



世茂服務  
SHIMAO SERVICE

SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED  
世茂服務控股有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號 : 873

2025

ANNUAL REPORT 年報





# 目錄

- 2 公司資料
- 4 五年財務概要
- 6 主席報告
- 11 管理層討論與分析
- 29 董事會報告
- 43 企業管治報告
- 59 董事及高級管理層簡介
- 61 股東資料
- 62 獨立核數師報告
- 67 綜合損益及其他全面收入表
- 69 綜合財務狀況表
- 71 綜合權益變動表
- 73 綜合現金流量表
- 74 綜合財務報表附註



# 公司 資料

## 董事會

### 執行董事

許世壇(主席)

邵亮(總裁)

### 獨立非執行董事

周心怡

許偉文

## 審核委員會

許偉文(委員會主席)

周心怡

## 薪酬委員會

周心怡(委員會主席)

許偉文

## 提名委員會

周心怡

許偉文

## 公司秘書

陳家欣

## 核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

### 香港主要營業地點

香港  
金鐘道89號  
力寶中心第一座  
38樓3820室

### 總部及中國主要營業地點

中國  
上海市  
滌坊西路55號  
上海世茂大廈  
26樓

互聯網址：[www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com)

### 註冊辦事處

4th Floor, Harbour Place  
103 South Church Street  
P.O. Box 10240  
Grand Cayman KY1-1002  
Cayman Islands

### 股份過戶及登記香港分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 主要股份過戶登記處

Harneys Fiduciary (Cayman) Limited  
4th Floor, Harbour Place  
103 South Church Street  
P.O. Box 10240  
Grand Cayman KY1-1002  
Cayman Islands

### 上市地點

香港聯合交易所有限公司  
股份代號：873

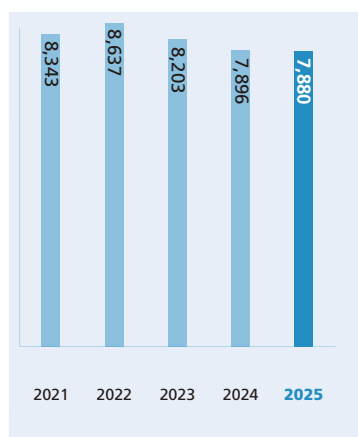
### 投資者及傳媒關係

投資者關係部  
電郵：[ir@shimaowwy.com](mailto:ir@shimaowwy.com)  
電話：(86) 21 3861 1216

# 五年 財務概要

## 收入

(人民幣百萬元)



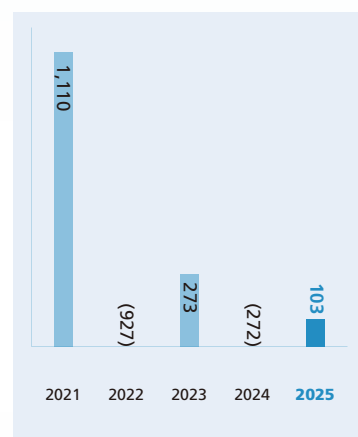
## 毛利

(人民幣百萬元)



## 本公司權益持有人 應佔利潤／(虧損)

(人民幣百萬元)



## 五年財務概要

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	<b>7,880,037</b>	7,895,536	8,202,668	8,636,811	8,343,432
銷售及服務成本	<b>(6,479,925)</b>	(6,331,253)	(6,556,236)	(6,693,853)	(5,953,343)
毛利	<b>1,400,112</b>	1,564,283	1,646,432	1,942,958	2,390,089
銷售及營銷開支	<b>(109,540)</b>	(116,258)	(136,643)	(233,485)	(184,342)
行政開支	<b>(699,268)</b>	(827,492)	(989,518)	(1,356,454)	(688,990)
處置附屬公司虧損	<b>(266)</b>	(589,143)	–	–	–
金融資產減值虧損－淨額	<b>(399,553)</b>	(142,878)	(86,595)	(743,659)	(251,148)
無形資產減值虧損	<b>(65,027)</b>	(45,829)	(121,316)	(725,620)	–
嵌入衍生工具的可轉換債券公允價值變動	–	–	–	57	144,746
分類為持作出售資產的減值虧損	–	(2,306)	–	–	–
存貨撥備	<b>(1,184)</b>	(31,818)	–	–	–
其他收入	<b>15,048</b>	25,330	66,029	94,412	75,301
其他收益及虧損－淨額	<b>27,725</b>	15,023	(23,976)	252,791	26,492
其他經營開支	<b>(6,516)</b>	(6,626)	(10,844)	(40,789)	(6,855)
經營利潤／(虧損)	<b>161,531</b>	(157,714)	343,569	(809,789)	1,505,293
融資收入	<b>23,383</b>	31,501	78,106	54,616	30,775
融資成本	<b>(1,477)</b>	(30,879)	(45,932)	(216,298)	(53,761)
分佔聯營公司業績	<b>1,755</b>	9,348	12,102	12,749	13,396
除所得稅前利潤／(虧損)	<b>185,192</b>	(147,744)	387,845	(958,722)	1,495,703
所得稅(開支)／抵免	<b>(50,551)</b>	(75,214)	(71,097)	82,050	(278,857)
年度利潤／(虧損)	<b>134,641</b>	(222,958)	316,748	(876,672)	1,216,846
應佔年內利潤／(虧損)：					
本公司權益持有人	<b>103,300</b>	(272,363)	273,245	(927,120)	1,110,447
非控制性權益	<b>31,341</b>	49,405	43,503	50,448	106,399
非流動資產	<b>4,657,875</b>	3,338,544	5,057,499	5,313,601	4,226,524
流動資產	<b>8,291,474</b>	9,648,934	9,182,539	9,285,961	13,933,933
流動負債	<b>4,841,351</b>	4,768,067	5,243,723	5,552,777	7,831,183
流動資產淨值	<b>3,450,123</b>	4,880,867	3,938,816	3,733,184	6,102,750
資產總值減流動負債	<b>8,107,998</b>	8,219,411	8,996,315	9,046,785	10,329,274
非流動負債	<b>138,118</b>	180,368	350,162	679,558	1,102,151
本公司權益持有人應佔權益	<b>7,747,418</b>	7,658,752	7,916,440	7,567,544	8,527,037
非控制性權益	<b>222,462</b>	380,291	729,713	799,683	700,086
總權益	<b>7,969,880</b>	8,039,043	8,646,153	8,367,227	9,227,123

# 主席報告

## 致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司(「世茂服務」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2025年12月31日止全年業績報告。

## 市場和行業

過去幾年來，中國房地產行業一直處於深度調整期，逐步向「存量提質、長效發展」的新階段過渡。在此背景下，物業管理服務行業的企業發展定位也發生了轉變。從小區管家，上升為房屋全生命週期管理者和城市綜合服務供應商，從傳統的物業管理向現代服務轉型。

2025年10月發佈的「十五五」規劃綱要中指出，要「實施房屋品質提升工程和物業服務質量提升行動，建立房屋全生命週期安全管理制度」，這是首次在中央五年規劃建議中明確提及「物業管理服務」，將其從配套服務提升為城市治理、民生保障、住房安全的重要力量。同時，綱要也指出，要「促進生活性服務業高品質、多樣化、便利化發展」。

物業管理服務行業邁入了新篇章，不僅承擔起住房全生命週期安全管理的重要責任，還將成為城市更新、存量運營與長效治理的關鍵力量，能夠參與老舊小區改造、基礎設施補短板、公共服務配套、成熟街區運維等業務，為建設「好房子，好小區，好社區，好城區」貢獻力量，為居民打造優質居住空間，提升城市功能品質。

錨定存量提質、價值共生、長效發展的方向，龍頭企業以客戶為中心、以市場為導向、以科技為支撐，積極拓展市場邊界，深入發掘業務潛力。

## 深耕存量物業市場

主動延伸服務邊界，積極參與老舊小區改造、存量樓宇煥新、工業遺存活化等業務，提升存量物業運維能力，激活存量物業市場價值，提升業主居住體驗，拓寬盈利增長空間。

## 發力非住宅物業領域

把握非住宅物業市場化、專業化發展趨勢，重點佈局高校、醫院、公共建築、產業園區等非住宅業態，憑藉成熟的服務經驗和標準化的管理體系，打造具有差異化的服務產品，提供一體化運營服務，推動非住宅物業管理服務從基礎運維向增值運營延伸。擴大客戶基礎、優化業務結構，借助規模優勢提升市場競爭力，進而實現業務規模與盈利能力的雙向提升。

## 科技賦能服務升級

加快數字化、智能化發展，促進AI技術與物業管理服務深度融合，重塑物業管理服務價值鏈，提升服務效率與管理精度，推動低碳運營。促進物業管理服務行業轉型，通過流程變革與科技應用，提效及降低運營成本，實現高質量可持續發展。

## 深耕社區增值服務

積極向「大社區融合型服務商」轉型，依託存量物業品質提升帶來的居民需求變化，整合內外優質資源，豐富社區增值服務組合，不斷完善便民服務、養老陪護、社區活動、親子服務、資產託管等增值服務，提升業主生活幸福感，實現從「物業服務」到「生活服務」的跨越。

## 踐行社會責任擔當

深度融入城市基層治理，立足城市治理、民生保障、住房安全，扎根社區，搭建業主與社區、政府的溝通橋梁，助力提升城市治理整體效能。

## 全年業績

2025年，本集團實現收入為人民幣7,880.0百萬元，毛利潤為人民幣1,400.1百萬元，淨利潤為人民幣134.6百萬元，核心淨利潤為人民幣572.1百萬元。在管建築面積為221.2百萬平方米，合約建築面積為334.6百萬平方米。

## 市拓卓越

2025年，世茂服務錨定市場拓展核心目標，篤行實幹、奮勇攻堅、銳意進取，全年業績再攀全新高峰，多項核心指標屢次刷新歷史紀錄。全年新增年化合同金額為人民幣1,973.9百萬元，同比增長33.1%；新增合約建築面積為54.8百萬平方米，同比增長27.1%。擴張速度更快，項目質量更優、增長動能更足、市場拓展團隊以實力再度交出高分成績單，為本公司高質量發展注入強勁動能。

聚焦高能級城市佈局，實行「城市深耕」發展策略。精準錨定核心戰略城市群，聚力優勢區域精耕細作、提質增效。通過統籌調配優質人力與資源，深耕重點區域、做透核心市場，依託深厚的品牌積澱與出色的市場口碑，穩步擴大市場版圖，持續提升市場佔有率與行業地位。

在項目拓展層面，堅持以高質量發展為核心導向，由投拓委員會牽頭實施聯合專業評審，嚴守項目立項門檻與評審標準，全方位把控項目質量與長期經營價值，從源頭夯實項目基礎，為長期穩健運營與高效經營管理築牢堅實底座。

在業態佈局層面，深耕優質產業賽道，重點聚焦芯片、通信、能源、銀行、港口等高端、戰略產業領域，精準拓展優質產業項目、對接行業頭部客戶，持續構築高端產業服務核心競爭力，打造差異化發展優勢。

與此同時，堅持規模與效益並重，持續做大項目儲備蓄水池，對重點項目實施全週期動態跟踪，保障業務拓展可持續、高質量長效增長。積極深化對外合作，充分發揮世茂品牌影響力與專業化經營管理能力，加強與地方國企、城投平台及區域龍頭企業的戰略合作，以協同共贏不斷拓寬發展邊界、擴大經營規模。

## 主席報告

### 管理高效

2025年，世茂服務開展系統性經營管理能效提升工作，以AI技術應用逐步替代重複性勞動，通過業務成本、能耗、行政三大維度精細化降本增效，推動管理效能與經營效益雙向提升，成功將管理費用率壓縮至8.9%。

在經營管理層面，通過精準管控和供應鏈提效，壓縮核心業務成本，實現有效節降。以項目健康大模型為核心抓手，對項目全生命週期各項關鍵成本項進行精細化拆解、大模型分析，精準識別成本結構的關鍵點與無效支出，實現資源按需精準投放，從根源上減少非必要成本消耗。同時，深化供應鏈全鏈路管理，強化集中採購、規模議價核心能力，整合內外部採購需求，擴大集採覆蓋範圍，通過規模化效應提升對供應商的議價能力，直接降低服務採購成本；並建立供應鏈品控與成本聯動機制，在保障品質的前提下實現供應鏈成本最優，持續優化業務成本結構。

在科技賦能層面，通過科技賦能和動態調優，實現能源利用效率最大化，節降能耗費用。以數字化降本、智能化提效為主線，深化AIoT、物聯網等技術在能源管理領域的落地應用，構建起智能化、精細化的能耗管控體系。針對工業園區、樓宇等高耗能設備，搭建實時動態監控與智能調整系統，實現對設備運行狀態的全天候監測，數據分析與智能調節，精準匹配設備運行負荷與實際使用需求，全面提升能源利用效率。同時，落地清潔機器人、智能巡檢設備等智慧技術應用，以智能化設備替代傳統人工操作，提升作業效率，減少人工操作帶來的浪費，推動能耗成本結構的系統性重構。

### 品質提升

2025年世茂服務全面開展品質提升行動，以多維煥新打造高感知暖心服務體系。

錨定服務品質升級核心目標，推出全新品牌煥新計劃，從服務能力、空間環境、社群生態多維度發力，推動項目一線實現服務品質的全方位提升；以有溫度、有質感、有活力的服務，持續提升客戶滿意度。

深耕溫度服務內核，築牢客戶體驗根基。世茂服務落實「溫度服務」，以客戶需求為導向，精準捕捉並高效響應業主多元化服務需求。聚焦小區特殊群體關懷，落地「一老一小」專屬服務，提供貼心助老便民、暖心長者陪伴、愛心兒童接送等特色服務；安排空置房定期巡檢，保障業主資產安全。

## 主席報告

升級公共空間煥新工程，打造宜居美好環境。圍繞社區空間品質提升，系統性推進硬件升級。扎實落實「亮化工程」，對兩條歸家動線及公共空間進行燈光優化，全面改造升級照明系統；聚焦設施設備更新，完成安防系統優化，築牢社區安全防線；推進遊樂設施煥新，豐富業主休閒體驗；提升綠化養護管理水平，開展草皮更換、苗木補栽與景觀優化工作，打造舒適宜人的居住環境。

打造活力社群，豐富社區文化生活。構建和諧鄰里關係、精心打造多元化社群生態，圍繞民俗節日、心靈關愛、親子互動等核心主題，策劃落地覆蓋全齡段、多領域的特色文化活動。從新春民俗雅集到企業沙龍聯誼，從親子趣味活動到長者康養活動，各類活動精彩紛呈，既豐富了業主的社區文化生活，更拉近了鄰里距離，營造出溫馨和睦、其樂融融的社區氛圍。

## 未來展望

「服務是根本」是世茂服務始終堅守的發展方向。對於物業管理服務行業而言，交付的核心並非一次性產品，而是客戶可感知的、貫穿生活全週期的持續服務體驗。

2026年，世茂服務將以優質的服務為基石，持續深耕住宅、高校、產業園等核心賽道，通過提升項目履約能力、增加客戶滿意度、增強客戶黏性，築牢長期穩健發展的根基。

提升經營能力，激活效能，築牢增長底盤。針對在管項目，開展系統性複盤診斷，建立「一項目一策」的專項機制。將從業態定位、服務產品設計到現場運營模式進行全鏈條優化，精準定位收益核心，推動人力、物力等資源向高回報業務傾斜，實現項目經營質量的根本性提升。

提升成本管控能力，強化供應鏈，深化戰略供方合作。與核心戰略供方建立長期穩定的合作關係，通過集中採購、合作創新等方式，鎖定優質資源與優惠價格，降低供應鏈波動風險，同時提升項目運營的穩定性與品質，保障物業管理服務的平穩高效。

提升管理效力，激發數智管理活力。全面升級AI應用能力。深化「智能監控+遠端管理」的管理體系建設，在安保、保潔、設施維保等業務場景深入推廣AI技術應用。通過智能巡檢、數據預警和遠程協同，實現管理動作前置化、可視化，大幅降低現場管理成本，提升跨區域物業項目的管控效率與響應速度。

加大品牌宣傳，提升品牌影響力。通過標準化服務流程、精細化客戶運營和快速響應機制，持續提升客戶滿意度。依託優質服務口碑，構建立體傳播矩陣。將客戶信任轉化為品牌影響力，提升品牌在行業內的辨識度與美譽度，為業務增長注入動能。

## 主席報告

### 社會責任

世茂服務始終將社會責任融入業務發展全流程，在推動業務穩健增長的同時，堅持與員工、客戶、股東及社會各界共享發展成果，以務實行動踐行企業使命與社會擔當。

在可持續發展進程中，世茂服務致力於構建綠色友好型服務模式，系統性降低各運營環節對環境的影響。本公司通過搭建全週期能源精細化管理體系，推進社區節能改造，強化與客戶協同，共同營造綠色宜居空間；並積極開展廢棄物循環再生、可再生能源推廣及智慧城市等業務，通過高效利用資源助力城市低碳轉型，為綠色發展注入持續動力。

2025年，世茂服務成功提升標普企業持續發展評級(CSA)的ESG評分至30+，提升中誠信國際信用公司的ESG評級至A級，維持摩根士丹利資本國際公司(MSCI) ESG評級BBB級；並獲得「2025中國上市物企最佳ESG實踐」及「2025中國物業低碳運營領先企業」等獎項。

### 致謝

2025年，全球經濟遭受關稅、貿易摩擦及政策不確定性的衝擊。中國經濟在外部壓力加大、內部困難增多的複雜形勢下，堅持創新，穩步前行。

在此，我謹代表董事會，向一直以來大力支持世茂服務的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，以及世茂服務的同事們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝大家的理解與支持，與我們攜手同行。

公司堅持以「責任擔當、協同突破、拿到結果」為行動指引，積極順應行業變化，將核心優勢轉化為發展動能，堅持實幹立身、創新驅動，在挑戰中搶抓機遇、在變革中提質增效，持續為股東創造穩健、可持續的價值回報。

許世壇

主席

香港，2026年3月27日

# 管理層 討論與分析

## 業務回顧

### ➤ 業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高質量的物業管理服務及貼近客戶需求的多元增值服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

於2025年12月31日，本集團業務覆蓋145個城市，為1,428個項目提供種類豐富的服務，客戶類型多樣，包括住宅、公建、高校、產業園及醫院等。在管建築面積為221.2百萬平方米，合約建築面積為334.6百萬平方米。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的業務覆蓋城市數量及在管項目數量：

	於12月31日		變動 (%)
	2025年 數量 (個)	2024年 數量 (個)	
在管項目覆蓋城市	145	122	18.9%
在管項目	1,428	1,447	-1.3%

截至2025年12月31日止，本集團收入為人民幣7,880.0百萬元，毛利潤為人民幣1,400.1百萬元，淨利潤為人民幣134.6百萬元，本公司權益持有人應佔利潤為人民幣103.3百萬元，核心淨利潤為人民幣572.1百萬元。毛利率為17.8%，淨利潤率為1.7%，本公司權益持有人應佔利潤率為1.3%，核心淨利潤率為7.3%。

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的各業務板塊收入：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		收入變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	收入 (人民幣百萬元)	佔比 (%)	收入 (人民幣百萬元)	佔比 (%)		
物業管理服務	5,816.5	73.8%	5,564.3	70.5%	4.5%	上升3.3個百分點
社區增值服務	1,322.8	16.8%	1,207.7	15.3%	9.5%	上升1.5個百分點
非業主增值服務	199.1	2.5%	176.0	2.2%	13.1%	上升0.3個百分點
城市服務	541.6	6.9%	947.5	12.0%	-42.8%	下降5.1個百分點
合計	7,880.0	100%	7,895.5	100%	-0.2%	不適用

## 管理層討論與分析

## 各業務板塊分析

## ➤ 物業管理服務

## • 佔總收入73.8%，佔總毛利77.1%

2025年，本集團物業管理服務的收入規模增加。截至2025年12月31日止，本集團物業管理服務收入為人民幣5,816.5百萬元，相較於2024年同期的人民幣5,564.3百萬元，同比上升4.5%。收入增長的主要原因是(1)本集團積極加大對第三方項目的市場拓展，在管建築面積增加；及(2)世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」及其附屬公司統稱「世茂集團」)交付在管建築面積增加，直接貢獻收入。

截至2025年12月31日止，本集團物業管理服務的毛利潤為人民幣1,079.1百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,120.8百萬元，同比下降3.7%；毛利率為18.6%，相較於2024年同期的20.1%，同比下降1.5個百分點。未來，本集團將(1)聚焦管理升級，持續夯實並強化經營管理能力；(2)深化精細化運營，有效提升一線業務經營效能；及(3)穩步推進節能改造落地，多維度加強能耗管控，多項舉措並舉促進物業管理服務業務穩健發展。

## • 管理規模增加

2025年，本集團管理規模擴大，在管建築面積及合約建築面積較2024年全年增加，在管項目結構整體進一步提升。

於2025年12月31日，本集團在管建築面積為221.2百萬平方米，相較於2024年同期的218.4百萬平方米，同比上升1.3%；本集團合約建築面積為334.6百萬平方米，相較於2024年同期的314.3百萬平方米，同比上升6.5%。在管及合約建築面積增長的原因是(1)本集團市場拓展團隊主動出擊、精準佈局，圍繞住宅、辦公樓、公建等多元業態，積極開展優質物業項目的市場化拓展與戰略合作，穩步擴大市場與管理規模；及(2)世茂集團穩步交付項目，在管建築面積實現增長。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的在管建築面積與合約建築面積：

	於12月31日		面積變動 (%)
	2025年 面積 (百萬平方米)	2024年 面積 (百萬平方米)	
在管建築面積	221.2	218.4	1.3%
合約建築面積	334.6	314.3	6.5%

## 管理層討論與分析

於2025年12月31日，來自獨立第三方開發商的在管建築面積為157.4百萬平方米，相較於2024年同期的156.1百萬平方米，同比上升0.8%。來自獨立第三方開發商的合約建築面積為257.3百萬平方米，相較於2024年同期的238.1百萬平方米，同比上升8.1%。來自獨立第三方開發商的在管及合約建築面積增加的主要原因是本集團市場拓展能力不斷提升，持續貢獻新增在管及合約建築面積，為本集團的業務發展提供有力支撐。

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

	於12月31日					
	2025年		2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
在管建築面積	<b>221.2</b>	<b>100%</b>	218.4	100%	1.3%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其合作開發商	<b>63.8</b>	<b>28.8%</b>	62.3	28.5%	2.4%	上升0.3個百分點
來自獨立第三方開發商	<b>157.4</b>	<b>71.2%</b>	156.1	71.5%	0.8%	下降0.3個百分點
合約建築面積	<b>334.6</b>	<b>100%</b>	314.3	100%	6.5%	不適用
其中：						
來自世茂集團及其合作開發商	<b>77.3</b>	<b>23.1%</b>	76.2	24.2%	1.4%	下降1.1個百分點
來自獨立第三方開發商	<b>257.3</b>	<b>76.9%</b>	238.1	75.8%	8.1%	上升1.1個百分點

於2025年12月31日，本集團住宅物業的在管建築面積為143.3百萬平方米，相較於2024年同期的139.6百萬平方米，同比上升2.7%。住宅物業的合約建築面積為203.0百萬平方米，相較於2024年同期的193.0百萬平方米，同比上升5.2%。上升的主要原因是(1)本集團始終堅持以服務品質為核心，積極鞏固住宅業務基本盤，通過持續優化服務標準、完善服務體系、提升響應效率與居住體驗，不斷提高客戶滿意度與品牌忠誠度，築牢業務穩健發展的基礎；及(2)憑藉長期積累的優質服務能力與良好市場口碑，主動把握市場機遇，加大市場化拓展力度，有效擴大管理規模。

於2025年12月31日，本集團的在管建築面積中，有85.4%的物業項目位於中國一線、新一線及二線城市。依託優質的項目組合與增長的管理規模，本集團不僅實現物業管理服務收入的持續增長，更為各類多元增值服務構築了堅實的發展與拓展基礎。

## 管理層討論與分析

下表載列本集團分別於2025年12月31日及2024年12月31日的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	於12月31日					
	2025年		2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
在管建築面積	<b>221.2</b>	<b>100%</b>	218.4	100%	1.3%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>143.3</b>	<b>64.8%</b>	139.6	63.9%	2.7%	上升0.9個百分點
非住宅物業	<b>77.9</b>	<b>35.2%</b>	78.8	36.1%	-1.1%	下降0.9個百分點
合約建築面積	<b>334.6</b>	<b>100%</b>	314.3	100%	6.5%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>203.0</b>	<b>60.7%</b>	193.0	61.4%	5.2%	下降0.7個百分點
非住宅物業	<b>131.6</b>	<b>39.3%</b>	121.3	38.6%	8.5%	上升0.7個百分點

截至2025年12月31日止，本集團終止在管建築面積為30.9百萬平方米，相較於2024年同期的60.9百萬平方米，同比下降49.3%；本集團終止合約建築面積為37.2百萬平方米，相較於2024年同期的62.2百萬平方米，同比下降40.2%。變動的主要原因是本集團(1)積極開展品牌煥新系列工作，推出全新的「心引力Live+」專項提升行動，通過持續優化服務品質、提升客戶滿意度，提高在管項目整體續約率；及(2)聚焦經營效能提升，對全部在管項目進行系統性梳理與分析，結合行業對標調研及項目綜合評估，依據各項目發展潛力與經營貢獻度精準優化調整策略，充分激發項目經營與發展活力。

## 管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的終止在管建築面積與終止合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
終止在管建築面積	<b>30.9</b>	<b>100%</b>	60.9	100%	-49.3%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>8.6</b>	<b>27.8%</b>	15.4	25.3%	-44.2%	上升2.5個百分點
非住宅物業	<b>22.3</b>	<b>72.2%</b>	45.5	74.7%	-51.0%	下降2.5個百分點
終止合約建築面積	<b>37.2</b>	<b>100%</b>	62.2	100%	-40.2%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>10.6</b>	<b>28.5%</b>	15.8	25.4%	-32.9%	上升3.1個百分點
非住宅物業	<b>26.6</b>	<b>71.5%</b>	46.4	74.6%	-42.7%	下降3.1個百分點

- **第三方競標外拓質量高**

截至2025年12月31日止，本集團物業管理服務、案場服務、餐飲服務、城市服務等各項業務的第三方競標外拓新增年化合同金額合計為人民幣1,973.9百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,482.7百萬元，同比上升33.1%。外拓增長的主要原因是(1)本集團緊密圍繞行業發展趨勢及自身核心競爭力，制定並實施積極有效的市場拓展發展戰略，明確拓展方向、重點區域及業態佈局，堅持市場化、品牌化、規模化發展；及(2)市場拓展團隊高效貫徹落實集團發展戰略，主動搶抓市場機遇，積極拓展優質項目，持續提升市場開拓能力與項目獲取效率，以高效的執行力推動市場拓展取得顯著成效。

新增在管建築面積30.5百萬平方米，相較於2024年同期的21.5百萬平方米，同比上升41.9%；新增合約建築面積為54.8百萬平方米，相較於2024年同期的43.1百萬平方米，同比上升27.1%。其中，第三方競標外拓新增非住宅物業合約建築面積為35.6百萬平方米，相較於2024年同期的24.6百萬平方米，同比上升44.7%；佔比達到65.0%，相較於2024年同期的57.1%，同比上升7.9個百分點。外拓面積上升的主要原因是(1)本集團積極拓展多元化客戶群體，不斷加大對各類優質物業項目的拓展力度，通過多業態、多場景、多渠道的業務佈局，有效擴大管理規模，推動外拓面積穩步提升；及(2)本集團市場拓展團隊專業能力與綜合競爭力持續增強，在非住宅物業領域競爭優勢進一步凸顯，新增中標非住宅物業項目數量及規模實現快速增長，成為外拓面積上升的重要驅動因素。

## 管理層討論與分析

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的各項業務第三方競標外拓新增年化合同金額，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		金額變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	合同額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)	合同額 (人民幣百萬元)	佔比 (%)		
新增年化合同金額	<b>1,973.9</b>	<b>100%</b>	1,482.7	100%	33.1%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>477.0</b>	<b>24.2%</b>	425.5	28.7%	12.1%	下降4.5個百分點
非住宅物業	<b>1,097.8</b>	<b>55.6%</b>	733.0	49.4%	49.8%	上升6.2個百分點
其他	<b>399.1</b>	<b>20.2%</b>	324.2	21.9%	23.1%	下降1.7個百分點

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的第三方競標外拓新增在管建築面積與新增合約建築面積，並按照業態類型劃分：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		面積變動 (%)	佔比變動 (百分點)
	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)	面積 (百萬平方米)	佔比 (%)		
新增在管建築面積	<b>30.5</b>	<b>100%</b>	21.5	100%	41.9%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>10.3</b>	<b>33.8%</b>	6.0	27.9%	71.7%	上升5.9個百分點
非住宅物業	<b>20.2</b>	<b>66.2%</b>	15.5	72.1%	30.3%	下降5.9個百分點
新增合約建築面積	<b>54.8</b>	<b>100%</b>	43.1	100%	27.1%	不適用
其中：						
住宅物業	<b>19.2</b>	<b>35.0%</b>	18.5	42.9%	3.8%	下降7.9個百分點
非住宅物業	<b>35.6</b>	<b>65.0%</b>	24.6	57.1%	44.7%	提升7.9個百分點

## 管理層討論與分析

## ➤ 社區增值服務

• 佔總收入**16.8%**，佔總毛利**16.1%**

截至2025年12月31日止，本集團社區增值服務的收入為人民幣1,322.8百萬元，相較於2024年同期的人民幣1,207.7百萬元，同比上升9.5%；毛利潤為人民幣225.7百萬元，相較於2024年同期的人民幣284.3百萬元，同比下降20.6%；毛利率為17.1%，相較於2024年同期的23.5%，同比下降6.4個百分點。

收入增長的主要原因是，本集團(1)對社區增值服務的整體發展戰略進行優化升級，創新開展新零售業務，全維度迭代社區資產管理業務，全面升級車位經紀業務；(2)重點聚焦居民日常生活剛需場景，著力構建便捷高效的「15分鐘生活圈」；及(3)為客戶提供更加貼心、更加優質的服務，在滿足業主需求的同時，全方位地提升了業務經營能力，擴大收入規模。

未來，本集團將(1)持續聚焦經營能力全面升級，以戰略定力深耕社區增值服務賽道；(2)通過體系化建設、專業化賦能與標準化管理，持續提升並強化各項社區增值服務的經營管理能力，夯實業務發展根基；及(3)以提質增效為核心，優化業務流程、強化成本管控、提升服務品質與客戶滿意度，有效提升社區增值服務的整體經營效能，推動社區增值服務業務實現高質量、穩健可持續經營。

