

# 金融街物業股份有限公司

FINANCIAL STREET PROPERTY CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：1502

## 2025 年度報告



# 目錄

公司資料	2
財務摘要	4
主要榮譽及獎項	5
董事長致辭	6
管理層討論與分析	9
董事及高級管理人員履歷	26
企業管治報告	36
董事會報告	55
獨立核數師報告	75
綜合損益及其他全面收益表	80
綜合財務狀況表	81
綜合權益變動表	83
綜合現金流量表	84
綜合財務報表附註	86
五年財務摘要	180

## 公司資料

### 執行董事

孫杰先生(董事長)  
宋榮華先生(總經理)  
薛蕊女士(於2025年6月5日退任)

### 非執行董事

胡玉霞女士(於2025年6月5日退任)  
孟純英先生(於2025年6月5日獲委任)  
李亮先生(於2025年6月5日退任)  
韓豐翔先生(於2025年6月5日獲委任)  
郭明明先生

### 獨立非執行董事

宋寶程先生  
佟岩女士  
陸晴女士

### 職工代表董事

呂敏女士(於2025年6月5日獲委任)

### 監事<sup>1</sup>

劉安鵬先生(監事會主席)(於2025年6月5日退任)  
高明慧女士(於2025年6月5日退任)  
呂敏女士(於2025年6月5日退任)

### 聯席公司秘書

陳曦先生(於2025年6月5日辭任)  
張晶女士(於2025年6月5日獲委任)  
何詠雅女士FCG HKFCG (PE)

### 授權代表

孫杰先生  
何詠雅女士FCG HKFCG (PE)

### 審核委員會

佟岩女士(主席)  
郭明明先生  
宋寶程先生

### 提名委員會

孫杰先生(主席)  
宋寶程先生  
佟岩女士

### 薪酬委員會

陸晴女士(主席)  
孟純英先生  
宋寶程先生

附註：

1. 本公司於第二屆監事會屆滿後不再設立監事會。

## 公司資料(續)

### 註冊辦事處

中國  
北京市西城區  
金融大街33號

### 總部及中國主要營業地點

中國  
北京市西城區  
西直門外大街1號  
西環廣場T2座24層

### 根據公司條例第16部登記的 香港主要營業地點

香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心46樓

### H股證券登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-16號舖

### 主要往來銀行

中國民生銀行北京金融街支行  
招商銀行金融街支行

### 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司  
註冊公眾利益實體核數師  
香港執業會計師  
香港銅鑼灣恩平道28號利園二期11樓

### 法律顧問

有關香港法例：  
競天公誠律師事務所有限法律責任合夥

### 股票代號

1502

### 公司網址

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

## 財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度本集團收入較截至2024年12月31日止年度約人民幣1,751.56百萬元增加約14.14%至約人民幣1,999.24百萬元。
- 截至2025年12月31日止年度本集團毛利約為人民幣283.74百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣252.56百萬元增加約12.35%。
- 截至2025年12月31日止年度本集團年內利潤約為人民幣127.62百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣132.24百萬元減少約3.49%。
- 截至2025年12月31日止年度本公司擁有人應佔利潤約為人民幣107.35百萬元，較截至2024年12月31日止年度約人民幣116.07百萬元減少約7.51%。
- 於2025年12月31日，本集團的在管（「**在管建築面積**」）建築面積（「**建築面積**」）由2024年12月31日的約47.02百萬平方米增加7.65%至約50.62百萬平方米（「**平方米**」）。年內新增在管建築面積中，來源於獨立第三方面積佔比約為96.66%。
- 董事會建議派發截至2025年12月31日止年度的2025年建議末期股息每股人民幣0.145元（稅前），派息比例約為50.45%，以現金形式派發。

# 主要榮譽及獎項



2025中國物業服務百強企業



2025中國物業百強高質量  
發展卓越企業



2025中國物業服務ESG  
發展優秀企業



2025中國辦公物業  
管理優秀企業



2025中國特色物業服務領先企業  
— 商務物業服務



2025中國物業服務特色品牌企業  
— 商務物業管理



2025中國寫字樓物業服  
務優秀品牌



2025中國物業服務專業化運營  
領先品牌企業



2025北京服務業企業百強



第三十九屆北京市  
企業管理現代  
化創新成果二等



2025中國物業服務行業示  
範基地 — 金融街中心



2025中國物業服務行業  
示範基地 — 融祺花園



ESG工作推進單位

## 董事長致辭

尊敬的各位股東：

本人謹代表金融街物業股份有限公司（「**金融街物業**」或「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」或「**我們**」），呈本集團截至2025年12月31日止年度（「**報告期**」）綜合業績。

2025年，物業管理行業正經歷深度調整與價值重塑的關鍵時期。業主需求日趨多元、精細，對服務品質與體驗的要求不斷提升。本集團始終堅定戰略方向，堅持以客戶滿意為核心，統籌推進各項經營管理工作。年內，我們實現了業務規模的穩健增長、服務品質的持續提升，並進一步增強了綜合競爭力。

### 聚焦優質拓展 業務結構持續優化

報告期內，本集團堅持精準深耕，深化核心區域與優勢業態的戰略佈局。憑藉商務及公建業態競爭優勢和豐富的管理經驗，本集團在管面積穩步提升。於2025年12月31日，本集團在管面積突破5,000萬平方米，同比增長7.6%。報告期內，本集團成功簽約包括中國移動南方基地、國家開發銀行黨校、中國人民解放軍海軍博物館及香港青華苑在內的一系列具有代表性的優質項目。全年新增在管面積中，位於一線及強二線城市的在管面積佔比達到68.2%，來源於獨立第三方的在管面積佔比達到96.7%，業務結構進一步優化，本集團在商務辦公、公建等非住宅業態領域的競爭優勢及獨立獲取項目的能力持續增強。

### 築牢品質根基 客戶關係深化互信

服務品質是物業服務企業的生命線。2025年，本集團在全系統範圍內發起「品質攻堅」專項行動，以客戶實際需求為導向，系統推進服務創新與體驗改善。報告期內，本集團進一步強化高品質、精細化服務理念，實施了一系列涵蓋服務流程優化、設備設施更新、園區環境美化與社區文化建設的精細化服務舉措，同時聚焦商務樓宇環境品質，進一步完善服務提升方案並全面推廣應用，持續夯實商務辦公業態服務優勢與品牌優勢。通過常態化的飛行巡檢、第三方滿意度調研及自有全國客服熱線與新媒體矩陣平台的高效運維，本集團持續傾聽客戶聲音，及時響應並解決問題，推動服務理念更新，致力於為業主及客戶提供更加舒適、高效的居住與工作空間。

## 董事長致辭（續）

### 創新多元經營 完善增值服務矩陣

在夯實物業基礎服務的同時，本集團圍繞客戶需求，持續搭建完善增值服務矩陣，構建多元化服務生態體系，形成以物業服務為主業，增值業務協同發展的「1+N」業務佈局。報告期內，本集團加快推進房產經紀及生活服務類業務，旗下「怡己生活」品牌初步建成覆蓋全國上百個縣域的特色農產品供應鏈平台，成功舉辦「西YUAN優品」特色農產品展銷活動，吸引超3萬人次參與；「怡己經紀」業務在鞏固北京核心區域的同時，積極向全國市場延伸，市場化業務拓展能力逐步提升；在會議及商務活動保障服務方面，本集團為包括2025年金融街論壇在內的90餘場高端會議活動提供茶歇等綜合服務。本集團的多元服務能力進一步夯實，客戶黏性進一步增強。

### 強化科技賦能 踐行綠色低碳運營

本集團高度重視技術創新，2025年通過強化技術與管理雙輪驅動，系統推進節能降耗與數字化轉型，全年實現碳排放量同比下降10%，年度配額盈餘6,427噸，累計消納綠電3,276萬度。報告期內，本集團試點推廣電梯能量回饋、配電室智能化升級、設備設施自動化控制等多項技術應用，有效提升項目運營效率，通過技術創新驅動集團高質量、可持續發展。

2025年，本集團榮膺「2025中國物業服務百強企業」第十四位，品牌價值上升至約47.38億元，並榮獲「2025中國物業百強高質量發展卓越企業」、「2025中國辦公物業管理優秀企業」、「2025北京服務業企業百強」等多項榮譽，多個在管項目獲得示範基地稱號，品牌影響力與客戶認可度持續增強。

展望2026年，本集團迎來「十五五」戰略規劃的開局之年。我們將進一步聚焦客戶體驗與服務精細化，錘鍊市場化拓展能力，持續提升服務品質，深化增值服務生態矩陣建設，加強技術創新與綠色運營，積極把握行業發展新機遇，助推公司長期穩健發展。

## 董事長致辭(續)

最後，本人謹代表本公司董事會(「**董事會**」)向一直以來支持與信任我們的所有股東(「**股東**」)和利益相關者，以及為本集團發展做出貢獻的全體員工，致以衷心的感謝。

**孫杰**  
董事長

中國北京 • 2026年3月26日

# 管理層討論與分析

## 業務回顧

### 概述

本集團作為全國領先的為商務物業提供綜合物業管理服務的供應商之一，專注於中高端物業管理服務。本集團業務模式聚焦於基礎物業管理服務與多元經營業務。我們依託專業的管理團隊、高標準的服務品質以及與客戶和業主建立的長期信任關係，促進業務的穩健發展與可持續增長。自1994年起，本集團提供物業管理服務逾31年，已將物業管理業務延伸至七大區域（即華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北），所服務的項目涵蓋了多種物業業態，並通過一站式服務平台為業主及住戶提供量身定製的優質服務，以提升客戶居作空間的品質和滿意度。

本集團持續聚焦提升市場競爭力，以「品質為先 聚焦主業 優勢深耕」為主線，堅持佈局一二線等高能級城市及重點區域市場，以商務物業及公建物業為兩大核心拓展方向，拓展了包括商務寫字樓、政府機關、產業園區、文體場館等業態在內的若干代表性項目。截至2025年12月31日，本集團業務範圍覆蓋25個省、市、自治區及特別行政區，在管建築面積約50.62百萬平方米，同比增長7.65%，其中非住宅業態項目在管面積佔比為56.96%。

在2025年度，本集團新取得的代表性項目簡介如下：

#### 國家開發銀行懷柔黨校及災備中心項目



該項目位於北京市懷柔區。本集團為其提供綜合物業管理服務及森林安全管理。

## 管理層討論與分析（續）

### 中國移動南方基地項目



該項目位於廣東省廣州市，是集生產、辦公、科研、培訓、對外合作交流於一體的業務支撐基地。

### 國家林業和草原局管理幹部學院



該項目位於北京市大興區。本集團為其主辦公樓、圖書館、院區等提供綜合物業管理服務。

### 中國人民解放軍海軍博物館



該項目位於山東省青島市，是中國唯一一座反映中國海軍發展的軍事博物館。本集團為其提供綜合物業管理服務。

## 管理層討論與分析(續)

### 中國工商銀行淮安分行



該項目位於江蘇省淮安市。本集團為其提供綜合物業管理服務。

### 香港青華苑項目



該項目位於香港特別行政區。共有近2,500個單位，在管面積超14萬平方米。本集團為其提供物業管理服務。

## 管理層討論與分析（續）

### 物業管理及相關服務

於2025年12月31日，本集團物業管理服務已覆蓋中國華北、西南、華東、華南、東北、華中及西北等七個地區的25個省、市、自治區及特別行政區，總在管建築面積為50.62百萬平方米，總在管物業數目為396個。

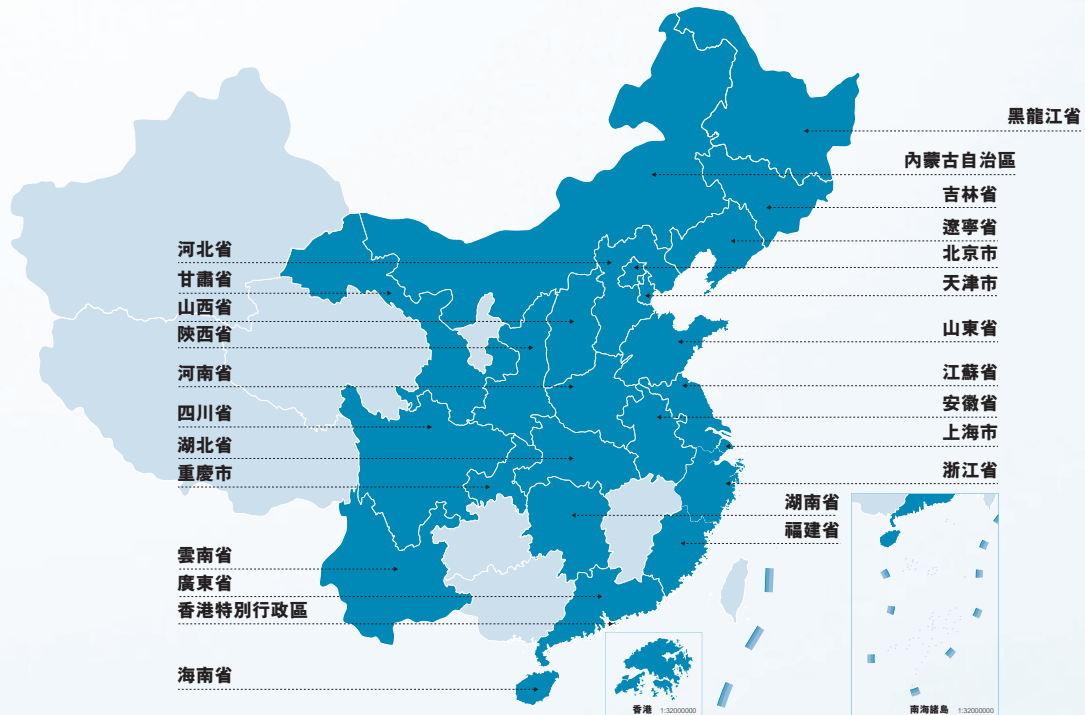
下表載列於所示日期的(i)合同建築面積；(ii)在管建築面積；及(iii)在管物業數目：

	於2025年 12月31日	於2024年 12月31日
合同建築面積(千平方米)	<b>51,998</b>	48,989
在管建築面積(千平方米)	<b>50,618</b>	47,022
在管物業數目	<b>396</b>	362

## 管理層討論與分析 (續)

### 地理覆蓋範圍

以下地圖顯示於2025年12月31日本集團的在管物業的地理覆蓋範圍：



下表載列於所示日期按地區劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年12月31日		於2024年12月31日	
	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	項目數 (個)
華北	20,868	169	19,044	161
華南	10,224	116	8,915	96
華東	7,830	48	7,339	46
西南	6,437	33	6,649	34
東北	1,822	13	2,188	12
華中	1,838	11	1,979	9
西北	1,599	6	908	4
總計	50,618	396	47,022	362

## 管理層討論與分析(續)

註：

- 華北大區包括北京市、天津市、河北省、內蒙古自治區、山西省
- 華南大區包括廣東省、福建省、海南省、香港特別行政區
- 華東大區包括上海市、江蘇省、浙江省、山東省、安徽省
- 西南大區包括重慶市、四川省、雲南省
- 東北大區包括黑龍江省、吉林省、遼寧省
- 華中大區包括湖北省、河南省、湖南省
- 西北大區包括陝西省、甘肅省

### 在管物業種類

本集團所管理的多元化物業類型涵蓋商務物業，包括辦公樓、綜合體、零售商業大樓及酒店；及非商務物業，包括住宅物業、公共物業、醫院、教育物業及其他業態。在物業管理服務方面，本集團採用包幹制和酬金制兩種收入模式收取物業管理費。其中包幹制是指，本集團將所有收取的費用記錄為收入，而所有就提供物業管理服務而產生的開支則記錄為服務成本；酬金制是指，本集團實質上擔任業主的代理，因此僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費或服務成本百分比作收入。通過這兩種收費模式，本集團可補足提供物業管理服務所產生的開支。

下表載列於所示日期按物業種類劃分的(i)在管建築面積；及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年12月31日			於2024年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	在管物業數目	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	在管物業數目
辦公樓	7,523	14.86	70	8,329	17.71	79
綜合體	1,011	2.00	4	1,200	2.55	5
零售商業大樓及酒店	461	0.91	10	432	0.92	8
住宅物業	21,787	43.04	162	19,559	41.60	137
公共物業、醫院、教育物業及其他	19,836	39.19	150	17,502	37.22	133
總計	50,618	100	396	47,022	100	362

## 管理層討論與分析(續)

下表載列於所示日期按收入模式劃分的在管建築面積明細：

	於2025年12月31日		於2024年12月31日	
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)
物業管理服務(包幹制)	46,312	91.49	42,588	90.57
物業管理服務(酬金制)	4,306	8.51	4,434	9.43
總計	50,618	100	47,022	100

需特別留意的是，就酬金制而言，本集團僅記錄載述於物業管理服務合同上的預先釐定物業管理費的固定比例作收入。就包幹制而言，本集團將所有物業管理費記錄為收入。

### 所服務物業開發商的性質

本集團在管的物業項目包括由北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」，一家於中國成立的國有企業，為本公司的控股股東之一)及其聯屬公司(「**金融街聯屬集團**」)開發的物業及由獨立第三方所開發的物業。於2025年12月31日，本集團管理由金融街聯屬集團開發的物業建築面積約為20.80百萬平方米。同時，於2025年，本集團獨立第三方業務規模持續增加，於2025年12月31日管理由獨立第三方開發的物業在管建築面積約為29.82百萬平方米，較2024年12月31日的約26.71百萬平方米增加約11.66%；另外，由獨立第三方開發的項目數目亦由2024年12月31日的223個增加至2025年12月31日的258個。

下表載列本集團於所示日期按物業開發商類別劃分的(i)總在管建築面積及(ii)在管物業數目明細：

	於2025年12月31日			於2024年12月31日		
	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)	在管建築面積 (千平方米)	佔比 (%)	項目數 (個)
由金融街聯屬集團開發的物業	20,798	41.09	138	20,315	43.20	139
由獨立第三方開發的物業	29,820	58.91	258	26,707	56.80	223
總計	50,618	100	396	47,022	100	362

## 管理層討論與分析（續）

### 多元經營

本集團依託自有多元經營品牌「怡己」(IZEE)開展多元經營業務，旨在為客戶提供全方位、多元化服務，滿足客戶深層需求。本集團多元經營業務涵蓋房產經紀、社區經營、餐飲服務及其他多元經營業務。「怡己經紀」整合在管項目資源及市場化資源為客戶提供住宅及商業資產的租賃、買賣、託管等服務。「怡己生活」對接優質供應鏈資源，搭建線上線下平台矩陣，為客戶提供各類商品及服務。「怡己」餐飲系列圍繞商務街區餐飲需求，為周邊人群提供各類餐飲服務，並為各類中高端會議活動提供會議服務及定制服務。此外，本集團亦積極開拓其他多元經營業務機會，如為老服務、團餐、諮詢服務等。本集團搭建「金融街物業生活在線」平台並持續完善，實現智慧運營與增值服務搭載功能，強化增值服務業務觸點，加強物業服務與增值服務鏈接，圍繞客戶多元化衍生需求，持續創新服務內容，提升客戶黏性。

### 未來展望

當前，物業服務行業正經歷深刻的價值重塑，市場競爭格局雖日趨激烈，但業戶對高品質生活環境的追求，依然為行業孕育著廣闊的增長機遇。本集團依託豐富的運營經驗、優秀的服務品質、穩健的財務結構與卓越的市場聲譽，構築了堅實的抗風險與可持續發展基礎。

在規模發展方面，我們將堅持聚焦一、二線高能級城市及核心經濟區，進一步鞏固商務辦公及公建賽道競爭優勢，優化資源配置，提升拓展質量及效率，促進業務規模穩健有質增長。

在服務品質方面，我們將堅持以客戶為中心，圍繞服務全場景持續優化服務流程，編製“向前一步”優質服務規範手冊及“好服務”提質工作清單等，進一步加強品質督查標準及力度，推動「好服務」落地。同時全面增強創新意識，持續開展「服務微創新」行動，帶動精細化服務進一步升級。

在多元經營方面，我們將繼續深化多元增值服務矩陣建設，以「怡己」(IZEE)增值服務品牌為依託，進一步擴大房產經紀、生活服務及社區經營業務渠道，同時圍繞客戶多元化、深層次需求，探索開展更多服務。

在社會責任方面，我們將積極承擔國有企業社會責任，繼續參與和支持社會公益活動，關愛弱勢群體，通過實際行動踐行公益精神。同時加強安全生產工作，致力為客戶提供放心、安全的居住及工作空間。

## 管理層討論與分析(續)

在公司治理方面，我們將持續優化和完善公司治理結構，加強內部控制與風險管理，不斷提升信息披露質量和透明度，增強與股東的溝通，確保企業合規經營，促進運營效率提升。

本集團相信上述舉措將有效夯實本集團核心競爭力，助力本集團業務長期穩健發展。

### 財務回顧

#### 收入

本集團收入主要來自：(i)物業管理及相關服務；及(ii)多元經營。本集團收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣1,751.56百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,999.24百萬元，增幅約14.14%。

下表載列於所示期間按我們提供的服務劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	百分比(%)	人民幣千元	百分比(%)	人民幣千元	百分比(%)
<b>物業管理及相關服務：</b>						
物業管理服務	1,607,795	80.42	1,355,662	77.40	252,133	18.60
增值服務	307,199	15.37	312,197	17.82	(4,998)	(1.60)
租賃服務	8,527	0.43	9,375	0.53	(848)	(9.05)
<b>多元經營</b>	<b>75,717</b>	<b>3.78</b>	<b>74,328</b>	<b>4.25</b>	<b>1,389</b>	<b>1.87</b>
<b>總計</b>	<b>1,999,238</b>	<b>100.00</b>	<b>1,751,562</b>	<b>100.00</b>	<b>247,676</b>	<b>14.14</b>

- 物業管理及相關服務收入主要包括以下方面服務的費用：(i)客戶服務；(ii)保安服務；(iii)清潔及園藝服務；(iv)工程、維修及維護服務；(v)停車場管理服務；及(vi)其他相關服務，收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣1,677.23百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,923.52百萬元，增幅約14.68%。在管項目增加帶來物業管理收入的增長。
- 多元經營收入主要包括以下方面：(i)房產經紀；(ii)社區經營；(iii)餐飲服務；(iv)為老服務；(v)團餐；及(vi)諮詢服務等。截至2025年12月31日止年度，本集團來自多元經營的收入由截至2024年12月31日止年度約人民幣74.33百萬元增加至約人民幣75.72百萬元。

附註：報告期內，本集團變更其可呈報業務分部的認定，將上一年度「餐飲服務」分部調整為「多元經營」分部。進行分部調整的理由主要乃由於報告期內本集團為更準確反映業務方向以及內部管理而進行。

## 管理層討論與分析（續）

### 銷售及服務成本

本集團的銷售及服務成本主要包括(i)分包成本；(ii)僱員福利開支；(iii)公用事業；(iv)清潔、保安及維護服務成本；(v)餐飲服務的原材料及消耗品成本；及(vi)其他開支。本集團的銷售及服務成本由截至2024年12月31日止年度約人民幣1,499.00百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣1,715.50百萬元，增幅約14.44%。銷售成本隨業務規模的擴大而增加。

### 毛利及毛利率

本集團的整體毛利由截至2024年12月31日止年度約人民幣252.56百萬元增長至截至2025年12月31日止年度約人民幣283.74百萬元，增幅約12.35%。本集團截至2025年12月31日止年度的整體毛利率約為14.19%，與截至2024年12月31日止年度的整體毛利率14.42%相比保持穩定。毛利跟隨收入增長而增加。下表載列本集團於所示期間按各服務類型劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	毛利 人民幣千元	毛利率 (%)	金額 人民幣千元	毛利率 (%)
<b>物業管理及相關服務</b>	<b>283,800</b>	<b>14.75</b>	256,310	15.28	27,490	(0.53)
商務物業	199,804	22.60	179,639	20.51	20,165	2.09
非商務物業	83,996	8.08	76,671	9.57	7,325	(1.49)
<b>多元經營</b>	<b>(60)</b>	<b>(0.08)</b>	(3,752)	(5.05)	3,692	4.97
總計	<b>283,740</b>	<b>14.19</b>	252,558	14.42	31,182	(0.23)

### 商譽減值虧損

於2025年度，本集團商譽減值虧損約為人民幣18.83百萬元，主要由於受市場環境影響，相關業務收入增長不及預期（2024年：人民幣9.25百萬元）。

### 行政開支

本集團的行政開支由截至2024年12月31日止年度約人民幣91.22百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣99.48百萬元，增幅約9.06%，主要由於業務規模擴大及新增併購主體影響。

## 管理層討論與分析(續)

### 所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2024年12月31日止年度約人民幣43.40百萬元增加至截至2025年12月31日止年度約人民幣45.71百萬元，增幅約5.32%，主要由於部分減值不參與所得稅計算導致。

### 報告期內利潤

截至2025年12月31日止年度，本集團年內利潤約為人民幣127.62百萬元，除所得稅前利潤約為人民幣173.33百萬元，歸屬於本公司擁有人的利潤約為人民幣107.35百萬元，利潤下降乃是基於以上原因的綜合性影響。

### 報告期內全面收入總額

本集團的全面收入總額由截至2024年12月31日止年度約人民幣133.23百萬元降低至截至2025年12月31日止年度約人民幣124.02百萬元，降幅約6.91%。

## 流動資金、資本結構及財務資源

於2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約人民幣1,695.27百萬元，較2024年12月31日的約人民幣1,639.21百萬元增加約人民幣56.06百萬元。本集團現金及現金等價物主要以人民幣及港元持有。

本集團財務狀況維持穩健。本集團於2025年12月31日的流動資產淨值約為人民幣1,218.30百萬元，於2024年12月31日則為約人民幣1,169.46百萬元，流動資產淨值相比2024年的增幅為4.18%。於2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產/流動負債)約2.28倍(於2024年12月31日：約2.31倍)。

於2025年12月31日，本集團不存在任何借款或銀行貸款(於2024年12月31日：無)。

## 應收票據及貿易及其他應收款項

應收票據及貿易應收賬款主要來自物業管理及相關服務。於2025年12月31日，本集團的應收票據及貿易應收賬款約人民幣353.36百萬元，較2024年12月31日約人民幣345.64百萬元增加約人民幣7.72百萬元，主要因為集團規模與業務擴張帶來應收票據及貿易應收賬款的增加。

其他應收款項主要包括代業主、租戶及物業開發商付款及按金。於2025年12月31日，本集團的其他應收款項約人民幣101.71百萬元，較2024年12月31日約人民幣80.71百萬元增加約人民幣21.00百萬元，主要為跟隨業務正常增長。

## 管理層討論與分析(續)

### 貿易及其他應付款項

貿易應付款項主要指應付供應商及分包商的款項，包括購買材料。於2025年12月31日，本集團的貿易應付款項餘額約人民幣300.79百萬元，較2024年12月31日約人民幣245.07百萬元增加約人民幣55.72百萬元，這主要是由於公司業務規模擴大從而增加了保安、保潔、工程及物料供應及未到付款期，從而使得餘額相應增加。

應付薪金及福利主要指薪酬和保險。於2025年12月31日，本集團的應付薪金及福利約為人民幣120.89百萬元，較2024年12月31日的約人民幣102.24百萬元增加18.24%，這主要是由於本集團規模與業務的擴大所致。

其他應付款項及應計費用主要是指我們代業主、租戶及物業開發商收取的款項及按金。其他應付款項由2024年12月31日的約人民幣323.72百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣302.72百萬元，降幅約為6.49%，主要為伴隨業務正常支付。

### 上市所得款項用途

本公司H股於2020年7月6日(「**上市日期**」)成功在聯交所上市，並發行90,000,000股H股，其後因超額配售權的悉數行使於2020年7月29日發行13,500,000股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額(「**所得款項淨額**」)約為710.48百萬港元(等同人民幣約648.36百萬元)。經審慎考慮及詳細評估本集團的營運及業務策略，為持續推進市場拓展、合資合作及投資併購提供充分資金支持，董事會已議決更改所得款項淨額未動用部分用途(「**重新分配**」)。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年3月27日的公告(「**該公告**」)。截至2024年12月31日止年度結轉的未動用的所得款項淨額約人民幣457.35百萬元已作為計息存款存放於中國內地的持牌銀行。於2025年12月31日，該等所得款項淨額是按照本公司日期為2020年6月19日的招股章程(「**招股章程**」)及該公告所載之所得款項用途分配使用。

## 管理層討論與分析(續)

截至2025年12月31日的所得款項淨額用途分析如下：

	重新分配後 所得款項 淨額用途 人民幣百萬元	於2025年 12月31日 實際動用的 所得款項淨額 人民幣百萬元	於報告期內 動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	於2025年 12月31日的 未動用所得 款項淨額 人民幣百萬元	悉數動用餘下 結餘的預期 時間表
尋求戰略收購及投資機遇及 新設分公司及附屬公司以 擴大本集團業務規模	517.87	143.08	0.35	374.79	2026年12月31日 或之前
發展本集團的增值類服務 業務	49.12	40.63	0.00	8.49	2026年12月31日 或之前
信息技術及智能設施系統 建設及升級	16.53	8.33	0.68	8.20	2026年12月31日 或之前
本集團的營運資金及一般 企業用途	64.84	0.00	0.00	64.84	2026年12月31日 或之前
總計	648.36	192.04	1.03	456.32	

附註：悉數動用餘下所得款項淨額的預期時間表乃基於本集團最佳估計。其將隨現行及未來市況之變化而變化。

有關所得款項用途的詳細明細及說明，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節及該公告。經更新的預期時間表乃基於本公司對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。

