

# A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.\*

## 雅生活智慧城市服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：3319

### 呵護 一生 溫暖 一城

2025年報



\*僅供識別

## 願景

成為中國卓越的  
品質服務運營商

## 使命

呵護一生  
溫暖一城

## 價值觀

開放多元  
精益求精  
同創共贏  
成就價值



# 公司概覽

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國28個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。截至2025年12月31日止，本集團在管總建築面積約為502.8百萬平方米。

2018年2月9日，本集團從雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」，連同其附屬公司，「雅居樂集團」)成功分拆，成為中華人民共和國(「中國」)首家正式紅籌分拆H股上市的物業管理企業。

## 目錄

1	公司概覽	65	董事會報告
2	公司資料	91	監事會報告
6	財務概要	95	獨立核數師報告
8	2025年度大事記	103	綜合收益表
12	主要榮譽及獎項	104	綜合全面收益表
13	主席報告	105	綜合資產負債表
18	管理層討論和分析	107	綜合權益變動表
28	業務發展	109	綜合現金流量表
32	投資者關係	111	綜合財務報表附註
33	董事履歷	207	五年財務概要
38	監事履歷		
40	高級管理人員履歷		
42	企業管治報告		

## 董事會

陳卓雄先生\* (聯席主席)  
王海洋先生\* (聯席主席)  
李大龍先生\* (總裁(總經理)及首席執行官)  
陳思楊先生\* (副總裁)  
趙昱女士\* (副總裁)(於2025年10月8日獲委任)  
王功虎先生#  
翁國強先生#  
黎家河先生#

\* 執行董事  
# 獨立非執行董事

## 董事委員會

### 審計委員會

王功虎先生(委員會主席)  
翁國強先生  
黎家河先生

### 薪酬與考核委員會

翁國強先生(委員會主席)  
王海洋先生  
李大龍先生  
王功虎先生  
黎家河先生

### 提名委員會

王海洋先生(委員會主席)  
趙昱女士(於2025年10月8日獲委任)  
李大龍先生(於2025年10月8日辭任)  
王功虎先生  
翁國強先生  
黎家河先生

## 風險管理委員會

王海洋先生(委員會主席)  
陳卓雄先生  
李大龍先生  
王功虎先生  
黎家河先生

## 監事會

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)  
黃智霞女士(職工代表監事)  
王衛瓊先生(股東代表監事)  
鄭健程先生(外部監事)  
王韶先生(外部監事)

## 公司秘書

傅美欣女士(於2025年11月21日獲委任)  
黃嘉毅先生(於2025年11月21日辭任)  
李健威先生(於2025年11月21日辭任)

## 授權代表

李大龍先生  
傅美欣女士(於2025年11月21日獲委任)  
黃嘉毅先生(於2025年11月21日辭任)

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

## 法律顧問

### 關於香港法律：

盛德律師事務所

### 關於中國法律：

金杜律師事務所

## 公司資料

### 主要往來銀行

中國銀行(廣州珠江支行)  
中國工商銀行(中山三鄉文昌支行)  
中國工商銀行(陵水支行)  
中國農業銀行(三鄉支行)  
中國農業銀行(廣州珠江支行)

### 中國主要辦事處

中國廣東省  
廣州市天河區  
珠江新城  
華夏路26號  
雅居樂中心35樓  
郵編：510623

### 中國註冊辦事處

中國廣東省  
中山市  
三鄉鎮雅居樂花園  
興業路管理大廈

### 香港主要營業地點

香港  
夏愨道16號  
遠東金融中心17樓

### H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏愨道16號  
遠東金融中心17樓  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2861 1465

### 投資者關係

投資者關係部  
電郵：ir@agileliving.com.cn  
電話：(852) 2740 8921

### 網站

[www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn)

## 上市資料

### 股本證券

本公司的普通股僅包括境外上市股份(H股)(「股份」)。

境外上市股份(股份代號：3319)於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

### 財務日誌

全年業績公佈	:	2026年3月31日(星期二)
2025年股東周年大會(「2025年股東周年大會」)	:	2026年5月28日(星期四)

### 暫停辦理股份過戶登記及其他重要日期

以下為本公司暫停辦理股份過戶登記手續時間：

以釐定有權出席2025年股東周年大會並投票之本公司股東(「股東」)

最後股份過戶日期	:	2026年5月21日(星期四)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2026年5月22日(星期五)至2026年5月28日(星期四)(包括首尾兩日)
記錄日期	:	2026年5月28日(星期四)

以釐定獲派末期股息(「末期股息」)之股東

末期股息除淨日	:	2026年6月4日(星期四)
最後股份過戶日期	:	2026年6月5日(星期五)下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記期間	:	2026年6月8日(星期一)至2026年6月11日(星期四)(包括首尾兩日)
記錄日期	:	2026年6月11日(星期四)

如欲符合出席2025年股東周年大會並於會上投票以及獲派末期股息的資格，本公司境外上市股份股東須不遲於上述最後股份過戶日期將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

在取得股東於2025年股東周年大會批准後，擬派末期股息將於2026年7月10日(星期五)或前後向於2026年6月11日(星期四)名列本公司股東名冊之股東派付。



## 公司資料

### 股東周年大會

2025年股東周年大會將於2026年5月28日(星期四)舉行。2025年股東周年大會通告將載於本公司日期為2026年4月29日的通函內，並連同本年報一併寄發給股東。2025年股東周年大會通告及代表委任表格亦將刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。

### 公司通訊派發

本公司將根據股東選擇向其寄發本年報的印刷本。本年報亦刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。登記股東可選擇通過填妥指定表格並發送至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司或發送電子郵件至[3319-ecom@vistra.com](mailto:3319-ecom@vistra.com)隨時變更彼等收取本公司公司通訊的語言選擇或方式，費用全免。股東如透過中介公司持有股份，則須透過彼等各自的中介公司代為辦理有關更改手續。

為支持環保，本公司鼓勵股東盡可能到上述網站瀏覽本年報內容。

# 財務概要

## 綜合收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年 (經重列)
營業額(人民幣百萬元)	<b>12,892</b>	13,942
毛利(人民幣百萬元)	<b>1,677</b>	2,085
毛利率	<b>13.0%</b>	15.0%
淨利潤/(虧損)(人民幣百萬元)	<b>217</b>	(3,158)
淨利潤率	<b>1.7%</b>	(22.7%)
本公司股東應佔利潤/(虧損)(人民幣百萬元)	<b>105</b>	(3,298)
每股基本盈利/(虧損)(人民幣元)	<b>0.07</b>	(2.32)

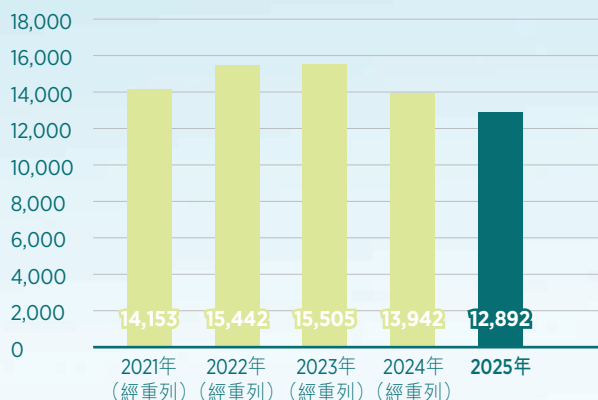
## 綜合資產負債表概要

	於12月31日	
	2025年	2024年 (經重列)
總資產(人民幣百萬元)	<b>20,233</b>	20,754
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	<b>3,045</b>	3,319
股東權益(人民幣百萬元)	<b>11,168</b>	11,232
股東權益回報率	<b>1.1%</b>	(29.4%)
總負債/總資產	<b>44.8%</b>	45.9%

# 財務概要

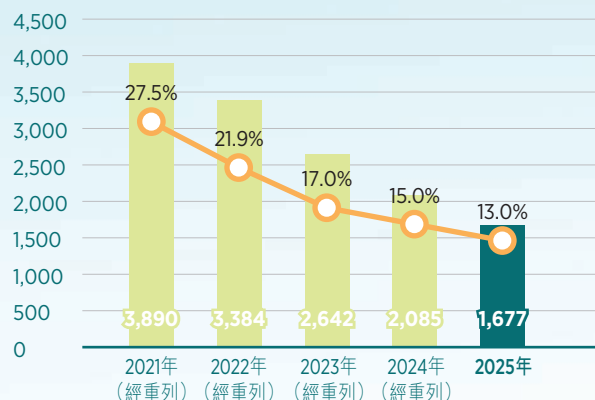
## 營業額

(人民幣百萬元)



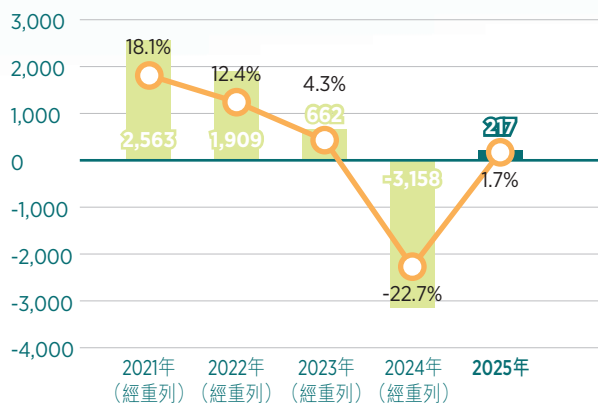
## 毛利及毛利率

(人民幣百萬元) / %



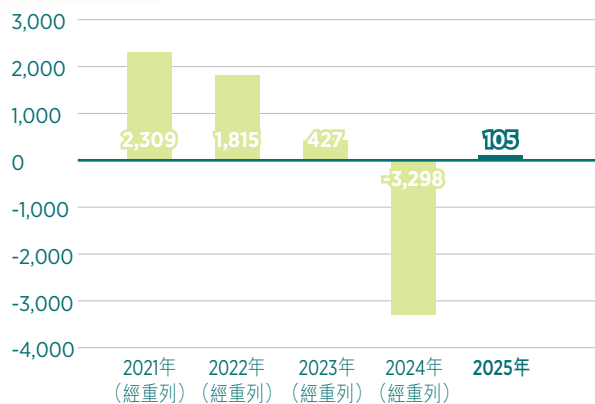
## 淨利潤及淨利潤率

(人民幣百萬元) / %



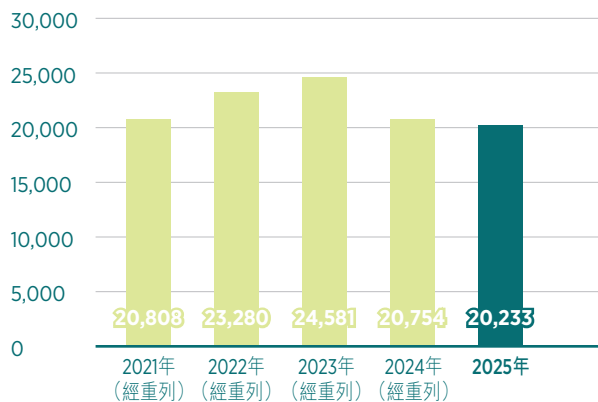
## 本公司股東應佔利潤

(人民幣百萬元)



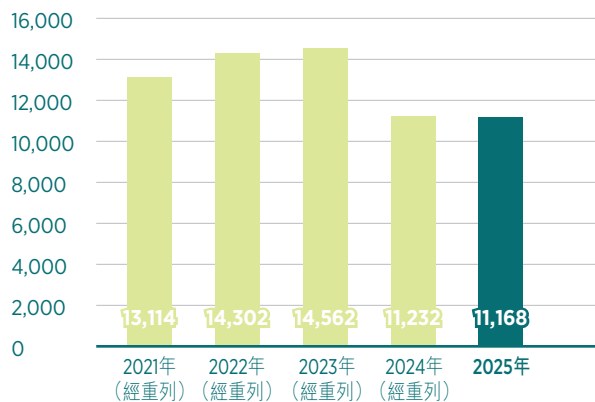
## 總資產

(人民幣百萬元)



## 股東權益

(人民幣百萬元)



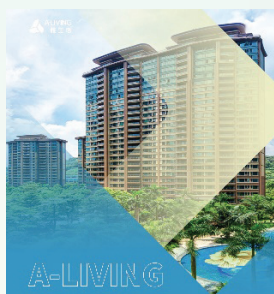
# 2025年度大事記

1

年內，雅生活以客戶為中心，以質價相符為準則，基於服務場景、人文體驗、情感連結等維度，重塑「好服務」體系。迭代數百項住宅服務細項，提升服務成本透明度，初步輸出雅生活住宅服務分級模型、產品線架構及服務標準SOP手冊等內容，並推動清查品質稽核中的歷史遺留問題，整改率超98%，實現「巡查標準－問題清單－整改成效」的高效閉環。



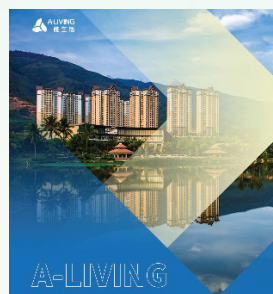
住宅分級服務標準SOP  
工程作業指導手冊  
| 超高端系列



住宅分級服務標準SOP  
環境作業指導手冊  
| 高端系列



住宅分級服務標準SOP  
秩序作業指導手冊  
| 中端系列



住宅分級服務標準SOP  
客服作業指導手冊  
| 普通系列

雅生活住宅分級服務標準SOP手冊

2

雅生活圍繞「新質服務力」品牌戰略，豐富業主的精神文化生活。年內升級「小雅公社3.0」品牌IP，開展超8,000場各類節假主題活動、業主運動會、藝術節、寵物友好等社區文化活動，覆蓋社區全年齡段人群，吸引逾50萬人次參與，以文化力量凝聚社區，促進鄰裡和諧共融。



3

年內，雅生活多地在管項目遭遇颱風、強降雨、城市內澇等災害侵襲，雅生活以「前排查、中值守、後搶險」的閉環機制，構建防颱防汛的安全網，全力保障社區平安和業主人身財產安全。



## 2025年度大事記

4

雅生活深化城市分級策略，制定拓展城市地圖，聚焦重點區域與業態。通過差異化拓展策略，深挖存量和細分市場機會，獲取文體場館、軌道交通、政法系統辦公、院校、產業園等多元業態的優質項目。



5

在克而瑞物管主辦的「2025中國物業服務企業綜合實力研究成果發佈會」上，雅生活憑藉強勁的綜合實力與卓越的品牌影響力，榮獲「2025中國物業服務企業綜合實力TOP4」，旗下龍城服務、科瑞物業、明華智慧、重慶海泰、蘭石雅生活等品牌均位列百強，進一步凸顯了雅生活全國化、全業態、全產業鏈佈局的品牌矩陣融合力。



6

年內，雅生活攜手華東、華南、華北三大區域及多家成員企業，分別亮相上海國際物業博覽會、廣州國際智慧物業博覽會和中國國際物業管理產業博覽會三大物博會，全方位展示全業態、全場景、全鏈條的服務生態與創新成果，持續擴大品牌聲量。



上海國際物業博覽會



廣州國際智慧物業博覽會



中國國際物業管理產業博覽會

7

年內，雅生活持續推進數智化建設，建設AI中樞，將AI、物聯網等技術與人力、行政、財務、集採、風控等經營環節深度融合。同時，自主研發智慧物聯平台、智慧大院管家系統、智慧院校管理平台、智慧樓宇系統等形成智慧產品矩陣，將智慧服務嵌入住宅、公建、商辦等全業態場景，覆蓋市場拓展到經營管理的項目全週期，推動服務模式與客戶體驗的智慧升級。



智慧能源管理系統



智慧院校管理平台

8

為打造安全、高效、智慧的社區居住體驗，推動美好城市建設，雅生活與支付寶、餓了麼舉行「碰一下開門」發佈暨騎士美好社區戰略簽約儀式，聯合推出行業領先的智慧門禁解決方案，以科技解決「最後一公里」難題。



9

雅生活業主增值服務加速向市場化轉型，圍繞本地生活、空間服務與資產服務三大板塊，聚焦家庭高頻剛需，打造便捷、高品質、高性價比的甄選平台，並精準佈局「一老一小」相關的生活服務，釋放社區價值新潛能。



10

年內，雅生活構建價值驅動型的成本管控體系，成立成本採購管理中心，升級年度供應商履約評估體系，踐行資源整合與集約化採購策略，精準適配各項成本投入，助力項目健康高效運營。本集團管理費率穩中有降保持在較低水平，充分體現對運營效率的有效提升。



## 2025年度大事記

11

在文化和組織管理方面，雅生活尊重奮鬥文化，啟動組織變革。年內重構幹部人才標準，盤點項目經理畫像；深化薪酬機制改革，構建以價值創造為導向的多元激勵體系；重塑企業文化，深耕有溫度的人文關懷，塑造「簡單、透明、高效、務實、擔當」的企業風氣。



12

雅生活集團堅持黨建引領「五方共建」，響應「好房子」國家戰略，年內積極與社區黨委、居委會、業主代表等聯動，積極解決充電車棚建設、老舊項目排水防汛隱患等社區治理難題，並開展多元社區便民公益服務，提升了服務品質與業主滿意度，形成了社區共建共治共享的「好服務」新格局。



13

年內，雅生活及旗下成員企業開展了一系列沉浸式紅色教育活動，包括組織黨員員工、退伍軍人、軍屬及烈士家屬開展黨史學習、抗戰勝利80周年緬懷先烈、革命聖地走訪、八一建軍節致敬先烈和老兵等主題活動。



14

為積極踐行國家「雙碳」戰略，以科技創新驅動綠色轉型，雅生活與廣州市豐羽新能源科技有限公司簽署碳中和戰略合作協定，將整合雙方在智慧能源技術與物業服務場景的優勢資源，並圍繞商業項目能源改造、低碳運營等領域展開深度合作。



# 主要榮譽及獎項



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

- 1 2025中國物業服務企業綜合實力TOP4
- 2 2025物業服務企業卓越表現
- 3 2025物業企業服務力卓越表現
- 4 2025物業服務企業管理能力卓越表現
- 5 2025物業服務企業創新能力卓越表現

- 6 2025物業服務企業數字化卓越表現
- 7 2025城市服務企業卓越表現
- 8 2025物業服務企業品牌價值卓越表現
- 9 2025年度高品質發展價值品牌
- 10 2025年度品牌美譽度領先企業

# 主席報告

**陳卓雄**

董事會聯席主席

**王海洋**

董事會聯席主席



致各位股東：

我們欣然報告本集團截至2025年12月31日止年度(「年內」)的經審核綜合業績。

2025年，面對外部政治、經濟環境急劇變化、內部挑戰增多的複雜嚴峻形勢，中國經濟頂壓前行，整體運行平穩。儘管政府自2024年末出台各類措施引導房地產市場健康、可持續發展，但房地產開發和銷售數據並未有顯著好轉。面對新增市場有限，物業管理企業集中於存量市場拓展，市場競爭愈發激烈，業主對於服務品質的要求更高的同時也追求更高的性價比。物業管理行業過往由於標準不一而亂象叢生，與業主的信任關係受到損害，多地政府出台促進物業管理行業透明、良性發展的措施，引導行業穩步走向規範化、標準化。但與此同時，由於個別城市出台物管費價格指引政策，物管費定價和收繳率在一定程度上承壓，亦考驗物管企業的經營能力。物業管理企業在經歷了快速增長期後，正歷經行業轉型與整合的陣痛期，規模擴張放緩，回歸服務本質，並藉助智能科技實現能力與效率的蛻變。

本年度本集團全體員工迎難而上，全力以赴應對挑戰，續向「質量效益型」企業轉型，保持收入與規模穩健，服務品質與經營質量有所提升。2025年住建部要求大力實施物業服務質量提升行動，本集團及時洞察趨勢，回應客戶需求，以服務品質為先，夯實新質服務力。年內持續推進服務產品化，全面升級分級服務標準，輸出住宅分級服務標準SOP並落地試點項目，細化產品模型覆蓋數百項服務內容，靈活匹配不同產品線和業主個性化需求，務求提供質價相符的服務體驗。近兩年的消防、安全等重點整治工作成效顯著，通過全面預演、培訓，本集團在管高層項目的消防應急處理及時得當，守護了業主的人身與財產安全，獲得了國家級媒體與公眾的高度肯定，樹立了高層應急管理標桿。本年度本集團重塑「好服務」體系，重點提升服務口碑與客戶感知，每月開展客戶滿意率專項提升行動，加強社區文化建設和深化五方共建模式，發揮基層力量、解決民生痛點、維護社區穩定，以更好的服務與業主形成良好互信的關係。年內參照國家級物業服務客戶滿意度測評標準，全年客戶滿意率同比提升超2個百分點，整體客戶投訴率同比下降0.17個百分點至0.45%，業主滿意度連續三年提升。

物業管理行業過往作為人力密集型行業，近年來在人力成本和標準化方面倍受挑戰。在以人為本的暖心服務核心之外，物管企業如何結合人工智能（AI）技術應用於服務和管理，釋放新質服務力、提高運營效率、保障企業經營質量，亦是未來競爭的關鍵所在。年內，本集團持續升級數智化平台，應用物聯網、大數據、AI模型等技術應用至物業管理全周期、全流程，覆蓋住宅、公共建築、辦公服務等全場景，並初步培育智慧服務平台的輸出能力，開發包括面向政府辦公、產業園區的「智慧大院」產品、針對院校服務的「智慧校園」管理平台、針對高端商寫項目的「智慧樓宇」系統。本集團通過智能風險預警、全域設施設備物聯監控、無人機智能巡查、智慧客服應用等，實現前置守護、主動預判、高效協同和透明管理。例如本集團搭建的高空拋物預警系統，通過智慧物聯實現對於社區全方位AI感知，全年成功預警並預防數萬起安全隱患。智慧科技為業主提供了更方便快捷的服務，確保服務品質與管理標準，同時可提高項目運營效率，一定程度上應對人力成本等上漲所帶來的成本壓力。年內搭建雅生活停車管理平台，實現停車場的統一智慧管理，在保障秩序安全的同時提升資源利用率；持續優化訪客無感通行平台，推廣至全國超700個項目，訪客超過200萬人次，構建智慧、便捷、綠色、低碳的現代化社區服務。此外，本集團開發虛擬客服—「雅生活數字人」，並引入智能客服機器人，為300萬客戶提供服務諮詢體驗，有效提升客服響應的速度和效率。

## 主席報告

本集團年內啟動城市聚焦戰略，充分研判經濟環境、市場潛力、拓展能力等因素，聚焦核心城市和深耕城市，並選擇性進入機會城市，著力提升單城市項目密度，擴大規模效應與品牌影響力。本集團平衡盈利能力與規模穩定，年內持續進行項目汰換，主動退出了部分低效、虧損項目，同時及時補充優質項目，持續擴大在核心業態與核心城市的優勢。本年度堅持有質量的拓展市場，儘管市場競爭加劇，拓展年化合同額較去年基本持平，其中約84%的新拓展項目位於本集團所選的核心深耕城市。受部分城市物業管理費價格指導的影響，個別項目物業管理費有所調整，但整體佔比較低，對於本集團收入影響有限。

本集團已確立由規模速度型企業向質量效益型企業轉型，業務佈局由「大而全」轉向「強而精」。年內持續聚焦主業，提升經營質量，持續出清部分不產生現金流或者經營效益低下的業務，注重回款與業務可持續性，持續優化多元化業務的產品結構。儘管本年度管理規模有所收縮，但現金流同比改善，長遠而言有利於本集團可持續發展。本集團年內成立成本採購管理中心，搭建了健康穩定的供應鏈生態，構建價值驅動型的成本管理體系，積極踐行各種降本提效措施。本年度通過資源整合和集約化採購，在保障品質的基礎上，有效控制集採成本。本集團推動組織改革升級，壓縮決策半徑，提升組織能效，打造敏捷型組織，實現對一線的高效服務和賦能，管理費率仍保持行業較低水平。通過持續賦能一線崗位和完善培訓體系，實現業務的標準化和夯實人才能力，本年度專業服務員工持證率大幅提升，電工關鍵崗位的持證上崗率達100%。與此同時，本集團夯實一品多牌的品牌矩陣，在賦能共生的基礎上，對成員單位實施差異化的管理策略，以符合成員企業發展需求。

## 未來展望

2026年，中央經濟工作會議明確以堅持內需為重要任務，人民對於美好生活的長期追求，孕育巨大的差異化需求市場。未來一年，本集團將穩中求進，圍繞品牌煥新、科技賦能、經營提升、管理創新、價值重塑五大工作。

物業管理企業未來的競爭本質是標準化與品牌力的競爭。本集團已制定長期規劃，致力於成為中國卓越的品質服務運營商，將以服務力為核心競爭力。通過智能化措施，提升智慧社區感知和專業服務系統，從人工監控走向智能管控，提升服務的精準度、管控效率以及應急處理的能力。2026年將由最高層牽頭，全集團提高服務意識，切實降低客戶投訴率和低滿意度項目比例，目標提升整體業主滿意度至行業標桿水平，達至收繳率與項目穩定性的正向循環。未來一年將持續完善住宅服務分級標準，將推進高、中端住宅和文旅產品落地於重點城市，於北上廣深等高線城市打造標桿項目。打造住宅市場的全國性主打品牌，夯實住宅市場的拓展能力，同時梳理公共建築、商業等細分領域，逐步確立產品品牌。2026年將重啟市場引擎，重塑市場拓展版圖，加強市場團隊建設，積極尋找新的增長點。通過聚焦、突破存量市場的高質量項目，依託城市地圖策略推動區域聚焦，2026年市場拓展目標有80%以上來自於核心、深耕城市，重點關注項目的在管轉化和運營成效，確保重點項目的平穩續約，並注重物管費價格的穩定性。

物業管理行業正處於向現代服務業轉型升級的關鍵時期，智能化是解決目前服務難以標準化和提升運營效率的核心。本集團將以人為本的初心結合人工智能技術，圍繞一線品質作業和管理效率，提升客服服務能力和體驗，為業主構建更安全、更便捷、更綠色的智慧生活，並逐漸轉向可輸出的市場化平台和解決方案。2026年，本集團將持續通過數字手段提升運營管理效率，完善數據標準建設，多維度支持經營管理，並通過AI智能分析輔助決策。此外將持續推進物聯網平台的打造及落地，包括電梯等設施設備的智能管理平台、智慧停車場管控平台等。此外持續推進AI應用於品質監控與智能安防，計劃2026年在項目落地試點推廣。2025年本集團大力推進智能客服建設，未來將持續完善系統功能，實現高效響應及提升人均效能。此外，項目亦將根據實際服務場景需求，逐步試點現場作業機器人，為未來規模化應用提供實測數據。

# 主席報告

2026年將是本集團夯實經營能力、創新管理模式的釋放潛力之年。在確保經營平穩的基礎上，集中精力專注主業，擴大現有優勢，並通過精細化管理和提升合規水平，確保整體經營質量。本集團過去兩年逐步退出低效項目，未來一年將進一步改善項目結構，深耕優質、產生穩定現金流的存量項目，注重項目的盈利水平可持續性。儘管短期可能帶來規模的暫時性收縮，但長遠來看有利於本集團健康發展。此外將進一步優化現金流表現，重點提升住宅業態的當期收繳率，平衡公共建築服務、城市服務的規模與回款，持續踐行以收定支，杜絕高風險項目的墊資、透支行為。同時積極回籠關聯方及第三方資金和資產，有效控制應收款項規模。本集團將持續通過提高優質供應商集中採購比例、培育自營工程維修能力以及通過綠色節能手段控制能源損耗，從而實現成本的有效管控。此外，本集團將進一步向輕盈的組織結構優化，擴大規模效應，建設專業能力，提升各單位之間的協同效率，嚴控管理費率。

安居是人民群眾幸福的基點，2025年兩會提出推動建設安全舒適綠色智慧的好房子，明確了產業轉型發展的新賽道。而好房子建設離不開好服務，住建部文章進一步鼓勵物業管理企業積極探索物業服務+生活服務的新模式，推進物業服務進家庭，未來便民利民生活服務亦蘊藏機遇。本集團將深入洞察客戶需求與轉型趨勢，從基礎服務延伸至全生命週期多元服務，成為美好生活的運營商和客戶的一站式服務戰略伙伴。本集團將圍繞客戶、員工、公司、股東和社會五方持續深耕價值創造，將致力以專業服務助力城市治理，以業主為中心保障基層民生，積極參與社區更新，多元、差異化創新發展，將企業自身的發展融入行業與國家的發展轉型之中。

本集團深信通過踐行「呵護一生、溫暖一城」的暖心服務，以服務品質為基石，將逐漸建立與業主之間超越物業服務的信任和認同，樹立高效、現代、智慧、溫暖的品牌形象。2026年本集團將以穩經營、強品牌、精管理、謀新局為綱領，通過秉持長期主義，堅持價值深耕，未來定能與社會、業主和其他相關方達至長遠的共建、共享、共榮。

## 致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席

**陳卓雄／王海洋**

香港，2026年3月31日

# 管理層討論和分析

## 業務回顧

2025年，全球經濟復甦動能不足，地緣政治沖突加劇，中國經濟頂住多重壓力，保持穩中有進發展態勢。房地產市場延續築底調整的態勢，行業在「穩樓市」「推動房地產市場止跌回穩」的政策基調下，有序推進保交樓、優化住房信貸等，唯市場信心需時修復，新房銷售整體仍表現疲弱。

物業管理行業亦踏上高質量發展新征程。政策層面，國家「十五五」規劃首次明確提出「實施物業服務品質提升行動」，物業管理行業的規範化治理全面升級，行業將深度參與基層治理和民生保障，政策監管和市場需求均對企業提出更高要求。同時，行業在外部環境和政策變化下深化調整，規模增速放緩，存量競爭加劇，企業逐步向品質提升、專業化運營、及智慧化建設等方向轉型。

面對外部形勢和行業經營的挑戰，雅生活響應政策號召，順應轉型變革趨勢，聚焦「服務力」和「產品力」的提升，優化業務和項目結構，持續深化人工智能、物聯網、大數據等技術與物業服務的融合，構建更聚焦可持續的多元增值服務生態，轉向高質量發展。同時，本集團積極踐行社會責任，堅持黨建引領，服務民生，深化五方共建模式，投身社會公益，推行綠色低碳，實現多方的價值共贏。年內，本集團實現收入人民幣12,892.5百萬元，毛利為人民幣1,677.2百萬元。於2025年12月31日，本集團的在管面積為502.8百萬平方米。

本集團的業務主要包括：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

## 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

2025年，雅生活堅守品質生命線，持續夯實服務基底，全面升級「好服務」體系。年內，本集團持續優化住宅分級服務產品體系，編制和輸出數百項分級服務SOP。以業主需求為中心，着力落實現場服務標準，每月針對消防安全、電梯管理、服務範圍、訴求響應等維度推出「客戶滿意率專項提升行動」，全年品質問題整改率超過98%，客戶投訴處理解決率達98%，消防及電梯等設備完好率超97%。同時，本集團重視社區文化建設，小雅公社IP舉辦8,000多場社區文化活動，吸引超50萬人次的業主參與，獲得業主高度肯定，增進業主關係並提升社區文化氛圍。

本集團深化向質量效益型的戰略轉型，年內完成全國城市分級和業態策略研究，聚焦核心城市和深耕城市，明確核心業態，優化拓展團隊和品牌建設。通過差異化拓展策略，全年第三方市場拓展年化合同金額超過人民幣11億元，在核心高線城市獲取文體場館、政府辦公、教育院校、交通樞紐等業態的優質項目，鞏固細分業態優勢，實現有質量的拓展。同時平衡規模與效益，對項目實行分級分類，果斷退出、淘汰低效項目，優化項目結構和城市佈局，鞏固核心區域和核心業態的資源集中度。

## 管理層討論和分析

本集團穩步推進數智化建設，提升服務品質與運營效率。年內，集團引入智慧安防、智慧消防、智能清掃機器人、智慧能源管理等智慧物聯設備，為社區提供全方位AI感知，提升專業化服務效能。探索出針對場館、院校等公共建築業態的特色智慧管理模式，構建平台級的智慧生態，初步實現智慧方案的輸出。完善項目一線服務工具的功能集成，引入管家AI助手、物聯設備警告等數智化功能，提升業主體驗和客戶服務的效能。

年內，物業管理服務收入約為人民幣10,636.1百萬元(2024年同期：人民幣10,980.9百萬元)，同比減少3.1%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,511.0百萬元(2024年同期：人民幣4,562.1百萬元)，同比減少1.1%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣6,125.1百萬元(2024年同期：人民幣6,418.8百萬元)，同比減少4.6%。

### 本集團在管面積明細

於2025年12月31日，本集團總在管面積為502.8百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約81.8%，第三方項目為集團主要的面積來源。

### 在管面積業態分佈

本集團在管項目覆蓋住宅、公共建築和商業辦公等細分業態。截至2025年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為48.7%，公共建築類項目的佔比約為41.1%，商業及其他項目的佔比約為10.2%。

### 在管面積區域覆蓋

於2025年12月31日，本集團在管項目為3,864個，覆蓋全國28個省、直轄市和自治區，以及193個城市。本集團重視業務質量，年內持續優化項目結構，逐步退出部分效益或現金流不佳的項目，並根據市場戰略地圖退出或收縮孤島城市，提升項目集中度並鞏固於經濟較為發達區域的規模優勢，並由於部分項目整合管理，因此在管項目數量及覆蓋城市數量有所下降。

按照區域劃分，本集團在管面積的31.5%位於長三角城市群，20.8%位於粵港澳大灣區，7.9%位於山東半島城市群，8.2%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

### 收費模式

本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

### 本集團合約面積

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積(即儲備面積)。鑒於本集團已形成多元化的項目業態佈局，儲備面積概念不適用於公共建築、商業及其他等非住宅類業務。本集團自本報告年度起，將不再披露合約面積數據。

### 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

本集團加速業主增值服務的市場化轉型，圍繞本地生活、空間服務和資產服務三大核心品牌服務，優化業務結構，構建輕資產、可持續的多元業務生態。本地生活及綜合服務聚焦家庭高頻需求，年內圍繞「省心服務，便民到家」的品牌理念，深耕社區生活剛需服務，並針對「一老一小」需求孵化特色消費產品，於雅管家平台新增便民服務品類，優化用戶體驗，提高業主黏性；升級社區零售的選品機制，精簡產品品類，聚焦有利潤的核心零售產品，年內核心產品的利潤貢獻達80%。家裝宅配服務等資產服務積極尋求業務轉型，探索房地產經紀服務、房屋修繕、存量舊改等新業務，以應對新房交付量和相應業務需求下滑帶來的壓力。空間運營及其他服務面臨宏觀環境與市場格局變化的挑戰，年內及時調整策略，通過自營模式提高廣告資源利用率和場地使用率。