下表載列本集團分別截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		收入變動	佔比變動
	收入	佔比	收入	佔比		
(人民幣百萬元)	(%)	(人民幣百萬元)	(%)	(%)	(百分點)	
社區資產管理服務	272.4	20.6%	243.1	20.1%	12.1%	上升0.5個百分點
智慧場景解決方案	8.4	0.6%	81.9	6.8%	-89.7%	下降6.2個百分點
車位資產運營服務	402.4	30.4%	264.6	21.9%	52.1%	上升8.5個百分點
美居服務	13.5	1.0%	57.9	4.8%	-76.7%	下降3.8個百分點
新零售服務	97.2	7.4%	11.8	1.0%	723.7%	上升6.4個百分點
校園增值服務	313.2	23.7%	361.1	29.9%	-13.3%	下降6.2個百分點
養老服務	215.7	16.3%	187.3	15.5%	15.2%	上升0.8個百分點
社區增值服務合計	1,322.8	100%	1,207.7	100%	9.5%	不適用

## 管理層討論與分析

**• 社區資產管理服務**

2025年，社區資產管理服務的收入為人民幣272.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣243.1百萬元，同比上升12.1%。收入上升主要得益於(1)本集團持續優化社區資產管理體系，全面提升社區資產整體經營效能，並不斷強化前線團隊的經營管理能力與市場執行力，夯實業務發展基礎；(2)深度挖掘現有優質資源潛力，積極盤活存量資源點位，通過精細化運營與價值提升，進一步增強資源點位的綜合效益；及(3)大力拓展小區租售相關業務，持續擴大業務覆蓋與服務規模，推動業務規模與經營收入實現同步穩健增長。

**• 智慧場景解決方案**

2025年，智慧場景解決方案的收入為人民幣8.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣81.9百萬元，同比下降89.7%。收入下降的主要原因是(1)國內經濟形勢發生變化；及(2)客戶的消費意願趨於謹慎。

**• 車位資產運營服務**

2025年，車位資產運營服務的收入為人民幣402.4百萬元，相較於2024年同期的人民幣264.6百萬元，同比上升52.1%。收入上升的主要原因是(1)本集團持續深耕車位運營服務領域，全面提升車位經紀業務專業能力與市場拓展水平；及(2)通過優化業務流程、強化服務質量、精準對接客戶需求，有效推動車位經紀業務規模穩步擴大，實現收入增長。

**• 美居服務**

2025年，美居服務的收入為人民幣13.5百萬元，相較於2024年同期的人民幣57.9百萬元，同比下降76.7%。收入下降的主要原因是(1)國內房地產行業仍處於深度調整期；及(2)業主的消費意願趨於謹慎，導致美居業務規模萎縮。

**• 新零售服務**

2025年，新零售服務的收入為人民幣97.2百萬元，相較於2024年同期的人民幣11.8百萬元，同比上升723.7%。收入快速上升的主要原因是(1)本集團創新開展新零售業務，圍繞業主日常生活剛需場景深耕細作，精準匹配社區居民高頻消費需求；及(2)本集團新零售團隊具備專業高效的選品與運營能力，產品廣受業主好評，提升客戶複購率，實現收入增長。

**• 校園增值服務**

2025年，校園增值服務的收入為人民幣313.2百萬元，相較於2024年同期的人民幣361.1百萬元，同比下降13.3%。收入下降的主要原因是國內經濟發展面臨壓力，使得部分事業單位收縮服務需求，影響收入。

## 管理層討論與分析

- **養老服務**

2025年，養老服務的收入為人民幣215.7百萬元，相較於2024年同期的人民幣187.3百萬元，同比上升15.2%。收入增長的主要原因是(1)上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)積極與世茂服務深化協同合作，充分發揮雙方資源與平台優勢，積極聯合拓展市場空間，持續挖掘業務增長點；(2)椿熙堂與世茂服務實現客戶資源互通共享，構建起高效協同的業務運營模式；及(3)進一步提高服務的質量與專業化程度，提升客戶體驗與市場認可度，推動收入增長。

- **非業主增值服務**

- **佔總收入2.5%，佔總毛利2.1%**

截至2025年12月31日止，本集團非業主增值服務的收入為人民幣199.1百萬元，相較於2024年同期的人民幣176.0百萬元，同比上升13.1%。收入增長的主要原因是本集團市場拓展團隊加大了對案場業務的拓展，新增合同金額創歷史新高，有效推動收入增長。

- **城市服務**

- **佔總收入6.9%，佔總毛利4.7%**

截至2025年12月31日止，本集團城市服務的收入為人民幣541.6百萬元，相較於2024年同期的人民幣947.5百萬元，同比下降42.8%。收入下降的主要原因是本集團於2024年9月處置了無錫市金沙田科技有限公司(「金沙田」)的60%股份，導致可併表收入減少。有關處置金沙田之詳情，請參閱本公司日期為2024年9月24日及2024年11月8日之公告。

倘若剔除處置金沙田的影響，城市服務收入相較於去年同期上升137.2%。收入上升的原因是本集團(1)市場拓展團隊加大對城市服務業務的市場開拓力度，積極深耕重點區域與優質項目，實現新增合同金額創歷史新高；及(2)通過優質項目儲備與業務規模擴張，有效驅動整體收入實現穩步增長。

## 股份獎勵計劃

本公司董事會(「董事會」)於2021年6月28日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於截至2025年12月31日止十二個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情列於本年報第32頁至第33頁。

## 管理層討論與分析

### 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有36,227名在職員工，相較於2024年同期的35,633名在職員工，同比增加1.7%。總員工成本為人民幣2,989.5百萬元，相較於2024年同期的人民幣3,408.3百萬元，同比減少12.3%。員工成本降低的主要原因是本集團(1)完成對金沙田等相關子公司的處置，優化了本集團整體業務架構與人員配置；(2)合理調整資源分配結構，嚴格控制崗位編製，強化內部人力資源統籌與高效配置，積極推進跨崗位、跨場景的人員複用；(3)結合業務特點靈活採用有利於服務保障的最優市場化用工模式，優化人力成本結構，實現人力資源高效配置；及(4)持續聚焦經營管理能力提升，深入挖掘內部降本增效潛力，不斷優化運營流程，顯著提升內部運作效率。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、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。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金等。

### 上市所得款項

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	所得款項		截至2025年	截至2025年	動用餘下
	可供動用額度 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	12月31日止的 已動用額度 (人民幣百萬元)	12月31日止的 未動用額度 (人民幣百萬元)	尚未動用額度的 預期時間表
(1) 用於通過多種渠道繼續擴大業務規模	3,332	65%	3,332	-	2026年
(2) 用於增加用戶和資產為核心的增值服務種類	769	15%	303	466	2026年
(3) 用於改善信息技術系統及智能技術	256	5%	256	-	2026年
(4) 用於吸納及培養人才	256	5%	74	182	2026年
(5) 用作營運資金及其他一般企業用途	513	10%	213	300	2026年
<b>合計</b>	<b>5,126</b>	<b>100%</b>	<b>4,178</b>	<b>948</b>	

尚未動用所得款項淨額將按照本公司日期為2020年10月20日之招股章程所載之用途及比例分配使用。管理層亦將繼續秉持審慎進取的原則統籌考量，合理高效運用募集資金，推動業務穩健發展，切實維護股東長遠利益。

## 股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團控股及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配股股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東週年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

有關以上股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元(約等同人民幣1,426百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

所得款項淨額擬定用途	先舊後新 配股可供 動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	分配百分比 %	截至2025年 12月31日止 已動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2025年 12月31日止 未動用所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
(1) 潛在收併購	1,140	80%	1,140	-	2026年
(2) 業務擴展	143	10%	-	143	2026年
(3) 一般營運資金及一般企業用途	143	10%	143	-	2026年
<b>合計</b>	<b>1,426</b>	<b>100%</b>	<b>1,283</b>	<b>143</b>	

尚未動用所得款項淨額將按照本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告所載之用途及比例分配使用。管理層亦將秉持審慎進取的理念，合理配置資金，確保業務穩健增長，促進股東長期價值提升。

## 管理層討論與分析

### 年內事項

#### 收購附屬公司餘下股權

於2025年1月3日，世茂天成物業服務集團有限公司及上海翎茂銳企業管理有限公司(「上海翎茂銳」，作為買方)(均為本公司間接全資附屬公司)與深圳佳兄投資發展有限公司(「賣方」)及原股東訂立股權轉讓協議及和解協議，據此，賣方同意出售而上海翎茂銳同意購買深圳世路源環境有限公司(「目標公司」)的33%股權，對價為人民幣83,159,000元。該對價被用於部份償付應收或然對價淨額人民幣138,703,000元(「收購事項」)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月3日之公告。

目標公司主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供城鄉環衛一體化服務，其於收購事項完成前為本集團持有67%權益的非全資擁有附屬公司。於報告期內，收購事項及結算已於2025年1月完成，目標公司現為本公司的間接全資附屬公司。

#### 成立合夥企業－南京茂星項目管理合夥企業(有限合夥)(「南京茂星」)

於2025年6月19日，本公司間接全資附屬公司上海世茂天境物業服務有限公司(「上海世茂天境」)(作為有限合夥人)與無錫星河投資諮詢合夥企業(有限合夥)(「無錫星河」)(作為普通合夥人)訂立合夥協議，據此，訂約雙方同意成立合夥企業，以在中國遼寧省開發葫蘆島區域冷鏈物流項目的投資及運營。

根據合夥協議的條款，合夥企業全體合夥人的出資總額為人民幣240,000,000元，其中上海世茂天境出資人民幣237,600,000元，無錫星河出資人民幣2,400,000元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年6月19日之公告。於2025年7月，上海世茂天境及無錫星河已共同完成出資設立了合夥企業南京茂星。

#### 持續關連交易－與世茂集團控股簽訂多項新的服務總協議

鑒於本公司與世茂集團控股於2022年12月6日訂立的多項服務總協議於2025年12月31日屆滿，且本公司將繼續與世茂集團控股業務往來，於2025年11月5日，本公司與世茂集團控股已簽訂以下新協議：(1)租賃總協議；(2)車位經紀服務總協議；(3)案場營運總協議；(4)物聯網服務總協議；(5)工程服務總協議；(6)物業管理服務總協議；及(7)非業主增值服務總協議(統稱「2025年持續關連交易總協議」)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。有關上述持續關連交易的詳情，以及2025年持續關連交易總協議的各自年度上限，請參閱本公司日期為2025年11月5日的公告。

#### 成立合夥企業－遼寧省琪晟項目管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「遼寧琪晟」)

於2025年12月22日，本公司間接全資附屬公司上海世茂天境物業服務有限公司(「上海世茂天境」)(作為有限合夥人)與葫蘆島永晟項目管理諮詢有限責任公司(「葫蘆島永晟」)(作為普通合夥人)訂立合夥協議，據此，訂約雙方同意成立合夥企業，以在中國遼寧省開展葫蘆島興城市污水處理項目的投資建設及運營。

根據合夥協議的條款，合夥企業全體合夥人的出資總額為人民幣283,000,000元，其中上海世茂天境出資人民幣280,170,000元，葫蘆島永晟出資人民幣2,830,000元。上海世茂天境及葫蘆島永晟已於2025年12月共同設立了合夥企業遼寧琪晟。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年12月22日及2026年2月5日之公告。

## 收購及未來展望

### 收購

本集團開展收購時，重點考慮目標公司與本集團發展戰略的契合程度，同時兼顧規模增長、新賽道佈局及新能力構建等發展需求。針對潛在收購目標，本集團將綜合評估以下核心因素：(1)位於本集團現有管理半徑範圍內；(2)屬於區域或細分行業的龍頭企業；(3)不存在諸如安全問題等紅線隱患；(4)能夠接納本集團的一體化整合要求；及(5)目標公司的客戶群體主要為當地中高收入人群。通過上述標準嚴格篩選，確保併購完成後可對標的實施有效管理與賦能，實現長期穩健發展。

2025年，房地產行業整體仍處於調整週期，市場環境相對低迷。展望未來，本集團將繼續秉持審慎原則，積極挖掘市場中具備較高契合度的收購機會。結合當前行業形勢，本集團將進一步強化併購前盡職調查工作，全面研判標的在市場地位、業務模式、財務狀況、服務品質等維度的綜合表現，重點關注其在複雜市場環境下的抗風險能力與長期發展潛力。同時，本集團將充分結合自身戰略佈局與整合能力，確保併購行為不僅有效支撐規模拓展，更可深度融入現有業務體系、釋放協同價值，持續提升本集團在行業中的綜合競爭力。

### 未來展望

隨著人工智能與大數據技術的加速應用，物業管理服務行業正迎來深刻變革。算法驅動的流程自動化、設備智能巡檢及工單自動流轉，有效降低運營成本、提升服務效率；通過大數據分析與應用，服務供給從標準化模式向個性化、精準化轉型，顯著提升客戶滿意度與歸屬感。行業正從人力密集型向技術密集型加速轉型，在優化人力成本結構的同時實現服務品質顯著提升，逐步構築全新的核心競爭壁壘。

世茂服務在積極擁抱技術變革的同時，將「回歸服務本質」納入核心戰略，通過多維路徑深耕服務品質，以品牌口碑驅動規模穩健增長，以貼近社區與辦公場景的天然優勢，可快速佈局社區養老、寵物關懷等新興增值服務，推動傳統物業管理服務向多元化增收模式升級，開啟高質量、可持續發展的全新階段。



## 管理層討論與分析

### 財務回顧

年內，本集團實現：

#### 收入

收入為人民幣7,880.0百萬元，與2024年同期的人民幣7,895.5百萬元相比，基本持平。本集團收入來自四個業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。年內：(1)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,816.5百萬元，佔總收入的73.8%，相較於2024年同期的人民幣5,564.3百萬元，同比增長4.5%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,322.8百萬元，佔總收入的16.8%，相較於2024年同期的人民幣1,207.7百萬元，同比增長9.5%；(3)非業主增值服務收入為人民幣199.1百萬元，佔總收入的2.5%，較2024年同期的人民幣176.0百萬元，同比增長13.1%；及(4)城市服務收入為人民幣541.6百萬元，佔總收入的6.9%，較2024年同期的人民幣947.5百萬元，同比下降42.8%。

#### 銷售及服務成本

本集團銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、智慧場景解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣6,479.9百萬元，較2024年同期的人民幣6,331.3百萬元同比增長2.3%，成本增長的主要原因是(1)報告期內車位銷售收入同比增加，與之對應的車位銷售成本相應增長；(2)提升服務品質，增加了保潔、綠化成本投入；及(3)項目設施設備維修、更新成本的投入。

#### 毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,400.1百萬元，較2024年全年的人民幣1,564.3百萬元同比下降10.5%。毛利率為17.8%，較2024年同期的19.8%相比下降2個百分點。本集團四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務18.6%、社區增值服務17.1%、非業主增值服務14.6%及城市服務12.2%。該等板塊的毛利率於2024年全年分別為20.1%、23.5%、17.1%及13.6%。

物業管理服務的毛利率為18.6%，相比2024全年20.1%下降1.5個百分點，主要原因是(1)提升服務品質，增加了保潔、綠化成本投入；(2)項目設施設備維修更新成本的投入；及(3)受市場影響，新拓項目服務單價降低。

社區增值服務的毛利率為17.1%，相比2024年全年的23.5%下降6.4個百分點，主要是由於房地產行業及經濟環境變化的影響，板塊業毛利下降，例如車位資產運營服務、社區資產管理服務等。

非業主增值服務的毛利率為14.6%，相比2024年全年的17.1%下降2.5個百分點，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，客戶降低採購單價，同時人工及其他成本有所增加，影響收入及利潤率。

城市服務的毛利率為12.2%，相比2024年全年的13.6%下降1.4個百分點，主要原因是(1)政府財政預算縮減降低了採購單價；及(2)能源、人工、原材料、易耗品等成本上升。

## 管理層討論與分析

**銷售及營銷開支**

銷售及營銷開支為人民幣109.5百萬元，較2024年全年人民幣116.3百萬元，同比下降5.8%，佔總收入的1.4%，與2024年全年的1.5%基本持平。

**行政開支**

年內，行政開支為人民幣699.3百萬元，較2024年全年人民幣827.5百萬元，同比下降15.5%，佔總收入的8.9%，較2024年全年的10.5%下降1.6個百分點，主要由於(1)本集團組織架構管理提效，降低人力成本；(2)因處置收併購公司，評估增值產生的客戶關係攤銷額減少；及(3)通過費用管控、預算約束等措施有效控制各項管理開支。

**金融資產減值虧損－淨額**

年內，本集團的金融資產減值虧損－淨額為人民幣399.6百萬元，較2024年全年人民幣142.9百萬元增加人民幣256.7百萬元。金融資產減值虧損－淨額增加主要由於受部分項目管理費收繳率有所波動影響，應收賬款賬齡結構有所拉長，根據預期信用損失模型計提的應收賬款壞賬損失相應增加。

**無形資產減值虧損**

年內，本集團的商譽減值虧損淨額為人民幣65.0百萬元，較2024年全年的人民幣45.6百萬元增加人民幣19.4百萬元。考慮到受市場經濟環境影響，出於謹慎性考慮，本集團針對經營情況不達預期的收併購公司仍舊計提了部分商譽減值。

**經營利潤／(虧損)**

年內，經營利潤為人民幣161.5百萬元，較2024年的經營虧損人民幣157.7百萬元大幅增加，主要原因是(1)報告期內未產生重要附屬公司處置虧損；及(2)提升經營管理效率，降低銷售及管理費用開支。

**融資收入－淨額**

年內，融資收入－淨額為人民幣21.9百萬元，較2024年全年融資收入－淨額人民幣0.6百萬元大幅增加，主要由於報告期內借款降低，導致融資成本降低。

**除所得稅前利潤／(虧損)**

年內，除所得稅前利潤為人民幣185.2百萬元，較2024年全年的除所得稅前虧損人民幣147.7百萬元大幅提升，主要是由於本集團(1)報告期內未產生重要附屬公司處置虧損；及(2)本集團組織架構管理提效，降低人力成本和管理開支。

**所得稅開支**

年內，所得稅開支為人民幣50.6百萬元，對比2024年全年的所得稅開支人民幣75.2百萬元大幅下降，主要原因是(1)報告期內浙大新宇、湖南吉立等部分收併購附屬公司經營利潤下滑導致稅前利潤下降；及(2)報告期內應收併購附屬公司結算的對賭賠償款產生的遞延所得稅負債的沖回。

## 管理層討論與分析

西藏世茂天成物業(原海亮物業)總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2025年1月1日至2025年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

### 年度利潤／(虧損)

全年利潤為人民幣134.6百萬元，較2024年全年虧損人民幣223.0百萬元大幅上升。本公司權益持有人應佔利潤為人民幣103.3百萬元，2024年同期的應佔虧損為人民幣272.4百萬元。

### 核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)

為補充按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表，本公司亦採用了非香港財務報告準則規定或按其呈列的核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)作為附加財務計量，並認為通過撇除與公司日常業務運營及管理無關的若干項目的潛在影響，核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)的呈列可為投資者及管理層提供了解本集團各期核心業務綜合業績的有用資料。核心淨利潤(非香港財務報告準則計量)界定為扣除歸屬母公司的壞賬準備、以股份為基礎的補償收益、無形資產—客戶關係攤銷、處置子公司虧損、商譽及客戶關係減值虧損、存貨減值、收購對價折現未確認融資費用攤銷、對賭業績補償收益及相關遞延稅影響而調整後的本公司權益持有人應佔淨利潤。

期內，本公司權益持有人應佔核心淨利潤(非香港財務報告準則計量，經扣除(i)歸屬母公司的壞賬撥備人民幣378.0百萬元；(ii)以股份為基礎的補償收益人民幣0.3百萬元；(iii)收併購帶來的無形資產—客戶關係攤銷人民幣100.6百萬元；(iv)處置子公司虧損人民幣0.3百萬元；(v)商譽及客戶關係減值虧損人民幣65.0百萬元；(vi)存貨減值人民幣1.2百萬元；(vii)收購對價折現未確認融資費用攤銷人民幣13.3百萬元；(viii)對賭業績補償收益28.6百萬元及(ix)相關遞延稅項影響人民幣108.3百萬元而作出調整)為人民幣524.3百萬元，較2024年全年的人民幣492.4百萬元同比上升6.5%。

### 投資物業、物業、機器及設備

於2025年12月31日，投資物業、物業、機器及設備賬面淨值達人民幣487.6百萬元，較2024年12月31日的人民幣355.9百萬元，同比增加37.0%，主要原因是由於年內為提升項目品質，提高業主滿意度，本期新增項目智能化設備投入。

## 無形資產

於2025年12月31日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣2,153.9百萬元，較2024年12月31日的人民幣2,101.2百萬元增加2.5%。本集團無形資產主要包括(1)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,242.8百萬元；(2)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣370.0百萬元；及(3)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣541.1百萬元。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。

於2025年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,242.8百萬元，較2024年12月31日的人民幣1,307.8百萬元降低5.0%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的發展及管理效率的提升。

於2025年12月31日，本集團管理層已計提商譽減值損失撥備人民幣65.0百萬元，涉及浙大新宇、蘇州天翔、天津戎威及湖南吉立公司。

## 應收貿易賬款

於2025年12月31日，應收貿易賬款為人民幣3,911.8百萬元，較2024年全年的人民幣3,378.3百萬元上升15.8%，原因是受宏觀經濟環境影響，客戶回款速度放緩，導致期末應收賬款餘額增加。於本公告日期，期後應收賬款回款額約佔期末餘額的11.4%。

針對長賬齡應收貿易賬款，本公司管理層根據住宅及非住宅業務分別制定專項方案進行催收。

本集團住宅業務之費用催收主要透過以下措施開展：(1)根據業主繳費習慣區分不同客戶類型，並實施精準化回款策略；(2)按項目收繳率水平實行分類管理包括：(i)對高收繳率優質項目加強資源傾斜，明確責任到人並予以重點支持；(ii)對空置率相對較高的項目，主動提供專屬增值服務，提升業主體驗與認可度，促進費用及時回籠；及(iii)對房地產開發商交付相關項目，加強與開發商的溝通協調，及時響應並解決業主事項，提升業主滿意度與繳費意願；及(3)保持樓棟管家、項目負責人等關鍵崗位人員穩定，強化內部資源統籌與團隊協同效率，保障各項催收措施有效落地執行。

非住宅業務的催收主要集中在大客戶項目及多業主項目，包括(1)大客戶業務抓重點、防風險：聚焦政企核心客戶，建立超百萬元款項預警台賬。緊扣地方財政政策動向開展專項評估，專案跟進以促成回款協議落地；及(2)多業主項目強基礎、重執行，全面落实「一戶一檔」精細化摸排。強化一線催繳作業的巡檢、監督與復盤閉環，以嚴格的過程管控提升現場催收效能。

截至報告期末，本集團綜合運用賬齡遷徙分析及宏觀經濟趨勢判斷，通過雙重測算方式對應收賬款預期信用損失進行審慎評估，確保壞賬測算依據充分、結果可靠。在評估過程中，公司結合當前及未來宏觀經濟環境對風險參數予以合理調整，各期限應收賬款的損失率均與歷史實際壞賬水平相符。

管理層認為，本期壞賬準備計提充足，期末壞賬準備餘額已能夠全面覆蓋正常及偏謹慎情景下的潛在壞賬損失，信用風險總體可控，不存在壞賬準備計提不足的情況。

## 管理層討論與分析

### 應付貿易賬款

於2025年12月31日，應付貿易賬款為人民幣1,623.2百萬元，較2024年同期的人民幣1,412.3百萬元上升14.9%，由於受市場流動性變化及回款節奏調整的影響，集團優化了供應商信用賬期管理策略，以平衡現金流安全與業務持續發展，導致應付賬款規模階段性增加。

### 流動資金、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，流動資產為人民幣8,291.5百萬元，較2024年12月31日的人民幣9,648.9百萬元，同比下降14.1%。本集團的現金及現金等價物為人民幣1,491.3百萬元，較2024年12月31日的人民幣2,164.1百萬元，同比下降31.1%，主要因為(1)項目品質提升成本投入；(2)年內支付歷史股權轉讓款；(3)以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資及(4)聯營公司投資。

本集團於2025年12月31日的流動資產淨值為人民幣3,450.1百萬元，流動比率為1.7，較2024年12月31日的流動資產淨值人民幣4,880.9百萬元，仍舊處於穩健的水平。

### 資本開支承諾

於2025年12月31日，本集團並無重大已簽約但未撥備之資本承諾。

### 外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

### 或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

### 財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金情況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

# 董事會報告

世茂服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)欣然提呈彼等截至2025年12月31日止年度之報告及本公司與其附屬公司(統稱「本集團」)之經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務，其主要附屬公司的主要業務詳情載列於綜合財務報表附註15。

## 業績及股息

本集團於截至2025年12月31日止年度之業績載列於本年報第67頁至164頁。

本公司董事會(「董事會」)不建議就截至2025年12月31日止年度派發末期股息(2024年：無)。

## 業務回顧

有關本集團於截至2025年12月31日止年度之業務回顧及本集團未來業務發展之討論以及本集團可能面對的潛在風險及不明朗因素載列於本年報第6頁至第10頁之主席報告及第11頁至第28頁之管理層討論與分析。本集團之財務風險管理的目標及政策載列於綜合財務報表附註3。本集團採用財務關鍵表現指標對其本年度表現之分析載列於本年報第4頁至第5頁之五年財務概要。於報告期後並無發生影響本集團之重大事項。上述討論構成董事會報告一部分。

本集團認為保護環境十分重要，而綠色發展對本集團日常業務的可持續經營是至關重要。本集團致力遵守適用的環境保護法律及法規經營業務，並已按照適用法律及法規的規定標準實施相關的環境保護措施。

本集團深知員工、客戶、供應商及業務夥伴是本集團持續發展的關鍵。本公司認為員工是本集團的重要資產，並相信員工之長期可持續發展是本集團長期業績增長的關鍵因素。本公司定期為員工提供全面的培訓計劃，以改善及提升員工的技術及服務技能，並加深他們對行業質量標準及工作場所安全標準的認識。

本集團重視其業主、住戶及使用者為最重要的持份者群體之一，並致力為住宅及非住宅物業客戶提供舒適及健康的生活體驗，以創造更美好生活為目標。本集團亦致力發展及提升與供應商的良好關係，並加強與業務夥伴的合作，以確保本集團業務的穩健性。

有關本集團之環保政策和表現、遵守對本集團有重大影響的相關法律及法規以及本集團與其持份者的主要關係之詳細說明載於本公司之2025年可持續發展報告內，該報告可於本公司之網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))及香港交易及結算有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

## 董事會報告

### 儲備

本集團及本公司儲備於年內的變動詳情載列於本年報第71頁至第72頁及綜合財務報表附註42。

### 主要客戶及供應商

本集團五大客戶及供應商合共之銷售額及採購額，分別佔本集團年內營業總額少於30%及採購總額少於30%。

概無董事及其緊密聯繫人士或任何股東(根據董事所知擁有本公司5%以上已發行股份數目之股東)持有上述主要客戶或供應商之任何權益。

### 銀行及其他借貸

本公司及本集團於2025年12月31日之銀行貸款及其他借貸詳情載列於綜合財務報表附註30。

### 捐款

本集團於本年度內的慈善捐款及其他捐獻為人民幣2,046,500元(2024年：人民幣713,223元)。

### 物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備詳情載列於綜合財務報表附註17。

### 股本

本公司於截至2025年12月31日止年度內的股本變動詳情載列於綜合財務報表附註27。

### 財務摘要

本集團於最近五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載列於本年報第5頁。

### 優先購買權

根據本公司之組織章程細則(「組織章程細則」)或本公司註冊成立地點開曼群島之法律，概無有關本公司股份優先購買權之規定。

## 董事

於年內及截至本報告日期止之董事如下：

### 執行董事

許世壇先生(主席)

邵亮先生(總裁)

曹士揚先生(於2025年8月31日辭任)

### 獨立非執行董事

顧雲昌先生(於2026年3月18日辭任)

周心怡女士

許偉文先生

根據組織章程細則，兩位董事邵亮先生及周心怡女士將於應屆本公司之股東週年大會(「股東週年大會」)輪值退任，而彼等符合資格，並且願意於應屆股東週年大會上膺選連任董事。

概無董事(包括於應屆股東週年大會上膺選連任之董事)與本公司或其任何附屬公司，訂立任何本集團不可在一年內於毋須作出賠償(法定賠償除外)的情況下將其終止的服務合約。

本公司已獲每位獨立非執行董事根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第3.13條規定確認其獨立性。本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

## 董事交易、安排及合約權益

除本年報所披露外，董事或其關連實體概無於本公司、其任何附屬公司或其控股公司就本集團業務訂立屬重大性質及於本年度年終或年內任何時間均為有效之交易、安排及合約中，直接或間接擁有重大權益。

## 管理合約

於本年度內，概無訂立或存在與本公司全部或任何重大部分業務有關的管理及行政合約。

## 董事會報告

## 股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續營運和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。股份獎勵計劃由採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期之已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。

授出之獎勵股份數目乃根據獲授人的職位、經驗、服務年期、表現及對本集團之貢獻而釐定。根據股份獎勵計劃，授予個別入選僱員的獎勵股份總數不得超過本公司於採納日期之已發行股份總數的3%。倘獲授人因(其中包括)終止其與本集團的服務或僱傭關係及按照股份獎勵計劃之規則規定的其他情況，所授出的獎勵股份將自動失效。根據股份獎勵計劃，於接納獎勵股份時無須支付獎勵股份的接納價格，且入選僱員在接受獎勵後無需支付購買價。根據股份獎勵計劃規則及信託契約的條款，受託人將從市場購買股份以滿足獎勵股份的分配，並以信託形式持有該等股份直至歸屬為止。

於截至2025年12月31日止年度內，概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。年度內，有關獎勵股份的變動詳情如下：

獲授人姓名	授出日期	獎勵股份數目				於2025年 12月31日 尚未歸屬
		於2025年 1月1日 尚未歸屬	年內已授出	年內已歸屬	年內已 失效/註銷	
<b>執行董事</b>						
曹士揚先生	2022年11月16日 <sup>(附註1)</sup>	96,945	-	-	(96,945)	-
(於2025年8月31日辭任)	2023年6月19日 <sup>(附註2)</sup>	127,907	-	-	(127,907)	-
小計		224,852	-	-	(224,852)	-
<b>四名最高薪人士<sup>(附註3)</sup></b>						
	2022年11月16日 <sup>(附註1)</sup>	9,532	-	-	-	9,532
	2023年6月19日 <sup>(附註2)</sup>	44,144	-	-	-	44,144
<b>本集團之其他入選僱員</b>						
	2022年11月16日 <sup>(附註1)</sup>	1,237,979	-	-	-	1,237,979
	2023年6月19日 <sup>(附註2)</sup>	2,109,212	-	-	(55,390)	2,053,822
小計		3,400,867	-	-	(55,390)	3,345,477
<b>合計</b>		<b>3,625,719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(280,242)<sup>(附註4)</sup></b>	<b>3,345,477</b>