## 管理層討論與分析（續）

### 資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無資產作抵押（於2024年12月31日：無）。

### 附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

截至2025年12月31日止年度，本集團並無有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

### 持有重大投資及有關資本資產之重大投資的未來計劃

截至本報告日期，本集團並無任何重大投資、出售或增加資本資產，亦無任何有關計劃。

### 資產負債比率

資產負債比率是按我們截至有關期間結束時的負債總額除以我們截至該期間結束時的資產總值計算所得。於2025年12月31日，我們的資產負債比率是0.41，於2024年12月31日，我們的資產負債比率是0.41。資本負債比率乃按截至相應日期的借款總額除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無任何計息借款，因此資本負債比率並不適用。

### 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何或然負債（於2024年12月31日：無）。

## 管理層討論與分析(續)

### 財務政策

本集團採取審慎的財務管理方針，已在年內維持穩健的流動資金狀況。為管理流動資金風險，董事會密切監視集團的流動資金狀況，以確保本集團資產、負債及承擔的流動資金架構可不時滿足其資金要求。

### 外匯風險及其他風險

本集團的業務經營主要在中國及香港進行，其收益及開支主要以人民幣和港幣計值。

於2025年12月31日，本集團之業務並無重大外匯風險。由於董事認為本集團的外匯風險不大，故於本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

本集團主要在中國大陸及香港特別行政區開展物業管理業務，物業管理行業與中國宏觀經濟發展、房地產行業密切相關。本集團可能受到前述外部環境的不確定性影響。2025年度，物業管理行業持續轉型升級，市場競爭較為激烈，本集團持續夯實服務品質，不斷提升自身競爭力，以最大程度降低該等外部風險對公司業務的影響。

### 員工及福利政策

於2025年12月31日，本集團聘用5,540名員工。員工薪酬乃基於員工的表現、技能、知識、經驗及市場趨勢所得出。本集團定期檢討薪酬政策及方案，並會作出必要調整以使其與行業薪酬水平相符。除基本薪金外，員工可能會按個別表現獲授酌情花紅。董事薪酬乃根據市況及各董事之職責等多項因素釐定。本集團為其員工提供培訓，以令新員工掌握基本技能以履行他們的職責，及提升或改進他們的生產技術。

## 管理層討論與分析(續)

### 其他資料

#### 重要事項

##### 董事會組成變動

於2025年6月5日召開的股東週年大會(「**2024年度股東週年大會**」)結束後，薛蕊女士、胡玉霞女士及李亮先生已退任董事。有關重選孫杰先生及宋榮華先生為執行董事、重選郭明明先生為非執行董事、重選宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士為獨立非執行董事及委任孟純英先生及韓豐翔先生為非執行董事的議案已於2024年度股東週年大會上獲正式通過。此外，呂敏女士已獲本公司職工代表大會選舉為職工代表董事，自2024年度股東週年大會日期起生效。

2024年度股東週年大會結束後，第三屆董事會由以下成員組成：孫杰先生(執行董事)、宋榮華先生(執行董事)、孟純英先生(非執行董事)、韓豐翔先生(非執行董事)、郭明明先生(非執行董事)、宋寶程先生(獨立非執行董事)、佟岩女士(獨立非執行董事)、陸晴女士(獨立非執行董事)及呂敏女士(職工代表董事)。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月14日、2025年5月13日及2025年6月5日的公告以及本公司日期為2025年4月23日的通函。

##### 修訂公司章程

於2025年4月14日，本公司宣佈建議修訂(「**建議修訂**」)本公司的公司章程(「**公司章程**」)的若干條款。建議修訂已獲股東於2024年度股東週年大會上批准。

有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年4月14日及2025年6月5日的公告以及本公司日期為2025年4月23日的通函。

##### 變更聯席公司秘書

陳曦先生已辭任本公司聯席公司秘書(「**聯席公司秘書**」)，自2025年6月5日起生效，而張晶女士已於同日獲委任為聯席公司秘書。何詠雅女士仍為另一名聯席公司秘書。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月5日的公告。

## 管理層討論與分析(續)

### 重續持續關連交易框架協議

於2025年12月1日(交易時段後)，本公司已(i)與北京金融街投資(集團)有限公司訂立2026年租賃框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續租賃框架協議；(ii)與北京金融街投資(集團)有限公司訂立2026年物業管理服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續物業管理服務框架協議；及(iii)與北京金融街集團財務有限公司訂立2026年存款服務框架協議，期限為2026年1月1日至2028年12月31日，以重續存款服務框架協議(「**該等框架協議**」)。該等框架協議已於本公司于2025年12月29日舉行的臨時股東大會上獲批准。

有關進一步詳情，請參閱本公司分別日期為2025年12月1日及2025年12月29日的公告，以及本公司日期為2025年12月8日的通函。

### 報告期後事項

本集團在報告期後及直至本報告日期並無發生任何其他重大事項。

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券或可贖回證券

截至2025年12月31日止年度內任何時間，本公司或其附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括庫存股份(定義見上市規則))。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

## 董事及高級管理人員履歷

### 董事履歷

**孫杰先生**，52歲，本公司黨委書記、執行董事、董事長及本公司提名委員會（「**提名委員會**」）的主席。孫先生主要負責本公司董事會（「**董事會**」）有效運作及本集團整體發展策略、業務規劃及重大運營決策。

孫先生在物業管理及酒店管理領域擁有逾28年的經驗。孫先生於1997年1月加入本集團，此後一直在金融街聯屬集團內部擔任多個職務，包括從1997年1月至8月於本公司擔任餐飲部副經理，之後從1997年8月至2008年6月期間於北京順成飯店先後擔任餐飲部經理、總經理助理、副總經理及總經理，負責該飯店的管理及營運。孫先生自2011年1月至2014年1月先後擔任從事（其中包括）商業物業開發及管理業務的北京金融街資產管理有限公司的副總經理及常務副總經理，負責該公司的整體業務營運及資產管理。孫先生於2014年1月至2023年11月期間擔任本公司總經理，並於2017年11月獲委任為董事長。

孫先生於2013年5月獲得香港科技大學行政人員工商管理碩士學位。現任政協北京市西城區第十五屆委員會委員及北京物業管理行業協會副會長。其先後獲「2017-2018年北京優秀企業家」、「第四屆西城「百名英才」突出貢獻人才」等稱譽。

孫先生在本公司的附屬公司擔任如下職務：北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司董事長及重慶市江北嘴物業服務有限公司副董事長。

孫先生在本公司主要股東北京融信合泰企業管理股份有限公司擔任董事。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**宋榮華先生**，53歲，為本公司執行董事及總經理。宋先生主要負責本集團發展戰略的執行及企業經營管理及具體業務運營。

宋先生從事多年房地產及物業管理工作，具有豐富的房地產開發及物業管理服務經驗。彼自1994年7月至1995年11月期間，擔任北京城建東方工程有限公司技術主管；自1995年11月至2012年6月期間，先後擔任北京敬遠房地產開發有限公司職員、工程部經理助理、營銷部經理、董事會秘書等職務；自2012年6月至2023年11月期間，先後擔任北京金融街投資(集團)有限公司黨委辦公室幹事、副主任、主任等職務；自2018年1月至2019年5月期間，擔任北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司董事；自2018年1月至2023年11月期間，擔任本公司黨委書記。彼自2023年11月起擔任本公司總經理，及自2023年12月起獲委任為本公司執行董事。

宋先生於2020年9月畢業於亞洲城市大學工商管理專業，取得工商管理碩士學位。彼於2020年8月獲得由郵電通信人才交流中心頒發的高級工程師(BIM)資格。

**孟純英先生**，47歲，為非執行董事及薪酬委員會委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。孟先生於2025年6月加入本集團擔任非執行董事。

孟先生擁有逾21年的房地產行業工作經驗。彼於2004年2月至2006年2月期間擔任北京中原房地產經紀有限公司投資顧問部高級分析師；於2006年2月至2010年2月期間擔任北京世邦魏理仕物業管理服務有限公司研究部經理；於2010年2月至2012年6月期間擔任北京仲量聯行物業管理服務有限公司研究部高級經理。孟先生於2012年6月起入職國壽投資控股有限公司，先後擔任投資部門經理、高級投資經理、投資總監、高級投資副總裁職務；2021年1月至2023年11月期間擔任國壽投資保險資產管理有限公司不動產投資事業部投資業務董事；自2023年11月至今，擔任國壽不動產投資管理有限公司黨委委員、副總經理職務。現任北京天泰置業有限公司執行董事兼經理。

孟先生於2001年畢業於首都經濟貿易大學工商管理專業，獲得經濟學學士學位。於2003年畢業於英國埃克塞特大學商業與經濟學院，獲得金融與投資專業文學碩士學位。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**韓豐翔先生**，43歲，為非執行董事。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。韓先生於2025年6月加入本集團擔任非執行董事。

韓先生曾任職科技公司，並於金融街集團及其附屬公司系統任職多年，在信息技術、戰略、風險及資產管理方面擁有豐富的經驗。韓先生於2008年5月入職長城人壽保險股份有限公司(金融街集團之附屬公司)，先後擔任信息服務部質量管理室、風險管理部、戰略企劃部等負責人。並於2024年1月至今，擔任金融街集團資產管理部/發展計劃部負責人。韓先生自2024年3月至2025年8月擔任北京華融綜合投資有限公司(金融街集團之附屬公司)監事職務，及自2024年3月起擔任北京華利佳合實業有限公司(金融街集團附屬公司)董事職務。現任金融街集團發展計劃部總經理。

韓先生於2006年畢業於瀋陽農業大學信息與電氣工程學院，獲得計算機科學與技術專業學士學位。並於2017年畢業於北京大學軟件與微電子學院，獲得軟件工程專業碩士學位。

**郭明明先生**，39歲，本公司非執行董事及審核委員會的委員。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。郭先生於2024年10月加入本集團擔任非執行董事。

郭先生曾任職基金管理公司，並於金融街集團任職多年，較為熟悉房地產、物業管理服務、金融等相關業務領域，擁有相應的從業經歷和管理經驗。彼自2012年8月至2012年12月期間，於北京市平谷區委黨校負責教學工作；自2013年1月至2014年3月期間，擔任中國綠色能源發展基金管理委員會辦公室職員職務；自2014年3月至2014年12月，擔任北京金融街西環置業有限公司(金融街集團之附屬公司)辦公室職員；自2015年1月至2022年12月，於金融街集團先後擔任辦公室職員、業務經理、副主任職務。2023年1月至今，郭先生擔任金融街集團辦公室主任職務；2024年3月至今擔任北京華利佳合實業有限公司(金融街集團之附屬公司)董事職務；以及2026年1月至今擔任金融街集團副總監職務。

郭先生於2008年7月畢業於中國農業大學，獲得機械設計製造及其自動化專業工學學士學位，並於2012年7月畢業於首都師範大學，獲得歷史文獻學專業歷史學碩士學位。

此外，郭先生亦於2018年4月獲得中國證券業協會頒發的證券從業資格證書，於2021年7月獲得中國證券投資基金業協會頒發的基金從業資格證書，並於2024年11月獲得中華人民共和國人力資源和社會保障部(「**人社部**」)頒發的中級經濟專業技術資格(工商管理專業)。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**宋寶程先生**(原名:宋寶成),59歲,獨立非執行董事以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會的委員。宋先生主要負責向董事會提供獨立意見。宋先生於2020年6月加入本集團擔任獨立非執行董事。

宋先生是物業管理行業的資深參與者,擁有逾24年經驗。宋先生從2001年6月至2022年9月擔任北京均贏物業管理有限公司(「均贏」)的董事,並在2001年6月至2012年6月期間擔任均贏的總經理。均贏是一家於2001年6月21日在北京註冊成立的公司,其主要業務為物業管理及器械維護。宋先生自2025年12月起擔任融通地產物業管理有限公司外部董事。

此外,宋先生自2025年11月起擔任北京物業管理行業協會第六屆秘書長兼副會長,負責協會的日常運作。北京物業管理行業協會成立於2008年10月22日,是在北京註冊的物業管理企業的非營利組織。

宋先生於1988年7月畢業於哈爾濱工業大學熱能工程專業,獲得動力工程學學士學位。

**佟岩女士**,48歲,獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會委員。佟女士主要負責向董事會提供獨立意見。佟女士在經濟學、財務及會計領域擁有逾19年的經驗。佟女士自2006年7月至2011年6月擔任北京理工大學管理與經濟學院(於2024年1月更名為管理學院)講師,於2012年8月至2013年8月擔任英國倫敦大學國王學院(King's College London)訪問研究員,於2011年7月至2016年6月擔任該學院副教授,2016年7月升任教授。佟女士於2020年6月加入本集團擔任獨立非執行董事。

佟女士於2000年7月畢業於中國人民大學商學院會計學專業,獲得經濟學學士學位,於2003年7月獲得會計學專業的管理學碩士學位,並於2006年7月獲得管理學博士學位。佟女士於2010年9月獲中國註冊會計師協會授予註冊會計師(非執業會員)資格。

佟女士從2019年10月21日至2025年10月15日擔任北京易誠互動網絡技術股份有限公司(2024年10月30日在全國中小企業股份轉讓系統掛牌的公司(股份代號:874610))的獨立董事,從2024年9月27日至今擔任鋼研納克檢測技術股份有限公司(在深圳證券交易所上市的公司(股份代號:300797))的獨立董事。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**陸晴女士**，54歲，獨立非執行董事及薪酬委員會主席。其主要負責向董事會提供獨立意見。

陸女士於2020年6月加入本集團擔任獨立非執行董事。

陸女士在財務與會計領域擁有逾33年經驗。陸女士於1992年2月至2002年3月先後擔任中勤萬信會計師事務所的業務合夥人及副總經理。於2002年5月至2008年5月，陸女士在星島新聞集團有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：1105)，主要從事媒體業務)任職，擔任星島集團中國業務財務總監，並兼任星島集團在中國的部分附屬公司的財務總監、董事及公司秘書等職務。於2013年1月至2015年11月，彼在中國再生醫學國際有限公司(一家聯交所上市公司(股份代號：8158)，主要從事(其中包括)組織工程產品及其相關副產品的生產及銷售)擔任內部審計負責人。自2015年10月至2022年9月，陸女士先後在華德國際資產管理有限公司擔任首席運營官和華德國際金融控股有限公司擔任董事及助理行政總裁。自2023年4月起，陸女士在龍馬國際信託有限公司擔任執行董事。自2025年11月起，陸女士在吉因加科技(紹興)股份有限公司擔任獨立董事。

陸女士於1993年6月畢業於中央財經大學(前稱中央財政金融學院)會計學專業，獲得經濟學學士學位；於2003年1月畢業於北京大學，獲得法律碩士學位。

陸女士於1995年4月獲得中國註冊會計師資格，於1999年12月獲得中國註冊稅務師資格。於2017年10月，陸女士被指定為非執業中國資產評估師。

此外，陸女士於2017年5月至2025年1月期間擔任SPI Energy Co.,Ltd(一家於納斯達克上市的公司(股份代號：SPI)，主要從事製造及銷售光伏系統)的獨立董事。

**呂敏女士**，36歲，為本公司職工代表董事。彼主要負責提供有關本集團戰略發展、政策制訂及重大運營決定的意見。

呂女士於2017年7月加入本公司，先後任職紀檢監察專員、紀檢監察室幹事、紀檢工作辦公室主任助理等職位，自2022年3月25日起擔任紀檢工作辦公室副主任。彼於2019年9月至2025年6月期間擔任本公司監事。

呂女士於2012年7月畢業於晉中學院，獲得管理學學士學位，於2017年6月畢業於北京師範大學，獲得應用心理碩士學位。呂女士於2011年1月及2017年12月分別獲得人社部認證為三級企業人力資源管理師及二級心理諮詢師。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

### 高級管理人員履歷

**薛蕊女士**，53歲，為本公司常務副總經理。薛女士負責協助董事長及總經理對本公司的整體營運管理進行監督。薛女士於2014年8月加入本公司，擔任總經理助理，並於2016年5月晉升為副總經理，其後於2018年5月晉升為常務副總經理，於2020年6月至2025年6月期間擔任本公司執行董事。目前薛女士亦為本公司主要股東北京融信合泰企業管理股份有限公司(「融信合泰」)董事(副董事長)、本公司附屬公司置佳物業服務有限公司董事長及北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司董事。

薛女士於酒店業積逾18年管理經驗。加入本公司前，薛女士於2007年5月至2012年1月在金融街資本運營中心西單美爵酒店就職，離任時為總經理助理。彼於2012年2月至2014年7月在北京金融街利茲置業有限公司擔任業主代表。

薛女士於1998年7月畢業於北京聯合大學旅遊學院並完成三年的酒店管理專科課程，及於2005年7月畢業於北京市財貿管理幹部學院，獲得工商管理學士學位。

**陳曦先生**，46歲，為本公司副總經理兼工會主席。彼負責若干分子公司的整體管理及日常營運。

陳先生在物業管理領域擁有逾25年經驗。陳先生於2000年7月加入本公司，於2007年2月擔任總經理助理，並先後擔任多個職務。陳先生自2017年5月起擔任本公司副總經理、自2008年7月至2025年6月期間擔任董事會秘書及自2012年6月起擔任工會主席。目前，陳先生亦為融信合泰董事長兼經理、北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司董事兼總經理、北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司董事長、哈爾濱金融街物業管理有限公司副董事長及本公司哈爾濱分公司負責人。

陳先生於2000年7月畢業於北京科技大學，獲得工學學士學位。彼於2012年11月獲深圳證券交易所頒發董事會秘書資格證。彼於2010年10月獲得人社部和住建部頒發的中國註冊物業管理師資格，並於2014年2月獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

此外，陳先生自2024年3月起擔任北京市西城區物業管理協會第一屆會長。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**唐曉先生**，56歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分子公司的整體管理及日常營運。

唐先生在物業管理領域擁有逾29年經驗。唐先生於1996年9月加入本公司，於2006年11月擔任總經理助理，並先後擔任本公司項目經理及副總經理等多個職務。彼自2015年1月起一直擔任本公司副總經理。目前，唐先生為本公司天津分公司、廊坊分公司、遵化分公司及固安分公司各自的負責人，並為本公司附屬公司北京金融街住宅物業管理有限責任公司、北京市西單東南大廈物業管理有限公司及洛陽城投物業服務有限責任公司的董事，以及融京物業服務(北京)有限公司董事長。

唐先生於2006年12月在中共中央黨校函授學院就讀並獲得法律學士學位。唐先生於1999年11月獲得中華人民共和國建設部人事教育司及住宅與房地產業司頒發的物業管理單位部門經理、管理人員崗位證書。彼於2003年12月獲中國勞動和社會保障部(現合併為人社部)認證為物業管理師。彼於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2011年9月，彼獲得人社部與住建部頒發的中國註冊物業管理師資格證書。

**趙文成先生**，56歲，為本公司副總經理。彼負責本公司若干分子公司的整體管理及日常營運。

趙先生在物業管理領域擁有逾25年經驗。趙先生於2000年7月加入本公司，先後擔任多個職務。彼自2012年6月起獲委任為本公司副總經理。目前，趙先生為本公司聯營公司淮南市國聯金融中心物業服務有限公司副董事長及本公司淮安分公司、上海分公司、嘉興分公司、蘇州分公司各自的負責人。

趙先生於2007年完成了中共北京市委黨校成人教育學院物業管理專業本科的全部課程。趙先生於2006年9月獲北京市初級專業技術資格評審委員會認證為助理工程師，其於2011年3月通過北京市物業管理師考試，並獲北京市住房和城鄉建設委員會頒發的物業項目負責人資格證書。於2014年2月，趙先生獲住建部註冊為中國註冊物業管理師。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**王占虎先生**，51歲，為本公司的副總經理。彼負責本公司安全運營管理和若干分子公司及項目的運營管理。

王先生在物業管理領域擁有逾24年經驗。彼於2001年4月加入本公司，擔任多個職位，包括房管中心經理、平安物管中心經理、德勝國際項目中心經理。彼於2018年8月至2025年6月期間擔任本公司總經理助理，並於2025年6月獲委任為本公司副總經理。目前，王先生亦為置佳物業服務有限公司的董事及金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司和烏節金融街(北京)運營管理有限公司的董事長，以及本公司成都、重慶等若干分公司的負責人。

王先生於1999年7月畢業於鄭州工業高等專科學校(現稱河南工業大學)，完成高分子材料專業的專科學習及於2008年7月畢業於中共北京市委黨校，獲得物業管理本科畢業證書。王先生於2010年5月獲住建部頒發的註冊物業管理師資格證書。

**江欣女士**，50歲，為本公司的副總經理。彼負責本公司人力資源管理、行政管理、顧問諮詢、標準化建設及品牌宣傳工作。

江女士於2008年1月加入本公司。彼於2008年10月至2017年5月擔任本公司人力資源經理，於2017年5月至2025年6月擔任本公司人力資源總監，並於2025年6月起擔任本公司副總經理。

江女士於2000年7月畢業於北京工業大學，獲得機電工程學士學位。彼於2002年8月獲北京市初級專業技術資格職務評審委員會認證為助理工程師及於2014年9月獲人社部認證為一級企業人力資源管理師、人力資源管理經濟師(中級)。江女士現任中國物業管理協會人力資源發展委員會成員、北京物業管理行業協會人力資源專業委員會委員。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**張琛女士**，44歲，為本公司的副總經理。彼負責本公司若干分子公司及項目的運營管理。

張琛女士於2025年12月加入本公司並擔任副總經理。目前張琛女士擔任本公司附屬公司北京怡己房地產經紀有限公司及北京怡己生活服務有限責任公司董事兼總經理。

張琛女士在房地產及市場運營領域擁有逾21年經驗。加入本公司前，彼於金融街聯屬集團擔任多個職務。2004年3月至2021年5月期間，彼先後擔任金融街控股股份有限公司市場部職員、綜合服務中心公關經理、副主任及主任職務。彼於2021年6月至2025年11月期間擔任北京金融街教育投資有限公司副總經理，及於2024年2月至2025年11月期間擔任北京金融街國際教育科技有限公司總經理。

張琛女士於2010年7月畢業於對外經濟貿易大學，獲得會計學專業碩士學位。彼於2016年12月獲得人社部頒發的企業人力資源管理師二級職業資格證書。

**張晶女士**，40歲，為本公司的董事會秘書。彼負責本公司戰略研究、企業管治、投資、風險管理、內部審計及法律合規工作。

張晶女士於法律合規及風險管理領域擁有近17年工作經驗。彼自2018年5月加入本集團，於2018年5月至今陸續擔任本公司法律事務部總經理、風險法務總監兼法律事務部及風險管理部總經理、風險法務總監兼風險法務中心總經理以及合規審計中心總經理職務。彼於2025年6月獲委任為本公司董事會秘書。張晶女士目前亦為本公司附屬公司置佳物業服務有限公司及融京物業服務(北京)有限公司的董事。

於加入本集團之前，張晶女士曾於2009年7月至2014年9月期間擔任北京市區級人民法院書記員及助理審判員。於2014年9月至2018年5月期間，張晶女士擔任某投資銀行法律合規部高級經理。

張晶女士於2007年7月畢業於中國人民大學法學院，獲得法學專業學士學位並於2009年6月獲得刑法學專業碩士學位。彼於2007年獲得中華人民共和國司法部頒發的法律職業資格證書，於2019年7月獲得國務院國有資產監督管理委員會頒發的國有企業法律顧問職業崗位等級(三級)證書。

## 董事及高級管理人員履歷(續)

**王國寧女士**，43歲，為本公司的財務總監。彼負責本公司的財務管理及會計事宜。

王女士於2025年7月加入本公司。目前，王女士亦為金融街升達(北京)科技有限公司(為一家本公司的聯營公司)的董事。

王女士在財務及審計領域擁有逾19年經驗。於加入本公司之前，王女士在多間公司擔任財務及審計職務。於2007年6月至2014年8月期間，彼先後任職中國鋼研科技集團公司功能所財務部會計、信永中和會計師事務所高級審計師、國投煤炭運銷有限公司財務部財務主管及部門副經理(主持工作)。於2014年8月至2025年6月期間，彼先後擔任金融街集團審計部審計主管、風險審計部部門副總經理及部門總經理職務。在此期間曾兼任北京金融街投資(集團)有限公司及北京華融基礎設施投資有限責任公司監事，以及北京金融街教育投資有限公司及北京金融街集團財務有限公司監事會主席。

王女士於2004年7月畢業於青島理工大學，獲得管理學學士學位；於2007年4月畢業於華北電力大學，獲得管理學碩士學位。彼於2008年6月獲國務院機關事務管理局頒發會計從業資格；於2010年2月獲財政部註冊會計師考試委員會頒發註冊會計師；於2010年5月，獲北京市人力資源和社會保障局頒發中級會計師資格；於2017年4月，獲中國證券業協會頒發證券從業資格證書；於2017年5月，獲中國證券投資基金業協會頒發基金從業資格證書。於2025年9月，獲北京市人力資源和社會保障局頒發高級審計師合格證。

# 企業管治報告

## 企業管治實踐

本公司董事會（「**董事會**」）致力達到高水準的企業管治，以照顧集團之持分者（包括股東、投資者、客戶、供應商、僱員及社會）之需要，令他們對集團建立信心及令本集團可持續發展。保持高標準的商業道德和企業管治常規一直是本集團的目標之一。本公司相信，良好的企業管治能為有效管理、成功達致業務增長及健康企業文化訂立框架，從而提升股東價值。企業文化對實現本公司的使命至關重要，董事會一直致力就條例的變更及最佳常規的發展檢討及提升其風險管理及內部監控及程序，以保持並確保本公司的目的、價值及策略與企業文化保持一致。

本公司已採納並應用於截至2025年12月31日止年度有效的香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部分所載《企業管治守則》（「**企業管治守則**」）作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，本公司截至2025年12月31日止年度期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

## 董事會

### 董事會組成

截至本報告日期，董事會由九名成員組成，下表載列了每名董事的姓名、類別、任期及當前委任期間：

董事姓名	職位	首次獲委任為董事的日期	當前委任期間
孫杰先生	執行董事(董事長)	2014年1月20日	2025年6月5日至2028年6月4日
宋榮華先生	執行董事(總經理)	2023年12月7日	2025年6月5日至2028年6月4日
孟純英先生	非執行董事	2025年6月5日	2025年6月5日至2028年6月4日
韓豐翔先生	非執行董事	2025年6月5日	2025年6月5日至2028年6月4日
郭明明先生	非執行董事	2024年10月10日	2025年6月5日至2028年6月4日
宋寶程先生	獨立非執行董事	2020年6月9日	2025年6月5日至2028年6月4日
佟岩女士	獨立非執行董事	2020年6月9日	2025年6月5日至2028年6月4日
陸晴女士	獨立非執行董事	2020年6月9日	2025年6月5日至2028年6月4日
呂敏女士	職工代表董事	2025年6月5日	2025年6月5日至2028年6月4日

## 企業管治報告(續)

董事及其角色和職能的最新清單發佈在聯交所和本公司的網站上。彼等的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理人員履歷」一節。董事會擁有對本公司運營的總體管理，及監督和制定總體業務戰略的職責。

除本報告「董事及高級管理人員履歷」一節中披露的資料外，本公司各董事、董事長及總經理之間並無財務、業務、家庭及其他重大關係或相關關係。

截至2025年12月31日止年度期間，董事會始終符合上市規則第3.10(1)和(2)條有關任命至少三名獨立非執行董事，及至少一名獨立非執行董事具有適當專業資格或會計、財務管理專業知識的董事。三名獨立非執行董事人數佔董事會的三分之一，符合上市規則第3.10A條的要求，即上市發行人的獨立非執行董事必須至少代表董事會的三分之一。董事會認為，董事會有足夠的獨立性來維護股東的利益。

經董事會同意後，董事亦可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事會會每年檢討相關機制的實施及有效性。於2025年，董事會成員並無尋求有關意見。

### 董事長及總經理

根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條，公司董事長及總經理職位不應由同一人擔任。本公司的董事長及總經理職位分別由孫杰先生及宋榮華先生擔任。董事長孫杰先生負責董事會的有效運作及本集團的整體發展策略、業務規劃及重大運營決策，而總經理宋榮華先生負責本集團發展戰略的執行及企業經營管理及具體業務運營。

董事長及總經理的職責已作區分，並以書面方式明確設立及規定。

### 董事職責

董事會負責監督公司的所有主要事項，包括制定和批准所有政策事項、總體戰略、內部控制和風險管理系統，並監督高級管理人員的履職情況。董事必須從公司整體利益出發客觀地做出決定。截至本報告日期，董事會由九名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事、三名獨立非執行董事和一名職工代表董事。董事的姓名和個人履歷在本報告的「董事及高級管理人員履歷」一節中列示。

## 企業管治報告(續)

本公司董事和高級管理人員的責任保險由本公司維護，以防範和覆蓋在履行職責過程中可能產生的某些法律責任。投保金額為人民幣5,000萬元，保險期間為2025年7月1日至2026年6月30日，保險費用為人民幣86,500元，保險費率為1.73%，保險責任包含被保險人在保險期間遭受賠償請求所造成的損失及因調查所產生的法律代理費用。

### 董事會授權

由執行董事和其他高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會不時通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級行政人員定期開會，以檢討本集團整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力(包括管理層應向其報告的情況)給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本集團的需求。

### 董事對財務報表的責任

董事確認其有責任根據法定要求和適用的會計準則編製本集團的綜合財務報表。董事亦確認其責任，以確保及時發佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉與事件或條件有關的任何重大不確定因素，這些不確定因素可能對本公司的持續經營能力構成重大影響。因此，董事已按持續經營標準編製本集團的綜合財務報表。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立判斷在董事會中發揮著重要作用，其觀點在董事會的決策中具有重要意義。獨立非執行董事的職能包括對公司的戰略、績效和控制等問題持公正的看法和判斷；並審查公司的績效並監督績效報告。

所有獨立非執行董事均具有廣泛的學術、專業、行業知識及管理經驗，並通過向董事會提供專業建議為公司的發展做出了積極的貢獻。每名獨立非執行董事均未同時出任多於六家在主板或GEM上市的發行人的董事。