年內，業主增值服務收入約為人民幣1,060.1百萬元，較2024年同期的人民幣1,291.6百萬元下降17.9%，佔總收入約8.2%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。年內，生活及綜合服務收入約為人民幣325.2百萬元，較2024年同期的人民幣458.7百萬元下降29.1%。該業務收入同比下降，主要因為：1)社區零售業務選品機制升級，主動精簡產品品類，聚焦利潤水平較高的核心產品，停止低效產品銷售，導致整體收入同比明顯下降；2)家政服務板塊優化經營模式，確保品質而停止合資合作業務轉為自營模式，導致收入規模有所下降。生活及綜合服務佔業主增值服務收入的比重約為30.7%。
- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，家裝宅配服務收入約為人民幣39.4百萬元，較2024年同期的人民幣77.0百萬元下降48.9%，主要是由於地產資源相關業務持續受房地產行業整體下行影響，業務需求下降。本集團通過深挖存量市場潛力，對沖部分下行影響。家裝宅配服務佔業主增值服務收入的比重約為3.7%。

## 管理層討論和分析

- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。年內，空間運營及其他服務收入約為人民幣457.3百萬元，較2024年同期的人民幣459.8百萬元下降0.5%。儘管空間類業務受市場競爭加劇、廣告市場格局變動的影響，本集團積極調整策略，通過開展臨租、自營廣告服務等業務，積極提升資源利用率，業務規模基本平穩。空間運營及其他服務佔業主增值服務收入的比重約為43.1%。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，機構類增值服務收入約為人民幣238.2百萬元，較2024年同期的人民幣296.1百萬元下降19.5%，主要是由於本集團積極優化業務佈局與經營策略，主動逐步退出部分盈利能力較低的餐飲服務業務。機構類增值服務佔業主增值服務收入的比重約為22.5%。

### 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

2025年，本集團城市服務聚焦經營質量提升與現金流改善，持續深耕優質項目，逐步退出部分回款未達預期的項目，保障收款。年內，城市服務收入約為人民幣1,106.4百萬元，較2024年同期（經重列）的人民幣1,303.6百萬元下降15.1%，佔總收入約8.6%。

### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入約為人民幣89.9百萬元（2024年同期：366.3百萬元），較2024年減少75.5%，佔總收入約0.7%，主要受房地產市場開發及銷售持續低迷影響，銷售案場物業管理及相關服務的需求相應收縮。同時，本集團堅持現金流優先原則，主動壓降周期性業務，強化風險控制，以提升整體經營質量。其中：

- (1) 案場物業管理服務（佔外延增值服務收入的99.8%）：年內收入約為人民幣89.7百萬元，較2024年同期的人民幣278.8百萬元下降67.8%。
- (2) 其他外延增值服務（佔外延增值服務收入的0.2%）：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣0.2百萬元，較2024年同期的人民幣87.5百萬元減少99.8%。

## 財務回顧

### 收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣12,892.5百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣13,942.4百萬元)，較去年減少7.5%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣12,802.6百萬元，同比下降5.7%，佔本集團總收入99.3%。

	截至12月31日止年度				增長率 %
	2025年 (人民幣百萬元)	收入佔比 %	2024年 (人民幣百萬元) (經重列)	收入佔比 %	
物業管理	<b>10,636.1</b>	<b>82.5%</b>	10,980.9	78.7%	-3.1%
— 住宅物業項目	<b>4,511.0</b>	<b>35.0%</b>	4,562.1	32.7%	-1.1%
— 非住宅物業項目	<b>6,125.1</b>	<b>47.5%</b>	6,418.8	46.0%	-4.6%
業主增值服務	<b>1,060.1</b>	<b>8.2%</b>	1,291.6	9.3%	-17.9%
城市服務	<b>1,106.4</b>	<b>8.6%</b>	1,303.6	9.4%	-15.1%
小計：	<b>12,802.6</b>	<b>99.3%</b>	13,576.1	97.4%	-5.7%
外延增值服務	<b>89.9</b>	<b>0.7%</b>	366.3	2.6%	-75.5%
— 案場物業管理服務	<b>89.7</b>	<b>0.7%</b>	278.8	2.0%	-67.8%
— 其他外延增值服務	<b>0.2</b>	<b>0.0%</b>	87.5	0.6%	-99.8%
合計	<b>12,892.5</b>	<b>100.0%</b>	13,942.4	100.0%	-7.5%

### 銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣11,215.2百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣11,857.9百萬元)，同比減少5.4%，主要原因是受外部環境變化及行業現有市場競爭加劇影響，本集團主動優化業務與項目結構，持續出清現金流表現不佳及經營效益偏低的業務，整體收入有所下降，相關成本亦同步下降。但集團持續提升服務品質，維護成本增加，以及人力成本壓力上升，導致成本降幅低於收入降幅。

## 管理層討論和分析

### 毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				增長率 %
	2025年 毛利 (人民幣百萬元)	毛利率 %	2024年 毛利 (人民幣百萬元) (經重列)	毛利率 %	
物業管理服務	1,360.8	12.8%	1,538.5	14.0%	-11.5%
業主增值服務	198.3	18.7%	283.0	21.9%	-29.9%
城市服務	119.6	10.8%	194.2	14.9%	-38.4%
小計：	1,678.7	13.1%	2,015.7	14.8%	-16.7%
外延增值服務	-1.5	-1.7%	68.9	18.8%	-102.2%
合計	1,677.2	13.0%	2,084.6	15.0%	-19.5%

年內，本集團毛利為人民幣1,677.2百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣2,084.6百萬元下降19.5%。毛利率從2024年同期(經重列)的15.0%下降2.0個百分點至13.0%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣1,678.7百萬元，同比下降16.7%。

- 物業管理服務的毛利率為12.8%(2024年同期：14.0%)，較2024年同期下降1.2個百分點，主要由於物業管理市場競爭日趨激烈，本集團於本年度增加服務投資，以確保服務品質穩定及項目品質優良，並提升業主的滿意度。同時，受經濟環境影響，業主對價格敏感度有所提升，其支付物業管理費的能力及漲費意願出現變化。該等因素在某種程度上限制部分項目的定價靈活性。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,482.7百萬元，毛利率為13.9%。
- 業主增值服務的毛利率為18.7%(2024年同期：21.9%)，較2024年同期下降3.2個百分點，主要由於本集團加速向市場化轉型，毛利相對較高的地產資源型業務佔比進一步降低。
- 城市服務的毛利率為10.8%(2024年同期(經重列)：14.9%)，較2024年同期下降4.1個百分點，主要由於本集團聚焦經營質量提升與現金流表現，退出部分回款未達預期但毛利率較高的項目。
- 外延增值服務的毛利率為-1.7%(2024年同期：18.8%)，較2024年同期減少20.5個百分點，主要由於本集團主動降低地產相關的業務規模，持續退出現金流不佳的業務，但年內仍產生相關成本。

### 銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣38.8百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣43.3百萬元)，佔收入比為0.3%，與2024年同期基本持平。

### 行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣647.6百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣803.8百萬元下降19.4%，佔收入比為5.0%，較2024年同期下降0.8個百分點。

### 金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣537.8百萬元(2024年同期：人民幣4,329.3百萬元)，同比下降87.6%，主要由於年內對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備。

### 其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣109.5百萬元(2024年同期(經重列)：人民幣106.5百萬元)，同比增加2.7%，主要是政府補助增加。

### 所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣56.0百萬元(2024年同期所得稅抵免：人民幣377.7百萬元)。所得稅稅率為20.5%(2024年同期(經重列)：10.7%)。年內所得稅稅率同比增加9.8個百分點，主要由於年內對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備及相應的遞延所得稅。

### 利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣216.6百萬元，2024年同期(經重列)的淨虧損為人民幣3,158.3百萬元，主要由於年內對關聯方貿易及其他應收款項無新增大額計提減值撥備。淨利潤率為1.7%(2024年同期(經重列)：-22.7%)。

經調整淨利潤為人民幣784.2百萬元，較2024年同期(經重列)的人民幣1,061.9百萬元下降26.2%，經調整淨利潤率6.1%，較2024年同期(經重列)的7.6%下降1.5個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整淨利潤為人民幣803.4百萬元，較2024年同期(經重列)人民幣1,031.8百萬元下降22.1%，經調整淨利潤率6.3%，較2024年的7.6%下降1.3個百分點。

### 流動資產，儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2025年12月31日，流動資產達到人民幣12,534.6百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣12,916.2百萬元減少3.0%。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,044.7百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣3,318.7百萬元下降8.3%。於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元及美元持有。

於2025年12月31日，本集團的總權益為人民幣11,168.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣11,232.2百萬元下降人民幣64.2百萬元，下降0.6%。

## 管理層討論和分析

### 物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣904.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣1,025.2百萬元下降11.8%，主要由於期內折舊所致。

### 其他無形資產

於2025年12月31日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣736.4百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣914.2百萬元減少19.5%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣28.9百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,764.0百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

### 商譽

商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。於2025年12月31日，本集團商譽達到人民幣2,543.4百萬元。

年內，無發現有重大商譽減值風險。

### 以公允價值計量並計入損益的金融資產

於2025年12月31日，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣720.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,993.7百萬元減少63.9%，主要由於贖回部分金融產品。

### 貿易及其他應收款項以及預付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣9,502.6百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣8,388.9百萬元增加13.3%。其中貿易應收款項約為人民幣8,517.4百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣8,463.2百萬元增加0.6%，主要由於受市場環境與業主支付能力變化影響，回款周期變長；但本集團通過多種渠道積極回籠資金，整體貿易應收款餘額基本保持規模平穩。其他應收款項約為人民幣5,244.0百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣3,813.6百萬元增加37.5%，主要由於第三方業務往來款增加。

### 貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣6,555.8百萬元，較2024年12月31日(經重列)的人民幣6,701.1百萬元減少2.2%。主要由於業務規模變化及有序控制成本。

### 借款

於2025年12月31日，本集團有長期借款人民幣256.3百萬元，其中人民幣196.0百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣96.0百萬元。

### 資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年12月31日，資本負債比率為3.2%。

## 即期及遞延所得稅負債

於2025年12月31日，本集團的即期所得稅負債為人民幣406.0百萬元，較2024年12月31日（經重列）的人民幣462.1百萬元下降12.1%，主要由於當期所得稅費用下降所致。遞延所得稅負債從2024年12月31日的人民幣246.8百萬元下降至人民幣198.2百萬元。

## 資產抵押

於2025年12月31日，人民幣166.3百萬元的長期借款及人民幣57.6百萬元的短期借款以本集團的部分物業、廠房及設備、投資性物業以及貿易應收款項作為抵押。於2025年12月31日，本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註15、16及20。

## 所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

年內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

## 或然負債

於2025年12月31日，本集團無重大或然負債。

## 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

### 行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

### 業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本（包括人工成本），本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

### 外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元和美元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。



## 管理層討論和分析

### 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有82,030名在職員工(2024年12月31日：86,873名)。年內，總員工成本為人民幣5,328.0百萬元。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

### 報告期後重大事項

於本報告日期，本集團於2025年12月31日後並無任何其他重大事項。

# 業務發展

本集團秉承「呵護一生，溫暖一城」的企業使命，以服務品質為核心，業務涉及物業管理服務、業主增值服務、城市服務、及外延增值服務，已構建全業態、全場景、全鏈條的服務能力，致力成為中國卓越的品質服務運營商。

2025年，本集團在「穩經營，控風險，求突破，鑄品牌」的發展戰略下，聚焦發展非週期業務的「服務力」和「產品力」，實現穩健經營。物業管理服務方面，堅守品質生命線，全面升級「好服務」體系，優化住宅分級服務標準，重點提升服務口碑，並深化AI、物聯網等數智化應用，提升業主體驗和客戶服務的效能。業主增值服務積極應對消費需求變化，調整業務結構，圍繞本地生活、空間服務和資產服務三大服務，構建輕資產、可持續的多元業務生態。城市服務以經營效益為重，持續深耕優質項目，主動退出回款未達預期項目，保障現金流，推動向輕資產服務模式轉型。

## 中高端住宅及綜合體標桿項目



鄭州雅居樂御賓府



澳門新街坊



姑蘇裕沁庭



大連中心·裕景

# 業務發展

## 公共建築及商企服務優質項目



深圳市民中心



濟寧市政府



江西省圖書館



南漢二陵博物館



山東大學青島校區



哈爾濱工業大學威海校區



無錫(國家)軟件園五、六期



鄭州千聖廣場

## 業務板塊

### 物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等。物業管理服務是本集團核心業務板塊之一及主要收入來源。



## 業務發展

### 業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升在管物業業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。



### 城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。



### 外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。



# 投資者關係

本集團秉持真實、準確、完整、及時、公平的原則，在遵循上市規則及相關法律法規的前提下，透過專業的投資者關係團隊，持續向資本市場傳遞本集團的經營業績、業務發展及其他合規披露資訊，協助投資者更全面地了解本集團的業務表現及發展策略。

本集團持續透過多元化渠道與股東、分析師及潛在投資者保持緊密溝通，在遵守上市規則的前提下，致力提供定期、及時、準確及完整的資訊，使股東及公眾能夠充分了解本集團的營運狀況、業務發展及投資價值。年內，本集團舉行股東周年大會、年度及中期業績投資者推介會，通過組織企業開放日等活動、參加路演會議、投行峰會等多種形式，積極與股東、潛在投資者及買賣方分析師保持緊密聯繫，促進投資者對本集團發展戰略與競爭優勢的理解，加深市場對本集團長期價值的認同。同時，運用網絡直播、微信公眾號等數字化工具，進一步加強資訊傳播效率，提升投資者溝通的覆蓋面與參與度。

本集團已建立嚴謹的信息披露審核制度，對披露內容進行嚴格核查，並持續優化內部溝通與協作機制，加強各部門之間的資訊共享與協調，確保對外披露信息的真實性及可靠性。

在任何情況下，本集團均採取審慎態度，確保不會選擇性披露任何股價敏感資料。本集團的主要企業管治政策、董事委員會職權範圍、財務報告及公告等資料，均刊載於香港聯合交易所「披露易」平台或於本集團網站，以供公眾查閱。

未來，本集團將持續推動投資者關係工作的專業化、高效化及合規化，與資本市場保持高效、多元的溝通機制，進一步提升資本市場對本集團的理解、認同及信任。本集團將繼續在符合上市規則及相關法規的前提下，及時向市場傳遞企業文化、業務進展及戰略規劃等重要資訊，不斷深化投資者關係工作，為股東創造長遠價值。

## 董事履歷

**陳卓雄先生**，68歲，由2018年5月31日起獲調任為執行董事兼董事會聯席主席。此前，彼自2017年7月21日起擔任非執行董事。彼自2017年8月27日起擔任董事會聯席主席，亦為董事會風險管理委員會委員。陳先生負責就本集團的整體發展制定戰略及提供指導。其自2005年8月至2025年7月擔任雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」）（一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：3383）執行董事。自2025年7月至2026年4月擔任雅居樂控股非執行董事，主要負責為雅居樂控股的整體營運提供指導，並分管雅居樂控股之環保業務。陳先生於房地產開發及相關業務領域擁有逾33年經驗。

陳先生曾獲多個獎項，包括於1998年獲中山市個體勞動者協會及中山市私營企業協會授予的先進工作者，及於2000年在國家小康住宅示範小區評比中獲中華人民共和國國家建設部授予的小區建設突出貢獻獎。陳先生亦曾於1999年擔任中山市私營企業協會第二屆理事會及中山市個體勞動者協會第四屆理事會常務理事，及於2004年擔任廣東省房地產業協會理事及常務理事。

陳先生為執行董事陳思楊先生之父親。

**王海洋先生**，54歲，自2025年5月28日起擔任本公司執行董事兼董事會聯席主席。彼亦為董事會提名委員會及風險管理委員會主席、及董事會薪酬與考核委員會委員。王先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。彼為雅居樂控股高級副總裁，現時分管其審計中心。王先生於2011年7月加入雅居樂控股，歷任雅居樂南京公司總經理及海南雲南區域總裁，2017年起擔任雅居樂控股副總裁及地產集團總裁，並先後管理地產、房管、雅城及環保方面的工作。王先生擁有逾30年房地產開發及相關業務領域從業經驗。

王先生持有中國西安理工大學建築工程學士學位。彼取得中國一級註冊結構工程師及教授級高級工程師資格。彼自2003年3月至2011年7月出任中機十院國際工程有限公司中山公司總經理。彼獲評「第六屆海南省誠實守信道德模範」，自2018年至2020年連續3年當選「中國十大地產年度CEO」，現為中國房地產業協會第九屆理事會理事。彼曾為廣東省房地產協會副會長、廣東省商業地產投資協會常務副會長。

**李大龍先生**，41歲，自2020年7月21日起擔任本公司執行董事、總裁(總經理)及首席執行官。彼亦為董事會薪酬與考核委員會及風險管理委員會委員。彼自2016年8月至2020年7月擔任首席財務官，自2017年8月至2020年7月擔任聯席公司秘書，及自2019年11月至2020年5月擔任常務副總裁。李先生負責本集團整體戰略決策、業務規劃及重大經營決策。李先生亦為本公司的若干附屬公司之董事，其於運營、財務、投資及資本市場領域擁有逾21年經驗。

李先生擁有豐富的管理經驗及具備紮實的行業知識，自本集團上市後，協助董事會制定發展規劃及落實相關策略，令本集團在行業領域及資本市場備受認可。李先生主導執行本集團行業整合戰略，先後完成多個優質收併購，包括對雅生活未來物業管理服務有限公司及民瑞物業服務(上海)有限公司收購，使本集團完善業態佈局，確立領先優勢。

加入本集團之前，自2013年11月至2016年6月，李先生擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)(一家會計師事務所)資本市場部高級經理，主要提供一系列有關資本市場交易的專業服務。自2005年8月至2013年11月，其於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)(上海辦公室)(一家會計師事務所)先後擔任審計員、高級審計員、經理及高級經理。

李先生為中國註冊會計師協會會員，於2005年7月獲得上海交通大學文學學士學位並於2005年6月獲行政管理學學士學位(第二學位)。

**陳思揚先生**，41歲，自2023年7月21日起擔任本公司執行董事，及於2023年5月起擔任本集團副總裁，分管本集團運營成本中心及品質中心。陳先生對企業管治，運營管理以及市場資源開拓具有豐富經驗。

陳先生於2010年加入雅居樂控股，彼於雅居樂控股及旗下多個產業集團擔任重要職務。自2010年6月至2016年7月，先後擔任雅居樂控股成本專員、成本經理及成本總監。自2016年8月至2017年2月，陳先生於本集團分管投資運營業務。自2017年3月至2023年5月，陳先生先後擔任雅居樂控股建設集團副總裁、房管集團聯席董事長及資本集團副總裁。

陳先生為本公司執行董事兼聯席主席陳卓雄先生之兒子。

## 董事履歷

**趙昱女士**，46歲，自2025年10月8日起擔任本公司執行董事。彼亦為董事會提名委員會委員。趙女士自2007年2月加入雅居樂控股，曾歷任西安曲江雅居樂房地產開發有限公司副總經理、雅居樂控股西部區域副總裁。自2020年7月，趙女士任職本集團副總裁，負責協助本集團首席執行官進行戰略管理，負責本集團人力行政及品牌管理。趙女士亦為本公司若干附屬公司之董事。

趙女士擁有中國人力資源管理師(國家職業資格一級)證書，中國西安理工大學工商管理學士學位及中國上海復旦大學工商管理碩士學位。

**王功虎先生**，51歲，自2023年7月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會主席、董事會薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼自2020年7月至2023年7月擔任本公司監事。

彼為現任天能金融控股有限公司副總裁。王先生自2021年1月至2022年12月擔任蘇州揚子江新型材料股份有限公司(「蘇州揚子」)(一間於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：002652)董事長，自2018年1月至2020年12月擔任董事。自2014年7月至2022年12月，他曾先後擔任中民未來控股集團有限公司的財務總監、首席財務官、董事長及總裁，該公司為本集團附屬公司層面的主要股東。自1997年7月至2014年6月，他曾擔任多個職務，包括北京北大方正電子有限公司財務經理、上海和勤軟體技術有限公司財務總監、科比斯鎮江肥業有限公司副總經理及上海矽睿科技有限公司財務總監。

王先生現為中國高級會計師及註冊會計師協會會員。

王先生於2002年獲中國南京大學經濟管理學士學位，於2010年獲中國上海財經大學會計碩士研究生。

於2023年11月14日，董事會獲悉，中國證券監督管理委員會(「中國證監會」)向蘇州揚子以及蘇州揚子若干董事及高級管理人員，包括王先生，就違反證券法律及法規發出行政處罰決定書[2023]75號(「行政處罰決定書」)。根據行政處罰決定書，由2018年至2020年，蘇州揚子存在重大遺漏，在2018年至2020年年度報告中虛增營收及虛假記載。王先生於2019年9月至2022年10月擔任蘇州揚子的董事長，並以蘇州揚子董事長的身份簽署2019年及2020年年度報告的確認書，是直接負責的主管人員。中國證監會決定，對王先生給予警告，並處以人民幣50萬元罰款。

經董事會作出一切合理查詢後所知及所信，行政處罰決定書與本集團並無關連，及本集團的財務及經營狀況不會受到行政處罰決定書的影響。鑒於王先生主動報告相關問題並配合中國證監會的調查，本公司認為不存在任何情況表明行政處罰決定書會影響其擔任獨立非執行董事的合適性。

有關更多詳情，請參見本公司於2023年11月14日發佈的公告。

**翁國強先生**，65歲，自2022年1月21日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為薪酬與考核委員會主席、審計委員會及提名委員會委員。彼在上海物業管理行業擁有超過26年的豐富經驗。翁先生自1999年10月至2008年5月於上海陸家嘴物業管理有限公司擔任總經理，並自2008年5月至2009年12月於無錫東洲物業管理有限公司擔任總經理。自2010年1月至2024年8月，翁先生曾先後擔任上海同沐物業管理有限公司總經理及執行董事職務。

翁先生自2017年11月起為浦江中國控股有限公司（一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：1417）的獨立非執行董事。

翁先生自2002年至2014年9月曾擔任中國物業管理協會副會長，自2014年10月起擔任中國物業管理協會高級顧問，翁先生自1999年起擔任上海市物業管理行業協會副會長（2016年至2017年期間曾任上海市物業管理行業協會會長）。

翁先生於1982年7月畢業於中國的同濟大學，獲得應用數學學士學位，並於2003年9月獲澳門的澳門大學頒發公共行政碩士學位。

翁先生分別於2003年5月及2004年9月獲上海市職業技能鑒定中心獲認可為國家職業資格二級職業經理人及一級高級職業經理人。翁先生亦於2006年10月獲上海市人事局認可為註冊物業管理師，並於2009年9月獲江蘇省人事廳認可為高級經濟師。



## 董事履歷

**黎家河先生**，65歲，自2023年3月3日起擔任本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會及風險管理委員會委員。彼擁有逾22年的物業管理相關工作經驗。黎先生自1993年3月至2000年4月於保利發展控股集團股份有限公司（一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600048）（「保利控股」）擔任財務部經理，並自2002年9月至2005年1月於保利控股擔任人力資源部門經理。黎先生自2000年5月至2002年8月於保利物業服務股份有限公司（前稱為保利物業發展股份有限公司）（一間於香港聯交所上市的公司，股份代號：6049）（「保利物業」）擔任副總經理，自2005年1月至2019年4月先後於保利物業擔任總經理、董事及董事長。自2019年5月至2020年8月，黎先生擔任保利物業執行董事及薪酬委員會成員職務。

黎先生於2004年9月自中山大學管理學院獲得企業管理（財務及投資）結業證。黎先生於2005年12月獲得物業管理師資質。

## 監事履歷

**劉劍榮先生**，46歲，自2020年7月21日起擔任監事兼監事會主席。彼自2018年5月起一直擔任本公司審計監察中心總經理。劉先生亦為本公司的附屬公司之監事。劉先生於2015年9月加入雅居樂控股，擔任審計監察部的高級監察經理。

加入雅居樂控股之前，自2002年7月至2015年9月，劉先生在廣州市公安局天河區分局歷任棠下派出所科員、法制大隊一級警員(副科級)。

劉先生擁有中國司法部授予的法律職業資格證書，於2002年6月獲得南京大學國際經濟法學士學位。

**黃智霞女士**，43歲，自2017年7月21日起擔任監事。其自2015年4月起一直擔任本公司行政總監，負責行政事宜。黃女士亦為本公司的若干附屬公司之董事或監事。黃女士在行政方面擁有逾20年經驗。黃女士於2004年6月加入雅居樂控股，擔任行政經理，負責雅居樂控股的行政及管理事宜。

黃女士於2003年6月畢業於中國廣東農工商職業技術學院電子商務專業，並於2013年7月通過網路教育畢業於中國中山大學商務管理專業。

**王衛瓊先生**，52歲，自2024年5月29日起擔任監事。王先生於定製家居領域擁有逾12年經驗，自2015年起擔任中山市時興裝飾有限公司(「中山市時興」)總經理。王先生於2007年加入雅居樂集團，擔任其佛山三水行政主任。自2010年8月至2012年1月擔任中山市時興行政經理。自2012年1月至2015年10月擔任雅居樂控股董事助理。

王先生於1996年畢業於中國北京師範大學，獲得思想品德和政治教育學士學位。

**鄭健程先生**，45歲，自2023年7月21日起擔任監事。彼自2021年起擔任廣東卓冠實業投資有限公司法定代表人。彼自2015年至2021年擔任中山市翠亨新區政府項目管理中心主任。自2009年至2015年，其於中山市三鄉鎮城市建設和管理局擔任常務副局長。

鄭先生擁有建築工程管理高級工程師職稱，於2009年1月獲得中國廣州大學資源環境與城鄉規劃管理學士學位。

## 監事履歷

**王韶先生**，54歲，自2017年8月21日起擔任監事。

王先生自1994年10月起一直就職於廣東省房地產行業協會，目前為會長，負責協會全面管理工作，包括戰略規劃、公共關係及主持理事會會議工作。自2003年6月起，其亦在南方房地產雜誌社(廣東省房地產行業協會的附屬單位)擔任多個職位，其目前擔任雜誌社社長，負責雜誌社全面管理工作，包括計劃制定，目標管理及對外交流合作。

王先生現為星悅康旅股份有限公司(前稱為奧園健康生活集團有限公司)(「星悅康旅」，連同其附屬公司統稱「星悅集團」)(香港聯交所股份代號：3662)的獨立非執行董事，以及廣州地鐵集團有限公司和廣州建築集團有限公司兼職外部董事。

王先生於1994年6月畢業於中國中山大學房地產經紀及管理專業，並於1999年7月獲同所大學行政管理學士學位。

王先生目前為中國房地產業協會的常務理事。

香港聯交所於2026年1月13日刊發紀律行動聲明(「聲明」)，該聲明涉及對星悅康旅，以及星悅康旅及／或中國奧園集團股份有限公司(「中國奧園」)(香港聯交所股份代號：3883)的15名董事(「相關人士」)，包括本公司監事王先生。王先生為星悅康旅的獨立非執行董事。香港聯交所上市委員會認為，相關人士(包括王先生)未能在履行董事職責時運用應有技能、謹慎和勤勉，亦未有確保中國奧園及／或星悅康旅在關鍵時期有充足的內部監控措施，因此違反了上市規則第3.08條的規定。內部監控不足造成了在星悅康旅及中國奧園其他董事不知情、利益衝突未獲管理、星悅康旅未有遵守上市規則規定的情況下，星悅集團的資金流向中國奧園及其子公司(「事宜」)。除香港聯交所其他指示外，香港聯交所上市委員會已指示王先生與星悅康旅其他相關董事參加26小時有關監管及法律議題以及上市規則合規事宜的培訓，包括2小時有關上市規則第2.13條的培訓；以及以下內容的培訓各3小時：(a)董事職責；(b)企業管治守則；及(c)上市規則第13章、第14章及第14A章(統稱「培訓要求」)。

為免生疑，聲明僅涉及星悅康旅及相關人士，且(除上述關於王先生的內容外)不涉及本公司任何董事或高級管理人員。董事會已審慎評估聲明中提供的資訊。董事會認為，該事宜不會影響王先生履行其作為本公司監事職責的能力，且基於以下理由，王先生具備相應的品格、經驗和誠信，能夠展現與其監事職位相稱的能力水平：

1. 聲明中所述的任何調查結果及結論均未表明王先生不適合擔任香港上市公司的董事或監事；
2. 聲明中詳述的事宜不涉及王先生任何不誠實、欺詐或操守問題；
3. 王先生已向本公司確認將遵守培訓要求；以及
4. 根據董事會截至本報告日期可獲得的信息，該事宜與本集團事務及本公司董事、監事及高級管理人員(王先生除外)無關，亦不會影響本集團的業務運營。

有關更多詳情，請參見本公司於2026年1月16日發佈的公告。

## 高級管理人員履歷

**王韜先生**，42歲，自2022年7月起擔任本集團副總裁，自2024年1月起擔任本集團運營管理中心總經理，分管社區商業公司，負責統籌本集團經營管理、社區商業及投後管理工作的開展。彼自2020年10月至2020年12月擔任本集團公共服務公司副總裁，自2021年1月至2021年9月擔任董秘辦總經理，自2021年10月至2021年12月擔任社區商業公司總裁，自2022年1月至2022年6月擔任集團總裁助理兼社區商業公司總裁，自2022年7月至2023年12月擔任本集團副總裁兼社區商業公司總裁，分管投資管理中心。王先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。

王先生在財務、投資、投後管理及資本市場領域擁有逾20年經驗，主導並完成眾多項目併購、公開招股及資本市場交易。加入本集團之前，彼自2016年10月至2020年9月擔任共青城東興智銘投資管理合夥企業(有限合夥)合夥人，自2015年10月至2016年9月擔任光大控股投資有限公司投資副總裁，自2013年10月至2015年2月擔任羅兵咸永道會計師事務所(香港辦公室)資本市場部高級經理及自2006年8月至2015年9月，先後擔任普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)審計部審計員、高級審計員、經理及高級經理。

王先生為中國註冊會計師協會會員，於2006年7月獲得中國北京大學管理學學士學位及統計學學士學位(第二學位)。

**黃嘉毅先生**，44歲，自2022年6月加入本集團為首席財務官，自2022年11月至2025年11月擔任聯席公司秘書，負責本集團資本市場、會計及財務管理及公司秘書事務等事宜。黃先生亦為本公司的若干附屬公司之董事。加入本集團之前，自2004年9月至2010年1月黃先生於普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)(上海辦公室)先後擔任審計員、高級審計員及審計經理。自2010年1月至2013年11月於世茂集團控股有限公司(前稱為世茂房地產控股有限公司)(一間於香港聯交所上市的公司(股份代號：813))先後擔任財務經理、高級財務經理及區域財務負責人。自2013年11月至2019年6月於上海遠星寰宇房地產集團(前稱為紅星美凱龍房地產集團)先後擔任集團財務總監、集團財務副總經理並曾兼任紅星愛琴海商業集團首席財務官。自2019年7月至2022年6月，於上海智杖控股集團擔任首席財務官。

黃先生為中國註冊會計師協會會員，於2004年獲得中國上海交通大學金融學士學位及於2018年完成賓夕法尼亞大學沃頓商學院沃頓及易居(中國)房地產高管項目。

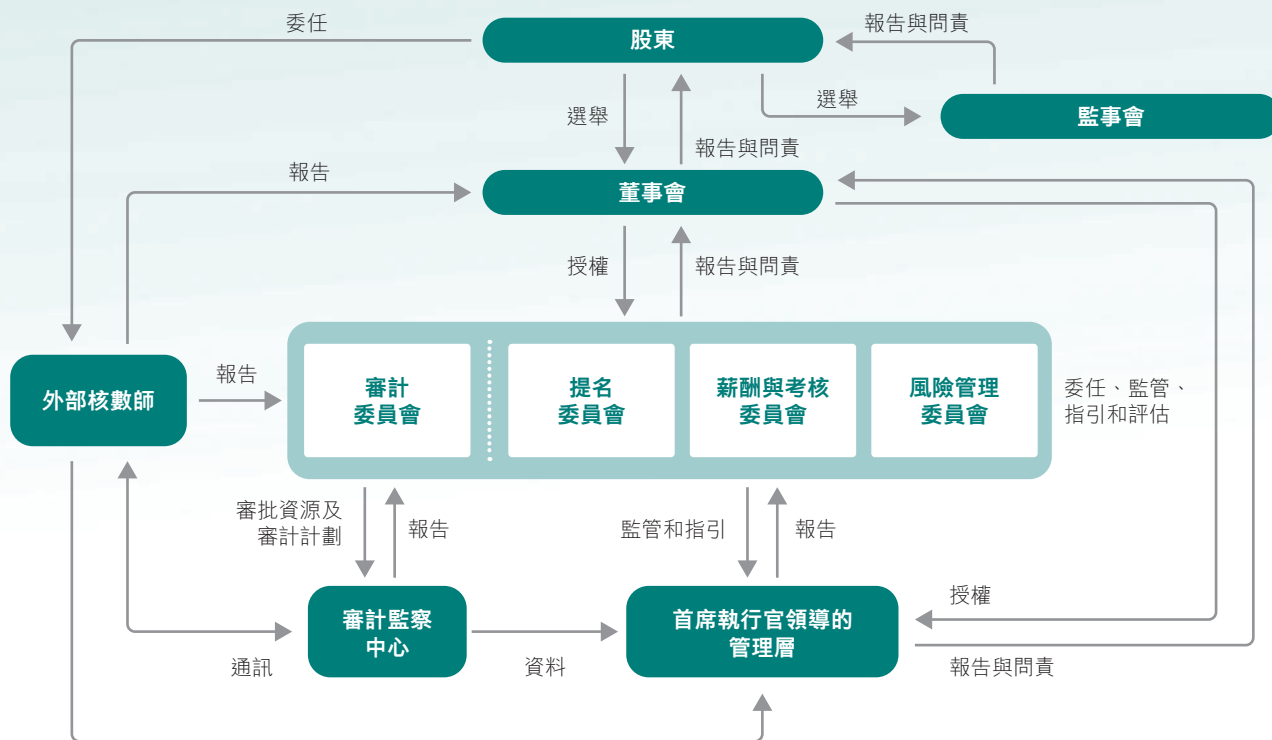


## 高級管理人員履歷

**譚志平先生**，53歲，自2024年11月起擔任本集團副總裁並兼任品質管理中心總經理，自2024年1月起擔任本集團總裁助理並兼任品質管理中心總經理。彼自2020年8月至2023年12月擔任城市服務公司總裁，自2019年8月至2020年7月擔任社區商業公司總裁，自2019年1月至2019年7月擔任卓森資產管理公司總裁，自2018年1月至2018年12月分別擔任雅生活物業廣州城市公司、海南城市公司總經理，自2016年4月至2017年12月擔任城市公司總經理，自2014年4月至2016年3月擔任雅生活物業中山片區負責人。譚先生於2002年1月加入雅居樂物業服務股份有限公司，先後擔任雅建花園項目主任、副經理及項目經理。