附註：

1. 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股2.65港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股2.29港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
2. 於符合股份獎勵計劃的歸屬條件及情況後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。獎勵股份於緊接授出日期前之本公司股份的收市價為每股1.74港元，而獎勵股份於授出日期的公允價值為每股1.68港元(按當日本公司股份的收市價釐定)。
3. 根據截至2025年12月31日止財政年度的五名最高薪人士，其中一名為本公司的執行董事邵亮先生，惟彼概無獲授任何獎勵股份。
4. 該等未歸屬的獎勵股份於年內已失效。

自採納日期起直至本報告日期止，根據股份獎勵計劃已授出合共7,542,551股獎勵股份，佔本公司於採納日期的已發行股份總數約0.32%。根據股份獎勵計劃可供日後授出的股份數目合共為63,376,639股，佔本公司於本報告日期的已發行股份總數約2.57%。有關股份獎勵計劃的進一步詳情載列於綜合財務報表附註35。

## 股票掛鈎協議

除上文所披露外，於年內或年度結束時，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

## 證券權益披露

### 董事及高級行政人員於本公司及相聯法團的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司董事及高級行政人員於本公司或其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」))第XV部的股份、相關股份及債券中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第352條而所存置的登記冊，或須根據上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### (i) 本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	57,129	0.002%
邵亮	實益擁有人	35,016	0.001%

## 董事會報告

## (ii) 相聯法團股份的好倉－世茂集團控股

董事姓名	身份／權益性質	持有的 普通股數目	佔已發行股本 概約百分比
許世壇	實益擁有人	3,682,198 <sup>(附註1)</sup>	0.043%
邵亮	實益擁有人	61,388 <sup>(附註2)</sup>	0.001%

附註：

- 該等披露的權益包括根據世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，及其附屬公司統稱「世茂集團」)於2011年12月30日所採納的股份獎勵計劃(「2011年世茂集團股份獎勵計劃」)所授予但尚未歸屬的119,493股被視為擁有的權益。
- 該等披露的權益乃根據2011年世茂集團股份獎勵計劃所授予但尚未歸屬的股份被視為擁有的權益。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司或任何相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債券中的其他權益或淡倉。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文所披露外，本公司、其任何附屬公司或其控股公司於年內任何時間，概無訂立任何安排，促使董事可透過購買本公司或任何其他公司之股份或債券而獲益。

## 主要股東權益

於2025年12月31日，主要股東於本公司股份及相關股份中擁有須載入根據《證券及期貨條例》第336條而存置的登記冊的權益及淡倉如下：

## 本公司股份或相關股份的好倉／淡倉

名稱	權益性質	持有的股份或 相關股份數目	佔已發行股本 概約百分比
<b>好倉</b>			
Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)	附註1	1,356,276,591	54.951%
世茂集團控股	附註1	1,356,276,591	54.951%
海外投資集團國際有限公司(「海外投資」)	附註2	1,356,276,591	54.951%
Gemfair Investments Limited(「Gemfair」)	附註3	1,388,210,750	56.244%
許榮茂先生	附註4	1,399,067,092	56.684%

## 董事會報告

附註：

1. 該等權益由世茂集團控股直接全資擁有的公司Best Cosmos持有，而世茂集團控股由Gemfair(一間由許榮茂先生直接全資擁有的公司)擁有約53.87%權益。
2. 該等披露的權益指許榮茂先生或其緊密聯繫人仍(直接或間接)持有不少於世茂集團控股30%權益的情況下，海外投資根據Gemfair與海外投資於2006年6月12日簽訂的契據而代表Gemfair作為股東於世茂集團控股股東大會上投票的權利。
3. 該等披露的權益包括(i) 31,934,159股股份由Gemfair直接擁有；及(ii) 1,356,276,591股股份由Gemfair控制的公司持有。
4. 該等披露的權益包括(i) 10,856,342股股份由許榮茂先生直接全資擁有的世盈財經有限公司持有；(ii) 31,934,159股股份由Gemfair持有；及(iii) 1,356,276,591股股份由Gemfair控制的公司持有。

除上文所披露外，登記冊內概無記錄本公司股份及相關股份中的其他權益及淡倉。

## 不競爭契約

於2020年10月16日，世茂集團控股(為本公司之控股股東之一)及許榮茂先生(為本公司之最終控股股東)簽訂以本公司(為本公司本身及本公司各附屬公司)為受益人的不競爭契約(「不競爭契約」)。

世茂集團控股及許榮茂先生(「承諾控股股東」)各自已於不競爭契約中向我們無條件及不可撤回地承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人(本集團成員公司除外)不會直接或間接進行或參與與本集團的業務(即為住宅及其他物業(包括但不限於政府及公共設施)於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(統稱「受限制業務」))直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(本集團的業務除外)，或於與本集團不時從事的業務直接或間接構成競爭的任何公司或業務中持有股份或權益，惟承諾控股股東及彼等的緊密聯繫人於(i)股份在聯交所或任何其他證券交易所上市的公司持有不足30%已發行股本總額；或(ii)任何從事與本集團任何成員公司所從事任何業務構成或可能構成競爭的業務的私人公司持有不足30%權益，且無權控制該公司董事會，則作別論。

上述限制並不適用於以下各項：(i)上海世茂股份有限公司(「上海世茂」)為世茂集團控股之非全資附屬公司)及其附屬公司(統稱「上海世茂集團」)根據世茂集團控股、上海世茂及許榮茂先生所簽訂之不競爭協議(「2007年不競爭協議」)獲准從事的任何業務；(ii)當本集團從事並非受限制業務的新業務且該項新業務開始之時，任何承諾控股股東已進行或參與相關業務，或於當中擁有權益；(iii)於本公司日期為2020年10月20日之招股書(「招股書」)內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)投資於廣州利合」所述的廣州利合物業管理有限公司的投資；及(iv)於招股書內有關「與控股股東的關係」一節中的「(a)上海世茂集團有限住宅物業的物業管理」所述的有限住宅物業的管理及「(c)管理一項住宅項目」所述的住宅項目的管理。各承諾控股股東已承諾，其將不會並將促使其緊密聯繫人不會在到期後重續與有限住宅物業有關的管理合約。

## 董事會報告

倘承諾控股股東不再直接或間接持有50%或以上的附有投票權的本公司股份，或倘本公司股份不再於聯交所上市，則不競爭契約將自動失效。有關上述不競爭契約及2007年不競爭協議的詳情載於本公司招股書「與控股股東的關係」一節內。

各承諾控股股東已確認於截至2025年12月31日止年度，彼等／其緊密聯繫人一直遵守不競爭契約及2007年不競爭協議。

根據承諾控股股東所提供或彼等給予的資料及確認，獨立非執行董事已審閱不競爭契約及2007年不競爭協議於報告期內之履行情況，並認為已遵守不競爭契約項下的承諾以及不察覺有任何不遵守2007年不競爭協議的情況。

### 董事所擁有競爭業務之權益

除上述所披露外，根據上市規則第8.10條，本公司於截至2025年12月31日止年度內概無董事或其聯繫人被認為與本集團業務，有或可能會有直接或間接競爭之業務中擁有權益。

董事將於有需要時根據組織章程細則規定就其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約、安排或建議所涉及的任何本公司董事會決議案放棄表決權。

### 獲准許的彌償條文

根據組織章程細則規定，本公司董事、秘書或其他高級人員於其執行職務時可能承擔或蒙受之所有訴訟、成本、押記、虧損、賠償及開支，有權獲得由本公司之資產中提供彌償。此外，本公司已就董事面對有關法律訴訟安排適當的董事及高級人員責任保險。

### 購買、出售或贖回上市證券

於截至2025年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 持續關連交易及關連交易

根據上市規則第14A章，本公司於截至2025年12月31日止年度內的持續關連交易及關連交易之詳情如下：

### (i) 持續關連交易

*全面獲豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定*

#### **(1) 商標許可協議**

於2020年10月16日，本公司、世茂集團控股與輝保投資有限公司(「輝保投資」)訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，輝保投資同意及世茂集團控股同意促使輝保投資不可撤銷且無條件地授予本公司或本集團其他成員公司不可轉讓及非獨家許可，以免專利權費形式自商標許可協議日期開始於中國永久使用若干商標。

輝保投資(作為許可商標的註冊所有人)為世茂集團控股(為本公司之控股股東之一)的間接全資附屬公司，因此，輝保投資及世茂集團控股各自就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，商標許可協議項下的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於本集團以免專利權費形式獲授許可商標使用權，因此商標許可協議項下的交易將屬於上市規則第14A.76條規定的最低豁免水平，並獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

*須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准*

#### **(2) 車位經紀服務總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總車位經紀服務協議(「車位經紀服務總協議」)，據此，本集團將為世茂集團提供車位經紀服務，包括但不限於為世茂集團所開發停車位提供營銷、推廣及銷售服務，並安排與停車位買家的文件。車位經紀服務總協議的期限自2023年1月1日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就車位經紀服務總協議項下佣金總額交易之年度上限，分別為人民幣236百萬元、人民幣258百萬元及人民幣264百萬元。此外，截至2025年12月31日止三個年度就車位經紀服務總協議項下支付保證金總額的年度上限，分別為人民幣300百萬元、人民幣268百萬元及人民幣245百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據車位經紀服務總協議項下，有關物業管理及相關服務應付本集團的佣金合共為人民幣37.1百萬元，並無超過年度上限人民幣264百萬元，而支付的車位保證金合共為人民幣101.3百萬元，並無超過年度上限人民幣245百萬元。

## 董事會報告

**(3) 租賃總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總租賃協議（「租賃總協議」），據此，本集團將不時向世茂集團租賃多項住宅或非住宅物業。本集團租賃之目的為(1)將部分物業用作辦公室；及(2)發展其他社區增值服務。租賃總協議的期限自2023年1月1日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就租賃總協議項下租賃費用總額之年度上限，分別為人民幣65百萬元、人民幣70百萬元及人民幣79百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據租賃總協議項下本集團應付的租賃費用合共為人民幣3.4百萬元，並無超過年度上限人民幣79百萬元。

根據以上車位經紀服務總協議及租賃總協議，世茂集團控股為本公司之控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，該兩份協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。由於根據上市規則有關該兩份協議項下之年度上限的所有適用百分比率超過0.1%，但低於5%，故其項下擬進行的交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定

**(4) 案場營運總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總案場營運協議（「案場營運總協議」），並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，世茂集團將委聘本集團營運多個案場及樣板房，本集團的責任包括但不限於人力資源管理、制定各項管理政策及程序、案場清潔及保安，以及有關案場營運的其他服務。案場營運總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就案場營運總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣146百萬元、人民幣128百萬元及人民幣115百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據案場營運總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣112.8百萬元，並無超過年度上限人民幣115百萬元。

**(5) 物聯網服務總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總物聯網服務協議（「物聯網服務總協議」），並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，世茂集團將就其參與（包括但不限於）設計、開發、實行、營運及銷售相關物聯網產品及零件的物業開發項目，委聘本集團為該等項目提供有關物聯網系統的建設、開發及系統組成的服務。物聯網系統及零件乃用作提升居住在相關物業的生活體驗。物聯網服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就物聯網服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣156百萬元、人民幣142百萬元及人民幣128百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據物聯網服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣2.2百萬元，並無超過年度上限人民幣128百萬元。

**(6) 工程服務總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總工程服務協議（「工程服務總協議」），並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將向世茂集團參與的物業開發項目提供多項工程服務，美居電梯供應、安裝及維修。工程服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就工程服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣89百萬元、人民幣90百萬元及人民幣90百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據工程服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣59.7百萬元，並無超過年度上限人民幣90百萬元。

**(7) 物業管理服務總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總物業管理服務協議（「物業管理服務總協議」），並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將為世茂集團擁有或使用的物業（包括停車位）向世茂集團提供物業管理服務。物業管理服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就物業管理服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣151百萬元、人民幣173百萬元及人民幣169百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據物業管理服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣108.2百萬元，並無超過年度上限人民幣169百萬元。

**(8) 非業主增值服務總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總非業主增值服務協議（「非業主增值服務總協議」），並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將為世茂集團參與的物業開發項目向世茂集團提供非業主增值服務。非業主增值服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就非業主增值服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣160百萬元、人民幣94百萬元及人民幣81百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據非業主增值服務總協議項下應付本集團的服務費用合共為人民幣9.6百萬元，並無超過年度上限人民幣81百萬元。



## 董事會報告

**(9) 資訊科技服務總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總資訊科技服務協議(「資訊科技服務總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將為滿足世茂集團的內部管理需求及相關物業開發項目向世茂集團提供以下資訊科技服務。資訊科技服務總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就資訊科技服務總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣33百萬元、人民幣22百萬元及人民幣22百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據資訊科技服務總協議項下並無應付本集團的服務費用，因此並無超過年度上限人民幣22百萬元。

**(10) 採購及供貨總協議**

於2022年12月6日，本公司與世茂集團控股訂立總採購及供貨協議(「採購及供貨總協議」)，並於2023年3月6日經補充協議所修改，據此，本集團將向世茂集團供應若干商品，包括但不限於(1)用於世茂集團營銷及銷售的材料；及(2)給予購房者或作為客戶服務的紀念品。採購及供貨總協議的期限自2023年3月28日至2025年12月31日止。截至2025年12月31日止三個年度就採購及供貨總協議項下總費用之年度上限，分別為人民幣32百萬元、人民幣33百萬元及人民幣28百萬元。

截至2025年12月31日止年度，根據採購及供貨總協議項下應付本集團的費用合共為人民幣0.3百萬元，並無超過年度上限人民幣28百萬元。

根據案場營運總協議、物聯網服務總協議、工程服務總協議、物業管理服務總協議、非業主增值服務總協議、資訊科技服務總協議及採購及供貨總協議(統稱「不獲豁免持續關連交易協議」)，世茂集團控股為本公司之控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，不獲豁免持續關連交易協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則有關不獲豁免持續關連交易協議項下擬進行交易之年度上限的最高適用百分比率合計超過5%，故其項下擬進行的交易，以及其各自有關截至2025年12月31日止三個年度的年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定，並已於本公司在2023年3月28日舉行的股東特別大會上獲得本公司獨立股東批准通過。

有關不獲豁免持續關連交易協議的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年3月13日的通函，以及本公司日期為2022年12月6日、2023年1月19日、2023年3月6日及2023年3月28日的公告。

根據上市規則第14A.55條，本公司的所有獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易並確認上述持續關連交易已：

- (i) 於本集團日常及一般業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款或更佳條款；及
- (iii) 根據有關每項持續關連交易協議的條款屬公平合理且符合本公司股東的整體利益簽訂。

按上市規則第14A.56條，本公司外部核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已向董事會提呈函件，確認並無發現任何引起彼等相信上述持續關連交易：

- (i) 未經董事會批准；
- (ii) 並非在所有重大方面均符合本集團的定價政策；
- (iii) 並非在所有重大方面根據交易的有關協議訂立；及
- (iv) 已超過年度上限。

由於車位經紀服務總協議、租賃總協議及不獲豁免持續關連交易協議將於2025年12月31日屆滿，且本公司將繼續與世茂集團控股業務往來，於2025年11月5日，本公司與世茂集團控股已簽訂以下新的協議：(1)租賃總協議；(2)車位經紀服務總協議；(3)案場營運總協議；(4)物聯網服務總協議；(5)工程服務總協議；(6)物業管理服務總協議；及(7)非業主增值服務總協議(統稱「2025年持續關連交易總協議」)，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。有關詳情請參閱本公司日期為2025年11月5日的公告。

根據2025年持續關連交易總協議，世茂集團控股為本公司之控股股東，因此就上市規則而言為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。由於根據上市規則有關該等協議項下之年度上限的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，故該等擬進行的交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 董事會報告

### 關連方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度內訂立之重大關連方交易載列於綜合財務報表附註39。除本年報所披露外，概無關連方交易構成本公司之關連交易或持續關連交易，且已遵守上市規則第14A章之相關披露規定。

### 過去三年核數師的變動

於2022年4月28日，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)辭任本公司核數師職務，並委任大華馬施雲會計師事務所有限公司(「大華馬施雲」)為本公司的新核數師，以填補羅兵咸辭任後的臨時空缺，任期直至下屆股東週年大會結束為止。

於2023年1月17日，大華馬施雲辭任本公司核數師職務，並委任開元信德會計師事務所有限公司(「開元信德」)為本公司的新核數師，以填補大華馬施雲辭任後之臨時空缺，任期至下屆股東週年大會結束為止。

於2024年9月30日，開元信德辭任本公司核數師職務，並委任致同為本公司的新核數師，以填補開元信德辭任後之臨時空缺，任期直至下屆股東週年大會結束為止。

有關上述本公司核數師的變動詳情，請分別參閱本公司日期為2022年4月29日、2023年1月17日及2024年9月30日的公告。

### 足夠公眾持股量

根據本公司所獲得的公開資料及就董事知悉的情況下，於截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期止期間，本公司根據上市規則規定一直保持足夠公眾持股量佔本公司已發行股份25%以上。

### 企業管治

本公司致力達致及維持高水平企業管治，並相信此舉對本集團發展及保障本公司股東之利益十分重要。有關本公司所採納企業管治常規及守則的資料載列於本年報第43頁至第58頁的企業管治報告。

### 核數師

致同已審核截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表。致同之任期即將屆滿，惟符合資格，並願意於應屆股東週年大會膺選連任為本公司核數師。有關續聘致同為本公司核數師的決議案將於應屆股東週年大會上提呈予股東批准。

代表董事會

許世壇

主席

香港，2026年3月27日

# 企業管治報告

## A. 企業管治常規

世茂服務控股有限公司(「本公司」)致力維持高水平的商業道德標準及企業管治。本公司堅信高企業管治水平對於為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)提供框架以保障股東利益、制定業務戰略及政策，以及提升企業價值、透明度和問責性至關重要。

於截至2025年12月31日止財政年度內，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載企業管治守則(「管治守則」)的所有適用守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據守則的守則條文第F.1.3條規定，董事會主席應出席股東週年大會。由於其他事務，董事會主席許世壇先生未能出席本公司於2025年6月10日舉行的股東週年大會。

## B. 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守守則。於公佈本集團中期及年度業績前，本公司會向董事發出通知，提醒彼等於禁售期內不得買賣本公司之證券。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確定彼等於截至2025年12月31日止財政年度內已遵守標準守則內列載的所須標準。

## C. 董事

### C.1 董事會

本公司董事會(「董事會」)共同負責領導及監控本公司，並監察本集團的業務、策略性決策及表現。董事會亦負責透過領導和監管本公司的事務以及制定本集團的業務策略及政策，從而促進本公司的成就。董事會授權管理層負責本集團的日常管理及營運，而董事會客觀地就本公司及其股東的整體最佳利益作出決定。

於本報告日期，董事會共有四名董事，包括兩名執行董事及兩名獨立非執行董事，彼等均具備適當之學術及專業資格或相關之財務管理專才，並以其豐富的商務及財務經驗為董事會作出貢獻。

董事會每年舉行至少四次例會，並於有需要時舉行額外會議。於截至2025年12月31日止財政年度內，共舉行四次董事會會議，而董事均親身或透過電子通訊方式出席董事會會議。董事出席記錄詳情見載於第48頁的列表。除正式會議外，需要董事會批准的事宜將以傳閱書面決議方式處理。

## 企業管治報告

**C.2 主席及總裁**

為確保權責平衡及維持平衡的判斷觀點，主席及行政總裁兩者的角色分明並有明確的職責分工。許世壇先生為本公司主席負責領導董事會，以及本集團的整體策略規劃及業務管理。邵亮先生為本公司之總裁，負責本集團的整體策略規劃及營運。

其他執行董事獲授予責任以監督及監控特定業務範圍之運作，並推行董事會制定之策略及政策。

**C.3 董事會組成**

董事會根據本公司業務所需而具備適當技能和經驗，於截至2025年12月31日止財政年度內及截至本報告日期止董事的姓名臚列如下：

**執行董事**

許世壇先生(主席)

邵亮先生(總裁)

曹士揚先生(於2025年8月31日辭任)

**獨立非執行董事**

顧雲昌先生(於2026年3月18日辭任)

周心怡女士

許偉文先生

所有現任董事的簡歷及有關彼等之間關係的資料載於本年報「董事及高級管理層簡介」一節。

董事會現時由兩名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。獨立非執行董事佔董事會總人數三分之一，彼等提供獨立意見和判斷，對行政人員進行監督，以及就業務表現及風險事宜進行檢討。

於顧雲昌先生辭任本公司獨立非執行董事的職務後，董事會的獨立非執行董事人數暫時低於上市規則第3.10(1)條所規定的至少三名獨立非執行董事。就此，本公司將致力物色合適人選以填補該空缺。

董事會認為所有獨立非執行董事於在任期間均具備獨立的身份及判斷，且符合上市規則第3.13條所載的獨立指引。本公司已接獲所有獨立非執行董事就其按照上市規則第3.13條於年內的獨立性作出之確認。

本公司在所有載有董事姓名的公司通訊中，已明確說明獨立非執行董事的身份。

#### C.4 委任、重選和罷免

各董事均與本公司訂立指定任期的服務合約或委聘函，為期三年。然而，彼等須根據組織章程細則於股東週年大會輪席告退後獲本公司重新委任。組織章程細則註明每位董事須於其最近一次獲選或重選起計最少每三年一次輪席告退，而出任主席與董事總經理之董事亦須輪席告退。組織章程細則亦規定，由董事會委任以填補臨時空缺或加入現屆董事會的任何董事任期僅直至其獲委任後本公司首屆股東週年大會，並有資格重選連任。

#### C.5 董事會多元化

本公司認為擁有一個具備適當均衡技巧、知識、經驗及多元觀點之董事會的裨益，能有助於支持本公司實現戰略目標及本公司業務可持續發展。

董事會已為本公司採納董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)，旨在制定為達致董事會成員多元化而採取的方針，提名委員會物色具備合適資格擔任董事之人士時，應在檢視董事會成員組合時從不同層面考慮董事會成員多元化，包括但不限於才能、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、專長、獨立性、知識及服務年期，以及董事會不時認為相關及適用的任何其他因素。委任任何董事時均應先就本公司的利益整體考慮上述因素。甄別候選人將會根據本公司的提名政策進行，並會同時考慮董事會多元化政策。最終的決定將會根據候選人的優點及其他客觀標準，及其將會帶給董事會的貢獻而作出。提名委員會將不時在適當時候檢討及監察董事會多元化政策的實施，以確保該政策行之有效。

提名委員會認為董事會由多元化的成員組成，並提供了切合本集團業務需要的均衡技能和經驗。目前，董事會的四位董事中有一位董事為女性。董事會希望其女性成員比例至少維持在現時水平，並於本公司有需要時將會檢視董事會的女性成員比例。

現時董事會的成員組合及董事會的多元化性則以下圖顯示：

	董事數目
<b>職稱</b>	
執行董事	2
獨立非執行董事	2
<b>性別</b>	
男性	3
女性	1
<b>年齡</b>	
46–55歲	2
56–65歲	1
66–75歲	1
<b>服務年期</b>	
1–2年	1
3–4年	1
5–6年	2

## 企業管治報告

	董事技能、專業知識及經驗				
	行政領導及 戰略／於其他 上市公司擔任 董事的經驗	物業管理	中國內地市場 的經驗	會計專業／ 財務管理 專業知識	監管及合規
<b>執行董事</b>					
許世壇先生(主席)	✓	✓	✓		
邵亮先生(總裁)	✓	✓	✓		
<b>獨立非執行董事</b>					
周心怡女士	✓	✓	✓		
許偉文先生	✓	✓	✓	✓	✓
比例(佔全體董事的概約百分比)	100%	100%	100%	20%	20%

本集團致力為員工締造一個共融及互助的工作環境，尊重個人之差異，並重視員工尊嚴。本集團已採納員工多元化政策(「員工多元化政策」)，並致力促進性別賦權、性別平等及性別多元化，並在招聘、培訓與發展、薪酬，以及就業和晉升機會方面提供平等機會。

就本集團全體員工(包括高級管理層)而言，於2025年12月31日，本集團全體員工的男女比例約為40:60。為優化性別多元化的目標下，本集團將繼續在各級招聘過程中考慮性別多元化，並向不同性別的員工提供培訓及職業發展機會，旨在使彼等能晉升至高級管理層，以便在不久的將來為董事會建立具潛力且不同性別之繼任者的渠道。

經檢閱董事會多元化政策和員工多元化政策的實施情況，提名委員認為已符合該等政策的要求。有關本集團員工的性別多元化的詳情及相關數據載列於本公司的2025年可持續發展報告內，該報告可於本公司網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))及香港交易及結算所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

## C.6 董事責任

每名新委任的董事獲由公司秘書提供的簡報及介紹彼作為一名董事的法律和其他責任、董事會的角色以及本公司業務與營運的資料。本公司適時向董事提供適當及充足的資料，讓董事緊貼本集團的最新發展，並協助彼等得以在掌握有關資料的情況下進行決策，以及履行作為本公司董事的職責和責任。各董事可就經營事項個別接觸高級行政人員。

每名董事知悉彼須付出足夠時間及關注程度處理本公司事務。各董事於接受委任時向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目和性質以及其他重大承擔，其後若有任何變動亦及時披露，以及註明其擔任有關職務所涉及的時間。

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以增進及重溫彼等之知識及技能。於截至2025年12月31日止年度內，本公司向董事提供涵蓋特定主題的自修材料，內容包括董事職責與義務、法律與最新監管規定、企業管治與環境、社會和管治、風險管理與內部監控以及本集團業務相關的行業趨勢與最新動態，以協助董事履行其職責，以助彼等履行職務。

儘管上市規則並無明文規定培訓時數，但鑒於本公司的業務範圍與規模，預期董事應於每個年度接受不少於八小時的相關培訓。所有董事於截至2025年12月31日止年度均已完成建議的培訓時數。

根據公司秘書存置之培訓記錄，年內所有董事皆有參與持續專業發展，相關資料列述如下：

董事	範疇					方式 <sup>(附註)</sup>
	董事職責與義務	法律與最新監管規定	企業管治與環境、社會和管治	風險管理與內部監控	行業趨勢與最新動態	
許世壇先生	✓	✓	✓	✓	✓	A, B
邵亮先生	✓	✓	✓	✓	✓	A, B
曹士揚先生(於2025年8月31日辭任)	✓	✓	✓	✓	✓	A
顧雲昌先生(於2026年3月18日辭任)	✓	✓	✓	✓	✓	A, B
周心怡女士	✓	✓	✓	✓	✓	A, B
許偉文先生	✓	✓	✓	✓	✓	A, B

附註：

A - 透過自修材料。

B - 透過聯交所線上培訓的網路直播。

## 企業管治報告

於截至2025年12月31日止財政年度內，本公司各董事就董事會會議、董事委員會會議及2024年股東週年大會的出席記錄如下：

董事	董事會 會議	審核委員會 會議	提名委員會 會議	薪酬委員會 會議	2025年 股東週年大會
許世壇先生	4/4	不適用	不適用	不適用	0/1
邵亮先生	4/4	不適用	不適用	不適用	1/1
曹士揚先生(於2025年8月31日辭任)	1/4	不適用	不適用	不適用	1/1
顧雲昌先生(於2026年3月18日辭任)	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
周心怡女士	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1
許偉文先生	4/4	3/3	1/1	1/1	1/1

### C.7 資料提供及使用

董事會常規會議及所有其他相關會議的會議議程，以及所有隨附董事會文件均適時送交予所有董事，以確保董事就董事會會議上提出的討論事項掌握充分資料以作出決定。

董事可於適當情況下合理要求諮詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

## D. 董事委員會

### D.1 提名委員會

本公司已於2020年10月13日成立提名委員會(「提名委員會」)。提名委員會目前由兩名獨立非執行董事組成，包括周心怡女士及許偉文先生。

於顧雲昌先生辭任本公司獨立非執行董事及提名委員會主席的職務後，提名委員會成員人數暫時低於提名委員會職權範圍所載至少三名成員的規定及上市規則第3.27A條所規定。就此，本公司將致力物色合適人選以填補該空缺。

提名委員會的主要職能是為董事會物色及提名合適的董事候選人予董事會考慮，並向股東舉薦在股東週年大會上進行選舉，如有需要亦會向董事會作出關於填補董事會空缺的候選人之建議。

提名委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並已登載於本公司網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))及香港交易及結算有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

公司秘書保存提名委員會會議的完整會議紀錄。提名委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

提名委員會於截至2025年12月31日止財政年度內舉行一次會議，提名委員會成員的出席記錄詳情見載於第48頁的列表。

提名委員會於截至2025年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

- (a) 審閱董事會的架構、人數及組成(包括年齡、性別、技能、知識及經驗的多元化組合)；
- (b) 檢討本公司的提名政策(「提名政策」)及董事會多元化政策之實施及其有效性；
- (c) 審閱提名委員會的職權範圍之修訂，以符合上市規則的最新要求，並向董事會提出建議以供批准；及
- (d) 就2025年股東週年大會上退任並膺選連任的董事向董事會提出建議。

#### *提名政策*

董事會已採納提名政策，當中載列甄選準則、過程及程序以評估及物色候選人擔任本公司董事。根據提名政策，在評估及甄選候選人擔任董事時，提名委員會應考慮下列準則：

- (a) 個性及品格；
- (b) 資格，包括與本集團企業策略、業務和營運相關的專業資格、技巧、知識及經驗；
- (c) 候選人投入充足的時間且有效地履行其職責的承諾。就此而言，應考慮候選人於公眾公司或組織所任職位的數量和性質，以及其他行政委任或重要的工作承諾；
- (d) 候選人的獨立性；
- (e) 董事會多元化政策及任何由提名委員會所採納以達致董事會成員多元化的可計量目標；及
- (f) 提名委員會按照個別情況而認為有關係的其他因素。

委任新董事、重新委任董事及由本公司股東提名的提名程序及過程已獲採納，並納入提名政策。提名委員會將不時檢討及監察提名政策的實施，以確保該政策行之有效。

## 企業管治報告

**D.2 薪酬委員會**

本公司已於2020年10月13日成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)。薪酬委員會目前由兩名獨立非執行董事組成，包括周心怡女士(薪酬委員會主席)及許偉文先生。

於顧雲昌先生辭任本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員的職務後，薪酬委員會成員人數暫時低於薪酬委員會職權範圍所載至少三名成員的規定及上市規則第3.25條所規定。就此，本公司將致力物色合適人選以填補該空缺。

薪酬委員會的主要職能包括但不限於評估董事和高級管理層的表現和對彼等的薪酬組合向董事會提出建議，以及對本公司的股份獎勵計劃作出評估和提出建議。

薪酬委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，而最新之薪酬委員會的職權範圍已登載於本公司網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))及香港交易及結算所有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

公司秘書保存薪酬委員會會議的完整會議紀錄。薪酬委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

薪酬委員會於截至2025年12月31日止財政年度內舉行一次會議，薪酬委員會成員的出席記錄詳情見載於第48頁的列表。

薪酬委員會於截至2025年12月31日止財政年度期間的工作摘要如下：

- (a) 檢討本公司董事和高級管理層的薪酬政策和架構；及
- (b) 檢討薪酬委員會的職權範圍。

董事(包括執行董事，彼等亦為本公司之高級管理層)薪酬詳情載列於本年報綜合財務報表附註9。

**D.3 審核委員會**

本公司已於2020年10月13日成立審核委員會。審核委員會目前全部由兩名獨立非執行董事組成，包括許偉文先生(審核委員會主席)及周心怡女士。

於顧雲昌先生辭任本公司獨立非執行董事及審核委員會成員的職務後，審核委員會成員人數暫時低於審核委員會職權範圍及上市規則第3.21條所載至少三名成員的規定。就此，本公司將致力物色合適人選以填補該空缺。