本公司已成立機制，以確保董事會可獲得獨立觀點及意見。並已透過正式及非正式方式設立渠道，獨立非執行董事可藉此以公開、坦誠和保密的方式(如情勢所需)表達其意見，該機制確保向董事會提供獨立觀點及意見，並將每年審閱該機制的實施及成效。

本公司將確保除了獨立非執行董事以外還設有取得獨立意見的渠道，包括但不限於本公司董事可從外部取得獨立的專業意見，以協助彼等履行職責。

## 企業管治報告(續)

### 獨立性確認

獨立非執行董事的獨立性已根據適用的上市規則進行了評估，並且本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性的年度書面確認。本公司認為，截至2025年12月31日止年度，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的評估獨立性的指引，且均為獨立人士並且在任時長不超過9年。

### 多元化政策

董事會於2020年6月9日採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，該政策闡明瞭實現董事會多元化的方法。本公司認識到並擁護多元化董事會的好處，並認為董事會層面多樣化是支持實現公司戰略目標和可持續發展的重要要素。根據董事會多元化政策，本公司旨在透過考慮多項因素(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格和經驗、獨立性、技能及知識)，再考慮本公司的業務特點和未來發展需要，最終將按人選的長處及可為董事會作出的貢獻而作決定。本公司將基於優點及其對董事會的潛在貢獻選擇潛在董事會人選，同時考慮本公司的董事會多元化政策及其他因素。本公司亦將不時考慮本公司自身的業務模式及特定需求。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會反映了本集團當前的管理，由九名成員組成，其中有兩名女性獨立非執行董事及一名女性職工代表董事，女性董事人數為三名，佔董事會成員達三分之一，令董事會更多元化。董事擁有均衡的經驗，包括物業管理、行政管理、投資、財務、審計及會計經驗。此外，董事年齡介乎36歲至59歲。本公司已經並將繼續採取措施，在公司各個層面(包括但不限於董事會及高級管理層層面)促進性別多元化。

考慮到本公司的業務模式及特定需求，以及合共九名董事會成員中有三名女性董事、董事年齡範圍及彼等各自背景，本公司認為董事會的組成符合本公司的董事會多元化政策。本公司也已經並將繼續採取措施，以提升公司各個層面的多元化，包括但不限於董事會和管理層層面。儘管本公司認識到董事會的現有組成可以提高董事會的多樣性，但會繼續參照董事會的多元化政策，根據實際情況應用委任規則。

關於董事會中的性別多元化，董事會多元化政策進一步規定，董事會應在選擇合適的人選並提出建議時，應藉此機會增加女性成員的比例。本集團還將確保在招聘中高級職位時存在性別差異，以便將來有女性高級管理人員和董事會的潛在繼任者。

## 企業管治報告(續)

此外，本公司亦制定有覆蓋本集團全體員工(包括高級管理層)多元化政策。本集團致力為員工創造平等、包容、互助的工作環境，促進員工多元化(包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格和經驗、技能及知識)，在招聘、培訓與發展、薪酬、晉升等方面提供平等機會，並不時向員工提供多元化培訓。於2025年12月31日，本集團十一名高級管理人員中，有六名男性成員及五名女性成員，佔比分別約54.55%及45.45%，及全職僱員(不包括高級管理層)中，男性佔約61.9%及女性佔約38.1%。由於公司部分崗位(如保安類型工作)是以男性為主的職業，本集團在招聘過程中，目標是參考利益相關者的期望以及國際和本地推薦的最佳實踐，在員工性別多樣性之間及公司實際情況中保持適當的均衡。

提名委員會將每年檢查一次董事會的架構、規模及組成，以確保董事會成員多元化政策得到有效落實。提名委員會亦將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

在截至2025年12月31日止年度，董事會通過提名委員會檢討董事會多元化政策，並認為該等政策乃有效和充分的。

### 委任、重選及罷免董事

根據本公司不時修訂的公司章程(「**公司章程**」)，董事由股東大會選舉產生，董事任期(包括非執行董事)自於股東大會上通過決議案之日起至本屆董事會任期屆滿為止。每屆董事會任期三年，任期屆滿後董事可重選連任。

在董事任期屆滿之前的任何時間，股東可以在根據公司章程細則召集和舉行的任何股東大會上，以普通決議案的方式通過罷免董事，儘管章程中有相反規定或存有公司與該董事之間達成的任何協議(但不影響根據該協議提出的任何損害賠償要求)。

### 董事培訓與職業發展





每位董事均參與持續專業發展，以及每位新獲委任的董事在任職時都會得到正式的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態。截至2025年12月31日止年度，根據董事所提供的記錄，全體董事均參與持續專業發展活動，而孟純英先生、韓豐翔先生及呂敏女士在任命為本公司董事時亦已接受培訓，並於2025年5月22日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認已知悉其作為公司董事的責任。

## 企業管治報告(續)

下表載列了現任董事於本年度接受的培訓情況：

董事	主題1： 董事會及 董事職責	主題2： 《上市規則》及 香港法律合規	主題3： 企業管治 及ESG	主題4： 風險管理及內 部監控	主題5： 行業及業務最 新發展	其他主題	總時數
孫杰先生	2	2	2 1	2 2	2 2		15
宋榮華先生	2	2	2 1	2 2	2 2		15
孟純英先生	2 1	2 1	2 1	2	2 2		15
韓豐翔先生	2 1	3 1	2 1	2	2 2	16	33
郭明明先生	2	3	5 1	2	2 2		17
宋寶程先生	2	2	4 1	2	2 2		15
佟岩女士	1	1	3 1	2	2 2	10	22
陸晴女士	2	1	3 1	2	2 2	14	27
呂敏女士	2 1	2 1	3 1	2 2	2 2		18

註：

-  為通過自學形式參與的培訓時數，例如閱讀文字培訓資料或觀看培訓視頻等
-  為通過外部培訓形式參與的培訓時數，例如由外部律師事務所、諮詢公司或行業機構組織的線上或線下培訓
-  為通過內部培訓形式參與的培訓時數，例如由董事、高級管理人員、培訓部門及其他內部人員組織的線上或線下培訓
-  為通過其他培訓形式參與的培訓時數，例如以講者或小組討論成員身份參加業界活動

## 企業管治報告(續)

### 董事會會議及股東大會

董事會定期開會，討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事可以親自參加，也可以通過電子通訊方式參加。董事會按每季度約一次的頻次，於每年舉行至少四次會議，如有需要將安排臨時會議。每次會議的日期均事先確定，以便董事親自出席會議。

截至2025年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了11次董事會會議。

### 董事出席記錄

截至2025年12月31日止年度，董事出席董事會，董事會各專業委員會及股東大會的出席記錄如下：

#### 截至2025年12月31日止年度的出席會議次數／舉行的會議次數

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
<b>執行董事</b>					
孫杰先生(董事長)	11/11	不適用	不適用	6/6	2/2
宋榮華先生(總經理)	11/11	不適用	不適用	不適用	2/2
薛蕊女士#	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
<b>非執行董事</b>					
胡玉霞女士#	3/3	不適用	2/2	不適用	1/1
孟純英先生*	8/8	不適用	2/2	不適用	1/1
李亮先生#	3/3	不適用	不適用	不適用	1/1
韓豐翔先生*	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1
郭明明先生	9/11	4/4	不適用	不適用	2/2
<b>獨立非執行董事</b>					
宋寶程先生	8/11	4/4	4/4	6/6	2/2
佟岩女士	10/11	4/4	不適用	6/6	2/2
陸晴女士	11/11	不適用	4/4	不適用	2/2
<b>職工代表董事</b>					
呂敏女士*	8/8	不適用	不適用	不適用	1/1

# 於2025年6月5日起退任

\* 於2025年6月5日起獲委任

上述董事未親自出席董事會／委員會會議的，均已授權替任董事／委員代為出席會議並按其授權意見對議案表決。

## 企業管治報告(續)

### 提名政策

提名委員會採用各種方法來資格審查董事候選人，包括董事會成員、管理層和專業中介機構的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東大會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，遵守公司章程。所有董事任命均應通過任命書和/或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。

提名委員會應考慮以下資格要求，此為候選人向董事會推薦潛在的新董事或繼續連任董事的要求：

- 個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；
- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；及
- 了解董事會成員所需的受託責任，以及勤勉履職所需的時間和精力。

獨立非執行董事候選人應符合上市規則所要求的「獨立性」標準，董事會的組成須符合上市規則的規定。

提名委員會也可考慮認為符合本公司及股東最佳利益的其他因素。

## 企業管治報告(續)

### 遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為監管本公司所有董事及監事進行本公司證券交易的行為守則及規則。經向全體董事及監事做出具體查詢後，彼等已確認截至2025年12月31日止年度期間(就監事而言，2025年1月1日至2025年6月5日期間)一直遵守標準守則所載的標準規定。

根據本公司的要求，本公司的相關管理人員和僱員也受標準守則的約束，該守則禁止他們在擁有與證券有關的內幕信息的任何時候買賣公司證券。公司未獲悉相關人員和僱員違反標準守則的事件。

### 高級管理人員的薪酬

截至2025年12月31日止年度，董事及主要行政人員酬金及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註15。

截至2025年12月31日止年度，本公司的高級管理人員的酬金等級載列如下：

薪酬等級(人民幣)	人數
0-1,000,000	7
1,000,001-1,500,000	4

### 股息政策

股息的支付和金額(如有)取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對股息的法定和監管限制、未來前景以及其他相關因素。股東將有權根據已繳納或記入本公司股份(「股份」)的已繳股款按比例收取該股息。股息的宣派、支付和金額將完全由公司決定。建議派付股息亦須由董事會酌情決定，而末期股息之任何宣佈均須獲得股東批准。董事會將每年審核股息政策，不保證在任何特定期間以任何特定金額宣派或支付股息。本公司擬於各個財政年度宣派及派付不低於年內溢利30%的年度股息。截至2025年12月31日止年度，董事會就股息作出的所有決定均符合本公司股息政策。

## 企業管治報告(續)

### 舉報管理及反腐敗政策

本公司已制定並採用舉報管理辦法，並致力維持高誠信標準及合乎道德的商業操守。舉報管理辦法為本公司員工及業務往來方(如客戶及供應商)適用及打擊貪污的行為作指引。

本公司任何員工及業務往來方(如客戶及供應商)可暗中以不具名方式向本公司審核委員會提出任何可能關於本公司的不當事宜的舉報。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定和檢討有關公司企業管治的政策和常規，並向董事會提出建議；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守法律及法規規定的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員和董事的操守準則和合規手冊；及
- 檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

截至2025年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

### 董事會委員會

董事會已成立三個委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

## 企業管治報告(續)

### 審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是(其中包括)：

- (1) 檢討及監督本集團的財務報告程序及內部控制系統、風險管理及內部審核；
- (2) 向董事會提供意見；及
- (3) 履行董事會可能委託的其他職責。

截至本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事佟岩女士、宋寶程先生，以及非執行董事郭明明先生。審核委員會主席為獨立非執行董事佟岩女士，具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。

企業管治守則守則條文D.3.3(e)(i)條規定，審核委員會每年應當與公司的核數師開會至少兩次。截至2025年12月31日止年度，審核委員會與本公司高級管理層和獨立核數師舉行了4次會議，以考慮：(i)獨立核數師的獨立性和審計範圍；(ii)審查和討論本集團的風險管理和內部控制系統，本公司內部審計和風險控制職能的有效性；(iii)審議本集團的2025年中期業績以及獨立核數師的意見和報告，並將中期業績提交董事會批准；(iv)審議本公司新任財務負責人之任職資格事項，以及(v)審議本集團的2024年全年業績以及聽取獨立核數師的意見和報告，並將全年業績提交董事會批准。

### 薪酬委員會

本公司已按照企業管治守則成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是向董事會建議董事及高級管理人員的薪酬待遇，以及(其中包括)：

- (1) 制定及檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立及檢討透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；
- (2) 釐定各董事及高級管理層成員的特定薪酬方案條款；
- (3) 根據董事不時決議的公司目標和宗旨，檢討及批准薪酬；及
- (4) 審閱及／或批准《上市規則》第十七章所述有關股份計劃的事宜。

## 企業管治報告(續)

截至本報告日期，薪酬委員會由三名成員組成，包括獨立非執行董事陸晴女士和宋寶程先生，以及非執行董事孟純英先生。獨立非執行董事陸晴女士擔任薪酬委員會主席。

截至2025年12月31日止年度期間，薪酬委員會舉行了4次會議，以審查本集團主要內容為檢討董事及高級管理人員薪酬情況及關鍵職位的績效獎金，審議高級管理人員薪酬政策及考核激勵機制相關事項。

### 提名委員會

本公司已按照企業管治守則成立提名委員會，並訂有職權範圍。提名委員會的主要職責是(其中包括)：

- (1) 定期檢討董事會的架構、規模和組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作推薦建議；
- (2) 物色、挑選提名董事人選或就有關事項向董事會作出推薦建議及確保董事會成員多元化；及
- (3) 評估獨立非執行董事的獨立性及就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會作出推薦建議。

截至本報告日期，提名委員會由三名成員組成，包括執行董事孫杰先生、獨立非執行董事宋寶程先生和佟岩女士，孫杰先生擔任提名委員會主席。

截至2025年12月31日止年度期間，提名委員會舉行了6次會議，以審查本集團董事會之架構、人數、組成及成員多元化以及提名政策(包括董事候選人採納的提名程序以及遴選及推薦準則)、多元化政策和獨立非執行董事獨立性相關事項，並審查及建議擬任董事、副總經理及財務負責人候選人。

此外，提名委員會已對截至2025年12月31日止年度的董事會貢獻進行評估，以確保其能夠有效履行職責，評估過程綜合考慮了包括但不限於以下因素：

- 董事參與董事會及各專業委員會會議的情況：每名董事在參與會議前均認真閱讀會議材料並充分了解相關情況，通過線上及線下形式參加會議。每名董事均積極參與會議討論，並結合公司實際及自身專業能力及經驗發表意見。因客觀原因未能親自出席會議的董事，均已授權替任董事/委員代為出席會議並按其授權意見對議案表決。

## 企業管治報告(續)

- 董事對本公司及業務的熟悉與了解程度：每名董事通過包括但不限於與執行董事及高級管理人員溝通、查閱本公司資料、參與持續專業發展等方式對本公司及其業務保持熟悉與了解。對於年度內新獲委任的董事，均與本公司進行了專項溝通，以儘快了解本公司所處行業情況、業務模式以及戰略目標。
- 董事其他外部事務所需的時間投入：除執行董事外，其餘董事均參與其他外部事務，而該等外部事務所需的時間投入屬合理範疇，未對董事履行職責造成重大影響。與其同時，其參與其他外部事務而所獲得的專業能力、經驗或資訊有助於董事會多維度考慮本公司事務，從而科學合理作出決策。
- 董事履行職責所需要具備的素質：每名董事均認可並積極踐行本公司企業文化，保持誠信，嚴格遵守上市規則規定的保密及披露義務，與本公司管理層及相關部門保持良好溝通，聽取了解意見或建議。

基於上述評估過程及考量因素，提名委員會認為，全體董事在報告期內對董事會的時間投入及貢獻是足夠的，能夠勤勉盡責地履行其職責。各董事的專業背景、經驗及投入，有效支持了董事會的運作和本公司的戰略發展。

### 財務報告系統

董事會在財務部門的支持下，負責編製本集團的財務報表。在編製財務報表時，採用了香港財務報告準則，並且一貫使用和應用了適當的會計政策。董事會力求在向股東的年度報告和中期報告中對本集團的業績進行清晰、平衡的評估，並及時作出適當的披露和公告。根據企業管治守則的守則條文D.1.1，管理層將向董事會提供解釋和必要的信息，以使董事會能夠對提交董事會批准的財務和其他信息進行知情評估。

本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司的工作範圍和報告職責在本報告的「獨立核數師報告」中規定。

## 企業管治報告(續)

### 風險管理與內部控制系統

董事會知悉須持續負責全面維持本集團之適當及有效的風險管理及內部控制制度並至少每年檢討一次其有效性。

董事會和高級管理層負責建立、審查和實施本集團的風險管理和內部控制系統。內部控制系統涵蓋了集團運營的所有主要方面，其中包括銷售、採購、財務報告、資產管理、預算和會計流程。本集團的風險管理與內部控制系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能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。本集團還具有內部審計和風險控制職能，主要對風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年一次向高級管理層及董事會報告其發現。如發現嚴重的內部監控缺陷，本集團將啟動專項整改程序，分析產生內控缺陷的原因、制定整改措施、明確整改責任人及整改完成時間，並向高級管理層及董事會匯報整改進度，以確保作出及時的補救行動。

關於本集團的風險管理和內部控制措施，本集團制定了一套全面的政策和準則，其中詳細規定了內部控制標準、用於識別、評估及管理重大風險的流程、職責分工、批准程序和人員責任制的各個方面。本集團已實施程序及內部監控以處理及披露內幕消息。本集團尤其：

- 已嚴格按照上市規則的披露要求以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的「內幕信息披露指引」進行了處理；
- 已經建立了自己的披露義務程序，包括信息披露管理辦法及內幕信息管理制度，其中規定了評估潛在內部信息以及處理和傳播內部信息的程序和控制；
- 已經建立了舉報管理辦法，讓員工或第三方因懷疑有與本集團、員工及可能受員工不當行為影響的其他持份者有關的可疑或實際嚴重不當行為而向審核委員會舉報；
- 程序已傳達給公司的高級管理人員和員工，並由公司監控其執行情況；及
- 通過財務報告，公告和網站等渠道向公眾進行了廣泛、非排他性的信息披露。

## 企業管治報告(續)

在截至2025年12月31日止年度，董事會已聽取本公司合規審計中心作出的有關本集團內部監控及風險管理工作的報告。報告覆蓋期間為2025年1月1日至2025年12月31日，覆蓋主體包括本公司及其附屬公司。報告期內，本集團面臨的主要風險為外部客觀風險及內部競爭力提升風險，實施了包括夯實服務標準化建設、提升服務質量等具體應對措施。除此之外，未發現存在其他重大風險事項、重大監控失誤或弱項。董事會經檢討，認為本公司的內部監控和風險管理系統是有效和足夠的。

風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估(涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制)，並至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2025年12月31日止年度，董事會通過審核委員會審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統可適當及有效達到《企業管治守則》原則D2所述的目的。

### 核數師酬金

審核委員會負責審核及監測核數師的獨立性以及審計程序的客觀性及有效性。審核委員會接收核數師函件，確認其獨立性及客觀性，並與核數師舉行會議以考慮將由其提供的審核範圍、審批其收取的費用以及非審核服務(如有)的範圍及適當性。審核委員會亦就獨立核數師的委任及留任向董事會作出建議。

致同(香港)會計師事務所有限公司獲聘為本公司核數師，任期至公司2025年股東週年大會結束之日止。截至2025年12月31日止年度，就致同(香港)會計師事務所有限公司審核服務和非審核服務(顧問服務)已付或應付的報酬如下：

已付或應付的報酬	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣百萬元	2024年 人民幣百萬元
審核服務	2.34	2.19
非審核服務	0.96	0.53
	<b>3.19</b>	<b>2.72</b>

## 企業管治報告(續)

### 監事會

根據本公司日期為2025年6月5日召開的年度股東大會以及經審議通過的本公司《章程》，本公司自2025年6月5日起不再設立監事會及監事。於2025年1月1日至2025年6月5日(「**相關期間**」)，本公司無監事變動，監事會成員包括劉安鵬先生(監事會主席、股東代表監事)、高明慧女士(股東代表監事)及呂敏女士(職工代表監事)。

於相關期間，監事會共召開2次監事會會議，審核了本公司截至2024年12月31日止年度的經審計綜合財務報表、年度業績公告和年度報告等4項議案。監事在參加監事會會議之前，均會認真審閱會議材料，並對議案進行充分研究與討論，積極履行監事職責。就2025年度召開的監事會會議，監事到會情況如下：

監事姓名	親自出席 會議次數	委託出席 會議次數	缺席 會議次數	親自列席董事會 或股東大會次數
劉安鵬	2/2	0	0	2
高明慧	2/2	0	0	2
呂敏	2/2	0	0	2

### 聯席公司秘書

截至本報告日期，張晶女士(「**張女士**」)及何詠雅女士擔任聯席公司秘書。由於張女士在獲委任時並無持有上市規則第3.28條及第8.17條訂明的資格，本公司已於其獲委任前向聯交所申請並獲聯交所豁免嚴格遵守該等上市規則。何詠雅女士為一家企業服務供應商香港中央證券發展有限公司企業實體解決方案的董事總經理。張女士為何詠雅女士的主要聯絡人。截至2025年12月31日止年度，何詠雅女士和張晶女士已根據上市規則第3.29條接受至少15小時的持續專業學習和培訓，以更新其技能和知識。

## 企業管治報告(續)

### 股東權利

本公司平等對待所有股東，確保股東能充分行使權利，保護其合法權益；能夠嚴格按照相關法律法規的要求召集、召開股東大會。本公司的治理結構確保所有股東，特別是中小股東享有平等的權利，並承擔相應的義務。

### 召開臨時股東大會

根據章程之規定，董事會可於其認為的恰當情況下召開臨時股東大會。股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東大會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和公司章程的規定，在收到請求後十日內提出同意或不同意召開臨時股東大會的書面反饋意見。
- (二) 董事會同意召開臨時股東大會的，應當在作出董事會決議後五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (三) 董事會不同意召開臨時股東大會，或者在收到請求後十日內未作出反饋的，單獨或者合計持百分之十以上股份的股東有權向審核委員會提議召開臨時股東大會，並應當以書面形式向審核委員會提出。
- (四) 審核委員會同意召開臨時股東大會的，應在收到請求五日內發出召開股東大會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。
- (五) 審核委員會未在規定期限內發出股東大會通知的，視為審核委員會不召集和主持股東大會，連續九十日以上單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持。

## 企業管治報告(續)

### 投資者關係

本集團致力與股東及投資者維持穩固及具建設性的溝通，堅持誠信、規範及高透明度的原則並根據上市規則的要求披露相關信息，本集團通過以下各種方式為股東提供資料：

- (1) 向全體股東送呈業績報告。
- (2) 根據上市規則要求在聯交所指定披露平台及本公司網站上刊發公告及派發股東通函；於本公司網站，投資者可隨時查詢本集團的基本情況、法定公告，上市以來刊發的年報、中期報告、通函、公告均載於網站「投資者關係」欄目內。
- (3) 召開股東週年大會及股東特別大會，作為董事會與股東之間有效溝通的渠道。
- (4) 本公司的投資者關係部負責與投資者和分析員聯絡，回答其提出的問題，安排他們至本集團的辦公地點及／或項目現場進行實地考察，並及時向分析員與投資者匯集、徵採對本集團營運的意見及建議，並於本集團的營運中有根據實際情況斟酌並予以採納。
- (5) 主動與各方人士溝通，特別是，於公佈業績及重大投資後舉行推介會、媒體發佈會及與機構投資者的一對一會議。

截至2025年12月31日止年度，董事會已作出有關股東通訊政策檢討。具體內容為：

- (1) 檢討本集團實施股東通訊政策；
- (2) 確認股東通訊政策檢討每年進行一次。本次檢討涵蓋期間為2025年1月1日至2025年12月31日；及
- (3) 已聽取本公司檢討股東通訊政策工作的報告。董事會經檢討，認為本公司的股東通訊政策是有效和足夠的。

## 企業管治報告(續)

### 於股東大會上提出議案

根據公司章程，單獨或者合計持有百分之一以上股份的股東，有權於股東大會召開十日前以書面形式向本公司提出提案。公司應在收到提案後兩日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容，並將該臨時提案提交股東大會審議。臨時提案的內容應當屬於股東大會職權範圍，並有明確議題和具體決議事項。

### 向董事會作出查詢

本公司設有網站([www.jrjlife.com](http://www.jrjlife.com))可供公眾人士瀏覽有關本集團業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的資訊。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址： 中國北京市西城區西直門外大街1號西環廣場T2座24層

電話： +86 10 6621 5866

電郵： [ir@fsig.com.cn](mailto:ir@fsig.com.cn)

關於股東提名人選參選董事的事宜及股東通訊等具體事宜，可於本公司網站參閱有關股東提名董事候選人程序及股東通訊政策。

### 公司章程

於2025年6月5日，本公司召開2024年股東週年大會，根據《中華人民共和國公司法》及相關政策要求，本公司不再設立監事會及監事，並對公司章程若干條款作出修訂。

除上文所述者外，截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期，公司章程並無變動。公司章程可在本公司網站及聯交所網站查詢。

# 董事會報告

董事會欣然提交本集團截至2025年12月31日止年度的董事會報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司及附屬公司主要從事物業管理服務及相關服務。

## 公司資料

本公司於1994年5月20日在中國成立，現為股份有限公司。本公司的H股於2020年7月6日在聯交所主板上市。本公司的基本資訊載於本報告第2頁至第3頁的「公司資料」中。

## 業績及總體表現

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載於本報告所附的綜合損益及其他全面收益表。

## 業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的跡象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。

本年度報告的「管理層討論與分析」部分列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關公司與員工、客戶和供應商的主要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論與分析 — 員工及福利政策」和「董事會報告 — 主要客戶和供應商」部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

## 公司面臨的潛在風險和不確定性

本公司主要在中國大陸開展物業管理服務業務，物業管理行業與中國宏觀經濟發展、房地產行業密切相關。公司可能受到前述外部因素的不確定性影響。

## 環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本公司截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告按上市規則規定與本報告同時發佈。

## 董事會報告(續)

### 末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.145元(稅前)，以現金方式派發，建議派息比率相當於約50.45%，有關股息方案須經本公司股東(「股東」)於2025年股東週年大會上批准，有關股息預計將於2025年股東週年大會後兩個月內支付，最晚不超過2026年8月30日。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元(H股)及人民幣(內資股)派發，其匯率將根據中國人民銀行於2025年度股東週年大會召開前一個公曆星期發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

於本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

### 2025年度股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將適時公佈2025年度股東週年大會日期及暫停辦理股份過戶登記手續期間。股東務請查閱本公司將予刊發及寄發(應要求提供)的本公司通函、2025年度股東週年大會通告及其隨附的代表委任表格，以獲取2025年度股東週年大會的相關詳情。

### 股息稅項

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

## 董事會報告(續)

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

### 借款

截至2025年12月31日止年度，本集團無借款。

### 股本

於2025年12月31日，本公司股本總數為373,500,000股，分為270,000,000股(內資股)及103,500,000股(H股)每股面值人民幣1.00元的股份。於截至2025年12月31日止年度，本公司概無發行新股份以換取現金或其他。截至2025年12月31日止年度，本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註27中。

### 儲備金

截至2025年12月31日止年度，本公司的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註35中。就本公司而言，於2025年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣299.19百萬元。

## 董事會報告(續)

### 慈善捐贈

截至2025年12月31日止年度，本集團無慈善捐款。

### 財務報表

本集團截至2025年12月31日止年度的業績及截至該日的本集團財務狀況載於本報告第80至179頁的綜合財務報表。

### 董事

截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事為：

董事姓名	職位
孫杰先生(董事長)	執行董事
宋榮華先生(總經理)	執行董事
薛蕊女士(於2025年6月5日起退任)	執行董事
胡玉霞女士(於2025年6月5日起退任)	非執行董事
孟純英先生(於2025年6月5日起獲委任)	非執行董事
李亮先生(於2025年6月5日起退任)	非執行董事
韓豐翔先生(於2025年6月5日起獲委任)	非執行董事
郭明明先生	非執行董事
宋寶程先生	獨立非執行董事
佟岩女士	獨立非執行董事
陸晴女士	獨立非執行董事
呂敏女士(於2025年6月5日起獲委任)	職工代表董事

本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其各自獨立性出具的年度確認書，並於本報告日期認為每名獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 董事會成員之變更

於2024年度股東週年大會結束後，薛蕊女士、胡玉霞女士及李亮先生已退任董事。有關重選孫杰先生及宋榮華先生為執行董事、重選郭明明先生為非執行董事、重選宋寶程先生、佟岩女士及陸晴女士為獨立非執行董事及委任孟純英先生及韓豐翔先生為非執行董事的議案已於2024年度股東週年大會上獲正式通過。此外，呂敏女士已獲本公司職工代表大會選舉為職工代表董事，自2024年度股東週年大會日期起生效。

2024年度股東週年大會結束後，第三屆董事會由以下成員組成：孫杰先生(執行董事)、宋榮華先生(執行董事)、孟純英先生(非執行董事)、韓豐翔先生(非執行董事)、郭明明先生(非執行董事)、宋寶程先生(獨立非執行董事)、佟岩女士(獨立非執行董事)、陸晴女士(獨立非執行董事)及呂敏女士(職工代表董事)。

## 董事會報告(續)

除本報告所披露者外，根據上市規則第13.51(2)條須予披露的有關董事及主要行政人員的資料並無任何變動。

### 董事服務合約

每位董事都與公司簽訂了服務合約，董事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2028年6月4日止；及(b)各合約隨各董事任期屆滿為止。每屆董事會任期三年，任期屆滿後董事可重選連任。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。

除上文所披露者外，概無董事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

### 董事在競爭業務中的權益

截至2025年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人(定義見上市規則)概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。獨立非執行董事未發現任何違反該承諾的事件。

### 股份計劃

於本報告日期，公司未採用任何按上市規則第17章定義及適用的股份計劃。

### 董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司各董事及最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章，「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7和第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該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 董事會報告 (續)