譚先生於1995年7月畢業於哈爾濱金融學校財務管理專業、於2012年2月完成深圳清華大學研究院工商管理總裁班課程並於2019年12月獲得亞洲城市大學工商管理碩士學位。

## 企業管治架構



雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」及其附屬公司，「本集團」）的董事會（「董事會」）認為健全的管治對於本公司的可持續發展和增長，提升本公司股東（「股東」）的信譽及價值觀至關重要。因此，鑒於監管規定及本公司的需求，董事會已採納並檢討了企業管治實務。本公司致力於維持高水平的企業管治並奉行誠信、透明、問責和獨立的原則。

董事會在監管企業管治以確保本公司維持健全的管治框架及長期可持續的股東價值觀方面發揮主要作用。

## 遵守《企業管治守則》

截至2025年12月31日止年度，本公司完全致力於遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄C1第二部分中《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載適用原則及守則條文。

# 企業管治報告

## 董事會和管理層

董事會在促進和維持業務成功發展以取得長期持續的財務回報的過程中，優先考慮股東的利益，且同時顧及本集團的業務合作夥伴及其他人士的利益。董事會負責制定本集團的業務和管理方向，及以可實現本公司目標的方式進行管理。董事會的職責在於制定本集團的企業策略及長期業務模式，及監督和控制經營和財務表現，以實現本集團的策略目標。

董事會將本集團的日常經營委派予本公司的管理層。董事會及管理層已根據各種內部控制及制衡機制明確了其權限和職責。若董事會向董事委員會、執行董事或管理層委派事宜會導致重大阻礙或削減董事會整體履行其職責的能力，則董事會不會作出該等委派。

## 董事會組成

董事會目前由八名董事組成，包括五名執行董事和三名獨立非執行董事。董事會組成詳情如下：

### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)  
王海洋先生(聯席主席)  
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)  
陳思楊先生(副總裁)  
趙昱女士(副總裁)

### 獨立非執行董事

王功虎先生  
翁國強先生  
黎家河先生

董事履歷資料及彼此間的關係(如有)已載列於本年報第33至37頁「董事履歷」一節。

### 聯席主席和首席執行官

本公司董事會聯席主席(「聯席主席」)領導董事會，確保董事會履行其職責及責任的效力及本公司建立健全的企業管治實務和程序。聯席主席還負責制定本集團整體發展策略和政策並監督其實施。本公司首席執行官(「首席執行官」)獲董事會授予按照董事會制定的目標、方向及風險管理及內部控制政策領導本公司高級管理層(「高級管理層」)開展本集團日常營運與業務管理的權限。

《企業管治守則》之適用守則條文C.2.1規定，主席及首席執行官的職責應予區分，不應由同一人擔任。董事會聯席主席職位由陳卓雄先生及王海洋先生擔任，本公司總裁(總經理)及首席執行官由李大龍先生擔任。

### 獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立的判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。彼等是財務會計和財務管理等領域經驗豐富的專業人士。彼等豐富的經驗對提升董事會的決策能力及實現本集團的可持續及均衡發展作出了重要的貢獻。尤其是，彼等對本公司的策略、表現和控制措施事項提供了公正的觀點和意見並帶頭解決所發生的潛在利益衝突。董事會認為，其公開和辯論的文化尤其能促進董事、非執行董事及獨立非執行董事對董事會作出有效貢獻，並確保執行董事、非執行董事及獨立非執行董事之間形成建設性的關係。

截至2025年12月31日止年度(「年內」)，董事會始終遵守《上市規則》有關委任至少三名獨立非執行董事及獨立非執行董事至少佔董事會人數的三分之一，且其中一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已收到獨立非執行董事各自就其獨立性出具的《上市規則》第3.13條所載書面年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均具有獨立性。

### 董事的委任及重選連任

《企業管治守則》之適用守則條文B.2.2規定，每名董事(包括按具體任期獲委任之董事)須至少每三年輪席退任一次。

每名董事根據服務協議(就執行董事和非執行董事而言)或委任書(就獨立非執行董事而言)聘用，聘期為三年，或截至2026年7月20日止期間。根據本公司的公司章程(「公司章程」)第74條，第三屆董事會的任期將於2026年7月20日屆滿。董事會已審議並決議建議於2025年股東周年大會上，提呈股東以普通決議案形式考慮及批准第三屆董事會董事重選連任為第四屆董事會董事(惟建議職工代表董事除外，該職位無須經股東選舉產生)。載有(其中包括)有關建議重選本公司第四屆董事會董事履歷詳情的通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

王海洋先生已獲委任為執行董事，自2025年5月28日起生效。彼於2025年5月7日已取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認明白彼等作為董事的責任。

趙昱女士已獲委任為執行董事，自2025年10月8日起生效。彼於2025年9月30日已取得《上市規則》第3.09D條所述的法律意見，並確認明白彼等作為董事的責任。

# 企業管治報告

## 董事會及董事委員會會議

董事會按規定每年至少召開四次會議。董事可親身或透過電子通訊方式參與會議。須於年度最後一次董事會會議上向全體董事呈遞下一年度的定期會議安排表，以便董事可作出更好的會議安排。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事發出通知。對於其他董事會和董事委員會會議，將發出合理通知。

本公司的公司秘書（「公司秘書」）協助聯席主席編製定期董事會會議日程並向全體董事分發董事會會議日程草稿供其審閱和評論。董事受邀在日程中納入彼等認為合適的任何事宜。公司秘書將在納入所有董事評論（如有）後分發董事會會議日程。須在會議召開前至少三天向董事提供有關會議材料，以確保彼等獲提供充足的檢討時間及作好充足的會議準備。

每名董事均可與高級管理層及公司秘書聯繫，且彼等還可以尋求獨立的專業建議，費用由本公司承擔。涉及主要股東或董事利益的任何事宜均須經董事會在實際董事會會議上審議和批准。擁有利益的董事可出席會議，但是不得計作法定人數，且須放棄就有關事宜表決。全體董事可要求公司秘書提供有關方面的建議和服務，包括對確保董事會程序及所有適用規則和條例得到遵守的任何事宜進行跟進或提供支援。

在每次定期董事會會議上，管理層將向董事提交有關報告，作為會議材料組成部分供董事檢討。在向董事進行簡述後，管理層將回答董事作出的任何詢問。董事會可對向其提交供其批准的財務及其他資料作出知情評估。須向董事提供充足的討論時間。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄由公司秘書起草和保存。所有會議記錄將詳細載列於會上討論和審議的事宜，其中包括董事作出的任何詢問或表達的任何觀點。公司秘書將向全體董事分發會議記錄草稿供其作出評論，及將在會議召開後的合理時間內向全體董事提供會議記錄的最終版本供其記錄。

董事會於年內共舉辦了四次會議。各董事於董事會會議、董事委員會會議和股東大會的出席記錄載列如下：

## 董事會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	4	2	2	0
王海洋先生(聯席主席)				
(於2025年5月28日獲委任)	2	2	0	0
黃奉潮先生(聯席主席)				
(於2025年5月28日辭任)	1	1	0	0
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	4	4	0	0
陳思揚先生(副總裁)	4	4	0	0
趙昱女士(副總裁)(於2025年10月8日獲委任)	1	0	1	0
岳元女士(於2025年5月28日辭任)	2	0	2	0
王功虎先生	4	4	0	0
翁國強先生	4	4	0	0
黎家河先生	4	4	0	0

## 審計委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
王功虎先生(委員會主席)	2	2	0	0
翁國強先生	2	2	0	0
黎家河先生	2	2	0	0

# 企業管治報告

## 薪酬與考核委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
翁國強先生(委員會主席)	1	1	0	0
王海洋先生(於2025年5月28日獲委任)	0	0	0	0
黃奉潮先生(於2025年5月28日辭任)	1	1	0	0
李大龍先生	1	1	0	0
王功虎先生	1	1	0	0
黎家河先生	1	1	0	0

## 提名委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
王海洋先生(委員會主席) (於2025年5月28日獲委任)	0	0	0	0
黃奉潮先生(委員會主席) (於2025年5月28日辭任)	1	1	0	0
趙昱女士(於2025年10月8日獲委任)	0	0	0	0
李大龍先生(於2025年10月8日辭任)	1	1	0	0
王功虎先生	1	1	0	0
翁國強先生	1	1	0	0
黎家河先生	1	1	0	0

## 風險管理委員會會議

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
王海洋先生(委員會主席) (於2025年5月28日獲委任)	1	1	0	0
黃奉潮先生(委員會主席) (於2025年5月28日辭任)	1	1	0	0
陳卓雄先生	2	0	2	0
李大龍先生	2	2	0	0
王功虎先生	2	2	0	0
黎家河先生	2	2	0	0

股東大會

	合資格出席的			
	會議數目	親自出席	受委代表出席	缺席
陳卓雄先生(聯席主席)	2	0	2	0
王海洋先生(聯席主席)				
(於2025年5月28日獲委任)	1	1	0	0
黃奉潮先生(聯席主席)				
(於2025年5月28日辭任)	1	1	0	0
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	2	2	0	0
陳思楊先生(副總裁)	2	2	0	0
趙昱女士(副總裁)				
(於2025年10月8日獲委任)	0	0	0	0
岳元女士(於2025年5月28日辭任)	1	0	1	0
王功虎先生	2	2	0	0
翁國強先生	2	1	1	0
黎家河先生	2	2	0	0

年內，所有執行董事、非執行董事及獨立非執行董事均有分配合理份量的時間跟進及處理本公司的各項事宜。除了出席董事會及其委員會之會議外，各董事亦抽出足夠時間審閱本公司不時提供的資料。除此之外，審計委員會各委員亦付出了足夠的時間審閱由審計監察中心提供的內審報告。聯席主席亦至少與獨立非執行董事舉行一次沒有其他董事出席的會議。

### 董事培訓及支援

本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知及法律意見，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、他們在法規及普通法、《上市規則》、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務，並加強他們在這方面的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

# 企業管治報告

年內，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓事項 (附註)
<b>執行董事</b>	
陳卓雄先生(聯席主席)	A, B
王海洋先生(聯席主席)(於2025年5月28日獲委任)	A, B
黃奉潮先生(聯席主席)(於2025年5月28日辭任)	A, B
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)	A, B
陳思楊先生(副總裁)	A, B
趙昱女士(副總裁)(於2025年10月8日獲委任)	A, B
<b>非執行董事</b>	
岳元女士(於2025年5月28日辭任)	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
王功虎先生	A, B
翁國強先生	A, B
黎家河先生	A, B

附註：A. 企業管治  
B. 監管規定

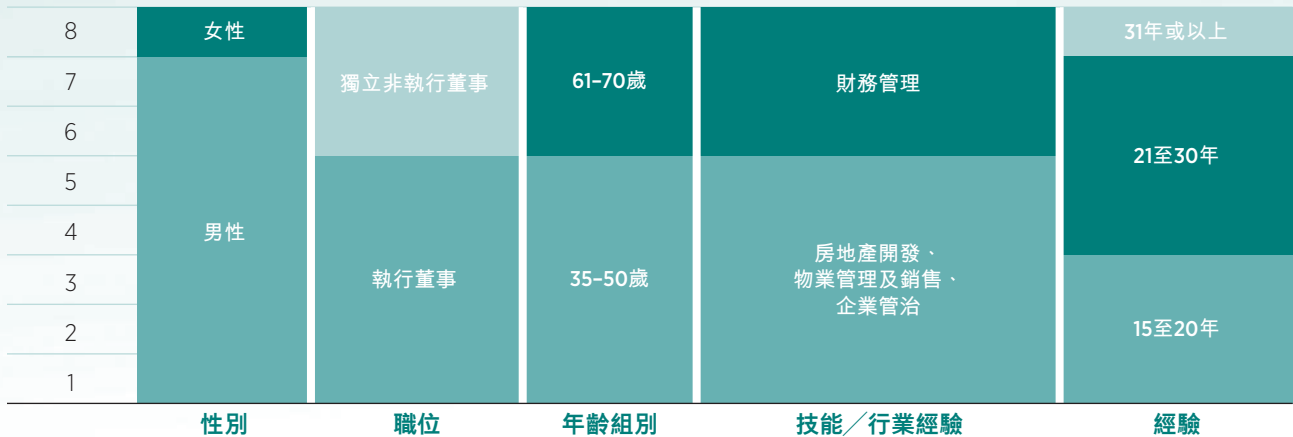
## 董事會成員多元化

為實現董事會成員多元化，本公司已制定政策，在決定董事委任及連任時，應考慮眾多因素。該些考慮因素包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗。最終決定乃以候選人的長處及可為董事會提供的貢獻作為原則。

於2025年5月28日，岳元女士辭任非執行董事之職位。岳女士辭任後，董事會成員全屬單一性別，未能符合上市規則第13.92條多元化之規定。本公司已於2025年10月8日獲股東在本公司臨時股東大會上批准委任趙昱女士作為執行董事。於委任趙女士後，董事會成員包括不同性別的董事，符合上市規則第13.92條之多元化要求。

目前董事會組成的分析列表如下：

**董事人數**



於本報告日期，董事會由八名董事組成，其中一名為女性。本公司希望避免出現單一性別董事會，並將按照本集團之業務發展情況適時檢討董事會之性別多元化程度。日後若有適合人選，董事會將繼續尋求機會增加女性成員的比例。

**員工多元化政策**

本集團致力建立及維持一個多元化及包容性的工作場所，重視、尊重並公平對待每位員工，為所有員工提供平等機會，並創造開放及充滿活力的工作環境，使員工能夠展現才華及充分發揮潛能。本集團已採納員工多元化政策，訂明多元化與包容性的方針，未來將努力維持員工性別多元化的平衡。為實現可持續及均衡發展，本集團視提升全體員工的多元化及包容性為支持其達成戰略目標及可持續發展的關鍵元素，重視多元化及包容性，視其為推動創新與成長的基本動力。

本集團致力在與僱傭有關的決策方面提供平等機會，並嚴格遵守無歧視性的僱傭慣例及程序，積極推廣多元化及包容性措施，鼓勵不同觀點及貢獻，絕不容忍工作場所及／或任何與工作相關的場合發生任何形式的歧視、騷擾、誹謗或傷害，一經發現將採取適當行動。

提名委員會負責監察員工多元化政策的實施情況，並將每年向董事會匯報員工多元化事宜。

於2025年12月31日，本集團有38,363名女性員工，佔比46.77%；43,667名男性員工，佔比53.23%。高級管理人員中，5名為男性及1名為女性。為縮小和消除性別待遇差異，本集團為不同性別員工提供平等的機會與待遇，倡導多元和包容的企業文化。

# 企業管治報告

## 董事會獨立性

年內，董事會亦檢討了為確保董事會可獲得獨立的觀點和意見的機制的實施與有效性。經考慮以下途徑，提名委員會認為本公司維持有效的機制確保董事會上有充足的獨立元素：

- (a) 八名董事中的三名董事為獨立非執行董事，其符合董事會至少三分之一為獨立非執行董事之上市規則規定，且他們都持續向本公司投入足夠時間。
- (b) 提名委員會將於每年評估獲提名為新獨立非執行董事之候選人於獲委任前之獨立性。所有獨立非執行董事均須每年向本公司提交書面確認，以確認各自及其直系家屬成員之獨立性，以及其是否符合上市規則第3.13條所載之規定。
- (c) 可以應獨立非執行董事的合理要求，向他們提供獨立專業意見以協助彼等履行對本公司的職責。
- (d) 所有董事均獲鼓勵在董事會／董事委員會會議上以公開坦誠之方式表達彼等之意見。
- (e) 主席與所有獨立非執行董事在沒有其他董事出席的情況下舉行的年度會議，提供了有效平台讓主席就本集團各項議題聽取獨立意見。
- (f) 於任何合約、交易或安排中擁有重大權益之董事(包括獨立非執行董事)應於批准有關合約、交易或安排之任何董事會決議時放棄投票，且不應計入法定人數。
- (g) 並無向獨立非執行董事授予具有績效相關要素之以股權為基礎之薪酬。

## 股息政策

於2025年4月17日，董事會批准並採納本公司經修訂股息政策，據此，本公司預期每年派付不低於核心歸母淨利潤25%的股息。股息的支付及金額(包括年度股息及／或特別股息，如有)，惟須受本公司的經營業績、現金流量、財務狀況、對本公司派付股息之法定及監管限制、未來前景以及董事會認為相關的其他因素所規限。年內宣派任何末期股息(包括年度股息及／或特別股息)將須獲股東批准，方可作實。

## 提名政策

根據本公司提名政策，提名委員會在向董事會提名合適候選人時將考慮以下主要因素，以供董事會考量及於股東大會向股東推薦參選的董事。

- 性別、年齡、種族、語言、文化和教育背景、行業經驗和專業資格；
- 對董事會的組成和多樣性的影響；
- 候選人是否承諾投入足夠的時間有效履行其職責，就此而言，將考慮候選人在公眾公司或組織中所任職務的數量和性質，以及其他行政任命或重要承諾；
- 倘候選人當選則可能產生的潛在／實際利益衝突；
- 候選人的獨立性；及
- 建議連選連任的獨立非執行董事，彼已在任之服務年期。

## 提名程序

年內，提名委員會在收到董事會成員推薦的董事替任候選人及委任新董事候選人名單後，提名委員會會要求該人選提供其履歷及提名委員會認為需要的其他資料。提名委員會會就有關人選的資料作出評估，並採取合理的步驟以核實該人選的資料，並在有需要時尋求澄清。提名委員會可酌情決定邀請有關人選與委員會成員會面，以助委員會就提名的建議作出考量或推薦意見。其後，提名委員會會向董事會提交有關提名的建議以供考量及向股東作出推薦批准。

## 董事、監事及高級管理人員的責任保險

本公司已就董事、監事及高級管理人員在履行職責時可能被針對提起的法律行動安排投購適當的保險。

## 董事委員會

本公司已設立四個董事委員會，分別是薪酬與考核委員會、提名委員會、審計委員會以及風險管理委員會。本公司所有董事委員會均以特定書面條款成立，明確規定其權職。各董事委員會的職權範圍已刊登於本公司網站([www.agileliving.com.cn](http://www.agileliving.com.cn))及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))，股東亦可索閱。

各董事委員會主席及成員名單載於本年報第2頁「公司資料」一節內。

# 企業管治報告

## 薪酬與考核委員會

薪酬與考核委員會包括五名成員，即王海洋先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、王功虎先生(獨立非執行董事)、翁國強先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。翁國強先生為薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。薪酬與考核委員會的主要職責為就本公司全體董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明度的程序制訂薪酬政策，向董事會提出建議；以及確保任何董事或其聯繫人不得參與釐定自身薪酬。

薪酬方案包括實物利益、退休金權利及賠償金額(包括喪失或終止職務或委任的賠償)。在釐定董事及高級管理人員的薪酬時，董事會將考慮多項因素，例如可資比較公司支付的薪金水平、董事及高級管理人員所付出的時間及其責任，以及本集團其他成員公司的僱傭條件、相關董事的個人表現及本公司業績等。任何董事均不得參與釐定自身薪酬。

年內，薪酬與考核委員會已召開一次會議，會議議程主要包括：(i) 確定2024年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的薪酬；(ii) 討論及釐定2025年執行董事、非執行董事及獨立非執行董事薪酬調整的建議；及(iii) 討論高級管理人員2025年薪酬建議。

5名最高薪酬人士的詳情載於綜合財務報表附註8(c)。截至2025年12月31日止年度，概無董事及最高行政人員，或任何非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

年內，高級管理層成員的薪酬組別如下：

薪酬範圍(以港元計)	高級管理層成員人數
500,001港元 – 1,000,000港元	4
1,000,001港元 – 1,500,000港元	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	1

## 提名委員會

提名委員會包括五名成員，即王海洋先生(執行董事)、趙昱女士(執行董事)、王功虎先生(獨立非執行董事)、翁國強先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。王海洋先生為提名委員會主席。

提名委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。提名委員會的主要職責為檢討董事會的架構、人數及組成，物色具備合適資格可擔任董事會成員之人士，就董事委任、連任以及董事繼任計劃向董事會提供建議，評核獨立非執行董事之獨立性，評估每名董事對董事會投入的時間及貢獻，審核本公司董事會多元化政策及提名政策，及協助董事會編製董事會技能表。

在評估董事會組成時，提名委員會將考量諸多方面，以及本公司董事會多元化政策載的有關董事會多元化的因素，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗等。如有必要，提名委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，提名委員會已召開一次會議，會議議程主要包括：(i) 評估獨立非執行董事的獨立性；及(ii) 考慮及檢討董事會的架構、成員人數及組成。

## 審計委員會

審計委員會包括三名獨立非執行董事，即王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生，王功虎先生為審計委員會主席。

審計委員會之職權範圍不低於《企業管治守則》訂明之標準。審計委員會的主要職責為檢討會計政策，監察本公司外聘核數師及審計監察中心的表現，審閱財務資料，監督財務申報系統、風險管理及內部監控系統，考量及審核考慮本公司會計及財務申報職能的資源、員工資歷及經驗是否足夠，並向董事會匯報結果。如有必要，審計委員會在履職時可尋求獨立專業意見，相關費用和開支由本公司承擔。

年內，審計委員會已召開兩次會議，會議議程主要包括如下：

- 審閱2024年年度業績和2024年年度報告、2025年中期業績和2025年中期報告；
- 審查核數師的審計和審查報告、內部控制和管理建議報告；
- 討論及檢討內部控制管理報告，審核審計監察中心的監督計劃和審計時間表；
- 審核持續關連交易；
- 考慮重新委任本公司外聘核數師事宜，及討論更換外聘核數師事宜；

## 企業管治報告

- 審查本集團會計和財務報告職能的資源；
- 審查本公司內部審計職能的有效性；及
- 審查員工違規行為監測報告。

審計委員會至少每年在管理層不在場的情況下會見外聘核數師一次，以討論與核數費用有關的事宜、任何因核數工作產生的事宜及外聘核數師有意提出的其他事項；對於重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司作為外聘核數師的建議，審計委員會與董事會之間並無異議。

### 外聘核數師

於本公司2024年度股東周年大會上，股東批准重新委任致同(香港)會計師事務所有限公司為本集團核數師。截至2025年12月31日止年度，本公司就審計及非審計服務向致同(香港)會計師事務所有限公司支付及應付的薪酬詳情如下：

	2025年 人民幣	2024年 人民幣
審計服務費	5,393,000	5,550,000
非審計服務費用：		
— 其他獲准服務	-	-
	<b>5,393,000</b>	5,550,000

### 風險管理委員會

風險管理委員會包括五名成員，即陳卓雄先生(執行董事)、王海洋先生(執行董事)、李大龍先生(執行董事)、王功虎先生(獨立非執行董事)及黎家河先生(獨立非執行董事)。王海洋先生為風險管理委員會主席。

風險管理委員會的主要職責為制定風險管理框架，審核並評估本集團風險管理框架的有效性，檢討重大風險的性質和程度轉變並及時考察本集團應對風險能力，監督風險控制的實施並確保其得到有效落實。

年內，風險管理委員會已召開兩次會議，會議議程如下：

- 討論風險管理工作計劃，包括環境、社會及管治；
- 討論及檢討內部控制管理報告，監督審計監察中心的計劃和時間表；及
- 檢討重大風險的性質及程度的變動以及應對措施。

## 企業管治職能

董事會委任的審計委員會履行《上市規則》附錄C1所載《企業管治守則》之守則條文A.2.1所列明職責。審計委員會的職權範圍包括(1)制定及檢討本公司有關企業管治的政策和實務，並向董事會提出建議；(2)檢討及監督本公司董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；(3)檢討及監督本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及實務；(4)制定、檢討及監督適用於本公司僱員及董事的操守準則及合規手冊(如有)；及(5)檢討本公司遵守守則和於本公司企業管治報告中的披露情況。

## 風險管理及內部控制

本集團認為，有效的風險管理對本集團實現可持續發展及長期業務成功至關重要。

## 董事會及管理層的責任

董事會深知，其有責任評估及釐定本集團實現戰略目標所面臨的風險性質及水平，並有責任確保本集團確立及維持適用且有效的風險管理及內部監控系統，並監督管理層設計、實施和監察風險管理和內部控制系統。該等系統乃用於管理而非消除未達成業務目標的風險，且僅可就重大失實陳述或損失提供合理而非絕對的保證。

管理層負責設計、實施和監控風險管理系統和內部控制系統，並向董事會提供對風險管理和內部控制有效性的認可意見。

## 風險管理

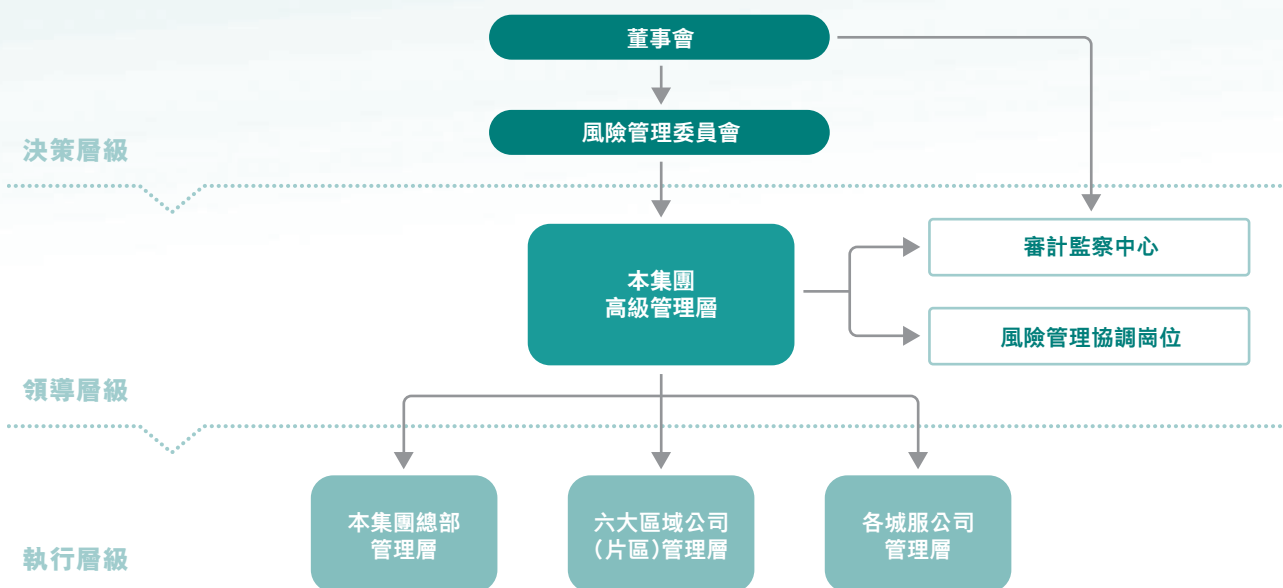
### 風險管理系統的設計、實施和維護

- 1) 成立風險管理委員會：**董事會已成立風險管理委員會，負責監督本集團風險管理系統的設計、實施和維護，並已頒佈「風險管理委員會的職權範圍」：
  - 授權風險管理委員會並確定其職責：風險管理委員會的風險管理職責及其授權已在「風險管理委員會職權範圍」得以確認；
  - 確定風險管理委員會的組織架構：規定其組成和法定人數、出席會議的要求、會議召開的頻次和方式；及
  - 釐定向董事會報告的程序：訂明風險管理委員會向董事會報告的時間，包括會議記錄機制。

# 企業管治報告

**2) 確立風險管理組織的架構：**建立從本集團層面到附屬公司層面的正式風險管理組織結構(見下圖1：本公司風險管理組織架構圖)，確定對風險管理的直接管理義務以及風險資訊報告的程序和頻次，明確風險管理職位的職責，包括將風險管理的要求納入各崗位的職能描述。風險管理組織架構的主要特徵包括：

- 明晰的層級和責任：風險管理組織的層級包括決策層面的風險管理委員會，並細分為領導層級和執行層級，及執行風險管理職責。其確認了直接管理義務以及風險資訊報告程序和頻次；
- 廣泛的層級：風險管理組織的架構從本集團高級管理層再細分至六大區域公司(片區)和城服公司的管理層；及
- 特定溝通機制：規定各級管理層須就其風險管理職責、風險管理報告程序和報告頻率相互溝通。



(圖一：本公司風險管理組織架構圖)

風險管理架構下不同層級的職責與主要責任載於下表：

風險管理架構下的職責	主要責任
董事會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 評估並確定本集團為了實現戰略目的而願意承擔的風險性質與程度</li> <li>— 確保設立並維持有效的風險管理及內部控制系統</li> <li>— 在風險管理及內部控制系統的設計、實施與監控方面監督管理層</li> </ul>
風險管理委員會(決策制定層級)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 審核並制定風險管理框架</li> <li>— 定期審核並評估本集團風險管理框架的有效性</li> <li>— 協調並協助本集團的高級管理層推進風險管理工作</li> <li>— 監督各業務部門設立與實施風險應對計劃和措施</li> <li>— 向董事會報告任何重大風險管理事宜並建議解決方案</li> <li>— 監控導致對本公司的財務業績或狀況造成或可能造成或將會造成重大影響之不可預見後果或緊急情況的重大控制失效或薄弱環節的發生頻率</li> </ul>
本集團高級管理層(領導組織)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 從本集團的整體視角以及各個業務分部開展風險評估，以制定風險管理措施</li> <li>— 設計、執行以及監控風險管理與內部控制系統</li> <li>— 向董事會確認風險管理體系及內部控制系統的有效性</li> </ul>
本集團總部及其附屬公司管理層(執行組織)	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 為其業務分部制定並實施相關風險應對計劃</li> <li>— 推進與實施特定風險管理措施</li> <li>— 監控其業務的各自風險並及時調整風險管理措施</li> </ul>

## 風險管理架構下的職責

## 主要責任

審計監察中心

- 協調啟動風險確認與評估
- 編製週期性風險管理報告以及向風險管理領導部門提供報告摘要
- 組織與協調風險管理培訓與指導
- 作為風險管理監督組織行事，並負責監督和評估本集團及其附屬公司實施的風險管理工作

風險管理協調崗位

- 董事會秘書處負責風險管理協調，包括組織風險管理委員會會議以及編製會議記錄備檔

### 3) 建立系統的風險管理體系架構，包括下列主要元素和特點：

- 全面的風險管理框架：建立了風險管理框架模型作為風險管理體系基礎（詳見以下圖二：風險管理模型），包括風險管理策略、風險管理流程及風險管理基礎架構等主要元素；
- 清晰的風險管理流程：風險管理流程包括識別、分析、回應、監控、匯總匯報等程式，並形成閉環，對風險進行持續監控及管理；及
- 切合本集團的風險評估標準：根據本集團行業性質和經營特點、戰略目標，以及管理層風險偏好，建立適用於各業務板塊的風險評估維度和標準。運用共同確認的評估方法與標準，對最有可能影響企業目標實現的風險進行評估，以獲得切合企業實際的風險評估結果。

**風險管理策略：**

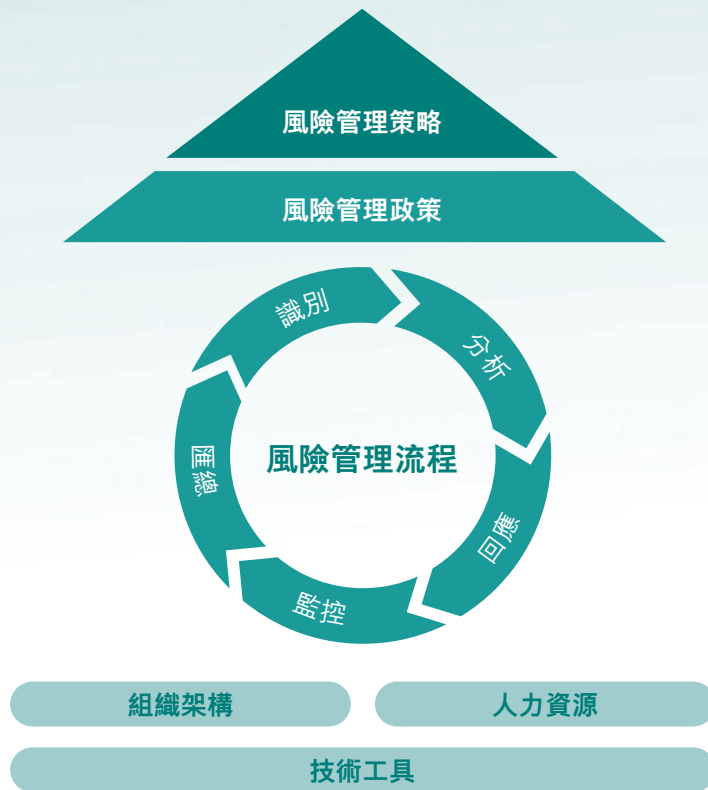
建立高級管理層的風險管理基礎，釐定風險性質及程度的可接受性，以及設立風險管理框架

**風險管理流程：**

設立風險管理的步驟及工具，以監督與匯報流程

**風險管理基礎：**

為支持、促進及推動本集團開展風險管理所需的組織、員工及技術



(圖二：風險管理模型)

通過上述工作，本集團明確了風險管理直接管理責任和風險資訊匯報流程及頻次，並建立一個正式的風險管理框架，識別、分析、評估及確定企業風險的流程，以系統地整合及監控風險。

