一日止年度內3,901,656股股票期權予以註銷。

每名參與者的最高股票期權數目

於任何一段連續十二(12)個月的期間，全部已授予每一名合資格參與者的股票期權(不包括根據本期權計劃條款已失效的任何股票期權)在獲行使後已發行的及將予發行的股份之總數不得超過已發行股份的1%。

在取得股東在股東大會上的批准的前提下，本公司可進一步授出超過前段所載上限的股票期權。涉及的合資格參與者及其緊密聯繫人(或倘該合資格參與者為關連人士，則其聯繫人)必須在該股東大會上放棄投票表決，且下列條文適用：

- (a) 本公司必須向股東寄發一份通函連同相關股東大會的通告。該通函要載有涉及的合資格參與者的身份、將予授出的股票期權(以及先前於十二個月期間內授予該參與者的股票期權)數目及條款、向合資格參與者授出股票期權之目的，並解釋股票期權條款如何滿足該目的；
- (b) 將授予涉及的合資格參與者的股票期權數目及條款必須在股東大會前決定；及
- (c) 就計算行權價格而言，建議進一步授出股票期權的董事會會議日期應被視為授予日期。

股票期權的行使及歸屬期

在受到本期權計劃的條文以及相關授予的條款及條件制約的前提下，合資格參與者(或在其辭世的情況下，其指定繼承人或法定繼承人，包括其遺產代理人)可在股票期權有效期內的任何時間行使全部或部分股票期權。「股票期權有效期」指由董事會全權酌情決定的(惟該期限無論如何不得超過自授予日期起十(10)年)並由董事會作為股票期權可行使的期限通知合資格參與者的期限(受制於董事會可能對行使股票期權所施加的任何限制)。

為了使股票期權的行使為有效的，本公司的秘書(或董事會可能不時指定的其他職員或部門)必須在股票期權有效期屆滿前收到行使股票期權的書面通知及認購價的全數等。除非本公司與股票期權持有人另有協議，否則有關股票期權的股份將於股票期權行使生效日期後的二十八(28)日內發行。

授予任何合資格參與者的任何股票期權的歸屬期不得少於接受要約之日起的12個月，但倘若合資格參與者屬於：

- (a) 身為董事或本公司特別指明的高層管理人員的僱員參與者，則薪酬委員會將，或
- (b) 既非董事亦非本公司特別指明的高層管理人員的僱員參與者，則董事將有權在下列情況下釐定一個較短的歸屬期：
 - (i) 向新僱員參與者授出「補償性」股票期權，以取代該等僱員參與者離開前僱主時被沒收的獎勵或股票期權；
 - (ii) 授予因身故或殘疾或發生任何不可控事件而被終止僱傭的僱員參與者；
 - (iii) 因行政及合規理由而於一年內分批的授予；
 - (iv) 授予附帶混合或加速歸屬期安排，如有關股票期權可於十二(12)個月期間內均勻地歸屬；
 - (v) 按與表現掛鈎的歸屬條件(而非以時間為歸屬基準)授予；及
 - (vi) 薪酬委員會(或董事(視乎適用者))認為，較短的歸屬期屬適當，並符合本期權計劃的目的。

本期權計劃的剩餘年期

本期權計劃自二〇二三年二月十五日起生效，除非另行取消或修訂，否則由此日起計十年內有效。

本期權計劃的主要條款及條件概要載於本公司日期為二〇二三年一月二十六日的通函附錄一。

董事會報告

截至二〇二五年十二月三十一日止年度內股票期權之詳情及變動

截至二〇二五年十二月三十一日止年度內，根據本期權計劃授出之股票期權詳情及變動如下：

獲授予人士	於二〇二五年		有條件地緊隨 授出日期前				於二〇二五年 十二月三十一日		
	一月一日 尚未行使股票期權	有條件地 授出日期	每股行權價格 (港元)	每股收市價 (港元)	歸屬期/ 行使期	期內 已行使	期內 已註銷	期內 已失效	尚未行使 股票期權
張勁	1,048,800	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註1)	不適用(附註2)	(346,104)	0	702,696
高級管理層成員及 本集團核心僱員	13,375,100	二〇二二年 十二月三十日	3.334	3.310	(附註1)	不適用(附註2)	(3,555,552)	(2,600,700)	7,218,848
總計	14,423,900						(3,901,656)	(2,600,700)	7,921,544

附註：

1. 在本期權計劃條款及首次授予方案條款(包括下文所載歸屬條件)的前提下，該等有條件地授出的股票期權須按下文所述自有條件地授出日期起計8年分三批予以歸屬並成為可行使的：第一批(佔有條件地授出的股票期權的33%)須於有條件地授出日期起計24個月後的首個交易日(即二〇二四年十二月三十日)歸屬；第二批(佔有條件地授出的股票期權的33%)須於有條件地授出日期起計36個月後的首個交易日(即二〇二五年十二月三十日)歸屬；及第三批(佔有條件地授出的股票期權的34%)須於有條件地授出日期起計48個月後的首個交易日(即二〇二六年十二月三十日)歸屬。

有條件地授出的該等股票期權的歸屬條件如下：

- (i) 歸屬條件：與本公司有關的及就每一批所授予的股票期權而言：
 - (A) 本公司扣非歸母淨資產收益率(I)於二〇二三年不低於12.8%(就第一批而言)、於二〇二四年不低於12.9%(就第二批而言)及於二〇二五年不低於13.0%(就第三批而言)，及(II)應相等於或高於同行企業的平均水平，另加1%；
 - (B) 本公司扣非歸母淨利潤增長率於二〇二三年(就第一批而言)、二〇二四年(就第二批而言)及二〇二五年(就第三批而言)(I)與二〇二一年相比應分別高於32%、52%及75%，及(II)應相等於或高於同行企業的平均水平；
 - (C) 本公司於二〇二三年(就第一批而言)、二〇二四年(就第二批而言)及二〇二五年(就第三批而言)的應收款項週轉率不低於4.2；
 - (D) 現金股息比例不低於本公司最近一個完整財政年度的可供分派淨利潤的30%；及
 - (E) 概無發生下列情況：
 - (I) 本公司最近一個財政年度的財務及會計報告被註冊會計師出具否定意見或者無法表示意見；
 - (II) 最近一年內因重大違法違規行為被監管部門予以行政處罰；及
 - (III) 監管部門認定不能實行股票期權激勵計劃的其他情形。

- (ii) 歸屬條件：與已接受股票期權授予的激勵對象有關及就每一批所授予的股票期權而言：
- (A) 高級管理層(包括執行董事)於預定歸屬日期前一年度取得的考核結果為「B」、本集團核心僱員取得的考核結果為「通過」或以上，在此情況下，獲授予的整批股票期權將獲歸屬(為免生疑，倘已接納股票期權授予的激勵對象未能取得上述考核結果，則對其所授予的整批股票期權將會失效)；及
- (B) 概無發生下列情況：
- (I) 彼於最近三年內被聯交所公開譴責或宣佈為不適當人選；
- (II) 彼於最近三年內因重大違法違規行為被監管部門處罰；
- (III) 彼因相關法律法規規定不得擔任公司的董事或高級管理層成員；或
- (IV) 彼被董事會認定在其他方面嚴重違反本公司規定。
2. 截至二〇二五年十二月三十一日止年度內，4,759,887股股票期權已歸屬並成為可行使的。截至二〇二五年十二月三十一日止年度內，概無股票期權被行使。
3. 截至二〇二五年十二月三十一日止年度內，概無授予股票期權。

優先購買權

組織章程細則並無對優先購買權作出任何規定，而公司條例並無對優先購買權作出任何限制。

購買、出售或贖回本公司上市證券

董事於本公司股東週年大會上獲本公司股東授權可購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%，有關詳情已於二〇二四年五月二十日公佈。

董事會報告

於本年度內，本公司於聯交所合共購回 8,259,500 股普通股股份，總代價(不包括開支)約為 24.6 百萬港元。其中 1,489,000 股普通股股份於二〇二五年一月註銷，剩餘 6,770,500 股普通股股份其後已於二〇二五年四月註銷。有關購回股份之詳情如下：

二〇二五年購回股份之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價 總額 (不包括開支) 千港元
		最高價 港元	最低價 港元	
一月	1,489,000	3.29	3.05	4,679
三月	3,121,000	3.02	2.87	9,251
四月	3,649,500	3.05	2.74	10,650

除以上披露者外，於本年度內，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。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則第 166 條，於公司條例的條文規定下，本公司各董事、公司秘書或其他高級職員有權就其任期內或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切成本、費用、開支、損失及責任從本公司資產中獲得賠償。

本公司已為其董事及高級職員購買合適之董事及高級職員責任保險。

持續關連交易

廣州越秀、越秀企業、越秀地產及城建中國為控股股東，因而，為上市規則第十四 A 章項下本公司的關連人士。

廣州地鐵為本公司附屬公司廣州地鐵環境工程有限公司的主要股東，因而，為上市規則第十四 A 章項下本公司附屬公司層面的關連人士。

創興銀行有限公司(「創興銀行」)為控股股東越秀企業的附屬公司，因而，為上市規則第十四 A 章項下本公司的關連人士。

於本年度，本集團已訂立下列非豁免持續關連交易：

1. 物業租賃

於二〇二三年十二月三十一日，本公司、廣州越秀與越秀地產訂立物業租賃框架協議，期限為自二〇二四年一月一日起至二〇二六年十二月三十一日止，以規管本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人租賃物業，而該等物業根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產（「物業租賃框架協議」）。物業租賃框架協議將持續確保本集團能夠使用廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人的辦公場所，並轉租若干停車位以提供車位管理及運營服務產生額外租金收入。截至二〇二四年、二〇二五年及二〇二六年十二月三十一日止年度，物業租賃框架協議的年度上限分別為人民幣54,441,000元、人民幣63,361,000元及人民幣75,751,000元。

於本年度，本集團根據物業租賃框架協議支付的租金為約人民幣28,394,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二四年一月二日的公告。

2. 廣州地鐵物業管理及相關服務

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與廣州地鐵訂立二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議，據此，本集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人可購買物業管理及相關服務，自二〇二三年一月一日起為期三年。截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議的年度上限分別為人民幣335,219,000元、人民幣420,547,000元及人民幣504,657,000元。

於本年度，根據二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議向本集團支付的服務費為約人民幣285,940,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二二年十一月二十三日的公告。

由於二〇二三年廣州地鐵物業管理及相關服務框架協議於二〇二五年十二月三十一日到期，於二〇二五年十二月三十一日，本公司與廣州地鐵訂立二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議，據此，本集團可提供，而廣州地鐵及其聯繫人（定義見相關公告）可購買物業管理及增值服務，期限自二〇二六年一月一日起至二〇二八年十二月三十一日止。截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止年度，二〇二六年廣州地鐵物業管理及增值服務框架協議的年度上限分別為人民幣429,709,000元、人民幣518,075,000元及人民幣625,047,000元。

有關上述持續關聯交易的詳情，請參閱本公司日期為二〇二五年十二月三十一日的公告。

董事會報告

3. 銀行存款

於二〇二二年十一月二十二日，本公司與創興銀行訂立二〇二三年銀行存款協議，據此，本集團可以於日常及一般業務過程中按正常商業條款不時向創興銀行及其附屬公司(「創興銀行集團」)蓄積銀行存款(「銀行存款」)，而蓄積任何有關銀行存款須遵守創興銀行集團對類似於本集團規模的獨立客戶不時適用的條款及條件，自二〇二三年一月一日起為期三年。截至二〇二三年、二〇二四年及二〇二五年十二月三十一日止年度，二〇二三年銀行存款協議項下銀行存款的每日上限分別為人民幣2,293,500,000元、人民幣2,522,850,000元及人民幣2,775,135,000元。

於本年度，本集團於任何特定日期在創興銀行集團存放銀行存款的每日最高餘額(包括應計利息)為約人民幣2,453,283,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期分別為二〇二二年十一月二十三日及二〇二二年十二月十二日的公告及通函。

由於二〇二三年銀行存款協議於二〇二五年十二月三十一日到期，本公司於二〇二五年十一月十四日訂立二〇二六年銀行存款及附帶服務協議，為期三年，以(其中包括)重續二〇二三年銀行存款協議。截至二〇二六年、二〇二七年及二〇二八年十二月三十一日止年度，二〇二六年銀行存款及附帶服務協議項下銀行存款的每日上限分別為人民幣2,500,000,000元、人民幣2,500,000,000元及人民幣2,500,000,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請參閱本公司日期分別為二〇二五年十一月十四日及二〇二五年十二月二日的公告及通函。

4. 採購產品

於二〇二四年十一月二十一日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立框架協議，據此，於協議生效日期(即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起至二〇二七年十二月三十一日止期間，本集團可購買，而廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人可提供相關採購產品及服務(「二〇二五年採購框架協議」)。

截至二〇二五年、二〇二六年及二〇二七年十二月三十一日止年度，二〇二五年採購框架協議的年度上限分別為人民幣104,207,000元、人民幣138,612,000元及人民幣191,818,000元。

於本年度，本集團根據二〇二五年採購框架協議就採購產品支付的總金額為約人民幣22,463,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二〇二四年十一月二十一日的公告及日期為二〇二四年十二月五日的通函。

5. 二〇二五年物業管理及增值服務框架協議

於二〇二四年十一月二十一日，本公司與廣州越秀及越秀地產訂立框架協議，據此，於協議生效日期(即先決條件獲達成之日，但無論如何不得早於二〇二五年一月一日)起至二〇二七年十二月三十一日止期間，本集團向廣州越秀、越秀地產及其各自的聯繫人(包括廣州地鐵及越秀地產合資公司以及越秀地產的任何聯繫人(亦為廣州地鐵的附屬公司))提供物業管理及增值服務(「二〇二五年物業管理及增值服務框架協議」)。為高效管理本集團向廣州越秀、越秀地產及彼等各自的聯繫人提供物業管理及增值服務的未來關連交易，本公司已將二〇二二年物業管理服務框架協議及二〇二二年智能化服務框架協議整合為二〇二五年物業管理及增值服務框架協議。

下表載列截至二〇二七年十二月三十一日止三個年度根據二〇二五年物業管理及增值服務框架協議應付本集團的最高年度服務費：

年度上限：	截至十二月三十一日止年度		
	二〇二五年 (人民幣千元)	二〇二六年 (人民幣千元)	二〇二七年 (人民幣千元)
(i) 物業管理服務	107,965	138,095	176,955
(ii) 商業運營及管理服務	253,592	290,838	305,327
(iii) 增值服務	1,473,696	1,695,390	1,967,502
(iv) 市場定位諮詢及租戶招攬服務	156,667	168,925	188,727
總計：	1,991,920	2,293,248	2,638,511

於本年度，根據二〇二五年物業管理及增值服務框架協議就(i)物業管理服務；(ii)商業運營及管理服務；(iii)增值服務；及(iv)市場定位諮詢及租戶招攬服務向本集團支付的服務費分別為約人民幣80,276,000元、人民幣143,298,000元、人民幣825,755,000元及人民幣87,569,000元。

有關上述持續關連交易的詳情，請分別參閱本公司日期為二〇二四年十一月二十一日的公告及日期為二〇二四年十二月五日的通函。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱相關框架協議，並確認框架協議乃：

- a) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- b) 按一般商業條款訂立，或倘並無足夠可資比較的交易以判斷是否按一般商業條款訂立，則按不遜於本集團提供予獨立第三方或從獨立第三方取得(倘適用)的條款訂立；及
- c) 根據相應協議的條款進行，而有關條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

董事會報告

本公司核數師已獲委聘按照香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第 3000 號(經修訂)「非審核或審閱過往財務資料的核證工作」，並參照實務說明第 740 號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」，對本集團本年度的持續關連交易作出報告。根據上市規則第 14A.56 條，核數師已就持續關連交易的核證結果及結論發出無保留意見的函件，確認其並未注意到任何事情可使他們相信本集團的持續關連交易：

- (i) 並未獲董事會批准；
- (ii) 在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- (iii) 在各重大方面沒有按照監管交易的有關協議訂立；及
- (iv) 超逾有關本集團持續關連交易的年度上限。