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年12月31日，據董事所知，以下人士於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露並根據證券及期貨條例第336條而備存的登記冊所記錄的權益及／或淡倉：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／		
			相關股份數目 (股) <sup>(註1)</sup>	佔有關股份類別之 百分比(%) <sup>(註2)</sup>	佔股份總數之 百分比(%) <sup>(註3)</sup>
北京華融綜合投資有限公司	內資股	實益擁有人	128,299,270(L)	47.52	34.35
北京金融街投資(集團)有限公司 <sup>(註4)</sup>	內資股	受控制法團權益	128,299,270(L)	47.52	34.35
北京金融街資本運營集團有限公司 <sup>(註4)</sup>	內資股	受控制法團權益	128,299,270(L)	47.52	34.35
北京天泰置業有限公司	內資股	實益擁有人	79,620,438(L)	29.49	21.32
國壽不動產投資管理有限公司 <sup>(註5)</sup>	內資股	受控制法團權益	79,620,438(L)	29.49	21.32
國壽投資保險資產管理有限公司 <sup>(註5)</sup>	內資股	受控制法團權益	79,620,438(L)	29.49	21.32
中國人壽保險(集團)公司 <sup>(註5)</sup>	內資股	受控制法團權益	79,620,438(L)	29.49	21.32
北京融信合泰企業管理股份有限公司	內資股	實益擁有人	62,080,292(L)	22.99	16.62
UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd <sup>(註6)</sup>	H股	投資經理	6,292,000(L)	6.08	1.68
UBS Group AG <sup>(註7)</sup>	H股	受控制法團權益	8,790,998(L)	8.49(L)	2.35(L)
			5,816,000(S)	5.62(S)	1.56(S)
Barings LLC <sup>(註8)</sup>	H股	投資經理	6,972,000(L)	6.73	1.87
Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited <sup>(註9)</sup>	H股	受託人	6,705,000(L)	6.47	1.80

## 董事會報告(續)

股東名稱	股份類別	身份	持有股份 /		
			相關股份數目 (股) <sup>(註1)</sup>	佔有關股份類別之 百分比(%) <sup>(註2)</sup>	佔股份總數之 百分比(%) <sup>(註3)</sup>
FIL Limited <sup>(註10)</sup>	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
Pandanus Partners L.P. <sup>(註10)</sup>	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
Pandanus Associates Inc. <sup>(註10)</sup>	H股	受控制法團權益	10,350,000(L)	10.00	2.77
FIDELITY FUNDS <sup>(註11)</sup>	H股	實益擁有人	5,532,000(L)	5.34	1.48
劉海燕 <sup>(註12)</sup>	H股	實益擁有人	7,280,000(L)	7.03	1.95

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
2. 以本公司於2025年12月31日已發行內資股270,000,000股或H股103,500,000股為基準計算。
3. 以本公司於2025年12月31日已發行的總股份數目373,500,000股為基準計算。
4. 北京華融綜合投資有限公司(「**華融綜合**」)為直接股東。
  - (a) 華融綜合全部股權由北京金融街投資(集團)有限公司(「**金融街集團**」)持有，金融街集團則由西城區國資委持有37.94%及由北京金融街資本運營集團有限公司(前稱為北京金融街資本運營中心)(「**金融街資本**」)持有62.06%，金融街資本由西城區國資委全資持有。

(註：於2020年12月29日，金融街集團收到西城區國資委轉發的西財企[2020]507號文《北京市西城區財政局北京市西城區人力資源和社會保障局北京市西城區人民政府國有資產監督管理委員會關於劃轉北京金融街投資(集團)有限公司部分國有股權的通知》，要求將西城區國資委持有的金融街集團部分10%的股權無償劃轉給北京市財政局，劃轉基準日為2019年12月31日，並於2020年12月30日前完成國有產權變更登記等股權劃轉手續。按照通知要求，金融街集團已於2020年12月30日完成國有產權變更登記手續，但截至本報告日期及就公司經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，金融街集團股東會尚未出具決議，暫未完成工商變更等手續。)

## 董事會報告(續)

- (b) 根據證券及期貨條例，金融街集團及金融街資本各自被視為於華融綜合持有的股份中擁有權益。
5. 北京天泰置業有限公司(「**天泰置業**」)為直接股東。
- (a) 天泰置業全部股權由國壽不動產投資管理有限公司(「**國壽不動產**」)持有，而國壽不動產由國壽投資保險資產管理有限公司全資擁有，國壽投資保險資產管理有限公司由中國人壽保險(集團)公司全資擁有，而中國人壽保險(集團)公司由中國財政部全資擁有。
- (b) 根據證券及期貨條例，國壽不動產、國壽投資保險資產管理有限公司及中國人壽保險(集團)公司各自被視為於天泰置業持有的股份中擁有權益。
6. 為Nineteen 77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited的投資顧問身份及代表Nineteen 77 Global Multi-Strategy Alpha Master Limited。
7. 根據UBS Group AG於2026年1月6日(載述的有關事件的日期為2025年12月31日)呈交的股份權益申報表，該等股份是透過UBS AG持有。
8. 根據Barings LLC於2021年9月15日(載述的有關事件的日期為2021年9月13日)呈交的股份權益申報表，該等股份是透過Baring Asset Management (Asia) Holdings Limited以投資經理身份持有。
9. Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited是Barings Hong Kong China Fund信託的受託人。
10. 根據於2022年3月4日(載述的有關事件的日期為2022年3月1日)呈交的股份權益申報表，該等股份是透過FIL Investment Management (Singapore) Limited持有。FIL Limited, Pandanus Associates Inc.及Pandanus Partners L.P.其持有的10,350,000股H股(好倉)以受控制公司權益身份持有。
11. 根據FIDELITY FUNDS於2022年3月1日(載述的有關事件的日期為2022年2月24日)呈交的股份權益申報表，FIDELITY FUNDS為該等股份之實益擁有人。
12. 根據劉海燕於2024年2月20日(載述的有關事件的日期為2024年2月20日)呈交的股份權益申報表，劉海燕為該等股份之實益擁有人。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他人士於股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

### 足夠的公眾持股量

截至本報告發佈之日，根據本公司可公開獲得的資訊並據董事所深知，本公司已按上市規則規定維持充足的公眾持股量，符合《上市規則》第13.32B及第19A.28B條規定，適用的公眾持股量門檻為初始指定門檻 — 上市股份所屬類別的已發行股份總數(不包括庫存股份)的25%。於2025年12月31日，本公司公眾持股量百分比為27.71%。

## 董事會報告(續)

下表載列於2025年12月31日，H股的所有權組成：

股東群組	股東名稱	持股數量(股)
(a) 非「公眾人士」的股東	不適用	不適用
(b) 屬「公眾人士」的股東		
(i) 符合「公眾人士」定義 並已根據《證券及期 貨條例》第XV部披露 其權益的人士	UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd UBS Group AG Barings LLC Northern Trust Fiduciary Services (Ireland) Limited FIL Investment Management (Singapore) Limited FIDELITY FUNDS 劉海燕	6,292,000 (L) 8,790,998 (L) 5,816,000 (S) 6,972,000 (L) 6,705,000 (L) 10,350,000 (L) 5,532,000 (L) 7,280,000 (L)
(ii) 其他「公眾人士」	其他「公眾人士」	51,578,002
總計		103,500,000

附註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉，字母「S」表示該名人士在股份上的淡倉。
2. 有關符合「公眾人士」定義並已根據《證券及期貨條例》第XV部披露其權益的人士的具體身份及權益披露信息載於「董事會報告」—「主要股東及其他人士于本公司股份及相關股份的權益及淡倉」一節。

下表載列本公司於2025年12月31日的股本組成：

股份類別	股份數量 (股)	佔股份總數的
		百分比 (%)
內資股	270,000,000	72.29
H股	103,500,000	27.71
股份總數	373,500,000	100

### 購買股票或債券的安排

截至2025年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無任何安排的一方，以使董事能夠通過購買股份或債務來獲取利益證券，包括公司或任何其他法人團體的債權證。

## 董事會報告 (續)

### 董事在重大交易、安排或合同中的權益

於本財政年度內或本財政年度末，除本報告所披露者外，不存在與本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事或其各自的關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合同。

### 控股股東在重大合同中的權益

於2025年12月31日，除下文「持續關連交易」及「關連方交易」分節所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合同。

### 主要客戶和供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收入約佔本集團總收入的1.37%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的6.35%。

截至2025年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購總額約佔本集團採購總額的1.91%，而本集團五個最大供應商合計佔本集團採購總額的比重為6.17%。

除控股股東於本集團五大客戶之一金融街聯屬集團擁有權益外，於截至2025年12月31日止年度，概無其他董事、其聯繫人或其他股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

### 與持份者的重要關係

本集團重視其員工並致力為員工提供良好的工作環境。本集團透過落實多項與勞工管理有關的政策，能夠保持人員的穩定性。詳情請參看本報告中「管理層討論與分析 — 員工及福利政策」一節。

本集團明白與客戶維持良好關係及配合客戶需要及要求提供物業信息相當重要。本集團藉促進與客戶保持互動關係，從中洞悉物業市場之需求變化並迅速應變。

本集團亦致力與開發商及合資公司的股東建立良好關係，借助長期業務合作確保本集團業務穩定。

## 董事會報告(續)

### 持續關連交易

按照上市規則第14A章的披露規定，若干關連人士(按上市規則定義)與本公司進行的下列交易經已訂立及／或持續進行，而本公司已根據上市規則的規定作出相關的披露如下：

#### 1. 2023年租賃框架協議

於2022年11月11日，本公司與金融街集團訂立一份租賃框架協議(「**2023年租賃框架協議**」)，並於本公司於2023年1月9日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。據此，我們可租賃金融街集團(我們的控股股東及本公司的關連人士)及其聯繫人持有的房地產(現時包括辦公室物業、零售物業和停車場)。根據2023年租賃框架協議，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。我們根據2023年租賃框架協議應支付的租金將於參考位於類似地區的類似性質物業的現行市場租金後公平磋商釐定，且不得遜於獨立第三方所提供者。

本集團根據2023年租賃框架協議於截至2025年12月31日止三個年度的使用權資產上限分別為人民幣69.7百萬元，人民幣86.7百萬元及人民幣100.7百萬元，以及其他款項上限分別為人民幣22.0百萬元，人民幣34.0百萬元及人民幣49.7百萬元。

於2025年12月1日，本公司與金融街集團訂立2026年租賃框架協議，以重續2023年租賃框架協議，並於本公司於2025年12月29日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2026年1月1日至2028年12月31日。

本集團根據2026年租賃框架協議於截至2028年12月31日止三個年度的使用權資產上限分別為人民幣70.68百萬元，人民幣80.55百萬元及人民幣89.95百萬元，以及其他款項上限分別為人民幣14.40百萬元，人民幣14.54百萬元及人民幣16.23百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團在2023年租賃框架協議下的使用權資產為人民幣7.43百萬元，其他款項為人民幣3.68百萬元，並未超過截至2025年12月31日止年度的年度使用權資產上限人民幣100.7百萬元及其他款項上限人民幣49.7百萬元。

## 董事會報告(續)

### 2. 2023年物業管理服務框架協議

於2022年11月11日，本公司與金融街集團(為控股股東及本公司的關連人士)訂立一份物業管理服務框架協議(「**2023年物業管理服務框架協議**」)，並於本公司於2023年1月9日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。據此，本公司直接或透過附屬公司間接同意向金融街集團及其聯繫人的如下類型物業提供物業管理服務及相關服務(「**物業管理服務**」)：

- (i) 金融街集團及其聯繫人所有或有權使用的物業；及
- (ii) 金融街集團及其聯繫人已開發但未售出的物業，或金融街集團及其聯繫人已開發及售出但未交付的物業。

根據2023年物業管理服務框架協議收取的物業管理費須考慮項目地點、預計運營成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)，經參考市場上類似服務及類似項目類型的物業管理費後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款釐定，且價格不優於向獨立第三方客戶提供的價格。

截至2025年12月31日止三個年度，金融街集團及其聯繫人就本集團根據2023年物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付本集團的最高年度費用分別不超過人民幣431.8百萬元，人民幣455.4百萬元及人民幣505.4百萬元。

於2025年12月1日，本公司與金融街集團訂立2026年物業管理服務框架協議，以重續2023年物業管理服務框架協議，並於本公司於2025年12月29日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2026年1月1日至2028年12月31日。

截至2028年12月31日止三個年度，金融街集團及其聯繫人就本集團根據2026年物業管理服務框架協議提供的物業管理服務應付本集團的最高年度費用分別不超過人民幣347.70百萬元，人民幣386.32百萬元及人民幣452.54百萬元。

截至2025年12月31日止年度，金融街集團及其聯繫人就本集團根據2023年物業管理服務框架協議提供的物業管理服務向本集團支付的費用總計約為人民幣137.45百萬元，並未超過截至2025年12月31日止年度的年度上限人民幣505.4百萬元。

## 董事會報告 (續)

### 3. 2023年存款服務框架協議

於2022年11月11日，本公司與北京金融街集團財務有限公司(「**金融街財務**」)訂立一份存款服務框架協議(「**2023年存款服務框架協議**」)，期限為2023年1月1日至2025年12月31日。根據2023年存款服務框架協議，金融街財務將向本集團提供存款服務。金融街財務為金融街集團的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。金融街財務經中國銀行業監督管理委員會北京監管局批准於2015年6月成立，為一家非銀行金融機構，向金融街聯屬集團成員公司提供存款管理服務。金融街財務須遵守中國監管部門(包括但不限於中國人民銀行、國家市場監督管理總局及中國銀保監會)頒佈的多項監管規定及指引。

本集團擬定於截至2025年12月31日止三個年度各年可存放於金融街財務的存款每日最高結餘上限為人民幣1,000百萬元，以及本集團擬於截至2025年12月31日止三個年度各年可於金融街財務獲取的最高利息為人民幣10.4百萬元。

於2025年12月1日，本公司與金融街集團訂立2026年存款服務框架協議，以重續2023年存款服務框架協議，並於本公司於2025年12月29日舉行之臨時股東大會通過相關框架協議年度上限，期限為2026年1月1日至2028年12月31日。

本集團擬定於截至2028年12月31日止三個年度各年可存放於金融街財務的存款每日最高結餘上限分別為人民幣1,000百萬元，人民幣1,060百萬元及人民幣1,120百萬元，以及本集團擬於截至2025年12月31日止三個年度各年可於金融街財務獲取的最高利息分別為人民幣15.12百萬元，人民幣16.02百萬元及人民幣16.93百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本公司根據2023年存款服務框架協議存放在金融街財務的最高每日存款結餘約為人民幣373.77百萬元，並未超過截至2025年12月31日止年度存款豁免期限的上限人民幣1,000百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本公司根據2023年存款服務框架協議向金融街財務獲取的最高利息為人民幣4.43百萬元，並未超過截至2025年12月31日止年度可獲取最高利息的上限人民幣10.4百萬元。

## 董事會報告(續)

### 4. 健康保障委託管理合同

於2024年12月24日，本公司及若干附屬公司與長城人壽保險股份有限公司(「**長城人壽保險公司**」)訂立一份健康保障委託管理合同(「**委託管理合同**」)。金融街集團為長城人壽保險公司及本公司的控股股東，因此長城人壽保險公司為本公司的關連人士。根據委託管理合同，長城人壽保險公司為本公司及若干附屬公司之僱員提供健康保障委託管理服務。委託管理合同於簽訂日期生效，保障期自2024年1月1日起至2024年12月31日止。合同屆滿前30日內，若訂約雙方均未以書面形式向對方提出終止，委託管理合同可自動續約一年，但自動續約不得超過兩期。

本公司根據委託管理合同應付長城人壽保險公司的委託管理基金(「**委託管理基金**」)將構成截至2024年、2025年及2026年12月31日止各年度的委託管理合同的年度上限。截至2026年12月31日止三個年度，本集團根據健康保障委託管理合同應付委託管理基金的年度上限分別約為人民幣3.37百萬元、人民幣4.50百萬元及人民幣4.50百萬元。

截至2025年12月31日止年度，本集團根據健康保障委託管理合同委託長城人壽保險公司予以管理的基金為約人民幣3.32百萬元，並未超過截至2025年12月31日止年度的年度上限約人民幣4.50百萬元。

### 獨立非執行董事對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會報告 (續)

### 核數師對持續關連交易審閱及批准

根據上市規則第14A.56條，本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司獲委聘，就本集團的持續關連交易作出報告。

核數師已就披露的持續關連交易之審查結果及結論出具的函件載述如下：

- (1) 並無發現任何事項致使其相信已披露持續關連交易未獲董事會批准；
- (2) 就本集團提供商品或服務的交易而言，並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照本集團的定價政策進行；
- (3) 並無發現任何事項致使其相信交易在所有重大方面未有按照規管該等交易之相關協議進行；及
- (4) 就各項持續關連交易的總金額而言，並無注意到任何事項致使其相信已披露持續關連交易的金額超出本公司設定的年度上限總額。

### 關連方交易

除上文所披露者外，本公司概無關連方交易構成須按上市規則第14A章遵守申報、公告或獨立股東批准之規定的關連交易或持續關連交易(定義見上市規則)。本集團於截至2025年12月31日止年度期間訂立的重大關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註37。除上文所披露者外，該等交易並不構成本公司關連交易或持續關連交易，或為豁免披露的關連交易或持續關連交易。董事確認本公司已就相關交易符合上市規則第14A章的披露規定。

董事會確認上述截至2025年12月31日止年度的持續關連交易項下具體協議的簽訂及執行均已遵循該等持續關連交易的定價原則，並已遵守上市規則的披露規定。

## 董事會報告(續)

### 根據上市規則第14.36B條作出的披露

#### 收購置佳物業服務有限公司(「目標公司」)之70%股權

2023年3月21日，本公司與鄭珮怡女士(「賣方」)及目標公司訂立股份買賣協議。據此，賣方有條件同意出售及本公司有條件同意收購(「收購事項」)目標公司之70%股權，總代價最高為154百萬港元，惟須受股份買賣協議所載條款及條件規限。收購事項的代價由本公司H股於2020年7月6日在聯交所上市的所得款項淨額撥付。

本公司已於2023年7月26日收到所屬國有資產監督管理機構對目標公司資產評估核准的批覆，並已滿足日期為2023年3月21日的有關收購目標公司之股份買賣協議的先決生效條件。訂約雙方根據股份買賣協定之條款於2023年10月1日完成收購事項。目標公司隨後成為本公司的直接附屬公司，其財務資料自2023年10月1日起於本集團的財務報表內綜合入賬。

有關上述收購的詳情，請參閱本公司日期為2023年3月21日、2023年5月4日、2023年7月4日及2023年7月26日之公告。

賣方向本公司承諾，根據目標公司在相應年度採納的適用會計準則設定截至2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止四個年度(「四年承諾期」)的業績目標如下：

	截至12月31日止年度				
	2022年 (港元)	2023年 (港元)	2024年 (港元)	2025年 (港元)	總計 (港元)
經審核收入	127,726,200	143,478,261	165,217,391	188,695,652	625,117,504
經審核扣非(且扣稅)後淨利潤	15,192,183	15,579,909	19,484,369	22,203,958	72,460,419

本公司及目標公司會根據協定的業績目標每年審閱目標公司的財務業績。

## 董事會報告(續)

倘目標公司於四年業績承諾期內未能達成協定的業績目標，本公司有權於四年業績承諾期屆滿後的翌年按下文所載方式(較高者)計算並進行一次性估值調整，即賣方應按照該計算結果向購買方全額支付以進行補償：

$$(i) \quad \text{補償額} = \text{總代價} \times \frac{(625,117,504 \text{ 港元} - 2022 \text{ 年至 } 2025 \text{ 年 累計 實際 營業 收入})}{625,117,504 \text{ 港元}}; \text{ 或}$$

$$(ii) \quad \text{補償額} = \text{總代價} \times \frac{(72,460,419 \text{ 港元} - 2022 \text{ 年至 } 2025 \text{ 年 累計 實際 扣 非 且 扣 稅 淨 利 潤})}{72,460,419 \text{ 港元}}$$

本公司對目標公司的業績採取累計考核方式並在四年業績承諾期屆滿後進行一次性估值調整。

截至2025年12月31日，目標公司四年業績承諾期已屆滿。截至本報告日期，目標公司相關業績(包括經審核收入及經審核扣非(且扣稅)後淨利潤)正在審核中。待審核結果確定後，本公司將根據上市規則14.36B條規定刊發公告(如需)並於下一份年報中披露目標公司的實際表現是否符合保證。

### 不競爭承諾函

關於本公司於2020年6月9日與金融街集團簽訂的《不競爭承諾函》(「**不競爭承諾函**」)，本公司確認：

- (1) 本公司經合理查詢，及金融街集團已書面確認，其在截至2025年12月31日止年度一直遵守《不競爭承諾函》。
- (2) 獨立非執行董事已就《不競爭承諾函》的履行情況進行年度審查，並確認控股股東已充分遵守不競爭承諾函，並無任何違反承諾的情形。

### 優先購買權和稅項減免

截至本報告發佈之日，根據中國法律及公司章程沒有優先購買權安排的規定。本公司不知悉現有股東因持有本公司的證券而享有任何稅收減免。

### 與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

於本報告日期，公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據上市規則第13.18條要求將其披露。

## 董事會報告(續)

### 五年財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第180頁「五年財務摘要」一節。

### 主要附屬公司

於2025年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註18。

### 董事及高級管理人員履歷詳情

董事及高級管理人員的履歷詳情載於本報告「董事及高級管理人員履歷」章節內。

### 允許的彌償

本集團已購買並維持了截至2025年12月31日止年度的董事責任保險，為董事提供了適當的保險。相關詳情載於本報告「企業管治報告」—「董事職責」章節內。

### 購買、出售或贖回公司的上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2025年12月31日止年度並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括庫存股份(定義見上市規則))或可贖回證券。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

### 管理合同

截至2025年12月31日止年度概無訂立或於截至2025年12月31日止年末訂立與本公司任何業務之全部或多數之管理有關的合約。

### 根據上市規則持續披露責任

截至2025年12月31日，本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

### 報告期後重要事項

除本年報其他章節所披露外，本集團於2025年12月31日至本報告日期後並無發生任何重大事項。

## 董事會報告(續)

### 退休福利計劃

本集團於有關年度的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註31及32。

### 董事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註15。

### 核數師

致同會計師事務所(特殊普通合伙)及致同(香港)會計師事務所有限公司已於本公司的2020–2024年度股東週年大會分別獲委任為本公司2021–2025年度境內核數師及境外核數師，任期直至本公司下次股東大會結束為止。進一步詳情請參閱本公司日期為2025年6月5日的公告，以及2025年4月23日之通函。本公司於過去3年並沒有更換核數師。

本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由致同(香港)會計師事務所有限公司及致同會計師事務所(特殊普通合伙)審計。其將於本公司2025年度股東週年大會退任，屆時將提呈續聘其為本公司核數師的決議案。

### 審閱賬目

審核委員會遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審核委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，與本集團的管理層討論本集團採納的會計原則及實務，及內部監控及財務匯報等事宜。

### 遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則的守則條文，作為其自身之企業管治守則。據董事所深知，除本報告「企業管治報告」一節所披露者外，本公司截至2025年12月31日整個期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

## 董事會報告 (續)

### 遵守法律及法規

本集團須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》《中華人民共和國民法典》《中華人民共和國勞動法》《中華人民共和國招標投標法》《中華人民共和國環境保護法》《中華人民共和國安全生產法》《中華人民共和國消防法》《中華人民共和國土地管理法》《物業管理條例》《保安服務管理條例》《特種設備安全監察條例》等法律法規。

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。截至2025年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

### 環境政策及表現

本集團一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

### 環境社會及管治報告

本集團相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本集團將致力加強推動本集團之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告指引》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本集團及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命

**孫杰**

董事長

中國北京 • 2026年3月26日

# 獨立核數師報告



# Grant Thornton

## 致同

致金融街物業股份有限公司股東  
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

### 意見

我們已審核列載於第80頁至179頁金融街物業股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而公平地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況，及 貴集團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的披露規定妥為編製。

### 意見基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核。我們於該等準則項下的責任在本報告「核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任」一節中詳述。根據香港會計師公會之專業會計師道德守則(「守則」)(適用於審計公眾利益實體的財務報表)，我們獨立於 貴集團。我們已遵循該守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審核憑證可充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

## 獨立核數師報告(續)

### 關鍵審計事項

根據我們的專業判斷，關鍵審核事項為我們審核本期綜合財務報表中最重要的事項。我們在整體審核綜合財務報表和就此形成意見時處理此等事項，而不會就此等事項單獨發表意見。

#### 貿易應收款項預期信用損失(「預期信用損失」)撥備

參閱綜合財務報表附註4、附註23及附註41.3及會計政策附註2.11

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>我們確認貿易應收款項減值評估為關鍵審計事項，乃因其結餘對綜合財務報表屬重大，及貴集團管理層之重大預期，預計貿易應收款項預期信用損失撥備或會影響貴集團於報告期末之賬面值。</p> <p>誠如綜合財務報表附註4所披露，管理層根據債務人的內部信貸評級及其賬齡情況計算應收貿易賬款的預期信用損失，並考慮歷史回收率、客戶違約可能性及前瞻性資料。誠如綜合財務報表附註23所披露，扣除預期信用損失撥備約人民幣46,206,000元後，於2025年12月31日，貿易應收款項賬面值約為人民幣349,296,000元。</p>	<p>我們就貿易應收款項預期信用損失履行以下程序：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 了解及評估管理層對貿易應收款項預期信用損失之內部控制及評估流程及透過審議估計不確定性之程度及其他固有風險因素之程度(如複雜性、主觀性、變化及管理層偏向或舞弊之敏感性)，以評估重大錯誤陳述之固有風險；</li> <li>• 了解及評估管理層區分單項計提及集體計提貿易應收款項之理論依據；</li> <li>• 檢查計算預期信用損失的數學準確性；</li> <li>• 以樣本基準測試管理層編製貿易應收款項賬齡分析的準確性；</li> <li>• 通過分析主要客戶的未償付餘額及應收款項周轉天數的波動，執行分析性審查程序；及</li> <li>• 於內部專家協助下，透過參考過往回收率、客戶違約可能性及前瞻性資料評估預期平均虧損率是否適當。</li> </ul>

## 獨立核數師報告(續)

### 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司2025年度報告所包含的所有信息(綜合財務報表及我們的有關核數師報告除外)。

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

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製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編製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。

在編製綜合財務報表時，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。

董事在審核委員會協助下須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 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。我們僅根據協定約定條款向 閣下(作為整體)報告我們的意見，並無其他目的。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總能發現所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總而言可能影響使用者依據該等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。

## 獨立核數師報告(續)

### 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，我們運用專業判斷，並保持專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 獲得並了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但並非旨在對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露，或倘有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於截至核數師報告日期所取得的審計憑證。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、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃和執行 貴集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對 貴集團財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責 貴集團審計的方向、監督和審閱為 貴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。

除其他事項外，我們與審核委員會就審計的計劃範圍、時間安排及重大審計發現進行溝通，該等發現包括我們在審計中識別的內部控制的任何重大缺陷。

## 獨立核數師報告(續)

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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道德要求，並與彼等溝通可能被合理認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及(如適用)為消除威脅而採取的行動或應用的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定對本期綜合財務報表的審計最為重要的該等事項，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傳達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傳達該事項。

#### 致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師  
香港特別行政區  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

2026年3月26日

趙永寧  
執業證書號碼：P04920

# 綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>收入</b>			
銷售及服務成本	6	<b>1,999,238</b> <b>(1,715,498)</b>	1,751,562 (1,499,004)
<b>毛利</b>		<b>283,740</b>	252,558
其他收入	7	<b>1,629</b>	4,203
其他(虧損)/收益, 淨額	8	<b>(18,276)</b>	7,102
行政開支		<b>(99,484)</b>	(91,215)
應收票據及貿易應收款項及按攤銷成本計量之 其他金融資產的預期信用損失(「預期信用損失」)撥備		<b>(14,389)</b>	(11,625)
<b>經營利潤</b>		<b>153,220</b>	161,023
融資收入	9	<b>20,240</b>	15,808
融資成本	9	<b>(3,423)</b>	(4,017)
融資收入, 淨額	9	<b>16,817</b>	11,791
匯兌收益/(虧損), 淨額		<b>11</b>	(350)
享有聯營公司權益利潤淨額	19	<b>1,987</b>	2,872
享有合營企業權益利潤淨額	20	<b>1,295</b>	305
<b>除所得稅前利潤</b>		<b>173,330</b>	175,641
所得稅開支	11	<b>(45,711)</b>	(43,398)
<b>年內利潤</b>		<b>127,619</b>	132,243
<b>歸屬以下各方年內利潤:</b>			
本公司擁有人		<b>107,350</b>	116,066
非控制性權益(「非控制性權益」)		<b>20,269</b>	16,177
		<b>127,619</b>	132,243
<b>每股收益, 基本及攤薄(人民幣元)</b>	13	<b>0.287</b>	0.311
<b>其他全面(虧損)/收入</b>			
<b>其後將不會重新分類至損益的項目</b>			
退休福利負債的重新計量		<b>81</b>	(357)
長期服務金(「長期服務金」)撥備的重新計量		<b>(1,160)</b>	(570)
<b>其後將重新分類至損益的項目</b>			
換算海外業務財務報表產生的匯兌(虧損)/收益		<b>(2,524)</b>	1,918
<b>年內其他全面(虧損)/收益</b>		<b>(3,603)</b>	991
<b>年內全面收入總額</b>		<b>124,016</b>	133,234
<b>歸屬以下各方全面收入總額:</b>			
本公司擁有人		<b>104,853</b>	116,653
非控制性權益		<b>19,163</b>	16,581
		<b>124,016</b>	133,234

第86頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

## 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業	16	30,114	30,381
物業、廠房及設備	17	31,018	52,437
於聯營公司權益	19	9,513	7,526
於合營企業權益	20	4,152	2,857
商譽	21	74,790	93,618
無形資產	22	15,158	18,917
預付款項	24	661	702
按攤銷成本計量之其他金融資產	25	3,162	19,291
遞延所得稅資產	30	53,232	42,100
<b>非流動資產總值</b>		<b>221,800</b>	267,829
<b>流動資產</b>			
應收票據及貿易應收款項	23	353,364	345,640
預付款項	24	23,587	15,403
按攤銷成本計量之其他金融資產	25	98,546	61,415
到期日超過三個月的銀行存款	26	117,166	99,730
受限制銀行存款	26	69,080	80,906
現金及現金等價物	26	1,509,025	1,458,578
<b>流動資產總額</b>		<b>2,170,768</b>	2,061,672
<b>資產總額</b>		<b>2,392,568</b>	2,329,501