**2025 年度本集團風險評估工作開展**

基於上文所述的本集團風險管理體系，高級管理層在外部諮詢機構的協助下於2025年持續開展了大量的風險管理工作。

管理層已採取系統化的評估方式檢討重大風險的性質及程度的變動，識別了面臨的重大風險，梳理風險管控現狀以及下一步應對措施及重點風險管理方案，並已向風險管理委員會匯報評估結果。

風險管理委員會代表董事會檢討及評估重大風險的性質及程度的變動。其完成了對風險管理系統的檢討，風險管理委員會檢討並將結果匯報董事會，並建議隨著本集團業務規模的快速增長、業務日趨多元化的發展及市場環境的不斷變化，應更廣闊及全面考慮本集團的風險管理體系，並持續優化風險管理框架，聯動本集團各相關部門做好風險管理以配合本集團創新業務的發展。管理層將每半年正式向風險管理委員會匯報重大風險管控、加強風險管理系統的有效性、擴大風險管理範圍以識別其他潛在風險的情況。

# 企業管治報告

## 內部控制

董事會負責為本集團制定適當的內部控制系統，以保障本集團資產及股東權益。審計委員會須定期檢討內部控制系統，以確保系統適當。

本集團審計監察中心直接向審計委員會負責與報告。其負責持續監控本集團各個部門的工作流程與風險評估，以協助董事會和高級管理層遵守監管要求與指引，進而提高內部控制系統的效率。透過不時的持續內部審計和報告，審計監察中心須確保內部控制系統的有效運作。

為規範資訊管理工作，董事會制定了一套信息管理制度（「制度」）。該制度包含了處理及發佈內幕消息之程序及內部監控措施。該制度規定了（包括但不限於）內幕消息管理及公佈的責任及執行、保密安排、信息收集及評估、發佈形式等程序，確保及時向董事會報告內幕消息並與本集團持份者保持溝通。

年內，內部審計職能由董事會及審計委員會的領導下執行。審計委員會已就財務、經營、合規以及業務等事宜審核本集團內部控制系統的有效性，並將結果報告董事會。若發現監控中存在重大過失或重大缺陷，則審計監察中心將及時將其報告給審計委員會。

本集團須每年至少兩次審核內部控制系統的效率，以確保其有效性和充分性。

## 舉報制度

本公司已建立舉報制度，員工及第三方可通過電子郵箱、廉政熱線、信件等方式保密地向本集團審計監察中心舉報本集團員工、客戶及供應商的任何涉嫌不當行為、瀆職或違規行為，而審計監察中心定期向審計委員會報告任何發現。

## 廉政制度

本公司已建立廉政制度，明確反貪腐、反賄賂、反洗錢工作在預防、控制及反饋等環節的具體要求。本集團的審計監察中心負責監督本集團的反貪污工作及舉辦反貪污培訓班，並調查對涉嫌貪污行為的投訴。

## 風險管理及內部監控系統的檢討及成效綜述

董事會已持續監督管理層對風險管理及內部監控系統的設計、實施及監察，並於年內對本公司的風險管理及內部監控系統進行了一次全面的檢討，對重大風險進行持續監控及定期回顧管控措施的落地執行，涵蓋期間為2025年，期間並未出現重大不可控的風險，董事會認為該等系統的操作是有效及足夠的。同時，董事會接納風險管理委員會及審計委員會對於本集團風險管理及內部監控系統的檢討結果匯報，認同該等系統應隨著本集團業務規模的快速增長、業務日趨多元化的發展及市場環境的不斷變化而持續檢討及提升。

## 審核會計、財務報告及內部審計職能部門

審計委員會審核了本集團會計、財務報告以及內部審計職能部門的資源充分性、員工資質和經驗、培訓計劃及預算，並對此表示滿意。

## 有關董事於綜合財務報表之責任

董事已知悉彼等就編製本公司截至2025年12月31日止年度綜合財務報表之責任。

董事並不知悉任何重大不明朗事件或情況可能會對本公司持續經營能力造成重大疑慮。

本公司獨立核數師有關其對綜合財務報表的申報責任的聲明，乃載於本年報第95至102頁的「獨立核數師報告」一節內。

## 公司秘書

誠如本公司日期為2025年11月21日的公告所披露，黃嘉毅先生及李健威先生辭任本公司聯席公司秘書職位，傅美欣女士獲委任為公司秘書，自2025年11月21日起生效。傅女士為特許秘書、特許公司治理師，並為本公司全職僱員。彼熟悉本公司日常事務，並投入充足時間處理本公司事務。傅女士負責就企業管治事宜、新董事入職培訓及董事專業發展向董事會提供建議，並確保董事會成員之間有良好溝通，以及董事會政策及程序獲得遵循。彼確認於年內已接受不少於15小時的相關專業培訓，以更新技能與知識。

全體董事均可向公司秘書就企業管治以及董事會常規及事宜尋求建議及服務。

# 企業管治報告

## 股東權利

本公司通過多種溝通渠道與股東聯繫，並設有股東溝通政策以確保其觀點和疑慮得到妥善處理。年內，本公司已檢討現行股東溝通政策，以確保其持續有效。

為保障股東之利益及權利，本公司將於股東大會上就每項基本上獨立之事項(包括選舉個別董事)提呈獨立決議。所有於股東大會上提呈之決議將根據《上市規則》以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東大會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

## 召開臨時股東大會

董事會可按照個別或共同持有超過本公司已發行帶有表決權股份10%以上之股東的書面申請召開臨時股東大會。

## 於股東大會上提出建議

本公司召開股東大會時，董事會、監事會以及個別或共同持有超過3%股份的股東可向本公司提出決議。

個別或共同持有超過3%股份的股東可在股東大會召開的10天之前向股東大會召集人提出臨時提案。召集人應當在收到提案後2日內發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

## 向董事會作出查詢

就向董事會作出任何查詢而言，股東可向本公司發送書面查詢至：

地址： 香港夏愨道16號遠東金融中心17樓  
卓佳證券登記有限公司

## 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司致力與股東保持持續對話，尤其是透過股東周年大會及其他股東大會進行。在股東周年大會上，董事(或其代表，如適當)將與股東見面並回答其詢問。

## 董事及監事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及監事進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則（「證券買賣守則」），其條款不遜於載於《上市規則》附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2025年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之價格敏感資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引（「僱員書面指引」），該指引不低於標準守則所訂標準。截至2025年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

## 憲章文件

於年內，本公司並無對公司章程作出任何變動。公司章程刊載於本公司以及香港聯交所網站上。

於2025年股東周年大會上將提呈公司章程之若干修訂以供股東考慮。詳情將載於本公司2026年4月29日之通函內。

# 董事會報告

雅生活智慧城市服務股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司截至2025年12月31日止年度(「年內」)的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要營業地點

本公司於中華人民共和國(「中國」)成立並設有註冊辦事處。本公司於香港的主要營業地點位於香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。

## 主要業務

本集團主要從事物業管理服務、相關增值服務、城市衛生及清潔服務。

## 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年報第6至7頁。

## 業務回顧

本集團年內業務回顧以及有關本集團未來業務發展及其主要風險與不確定因素的討論分別載於本年報第13至17頁「主席報告」一節及本年報第18至27頁「管理層討論和分析」一節。採用財務表現關鍵指標對本集團2025年表現的分析載於本年報第207至208頁「五年財務概要」一節。

本集團認為可持續發展對企業發展而言至關重要，並積極將可持續發展理念實踐至業務營運的各個層面，從而為社區及企業創造更美好的未來。本公司將根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)附錄C2所載《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。

## 環境保護及遵守法律法規

本集團主要於中國從事物業管理服務、相關增值服務、城市衛生及清潔服務。作為中國物業管理服務供應商，本集團須遵守國家及地方有關環境保護的各項法律及法規，包括有關空氣污染、噪音污染、廢物及污水的法律法規。本集團已遵守對本集團營運而言屬重要的法律法規。此外，相關僱員及相關營運單位會不時關注適用法律、規則及法規的任何變動。

## 與持份者的關係

本集團認為其僱員、客戶及業務夥伴對其可持續發展而言十分重要。本集團致力與僱員保持密切關係，為客戶提供優質服務及加強與業務夥伴的合作。本公司為員工提供公平安全的工作環境，促進員工多元化，根據員工的業績及表現為其提供具有競爭力的薪酬福利及職業發展機會。本集團亦不斷努力為僱員提供充足的培訓及發展資源，使彼等能夠掌握市場及行業的最新發展，同時提高彼等在其職位上的表現及自我實現。

本集團深知與客戶保持良好關係及為其提供滿足其需求的產品的重要性。本集團通過不斷與客戶互動來加強與彼等的關係，從而深入了解市場對有關服務不斷變化的需求，以積極應對有關變化。本集團亦已制定處理客戶投訴的程序，以確保客戶投訴得到迅速及時的處理。

本集團亦致力與作為長期業務夥伴的供應商及承包商建立良好關係，以確保本集團業務的穩定。本集團通過積極有效地與供應商及承包商進行持續溝通來加強與彼等的業務合作關係，以保證質量和及時交付。

## 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0.06元(稅前)(「末期股息」)。須經股東於2026年5月28日召開的股東周年大會(「2025年股東周年大會」)上批准。應付本公司內資股持有人的末期股息將以人民幣支付，而應付H股持有人的末期股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制成為本公司H股持有人除外，其末期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2025年股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2025年股東周年大會之日批准後，末期股息將於2026年7月10日(星期五)或前後支付。概無股東已放棄或同意放棄任何股息。

## 董事會報告

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》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於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，中國境內企業向境外H股非居民企業(非居民企業定義詳見《中華人民共和國企業所得稅法》)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，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(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股持有人)分派末期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定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

### 港股通投資者的末期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資香港聯交所上市H股(統稱「港股通」)，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《港股通H股股票現金紅利派發協議》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為港股通投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關港股通投資者。港股通投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及
- (iii) 對內地企業投資者通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股持有人一致。

### 就2025年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2025年股東周年大會將於2026年5月28日(星期四)舉行，而為釐定股東出席2025年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月22日(星期五)至2026年5月28日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2025年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股持有人須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2026年5月21日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓。釐定有權出席2025年股東周年大會並於會上投票的H股持有人資格的記錄日期為2026年5月28日(星期四)。

# 董事會報告

## 就有關獲派末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

須經股東於即將舉行的2025年股東周年大會上批准後，末期股息將派付予於2026年6月11日(星期四)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取末期股息的H股持有人名單，本公司將於2026年6月8日(星期一)至2026年6月11日(星期四)包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。釐定有權獲取末期股息的H股持有人的記錄日期為2026年6月11日(星期四)。為確保H股持有人符合資格享有擬派付的末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2026年6月5日(星期五)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

## 股本

有關本公司截至2025年12月31日止年度及於2025年12月31日股本變動的詳情載於綜合財務報表附註25。

## 儲備及分派儲備

有關本公司及本集團截至2025年12月31日止年度儲備變動的詳情載於綜合財務報表附註35(a)和附註26及本年報「綜合權益變動表」一節第107至108頁。

有關本公司於2025年12月31日可供分派予權益股東的儲備的詳情載於綜合財務報表附註35。

## 物業、廠房及設備

有關本集團截至2025年12月31日止年度物業、廠房及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註15(a)。

## 無形資產

有關本集團截至2025年12月31日止年度無形資產變動的詳情載於綜合財務報表附註17。

## 借款

截至2025年12月31日止，本集團有長期借款人民幣256.3百萬元，其中人民幣196.0百萬元將於1年內償還。本集團亦有期限少於1年之短期借款人民幣96.0百萬元。有關本集團借款的詳情載於綜合財務報表附註27。

## 慈善捐款

截至2025年12月31日止年度，本集團並未作出任何慈善捐款。

## 退休福利計劃

本集團退休福利計劃並無有關被沒收的供款可沖減日後供款的條文。有關本集團退休福利計劃的詳情載於綜合財務報表附註8。

## 五年財務概要

本集團過去五個財政年度的業績以及資產及負債概要載於本年報第207至208頁。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，根據於2024年5月29日及2025年5月28日分別舉行之股東週年大會所獲股東授予之回購一般授權，本公司以總代價4,214,002.5港元於香港聯交所合共回購1,460,250股H股，該等股份以本公司的庫存股份（定義見上市規則）持有。已回購H股乃由本公司以其現有可用現金儲備撥付。回購H股的詳情如下：

日期	回購H股數量	最高回購價格 (港元/股)	最低回購價格 (港元/股)	所付總代價 (港元)
2025年6月20日	200,000	2.85	2.84	569,152.5
2025年5月15日	200,000	2.92	2.91	582,937.5
2025年5月14日	200,000	2.91	2.91	582,000.0
2025年5月13日	60,250	2.95	2.95	177,737.5
2025年5月8日	200,000	2.91	2.91	582,000.0
2025年5月7日	200,000	2.89	2.89	578,000.0
2025年5月2日	200,000	2.92	2.90	582,827.5
2025年4月29日	200,000	2.80	2.79	559,347.5
<b>總計</b>	<b>1,460,250</b>			<b>4,214,002.5</b>

於2025年12月31日，1,460,250股已回購H股未被註銷，並由本公司作為庫存股份持有。根據適用法例及法規，該等庫存股份其後可予註銷或繼續由本公司作為庫存股份持有以用於採納之股份計劃，惟須視乎相關時間的市況及本集團的資本管理需求而定。

除上文所披露者外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份）。

## 有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2025年12月31日，本集團概無有關重大投資或資本資產的其他未來計劃。

## 資產抵押

截至2025年12月31日止年度本集團資產抵押的詳情載於綜合財務報表附註15、16及20。

# 董事會報告

## 優先認購權

根據中國法律及本公司公司章程規定，並無安排優先認購權。

## 董事及監事

於2025年及直至本年報日期，本公司董事及監事（「監事」）如下：

### 董事

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)  
王海洋先生(聯席主席)(於2025年5月28日獲委任)  
黃奉潮先生(聯席主席)(於2025年5月28日辭任)  
李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)  
陳思楊先生(副總裁)  
趙昱女士(副總裁)(於2025年10月8日獲委任)

#### 非執行董事

岳元女士(於2025年5月28日辭任)

#### 獨立非執行董事

王功虎先生  
翁國強先生  
黎家河先生

### 監事

劉劍榮先生(監事會主席、職工代表監事)  
黃智霞女士(職工代表監事)  
王衛瓊先生(股東代表監事)  
鄭健程先生(外部監事)  
王韶先生(外部監事)

## 獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條而發出的有關其獨立性的年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事及監事服務合約

各執行董事、非執行董事及監事均已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事已與本公司簽訂委任函。

全體董事的委任自其各自委任日期起至第三屆董事會任期屆滿為止。全體監事的委任自其各自委任日期起至第三屆監事會任期屆滿為止。誠如本公司日期為2026年3月31日的公告所披露，經修訂之公司章程生效後，監事會將予以撤銷，現任監事亦將卸任。

各董事及監事與本公司的服務合約／委任函概可由本公司於一年內終止而毋須作出任何賠償，惟法定賠償除外。

## 董事及監事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註36所披露的交易外，於年內，概無董事或監事於本公司或其任何附屬公司為訂約方的對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合同中直接或間接擁有任何重大實益權益。

## 董事及監事於競爭業務中的權益

於年內，概無董事、監事或彼等各自的緊密聯繫人從事任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務或於該等業務中擁有任何權益。

## 管理合約

年內，本公司並無訂立或存在與其整體或任何重要部分業務的管理及行政有關的合約。

## 獲准許之彌償條文

根據針對董事、監事及高級管理人員的責任保障政策，各董事、監事及高級管理人員有權就因執行職務而可能招致或蒙受的所有損失或責任獲得本公司彌償。本公司亦已為其董事、監事及高級管理人員安排適當保險，以防彼等可能因公司活動而招致潛在法律訴訟。

## 董事、監事及高級管理人員履歷詳情

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情分別載於本年報「董事履歷」、「監事履歷」及「高級管理人員履歷」章節。

## 董事、監事及本公司最高行政人員資料變動

根據《上市規則》第13.51B條，董事、監事及本公司最高行政人員的資料自2025年中期報告日期後之變動如下：

1. 陳卓雄先生已辭任雅居樂集團控股有限公司(香港聯交所股份代號：3383)非執行董事職務，自2026年4月1日起生效。
2. 香港聯交所於2026年1月13日刊發聲明，該聲明涉及對星悅康旅，以及星悅康旅及／或中國奧園的15名董事，包括本公司監事王韶先生。王先生為星悅康旅的獨立非執行董事。香港聯交所上市委員會認為，相關人士(包括王先生)未能在履行董事職責時運用應有技能、謹慎和勤勉，亦未有確保中國奧園及／或星悅康旅在關鍵時期有充足的內部監控措施，因此違反了上市規則第3.08條的規定。內部監控不足造成了在星悅康旅及中國奧園其他董事不知情、利益衝突未獲管理、星悅康旅未有遵守上市規則規定的情況下，星悅集團的資金流向中國奧園及其子公司。除香港聯

## 董事會報告

交所其他指示外，香港聯交所上市委員會已指示王先生與星悅康旅其他相關董事參加26小時有關監管及法律議題以及上市規則合規事宜的培訓，包括2小時有關上市規則第2.13條的培訓；以及以下內容的培訓各3小時：(a)董事職責；(b)企業管治守則；及(c)上市規則第13章、第14章及第14A章(統稱「培訓要求」)。

為免生疑，聲明僅涉及星悅康旅及相關人士，且(除上述關於王先生的內容外)不涉及本公司任何董事或高級管理人員。董事會已審慎評估聲明中提供的資訊。董事會認為，該事宜不會影響王先生履行其作為本公司監事職責的能力，且基於以下理由，王先生具備相應的品格、經驗和誠信，能夠展現與其監事職位相稱的能力水平：

1. 聲明中所述的任何調查結果及結論均未表明王先生不適合擔任香港上市公司的董事或監事；
2. 聲明中詳述的事宜不涉及王先生任何不誠實、欺詐或操守問題；
3. 王先生已向本公司確認將遵守培訓要求；以及
4. 根據董事會截至本報告日期可獲得的信息，該事宜與本集團事務及本公司董事、監事及高級管理人員(王先生除外)無關，亦不會影響本集團的業務運營。

有關更多詳情，請參見本公司於2026年1月16日發佈的公告。

### 股票掛鈎協議

於2025年，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議。

## 董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2025年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉），或記錄於本公司根據《證券及期貨條例》第352條須存置之登記冊的權益及淡倉，或根據本年報企業管治報告所界定的證券買賣守則（「證券買賣守則」）須知會本公司及香港聯交所的權益及淡倉如下：

### (i) 於本公司股份的權益

董事／監事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			97,726,350股(S)	6.88%
王海洋先生	實益擁有人	H股	566,000股(L)	0.04%
李大龍先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	12,288,972股(L)	0.87%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%
陳思楊先生	實益擁有人	H股	1,622,453股(L)	0.11%
劉劍榮先生	實益擁有人	H股	166股(L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉。
- (2) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」，被視為於本公司643,485,064股H股好倉及97,726,350股H股淡倉中擁有權益）的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。

## 董事會報告

- (3) 李大龍先生為天津朝泰商業中心(有限合夥)(「天津朝泰」)的有限合夥人並擁有99.9%的權益。天津朝泰分別為上海焯雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海焯雅」)及上海澄雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海澄雅」)的有限合夥人並擁有47.5%權益。李先生亦分別為上海焯雅及上海澄雅的普通合夥人並擁有2.5%的權益，可全權控制上海焯雅及上海澄雅。上海焯雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業(有限合夥)(「上海燁雅」)的有限合夥人擁有50%權益。上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人，可全權控制上海燁雅。上海燁雅為天津雅生活的有限合夥人並擁有45%權益。李先生為天津奉欣的普通合夥人，可全權控制天津奉欣。天津奉欣為上海葆雅的有限合夥人並擁有94.96%權益，天津奉欣為上海秉雅的有限合夥人並擁有95%權益。上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%權益。上海詠雅為天津雅生活的有限合夥人並擁有45%權益，天津雅生活持有本公司12,288,972股H股。李先生為天津雅生活的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於天津雅生活所持有的本公司股份中擁有權益。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士所持有的本公司股份中擁有權益。

### (ii) 於本公司相聯法團股份的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	48.61%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

## 主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

就任何董事或本公司最高行政人員所知，於2025年12月31日，以下人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）或法團於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉或記錄於根據《證券及期貨條例》第336條須存置的登記冊的權益或淡倉：

## 於本公司股份或相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
中山雅生活企業管理服務有限公司	實益擁有人	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
旺紀國際有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
邁高國際(BVI)有限公司 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
創紀環球發展(BVI)有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	608,911,750股(L)	42.88%
			43,710,392股(S)	3.08%
東萃集團控股有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			94,540,456股(S)	6.66%
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%
富丰投資有限公司 <sup>(7)</sup>	受控法團權益	H股	643,485,064股(L)	45.32%
			95,629,718股(S)	6.73%

# 董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Deakin Gary Colin 先生 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
Richardson Clive Stuart 先生 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
Todd Richard Frazer 先生 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
Top Coast Investment Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陳卓林先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陳卓賢先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陳卓喜先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陳卓南先生 <sup>(9)</sup>	信託受益人	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陸倩芳女士 <sup>(10)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
鄭惠琮女士 <sup>(11)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陸麗卿女士 <sup>(12)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陸燕平女士 <sup>(13)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
陳小娜女士 <sup>(14)</sup>	配偶	H 股	643,485,064 股 (L)	45.32%
			95,629,718 股 (S)	6.73%
DCL Echelon Partner L.P.	受控法團權益	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
DCL Special Situation Investment, Ltd.	受控法團權益	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
DCL Sumyith Partner L.P.	實益擁有人	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%
宋玲玲	受控法團權益	H 股	334,700,000 股 (L)	23.59%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
廈門鼎一淳鑫股權投資合夥企業 (有限合夥)	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
廈門鼎一盛合投資有限公司	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
寧波信合鼎一投資有限公司	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
寧波瑞潛投資合夥企業(有限合夥)	實益擁有人	H股	122,830,000股(L)	8.65%
寧波瑞翊投資合夥企業(有限合夥)	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
寧波鼎一峰湖控股集團有限公司	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
寧波鼎一資產管理有限公司	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
西藏明照企業管理有限公司	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
鄭華玲	受控法團權益	H股	122,830,000股(L)	8.65%
			112,466,443股(L)	7.92%
BNP PARIBAS SA	受控法團權益	H股	583,500股(S)	0.04%
Standard Chartered PLC	受控法團權益	H股	105,667,250股(L)	7.44%
HSBC Holdings plc	保管人		112,291,206股(L)	7.90%

## 董事會報告

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
The Bank of East Asia, Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,513,000股(L)	7.08%
			513,000股(S)	0.04%
United Overseas Bank Limited	受控法團權益	H股	100,100,000股(L)	7.05%
Central Huijin Investment Ltd.	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China CITIC Bank Corporation Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China CITIC Bank International Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China Construction Bank Corporation	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China Minsheng Banking Corp., Ltd.	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
CITIC Group Corporation	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
CITIC Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Dah Sing Bank, Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
李玉馨	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
廖澤雲	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Luso International Banking Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Macao Development Bank Limited	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd., Hong Kong Branch	持有股份的保證權益的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
UOB-Kay Hian Holdings Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
廣州越秀集團股份有限公司	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉，字母「S」指該人士／法團於股份中的淡倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司、Todd Richard Frazer先生、Richardson Clive Stuart先生及Deakin Gary Colin先生為陳氏家族信託的共同受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司、Todd Richard Frazer先生、Richardson Clive Stuart先生及Deakin Gary Colin先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。

## 董事會報告

- (8) Top Coast Investment Limited 為陳氏家族信託的財產授予人，因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited 被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (14) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 根據《證券及期貨條例》第336條，倘若若干條件達成，則股東須呈交披露權益表格。因此，主要股東於本公司之最新持股量可能與呈交予本公司及香港聯交所的持股量不同。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，董事、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記錄於須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

### 主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團五大客戶及供應商應佔銷售及採購總額分別約佔本集團年內總收入的3.17%及採購總額的7.27%。

於2025年12月31日，雅居樂控股持有本公司已發行股本約45.32%，為本集團五大客戶之一。

除上文所披露者外，各董事、監事及其各自緊密聯繫人或任何股東（就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者）概無持有本集團五大客戶或供應商的任何權益。

### 控股股東於重大合約的權益

除下文「關連交易及持續關連交易」一段所披露者外，於年內或於2025年12月31日，概無本公司或其任何附屬公司作為一方而一名控股股東或其任何附屬公司作為另一方訂立與本集團業務有關的重大合約（不論是否向本公司提供服務）。

## 關聯方交易

根據香港財務報告準則，本集團於截至2025年12月31日止年度訂立的所有關聯方交易概要載於綜合財務報表附註34。除下文「持續關連交易」一節所披露的交易外，附註34「租金開支」項下呈報的若干交易符合《上市規則》第十四A章項下「持續關連交易」的定義，但獲完全豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。而附註34「提供服務」項下呈報的交易（本集團與開封國控宋都置業有限公司訂立的交易除外）則符合下文「持續關連交易」一節所披露的「持續關連交易」的定義。其他關聯方交易並不構成《上市規則》第十四A章項下「關連交易」或「持續關連交易」。

除下文所披露之關連交易及持續關連交易外，董事認為年內概無其他交易構成須遵守《上市規則》項下申報規定的關連交易或持續關連交易。

本公司已遵守《上市規則》第十四A章有關本集團截至2025年12月31日止年度期間訂立的關連交易及持續關連交易所規定的披露要求。

## 關連交易

### (1) 日期為2025年9月29日及2025年11月6日的協議

茲提述本公司日期為2025年9月29日及2025年11月6日的公告。

於2025年9月29日，(i)雅居樂控股與本公司訂立一項框架協議；及(ii)根據該框架協議，(1)本公司全資附屬公司北海樂啓投資有限公司作為買方；(2)雅居樂控股的全資附屬公司統合集團有限公司作為賣方；及(3)目標公司騰沖雅居樂酒店有限公司（於訂立協議時由雅居樂控股全資擁有），訂立協議。

根據該框架協議及協議（經2025年11月6日簽訂之補充框架協議及補充協議修訂），買方同意收購，而賣方同意出售目標公司100%股權，代價為人民幣53,068,105.85元。目標公司為一家於中國成立之有限責任公司，主要從事酒店開發及管理業務。收購完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，而其財務資料將合併至本集團的財務報表中。該淨對價將用於結清雅居樂集團應付本集團的款項。

雅居樂控股為本公司的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，各框架協議及協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於框架協議及協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）合共超過0.1%但全部低於5%，故框架協議及協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## (2) 日期為2025年4月17日的協議

茲提述本公司日期為2025年4月17日及2025年6月10日的公告。

於2025年4月17日，(i)雅居樂控股與本公司訂立一項框架協議；(ii)根據該框架協議，本公司全資附屬公司北海樂啓投資有限公司(「北海樂啓」)作為買方，與深圳雅居樂環保科技有限公司(「雅居樂環保」)作為賣方，訂立協議(「目標A協議」)；及(iii)根據該框架協議，北海樂啓作為買方，與雅居樂生態環保科技有限公司(「雅居樂生態」)作為賣方，訂立協議(「目標B協議」)；

根據目標A協議，買方同意以人民幣17.89百萬元的對價收購安徽安普環保科技有限公司(「目標A」)70%的股權。

根據目標B協議，買方同意以人民幣42.71百萬元的對價收購聊城雅居樂環保科技有限公司(「目標B」)的100%股權。

目標A及目標B主要從事環保相關業務，預計可與本公司城市服務板塊的業務有機結合，形成一定的地域及客戶協同效應。根據框架協議，賣方收取之對價將用於償還本集團應收雅居樂控股及其附屬公司之款項。

雅居樂控股為本公司的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。於各協議日期，雅居樂環保由雅居樂控股間接非全資擁有。雅居樂生態由雅居樂控股間接全資擁有。目標A由雅居樂環保持有70%股權，其餘30%由來安縣首一商貿有限公司持有。目標B由雅居樂生態全資擁有。因此，根據上市規則，彼等均為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，各框架協議及協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於框架協議及協議項下擬進行的交易根據上市規則所界定的一項或多項適用百分比率合共超過0.1%但全部低於5%，故框架協議及該等協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### (3) 2025年3月28日訂立的協議

茲提述本公司日期為2025年3月28日及2024年7月23日的公告。

於2024年7月22日，(i)本公司作為出借人；(2)鄭州雅宏房地產開發有限公司(「鄭州雅宏」)作為借款人；及(3)騰冲雅居樂旅遊置業有限公司(「騰冲雅居樂」)作為抵押人，訂立了一項本金為人民幣51,749,359.53元的貸款協議。該貸款以騰冲雅居樂持有的位於中國雲南省原鄉的97套房地產項目作為抵押(「原質押資產」)。

然而，鄭州雅宏無力償還貸款及應計利息，而原質押資產亦因監管限制無法進行登記。

在此情況下，於2025年3月28日，本公司、鄭州雅宏及騰冲雅居樂簽訂進一步協議，(i)允許本公司將原質押資產變更為騰冲雅居樂持有位於中國雲南省原鄉的相同房地產項目另外的38套房屋(「新質押資產」)；及(ii)本公司(或其代名人)收購新質押資產的對價作為抵銷未償還貸款貸款及應計利息。

雅居樂控股為本公司的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。於該協議日期，鄭州雅宏由雅居樂控股間接全資擁有。騰冲雅居樂由雅居樂控股間接全資擁有。因此，根據上市規則彼等均為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於協議項下擬進行的交易根據上市規則所界定的一項或多項適用百分比率合共超過0.1%但全部低於5%，故進一步協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 持續關連交易

截至2025年12月31日止年度，本集團與本公司關連人士訂立了《上市規則》所界定的以下持續關連交易。

### (1) 須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

#### (i) 物業管理服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股簽訂物業管理服務框架協議(「2024年物業管理服務框架協議」)，期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段向雅居樂集團物業案場提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務、以及客戶服務；(ii)就未售物業單位提供營運及管理服務；(iii)公共衛生防疫消殺；(iv)向雅居樂控股多元化業務板塊提供物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及(v)需要上述服務的雅居樂集團擁有的物業。

## 董事會報告

根據2024年物業管理服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣420,000,000元、人民幣570,000,000元及人民幣700,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年物業管理服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣84,080,000元，在年度上限人民幣570,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年物業管理服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

### (ii) 營銷服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議（「2024年營銷服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂集團提供物業營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。

根據2024年營銷服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年營銷服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣600,000,000元、人民幣700,000,000元及人民幣900,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年營銷服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣22,000元，在年度上限人民幣700,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年營銷服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

## (iii) 引薦框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立引薦框架協議（「2024年引薦框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目提供住宅物業及車位引薦營銷服務，包括但不限於(i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(ii)整理客戶資料；及(iii)引薦客戶。

根據2024年引薦框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年引薦框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣300,000,000元、人民幣400,000,000元及人民幣500,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年引薦框架協議應付本集團的年度費用為人民幣0元，在年度上限人民幣400,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年引薦框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核、公告、通函及獨立股東批准規定。

## (2) 須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定的持續關連交易

### (i) 科技服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立科技服務框架協議（「2024年科技服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂控股及／或其附屬公司提供科技產品及相關服務，包括但不限於(i)智能產品；(ii)軟件產品；(iii)智能家居及家居配套產品銷售；(iv)軟件開發；(v)信息系統集成服務；(vi)智能設計；(vii)智能工程服務；(viii)軟件平台技術服務；及(ix)相關諮詢服務。

根據2024年科技服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年科技服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣100,000,000元、人民幣150,000,000元及人民幣200,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年科技服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣62,000元，在年度上限人民幣150,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年科技服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## (ii) 拎包入住服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立拎包入住服務框架協議（「2024年拎包入住服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂集團開發的物業提供拎包入住諮詢服務及相關設計、監工、驗收等輔助諮詢服務。

根據2024年拎包入住服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年拎包入住服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣20,000,000元、人民幣21,500,000元及人民幣30,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年拎包入住服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣27,000元，在年度上限人民幣21,500,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年拎包入住服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## (iii) 廣告及公關關係服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立廣告及公關關係服務框架協議（「2024年廣告及公關關係服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂集團提供服務，如廣告設計、媒介代理及公關關係服務。

根據2024年廣告及公關關係服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年廣告及公關關係服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣37,000,000元、人民幣40,000,000元及人民幣45,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年廣告及公關關係服務框架協議應付本集團的年度費用為人民幣0元，在年度上限人民幣40,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年廣告及公關關係服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## (iv) 交房前檢驗服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立交房前檢驗服務框架協議（「2024年交房前檢驗服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂集團提供交房前檢驗服務，包括但不限於在竣工後及將有關物業交付予房主前，對雅居樂集團所開發物業進行房屋檢驗。

根據2024年交房前檢驗服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年交房前檢驗服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣37,500,000元、人民幣45,000,000元及人民幣60,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年交房前檢驗服務框架協議應付本集團的年度費用為人民幣0元，在年度上限人民幣45,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年交房前檢驗服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## (v) 物業前期介入服務框架協議

於2023年10月20日，本公司與雅居樂控股訂立物業前期介入服務框架協議（「2024年物業前期介入服務框架協議」），期限自2024年1月1日起直至2026年12月31日止三個年度，據此，本集團將為雅居樂集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶的地位制定物業前期介入服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；(iv)前期團隊組建、物料及配合雅居樂集團交付的相關準備工作；及(v)監督返修整改服務。

根據2024年物業前期介入服務框架協議，截至2026年12月31日止三個年度，2024年物業前期介入服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限將分別不超過人民幣45,000,000元、人民幣47,000,000元及人民幣50,000,000元。截至2025年12月31日止年度，雅居樂控股根據2024年物業前期介入服務框架協議應付本集團的年度費用約為人民幣3,608,000元，在年度上限人民幣47,000,000元之內。

雅居樂控股為本公司的控股股東，故根據《上市規則》，其亦為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第十四A章，2024年物業前期介入服務框架協議下的交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

# 董事會報告

## 獨立非執行董事之確認

根據《上市規則》第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中訂立；
- (ii) 按一般商業條款訂立；及
- (iii) 根據相關框架協議，按公平合理及符合股東整體利益的條款訂立。

## 核數師之確認

本公司的核數師獲委聘根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(修訂版)「歷史財務資料審計或審閱以外之鑑證業務」及參照第740項應用指引(修訂版)「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」就本集團截至2025年12月31日止年度的持續關連交易作出報告。該核數師已根據《上市規則》第14A.56條發出無保留函件，該函件載有其對持續關連交易的發現及結論。