關聯方交易

本集團於本年度進行的重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註 29。除上文「持續關連交易」各段所披露者外，概無該等關聯方交易須根據上市規則第十四 A 章予以披露。

報告年度後事項

於二〇二五年十二月三十一日後，概無對本集團於本報告日期的營運及財務表現構成重大影響的重大事項。

公眾持股量

根據本公司可公開獲取的資料及據董事所深知、盡悉及確信，本公司已於整個年度及直至本報告日期止維持聯交所及上市規則規定的充足公眾持股量。

重大訴訟及仲裁

於本年度，據董事所知，本公司並未涉及任何重大訴訟、仲裁或索償事項，亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

企業管治

本公司已採納企業管治守則的守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司的企業管治原則及常規載於第 50 至 65 頁的企業管治報告內。

審核委員會

審核委員會(由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及梁耀文先生組成)已與本集團的管理層及外聘核數師討論於審閱所有持續關連交易時本集團採納的會計原則及政策以及核數師採納的程序，並已審閱本集團於本年度的綜合財務報表。

核數師

綜合財務報表已經由執業會計師及註冊公眾利益實體核數師安永會計師事務所(「安永」)所審核。

於二〇二四年六月十二日舉行的本公司股東週年大會上，羅兵咸永道會計師事務所退任本公司核數師，而安永獲委任為本公司新任核數師。

安永將任滿告退，惟願於本公司即將舉行的股東週年大會上再度受聘。

代表董事會

江國雄先生

董事長

香港，二〇二六年三月二十六日

風險管理報告

董事會及管理層的職責

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是為了本集團長遠的業務增長和可持續發展。董事會負責評估及確定本集團達到戰略目標時所願意承受的風險性質及程度，確保本公司建立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，以保證公司資產及股東利益。

本集團管理層負責設計、執行和監督風險管理和內部監控系統，及向董事會確認風險管理和內部監控系統的有效性。

設立風險管理與內部監控系統目的為在可接受的程度內降低本集團面臨的各項業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，僅就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

本集團的全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括董事會、審核委員會、本集團高級管理層、本集團總部及其附屬公司管理層、審計法務部。

風險管理報告

責任

本集團已搭建互動的風險管理基礎架構，確定對風險管理的直接管理義務以及風險信息報告的程序，明確風險管理流程及職責，並採取積極及結構化的方法促進內部風險管理文化的提升。

風險管理架構下在本集團不同層級的職責與主要責任如下表：

責任方	主要責任
董事會(決策制定層級)	評估和確定本集團為達成戰略目標所願意承受的風險性質及程度； 確保公司建立並維持合適及有效的風險管理及內部監控系統； 監督管理層對於風險管理及內部監控系統的設計、實施與監控。
審核委員會(決策制定層級)	審核並制定風險管理框架； 定期檢討與評估風險管理框架的有效性； 協調並協助本集團的高級管理層推進風險管理工作； 向董事會匯報任何重大風險管理事宜及建議解決方法。
本集團高級管理層 (領導組織層級)	從集團整體視角出發，結合集團戰略目標，定期開展風險評估，制定風險管理措施； 設計、執行和監督風險管理和內部監控系統； 向董事會確認風險管理與內部監控系統的有效性。
本集團總部及附屬公司管理層 (執行組織層級)	負責制定並實施所屬業務的風險應對方案； 推進並實施特定風險管理措施； 監控其負責業務的各自風險，向高級管理層報告風險資訊。
審計法務部(監督層級)	協調及推進風險管理體系的建設； 協調及推動各業務部門開展風險評估； 監督各業務單位開展風險應對與監控； 通過內審工作對風險管理及內部監控系統進行獨立性評估。

風險管理報告

風險管理流程

本集團已制訂涉及風險管理及內部監控的各項制度，進一步規範了風險管理及內部監控工作流程，對風險進行持續監控及管理。風險管理流程的主要步驟有：

- 風險識別
- 風險分析
- 風險應對
- 風險評價
- 風險跟蹤

風險管理以本集團的行業性質、戰略與經營目標為主導，通過識別影響目標達成的風險因素，分析每項具體風險事件的成因，以及評估對應風險發生的可能性及潛在影響，並梳理與記錄當前已識別風險的具體應對措施，持續監督與評估風險變化，及時調整風險應對措施，以獲得切合企業實際的風險評估結果。

2025 年本集團風險管理工作開展情況

行業概況

2025 年是「十四五」的收官之年，行業經歷多元探索和高速發展，逐步轉向注重服務品質、理性務實的發展階段。面對物業費價格承壓與滿意度下滑的客觀形勢，提供「質價相符」的物業服務進一步成為行業共識。

在風險管理策略方面，一方面，標杆企業試點將收費模式轉型視為提升核心競爭力的路徑，構建標準化、模塊化的服務產品體系與高效透明的成本核算機制，以「陽光賬本」贏得業主信任。另一方面，在當前階段基礎服務表現出較強的抗週期性，聚焦基礎服務、夯實服務品質是物業企業重要的戰略支撐。

風險應對措施與成效

本集團通過已建立的風險管理系統，有效發揮各部門的風險防控職責，針對可能發生或持續影響公司發展目標的風險因素進行識別與評估，並制定對應的內部控制措施應對風險，以實現防範、減弱、降低風險可能帶來的影響。具體風險管理及內部監控系統運行情況主要內容如下：

服務做精：錨定品質立基，聚焦客戶滿意，應對服務品質下滑與滿意度偏低風險

本集團堅持「服務品質立基，客戶滿意為先」的經營理念，針對收繳率波動、滿意度低分項目、客戶投訴集中領域開展專項治理，系統性推進風險應對。在項目端深入開展精益管理行動，打造精益標杆項目；「四保進階」行動取得顯著成效，有效壓降客戶投訴量，推動綜合滿意度持續提升；重點項目攻堅成果豐碩，消除了絕對低分項目；實現風險項目成功續聘，築牢服務基本盤。

增值做優：搭建賦能型團隊，激活平台外向發力，應對增值業務增長乏力與結構失衡風險

本年度成立增值業務事業部，搭建賦能型團隊。通過整合職能、集約管理實現人工成本下降，推動增值業務第三方收入佔比大幅提升。文商旅公司實現由商業物業管理到招商經營的突破，首個外拓項目無錫隆亭里順利開業；悅科公司前置倉覆蓋率提升，打造O2O模式；美居承接越秀金融大廈空置樓層升級改造業務，實現裝修工程業務破局等，進一步激活增值業務增長新引擎。

投拓做深：堅持高質量拓展，突破戰略賽道，應對規模增長與存量結構優化風險

聚焦戰略核心城市，全面突破政府機關、銀行、高校、企業總部四大戰略細分賽道，獲取某檢察院、廣州體育職業技術學院等優質項目。構建專業化、標準化的外拓風險管控體系，守好發展底線；健全制度體系，開發專業化立項測算審核工具，優化評審與決策機制；主動識別、退出多個低質項目，實現減損止損。

風險管理報告

組織做活：推進組織變革，升級人才機制，應對組織效能不足與關鍵人才流失風險

聚焦組織架構迭代與人才機制升級，打造「平台+端」的扁平化高效組織，總部構建以客戶為中心的敏捷組織，成立非住業務事業部，增值業務事業部，強化營運職能；重塑「選－評－培－汰」全鏈條人才管理機制，加大總部關鍵崗位汰換補強；聚焦項目總經理與管家隊伍能力建設，迭代星級管家認證機制。

數智做透：深化數智驅動，升級管理體系，應對數字化轉型滯後與運營效率偏低風險

本集團加速重點系統補全與迭代，「十四五」期間累計建成我家雲、悅品質、悅管家等19套核心系統，獲得技術導向型企業認證，為下一階段數智化轉型奠定堅實基礎。2025年完成「十五五」數字化規劃，圍繞「集成指揮中心穿透項目、三端合一敏捷提效」目標開展工作。AI品控系統自主研發落地，覆蓋209個項目，客戶工單平均接單時長縮短，實現數智技術驅動管理升級。

內控做嚴：強化合規管控，深化審計監督，應對合規風險與內控執行不到位風險

集團圍繞「控風險、強內控、保合規」工作主線，持續完善風險管理體系，強化審計監督效能，重點領域開展專項審計、外拓項目複盤等，協助各業務單位建章立制、推動問題整改。結合行業監管要求與集團業務需求，更新完善內控管理制度，開展多輪次合規宣貫專題培訓，從審計內控視角剖析典型問題，提升全員合規意識，為集團高質量發展築牢合規防線。

內部監控

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統，以保障本集團資產及股東權益。審計委員會於每半年度檢討當財政年度的內部控制系統，以確保系統適當。

審計法務部直接向審計委員會負責並報告內控事宜，其負責持續監控本集團各個部門的工作流程與風險評估，以協助董事會和高級管理層遵守監管要求與指引，進而提高內部控制系統的效率。通過持續開展內部審計監督，審計法務部將確保內部控制系統的有效運作。

年內，內部審計職能在董事會及審計委員會的領導下執行。審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若審計法務部發現監控中存在重大過失或重大缺陷，將及時報告給審計委員會。

風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

於本年度內，審計法務部每半年提交《風險管理及內部監控報告》至審核委員會審議，董事會已透過審核委員會，審閱有關風險管理及內部監控系統各項報告，對本集團的風險管理及內部監控系統進行了全面檢討，一致認為本集團截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統屬充分且有效，並將繼續強化企業風險管理框架和風險控制程序的執行情況。

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致越秀服務集團有限公司成員

(於香港註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計越秀服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第105至200頁的綜合財務報表，包括於二〇二五年十二月三十一日的綜合財務狀況表，及截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於二〇二五年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計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適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。我們對下述各事項在審計中的處理方式描述亦以此為背景。

我們已履行本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節闡述的責任，包括與該等審核事項相關的責任。因此，我們的審核工作包括執行為應對評估綜合財務報表重大錯誤陳述風險而設計的審核程序。我們執行審核程序的結果，包括處理下述事項所執行的程序，為隨附綜合財務報表之審核意見提供基礎。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
商譽減值估計	我們評估商譽減值的審計程序包括以下內容：
<p>於二〇二五年十二月三十一日，業務合併產生的商譽賬面總值約為人民幣260,408,000元，商譽累計減值虧損人民幣236,866,000元。</p> <p>商譽每年接受減值測試。貴集團管理層對商譽進行的減值審閱包括釐定現金產生單位（「現金產生單位」）可收回金額（即公允價值減出售成本與其使用價值兩者之較高者）所涉及的多項重大判斷及估計。有關估計對收入增長率、毛利率及現金產生單位的貼現率等關鍵假設敏感。</p>	<ul style="list-style-type: none">了解、評估及測試商譽減值評估的內部控制並透過考量估計不確定性的程度及其他固有風險因素（如估計複雜程度、主觀性、變動及管理層偏向或舞弊）的等級評估重大錯誤陳述的固有風險；基於貴集團會計政策及我們對貴集團業務的了解評估管理層所識別現金產生單位的合適性；安排內部估值專家協助評估貴集團用於釐定可收回金額的方法及貼現率；

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>由於商譽結餘的重要性，加上管理層對關鍵假設所作估計複雜且主觀，因此我們將商譽減值確定為關鍵審計事項。</p> <p>關於商譽減值評估的重大會計估計及披露載於綜合財務報表附註3及16。</p>	<ul style="list-style-type: none">• 評估管理層外部估值師的勝任能力、能力及客觀性；• 透過將上一年度預測與本年度結果進行比較，考察管理層預測的可靠性及歷史準確性；• 透過與過往業績、業務發展計劃、經濟及行業預測進行比較，考察減值測試所應用的關鍵假設的合理性；• 評估貴集團管理層對關鍵假設變動的影響進行的敏感度分析；• 測試管理層減值模型中預測及賬面值的算術計算，並將管理層對可收回金額的估計與各現金產生單位的賬面值進行比較；及• 評估商譽減值評估相關披露的充分性。

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>應收賬款的預期信貸虧損評估</p> <p>於二〇二五年十二月三十一日，貴集團的應收賬款為人民幣849,282,000元(已扣除虧損撥備人民幣67,151,000元)。貴集團使用撥備矩陣計算應收賬款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。撥備率乃根據具有相似虧損模式的各個客戶群的賬齡分組而確定。撥備矩陣最初乃根據貴集團過往觀察到的違約率得出。貴集團利用前瞻性資料校準該矩陣以調整歷史信貸虧損經驗。</p> <p>由於應收賬款結餘對貴集團而言屬重大，且預期信貸虧損的確認本質上具有主觀性，需要管理層作出重大判斷及估計，因此我們將應收賬款的預期信貸虧損確定為關鍵審計事項。</p> <p>關於應收賬款預期信貸虧損撥備的重大會計估計及披露載於綜合財務報表附註3及32。</p>	<p>我們評估應收賬款預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下內容：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 了解、評估及測試管理層評估應收賬款預期信貸虧損的內部控制並透過考量估計不確定性的程度及其他固有風險因素(如模型複雜程度、重大假設的主觀性及所使用數據)的等級評估重大錯誤陳述的固有風險； • 評估及測試管理層使用的方法及數據／參數，包括客戶群分組、歷史損失資料、違約幾率、前瞻性因素及預期虧損； • 透過分析主要客戶未償還結餘及應收賬款週轉天數的波動，執行實質性分析檢討程序； • 透過將樣本項目與繳款通知書、銷售發票及其他相關文件進行比較，按抽樣基準評估管理層所編製於二〇二五年十二月三十一日的應收賬款賬齡報告的準確性； • 抽樣測試應收賬款的後續結算與現金收款以及相關證明文件； • 測試預期信貸虧損計算的算術準確性；及 • 評估應收賬款預期信貸虧損相關披露的充分性。

獨立核數師報告

年報所載的其他信息

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

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

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

董事就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

貴公司董事在審核委員會協助下履行監督貴集團財務報告過程的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅按照香港《公司條例》第 405 條向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別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，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事所採用會計政策的恰當性及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。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於貴集團內實體或業務單位財務資料的充足、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表形成意見的基礎。我們負責指導、監督及覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是許建輝(執業證書編號：P04796)。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二〇二六年三月二十六日

綜合損益表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
營業收入	4	3,901,890	3,868,152
銷售成本		(3,325,170)	(2,966,536)
毛利		576,720	901,616
其他收入及收益淨額	5	104,103	114,029
行政開支		(291,245)	(296,362)
金融及合同資產減值虧損淨額	6	(24,477)	(15,572)
商譽減值	6	—	(236,866)
財務費用	7	(3,501)	(5,307)
應佔合營企業盈利及虧損		1,264	961
除稅前盈利	6	362,864	462,499
所得稅開支	11	(84,975)	(176,729)
年內盈利		277,889	285,770
下列各方應佔：			
本公司擁有人		273,690	352,921
非控股權益		4,199	(67,151)
		277,889	285,770
本公司普通股股東應佔每股盈利 基本及攤薄(每股以人民幣列示)	13	0.18	0.23

綜合全面收益表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
年內盈利	277,889	285,770
其他全面(虧損)/收益		
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益：		
換算境外業務所產生的匯兌差額	(2,258)	1,445
於其後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資的公允價值變動(除稅後)	(147)	(745)
年內其他全面(虧損)/收益(除稅後)	(2,405)	700
年內全面收益總額	275,484	286,470
下列各方應佔：		
本公司擁有人	271,285	353,621
非控股權益	4,199	(67,151)
	275,484	286,470