審核委員會的主要職責是協助董事會檢討本公司的財務匯報程序、內部監控及風險管理系統、提名及監察外聘核數師以及向董事提供建議和意見。

## 企業管治報告

概無現時負責審核本公司賬目的核數公司前任合夥人於離任該公司合夥人日期起計兩年內，擔任本公司審核委員會成員。此外，許偉文先生具有上市規則第3.10(2)條所規定持有適當的專業資格及於財務方面具有經驗。

審核委員會的職權範圍已參照管治守則予以檢討，並已登載於本公司網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))及香港交易及結算有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。

公司秘書保存審核委員會會議的完整會議紀錄。審核委員會會議的會議紀錄草稿及最終版本於每次會議後一段合理時間內寄發予所有委員會成員，以徵求彼等意見及作保存。

審核委員於截至2025年12月31日止財政年度內共舉行三次會議。審核委員會成員的出席記錄詳情見載於第48頁的列表。

審核委員會於截至2025年12月31日止財政年度的工作摘要如下：

- (a) 檢討外聘核數師的審核計劃，及與外聘核數師討論審核性質及範疇；
- (b) 審閱並向董事會建議有關委任和續聘外聘核數師，以及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；
- (c) 按適用的準則檢討外聘核數師是否獨立客觀及審核程序是否有效；
- (d) 就向董事會提交本集團截至2024年12月31日止經審核全年綜合財務業績及2024年報以供批准前作出審閱；
- (e) 就向董事會提交本集團截至2025年6月30日止未經審核中期業績及2025年中期報告以供批准前作出審閱；
- (f) 檢討內部審核功能的審核程序；
- (g) 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理系統；
- (h) 檢視本集團之內部監控報告；
- (i) 審閱本公司截至2025年12月31日止之持續關連交易；
- (j) 檢討截至2025年12月31日止之不競爭契約的合規情況；及
- (k) 審閱本公司於截至2028年12月31日止三個年度之持續關連交易的更新年度上限，並向董事會提出建議以供批准。

審核委員會獲提供足夠的資源(包括外聘核數師的意見)以履行職務。

審核委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度之綜合全年業績。

## 企業管治報告

致同為本公司現任之外聘核數師。審核委員會最少每年與外聘核數師會面兩次。核數師就其申報責任發出之聲明載於本年報第62頁至第66頁之獨立核數師報告。

於達致其意見時，核數師在概無任何限制的情況下進行全面審核，並能與本公司個別董事(包括審核委員會成員)及管理層接觸。

本公司核數師有關截至2025年12月31日止年度所提供服務的酬金如下：

所提供服務	人民幣千元
核數服務	
— 一年度及其他核數服務	3,300
非核數服務	500
合計	3,800

## E. 問責及核數

### E.1 財務匯報

董事負責監督每個財務期間財務報表的編製，該財務報表乃真實及公平地反映本集團相關期間內的財務狀況、業績與現金流量。

在編製截至2025年12月31日止財政年度財務報表時，董事認為：

- (a) 選用合適的會計政策及貫徹應用該等會計政策，符合適當的會計準則；
- (b) 作出審慎及合理的判斷及估計；及
- (c) 確保適當應用持續經營的假設。

管理層已向董事會提供足夠的說明及資料，以供董事會就提呈董事會批准的本集團財務資料及財政狀況作出知情評估。

按管治守則的守則條文第D.1.3條所述，董事並不知悉有重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響本公司持續經營的能力。全體董事每月均獲提供本集團的業務及表現的資料。

本公司認為高質素的企業匯報對加強與本公司股東的長遠和互信關係相當重要，並旨在於各種企業通訊，對本公司之業績、狀況及前景作出平衡、清晰及容易理解的評審。本公司分別於相關期間終結後按時公佈全年及中期業績。

## E.2 風險管理及內部監控

董事會認為有效的風險管理及內部監控對本集團實現業務的可持續發展及長遠成功至為關鍵。本公司已制定風險管理及內部監控系統，以確保根據統一指引來識別、評估、管理、監控及呈報本公司所有重大風險(包括環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)之間的風險)，並於需要時向高級管理層、審核委員會及董事會匯報。該系統旨在維護本集團的資產及本公司股東的整體利益。

本公司亦已建立適當的內部監控程序，確保全面、正確及準時記錄會計及管理資料。本公司亦定期進行檢討及審查，以確保財務報表的編製符合會計準則及適用的法律和規例。

董事會確認其須對維持足夠風險管理及內部控制系統負責，並透過審核委員會檢討該等系統的有效性。該等系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就重大的失實陳述或損失作出合理的保證。

### 高級管理層

高級管理層負責管理本公司的風險管理程序，及負責經考慮環境變化及本公司的風險承受能力後，確保本公司業務營運乃遵照本公司的風險管理政策進行。

除董事會的監管責任外，本公司已制定風險管理程序，以識別、評估及管理重大風險，並解決重大內部監控缺陷(如有)。高級管理層透過本公司的內部審計部負責年度風險呈報程序。內部審計部的成員與高級管理層若干成員會定期召開會議以檢討及評估風險，並探討重大內部監控缺陷(如有)的解決方案，包括有關年度適用的任變動。風險評估結果乃由管理層進行檢討，並提呈審核委員會及董事會以供審閱。

### 審核委員會及董事會

審核委員會協助董事會履行其於本公司財務、營運、合規、風險管理及內部監控，以及財務及內部審計職能方面資源的監管及企業管治角色。董事會定期獲悉內部審計的結果及因應審核委員會之建議採取相應行動計劃。

### 風險管理

本公司持續監察及完善全面風險管理體系，以確保本公司決策和經營行為不會產生嚴重損害經濟、環境和社會價值的影響，以實現可持續的業務成功。

管理層已向董事會及審核委員會確認截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性。董事會已透過審核委員會就本公司的風險管理及內部監控系統的有效性進行年度檢討，並認為現有的風險管理及內部監控系統足夠而有效。有關檢討涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。董事會並不察覺有任何可能影響本公司股東而須予關注的重要事項，並相信本公司的風險管理及內部監控系統完全符合管治守則中各項有關風險管理及內部監控的守則條文，包括對本公司有重大影響的相關法律和規例上的要求。

## 企業管治報告

本公司確認截至2025年12月31日止年度已遵守管治守則有關風險管理及內部監控的守則條文。董事會對風險管理及內部監控系統進行年度審閱時，已確認本公司在會計、內部審核、財務匯報職能以及環境、社會及管治表現和匯報方面的資源充分水平、員工資歷及經驗足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算亦充足。

### 內部審計

本集團的內部審計部於監察本公司的內部管治方面扮演著重要角色。內部審計部的主要職責是對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審查、定期對本集團進行全面審核，以及檢查有關會計常規的重要事宜及所有重大監控，並向審核委員會提供其發現及提出改進建議。

### 內幕消息的披露

本公司已制定內幕消息政策，定期提醒董事及僱員妥善遵守所有有關內幕消息的政策。本公司的執行董事及公司秘書負責評估任何不可預計重大事件可能對股份價格或成交量的影響，並決定有關資料是否視為內幕資料，而須根據上市規則第13.09條及第13.10條和證券及期貨條例第XIVA部的內幕資料條文在合理可行情況下盡快披露。

### 舉報機制

本公司已制定完善的內部舉報機制，讓員工及其他相關方可透過其官網、專線和郵箱等舉報渠道在保密及匿名情況下，就任何與本集團相關事宜所涉及的不當、舞弊或違規行為表達關注。本公司將會對明晰具體的舉報線索追溯徹查，並承諾對舉報者匿名保護和嘉獎。每宗舉報個案都會在保密的情況下處理，並按既定政策及程序作出跟進。

### 廉潔及職業道德守則

除嚴格遵守國家法律法規、國際道德準則及反舞弊標準外，本公司通過建立《職業道德準則》，從非正當利益、利益衝突、投資、信息保密、公司資產和信息準確性等六大維度作出職業道德規定，以規範員工行為。此外，本公司在《員工手冊》中亦強調《廉潔守則》內容，了解及遵守《廉潔守則》是每位員工的責任，並清楚列明嚴禁員工索取及收受利益。為提升員工對廉潔的意識，在辦公場所、銷售場地亦張貼廉政宣傳提示。本公司相信此舉可推動操守文化廉潔自律的工作作風，並促進本公司反貪腐和可持續發展，以及杜絕在工作過程中各種不正當及腐敗行為。

## F. 董事會權力的轉授

### F.1 管理功能

董事會與管理層之間有清晰的責任分工。董事會制訂、指引及批准本集團的整體策略，並監督及監控本集團業績，而管理層獲授權負責執行策略及日常運作。董事會就管理層的權力給予清晰的指引，並不時檢討授予管理層之職能，以確保該等授權合適並持續符合本集團之利益。

董事會特定地授權管理層處理的主要企業事項包括編製中期報告及年報、於刊登公告及通函前供董事會批准、執行董事會所採納的業務策略及計劃、實施及監察內部監控及風險管理系統，以及遵守相關法定規定、規則及規例。

### F.2 董事會轄下的委員會

本公司已成立三個董事會委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，所有委員會均有訂立特定職權範圍，清楚列明委員會之權力及責任。

所有三個董事會委員會均須按照其職權範圍規定向董事會匯報其決定、調查結果或建議。

### F.3 企業管治職能

董事會負責履行管治守則的守則條文第A.2.1條所載之企業管治職責。年內，董事會履行了(其中包括)以下之職責：

- (a) 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；
- (b) 檢討及監察本公司對遵守法律及監管規定方面的政策及常規，以及董事的培訓和持續專業發展；及
- (c) 檢討本公司遵守管治守則之情況及在企業管治報告內的披露。

## G. 股東參與

### G.1 股東通訊政策

本公司已採納股東通訊政策，確保本公司股東，包括個人及機構股東(統稱「股東」)，及在適當情況下包括一般投資人士，均可適時取得全面、相同及容易理解的本公司資料(包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展、管治及風險概況)，一方面使股東可在知情情況下行使權力，另一方面也讓股東及投資人士與本公司加強溝通。

## 企業管治報告

### G.2 有效溝通

本公司管理人員相信，與股東和廣大投資者維持有效溝通是必需的。年內，執行董事及高級管理人員定期舉行分析員簡報會、投資者會議、一對一會議、本地會議及路演，會見機構投資者、財經分析員及媒體，讓投資者緊貼本集團的業務及發展。此外，本公司充分利用互聯網讓股東輕易全面地獲得資訊。電子版本年報和中期報告、於投資者會議提供的投影片，以及有關本集團業務的最新消息、公告、通函及一般資訊登載於本公司網站 [www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com)。本公司網站提供了電郵地址([ir@shimaowu.com](mailto:ir@shimaowu.com))、郵寄地址及電話號碼，讓股東可隨時向董事會提出查詢。

股東週年大會為股東提供與董事會交流意見的有效平台。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，以確保有高度的問責性，並讓股東緊貼本集團的策略和目標。董事、高級管理人員及外聘核數師均會出席股東大會回答股東問題。

經考慮已建立的多種溝通渠道，董事會信納股東通訊政策於年內已適當實施，並行之有效。

### G.3 股東大會

根據上市規則第13.39(4)條規定，本公司股東大會的表決必需以投票方式進行，以便使每一股份皆有一票表決權。股東大會主席應確保在會議上向股東解釋以投票方式進行表決的詳細程序，並回答股東有關以投票方式表決的任何提問。表決結果分別於聯交所及本公司網站公佈和登載。

本公司外聘核數師出席了2025年股東週年大會，會議期間其代表可回答股東的提問。董事於2025年股東週年大會的出席詳情載列於第48頁的列表。

### G.4 股息政策

本公司已制定支付股息的政策，載明釐定本公司股息支付時的因素，其中包括但不限於本集團的整體財務狀況、實際和未來營運及流動資金狀況，以及預期營運資金需求、資本支出需求及未來擴展計劃。該政策將根據本公司的財務狀況持續作出審閱，如果需要修訂，則提交給董事會審批。

## H. 公司秘書

陳家欣小姐為本公司全職僱員，具備專業資格及豐富經驗，可履行本公司公司秘書的職務。年內，陳小姐共接受了超過15小時的專業培訓，以更新其技能及知識。公司秘書在支援董事會上擔當重要角色，確保董事會成員之間有效的資訊交流，以及遵守董事會程序及所有適用法例、規則和規例。公司秘書透過主席向董事會匯報，而所有董事均可取得公司秘書之意見及服務。

## I. 股東權利

### I.1 召開股東特別大會之程序

根據組織章程細則第64條，任何一名或多名股東(包括認可的結算所(或其代名人))於提呈要求請當日合共持有本公司股本中不少於十分之一的投票權(按每股一票計)亦可提呈要求召開股東特別大會及/或在會議議程中新增決議案(「股東特別大會呈請人」)應有權隨時以書面方式向董事會或公司秘書提交呈請，要求董事會召開股東特別大會，以處理該呈請列明的任何事項。該大會須於提呈該項要求後兩個月內舉行。

股東特別大會呈請人可將該書面要求交付到本公司於香港的主要營業地點(「主要辦事處」)，現址為香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。股東特別大會呈請人必須於該書面要求列明股東特別大會之目的，而該書面要求必須由全體股東特別大會呈請人簽名，並可由若干相同格式之文件組成，各自須經一名或以上股東特別大會呈請人簽署。

本公司之股份過戶及登記香港分處將核實股東特別大會呈請人於呈請上所列之股東特別大會呈請人資料。一經接獲本公司之股份過戶及登記香港分處確認股東特別大會呈請人之呈請有效，公司秘書將立即根據所有相關法定及監管規定，向全體登記股東發出足夠通知，安排董事會召開股東特別大會。相反，倘股東特別大會呈請人之呈請經核實為無效，本公司將不會按要求召開股東特別大會及會通知股東特別大會呈請人。

倘若於交付呈請二十一日內董事會未能籌備召開該大會，股東特別大會呈請人本人(彼等)可以相同的方式召開大會，而股東特別大會呈請人因為董事會未能召開股東特別大會而產生所有有關的合理開支，應由本公司向股東特別大會呈請人予以補償。

### I.2 於股東大會提呈建議之程序

根據開曼群島公司法，並無條文准許股東於股東大會提呈新決議案。然而，為於股東大會上動議決議案，股東須遵守組織章程細則第64條。有關規定及程序如上述。

### I.3 推薦人士參選本公司董事之程序

根據組織章程細則第114條，除非一項有意提名選舉該位人士為董事的股東簽署書面通知，以及一項該位被推選人士簽署表明其願意選舉之書面通知已呈交至本公司於香港之主要辦事處或本公司於香港之股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道遠東金融中心17樓，否則概無人士(退任董事除外)有權在任何股東大會上選舉出任董事職位(除非由董事會推選)。提交該等通知之期間須由不早於指定進行該推選之股東大會通告寄發翌日起計，及不遲於該股東大會舉行日期前七日止，而向本公司發出該等通知之最短期間須最少為七日。該書面通告必須按上市規則第13.51(2)條要求，列明該人士的履歷詳情。股東提名人士參選董事的程序登載於本公司的網站。

## 企業管治報告

### I.4 向董事會提出查詢之程序

本公司歡迎股東提出有關本集團管理及企業管治的意見及關注事項。股東可隨時以電郵方式提出關於本公司的查詢，本公司電郵地址為ir@shimaowwy.com。股東可就其所持股份事宜向本公司的股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)或致電其客戶服務熱線(852) 2980 1333查詢。

### J. 憲章文件

於截至2025年12月31日止年度內，本公司之組織章程大綱及組織章程細則並無變更。

# 董事及高級管理層 簡介

## 執行董事

### 許世壇(主席)

許世壇先生，49歲，自2020年6月1日起出任本公司的董事會主席及執行董事，主要負責本集團的整體策略規劃及業務管理。許世壇先生於2001年取得英國格林威治大學的房地產理學碩士學位，並於2004年在澳洲南澳大學取得工商管理碩士學位，於物業發展和管理方面擁有逾27年經驗。許世壇先生為上海市中國人民政治協商會議委員及香港新家園協會會長。許世壇先生現為本公司之最終控股公司世茂集團控股有限公司(「世茂集團控股」，一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司，及其附屬公司統稱「世茂集團」)的執行董事、總裁及董事會主席。許世壇先生亦為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部定義之本公司主要股東Best Cosmos Limited(為世茂集團控股的全資附屬公司)及世茂集團控股的附屬公司上海世茂股份有限公司(一間於2024年6月在上海證券交易所終止上市之公司)的董事。許世壇先生為本公司最終控股股東(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」))許榮茂先生的兒子及世茂集團控股非執行董事許薇薇小姐的弟弟。

### 邵亮(總裁)

邵亮先生，48歲，於2024年4月26日獲委任為本公司執行董事兼總裁，主要負責本集團的整體策略規劃及營運。邵先生現為世茂集團控股之非執行董事，及曾任世茂集團之集團副總裁及生產運營管理中心負責人，負責全面管理世茂集團的生產運營。邵先生於2001年取得經濟管理學士學位並於同年加入世茂集團，及先後出任世茂集團助理總裁、營銷管理中心負責人及區域銷售管理人員，在營銷及運營管理方面已累積超過25年豐富經驗。

## 獨立非執行董事

### 周心怡

周心怡女士，曾用名周小榮，63歲，於2020年10月13日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。周女士為前海勤博教育科技(深圳)有限公司的董事長兼總裁。周女士曾於1996年8月至2017年10月擔任深圳房地產和物業管理進修學院有限公司院長，並於2017年3月至2018年1月擔任深圳市深投教育有限公司(一間提供教育及職業培訓服務的教育機構)副總經理。周女士曾為中國物業管理協會第五屆理事會的名譽駐會副會長。周女士於1984年7月在中國南京大學取得英語語言與文學學士學位，並於1989年6月在美國斯坦福大學取得教育心理學碩士學位。

## 董事及高級管理層簡介

### 許偉文

許偉文先生，69歲，於2022年8月24日獲委任為本公司獨立非執行董事，負責就本集團的營運及管理提供獨立意見。許偉文先生於1982年取得英國曼徹斯特理工學院(現稱為曼徹斯特城市大學)的文學士學位，在企業財務、項目融資、稅務、會計及審計方面擁有超過43年經驗。許偉文先生曾於多間公司工作，包括粵海制革有限公司(現稱為南粵控股有限公司)、廣南(集團)有限公司(現稱為粵海廣南(集團)有限公司)及金威啤酒集團有限公司(現稱為粵海置地控股有限公司)的執行董事及首席財務官；長江實業(集團)有限公司(現重組為長江和記實業有限公司)的財務經理、信和置業有限公司的總經理(負責企業融資、租賃及物業銷售)，以及麗豐有限公司的集團財務總監。許偉文先生於2005年11月至2013年4月曾出任本公司之最終控股公司世茂集團控股的副總裁兼首席財務官。彼為香港會計師公會資深會員、英國特許公認會計師公會及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。

### 高級管理人員

本公司之執行董事為本集團之高級管理人員。

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B (1)條之規定，本公司須予披露自本公司2025年中期報告刊發以來的董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變動詳情
顧雲昌先生	於2026年3月18日辭任本公司的獨立非執行董事、提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會的成員等職務

除上文所披露外，概無其他資料須根據上市規則第13.51B (1)條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於上文「董事及高級管理層簡介」一節。

# 股東 資料

## 年報

本年報印刷本已備妥，亦可於本公司網站([www.shimaofuwu.com](http://www.shimaofuwu.com))及香港交易及結算所有限公司之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))瀏覽。股東若已透過或已選擇透過(或被視為已同意選擇)以電子形式收取本年報，但(i)仍欲收取印刷本；或(ii)因任何理由於收取或瀏覽載於本公司網站之本報告時出現困難，可以電郵至[873-ecom@vistra.com](mailto:873-ecom@vistra.com)或郵寄到香港夏慤道16號遠東金融中心17樓向本公司之股份過戶及登記香港分處，卓佳證券登記有限公司(「卓佳證券」)，要求索取本報告印刷本，費用全免。

我們鼓勵股東透過本公司網站以電子形式閱覽本公司的公司通訊，以支持環保。股東如欲更改收取日後本公司的公司通訊之語言版本或收取方式的選擇，可隨時電郵或郵寄通知卓佳證券，費用全免。

## 股東週年大會(「股東週年大會」)

2026年股東週年大會將於2026年6月22日(星期一)舉行。2026年股東週年大會通告刊載於發給股東的通函內，該通函連同本年報已一併寄發送予股東，2026年股東週年大會通告及代表委任表格亦登載於本公司網站供查閱。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席2026年股東週年大會並於會上投票的資格：

交回股份過戶文件以作登記的最後時限  
暫停辦理股份過戶登記手續

2026年6月12日(星期五)下午4時30分  
由2026年6月15日(星期一)至2026年6月22日(星期一)(包括首尾兩天)

# 獨立核數師報告



致世茂服務控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計世茂服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第67至164頁的綜合財務報表，包括：於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表、綜合現金流量表及綜合財務報表附註，包括主要會計政策資料。

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》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我們的報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對於本期間綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等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。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

### 應收貿易賬款及其他應收賬款減值

(請參閱綜合財務報表附註2.3(j)、4、23及24)

#### 關鍵審計事項

由於應收貿易賬款及其他應收賬款對綜合財務報表的重要性以及管理層在減值評估過程中涉及的重大判斷，我們將應收貿易賬款及其他應收賬款的減值確定為關鍵審計事項。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：

- 了解有關管理層如何估計應收貿易賬款及其他應收賬款虧損撥備的關鍵控制；

## 關鍵審計事項(續)

### 應收貿易賬款及其他應收賬款減值(續)

(請參閱綜合財務報表附註2.3(j)、4、23及24)

#### 關鍵審計事項

貴集團依據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)的要求，採用預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模型，估計貿易應收賬款及其他應收賬款的虧損撥備。管理層依據香港財務報告準則第9號採用簡化方法，以計量貿易應收賬款的全期預期信貸虧損。應收貿易賬款的預期信貸虧損，針對有重大結餘或出現信貸減值的關聯方及債務人，會逐一進行個別評估；及／或針對餘下債務人，則依據 貴集團的內部信貸評級、歷史信貸虧損經驗及預計結算日期，並結合債務人特有因素、整體經濟狀況，以及對報告期末的當時狀況及狀況預測走向的評估進行調整。出現信貸減值的應收貿易賬款及其他應收賬款的虧損撥備金額按資產賬面值與扣除預期未來信貸虧損失後的預計未來現金流量現值之間的差額計量。

於2025年12月31日，貴集團的應收貿易賬款及其他應收賬款賬面值分別約為人民幣3,911,763,000元及人民幣629,612,000元。貴集團於2025年12月31日的應收貿易賬款及其他應收賬款減值虧損分別約為人民幣1,473,691,000元及人民幣99,893,000元。

#### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：(續)

- 了解管理層如何編製應收貿易賬款的賬齡分析；
- 抽樣測試應收貿易賬款賬齡分析對比銷售發票的準確性；
- 委聘內部估值專家評估管理層在評估估值方法時的所作判斷；
- 評估管理層在釐定於2025年12月31日的應收貿易賬款及其他應收賬款的信貸虧損撥備時所採用的基準及判斷(包括其對有大額結餘或出現信貸減值的應收貿易賬款及其他應收賬款的確定)，管理層於撥備矩陣中將餘下應收貿易賬款歸入不同類別的合理性；
- 評估應用於每筆有大額結餘或出現信貸虧損的關聯方及應收賬款的估計虧損率的基準(參考外部信貸評級、過往結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況及前瞻性資料)；
- 評估過往結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況以及用於釐定計算虧損撥備的撥備矩陣中每個類別所應用估計虧損率的應收賬款特定前瞻性資料的合理性及適當性；及
- 評估綜合財務報表中關於應收貿易賬款及其他應收賬款減值評估的披露是否充分及適當。

## 獨立核數師報告(續)

## 關鍵審計事項(續)

## 業務合併所產生商譽及可識別無形資產的減值評估

(請參閱綜合財務報表附註2.3(d)、4及20)

## 關鍵審計事項

由於在編製減值評估所用貼現現金流量時涉及重大判斷及估計，我們將業務合併所產生商譽及可識別無形資產的減值確定為關鍵審計事項。

於釐定可收回金額時，貴集團管理層透過將現金產生單位預期產生的估計未來現金流量貼現至現值，評估現金產生單位的使用價值。誠如綜合財務報表附註4所載，在使用預測期內貼現率、預算收入、收入增長率及毛利率等過程中需要作出重大判斷及假設。

於2025年12月31日，貴集團的商譽及客戶關係分別約為人民幣1,242,761,000元及人民幣362,691,000元，其產生自貴集團的業務合併。於2025年12月31日，貴集團的商譽及客戶關係減值虧損總額分別約為人民幣828,288,000元及人民幣126,464,000元。

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們已執行下列程序處理該關鍵審計事項：

- 了解對業務合併所產生商譽及可識別無形資產減值評估的相關關鍵控制；
- 獲得管理層及本集團估值專家編製的相關現金產生單位的貼現現金流量分析，並檢查其算術準確性；
- 與管理層及貴集團估值專家討論所用貼現率是否合適；
- 委聘內部估值專家，參考貴集團的過往數據及未來營銷計劃，評估貼現現金流量分析所採用主要假設(包括預測期內預期收入增長率及毛利率)的合理性；
- 根據來源文件，抽樣測試貼現現金流量分析中的輸入數據；
- 透過比較管理層過往所作的貼現現金流量分析與貴集團的實際表現，評估過往有關分析的準確性；及
- 評估綜合財務報表中對減值測試的披露是否充分及適當。

## 其他信息

董事須對其他信息負責。其他信息包括 貴公司2025年年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們有關該等財務報表的核數師報告。

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

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

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。

董事在審核委員會的協助下負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅根據協定的委聘條款向 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。

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該等風險，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，或凌駕於內部監控之上，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監控，以設計在有關情況下屬適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。

## 獨立核數師報告(續)

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 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。根據所獲取的審計證據，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，則我們應當修改我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審計證據。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不再能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計證據，以便對集團財務報表發表意見。就集團審計而言，我們負責所執行審計工作的方向、監督和檢討。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會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監控的任何重大缺陷。

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

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露該等事項，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

註冊公眾利益實體核數師

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27日

溫灝俊

執業證書號碼：P08307

# 綜合損益及其他全面收入表

截至2025年12月31日止年度

	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
收入	6	<b>7,880,037</b>	7,895,536
銷售及服務成本	6	<b>(6,479,925)</b>	(6,331,253)
<b>毛利</b>		<b>1,400,112</b>	1,564,283
銷售及營銷開支		<b>(109,540)</b>	(116,258)
行政開支		<b>(699,268)</b>	(827,492)
處置附屬公司虧損	38(b)	<b>(266)</b>	(589,143)
金融資產減值虧損－淨額	7	<b>(399,553)</b>	(142,878)
無形資產減值虧損	20	<b>(65,027)</b>	(45,829)
分類為持作出售資產的減值虧損	26	–	(2,306)
存貨撥備		<b>(1,184)</b>	(31,818)
其他收入	10	<b>15,048</b>	25,330
其他收益及虧損－淨額	11	<b>27,725</b>	15,023
其他經營開支		<b>(6,516)</b>	(6,626)
<b>經營利潤／(虧損)</b>		<b>161,531</b>	(157,714)
融資收入		<b>23,383</b>	31,501
融資成本		<b>(1,477)</b>	(30,879)
<b>融資收入－淨額</b>	12	<b>21,906</b>	622
分佔聯營公司業績	16	<b>1,755</b>	9,348
<b>除所得稅前利潤／(虧損)</b>	7	<b>185,192</b>	(147,744)
所得稅開支	13	<b>(50,551)</b>	(75,214)
<b>年度利潤／(虧損)</b>		<b>134,641</b>	(222,958)
<b>應佔利潤／(虧損)：</b>			
－本公司權益持有人		<b>103,300</b>	(272,363)
－非控制性權益		<b>31,341</b>	49,405
		<b>134,641</b>	(222,958)

## 綜合損益及其他全面收入表(續)

截至2025年12月31日止年度

	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
年內利潤／(虧損)		<b>134,641</b>	(222,958)
年度其他全面開支，扣除稅項 <u>其後將重新分類至損益的項目</u> －換算海外業務的匯兌差額		<b>(2,378)</b>	(6,613)
年度全面收入／(開支)總額		<b>132,263</b>	(229,571)
應佔全面收入／(開支)總額：			
－本公司權益持有人		<b>100,922</b>	(278,976)
－非控制性權益		<b>31,341</b>	49,405
		<b>132,263</b>	(229,571)
每股盈利／(虧損)			
－基本(人民幣元)	14	<b>0.04</b>	(0.11)
－攤薄(人民幣元)	14	<b>0.04</b>	(0.11)

以上綜合損益及其他全面收入表應與隨附附註一併閱讀。

# 綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	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>			
物業、機器及設備	17	471,191	338,593
使用權資產	18	25,685	43,484
投資物業	19	16,403	17,337
無形資產	20	2,153,934	2,101,162
遞延稅項資產	34	399,777	280,898
於聯營公司的投資	16	590,442	502,204
以公允價值計量且其變動計入損益(「以公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產	21	583,417	5,619
預付款項、按金及其他應收賬款	24	417,026	49,247
<b>非流動資產總值</b>		<b>4,657,875</b>	3,338,544
<b>流動資產</b>			
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	21	114,580	138,703
存貨	22	27,312	174,346
應收貿易賬款	23	3,911,763	3,378,267
預付款項、按金及其他應收賬款	24	1,145,452	2,119,426
受限制銀行結餘	25	101,094	37,489
到期日超過三個月的定期存款	25	1,500,000	1,600,129
現金及現金等價物	25	1,491,273	2,164,112
<b>分類為持作出售的資產</b>	26	<b>8,291,474</b>	9,612,472
		-	36,462
<b>流動資產總值</b>		<b>8,291,474</b>	9,648,934
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	31	1,623,199	1,412,288
已收按金、應計款項及其他應付款項	32	1,480,190	1,602,571
合約負債	6(a)	1,193,063	1,287,690
所得稅負債		532,380	416,177
借貸	30	4,495	-
租賃負債	33	8,024	20,138
<b>與分類為持作出售資產直接相關的負債</b>	26	<b>4,841,351</b>	4,738,864
		-	29,203
<b>流動負債總額</b>		<b>4,841,351</b>	4,768,067
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,450,123</b>	4,880,867
<b>總資產減流動負債</b>		<b>8,107,998</b>	8,219,411