## 報告日期後重大事項

於本年報日期，本集團於2025年12月31日後並無任何其他重大事項。

## 訴訟

截至2025年12月31日止年度，本公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本公司亦無任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

## 公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2025年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已按《上市規則》規定維持充足公眾持股量。

## 企業管治

本公司已採納《上市規則》附錄C1第二部分中的《企業管治守則》所載原則及守則條文，並於全年內遵守適用守則條文。

## 核數師

執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司已審核本集團截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表，該事務所將於2025年股東周年大會上退任。2025年股東周年大會上將提呈一項決議，以續聘執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司作為本公司核數師。

## 審核委員會

本公司審核委員會已就本年報所載本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表與管理層進行討論，並完成有關審閱工作。

## 對上市證券持有人之稅務寬減及減免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有的任何稅務寬減或減免。

## 可持續發展

本集團認為，促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本集團堅持不懈地將其業務維持在較高的可持續發展水平。此外，本集團把握機會了解其經營業務所在社區以及全部其他持份者的需求及期望。本集團致力於加強管理層的工作力度，通過良好的企業管治、環境保護、社區投資及工作場所實踐，推進可持續發展。

為實現對持份者的透明度及問責制承諾，本公司將根據《上市規則》附錄C2《環境、社會及管治報告指引》，單獨發佈環境、社會及管治報告。該報告將呈列本公司於回顧年度對可持續發展作出的承諾，並將涵蓋本集團及其合資企業的業務活動所產生的重大經濟、環境及社會成就與影響。

代表董事會

## 雅生活智慧城市服務股份有限公司

董事會聯席主席

陳卓雄／王海洋

香港，2026年3月31日

# 監事會報告

## 一、監事會組成

截至2025年12月31日，本公司監事會（「監事會」）設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事（統稱「監事」）。根據本公司的公司章程（「公司章程」）規定，監事每屆任期三年，任期屆滿可膺選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位	委任日期	職責
劉劍榮先生	監事會主席、職工代表監事	2020年7月21日	主持監事會工作、負責監督本公司董事會（「董事會」）及高級管理層
黃智霞女士	職工代表監事	2017年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王衛瓊先生	股東代表監事	2024年5月29日	負責監督董事會及本公司高級管理層
鄭健程先生	外部監事	2023年7月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層
王韶先生	外部監事	2017年8月21日	負責監督董事會及本公司高級管理層

## 二、2025年監事會主要工作情況

於2025年，監事會成員本著對本公司全體股東（「股東」）負責的態度，加強與董事會和高級管理層的協調配合，認真履行監督職責，較好地發揮了監事會監督作用，促進了公司的規範運作和健康發展，維護了公司和股東的權益。

## (一) 依法召開監事會會議，認真履行監事會職責

於2025年，監事會共召開了4次監事會會議。

監事在參加監事會會議之前，認真審閱會議材料，對議案進行充分的研究與討論，並出席監事會會議，認真履行監事職責。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	合資格參加			缺席會議次數
	監事會會議 次數	親自出席 會議次數	委託出席 會議次數	
劉劍榮先生	4	4	0	0
黃智霞女士	4	4	0	0
王衛瓊先生	4	0	4	0
鄭健程先生	4	3	1	0
王韶先生	4	4	0	0

## (二) 監察公司董事及高級管理人員履行職責情況

於2025年，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履行職責情況。

## (三) 監察公司與關連人士的持續關連交易情況

於2025年，監事會成員通過出席監事會，審閱公司持續關連交易情況。監事會成員亦出席於2025年5月28日舉行的2024年股東周年大會。

# 監事會報告

## (四) 監督公司的經營

於2025年，監事會成員通過出席公司舉行的董事會會議及股東大會參與討論主要經營決策、審閱向董事會提呈的建議，以及審查及監督公司的運營。監事會認為，公司的業務活動符合有關法律法規及公司章程。同時，公司董事及高級管理人員已勤勉履行職責、忠實執行股東大會作出的決議以保護股東權益及公司利益。在審查公司運營及監督董事及高級管理人員履行職責期間，監事會並未發現任何違反任何適用法律法規或公司章程的行為，或任何已損害股東及公司利益的事項。

## (五) 重點關注戰略落地，實施有效監督

監事會積極支持公司的重點工作，並密切關注公司的重大事項，做好監督推進工作。

## 三、監事會的獨立意見

### (一) 依法運作

於2025年，本公司堅持依法合規經營，決策程序符合法律、法規及公司章程的有關規定。董事、高級管理人員認真履行職責，監事會未發現其履行職務時有違反法律、法規及公司章程或損害公司利益的行為。

### (二) 年度報告

本年度報告的編製和審核程序符合法律、行政法規和監管規定。本年報內容屬真實、準確、完整地反映了本公司實際情況。

### (三) 董事、高級管理人員履職評價結果

監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，勤勉、盡職地履行了本職工作，決策程序合法。

### (四) 持續關連交易

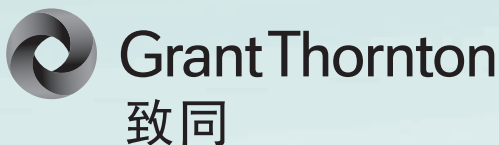
於2025年，本公司持續關連交易符合商業原則，未發現損害本公司利益的行為，持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

### 四、2026年度重點工作計劃

監事會將認真遵守法律、法規、公司章程及公司監事會議事規則等相關規定的要求開展監事會日常議事活動，勤勉盡責地履行職責，當中包括(1)根據公司實際情況召開監事會會議，做好各項議案的審議工作；(2)檢查公司財務情況，通過定期了解和審閱財務報告，對公司的財務運作情況實施監督，防範經營風險；及(3)勤勉盡職，積極參加董事會、股東大會等重要會議，並參與重大事項的決策過程，更好地維護公司和股東的利益。

根據經修訂的《中華人民共和國公司法》的相關規定及本公司實際情況，為進一步完善公司治理結構，本公司擬對公司章程作出若干修訂，有關修訂包括廢除監事會並刪除有關監事會及監事之相關條文。經修訂之公司章程生效後，監事會將予撤銷，現任監事亦將卸任。公司法規定之監事會職權，將轉移予董事會轄下之審計委員會行使。上述廢除監事會及公司章程的建議修訂須待股東於將舉行的2025年股東周年大會上以特別決議案的方式審議及批准後方可正式生效。有關更多詳情，請參見本公司於2026年3月31日發佈的公告。

# 獨立核數師報告



**致雅生活智慧城市服務股份有限公司股東**

(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計雅生活智慧城市服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)列載於第103至206頁的綜合財務報表，包括於2025年12月31日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈適用於公眾利益實體財務報表審計的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

## 關鍵審計事項

### 商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註2.10、2.11、4(a)及17。

於2025年12月31日，貴集團的商譽為人民幣2,543,438,000元，主要與貴集團收購其他物業管理服務集團（「被收購方」）有關。管理層已評估商譽減值，且於本年度並無確認商譽減值虧損。

商譽每年進行減值測試，或倘有事件或環境變化顯示商譽可能減值時進行測試。就減值評估而言，商譽已分配至被收購方的各現金產生單位組別。管理層在獨立外部估值師（「外部估值師」）的協助下根據使用價值（「使用價值」）計算方法採用現金流量預測釐定主要資產組的可回收金額，現金流量預測乃基於管理層批准的財務預算。所計及的主要假設主要包括(i)收入的複合年增長率；(ii)除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利（「EBITDA」）率；(iii)貿易應收款項平均周轉天數；(iv)長期增長率；及(v)稅前貼現率。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已就商譽減值評估執行以下程序：

- 了解、評估及測試對商譽減值評估的內部控制，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素的程度來評估重大錯誤陳述的固有風險，例如複雜性、主觀性、變動以及對管理層偏向或舞弊的敏感性；
- 評估了外部估值師的勝任能力、專業素質及客觀性；
- 在我們內部評估專家的參與下，我們評估了估值所採用的方法的適當性及主要假設的合理性；
- 通過以下方式質詢及評估管理層所採用的主要假設的合理性：(i)評估歷史現金流量預測的準確性，例如將上一年度所用預測與本年度的實際業務表現進行比較；(ii)評估現金流量預測所使用的主要假設的合理性，包括預測期間收入的複合年增長率、除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率及貿易應收款項平均周轉天數，我們將其與歷史財務數據及經批准預算進行比較；(iii)就長期增長率而言，我們基於我們的獨立研究並經參考長期預期通脹率對其進行評估；(iv)基於我們的行業知識及我們所做的獨立研究，參考可比上市公司對稅前貼現率進行評估；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

我們將此範圍識別為關鍵審計事項，原因為商譽結餘的重要性及管理層在進行商譽減值評估時作出重大判斷及估計。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設的主觀性，與商譽減值評估有關的固有風險被認為屬重大。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 對經批准預算及公開可用市場數據等佐證證據的源數據進行抽樣測試並考慮該等預算的合理性；
- 評估管理層對主要假設進行的敏感性分析的合理性，以了解假設的合理變動對可回收金額的影響；
- 評估與商譽減值評估有關的披露的充分性；及
- 考慮選擇方法時所作判斷及主要假設是否將引致產生潛在管理層偏向的跡象。

基於以上所述，我們認為商譽減值評估所採用的重大判斷及估計均能得到現有證據的支持。

## 關鍵審計事項

### 貿易應收款項預期信貸虧損評估

請參閱綜合財務報表附註2.15、3.1.2、4(c)及20。

於2025年12月31日，貿易應收款項總結餘為人民幣8,517,433,000元，佔貴集團資產總值約42.1%。管理層已評估貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），並就2025年12月31日的貿易應收款項作出人民幣4,137,612,000元的虧損準備。

管理層應用香港財務報告準則第9號項下的簡化方法計量貿易應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共有信貸風險特徵分組。管理層基於有關違約風險及預期虧損率的估計評估預期信貸虧損，並於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷，包括過往結算記錄、信用評級、客戶財務狀況及影響其還款能力的其他因素。管理層亦考慮現行市況及前瞻性因素。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

就貿易應收款項預期信貸虧損評估，我們已執行以下程序：

- 了解貴集團對貿易應收款項預期信貸虧損的內部控制及評估程序，並通過考慮估計不確定性的等級及其他固有風險因素（如複雜性及主觀性）來評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 按抽樣基準評估及驗證與管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估有關的關鍵控制，包括賬齡分析檢查；
- 基於我們對貴集團業務程序的了解評估管理層採用的信貸虧損撥備法的適當性，包括客戶分組的適當性；

# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

由於貿易應收款項結餘的重大性質，我們將此範圍識別為關鍵審計事項。此外，與預期信貸虧損評估有關的判斷及估計涉及估計的高度不確定性。由於減值模式的複雜性及所使用的重大假設及數據的主觀性，與預期信貸虧損評估有關的固有風險被認為相對較高。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 評估所採用的方法的適當性及主要假設的合理性：(i) 基於我們對 貴集團業務程序、信貸控制程序及貿易應收款項的信貸風險特徵的了解評估客戶分組的適當性；(ii) 參考客戶的信用信息及過往結算表現評估用於估計虧損率的重要假設的合理性，並將管理層的闡釋與公開可得信息及佐證證據一併進行研究；(iii) 參考對 貴集團業務、行業及外部宏觀經濟數據的了解，質詢及評估管理層對客戶財務狀況、現行市況及前瞻性因素的評估；
- 按抽樣基準測試管理層就佐證文件編製的貿易應收款項的賬齡分析的準確性；
- 檢查計算虧損準備撥備的數學準確度；及
- 評估與貿易應收款項預期信貸虧損評估有關的披露的充分性。

基於以上所述，我們認為管理層就貿易應收款項預期信貸虧損評估作出的主要判斷及估計能得到現有證據的支持。

## 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司2025年年報內的所有信息，惟不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

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

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》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

董事在審計委員會的協助下須負責監督 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。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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



## 獨立核數師報告

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價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，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以對集團財務報表發表意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

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

## 獨立核數師報告

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

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

### 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31日

### 吳嘉江

執業證書編號：P06919

# 綜合收益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列－ 附註2)
<b>收入</b>	6	<b>12,892,450</b>	13,942,421
銷售成本	7	<b>(11,215,249)</b>	(11,857,855)
<b>毛利</b>		<b>1,677,201</b>	2,084,566
銷售及營銷開支	7	<b>(38,781)</b>	(43,265)
行政開支	7	<b>(647,557)</b>	(803,826)
金融資產減值損失淨額	3.1.2	<b>(537,774)</b>	(4,329,333)
商譽減值虧損		-	(246,206)
預付款項減值虧損		<b>(23,225)</b>	(37,113)
其他收入	9	<b>109,468</b>	106,539
其他虧損－淨額	10	<b>(280,485)</b>	(238,200)
<b>經營利潤／(虧損)</b>		<b>258,847</b>	(3,506,838)
融資費用	11	<b>(32,206)</b>	(46,873)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	12(b)	<b>45,938</b>	17,682
<b>未計所得稅前利潤／(虧損)</b>		<b>272,579</b>	(3,536,029)
所得稅(開支)／抵免	13	<b>(55,990)</b>	377,700
<b>年內利潤／(虧損)</b>		<b>216,589</b>	(3,158,329)
以下各方應佔利潤／(虧損)：			
－ 本公司股東		<b>104,974</b>	(3,297,828)
－ 非控股權益		<b>111,615</b>	139,499
		<b>216,589</b>	(3,158,329)
<b>每股盈利／(虧損)(以人民幣元／股表示)</b>			
－ 每股基本及攤薄盈利／(虧損)	14	<b>0.07</b>	(2.32)

上述綜合收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列 - 附註2)
<b>年內利潤／(虧損)</b>	<b>216,589</b>	(3,158,329)
<b>其他全面收益</b>		
不會重新分類至損益的項目		
— 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產的 公允價值變動，扣除稅項	<b>(3,325)</b>	-
<b>年內全面收益／(開支)總額</b>	<b>213,264</b>	(3,158,329)
<b>以下各方應佔：</b>		
— 本公司股東	<b>102,979</b>	(3,297,828)
— 非控股權益	<b>110,285</b>	139,499
	<b>213,264</b>	(3,158,329)

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合資產負債表

	附註	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重列 – 附註2)	於2024年 1月1日 人民幣千元 (經重列 – 附註2)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15(a)	903,991	1,025,214	1,070,499
使用權資產	15(b)	96,960	90,361	119,551
投資性物業	16	235,203	195,832	262,995
其他無形資產	17	736,355	914,221	1,170,773
商譽	17	2,543,438	2,551,858	2,887,011
遞延所得稅資產	29	1,122,304	977,068	385,182
使用權益法列賬之投資	12(b)	1,070,659	1,105,188	1,202,285
預付款項	20	989,897	965,940	923,797
以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	19	-	12,418	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產	23	-	-	3,238
		<b>7,698,807</b>	7,838,100	8,037,924
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	20	8,512,717	7,422,933	10,248,683
合約資產	21	3,009	8,408	5,210
存貨	22	34,889	34,536	40,767
以公允價值計量並計入損益的金融資產	23	720,300	1,993,658	2,000,112
受限制現金		218,994	137,912	167,912
現金及現金等價物	24	3,044,670	3,318,719	4,080,017
		<b>12,534,579</b>	12,916,166	16,542,701
<b>資產總值</b>		<b>20,233,386</b>	20,754,266	24,580,625
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	25	1,420,001	1,420,001	1,420,001
其他儲備	26	5,757,237	5,823,116	5,829,994
保留盈利		2,231,139	2,258,710	5,684,338
		<b>9,408,377</b>	9,501,827	12,934,333
<b>非控股權益</b>		<b>1,759,649</b>	1,730,368	1,628,048
<b>權益總額</b>		<b>11,168,026</b>	11,232,195	14,562,381

## 綜合資產負債表(續)

	附註	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元 (經重列— 附註2)	於2024年 1月1日 人民幣千元 (經重列— 附註2)
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	28	4,353	6,989	2,891
合約負債	6(a)	137,075	91,719	83,631
借款	27	60,330	300,689	182,690
租賃負債	15(b)	22,139	17,714	42,069
遞延所得稅負債	29	198,183	246,808	313,152
		<b>422,080</b>	663,919	624,433
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	28	6,551,479	6,694,111	6,996,294
合約負債	6(a)	1,366,681	1,426,258	1,574,206
即期所得稅負債		405,957	462,053	573,621
借款	27	292,011	248,395	213,975
租賃負債	15(b)	27,152	27,335	35,715
		<b>8,643,280</b>	8,858,152	9,393,811
<b>負債總額</b>		<b>9,065,360</b>	9,522,071	10,018,244
<b>權益及負債總額</b>		<b>20,233,386</b>	20,754,266	24,580,625

上述綜合資產負債表應與隨附附註一併閱讀。

第103至第206頁的綜合財務報表由董事會於2026年3月31日批准並由下列代表簽署。

陳卓雄  
董事

王海洋  
董事

# 綜合權益變動表

附註	本公司股東應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註 25)	其他儲備 人民幣千元 (附註 26)	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元		
於 2025 年 1 月 1 日的結餘，如前呈報	1,420,001	5,618,153	2,369,610	9,407,764	1,742,622	11,150,386
共同控制下的業務合併的影響(附註 2)	-	204,963	(110,900)	94,063	(12,254)	81,809
於 2025 年 1 月 1 日的結餘(經重列)	1,420,001	5,823,116	2,258,710	9,501,827	1,730,368	11,232,195
<b>全面收益</b>						
年內利潤	-	-	104,974	104,974	111,615	216,589
其他全面開支	-	(1,995)	-	(1,995)	(1,330)	(3,325)
全面(開支)/收益總額	-	(1,995)	104,974	102,979	110,285	213,264
<b>與本公司股東的交易</b>						
向本公司股東派付股息 30	-	-	(130,550)	(130,550)	-	(130,550)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	(70,007)	(70,007)
出售附屬公司 33	-	-	-	-	(9,040)	(9,040)
出售以公允價值計量並計入其他全面 收益的金融資產虧損轉撥至保留盈利	-	1,995	(1,995)	-	-	-
非控股權益注資	-	-	-	-	(3,334)	(3,334)
與非控股權益的其他交易	-	(1,377)	-	(1,377)	1,377	-
股份購回	-	(3,904)	-	(3,904)	-	(3,904)
共同控制下的業務合併	-	(60,598)	-	(60,598)	-	(60,598)
	-	(63,884)	(132,545)	(196,429)	(81,004)	(277,433)
於 2025 年 12 月 31 日的結餘	1,420,001	5,757,237	2,231,139	9,408,377	1,759,649	11,168,026

## 綜合權益變動表(續)

	本公司股東應佔					
	股本	其他儲備	保留盈利	小計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註25)	人民幣千元 (附註26)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2024年1月1日的結餘</b>	1,420,001	5,625,031	5,768,108	12,813,140	1,635,991	14,449,131
共同控制下的業務合併的影響(附註2)	-	204,963	(83,770)	121,193	(7,943)	113,250
於2024年1月1日的結餘(經重列)	1,420,001	5,829,994	5,684,338	12,934,333	1,628,048	14,562,381
<b>全面收益(經重列)</b>						
年內(虧損)/利潤	-	-	(3,297,828)	(3,297,828)	139,499	(3,158,329)
其他全面收益	-	-	-	-	-	-
全面(開支)/收益總額(經重列)	-	-	(3,297,828)	(3,297,828)	139,499	(3,158,329)
<b>與本公司股東的交易</b>						
向本公司股東派付股息	30	-	(127,800)	(127,800)	-	(127,800)
向非控股權益派付股息	-	-	-	-	(117,212)	(117,212)
收購附屬公司	-	-	-	-	1,215	1,215
出售附屬公司	-	-	-	-	84,784	84,784
非控股權益注資	-	-	-	-	(4,585)	(4,585)
與非控股權益的其他交易	-	(6,878)	-	(6,878)	(1,381)	(8,259)
	-	(6,878)	(127,800)	(134,678)	(37,179)	(171,857)
<b>於2024年12月31日的結餘</b>	1,420,001	5,823,116	2,258,710	9,501,827	1,730,368	11,232,195

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	31(a)	<b>1,067,651</b>	903,343
已付所得稅		<b>(302,027)</b>	(443,632)
經營活動所得現金淨額		<b>765,624</b>	459,711
<b>投資活動所得現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		<b>(60,238)</b>	(110,471)
購置投資性物業		<b>(5,873)</b>	(659)
出售物業、廠房及設備和投資性物業所得款項		<b>17,268</b>	61,815
購置其他無形資產		<b>(811)</b>	(1,627)
於合資企業及聯營公司的投資		<b>(182)</b>	(274,722)
出售聯營公司		<b>27,005</b>	19,184
向關聯方所作貸款		-	(51,500)
向關聯方收取的貸款還款		-	25,240
向第三方所作貸款		<b>(3,096,170)</b>	(4,677,910)
向第三方收取的貸款還款		<b>2,082,780</b>	4,378,668
已收利息		<b>28,612</b>	11,566
收購以公允價值計量並計入損益的金融資產	3.3(b)	<b>(785,500)</b>	(788,750)
出售以公允價值計量並計入損益的金融資產和出售以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產所得款項		<b>2,056,675</b>	812,588
已收股息		<b>17,420</b>	25,880
收購附屬公司的現金流入		-	8,216
出售附屬公司的現金流入／(流出)	33	<b>7,663</b>	(11,997)
共同控制下的業務合併代價		<b>(60,598)</b>	-
投資活動所得／(所用)現金淨額		<b>228,051</b>	(574,479)

## 綜合現金流量表(續)

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
非控股權益減資		(3,334)	(4,585)
自第三方收取的現金墊款		-	905
向第三方還款		(782,353)	(340,414)
借款所得款項		154,638	492,091
借款還款		(351,381)	(319,972)
支付租賃付款本金部分及利息		(35,740)	(39,497)
已付利息		(29,056)	(43,896)
已付股東股息		(85,200)	(120,700)
已付非控股權益股息		(75,643)	(162,814)
支付賣出認沽期權負債		(17,295)	(32,941)
與非控股權益的其他交易		(38,456)	(73,353)
支付購回股份		(3,904)	-
融資活動所用現金淨額		(1,267,724)	(645,176)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初現金及現金等價物		3,318,719	4,080,017
匯率變動對現金及現金等價物的影響		-	(1,354)
<b>年末現金及現金等價物</b>	24	<b>3,044,670</b>	3,318,719

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱「雅居樂雅生活服務股份有限公司」,「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日,本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」),一家於中國成立的投資控股公司,其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」),一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣呈列。

## 2. 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明,否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

### 2.1 編製基準

該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(為所有適用個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋之統稱)(「香港財務報告準則會計準則」)及香港公認會計原則編製。

該等綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除另有說明外,該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。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2.1(i)披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製,惟若干金融資產及負債(包括衍生工具)以及按公允價值計量之投資性物業除外。

務請注意,編製綜合財務報表時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認識及判斷,惟實際結果最終可能與該等估計不同。涉及高度判斷或複雜性的範疇,或假設及估計對綜合財務報表而言屬重大的範疇於附註4披露。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(i) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

**於2025年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則會計準則**

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

香港會計準則第21號之修訂訂明實體應如何評估貨幣是否可兌換，以及於缺乏可兌換性時應如何釐定期匯率。此外，該修訂亦要求實體披露額外資料，使其財務報表使用者能夠了解不可兌換為其他貨幣的貨幣如何影響或預期如何影響實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該修訂並未對本集團之財務報表造成重大影響。

**已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則會計準則**

於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，且未獲本集團提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露及 相關修訂	2027年1月1日
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣	2027年1月1日
香港財務報告準則第9號 及香港財務報告準則 第7號之修訂	金融工具分類與計量修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號 之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待定
香港財務報告準則會計 準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11冊	2026年1月1日
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列 — 借款人對包含 隨時要求償還條文之定期貸款的分類	2027年1月1日

董事預計，所有公告將於公告生效日期或之後開始的首個期間在本集團的會計政策中採用。預期會對本集團會計政策產生影響之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的綜合財務報表造成重大影響。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (i) 本集團所採納的新準則及經修訂準則(續)

##### **已頒佈但尚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號相關修訂

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其保留了香港會計準則第1號中的諸多現有要求且變動有限，而部分香港會計準則第1號的要求已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和差錯」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號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響其呈列。其引入了三項主要新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計項目(即「經營利潤」及「除融資及所得稅前利潤」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的績效指標(「管理層績效指標」)；及
- 改進財務報表內有關匯總及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營利潤或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本集團董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表的結構以及管理層績效指標所需的額外披露。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (i) 本集團所採納的新準則及經修訂準則(續)

##### **已頒佈但尚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7號及香港財務報告準則第9號之修訂「涉及自然依賴型電力之合約」

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂僅適用於涉及自然依賴型電力之合約(即因發電來源取決於不可控制的自然條件,而使實體面臨電力相關數量變動風險的合約,通常與太陽能及風能等可再生能源相關)。

該等修訂:

- a) 澄清「自用例外」規定的適用情況;
- b) 允許當涉及自然依賴型電力之合約被用作對沖工具時採用對沖會計;及
- c) 引入額外披露要求,以協助使用者了解該等合約對實體財務表現及現金流量的影響。

該等修訂自2026年1月1日或之後開始的年度期間生效,並允許提前採用。有關自用例外的修訂須按追溯基準採用,而與對沖會計規定相關的修訂則應自首次應用日期起對新指定的對沖關係按未來適用基準採用。

本集團董事預期該等修訂對綜合財務報表並無重大影響。

#### (ii) 共同控制下的業務合併

於2025年4月17日,雅居樂生態環保科技有限公司(「雅居樂生態」)及深圳雅居樂環保科技有限公司(「雅居樂環保」)(分別為雅居樂控股的間接全資附屬公司及間接非全資附屬公司)與北海樂啓投資有限公司(為本公司全資附屬公司)(「北海樂啓」)訂立協議,據此,雅居樂生態與雅居樂環保同意出售,而北海樂啓同意收購聊城雅居樂環保科技有限公司(為雅居樂生態的全資附屬公司)的100%股權,以及安徽安普環保科技有限公司(為雅居樂環保的非全資附屬公司)的70%股權(統稱「目標公司」),總現金代價分別為人民幣42,708,000元及人民幣17,890,000元。該等收購已分別於2025年5月16日及2025年12月1日完成。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (ii) 共同控制下的業務合併(續)

由於本公司及其附屬公司、雅居樂生態及雅居樂環保均由雅居樂控股最終控制，故收購事項被視為受共同控制的業務合併。收購事項乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」(「會計指引第5號」)以合併會計法處理。本集團及目標公司被視為持續經營實體。

在合併會計法下，根據會計指引第5號所載的指引，財務資料會綜合計入發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已被合併。

合併實體或業務的淨資產按控股方的現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，並無就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。對銷合併實體的股本與相關投資成本的調整已於綜合權益變動表的其他儲備中作出。

過往期間的綜合收益表及綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已予重列，以包括目標公司的業績，猶如收購事項已於各業務首次受本公司共同控制之日起完成。於2024年12月31日及2024年1月1日的綜合財務狀況表已予重列，以調整目標公司於2024年12月31日及2024年1月1日存在的資產及負債賬面值，猶如目標公司自其首次受本公司共同控制之日起合併。

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 共同控制下的業務合併(續)

共同控制合併對截至2024年12月31日止年度的綜合收益表及綜合全面收益表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>	13,867,234	75,187	-	13,942,421
銷售成本	(11,783,056)	(74,799)	-	(11,857,855)
<b>毛利</b>	2,084,178	388	-	2,084,566
銷售及營銷開支	(41,622)	(1,643)	-	(43,265)
行政開支	(792,550)	(11,276)	-	(803,826)
金融資產減值虧損淨額	(4,329,333)	-	-	(4,329,333)
商譽減值虧損	(246,206)	-	-	(246,206)
預付款項減值虧損	(37,113)	-	-	(37,113)
其他收入	105,897	642	-	106,539
其他虧損 - 淨額	(236,689)	(1,511)	-	(238,200)
<b>經營虧損</b>	(3,493,438)	(13,400)	-	(3,506,838)
融資費用	(28,832)	(18,041)	-	(46,873)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	17,682	-	-	17,682
<b>未計所得稅前虧損</b>	(3,504,588)	(31,441)	-	(3,536,029)
所得稅抵免	377,700	-	-	377,700
<b>年內虧損</b>	(3,126,888)	(31,441)	-	(3,158,329)
<b>以下各方應佔虧損：</b>				
— 本公司股東	(3,270,698)	(27,130)	-	(3,297,828)
— 非控股權益	143,810	(4,311)	-	139,499
	(3,126,888)	(31,441)	-	(3,158,329)
<b>每股虧損(以人民幣元/股表示)</b>				
— 每股基本及攤薄虧損	(2.30)			(2.32)
<b>年內虧損</b>	(3,126,888)	(31,441)	-	(3,158,329)
<b>其他全面收益</b>				
不會重新分類至損益的項目				
— 以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產的 公允價值變動，扣除稅項	-	-	-	-
<b>年內全面開支總額</b>	(3,126,888)	(31,441)	-	(3,158,329)
<b>以下各方應佔：</b>				
— 本公司股東	(3,270,698)	(27,130)	-	(3,297,828)
— 非控股權益	143,810	(4,311)	-	139,499
	(3,126,888)	(31,441)	-	(3,158,329)

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (ii) 共同控制下的業務合併(續)

共同控制合併對2024年12月31日的綜合資產負債表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	609,041	416,173	-	1,025,214
使用權資產	54,141	36,220	-	90,361
投資性物業	195,832	-	-	195,832
其他無形資產	913,775	446	-	914,221
商譽	2,551,858	-	-	2,551,858
遞延所得稅資產	977,068	-	-	977,068
使用權益法列賬之投資	1,105,188	-	-	1,105,188
預付款項	965,940	-	-	965,940
以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產	12,418	-	-	12,418
	7,385,261	452,839	-	7,838,100
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	7,380,871	42,062	-	7,422,933
合約資產	-	8,408	-	8,408
存貨	33,619	917	-	34,536
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	1,993,658	-	-	1,993,658
受限制現金	137,912	-	-	137,912
現金及現金等價物	3,315,850	2,869	-	3,318,719
	12,861,910	54,256	-	12,916,166
<b>資產總值</b>	<b>20,247,171</b>	<b>507,095</b>	<b>-</b>	<b>20,754,266</b>

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 共同控制下的業務合併(續)

共同控制合併對2024年12月31日的綜合資產負債表的影響如下：(續)

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	1,420,001	127,963	(127,963)	1,420,001
其他儲備	5,618,153	77,000	127,963	5,823,116
保留盈利	2,369,610	(110,900)	-	2,258,710
	9,407,764	94,063	-	9,501,827
非控股權益	1,742,622	(12,254)	-	1,730,368
<b>權益總額</b>	<b>11,150,386</b>	<b>81,809</b>	<b>-</b>	<b>11,232,195</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	6,989	-	-	6,989
合約負債	91,719	-	-	91,719
借款	213,279	87,410	-	300,689
租賃負債	17,714	-	-	17,714
遞延所得稅負債	246,808	-	-	246,808
	576,509	87,410	-	663,919
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	6,365,019	329,092	-	6,694,111
合約負債	1,415,070	11,188	-	1,426,258
即期所得稅負債	464,457	(2,404)	-	462,053
借款	248,395	-	-	248,395
租賃負債	27,335	-	-	27,335
	8,520,276	337,876	-	8,858,152
<b>負債總額</b>	<b>9,096,785</b>	<b>425,286</b>	<b>-</b>	<b>9,522,071</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>20,247,171</b>	<b>507,095</b>	<b>-</b>	<b>20,754,266</b>

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (ii) 共同控制下的業務合併(續)

共同控制合併對2024年1月1日的綜合資產負債表的影響如下：

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	632,800	437,699	-	1,070,499
使用權資產	82,511	37,040	-	119,551
投資性物業	262,995	-	-	262,995
其他無形資產	1,170,180	593	-	1,170,773
商譽	2,887,011	-	-	2,887,011
遞延所得稅資產	385,182	-	-	385,182
使用權益法列賬之投資	1,202,285	-	-	1,202,285
預付款項	923,797	-	-	923,797
以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產	12,593	-	-	12,593
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	3,238	-	-	3,238
	7,562,592	475,332	-	8,037,924
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項以及預付款項	10,206,581	42,102	-	10,248,683
合約資產	-	5,210	-	5,210
存貨	38,518	2,249	-	40,767
以公允價值計量並計入損益的 金融資產	2,000,112	-	-	2,000,112
受限制現金	167,912	-	-	167,912
現金及現金等價物	4,074,865	5,152	-	4,080,017
	16,487,988	54,713	-	16,542,701
<b>資產總值</b>	24,050,580	530,045	-	24,580,625

2. 重大會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 共同控制下的業務合併(續)

共同控制合併對2024年1月1日的綜合資產負債表的影響如下:(續)

	共同控制 合併前的 本集團 人民幣千元	收購 附屬公司 人民幣千元	調整 人民幣千元	共同控制 合併後的 本集團 人民幣千元 (經重列)
<b>權益</b>				
<b>本公司股東應佔權益</b>				
股本	1,420,001	127,963	(127,963)	1,420,001
其他儲備	5,625,031	77,000	127,963	5,829,994
保留盈利	5,768,108	(83,770)	-	5,684,338
	12,813,140	121,193	-	12,934,333
非控股權益	1,635,991	(7,943)	-	1,628,048
<b>權益總額</b>	<b>14,449,131</b>	<b>113,250</b>	<b>-</b>	<b>14,562,381</b>
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
其他應付款項	2,891	-	-	2,891
合約負債	83,631	-	-	83,631
借款	115,369	67,321	-	182,690
租賃負債	42,069	-	-	42,069
遞延所得稅負債	313,152	-	-	313,152
	557,112	67,321	-	624,433
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	6,683,371	312,923	-	6,996,294
合約負債	1,567,840	6,366	-	1,574,206
即期所得稅負債	576,025	(2,404)	-	573,621
借款	181,386	32,589	-	213,975
租賃負債	35,715	-	-	35,715
	9,044,337	349,474	-	9,393,811
<b>負債總額</b>	<b>9,601,449</b>	<b>416,795</b>	<b>-</b>	<b>10,018,244</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>24,050,580</b>	<b>530,045</b>	<b>-</b>	<b>24,580,625</b>