綜合財務狀況表

二〇二五年十二月三十一日

	附註	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	41,898	39,087
使用權資產	15	85,338	113,743
無形資產	16	74,305	85,392
於合營企業的投資		5,092	3,828
指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資	17	32,602	32,798
遞延稅項資產	24	50,574	16,388
其他非流動資產	19	62,777	33,388
受限制銀行存款	20	24,468	63,280
定期存款	21	1,380,000	2,230,000
總非流動資產		1,757,054	2,617,904
流動資產			
存貨		9,325	6,524
應收賬款	18	849,282	773,364
合同資產	4	109,642	114,467
預付款項、其他應收款項及其他資產	19	605,444	585,658
預繳所得稅		30,741	26,992
受限制銀行存款	20	15,186	19,567
定期存款	21	4,516	467,260
現金及現金等價物	20	3,521,782	2,004,599
總流動資產		5,145,918	3,998,431
流動負債			
應付賬款及應付票據	22	1,079,177	651,499
其他應付款項及應計費用	23	1,393,913	1,380,519
合同負債	4	647,756	748,268
租賃負債	15	55,748	71,910
應付稅項		7,172	29,414
總流動負債		3,183,766	2,881,610
流動資產淨值		1,962,152	1,116,821
總資產減流動負債		3,719,206	3,734,725

續／……

綜合財務狀況表

二〇二五年十二月三十一日

	附註	二〇二五年 十二月三十一日 人民幣千元	二〇二四年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產減流動負債		3,719,206	3,734,725
非流動負債			
遞延稅項負債	24	103,287	99,507
租賃負債	15	35,300	47,539
總非流動負債		138,587	147,046
淨資產		3,580,619	3,587,679
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	2,543,048	2,543,048
其他儲備	26	(261,433)	(273,317)
保留盈利		1,234,299	1,232,644
		3,515,914	3,502,375
非控股權益		64,705	85,304
總權益		3,580,619	3,587,679

綜合權益變動表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元 (附註 25)	法定儲備 人民幣千元 (附註 26)	以股份為 基礎的			保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
			付款儲備 人民幣千元 (附註 26)	其他儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元				
於二〇二四年一月一日	2,543,048	83,992	6,927	(387,161)	1,197,774	3,444,580	175,875	3,620,455	
年內盈利	—	—	—	—	352,921	352,921	(67,151)	285,770	
年內其他全面收益/(虧損)：									
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	—	—	1,445	—	1,445	—	1,445	
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資的 公允價值變動(除稅後)	—	—	—	(745)	—	(745)	—	(745)	
年內全面收益總額	—	—	—	700	352,921	353,621	(67,151)	286,470	
已購回股份	—	—	—	—	(34,304)	(34,304)	—	(34,304)	
轉撥至法定儲備	—	22,225	—	—	(22,225)	—	—	—	
已宣派二〇二三年末期股息	—	—	—	—	(120,606)	(120,606)	—	(120,606)	
二〇二四年中期股息(附註 12)	—	—	—	—	(140,916)	(140,916)	—	(140,916)	
向一名非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	(23,420)	(23,420)	
於二〇二四年十二月三十一日	2,543,048	106,217*	6,927*	(386,461)*	1,232,644	3,502,375	85,304	3,587,679	
於二〇二五年一月一日	2,543,048	106,217	6,927	(386,461)	1,232,644	3,502,375	85,304	3,587,679	
年內盈利	—	—	—	—	273,690	273,690	4,199	277,889	
年內其他全面虧損：									
換算境外業務所產生的匯兌差額	—	—	—	(2,258)	—	(2,258)	—	(2,258)	
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資的 公允價值變動(除稅後)	—	—	—	(147)	—	(147)	—	(147)	
年內全面收益總額	—	—	—	(2,405)	273,690	271,285	4,199	275,484	
已購回股份	—	—	—	—	(23,346)	(23,346)	—	(23,346)	
非控股權益出資	—	—	—	—	—	—	1,500	1,500	
轉撥至法定儲備	—	14,289	—	—	(14,289)	—	—	—	
已宣派二〇二四年末期股息(附註 12)	—	—	—	—	(114,062)	(114,062)	—	(114,062)	
二〇二五年中期股息(附註 12)	—	—	—	—	(120,338)	(120,338)	—	(120,338)	
向非控股股東宣派股息	—	—	—	—	—	—	(26,298)	(26,298)	
於二〇二五年十二月三十一日	2,543,048	120,506*	6,927*	(388,866)*	1,234,299	3,515,914	64,705	3,580,619	

* 該等儲備賬構成綜合財務狀況表中其他儲備的借方結餘人民幣 261,433,000 元(二〇二四年：人民幣 273,317,000 元)。

綜合現金流量表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前盈利		362,864	462,499
就以下事項進行調整：			
財務費用	7	3,501	5,307
物業、廠房及設備折舊	14	13,729	13,938
使用權資產折舊	15	70,216	78,328
無形資產攤銷	16	12,954	13,177
金融及合同資產減值虧損淨額	6	24,477	15,572
商譽減值	6	—	236,866
出售物業、廠房及設備收益	5	(991)	(143)
出售使用權資產收益	15	—	(1,754)
應佔合營企業盈利及虧損		(1,264)	(961)
利息收入		(84,683)	(40,843)
匯兌虧損／(收益)淨額	5	919	(711)
		401,722	781,275
存貨(增加)／減少		(2,801)	3,756
應收賬款增加		(97,979)	(209,168)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(26,935)	(129,870)
合同資產減少／(增加)		5,124	(39,938)
應付賬款及應付票據增加		427,678	252,222
其他應付款項及應計費用增加／(減少)		557	(6,139)
合同負債減少		(100,512)	(60,464)
受限制銀行存款減少／(增加)		43,193	(42,188)
經營業務所得現金		650,047	549,486
已付所得稅		(141,323)	(159,498)
經營活動產生的現金流量淨額		508,724	389,988

續／……

綜合現金流量表

截至二〇二五年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量淨額		508,724	389,988
投資活動產生的現金流量			
添置物業、廠房及設備		(16,952)	(16,714)
添置無形資產		(1,880)	(2,514)
處置物業、廠房及設備所得款項		1,416	445
定期存款增加		(1,338,305)	(3,285,970)
處置定期存款所得款項		2,710,777	597,772
投資活動所得／(所用)現金流量淨額		1,355,056	(2,706,981)
融資活動產生的現金流量			
非控股權益注資		1,500	—
支付予股東及非控股權益的股息	27(b)	(247,191)	(261,522)
已購回股份		(24,016)	(33,634)
租賃付款的本金部分及利息部分	27(b)	(73,713)	(80,612)
融資活動所用現金流量淨額		(343,420)	(375,768)
現金及現金等價物增加／(減少)淨值		1,520,360	(2,692,761)
年初現金及現金等價物		2,004,599	4,695,204
匯率變動的淨影響		(3,177)	2,156
年末現金及現金等價物		3,521,782	2,004,599
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	20	3,561,436	2,087,446
減：受限制銀行存款	20	(39,654)	(82,847)
財務狀況及現金流量表所列現金及現金等價物	20	3,521,782	2,004,599

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

1. 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

董事認為，本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(於中國內地註冊成立)。

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的規定編製。該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公允價值計量的權益投資除外。除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報，而所有數值均約整至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二五年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構實體)。當本集團透過參與被投資公司而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對被投資公司的權力(即本集團獲賦予現有權力以指示被投資公司相關活動的既有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司擁有被投資公司的投票或類似權利低於大多數，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

2. 會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

綜合基準(續)

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起綜合入賬，並繼續綜合入賬至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數撇銷。

倘事實及情況表明上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資公司。附屬公司的擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備，並於損益中確認任何保留投資的公允價值及由此產生的任何盈餘或虧絀。本集團應佔先前於其他全面收益確認的部分重新分類至損益或保留盈利(如適用)，並採用如本集團已直接出售相關資產或負債所規定的相同基準。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團首次於本年度的財務報表採納香港會計準則第21號(修訂)缺乏可兌換性。本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未生效的其他準則或修訂。

香港會計準則第21號(修訂)訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團交易的貨幣以及海外附屬公司用以換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣均可兌換，因此該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

此外，香港會計師公會已發佈關於香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第18號、香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港會計準則第36號及香港會計準則第37號之說明性範例(修訂)財務報表中的不確定性披露，在相應的香港財務報告準則會計準則中加入說明性範例。該等範例透過氣候相關範例反映相應的香港財務報告準則會計準則有關在財務報表中報告不確定性的影響的現行規定。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。本集團已審閱該等說明性範例所載指引，其對本集團財務報表並無重大影響。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則生效時應用(如適用)。

香港財務報告準則第 18 號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第 19 號及其修訂	非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號(修訂)	金融工具分類及計量(修訂) ¹
香港財務報告準則第 9 號及 香港財務報告準則第 7 號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第 10 號及 香港會計準則第 28 號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第 21 號(修訂)	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ²
香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第 11 冊	香港財務報告準則第 1 號、香港財務報告準則第 7 號、 香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 10 號 及香港會計準則第 7 號(修訂) ¹

¹ 於二〇二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度/報告期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採用

有關預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則會計準則的進一步資料描述如下。

香港財務報告準則第 18 號取代香港會計準則第 1 號「財務報表的呈列」。在沿用香港會計準則第 1 號若干章節且只作有限變動的同時，香港財務報告準則第 18 號引入於損益表內呈列的新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並列報兩項經定義的新增小計項目。當中亦要求在獨立附註中披露管理層界定的業績計量，並加強有關主要財務報表及附註中資料的分類(彙總及分解)及位置的規定。先前列入香港會計準則第 1 號的部分規定已移至香港會計準則第 8 號「會計政策、會計估計變更及差錯」，後者更名為香港會計準則第 8 號「財務報表的編製基準」。由於頒佈香港財務報告準則第 18 號，香港會計準則第 7 號「現金流量表」、香港會計準則第 33 號「每股盈利」及香港會計準則第 34 號「中期財務報告」已作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有細微的相應修訂。香港財務報告準則第 18 號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。實體必須追溯應用香港財務報告準則第 18 號。本集團現正分析新規定及評估香港財務報告準則第 18 號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

除香港財務報告準則第 18 號外，本集團認為其他新訂及經修訂準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策

於合營企業的投資

合營企業為一項合營安排，據此，擁有安排共同控制權的人士均有權享有合營企業的淨資產。共同控制為合約協定應佔安排控制權，其僅在相關活動決策必須獲應佔控制權的人士一致同意方存在。

本集團於合營企業的投資根據會計權益法按本集團分佔淨資產減任何減值虧損計算，並於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔合營企業的收購後業績及其他全面收入分別計入綜合損益表及綜合其他全面收入。此外，當合營企業的權益內直接確認一項變動，則本集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的任何變動。本集團與其合營企業進行交易產生的未變現收益及虧損按本集團應佔該等合營企業的投資撇銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產出現減值則除外。收購合營企業產生的商譽計入本集團於合營企業投資的一部分。

倘於一間聯營公司之投資成為於一間合營企業之投資(或反之亦然)，則不會重新計量保留權益。相反，投資繼續根據權益法入賬。於所有其他情況下，一旦本集團喪失對聯營公司的重大影響力或對合營企業的共同控制權，則任何保留投資將按其公允價值進行計量及確認。於喪失重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營企業之賬面值與保留投資及出售所得款項之公允價值之間的任何差額，將於損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。轉讓的代價乃按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團自被收購方的前擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權而發行的股權的總和。就每項業務合併而言，本集團選擇是否以公允價值或按被收購方的可識別淨資產的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分按公允價值計量。收購成本於產生時支付。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

本集團會於收購一項業務時根據合同條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出適合的分類及指定，其中包括分開被收購方主合約中的嵌入式衍生工具。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

若分步驟進行業務合併，則先前持有的股權按收購日期的公允價值重新計量，而產生的任何收益或虧損則於損益或其他全面收益確認(按適當者)。

收購方所轉讓的任何或然代價將按收購日期的公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價按公允價值計量，而公允價值變動則於損益確認。分類為權益的或然代價並無重新計量，而其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即已轉讓總代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前持有的被收購方股權的任何公允價值總額，超逾與所收購可識別資產及所承擔負債的差額。如總代價及其他項目低於所收購淨資產的公允價值，於重新評估後其差額將於損益內確認為議價收購收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。倘有事件或情況變動顯示賬面值出現減值跡象，商譽須每年或更頻繁進行減值測試。本集團於十二月三十一日對商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，無論本集團其他資產或負債是否已分配至現金產生單位或現金產生單位組別，因業務合併而購入的商譽自收購日期起被分配至預期可受惠於合併的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別。

減值按與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額進行評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)，並已出售該單位的部分業務，則於釐定出售事項的盈虧時，有關所出售業務的商譽將計入業務的賬面值。在此等情況下出售的商譽根據已出售業務與所保留的現金產生單位部分的相對價值計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公允價值計量

本集團在各報告期末按公允價值計量其若干金融資產。公允價值是指市場參與者在計量日期的有序交易中，出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量是基於出售資產或轉移負債的交易在資產或負債的主要市場進行，或在不存在主要市場的情況下，則在資產或負債的最有利市場進行的假設。主要或最有利市場必須是本集團能夠進入的市場。資產或負債的公允價值是基於市場參與者在對該資產或負債定價時(假設市場參與者依照彼等最佳經濟利益行事)所採用的假設計量。

非金融資產的公允價值計量會考慮市場參與者透過以最大限度使用該資產達致最佳用途，或透過將該資產出售給能夠以最大限度使用該資產達致最佳用途的其他市場參與者產生經濟利益的能力。

本集團採用在當前情況下適用並且有足夠可得數據支持的估值方法計量公允價值，盡量使用相關可觀察數據及盡量減少使用不可觀察數據。

在財務報表內計量或披露公允價值的所有資產及負債均根據對公允價值計量整體具有重大影響的最低層級數據在下述公允價值層級內進行分類：

第一級 — 基於相同資產或負債在活躍市場上的未經調整報價

第二級 — 基於對公允價值計量具有重大影響的最低層級數據可直接或間接被觀察的估值方法

第三級 — 基於對公允價值計量具有重大影響的最低層級數據不可觀察的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過(基於對公允價值計量整體具有重大影響的最低層級數據)重新評估分類，以決定層級制度中各個層級間是否有轉移。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

非金融資產減值

如有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(不包括存貨、合同資產、遞延稅項資產、金融資產及非流動資產)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值與公允價值減出售成本兩者之較高者計量，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生在很大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，則在此情況下，會就資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至現值。減值虧損乃於產生期間自損益與減值資產功能相符的相關開支類別扣除。

於各報告期末均會評估是否有任何跡象顯示過往確認的減值虧損不再存在或可能已經減少。倘出現任何上述跡象，則會估計可收回金額。先前就商譽以外的資產所確認的減值虧損僅於用作釐定該資產的可收回金額的估計有變動時，方可撥回，惟撥回金額不可高於假設過往年度並無確認該資產的減值虧損的情況下，該資產應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回該等減值虧損將計入其產生期間的損益內。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

關聯方

符合以下條件的一方會被視為本集團的關聯方：

(a) 該方為一名人士或與其關係密切的家庭成員，而該人士

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

或

(b) 該方為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與本集團同屬於一個集團；
- (ii) 該實體為其他實體的聯營公司或合營企業(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營企業；
- (iv) 其中一方為第三方的合營企業，而另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體是為本集團或本集團有關聯實體的僱員利益而設的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)項中所述人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項中所述人士對該實體具有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其屬一部分的任何集團成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

物業、廠房及設備以及折舊

除在建工程外，物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及使其達到運作狀況及地點作擬定用途的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支(例如維修及維護開支)一般於產生期間自損益表扣除。於符合確認標準的情況下，大型檢查開支於資產賬面值撥充資本以作代替。倘物業、廠房及設備的主要部分須分期替換，本集團會確認該等部分為具有特定可使用年期的個別資產並據此將其折舊。

折舊乃於各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內以直線法攤銷其成本至剩餘價值計算得出。就此所使用的可使用年期如下：

樓宇	25至40年
傢俱、裝置及設備	3至5年
租賃物業裝修	3至5年
汽車	5年

倘若物業、廠房及設備項目內部分的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法最少會於各財政年度末審閱，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括任何初步已確認的重大部分)於出售或預期日後使用或出售不會產生任何經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度的損益表內確認的任何出售或報廢盈虧乃有關資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程以成本減任何減值虧損呈列及不會折舊。其於工程完成及可供使用時將轉撥至物業、廠房及設備項下的適當分類。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

無形資產(商譽除外)