## 綜合財務狀況表（續）

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
股本	27	373,500	373,500
儲備	28	628,921	620,836
留存收益		341,653	303,525
本公司擁有人應佔權益		1,344,074	1,297,861
非控制性權益		77,558	71,212
<b>權益總額</b>		<b>1,421,632</b>	<b>1,369,073</b>
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	33	—	26,848
租賃負債	29	11,190	33,935
遞延所得稅負債	30	848	1,300
退休福利負債	31	5,036	5,376
長期服務金撥備	32	1,395	754
<b>非流動負債總額</b>		<b>18,469</b>	<b>68,213</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	33	784,736	702,675
合約負債	34	120,202	131,077
即期稅項負債		23,907	26,969
租賃負債的即期部分	29	22,667	30,991
退休福利負債的即期部分	31	333	334
長期服務金撥備的即期部分	32	622	169
<b>流動負債總額</b>		<b>952,467</b>	<b>892,215</b>
<b>負債總額</b>		<b>970,936</b>	<b>960,428</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>2,392,568</b>	<b>2,329,501</b>

此財務報表已於2026年3月26日獲董事會批准授權發佈。

孫杰  
董事

宋榮華  
董事

第86頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

## 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	歸屬於本公司擁有人的權益								非控制性 權益 權益總額
	股本	資本公積	法定公積金	匯兌儲備	其他儲備	留存收益	總計		
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28.1)	人民幣千元 (附註28.2)	人民幣千元 (附註28.3)	人民幣千元 (附註28.4)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2024年1月1日的結餘	373,500	552,615	57,902	(715)	(1,282)	263,804	1,245,824	57,136	1,302,960
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	1,343	(756)	116,066	116,653	16,581	133,234
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(64,616)	(64,616)	(13,462)	(78,078)
非控制性權益注資	—	—	—	—	—	—	—	2,695	2,695
收購一間附屬公司(附註38)	—	—	—	—	—	—	—	8,262	8,262
轉入法定公積金	—	—	11,729	—	—	(11,729)	—	—	—
於2024年12月31日及 2025年1月1日的結餘	<b>373,500</b>	<b>552,615</b>	<b>69,631</b>	<b>628</b>	<b>(2,038)</b>	<b>303,525</b>	<b>1,297,861</b>	<b>71,212</b>	<b>1,369,073</b>
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	(1,767)	(731)	107,351	104,853	19,163	124,016
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	—	(58,640)	(58,640)	(12,817)	(71,457)
轉入法定公積金	—	—	10,583	—	—	(10,583)	—	—	—
<b>於2025年12月31日的結餘</b>	<b>373,500</b>	<b>552,615</b>	<b>80,214</b>	<b>(1,139)</b>	<b>(2,769)</b>	<b>341,653</b>	<b>1,344,074</b>	<b>77,558</b>	<b>1,421,632</b>

第86頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

# 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>除所得稅前利潤</b>	<b>173,330</b>	175,641
<b>就以下各項作出調整：</b>		
物業、廠房及設備折舊	26,478	27,267
投資物業攤銷	8,342	5,770
無形資產攤銷	3,897	3,440
應收票據及貿易應收款項及以攤銷成本計量之 其他金融資產預期信用損失撥備	14,389	11,625
處置物業、廠房及設備虧損淨額	91	102
投資物業減值虧損	309	1,479
商譽減值虧損	18,828	9,253
物業、廠房及設備減值虧損	—	364
出售使用權資產的虧損	—	34
利息開支	3,423	4,017
利息收入	(20,240)	(15,808)
匯兌(收益)/虧損淨額	(11)	350
提前終止租約時終止確認的收益淨額	(574)	(172)
享有聯營公司權益利潤淨額	(1,987)	(2,872)
享有合營企業權益利潤淨額	(1,295)	(305)
逐步收購一間附屬公司的收益	—	(17,718)
退休福利負債變動	(357)	(430)
長期服務金撥備變動	(1,172)	(100)
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>	<b>223,451</b>	201,937
應收票據及貿易應收款項、預付款項及按攤銷成本計量之 其他金融資產變動	(47,684)	(79,375)
貿易及其他應付款項變動	41,007	110,415
合約負債變動	(10,875)	9,017
受限制銀行存款減少/(增加)	12,174	(10,550)
經營活動所得現金	218,073	231,444
已付所得稅	(61,737)	(66,121)
<b>經營活動所得現金淨額</b>	<b>156,336</b>	165,323

## 綜合現金流量表(續)

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購附屬公司之現金流入(扣除所得現金)	38	—	28,840
從一間聯營公司收取股息		—	5,585
購買租賃項下的投資物業		—	(771)
購買物業、廠房及設備		(5,724)	(4,509)
出售物業、廠房及設備所得款項淨額		4	3
購買無形資產		(118)	(1,774)
存放到期日超過三個月的銀行存款		(36,647)	(47,131)
提取到期日超過三個月的銀行存款		19,211	62,505
已收利息		19,818	14,971
自融資租賃收取現金		8,840	5,910
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<b>5,384</b>	<b>63,629</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>			
支付租賃負債	40	(36,718)	(23,564)
新成立附屬公司產生的非控制性權益注資		—	2,695
向本公司擁有人派付股息		(58,640)	(64,616)
向非控制性權益派付股息		(14,159)	(2,830)
<b>融資活動使用現金淨額</b>		<b>(109,517)</b>	<b>(88,315)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物		1,458,578	1,316,199
現金及現金等價物的匯兌影響		(1,756)	1,742
<b>年末現金及現金等價物</b>	26	<b>1,509,025</b>	<b>1,458,578</b>

第86頁至第179頁中附註乃屬該等綜合財務報表組成部分。

# 綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 1. 一般資料

金融街物業股份有限公司(「本公司」，前稱「北京金融街物業管理有限責任公司」)為於1994年5月20日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立的一家有限責任公司。於2019年9月19日，本公司根據中國公司法改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國北京西城區金融大街33號。

本公司的H股於2020年7月6日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本公司直接控股公司為北京華融綜合投資有限公司(「直接控股公司」)，一家於中華人民共和國成立之投資公司。本公司最終持股公司為北京金融街投資(集團)有限公司(「最終持股公司」)，一家於中華人民共和國註冊成立的有限責任公司，由北京市西城區政府國有資產監督管理委員會控制。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中國及香港主要從事提供物業管理及相關服務。

董事會於2026年3月26日批准發佈截至2025年12月31日止年度綜合財務報表。

## 2. 重要會計政策概要

### 2.1 編製基準

該等年度綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則，統稱包括所有適用個別香港財務報告準則會計準則、香港會計師準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」)以及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，並包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

編製該等綜合財務報表時所用的重大會計政策概述如下。除另有說明者外，該等政策已於所有呈列年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.1 編製基準(續)

綜合財務報表乃按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策中全面陳述。

謹請注意，編製該等綜合財務報表時須作出會計估計及假設。儘管該等估計乃按管理層對現存事件及行動的最佳理解及判斷而作出，惟實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高程度判斷或複雜性，或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的方面於附註4披露。

#### 2.2 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至12月31日止年度各年的財務報表。

附屬公司為由本集團控制的實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報，且有能力透過其對該實體之控制權影響該等回報，即屬控制該實體。在評估本集團是否對實體具有控制權時，僅考慮與實體有關的(由本集團及其他方持有的)實際性權利。

本集團於取得控制權起計直至本集團終止該附屬公司的控制權當日將附屬公司收入及開支計入綜合財務報表。

於編製財務報表時，集團內公司之間的交易、交易結餘及未變現收益及虧損乃予撇銷。倘集團內公司之間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，相關資產亦會從本集團角度考量作減值測試。附屬公司財務報表所呈報金額已按需要作出調整，以確保與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

非控制性權益是指並非由本公司直接或間接擁有於附屬公司的股權，本集團未有對非控制性權益持有人同意任何符合金融負債定義的法定義務的額外條款。本集團對企業合併可以選擇按附屬公司的可識別淨資產的公允價值或以其相應的比例計量任何非控制性權益。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.2 綜合基準(續)

非控制性權益在綜合財務狀況表的權益項目內區別於本公司擁有人應佔權益而單獨列示。非控制性權益應佔本集團的業績作為本年度損益總額及其他全面收益總額在非控制性權益及本公司擁有人之間分配，並於綜合損益及其他全面收益表中列示。

倘本集團失去對一間附屬公司之控制權，則於出售時之損益乃以下列兩項之差額計算：(i)所收取代價之公允價值及任何保留權益公允價值之總和，及(ii)附屬公司先前之資產(包括商譽)及負債及任何非控制性權益之賬面值。倘附屬公司之若干資產按重估金額或公允價值計算，而相關累計損益已於其他全面收益確認並於權益累計，則早前於其他全面收益確認及於權益累計之金額將會以猶如本公司已直接出售相關資產之方式入賬(即重新分類至損益或直接轉撥至保留盈利)。

除非附屬公司乃持作出售或計入出售組別，否則本公司的財務狀況報表中，附屬公司按成本值扣除減值虧損列賬。成本亦包括投資直接應佔的成本。

附屬公司的業績由本公司按於報告期末已收及應收股息的基準列賬。不論所收取股息是以投資對象的收購前或收購後溢利作出，全部股息均於本公司的損益中確認。

#### 2.3 業務合併

收購並非受共同控制的附屬公司及業務使用收購法入賬。業務合併的轉讓代價按公允價值，公允價值乃按本集團所轉讓資產、本集團對被收購方前擁有人所產生之負債及本集團為換取被收購方控制權而發行之股本權益於收購日期之公允價值總和計算。收購相關成本於產生時在損益確認。

當已收購一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者必須對創造產出的能力有重大貢獻，則本集團釐定其已收購一項業務。倘收購過程對繼續生產產出的能力至關重要，並且所收購的投入包括具備執行該過程所必需的技能、知識或經驗的組織勞動力，或對持續生產產出的能力有重大貢獻，則被認為屬獨特或稀缺，或在無重大成本、努力或持續生產產出能力出現延遲的情況下不可取代。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.3 業務合併(續)

業務合併中所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債初步按其於收購日期之公允價值計量。

商譽計量為所轉撥代價、於被收購方之任何非控制性權益的金額及收購方之前持有被收購方股本權益(如有)公允價值總和超出所收購的可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分。倘於進行評估後,所收購的可識別資產及所承擔負債於被收購日期的淨值超出所轉撥的代價、於被收購方的任何非控制性權益的金額及收購方先前持有被收購方權益(如有)的公允價值總和,超出部分即時於損益中確認為廉價購買收益。

倘本集團於業務合併中轉讓的代價包括或然代價安排產生的資產或負債,或然代價於收購日期按其收購日期公允價值計量並視為於業務合併中所轉撥的代價一部份。或然代價的公允價值變動(證實為按計量法調整)可追溯調整,並就商譽或議價購買收益作出相應調整。計量期調整為於計量期間就於收購日期存在的事實及情況獲得的其他資料產生的調整。計量期不超過收購日期起計一年內。或然代價的公允價值變動隨後入賬並無確認為計量期調整,而取決於或然代價如何劃分。劃分為權益的或然代價並無於隨後重新計量,而其隨後結算於權益內入賬。劃分為金融負債的或然代價其後於各報告日期按公允價值重新計量,而相應的變動於損益中確認。

於收購日期前已持有並在其他全面收益確認及累計在股權之股本權益的價值之改變,會在本集團取得被收購方之控制權時重列至損益。

倘業務合併的初始會計處理於合併發生的報告期末前尚未完成,本集團會呈報尚未完成會計處理的項目的暫時性金額。該等暫時性金額乃於計量期間內作出調整(見上文),而新增資產或負債則獲確認,以反映關於截至收購日期已存在之事實及情況(倘已知)將對於截至日期確認的金額所產生的影響的新資料。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.4 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團對其有重大影響，有權參與投資者財務及經營決策，但並非控制或共同控制該等政策之實體。

合營企業為一項合營安排，據此，擁有該安排共同控制權的各方均有權享有該項安排的資產淨值。共同控制權指訂約協定共享安排的控制權，僅在相關活動決策須經共享控制權之各方一致同意之情況下存在。

在綜合財務報表中，於聯營公司或合營企業之投資初步按成本確認，其後採用權益法入賬。收購成本超過本集團應佔於收購日期所確認該聯營公司或合營企業之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值之任何數額會確認為商譽。商譽計入投資之賬面值，並作為投資之一部分作出減值評估。收購成本按交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債，以及本集團已發行股本工具之公允價值，另加投資直接應佔之任何成本計量。重新評估後，本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超出收購成本之任何差額，即時於損益確認，以釐定購入投資期間本集團應佔聯營公司或合營企業之損益。

按照權益法，本集團於聯營公司或合營企業之權益按成本列賬，並就本集團應佔聯營公司或合營企業之資產淨值減任何已識別減值虧損於收購後之變動作出調整，惟列為持作出售者(或計入持作出售類別之出售組別內者)除外。年內損益包括本集團年內應佔聯營公司或合營企業之收購後及除稅後業績(包括年內確認之於聯營公司或合營企業之投資之任何減值虧損)。本集團應佔聯營公司或合營企業之年內其他全面收益計入本集團年內其他全面收益。

本集團與其聯營公司或合營企業之間交易之未變現收益將會撇銷，惟以本集團所佔聯營公司或合營企業之權益為限。倘本集團與其聯營公司或合營企業之間資產銷售之未變現虧損按權益會計法撥回，本集團亦會對有關資產作減值測試。倘聯營公司或合營企業所用會計政策並非為本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則本集團須於採用權益法而使用該聯營公司或合營企業財務報表時作出必要調整，以使該聯營公司或合營企業之會計政策與本集團所使用者一致。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.4 聯營公司及合營企業(續)

當本集團應佔聯營公司或合營企業之虧損相等於或超過其於聯營公司或合營企業之權益時，除非其擁有法定或推定責任或代表聯營公司或合營企業付款，否則本集團不會再確認虧損。就此而言，本集團於聯營公司或合營企業之權益為根據權益法計算投資之賬面值，連同實質構成本集團於該聯營公司或合營企業之投資淨額之其他長期權益部分，而該些長期權益於適用時採用預期信用損失(「預期信用損失」)模式。

於應用權益法後，本集團決定是否須就本集團於其聯營公司或合營企業之投資確認額外減值虧損。於各報告期末，本集團決定是否有任何客觀憑證顯示於聯營公司或合營企業之投資出現減值。倘識別出該等跡象，則本集團所計算之減值金額為於聯營公司或合營企業之可收回金額(即使用價值與公允價值減出售成本兩者間之較高者)與其賬面值之差額。於釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期將由聯營公司或合營企業產生之估計未來現金流量之現值，包括該聯營公司或合營企業之營運所產生以及最終出售該投資之所得款項之現金流量。

#### 2.5 外幣換算

綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，人民幣亦為本公司的功能貨幣。

於綜合入賬實體的獨立財務報表中，外幣交易乃按交易當日的現行匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告期末，以外幣計值的貨幣資產及負債按該日的匯率換算。該等交易結算及於報告期末重新換算貨幣資產及負債產生的外匯收益及虧損於損益內確認。

以外幣計值按公允價值入賬的非貨幣項目，均已按釐定公允價值之日的現行匯率重新換算，惟以外幣計值按歷史成本計量的非貨幣項目則不予重新換算(即僅於交易日期使用匯率換算)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.5 外幣換算(續)

在綜合財務報表中，所有國外業務的單獨財務報表最初以與本集團的呈報貨幣不同的貨幣呈報，已轉換為人民幣。資產和負債已按報告日的收盤匯率折算為人民幣。收入和支出已按照交易日的匯率或報告期內的平均匯率換算為人民幣，前提是匯率沒有明顯波動。此程序產生的任何差異已在其他全面收益中確認，並分別計入權益的匯兌儲備。

於2005年1月1日或之後因收購一間海外實體產生之商譽及公允價值調整已作為該海外實體之資產及負債處理，並以報告期末的現行匯率換算為人民幣。於2005年1月1日前因收購海外實體產生之商譽，則按收購海外業務之日適用之外幣匯率進行換算。

#### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(惟附註2.15所述使用權資產成本除外)最初按收購成本確認(包括使資產達致必要位置及條件以使本集團管理層以預期方式運作而直接產生的任何費用)。物業、廠房及設備隨後乃按成本減累計折舊及累計減值虧損(如有)列賬。

折舊乃按彼等估計可使用年限以直線法按下列期限確認，以撇銷其成本減殘值：

辦公及運營設備	2-6年
車輛	4-10年
租賃物業裝修	估計可使用期限或租賃期限內，孰短者

使用權資產折舊會計政策載列於附註2.15。

殘值、折舊方法及可使用年限之估計須於各報告期末檢討並於適當時作出調整。

報廢或出售收益或虧損乃按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

僅當與項目有關之未來經濟利益有可能流入本集團且項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產賬面值或確認為獨立資產(如適用)。棄置部分終止確認賬面值。維修及保養等所有其他成本於產生之財政期間自損益中扣除。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.7 投資物業

投資物業按歷史成本減去折舊列示。投資物業(主要為商舖)乃持有以賺取長期租賃收益，並非由本集團佔用。

投資物業亦包括符合投資物業定義的使用權資產。投資物業按成本(包括相關交易成本及借貸成本(如適用))進行初始計量。折舊以直線法確認，以按估計可使用年限34年內或租賃期間經計及估計剩餘價值後撇銷投資物業的成本。

資產殘值及可使用年限須於各報告期末檢討並於適當時作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產賬面值撇減至其可收回金額(附註2.20)。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值的差額釐定，並於綜合損益及其他全面收益表內「其他收益／(虧損)」淨額確認。

#### 2.8 商譽

以下載列收購附屬公司產生商譽之會計政策。

業務合併產生之商譽於獲得控制權之日(收購日期)確認為資產。商譽按於收購日期已轉讓代價的公允價值、於被收購方任何非控制性權益之金額及收購方先前持有的被收購方股權(如有)的公允價值之總額，超逾本集團於被收購方可識別資產及負債淨公允價值之權益的差額計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽被分配至現金產生單位，並會每年進行減值測試(見附註2.20)。

於日後出售附屬公司時，應佔商譽資本化金額乃包括於釐定出售所得收益或虧損之金額內。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.9 無形資產(商譽除外)

已收購無形資產初步按成本值確認。於初步確認後，具有限可使用年期的無形資產按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。

具有限可使用年期的無形資產於估計可使用年期內以直線法攤銷。無形資產可供使用時隨即攤銷。可使用年期的應用如下：

軟件使用權及品牌使用權	1-10年
客戶關係	4-6年

資產攤銷法及可使用年期於各報告日期檢討並於適當時作出調整。

具有限可使用年期的無形資產按下文附註2.20所述進行減值測試。

#### 2.10 金融工具

##### **確認及終止確認**

金融資產及金融負債在本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

##### **金融資產**

###### *金融資產之分類及初步計量*

除並無重大融資成分且根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」按交易價格計量之應收貿易賬款外，所有金融資產初步按公允價值計量，如為並非按公允價值計量且變動計入損益(「按公允價值計量且變動計入損益」)的金融資產，則另加直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。按公允價值計量且變動計入損益的金融資產的交易成本於損益支銷。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.10 金融工具(續)

##### **金融資產(續)**

##### 金融資產之分類及初步計量(續)

金融資產(指定及有效作對沖工具的金融資產除外)分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公允價值計量且變動計入損益。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於融資收入、融資成本或其他(虧損)/收益，淨額內呈列，惟金融資產的預期信用損失(「預期信用損失」)會於綜合損益及其他全面收益表內作為單獨項目呈列。

##### 金融資產之後續計量

##### 債務投資

##### 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件(且並非指定為按公允價值計量且變動計入損益)，則該資產按攤銷成本計量：

- 以收取合約現金流量為目的而持有資產之經營模式下持有之金融資產；及
- 金融資產之合約條款產生之現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息。

於初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產之利息收入計入綜合損益及其他全面收益表融資收入內。倘貼現影響微乎其微，則貼現可忽略不計。本集團之應收票據及貿易應收款項、按攤銷成本計量之其他金融資產、到期日超過三個月的銀行存款、受限制銀行存款及現金及現金等價物均屬於此類金融工具。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.10 金融工具(續)

##### **金融負債**

##### *金融負債的分類和計量*

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債及或然代價。

除本集團指定為按公允價值計入損益的金融負債外，金融負債(租賃負債除外)初步按公允價值計量，並於適用時就交易成本作出調整。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量，惟未於對沖關係中指定為對沖工具的衍生工具及指定為按公允價值計量且變動計入損益的金融負債除外，該等衍生工具及金融負債其後按公允價值列賬，收益或虧損於損益中確認。

所有於損益呈報的相關利息費用及(如適用)工具的公允價值變動均計入融資收入及融資成本。

租賃負債會計政策載列於附註2.15。

##### *貿易及其他應付款項*

貿易及其他應付款項按公允價值初始確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### *或然代價*

或然代價的會計政策詳情載於附註2.12。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.11 金融資產減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信用損失(「預期信用損失」) — 「預期信用損失模式」。屬此範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債務類金融資產、根據香港財務報告準則第15號確認及計量的應收票據及貿易應收款項。

於評估信貸風險及計量預期信用損失時，本集團考量更為廣泛的資料，包括過往事件、現時狀況以及會影響有關工具未來現金流量預期可收回性的合理及有理據的預測。

採納該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 自初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 自初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」將覆蓋於報告期末出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月的預期信用損失」於第一類別下確認，而「整個存續期的預期信用損失」於第二類別下確認。

預期信用損失的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信用損失釐定。

#### **應收票據及貿易應收款項**

就應收票據及貿易應收款項而言，本集團計算預期信用損失時應用簡化法，並於各報告期末根據整個存續期的預期信用損失確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，有關撥備為合約現金流量的預期差額。在計算預期信用損失時，本集團已根據過往信用損失經驗及外部指標，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

為計量預期信用損失，應收票據及貿易應收款項已根據攤佔信用風險特點及逾期日數分組。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.11 金融資產減值(續)

##### **按攤銷成本計量之其他金融資產**

本集團計量其他應收款項的損失撥備等於十二個月的預期信用損失，除非自初始確認後信用風險大幅增加，在這種情況下，本集團確認終身預期信用損失。是否應確認終身預期信用損失的評估乃基於自初始確認以來發生違約的可能性或風險的顯著增加。

在評估自初始確認後信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告期末金融資產發生違約的風險與初始確認日期金融資產違約風險進行比較。在進行評估時，本集團會考慮合理且可支持的定量和定性信息，包括歷史經驗和前瞻性信息，無需過多的成本或努力即可獲得。

特別是，在評估信用風險是否顯著增加時，會考慮以下信息：

- 金融工具外界(倘有)或內部信用評級的實際或預期顯著惡化；
- 信貸風險的外部市場指標顯著惡化，例如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計會導致債務人履行債務能力大幅下降的監管、業務、財務、經濟狀況或技術環境的現有或預測的不利變化；及
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化。

無論上述評估結果如何，本集團假設信貸風險自初步確認及當合約款項已逾期逾30天時大幅增加，惟本集團有合理及支持性之資料證實其他情況，則另作別論。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.11 金融資產減值(續)

##### **按攤銷成本計量之其他金融資產(續)**

儘管如此，本集團假設債務工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，倘於各報告期末確定債務工具的信貸風險較低。債務工具在下列情況下被釐定為低信貸風險：違約風險低；借款人具有雄厚實力可於短期內履行其合約現金流量責任及經濟及營商環境於較長時期之不利轉變可能(但並非必然)削弱借款人履行其合約現金流量責任之能力。

就內部信貸風險管理而言，本集團認為，違約事件(i)在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括本集團)還款(未計及本集團所持任何抵押品)時發生；或(ii)金融資產已逾期超三年。

有關評估應收票據及貿易應收款項之及按攤銷成本計量之其他金融資產的預期信用損失的詳盡分析載於附註41.3。

#### 2.12 或然代價

或然代價按各報告期末之公允價值確認，而重新計量至公允價值產生之收益或虧損即時於損益內確認，除非衍生工具符合香港財務報告準則第9號下的對沖會計要求。

#### 2.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款和可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險不大及原到期日為三個月或以下的短期高流動性投資。受限制的銀行存款計入綜合財務狀況表「受限制銀行存款」。

本集團使用的受限於第三方合約限制的銀行結餘，計為現金的一部分，除非該等限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘使用的合約限制於附註26披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.14 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，則確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益前收取代價，亦將確認合約負債。在該等情況下，亦將確認相應的應收款項。

就與客戶訂立的單一合約而言，以合約資產淨額或合約負債淨額呈列。就多種合約而言，不相關合約的合約資產及合約負債不以淨額基準呈列。

#### 2.15 租賃

##### (a) 租賃定義及本集團作為承租人

在合約開始日，本公司審議合約是否為租賃或者包含租賃。租賃獲定義為「讓渡了在一定期間內使用已識別資產(相關資產)的權利以換取代價的一項合約或合約的一部分」。為採用此定義，本集團評估該合約是否滿足以下三個關鍵評估：

- \* 有關合約是否包含一項已識別資產，無論有關資產於合約中明示或透過資產在可供本集團使用時獲識別之方式作出暗示；
- \* 考慮到就有關合約所訂明範圍內之權利，本集團是否有權獲得於整個使用期間內使用已識別資產所產生之絕大部分經濟利益；及
- \* 本集團有權於使用期間內指示已識別資產之用途。本集團評估其是否有權於使用期間內指示資產之「使用方式及用途」。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.15 租賃(續)

##### (a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產以成本計量，而成本包括租賃負債之初步計量、任何由本集團產生之初步直接成本、估計於租賃結束時拆卸並移除相關資產所需之任何成本及任何於租賃開始日期前預付之租賃付款(扣除任何已收取之租賃優惠)。

本集團按直線基準於租賃開始日期至使用權資產的使用年期結束或租期結束(以較早者為準)期間就使用權資產計提折舊，除非本集團合理確定於租期結束時可獲得所有權則作別論。本集團亦於出現減值跡象時評估使用權資產的減值。

於租賃開始日期，本集團按該日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並使用租賃中的隱含利率，或(倘該利率不可釐定)本集團的增額借貸利率進行貼現。

計量租賃負債時計入的租賃款項包括固定款項。租賃款項亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及倘租期反映本集團選擇終止租賃時的罰金。

於初始計量後，負債將按已付租賃款項減少，並按租賃負債的利息成本增加。為反映任何重新評估或租賃修訂，或倘實質固定款項出現變動，負債需要重新計量。並不取決於指數或價格的可變租賃款項於觸發付款的事件或情況發生期間確認為開支。

本集團在以下情況對租賃負債進行重新評估：

- \* 租期有所變動或行使購買選擇權的評估發生變化，在這種情況下，通過在重新評估日使用經修訂貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，重新計量相關的租賃負債。
- \* 租賃付款因進行市場租金審查後市場租金率的變化而發生變化，在這種情況下，使用初始貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，重新計量相關的租賃負債。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.15 租賃(續)

##### (a) 租賃定義及本集團作為承租人(續)

###### 作為承租人之租賃計量及確認(續)

對於未作為單獨租賃入賬的租賃變更，本集團根據已修改租約的租賃期限，在修改生效日期使用經修訂的貼現率對經修訂後的租賃付款進行貼現，從而重新計量租賃負債。

於重新計量租賃時，相應調整於使用權資產中反映，或於使用權資產已減至零時在損益中反映。

本集團已選擇使用實際權宜法入賬短期租賃及低價值資產租賃。本集團並無確認使用權資產及租賃負債，而按直線法於租期內在損益中將該等租賃的相關付款確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括打印機及其他小型辦公設備。

於綜合財務狀況表，使用權資產已包括於「物業、廠房及設備」內，與呈列其擁有的相同性質之相關資產相同。滿足投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內列示。

已付可退還租賃按金根據香港財務報告準則第9號入賬，並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值之調整被視為額外租賃付款，並計入使用權資產成本。

##### (b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

倘相關資產擁有權附帶之絕大部分風險及回報已轉讓時，租賃分類為融資租賃，否則分類為經營租賃。

當本集團為中間出租人時，其將總租約與分租租約作為兩個單獨的合約入賬。分租租約參考總租約產生的使用權資產而非參考相關資產分類為融資或經營租賃。倘總租約為本集團應用短期租賃豁免的短期租賃，則本集團將分租租約分類為經營租賃。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.15 租賃(續)

##### (b) 本集團作為出租人(續)

本集團分租其部分物業，其分租租約分類為融資租賃及經營租賃。

本集團亦自其投資物業經營租賃賺取租金收入。租金收入於租期內以直線法確認。

#### 2.16 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟資源流失，並能可靠地衡量涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。

所有撥備於各報告期末作出檢討並作出調整以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟資源流失之可能性不大，或未能可靠地衡量該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟資源流失之可能性極低。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗非完全由本集團控制的不確定事件而確定其會否實現)亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低。

業務合併產生的或然負債，在收購日期為現時義務的，如果其公允價值能夠可靠計量，則按公允價值初步確認。按公允價值初步確認後，該或然負債按初始確認之金額減累計攤銷(如適用)與將於上述可資比較之撥備中確認之金額二者之較高者確認。不能按公允價值可靠計量或於收購日期未構成現時義務之於業務合併中產生的或然負債披露如上。

尚未達到資產確認標準的本集團的可能經濟利益流入被視為或然資產。

#### 2.17 股本

普通股歸類為權益。股本按已發行股份的代價金額確認，扣除任何與發行股份有關的交易成本(扣除任何相關所得稅利益)，惟有關成本須為該項股權交易直接應佔之增加成本。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.18 收益確認