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計法

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司指本集團對其擁有控制權之實體(包括結構性實體)。倘本集團就其參與實體所得可變回報承擔風險或擁有權利並能透過其對有關實體活動的指導權力影響上述回報，則本集團對有關實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起全面合併，自控制權終止之日起停止合併。

會計收購法用於列賬本集團的業務合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。附屬公司的會計政策已視需要作出更改，以確保與本集團所採納政策一致。

附屬公司業績及股本的非控股權益分別於綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合資產負債表中單獨列示。

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司是指本集團對其有重大影響力但並無控制權或並無共同控制權之所有實體公司，重大影響力乃有權參與投資對象之財務及經營政策決定。本集團一般擁有20%至50%的表決權。於聯營公司之投資初步按成本確認後按權益會計法(見下文附註2.2.4)入賬。

#### 2.2.3 合資企業

於合資企業的權益在於綜合資產負債表內按成本初步確認後以權益法(見下文附註2.2.4)列賬。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.2 合併原則及權益會計法(續)

#### 2.2.4 權益法

根據會計權益法，有關投資按成本初步確認，並其後予以調整，以於損益中確認本集團應佔投資對象的收購後利潤或虧損，以及於其他全面收入中確認本集團應佔投資對象的其他全面收益變動。已收或應收聯營公司及合資企業的股息被確認為有關投資賬面值的減少。

當本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不會進一步確認虧損，除非其已招致責任或代表其他實體作出付款。

本集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未變現收益以本集團於該等實體的權益為限對銷。除非交易提供已轉讓資產的減值證據，否則未變現虧損亦予以對銷。股權列賬的投資對象的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

#### 2.2.5 所有權權益變動

本集團將不會導致失去控制權的非控股權益交易視為與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面價值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收對價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按其公允價值計量，賬面價值變動於損益內確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面價值。

本集團根據附註2.11所述政策，檢測股權列賬投資的賬面值有否出現減值。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 並非共同控制下的業務合併

本集團採用收購會計法將所有業務合併入賬，不論是否已購入權益工具或其他資產。收購一家附屬公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或然對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以逐項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

- 所轉讓對價
- 被收購實體的任何非控股權益金額
- 於被收購實體先前的任何股本權益於收購日期的公允價值，及
- 超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益確認為議價購買。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.3 並非共同控制下的業務合併(續)

倘現金對價的任何部分被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值貼現。所用貼現率為該實體的增量借款利率，即按可資比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或然對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新以公允價值計量，而公允價值變動於損益確認。

倘業務合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新按於收購日期的公允價值計量。該項重新計量產生的任何收益或虧損於損益確認。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行使沽出認沽權)向部分擁有附屬公司之非控股權益擁有人購入其股份(不屬於業務合併的一部分)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於權益中作出相應支銷。金融負債價值之變動於綜合收益表內融資費用中確認。

### 2.4 共同控制合併之合併會計

綜合財務報表包括出現共同控制合併的合併實體或企業之財務報表，猶如其自該等合併實體或企業首次受控制方控制之日起已獲合併。

合併實體或企業之資產淨額採用以控制方角度之現有賬面值合併。以控制方權益持續為限，並無就商譽或收購方於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中之權益超過共同控制合併時成本的部分確認任何金額。

綜合全面收益表包括各該等合併實體或企業自最早呈列之日起或自該等合併實體或企業首次受共同控制之日起(以期限較短者為準，與共同控制合併之日無關)之業績。

綜合財務報表的比較金額基於該等實體或企業已於先前財務狀況表日期或其首次受共同控制之日起(以期限較短者為準)合併之假設呈列。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內交易、結餘及合併實體或企業間交易的未變現收益均於綜合入賬時予以對銷。

與將採用合併會計法入賬之共同控制合併有關的交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、為合併原獨立運營之企業所產生的成本或虧損等)於產生期間確認為開支。

# 綜合財務報表附註

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.5 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面總收益或倘該投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

### 2.6 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者內部報告的方式一致。主要經營決策者為作出戰略決策的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

### 2.7 外幣折算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目使用實體運營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及本集團呈列貨幣人民幣呈列。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日的現行匯率或重新計量項目的估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益和虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的外匯收益和虧損均於綜合收益表內確認為「其他虧損－淨額」。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.8 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購有關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。作為獨立資產入賬的任何組成部分的賬面值在更換時終止確認。所有其他維修及保養成本在其發生的報告期間內於損益中列作開支。

折舊乃按估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃物業、廠房及設備，則按較短租賃年期)以直線法將其成本或重估金額(扣除剩餘價值)分攤如下：

樓宇	5至60年
運輸設備	2至10年
辦公設備	2至10年
機器	2至10年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表內「其他虧損－淨額」確認。

在建工程按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。其於竣工及可供使用時重新分類至適當類別的物業、廠房及設備。

### 2.9 投資性物業

投資性物業(主要為本集團擁有永久使用權的辦公樓)乃持有以取得長期租賃收入且非由本集團所佔用的物業。投資性物業初步按成本計量，包括相關交易成本及(如適用)借款成本。投資性物業其後按公允價值列賬。公允價值變動於綜合收益表作為「其他虧損－淨額」的一部分呈列。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 無形資產

#### (a) 商譽

商譽按附註2.3所披露進行計量。收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。

商譽不予攤銷，但會每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時進行更頻密測試，以及按成本減累計減值虧損進行計量。出售實體產生的損益包含與所售出實體有關的商譽的賬面價值。

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位(「現金產生單位」)。業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別識別為就內部管理目的而監察商譽的最低層次，即經營分部。

#### (b) 商標

在業務合併中購入的商標按收購日期之公允價值列賬。有特定使用年限的商標按成本減累計攤銷列賬。攤銷以直線法計算，於5至15年的估計可使用年期內攤銷商標的成本。

#### (c) 客戶關係及未完成合同

在業務合併中獲取的客戶關係及未完成合同按收購日期之公允價值列賬。有特定可使用年期的合約客戶關係及未完成合同按成本減累計攤銷列賬，並以直線法於客戶關係及未完成合同的預計2至10年可使用年期內計算攤銷。

#### (d) 計算機軟件

購入的計算機軟件許可證按購入及達至可使用特定軟件產生的成本予以資本化。該等成本按估計可使用年期(2至10年)攤銷。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.10 無形資產(續)

#### (e) 研發成本

設計及測試由本集團控制的可識別的獨特軟件產品(如應用程序)直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支確認為已產生開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

### 2.11 非金融資產減值

商譽毋須攤銷，惟須每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，則對其進行更頻繁的減值測試。其他資產於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之差額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。非金融資產(商譽除外)如若出現減值，則會於各報告期末檢討其減值撥回之可能性。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產

#### (a) 分類

本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後以公允價值計量的金融資產(計入其他全面收益(「其他全面收益」)或計入損益)；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

對於以公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他全面收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，此將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇以公允價值計量並計入其他全面收益的方式將股本投資入賬。

當且僅當本集團管理有關資產的業務模式發生變更時，本集團方對債務投資進行重新分類。

#### (b) 確認及終止確認

常規購入及出售金融資產於交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已將擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，金融資產即終止確認。

#### (c) 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非以公允價值計量並計入損益的金融資產)收購該金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。以公允價值計量並計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

當釐定其現金流量是否僅為支付本金及利息時，將整體考慮包含嵌入衍生工具的金融資產。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產現金流量特徵。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

**攤銷成本：**持作收取合約現金流量(該等現金流量僅為支付本金及利息)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於「其他虧損－淨額」呈列。減值虧損在綜合收益表中以單獨條目呈列。

**以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產：**持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產(資產的現金流量僅為支付本金及利息)以公允價值計量並計入其他全面收益。賬面值變動計入其他全面收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他虧損－淨額」。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入融資收入。匯兌收益及虧損於「其他虧損－淨額」呈列，減值費用在綜合全面收益表中以單獨條目呈列。

**以公允價值計量並計入損益的金融資產：**未達攤銷成本或以公允價值計量並計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量並計入損益。後續以公允價值計量並計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他虧損－淨額」內呈列淨額。

##### 股本工具

本集團後續以公允價值計量所有股本投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列股本投資公允價值收益及虧損，終止確認投資後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團確立收取款項的權利時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值變動於綜合收益表的「其他虧損－淨額」(如適用)確認。以公允價值計量並計入其他全面收益之股本投資的減值虧損(及減值虧損撥回)並無與其他公允價值變動分開列報。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.12 投資及其他金融資產(續)

#### (c) 計量(續)

##### 減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬及以公允價值計量並計入其他全面收益的債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易應收款項而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡易方法進行評估，其規定自初步確認應收款項起確認預期存續期虧損，進一步詳情請參閱附註3.1.2。

### 2.13 抵銷金融工具

金融資產及負債於有法定強制執行權以抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變現資產及清償負債時予以抵銷，而有關淨額於綜合資產負債表內呈報。該法定強制執行權不得取決於未來事件，且必須是日常業務過程中及倘公司或對手方違約、無力償債或破產時均可執行的權利。

### 2.14 存貨

存貨按成本及可變現淨值二者中的較低者入賬。成本以先進先出法釐定。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用可變銷售開支。

### 2.15 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就出售貨品或提供服務應收客戶的款項。貿易應收款項通常於12個月內結算，因此所有貿易應收款項均分類為流動資產。

貿易應收款項按無條件的對價金額進行初步確認，除非其具有顯著的融資成分而按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項之目的為收取合約現金流量，因此其後將使用實際利率法以攤銷成本對其計量。有關本集團的貿易及其他應收款項會計方法的詳情，請參閱附註20，而有關本集團的減值政策詳情，請參閱附註3.1.2。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.16 現金及現金等價物以及受限制現金

於綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

#### 2.17 股本

普通股歸類為權益。

發行新股或購股權直接應佔的新增成本在權益中列為所得款項的扣減(扣除稅項)。

#### 2.18 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中從供應商購入貨品或服務的付款責任。如果付款於一年內或以下(或如果時間較長，則於正常的業務運營週期內)到期，則將貿易應付款項歸類為流動負債。否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 2.19 借款

借款以公允價值扣除所產生的交易成本初始確認。其後借款按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於借款期間的綜合收益表內確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至有貸款融資獲提取為止。在並無跡象顯示該貸款很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團於報告期末具有無條件權利將負債清償日期延後至報告期結束後最少12個月，否則借款將被分類為流動負債。

#### 2.20 借款成本

所有借款成本於產生期間在綜合收益表內確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.21 即期和遞延所得稅

期內稅項開支包括即期和遞延稅項。除了與在其他全面收益或直接在權益確認的項目相關者外，其餘稅項均在損益確認。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

當期的所得稅開支或抵免乃應就當期應課稅收入按各司法管轄區的適用所得稅率支付的稅款，並根據由於暫時差異及未動用稅損而導致的遞延稅項資產及負債變動作出調整。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機構支付的稅款設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差異悉數撥備。然而，倘遞延稅負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定的稅率(及法例)釐定，並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時實行。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差異可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅負債乃就於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資所產生的應課稅暫時差額(包括現有應課稅暫時差額)計提撥備，惟倘本集團可控制暫時差額的撥回，且暫時差額可能不會於可見將來撥回則除外。

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與負債抵銷，且遞延稅項結餘涉及同一稅務機關時，遞延所得稅資產與負債可互相抵銷。當實體有法定可執行權利進行抵銷且有意按淨額基準清償或同時變現資產及清償負債時，即可將當期稅項資產與稅項負債互相抵銷。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利

#### 短期責任

工資及薪金責任(包括非現金福利, 預計將於僱員提供相關服務期間結束後12個月內完全結算)就僱員直至報告期末的服務確認, 並按結算負債時預計將支付的金額計量。負債於綜合資產負債表中列示為當期僱員福利責任。

#### (a) 退休金責任

本集團僅管理界定供款退休計劃。根據中國相關規則及法規, 本集團的中國僱員須參加中國有關市級與省級政府組織的多項界定供款退休福利計劃, 據此, 本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。市級與省級政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外, 本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團其他資產分開持有, 並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

#### (b) 住房福利

本集團的全職中國僱員有權參與政府補助的住房公積金。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款。本集團就上述基金的責任限於每個期間的應付供款。對住房公積金的供款於發生時列作開支。

#### (c) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利: (a)本集團無法收回提供該等福利之日; 及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下, 離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

#### (d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.22 僱員福利(續)

#### 短期責任(續)

#### (e) 以股份支付的款項

就本公司一名股東向對本公司發展有突出貢獻的本集團前任及現任僱員(包括董事)授出股份而言,將作為以股份為基礎的薪酬開支支銷的金額乃參考所授出股份的公允價值釐定。每股已授出股份的公允價值乃根據本公司股份的市價與每股已授出股份於授出日期的授出價之間的差額釐定,並計及所有非歸屬條件。已授出股份於授出日期自動歸屬。以股份為基礎的薪酬開支連同權益的相應增加於僱員福利開支中確認。

### 2.23 撥備

對環境復原、重組成本及法律申索之撥備於下列情況下予以確認:本集團因過往事件而須承擔現有法律或推定責任,償付債項可能須流出資源,且有關金額已可靠估計。未來經營虧損不作撥備確認。

倘若出現多項類似的責任時,則履行該等責任須流出資源的可能性,須對組別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使在同一組別內任何一項責任會出現資源外流的可能性很低,亦須作出撥備確認。

撥備按預期償付責任所需開支以除稅前比率(反映當時市場對該責任特定的貨幣時間值及風險的評估)的現值計量。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

### 2.24 收入確認

本集團主要從事提供物業管理服務及相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。來自提供服務之收入於提供服務的會計期間確認為於本集團履約時客戶同時取得並耗用本集團履約時按履約行為所提供的利益。

就物業管理服務以及城市衛生及清潔服務而言,本集團按每月提供服務的固定金額開具賬單,並將本集團有權開具發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。本集團有權獲取按已收或應收物業管理服務以及城市衛生及清潔服務費價值計算的收入。物業管理服務收入主要來自按包乾制管理物業所得的收入。

就非物業管理相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)而言,本集團預先與客戶商定每項服務的價格,並按當月實際完成的服務水平向客戶開具月賬單。

### 2. 重大會計政策概要(續)

#### 2.24 收入確認(續)

就物業管理相關增值服務而言，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

來自出售商品銷售收入於本集團交付相關商品予買家且相關對價的可收回性得到合理保證時予以確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當一方已按照合約履約時，本集團視乎本集團的履約與客戶付款的關係將合約作為合約資產或合約負債呈列於資產負債表。

合約資產乃本集團於交換本集團向客戶轉讓服務之對價的權利，而該權利取決於時間流逝之外的其他因素。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或本集團擁有無條件收取對價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債是本集團因已向客戶收取對價(或應收客戶的對價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團有無條件權利收取對價時予以記錄。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

獲取合約而產生的新增成本如可收回，將會資本化及呈列為資產，並隨後在確認相關收入時予以攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團應用可行權宜方法以將獲取合約的新增成本立即確認為開支。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.25 每股盈利

#### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利按：

- 本公司擁有人應佔利潤(經扣除償還普通股以外之股權的成本)；及
- 除以於財政年度已發行普通股的加權平均數計算，並根據年內發行的普通股的股利調整，且不包括庫存股份。

#### (b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利調整釐定每股基本盈利所用數字以計及：

- 與潛在攤薄普通股有關的利息及其他融資成本的所得稅後影響；及
- 假設所有潛在攤薄普通股被轉換後額外已發行普通股的加權平均數。

### 2.26 租賃

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

租賃年期乃按個別基準進行磋商，並包含各種不同的條款及條件。除出租人所持租賃資產的保證權益外，租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

租賃產生的資產及負債初步按現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款的現值淨額：固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；基於指數或利率的可變租賃付款，於開始日期使用指數或利率初步計量；剩餘價值擔保下的本集團預期應付款項；採購權的行使價格(倘本集團合理地確定行使該權利)；及支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該權利)。

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘無法輕易釐定該利率，而通常為本集團租賃，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似條款、抵押和條件的類似經濟環境中借入獲得與使用權資產具類似價值資產所需資金所必須支付的利率。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.26 租賃(續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 進行特定於租約的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及融資費用之間作出分配。融資費用在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額達致常數定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去已收的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本。

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。

有關短期租賃及低價值資產租賃的付款以直線法於損益確認為費用。短期租賃是指租期為12個月或以下的租賃。低價值資產包括員工宿舍及小型辦公室家具。

### 2.27 股息分派

派發予本公司股東之股息，於本公司股東或董事(如適當)批准股息之期間內在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

## 2. 重大會計政策概要(續)

### 2.28 政府補助

政府補助於可合理保證補助將收到且本集團將滿足所有附帶條件時按公允價值確認。

牽涉成本的政府補助於將其與擬補償的成本相匹配所需的時期於損益中遞延及確認。

### 2.29 利息收入

以公允價值計量並計入損益的金融資產所產生的利息收入乃計入以贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益，請參閱下文附註10。任何其他利息收入乃計入其他收入，請參閱下文附註9。

金融資產利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，其後成為信用減值的金融資產除外。信用減值的金融資產的利息收入按實際利率乘以金融資產賬面值減去虧損撥備後的淨額計算得出。

## 3. 財務風險管理

### 3.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：市場風險、信貸風險、流動資金風險及價格風險。本集團的整體風險管理計劃著重金融市場不可預見的情況，並力求盡量降低對本集團財務表現的潛在不利影響。

#### 3.1.1 市場風險

##### (i) 外匯風險

外幣風險指外匯匯率變動導致金融工具公允價值或未來現金流量出現波動的风险。本集團面臨的外匯風險主要來自以港元、美元(「美元」)及澳元(「澳元」)計值的金融資產與負債。該等貨幣並非與該等交易有關的集團實體的功能貨幣。由於以港元、美元及澳元計值的金融資產與負債並不重大，外匯風險被視為甚微。

##### (ii) 利率風險

本集團承受的利率變動風險主要來自其借款。按浮動利率計息的借款使本集團承受現金流量利率風險，而按固定利率計息的借款促使本集團承受公允價值利率風險。

本集團目前並無使用任何利率掉期來對沖其利率風險。然而，如有需要，本集團將考慮對沖重大利率風險。

於2025年及2024年12月31日，管理層認為本集團承受的利率風險並不重大。

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.2 信貸風險

本集團就其貿易及其他應收款項(不包括預付款項)、以公允價值計量並計入損益的金融資產及銀行現金存款(包括受限制現金)面對信貸風險。貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面值、以公允價值計量並計入損益的金融資產、受限制現金、現金及現金等價物反映本集團面對的金融資產的最高信貸風險。

本集團考慮資產初步確認後的違約概率，及信貸風險是否於各報告期內持續大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團會將於報告日期的資產違約風險與初步確認日期的違約風險進行比較。其考慮可靠合理且具支持性的前瞻性資料，尤其包括以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 預計會導致借款人履行其責任的能力發生顯著變化的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個人業主或借款人之經營業績的實際或預期重大變動
- 借款人預期表現及行為的重大變動，包括本集團借款人的支付狀況變動及借款人經營業績的變動

本集團通過及時就預期信貸虧損適當計提撥備將其信貸風險入賬。於計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各類別應收款項的歷史虧損率，並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

#### (a) 銀行現金存款(包括受限制現金)

本集團銀行現金存款(包括受限制現金)主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，本集團認為其不存在重大的信貸風險，管理層預計將不會產生因對方單位違約而導致的任何重大虧損。

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (b) 貿易應收款項

本集團採用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法就貿易應收款項撥備整個存續期內的預期虧損。為計量預期信貸虧損，貿易應收款項根據共同信貸風險特徵進行分類。應收款項各組別的未來現金流量乃基於過往違約率(經調整以反映現有市況的影響)以及影響顧客結付應收款項能力的宏觀經濟因素方面的前瞻性資料予以估計。

已知無力償還的貿易應收款項會進行個別評定，計提減值撥備，並於合理預期無法收回時撇銷。破產指示包括(其中包括)債務人未能與本集團簽訂還款計劃，以及未能作出合約付款。並未已知破產的貿易應收款項根據共同信貸風險特徵及整體基準進行評估。

貿易應收款項已根據不同的信用風險特徵以整體基準進行減值評估。貿易應收款項就評估目的分為以下分類：

- 第一組：** 住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項
- 第二組：** 非住宅物業產生的應收第三方的貿易應收款項
- 第三組：** 應收關聯方(不包括綠地控股集團股份有限公司「綠地控股」及其附屬公司及合資企業)的貿易應收款項
- 第四組：** 應收綠地控股及其附屬公司及合資企業的貿易應收款項

就第一及第二組的貿易應收款項而言，預期虧損率乃根據歷史虧損率經過調整以反映當前及前瞻性的宏觀經濟因素的資料，而該等因素影響客戶結算應收款項的能力。本集團已為不同組別客戶識別最相關的因素(如貨幣供應量及人口變動比率)，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損比率。

就第三組及第四組的貿易應收款項而言，預期信貸虧損率乃經考慮違約概率及違約虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整後估計。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易應收款項(續)

於2025年12月31日，本集團認為第三組總金額為人民幣3,527,277,000元(2024年(經重列)：人民幣3,573,728,000元)的貿易應收款項的信貸風險仍然高企。對於第三組的貿易應收款項，管理層經考慮情景權重、雅居樂控股的現況及未來狀況預測、宏觀經濟數據及其他因素後，評估預期信貸虧損。管理層認為，預期信貸虧損人民幣3,160,995,000元(2024年12月31日：人民幣3,213,788,000元)，乃根據第三組的貿易應收款項總額作出，及倘宏觀經濟數據、情景權重發生變化，則可能影響第三組貿易應收款項的預期信貸虧損。

(i) 在此基礎上，於2025年12月31日，貿易應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第一組)</b>					
預期虧損率	8.52%	21.40%	34.46%	56.57%	
總賬面值(人民幣千元)	973,380	387,987	196,367	333,632	1,891,366
虧損準備撥備(人民幣千元)	82,966	83,040	67,669	188,724	422,399

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計
<b>貿易應收款項(第二組)</b>					
預期虧損率	3.08%	17.33%	33.88%	79.85%	
總賬面值(人民幣千元)	1,847,173	429,535	273,477	187,651	2,737,836
虧損準備撥備(人民幣千元)	56,809	74,436	92,662	149,834	373,741

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (b) 貿易應收款項(續)

###### (i) (續)

	合計
<b>貿易應收款項(第三組)</b>	
預期虧損率	<b>89.62%</b>
總賬面值(人民幣千元)	<b>3,527,277</b>
虧損準備撥備(人民幣千元)	<b>3,160,995</b>

	合計
<b>貿易應收款項(第四組)</b>	
預期虧損率	<b>50.00%</b>
總賬面值(人民幣千元)	<b>360,954</b>
虧損準備撥備(人民幣千元)	<b>180,477</b>

於2024年12月31日，貿易應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計 (經重列)
<b>貿易應收款項(第一組)</b>					
預期虧損率	8.08%	21.45%	35.19%	61.47%	
總賬面值(人民幣千元)	974,465	345,102	188,409	277,916	1,785,892
虧損準備撥備(人民幣千元)	78,782	74,037	66,296	170,822	389,937

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(b) 貿易應收款項(續)

(i) (續)

	少於一年	一至兩年	兩至三年	超過三年	合計 (經重列)
<b>貿易應收款項(第二組)</b>					
預期虧損率	2.81%	15.72%	33.94%	83.39%	
總賬面值(人民幣千元)	1,971,650	436,281	212,710	75,606	2,696,247
虧損準備撥備(人民幣千元)	55,401	68,576	72,187	63,046	259,210
					合計 (經重列)
<b>貿易應收款項(第三組)</b>					
預期虧損率					89.93%
總賬面值(人民幣千元)					3,573,728
虧損準備撥備(人民幣千元)					3,213,788
					合計 (經重列)
<b>貿易應收款項(第四組)</b>					
預期虧損率					49.73%
總賬面值(人民幣千元)					407,306
虧損準備撥備(人民幣千元)					202,559

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.2 信貸風險(續)

##### (c) 其他應收款項

本集團對其他應收款項的預期信貸虧損模式所依據的假設概述如下：

類別	本集團的類別定義	預期信貸虧損撥備的確認基準
履行中(「第一階段」)	客戶違約風險為低且有高度能力履行合約現金流量需求	12個月預期虧損。倘一項資產的預期使用期限少於12個月，預期虧損按其預期使用期限計量
呆賬(「第二階段」)	信貸風險顯著增加的應收款項；倘利息及／或本金還款逾期超過30日，則推定為信貸風險顯著增加	全期預期虧損
違約(「第三階段」)	利息及／或本金還款逾期超過60日	全期預期虧損

在此基礎上，於2025年及2024年12月31日，其他應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下列預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

	履行中	呆賬	違約	合計
<b>2025年12月31日</b>				
總賬面值(人民幣千元)	<b>2,632,919</b>	<b>1,899,530</b>	<b>711,558</b>	<b>5,244,007</b>
預期虧損率	<b>3.95%</b>	<b>49.90%</b>	<b>90.10%</b>	<b>32.29%</b>
虧損準備撥備(人民幣千元)	<b>(104,025)</b>	<b>(947,875)</b>	<b>(641,138)</b>	<b>(1,693,038)</b>
	履行中	呆賬	違約	合計 (經重列)
<b>2024年12月31日</b>				
總賬面值(人民幣千元)	2,187,959	905,658	720,000	3,813,617
預期虧損率	4.78%	57.36%	90.22%	33.40%
虧損準備撥備(人民幣千元)	(104,480)	(519,525)	(649,580)	(1,273,585)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

(d) 於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括 預付款項) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2025年1月1日	4,065,494	1,273,585	5,339,079
虧損準備撥備－淨額	95,913	441,861	537,774
出售附屬公司的影響	(4,428)	(81)	(4,509)
年內應收款項未能收回而撤銷	(19,367)	(22,327)	(41,694)
<b>於2025年12月31日</b>	<b>4,137,612</b>	<b>1,693,038</b>	<b>5,830,650</b>

	貿易應收款項 人民幣千元	其他應收款項 (不包括 預付款項) 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	1,053,795	266,888	1,320,683
收購附屬公司的影響	-	32	32
虧損準備撥備－淨額	3,032,350	1,296,983	4,329,333
出售附屬公司的影響	(7,269)	(288,613)	(295,882)
年內應收款項未能收回而撤銷	(13,382)	(1,705)	(15,087)
<b>於2024年12月31日</b>	<b>4,065,494</b>	<b>1,273,585</b>	<b>5,339,079</b>

(e) 本集團於報告期末承受的最高信貸風險如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	7,930,790	6,937,711
受限制現金	218,994	137,912
現金及現金等價物(附註24)	3,044,670	3,318,719
以公允價值計量並計入損益的金融資產(附註23)	720,300	1,993,658
	<b>11,914,754</b>	12,388,000

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.1 財務風險因素(續)

#### 3.1.3 流動資金風險

管理層旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括短期和長期借款以及股東注資，以滿足其日常經營的營運資金需求。

下表載列本集團於各結算日按相關到期日分類的金融負債。下表所披露之金額為合約未貼現之現金流量。

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年12月31日</b>					
借款	296,697	50,054	14,250	-	361,001
貿易及其他應付款項*	5,690,068	4,353	-	-	5,694,421
租賃負債	29,101	13,836	9,765	133	52,835
	<b>6,015,866</b>	<b>68,243</b>	<b>24,015</b>	<b>133</b>	<b>6,108,257</b>

	少於一年 人民幣千元	一至兩年 人民幣千元	兩至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	合計 人民幣千元 (經重列)
<b>於2024年12月31日</b>					
借款	259,776	265,876	47,397	-	573,049
貿易及其他應付款項*	5,756,634	6,989	-	-	5,763,623
租賃負債	28,130	14,142	4,313	372	46,957
	<b>6,044,540</b>	<b>287,007</b>	<b>51,710</b>	<b>372</b>	<b>6,383,629</b>

\* 本分析中的貿易及其他應付款項不包括應計工資及其他應付稅項。

#### 3.1.4 價格風險

本集團承受的股本證券價格風險來自於本集團持有並在綜合資產負債表中分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的香港上市股本證券。

於2025年及2024年12月31日，管理層認為與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的價格風險乃屬微不足道。

### 3. 財務風險管理(續)

#### 3.2 資本管理

本集團之資本管理旨在維護本集團持續經營的能力，從而為股東提供回報，為其他持份者提供利益，並維持理想的資本架構以降低資本成本。

本集團通過將其資產負債比率維持在審慎水平來監控其資本架構。該比率以綜合資產負債表所示的借款淨額除以權益總額計算。借款淨額以借款總額(包括綜合資產負債表所列示的流動及非流動借款)減現金及現金等價物以及受限制現金總額計算。

於2025年及2024年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

#### 3.3 公允價值估值

##### (a) 公允價值等級

本節闡述釐定於綜合財務報表確認及以公允價值計量之金融工具的公允價值所作出之判斷及估計。為說明釐定公允價值所用輸入數據的可信程度，本集團根據會計準則將其金融工具分為三級。各級之闡釋載於表格下方。

經常性公允價值計量 於2025年12月31日		第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
	附註		
<b>金融資產</b>			
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產</b>			
理財產品	23	300	300
信託	23	715,000	715,000
非上市有限合夥	23	5,000	5,000
		<b>720,300</b>	<b>720,300</b>
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產</b>			
非上市股本證券	19	-	-
<b>金融資產總額</b>		<b>720,300</b>	<b>720,300</b>

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估值(續)

#### (a) 公允價值等級(續)

經常性公允價值計量 於2024年12月31日	附註	第3級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>金融資產</b>			
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產</b>			
理財產品	23	300	300
信託	23	1,988,358	1,988,358
非上市有限合夥	23	5,000	5,000
		1,993,658	1,993,658
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產</b>			
非上市股本證券	19	12,418	12,418
<b>金融資產總額</b>		2,006,076	2,006,076

並非於活躍市場買賣的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。本集團使用估計貼現現金流量作出假設。

各等級定義如下：

**第1級：**於活躍市場買賣的金融工具(例如公開買賣衍生工具及股本證券)的公允價值以報告期末的市場報價列賬。本集團所持金融資產的市場報價為當前出價。該等金融工具計入第1級。

**第2級：**並非於活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允價值採用估值技術釐定，該等估值技術最大限度上利用可觀察市場數據且盡可能少依賴以實體為對象之特定估計。倘以公允價值計量一項工具所需全部重大輸入數據均為可觀察數據，則該工具計入第2級。

**第3級：**倘一項或多項重大輸入數據並非根據可觀察市場數據得出，則該工具計入第3級。理財產品、信託、結構性存款、非上市有限合夥和非上市股本證券即屬此情況。

年內經常性公允價值計量於第1級、第2級及第3級之間並無轉移。就轉入及轉出第3級計量而言，請參閱下文(b)。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估值(續)

(b) 本集團以公允價值計量的金融資產包括理財產品、信託、結構性存款、非上市有限合夥、或然對價及非上市股本證券，該等金融資產的公允價值乃根據不可觀察輸入數據(第3級)進行估計。下表呈列截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度第3級工具的變動情況：

	以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產					
					以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產	
	理財產品	信託	非上市有限合夥	或然對價	非上市股本證券	合計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註19)					
2025年1月1日期初結餘	300	1,988,358	5,000	-	12,418	2,006,076
添置	785,500	-	-	-	-	785,500
於損益中確認的收益/(虧損)	2,176	(13,452)	-	-	-	(11,276)
於其他全面收益中確認的虧損	-	-	-	-	(3,325)	(3,325)
出售及結算	(787,676)	(1,259,906)	-	-	(9,093)	(2,056,675)
2025年12月31日的期末結餘	300	715,000	5,000	-	-	720,300
包括於2025年12月31日持有結餘應佔						
於利潤中確認的未變現虧損	-	(13,900)	-	-	-	(13,900)

# 綜合財務報表附註

## 3. 財務風險管理(續)

### 3.3 公允價值估值(續)

(b) (續)

	以公允價值計量並計入損益的金融資產					合計 人民幣千元
	理財產品 人民幣千元	信託 人民幣千元	非上市 有限合夥 人民幣千元	或然對價 人民幣千元	以公允價值 計量並計入 其他全面 收益的 金融資產 非上市 股本證券 人民幣千元	
2024年1月1日期初結餘	3,000	1,996,014	-	3,238	12,593	2,014,845
添置	783,750	-	5,000	-	-	788,750
於損益中確認的收益/(虧損)	2,596	19,601	-	(3,238)	-	18,959
出售附屬公司	(5,000)	-	-	-	-	(5,000)
出售及結算	(784,046)	(27,257)	-	-	(175)	(811,478)
2024年12月31日的期末結餘	300	1,988,358	5,000	-	12,418	2,006,076
包括於2024年12月31日持有結餘應佔 於利潤中確認的未變現收益/(虧損)	-	-	-	-	-	-

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估值(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量的量化資料(第3級)如下：

描述	於2025年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍(可能性 加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
理財產品	300	貼現現金流量	預期年利率	2.4%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,000元
信託	715,000	收入法	預期年利率	1.2%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣826,000元
非上市有限合夥	5,000	應佔資產淨額	不適用	不適用	不適用

描述	於2024年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	估值技術	不可觀察輸入數據	範圍(可能性 加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
理財產品	300	貼現現金流量	預期年利率	3.6%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,000元
信託	1,988,358	收入法	預期年利率	4.2%	預期年利率變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣3,040,000元
非上市股本證券	12,418	指引公眾公司法	預期淨利潤	人民幣 4,690,000元	預期淨利潤變動+/-10% 導致公允價值變動 人民幣1,525,000元
非上市有限合夥	5,000	應佔資產淨額	不適用	不適用	不適用

# 綜合財務報表附註

## 4. 重大會計估計及判斷

編製財務報表需要使用會計估計，而按其定義，會計估計很少等同於實際結果。管理層在應用本集團的會計政策時亦需要運用判斷。

估計及判斷持續進行評估。彼等乃基於過往經驗及其他因素，包括對可能給實體造成財務影響的未來事件的預測，而該等預測在當時情況下被認為是合理的。

### (a) 估計商譽減值

根據附註2.10所述會計政策，本集團每年或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時更頻繁檢測商譽是否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值計算方法釐定。該等計算須作出估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註17。

### (b) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

於各收購日期業務合併時確認的客戶關係及未完成合同確認為無形資產(附註17)。客戶關係及未完成合同主要與於收購日期被收購方的現有物業管理及城市環衛清潔合約有關。被收購方的現有物業管理合約大多並無具體到期日。根據過往經驗，與物業開發商或業主委員會終止或不重續物業管理合約屬不常見。其餘合約的合約期限為一個月至十七年。根據有關合約的加權平均預計合約期限，本集團估計可使用年期並釐定客戶關係及未完成合同的攤銷期為二至十年。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計年期，此乃取決於被收購方日後取得其與物業開發商的合約及關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對客戶關係的無形資產賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