## 綜合財務狀況表(續)

於2025年12月31日

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	33	16,768	23,628
遞延稅項負債	34	92,487	132,124
其他負債及費用撥備	29	22,234	22,688
已收按金、應計款項及其他應付款項	32	6,629	1,928
<b>非流動負債總額</b>		<b>138,118</b>	180,368
<b>資產淨值</b>		<b>7,969,880</b>	8,039,043
<b>權益</b>			
股本	27	21,358	21,358
儲備		7,726,060	7,637,394
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>		<b>7,747,418</b>	7,658,752
<b>非控制性權益</b>		<b>222,462</b>	380,291
<b>總權益</b>		<b>7,969,880</b>	8,039,043

以上綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表已於2026年3月27日獲董事會批准，並由以下人士代表簽署：

許世壇  
董事

邵亮  
董事

# 綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							非控制性	
	股本	股份溢價*	法定儲備*	其他儲備*	庫存儲備*	保留盈利*	總計	權益	總權益
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	21,358	8,416,063	249,499	(1,706,786)	(7,461)	943,767	7,916,440	729,713	8,646,153
年度虧損	-	-	-	-	-	(272,363)	(272,363)	49,405	(222,958)
其他全面開支	-	-	-	(6,613)	-	-	(6,613)	-	(6,613)
年度全面開支總額	-	-	-	(6,613)	-	(272,363)	(278,976)	49,405	(229,571)
以權益結算的股份支付(附註35)	-	-	-	1,159	-	-	1,159	-	1,159
以權益結算的股份支付項下的									
股份失效	-	-	-	(1,903)	-	1,903	-	-	-
已付非控制性權益的股息	-	-	-	-	-	-	-	(51,365)	(51,365)
處置附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	-	-	-	(330,487)	(330,487)
收購非控制性權益(附註38(a))	-	-	-	20,129	-	-	20,129	(20,129)	-
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	-	3,154	3,154
分配至法定儲備	-	-	23,134	-	-	(23,134)	-	-	-
於2024年12月31日的結餘	21,358	8,416,063	272,633	(1,694,014)	(7,461)	650,173	7,658,752	380,291	8,039,043

綜合權益變動表(續)  
截至2025年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔							非控制性 權益	總權益
	股本	股份溢價*	法定儲備*	其他儲備*	庫存儲備*	保留盈利*	總計		
	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘	21,358	8,416,063	272,633	(1,694,014)	(7,461)	650,173	7,658,752	380,291	8,039,043
年度利潤	-	-	-	-	-	103,300	103,300	31,341	134,641
其他全面開支	-	-	-	(2,378)	-	-	(2,378)	-	(2,378)
年度全面收入總額	-	-	-	(2,378)	-	103,300	100,922	31,341	132,263
以權益結算的股份支付(附註35)	-	-	-	(292)	-	-	(292)	-	(292)
以權益結算的股份支付項下的 股份失效	-	-	-	(1,083)	-	1,083	-	-	-
附屬公司向非控制性權益宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(75,737)	(75,737)
處置附屬公司(附註38(b))	-	-	-	-	-	-	-	(3,193)	(3,193)
收購非控制性權益(附註38(a))	-	-	-	(11,964)	-	-	(11,964)	(114,580)	(126,544)
非控制性權益注資	-	-	-	-	-	-	-	4,340	4,340
分配至法定儲備	-	-	11,592	-	-	(11,592)	-	-	-
於2025年12月31日的結餘	21,358	8,416,063	284,225	(1,709,731)	(7,461)	742,964	7,747,418	222,462	7,969,880

\* 該等儲備賬組成綜合財務狀況表中的綜合儲備。

# 綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	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
<b>經營業務活動所得現金流量</b>			
經營業務所得現金	37(a)	<b>1,090,608</b>	251,994
已收銀行存款利息		<b>23,383</b>	31,501
已付所得稅		<b>(92,864)</b>	(82,129)
<b>經營業務活動所得現金淨額</b>		<b>1,021,127</b>	201,366
<b>投資活動所得現金流量</b>			
聯營公司投資		<b>(99,810)</b>	(441,479)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產投資		<b>(692,120)</b>	–
收購附屬公司付款，扣除所收現金		<b>(6,600)</b>	(175,185)
(付款)／出售附屬公司所得款項，扣除所售現金	38(b)	<b>(16,727)</b>	137,917
物業、機器及設備付款		<b>(313,392)</b>	(84,218)
出售物業、機器及設備所得款項		<b>10,884</b>	39,638
收購無形資產付款		<b>(609,322)</b>	(225,471)
提早終止租賃的(收益)／虧損		<b>(3,451)</b>	4,235
來自聯營公司的股息	16	<b>13,327</b>	9,642
到期日超過三個月的定期存款減少／(增加)	25	<b>100,129</b>	(600,129)
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(1,617,082)</b>	(1,335,050)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
附屬公司非控制性權益的注資		<b>4,340</b>	3,154
收購非控制性權益的付款		<b>(70,030)</b>	(99,526)
已付非控制性權益的股息		<b>(14,993)</b>	(76,389)
銀行借貸所得款項		<b>4,495</b>	31,000
償還銀行借貸		–	(221,154)
償還其他借貸		–	(51,246)
已付借貸利息		–	(17,904)
已付其他借貸利息		–	(10,003)
已付租賃負債利息	33(c)	<b>(1,477)</b>	(2,972)
租賃負債付款	33(c)	<b>(15,883)</b>	(33,543)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(93,548)</b>	(478,583)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>			
年初現金及現金等價物		<b>2,183,639</b>	3,788,300
現金及現金等價物的匯率變動影響		<b>(2,863)</b>	7,606
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,491,273</b>	2,183,639
<b>現金及現金等價物結餘分析：</b>			
銀行結餘及現金	25	<b>1,491,273</b>	2,164,112
計入分類為持作出售資產的銀行結餘及現金	26	–	19,527
		<b>1,491,273</b>	2,183,639

以上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

截至2025年12月31日止年度

## 1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所上市。本公司董事認為，本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「最終控股股東」)全資擁有的公司。

## 2.1 編製基準

本年度綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」))及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用披露規定，以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

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2.2披露。

除於報告期末按公允價值列賬的若干金融工具外，綜合財務報表按照歷史成本慣例編製。分類為持作出售的資產以賬面值及公允價值減銷售成本兩者的較低者列賬。計量基準於以下所載會計政策中闡釋。

歷史成本一般按商品及服務交易時所付對價的公允價值計算。

除另有指明外，該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。除另有說明外，所有金額均約整至最接近的千位數(「人民幣千元」)。

編製符合香港財務報告準則會計準則的財務報表須使用若干主要會計估計。管理層在應用本集團會計政策過程中亦須作出判斷。涉及需要較多判斷或較為複雜的範疇，或相關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。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

### 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(修訂本)「缺乏可兌換性」，該修訂本於本集團自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(修訂本)訂明，實體應如何評估某種貨幣是否可兌換，以及在不可兌換的情況下應如何釐定期匯率。此外，該修訂本亦規定實體須披露額外資料，使財務報表使用者能夠了解該貨幣無法兌換為其他貨幣如何影響或預期將如何影響該實體的財務表現、財務狀況及現金流量。

該修訂本對本集團的綜合財務報表並無重大影響。

### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於本綜合財務報表批准日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已刊發但尚未生效，且並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第19號	並無公共責任的附屬公司：披露及相關修訂 <sup>2</sup>
香港財務報告準則9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>1</sup>
香港財務報告準則10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間出售資產或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 <sup>1</sup>
香港會計準則第21號(修訂本)	換算至高通脹呈列貨幣 <sup>2</sup>
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對於包含按要求償還條款的定期貸款的分類 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 生效日期待定

董事預計，所有準則頒佈將於頒佈生效日期或之後開始的首個期間納入本集團的會計政策。預期將對本集團會計政策產生影響的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的資料載於下文。預期其他新訂香港財務報告準則會計準則及準則修訂本不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

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

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」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，但會影響該等項目的呈列。其引入三項主要的新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計(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業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出收窄範圍的修訂，其中包括：

- 以「經營損益」為起始點，採用間接方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。董事目前正致力於確定香港財務報告準則第18號的所有影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表的結構以及管理層業績指標所需的額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標記為「其他」的項目。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.2 採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

### 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則(續)

#### 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)「金融工具分類及計量的修訂」

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)提出的主要變動概述如下：

- 釐清若干金融資產及負債的確認及終止確認日期，並就通過電子現金轉賬系統結算的若干金融負債提出新的例外情況；
- 就評估金融資產是否符合純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)準則作澄清及提供進一步指引；
- 就具有可改變現金流量的合約條款的若干金融工具(例如與達成環境、社會及管治目標掛鈎的工具)提出新的披露規定；及
- 對於指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入」)的股本工具更新披露規定。

該修訂本於2026年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須追溯應用，同時對期初保留盈利進行調整。有關金融資產分類及相關披露的修訂可提前採用，其餘修訂則可於日後應用。本公司董事預期，該修訂本將不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

## 2.3 重要會計政策

編製該等綜合財務報表時應用的重要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策於所呈列的所有年度貫徹應用。

### (a) 綜合基準

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

附屬公司指本公司對其直接或間接擁有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資公司可變回報的風險或權利，並能夠向被投資公司使用其權力影響回報金額時，則本集團擁有控制權。當本集團的現有權力賦予其目前指導有關業務(即大幅影響實體回報的業務)的能力時，則本集團對該實體擁有權力。在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權。在持有人有實際能力行使潛在投票權的情況下，方會考慮該權利。

當本公司直接或間接擁有被投資公司少於大多數的投票權或類似權利時，本集團於評估其對被投資公司是否擁有權力時會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (i) 與被投資公司的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (ii) 其他合約安排所產生的權利；及
- (iii) 本集團的投票權及潛在投票權。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (a) 綜合基準(續)

附屬公司的財務報表按與本公司相同的報告期，採用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權當日起綜合入賬，並繼續綜合入賬，直至有關控制權終止當日為止。

損益及其他全面收入的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制性權益，即使此舉引致非控制性權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易的所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數對銷。集團內公司間交易所產生的未變現虧損亦會如未變現收益般對銷，惟僅以並無減值證據者為限。

非控制性權益指並非由本公司直接或間接於附屬公司應佔的權益，及本集團並未與該等權益持有人達成任何會令本集團整體上對該等權益產生合約責任使其符合金融負債定義的額外條款。非控制性權益於綜合財務狀況表的權益中與本公司權益持有人應佔權益分開呈列。於本集團業績內的非控制性權益在綜合損益及其他全面收入表內，按本公司非控制性權益與權益持有人之間年度總損益及全面收入總額的分配呈列。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權元素中一項或多項元素出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。

本集團於附屬公司的權益變動倘不會導致喪失控制權，則入賬列為權益交易(即與擁有人以擁有人身份進行的交易)。控制性及非控制性權益的賬面值經調整以反映其於附屬公司相對權益的變動。非控制性權益的調整金額與已付或已收對價公允價值間的差額，直接於權益確認，並撥歸本公司權益持有人。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制性權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並於損益確認(i)已收對價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)任何因而產生的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

除分類為持作出售的投資外，本公司財務狀況表內於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列賬(見附註2.3(d))。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (b) 業務合併及商譽

本集團可選擇以逐項交易基準應用可選集中度測試，該基準可對所收購的一組活動及資產是否並非一項業務作簡化評估。倘所購總資產的公允價值絕大部分集中在單一可識別資產或一組類似可識別資產中，則符合集中度測試。評估的總資產不包括現金及現金等價物、遞延稅項資產及由遞延稅項負債影響產生的商譽。倘符合集中度測試，該組活動及資產會被釐定為並非業務及毋須作進一步評估。倘未符合測試或倘收購方選擇不應測用測試，則本集團應進行評估，以釐定是否存在共同對產出能力有重大貢獻的投入及實質性過程，以釐定該組活動及資產是否為業務。

業務合併使用收購法入賬。所轉讓對價按收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方的前任擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權發行的股權的總和。於每項業務合併中，本集團選擇以公允價值或被收購方可識別資產淨值的分佔比例，計量於被收購方屬現有擁有權權益並賦予其持有人權利於清盤時按比例分佔資產淨值的非控制性權益。非控制性權益的所有其他部分按公允價值計量。收購相關成本於產生時列為開支。

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

倘業務合併分階段達成，先前持有的股權按其於收購日期的公允價值重新計量，由此產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將予轉讓的任何或然對價於收購日期按公允價值確認。分類為一項資產或負債的或然對價按公允價值計量，公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或然對價毋須重新計量，且其後結算於權益中入賬。

商譽初步按成本計量，即所轉讓對價、就非控制性權益確認的金額及本集團此前持有的被收購方股權的任何公允價值超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。倘該對價及其他項目之和低於所收購資產淨值的公允價值，有關差額在重估後於損益內確認為議價收購收益。商譽後續按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年會作減值測試，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則會更頻密地進行測試。本集團每年於12月31日進行商譽減值測試。就減值測試而言，於業務合併時收購的商譽自收購日期起分配至預期將從合併協同效應受益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團的其他資產或負債是否已被分配至該等單位或單位組別。

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

當商譽被分配至某現金產生單位(或現金產生單位組別)，而該單位中的部分業務被出售，則當釐定該出售的收益或虧損時，與該項被出售業務相關的商譽會納入該業務的賬面值。在該等情況下被出售的商譽按該項被出售業務與現金產生單位保留部分的相對價值計量。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (c) 於聯營公司的投資

聯營公司為本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益，並可對其發揮重大影響力的實體。重大影響力指有權參與被投資公司的財務及營運政策的決策，但不能控制或共同控制有關政策。

於聯營公司的投資採用權益法入賬。根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整，以確認分別計入綜合損益及其他全面收入表中的本集團分佔收購後損益及其他全面收入變動。倘出現任何不相符的會計政策，會作出相應調整。

於被投資公司成為聯營公司當日，於聯營公司的投資採用權益法入賬。收購於聯營公司的投資時，投資成本超過本集團分佔該被投資公司可識別資產及負債公允價值淨額的任何部分確認為商譽，並計入投資的賬面值。

本集團與聯營公司之間因交易產生的未變現收益及虧損，以本集團於聯營公司的投資為限予以對銷，除非未變現虧損證明所轉讓資產出現減值。

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

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

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益，而是將該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司的重大影響力後，本集團按其公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力時聯營公司的賬面值與保留投資及出售所得款項的公允價值之間的任何差額於損益內確認。

### (d) 非金融資產減值

物業、機器及設備、使用權資產、投資物業、無形資產、於聯營公司的投資及本公司於附屬公司的投資須進行減值測試。

商譽至少每年進行一次減值測試，無論是否有減值跡象。每當有跡象表明資產的賬面值可能無法收回時，將對所有其他資產進行減值測試。

減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額的部分即時確認為開支。可收回金額為反映市況的公允價值減出售成本與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (d) 非金融資產減值(續)

就評估減值而言，倘一項資產所產生的現金流入在很大程度上不獨立於其他資產所產生的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位(「現金產生單位」))釐定可收回金額。因此，若干資產單獨進行減值測試，若干則於現金產生單位層面進行測試。倘可確定合理、一致的分配基準，公司資產將被分配至各個現金產生單位，否則其將被分配至可確定合理、一致分配基準的最小現金產生單位組別。具體而言，商譽被分配至預期將從相關業務合併的協同效應受益的該等現金產生單位，該等現金產生單位為集團內部就內部管理而言監察商譽的最低層級，且不大於一個經營分部。

就已獲分配商譽的現金產生單位所確認的減值虧損會初步計入商譽的賬面值。任何剩餘的減值虧損會按比例於現金產生單位內的其他資產扣除，惟資產的賬面值不會削減至低於其個別公允價值減出售成本或使用價值(倘可釐定)。

商譽的減值虧損不會於其後期間撥回。其他資產的減值虧損僅於用以釐定該資產可收回金額的估計出現有利變動時撥回，惟該資產的賬面值不得超過並無確認減值虧損時原應釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

於中期就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。即使假設在該中期所屬財政年度末時方評估減值並確認應無虧損或所確認的虧損應會較少，亦不會撥回減值虧損。

### (e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。誠如會計政策對「持作出售非流動資產及處置組」所進一步解釋(附註2.3(g))，當物業、機器及設備項目被分類為持作出售，或當其為分類為持作出售的處置組的一部分時，其不會被折舊，而是根據香港財務報告準則第5號「持作出售的非流動資產及已終止經營業務」(「香港財務報告準則第5號」)入賬。物業、機器及設備項目的成本包括其購買價及將資產達至其擬定用途的運作狀況及地點所產生的任何直接應佔成本。

在建工程以成本減去減值虧損列賬。成本包括開發資產直接應佔開支，包括於開發期間產生的建築成本、借貸成本及專業費用。於完成時，有關資產轉撥至物業、機器及設備項下的適當資產類別。

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

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (e) 物業、機器及設備(續)

折舊於估計可使用年期或(於租賃物業裝修的情況下)租期的較短者使用直線法將其成本分配至其餘值計算，詳情如下：

	估計可使用年期
樓宇	50年或土地使用權餘下租期(以較短者為準)
辦公設備	5年
機器及設備	5年
車輛	5年
租賃物業裝修	估計可使用年期或租期的較短期間

倘物業、機器及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目成本將合理分配至各部分，而各部分將分開計算折舊。餘值、可使用年期及折舊方法將至少於各財政年度末審閱及於適當時作出調整。

倘資產的賬面值大於其估計可收回金額，則資產的賬面值即時撇減至其可收回金額。

物業、機器及設備項目(包括任何初步確認的重要部分)於出售或預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。於資產終止確認年度因出售或報廢於綜合損益及其他全面收入表的「其他收益及虧損－淨額」中確認的任何收益或虧損，為有關資產銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

### (f) 投資物業

投資物業(即持作租賃的商業物業)為獲得租金收益而持有且並非由本集團佔用。

投資物業初步按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業按成本減其後累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊按投資物業的估計可使用年期(20至40年)並考慮其估計餘值後以直線法撇銷其成本進行確認。

投資物業於出售時或當投資物業不再可供使用及預期出售投資物業將無法帶來未來經濟利益時終止確認。

### (g) 持作出售非流動資產及處置組

倘非流動資產的賬面值將主要通過出售交易而非持續使用收回，則分類為持作出售。就此而言，有關資產須根據類似交易中出售此類資產的慣例，在當前狀況下即可立即出售，且出售機會極高。不論出售後本集團是否保留於前附屬公司的非控制性權益，分類為處置組的所有附屬公司資產及負債均重新分類為持作出售。

分類為持作出售的非流動資產(投資物業及金融資產除外)按其賬面值及公允價值減銷售成本之較低者計量。分類為持作出售的物業、機器及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (h) 無形資產

單獨收購的無形資產在初步確認時按成本計量。業務合併中收購的無形資產的成本是其在收購日期的公允價值。無形資產的可使用年期可評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後按可使用經濟年期攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時進行減值評估。年期有限的無形資產的攤銷期間及攤銷方法至少於各財政年度末審閱一次。

#### (i) 計算機軟件

獲取的軟件牌照按收購及特定軟件投入使用所產生成本為基準入賬。該等成本於其估計可使用年期(5至10年)攤銷。本集團的計算機軟件主要包括為財務系統獲取的軟件牌照。基於軟件現時具備的功能及本集團的日常經營需要，本集團認為在現時的財務報告需要下，5至10年的可使用年期是最佳估計。

#### (ii) 研發

與研發軟件項目相關的成本在產生時確認為開支。本集團所控制可識別及獨有軟件產品的設計及測試直接應佔的開發成本，在滿足以下條件的情況下確認為無形資產：

- 完成有關軟件在技術上可行，因此將可投入使用；
- 管理層有意完成有關軟件並加以使用或銷售；
- 有使用或銷售有關軟件的能力；
- 可證明有關軟件如何可於未來帶來經濟效益；
- 具備充足的技術、財務及其他資源以完成軟件開發及使用或銷售；及
- 能夠可靠計量軟件於開發期間的應佔支出。

資本化為軟件部分直接應佔成本包括僱員成本及相關開支的適當比例。

資本化開發成本作為無形資產入賬，並從資產可供使用時間點起予以攤銷。

不符合上述條件的研究支出及開發支出在產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (h) 無形資產(續)

#### (iii) 客戶關係

在業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。合約客戶關係的可使用年期有限，其按成本減累計攤銷的方式入賬。攤銷於客戶關係96至120個月的預計年期使用直線法計算得出。客戶關係96至120個月的可使用年期是經參考董事基於過往重續模式及行業慣例，就與客戶的物業管理服務預期合約期(包括重續)所作最佳估計後釐定。

#### (iv) 品牌名稱

在業務合併中收購的品牌名稱按收購日期的公允價值確認。其可使用年期有限，其後按成本減累計攤銷及減值列賬。攤銷以直線法計算，估計可使用年期為8年。

### (i) 租賃

倘合約轉讓於一段期間內使用已識別資產的控制權以換取對價，則合約屬或包含租賃。

就訂立、修訂或業務合併中獲取的合約，本集團在合約開始日、修訂日或獲取日期(如適用)按照香港財務報告準則第16號「租賃」項下的定義評估該合約是否屬或包含租賃。除非合約的條款及條件後續發生變更，否則不會對此類合約進行重新評估。

#### 本集團作為承租人

將對價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，本集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格將合約對價分配至各租賃組成部分。非租賃組成部分以相對獨立價格基準與租賃組成部分區分開來。

除短期租賃及低價值資產租賃外，本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法。本集團就須作出的租賃付款確認租賃負債，而使用權資產指使用相關資產的權利。

#### 使用權資產

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠；
- 本集團產生的任何初始直接成本；及
- 本集團於拆除及拆遷相關資產、復原相關資產所在場地或復原相關資產至租賃的條款及條件所規定的狀況而產生的成本估計。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (i) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 使用權資產(續)

使用權資產於租賃開始日(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

使用權資產以直線法於有關資產租期與估計可使用年期之間的較短者計提折舊。倘租賃資產的擁有權於租期結束前轉讓予本集團或有關成本反映行使購買選擇權，則折舊按有關資產的估計可使用年期計算。

本集團於綜合財務狀況表內將使用權資產呈列為單獨項目。

##### 可退還租金按金

已付可退還租金按金根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)入賬，初步按公允價值計量。初步確認時對公允價值所作調整被視為額外租賃付款並計入使用權資產的成本。

##### 租賃負債

租賃負債於租賃開始日按租期將予支付租賃付款的現值予以確認。租賃付款包括定額付款(包括實質定額付款)減任何應收租賃優惠、隨指數或比率浮動的可變租賃付款及根據餘值保證預期將予支付的款項。租賃付款亦包括本集團合理確定將予行使的購買選擇權的行使價及(倘租期反映本集團行使選擇權終止租賃)終止租賃的罰款付款。並非隨指數或比率浮動的可變租賃付款於觸發付款事項或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，本集團使用於租賃開始日的增量借貸利率，原因為租賃內隱含的利率無法輕易確定。開始日後，租賃負債按利息增加及租賃付款予以調整。

本集團在綜合財務狀況表中將租賃負債單獨列示。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對機器及設備的短期租賃(即租期由開始日起計為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。其亦就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款以直線法於租期確認為開支。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (j) 金融資產

金融資產在集團實體成為工具合約條文的訂約方時確認。所有常規途徑買賣的金融資產以交易日作為確認和終止確認基礎。常規途徑買賣是指須按市場規定或慣例設定的期間內交付資產的金融資產買賣。

#### 金融資產的分類及後續計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本、以公允價值計量且其變動計入其他全面收入及以公允價值計量且其變動計入損益計量。

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理金融資產的業務模式。除並無包含重大融資部分或本集團已應用不調整重大融資部分影響的可行權宜方法的應收貿易賬款外，本集團初步按其公允價值計量金融資產，倘並非以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，則加上交易成本。因收購以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產而直接應佔的交易成本即時於損益中確認。並無包含重大融資部分或本集團已應用可行權宜方法的應收貿易賬款，根據下文「收入確認」所載政策按照香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本進行分類及計量，需產生純粹支付本金及未償還本金利息(「純粹支付本金及利息」)的現金流量。現金流量並非為純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按以公允價值計量且其變動計入損益進行分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而以公允價值計量且其變動計入其他全面收入分類及計量的金融資產則於旨在收取合約現金流量及出售的業務模式中持有。

所有其他金融資產其後以公允價值計量且其變動計入損益，但在首次應用／初步確認金融資產之日，倘該權益投資並非持作買賣，亦非由於收購方在香港財務報告準則第3號「業務合併」所適用的業務合併中確認的或然對價，本集團可不可撤銷地選擇於其他全面收入呈列權益投資的其後公允價值變動。

倘符合以下條件，金融資產分類為持作買賣：

- 收購該資產主要目的為短期內出售；或
- 於初步確認時，該資產是本集團集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有實質短期獲利模式；或
- 該資產並非指定為對沖工具及無實際對沖效果的衍生工具。

此外，本集團可不可撤銷地指定須按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產為以公允價值計量且其變動計入損益(倘若此舉可消除或顯著減少會計錯配)。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (j) 金融資產(續)

#### 按攤銷成本計量的金融資產

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須進行預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估。

#### 實際利率法

實際利率法為計算金融資產或金融負債的攤銷成本及按相關期間於綜合損益分配及確認利息收入及利息開支的方法。實際利率為於金融資產或金融負債的預期年期內將估計未來現金收入或付款(包括構成實際利率不可或缺部分的所有已付或已收費用及點子、交易成本以及其他溢價或折讓)準確貼現至金融資產的賬面總值或金融負債的攤銷成本的利率。於計算實際利率時，本集團透過考慮金融工具的所有合約條款(但不考慮預期信貸虧損)估計預期現金流量。

就其後按攤銷成本計量的債務工具，其以實際利率法確認利息收入。

除其後出現信貸減值的金融資產(見下文)外，利息收入透過就金融資產賬面總值應用實際利率計算。就其後出現信貸減值的金融資產而言，利息收入將自下個報告期起就金融資產攤銷成本應用實際利率確認。倘於其後報告期內出現信貸減值的金融工具的信貸風險改善使金融資產不再出現信貸減值，則利息收入自釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起就金融資產的賬面總值應用實際利率確認。

即使其後金融資產的信貸風險改善使金融資產不再出現信貸減值，計算亦不會回復總值基準。有關按攤銷成本計量的金融資產減值的會計政策於下文載述。

本集團日常業務過程中產生的利息收入呈列為其他收入。

#### 終止確認金融資產

在收取資產所產生現金流量的合約權利到期，或將金融資產及該資產所有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體的情況下，本集團方會終止確認金融資產。倘本集團並無轉讓或保留所有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認其於資產的保留權益及就其可能須支付的金額確認相關負債。倘本集團保留已轉讓金融資產所有權的絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該金融資產，亦會就已收所得款項確認有抵押借貸。

於終止確認整項按攤銷成本計量的金融資產時，該資產賬面值與已收及應收對價總額間的差額於損益中確認。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (j) 金融資產(續)

#### 金融資產減值及根據香港財務報告準則第9號進行減值的其他項目

本集團按前瞻性基準評估其按攤銷成本列賬的資產相關的預期信貸虧損。預期信貸虧損為於金融資產的預計年期內的信貸虧損概率加權估計(即所有現金缺額的現值)。所應用減值方法取決於自初步確認以來信貸風險有否顯著增加。

全期預期信貸虧損指於相關工具預計年期內所有可能違約事件產生的預期信貸虧損，而12個月預期信貸虧損(「12個月預期信貸虧損」)指預計於報告期末後12個月內可能發生的違約事件產生的部分全期預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗而作出，並就債務人特定因素、整體經濟狀況以及對於報告期末的當時狀況及未來狀況預測的評估作調整。

本集團一直就應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。就所有其他金融資產而言，本集團計量等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，在此情況下，本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損，是基於自初步確認以來出現違約的可能性或風險是否顯著增加。

#### 信貸風險顯著增加

本集團於初步確認金融資產時考慮違約的可能性，並於各報告期內持續考慮信貸風險有否顯著增加。為評估信用風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告期末的違約風險與於初步確認日期的違約風險，並考慮可獲得的合理及可靠前瞻性資料，尤其納入下列各項指標：

- 債務人的外部信貸評級實際或預期出現重大不利變動；
- 預期對債務人履行責任的能力造成重大變動的業務、金融或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 債務人的經營業績實際或預期出現重大變動；
- 同一債務人的其他金融工具的信貸風險大幅增加；及
- 預期債務人表現及行為出現重大變動，包括債務人的付款狀態變動及債務人的經營業績變動。

不論上述評估的結果如何，本集團假定，當合約付款逾期超過30天，則信貸風險自初步確認以來已顯著增加，除非本集團有合理可靠的資料證明信貸風險並無增加。

附註3(c)詳細說明本集團如何釐定信貸風險是否顯著增加。本集團定期監察用以識別信貸風險是否已顯著增加的標準的成效，並適時作出修訂，從而確保有關標準能夠於款項逾期前識別信貸風險顯著增加。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (j) 金融資產(續)

#### 金融資產減值及根據香港財務報告準則第9號進行減值的其他項目(續)

##### 違約

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

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

##### 出現信貸減值的金融資產

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

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

##### 撤銷政策

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

##### 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約時的損失程度)及違約風險的函數。評估違約概率及違約損失率依據經前瞻性資料調整的歷史數據。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權的金額，其以發生違約的相應風險作為權重而確定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付本集團的所有合約現金流量與本集團預計收取的現金流量(按初步確認時釐定的實際利率貼現)間的差額。

倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合尚未取得個別工具證據的情況，金融工具乃根據其共同的信貸風險特徵進行分組。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (j) 金融資產(續)

#### 金融資產減值及根據香港財務報告準則第9號進行減值的其他項目(續)

##### 預期信貸虧損的計量及確認(續)

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分享類似信貸風險特徵。

就應收貿易賬款而言，本集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡易方法，當中規定預期全期虧損須自初步確認資產起確認。應收貿易賬款的預期信貸虧損根據本集團的內部信貸評級、過往信貸虧損經驗及預期結算日期對有重大結餘或已出現信貸減值的關聯方及債務人作個別評估，及／或對餘下債務人作集體評估，並就債務人的特定因素、整體經濟狀況及於報告期末的現況及預測狀況方向(包括貨幣時間價值(如適用))的評估作出調整。

於各報告期末，估計違約率經重新評估，前瞻性估計的變動亦會予以考慮。

於估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合約期間。

倘本集團已於過往報告期以相等於全期預期信貸虧損的金額計量金融工具的虧損撥備，惟於當前報告日期釐定其不再符合全期預期信貸虧損的條件，則本集團於當前報告日期以相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

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

### (k) 金融負債

#### 分類及其後計量

金融負債於初步確認時分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或指定為有效對沖當中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步以公允價值確認，而貸款及借貸則扣除直接應佔的交易成本，所得款項(扣除交易成本)及贖回價值的任何差額，在借貸期間以實際利率法於損益確認。倘可能將會提取部分或全部融資，則設立貸款融資支付的費用會確認為貸款交易成本。於該情況下，該費用將遞延至提取融資為止。倘無證據證明可能將會提取部分或全部融資，該費用會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。