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。於業務合併時收購的無形資產成本相等於收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期將獲評為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，當有跡象顯示無形資產可能減值時評估減值。有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少須於各財政年度末檢討一次。

客戶關係及軟件

以下各項有限年期的無形資產均以成本減任何減值虧損列賬，並按直線法基準作攤銷，以於該等各項無形資產各自的估計可使用年期撇銷其成本：

客戶關係	7至10年
計算機軟件	2至5年

研發成本

所有研發成本於產生時計入損益表。

開發新產品項目產生的開支，僅在本集團能夠證明完成無形資產以供使用或出售的技術可行性、本集團有意完成資產且有能力使用或出售該資產、資產將如何產生未來經濟利益、能夠獲得完成項目所需的資源，以及能夠可靠地計量開發期間的開支時，方予以資本化及遞延。不符合上述標準的產品開發開支於產生時支銷。

租賃

本集團在合同開始日評估合同是否為租賃或者包含租賃，倘合同讓渡了在一定期間內控制已識別資產使用的權利以換取代價，則該合同為租賃或者包含租賃。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

本集團作為承租人

本集團對所有租賃採用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用以支付租賃付款的租賃負債及代表使用相關資產權利的使用權資產。

(a) 使用權資產

使用權資產在租賃開始之日(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產於租期及資產估計使用年期之較短者按直線法計提折舊，具體如下：

樓宇	2至6年
----	------

倘租賃資產的所有權在租期結束時轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內支付的租賃付款之現值予以確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收的租賃獎勵、取決於某一指數或比率的可變租賃付款以及預期根據餘值擔保應付的金額。租賃付款亦包括本集團可合理確定將行使的購買選擇權的行使價，以及倘租賃期反映本集團將行使終止租賃的選擇權，則包括終止租賃的罰款金額。不取決於任何指數或比率的可變租賃付款在觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，倘租賃內所隱含的利率不易釐定，因此本集團於租賃開始日期使用增量借款利率。於開始日期後，租賃負債金額就反映利息的累積而增加及因作出的租賃付款而減少。此外，如有修改、租期變化、租賃付款變動(例如指數或利率變動導致未來租賃付款變動)或購買相關資產的選擇權評估變更，租賃負債的賬面值將重新計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

本集團作為承租人(續)

(c) 短期租賃

本集團對其若干樓宇及汽車的短期租賃(自開始日期起計租期為12個月或以下且不含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。短期租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本及以公允價值計量且其變動計入其他全面收益計量。

初始確認時，金融資產的分類取決於金融資產的合同現金流量特性及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已就其應用不調整重大融資成分的影響的可行的權宜辦法的應收賬款外，本集團初始按公允價值加上交易成本(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入損益)計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行的權宜辦法的應收賬款根據下文「營業收入確認」載列的政策按香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式均以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式將決定現金流量是否由於收取合同現金流量、出售金融資產，或兩者所致。按攤銷成本分類及計量的金融資產按持有目的為收取合同現金流量的業務模式持有，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產則按持有目的為收取合同現金流量及出售的業務模式持有。並非按上述業務模式持有的金融資產以公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

購買或出售金融資產須於監管或市場慣例通常規定的期間內交付資產，則於交易日(即本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

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

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產(權益投資)

於初步確認時，本集團可選擇於權益投資符合香港會計準則第32號金融工具：呈報項下的股權定義且並非持作買賣時，將其權益投資不可撤回地分類指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產的收益及虧損概不會結轉至損益表。當收取付款的權利確立時，股息於損益表中確認為其他收入，惟倘本集團因收回部分金融資產成本而自該等所得款項中受益除外，於此等情況下，該等收益計入其他全面收入。指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資毋須進行減值評估。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)將初步在下列情況下終止確認(即從本集團綜合財務狀況表移除)：

- 收取資產所得現金流量的權利屆滿；或
- 本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排承擔責任，在並無重大延誤的情況下，將所得現金流量全數付予第三方；且(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

倘本集團轉讓收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，則本集團會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。於並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權時，本集團就持續參與已轉讓資產的程度確認有關資產。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及義務的基準計量。

以擔保形式對已轉讓資產的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須償還的最高代價金額兩者中的較低者計量。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值

本集團就所有並非以公允價值計量且其變動計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損基於根據合同到期的合同現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而計算，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合同條款的其他增信措施。

一般方法

預期信貸虧損分兩階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來十二個月可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(十二個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提減值撥備(不論違約的時間)(全期預期信貸虧損)。

本集團於各報告期末評估金融工具的信貸風險是否自初始確認以來顯著增加。於評估時，本集團將於報告日期金融工具發生違約的風險與初始確認日期金融工具發生違約的風險進行比較，並考慮了無需不必要成本或精力即可取得的合理及可靠資料，包括歷史及前瞻性資料。本集團認為，當合同付款逾期超過30日時，信貸風險會顯著增加。

本集團將逾期90日的合同付款視為金融資產違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料反映，在沒有計及本集團持有的任何增信措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合同款項，則本集團亦可將其視為金融資產違約。

當沒有合理預期可收回合同現金流量時，金融資產將予以撇銷。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，以及分類在計量預期信貸虧損的以下階段內，惟應收賬款及合同資產應用以下詳述的簡化法除外。

- | | |
|------|---|
| 第一階段 | 信用風險自初始確認以來並無大幅增加且其虧損撥備按等於十二個月預期信貸虧損的數額計量的金融工具 |
| 第二階段 | 信用風險自初始確認以來大幅增加但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融工具 |
| 第三階段 | 於報告日期出現信貸減值(但並非購入或源生信貸減值)且其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的數額計量的金融資產 |

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

就並無包含重大融資成份的應收賬款及合同資產而言，或當本集團應用並未調整重大融資成份的影響的可行的權宜辦法時，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信用風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團構建了一個基於本集團歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣，並根據債務人和經濟環境特定的前瞻性因素進行了調整。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時被分類為應付款項。

所有金融負債初步按公允價值確認及倘為貸款及借貸以及應付款項，則應減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付賬款及應付票據、其他應付款項及應計費用以及租賃負債。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其分類如下：

按攤銷成本計量的金融負債(應付賬款及應付票據以及其他應付款項及應計費用)

於初始確認後，應付賬款及應付票據以及其他應付款項及應計費用其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響屬微不足道，在該情況下，其按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，收益及虧損於損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的財務費用內。

終止確認金融負債

當負債項下的責任解除或取消或屆滿時，會終止確認金融負債。

倘現有金融負債被來自同一借款人但條款極不相同之另一負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則有關更替或修訂將被視作終止確認原有負債及確認新負債，而各項賬面值之間的差額將於損益確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

抵銷金融工具

倘目前有可強制執行的法律權力抵銷已確認的金額且有意按照淨額結清，或變現資產同時結清負債，則金融資產和金融負債可予抵銷並於財務狀況表中呈報淨額。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本根據加權平均成本分配至存貨個別項目。添置存貨成本於扣除折返及優惠後釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計售價減估計完成生產成本及估計必要銷售成本計算。

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及到期日一般在三個月以內、隨時可轉換為已知數額的現金、價值變動風險不大且為履行短期現金承諾而持有的短期高度流通存款。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行現金，以及上文所界定的短期存款，減須按要求償還並構成本集團現金管理組成部分的銀行透支。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認撥備，但有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大，則確認的撥備金額為預期需用作償還債務的未來支出於各報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增額，計入損益內的財務費用。

所得稅

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

即期稅項資產及負債乃經考慮本集團經營所在國家的現行詮釋及慣例，根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)，按預期可自稅務機關收回或付予稅務機關的數額計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

所得稅(續)

所有應課稅暫時性差額均確認為遞延稅項負債，惟下列情況除外：

- 倘若遞延稅項負債產生自一項交易(並非業務合併)初始確認的商譽或資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就有關於附屬公司及合營企業的投資的應課稅暫時性差額而言，倘若撥回暫時性差額的時間可以控制，以及暫時性差額不大可能在可見將來撥回。

所有可扣減暫時性差額及未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉均確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產乃以將可能有應課稅利潤可動用以抵銷可扣減暫時性差額，及未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉為限確認，惟下列情況除外：

- 倘若有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產產生自一項交易(並非業務合併)初始確認的資產或負債，而於該項交易進行時對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響，且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就有關附屬公司及合營企業投資的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅利潤可動用以抵銷暫時性差額的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以轉回全部或部分遞延稅項資產時確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時，按公允價值確認。倘補助與一項開支項目有關，則該補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

若補助與資產相關，公允價值將計入遞延收入賬戶，並在相關資產的預期使用年期內每年按等額分期計入損益表，或自資產的賬面值扣除，以經扣減折舊開支撥至損益表。

營業收入確認

來自客戶合同的營業收入

來自客戶合同的營業收入於貨品或服務的控制權按反映本集團預期有權就交換該等貨品或服務收取的代價金額轉移至客戶時確認。

倘合同代價包括可變金額，則代價金額按本集團就轉移貨品或服務予客戶而有權收取的金額進行估計。可變代價於合同開始時估計並受到限制，直至與可變代價相關的不確定性於其後解除時，已確認累計收入金額極可能不會出現重大收入撥回時為止。

本集團提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。服務控制權可隨時間或於某時間點轉移，視乎合同條款及適用於合同的法律而定。除車位銷售協助服務的酬金收入、二手房地產經紀服務營業收入及銷售產品營業收入(於某時間點確認)外，本集團的營業收入主要隨時間確認，原因是客戶同時接收並耗用本集團提供的利益。本集團一般採用直線法或投入法計量完全達成服務的進度。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

營業收入確認(續)

來自客戶合同的營業收入(續)

(a) 非商業物業管理及增值服務

本集團在中國內地及香港提供非商業物業管理服務及增值服務，包括有關住宅物業、公建物業及產業園的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

就非商業物業管理服務而言，本集團按月／季對所提供服務開具固定金額賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

- 就按包幹制提供的非商業物業管理服務收入而言(當中本集團以主事人身份行事，主要負責向業主提供物業管理服務)，本集團將已收或應收業主費用確認為營業收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。
- 就按酬金制提供的非商業物業管理服務收入而言，本集團以代理身份行事，主要負責安排及監督其他供應商向業主提供的服務。本集團確認酬金為其營業收入，該酬金是根據已收或應收物業單位的物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

非業主增值服務主要包括(i)提供案場及示範單位管理以及交付前支持服務，每月開具賬單，並於提供有關服務時隨時間確認為營業收入；(ii)車位銷售協助服務，在簽訂相關銷售合同的時間點確認為營業收入；(iii)前期規劃及設計諮詢服務，於提供有關服務時隨時間確認為營業收入；(iv)智能化系統的綜合設計及相關服務，於提供有關服務時隨時間確認為營業收入；(v)銷售貨品營業收入於本集團向客戶交付貨品的時間點確認；及(vi)其他增值服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

社區增值服務營業收入主要包括(i)家居生活服務營業收入，就提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時隨時間確認；(ii)空間運營服務營業收入，於提供服務時隨時間確認；(iii)二手房地產經紀服務營業收入，在簽訂房地產合同的時間點確認；(iv)裝修服務營業收入，於提供服務時隨時間確認；(v)銷售貨品營業收入，於本集團向客戶交付貨品的時間點確認；及(vi)其他社區增值服務營業收入，就所提供的每項服務收取費用，並於提供相關服務時確認。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

營業收入確認(續)

來自客戶合同的營業收入(續)

(b) 商業物業管理及運營服務

本集團與房地產企業或辦公樓、購物商場及批發市場業主訂立商業物業管理及運營服務合同，據此，本集團提供下列服務：

- 向業主、開發商及租戶提供的商業運營及管理服務，包括商業物業管理服務及其他增值服務；及
- 向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

提供予業主、開發商及租戶的商業物業管理服務乃根據包幹制或酬金制提供。在包幹制下，本集團以主事人身份行事，營業收入於提供相關服務時按總額確認及所有相關管理成本確認為服務成本。在酬金制下，本集團以代理身份行事並主要負責安排及監督其他供應商向業主、開發商及租戶提供的服務，本集團確認酬金為其營業收入，該酬金是根據已收或應收物業單位的商業物業管理費用總額的某固定金額或百分比計算所得。

市場定位及管理諮詢服務營業收入乃於向房地產企業或業主提供相關服務時隨時間確認。

至於租戶招攬服務及其他增值服務，本集團就所提供服務每月開具一筆固定金額賬單，並按本集團有權開具發票的金額確認為營業收入，該金額與已完成的履約價值直接對應。

來自其他來源的營業收入

租金收入於租賃期間按時間比例基準確認。並不取決於指數或利率的可變租賃款項於產生的會計期間確認為收入。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

營業收入確認(續)

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法透過採用於金融工具的預期有效期內或較短期間內(倘適用)將估計未來現金收益準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立、與股息相關的經濟收益可能將流入本集團及股息金額能可靠計量時確認。

合同資產

倘本集團在根據合同條款無條件有權收取代價前將貨品或服務轉讓予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合同資產。合同資產須進行減值評估，其詳情載於金融資產減值的會計政策。當收取代價的權利成為無條件時，該合同資產被重新分類為應收賬款。

合同負債

於本集團轉移相關貨品或服務前，在收到客戶的款項或應收客戶款項到期(以較早者為準)時，確認合同負債。當本集團履行合同(即將相關貨品或服務的控制權轉移至客戶)時，合同負債確認為營業收入。

以股份為基礎的付款

以股份為基礎的酬金利益乃透過僱員期權計劃提供予僱員。有關該等計劃的資料載於附註 26。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

僱員期權

根據僱員期權計劃授出的期權公允價值確認為僱員福利開支，權益相應增加。將予支銷的總金額乃參考所授予期權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如實體的股價)；
- 不包括任何服務以及非市場表現歸屬條件的影響(如盈利能力、銷售增長目標及僱員於某特定期間內留任實體)；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(如要求僱員於某特定期間內保存或持有股份)。

支銷總金額在歸屬期(即所有特定歸屬條件獲達成的期間)內確認。於各報告期末，本集團根據非市場歸屬及服務條件修訂預期歸屬的期權數目的估計。其在損益中確認該修訂對原有估計的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

其他僱員福利

短期責任

工資及薪金(包括預期將於僱員提供相關服務之報告期結束後十二個月內悉數結清的非貨幣福利及累計病假)的負債，乃就直至報告期末的僱員服務確認，並按預期當負債結算時將支付的金額計量。負債在財務狀況表中列作即期僱員福利責任。

退休金責任

本集團參加多項界定供款計劃。界定供款計劃乃本集團按僱員薪金的特定百分比向獨立實體支付固定供款的退休金計劃。倘基金沒有充足資產向全體僱員支付與即期或過往期間僱員服務有關的福利，本集團亦無法定或推定責任作額外供款。

本集團按強制、合同或自願方式向公營或私人管理退休金保險計劃支付供款。一旦支付供款，本集團概無進一步付款責任。該等供款於應付時確認為僱員福利開支。預付供款於出現現金退款或未來供款扣減時確認為資產。

概無根據界定供款計劃沒收供款(僱主代表該等供款於悉數歸屬前退出計劃的僱員作出)抵銷現有供款。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

其他僱員福利(續)

住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國內地僱員有權參與多項由政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團根據僱員薪金的若干百分比每月作出供款，惟受限於若干上限。本集團有關該等公積金的責任僅限於每年供款。向住房公積金、醫療保險及其他社會保險作出的供款於產生時支銷。

離職福利

離職福利於僱員在正常退休日前被本集團終止聘用或僱員接受自願離職以換取此等福利時支付。本集團在下列時間較早者確認離職福利：(a)當本集團不能撤回該等福利的要約；及(b)當實體確認於香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利的重組成本。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。在報告期末後超過十二個月到期支付的福利應貼現至現值。

報告期後事項

倘本集團於報告期後但在獲授權刊發日期之前收到有關報告期結束時存在之情況的資料，將會評估該等資料是否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額，以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等情況相關的披露。至於報告期後的非調整事項，本集團不會更改其財務報表中確認的金額，但會披露非調整事項的性質及對其財務影響作出的估計，或無法做出有關估計的聲明(如適用)。