本集團提供物業管理服務及社區增值服務。提供服務的收益於提供服務會計期間確認。

本集團遵循五個步驟釐定是否確認收益：

1. 確定客戶合約；
2. 識別履約責任；
3. 釐定交易價格；
4. 按履約責任分配交易價格；及
5. 當／隨履約責任履行而確認收益。

在所有情況下，合約的總交易價格按照其相對獨立銷售價格分配至各種履約責任。合約的交易價格不包括代表第三方付款的任何金額。

當合約的訂約方已履約，本集團根據本集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於綜合財務狀況表中呈列為合約資產或合約負債。

當(或隨)本集團透過向客戶轉讓承諾商品或服務而履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益。

有關本集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情載列如下：

#### **物業管理及有關服務收入**

物業管理及有關服務收益(均基於包幹制及酬金制)於提供服務會計期間確認，因為客戶在本集團履約時同時收到並消費本集團履約所提供的利益。

就物業管理及有關服務而言，本集團按月就所提供服務收取固定金額並確認為收益，金額以本集團有權開發票及直接與已履行價值相應者為限。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.18 收益確認(續)

##### **物業管理及有關服務收入(續)**

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團會將已收或應收業主的費用確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為代理人，主要負責安排及監督其他供應商向物業業主提供之服務。本集團將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額之若干固定金額或百分比計算)確認為收益。

##### **餐飲服務收入**

餐飲服務在控制權於某一時間點轉移，並在相關服務已提供予客戶時確認收入。

倘客戶支付對價或本集團有權無條件獲得對價金額，則在本集團向客戶轉讓服務之前，本集團在收到付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將對價列為合約負債。合約負債為本集團將服務轉讓給本集團已向其收取對價(或應付對價金額)的客戶的責任。

##### **社區增值服務**

社區增值服務主要包括與業主服務相關的增值服務(主要包括停車場管理服務、住宅物業經紀、居民服務及其他服務)，於提供服務時確認。交易付款在向客戶提供社區增值服務時即時應付。

##### **利息收入**

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。就按攤銷成本計量的金融資產並未信用減值的，實際利率法則適用於該資產總賬面金額。

##### **租金收入**

租金收入會計政策載列於附註2.15。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.19 政府補助

當能夠合理地保證政府補助將可收取，而本集團將會符合所有附帶條件時，將政府提供的補助按其公允價值確認入賬。與成本有關的政府補貼遞延入賬，並按擬補償成本配合其所需期間計入損益。

與收入有關的政府補助按總額呈列於綜合損益及其他全面收益表項下「其他收入」中。

#### 2.20 非金融資產(合約資產除外)減值

下列資產須進行減值測試：

- 收購附屬公司產生之商譽；
- 其他無形資產；
- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；及
- 本公司於附屬公司、聯營公司及合營企業之權益。

具無限可使用年期或仍未可供使用的商譽及其他無形資產至少每年進行一次減值測試，無論是否有任何跡象表明該等資產已減值。倘無論何時有跡象表明該等資產賬面值可能無法收回，則對所有其他資產進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超過可收回金額的金額即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映當時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的除稅前貼現率貼現至其現值。

為評估減值，倘資產產生之現金流入大致上並非獨立於其他資產，可收回金額則按可獨立產生現金流入之最少資產組合(即現金產生單位)釐定。因此，部份資產個別進行減值測試，另有部份按現金產生單位水平測試。當可識別合理及一致之分配基準時，企業資產會分配至個別的現金產生單位，否則會分配至可識別合理及一致分配基準之最小現金產生單位組別。其中商譽會分配至預期可從有關業務合併帶來之協同效益受惠之現金產生單位，代表在本集團內為內部管理而監控商譽之最小單位，且不會大於經營分部。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.20 非金融資產(合約資產除外)減值(續)

就獲分配商譽之現金產生單位所確認之減值虧損初步計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自現金產生單位之其他資產中扣除，惟資產之賬面值不得削減至低於其各自公允價值減出售成本或使用價值(如數額可確定)。

商譽之減值虧損不能於其後期間撥回。就其他資產而言，倘用於釐定資產可收回款額之估計出現有利變動，則可撥回減值虧損，惟該資產之賬面值(扣除折舊及攤銷後)不得超出倘過往該資產並無確認減值虧損之情況下原應釐定之賬面值。

#### 2.21 僱員福利

##### **短期負債**

工資及薪金負債如預期在僱員提供相關服務期間結束後十二個月內悉數結算，則就僱員直至報告期末的服務予以確認，並按結算有關負債時支付的預期金額計量。負債於綜合財務狀況表內呈列為即期僱員福利負債。

##### **退休後負債**

本集團實施多項退休後計劃，包括設定受益計劃及設定提存計劃。

在綜合財務狀況表內就有關設定受益計劃確認的負債，為報告期末的設定受益負債的現值。設定受益負債每年由獨立精算師韜睿惠悅使用預計單位貸記法計算。

設定受益負債的現值利用將用以支付福利的貨幣為單位計值且年限與有關負債的年限近似的高質素企業債券的利率，將估計未來現金流出量貼現計算。在債券並無成熟市場的國家，使用政府債券的市場利率。

利息成本淨額通過設定受益負債餘額淨額以貼現率計算。此項成本包含在綜合損益及其他全面收益表中的僱員福利開支。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.21 僱員福利(續)

##### **退休後負債(續)**

根據經驗而調整的重新計量收益及虧損以及精算假設的變動，在產生期間內直接確認在其他全面收入中，計入權益變動表及綜合財務狀況表中的其他儲備。

計劃修訂或削減導致設定受益負債現值的變動即時於損益確認為過往服務成本。

對於設定提存計劃，本集團以強制性、合約性或自願性方式向公開或私人管理的退休金保險計劃供款。本集團作出供款後，即無進一步付款責任。供款於到期時確認為僱員福利開支。預付供款確認為資產，惟以退回現金或可扣減日後付款金額為限。

##### **長期服務金(「長期服務金」)**

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下員工終止合約或退休而支付之長期服務金撥備淨額，是指僱員於現時及過往期間提供服務所賺取的未來福利。

此責任額是以預計單位信貸記存法計算，並計算其貼現現值，並扣除本集團退休計劃下集團供款所佔之應計權益。貼現率為報告日期與有關負債到期期限相若之優質企業債券的收入率。

重新計量在產生期間內於其他全面收入扣除或計入權益。

##### **住房公積金、醫療保險及其他社會保險**

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員工資的一定比例(不超過上限)按月向該等基金繳存供款。本集團對該等基金的責任以各年度應付供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時支銷。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.21 僱員福利(續)

##### 花紅計劃

本集團在有合約責任或過往行為造成推定責任的情況下，就花紅確認負債及開支。

#### 2.22 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延所得稅。

即期所得稅資產及／或負債包括本報告期間或過往報告期間(且於報告期末尚未支付)向財政當局繳納稅款的責任或來自有關財政當局催繳稅款的索償。所得稅乃按年內應課稅溢利，根據有關財政期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益中確認為稅項開支的一部分。

遞延所得稅乃按於報告期末財務報表中資產與負債賬面值與其相應稅基的暫時差額使用負債法計算。遞延所得稅負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延所得稅資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘一宗交易中商譽或初次確認(業務合併除外)資產及負債而產生的暫時差額並不影響應課稅損益或會計損益，且無產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則不會就此確認遞延所得稅資產及負債。

於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額確認為遞延所得稅負債，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不可能撥回者除外。

就稅項扣減歸因於租賃負債的租賃交易而言，本集團就租賃負債及相關的資產分別應用香港會計準則第12號。本集團確認租賃負債的相關遞延所得稅資產，金額以可用作抵銷相當可能出現的應課稅溢利的可扣稅暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認遞延所得稅負債。

遞延所得稅乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告期末須為已頒佈或實際上頒佈的稅率。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.22 所得稅的會計處理(續)

遞延所得稅資產或負債變動於損益中確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅於以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團會於以下情況以淨額呈列遞延所得稅資產與遞延所得稅負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延所得稅資產與遞延所得稅負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延所得稅負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

#### 2.23 分部報告

經營分部按照向主要運營決策者(「主要運營決策者」)提供的內部報告貫徹一致的方式報告。主要運營決策者被確認為作出戰略決策的本公司董事會，負責分配資源及評估經營分部表現。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 2. 重要會計政策概要(續)

#### 2.24 關聯方

就綜合財務報表而言，符合以下條件的人士被視為與本集團有關連：

- (a) 該人士為符合以下條件的人士或緊密家族成員：
  - (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團有重大影響；或
  - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該人士為實體且符合以下任何條件：
  - (i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司。
  - (ii) 該實體為其他實體(或為該實體所屬集團成員公司的聯營公司或合營企業)的聯營公司或合營企業。
  - (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 一個實體為某第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 該實體屬本集團或與本集團有關連的實體為僱員利益設立的離職後福利計劃。
  - (vi) 該實體由一名於(a)指明的人士控制或共同控制。
  - (vii) 於(a)(i)指明的人士對該實體有重大影響或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
  - (viii) 實體或者任何集團的組成部分成員，向本集團或者本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的緊密家族成員指與該實體交易時預期可影響該個別人士或受該人士影響的家族成員。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

#### 3.1 於2025年1月1日或之後開始之年度期間生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可兌換性」，該修訂本於本集團於2025年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效。

該等修訂對本集團的財務報表並無重大影響。

#### 3.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則會計準則

於授權刊發該等綜合財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團並未提早採納該等準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為高度通貨膨脹之表達貨幣 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具的分類及計量的修訂本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊 <sup>1</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表呈列 — 借款人對於包含須應要求償還條款的定期貸款分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未釐定生效日期

董事預計，所有修訂及詮釋將於修訂生效日期或之後開始之首個期間納入本集團會計政策。有關預期對本集團會計政策有影響的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則預期不會對本集團財務報表構成重大影響。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

#### 3.2 已頒佈但未生效之香港財務報告準則會計準則(續)

##### **香港財務報告準則第18號「財務報表中的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂**

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表呈列」。其沿用香港會計準則第1號之多項現有規定，惟變動有限，而香港會計準則第1號之若干規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號將不會影響財務報表項目的確認及計量，惟會影響其呈列。其引入了三大新要求，包括：

- 呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「融資及所得稅前溢利」)，並視乎呈報實體的主要業務活動，於損益表中將項目分類為五個新界定的類別(即「經營類」、「投資類」、「融資類」、「所得稅類」及「已終止經營類」)；
- 在財務報表的單一附註中披露管理層界定之業績指標(「管理層界定之業績指標」)；及
- 加強對財務報表中信息匯總及分解的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出限定範圍修訂，包括：

- 就呈列經營現金流量而言，使用「經營溢利或虧損」作為間接法的起點；及
- 將利息及股息現金流量分類為經營活動的選擇權已對銷。

此外，若干其他準則亦有相應修訂。

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之修訂本於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並須連同特定過渡條文追溯應用。本集團董事目前正致力於識別香港財務報告準則第18號的所有影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表的架構及管理層界定之業績指標規定的額外披露。本集團亦正在評估綜合財務報表內資料分組方式的影響，包括目前標為「其他」的項目。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團就未來作出有關估計及假設。顧名思義，該等會計估計甚少與有關實際結果相同。有重大風險可能導致下個財政年度須對資產及負債之賬面值作出重大調整之估計及假設討論如下：

#### 根據香港財務報告準則第9號對預期信用損失範疇內的貿易應收款項預期信用損失撥備估計

本集團基於對違約風險及預期虧損率的假設，對受預期信用損失影響的貿易應收款項計提準備。本集團在作出這些假設及選擇減值計算的輸入數據時，會根據本集團的過往歷史、現行市場狀況以及附註2.11所載於各報告期末的前瞻性估計做出判斷。於2025年12月31日，貿易應收款項的賬面價值合計為人民幣349,296,000元(扣除預期信用損失撥備人民幣46,206,000元)(2024年：人民幣345,640,000元(扣除預期信用損失撥備人民幣33,511,000元))。貿易應收款項預期信用損失撥備的詳情載於附註23。

預期信用損失的撥備對估計的變動敏感。歷史比率作出調整以反映影響客戶結算未結清款項能力的現時及前瞻性宏觀因素。本集團於各報告期末更新歷史違約率並分析前瞻性估計的變動。然而，鑒於所面臨信貸風險的期間為短，該等宏觀因素的影響於報告期間並不屬重大。當實際未來現金流量與預期不同，有關差額將影響符合香港財務報告準則第9號項下預期信用損失範疇內貿易應收款項及其他項目的賬面值及有關估計已變動期間的信貸虧損。

#### 非金融資產減值(商譽除外)

本集團於出現減值蹟象時進行減值審查，確保非金融資產(包括投資物業、物業、廠房及設備、於聯營公司權益、於合營企業權益及無形資產)的賬面值不超過其可收回金額。可收回金額指預計從資產所屬的現金產生單位產生的估計未來現金流量的現值。因此，在達致可收回金額時，管理層對估計未來現金流、增長率及貼現率須作出判斷。

於2025年12月31日，投資物業、物業、廠房及設備、於聯營公司權益、於合營企業權益及無形資產的賬面值分別為人民幣30,114,000元、人民幣31,018,000元、人民幣9,513,000元、人民幣4,152,000元及人民幣15,158,000元(2024年：人民幣30,381,000元、人民幣52,437,000元、人民幣7,526,000元、人民幣2,857,000元及人民幣18,917,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 4. 關鍵會計估計及判斷(續)

#### 商譽減值之估計

本集團按照附註2.8所述的會計政策每年測試商譽是否遭受任何減值。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該等計算方法需估計未來現金流量及折現率。於估計未來預期現金流量之過程中，管理層就未來收益及溢利作出假設。該等假設與未來事件及情況有關。實際結果可能存在差異，且可能導致須對下個財政年度內商譽之賬面值作出重大調整。釐定合適折現率涉及對市場風險及資產特定風險因素作出合適調整之估計。包含商譽之現金產生單位可收回金額之估計詳情於附註21披露。

### 5. 分部資料

本公司的董事會為本集團的主要運營決策者。為分配資源及評估業績，董事會確定了經營分部。

本集團主要在中國及香港從事提供物業管理及相關服務，相關資源的分配取決於其是否有利於本集團整體價值提升。董事會認為，本集團應作為一個整體進行業績評估。因此，董事會認為，根據香港財務報告準則第8號的規定，僅有一個經營分部。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 6. 收入

本集團的主要業務於綜合財務報表附註1披露。

本集團年度內確認的收入如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>來自客戶合約的收益</b>		
物業管理及相關服務		
— 按包幹制確認物業管理服務	1,583,214	1,338,269
— 按酬金制確認物業管理服務	24,581	17,393
— 社區增值服務	307,199	312,197
多元經營	75,717	74,328
	<b>1,990,711</b>	<b>1,742,187</b>
<b>其他來源的收益</b>		
租金收入	8,527	9,375
	<b>1,999,238</b>	<b>1,751,562</b>

截至2025年12月31日止年度，金融街集團及其附屬公司及合營及聯營公司(「金融街聯屬集團」)的交易金額佔本集團收入的7%(2024年：10%)。除金融街聯屬集團外，本集團還擁有大量客戶，而彼等截至2025年及2024年12月31日止年度的交易金額概無佔本集團收入的10%或以上。

本集團在一段時間內及某個時間點在下列主要提供的服務類型中從貨物及服務轉讓中獲得收入：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部收入		
— 在一段時間內確認	1,921,296	1,669,857
— 在某一個時間點確認	69,415	72,330
租金收入	8,538	9,375
	<b>1,999,238</b>	<b>1,751,562</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 6. 收入(續)

## 地區資料

本集團來自外部客戶的收入主要來自位於中國內地(所在地)及香港的客戶，乃根據客戶之所在地釐定；本集團之非流動資產位於香港及中國內地，乃根據該等資產之地理位置或集團實體持有該等資產之地點(如適用)釐定。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
外部收入		
— 中國內地	1,823,695	1,624,045
— 香港	175,543	127,517
	<b>1,999,238</b>	1,751,562

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動分部資產(金融工具及遞延所得稅資產除外)增加		
— 中國內地	18,111	70,747
— 香港	1,183	121
	<b>19,294</b>	70,868

## 7. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助(附註)	1,629	4,143
確認增值稅進項加計扣除	—	60
	<b>1,629</b>	4,203

附註：

政府補助乃自中國地方政府當局酌情收取，用於當地業務發展及就業。

概無就收取該補貼而附有尚未達成的條件及其他或然事項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 8. 其他(虧損)/收益, 淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(91)	(102)
提前終止租約時終止確認的收益淨額	574	172
出售使用權資產的虧損	—	(34)
逐步收購一間附屬公司的收益	—	17,718
非金融資產減值撥備	(19,137)	(11,096)
其他	378	444
	(18,276)	7,102

### 9. 融資收入, 淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>融資收入</b>		
銀行存款利息收入	19,818	14,971
融資租賃的利息收入	422	837
	20,240	15,808
<b>融資成本</b>		
租賃負債的融資支出	(1,911)	(2,641)
退休福利負債的利息開支淨額	(97)	(133)
與收購一間附屬公司有關的應付代價的推算利息收入	(1,415)	(1,243)
	(3,423)	(4,017)
	16,817	11,791

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 10. 除所得稅前利潤

年度利潤乃經(扣除)/計入以下各項得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
員工成本 — 包括董事薪酬(附註14)		
— 計入銷售及服務成本	612,221	574,332
— 計入行政開支	58,319	52,190
清潔、保安及維護服務成本	909,914	713,745
公用事業	89,138	94,659
折舊		
— 物業、廠房及設備(附註17)	26,478	27,267
— 投資物業(附註16)	8,342	5,770
無形資產攤銷(附註22)	3,897	3,440
預期信用損失撥備/(撥備撥回)		
— 貿易應收款項(附註23)	13,632	11,902
— 應收票據(附註23)	332	—
— 按攤銷成本計量之其他金融資產(附註25)	425	(277)
投資物業減值虧損(附註16)	309	1,479
物業、廠房及設備減值虧損(附註17)	—	364
商譽減值虧損(附註21)	18,828	9,253
餐飲服務所用原材料及消耗品成本	30,160	33,557
租賃費用：		
— 短期租賃	11,725	11,738
— 低價值項目租賃	5,041	7,828
專業服務費	5,412	5,585
稅項及附加費	8,601	7,721
核數師酬金		
— 審核服務	2,336	2,249
— 非審核服務	855	521
匯兌虧損淨額	(11)	350
其他開支	42,545	49,616

## 11. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	54,575	63,471
— 香港利得稅	2,747	884
遞延稅(附註30)	(11,611)	(20,957)
所得稅開支總額	45,711	43,398

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

按適用稅率計算的稅項開支與會計溢利之間的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<b>173,330</b>	175,641
按25%稅率計算的稅項	<b>43,333</b>	43,910
不可扣稅開支	<b>6,336</b>	7,529
使用上一年度未確認的稅務虧損及可扣稅暫時差額	<b>(741)</b>	(173)
毋須課稅收入	<b>(872)</b>	(5,224)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣稅暫時差額	<b>224</b>	780
轉回先前確認的遞延所得稅資產稅率變動	<b>—</b>	(151)
多計前期所得稅撥備	<b>(532)</b>	(1,614)
稅率差異	<b>(2,037)</b>	(1,659)
所得稅開支	<b>45,711</b>	43,398

#### 中國企業所得稅

本集團就中國業務作出之所得稅撥備乃根據年度內估計應課稅溢利，在有關現行法例、詮釋及慣例基礎上按適用稅率計算。

中國的一般企業所得稅稅率為25%(2024年：25%)。

北京永泰恒衛生服務有限公司、北京怡己房地產經紀有限公司、北京金通泰餐飲管理有限公司、北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司、湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司、北京金融街住宅物業管理有限責任公司及北京怡己生活服務有限責任公司、金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司、山東金融街物業有限公司、洛陽城投物業服務有限責任公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%(2024年：5%)；烏節金融街(北京)運營管理有限公司合資格為小微企業，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率5%(2024年：無)。重慶市江北嘴物業服務有限公司符合西部大開發所得稅優惠政策條件，並獲當地稅務機關批准享有優惠所得稅稅率15%(2024年：15%)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

## 香港利得稅

截至2025年12月31日止年度的香港利得稅撥備按年內估計應課稅溢利的16.5%計算，惟本集團一間附屬公司為兩級利得稅制下的合資格法團。根據利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元溢利按8.25%的稅率徵稅，2,000,000港元以上的溢利則按16.5%的稅率徵稅。

截至2025年12月31日止年度的香港利得稅撥備已計及香港政府就2024/25課稅年度應繳稅項100%減免，每個業務最多減免1,500港元(2024年：2023/24課稅年度最多減免3,000港元，並在計算截至2024年12月31日止年度的撥備時考慮在內)。

## 12. 股息

## (a) 歸屬於本年度股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
擬派末期股息每股普通股人民幣0.145元(2024年：每股普通股人民幣0.157元)	54,158	58,640

於報告期末後建議派發的末期股息須經本公司應屆股東週年大會的股東批准，且於報告期末尚未確認為負債。

## (b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本公司已宣派末期股息(附註i)	58,640	64,616
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息(附註ii)	2,954	2,830
	61,594	67,446

## 附註：

- (i) 於2025年6月5日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.157元，總額約為人民幣58,640,000元。股息於2025年8月結清。

於2024年6月6日舉行的本公司股東週年大會上，董事會宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.173元，總額約為人民幣64,616,000元。股息於2024年8月結清。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 12. 股息(續)

#### (b) 該年度批准並支付的上一個財政年度的股息：(續)

附註：(續)

- (ii) 其為附屬公司北京怡己購商貿有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司向非控制性權益宣派及支付截至2024年12月31日止年度的股息。

其為附屬公司，湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司向非控制性權益宣派及支付截至2023年12月31日止年度的股息。

#### (c) 該年度批准並應付的上一個財政年度的股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
附屬公司向非控制性權益已宣派末期股息(附註)	9,863	10,632

附註：

其為附屬公司重慶江北嘴物業服務有限公司及北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司向非控制性權益宣派截至2024年12月31日止年度的股息。

其為附屬公司北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司向非控制性權益宣派截至2023年12月31日止年度的股息。

### 13. 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算方法為歸屬於本公司擁有人的利潤，除以於財政年度內已發行普通股的加權平均數計算。

	2025年	2024年
歸屬於本公司擁有人利潤總額(人民幣千元)	107,350	116,066
已發行普通股的加權平均數(千股)	373,500	373,500
每股基本盈利(人民幣元)	0.287	0.311

#### (b) 每股攤薄收益

由於本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度期間並無潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 14. 僱員福利開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	471,768	432,550
退休金成本 — 設定提存計劃(附註)	57,457	56,963
住房公積金	26,228	27,119
其他社保成本	50,388	49,965
退休金成本 — 設定受益計劃(附註31)	98	—
長期服務金撥備開支(附註32)	102	98
其他僱員福利	64,499	59,827
	<b>670,540</b>	<b>626,522</b>

附註：

本集團各實體的僱員須參加由當地市政府管理及運營的設定提存計劃。本集團各實體向該計劃供款，供款金額按當地市政府要求的僱員薪資的若干百分比計算，以為僱員的退休福利提供資金。

於2025年及2024年12月31日，概無沒收供款可用於減少日後供款。

本集團部分實體亦向部分高級僱員提供年金計劃，亦屬於設定提存計劃。

截至2025年12月31日止年度，除上述提存計劃所述的年度供款外，本集團並無其他與該等計劃相關的重大退休福利付款責任(2024年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士

#### 15.1 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部，董事及行政總裁之酬金披露如下：

	截至2025年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>執行董事：</b>					
孫杰	—	501	500	226	1,227
宋榮華	—	426	425	226	1,077
薛蕊(附註iv)	—	501	400	226	1,127
<b>非執行董事：</b>					
胡玉霞(附註i及v)	—	—	—	—	—
李亮(附註i及v)	—	—	—	—	—
郭明明(附註i及iii)	—	—	—	—	—
孟純英(附註i及vi)	—	—	—	—	—
韓豐翔(附註i及vi)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
宋寶程	150	—	—	—	150
佟岩	150	—	—	—	150
陸晴	150	—	—	—	150
<b>職工代表董事：</b>					
呂敏(附註vii)	—	174	19	90	283
<b>監事：</b>					
劉安鵬(附註i及viii)	—	—	—	—	—
高明慧(附註viii)	—	172	19	89	280
	450	1,774	1,363	857	4,444

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

## 15.1 董事薪酬(續)

	截至2024年12月31日止年度				總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金及津貼 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	
<b>執行董事：</b>					
孫杰	—	502	500	220	1,222
宋榮華	—	426	425	218	1,069
薛蕊(附註iv)	—	383	375	219	977
<b>非執行董事：</b>					
沈明松(附註i)	—	—	—	—	—
胡玉霞(附註i及v)	—	—	—	—	—
梁建平(附註i)	—	—	—	—	—
李亮(附註i及v)	—	—	—	—	—
趙璐(附註i及ii)	—	—	—	—	—
郭明明(附註i及iii)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事：</b>					
宋寶程	150	—	—	—	150
佟岩	150	—	—	—	150
陸晴	150	—	—	—	150
<b>監事：</b>					
劉安鵬(附註i及viii)	—	—	—	—	—
高明慧(附註viii)	—	171	19	87	277
呂敏(附註vii)	—	167	19	86	272
	450	1,649	1,338	830	4,267

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

#### 15.1 董事薪酬(續)

附註：

- (i) 該等董事及監事的酬金由本公司的股東支付。
- (ii) 趙璐女士已辭任非執行董事，自2024年10月10日起生效。
- (iii) 郭明明先生獲委任為非執行董事，自2024年10月10日起生效。
- (iv) 薛蕊女士已辭任執行董事，自2025年5月6日起生效。
- (v) 胡玉霞女士及李亮先生已辭任非執行董事，自2025年5月6日起生效。
- (vi) 孟純英女士及韓豐翔先生獲委任為非執行董事，自2025年5月6日起生效。
- (vii) 呂敏女士由監事調任為職工代表董事，自2025年5月6日起生效。
- (viii) 劉安鵬先生及高明慧女士已退任監事，自2025年5月6日起生效。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無以董事、董事所控制法人團體及董事的關連實體為受益人的任何貸款、準貸款及其他交易，亦無向董事、董事所控制法人團體及董事的關連實體提供任何擔保或抵押。

上述薪酬指董事和監事以本集團僱員及／或本集團旗下公司董事身份於截至2025年及2024年12月31日止年度從本集團收取的酬金。

#### 15.2 五名最高薪酬人士

本年度本集團薪酬最高的五名人士包括三名(2024年：三名)董事，其薪酬在上述分析中反映。年內應付予其餘兩名(2024年：兩名)人士的總薪酬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及津貼	898	866
酌情花紅	700	600
退休計劃供款	451	433
	<b>2,049</b>	1,899

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 15. 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

## 15.2 五名最高薪酬人士(續)

薪酬屬於下列範圍：

	人數	
	2025年	2024年
薪酬範圍(港元)		
零至1,000,000港元	1	2
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—

酌情花紅乃經參考相關人士於本集團內的職責及責任以及本集團的表現後釐定。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無董事、監事或五名最高薪酬人士從本集團收取任何酬金作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或離職補償。概無董事、監事或五名最高薪酬人士放棄或同意放棄截至2025年及2024年12月31日止年度的任何薪酬。

## 16. 投資物業

	截至2025年12月31日止年度		
	樓宇 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	3,822	35,023	38,845
添置	—	8,384	8,384
年初及年末	3,822	43,407	47,229
<b>累計折舊</b>			
年初	(2,156)	(6,308)	(8,464)
年內折舊開支	(58)	(8,284)	(8,342)
年內減值虧損	(309)	—	(309)
年末	(2,523)	(14,592)	(17,115)
<b>賬面淨值</b>			
年末	1,299	28,815	30,114

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 16. 投資物業(續)

	截至2024年12月31日止年度		
	樓宇 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	3,822	43,276	47,098
添置	—	15,313	15,313
已終止	—	(23,566)	(23,566)
年初及年末	3,822	35,023	38,845
<b>累計折舊</b>			
年初	(567)	(24,214)	(24,781)
已終止	—	23,566	23,566
年內折舊開支	(110)	(5,660)	(5,770)
年內減值虧損	(1,479)	—	(1,479)
年末	(2,156)	(6,308)	(8,464)
<b>賬面淨值</b>			
年末	1,666	28,715	30,381

投資物業主要包括租賃物業，租賃物業指符合投資物業定義的分租使用權資產。租賃物業為位於中國的商業樓宇。投資物業按照相關租賃負債的初始金額進行初始計量。租賃負債按租賃付款的淨現值(使用租賃內含利率貼現)進行初始計量。該等租賃物業的擁有權並非由出租人轉讓予本集團。該等租賃物業均按直線法在租期(較其可使用年限短)內折舊。

於2025年12月31日，本集團持有六份租賃合約(2024年：五份)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

於2025年及2024年12月31日的投資物業詳情如下：

描述	類別	地點	租賃期	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>樓宇</b>					
山東省臨沂市蘭山區北城迎新區齊魯園廣場420/3	商業樓宇	中國	長期	1,299	1,666
<b>租賃物業</b>					
北京市西城區驛馬市大街18號中再中心大廈地下一層	商業樓宇	中國	短期	1,963	2,617
北京市豐台區西馬場南里二區5,10,23,24,甲8,甲23號樓底層商業	商業樓宇	中國	短期	3,757	7,514
地下停車場	停車場	中國	短期	242	507
北京市豐台區庄怡北街6號院	停車場	中國	長期	20,528	18,077
天津市河西區南京路39號	停車場	中國	短期	2,325	—
				28,815	28,715
總計				30,114	30,381