#### 其後按攤銷成本計量的金融負債

於初步確認後，金融負債(包括應付貿易賬款、已收按金、應計款項及其他應付款項、租賃負債、應付股息及銀行借貸)其後會以實際利率法按攤銷成本計量，惟倘貼現影響並不重大，則會按成本列賬。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (k) 金融負債(續)

#### 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債包括業務合併中收購方的或然對價。此類別亦包括本集團訂立的衍生金融工具，其並非指定為香港財務報告準則第9號定義的對沖關係中的對沖工具。獨立嵌入式衍生工具亦被分類為持作買賣，除非其被指定為有效對沖工具。

於初步確認後，按公允價值計量的金融負債公允價值變動在其產生期間於損益中確認。

#### 終止確認金融負債

當且僅當負債項下責任已獲履行、取消或屆滿，該金融負債方會終止確認。倘重新磋商現有金融負債以透過發行股本工具悉數或部分抵銷該負債，則入賬列為已清償原有金融負債及於發行時按公允價值確認股本工具，而已清償的金融負債(或部分金融負債)的賬面值與已付對價(即已發行股本工具的公允價值)之間的差額於損益確認。

### (l) 抵銷金融工具

當本集團當前有法定可執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產及結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在財務狀況表呈報其淨額。本集團亦已訂立不符合抵銷條件的安排，但仍允許在破產或終止合約等若干情況下抵銷相關金額。

### (m) 存貨

#### (i) 停車位

已採購停車位成本於扣除回扣及折扣後確定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減估計完成銷售的必要成本。

#### (ii) 其他存貨

其他存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。其他存貨的成本以先進先出法釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價減落成的估計成本及估計完成銷售的必要成本。

### (n) 現金及現金等價物

於綜合財務狀況表中呈列的現金及現金等價物包括：

- (i) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義的銀行結餘；及
- (ii) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以內)、可隨時轉換為已知數額的現金且價值變動風險輕微的高流通性投資。持有現金等價物旨在應付短期現金承擔，而非作投資或其他用途。

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物如上文所界定。

本集團使用受第三方合約限制的銀行結餘呈列為現金的一部分，除非有關限制導致銀行結餘不再符合現金的定義。影響銀行結餘使用的合約限制於附註25中披露。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (o) 撥備

法律申索撥備在下列情況下確認：當本集團因已發生的事件須承擔現有的法律或推定責任，而解除責任時有可能消耗資源，且金額已可靠地作出估算。撥備不會就未來經營虧損而確認。

如有多項類似責任，解除責任時需要作出資源消耗的可能性經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

撥備按預期解除該項責任所需開支的現值來衡量，以反映對貨幣時間價值及該項責任特定風險的當前市場評估的除稅前利率計算。因時間推移而引起的撥備增加確認為利息開支。

### (p) 股本

普通股分類為權益。

直接來自於發行新股或購股權而增加的成本於權益於扣除稅項後列值為所得款項扣減。

如任何集團公司購買本公司的股本(庫存股份)，所支付的對價(包括任何增加的直接應佔成本(扣除所得稅))從本公司權益持有人應佔的權益中扣除，直至股份被註銷或重新發行為止。倘有關普通股其後被重新發行，則扣除任何增加的直接應佔交易成本及有關所得稅影響收取的任何對價計入本公司權益持有人應佔的權益。

### (q) 所得稅

所得稅包括本期稅項及遞延稅項。

本期所得稅資產及／或負債包括財政部門要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告期末尚未繳付之納稅責任或財政部門提出之申索，乃基於該年度應課稅溢利，根據有關財政期間適用之稅率及稅法計算。本期稅項資產或負債之所有變動均於損益確認為稅項開支之一部分。

遞延稅項採用負債法就於報告期末綜合財務報表內資產及負債之賬面值與其各自稅基間之暫時差額計算。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產則就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅項抵免確認，惟以可能錄得應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未動用稅項抵免為限。

倘暫時差額來自商譽或交易(不影響應課稅或會計溢利或虧損且不會產生相同的應課稅及可扣減暫時差額)中初步確認(業務合併除外)之資產及負債，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司及聯營公司之投資所產生應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額之撥回，且在可預見未來不大可能撥回該暫時差額則除外。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (q) 所得稅(續)

就租賃交易而言，稅項扣減歸屬於租賃負債，本集團對租賃負債及相關資產分開應用香港會計準則第12號的規定。本集團確認一項與租賃負債有關的遞延稅項資產，惟以可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅暫時差額為限，並就所有應課稅暫時差額確認一項遞延稅項負債。

倘預期於償付負債或變現資產期間適用之稅率於報告期末已經或大致上已實施，則遞延稅項按有關稅率計算，毋須貼現。

遞延稅項資產或負債之變動於損益確認，或倘遞延稅項資產或負債之變動與直接自其他全面收入或直接於權益中扣除或計入之項目有關，則於其他全面收入或直接於權益內確認。

當不同的稅率應用於不同的應課稅收入水平時，遞延稅項資產及負債會採用預期適用於暫時差額預期撥回期間之應課稅收入之平均稅率計量。

釐定平均稅率須估計下列各項：(i)現有暫時差額於何時撥回及(ii)該等年度之未來應課稅溢利金額。未來應課稅溢利之估計包括：

- 收入或虧損，不包括暫時差額撥回；及
- 現有暫時差額撥回。

本期稅項資產及本期稅項負債僅在以下情況以淨額呈列：

- (a) 本集團依法有強制執行權可以抵銷確認金額；及
- (b) 計劃以淨額基準結算，或同時變現該資產並結清該負債。

本集團僅在以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可以將本期稅項資產與本期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就以下任何一項徵收之所得稅有關：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額之遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算本期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債之不同應課稅實體。

### (r) 政府補助

與收入相關的政府補助於綜合損益及其他全面收入表「其他收入」項下以總額呈列。

### (s) 借貸成本

所有借貸成本均於其產生期間在損益確認。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (t) 僱員福利

#### (i) 退休金責任

本集團僅設有固定供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與由中國有關省市政府營辦的若干固定供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員每月須按僱員薪金某百分比向這些計劃作出供款。省市政府承諾承擔上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員退休福利的責任。本集團除每月供款外，並無其他涉及支付僱員退休及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產由政府管控獨立管理的基金持有，並與本集團的資產分開持有。

本集團的固定供款退休計劃的供款於產生時列作開支。

#### (ii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團中國僱員有權參與多項由政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團按僱員薪金的若干百分比每月向該等基金供款，其設有上限。本集團對該等基金的責任以各年應付的供款為限。住房公積金、醫療保險及其他社會保險供款於產生時列作開支。

#### (iii) 離職福利

離職福利於僱員在正常退任日期前被本集團終止僱用或僱員接受自願離職以換取該等福利時支付。本集團於下列日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團不能取消提供該等福利時；及(b)實體確認重組(屬於香港會計準則第37號的範疇並涉及支付離職福利)成本時。在提出要約鼓勵自願離職的情況下，離職福利根據預期接受要約的僱員人數計量。於報告期末後超過12個月到期的福利會貼現至其現值。

#### (iv) 僱員假期

僱員的年假權利在僱員享有有關假期時確認。本集團就截至報告期末僱員已提供服務而產生的年假估計負債作出撥備。

僱員的病假及產假不作確認，直至僱員正式休假為止。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (u) 收入確認

本集團於履約責任獲達成，即特定履約責任相關商品或服務的「控制權」轉移至客戶時，確認收入。

履約責任指明確的商品或服務(或一批商品或服務)或一系列大致相同的明確商品或服務。

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

- 客戶於本集團履約時同時收取及消耗本集團履約所提供的利益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而客戶於本集團履約時控制該項資產；或
- 本集團履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收入於客戶取得明確商品或服務控制權的時間點確認。

### 合約負債

合約負債於本集團轉讓相關商品或服務之前收取客戶付款或客戶到期付款(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履約(即相關商品或服務的控制權轉移至客戶)時確認為收入。

具有多項履約責任的合約(包括分配交易價格)

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

有關各履約責任的明確商品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。其指本集團將承諾的商品或服務單獨出售予客戶的價格。倘獨立的售價不可直接觀察，本集團採用適當的技術進行估計，以便最終分配至任何履約責任的交易價格反映本集團預期將承諾的商品或服務轉讓予客戶而有權收取的對價金額，有關金額基於預期成本加利潤或經調整市場評估法進行估計(取決於是否存在可觀察資料)。

隨時間確認收入：完全履行相關履約責任的進度計量

#### 投入法

完全履行履約責任的進度根據最能說明本集團於轉移商品或服務控制權方面履約情況的投入法計量，即根據本集團履行履約責任的付出或投入相對履行該履約責任的預期投入總額確認收入。

#### 產出法

完全履行履約責任的進度根據最能說明本集團於轉移商品或服務控制權方面履約情況的產出法計量，即根據直接計量迄今已轉讓予客戶的商品或服務價值相對根據合約承諾的餘下商品或服務價值確認收入。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (u) 收入確認(續)

#### 委託人與代理人

當另一方涉及向客戶提供商品或服務，本集團釐定其承諾的性質為自行提供特定商品或服務的履約責任(即本集團為委託人)或安排由另一方提供該等商品或服務(即本集團為代理人)。

倘本集團在向客戶轉移特定商品或服務前控制該商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供特定商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，本集團在特定商品或服務轉移至客戶前並無由另一方提供該商品或服務的控制權。當本集團作為代理人行事時，其就安排由另一方提供特定商品或服務而預期有權收取的任何費用或佣金確認收入。

本集團提供物業管理服務、增值服務以及前期及諮詢服務。倘向客戶提供服務的金額可反映本集團預期就該等服務有權收取的對價，則會確認來自客戶合約的收入。

視乎合約條款及適用於合約的法律，服務或會隨時間或於某個時間點獲確認。

#### 物業管理服務

物業管理服務主要包括作為分包商向建築公司、物業業主、園藝公司及其他物業管理公司提供安保、清潔、綠化及園藝、維修保養服務。本集團在提供服務時按總額確認收入。

本集團按包幹制及酬金制確認若干物業管理服務。

由於本集團履約時，客戶同時收取及消耗本集團履約所提供的利益，因此物業管理服務的收入於提供服務的會計期間確認。本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。因此，收入按直線法於特定期間確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行相關服務產生時確認。

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

對於按酬金制管理的物業所得的物業管理服務收入，一般物業管理服務由現場員工提供，勞工成本由業主承擔，本集團作為代理人行事且主要負責安排及監督勞工及其他供應商向業主提供的服務。與一般管理服務相關的開支由業主支付的一般物業管理費總額扣除應付本集團的佣金後的結餘支付。倘收取的一般物業管理費金額不足以支付所產生的所有相關開支，本集團不負責補足任何差額。所有差額或盈餘均由業主承擔或享有。本集團按已收或應收業主物業管理費總額的特定百分比計算的佣金進行確認。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (u) 收入確認(續)

#### 社區增值服務

社區增值服務主要包括社區資產管理服務、美居服務、車位資產運營服務、智慧社區解決方案、校園增值服務、透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務以及養老服務。

本集團提供社區資產管理服務，即向第三方出租業主擁有的公共空間及公共設施。本集團為業主提供代理服務，並於簽訂租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團提供美居服務，主要包括裝飾材料的供應鏈服務以及營銷及推廣服務。對於向第三方家居公司提供的裝飾材料供應鏈服務，由於本集團於該等交易中作為委託人負責在商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故收入按總額確認。對於提供裝修服務予業主的第三方服務供應商獲提供的營銷及推廣服務，本集團收取固定預付費，並於服務供應商有權使用本集團提供的平台的期間確認該費用為收入。當裝修服務的銷售總額超過一定限額時，本集團有權按業主所獲服務的銷售總額超額部分的某一預定百分比收取可變費用，當符合條件時確認有關收入。

本集團提供車位資產運營服務，主要包括車位經紀服務、停車位銷售業務及公共停車位租賃業務。對於為業主及房地產開發商提供的車位經紀服務，由於本集團並非向業主提供停車位的主要責任人，因此本集團以車位經紀服務的代理人身份行事，且本集團在出售停車位時沒有庫存風險及定價決定權。本集團於停車位交付予業主時按淨額確認佣金，有關佣金按售價的某一百分比計算。對於停車位銷售業務，由於本集團在停車位控制權轉讓予業主前獲得停車位控制權，因此本集團作為停車位銷售業務的委託人行事。收入於停車位控制權轉讓予客戶時確認。視乎合約條款及適用於合約的法律而定，停車位控制權於某一時間點轉讓。對於公共停車位租賃服務而言，本集團向第三方出租業主所擁有的公共停車位。本集團為業主提供代理服務，並於簽訂租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。

本集團向業主、房地產開發商、科技公司及其他物業管理公司提供智慧社區解決方案及銷售智能硬件設備及軟件，並向其他物業管理公司提供軟件維護服務。本集團於該等交易中作為委託人，負責履行提供指定商品或服務的責任，而收入在商品或服務交付給客戶時按總額確認。就軟件維護服務而言，本集團每月為提供的服務開具固定金額賬單，以及按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。因此，收入於指定期間按直線法確認。

本集團亦提供技術解決方案服務，並為物業及社區用戶提供用於大數據營銷及需求生成的數據分析及移動APP小程序開發。本集團為業主及社區用戶提供代理服務，且由於本集團並非主要負責履行提供指定服務的責任，因此在向客戶交付服務時按淨額基準確認收入。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (u) 收入確認(續)

#### 社區增值服務(續)

本集團提供校園增值服務，主要包括餐飲服務、住宿服務及商貿服務。對於向在校園用餐的教師、學生和員工提供的餐飲服務，本集團將已收或應收客戶付款費用確認為收入，並將所有相關餐飲服務成本確認為服務成本。本集團於提供服務時按總額確認其餐飲服務收入的列報。對於向參加夏令營項目或其他短期課程的學生及人員提供的住宿服務，住宿服務的控制權於客戶同時收取及消耗本集團履約時所提供的利益而隨時間轉移。因此，住宿費於學年或客戶入住期間按比例確認。本集團向若干學校付款以取得學生公寓的經營權。有關付款被視為向客戶的付款並根據有關經營期間於31至42年內按直線法自收入扣除。本集團於提供服務時按總額確認住宿服務收入。對於商貿服務，本集團於校園向客戶銷售各式各樣的產品。由於本集團於該等交易中作為委託人負責履行向客戶提供指定食物的責任，故其按總額確認銷售產品收入。本集團於商品交付予客戶的某一時間點確認收入並確認採購商品的所有相關成本為收入成本。

本集團提供透過線上及線下社區向客戶出售商品的新零售服務。由於本集團於該等交易中作為委託人負責於商品交付給客戶時履行提供指定商品的責任，故銷售商品收入按總額確認。

本集團提供養老相關服務。該等服務乃按與客戶的自身合約而提供。提供服務的收入乃隨時間確認，乃由於客戶同時收取及耗用本集團提供的利益。

#### 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括於交付前階段為房地產開發商提供的樣板房及案場服務以及前期規劃及設計諮詢服務，在住宅單位保修期內為房地產開發商提供的維修保養管理服務。本集團預先與房地產開發商協定每項服務的價格，按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。本集團於提供服務時按總額確認該等服務收入的列報。

本集團亦向房地產開發商提供工程服務以及進行建造及工程工作，如電氣及電子工程、室內裝潢、景觀及其他工作及居住空間的土建工程。由於本集團並非主要負責履行提供指定服務的責任，因此於向客戶交付服務的時間點按淨額基準確認收入。

## 2.3 重要會計政策(續)

### (u) 收入確認(續)

#### 城市服務

本集團為相關政府機構提供城市服務，主要為城市運營服務、城市更新服務及城市資產管理服務。對於城市運營服務，本集團提供城市照明設計服務及基礎設施維修服務，並於提供服務時按總額確認收入。對於城市更新服務，本集團作為委託人行事，並主要負責由現場員工向維護不足及服務不足的社區提供一般物業管理服務，勞工成本由本集團承擔。對於城市資產管理服務，本集團為相關政府機構提供代理服務，並於簽訂租賃協議的時間點按淨額確認佣金，該佣金根據協定百分比按租金收入的一部分計算。本集團預先與相關政府機構協定每項服務的價格，按本集團有權開具發票並與完成履約價值直接對應的金額確認為收入。

本集團亦根據特許經營服務安排提供建築服務。本集團的履約創造或提升伴隨其創造或提升由客戶控制的資產或在建工程，故隨時間確認建築服務的收入。

#### 其他來源的收入

就現金管理目的而持有的金融資產及向關聯方提供貸款所賺取的利息收入列作融資收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入通過就金融資產的賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。就出現信貸減值的金融資產而言，金融資產的賬面淨值(扣除虧損撥備後)採用實際利率。

### (v) 分部報告

經營分部的呈報方式與向主要經營決策者(「主要經營決策者」)提供內部報告的方式相符。作出策略性決定的執行及非執行董事已被認為主要經營決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

### (w) 外幣兌換

#### (i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所載項目以實體經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的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易以交易日期的匯率換算為功能貨幣，若項目經重新計量，則以估值當天匯率換算為功能貨幣。因結算此等交易及按年終匯率換算以外幣為單位的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損於損益「其他虧損－淨額」中確認。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (w) 外幣兌換(續)

#### (iii) 集團公司

海外業務(該等業務概無擁有嚴重通貨膨脹經濟的貨幣)以有別於呈列貨幣的功能貨幣計算的業績及財務狀況，按以下方式換算為呈列貨幣：

- 各財務狀況表中所呈列的資產與負債以該報告期收盤匯率換算；
- 各損益表及其他全面收入表的收入及開支均按平均匯率換算(除非此匯率並非交易日期匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支項目則按交易日期的匯率換算)；及
- 所有因而產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

### (x) 股息分派

分派予本公司股東的股息，在本公司股東或董事(如適用)批准股息的期間於本集團及本公司的財務報表確認為負債。

### (y) 以股份為基礎的付款

本公司運營股份獎勵計劃，以向為本集團業務運營的成功作出貢獻的合資格參與者提供激勵及獎勵。本集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為股本工具的對價。

為換取授出任何以股份為基礎的付款而獲得的所有僱員服務乃按其公允價值計量。此乃參考所授出之股本工具之公允價值而間接釐定。該公允價值於授出日期作評估，並撇除任何非市場歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及表現情況)之影響。

倘歸屬條件適用，所有以股份為基礎之付款於歸屬期內在損益確認為開支，而於所授出之股本工具即時歸屬且股本中「其他儲備」相應增加時，該等付款會於授出日期全數確認為開支。倘歸屬條件適用，則有關開支會按預期歸屬之股本工具數目之最佳估計，於歸屬期內確認。非市場歸屬條件已計入有關預期成為可獲行使之股本工具數目之假設內。如其後有任何跡象顯示預期歸屬之股本工具數目有別於早前估計者，則會修改有關估計。因修改而產生的累計以股份為基礎之補償的任何調整於本期間確認。持有人最終行使的已歸屬獎勵股份數目不會影響任何期間錄得的開支。

就本公司股份獎勵計劃而言，本集團會根據股份獎勵計劃透過股份獎勵計劃受託人於股份將予歸屬之公開市場購買其自有股份。就股份獎勵計劃而言，本集團已購買但尚未歸屬之股份入賬，且作為「庫存儲備」入賬為股權的扣減項目。待獎勵股份歸屬後，購買股份的相關成本於「庫存儲備」內扣除，獎勵股份的相關公允價值計入「其他儲備」扣除，差額在「保留盈利」內扣除/計入。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (y) 以股份為基礎的付款(續)

當修訂以權益結算的獎勵條款時，倘符合獎勵的原有條款，則至少會按猶如該等條款未發生修訂的情況確認開支。此外，倘按修訂當日計量，任何修訂導致以股份為基礎的付款公允價值總額增加，或對僱員有利，則會就此確認開支。

當以權益結算的獎勵註銷時，會被視作已於註銷當日歸屬，並即時確認尚未就獎勵確認的任何開支。此包括本集團或僱員所能控制的非歸屬條件未獲達成下的任何獎勵。然而，倘以一項新獎勵替代已註銷獎勵，並於授出當日獲指定為替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如前段所述被視為對原有獎勵的修訂。

以股份為基礎的付款計劃的攤薄影響反映為計算每股盈利時額外的股份攤薄。

### (z) 關聯方

在下列情況下，一方被視為與本集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或該人士的家族的近親及該人士

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司主要管理人員的其中一名成員；

或

(b) 該方為符合下列任何條件的一間實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為同一協力廠商的合營企業；
- (iv) 一間實體為協力廠商實體的合營企業，而另一實體為該協力廠商實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或一間與本集團有關聯的實體就僱員的福利而設的離職福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所識別人士控制或共同控制；
- (vii) 於(a)(i)所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理人員的其中一名成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 2.3 重要會計政策(續)

### (z) 關聯方(續)

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

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

### (aa) 公允價值計量

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

非金融資產的公允價值計量計及市場參與者能否以資產的最高水準及最佳用途，或以出售資產予將以資產最高水準及最佳用途使用資產的市場參與者，從而產生經濟效益。

本集團使用適用於不同情況且具備充分數據可用於計量公允價值的估值技術，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

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

層級1— 基於活躍市場中相同資產或負債的報價(未經調整)

層級2— 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察(直接或間接)最低級別輸入數據的估值技術

層級3— 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

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

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策

本集團的業務面臨多種財務風險：外幣風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場中不可預測的情況，並尋求方法盡量減低對本集團財務表現可能構成的不利影響。

#### (a) 外幣風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣計值及結算。本集團面臨的外匯風險主要來自以相關營運功能貨幣以外的貨幣計值的現金及銀行結餘。導致該風險的貨幣主要是港元(「港元」)及美元(「美元」)。

於報告期末，以本集團實體功能貨幣以外的貨幣計值的本集團現金及銀行結餘的賬面淨值如下：

	資產	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
港元	28,809	101,509
美元	5,273	16,407

#### 敏感度分析

下表列示假設所有其他風險變量保持不變，當本集團於報告期末承擔重大風險的外匯匯率在該日期有所變動而令本集團除所得稅後利潤/(虧損)及保留盈利產生的概約變動。

	2025年 除所得稅後			2024年 除所得稅後		
	外匯匯率 上升/(下降)	利潤 增加/(減少) 人民幣千元	保留盈利 增加/(減少) 人民幣千元	外匯匯率 上升/(下降)	虧損 (減少)/增加 人民幣千元	保留盈利 增加/(減少) 人民幣千元
港元	5%	1,080	1,080	5%	(3,807)	3,807
	(5%)	(1,080)	(1,080)	(5%)	3,807	(3,807)
美元	5%	198	198	5%	(615)	615
	(5%)	(198)	(198)	(5%)	615	(615)

上表所呈列分析結果顯示本集團各實體除所得稅後利潤(2024年：除所得稅後虧損)及保留盈利按各功能貨幣計量的即時影響總和，以報告期末現行匯率轉換為人民幣以便呈列。

敏感度分析假設外匯匯率變動已應用於重新計量本集團所持使其於報告期末承擔外幣風險的該等金融工具。分析並不包括把海外業務財務報表換算為本集團呈列貨幣將會引致的差異。分析按與2024年相同的基準進行。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (b) 利率風險

本集團密切監察利率趨勢及其對本集團的利率風險造成的影響。按定息發行的借貸以及租賃負債導致本集團面臨公允價值利率風險。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，但將於有需要時考慮對沖利率風險。

除現金及現金等價物外，本集團並無其他重大的計息資產。由於計息資產的利率預計不會出現重大變動，故本公司董事預期利率變動並不會對計息資產造成任何重大影響。

於2025年及2024年12月31日，本集團並無浮動利率計息負債。

#### (c) 信貸風險

本集團面臨有關應收貿易賬款及應收票據、按金及其他應收賬款、現金及現金等價物的信貸風險。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以投保其金融資產相關信貸風險。

倘對手方於各報告期末未能履行其有關各類已確認金融資產的責任，本集團面臨的最高信貸風險為綜合財務狀況表中所列資產的賬面值。管理層已制定信貸政策，對該等信貸風險進行持續監控。其考慮可獲得的合理及可靠的前瞻性資料。

本集團有兩類資產符合預期信貸虧損模型：

- 應收貿易賬款及應收票據；及
- 按攤銷成本計量的其他金融資產。

#### (i) 應收貿易賬款及應收票據

作為本集團信貸風險管理的一部分，本集團監督程序以確保採取跟進行動收回逾期債務，並經參考債務人的過往違約經歷及目前的逾期風險以及債務人目前財務狀況的分析，對其客戶採用內部信貸評級。本集團採用簡化方法計量預期信貸虧損，對所有應收貿易賬款及應收票據採用全期預期虧損撥備。本集團根據預期信貸虧損模型對應收貿易賬款及應收票據個別及／或根據撥備矩陣進行減值評估。

除有大額結餘或信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，其餘為與大量小型客戶的應收貿易賬款及應收票據，乃參照過去三年彼等的還款記錄及本集團在此期間經歷的相應歷史信貸虧損，根據共同的信貸風險特徵按撥備矩陣進行分組。該分組由本集團管理層定期檢討，以確保更新特定債務人的相關資料。歷史虧損率經調整以反映影響客戶結清應收賬款能力的宏觀經濟因素的現時及前瞻性資料。本集團認為中國國內生產總值增長為最相關因素，因此，根據該因素的預期變動相應調整歷史虧損率。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (c) 信貸風險(續)

##### (i) 應收貿易賬款及應收票據(續)

有重大結餘的關聯方及個人客戶就信貸風險及違約風險進行個別評估。本集團使用對手方財務資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據其過往歷史、當前市況及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

基於該等持續結算部分款項的客戶的良好還款記錄，本集團已推翻於預期信貸虧損模型下逾期超過90日的應收貿易賬款及應收票據屬違約的假設。

應收貿易賬款及應收票據的虧損撥備釐定如下：

	第三方						關聯方	總計
	1年內	1至2年	2至3年	3至4年	4至5年	5年以上		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>於2025年12月31日</b>								
預期信貸虧損率	5%	17%	25%	52%	100%	100%	54%	27%
賬面總值	2,242,327	1,185,354	330,444	284,282	316,409	92,058	934,580	5,385,454
預期信貸虧損	121,360	206,290	84,179	149,164	316,409	92,058	504,231	1,473,691
<b>於2024年12月31日</b>								
預期信貸虧損率	5%	16%	26%	61%	100%	100%	57%	23%
賬面總值	2,362,256	497,878	350,570	334,872	82,014	8,071	753,435	4,389,096
預期信貸虧損	116,146	82,045	90,468	202,627	82,014	8,071	429,458	1,010,829

應收貿易賬款在無法合理預期可收回時予以撤銷。無法合理預期可收回的跡象包括債務人未能與本集團協定還款計劃，以及長時間未能作出合約付款。

應收貿易賬款的減值虧損於經營利潤／(虧損)內呈列為「金融資產減值虧損－淨額」。其後收回先前已減值的金額則計入同一項目。

應收貿易賬款減值撥備變動於該等綜合財務報表附註23披露。

除與關聯方的結餘外，信貸集中風險按客戶／對手方的分析進行管理。由於本集團應收貿易賬款的客戶基礎分佈廣泛，故本集團內並無重大信貸集中風險。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

## 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

## (c) 信貸風險(續)

## (ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

就按金及其他應收賬款(與關聯方的結餘除外)而言，本集團密切監察其可回收程度及可收回性，並與對手方保持密切溝通。本集團使用對手方逾期資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。於報告期末，有關結餘並未逾期，根據歷史經驗，該等結餘中大部分在到期後不久結算，因此相關信貸風險極小。管理層認為，預期信貸虧損模型下的已識別減值虧損並不重大。

關聯方就信貸風險及違約風險進行個別評估。本集團使用對手方的財務資料評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加。預期信貸虧損基於有關違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據其過往歷史、當前市況及於各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。

本集團預期並無有關現金及現金等價物、受限制銀行結餘及定期存款的重大信貸風險，原因為其大部分存入國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因該等對手方未履約而產生任何重大虧損。

本集團透過參考本集團的歷史虧損記錄，使用虧損率方法估計預期信貸虧損。虧損率經調整以適當反映現時狀況及未來經濟狀況的預測。

本集團內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	應收貿易賬款/ 應收票據	其他金融資產
履行	對手方存在低至中等違約風險，且並無任何逾期款項	全期預期信貸虧損 －無信貸減值	12個月預期信貸虧損
關注	自內部或外部資源取得的資料顯示信貸風險自初步確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損 －無信貸減值	全期預期信貸虧損 －無信貸減值
不良	有證據顯示資產已出現信貸減值	全期預期信貸虧損 －信貸減值	全期預期信貸虧損 －信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團收回款項的希望渺茫	撇銷有關金額	撇銷有關金額

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (c) 信貸風險(續)

下表詳細說明本集團需進行預期信貸虧損評估的金融資產的信貸風險：

	附註	內部信貸評級	12個月預期 信貸虧損或 全期預期 信貸虧損	賬面總值 2025年 人民幣千元	賬面總值 2024年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的 金融資產：</b>					
應收貿易賬款及應收票據	23	履行	全期預期 信貸虧損 (集體評估)	<b>3,359,759</b>	3,045,567
		履行	全期預期 信貸虧損 (個別評估)	<b>398,366</b>	165,137
		不良	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	<b>1,627,329</b>	1,178,392
按金及其他應收賬款 (不包括預付款項以及 應收商品及服務稅項)	24	履行	12個月預期 信貸虧損	<b>568,005</b>	1,602,497
		不良	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	<b>161,500</b>	302,045
現金及現金等價物	25	不適用	12個月預期 信貸虧損	<b>1,491,273</b>	2,164,112
受限制銀行結餘	25	不適用	12個月預期 信貸虧損	<b>101,094</b>	37,489
到期日超過三個月的 定期存款	25	不適用	12個月預期 信貸虧損	<b>1,500,000</b>	1,600,129

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (d) 流動資金風險

本集團面臨的流動資金風險主要產生自金融資產與負債到期日的不一致。本集團的目標為保持持續提供資金應付營運資金需求與其開發項目涉及的資本開支之間的平衡，並透過使用備用信貸融資維持靈活性。

下表載列於報告期末按相關到期日組別劃分的本集團金融負債。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。由於貼現影響並不重大，於報告期末起計十二個月內到期的結餘等於其於綜合財務狀況表內的賬面值。

	1年內	1至2年	2至5年	5年以上	未貼現 現金流量總額	賬面值總額
	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>於2025年12月31日</b>						
應付貿易賬款	1,623,199	-	-	-	1,623,199	1,623,199
已收按金、應計費用及其他應付款項*	679,449	-	-	-	679,449	679,499
借貸	4,632	-	-	-	4,632	4,495
租賃負債	9,268	6,908	7,218	3,452	26,846	24,792
	<b>2,316,548</b>	<b>6,908</b>	<b>7,218</b>	<b>3,452</b>	<b>2,334,126</b>	<b>2,331,985</b>
<b>於2024年12月31日</b>						
應付貿易賬款	1,412,288	-	-	-	1,412,288	1,412,288
已收按金、應計費用及其他應付款項*	858,309	-	-	-	858,309	858,309
租賃負債	20,930	10,885	15,946	3,103	50,864	43,766
	2,291,527	10,885	15,946	3,103	2,321,461	2,314,363