股息

末期股息在於股東大會上獲股東批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註披露。中期股息同時予以擬派及宣派，是因為本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息於擬派及宣派時即確認為負債。

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

外幣

該等財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團內各實體自行釐定各自的功能貨幣，而各實體的財務報表項目以其功能貨幣計量。本集團實體記錄的外幣交易初步按交易日現行的各自功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債，按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。因結算或換算貨幣項目產生的差額於損益表確認。

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

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產及負債按報告期末當時的匯率換算為人民幣，而其損益表按與交易日期當時匯率相若的匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額，於其他全面收入確認並於外匯換算儲備累計，惟歸屬於非控股權益的差額則屬例外。出售海外業務時，儲備內有關該特定海外業務相關的累計金額於損益表確認。

編製綜合現金流量表時，海外附屬公司的現金流量按現金流量日期的適用匯率換算為人民幣。海外附屬公司於整個年度產生的經常性現金流量則按年度加權平均匯率換算為人民幣。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計

編製本集團財務報表時，管理層須作出會影響所呈報營業收入、開支、資產及負債的報告金額與其隨附披露及或然負債披露的判斷、估計及假設。有關該等假設及估計的不明朗因素可能導致受到影響的資產或負債的賬面值於未來作出重大調整。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計者外，管理層已作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

主事人與代理考慮因素

本集團通過評估其對客戶承諾的性質，釐定自身為提供物業管理及增值服務以及運營服務的主事人或代理。倘本集團於向客戶轉移服務前控制所承諾服務，則本集團為主事人，因此按總額基準記錄營業收入。否則，倘本集團的角色是安排提供服務，則本集團為代理，按其保留的淨額記錄為營業收入。為評估本集團於服務轉移予客戶前是否控制服務，本集團已考慮多項因素，包括但不限於本集團是否(i)為安排的主要責任人；(ii)有一般存貨風險；及(iii)可酌情釐定售價。

遞延稅項資產

未動用稅項虧損在可能有應課稅盈利而可動用該等虧損予以抵銷時確認為遞延稅項資產。管理層須依據未來應課稅盈利的可能時間及水平以及未來稅務規劃策略作出重大判斷，以釐定可確認的遞延稅項資產金額。

本集團有結轉的稅項虧損人民幣104,715,000元(二〇二四年：人民幣76,973,000元)。該等虧損與有虧損歷史的附屬公司有關，尚未過期，且不得用於抵銷本集團其他地方的應課稅收入。附屬公司既無任何應課稅暫時性差額，亦無任何可用的稅務規劃機會可部分支持將該等虧損確認為遞延稅項資產。據此，本集團已認定不能就結轉的稅項虧損確認遞延稅項資產。

倘本集團能夠確認所有未確認的遞延稅項資產，則盈利及權益將增加人民幣18,792,000元。有關遞延稅項的進一步詳情於財務報表附註24披露。

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定性

有關未來之主要假設以及其他於各報告期末會為下個財政年度資產與負債賬面值帶來重大調整的重大風險之估計不確定性之主要來源論述如下。

租賃－估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃所隱含的利率，因此使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似期限借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(例如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時(例如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。本集團使用可觀察輸入數據(例如市場利率)(如可獲得)估計增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(例如附屬公司獨立的信用評級)。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損

本集團基於有關違約風險及預期虧損比率的假設作出貿易及其他應收款項的撥備。本集團基於本集團過往歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇計算減值的輸入數據。

如果預期與原本估計有所差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項及金融資產減值虧損的賬面值。預期信貸虧損的金額對環境及預測經濟狀況的變化敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表客戶未來的實際違約情況。有關本集團貿易及其他應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註32披露。

商譽減值估計

本集團至少每年一次測試商譽是否發生減值。獲分配商譽的現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額乃根據須運用假設的使用價值(「使用價值」)計算釐定。有關計算所用現金流量預測乃根據管理層批准涵蓋五年期的財務預算所進行。五年期以外的現金流量乃使用估計長期增長率推斷。此等增長率與現金產生單位所經營行業特定行業報告所載預測一致。所用貼現率為除稅前貼現率，並反映相關行業特定風險。

有關減值測試、主要假設及主要假設可能變動影響的詳情於財務報表附註16披露。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

3. 主要會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

客戶關係可使用年期估計

納入無形資產(附註16)的本集團客戶關係於本集團向廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)收購目標公司的業務合併中確認。於收購日期，來自廣州地鐵合同的客戶關係金額為人民幣88,273,000元，有限可使用年期為10年。除與廣州地鐵的合同外，客戶關係金額為人民幣4,099,000元，有限可使用年期為7年。

目標公司的營業收入主要來自非商業物業管理及增值服務，包括地鐵物業管理及運營服務。根據目標公司的經驗，就廣州地鐵的地鐵物業管理及運營服務合同而言，甚少發生終止合同的情況。預期目標公司很可能在未來10年為若干項目持續提供服務。至於廣州地鐵以外的客戶合同，經計及過往流失率後，管理層預期該等合同將在未來至少7年帶來營業收入。所有物業管理及運營服務合同將會形成穩固的客戶關係，並於日後繼續帶來營業收入。管理層認為，目標公司客戶關係的估計可使用年期與行業經驗一致。

4. 經營分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個可申報經營分部，包括非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

4. 經營分部資料(續)

(a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入及收益淨額、未分配經營成本、財務費用和所得稅開支。於某個時間點確認的來自客戶合同的營業收入主要為車位銷售協助服務和房地產經紀服務的佣金收入及銷售產品的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。

本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二五年十二月三十一日止年度	非商業 物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	547,270	—	547,270
— 隨著時間	2,606,082	748,101	3,354,183
來自其他來源的營業收入	—	437	437
總分部營業收入	3,153,352	748,538	3,901,890
分部業績	171,134	101,338	272,472
其他收入及收益淨額			104,103
未分配經營成本			(10,210)
財務費用			(3,501)
所得稅開支			(84,975)
年內盈利			277,889
分部業績包括：			
折舊	36,324	47,621	83,945
攤銷	12,954	—	12,954
金融及合同資產減值虧損淨額	24,403	74	24,477
應佔合營企業盈利及虧損	1,264	—	1,264

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

(a) 分部營業收入及業績(續)

本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：(續)

截至二〇二四年十二月三十一日止年度	非商業 物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部營業收入			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	611,297	—	611,297
— 隨著時間	2,522,939	733,504	3,256,443
來自其他來源的營業收入	—	412	412
總分部營業收入	3,134,236	733,916	3,868,152
分部業績	203,686	160,356	364,042
其他收入及收益淨額			114,029
未分配經營成本			(10,265)
財務費用			(5,307)
所得稅開支			(176,729)
年內盈利			285,770
分部業績包括：			
折舊	37,789	54,477	92,266
攤銷	13,177	—	13,177
金融及合同資產減值虧損淨額	15,937	(365)	15,572
商譽減值	236,866	—	236,866
應佔合營企業盈利及虧損	961	—	961

4. 經營分部資料(續)

(a) 分部營業收入及業績(續)

截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務		
— 物業管理服務	1,499,002	1,236,278
— 非業主增值服務	691,072	680,808
— 社區增值服務	963,278	1,217,150
小計	3,153,352	3,134,236
商業物業管理及運營服務		
— 商業運營及管理服務	616,677	630,404
— 市場定位諮詢及租戶招攬服務	131,861	103,512
小計	748,538	733,916
總計	3,901,890	3,868,152

截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶，且概無有關客戶為本集團營業收入貢獻10%或以上。

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資」)、預繳所得稅、遞延稅項資產、遞延稅項負債、應付稅項及其他企業資產和負債並非直接因分部產生，原因是彼等按集團基準管理。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

二〇二五年十二月三十一日	非商業	商業	總計 人民幣千元
	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業管理及 運營服務 人民幣千元	
分部資產	4,430,856	1,352,579	5,783,435
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,602
預繳所得稅			30,741
遞延稅項資產			50,574
其他企業資產			1,005,620
總資產			6,902,972
分部負債	2,639,767	563,986	3,203,753
遞延稅項負債			103,287
應付稅項			7,172
其他企業負債			8,141
總負債			3,322,353
於合營企業的投資	5,092	—	5,092
資本支出*	32,156	30,748	62,904

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。

4. 經營分部資料(續)

(b) 分部資產及負債(續)

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：(續)

二〇二四年十二月三十一日	非商業 物業管理及 增值服務 人民幣千元	商業 物業管理及 運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	4,008,696	1,271,255	5,279,951
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,798
預繳所得稅			26,992
遞延稅項資產			16,388
其他企業資產			1,260,206
總資產			6,616,335
分部負債	2,344,376	542,522	2,886,898
遞延稅項負債			99,507
應付稅項			29,414
其他企業負債			12,837
總負債			3,028,656
於合營企業的投資	3,828	—	3,828
資本支出*	58,388	57,699	116,087

* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
中國內地	3,799,456	3,766,996
香港	102,434	101,156
總計	3,901,890	3,868,152

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資及遞延稅項資產除外)按地區劃分如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
中國內地	1,626,215	2,511,065
香港	47,663	57,653
總計	1,673,878	2,568,718

(d) 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
工程合同相關合同資產		
— 關聯方(附註29(d))	80,536	81,636
— 第三方	31,392	35,416
減：合同資產減值撥備(附註32)	(2,286)	(2,585)
總計	109,642	114,467

(i) 合同資產的重大變動

於二〇二五年十二月三十一日，由於各年度末持續提供增值服務，合同資產並無重大變動。採納香港財務報告準則第9號後，本集團亦就合同資產確認虧損撥備。進一步資料請參閱附註32。

(ii) 於二〇二五年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日，合同資產款項預計將於一年內完成。

4. 經營分部資料(續)

(e) 合同負債

本集團已確認以下與營業收入相關的合同負債：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方(附註29(d))	53,039	115,360
— 第三方	594,717	632,908
總計	647,756	748,268

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於確認合同負債產生的營業收入，截至二〇二五年十二月三十一日此等負債減少。

(ii) 就合同負債確認的營業收入

下表列示計入報告期初合同負債並於本報告期間內確認的營業收入金額：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務	731,946	694,128
商業物業管理及運營服務	16,322	19,640
總計	748,268	713,768

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

4. 經營分部資料(續)

(f) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業管理服務

本集團每月或每季確認的營業收入等於有權開立發票的金額，其與本集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

增值服務及運營服務

除車位銷售協助服務、房地產經紀服務及銷售貨品(於某時間點達成)外，本集團其他增值服務及運營服務主要隨時間推移而達成。付款通常於提供服務時或開票日期後到期應付。

下表列示固定價格裝修服務合同產生的未履行的履約責任：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
預期確認為營業收入的金額：		
一年內	—	123,578

上述披露金額不包括受限制的可變代價。所有其他裝修服務合同的有效期為一年或更短，或者根據產生的時間計費。如香港財務報告準則第 15 號所允許，並未披露分配至該等未履行合同的交易價格。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

5. 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
銀行存款利息收入	94,120	106,712
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資之股息收入	—	1,232
政府補助(附註(a))	2,318	2,713
罰金收入	1,489	1,646
外匯(虧損)/收益淨額	(919)	711
出售物業、廠房及設備以及無形資產收益	991	143
其他	6,104	872
總計	104,103	114,029

(a) 本集團取得的政府補助主要為就業補助。該等補助概無未達成的相關條件亦無其他或然事項。

6. 除稅前盈利

本集團的除稅前盈利乃經扣除/(計入)以下各項後所達致：

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
園藝及保潔		700,693	528,270
用於裝修及其他服務的分包商成本		447,659	555,203
保養成本		324,612	268,228
銷貨成本		313,876	226,266
外包人員成本		303,995	228,254
物業、廠房及設備折舊	14	13,729	13,938
使用權資產折舊	15	70,216	78,328
無形資產攤銷	16	12,954	13,177
研發成本		15,788	11,322
商譽減值	16	—	236,866
短期租賃付款	15	52,111	40,579
核數師酬金			
— 審計服務		1,620	1,520
— 非審計服務		660	660
僱員福利開支：			
工資、薪金及花紅		706,273	692,350
退休金計劃供款(附註(a))		165,781	139,412
其他僱員福利(附註(b))		41,807	60,103
總計		913,861	891,865

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

6. 除稅前盈利(續)

	附註	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
金融及合同資產減值虧損淨額	32		
— 應收賬款		22,061	9,328
— 合同資產		(299)	1,145
— 預付款項、其他應收款項及其他資產		2,715	5,099
總計		24,477	15,572
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 的權益投資之股息收入*	5	—	(1,232)
銀行利息收入*	5	(94,120)	(106,712)

* 該等項目納入綜合損益表中的「其他收入及收益淨額」。

- (a) 本集團的中國內地附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，本集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，本集團概無應用沒收供款以減少其於本年度的供款(二〇二四年：無)。

- (b) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

7. 財務費用

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
租賃負債利息開支	3,501	5,307

8. 董事及主要行政人員薪酬

根據上市規則、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條以及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部披露的本年度董事及主要行政人員薪酬如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
袍金	648	648
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,529	1,663
表現相關花紅	2,925	2,092
退休金計劃供款	513	399
小計	5,967	4,154
總計	6,615	4,802

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，董事所收取的本集團酬金如下：

	薪金、津貼		表現	退休金	總額
	袍金 人民幣千元	及實物利益 人民幣千元	相關花紅 人民幣千元	計劃供款 人民幣千元	
執行董事					
王建輝先生	—	1,250	1,383	145	2,778
張成皓先生	—	702	847	182	1,731
張勁先生	—	577	695	186	1,458
非執行董事					
朱輝松先生 (於二〇二五年五月二十二日辭任) (附註(i))	—	—	—	—	—
江國雄先生 (於二〇二五年五月二十二日獲委任)	—	—	—	—	—
楊昭煊先生(附註(i))	—	—	—	—	—
張建國先生 (於二〇二五年九月八日辭任) (附註(i))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
許麗君女士	216	—	—	—	216
洪誠明先生	216	—	—	—	216
梁耀文先生	216	—	—	—	216
總計	648	2,529	2,925	513	6,615

8. 董事及主要行政人員薪酬(續)

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，董事所收取的本集團酬金如下：

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	表現相關花紅 人民幣千元	退休金計劃供款 人民幣千元	總額 人民幣千元
執行董事					
張建國先生(於二〇二四年九月十一日辭任) (附註(i))	—	—	—	—	—
王建輝先生(於二〇二四年九月十一日獲委任)	—	384	457	47	888
張成皓先生	—	702	785	174	1,661
張勁先生	—	577	850	178	1,605
非執行董事					
林峰先生(於二〇二四年四月二十四日辭任)(附註(i))	—	—	—	—	—
朱輝松先生(於二〇二四年四月二十四日獲委任) (附註(i))	—	—	—	—	—
姚曉生先生(於二〇二四年九月十一日辭任)(附註(ii))	—	—	—	—	—
楊昭煊先生(附註(ii))	—	—	—	—	—
張建國先生(於二〇二四年九月十一日獲委任)(附註(i))	—	—	—	—	—
獨立非執行董事					
許麗君女士	216	—	—	—	216
洪誠明先生	216	—	—	—	216
梁耀文先生	216	—	—	—	216
總計	648	1,663	2,092	399	4,802

- (i) 截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，有關朱輝松先生、江國雄先生、楊昭煊先生、張建國先生、林峰先生及姚曉生先生向本集團提供服務的酬金由本集團關聯方承擔。彼等的酬金並無分配予本集團，這是由於本公司管理層認為並無合理分配基準。

概無董事放棄或同意放棄任何薪酬，且本集團並無向任何董事支付任何酬金作為其加入本集團或於加入本集團時的獎勵或作為離職補償。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

9. 五名最高薪酬僱員

於截至二〇二五年十二月三十一日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名(二〇二四年：三名)董事，其酬金反映於附註8列示的分析中。截至二〇二五年十二月三十一日止年度，應付餘下兩名(二〇二四年：兩名)人士的酬金如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
基本工資、住房津貼、其他津貼及實物利益	1,035	1,042
酌情花紅	1,132	1,222
退休金計劃供款	363	320
總計	2,530	2,584