## 公允價值計量

本集團的投資物業於2025年及2024年12月31日經一家獨立專業合資格估價公司，國眾聯資產評估土地房地產估價有限公司估價，該公司於近期被估價物業的地點及物業類別方面具有經驗。

於2025年及2024年12月31日，有關本集團投資物業的詳情及公允價值層級的資料如下：

	公允價值 層級	公允價值 2025年 人民幣千元	公允價值 2024年 人民幣千元
位於中國的商業大樓	第三級	1,299	1,666

公允價值乃根據市場可比較方法釐定，該方法反映類似房地產的近期交易價格，並根據被審查房地產的性質、位置及條件的差異進行調整。與過往年度使用的估值技術相比並無變化。

本集團投資物業於2025年及2024年12月31日的公允價值被歸為公允價值計量的第三級。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

	截至2025年12月31日止年度				
	使用權資產 人民幣千元	辦公及運營設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
年初	31,869	39,409	21,510	31,169	123,957
添置	5,068	2,072	54	3,598	10,792
處置及終止	(25,494)	(1,923)	(858)	(3,690)	(31,965)
年末	11,443	39,558	20,706	31,077	102,784
<b>累計折舊</b>					
年初	798	(30,117)	(18,044)	(24,157)	(71,520)
年內折舊開支	(15,896)	(4,255)	(1,250)	(5,077)	(26,478)
匯兌差額	(3)	(5)	(11)	19	—
處置及終止	19,872	1,838	832	3,690	26,232
年末	4,771	(32,539)	(18,473)	(25,525)	(71,766)
<b>賬面淨值</b>					
年末	16,214	7,019	2,233	5,552	31,018

	截至2024年12月31日止年度				
	使用權資產 人民幣千元	辦公及運營設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>					
年初	41,003	36,647	20,526	28,570	126,746
添置	24,189	2,210	402	2,599	29,400
收購一間附屬公司(附註38)	—	2,202	654	—	2,856
處置及終止	(33,323)	(1,650)	(72)	—	(35,045)
年末	31,869	39,409	21,510	31,169	123,957
<b>累計折舊</b>					
年初	(15,109)	(25,578)	(15,811)	(19,231)	(75,729)
年內折舊開支	(16,368)	(4,123)	(1,845)	(4,931)	(27,267)
年內減值虧損	—	(364)	—	—	(364)
收購一間附屬公司(附註38)	—	(1,600)	(457)	—	(2,057)
匯兌差額	25	—	—	5	30
處置及終止	32,250	1,548	69	—	33,867
年末	798	(30,117)	(18,044)	(24,157)	(71,520)
<b>賬面淨值</b>					
年末	32,667	9,292	3,466	7,012	52,437

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

使用權資產呈列為位於中國的所租賃辦公室、員工宿舍及餐廳。租賃初始期限通常為2至5年(2024年:2至5年)。

於2025年及2024年12月31日,計入物業、廠房及設備賬面淨值的使用權資產如下:

	截至2025年12月31日止年度		
	賬面價值		折舊
	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2025年 1月1日 人民幣千元	截至2025年 12月31日止年度 人民幣千元
員工宿舍	2,642	2,088	1,530
辦公室	8,901	17,556	7,952
餐廳	4,598	12,769	6,233
停車場	—	108	108
設備	73	146	73
總計	16,214	32,667	15,896

	截至2024年12月31日止年度		
	賬面價值		折舊
	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2024年 1月1日 人民幣千元	截至2024年 12月31日止年度 人民幣千元
員工宿舍	2,088	13,967	1,393
辦公室	17,556	3,530	8,149
餐廳	12,769	8,397	6,523
停車場	108	—	108
設備	146	—	195
總計	32,667	25,894	16,368

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情

於2025年及2024年12月31日主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊國家 及業務	法人實體類型	註冊股本/已發 行及繳足股本 千元	本公司實際持有所有權 權益的百分比		主要業務
				2025年	2024年	
<b>由本公司直接持有</b>						
北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣10,000元	100%	100%	酒店和餐飲管理
北京金融街住宅物業管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣6,000元	100%	100%	住宅物業管理
北京怡己生活服務有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000元	100%	100%	物業管理
北京市西單東南大廈物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,010元	100%	100%	物業管理
北京市西馬物業管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000元	100%	100%	物業管理
北京融路通諮詢服務有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣2,000元	100%	100%	停車場管理及諮詢
北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣15,000元	80%	80%	物業管理
金融街泓亞物業服務(重慶)有限公司	中國	有限責任公司	人民幣5,000元	51%	51%	物業管理
北京永泰恒衛生服務有限公司 <sup>2</sup>	中國	有限責任公司	人民幣2,963元	100%	100%	物業管理及物流服務
北京怡己房地產經紀有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000元	100%	100%	物業代理服務
北京金融街新城物業管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000元	51%	51%	物業管理
置佳物業服務有限公司(「置佳物業服務」)	香港	有限責任公司	5,200港元	70%	70%	物業管理
洛陽城投物業服務有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣2,550元	51%	51%	物業管理
烏節金融街(北京)運營管理有限責任公司	中國	有限責任公司	人民幣9,000元	51%	51%	物業管理

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 18. 主要附屬公司詳情(續)

公司名稱	註冊國家 及業務	法人實體類型	註冊股本 千元	本公司實際持有所有權 權益的百分比		主要業務
				2025年	2024年	
<b>通過北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司</b>						
<b>間接持有</b>						
南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司 (「南京金融街第一太平戴維斯」) <sup>3</sup>	中國	有限責任公司	人民幣5,612元	41%	41%	物業管理
北京金融街第一太平戴維斯京南物業管理有限公司 <sup>3</sup>	中國	有限責任公司	人民幣5,000元	41%	41%	物業管理
北京金融街世聯不動產管理有限公司 <sup>3</sup>	中國	有限責任公司	人民幣5,000元	—*	41%	物業管理
湖北金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司 <sup>3</sup>	中國	有限責任公司	人民幣5,000元	41%	41%	物業管理
山東金融街物業有限公司 <sup>4</sup>	中國	有限責任公司	人民幣5,000元	36%	36%	物業管理
重慶市江北嘴物業服務有限公司 <sup>2, 3, 5</sup>	中國	有限責任公司	人民幣6,000元	41%	41%	物業管理
<b>通過北京金禧麗泰酒店管理有限責任公司間接持有</b>						
北京怡己三矢堂餐飲管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣1,000元	60%	60%	餐飲管理
北京怡己巷子餐飲管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500元	100%	100%	餐飲管理
北京金通泰餐飲管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500元	100%	100%	餐飲管理
北京金臻味餐飲管理有限公司	中國	有限責任公司	人民幣500元	51%	51%	餐飲管理
北京怡己購商貿有限公司	中國	有限責任公司	人民幣2,550元	—*	51%	餐飲管理

\* 於2025年註銷

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情(續)

上表列出董事認為，主要影響本年度業績或佔本集團淨資產大部分的本公司附屬公司。董事認為，提供其他附屬公司的詳情會導致內容過於冗長。

- <sup>2</sup> 未經致同(香港)會計師事務所有限公司審核的公司。未經致同(香港)會計師事務所有限公司審核附屬公司的財務報表反映的淨資產總額及收入總額分別佔相關綜合總額約2%及4%。
- <sup>3</sup> 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有該公司51%的股權。
- <sup>4</sup> 北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司持有該公司45%的股權。然而，由於其他股東已將其董事任命權及全部管理決策權委託予北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司，故本集團對該公司擁有權力。因此，管理層認為本集團已控制該公司，且該公司為本集團的附屬公司。
- <sup>5</sup> 截至2024年12月31日止年度，重慶江北嘴不再為聯營公司，並成為本集團之間接非全資附屬公司。於2024年12月13日，本集團通過重慶聯合產權交易所公開市場競價完成收購重慶江北嘴額外11%股權，代價為人民幣6,513,000元。詳情請參閱附註38。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 18. 主要附屬公司詳情(續)

於2025年12月31日的非控制性權益總額為人民幣77,558,000元(2024年：人民幣71,212,000元)。有關北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司信息載列如下，該公司為本公司有重大非控制性權益的附屬公司。詳情及集團間對銷前財務資料概要載列如下：

<b>北京金融街第一太平戴維斯 物業管理有限公司</b>		
	<b>2025年</b>	<b>2024年</b>
	<b>人民幣千元</b>	<b>人民幣千元</b>
非控制性權益持有的所有權權益及投票權比例	<b>20%</b>	20%
流動資產	<b>330,362</b>	425,947
非流動資產	<b>47,410</b>	47,407
流動負債	<b>324,411</b>	419,991
非流動負債	<b>—</b>	1,824
<b>資產淨額</b>	<b>53,361</b>	51,539
非控制性權益的賬面價值	<b>10,672</b>	10,307
收入	<b>433,487</b>	496,405
開支	<b>(394,060)</b>	(458,799)
年內利潤及全面收益總額	<b>39,427</b>	37,606
歸屬於非控制性權益的利潤及全面收益總額	<b>7,886</b>	7,521
已派發非控制性權益的股息	<b>7,521</b>	10,632
經營活動所得現金淨額	<b>17,242</b>	11,967
投資活動所得現金淨額	<b>2,630</b>	1,190
融資活動使用現金淨額	<b>(96,962)</b>	(1,175)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	<b>(77,090)</b>	11,982

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 18. 主要附屬公司詳情(續)

南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司		
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控制性權益持有的所有權權益及投票權比例	<b>49%</b>	49%
流動資產	<b>60,529</b>	59,820
非流動資產	<b>5,389</b>	6,667
流動負債	<b>35,475</b>	37,554
非流動負債	<b>94</b>	954
資產淨額	<b>30,349</b>	27,979
非控制性權益的賬面價值	<b>14,871</b>	13,710
收入	<b>151,113</b>	144,572
開支	<b>(142,743)</b>	(136,542)
年內利潤及全面收益總額	<b>8,370</b>	8,030
歸屬於非控制性權益的利潤及全面收益總額	<b>4,101</b>	3,935
已派發非控制性權益的股息	<b>2,940</b>	2,450
經營活動所得現金淨額	<b>9,804</b>	8,030
投資活動使用現金淨額	<b>(286)</b>	(1,873)
融資活動使用現金淨額	<b>(6,794)</b>	(5,866)
現金及現金等價物增加淨額	<b>2,724</b>	291

除北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司及南京金融街第一太平戴維斯物業服務有限公司外，董事認為，截至2025年及2024年12月31日止年度，其餘非全資附屬公司的非控制性權益對本集團微不足道，因此不予該等合併財務報表中單獨呈列。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於聯營公司之投資成本	7,350	7,350
應佔收購後收益及其他全面收益，扣除已收股息	2,163	176
	<b>9,513</b>	<b>7,526</b>

下表僅包含聯營公司詳情，於2025年及2024年12月31日，所有聯營公司均為未上市公司實體，無市場報價。

聯營公司姓名	註冊國家 及業務	法人類別	已註冊股本 人民幣千元	實際所持所有權權益百分比		主要業務
				2025年	2024年	
<b>由本公司直接持有</b>						
哈爾濱金融街物業管理有限責任公司	中國	有限責任公司	3,000	45%	45%	物業管理及相關服務
淮安市國聯金融中心物業服務有限公司 (「淮安國際」)	中國	有限責任公司	3,000	40%	40%	物業管理
金融街升達(北京)科技有限公司(「升達」) (附註)	中國	有限責任公司	20,000	10%	10%	營運金融應用程序
北京武夷融御物業服務有限公司	中國	有限責任公司	1,000	40%	40%	物業管理
<b>通過北京金融街第一太平戴維斯物業管理 有限公司間接持有</b>						
東營金融街物業管理有限公司	中國	有限責任公司	5,000	39%	39%	物業管理

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 19. 於聯營公司權益(續)

附註：

升達因連續經營虧損而導致淨負債。本集團無須承擔升達的任何額外虧損。因此，在確認本集團應承擔升達產生的虧損淨額時，僅將長期股權投資的賬面值削減至零。截至2024年及2025年12月31日止年度的未確認投資虧損為零，而於2025年12月31日，累計未確認投資虧損為人民幣5,613,000元(2024年：人民幣6,084,000元)。

根據升達的組織章程細則，本集團合資格委任升達三名董事中的一名。通過擔任董事會席位，本集團能夠對升達產生重大影響。因此，升達被分類為本集團的一間聯營公司。

非單獨重大的聯營公司匯總資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
綜合財務報表中個別非重大聯營公司的賬面總額	9,513	7,526
本集團於該等聯營公司中的股份總額：		
年內利潤	1,987	974
年內利潤及全面收益總額	1,987	974

本集團並無就其於聯營公司的投資產生任何或然負債或其他承擔。

### 20. 於合營企業權益

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資合營企業成本	2,550	2,550
應佔收購後溢利及其他全面收益，扣除已收股息	1,602	307
	4,152	2,857

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 20. 於合營企業權益(續)

於2025年及2024年12月31日，本集團於合營企業(非上市公司實體，無市場報價)中的權益詳情如下：

合營企業名稱	業務結構形式	註冊及營業國家	已註冊股本 人民幣千元	實際所持所有 權權益百分比	主要業務
<b>通過北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司間接持有</b>					
德州金融街地標之都物業管理有限責任公司(「德州金融街」)	合作型合營企業	中國	1,000	41% (2024年：41%)	物業管理(附註)
北京鼎業金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司(「北京鼎業」)	合作型合營企業	中國	5,000	41% (2024年：41%)	物業管理(附註)

附註：

德州金融街及北京鼎業由北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司與中國的物業管理服務提供商共同控制。彼等為本集團在中國市場進一步擴張的戰略合作夥伴。

於2025年及2024年12月31日，德州金融街及北京鼎業作為合資企業入賬，乃由於根據北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司於成立該等合資企業時與其他第三方投資者簽訂的協議備忘錄，重大財務及經營決策需獲得全體合資企業合作方的一致同意。

年內，德州金融街尚未開始運營。

本集團並無就於合營企業之投資招致任何或然負債(2024年：無)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 21. 商譽

商譽的賬面淨值可分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	93,618	81,274
收購一間附屬公司(附註38)	—	21,597
減值虧損	(18,828)	(9,253)
於12月31日的賬面淨值	74,790	93,618

#### 含有商譽的現金產生單位的減值測試

管理層於2025年及2024年12月31日對商譽進行了減值評估。商譽的賬面值於扣除任何減值虧損後分配至現金生產單位的情況如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理		
— 置佳物業服務	52,868	71,696
— 重慶市江北嘴(附註38)	21,597	21,597
— 南京金融街第一太平戴維斯	325	325
	74,790	93,618

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 21. 商譽(續)

## 含有商譽的現金產生單位的減值測試(續)

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算方法釐定。該計算方法使用根據管理層批准的涵蓋五年期間的財務預算編製的現金流量預測。估計可收回金額所使用的主要假設如下：

	置佳物業服務 人民幣千元	重慶市江北嘴 人民幣千元	南京金融街 第一太平戴維斯 人民幣千元
<b>2025年</b>			
五年期間的收益平均增長率	5.12%	0.75%	3.09%
長期增長率	0%	0%	0%
稅前貼現率	10.34%	14.24%	14.24%
<b>2024年</b>			
五年期間的收益平均增長率	8.12%	1.67%	4.29%
長期增長率	0%	0%	0%
稅前貼現率	11.56%	11.05%	11.96%

各現金產生單位各自的可收回金額及相關減值虧損概述如下：

	可收回金額 人民幣千元	年內確認的 減值虧損 人民幣千元
<b>2025年</b>		
置佳物業服務	161,917	18,828
重慶市江北嘴	55,988	—
南京金融街第一太平戴維斯	325	—
	<b>218,230</b>	<b>18,828</b>
<b>2024年</b>		
置佳物業服務	177,565	9,253
重慶市江北嘴	59,207	—
南京金融街第一太平戴維斯	325	—
	<b>237,097</b>	<b>9,253</b>

減值虧損計入綜合損益及其他全面收益表的「其他收益，淨額」。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 22. 無形資產

截至2025年12月31日止年度			
	軟件使用權及 品牌使用權 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	18,570	7,796	26,366
添置	118	—	118
撤銷	69	—	69
年末	18,619	7,796	26,415
<b>累計攤銷</b>			
年初	(4,868)	(2,581)	(7,449)
年內攤銷開支	(1,707)	(2,190)	(3,897)
匯兌差額	—	20	20
撤銷	69	—	69
年末	(6,506)	(4,751)	(11,257)
<b>賬面淨值</b>			
年末	12,113	3,045	15,158
截至2024年12月31日止年度			
	軟件使用權及 品牌使用權 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>成本</b>			
年初	16,847	5,936	22,783
添置	1,774	—	1,774
收購一間附屬公司(附註38)	449	1,860	2,309
撤銷	(500)	—	(500)
年末	18,570	7,796	26,366
<b>累計攤銷</b>			
年初	(3,437)	(726)	(4,163)
年內攤銷開支	(1,607)	(1,833)	(3,440)
收購一間附屬公司(附註38)	(324)	—	(324)
匯兌差額	—	(22)	(22)
撤銷	500	—	500
年末	(4,868)	(2,581)	(7,449)
<b>賬面淨值</b>			
年末	13,702	5,215	18,917

年內攤銷開支計入綜合損益及其他全面收益表的「行政開支」。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 23. 應收票據及貿易應收款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	59,831	110,745
— 第三方	335,671	268,406
	<b>395,502</b>	379,151
減：貿易應收款項預期信用損失撥備	(46,206)	(33,511)
貿易應收款項，淨額	<b>349,296</b>	345,640
應收票據	4,400	—
減：應收票據預期信用損失撥備	(332)	—
	<b>4,068</b>	—
應收票據及貿易應收款項，淨額	<b>353,364</b>	345,640

本公司董事認為，由於預期將於一年內收回之貿易應收款項於產生時之到期日較短，故該等結餘之公允價值與其賬面值並無重大差異。

本集團所有應收票據均為銀行及商業承兌匯票，通常自發票日期起六至十二個月內收回。

給予貿易客戶的信用期乃個別釐定，正常信用期介乎0至365天(2024年：0至365天)。

於2025年及2024年12月31日，貿易應收款項(扣除虧損撥備前)根據發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	297,166	284,855
一至兩年	41,733	42,528
兩至三年	24,172	35,028
三年以上	32,431	16,740
總計	<b>395,502</b>	379,151

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 23. 應收票據及貿易應收款項(續)

貿易應收款項的預期信用損失撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	33,511	21,126
年內確認的預期信用損失撥備	13,632	11,902
收購一間附屬公司導致的預期信用損失增加	—	517
年內撇銷的金額	(937)	(34)
於12月31日的結餘	46,206	33,511

### 24. 預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付經營開支	18,922	11,478
收購長期資產的預付款項	661	702
預付所得稅	166	1
可抵扣增值稅進項稅額	4,447	3,765
其他	52	159
	24,248	16,105
減：非即期部分(附註)	(661)	(702)
	23,587	15,403

附註：餘額指收購長期資產的預付款項。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 25. 按攤銷成本計量之其他金融資產

	即期 人民幣 千元	2025年 非即期 人民幣 千元	總計 人民幣 千元	即期 人民幣 千元	2024年 非即期 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
應收融資租賃款項	5,663	3,390	9,053	7,917	9,054	16,971
代業主、租戶及物業開發商付款	30,892	—	30,892	19,883	—	19,883
按金						
— 關聯方	4,767	—	4,767	4,475	—	4,475
— 第三方	44,957	—	44,957	27,986	—	27,986
應收一間非控制性權益款項	10,387	—	10,387	—	10,649	10,649
其他	3,448	—	3,448	2,314	—	2,314
	<b>100,315</b>	<b>3,390</b>	<b>103,705</b>	62,575	19,703	82,278
減：預期信用損失撥備	(1,769)	(228)	(1,997)	(1,160)	(412)	(1,572)
	<b>98,546</b>	<b>3,162</b>	<b>101,708</b>	61,415	19,291	80,706

應收一間非控制性權益款項由應付非控制性權益的保留代價作抵押，免息，須於2026年前償還。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 25. 按攤銷成本計量之其他金融資產(續)

本集團作為出租人訂立了被視為融資租賃的租賃安排。本集團租賃物業，由於有關租賃轉移該等物業擁有權的絕大部分風險和回報，因此分類為融資租賃。

應收融資租賃款項(包括應收之未貼現租賃付款)的到期分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	5,887	8,339
1至2年	3,434	5,887
2至3年	—	3,434
應收之未貼現租賃付款總額	9,321	17,660
未賺取之融資收入	(268)	(689)
應收融資租賃款項之現值	9,053	16,971

預期信用損失撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	1,572	1,686
年內確認/(撥回)的預期信用損失撥備	425	(277)
收購一間附屬公司導致的預期信用損失增加	—	163
於12月31日的結餘	1,997	1,572

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 26. 現金及現金等價物以及受限制銀行存款

現金及現金等價物包括以下組成部分：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
現金及現金等價物：		
— 銀行存款及手頭現金	1,252,420	1,177,482
— 同系附屬公司的現金存款(附註37及附註a)	256,605	281,096
	<b>1,509,025</b>	1,458,578
到期日超過三個月的定期存款：		
— 同系附屬公司的定期存款(附註37、附註a及附註b)	117,166	99,730
受限制銀行存款(附註c)	69,080	80,906
	<b>1,695,271</b>	1,639,214

附註：

- (a) 同系附屬公司為北京金融街集團財務有限公司。
- (b) 同系附屬公司的定期存款年利率為1.40%至3.50%(2024年：1.35%至3.50%)，半年至三年到期(2024年：半年至三年)。
- (c) 當本集團簽訂酬金制物業管理合約時，本集團實質上為業主的代理人。受限制銀行存款指存入銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，包括(i)本集團從酬金制項目中收取的物業管理費，及(ii)根據相關規定收取的維修服務按金。

於2025年12月31日，受限制銀行存款主要指根據地方政府機關規定，作為物業管理服務履約保證金而存於銀行的現金存款為人民幣54,093,000元(2024年：人民幣67,102,000元)，代表住戶持有的維護基金人民幣14,987,000元(2024年：人民幣13,804,000元)。

- (d) 計入本集團的現金及在銀行和一間同系附屬公司的結餘的以人民幣計值的銀行結餘為人民幣1,657,700,000元(2024年：人民幣1,607,500,000元)乃存置於中國的銀行。人民幣為不可自由兌換的貨幣。根據中國外匯管理條例及外匯結算、銷售及付款管理條例，本集團獲准透過獲授權開展外匯業務的銀行將人民幣兌換為外幣。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 27. 股本

	2025年		2024年	
	股份數目 千股	人民幣千元	股份數目 千股	人民幣千元
<b>已發行及繳足</b>				
於1月1日及12月31日的結餘	<b>373,500</b>	<b>373,500</b>	373,500	373,500

### 28. 儲備

#### 28.1 資本儲備

本集團的資本儲備包括股份溢價及出資對價超過實繳資本的部分以及本公司為進一步收購附屬公司的非控制性權益而支付的代價與所收購的淨資產之間的差額。

#### 28.2 法定儲備

根據中國有關法律法規的規定及本公司章程，每年分派淨利潤時，本公司須提取其稅後利潤的10%（基於本公司當地的法定財務報表）至法定盈餘公積（儲備結餘達至本公司註冊資本的50%除外）。

於2025年12月31日，本集團的留存收益包括中國附屬公司的法定盈餘公積人民幣80,214,000元（2024年：人民幣69,631,000元）。

法定盈餘公積經股東批准後可用於彌補虧損或增加實繳資本，不能用於現金股息的派發。

#### 28.3 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算功能貨幣有別於本集團呈列貨幣的海外經營業務的財務報表時所產生的全部匯兌差額。該賬目的變動載於綜合權益變動表。

#### 28.4 其他儲備

其他儲備指設定受益計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 29. 租賃負債

下表列示本集團租賃負債的剩餘合約到期日：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
最低租金總額：		
一年內到期	23,445	32,744
第二至五年到期	11,399	34,923
	<b>34,844</b>	67,667
租賃負債的未來融資費用	(987)	(2,741)
租賃負債的現值	<b>33,857</b>	64,926

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
最低租金的現值：		
一年內到期	22,667	30,991
第二至五年到期	11,190	33,935
	<b>33,857</b>	64,926
減：		
於一年內到期的部分(列於流動負債內)	(22,667)	(30,991)
於一年後到期的部分(列於非流動負債內)	<b>11,190</b>	33,935

於2025年12月31日，租賃負債人民幣33,857,000元(2024年：人民幣64,926,000元)實際上由與之有關的相關資產擔保，原因為租賃資產之權利可能會於本集團無力還款時撥歸出租人所有。

於截至2025年12月31日止年度，租約的現金流出總額為人民幣53,484,000元(2024年：人民幣43,130,000元)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 29. 租賃負債(續)

#### 租賃活動詳情

於2025年及2024年12月31日，本集團就辦公室、員工宿舍及餐廳訂立租賃。

使用權資產類型	財務報表項目包含在其中的使用		租賃數目	剩餘租賃期範圍	詳情
	權資產	權資產			
員工宿舍	使用權資產	2(2024年: 1)	1.5至2年 (2024年: 2.5年)	若干合約載列在合約結束前可 若干合約載列在合約結束前 可合約結束後續租數年 租金按年支付	
辦公室	使用權資產	8(2024年: 9)	1至2年 (2024年: 1至3年)	若干合約載列在合約結束前可 選擇透過向業主發出通知於 合約結束後續租數年 租金按月/季度/年度支付	
餐廳	使用權資產	7(2024年: 5)	1至3年 (2024年: 1至4年)	若干合約載列在合約結束前可 選擇透過向業主發出通知於 合約結束後續租數年 租金按月/季度支付	

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 29. 租賃負債(續)

租賃活動詳情(續)

使用權資產類型	財務報表項目包含在其中的使用		租賃數目	剩餘租賃期範圍	詳情
	權資產	權資產			
停車場	使用權資產	3 (2024年 : 3)	1至2年 (2024年 : 1至3年)	若干合約載列在合約結束前可 選擇透過向業主發出通知於 合約結束後續租數年 租金按季度/年度支付	
設備	使用權資產	1 (2024年 : 1)	1年 (2024年 : 2 年)	若干合約載列在合約結束前可 選擇透過向業主發出通知於 合約結束後續租數年 租金按月支付	
辦公室	投資物業	1 (2024年 : 1)	1至3年 (2024年 : 1至4年)	若干合約載列在合約結束前可 選擇透過向業主發出通知於 合約結束後續租數年 租金按年支付	
餐廳	投資物業	2 (2024年 : 2)	1至3年 (2024年 : 1至4年)	若干合約載列在合約結束前可 選擇透過向業主發出通知於 合約結束後續租數年 租金按季度支付	

本集團認為於租賃開始日期不會行使任何續住或終止選擇權。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 30. 遞延所得稅資產/(負債)

年內遞延所得稅資產/(負債)變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	40,800	19,975
收購一間附屬公司(附註38)	—	(242)
在所得稅開支中計入(附註11)	11,611	20,957
在其他全面收入中(扣除)/計入	(27)	110
年末	52,384	40,800

年內遞延所得稅項資產及負債(在相同稅區互相抵銷結餘前)的變動如下：

	應計費用		減值虧損	租賃	未動用 稅項虧損	業務合併時		總計
	及其他 人民幣千元	退休福利負債 人民幣千元				產超額價值 人民幣千元	人民幣千元	
於2024年1月1日	14,813	1,213	5,433	(296)	—	(1,188)	19,975	
收購一間附屬公司(附註38)	—	—	102	—	—	(344)	(242)	
在所得稅開支中計入/(扣除)	16,840	(51)	2,811	1,011	13	333	20,957	
在其他全面收入中計入	—	106	—	—	—	4	110	
於2024年12月31日及 2025年1月1日	31,653	1,268	8,346	715	13	(1,195)	40,800	
在所得稅開支中計入/(扣除)	8,631	(158)	3,397	(801)	(8)	550	(11,611)	
在其他全面收入中計入 /(扣除)	—	81	—	—	—	(108)	(27)	
於2025年12月31日	40,284	1,191	11,743	(86)	5	(753)	52,384	

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 30. 遞延所得稅資產／(負債)(續)

綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延所得稅資產	53,232	42,100
遞延所得稅負債	(848)	(1,300)
	<b>52,384</b>	<b>40,800</b>

遞延所得稅資產乃因相關稅項利益可能透過未來應課稅溢利變現時而就所結轉稅項虧損及可扣稅暫時差額作確認。於2025年12月31日，由於本集團董事認為該等稅項溢利在可預見將來不可能使用，本集團有未確認為遞延所得稅資產的結轉稅項虧損及可扣稅暫時差額人民幣42,261,000元(2024年：人民幣45,130,000元)及人民幣3,752,000元(2024年：人民幣4,861,000元)將於2026年至2030年期間到期(2024年：將於2025年至2029年到期)。

## 31. 退休福利負債

本集團為2020年1月1日或之前離休、退休及內退的員工實施員工退休福利計劃。由於本集團有義務承擔該等僱員離職後的費用，有關的補充養老金補貼被視為界定福利計劃。

根據該等計劃，該等僱員退休後可享有統籌外養老保險、福利補貼、部分醫療費用報銷、生活費和五險一金企業繳費等福利。而保障包涵至該等僱員終身。

本集團並無設立其他離職後福利計劃給在職員工。

該計劃的資金來源主要來自本集團的日常營運資金，且本集團並未就該計劃設立任何專屬資產。

最近期的精算評估於2025年及2024年12月31日由獨立合資格精算機構韜睿惠悅(「韜睿惠悅」)進行。本集團的退休福利計劃責任的現值、及相關的當期服務成本和前期服務成本由韜睿惠悅以預期單位精算成本法進行。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 31. 退休福利負債(續)

在綜合財務狀況表中確認的退休福利負債如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
退休金補貼	5,369	5,710
減：一年內到期計入流動負債的金額	(333)	(334)
	<b>5,036</b>	5,376