### (c) 應收款項的預期信貸虧損

本集團基於有關違約風險及預期信貸虧損率的假設計提應收款項撥備。基於本集團的過往記錄，現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及虧損準備撥備的賬面值。有關所使用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參見上文附註3.1.2。

#### 4. 重大會計估計及判斷(續)

##### (d) 即期和遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差異和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

##### (e) 金融工具之公允價值計量

於2025年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產及以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分別為人民幣720,300,000元(2024年：人民幣1,993,658,000元)及零(2024年：人民幣12,418,000元)乃按公允價值計量，而公允價值乃根據使用估值技術的不可觀察輸入數據釐定。於確立相關估值技術及其相關輸入數據時須作出判斷及估計。與該等因素有關的假設變動可能影響該等工具的呈報公允價值。有關該等金融資產之公允價值計量的進一步披露載於上文附註3.3。

##### (f) 投資性物業之公允價值

投資性物業於綜合資產負債表按公允價值列賬，而公允價值變動則於損益確認。其至少每年進行一次獨立估值。於作出判斷時，已考慮主要根據於報告日期的現行市況、基於現行市況之未來租賃預期租金及適當資本化比率作出的假設。主觀輸入假設之變動可對公允價值估計造成重大影響。用於釐定本集團物業組合公允價值之估值的主要假設載於綜合財務報表附註16。

#### 5. 分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供(i)物業管理服務，(ii)相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、物業代理服務及其他服務)，及(iii)城市衛生及清潔服務。

所有已收購附屬公司主要從事提供物業管理、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務。收購完成後，管理層對所收購附屬公司業務及原有業務的經營業績進行審核，以就將予分配的資源作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為，在作出戰略性決策時會用到若干經營分部。

## 綜合財務報表附註

### 5. 分部資料(續)

截至2025年12月31日止年度，所有經營分部均註冊於中國且所有收入均來自中國。於2025年12月31日，本集團資產主要位於中國。因此，並無呈列地區分部。

### 6. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
物業管理服務	隨時間推移	<b>10,636,088</b>	10,980,938
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	<b>1,082,383</b>	1,504,025
— 出售貨物	於特定時間點	<b>67,595</b>	153,817
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	<b>1,106,384</b>	1,303,641
		<b>12,892,450</b>	13,942,421

#### (a) 合約負債

本集團已確認下列與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
合約負債		
— 物業管理服務	<b>1,486,863</b>	1,499,005
— 物業管理相關增值服務	<b>9,637</b>	7,784
— 城市衛生及清潔服務	<b>7,256</b>	11,188
	<b>1,503,756</b>	1,517,977
減：合約負債的非流動部分	<b>(137,075)</b>	(91,719)
合約負債流動部分	<b>1,366,681</b>	1,426,258

6. 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(i) 本集團按合約訂定的付款安排向客戶收取付款。有關付款通常於根據合約履約前收取，而該等合約主要來自物業管理服務。

(ii) 與合約負債相關的已確認收入

下表列示於當前報告期內確認的收入與已結轉的合約負債的相關程度。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	1,407,286	1,405,305
物業管理相關增值服務	7,784	43,712
城市衛生及清潔服務	11,188	6,366
	<b>1,426,258</b>	1,455,383

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務、部分增值服務和城市衛生及清潔服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的方法以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

就其他物業管理相關增值服務而言，其乃於短期內提供，通常不到一年，本集團已選擇實用方法以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

# 綜合財務報表附註

## 7. 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
審計師酬金		
— 審計服務	<b>5,393</b>	5,550
廣告費用	<b>35,676</b>	47,883
餐飲外包費用	<b>17,813</b>	23,613
清潔費	<b>1,485,925</b>	1,559,963
消耗品成本	<b>408,783</b>	474,564
銷貨成本	<b>60,353</b>	143,796
諮詢費	<b>72,097</b>	84,861
折舊及攤銷費用	<b>364,967</b>	393,429
僱員福利開支(附註8)	<b>5,327,983</b>	5,710,877
綠化及園藝費用	<b>271,685</b>	276,536
IT系統維護費用	<b>20,618</b>	21,847
維護成本	<b>745,016</b>	765,029
辦公費用	<b>77,051</b>	90,119
支付的與短期及低價值租賃有關的租金開支(附註15(b))	<b>108,796</b>	133,003
保安費	<b>1,629,758</b>	1,686,072
公用設施費	<b>709,576</b>	682,999
稅項及附加費	<b>58,053</b>	64,702
差旅及娛樂費用	<b>95,215</b>	118,740
交通及客戶服務費用	<b>118,210</b>	104,765
其他	<b>288,619</b>	316,598
	<b>11,901,587</b>	12,704,946

8. 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
工資、薪金及紅利	<b>4,405,395</b>	4,765,341
退休金計劃供款(附註(a))	<b>648,825</b>	594,651
住房福利	<b>83,593</b>	100,973
其他僱員福利(附註(b))	<b>190,170</b>	249,912
合計(包括董事及監事酬金)	<b>5,327,983</b>	5,710,877

(a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的界定供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。

本集團就退休福利計劃須履行之責任僅為作出特定供款。

(b) 其他僱員福利主要包括其他社會保險費用、夥食、差旅及節日津貼。

(c) 五名最高薪酬人士

截至2025年12月31日止年度，本集團五名最高薪酬人士包括三名董事(2024年：兩名董事)，及該等董事酬金已載列於附註36所示之分析內。截至2025年12月31日止年度，向其餘兩名個人(2024年：三名個人)支付/應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及非現金利益金額	<b>1,277</b>	3,274
退休金計劃供款	<b>78</b>	67
	<b>1,355</b>	3,341

## 綜合財務報表附註

### 8. 僱員福利費用(續)

(c) (續)

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
薪酬範圍(以港元計)		
500,001港元至1,000,000港元	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	-	2
1,500,001港元至2,000,000港元	-	1

### 9. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
利息收入：		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	44,293	60,509
— 來自向關聯方提供的貸款(附註34(e))	524	450
稅項抵減(附註(b))	5,342	8,986
政府補助(附註(a))	55,908	30,389
租賃收入(附註16)	982	890
其他事項	2,419	5,315
	<b>109,468</b>	106,539

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2025年及2024年12月31日止年度，已確認的政府補貼概無附帶任何未滿足的條件或其他條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅抵扣。

10. 其他虧損 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
出售使用權益法列賬之投資產生的虧損	(34,885)	(127,602)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值虧損淨額(附註23(a))	(13,900)	(3,238)
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益(附註23(a))	2,624	22,209
出售附屬公司所得虧損(附註33)	(3,470)	(103,986)
投資性物業的公允價值虧損(附註16)	(20,348)	(10,365)
外匯虧損淨額	-	(1,354)
出售物業、廠房及設備及投資性物業的虧損	(31,588)	(6,900)
終止確認按攤銷成本列賬的金融資產的虧損(附註)	(165,764)	-
其他事項	(13,154)	(6,964)
	<b>(280,485)</b>	<b>(238,200)</b>

附註：

本年度內，本集團將賬面總值為人民幣187,356,000元的若干長期應收貿易賬款及其他應收款，以總代價人民幣40,950,000元出售予第三方。

11. 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
借款的利息開支	29,056	43,896
已付／應付租賃負債利息及財務支出(附註15(b))	3,150	2,977
	<b>32,206</b>	<b>46,873</b>

# 綜合財務報表附註

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資

(a) 於2025年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及 營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
<b>由本公司直接持有</b>							
廣州雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅信工程諮詢有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房屋檢驗服務	100%	100%	0%	0%
南京紫竹物業管理股份有限公司	中國，有限責任公司	人民幣11,764,705元	在中國大陸提供 物業管理服務	51%	51%	49%	49%
哈爾濱景陽物業管理有限公司 (「哈爾濱景陽」)	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
青島華仁物業股份有限公司(「青島華仁」)	中國，有限責任公司	人民幣46,875,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
開平雅居樂雅生活物業管理有限公司	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
佛山市南海區雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市花都雅居樂物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%

12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2025年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及 營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
<b>由本公司直接持有(續)</b>							
雅生活智慧物業服務有限公司 (前稱：海南雅居樂物業服務有限公司)	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
雅萊格物業服務(上海)有限公司	中國，有限責任公司	人民幣5,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州雅萊格物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅天網路科技有限公司(「廣州雅天」)	中國，有限責任公司	人民幣10,000,000元	在中國大陸提供 軟件工程服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅方旅遊有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 旅遊代理服務	100%	100%	0%	0%
廣州市雅韜廣告有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 廣告服務	100%	100%	0%	0%
雅卓房地產顧問有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	100%	100%	0%	0%
上海綠地物業服務有限公司(「綠地物業服務」)	中國，有限責任公司	人民幣50,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
山東雅生活暢博物業服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,451,500元	在中國大陸提供 物業管理服務	60%	60%	40%	40%
深圳市京基住宅物業管理有限公司	中國，有限責任公司	人民幣500,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%
湛江市西粵京基城物業服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣3,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	100%	100%	0%	0%

# 綜合財務報表附註

## 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2025年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及 營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
<b>由本公司間接持有</b>							
雅生活控股(香港)有限公司	香港，有限責任公司	62,115,600港元	於香港從事一般貿易、 商業諮詢服務、 電子商務及投資	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州市雅通智能科技有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 資訊技術諮詢服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
黑龍江雅天網路科技有限公司	中國，有限責任公司	人民幣6,400,000元	在中國大陸提供 軟件工程服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
南通雅卓房地產行銷有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,000,000元	在中國大陸提供 房地產市場營銷服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
香港雅卓房地產營銷有限公司	香港，有限責任公司	1,000,000港元	在香港提供 房地產市場營銷服務	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
廣州粵華物業有限公司	中國，有限責任公司	人民幣10,300,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>83%</b>	83%	<b>17%</b>	17%
重慶海泰管理服務有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣50,500,000元	在中國大陸提供 管理服務	<b>31%</b>	31%	<b>69%</b>	69%
上海明華智慧城市運營管理有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣70,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>59%</b>	59%	<b>41%</b>	41%
常州中房物業有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣10,800,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>42%</b>	42%	<b>58%</b>	58%
上海銳翔上房物業管理有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣12,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>60%</b>	60%	<b>40%</b>	40%

12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資 (續)

(a) 於2025年12月31日，本集團主要附屬公司的詳情載列如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法律實體類型	註冊/已發行及 繳足股本	主要業務及 營業地點	本集團 所持所有權權益		非控股權益 所持所有權權益	
				2025年	2024年	2025年	2024年
<b>由本公司直接持有(續)</b>							
雅生活未來物業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣1,400,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>60%</b>	60%	<b>40%</b>	40%
龍城城市運營服務集團有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣73,840,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>38%</b>	38%	<b>62%</b>	62%
上海科瑞物業管理發展有限公司(附註(i))	中國，有限責任公司	人民幣20,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>31%</b>	31%	<b>69%</b>	69%
北京慧豐清軒環境科技集團有限公司	中國，有限責任公司	人民幣80,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
陝西明堂環衛有限公司	中國，有限責任公司	人民幣30,000,000元	在中國大陸提供 環衛服務	<b>60%</b>	60%	<b>40%</b>	40%
雅生活明日環境發展有限公司	中國，有限責任公司	人民幣99,900,000元	在中國大陸提供 環衛服務	<b>51%</b>	51%	<b>49%</b>	49%
天通苑社區服務集團有限公司	開曼群島， 有限責任公司	10港元	從事投資控股	<b>100%</b>	100%	<b>0%</b>	0%
山東宏泰物業發展有限公司(「山東宏泰」)	中國，有限責任公司	人民幣74,000,000元	在中國大陸提供 物業管理服務	<b>86%</b>	86%	<b>14%</b>	14%
大連意美企業管理服務有限公司	中國，有限責任公司	人民幣11,784,652元	在中國大陸提供 環衛服務	<b>56%</b>	56%	<b>44%</b>	44%

- (i) 本集團透過層層股權架構間接持有該等公司的股權，且本集團對該等公司的董事會擁有控制權，進而能夠作出多數投票以決定該等公司的主要財務及經營決策。上述所披露的股權比例指本集團應佔實益股權。

## 綜合財務報表附註

### 12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

#### (b) 使用權益法列賬之投資

董事認為，概無任何聯營公司及合營企業個別對本集團而言屬重大。

下表列示本集團聯營公司個別而言並不重大之綜合財務資料概要：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	45,938	17,682
本集團使用權益法列賬之投資之賬面總值	1,070,659	1,105,188

截至2025年及2024年12月31日止年度，使用權益法列賬之投資的賬面值變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	1,105,188	1,202,285
添置	182	274,722
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤	45,938	17,682
已宣派股息	(18,774)	(15,334)
轉撥自附屬公司(附註33)	15	5,235
轉撥至附屬公司	-	(20,923)
產生自出售附屬公司之出售事項	(61,890)	(358,479)
年末	1,070,659	1,105,188

#### (c) 擁有重大非控股權益的附屬公司

於擁有重大非控股權益的附屬公司的投資的性質

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	所有權權益百分比
雅生活未來物業管理服務有限公司	中國	60%

12. 附屬公司及使用權益法列賬之投資(續)

(c) 擁有重大非控股權益的附屬公司(續)

(i) 資產負債表概要

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	2,730,524	2,715,506
流動負債	(1,638,618)	(1,740,127)
流動資產淨值	1,091,906	975,379
非流動資產	1,035,570	1,251,593
非流動負債	(80,856)	(123,601)
非流動資產淨值	954,714	1,127,992
資產淨值	2,046,620	2,103,371
累計非控股權益	1,049,597	1,035,738

(ii) 全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	3,864,200	4,176,738
年內利潤	52,354	139,506
其他全面虧損	(1,995)	-
全面收益總額	50,359	139,506
分配予非控股權益的利潤	38,024	70,869
宣派予非控股權益的股息	(22,835)	(65,965)

(iii) 現金流量概要

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得現金流量	191,048	63,866
投資活動所得/(所用)現金流量	40,114	(15,824)
融資活動(所用)/所得現金流量	(205,834)	13,926
現金及現金等價物增加淨額	25,328	61,968

# 綜合財務報表附註

## 13. 所得稅(開支)/抵免

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	(251,540)	(340,257)
遞延所得稅(附註29)	195,550	717,957
所得稅(開支)/抵免	(55,990)	377,700

本集團除所得稅前利潤稅款(有別於使用適用於集團實體利潤的各自稅率將產生的理論金額)載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
未計所得稅前利潤/(虧損)	272,579	(3,536,029)
以各集團實體利潤適用有效稅率計算的稅款	30,056	(862,812)
以下各項稅收效應：		
— 不可扣稅開支	17,764	64,849
— 過往年份稅收虧損確認遞延稅項資產撥回	214	-
— 已呈報聯營公司及合資企業業績(經扣減稅項)	(11,484)	(4,420)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	10,117	7,137
— 動用先前未確認的稅項虧損	-	(2,380)
— 未確認可扣稅暫時差額的稅務影響	9,323	419,926
年內已扣除所得稅	55,990	(377,700)

### 中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25%(2024年：25%)。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納。

### 13. 所得稅(開支)／抵免(續)

#### 中國企業所得稅(續)

於2020年，廣州雅天取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2023年，廣州雅天重續證書並繼續享有優惠所得稅稅率，有效期為三年。截至2025年12月31日止年度，廣州雅天適用的稅率為15%（2024年：15%）。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於截至2025年及2024年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2025年及2024年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並合資格按其應課稅利潤的25%計算稅項。

#### 香港利得稅

由於本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就該等年度計提香港利得稅撥備。

### 14. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按本公司股東應佔利潤／(虧損)人民幣104,974,000元(2024年12月31日(經重列)：虧損人民幣3,297,828,000元)及截至2025年12月31日止年度已發行普通股(不包括庫存股份)的加權平均數1,419,071,381股(2024年12月31日：1,420,000,800股普通股)計算。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄盈利／(虧損)等於每股基本盈利／(虧損)。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	104,974	(3,297,828)
已發行普通股(不包括庫存股)的加權平均數(以千股計)	1,419,072	1,420,001
年內本公司股東應佔利潤／(虧損)的每股基本盈利／(虧損) (以人民幣元／股表示)	0.07	(2.32)

# 綜合財務報表附註

## 15. 物業、廠房及設備及使用權資產

### (a) 變動

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年1月1日</b>								
成本(經重列)	454,215	206,328	49,974	705,068	109,076	1,524,661	163,130	1,687,791
累計折舊及攤銷(經重列)	(85,112)	(103,190)	(27,583)	(283,562)	-	(499,447)	(72,769)	(572,216)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>369,103</b>	<b>103,138</b>	<b>22,391</b>	<b>421,506</b>	<b>109,076</b>	<b>1,025,214</b>	<b>90,361</b>	<b>1,115,575</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>								
年初賬面淨值(經重列)	369,103	103,138	22,391	421,506	109,076	1,025,214	90,361	1,115,575
添置	20,659	18,543	4,777	35,931	1,159	81,069	41,650	122,719
其他出售	(4,298)	(23,852)	(729)	(16,846)	-	(45,725)	(4,818)	(50,543)
從已竣工建設項目轉撥	2,154	-	-	-	(2,154)	-	-	-
出售附屬公司	(3)	(58)	(132)	(80)	-	(273)	-	(273)
折舊及攤銷費用	(16,233)	(29,178)	(10,320)	(100,563)	-	(156,294)	(30,233)	(186,527)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>371,382</b>	<b>68,593</b>	<b>15,987</b>	<b>339,948</b>	<b>108,081</b>	<b>903,991</b>	<b>96,960</b>	<b>1,000,951</b>
<b>於2025年12月31日</b>								
成本	471,369	171,878	50,282	696,203	108,081	1,497,813	153,303	1,651,116
累計折舊及攤銷	(99,987)	(103,285)	(34,295)	(356,255)	-	(593,822)	(56,343)	(650,165)
<b>賬面淨值</b>	<b>371,382</b>	<b>68,593</b>	<b>15,987</b>	<b>339,948</b>	<b>108,081</b>	<b>903,991</b>	<b>96,960</b>	<b>1,000,951</b>
<b>於2024年1月1日</b>								
成本(經重列)	404,296	203,307	53,665	682,042	107,412	1,450,722	184,953	1,635,675
累計折舊及攤銷(經重列)	(69,401)	(81,427)	(25,771)	(203,624)	-	(380,223)	(65,402)	(445,625)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>334,895</b>	<b>121,880</b>	<b>27,894</b>	<b>478,418</b>	<b>107,412</b>	<b>1,070,499</b>	<b>119,551</b>	<b>1,190,050</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>								
年初賬面淨值(經重列)	334,895	121,880	27,894	478,418	107,412	1,070,499	119,551	1,190,050
添置	51,104	14,736	6,547	70,891	1,664	144,942	14,862	159,804
其他出售	(1,174)	(2,834)	(1,164)	(11,648)	-	(16,820)	(2,315)	(19,135)
收購附屬公司	-	-	-	87	-	87	322	409
出售附屬公司	-	(1,080)	(931)	(1,279)	-	(3,290)	(8,780)	(12,070)
折舊及攤銷費用	(15,722)	(29,564)	(9,955)	(114,963)	-	(170,204)	(33,279)	(203,483)
<b>年末賬面淨值(經重列)</b>	<b>369,103</b>	<b>103,138</b>	<b>22,391</b>	<b>421,506</b>	<b>109,076</b>	<b>1,025,214</b>	<b>90,361</b>	<b>1,115,575</b>
<b>於2024年12月31日</b>								
成本(經重列)	454,215	206,328	49,974	705,068	109,076	1,524,661	163,130	1,687,791
累計折舊及攤銷(經重列)	(85,112)	(103,190)	(27,583)	(283,562)	-	(499,447)	(72,769)	(572,216)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>369,103</b>	<b>103,138</b>	<b>22,391</b>	<b>421,506</b>	<b>109,076</b>	<b>1,025,214</b>	<b>90,361</b>	<b>1,115,575</b>

15. 物業、廠房及設備及使用權資產(續)

(a) 變動(續)

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	159,724	154,544
銷售及營銷開支	92	1,506
行政開支	26,711	47,433
	<b>186,527</b>	203,483

於2025年12月31日，賬面淨值為人民幣318,774,000元(2024年：(經重列)人民幣384,372,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品(附註27)。

(b) 租賃

本附註提供有關本集團作為承租人的租賃資料。

(i) 於綜合資產負債表確認的金額

資產負債表顯示以下與租賃有關的金額：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>使用權資產</b>		
土地使用權	35,400	36,220
樓宇	42,217	31,237
設備	19,343	22,904
	<b>96,960</b>	90,361
<b>租賃負債</b>		
流動	27,152	27,335
非流動	22,139	17,714
	<b>49,291</b>	45,049

## 綜合財務報表附註

### 15. 物業、廠房及設備及使用權資產(續)

#### (b) 租賃(續)

##### (ii) 於綜合收益表確認的金額

綜合收益表顯示以下與租賃有關的金額：

	附註	截至12月31日止年度	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
使用權資產折舊費用			
— 土地使用權		<b>(820)</b>	(820)
— 樓宇		<b>(23,532)</b>	(26,529)
— 設備		<b>(5,881)</b>	(5,930)
		<b>(30,233)</b>	(33,279)
利息開支(計入融資費用)	11	<b>(3,150)</b>	(2,977)
與短期租賃及低價值租賃有關的租金開支 (計入銷售成本及行政開支)	7	<b>108,796</b>	(133,003)

截至2025年12月31日止年度租賃現金流出總額為人民幣144,536,000元(2024年(經重列)：人民幣172,500,000元)。

##### (iii) 本集團的租賃活動及其入賬方法

本集團租賃多個辦公室及員工宿舍。租賃合約一般按固定期限3個月至12年訂立(2024年：3個月至15年)。

租賃條款乃根據個別情況磋商釐定，並載有各種不同的條款及條件。租賃協議並無施加任何條款。租賃資產不得用作借款的擔保品。

16. 投資性物業

	商業性物業 人民幣千元
<b>於2024年1月1日</b>	262,995
添置	659
於損益確認的重估虧損(附註10)	(10,365)
出售	(57,457)
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>	<b>195,832</b>
添置	<b>72,992</b>
於損益確認的重估虧損(附註10)	<b>(20,348)</b>
出售	<b>(13,273)</b>
<b>於2025年12月31日</b>	<b>235,203</b>

(a) 於綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入(附註9)	<b>982</b>	890

(b) 於2025年12月31日，市值為人民幣21,210,000元的若干投資性物業用作本集團借款的抵押品(2024年：人民幣27,524,000元)。

(c) 於2025年及2024年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約責任。

(d) 公允價值等級

於2025年及2024年12月31日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估值是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。年內，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。

(e) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於收購日期及2025年12月31日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

## 綜合財務報表附註

### 16. 投資性物業(續)

#### (e) 估值流程及技術(續)

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

#### (f) 估值輸入數據及與公允價值之關係

描述	於12月31日的公允價值		不可觀察 輸入數據	輸入數據的範圍 (可能性加權平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值之關係
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元			
商業物業及 住宅物業	235,203	195,832	市場價格 (人民幣元/平方米)	5,100-26,500 (2024年: 13,000-29,000)	市場價格越高， 公允價值越高

17. 其他無形資產及商譽

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2025年1月1日</b>						
成本(經重列)	52,779	28,860	1,764,002	1,845,641	3,424,162	5,269,803
累計攤銷(經重列)	(34,766)	(25,210)	(871,444)	(931,420)	-	(931,420)
累計減值虧損(經重列)	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值(經重列)	18,013	3,650	892,558	914,221	2,551,858	3,466,079
添置	811	-	-	811	-	811
其他出售	(62)	-	-	(62)	-	(62)
出售附屬公司	(175)	-	-	(175)	(8,420)	(8,595)
攤銷	(8,936)	(1,188)	(168,316)	(178,440)	-	(178,440)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>9,651</b>	<b>2,462</b>	<b>724,242</b>	<b>736,355</b>	<b>2,543,438</b>	<b>3,279,793</b>
<b>於2025年12月31日</b>						
成本	53,162	28,860	1,764,002	1,846,024	3,415,742	5,261,766
累計攤銷	(43,511)	(26,398)	(1,039,760)	(1,109,669)	-	(1,109,669)
累計減值虧損	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,651</b>	<b>2,462</b>	<b>724,242</b>	<b>736,355</b>	<b>2,543,438</b>	<b>3,279,793</b>
<b>於2024年1月1日</b>						
成本(經重列)	52,012	63,802	1,824,143	1,939,957	3,593,637	5,533,594
累計攤銷(經重列)	(26,486)	(29,749)	(712,949)	(769,184)	-	(769,184)
累計減值虧損(經重列)	-	-	-	-	(706,626)	(706,626)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>25,526</b>	<b>34,053</b>	<b>1,111,194</b>	<b>1,170,773</b>	<b>2,887,011</b>	<b>4,057,784</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值(經重列)	25,526	34,053	1,111,194	1,170,773	2,887,011	4,057,784
添置	1,627	-	-	1,627	-	1,627
收購附屬公司	-	-	-	-	618	618
其他出售	(276)	-	-	(276)	-	(276)
出售附屬公司	(55)	(28,730)	(39,172)	(67,957)	(89,565)	(157,522)
攤銷	(8,809)	(1,673)	(179,464)	(189,946)	-	(189,946)
減值虧損	-	-	-	-	(246,206)	(246,206)
<b>年末賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>
<b>於2024年12月31日</b>						
成本(經重列)	52,779	28,860	1,764,002	1,845,641	3,424,162	5,269,803
累計攤銷(經重列)	(34,766)	(25,210)	(871,444)	(931,420)	-	(931,420)
累計減值虧損(經重列)	-	-	-	-	(872,304)	(872,304)
<b>賬面淨值(經重列)</b>	<b>18,013</b>	<b>3,650</b>	<b>892,558</b>	<b>914,221</b>	<b>2,551,858</b>	<b>3,466,079</b>

## 綜合財務報表附註

### 17. 其他無形資產及商譽(續)

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
銷售成本	176,071	185,135
行政開支	2,369	4,811
	<b>178,440</b>	189,946

#### 過往年度業務合併產生的商譽減值測試

過往年度業務合併產生的商譽人民幣2,543,438,000元(2024年(經重列)：人民幣2,551,858,000元)已分配至過往年度所收購附屬公司的現金產生單位，以進行減值測試。於2025年12月31日，管理層對商譽進行減值評估。商譽的賬面淨值按以下方式分配至現金產生單位：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
綠地物業服務	776,623	776,623
雅生活未來物業管理	742,071	742,071
其他(附註)	1,024,744	1,033,164
	<b>2,543,438</b>	2,551,858

附註：其他個別低於人民幣270,000,000元，被視為並不重大，因此進行總共分析。

於2025年12月31日，所有現金產生單位的可收回金額已由獨立估值師或管理層評估，其乃根據使用價值法釐定。所有現金產生單位的使用價值均基於管理層批准的五年期財務預測的貼現現金流量釐定。於2025年12月31日，現金產生單位的使用價值結果被評估為超過其賬面值。

本公司董事經參考獨立估值師或管理層於2025年12月31日的可收回金額進行的評估，確定於2025年12月31日商譽毋須作出減值撥備(2024年：商譽須作出減值撥備人民幣246,206,000元)。

於2024年12月31日，管理層重新評估了主要涉及城市服務的三個現金產生單位商譽減值測試的關鍵假設。考慮到本集團已主動針對收回狀況不佳的項目採取調整措施，重點提升城市服務的整體收費效率及項目質量，導致未來整體規模有所縮減。根據管理層在獨立估值師協助下對該等現金產生單位可收回金額的估計，該三個主要從事城市服務的現金產生單位確認商譽減值約人民幣246,206,000元，導致相關現金產生單位的商譽賬面值減少至人民幣91,263,000元。

17. 其他無形資產及商譽(續)

於2025年12月31日，管理層已重新評估其他現金產生單位商譽減值測試的主要假設。根據該評估，本集團認為無須對商譽進行額外減值。

下表載列管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試的各項主要假設：

	綠地物業服務	雅生活 未來物業管理	其他
<b>2025年</b>			
預測期內收入的複合年增長率(%)	7.0%	1.5%	0.2%-6.1%
預測期內的除利息、稅項、折舊及 攤銷前(「EBITDA」)盈利率(%)	18.3%-18.4%	6.5%-8.3%	7.6%-31.0%
貿易應收款項平均周轉天數	170-188天	75-80天	8-398天
長期增長率(%)	2.0%	2.0%	2.0%
除稅前貼現率(%)	19.3%	17.9%	14.7%-23.1%
<b>2024年</b>			
預測期內收入的複合年增長率(%)	12.8%	3.3%	-17.5%-6.7%
預測期內的除利息、稅項、折舊及 攤銷前(「EBITDA」)盈利率(%)	14.5%-14.6%	7.6%-8.5%	7.1%-31.7%
貿易應收款項平均周轉天數	166-199天	76天	12-706天
長期增長率(%)	2.0%	2.0%	2.0%
除稅前貼現率(%)	20.3%	19.3%	15.6%-21.6%

管理層已釐定分配至上述各項主要假設的價值如下：

假設	用作釐定價值的方法
收入複合年增長率	基於過往表現及管理層對市場發展的期望。
除利息、稅項、折舊及 攤銷前盈利率	基於過往表現及管理層對未來的期望。
貿易應收款項平均周轉天數	基於過往表現及管理層對未來的期望。
長期增長率	此為用作推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。
除稅前貼現率	反映與相關現金產生單位有關的特定風險。

## 綜合財務報表附註

### 17. 其他無形資產及商譽(續)

於2025年12月31日，本集團應佔綠地物業服務及雅生活未來物業管理餘量(可收回金額超過賬面值的部分)詳情載列如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
雅生活未來物業管理	163,841	222,002
綠地物業服務	26,417	22,639

管理層已就商譽減值測試進行敏感度分析。下表載列於2025年及2024年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於綠地及雅生活未來物業管理的使用價值計算中單獨考慮將剔除餘量的變動：

於2025年12月31日	主要假設的可能變動	
	雅生活 未來物業管理	綠地物業服務
收入複合年增長率	-2.50%	-0.86%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.67%	-0.65%
貿易應收款項平均周轉天數	+14.51天	+14.03天
長期增長率	-1.85%	-0.70%
除稅前貼現率	+1.58%	+0.63%

於2024年12月31日	主要假設的可能變動	
	雅生活 未來物業管理	綠地物業服務
收入複合年增長率	-3.18%	-0.75%
除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利率	-0.84%	-0.42%
貿易應收款項平均周轉天數	+17.15天	+7.94天
長期增長率	-2.72%	-0.59%
除稅前貼現率	+2.20%	+0.51%

18. 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融資產</b>		
－ 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註20)	7,930,790	6,937,711
－ 現金及現金等價物(附註24)	3,044,670	3,318,719
－ 受限制現金	218,994	137,912
	<b>11,194,454</b>	10,394,342
<b>以公允價值計量並計入損益的金融資產(附註23)</b>	<b>720,300</b>	1,993,658
<b>以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產(附註19)</b>	<b>-</b>	12,418
	<b>11,914,754</b>	12,400,418
<b>金融負債</b>		
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
借款(附註27)	352,341	549,084
租賃負債(附註15(b))	49,291	45,049
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註28)	5,694,421	5,763,623
	<b>6,096,053</b>	6,357,756

19. 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產

(a) 以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產分類

以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產包括並非持作買賣的股本證券，及本集團已於初步確認時不可撤回地選擇將其於此類別內確認的股本證券。該等證券為戰略投資，且本集團認為此分類更有相關性。

(b) 以公允價值計量並計入其他全面收益的股本投資

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
非上市證券	-	12,418

(c) 於損益及其他全面收益中確認的金額

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於其他全面收益中確認與股本投資相關的虧損	3,325	-

於2024年12月31日，以公允價值計量並計入其他全面收益的金融資產均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

### 20. 貿易及其他應收款以及預付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方(附註34(d))	<b>3,527,277</b>	3,573,728
— 第三方	<b>4,990,156</b>	4,889,445
	<b>8,517,433</b>	8,463,173
減：貿易應收款項減值撥備	<b>(4,137,612)</b>	(4,065,494)
	<b>4,379,821</b>	4,397,679
其他應收款項		
— 關聯方(附註(b))(附註34(d))	<b>969,620</b>	1,016,599
— 第三方(附註(c))	<b>4,274,387</b>	2,797,018
	<b>5,244,007</b>	3,813,617
減：其他應收款項減值撥備	<b>(1,693,038)</b>	(1,273,585)
	<b>3,550,969</b>	2,540,032
預付款項		
— 關聯方(附註34(d))	<b>298,567</b>	287,463
— 第三方	<b>1,338,311</b>	1,205,528
	<b>1,636,878</b>	1,492,991
減：預付款項減值撥備	<b>(65,054)</b>	(41,829)
	<b>1,571,824</b>	1,451,162
小計	<b>9,502,614</b>	8,388,873
減：預付款項非流動部分	<b>(989,897)</b>	(965,940)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<b>8,512,717</b>	7,422,933

20. 貿易及其他應收款以及預付款項(續)

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2025年及2024年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	<b>3,030,934</b>	3,423,298
1至2年	<b>1,229,335</b>	1,927,848
2至3年	<b>1,587,388</b>	2,416,675
3年以上	<b>2,669,776</b>	695,352
	<b>8,517,433</b>	8,463,173

貿易應收款項人民幣102,932,000元(2024年12月31日：人民幣113,641,000元)用作附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣57,993,000元(2024年12月31日：人民幣89,254,000元)(附註27)。

- (b) 於2025年12月31日，應收關聯方款項包括：(i)就雅居樂控股車位租售業務代理服務向雅居樂控股支付的總額為人民幣700,000,000元(2024年12月31日：總額為人民幣700,000,000元)的按金，該按金以雅居樂控股的若干停車位作抵押。管理層已考慮就其他應收關聯方款項總額計提的預期信貸虧損人民幣629,580,000元(2024年12月31日：人民幣629,580,000元)，當中計及情景權重、雅居樂控股當前情況及未來情況預測、宏觀經濟數據及其他因素；(ii)向關聯方提供的計息墊款人民幣106,274,000元(2024年12月31日：人民幣105,750,000元)，為無抵押、按年利率0.5%(2024年12月31日：0.5%)計息及須於一年內或按要求償還；及(iii)須根據相關合約於租期屆滿時償還之租賃按金。