酬金屬於以下組別：

酬金組別	人數	
	二〇二五年	二〇二四年
1,000,001 港元(「港元」)至 1,500,000 港元	2	2
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	—	—
2,000,001 港元至 2,500,000 港元	—	—
總計	2	2

10. 附屬公司

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司直接持有：					
Golden Estates Development Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元(「美元」)	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Zippenes Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Brander Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Richardland Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Greater Rich Group Limited	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
訊與控股有限公司	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
聰盛企業有限公司	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Major Benefit Management Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Ever Famous Investments Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
Winner Zone Holdings Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
All Plus Enterprises Ltd.	英屬處女群島，有限公司	2 美元	於英屬處女群島投資控股	100%	100%
廣州越秀服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 850,000,000 元	於中國內地投資控股	100%	100%

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：					
廣州越秀物業發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 100,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州城建開發偉城實業有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 955,300 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州市悅冠智能科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 20,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州悅秀會信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州偉誠物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 600,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州萬聯物業管理經營有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 600,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州市越秀物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行物業管理	60%	60%
越秀地產(山東)物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
中山市越秀地產物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
越秀地產(江門)物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
江門市越秀濱江物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	67%	67%
武漢摩登物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 500,000 元	於中國內地進行物業管理	70%	70%

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：(續)					
廣州越秀怡城商業運營管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 100,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州越秀商業經營管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州越秀城建仲量聯行 物業服務有限公司 (「廣州越秀仲量聯行」)	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	80%	80%
廣州白馬商業經營管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 19,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州市中港皮具商貿城市場 經營管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州康賽經濟信息諮詢有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行室內裝飾	100%	100%
廣州樂熹實業發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 50,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州越廷國際經濟信息諮詢有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州聯秀經濟信息諮詢有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州地鐵環境工程有限公司 (「廣州地鐵環境工程」)	中國內地，有限公司	人民幣 10,060,000 元	於中國內地進行經紀業務	67%	67%
廣州地鐵物業管理有限責任公司 (「廣州地鐵物業管理」)(i)	中國內地，有限公司	人民幣 5,010,000 元	於中國內地提供安保服務	67%	67%

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：(續)					
廣越物業管理(廣州)有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行物業管理	60%	60%
浙江越秀物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 10,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
越秀(武漢)物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
越秀地產(瀋陽)物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州城濱物業管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州悅美居實業有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行室內裝飾	100%	100%
無錫越秀物業發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 2,000,000 元	於中國內地進行物業管理	51%	51%
寧波越秀物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州海樾物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
廣東越之盾保安服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 12,000,000 元	於中國內地提供安保服務	100%	100%

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：(續)					
廣州市悅雲智慧科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 8,000,000 元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
湖北越秀工建運營管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	51%	51%
鄭州金越物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	51%	51%
廣州天河區越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
杭州越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
廣州南沙區越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
蘇州越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
廣州越秀南方智媒商業運營有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地進行物業管理	60%	60%
廣州悅興房產諮詢有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地提供合同諮詢服務	100%	100%
江門越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
中山越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
佛山越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
無錫益秀物業發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	40.8%	40.8%

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：(續)					
煙台越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
青島越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
武漢越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
成都越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
沈陽越服房地產經紀有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地進行經紀業務	100%	100%
廣州越秀雲樾物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
武漢市越秀漢津城市 運營服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	51%	51%
廣州越秀文旅發展有限公司	中國內地，有限公司	人民幣5,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
海南越秀開維物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣2,000,000元	於中國內地進行物業管理	51%	51%
廣州越秀番樾物業服務有限公司 (前稱：廣州市秉信物業管理 有限公司)	中國內地，有限公司	人民幣6,000,000元	於中國內地進行物業管理	100%	100%
廣州越家房產諮詢有限公司	中國內地，有限公司	人民幣3,000,000元	於中國內地提供諮詢服務	100%	100%
廣州越秀怡城南區商業運營 管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣1,000,000元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
廣州悅奧電梯科技有限責任公司	中國內地，有限公司	人民幣10,000,000元	於中國內地提供商業服務	51%	51%

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：(續)					
廣州越秀望谷城市服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地提供商業服務	51%	51%
重慶渝悅物業服務有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地提供商業服務	51%	51%
廣州粵陽信息技術有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
廣州悅順信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
杭州越辰信息技術有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
廣州南沙悅敏信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
武漢市悅品信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
四川悅佳翔信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
中山市悅高信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
青島悅福信息科技有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 1,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
蘇州悅趣商業物業經營有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 3,000,000 元	於中國內地提供商業服務	100%	100%
越秀(天津)商業運營管理有限公司	中國內地，有限公司	人民幣 5,000,000 元	於中國內地進行物業管理	70%	—
年卓有限公司	香港，有限公司	10,868,175 港元	於香港投資控股	100%	100%
可福有限公司	香港，有限公司	10,980,906 港元	於香港投資控股	100%	100%

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

本集團於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的附屬公司如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	註冊/已發行 及繳足股本	主要業務及營業地點	本集團應佔擁有權權益	
				二〇二五年	二〇二四年
由本公司間接持有：(續)					
遠大國際有限公司	香港，有限公司	21,299,853 港元	於香港投資控股	100%	100%
丰逸有限公司	香港，有限公司	1,604,782 港元	於香港投資控股	100%	100%
康豐國際有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%
浚偉有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%
聯亞投資發展有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%
越秀亞通停車場有限公司	香港，有限公司	28,010,000 港元	於香港進行物業管理	100%	100%
越秀物業管理有限公司	香港，有限公司	10,000 港元	於香港進行物業管理	100%	100%
松達有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%
菱豐有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%
福昌(中國)有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%
信興(中國)有限公司	香港，有限公司	1 港元	於香港投資控股	100%	100%

(i) 廣州地鐵物業管理為廣州地鐵環境工程之全資附屬公司(統稱「廣州地鐵環境工程集團」)。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

10. 附屬公司(續)

擁有重大非控股權益的附屬公司

以下載列本集團擁有重大非控股權益的附屬公司財務資料概要。就附屬公司所披露的金額為在集團內公司間對銷前。

綜合財務狀況概要	廣州地鐵環境工程集團	
	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
流動資產	307,990	317,466
流動負債	(256,058)	(202,070)
流動資產淨值	51,932	115,396
非流動資產	56,966	63,356
非流動負債	(13,585)	(15,220)
非流動資產淨值	43,381	48,136
資產淨值	95,313	163,532
累計非控股權益(「非控股權益」)	36,700	58,668

綜合全面收益表概要	廣州地鐵環境工程集團	
	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
營業收入	362,818	378,263
年內盈利	4,650	25,688
其他全面收益	—	—
全面收益總額	4,650	25,688
分配至非控股權益的盈利	1,535	8,477
分配至非控股權益的商譽減值	—	(78,166)
向非控股權益支付的股息	33,736	—

現金流量概要	廣州地鐵環境工程集團	
	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量	20,479	36,741
投資活動所用的現金流量	(2,780)	(1,880)
融資活動所用的現金流量	(36,126)	(1,951)
現金及現金等價物(減少)/增加淨值	(18,427)	32,910

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

11. 所得稅

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
即期所得稅	115,332	158,647
遞延所得稅(附註24)	(30,357)	18,082
總計	84,975	176,729

使用適用於集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除稅前盈利的稅項差異如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
除稅前盈利	362,864	462,499
按25%的企業所得稅率計算的稅項	90,716	115,625
若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(10,645)	(10,039)
毋須課稅的收入	(5,649)	(410)
不可扣稅開支	304	60,004
稅項優惠附加扣除	(2,205)	(1,698)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時性差異	6,349	2,700
使用過往未確認稅項虧損	(13)	(19)
應佔合營企業業績	(288)	(220)
公司預扣所得稅	6,406	10,786
所得稅開支	84,975	176,729

香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「條例草案」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2,000,000港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2,000,000港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

11. 所得稅(續)

中國企業所得稅

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按年內的估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國內地企業所得稅稅率一般為25%。本集團在中國內地的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二五年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3,000,000元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅稅率計稅，並有權按應課稅收入的25%計稅。

廣州市悅冠智能科技有限公司(「悅冠智能」)於二〇一九年取得「高新技術企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。於二〇二五年十二月十九日，悅冠智能完成高新技術企業資格自二〇二五年一月一日起續期3年的備案。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國內地境外成立的直接控股公司的中國內地附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該等直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國內地與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%。本公司向其股東派付股息不會產生任何所得稅後果。

12. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股0.037港元(二〇二四年：每股普通股0.083港元)，總額約為人民幣44,358,000元(二〇二四年：人民幣114,062,000元)。有關股息待股東於二〇二六年六月五日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
已宣派及派付二〇二五年中期股息每股普通股0.088港元等值 人民幣0.080元(二〇二四年：0.100港元等值人民幣0.091元)	120,338	140,916
擬派二〇二五年末期股息每股普通股0.037港元等值 人民幣0.030元(二〇二四年：0.083港元等值人民幣0.078元)	44,358	114,062
總計	164,696	254,978

13. 本公司普通股股東應佔每股盈利

(A) 每股基本盈利

於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

	二〇二五年	二〇二四年
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	273,690	352,921
普通股加權平均數(以千計)	1,503,909	1,518,985
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利(每股以人民幣列示)	0.18	0.23

(B) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利對每股基本盈利釐定時所用的數字作出調整，以計及：

- 假設所有具潛在攤薄效應的普通股獲悉數轉換而應會發行在外的額外普通股的加權平均數。

由於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度並無具潛在攤薄效應的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

	傢俱、裝置				總計
	樓宇	及設備	租賃裝修	汽車	
	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
二〇二五年十二月三十一日					
年初賬面淨值	3,929	31,409	1,915	1,834	39,087
添置	—	15,056	1,371	525	16,952
出售	—	(332)	—	(80)	(412)
折舊開支	(190)	(12,218)	(790)	(531)	(13,729)
年末賬面淨值	3,739	33,915	2,496	1,748	41,898
於二〇二五年十二月三十一日					
成本	6,071	106,184	10,360	3,623	126,238
累計折舊	(2,332)	(72,269)	(7,864)	(1,875)	(84,340)
賬面淨值	3,739	33,915	2,496	1,748	41,898

	傢俱、裝置				總計
	樓宇	及設備	租賃裝修	汽車	
	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
二〇二四年十二月三十一日					
年初賬面淨值	4,119	31,057	396	1,041	36,613
添置	—	13,131	2,413	1,170	16,714
出售	—	(296)	—	(6)	(302)
折舊開支	(190)	(12,483)	(894)	(371)	(13,938)
年末賬面淨值	3,929	31,409	1,915	1,834	39,087
於二〇二四年十二月三十一日					
成本	6,071	95,485	9,146	4,315	115,017
累計折舊	(2,142)	(64,076)	(7,231)	(2,481)	(75,930)
賬面淨值	3,929	31,409	1,915	1,834	39,087

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就其業務營運使用的各種樓宇項目訂有租賃合同。樓宇租賃的租期為2至6年。本集團的短期租賃主要與樓宇有關。

(a) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	樓宇 人民幣千元
截至二〇二五年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	113,743
添置	44,072
折舊開支	(70,216)
終止	(2,261)
年末賬面淨值	85,338
於二〇二五年十二月三十一日	
成本	212,277
累計折舊	(126,939)
賬面淨值	85,338
截至二〇二四年十二月三十一日止年度	
年初賬面淨值	103,691
添置	96,859
折舊開支	(78,328)
終止	(8,479)
年末賬面淨值	113,743
於二〇二四年十二月三十一日	
成本	269,707
累計折舊	(155,964)
賬面淨值	113,743

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
於一月一日的賬面值	119,449	108,128
新租賃	44,072	96,859
年內確認利息增加	3,501	5,307
付款	(73,713)	(80,612)
終止租賃	(2,261)	(10,233)
於十二月三十一日的賬面值	91,048	119,449
分析為：		
流動部分	55,748	71,910
非流動部分	35,300	47,539

(c) 於損益中確認與租賃相關的金額如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
使用權資產折舊開支	70,216	78,328
利息開支(列入財務費用)(附註7)	3,501	5,307
短期租賃付款(列入銷售成本及行政開支)(附註6)	52,111	40,579
租賃不可取消期間發生的變動產生的使用權資產出售收益	—	(1,754)
於損益確認的總額	125,828	122,460

(d) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
經營活動內	52,111	40,579
融資活動內	73,713	80,612
總計	125,824	121,191

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

16. 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
二〇二五年十二月三十一日				
年初賬面淨值	23,542	53,936	7,914	85,392
添置	—	—	1,880	1,880
出售	—	—	(13)	(13)
攤銷	—	(9,413)	(3,541)	(12,954)
年末賬面淨值	23,542	44,523	6,240	74,305
於二〇二五年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	29,413	382,193
累計攤銷及減值	(236,866)	(47,849)	(23,173)	(307,888)
賬面淨值	23,542	44,523	6,240	74,305
二〇二四年十二月三十一日				
年初賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921
添置	—	—	2,514	2,514
攤銷	—	(9,413)	(3,764)	(13,177)
減值	(236,866)	—	—	(236,866)
年末賬面淨值	23,542	53,936	7,914	85,392
於二〇二四年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	27,617	380,397
累計攤銷及減值	(236,866)	(38,436)	(19,703)	(295,005)
賬面淨值	23,542	53,936	7,914	85,392

附註：

(i) 商譽減值測試

商譽自二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程集團以及二〇二二年收購廣州越秀番樾物業服務有限公司(「番樾物業服務」)而產生，賬面值分別為人民幣253,344,000元及人民幣7,064,000元。管理層於非商業物業管理及增值服務分部層面監察收購廣州地鐵環境工程集團及番樾物業服務產生的商譽。商譽根據相關現金產生單位評估作減值測試。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

16. 無形資產(續)

附註：(續)

(i) 商譽減值測試(續)

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各項主要假設，以進行截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的商譽減值測試：

	二〇二五年	二〇二四年
廣州地鐵環境工程集團現金產生單位：		
營業收入(年度增長率)	1%-9%	-3%-20%
毛利率(營業收入百分比)	7%	8%-9%
長期增長率	2%	2%
除稅前貼現率	17.43%	18.37%
番樾物業服務現金產生單位：		
營業收入(年度增長率)	-24%-95%	-11%-42%
毛利率(營業收入百分比)	10%-13%	10%-15%
長期增長率	2%	2%
除稅前貼現率	18.66%	17.80%

管理層已釐定分配予上述各項主要假設的價值如下：

假設	釐定價值所用方法
營業收入	五年預測期間年度增長率；基於過往表現及管理層對市場發展所作預期。
毛利率	基於過往表現及管理層對未來所作預期。
長期增長率	這是用於推斷預算期後現金流量的加權平均增長率。該等比率與行業報告中的預測一致。
除稅前貼現率	反映與有關現金產生單位相關的特定風險。

商譽為所轉讓收購代價超過收購日期所收購可識別淨資產的公允價值的部分。經參照獨立外部估值師於二〇二五年十二月三十一日評估的可收回金額，本公司董事認定無需於二〇二五年十二月三十一日作出商譽減值撥備(二〇二四年十二月三十一日：人民幣236,866,000元)。現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值(即使用價值計算)而釐定。有關計算要求本集團估計預期將產生於現金產生單位的未來現金流量及用以計算現值的適當貼現率。

關鍵假設潛在變動影響

於二〇二五年十二月三十一日，本公司董事認為，就廣州地鐵環境工程集團現金產生單位而言，如使用價值計算所用的預算營業收入下跌18.3%，或使用價值計算所用的估計毛利率下跌0.4%，或適用於現金產生單位現金流量預測的除稅前貼現率上升1.6%，則本集團將須就商譽確認減值。現金產生單位的使用價值計算所用的估計長期增長率不會導致商譽減值。

於二〇二五年十二月三十一日，本公司董事認為，就番樾物業服務現金產生單位而言，如使用價值計算所用的估計毛利率下跌7.96%(二〇二四年：8.69%)，則本集團將須就商譽確認減值。現金產生單位的使用價值計算所用的預算營業收入、估計除稅前貼現率及長期增長率不會導致商譽減值。