綜合財務狀況表中確認的負債變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	5,710	5,479
即期服務成本	1	1
過往服務成本	1	(6)
界定福利責任利息成本	96	133
總成本	98	128
其他全面(收益)/虧損 — 精算收益及虧損	(105)	463
年內付款	(334)	(360)
年末	<b>5,369</b>	5,710

各報告期末的主要精算假設如下：

	2025年	2024年
貼現率	2%	1.75%
員工離職率	17%	17%
死亡率	附註	附註

附註：男女死亡率參考中國保險監督管理委員會於2016年發佈的《中國人壽保險業經驗生命表(2010-2013)》確定。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 31. 退休福利負債(續)

退休福利負債對於加權主要假設變動的敏感性如下：

	對界定福利責任的影響		
	假設變動	假設增加對責任變動的影響	假設減少對責任變動的影響
<b>2025年12月31日</b>			
貼現率	0.25%	(139)	146
員工離職率	1%	(1)	1
2024年12月31日			
貼現率	0.25%	(155)	163
員工離職率	1%	(1)	1

退休福利負債的加權平均期間為11年。

未貼現退休補貼的預期到期日分析如下：

	少於一年 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年12月31日</b>				
退休補貼	333	1,614	4,804	6,751
於2024年12月31日				
退休補貼	334	1,618	5,083	7,035

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 32. 長期服務金撥備

根據香港僱傭條例(香港法例第57章)，僱員如連續受僱五年以上，在某些情況下(例如遭僱主解僱或退休)有權領取長期服務金(「長期服務金」)。

應付長期服務金的金額乃參考僱員最近的月薪(上限為22,500港元)及服務年數，減去本集團向強積金計劃供款而產生的任何累算權益金額(見附註14)而確定，其中每名僱員的整體上限為390,000港元。目前，本集團並無任何為履行其長期服務金撥備而制訂單獨的撥款安排。

於2022年6月，香港特區政府(「政府」)刊憲公佈香港2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例(「修訂條例」)，取消將僱主強制性強積金供款所產生的累算權益用以抵銷長期服務金。修訂條例將於2025年5月1日(「轉制日」)生效。另外，政府實施了一項補貼計劃，於轉制日後25年內，僱主於轉制後應付的部分長期服務金按每名僱員每年計算，補貼至某一上限金額(「長期服務金補貼」)。

其中，取消對沖機制的安排生效後，僱主不可再使用其強制性強積金供款(不論在轉制日之前、當日或之後作出的供款)所產生的累算權益以扣減自轉制日起僱員服務的長期服務金。然而，若僱員在轉制日之前開始受僱，僱主可繼續動用上述累算權益，以扣減該僱員截至該日期的服務的長期服務金。此外，轉制日之前服務的長期服務金將根據僱員緊接轉制日之前的月薪及截至該日期的服務年期計算。

長期服務金的權益付款仍以每位僱員390,000港元為上限。若僱員的權益支付總額超過390,000港元，超出上限的金額自轉制日起累算的部分中扣除。

本集團已就對沖機制及其取消安排進行會計處理，如綜合財務報表附註2.21所揭露，且長期服務金補貼根據綜合財務報表附註2.19已作為政府補助處理。

本集團已確定修訂條例主要影響本集團對香港僱員的長期服務金撥備。

截至2025年12月31日止年度，本集團並無權收取任何長期服務金補貼。

由於並無進行財務管理及並未就福利計劃作出投資，截至2025年及2024年12月31日，福利計劃下並無任何計劃資產。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 33. 貿易及其他應付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(附註a)	300,790	245,065
其他應付款項		
— 代業主、租戶及物業開發商收款	177,607	216,446
— 按金(附註b)	111,396	98,764
— 應計費用	5,421	3,333
— 其他	8,582	5,180
應付薪金及福利	120,894	102,240
與收購一間附屬公司相關的應付代價(附註c)	28,263	26,848
應付股息	20,495	21,837
其他應付稅項	11,577	9,810
	784,736	729,523
減：非即期部分		
與收購一間附屬公司相關的應付代價(附註c)	—	(26,848)
即期部分	784,736	702,675

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 33. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

- (a) 本集團獲供應商給予之信貸期介乎0-180天(2024年：0-180天)。根據發票日期，貿易應付款項的賬齡分析(含貿易性質之應付關連人士之款項)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	284,324	228,868
一至兩年	7,877	10,850
兩年以上	8,589	5,347
	<b>300,790</b>	245,065

- (b) 結餘主要指業主、租戶及物業開發商為物業管理及翻新而支付的按金。

- (c) 應付代價指應付於2023年所收購附屬公司置佳物業服務現有股東的代價結餘。代價須在附屬公司達到若干業績目標的情況下支付，並將於2025年之後支付。

由於其短期性質，貿易及其他應付款項的賬面值被認為與其公允價值相若。

### 34. 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>物業管理及相關服務產生的合約負債</b>		
— 關聯方	4,649	5,081
— 第三方	111,683	121,007
	<b>116,332</b>	126,088
<b>餐飲服務產生的合約負債</b>		
— 關聯方	210	434
— 第三方	3,660	4,555
	<b>3,870</b>	4,989
	<b>120,202</b>	131,077

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 34. 合約負債(續)

## (a) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要來自客戶在相關服務尚未提供時支付的預付款項。

合約負債於截至2025年12月31日止年度減少的主要原因是年末從客戶收到的預付款項減少。合約負債於截至2024年12月31日止年度增加的主要原因是物業管理項目數量因本集團業務擴張而有所增長。

## (b) 與合約負債有關的已確認收入

下表所示為本報告期確認的與結轉合約負債有關的收入。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初計入合約負債結餘的已確認收入		
物業管理及相關服務	111,336	97,806
餐飲服務	4,454	5,117
	<b>115,790</b>	<b>102,923</b>

所有合約負債預期將於一至兩年內收回/結算。

## (c) 未履行的履約責任

就物業管理及相關服務而言，本集團每月確認的收入金額等於有權開立發票的金額，該金額與本集團迄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約的剩餘履約責任。餐飲服務乃於短期(少於一年)內提供，根據香港財務報告準則第15號所允許，分配至該等未履行合約的交易價格不予披露。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 35. 公司財務狀況報表

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業	1,299	1,666
物業、廠房及設備	38,653	40,346
於附屬公司權益	190,315	190,315
於聯營公司權益	6,923	4,944
無形資產	1,334	1,451
預付款項	661	702
按攤銷成本計量之其他金融資產	3,162	8,642
遞延所得稅資產	41,954	34,150
<b>非流動資產總值</b>	<b>284,301</b>	<b>282,216</b>
<b>流動資產</b>		
應收票據及貿易應收款項	191,856	173,238
預付款項	9,625	3,435
按攤銷成本計量之其他金融資產	58,608	40,234
應收附屬公司股息	75,401	139,104
應收附屬公司款項	57,003	56,237
到期日超過三個月的銀行存款	117,166	99,730
受限制銀行存款	34,538	42,767
現金及現金等價物	1,033,070	917,246
<b>流動資產總值</b>	<b>1,577,267</b>	<b>1,471,991</b>
<b>資產總值</b>	<b>1,861,568</b>	<b>1,754,207</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 35. 公司財務狀況報表(續)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>權益及負債</b>			
股本	27	373,500	373,500
儲備		647,524	636,876
留存收益		299,190	262,579
<b>權益總額(附註)</b>		<b>1,320,214</b>	1,272,955
<b>非流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		28,263	26,848
租賃負債		8,711	19,239
退休福利負債		4,165	4,445
<b>非流動負債總額</b>		<b>41,139</b>	50,532
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項		421,632	342,945
合約負債		50,243	51,927
即期稅項負債		15,062	18,463
租賃負債的即期部分		13,006	17,112
退休福利負債的即期部分		272	273
<b>流動負債總額</b>		<b>500,215</b>	430,720
<b>負債總額</b>		<b>541,354</b>	481,252
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,861,568</b>	1,754,207

此財務報表已於2026年3月26日獲董事會批准授權發佈。

孫杰  
董事宋榮華  
董事

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 35. 公司財務狀況報表(續)

附註：

本公司權益變動情況載列如下：

	股本 人民幣千元 (附註27)	資本公積 人民幣千元 (附註28.1)	法定公積金 人民幣千元 (附註28.2)	其他儲備 人民幣千元 (附註28.4)	留存收益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	373,500	568,780	57,902	(1,248)	221,632	1,220,566
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	(287)	117,292	117,005
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	(64,616)	(64,616)
轉入法定公積金	—	—	11,729	—	(11,729)	—
於2024年12月31日及 2025年1月1日的結餘	<b>373,500</b>	<b>568,780</b>	<b>69,631</b>	<b>(1,535)</b>	<b>262,579</b>	<b>1,272,955</b>
年內利潤及全面收入總額	—	—	—	65	105,834	105,899
宣派股息(附註12)	—	—	—	—	(58,640)	(58,640)
轉入法定公積金	—	—	10,583	—	(10,583)	—
<b>於2025年12月31日的結餘</b>	<b>373,500</b>	<b>568,780</b>	<b>80,214</b>	<b>(1,470)</b>	<b>299,190</b>	<b>1,320,214</b>

### 36. 承諾

本集團作為承租人

於報告期末，短期租賃及低價值租賃的租賃承擔如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不超過一年	1,015	1,085
第二至五年	182	—
	<b>1,197</b>	<b>1,085</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 36. 承諾(續)

#### 本集團作為承租人(續)

於2025年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃租賃多處辦公室、員工宿舍及餐廳，有關租賃的租期介乎一至五年(2024年：二至五年)。該等租賃有不同的條款及續約權利。續約時，有關租賃的條款可重新協商。

本集團已就該等租賃確認使用權資產，惟短期租賃及低價值租賃除外。有關進一步資料，請參閱附註16及17。

#### 本集團作為出租人

於2025年及2024年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃就各辦公室及商店收取之未來最低租金總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不超過一年	3,294	8,527
第二至五年	1,360	2,612
	<b>4,654</b>	11,139

本集團根據經營租約安排出租其投資物業(附註16)，初步年期為二至四年(2024年：二至三年)，可於屆滿日或本集團與有關租戶相互協定的日子重續租約及年期。該等租約條款一般亦要求租戶支付押金。

### 37. 關聯方交易

除另有披露者外，本集團與關聯方進行了以下交易：

#### (a) 主要管理層人員薪酬

本集團主要管理人員為董事會成員，以及母公司「管理委員會」成員。主要管理層人員的薪酬包括以下費用：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及津貼	4,118	3,894
酌情花紅	3,685	3,350
退休計劃供款	2,215	2,155
	<b>10,018</b>	9,399

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 37. 關聯方交易(續)

#### (b) 與關聯方的交易

與關聯方進行下列交易：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>提供服務</b>		
向金融街聯屬集團提供物業管理及相關服務(i)	137,448	172,215
向聯營公司提供物業管理及相關服務	3,049	3,382
向本公司股東的控股公司提供物業管理及相關服務	1,818	1,081
	<b>142,315</b>	<b>176,678</b>
<b>融資收入</b>		
來自一間同系附屬公司的利息收入(i)	4,433	5,126
<b>購買服務及品牌授權</b>		
來自最終控股公司的品牌授權	19	19
從一間聯營公司購買服務	17	1,622
從金融街聯屬集團購買服務	3,770	4,107
從金融街聯屬集團購買醫療保健相關服務(i)	3,319	3,188
	<b>7,125</b>	<b>8,936</b>
<b>租金</b>		
應付同系附屬公司的租金開支(i)	3,682	4,590
就來自最終母公司的附屬公司的租賃資產確認使用權資產(i)	7,434	32,110
	<b>11,116</b>	<b>36,700</b>
<b>利息開支</b>		
應付同系附屬公司的租賃負債的利息開支	1,900	2,790

(i) 根據上市規則，該等交易構成關連交易或持續關連交易。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 37. 關聯方交易(續)

## (c) 與關聯方的結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>貿易性質</b>		
應收金融街聯屬集團的貿易應收款項	58,682	110,020
應收一間聯營公司的貿易應收款項	1,149	725
	<b>59,831</b>	110,745
應收金融街聯屬集團的其他應收款項 — 租賃按金	4,968	4,475
應付金融街聯屬集團的貿易及其他應付款項	38,298	35,344
應付一間聯營公司的貿易及其他應付款項	—	266
	<b>38,298</b>	35,610
應付金融街聯屬集團的合約負債	4,838	5,062
應付一間聯營公司的合約負債	21	—
	<b>4,859</b>	5,062
應付同系附屬公司的租賃負債	25,347	55,476
存於一間同系附屬公司的款項	373,771	380,826

應收同系附屬公司的其他應收款項主要包括租賃按金，乃屬持續及於一般業務過程中發生。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 38. 收購附屬公司

由一間聯營公司向一間附屬公司分步收購重慶市江北嘴

於2024年12月13日(「分步收購日期」)，北京金融街第一太平戴維斯物業管理有限公司通過重慶聯合產權交易所公開市場競價的方式完成收購重慶市江北嘴額外11%股權，代價為人民幣6,513,000元。

截至分步收購日期，收購代價已結清。於分步收購完成後，重慶市江北嘴成為本集團的間接非全資附屬公司。

	主要業務	收購日期	所收購股份比例	已轉撥代價 人民幣千元
<b>2024年</b>				
業務合併				
重慶市江北嘴	物業管理	2024年12月13日	11%	6,513

收購重慶市江北嘴旨在繼續擴展本集團的物業管理業務。

下表概述分步收購的總代價以及於分步收購日期所收購資產及所承擔負債的公允價值。

#### 已轉撥代價

	2024年 人民幣千元
以現金支付的代價	6,513
重慶市江北嘴原有股權於分步收購日期的公允價值	23,683
<b>總代價</b>	<b>30,196</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 38. 收購附屬公司(續)

由一間聯營公司向一間附屬公司分步收購重慶市江北嘴(續)

## 於收購日期收購的資產及確認的負債

	人民幣千元
物業、廠房及設備(附註17)	799
無形資產(附註22)	1,985
遞延所得稅資產(附註30)	102
貿易應收款項	4,458
預付款項	168
按攤銷成本計量的其他金融資產	2,979
現金及現金等價物	35,353
貿易及其他應付款項	(11,765)
合約負債	(5,068)
即期稅項負債	(11,806)
遞延所得稅負債(附註30)	(344)
<b>所收購的可識別資產淨值總額</b>	<b>16,861</b>

於分步收購日期，應收款項的公允價值相當於其合約總金額。預期有關款項均可收回。議價購買收益乃由於自釐定代價的估值日期起至分步收購日期所收購資產淨值的公允價值增加。

## 非控制性權益

於收購日期確認的重慶市江北嘴的非控制性權益(49%)乃參考非控制性權益的公允價值計量，為人民幣8,262,000元。該公允價值乃採用收入法估計得出。以下為釐定公允價值時所使用的主要模式輸入數據：

- 假設稅前貼現率11.05%；
- 假設長期可持續增長率0%；及
- 假定調整，原因為市場參與者估計重慶市江北嘴的非控制性權益公允價值時，會考慮到缺乏控制權或營銷能力。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 38. 收購附屬公司(續)

由一間聯營公司向一間附屬公司分步收購重慶市江北嘴(續)

#### 收購事項產生的商譽

	人民幣千元
已轉撥代價	30,196
非控制性權益(重慶市江北嘴的49%股權)	8,262
所收購的可識別資產淨值的公允價值	(16,861)
<hr/>	
收購事項產生的商譽	21,597

由於合併成本包括控制權溢價，故收購重慶市江北嘴產生商譽。此外，就合併所實際支付的代價包括與預期協同效應、收益增長、未來市場發展及重慶市江北嘴的全體勞工有關的金額。由於其不符合可識別無形資產的確認標準，故其並無與商譽分開確認。

預期收購所產生的商譽將不可扣除稅項。

#### 收購現金流出淨額

	2024年 人民幣千元
以現金支付的代價	6,513
所收購的現金及現金等價物	(35,353)
<hr/>	
	(28,840)

#### 收購事項對本集團業績的影響

倘收購事項於2024年1月1日已發生，本集團截至2024年12月31日止年度的收入應為人民幣74,982,000元，來自持續經營業務的年內利潤應為人民幣3,250,000元。備考資料僅供說明之用，不一定為本集團在該收購事項於2024年1月1日完成的情況下實際達到的收益及經營業績的指標，亦非擬作為未來業績的預測。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 39. 非現金交易

本集團訂立以下未於綜合現金流量表反映的非現金投資及融資活動：

於截至2025年12月31日止年度，本集團訂立若干租賃合約，其中添置投資物業、使用權資產及租賃負債人民幣13,452,000元(2024年：人民幣38,731,000元)(附註16及17)於租賃開始日期確認。

## 40. 融資活動產生之負債調整

本集團融資活動產生之負債變動分類如下：

	應付本公司擁		應付非控制性	總額
	租賃負債	有人款項	權益款項	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	52,905	—	11,205	64,110
<b>非現金：</b>				
— 宣派股息(附註12)	—	64,616	13,462	78,078
— 訂立新租約	38,731	—	—	38,731
— 租約終止	(5,794)	—	—	(5,794)
— 融資成本(附註9)	2,641	—	—	2,641
— 匯兌調整	7	—	—	7
<b>現金流：</b>				
— 還款	—	(64,616)	(2,830)	(67,446)
— 支付租賃負債	(23,564)	—	—	(23,564)
於2024年12月31日及於2025年1月1日	<b>64,926</b>	<b>—</b>	<b>21,837</b>	<b>86,763</b>
<b>非現金：</b>				
— 宣派股息(附註12)	—	58,640	12,817	71,457
— 訂立新租約	13,452	—	—	13,452
— 租約終止	(9,714)	—	—	(9,714)
— 融資成本(附註9)	1,911	—	—	1,911
<b>現金流：</b>				
— 還款	—	(58,640)	(14,159)	(72,799)
— 支付租賃負債	(36,718)	—	—	(36,718)
於2025年12月31日	<b>33,857</b>	<b>—</b>	<b>20,495</b>	<b>54,352</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理

本集團於日常業務過程及投資活動中使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括市場風險(包括利率風險)、信用風險及流動性風險。如何減小該等風險之政策載列如下。董事管理及監督該等風險以確保及時及有效採取適當措施。

本集團就金融工具方面所面臨風險類型或其管理及衡量風險方式並無變化。

#### 41.1 金融資產及負債分類

綜合財務狀況表所列賬面值與下列金融資產及金融負債相關聯：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以攤銷成本計量的金融資產		
— 應收票據及貿易應收款項	353,364	345,640
— 按攤銷成本計量之其他金融資產	101,708	80,706
— 到期日超過三個月的銀行存款	117,166	99,730
— 受限制銀行存款	69,080	80,906
— 現金及現金等價物	1,509,025	1,458,578
	<b>2,150,343</b>	<b>2,065,560</b>
<b>金融負債</b>		
以攤銷成本計量的金融負債		
— 貿易及其他應付款項	752,664	697,803
— 租賃負債	33,857	64,926
	<b>786,521</b>	<b>762,729</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.2 利率風險

利率風險指金融工具的公允價值或現金流量因市場利率變動而波動的風險。本集團的利率風險主要來自到期日超過三個月的銀行存款、受限制銀行存款、現金及現金等價物、租賃負債及給予關聯方貸款貸款。浮動利率的受限制銀行存款以及現金及現金等價物使本集團面臨現金流量利率風險。固定利率的到期日超過三個月的銀行存款，租賃負債及給予關聯方貸款使本集團面臨公允價值利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團利率風險的影響。本集團現時並無使用任何利率掉期安排惟將於需要時考慮對沖利率風險。

於2025年及2024年12月31日，本集團的利率風險被視為並不重大。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.3 信用風險

信用風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致本集團錄得財務虧損的風險。本集團面臨的信用風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸以及投資活動。

誠如上述附註41.1所披露，本集團於2025年及2024年12月31日就綜合財務狀況表的組成部分而面臨的最大信用風險為其賬面值。

#### **應收票據及貿易應收款項**

本集團擁有大量客戶。於2025年12月31日，貿易應收款項總額的6% (2024年：9%) 來自本集團的最大客戶、貿易應收款項總額的24% (2024年：22%) 來自本集團的五大客戶以及貿易應收款項總額的14% (2024年：29%) 來自金融街聯屬集團。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動以收回逾期債務。內部風險控制會考慮客戶的財務狀況、過去經驗及其他因素以評估客戶的信貸質量。此外，本集團根據歷史結算記錄及經驗於各報告期末檢討這些應收款項的可收回性，並對前瞻性資料進行調整，以確保對不可收回的金額計提足夠減值虧損。

本集團採用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法以計提預期信用損失，該方法允許對所有貿易應收款項使用整個存續期預期虧損撥備。

為計量預期信用損失，應收票據及貿易應收款項已按相同信用風險特徵及賬齡期限進行分組。

預期信用損失率基於歷史信用虧損確定並加以調整，以反映影響客戶應收款項結算能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素信息。本公司將經濟政策、宏觀經濟指標、行業風險、違約率及債務人銷售服務的預期經營業績識別為最為相關的因素，並根據該等因素的預期變化對歷史虧損率進行調整。

在應用前瞻性資料時，本集團已計及與經濟環境整體變化相關的潛在影響(包括相關債務人經營的違約率)。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理(續)

## 41.3 信用風險(續)

## 應收票據及貿易應收款項(續)

基於此，於2025年及2024年12月31日貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

## 單項減值貿易應收款項

	貿易應收款項 人民幣千元	預期 信用虧損率	虧損撥備 人民幣千元	理由
<b>2025年</b>				
貿易應收款項1	9,153	100%	9,153	收回的可能性
貿易應收款項2	83,377	5.34%	4,453	收回的可能性
	<b>92,530</b>		<b>13,606</b>	
<b>2024年</b>				
貿易應收款項1	8,853	100.00%	8,853	收回的可能性
貿易應收款項2	60,820	5.15%	3,130	收回的可能性
	<b>69,673</b>		<b>11,983</b>	

## 集體減值貿易應收款項

有公開評級源的貿易應收款項：

	貿易應收款項 人民幣千元	預期信用損失率	虧損撥備 人民幣千元
<b>2025年</b>			
有公開評級源的貿易應收款項	41,127	1.03%	423
<b>2024年</b>			
有公開評級源的貿易應收款項	56,816	0.99%	563

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.3 信用風險(續)

##### 應收票據及貿易應收款項(續)

##### 集體減值貿易應收款項(續)

無公開評級源的貿易應收款項：

	一年以內	一年至兩年	兩年至三年	三年以上	總計
<b>2025年</b>					
<b>關聯方</b>					
預期信用損失率	2.52%	2.52%	2.52%	—	
總賬面值 — 貿易應收款項 (人民幣千元)	24,467	6,074	7,980	—	38,521
虧損撥備(人民幣千元)	616	153	201	—	970
<b>第三方</b>					
預期信用損失率	4.81%	53.19%	100%	100%	
總賬面值 — 貿易應收款項 (人民幣千元)	193,418	17,090	6,134	6,682	223,324
虧損撥備(人民幣千元)	9,301	9,090	6,134	6,682	31,207
	一年以內	一年至兩年	兩年至三年	三年以上	總計
<b>2024年</b>					
<b>關聯方</b>					
預期信用損失率	2.43%	2.43%	—	—	
總賬面值 — 貿易應收款項 (人民幣千元)	24,945	30,178	—	—	55,123
虧損撥備(人民幣千元)	605	732	—	—	1,337
<b>第三方</b>					
預期信用損失率	3.55%	35.66%	82.63%	100.00%	
總賬面值 — 貿易應收款項 (人民幣千元)	177,470	8,618	6,909	4,542	197,539
虧損撥備(人民幣千元)	6,304	3,073	5,709	4,542	19,628

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.3 信用風險(續)

##### **現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款**

就現金及現金等價物、到期日超過三個月的銀行存款及受限制銀行存款而言，本集團已進行評估，彼等存放於國有銀行、其他中型或大型上市銀行及其他獲國際信用評級機構給予高信貸評級的金融機構。根據市場資料，違約風險較低，故本集團認為信用風險並不重大。

##### **按攤銷成本計量的其他金融資產**

###### *按金及向關聯方貸款*

於考慮附註2.11所載因素後，本集團預計與按金及向關聯方貸款相關的信用風險較低，而關聯方於短期內有較強能力履行合約現金流量義務。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團已評估，根據12個月期間的預期信用損失法，應收關聯公司款項的預期信用損失率為0.09%（2024年：0.09%）。

###### *其他應收款項(應收關聯方的款項及代表住戶付款除外)*

本集團的其他應收款項涉及多名關聯方及代表住戶付款以外的對手方。本集團設有監察程序以確保已採取跟進行動，以收回逾期賬款。此外，本集團於報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額計提足夠預期信用損失。本集團於資產初始確認時考慮違約可能性，並於各報告期末持續考慮信用風險是否有顯著增加。為評估信用風險是否存在顯著增加，本集團將資產於報告期末的違約風險與初始確認日期的違約風險進行比較。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.3 信用風險(續)

##### **按攤銷成本計量的其他金融資產(續)**

其他應收款項(應收關聯方的款項及代表住戶付款除外)(續)

預期信用損失模式包含前瞻性資料。本集團已進行歷史性分析並已識別影響信用風險及預期信用損失的主要經濟變動因素。其亦考慮可用的合理及可證明前瞻性資料。尤其是包含下列指標：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 業務、財務或經濟情況發生實際或預期重大不利變動並預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的實際或預期經營業績發生重大變化
- 個別業主或同一借款人的其他金融工具信用風險顯著增加
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和借款人經營業績的變化。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 41. 財務風險管理(續)

## 41.3 信用風險(續)

**按攤銷成本計量的其他金融資產(續)**

信貸風險自初步確認後尚未大幅增長，因此已確認虧損撥備惟限於12個月預期信用損失。

	關聯方欠款	第三方欠款	總額
<b>2025年</b>			
按攤銷成本計量的其他金融資產的賬面值 (人民幣千元)	7,140	96,565	103,705
預期信用損失率	0.09%	2.06%	
虧損撥備(人民幣千元)	7	1,990	1,997

	關聯方欠款	第三方欠款	總額
<b>2024年</b>			
按攤銷成本計量的其他金融資產的賬面值 (人民幣千元)	5,280	76,998	82,278
預期信用損失率	0.09%	1.50%	
虧損撥備(人民幣千元)	6	1,154	1,160

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 41. 財務風險管理(續)

#### 41.4 流動性風險

流動性風險涉及本集團將無法履行其與金融負債有關的責任的風險，該等金融負債由交付現金或另一金融資產結付。本集團面臨與結付貿易及其他應付款項、租賃負債以及現金流量管理有關的流動性風險。本集團的目標是將流動性資產及承諾融資額度維持在適當水平，以應付短期及長期的流動資金需求。

下文分析本集團於2025年及2024年12月31日的金融負債餘下合約到期日。如債權人可選擇負債的償還時間，負債會按照本集團可能被要求付款的最早日期入賬。如負債以分期方式償還，則各期分期付款分配至本集團承諾還款的最早期間。

合約到期日分析以金融負債之未貼現現金流量為基礎。

	一年內或 按要求 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	未貼現 金額總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>2025年</b>				
貿易及其他應付款項	752,664	—	752,664	752,664
租賃負債	23,445	11,399	34,844	33,857
	<b>776,109</b>	<b>11,399</b>	<b>787,508</b>	<b>786,521</b>
<b>2024年</b>				
貿易及其他應付款項	697,803	—	697,803	697,803
租賃負債	32,744	34,923	67,667	64,926
	<b>730,547</b>	<b>34,923</b>	<b>765,470</b>	<b>762,729</b>

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 42. 資本風險管理

本集團管理資本的目標為保障本集團持續經營的能力，為股東提供回報及為其他持份者提供利益，維持最佳資本結構，減低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能調整支付予股東的股息金額、返還股東資本、發行新股份或出售資產以減低債務。

作為資本風險管理過程之部分，本集團根據負債與資產之比率對資本進行監督。該比率按照總負債除總資產進行計算。

2025及2024年12月31日負債與資產比率如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
總負債	970,936	960,428
總資產	2,392,568	2,329,501
負債與資產比率	41%	41%

# 五年財務摘要

## 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	1,320,480	1,388,189	1,514,476	1,751,562	<b>1,999,238</b>
銷售及服務成本	(1,057,745)	(1,139,645)	(1,259,236)	(1,499,004)	<b>(1,715,498)</b>
毛利	262,735	248,544	255,240	252,558	<b>283,740</b>
年內利潤	150,784	135,790	143,541	132,243	<b>127,619</b>
年內除稅後其他全面(虧損)/收益	(113)	53	(1,364)	991	<b>(3,603)</b>
年內全面收入總額	150,671	135,843	142,177	133,234	<b>124,016</b>
歸屬於：					
本公司擁有人	137,604	121,165	127,076	116,653	<b>104,853</b>
非控制性權益	13,067	14,678	15,101	16,581	<b>19,163</b>
每股收益，基本及攤薄(人民幣元)	0.369	0.324	0.343	0.311	<b>0.287</b>

## 資產、權益與負債綜合報表

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (經重列)	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
<b>資產</b>					
非流動資產	126,969	170,265	258,825	267,829	<b>221,800</b>
流動資產	1,752,596	1,830,765	1,844,075	2,061,672	<b>2,170,768</b>
資產總額	1,879,565	2,001,030	2,102,900	2,329,501	<b>2,392,568</b>
<b>權益及負債</b>					
權益總額	1,164,200	1,216,748	1,302,960	1,369,073	<b>1,421,632</b>
非流動負債	41,473	56,697	66,844	68,213	<b>18,469</b>
流動負債	673,892	727,585	733,096	892,215	<b>952,467</b>
負債總額	715,365	784,282	799,940	960,428	<b>970,936</b>
權益及負債總額	1,879,565	2,001,030	2,102,900	2,329,501	<b>2,392,568</b>