\* 不包括應計薪金及其他應付稅項的非金融負債

#### (e) 資本管理

本集團管理資本的目標是確保本集團有能力持續經營業務，藉以為所有人提供回報及為其他利益相關者提供利益，並保持最佳的資本架構以減低資金成本。

為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東支付的股息金額、發行新股份或出售資產以減低債務。本集團不受任何外部施加的資本規定限制。截至2025年12月31日止年度，資本管理的目標、政策或過程均無變動。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (e) 資本管理(續)

本集團根據資產負債比率監察資本。該比率按債務淨額除以總權益計算。債務淨額按債務總額減現金及現金等價物計算。總資本按綜合財務狀況表所示的「權益」加債務淨額計算。

於各報告期末的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
借貸(附註30)	(4,495)	–
租賃負債(附註33)	(24,792)	(43,766)
減：現金及現金等價物(附註25)	1,491,273	2,164,112
現金淨額	1,461,986	2,120,346
總權益	7,969,880	8,039,043
資產負債比率	附註	附註

附註：截至2025年及2024年12月31日，本集團處於淨現金狀況，並無資產負債比率。

#### (f) 公允價值估計

##### (i) 並非按公允價值計量的金融工具

除以下情況外，本公司董事認為綜合財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

##### (ii) 按公允價值計量的金融工具

於綜合財務狀況表內按公允價值計量的金融資產及負債劃分為三個公允價值層級。三個層級根據計量輸入數據的可觀察性及重要性界定如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未調整)(層級1)；
- 層級1中可直接(即作為價格)或間接(即從價格中得出)觀察到的資產或負債的輸入數據(報價除外)(層級2)；及
- 並非基於可觀察市場數據的資產或負債的輸入數據(即不可觀察輸入數據)(層級3)。

金融資產或負債於公允價值層級中整體分類的層級乃基於對公允價值計量屬重大的最低層級輸入數據劃分。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (f) 公允價值估計(續)

##### (ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

於綜合財務狀況表內按經常性基準以公允價值計量的金融資產及負債在公允價值層級中分類如下：

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2025年12月31日</b>				
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產(附註21)				
—收購附屬公司所產生應收或然對價	—	—	5,877	5,877
—理財產品	—	110,000	—	110,000
—非上市權益投資	—	582,120	—	582,120
	—	692,120	5,877	697,997

	層級1 人民幣千元	層級2 人民幣千元	層級3 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2024年12月31日</b>				
<b>金融資產</b>				
以公允價值計量且其變動計入損益的金融 資產(附註21)				
—收購附屬公司所產生應收或然對價	—	—	144,322	144,322

#### 理財產品

理財產品以基於金融機構所報資產淨值計算得出的公允價值列賬。

#### 非上市權益投資

非上市權益投資以公允價值計量乃參照非上市權益投資之資產淨值釐定，主要包括銀行結餘。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 3. 財務風險管理的目標及政策(續)

#### (f) 公允價值估計(續)

##### (ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

下表呈列於報告期層級3工具的資產/(負債)變動：

	以公允價值計量且 其變動計入損益的 金融資產 人民幣千元 (附註21)	非控股股東 認沽期權產生的 應付對價 人民幣千元	購買對價 人民幣千元
於2024年1月1日	124,178	(50,513)	(412,264)
付款	-	-	274,711
轉移	-	50,513	137,553
於損益確認的公允價值變動(附註11)	20,144	-	-
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>144,322</b>	-	-
非現金交易	<b>(167,028)</b>	-	-
於損益確認的公允價值變動(附註11)	<b>28,583</b>	-	-
於2025年12月31日	<b>5,877</b>	-	-

於報告期，三個層級之間概無轉移。

非現金交易主要指對買賣協議利潤擔保相關條款所產生以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產使用收購事項的應付對價及應付非控制性權益股息進行結算。

本集團按個別情況就財務報告管理層級3工具的估值。本集團至少每報告年度使用估值技術評估一次層級3工具的公允價值。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

**4. 主要會計估計及判斷**

編製綜合財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，其影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及其隨附披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能導致需要對未來受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

有關未來的主要假設及於報告期末估計不確定因素的其他主要來源存在導致於下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險，於下文論述。

**收入確認**

本集團向其客戶提供若干增值服務，涉及委託人與代理人的評估。本集團遵循有關委託人與代理人考量的會計指引，評估本集團於特定服務轉移至客戶前是否擁有對該特定服務的控制權，有關指標包括但不限於：(a)實體是否主要負責履行提供特定服務的承諾；(b)實體於特定服務轉移至客戶前是否有存貨風險；(c)實體是否能酌情設定特定服務的價格；及(d)實體在甄選供應商時是否具有酌情權。管理層綜合考慮上述因素，是由於並無任何該等因素可被單獨視為具有推定或決定性，並於評估指標時根據不同情況作出判斷。

**其他應收賬款的預期信貸虧損撥備**

其他應收賬款的預期信貸虧損撥備基於對對手方違約風險及信貸風險的假設進行估計，涉及高度估計及不確定性。該等假設及估計的變動可能對評估結果產生重大影響，並可能須就損益作出額外撥備。

當信貸風險自初步確認以來顯著增加時，計入其他應收賬款的向關聯方墊款將採用全期預期信貸虧損。於評估資產的信貸風險是否顯著增加時，本集團會考慮定量及定性的合理及可靠前瞻性資料，包括可得對手方歷史數據以及現有及預測市況。

其他應收賬款如無評估為出現信貸減值，其預期信貸虧損根據違約風險及預期虧損率的假設估計。本集團根據本集團過往債務人結算記錄、逾期狀況、當前經濟及市場狀況以及各報告期末的前瞻性資料進行判斷，作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據。於評估前瞻性資料時，本集團考慮宏觀經濟因素、行業風險及債務人狀況變動等因素。判斷運用於確定最合適的預期信貸虧損模型及釐定模型所用假設，包括與信貸風險的主要驅動因素有關者。

有關其他應收賬款(包括向關聯方墊款)預期信貸虧損的資料，於附註3(c)(ii)及24披露。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

#### 4. 主要會計估計及判斷(續)

##### 應收貿易賬款的預期信貸虧損撥備

本集團根據預期信貸虧損模型對應收貿易賬款個別及／或按撥備矩陣進行減值評估。

除對有大額結餘或出現信貸減值的關聯方及客戶個別進行減值評估外，本集團採用撥備矩陣計算應收貿易賬款的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按地域、產品類型、客戶類型及評級，以及信用證及其他形式信用保險的覆蓋範圍)的多個客戶分部組別釐定。

撥備矩陣初步以本集團的過往觀察所得結算記錄為基礎。本集團將調整矩陣，按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟狀況預期會於下一年惡化，導致違約數目增加，則會調整過往違約率。於各報告期末，過往觀察所得的違約率將會更新，並分析前瞻性估計的變動。

有關應收貿易賬款的預期信貸虧損資料於附註3(c)(i)及23披露。

##### 業務合併所產生商譽及可識別無形資產的減值

就商譽減值評估而言，管理層視各收購物業管理組別為一組獨立的現金產生單位，而商譽已獲分配至各收購附屬公司。管理層透過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額評估商譽減值。重大判斷及估計涉及商譽減值評估。該等重大判斷及估計包括採納適當估值方法及在估值中使用主要假設，其主要包括預測期內貼現率、預算收入、收入增長率以及毛利率。有關商譽的資料於附註20(a)披露。

#### 5. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的表現，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損一淨額、處置附屬公司虧損、分佔聯營公司業績以及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、於聯營公司的投資、以公允價值計量且其變動計入損益的若干金融資產、分類為持作出售的資產及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、與分類為持作出售的資產直接相關的負債及借貸外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號「經營分部」作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

於2025年及2024年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

分部收入及業績如下：

	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
可報告分部收入	<b>7,338,385</b>	<b>541,652</b>	<b>7,880,037</b>
可報告分部業績	<b>159,860</b>	<b>(11,629)</b>	<b>148,231</b>
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	<b>(387,145)</b>	<b>(12,408)</b>	<b>(399,553)</b>
無形資產減值虧損	<b>(65,027)</b>	–	<b>(65,027)</b>
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	<b>(140,125)</b>	<b>(18,638)</b>	<b>(158,763)</b>
無形資產攤銷	<b>(152,608)</b>	<b>(1,217)</b>	<b>(153,825)</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
可報告分部收入	6,948,070	947,466	7,895,536
可報告分部業績	375,590	50,131	425,721
計入分部業績計量的金額：			
金融資產減值虧損－淨額	(123,893)	(18,985)	(142,878)
無形資產減值虧損	(45,829)	–	(45,829)
分類為持作出售的資產的減值虧損	(2,306)	–	(2,306)
物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊	(136,232)	(26,169)	(162,401)
無形資產攤銷	(146,855)	(17,737)	(164,592)

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

分部業績與除所得稅前利潤／(虧損)的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部業績	<b>148,231</b>	425,721
其他收益及虧損－淨額	<b>27,725</b>	15,023
分佔聯營公司業績	<b>1,755</b>	9,348
處置附屬公司虧損	<b>(266)</b>	(589,143)
融資成本	<b>(1,477)</b>	(30,879)
融資收入	<b>23,383</b>	31,501
未分配開支	<b>(14,159)</b>	(9,315)
除所得稅前利潤／(虧損)	<b>185,192</b>	(147,744)

分部資產及負債如下：

	物業管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2025年12月31日</b>			
分部資產	<b>10,183,770</b>	<b>271,619</b>	<b>10,455,389</b>
分部負債	<b>4,216,262</b>	<b>133,845</b>	<b>4,350,107</b>
<b>於2024年12月31日</b>			
分部資產	10,909,791	342,799	11,252,590
分部負債	4,229,441	141,490	4,370,931

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>分部資產</b>	<b>10,455,389</b>	11,252,590
遞延稅項資產	399,777	280,898
於聯營公司的投資	590,442	502,204
以公允價值計量且其變動計入損益的未分配金融資產	692,120	–
其他公司資產	811,621	915,324
分類為持作出售的資產	–	36,462
<b>總資產</b>	<b>12,949,349</b>	12,987,478
<b>分部負債</b>	<b>4,350,107</b>	4,370,931
遞延稅項負債	92,487	132,124
所得稅負債	532,380	416,177
借貸	4,495	–
與分類為持作出售的資產直接相關的負債	–	29,203
<b>總負債</b>	<b>4,979,469</b>	4,948,435

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 6. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於本年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 人民幣千元	收入 人民幣千元	銷售及 服務成本 人民幣千元
來自客戶並於一段時間內確認的收入：				
物業管理服務	5,816,459	4,737,361	5,564,305	4,443,480
社區增值服務	458,696	322,072	458,823	312,498
非業主增值服務	199,087	169,954	176,020	145,924
城市服務	541,652	475,489	947,466	818,361
	<b>7,015,894</b>	<b>5,704,876</b>	7,146,614	5,720,263
來自客戶並於某一時間點確認的收入：				
社區增值服務	864,143	775,049	748,922	610,990
	<b>7,880,037</b>	<b>6,479,925</b>	7,895,536	6,331,253
總額基準	<b>7,646,090</b>	<b>6,366,678</b>	7,683,770	6,219,243
淨額基準	<b>233,947</b>	<b>113,247</b>	211,766	112,010
	<b>7,880,037</b>	<b>6,479,925</b>	7,895,536	6,331,253

截至2025年12月31日止年度，來自最終控股股東所控制實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司的收入，分別佔本集團物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務收入3.24%及0.35%(2024年：2.94%及0.36%)。除最終控股股東控制的實體以及最終控股股東的合營企業及聯營公司外，本集團擁有眾多客戶，而該等客戶於截至2025年及2024年12月31日止年度概無佔本集團收入10%或以上。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 6. 收入以及銷售及服務成本(續)

### (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
物業管理服務	886,067	932,138
社區增值服務	305,919	353,719
非業主增值服務	1,077	1,778
城市服務	—	55
	<b>1,193,063</b>	1,287,690
— 關聯方(附註39(d))	1,986	22,585
— 第三方	1,191,077	1,265,105
	<b>1,193,063</b>	1,287,690

本集團合約負債主要來自客戶作出的墊款，而相關服務尚未提供。2025年合約負債減少主要是由於年末就提供物業管理服務及社區增值服務收取客戶的短期墊款減少。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 6. 收入以及銷售及服務成本(續)

### (b) 就合約負債確認的收入

下表列示於本報告期就結轉的合約負債確認的收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收入		
物業管理服務	932,138	885,874
社區增值服務	353,719	362,347
非業主增值服務	1,778	1,466
城市服務	55	3,671
	<b>1,287,690</b>	1,253,358

合約負債變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	1,287,690	1,253,358
年內收取預售按金及分期款項使合約負債增加	1,193,063	1,287,690
年內確認收入使合約負債減少	(1,287,690)	(1,253,358)
	<b>1,193,063</b>	1,287,690

### (c) 未完成的履約責任

就物業管理服務、部分增值服務及城市服務而言，本集團按月確認相等於有權開票金額的收入，該金額直接對應本集團迄今對客戶履約的價值。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

就其他與物業管理有關的增值服務而言，其於短時間(一般少於一年)內提供，故本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 7. 除所得稅前利潤／(虧損)

本集團的除所得稅前利潤／(虧損)經扣除以下費用後計算：

	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
僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)	8	<b>2,989,465</b>	3,408,299
以權益結算的股份支付			
— 董事以外僱員	8	<b>(280)</b>	688
— 董事	9(a)	<b>(12)</b>	471
		<b>(292)</b>	1,159
金融資產減值虧損－淨額			
— 第三方			
應收貿易賬款減值虧損	23	<b>400,964</b>	169,805
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回	24	<b>(65,488)</b>	(9,315)
— 關聯方			
應收貿易賬款減值虧損	23	<b>118,665</b>	9,506
計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損撥回	24	<b>(54,588)</b>	(27,118)
金融資產減值虧損總額－淨額		<b>399,553</b>	142,878

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 7. 除所得稅前利潤/(虧損)(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
折舊及攤銷：			
物業、機器及設備折舊	17	139,670	128,277
計入行政開支的使用權資產折舊	18	18,159	33,190
投資物業折舊	19	934	934
無形資產攤銷	20	153,825	164,592
		<b>312,588</b>	326,993
核數師酬金			
— 年度核數服務		3,300	3,300
— 非核數服務		500	500
		<b>3,800</b>	3,800
清潔費		949,317	795,980
綠化及園藝費用		142,305	119,051
保安費用		614,161	685,503
維修費		385,144	312,185
系統運營及升級費用		58,876	41,307
城市服務成本		475,489	818,361
已售存貨成本		254,120	141,164
停車位銷售成本		198,519	12,521
用於餐飲服務的原材料		112,292	123,724

## 8. 僱員福利開支(不包括董事酬金)

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	2,507,487	2,848,280
養老金	212,678	215,796
住房公積金、醫療保險及其他社會保險(附註)	178,564	194,962
以權益結算的股份支付(附註7)	(280)	688
其他僱員福利	91,016	148,573
	<b>2,989,465</b>	3,408,299

附註：本集團的中國附屬公司僱員須參與由當地市政府管理和營辦的固定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司為僱員的退休福利向計劃作出的供款，按照當地市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算。本集團對退休福利計劃的唯一責任是作出指定供款。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 8. 僱員福利開支(不包括董事酬金)(續)

### 五名最高薪人士

截至2025年12月31日止年度，本集團五名最高薪人士包括一名(2024年：兩名)董事，彼等的酬金於附註9分析列示。年內應付餘下四名(2024年：三名)人士的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	3,290	2,653
養老金	200	104
住房公積金、醫療保險及其他社會保險	263	149
	3,753	2,906

非董事及高級行政人員最高薪僱員的酬金範圍如下：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
零至1,000,000港元(相當於零至人民幣866,463元)	1	1
1,000,001港元至1,500,000港元 (相當於人民幣866,464元至人民幣1,299,695元)	3	2
	4	3

截至2025年及2024年12月31日止年度，最高薪非董事人士概無自本集團收到任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵或離開本集團或離職的補償。

## 9. 董事的利益及權益

於本報告日期，已委任以下董事及高級管理層：

### 執行董事

許世壇先生  
葉明杰先生(附註(a)(iv))  
曹士揚先生(附註(a)(ii))  
邵亮先生(附註(a)(v))

### 非執行董事

湯沸女士(附註(a)(iii))

### 獨立非執行董事

顧雲昌先生(附註(a)(i))  
周心怡女士  
許偉文先生

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 9. 董事的利益及權益(續)

### (a) 董事酬金

截至2025年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)自本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金		花紅	以權益結算的		住房補貼及	
	人民幣千元	薪金		股份支付	退休計劃供款	總計	
		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>							
許世壇先生	-	-	-	-	-	-	-
曹士揚先生(附註(a)(ii))	-	564	-	(12)	71	623	
邵亮先生(附註(a)(v))	-	1,210	-	-	155	1,365	
<b>獨立非執行董事</b>							
顧雲昌先生(附註(a)(i))	332	-	-	-	-	332	
周心怡女士	332	-	-	-	-	332	
許偉文先生	332	-	-	-	-	332	
	<b>996</b>	<b>1,774</b>	<b>-</b>	<b>(12)</b>	<b>226</b>	<b>2,984</b>	

截至2024年12月31日止年度，董事(在其獲委任為董事之前分別以高級管理層及僱員身份)自本集團收取的酬金如下：

姓名	袍金		花紅	以權益結算的		住房補貼及	
	人民幣千元	薪金		股份支付	退休計劃供款	總計	
		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>							
許世壇先生	-	-	-	-	-	-	-
葉明杰先生(附註(a)(iv))	-	1,111	-	194	64	1,369	
曹士揚先生(附註(a)(ii))	-	597	-	277	82	956	
邵亮先生(附註(a)(v))	-	1,122	-	-	102	1,224	
<b>非執行董事</b>							
湯沸女士(附註(a)(iii))	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>							
顧雲昌先生(附註(a)(i))	332	-	-	-	-	332	
周心怡女士	332	-	-	-	-	332	
許偉文先生	332	-	-	-	-	332	
	<b>996</b>	<b>2,830</b>	<b>-</b>	<b>471</b>	<b>248</b>	<b>4,545</b>	

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 9. 董事的利益及權益(續)

### (a) 董事酬金(續)

附註：

- (i) 顧雲昌先生於2026年3月18日辭任本公司獨立非執行董事。
- (ii) 曹士揚先生於2025年8月31日辭任本公司執行董事。
- (iii) 湯沸女士於2024年9月1日辭任本公司非執行董事。
- (iv) 葉明杰先生於2024年4月26日辭任本公司執行董事。
- (v) 邵亮先生於2024年4月26日獲委任為本公司執行董事。

### (b) 董事的退休福利

截至2025年及2024年12月31日止年度，除對當地市政府根據中國規則及條例管理及運作的固定供款退休計劃所作的供款外，董事並未獲得額外的退休福利。

### (c) 董事的離職福利

截至2025年及2024年12月31日止年度，董事並未獲得離職福利。

### (d) 就獲得董事服務向第三方提供的對價

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無就獲得本公司董事或高級管理層的服務而支付對價。

### (e) 放棄或同意放棄任何酬金

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無董事根據任何安排放棄或同意放棄任何酬金。

### (f) 以董事、受有關董事所控制的法人團體及與其有關連的實體為受益人的貸款、類似貸款及其他交易的相關資料

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)概無以董事為受益人訂立任何貸款、類似貸款及其他交易。

除上文所述者外，於2025年及2024年12月31日或截至2025年及2024年12月31日止年度的任何時間，概無與本集團業務有關，且本公司為訂約方而本公司董事於其中直接或間接擁有權益的任何重大交易、安排及合約。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 10. 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
政府補助	15,048	25,330

附註：政府補助主要包括當地政府授出的財政資助。截至2025年及2024年12月31日止年度確認的政府補助並無未達成條件或其他附加條件。

## 11. 其他收益及虧損－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
物業、機器及設備處置收益淨額	255	3,383
匯兌虧損淨額	(64)	(195)
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益(附註21)	28,583	20,144
物業、機器及設備減值虧損(附註17)	–	(8,170)
其他	(1,049)	(139)
	27,725	15,023

## 12. 融資收入－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
融資收入		
銀行存款利息收入	23,383	31,501
融資成本		
就借貸及租賃負債已付／應付利息及融資費用(附註37(b))	(1,477)	(30,879)
融資收入－淨額	21,906	622

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 13. 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅開支－中國 －企業所得稅	(209,067)	(122,421)
遞延稅項抵免(附註34) －中國企業所得稅	158,516	47,207
所得稅開支總額	(50,551)	(75,214)

#### (a) 開曼群島所得稅

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

#### (b) 英屬維爾京群島所得稅

根據英屬維爾京群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何英屬維爾京群島的所得稅。

#### (c) 香港利得稅

香港利得稅按年度估計應課稅利潤以稅率16.5%計算。由於本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入，故並無就香港利得稅計提撥備。

#### (d) 中國企業所得稅

本集團就中國的業務計提的所得稅撥備已根據有關現行法律、詮釋及慣例按各年度估計應課稅利潤以適用稅率計算。截至2025年及2024年12月31日止年度的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團部分位於中國西部地區的中國附屬公司從事受鼓勵業務。此外，本集團若干中國附屬公司已取得高新技術企業資格。因此，該等附屬公司於截至2025年及2024年12月31日止年度享有優惠所得稅率15%。

根據財稅[2012] 27號通知(「27號通知」)，本集團的一間附屬公司符合軟件企業的條件，自2021年起(於抵扣過往年度的全部稅項虧損後)享受5年稅項優惠期(兩免三減半)。該附屬公司於2020年至2021年的所得稅率為0%，而於2022年至2024年的稅率為12.5%。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，位於西藏自治區以外的中國實體的適用企業所得稅率為25%(2024年：25%)。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 13. 所得稅開支(續)

#### (e) 中國預扣所得稅

根據新的《中華人民共和國企業所得稅法》，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其中國境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司的直接控股公司。

海外控股公司出售於中國投資的收益以及海外附屬公司向中國附屬公司收取的集團內費用，亦可能須繳付10%預扣稅。

於2025年12月31日，本集團中國附屬公司的未分派盈利約為人民幣1,271,517,000元(2024年：人民幣1,802,167,000元)，倘作為股息派付，則接收方將須繳納稅項。應課稅暫時性差異存在，惟概無確認遞延稅項負債，原因為母公司實體能夠控制其中國附屬公司分派股息的時間，且預期不會於可見將來分派該等利潤。

#### (f) 綜合損益所呈列按適用稅率及利潤／(虧損)總額計算的所得稅與所得稅開支的對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤／(虧損)	185,192	(147,744)
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項開支／(抵免)	46,298	(36,936)
以下各項的稅務影響：		
— 不可扣稅開支	21,535	135,015
— 毋須納稅收入	(2,756)	(2,337)
— 未確認稅項虧損	3,040	3,058
— 動用先前未確認暫時性差異	(9,455)	(6,332)
— 適用的不同稅率	(8,111)	(17,254)
所得稅開支	50,551	75,214

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

#### 14. 每股盈利／(虧損) 每股基本盈利／(虧損)

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司權益持有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	103,300	(272,363)
普通股的加權平均數(千股)	2,468,173	2,456,741
每股基本盈利／(虧損)(以每股人民幣元列示)	0.04	(0.11)

#### 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外普通股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃(附註35)而產生潛在普通股。

截至2025年及2024年12月31日止年度，每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同，原因是股份獎勵計劃產生的潛在股份對本集團具有反攤薄影響。

#### 15. 附屬公司

於報告期末的主要附屬公司(皆為有限公司)名單如下：

實體名稱	註冊成立／ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本／ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務／經營地點
			2025年	2024年	
Shimao Services (BVI) Limited	英屬維爾京群島 2019年12月4日	1美元	100%*	100%*	投資控股，英屬維爾京群島
銳純物業服務有限公司	香港 2019年4月18日	10,000美元	100%	100%	投資控股，香港
迅起有限公司	香港 2017年5月16日	1港元	100%	100%	投資控股，香港
蒼忠有限公司	香港 2023年7月31日	1港元	100%	100%	投資控股，香港
上海奧聆企業管理有限公司	中國 2019年6月17日	人民幣4,305,000,000元	100%	100%	投資控股，中國
世茂天成物業服務集團有限公司 (「世茂天成」)	中國 2005年9月16日	人民幣5,400,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
泉州市世茂三遠物業管理有限公司 (「泉州三遠」)	中國 2003年6月26日	人民幣5,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理服務

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務/經營地點
			2025年	2024年	
上海潤尚房地產經紀有限公司	中國 2012年8月9日	人民幣52,500,000元	100%	100%	於中國從事房地產代理服務
上海繁英環境工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣127,000,000元	100%	100%	於中國從事園林綠化服務
上海世濱電子商務有限公司	中國 2014年12月24日	人民幣52,500,000元	100%	100%	於中國從事批發及零售貿易
上海世茂物聯網科技有限公司 (「世茂物聯網」)	中國 2018年12月29日	人民幣300,000,000元	100%	100%	於中國從事科技服務
上海睿雲數科信息科技有限公司	中國 2023年5月9日	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事科技服務
上海茂怡管理諮詢有限公司	中國 2014年3月19日	人民幣10,500,000元	100%	100%	於中國從事商務服務
上海世貝智能化工程有限公司	中國 2014年12月30日	人民幣8,500,000元	100%	100%	於中國從事建築裝修及 其他工程
上海光核教育科技有限公司	中國 2019年4月9日	人民幣5,500,000元	100%	100%	於中國從事教育
西藏世茂天成物業管理有限公司	中國 2014年7月7日	人民幣50,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
成都信誼物業有限公司 (「成都信誼」)	中國 2000年12月14日	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
南京海峽物業管理有限公司	中國 2011年10月11日	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
牡丹江斐夏管理服務有限公司	中國 2019年10月25日	人民幣550,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
上海茂聲智能科技有限公司	中國 2019年12月30日	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事科技服務
香河萬通房地產管理有限公司	中國 2011年7月27日	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團持有的所有權益		主要業務/經營地點
			於12月31日 2025年	2024年	
牡丹江茂家居用品有限公司	中國 2018年4月17日	人民幣1,050,000元	100%	100%	於中國從事批發及零售貿易
上海卉觀園林景觀工程有限公司	中國 2011年5月6日	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事園藝及綠化服務
綏芬河世福家居用品有限公司	中國 2018年12月10日	2,000,000港元	100%	100%	於中國從事批發及零售貿易
上海嘉樞企業管理有限公司	中國 2019年7月17日	人民幣100,000,000元	100%	100%	投資控股，中國
廣州市粵泰物業服務有限公司	中國 1999年6月2日	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
福晟生活服務集團有限公司	中國 2018年7月17日	人民幣100,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理服務
北京冠城酒店物業管理有限公司	中國 1998年9月22日	人民幣20,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
上海雲域空間智能科技有限公司	中國 2017年4月14日	人民幣84,000,000元	100%	100%	於中國從事工程建設
上海世集匯企業管理有限公司	中國 2020年3月18日	人民幣11,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理服務
浙江浙大新宇物業集團有限公司 (浙江新宇)	中國 2001年1月21日	人民幣50,000,000元	82.47%	79.99%	於中國從事物業管理服務
天津和興物業管理有限公司	中國 2005年8月1日	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理及 酒店管理
康橋物業有限公司(「煙台康橋」)	中國 2007年10月31日	人民幣50,000,000元	80%	80%	於中國從事物業管理及 酒店管理
杭州近湖物業管理有限公司 (「杭州近湖」)	中國 1996年8月26日	人民幣11,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理及 酒店管理
西安方瑞物業管理有限公司 (「西安方瑞」)	中國 2001年3月23日	人民幣50,000,000元	100%	70%	於中國從事物業管理及 酒店管理

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務/經營地點
			2025年	2024年	
浙江野風物業服務有限公司	中國 1996年6月14日	人民幣50,500,000元	100%	100%	於中國從事物業管理及酒店管理
深圳世路源環境有限公司 (「世路源」)	中國 2003年3月18日	人民幣123,180,000元	100%	67%	於中國提供城鄉環衛一體化服務
上海椿祺集養老服務有限公司	中國 2014年12月3日	人民幣29,411,800元	56%	56%	於中國從事長者支援服務及諮詢服務
湖北世茂雲瑞物業管理有限公司	中國 2020年9月1日	人民幣5,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理及酒店管理
上海茂嘉物業服務有限公司	中國 2020年8月3日	人民幣10,000,000元	100%	100%	投資控股·中國
蘇州辦天智能化工程有限公司	中國 2020年4月3日	人民幣50,000,000元	100%	100%	於中國提供房屋及城市基建服務
浙江翔宇投資有限公司	中國 2009年5月15日	人民幣20,000,000元	93.67%	87.47%	投資控股·中國
蘇州茂之緣建築裝飾工程有限公司	中國 2020年12月16日	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事電力基建及內部裝修服務
江蘇世茂安康城市運營管理服務有限公司	中國 2020年12月1日	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事城市公園管理及綠化服務
安徽世茂鴻順物業服務有限公司	中國 2020年11月18日	人民幣5,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理及酒店管理
陝西世茂嘉卉物業服務有限公司	中國 2021年7月19日	人民幣2,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理及企業管理服務

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 15. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立/ 成立地點及日期	已發行及 繳足股本/ 註冊資本	本集團持有的所有權益		主要業務/經營地點
			於12月31日 2025年	2024年	
世茂瑞得(黑龍江)城市建設服務有限公司	中國 2021年7月12日	人民幣2,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理及公共基礎設施管理
蘇州茂康養老服務有限公司	中國 2021年8月20日	人民幣60,000,000元	100%	100%	投資控股，中國
成都世茂天成企業管理有限公司	中國 2021年10月27日	人民幣500,000,000元	100%	100%	於中國從事企業管理服務及物業管理服務
湖北世茂萬泰物業管理有限公司	中國 2021年12月2日	人民幣5,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理及酒店管理
泉州友達置業管理有限公司 (「泉州友達」)	中國 2003年6月26日	人民幣9,405,800元	不適用 <sup>^</sup> (附註26)	51%	於中國從事物業管理
蘇州市天翔物業管理有限公司	中國 1996年10月15日	人民幣10,000,000元	70%	70%	於中國從事物業管理
湖南吉立物業管理有限公司	中國 2001年11月15日	人民幣10,000,000元	70%	70%	於中國從事物業管理
浙江新大地物業管理有限公司	中國 2008年11月10日	人民幣10,080,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
天津市戎威保安服務有限公司	中國 2016年5月25日	人民幣20,000,000元	70%	70%	於中國從事安保服務

\* 由本公司直接持有

<sup>^</sup> 於截至2025年12月31日止年度出售

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的投資

	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	502,204	61,019
添置	99,810	441,479
應佔業績淨額	1,755	9,348
聯營公司分派股息	(13,327)	(9,642)
於年末	590,442	502,204