17. 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

(i) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資分類

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資包括並非持作買賣的權益證券，而本集團已於初始確認時不可撤回地選擇於此分類確認，原因是本集團認為此乃策略性投資。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非流動資產		
非上市權益工具		
廣州越邦企業管理有限公司(「越邦」)	397	662
廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(「名特」)	2,058	1,989
廣州越投商業保理有限公司(「越投商業保理」)	30,147	30,147
總計	32,602	32,798

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的非上市權益工具指本集團分別於越邦、名特及越投商業保理 10%、5% 及 10% 的股權。

(iii) 於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資變動如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
年初結餘	32,798	33,624
於其他全面收益確認的虧損	(196)	(826)
總計	32,602	32,798

於二〇二五年十二月三十一日，以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資均以人民幣計值。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

18. 應收賬款

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方(附註29(d))	411,677	428,222
— 第三方	504,756	390,232
小計	916,433	818,454
減：應收賬款減值撥備(附註32)	(67,151)	(45,090)
總計	849,282	773,364

- (a) 應收賬款主要產生自包幹制下的物業管理服務及增值服務。包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關服務協議條款收取。增值服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。本集團致力對尚未償還應收款項保持嚴格控制。管理層會定期檢討逾期結餘。有鑒於上述情況，加上本集團的應收賬款涉及大量多元化客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收賬款不計利息。

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
1年內	724,227	679,158
1至2年	152,770	99,357
2至3年	13,281	24,936
3年以上	26,155	15,003
總計	916,433	818,454

於二〇二五年十二月三十一日，就應收賬款總額計提撥備人民幣67,151,000元(二〇二四年：人民幣45,090,000元)。本集團的應收賬款主要以人民幣計值。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

19. 預付款項、其他應收款項、其他資產及其他非流動資產

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
其他應收款項		
— 可收回的物業管理成本(附註(a))	134,622	136,609
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(b))	145,443	128,727
— 已付保證金(附註(c))	126,049	145,969
— 其他	118,966	104,240
	525,080	515,545
減：其他應收款項減值撥備(附註32)	(19,785)	(17,070)
	505,295	498,475
預付款項		
— 關聯方(附註29(d))	727	2,080
— 第三方	62,948	63,573
	63,675	65,653
應收累計利息	65,798	40,843
其他預付稅項	33,453	14,075
總計	668,221	619,046
分類為非流動的部分：		
應收累計利息	62,777	33,388
流動部分	605,444	585,658

(a) 該等款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。

(b) 該等款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。

(c) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

本集團的其他應收款項、預付款項及按金主要以人民幣計值。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

20. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
現金及銀行結餘(附註(a))	3,561,436	2,087,446
減：受限制銀行存款(附註(b))	(39,654)	(82,847)
現金及現金等價物	3,521,782	2,004,599

(a) 現金及銀行結餘以下列貨幣計值：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
人民幣	3,477,776	2,021,174
美元	28	29
港元	83,632	66,243
總計	3,561,436	2,087,446

於二〇二五年十二月三十一日，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣3,477,776,000元(二〇二四年十二月三十一日：人民幣2,021,174,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金按銀行存款日利率賺取浮動利息。視乎本集團的即時現金需求，短期定期存款的期限為一天至三個月不等，並按相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘存放於信譽良好且近期無違約記錄的銀行。

(b) 受限制銀行存款

受限制銀行存款主要指按業主要求提供物業管理服務的保證金。

21. 定期存款

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
到期日超過三個月的銀行存款(附註 a)	304,516	1,617,260
存款證(附註 b)	1,080,000	1,080,000
總計	1,384,516	2,697,260
分析為：		
流動	4,516	467,260
非流動	1,380,000	2,230,000

(a) 到期日超過三個月的銀行存款

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，該等結餘為到期日超過三個月的銀行存款，預期回報率為每年 2.39% 至 3.20% (二〇二四年：2.10% 至 3.30%)。

(b) 存款證

存款證存放於信譽良好且近期無違約記錄的銀行。存款證的期限為三個月至三年不等，並按介乎 2.60% 至 2.65% 的相應固定利率賺取利息。存款證按攤銷成本進行分類及計量，原因是其產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金金額的利息，且持有存款證的業務模式目標是收取合同現金流量。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

22. 應付賬款及應付票據

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
應付賬款及應付票據		
— 關聯方(附註29(d))	30,716	18,414
— 第三方	1,048,461	633,085
總計	1,079,177	651,499

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
1年內	1,003,863	627,642
1至2年	58,043	8,170
2至3年	5,206	6,347
3年以上	12,065	9,340
總計	1,079,177	651,499

23. 其他應付款項及應計費用

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
其他應付款項		
— 物業管理服務墊款(附註(a))	196,686	244,757
— 收取的保證金(附註(b))	554,914	517,857
— 代住戶或租戶收款(附註(c))	267,282	256,948
— 應付關聯方股息	42,825	34,693
— 應計開支	108,772	105,603
— 其他	12,318	12,823
小計	1,182,797	1,172,681
應計薪金負債	179,562	181,434
其他應付稅項	31,554	26,404
總計	1,393,913	1,380,519

(a) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。

(b) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。

(c) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

本集團其他應付款項及應計費用大部分以人民幣計值。其他應付款項不計利息，平均期限為一年。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

24. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產年內變動如下：

遞延稅項資產	貿易及其他 應收款項 以及合同資產 減值撥備	租賃負債	可供抵銷 未來應課稅 盈利的虧損	總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二〇二五年一月一日	15,401	24,694	—	40,095
計入損益／(於損益扣除)	5,925	(6,031)	28,748	28,642
於二〇二五年十二月三十一日	21,326	18,663	28,748	68,737
於二〇二四年一月一日	11,988	20,879	—	32,867
計入損益	3,413	3,815	—	7,228
於二〇二四年十二月三十一日	15,401	24,694	—	40,095

遞延稅項負債	重估以公允 價值計量 且其變動 計入其他 全面收益				總額
	的權益投資	預扣稅影響	客戶關係	使用權資產	
	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
於二〇二五年一月一日	262	85,665	13,842	23,445	123,214
於損益扣除／(計入損益)	—	6,406	(1,995)	(6,126)	(1,715)
計入其他全面收益	(49)	—	—	—	(49)
於二〇二五年十二月三十一日	213	92,071	11,847	17,319	121,450
於二〇二四年一月一日	343	61,816	15,837	19,989	97,985
於損益扣除／(計入損益)	—	23,849	(1,995)	3,456	25,310
計入其他全面收益	(81)	—	—	—	(81)
於二〇二四年十二月三十一日	262	85,665	13,842	23,445	123,214

24. 遞延稅項(續)

為呈列之目的，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表中抵銷。以下為就財務報告目的之本集團遞延稅項結餘分析：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產淨額	50,574	16,388
於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項負債淨額	103,287	99,507

於二〇二五年十二月三十一日，本集團並無就累計稅項虧損人民幣104,715,000元(二〇二四年：人民幣76,973,000元)確認遞延稅項資產，原因是不大可能有未來應課稅盈利而可動用該等虧損予以抵銷。於二〇二五年十二月三十一日，根據中國企業所得稅法，人民幣57,258,000元(二〇二四年：人民幣29,111,000元)的未動用稅項虧損可結轉以與未來應課稅收入抵銷，而該等稅項虧損將於一至五年內過期。餘下稅項虧損並無過期日。

對於在中國內地成立的附屬公司就其自二〇〇八年一月一日起所賺取的盈利分派的股息，本集團須繳納預扣稅。本集團的適用稅率為5%。

於二〇二五年十二月三十一日，就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利人民幣343,835,000元(二〇二四年：人民幣215,720,000元)的應付預扣稅而言，並未確認任何遞延稅項。董事認為，該等附屬公司在可預見的將來不大可能分派該等盈利。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

25. 股本

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
已發行及繳足：		
1,502,212,177 股(二〇二四年：1,510,471,677 股)普通股	2,543,048	2,543,048

本公司股本變動的概要如下：

	已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於二〇二五年一月一日	1,510,471,677	2,543,048
已購回股份(附註 a)	(8,259,500)	—
於二〇二五年十二月三十一日	1,502,212,177	2,543,048

(a) 本公司於香港聯交所購回 8,259,500 股股份，總代價約為人民幣 23,346,000 元，根據香港《公司條例》第 257 條，全部以保留盈利撥付。購買股份的總代價已從本公司保留盈利扣除。

26. 期權計劃及儲備

(a) 法定儲備

根據中國相關規章及法規，在中國內地註冊成立的公司須於分派除所得稅後盈利前轉撥除稅後盈利不少於 10% (根據中國會計準則及法規計算) 至法定儲備金，直至法定儲備金的累計總金額達致其註冊資本的 50%。法定儲備金僅可在相關機關批准後，用以抵銷相應公司的過往年度虧損或增加其資本。

26. 期權計劃及儲備(續)

(b) 期權計劃

以股份為基礎的付款儲備用於確認向兩名執行董事及37名高級管理層成員及本集團核心僱員(「合資格參與者」)發行但未行使的期權於授予日的公允價值。

於二〇二二年十二月三十日，本公司董事會宣佈批准期權計劃，行權價格為每份期權3.334港元(相當於人民幣2.978元)，據此議決本公司有條件地向合資格參與者授出合共15,220,300份期權(「期權總數」)(倘該等期權獲悉數行使)。

期權計劃分為三批。第一批將授出期權總數的33%，並自授予日起計24個月後可予行使。第二批將授出期權總數的33%，並自授予日起計36個月後可予行使。第三批將授出期權總數的34%，並自授予日起計48個月後可予行使。期權的歸屬須受非市場表現及服務條件所規限。

落實期權計劃的條件為(A)達成若干採納條件；(B)本公司取得股東批准採納期權計劃；及(C)本公司取得廣州市國有資產監督管理委員會批准。於二〇二三年四月二十七日，所有條件均已獲達成。因此，於截至二〇二三年十二月三十一日止年度已向相關經選定參與者授出期權。

年內，期權計劃項下尚未行使的期權如下：

	二〇二五年		二〇二四年	
	加權平均 行使價 每股港元	期權數目 千個	加權平均 行使價 每股港元	期權數目 千個
於一月一日	3.33	9,664	3.33	15,220
年內沒收	3.33	(4,904)	3.33	(5,556)
於十二月三十一日	3.33	4,760	3.33	9,664

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

26. 期權計劃及儲備(續)

(b) 期權計劃(續)

截至報告期末尚未行使的期權的行使價及行使期如下：

二〇二五年			二〇二四年		
期權數目 千個	行使價 港元	行使期	期權數目 千個	行使價 港元	行使期
4,760	3.33	二〇二五年一月一日 至二〇三〇年 十二月三十日	4,760	3.33	二〇二五年一月一日 至二〇三〇年 十二月三十日
-	3.33	二〇二七年一月一日 至二〇三〇年 十二月三十日	4,904	3.33	二〇二七年一月一日 至二〇三〇年 十二月三十日
4,760			9,664		

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，並無就期權計劃確認任何期權開支(二〇二四年：無)。上述以股份為基礎的付款儲備乃根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款確認及計量。

於報告期末，本公司於期權計劃項下有4,760,000份尚未行使的期權。在本公司現有資本架構下，悉數行使尚未行使的期權將導致發行4,760,000股本公司額外普通股及額外股本人民幣14,185,000元(扣除發行開支前)。

27. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

年內，本集團有關辦公樓租賃安排的使用權資產及租賃負債非現金增加分別為人民幣44,072,000元(二〇二四年：人民幣96,859,000元)及人民幣44,072,000元(二〇二四年：人民幣96,859,000元)。

27. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二五年一月一日	119,449	34,693	154,142
融資現金流量變動	(73,713)	(247,191)	(320,904)
新增－租賃	44,072	—	44,072
終止租賃	(2,261)	—	(2,261)
已確認財務開支	3,501	—	3,501
已計提股息	—	260,698	260,698
其他	—	(5,375)	(5,375)
於二〇二五年十二月三十一日	91,048	42,825	133,873
於二〇二四年一月一日	108,128	11,273	119,401
融資現金流量變動	(80,612)	(261,522)	(342,134)
新增－租賃	96,859	—	96,859
終止租賃	(10,233)	—	(10,233)
已確認財務開支	5,307	—	5,307
已計提股息	—	284,942	284,942
於二〇二四年十二月三十一日	119,449	34,693	154,142

附註：其他變動包括非現金交易，主要包括抵銷應付一名關聯方款項。

28. 承擔

經營租賃承擔－作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。

除短期租賃外，本集團已就租賃確認使用權資產。

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日的短期租賃組合與截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度確認為開支並披露於附註6的短期租賃組合類似，本集團選擇不披露短期租賃承擔。

除上文所披露者外，於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，概無任何重大資本承擔。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

29. 關聯方交易

(a) 名稱及關係

本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司，該公司為一間於中國註冊成立的有限公司，其營業地點位於中國內地。下表概述本集團於截至二〇二五年十二月三十一日止年度與其存在重大交易的主要關聯方名稱，以及彼等於二〇二五年十二月三十一日與本公司之間的關係：

主要關聯方	與本集團關係
越秀地產	中間控股公司
城市建設開發集團(中國)有限公司(「城建中國」)	直接控股公司
廣州地鐵集團有限公司(「廣州地鐵」)	越秀地產的非控股股東
越秀地產、城建中國及廣州地鐵的附屬公司	同系附屬公司

(b) 與關聯方的交易

下文為本集團與其關聯方於截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度進行的重大交易摘要。

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
提供服務(附註(ii))		
— 最終控股公司	942	1,132
— 中間控股公司	556	298
— 同系附屬公司	842,891	976,151
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	285,940	225,410
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	292,509	259,956
總計	1,422,838	1,462,947
購買產品及服務		
— 同系附屬公司	17,566	9,967
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,897	—
總計	22,463	9,967

29. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
添置使用權資產		
— 同系附屬公司	7,731	—
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	3,725	—
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	3,224	51,117
總計	14,680	51,117
租金開支(短期租賃)		
— 同系附屬公司	10,139	6,852
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	18,255	18,362
總計	28,394	25,214
最高銀行存款結餘		
— 一家同系附屬公司	2,453,283	1,022,567

(i) 上文所有交易乃於本集團業務的一般過程中按交易方協定的條款進行。

(ii) 提供服務予關聯方包括提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

上述有關提供服務、購買產品及服務、租金開支(短期租賃)及最高銀行存款結餘的關聯方交易亦構成上市規則第十四A章所定義的關連交易或持續關連交易。

(c) 主要管理層酬金

除附註9所披露的董事之外的主要管理層酬金載列如下。

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	2,530	2,584

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

29. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
應收賬款(附註(i))		
— 最終控股公司	2,132	746
— 中間控股公司	45	255
— 同系附屬公司	205,847	239,773
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	94,224	85,868
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	109,429	101,580
總計	411,677	428,222
合同資產(附註(i))		
— 同系附屬公司	59,101	56,401
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	21,435	25,235
總計	80,536	81,636
其他應收款項(附註(ii))		
— 最終控股公司	416	1,360
— 同系附屬公司	61,910	46,741
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	22,591	22,521
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	40,707	36,758
總計	125,624	107,380
預付款項(附註(i))		
— 同系附屬公司	727	2,080
應付賬款(附註(i))		
— 同系附屬公司	24,794	14,202
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	1,253	818
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,669	3,394
總計	30,716	18,414
其他應付款項(附註(iii))		
— 最終控股公司	2,617	2,596
— 中間控股公司	527	278
— 同系附屬公司	123,586	106,667
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	45,500	35,798
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	34,843	35,464
總計	207,073	180,803

29. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
合同負債(附註(i))		
— 同系附屬公司	46,349	84,474
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	2,401	5,672
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	4,289	25,209
— 中間控股公司	—	5
總計	53,039	115,360
銀行存款(附註(ii))		
— 一家同系附屬公司	2,223,705	718,412
租賃負債		
— 同系附屬公司	2,993	5,728
— 越秀地產非控股權益及其附屬公司	792	—
— 越秀地產的聯營公司及合營企業	19,063	39,199
總計	22,848	44,927