## 綜合財務報表附註

### 20. 貿易及其他應收款以及預付款項(續)

- (c) 其他應收第三方款項主要包括按金、向第三方墊款及代表住戶付款。

於2025年12月31日的其他應收款項包括向第三方墊款人民幣1,223,450,000元(2024年：人民幣705,560,000元)，按年利率介乎2%至4.5%計息(2024年：2%至4.5%)及須於一年內償還。

其他應收款項包括向第三方墊款人民幣195,500,000元(2024年：人民幣520,000,000元)(原墊款按年利率2%(2024年：2%)計息，須於一年內償還)(「原墊款」)。於本年度，本集團與該等第三方訂立三方協議，以解決原墊款問題。根據協議，有關第三方將其附屬公司的全部股權轉讓予本集團，以悉數清償原墊款。該等附屬公司的淨資產主要包括應收款項人民幣725,000,000元(2024年：人民幣815,333,000元)、現金及現金等價物人民幣10,000元(2024年：人民幣51,139,000元)及應付款項人民幣529,510,000元(2024年：人民幣340,051,000元)，該等款項於轉讓日期分別在「其他應收款項」、「現金及現金等價物」及「其他應付款項」下確認。於2025年12月31日，已就轉讓的應收款項確認人民幣611,619,000元的虧損撥備(2024年：人民幣391,792,000元)。

- (d) 於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

### 21. 合約資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
與城市衛生及清潔服務合約相關的合約資產	3,009	8,408

合約資產初步就提供城市衛生及清潔服務所得收益確認，原因為代價須待服務順利完成後方可收取。

於服務完成後，已確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。2025年合約資產減少主要是由於2025年12月31日正在提供的城市衛生及清潔服務減少。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無就合約資產於損益中確認預期信貸虧損撥備。

於2025年及2024年12月31日，預期合約資產的收回或結算時間如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
一年內	3,009	8,408

22. 存貨

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
消費品	34,449	34,216
食品及飲料	440	320
	<b>34,889</b>	34,536

23. 以公允價值計量並計入損益的金融資產

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
理財產品	300	300
信託	715,000	1,988,358
非上市有限合夥	5,000	5,000
	<b>720,300</b>	1,993,658

(a) 於損益確認的金額

年內，下列(虧損)/收益已於損益確認：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益	2,624	22,209
於其他虧損淨額確認的以公允價值計量並計入損益的 金融資產的公允價值虧損	(13,900)	(3,238)
	<b>(11,276)</b>	18,971

(b) 風險敞口及公允價值計量

有關釐定公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

於2025年及2024年12月31日，以公允價值計量並計入損益的金融資產均以人民幣計值。

## 綜合財務報表附註

### 24. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
銀行現金及手頭現金：		
－以人民幣計值	<b>3,041,992</b>	3,310,932
－以港元計值	<b>586</b>	461
－以美元計值	<b>2,092</b>	2,094
－以澳元計值	<b>-</b>	5,232
	<b>3,044,670</b>	3,318,719

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

### 25. 股本

	股份數目 於12月31日		股本 於12月31日	
	2025年	2024年	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已發行及繳足	<b>1,420,000,800</b>	1,420,000,800	<b>1,420,001</b>	1,420,001

26. 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註(i))	其他 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日(經重列)	5,251,083	398,168	180,743	-	5,829,994
與非控股權益的其他交易	-	-	(6,878)	-	(6,878)
於2024年12月31日及 2025年1月1日(經重列)	<b>5,251,083</b>	<b>398,168</b>	<b>173,865</b>	-	<b>5,823,116</b>
其他全面開支	-	-	(1,995)	-	(1,995)
出售以公允價值計量並計入其他 全面收益的金融資產虧損轉撥至 保留盈利	-	-	1,995	-	1,995
購回自有股份(附註(ii))	-	-	-	(3,904)	(3,904)
共同控制下的業務合併	-	-	(60,598)	-	(60,598)
與非控股權益的其他交易	-	-	(1,377)	-	(1,377)
<b>於2025年12月31日</b>	<b>5,251,083</b>	<b>398,168</b>	<b>111,890</b>	<b>(3,904)</b>	<b>5,757,237</b>

附註：

- (i) 根據中國相關規則及規例，所有中國公司(中外合資經營企業除外)均須將其除稅後利潤的10%(根據中國會計規則及規例計算)轉入法定公積金，直至該基金的累計總額達至其註冊資本的50%。法定公積金僅在經相關機構批准時方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各公司資本。
- (ii) 截至2025年12月31日止年度，本公司從市場購回其1,460,250股股份，總代價為人民幣3,904,000元(相當於約4,214,000港元)。該等股份並無註銷，因此普通股數目並無轉變。該等股份乃按介乎每股2.79港元至2.95港元的價格購回，平均價為每股2.89港元。就收購股份支付的總金額已自權益總額扣除。

## 綜合財務報表附註

### 27. 借款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動負債：</b>		
— 有抵押	<b>29,878</b>	210,985
— 無抵押	<b>30,452</b>	89,704
	<b>60,330</b>	300,689
<b>流動負債：</b>		
— 有抵押	<b>194,008</b>	132,681
— 無抵押	<b>98,003</b>	115,714
	<b>292,011</b>	248,395
<b>銀行及其他借款總額</b>	<b>352,341</b>	549,084

本集團於2025年12月31日的借款人民幣223,886,000元(2024年：人民幣343,666,000元)主要以本集團賬面淨值為人民幣318,774,000元(2024年(經重列)：人民幣384,372,000元)的若干自用物業、廠房及設備作抵押，並以市值人民幣21,210,000元(2024年：人民幣27,524,000元)的若干投資性物業及貿易應收款項人民幣102,932,000元(2024年：人民幣113,641,000元)作抵押。

於2025年12月31日，本集團之銀行及其他借款須於以下期間償還：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	<b>292,011</b>	248,395
1年以上及2年以內	<b>47,280</b>	254,366
2年以上及5年以內	<b>13,050</b>	46,323
	<b>352,341</b>	549,084

截至2025年12月31日止年度的加權平均實際年利率為3.90%(2024年：年利率4.10%)。

銀行及其他借款的賬面值乃以人民幣計值。

28. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
貿易應付款項		
— 關聯方(附註34(d))	132,866	163,806
— 第三方	2,910,999	2,835,871
	<b>3,043,865</b>	2,999,677
其他應付款項		
— 關聯方(附註34(d))	190,811	395,785
— 第三方	2,322,233	2,287,999
	<b>2,513,044</b>	2,683,784
應付股息	137,512	80,162
應計薪金	832,060	860,352
其他應納稅項	29,351	77,125
	<b>6,555,832</b>	6,701,100
減：其他應付款項非流動部分	(4,353)	(6,989)
貿易及其他應付款項流動部分	<b>6,551,479</b>	6,694,111

於2025年及2024年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
1年以內	2,400,256	2,419,914
1至2年	390,072	364,525
2至3年	157,817	161,723
3年以上	95,720	53,515
	<b>3,043,865</b>	2,999,677

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

# 綜合財務報表附註

## 29. 遞延所得稅項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延所得稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	1,083,013	937,923
— 12個月內收回的遞延稅項資產	40,240	60,725
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	(949)	(21,580)
	<b>1,122,304</b>	977,068
遞延所得稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(193,154)	(262,500)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(5,978)	(5,888)
— 根據抵銷撥備抵銷遞延稅項負債	949	21,580
	<b>(198,183)</b>	(246,808)
	<b>924,121</b>	730,260

不考慮同一徵稅地區之結餘抵銷，截至2025年及2024年12月31日止年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延稅項 資產－ 呆賬準備 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 可扣除 稅項虧損 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 應計費用 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 租賃負債 人民幣千元	遞延稅項 資產－ 以公允價值 計量並計入 其他全面收益 的金融資產 人民幣千元	遞延稅項 負債－ 以公允價值 計量並計入 損益的 金融資產 人民幣千元	遞延稅項 負債－其他 無形資產 賬面值超出 稅基部分 人民幣千元	遞延稅項 負債－ 使用權資產 人民幣千元	遞延稅項 負債－折舊 確認差額 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日	316,138	16,776	57,401	19,446	1,328	(8,959)	(303,843)	(20,628)	(5,629)	72,030
於綜合收益表計入/(扣除)(附註13)	653,871	8,423	10,207	(8,184)	-	10	46,414	7,093	123	717,957
收購附屬公司	37	-	-	-	-	-	-	-	-	37
出售附屬公司	(76,795)	-	-	-	-	-	17,031	-	-	(59,764)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>893,251</b>	<b>25,199</b>	<b>67,608</b>	<b>11,262</b>	<b>1,328</b>	<b>(8,949)</b>	<b>(240,398)</b>	<b>(13,535)</b>	<b>(5,506)</b>	<b>730,260</b>
於綜合收益表計入/(扣除)(附註13)	109,950	9,114	6,175	1,061	-	229	79,706	(10,705)	20	195,550
出售附屬公司	(1,695)	-	-	-	-	-	6	-	-	(1,689)
於2025年12月31日	<b>1,001,506</b>	<b>34,313</b>	<b>73,783</b>	<b>12,323</b>	<b>1,328</b>	<b>(8,720)</b>	<b>(160,686)</b>	<b>(24,240)</b>	<b>(5,486)</b>	<b>924,121</b>

倘通過未來應課稅利潤實現相關利益，則遞延所得稅資產確認為稅項虧損結轉。本集團並無就稅項虧損人民幣40,469,000元(2024年：人民幣28,549,000元)確認遞延稅項資產人民幣10,117,000元(2024年：人民幣7,137,000元)，原因為應課稅利潤不大可能用作抵銷可扣減暫時差額。

## 30. 股息

## (i) 本年度應付本公司權益股東的股息

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
擬派末期股息每股人民幣0.06元(2024年：人民幣0.03元)	85,112	42,600
已宣派中期股息每股人民幣0.062元(2024年：人民幣0.03元)	87,950	42,600
	<b>173,062</b>	85,200

本公司董事會建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.06元，合計人民幣85,112,000元，惟須待將於2026年5月28日舉行的應屆股東周年大會上批准。該等股息將以本公司的保留盈利作出分派。該等綜合財務報表未有反映應付擬派股息。

每股人民幣0.062元的中期股息已於2025年10月8日舉行的臨時股東大會上獲批准，合計人民幣87,950,000元，並於2026年1月以現金支付。

## (ii) 年內已批准及派付的本公司權益股東應佔上一財政年度的應付股息

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內已批准及支付的上一財政年度末期股息每股人民幣0.03元 (2024年：人民幣0.06元)	42,600	85,200
年內已批准及支付的上一財政年度中期股息每股人民幣0.03元 (2024年：人民幣0.025元)	42,600	35,500
	<b>85,200</b>	120,700

# 綜合財務報表附註

## 31. 現金流量資料

### (a) 經營現金

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
未計所得稅前利潤／(虧損)	272,579	(3,536,029)
就以下各項作出調整：		
－ 物業、廠房及設備折舊(附註15(a))	156,294	170,204
－ 無形資產攤銷(附註17)	178,440	189,946
－ 使用權資產攤銷(附註15(b))	30,233	33,279
－ 金融資產減值虧損	537,774	4,329,333
－ 商譽減值虧損	-	246,206
－ 預付款項減值虧損	23,225	37,113
－ 終止確認按攤銷成本列賬的金融資產虧損(附註10)	165,764	-
－ 出售物業、廠房及設備及投資性物業的虧損(附註10)	31,588	6,900
－ 應佔合營企業及聯營公司稅後利潤(附註12(b))	(45,938)	(17,682)
－ 向關聯方提供的貸款的利息收入(附註9)	(524)	(450)
－ 向第三方提供的按金及貸款的利息收入(附註9)	(44,293)	(60,509)
－ 出售使用權益法列賬之投資產生的虧損(附註10)	34,885	127,602
－ 贖回及出售以公允價值計量並計入損益的金融資產的收益 (附註10)	(2,624)	(22,209)
－ 以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值虧損(附註10)	13,900	3,238
－ 投資性物業的公允價值虧損(附註10)	20,348	10,365
－ 出售附屬公司虧損(附註10)	3,470	103,986
－ 融資費用(附註11)	32,206	46,873
－ 外匯虧損	-	1,354
營運資金變動：		
－ 受限制現金	(81,082)	30,000
－ 存貨	(358)	4,912
－ 貿易及其他應收款項	(943,739)	(1,075,981)
－ 貿易及其他應付款項	635,893	223,507
－ 合約負債	49,610	51,385
	1,067,651	903,343

31. 現金流量資料(續)

(b) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	借款 人民幣千元 (附註27)	租賃負債 人民幣千元 (附註15(b))	應付股息 人民幣千元 (附註28)	其他應付款項 — 第三方 (不包括 貿易性質) 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>於2024年1月1日(經重列)</b>	396,665	77,784	118,664	31,680	624,793
現金流量					
— 融資活動流入	492,091	-	-	905	492,996
— 融資活動流出	(319,972)	(39,497)	(283,514)	(834)	(643,817)
非現金變動					
— 租賃負債增加	-	14,862	-	-	14,862
— 已確認融資費用(附註11)	-	2,977	-	-	2,977
— 應計股息	-	-	245,012	-	245,012
— 收購附屬公司	300	361	-	-	661
— 出售附屬公司	(20,000)	(9,123)	-	-	(29,123)
— 出售使用權資產	-	(2,315)	-	-	(2,315)
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日 (經重列)</b>	<b>549,084</b>	<b>45,049</b>	<b>80,162</b>	<b>31,751</b>	<b>706,046</b>
現金流量					
— 融資活動流入	<b>154,638</b>	-	-	-	<b>154,638</b>
— 融資活動流出	<b>(351,381)</b>	<b>(35,740)</b>	<b>(160,843)</b>	<b>(11,302)</b>	<b>(559,266)</b>
非現金變動					
— 租賃負債增加	-	<b>41,650</b>	-	-	<b>41,650</b>
— 已確認融資費用(附註11)	-	<b>3,150</b>	-	-	<b>3,150</b>
— 應計股息	-	-	<b>218,193</b>	-	<b>218,193</b>
— 出售使用權資產	-	<b>(4,818)</b>	-	-	<b>(4,818)</b>
<b>於2025年12月31日</b>	<b>352,341</b>	<b>49,291</b>	<b>137,512</b>	<b>20,449</b>	<b>559,593</b>

## 綜合財務報表附註

### 31. 現金流量資料(續)

#### (c) 非現金交易

- i. 本集團訂立若干租賃合約，其中截至2025年12月31日止年度確認添置使用權資產及租賃負債人民幣41,650,000元(2024年：人民幣14,862,000元)。
- ii. 貿易及其他應收款項人民幣67,119,000元(2024年：人民幣81,471,000元)透過轉讓若干投資性物業結清。
- iii. 本集團已與第三方訂立三方協議，以結清第三方墊款人民幣195,500,000元(2024年：人民幣520,000,000元)(原墊款按年利率2%計算，須於一年內償還)。非現金交易的詳情披露於附註20(c)。

### 32. 承擔

#### (a) 資本承擔

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已訂約但未撥備		
從雅居樂控股收購業務(附註)	<b>25,367</b>	-
向非控股權益收購額外股權	<b>32,958</b>	71,415

附註：

於2025年9月29日，本公司宣佈本公司全資附屬公司與雅居樂控股全資附屬公司統合集團有限公司(「統合」)訂立協議；據此，附屬公司有條件同意購入而統合有條件同意出售騰沖雅居樂酒店有限公司的全部股權。代價約人民幣53,068,000元。於2025年12月31日，協議尚未完成。

#### (b) 經營租賃承擔 — 作為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期介乎3個月至12年(2024年：1個月至15年)。

除短期及低價值租賃外，本集團已就該等租賃確認使用權資產，進一步資料請參閱附註15(b)。

### 33. 出售附屬公司

截至2025年12月31日止年度，本集團向獨立第三方出售若干附屬公司(2024年：若干附屬公司)，總代價為人民幣13,790,000元(2024年：人民幣29,406,000元)。於出售後，該等實體不再為本集團的附屬公司。出售交易的詳情如下：

	附註	於相關出售日期 人民幣千元
出售代價		
— 已收現金		10,718
— 遞延銷售所得款項		3,072
		13,790
減：附屬公司的資產淨值總額		(17,260)
出售附屬公司虧損	10	(3,470)

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	於相關出售日期 人民幣千元
來自出售的現金所得款項，扣除已收現金對價的已出售現金	10,718
減：附屬公司的現金及現金等價物	(3,055)
出售現金流入淨額	7,663

## 綜合財務報表附註

### 33. 出售附屬公司(續)

#### (a) 截至2025年12月31日止年度由附屬公司出售予聯營公司

年內，若干附屬公司成為本集團的聯營公司，並以現金對價合共人民幣151,000元出售。

於出售日期附屬公司的可識別資產及負債如下：

	於相關出售日期 人民幣千元
非流動資產	161
流動資產	3,037
流動負債	(2,824)
非流動負債	-
所出售的資產淨值	374
非控股權益	(112)
商譽(附註17)	-
轉撥至使用權益法列賬之投資	(15)
由附屬公司出售予聯營公司的虧損	(96)
現金對價	<b>151</b>
已收現金對價	<b>151</b>
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	<b>(388)</b>
出售的現金流入淨額	<b>(237)</b>

33. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2025年12月31日止年度出售附屬公司

截至2025年12月31日止年度，本集團以現金對價合共人民幣13,639,000元出售若干附屬公司。

於出售日期附屬公司的可識別資產及負債如下：

	於相關出售日期 人民幣千元
非流動資產	1,974
流動資產	103,383
流動負債	(87,830)
非流動負債	(6)
所出售的負債淨額	17,521
非控股權益	(8,928)
商譽(附註17)	8,420
出售附屬公司虧損	(3,374)
現金對價	<b>13,639</b>
已收現金對價	<b>10,567</b>
減：所出售附屬公司的現金及現金等價物	<b>(2,667)</b>
出售的現金流入淨額	<b>7,900</b>

# 綜合財務報表附註

## 34. 關聯方交易

### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

名稱	關係
雅居樂集團控股有限公司及其附屬公司	最終控股公司及其附屬公司
創辦股東，包括陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「創辦股東」)	雅居樂控股的創辦股東
中山雅生活企業管理服務有限公司	本公司控股股東
旺紀國際有限公司	中間控股公司
中民未來控股集團有限公司(「中民」)及其附屬公司	擁有重大影響的非控股股東及其附屬公司
中山雅居樂長江酒店有限公司	由創辦股東控制
中山長江高爾夫球場	由創辦股東控制
成都雪領企業管理有限公司	雅居樂控股的聯營公司
晉中錦添合意房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
四川雅燦房地產開發有限公司	雅居樂控股的聯營公司
佛山市三水區擎美房地產有限公司	雅居樂控股的聯營公司
南京海玥物業管理有限公司	本集團的聯營公司
上海尊榮保安服務有限公司	本集團的聯營公司

## 34. 關聯方交易(續)

## (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係(續)

名稱	關係
深圳市匯龍城物業管理有限公司	本集團的聯營公司
Square Asset Management Limited.	本集團的聯營公司
天津卓森商業管理有限公司(「天津卓森」)	本集團的聯營公司
惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
北海雅廣房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
廣西富雅投資有限公司	雅居樂控股的合資企業
河南雅福置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅瀚房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
珠海市雅灝房地產開發有限公司	雅居樂控股的合資企業
開封豐輝置業有限公司	雅居樂控股的合資企業
貴港市盛和物業服務有限公司	本集團的合資企業
杭州宋雅物業服務有限公司	本集團的合資企業

上表載列董事認為主要影響本集團業績及資產淨值的本集團主要關聯方。

# 綜合財務報表附註

## 34. 關聯方交易(續)

### (b) 關聯方交易

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務		
由雅居樂控股控制的實體	66,116	267,869
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	22,552	52,874
本集團的合資企業及聯營公司	3,657	4,029
由創辦股東控制的實體	412	427
	<b>92,737</b>	325,199
購買服務		
本集團的聯營公司	159,822	167,831
由雅居樂控股控制	2,018	8,445
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	3	2,121
由創辦股東控制的實體	3	-
	<b>161,846</b>	178,397
關聯方貸款利息收入		
本集團的聯營公司	524	450

34. 關聯方交易(續)

(b) 關聯方交易(續)

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
支付的與短期及低價值租賃有關的租金開支		
由雅居樂控股控制的實體	1,376	1,376
由創辦股東控制的實體	2,902	3,530
	<b>4,278</b>	4,906

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債利息開支		
由雅居樂控股控制的實體	33	129
雅居樂控股的創辦股東	-	41
	<b>33</b>	170

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
支付租賃負債		
由雅居樂控股控制的實體	33	80
雅居樂控股的創辦股東	-	330
	<b>33</b>	410

上述所有交易乃於本集團一般業務過程中按交易方間議定的條款進行。

# 綜合財務報表附註

## 34. 關聯方交易(續)

### (c) 主要管理人員薪酬

對主要管理人員的薪酬(附註36中所披露的董事及監事薪酬除外)載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他短期僱員福利	1,231	3,979
退休計劃供款	84	121
	<b>1,316</b>	4,100

### (d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>應收關聯方款項</b>		
貿易應收款項		
由雅居樂控股控制的實體	3,109,729	3,109,019
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	404,123	452,531
本集團的合資企業及聯營公司	13,421	12,178
由創辦股東控制的實體	4	-
	<b>3,527,277</b>	3,573,728
其他應收款項		
本集團的合資企業及聯營公司	113,239	120,207
由雅居樂控股控制的實體	826,761	871,370
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	26,928	22,085
由創辦股東控制的實體	2,692	2,937
	<b>969,620</b>	1,016,599
預付款項		
本集團的聯營公司	2,034	2,598
由雅居樂控股控制的實體(附註(i))	296,151	284,408
雅居樂控股的聯營公司	382	457
	<b>298,567</b>	287,463
合約資產		
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	-	90
	<b>4,795,464</b>	4,877,880

34. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)
<b>應付關聯方款項</b>		
貿易應付款項		
本集團的聯營公司	98,312	113,000
由雅居樂控股控制的實體	30,931	45,645
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	46	3,469
由創辦股東控制的實體	3,577	1,692
	<b>132,866</b>	163,806
其他應付款項(附註(ii))		
由雅居樂控股控制的實體	182,881	387,933
本集團的聯營公司	7,143	6,958
雅居樂控股的合資企業	771	885
由創辦股東控制的實體	16	9
	<b>190,811</b>	395,785
合約負債		
由雅居樂控股控制的實體	2,345	5,080
雅居樂控股的合資企業及聯營公司	3,006	2,896
本集團的合資企業及聯營公司	6	6
	<b>5,357</b>	7,982
	<b>329,034</b>	567,573

(i) 結餘主要指雅居樂控股的相關物業，預期將用於結算本集團應付第三方供應商的款項，向第三方銷售或出租物業。

(ii) 應付關聯方的其他應付款項主要指代表業主收取的公共區域收益，該等款項為免息及須於要求時償還。

# 綜合財務報表附註

## 34. 關聯方交易(續)

### (e) 應收關聯方貸款和利息

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	105,750	79,544
添置	-	51,500
向關聯方收取的還款	-	(25,240)
非現金變動	-	(504)
利息收入(附註9)	524	450
於年末	106,274	105,750

應收關聯方貸款和利息的年利率為0.5%(2024年:0.5%)，須於一年內或於要求時償還。

## 35. 本公司資產負債表及儲備變動

	於12月31日	
	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>		
物業、廠房及設備	50,748	53,267
使用權資產	3,697	4,726
其他無形資產	90	176
使用權益法列賬之投資	293,308	286,327
遞延所得稅資產	372,301	365,246
投資性物業	2,464	-
於附屬公司的投資	3,751,198	3,786,926
預付款項	17,976	73,370
	<b>4,491,782</b>	4,570,038
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	9,987,297	8,881,054
存貨	7,510	9,121
受限制現金	105,570	22,433
現金及現金等價物	149,961	177,603
	<b>10,250,338</b>	9,090,211
<b>資產總值</b>	<b>14,742,120</b>	13,660,249

35. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>權益</b>		
<b>本公司股東應佔權益</b>		
股本	1,420,001	1,420,001
其他儲備(附註(a))	6,139,289	6,143,193
保留盈利	1,034,638	67,582
<b>權益總額</b>	<b>8,593,928</b>	7,630,776
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	1,132	1,633
合約負債	104,171	80,494
遞延所得稅負債	-	3,477
其他應付款項	4,022	4,867
	<b>109,325</b>	90,471
<b>流動負債</b>		
合約負債	538,411	586,811
貿易及其他應付款項	5,479,006	5,322,224
即期所得稅負債	18,771	26,732
租賃負債	2,679	3,235
	<b>6,038,867</b>	5,939,002
<b>負債總額</b>	<b>6,148,192</b>	6,029,473
<b>權益及負債總額</b>	<b>14,742,120</b>	13,660,249

本公司資產負債表由董事會於2026年3月31日批准並代為簽署：

陳卓雄  
董事

王海洋  
董事

## 綜合財務報表附註

### 35. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

#### (a) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日、12月31日					
及2025年1月1日	5,728,897	389,797	24,499	-	6,143,193
購回自有股份(附註26(ii))	-	-	-	(3,904)	(3,904)
於2025年12月31日	<b>5,728,897</b>	<b>389,797</b>	<b>24,499</b>	<b>(3,904)</b>	<b>6,139,289</b>

### 36. 董事、最高行政人員及監事薪酬

於截至2025年12月31日止年度，董事及監事如下所列：

#### 執行董事

陳卓雄先生(聯席主席)

王海洋先生(聯席主席)(於2025年5月28日獲委任)

黃奉潮先生(聯席主席)(於2025年5月28日辭任)

李大龍先生(總裁(總經理)及首席執行官)

陳思楊先生(副總裁)

趙昱女士(副總裁)(於2025年10月8日獲委任)

#### 非執行董事

岳元女士(於2025年5月28日辭任)

#### 獨立非執行董事

翁國強先生

王功虎先生

黎家河先生

#### 監事

劉劍榮先生

黃智霞女士

王韶先生

王衛瓊先生

鄭健程先生

36. 董事、最高行政人員及監事薪酬(續)

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的年內董事、最高行政人員及監事薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
袍金	840	840
其他酬金：		
— 薪金	3,080	4,633
— 紅利	1,351	-
— 住房津貼及退休福利計劃供款	344	238
	<b>5,615</b>	5,711

截至2025年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	以股份支付 人民幣千元	紅利 人民幣千元	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計 人民幣千元
					人民幣千元	
<b>執行董事</b>						
李大龍先生	-	1,161	-	500	95	1,756
陳思揚先生	-	672	-	300	44	1,016
趙昱女士	-	264	-	300	80	644
<b>獨立非執行董事</b>						
翁國強先生	240	-	-	-	-	240
黎家河先生	240	-	-	-	-	240
王功虎先生	240	-	-	-	-	240
<b>監事</b>						
劉劍榮先生	-	327	-	219	63	609
黃智霞女士	-	263	-	32	29	324
王韶先生	60	-	-	-	-	60
王衛瓊先生	-	393	-	-	33	426
鄭健程先生	60	-	-	-	-	60
	<b>840</b>	<b>3,080</b>	<b>-</b>	<b>1,351</b>	<b>344</b>	<b>5,615</b>

## 綜合財務報表附註

### 36. 董事、最高行政人員及監事薪酬(續)

截至2024年12月31日止年度，董事及監事自本集團所收取的酬金如下：

姓名	袍金	薪金	以股份支付	紅利	住房津貼及 退休福利 計劃供款	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>執行董事</b>						
李大龍先生	-	2,053	-	-	82	2,135
陳思揚先生	-	1,372	-	-	42	1,414
<b>獨立非執行董事</b>						
翁國強先生	240	-	-	-	-	240
黎家河先生	240	-	-	-	-	240
王功虎先生	240	-	-	-	-	240
<b>監事</b>						
劉劍榮先生	-	570	-	-	65	635
黃智霞女士	-	305	-	-	31	336
王韶先生	60	-	-	-	-	60
王衛瓊先生	-	333	-	-	18	351
鄭健程先生	60	-	-	-	-	60
	840	4,633	-	-	238	5,711

附註：

- (i) 截至2025年12月31日止年度，執行董事陳卓雄先生及黃奉潮先生合共獲取酬金人民幣797,000元(2024年：人民幣3,245,000元)，相關酬金均由本集團關聯方承擔。截至2025年12月31日止年度，陳卓雄先生亦擔任雅居樂控股的董事，由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故其酬金並未分配至本集團。黃奉潮先生辭任本集團執行董事一職，自2025年5月28日起生效。

截至2025年12月31日止年度，執行董事王海洋先生合共獲取酬金人民幣334,000元，相關酬金均由本集團關聯方承擔。截至2025年12月31日止年度，王海洋先生亦擔任雅居樂控股的高級管理人員，由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故其酬金並未分配至本集團。王海洋先生自2025年5月28日起擔任本集團執行董事一職。

於截至2025年12月31日止年度，非執行董事岳元女士獲取合共人民幣240,000元(2024年：人民幣560,000元)的酬金，相關酬金均由本集團關聯方承擔，而岳元女士自2025年5月28日起辭任。於截至2025年12月31日止年度，岳元女士亦擔任雅居樂控股的董事，且由於本公司的管理層認為並無合理分配基準，故其酬金並未分配至本集團。

除上文所述外，截至2025年及2024年12月31日止年度，概無就董事及監事有關管理本公司或其附屬公司事務的其他服務而已付或應收的其他酬金。

### 36. 董事、最高行政人員及監事薪酬(續)

附註：(續)

- (ii) 截至2025年及2024年12月31日止年度，除上文所披露的退休福利計劃歸屬外，董事及監事並未獲得額外的退休福利。

截至2025年及2024年12月31日止年度，董事及監事並未獲得離職福利。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無支付對價以獲得本公司董事或監事的服務。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司或本公司的附屬公司(如適用)概無以本公司董事及監事為受益人訂立任何貸款、准貸款及其他交易。

- (iii) 陳卓雄先生為本公司的最終控股公司雅居樂控股的創辦股東兼非執行董事之一。陳卓雄先生為一隻家族信託基金的受益人之一，於2025年12月31日，其間接持有雅居樂控股45.32%的股本權益(於2024年12月31日：45.32%)。有關本集團與雅居樂控股及關聯實體的交易載於附註34。

天津雅生活企業管理合夥企業(有限合夥)(前稱共青城雅生活投資管理合夥企業(有限合夥))(「天津雅生活」)乃根據中國法律成立。於2017年7月26日，本公司與天津雅生活訂立增資協議，據此，天津雅生活以人民幣200,000,000元的現金對價認購本公司8,000,000股股份。於2025年12月31日，共青城雅高投資管理有限公司為天津雅生活之普通合夥人，黃奉潮先生、李大龍先生及馮欣先生為其有限合夥人。

除上文所述外，於年內或年內任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關，且本公司董事或監事於其中擁有直接或間接權益的任何重大交易、安排及合約。

# 五年財務概要

## 綜合收益表

	截至12月31日止年度				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)	2023年 人民幣千元 (經重列)	2022年 人民幣千元 (經重列)	2021年 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>	<b>12,892,450</b>	13,942,421	15,504,563	15,442,396	14,153,060
銷售成本	<b>(11,215,249)</b>	(11,857,855)	(12,862,730)	(12,057,916)	(10,262,881)
<b>毛利</b>	<b>1,677,201</b>	2,084,566	2,641,833	3,384,480	3,890,179
銷售及營銷開支	<b>(38,781)</b>	(43,265)	(103,074)	(95,993)	(146,169)
行政開支	<b>(647,557)</b>	(803,826)	(847,301)	(860,453)	(789,115)
金融資產、商譽及預付款項減值虧損	<b>(560,999)</b>	(4,612,652)	(967,426)	(465,623)	(160,181)
其他收入	<b>109,468</b>	106,539	192,350	232,596	178,704
其他(虧損)/收益－淨額	<b>(280,485)</b>	(238,200)	90,879	208,634	101,936
<b>經營利潤/(虧損)</b>	<b>258,847</b>	(3,506,838)	1,007,261	2,403,641	3,075,354
融資費用	<b>(32,206)</b>	(46,873)	(39,996)	(33,622)	(34,302)
應佔合資企業及聯營公司稅後利潤	<b>45,938</b>	17,682	44,937	56,393	31,534
<b>未計所得稅前利潤/(虧損)</b>	<b>272,579</b>	(3,536,029)	1,012,202	2,426,412	3,072,586
所得稅(開支)/抵免	<b>(55,990)</b>	377,700	(349,811)	(517,001)	(510,005)
<b>年內利潤/(虧損)</b>	<b>216,589</b>	(3,158,329)	662,391	1,909,411	2,562,581
<b>下列各方應佔利潤：</b>					
本公司股東	<b>104,974</b>	(3,297,828)	427,443	1,815,408	2,308,512
非控股權益	<b>111,615</b>	139,499	234,948	94,003	254,069
	<b>216,589</b>	(3,158,329)	662,391	1,909,411	2,562,581
<b>每股盈利/(虧損)(以人民幣元/股表示)</b>					
每股基本及攤薄盈利/(虧損)	<b>0.07</b>	(2.32)	0.30	1.28	1.67

## 綜合資產、權益及負債

	於12月31日				
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元 (經重列)	2023年 人民幣千元 (經重列)	2022年 人民幣千元 (經重列)	2021年 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>					
非流動資產	<b>7,698,807</b>	7,838,100	8,037,924	7,896,038	7,271,779
流動資產	<b>12,534,579</b>	12,916,166	16,542,701	15,384,075	13,536,102
<b>資產總值</b>	<b>20,233,386</b>	20,754,266	24,580,625	23,280,113	20,807,881
<b>權益及負債</b>					
<b>權益總額</b>	<b>11,168,026</b>	11,232,195	14,562,381	14,301,772	13,113,936
<b>負債</b>					
非流動負債	<b>422,080</b>	663,919	624,433	470,456	652,139
流動負債	<b>8,643,280</b>	8,858,152	9,393,811	8,507,885	7,041,806
<b>負債總額</b>	<b>9,065,360</b>	9,522,071	10,018,244	8,978,341	7,693,945
<b>權益及負債總額</b>	<b>20,233,386</b>	20,754,266	24,580,625	23,280,113	20,807,881