- (i) 應收賬款、合同資產、預付款項、應付賬款及合同負債的結餘為無抵押及免息。銀行存款的結餘為無抵押，按正常商業條款附帶息率。
- (ii) 於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，應收關聯方的結餘主要為以酬金制提供物業管理服務所產生向業主收回的成本以及無抵押且免息的保證金。
- (iii) 於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，應付關聯方的結餘主要為業主預付以酬金制提供物業管理服務所產生的成本以及無抵押且免息的保證金。
- (iv) 截至二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日止年度，本集團就停車場或物業的經營及管理發出擔保函的170,000,000港元銀行融資由越秀地產提供擔保。本集團已動用銀行融資總額的75,004,000港元向香港房屋委員會發出擔保函，以向若干停車場業主租賃停車場。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

30. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產		
應收賬款	849,282	773,364
預付款項、其他應收款項、其他資產及其他非流動資產 (預付款項及其他預付稅項除外)(附註19)	571,093	539,318
現金及現金等價物(附註20)	3,521,782	2,004,599
受限制銀行存款(附註20)	39,654	82,847
定期存款(附註21)	1,384,516	2,697,260
小計	6,366,327	6,097,388
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資(附註17)	32,602	32,798
總計	6,398,929	6,130,186
按攤銷成本計量的金融負債		
應付賬款及應付票據	1,079,177	651,499
其他應付款項及應計費用(應計薪金負債及其他應付稅項除外)(附註23)	1,182,797	1,172,681
總計	2,261,974	1,824,180

31. 金融工具之公允價值及公允價值層級

本集團金融工具(賬面值與公允價值合理相若的金融工具除外)的賬面值與公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的權益投資	32,602	32,798	32,602	32,798

管理層已評估受限制銀行存款、定期存款、現金及現金等價物、應收賬款、應付賬款及應付票據、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債之公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具的到期日較短。

本集團財務部門由財務經理領導，負責確定金融工具公允價值計量的政策及程序。財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部門會分析金融工具價值的變動，並釐定在估值中應用的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年兩次與審核委員會就中期及年度財務報告的估值過程及結果進行討論。

金融資產及負債之公允價值按工具由自願各方在當前交易(而非強制或清盤出售)中可交換之金額入賬。以下方法及假設用於估計公允價值：

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的公允價值乃使用累加法計算。累加法是將資產構成部分的各項價值相加計算資產價值的方法。

定期存款的非流動部分之公允價值乃採用類似條款、信貸風險及餘下到期日的工具現時可獲得之利率貼現預期未來現金流量的方式計算。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

31. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

本集團按公允價值計量其以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。有關採用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三級)的量化資料如下：

描述	於二〇二五年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據
— 非上市權益證券*	30,147	累加法	各資產／負債的價值
— 非上市權益證券**	2,058	累加法	各資產／負債的價值
— 非上市權益證券***	397	累加法	各資產／負債的價值

描述	於二〇二四年 十二月三十一日 的公允價值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入數據
— 非上市權益證券*	30,147	累加法	各資產／負債的價值
— 非上市權益證券**	1,989	累加法	各資產／負債的價值
— 非上市權益證券***	662	累加法	各資產／負債的價值

有關此權益投資的不可觀察輸入數據與公允價值的關係為每項資產價值越高或每項負債價值越低，公允價值越高。

- * 如此權益投資的每項資產的預期價值上升／下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌／上升100個基點，則於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，本集團的權益將會分別上升／下跌約人民幣301,000元及人民幣301,000元。
- ** 如此權益投資的每項資產的預期價值上升／下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌／上升100個基點，則於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，本集團的權益將會分別上升／下跌約人民幣15,000元及人民幣15,000元。
- *** 如此權益投資的每項資產的預期價值上升／下跌100個基點，或如此權益投資的每項負債的預期價值下跌／上升100個基點，則於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，本集團的權益將會分別上升／下跌約人民幣3,000元及人民幣5,000元。

31. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

下表列明本集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於二〇二五年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總額 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資	—	—	32,602	32,602

於二〇二四年十二月三十一日

	使用以下各項進行公允價值計量			總額 人民幣千元
	於活躍市場 的報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資	—	—	32,798	32,798

對於金融資產及金融負債，年內概無公允價值計量第一級與第二級之間的轉撥，亦無轉入或轉出第三級(二〇二四年：無)。

年內第三級公允價值計量的變動如下：

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
於一月一日	32,798	33,624
於其他全面收益確認的虧損	(196)	(826)
於十二月三十一日	32,602	32,798

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策

本集團的業務活動面對多種不同的財務風險：市場風險（包括外匯風險及價格風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃針對不可預測的金融市場，並尋求將本集團財務表現的潛在不利影響減至最低。

市場風險

(i) 價格風險

本集團承受權益證券的價格風險來自於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資。本集團並無面對商品價格風險。為管理由投資權益證券而引致的價格風險，本集團將其組合作多元化投資，按照本集團所定的限制，作出多元化的組合。

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資為於中國內地持有的非上市權益工具。於二〇二五年十二月三十一日，假設該等權益投資的公允價值增加或減少10%，則本集團的權益將增加或減少約人民幣3,199,000元（二〇二四年十二月三十一日：人民幣3,214,000元）。

信貸風險

本集團承受有關貿易及其他應收款項、合同資產、現金及現金等價物、定期存款及受限制銀行存款的信貸風險。貿易及其他應收款項、合同資產、現金及現金等價物、定期存款及受限制銀行存款賬面值為本集團就金融資產而言承受的最大信貸風險。

為管理該種風險，現金及現金等價物、定期存款及受限制銀行存款已存放於信譽良好的金融機構。管理層預期，概不會因該等對手方的未有履行而蒙受任何重大損失。

就應收賬款、其他應收款項及合同資產而言，本集團的管理層已監督程序，以確保已採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末審視該等應收款項及合同資產的可收回性，以確保就不可收回款項計提足夠的減值虧損。就此，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。

32. 財務風險管理目標及政策(續)**信貸風險(續)****(i) 應收賬款及合同資產**

本集團運用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量應收賬款及合同資產的預期信貸虧損，其使用整個存續期預期虧損計提撥備。為計量預期信貸虧損，應收賬款及合同資產根據共同的信貸風險特徵及逾期日數進行分組。因此，本集團透過劃分兩個組別來計量應收賬款的預期信貸虧損，即第三方應收賬款及關聯方應收賬款。合同資產涉及未開單的在建工程，與同類合同的應收賬款具有大致相同的風險特徵。因此，本集團認為應收賬款的預期虧損比率與合同資產的虧損比率合理相若。各組別的應收款項及合同資產的未來現金流量按過往壞賬比率估量，經調整以反映目前市況及宏觀經濟因素的前瞻性資料對客戶結付應收款項及合同資產的能力的影響。

已知破產的應收賬款及合同資產已就減值撥備進行單獨評估，且於並無合理預期收回時撤銷。破產指標包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合同付款。

並非已知破產的應收賬款及合同資產根據共同的信貸風險特徵按集體基準進行評估。

經考慮關聯方的財務狀況及信貸記錄後，本集團認為，於二〇二五年十二月三十一日來自關聯方的應收賬款及合同資產的預期虧損比率為低。應收賬款及合同資產的關聯方的預期信貸虧損率分別計算為0.5%(二〇二四年：無)及0.2%(二〇二四年：無)，當中經考慮過往收款數據。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(i) 應收賬款及合同資產(續)

以下的預期信貸虧損亦納入前瞻性資料。於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，應收賬款及合同資產的已計提虧損撥備釐定如下：

應收賬款	第三方				關聯方	總額
	一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至三年 人民幣千元	三年以上 人民幣千元	人民幣千元	
於二〇二五年十二月三十一日						
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	0.5%	
賬面總值	399,413	82,696	4,430	18,217	411,677	916,433
已計提虧損撥備	19,971	24,809	2,215	18,217	1,939	67,151
於二〇二四年十二月三十一日						
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	0%	
賬面總值	332,733	37,816	5,149	14,534	428,222	818,454
已計提虧損撥備	16,636	11,345	2,575	14,534	—	45,090

合同資產	第三方			關聯方	總額
	一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至三年 人民幣千元	人民幣千元	
於二〇二五年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	0.2%	
賬面總值	29,213	2,179	—	80,536	111,928
已計提虧損撥備	1,460	654	—	172	2,286
於二〇二四年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	0%	
賬面總值	32,160	3,254	2	81,636	117,052
已計提虧損撥備	1,608	976	1	—	2,585

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項

截至二〇二五年十二月三十一日止年度，本集團根據過往收款經驗及類似對手方信貸風險的其他公開資料，計算應收關聯方的其他款項的預期信貸虧損率。

除來自關聯方的其他應收款項外，本集團採用附註(i)所述的預期信貸虧損模型釐定其他應收款項的已計提虧損撥備。於二〇二五年十二月三十一日，本集團評估自初始確認起，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加。因此，除若干可向業主及租戶收回的物業管理費用外，本集團使用十二個月預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

其他應收款項主要包括可向業主及租戶收回的物業管理費用、代表業主及租戶支付的公用服務費及有關提供物業管理服務的保證金。

就保證金而言，本公司董事認為，概無任何重大減值風險，此乃由於該保證金主要代表物業管理項目的履約保證，並將根據相關合同條款退還。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

就可向中國內地業主及租戶收回的若干物業管理費用而言，已計提虧損撥備釐定如下：

	一年內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至三年 人民幣千元	三年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二五年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	34,095	11,998	6,506	8,834	61,433
已計提虧損撥備	1,705	3,599	3,253	8,834	17,391
於二〇二四年十二月三十一日					
預期虧損比率	5%	30%	50%	100%	
賬面總值	27,688	9,701	5,353	7,935	50,677
已計提虧損撥備	1,384	2,910	2,677	7,935	14,906

就餘下其他應收款項而言，其主要包括代表業主及租戶支付的公用服務費，其已計提虧損撥備釐定如下：

	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二五年十二月三十一日			
預期虧損比率	1%	1%	
賬面總值	230,389	8,958	239,347
已計提虧損撥備	2,304	90	2,394
於二〇二四年十二月三十一日			
預期虧損比率	1%	0%	
賬面總值	216,396	—	216,396
已計提虧損撥備	2,164	—	2,164

由於在整個年度，客戶群、客戶的過往信貸虧損比率及前瞻性資料並無重大變動，本集團於截至二〇二五年十二月三十一日止年度對貿易及其他應收款項採用相同預期信貸虧損比率。

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(ii) 其他應收款項(續)

於二〇二五年及二〇二四年十二月三十一日，貿易及其他應收款項的已計提虧損撥備與年初已計提相關虧損撥備的對賬如下：

	其他應收款項			總額 人民幣千元
	應收賬款 人民幣千元	(不包括保證金) 人民幣千元	合同資產 人民幣千元	
於二〇二五年一月一日	45,090	17,070	2,585	64,745
金融資產減值虧損淨額(附註6)	22,061	2,715	(299)	24,477
於二〇二五年十二月三十一日	67,151	19,785	2,286	89,222
於二〇二四年一月一日	35,762	11,971	1,440	49,173
金融資產減值虧損淨額(附註6)	9,328	5,099	1,145	15,572
於二〇二四年十二月三十一日	45,090	17,070	2,585	64,745

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(iii) 最大敞口及年末階段

下表列示於十二月三十一日基於本集團信貸政策(主要根據過往逾期資料, 除非其他資料毋須花費不必要的成本或努力即可獲得)而得出的信貸質素及最大信貸風險敞口及年末階段分類。

於二〇二五年十二月三十一日

	十二個月 預期 信貸虧損				
	全期預期信貸虧損				總額
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	
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	
應收賬款	—	—	—	916,433	916,433
合同資產	—	—	—	111,928	111,928
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常	590,878	—	—	—	590,878
受限制銀行存款					
— 未逾期	39,654	—	—	—	39,654
定期存款					
— 未逾期	1,384,516	—	—	—	1,384,516
現金及現金等價物					
— 未逾期	3,521,782	—	—	—	3,521,782
總計	5,536,830	—	—	1,028,361	6,565,191

32. 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

(iii) 最大敞口及年末階段(續)

於二〇二四年十二月三十一日

	十二個月 預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損			總額 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
應收賬款	—	—	—	818,454	818,454	
合同資產	—	—	—	117,052	117,052	
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產						
— 正常	556,388	—	—	—	556,388	
受限制銀行存款						
— 未逾期	82,847	—	—	—	82,847	
定期存款						
— 未逾期	2,697,260	—	—	—	2,697,260	
現金及現金等價物						
— 未逾期	2,004,599	—	—	—	2,004,599	
總計	5,341,094	—	—	935,506	6,276,600	

流動資金風險

本集團確保其維持充足現金及信貸限額應付其流動資金需要。管理層按預期現金流量基準，監察本集團流動資金儲備的滾動預算，有關資金儲備包括未提取借貸融資以及現金及現金等價物。本集團政策乃定期監控現時及預期流動資金需求及遵守借款契據，以確保維持足夠現金儲備及有由主要金融機構足夠承諾提供資金以便應付短期及長期流動資金需求。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

32. 財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表載列各結算日按相關到期組別對本集團的金融負債的分析。下表內披露金額為合同未貼現現金流量：

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二五年十二月三十一日				
應付賬款及應付票據	1,079,177	—	—	1,079,177
其他應付款項及應計費用(不包括 應計薪金負債及其他應付稅項)	1,182,797	—	—	1,182,797
租賃負債	65,213	24,250	9,042	98,505
總計	2,327,187	24,250	9,042	2,360,479

	一年以內 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二四年十二月三十一日					
應付賬款及應付票據	651,499	—	—	—	651,499
其他應付款項及應計費用(不包括 應計薪金負債及其他應付稅項)	1,172,681	—	—	—	1,172,681
租賃負債	69,035	43,641	12,932	160	125,768
總計	1,893,215	43,641	12,932	160	1,949,948

資本管理

本集團管理資本的目標是保障本集團能持續營運，以繼續為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，以及維持最佳的資本結構以減低資金成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息數額、向股東分派的資本返還、發行新股或出售資產以減低債務。

與業內其他公司一致，本集團根據負債比率監控資本。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二四年十二月三十一日及二〇二五年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

33. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末財務狀況表的資料如下：

	二〇二五年 人民幣千元	二〇二四年 人民幣千元
非流動資產		
於附屬公司的投資	601,016	601,016
流動資產		
其他應收款項及預付款項	113,807	121,206
應收股息	1,308,432	1,122,806
定期存款	—	358,000
現金及現金等價物	948,078	829,119
總流動資產	2,370,317	2,431,131
流動負債		
其他應付款項	16,857	22,124
流動資產淨值	2,353,460	2,409,007
總資產減流動負債	2,954,476	3,010,023
非流動負債		
遞延稅項負債	2,273	977
淨資產	2,952,203	3,009,046
權益		
股本	2,543,048	2,543,048
其他儲備(附註)	6,927	6,927
保留盈利(附註)	402,228	459,071
總權益	2,952,203	3,009,046

財務報表附註

二〇二五年十二月三十一日

33. 本公司財務狀況表(續)

附註

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	總額 人民幣千元
於二〇二五年一月一日	6,927	459,071	465,998
年內盈利	—	200,903	200,903
已購回股份	—	(23,346)	(23,346)
已派付股息	—	(234,400)	(234,400)
於二〇二五年十二月三十一日	6,927	402,228	409,155
於二〇二四年一月一日	6,927	225,630	232,557
年內盈利	—	529,267	529,267
已購回股份	—	(34,304)	(34,304)
已派付股息	—	(261,522)	(261,522)
於二〇二四年十二月三十一日	6,927	459,071	465,998

34. 批准財務報表

財務報表已於二〇二六年三月二十六日獲董事會批准並授權刊發。



越秀服務集團有限公司
YUEXIU SERVICES GROUP LIMITED