以下名單僅載有董事認為主要影響本集團於2025年及2024年12月31日的業績或資產淨值的聯營公司詳情，該等公司均為非上市公司實體，無法獲得其市場報價。

實體名稱	營業地點/ 註冊成立國家	本集團持有的所有權權益 於12月31日		主要業務
		2025年	2024年	
浙江新宇商業集團有限公司 (「浙江新宇商業」，前稱浙江新宇 貿易有限公司)	中國	40%	40%	學校超市營運
蘇州茂有充新能源科技有限公司*	中國	49%	49%	於中國營運電動車充電站及 其相關業務
湖南領美網絡科技有限公司 (Hunan Lingmei Network Technology Co., Ltd.)*	中國	40%	40%	開發及銷售物業管理系統
湖南公建城市服務有限公司 (Hunan Public Construction Urban Services Co., Ltd.)*	中國	49%	49%	物業管理服務
杭州人人看網絡技術有限公司 (Hangzhou Renrenkan Network Technology Co., Ltd.)*	中國	49.6%	-	開發及銷售物業管理系統

\* 於2025年12月31日，於聯營公司的投資賬面值合共約人民幣419,613,000元，主要包括銀行結餘和其他金融資產，金融負債極少。在早期發展階段，截至2025年12月31日止年度並無產生重大經營虧損。管理層認為該等投資對本集團的財務狀況或表現並無重大影響。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 16. 於聯營公司的投資(續)

有關本集團重大聯營公司浙江新宇商業的財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指根據香港財務報告準則編製的該聯營公司財務報表所示金額。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>於12月31日</b>		
流動資產	<b>266,103</b>	245,694
非流動資產	<b>41,039</b>	29,655
流動負債	<b>(189,205)</b>	(159,999)
非流動負債	<b>-</b>	-
資產淨值	<b>117,937</b>	115,350
本集團所有權權益比例	<b>40%</b>	40%
本集團權益的賬面值	<b>47,175</b>	46,140
<b>截至12月31日止年度</b>		
收入	<b>856,782</b>	825,238
年度利潤及全面收入總額	<b>32,587</b>	32,866
年度已收股息	<b>(12,000)</b>	(8,000)

非個別重大聯營公司的匯總資料：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
本集團的年度應佔虧損及全面開支總額	<b>(11,278)</b>	(3,798)
本集團權益的賬面值總額	<b>543,267</b>	456,064
年度已收股息	<b>(1,327)</b>	(1,642)

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 17. 物業、機器及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器及設備 人民幣千元	車輛 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2024年1月1日</b>							
成本	72,312	43,704	180,254	247,688	263,763	124,892	932,613
累計折舊	(8,286)	(15,697)	(63,106)	(137,639)	(129,499)	-	(354,227)
減值虧損	-	-	-	(6,457)	-	-	(6,457)
<b>賬面值</b>	<b>64,026</b>	<b>28,007</b>	<b>117,148</b>	<b>103,592</b>	<b>134,264</b>	<b>124,892</b>	<b>571,929</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>							
年初賬面值	64,026	28,007	117,148	103,592	134,264	124,892	571,929
轉移	-	13,169	20,201	-	-	(33,370)	-
添置	-	2,893	4,439	30,125	99,276	24,994	161,727
減值虧損(附註11)	-	-	-	-	-	(8,170)	(8,170)
折舊費用(附註7)	(1,108)	(2,016)	(16,404)	(24,277)	(84,472)	-	(128,277)
處置附屬公司(附註38(b))	(53,457)	(22,914)	(76,795)	(50,250)	(15,198)	(3,603)	(222,217)
重新分類為持作出售(附註26)	-	(38)	(46)	(60)	-	-	(144)
出售	-	(13,310)	(4,317)	(9,665)	-	(8,963)	(36,255)
<b>年末賬面值</b>	<b>9,461</b>	<b>5,791</b>	<b>44,226</b>	<b>49,465</b>	<b>133,870</b>	<b>95,780</b>	<b>338,593</b>
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>							
成本	<b>18,855</b>	<b>23,500</b>	<b>123,613</b>	<b>217,739</b>	<b>347,841</b>	<b>103,950</b>	<b>835,498</b>
累計折舊	<b>(9,394)</b>	<b>(17,709)</b>	<b>(79,387)</b>	<b>(161,817)</b>	<b>(213,971)</b>	<b>-</b>	<b>(482,278)</b>
減值虧損	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6,457)</b>	<b>-</b>	<b>(8,170)</b>	<b>(14,627)</b>
<b>賬面值</b>	<b>9,461</b>	<b>5,791</b>	<b>44,226</b>	<b>49,465</b>	<b>133,870</b>	<b>95,780</b>	<b>338,593</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>							
年初賬面值	9,461	5,791	44,226	49,465	133,870	95,780	338,593
轉移	-	-	-	927	-	(927)	-
添置	-	1,369	125,215	8,172	142,740	4,741	282,237
折舊費用(附註7)	(1,588)	(1,516)	(23,234)	(16,480)	(96,852)	-	(139,670)
出售	(397)	(282)	(3,095)	(3,738)	-	(2,457)	(9,969)
<b>年末賬面值</b>	<b>7,476</b>	<b>5,362</b>	<b>143,112</b>	<b>38,346</b>	<b>179,758</b>	<b>97,137</b>	<b>471,191</b>
<b>於2025年12月31日</b>							
成本	<b>18,458</b>	<b>24,587</b>	<b>245,733</b>	<b>223,100</b>	<b>490,581</b>	<b>105,307</b>	<b>1,107,766</b>
累計折舊	<b>(10,982)</b>	<b>(19,225)</b>	<b>(102,621)</b>	<b>(178,297)</b>	<b>(310,823)</b>	<b>-</b>	<b>(621,948)</b>
減值虧損	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(6,457)</b>	<b>-</b>	<b>(8,170)</b>	<b>(14,627)</b>
<b>賬面值</b>	<b>7,476</b>	<b>5,362</b>	<b>143,112</b>	<b>38,346</b>	<b>179,758</b>	<b>97,137</b>	<b>471,191</b>

於2025年及2024年12月31日，並無抵押樓宇以作為本集團獲授借貸的擔保。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 18. 使用權資產

本集團就其於中國用作營運的商業物業訂有60份(2024年:77份)租賃合約。租賃條款均單獨商定,包含眾多不同的條款及條件。租期介乎1至12年(2024年:1至12年),而租賃付款按月或按年支付。上述租賃合約並無包含延期或終止選擇權,亦無包含可變租賃付款。

	土地使用權 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2024年1月1日</b>			
成本	9,131	208,640	217,771
累計折舊	(921)	(136,633)	(137,554)
<b>賬面值</b>	<b>8,210</b>	<b>72,007</b>	<b>80,217</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>			
年初賬面值	8,210	72,007	80,217
添置	–	14,045	14,045
終止	–	(4,870)	(4,870)
處置附屬公司(附註38(b))	(8,079)	(4,639)	(12,718)
折舊費用(附註7)	(131)	(33,059)	(33,190)
<b>年末賬面值</b>	<b>–</b>	<b>43,484</b>	<b>43,484</b>
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>			
成本	–	<b>184,854</b>	<b>184,854</b>
累計折舊	–	<b>(141,370)</b>	<b>(141,370)</b>
<b>賬面值</b>	<b>–</b>	<b>43,484</b>	<b>43,484</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>			
年初賬面值	–	<b>43,484</b>	<b>43,484</b>
添置	–	<b>6,857</b>	<b>6,857</b>
終止	–	<b>(6,497)</b>	<b>(6,497)</b>
折舊費用(附註7)	–	<b>(18,159)</b>	<b>(18,159)</b>
<b>年末賬面值</b>	<b>–</b>	<b>25,685</b>	<b>25,685</b>
<b>於2025年12月31日</b>			
成本	–	<b>185,214</b>	<b>185,214</b>
累計折舊	–	<b>(159,529)</b>	<b>(150,529)</b>
<b>賬面值</b>	<b>–</b>	<b>25,685</b>	<b>25,685</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 19. 投資物業

	樓宇 人民幣千元
<b>於2024年1月1日</b>	
成本	22,131
累計折舊	(3,860)
<b>賬面值</b>	<b>18,271</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>	
年初賬面值	18,271
折舊費用(附註7)	(934)
<b>年末賬面值</b>	<b>17,337</b>
<b>於2024年12月31日及2025年1月1日</b>	
成本	<b>22,131</b>
累計折舊	<b>(4,794)</b>
<b>賬面值</b>	<b>17,337</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>	
年初賬面值	<b>17,337</b>
折舊費用(附註7)	<b>(934)</b>
<b>年末賬面值</b>	<b>16,403</b>
<b>於2025年12月31日</b>	
成本	<b>22,131</b>
累計折舊	<b>(5,728)</b>
<b>賬面值</b>	<b>16,403</b>

於截至2025年及2024年12月31日止年度，投資物業並無產生租金收入，亦無投資物業直接經營開支。

投資物業的獨立估值由一名獨立專業合資格估值師進行，該估值師持有認可的專業資格，並對所估值投資物業的地點及分部具有相關經驗。投資物業透過直接比較方法進行估值，該方法對可比物業的變現價格或市價進行比較。經審慎權衡規模、特點及位置類似的可比物業各自的所有優缺點，以達至公允的市值比較。

於2025年及2024年12月31日，用於釐定投資物業公允價值的若干重大輸入數據為經參考若干重大不可觀察市場數據得出，而本集團投資物業的公允價值被列入公允價值計量層級的層級3。於估計投資物業的公允價值時，投資物業的最高及最佳用途為其目前用途。截至2025年及2024年12月31日止年度，估值技術並無變動。

於2025年12月31日，投資物業的公允價值約為人民幣17,479,000元(2024年：人民幣17,949,000元)。於2025年及2024年12月31日，概無抵押任何投資物業。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 20. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	特許經營 無形資產 人民幣千元	品牌名稱 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2024年1月1日</b>						
成本	216,863	2,445,381	1,265,000	82,852	16,000	4,026,096
減值虧損	-	(720,472)	(126,464)	-	-	(846,936)
累計攤銷	(81,089)	-	(407,537)	(28,149)	(4,667)	(521,442)
<b>賬面值</b>	<b>135,774</b>	<b>1,724,909</b>	<b>730,999</b>	<b>54,703</b>	<b>11,333</b>	<b>2,657,718</b>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>						
年初賬面值	135,774	1,724,909	730,999	54,703	11,333	2,657,718
添置	237,644	-	-	-	-	237,644
出售	(3,846)	-	-	-	-	(3,846)
減值虧損(附註(a))	-	(45,566)	(263)	-	-	(45,829)
攤銷費用(附註7)	(46,230)	-	(115,600)	(762)	(2,000)	(164,592)
處置附屬公司	(542)	(371,555)	(152,158)	(53,941)	-	(578,196)
重新分類為持作出售(附註26)	-	-	(1,737)	-	-	(1,737)
<b>年末賬面值</b>	<b>322,800</b>	<b>1,307,788</b>	<b>461,241</b>	<b>-</b>	<b>9,333</b>	<b>2,101,162</b>
<b>於2024年12月31日及 2025年1月1日</b>						
成本	<b>449,958</b>	<b>2,071,049</b>	<b>1,038,800</b>	<b>-</b>	<b>16,000</b>	<b>3,575,807</b>
減值虧損	<b>-</b>	<b>(763,261)</b>	<b>(126,464)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(889,725)</b>
累計攤銷	<b>(127,158)</b>	<b>-</b>	<b>(451,095)</b>	<b>-</b>	<b>(6,667)</b>	<b>(584,920)</b>
<b>賬面值</b>	<b>322,800</b>	<b>1,307,788</b>	<b>461,241</b>	<b>-</b>	<b>9,333</b>	<b>2,101,162</b>
<b>截至2025年12月31日止年度</b>						
年初賬面值	<b>322,800</b>	<b>1,307,788</b>	<b>461,241</b>	<b>-</b>	<b>9,333</b>	<b>2,101,162</b>
添置	<b>272,284</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>272,284</b>
出售	<b>(660)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(660)</b>
減值虧損(附註(a))	<b>-</b>	<b>(65,027)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(65,027)</b>
攤銷費用(附註7)	<b>(53,275)</b>	<b>-</b>	<b>(98,550)</b>	<b>-</b>	<b>(2,000)</b>	<b>(153,825)</b>
<b>年末賬面值</b>	<b>541,149</b>	<b>1,242,761</b>	<b>362,691</b>	<b>-</b>	<b>7,333</b>	<b>2,153,934</b>
<b>於2025年12月31日</b>						
成本	<b>721,582</b>	<b>2,071,049</b>	<b>1,038,800</b>	<b>-</b>	<b>16,000</b>	<b>3,847,431</b>
減值虧損	<b>-</b>	<b>(828,288)</b>	<b>(126,464)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(954,752)</b>
累計攤銷	<b>(180,433)</b>	<b>-</b>	<b>(549,645)</b>	<b>-</b>	<b>(8,667)</b>	<b>(738,745)</b>
<b>賬面值</b>	<b>541,149</b>	<b>1,242,761</b>	<b>362,691</b>	<b>-</b>	<b>7,333</b>	<b>2,153,934</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 20. 無形資產(續)

### (a) 商譽

商譽約人民幣1,307,788,000元已獲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。該等附屬公司的可收回金額根據使用價值計算值而釐定。釐定無形資產所屬現金產生單位可收回金額的使用價值計算值，為本集團預期現金產生單位所產生未來現金流量的現值。未來現金流量預測基於報告期末本集團管理層所批准涵蓋未來5年的財務預算，其除稅前貼現率載於下表。超過5年期的現金流量按2.5%的增長率推算。下表載列管理層對商譽進行減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預測期間的收入增長率	-29%至+24%	+3%至+15%
預測期間的毛利率	+5%至+32%	+6%至+40%
除稅前貼現率	+15%至+18%	+15%至+18%

管理層按以下方法釐定上述各項主要假設的數值：

假設	釐定數值所用方法
收入增長率	五年預測期內收入增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
毛利率	毛利率乃基於過往表現及管理層對未來的預期。
長期增長率	該比率乃用於推算預算期間後現金流量的加權平均增長率，其為現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。
除稅前貼現率	反映與相關行業及其經營所在地區有關的特有風險。

就減值測試而言，商譽已獲分配至19(2024年：19)組現金產生單位，按本集團購入的時間分組，於物業管理服務及城市服務分部經營。分配至該等現金產生單位的商譽賬面值(扣除累計減值虧損)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務分部：		
2019年購入的3組實體	176,318	176,318
2020年購入的浙江新宇	315,603	334,242
2020年購入的煙台康橋	5,023	5,023
2020年購入的西安方瑞	62,859	62,859
2020年購入的其他6組實體	299,750	299,750
2021年購入的3組實體	122,018	122,018
2022年購入的蘇州天翔	136,295	150,203
2022年購入的其他3組實體	124,895	157,375
	<b>1,242,761</b>	1,307,788

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 20. 無形資產(續)

### (a) 商譽(續)

於2025年12月31日，管理層重新評估部分現金產生單位商譽減值測試的主要假設，並認為受宏觀經濟環境影響，業務擴展並無按計劃進行且毛利率低於預期。根據管理層對過往年度所收購附屬公司可回收金額的評估，截至2025年12月31日止年度已計提商譽減值虧損人民幣65,027,000元(2024年：人民幣45,566,000元)。

除使用基本情況假設進行減值測試外，亦已透過以下方式進行個別敏感度分析：(i)於基本情況基礎上貼現率上升1%；或(ii)於基本情況基礎上收入增長率下降1%。

使用下降1%的較低收入增長率進行的敏感度測試顯示本集團的減值虧損將增加人民幣27,045,000元(2024年：人民幣17,726,000元)。

使用上升1%的較高貼現率進行的敏感度測試顯示本集團的減值虧損將增加人民幣69,173,000元(2024年：人民幣52,006,000元)。

### (b) 客戶關係

已識別客戶關係源自收購多間物業管理及環衛公司，其指於收購日期被收購公司客戶可使用年期介乎8至10年的有效合約安排。

### (c) 品牌名稱

於上一年度，本集團收購一間養老服務公司。已識別品牌名稱有助被收購公司的客戶識別及區分其他公司的服務，由本集團確認為可使用年期於2030年終止的無形資產。

## 21. 以公允價值計量且其變動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
收購附屬公司所產生應收或然對價(附註(a))	5,877	144,322
理財產品(附註(b))	110,000	—
非上市權益投資(附註(c))	582,120	—
	<b>697,997</b>	144,322
非流動	583,417	5,619
流動	114,580	138,703
	<b>697,997</b>	144,322

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 21. 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產(續)

附註：

- (a) 於2025年12月31日，該金額指收購附屬公司所產生應收或然對價，按公允價值人民幣21,561,000元(2024年：人民幣236,288,000元)計量，扣除相應購買對價人民幣15,684,000元(2024年：人民幣91,966,000元)。當中，應收或然對價淨額人民幣4,580,000元(2024年：人民幣138,703,000元)已於2026年1月結清(2024年：2025年1月)。

截至2025年12月31日止年度，於損益確認公允價值收益人民幣28,583,000元(2024年：人民幣20,144,000元)(附註11)。

根據相關買賣協議，來自衍生品的收益將通過應付對價結算，該對價將於報告期末起12個月後到期，並被分類為非流動資產。

- (b) 該金額指並無預定回報的保本投資金融產品。該等金融產品具有預期收益率，取決於相關金融工具(包括債券及其他金融資產)的市價。因此，其合約現金流量並非純粹支付本金及利息。於2025年12月31日，預期收益率為每年1.62%。
- (c) 截至2025年12月31日止年度，本公司一間全資附屬公司(作為有限合夥人)與三名本集團獨立第三方(為普通及執行事務合夥人)成立有限合夥公司，即遼寧省琪晟項目管理諮詢合夥企業(有限合夥)(「遼寧琪晟」)、南京茂星項目管理合夥企業(有限合夥)(「南京茂星」)及上海天璣星合夥項目管理合夥企業(有限合夥)(「上海天璣」)。根據合夥協議，遼寧琪晟、南京茂星及上海天璣的出資總額分別為人民幣283,000,000元、人民幣240,000,000元及人民幣65,000,000元。於2025年12月31日，本集團分別向遼寧琪晟、南京茂星及上海天璣注資人民幣280,170,000元、人民幣237,600,000元及人民幣64,350,000元，佔其各自股權的99%。有關遼寧琪晟及南京茂星的成立，請參閱本公司日期為2025年12月22日及2025年6月19日的公告，以了解進一步詳情。

儘管本集團擁有99%股權，根據合夥協議，各合夥公司的執行事務合夥人具專有權，可作出一切有關財務及經營政策的決定。此外，有限合夥人在執行事務合夥人因故意行為或重大過失給有限合夥人造成合夥公司損失時，方可罷免普通合夥人，因此，該罷免權被視為無實質意義。根據以上所述，董事認為，本集團對遼寧琪晟、南京茂星及上海天璣無重大影響力、共同控制權或控制權，因此，該等投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產。

## 22. 存貨

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
自第三方購買停車位	20,105	196,442
其他存貨	10,474	10,952
	30,579	207,394
減：存貨撥備	(3,267)	(33,048)
	27,312	174,346

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 23. 應收貿易賬款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 關聯方(附註39(d))	934,580	753,235
— 第三方	4,450,182	3,635,434
	<b>5,384,762</b>	4,388,669
應收票據		
— 關聯方(附註39(d))	—	200
— 第三方	692	227
	<b>692</b>	427
減：應收貿易賬款減值虧損撥備	<b>(1,473,691)</b>	(1,010,829)
	<b>3,911,763</b>	3,378,267

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且一般於發出繳款單後到期支付。概無授出信貸期。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2024年：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸期償付。

年末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	2,568,097	2,561,773
1至2年	1,317,495	651,705
2至3年	457,492	641,321
3至4年	536,608	415,253
4至5年	385,124	109,918
5年以上	119,946	8,699
	<b>5,384,762</b>	4,388,669

於2025年及2024年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值。

於2025年12月31日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)為人民幣692,000元(2024年：人民幣427,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 23. 應收賬款(續)

已根據簡化法就應收貿易賬款確認的全期預期信貸虧損變動如下：

	第三方			關聯方		
	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	總計 人民幣千元	全期預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	總計 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	
於2024年1月1日	389,927	87,104	477,031	-	419,952	419,952
處置附屬公司	(61,319)	-	(61,319)	-	-	-
轉撥至	(100,462)	100,462	-	-	-	-
分類為持作出售的資產	(1,421)	-	(1,421)	-	-	-
撤銷	(2,065)	(660)	(2,725)	-	-	-
年內扣除(附註7)	63,999	105,806	169,805	-	9,506	9,506
於2024年12月31日及 2025年1月1日	<b>288,659</b>	<b>292,712</b>	<b>581,371</b>	-	<b>429,458</b>	<b>429,458</b>
轉撥至	<b>(73,913)</b>	<b>73,913</b>	-	-	-	-
撤銷	-	<b>(12,875)</b>	<b>(12,875)</b>	-	<b>(43,892)</b>	<b>(43,892)</b>
年內扣除(附註7)	<b>197,163</b>	<b>203,801</b>	<b>400,964</b>	-	<b>118,665</b>	<b>118,665</b>
於2025年12月31日	<b>411,909</b>	<b>557,551</b>	<b>969,460</b>	-	<b>504,231</b>	<b>504,231</b>

有關本集團應收貿易賬款信貸政策的進一步詳情，載於附註3(c)(i)。

於報告期末的應收第三方貿易賬款按逾期日期及減值前的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期/未逾期	<b>813,565</b>	903,706
逾期1年以內	<b>1,398,698</b>	1,558,255
1至2年	<b>1,244,701</b>	430,927
2至3年	<b>340,836</b>	344,743
3至4年	<b>264,406</b>	311,995
4至5年	<b>307,964</b>	80,203
5年以上	<b>80,012</b>	5,605
	<b>4,450,182</b>	3,635,434

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 24. 預付款項、按金及其他應收賬款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
預付款項		
非流動預付款項		
— 向客戶預付款項(附註(a))	16,761	17,990
— 其他預付款項(附註(e))	400,265	31,257
	417,026	49,247
流動預付款項		
— 關聯方(附註39(d))	71,834	87,930
— 公用事業	100,997	80,742
— 增值服務原材料	37,170	51,903
— 其他預付款項(附註(e))	305,839	246,224
	515,840	466,799
小計	932,866	516,046
其他應收賬款		
— 向關聯方墊款(附註(b)及附註39(d))	161,500	302,045
— 向僱員墊款	20,547	16,142
— 代業主付款	8,787	3,565
— 按金(附註(c))	146,920	141,973
— 就停車位獨家銷售權所付的按金(附註(d))	48,757	1,154,439
— 應收股息	4,380	—
— 其他	338,614	286,378
小計	729,505	1,904,542
總計	1,662,371	2,420,588
減：其他應收賬款減值撥備(附註(f))	(99,893)	(251,915)
	1,562,478	2,168,673
非流動	417,026	49,247
流動	1,145,452	2,119,426
	1,562,478	2,168,673

附註：

- 向客戶預付款項是向該等學校支付以獲准經營學生公寓的原始對價。基於有關經營期的攤銷期限為31年(2024年：31年)。
- 來自關聯方的其他應收賬款為無抵押、免息及須按要求償還。有關款項主要指就銷售停車位的權利向世茂集團支付的款項。
- 結餘主要為水電費及競標物業管理服務的已付按金。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 24. 預付款項、按金及其他應收賬款(續)

附註：(續)

- (d) 結餘指就銷售停車位權利及賺取佣金的獨家權利而支付予獨立第三方的按金。
- (e) 結餘主要為購買物業、機器及設備及外包服務予供應商的預付款項。
- (f) 其他應收賬款減值撥備變動如下：

	第三方		總計 人民幣千元	關聯方		總計 人民幣千元
	12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)		12個月預期 信貸虧損 (無信貸減值)	全期預期 信貸虧損 (信貸減值)	
	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	人民幣千元	
於2024年1月1日	90,569	256	90,825	-	199,284	199,284
撤銷	-	(183)	(183)	-	-	-
處置附屬公司	(1,413)	-	(1,413)	-	-	-
持作出售的資產	(165)	-	(165)	-	-	-
年內撥回(附註7)	(9,315)	-	(9,315)	-	(27,118)	(27,118)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>79,676</b>	<b>73</b>	<b>79,749</b>	-	<b>172,166</b>	<b>172,166</b>
撤銷	<b>(1,502)</b>	-	<b>(1,502)</b>	-	<b>(30,444)</b>	<b>(30,444)</b>
年內撥回(附註7)	<b>(65,488)</b>	-	<b>(65,488)</b>	-	<b>(54,588)</b>	<b>(54,588)</b>
於2025年12月31日	<b>12,686</b>	<b>73</b>	<b>12,759</b>	-	<b>87,134</b>	<b>87,134</b>

有關本集團其他應收賬款信貸政策的進一步詳情，載於附註3(c)(ii)。

## 25. 現金及現金等價物／到期日超過三個月的定期存款／受限制銀行結餘

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	<b>1,341</b>	1,376
到期日超過三個月的定期存款	<b>1,500,000</b>	1,600,129
銀行現金	<b>1,591,026</b>	2,200,225
	<b>3,092,367</b>	3,801,730
到期日超過三個月的定期存款	<b>(1,500,000)</b>	(1,600,129)
受限制銀行結餘	<b>(101,094)</b>	(37,489)
	<b>1,491,273</b>	2,164,112

現金及現金等價物包括銀行現金及三個月內到期的短期定期存款。銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。短期定期存款期限介乎七日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，並按各短期定期存款利率賺取利息。

受限制銀行結餘為於2025年及2024年12月31日的履約擔保的現金存款。

## 綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

**25. 現金及現金等價物／到期日超過三個月的定期存款／受限制銀行結餘(續)**

於2025年12月31日，本集團以人民幣計值的受限制銀行結餘、到期日超過三個月的定期存款及現金及現金等價物約為人民幣3,058,202,000元(2024年：人民幣3,683,734,000元)。人民幣不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲授權從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。餘下以港元、美元及英鎊計值的現金及現金等價物分別約為人民幣28,809,000元(2024年：人民幣101,509,000元)、人民幣5,273,000元(2024年：人民幣16,407,000元)及人民幣83,000元(2024年：人民幣80,000元)。

**26. 分類為持作出售的資產及負債**

於2024年12月31日，世茂天成與獨立第三方(「買方A」)訂立股權轉讓協議，據此，世茂天成同意出售，而買方A同意收購泉州友達的51%股權，對價為人民幣2,800,000元。泉州友達出售事項於2025年1月完成。根據香港財務報告準則第5號，泉州友達的資產及負債於本集團綜合財務狀況表中分別分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售資產直接相關的負債」。

分類為持作出售的資產及負債分析如下：

	附註	於2024年 12月31日 人民幣千元
<b>分類為持作出售的資產</b>		
物業、機器及設備	17	144
無形資產	20	1,737
遞延稅項資產	34	899
應收貿易賬款		10,391
預付款項、按金及其他應收賬款		6,070
現金及現金等價物		19,527
		38,768
減：分類為持作出售資產的已確認減值虧損		(2,306)
		36,462
<b>與分類為持作出售資產直接相關的負債</b>		
應付貿易賬款		(6,338)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(12,532)
合約負債		(7,739)
所得稅負債		(1,973)
遞延稅項負債	34	(621)
		(29,203)
將收取的現金對價		2,800
減：泉州友達資產淨值的賬面值		(9,565)
加：非控制性權益		4,459
		(2,306)
分類為持作出售資產的減值虧損		(2,306)

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 27. 股本

### 普通股

	每股面值	股本	
	0.01港元 的普通股數目	港元	人民幣
法定 於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日	3,500,000,000	35,000,000	30,350,583
已發行及繳足 於2024年1月1日、2024年12月31日、 2025年1月1日及2025年12月31日	2,468,173,000	24,681,730	21,357,812

## 28. 儲備

本集團的儲備金額及其年內變動於綜合權益變動表呈列。

### 股份溢價

本集團的股份溢價賬指已收所得款項超過本公司已發行股份面值的部分。

### 法定儲備

根據中國《公司法》及於中國的附屬有限責任公司組織章程細則所訂條文，於扣除過往年度累計虧損後的淨利潤，須由該等公司先行撥款至各自的法定盈餘公積金及任意公積金，其後方可分配予擁有人。分配至法定盈餘公積金的百分比為10%。撥入任意公積金的金額由該等公司的權益擁有人決定。當法定盈餘公積金結餘達到註冊資本50%時即毋須撥款。法定盈餘公積金及任意公積金均可撥作企業的資本，惟剩餘法定盈餘公積金不得低於註冊實繳資本的25%。

### 其他儲備

本集團其他儲備賬主要包括合併儲備約人民幣223,785,000元(2024年：人民幣223,785,000元)、資本儲備約人民幣1,122,102,000元(2024年：人民幣1,110,138,000元)、購股權儲備約人民幣4,291,000元(2024年：人民幣2,916,000元)及匯兌儲備約人民幣315,068,000元(2024年：人民幣312,690,000元)。

- 合併儲備指所收購附屬公司股份面值與本公司根據集團重組交換股份而發行作為其對價的股份面值的差額。詳情請參閱2020年年報綜合財務報表附註1。
- 資本儲備指(i)與非控制性權益進行交易產生及(ii)視作股東注資的金額。
- 購股權儲備指授予本集團若干董事及僱員的獎勵股份。該儲備根據附註2.3(y)所載會計政策處理。
- 匯兌儲備包括換算功能貨幣並非呈列貨幣人民幣的實體的財務報表所產生的所有匯兌差額。該儲備根據附註2.3(w)(iii)所載會計政策處理。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 28. 儲備(續)

### 庫存儲備

本集團的庫存儲備賬包括(i)本公司已購回但於報告期末尚未註銷的股份金額及(ii)股份獎勵計劃所授出視作股東注資且於全面達成歸屬條件而轉交予本集團僱員前由Best Cosmos持有的股份金額。

## 29. 其他負債及費用撥備

	於12月31日			
	2025年		2024年	
	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元	流動 人民幣千元	非流動 人民幣千元
索償撥備	-	22,234	-	22,688

於2025及2024年12月31日，本集團有數項未結清法定索償，管理層已分別評估可能須計提撥備人民幣22,234,000元及人民幣22,688,000元。

## 30. 借貸

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入非流動負債的借貸		
長期銀行借貸		
— 無抵押	4,495	-

於2025年12月31日，該款項為無抵押，且按加權平均實際利率3.05%計息(2024年：無)。銀行借貸的賬面值以人民幣計值。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 31. 應付貿易賬款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款		
— 關聯方(附註39(d))	19,892	18,548
— 第三方	1,603,307	1,393,740
	<b>1,623,199</b>	1,412,288

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2024年：30至90日)。於2025年及2024年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若。於2025年及2024年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	1,163,280	1,028,286
1至2年	176,951	222,145
2至3年	125,355	44,564
3至4年	42,859	98,161
4至5年	96,771	16,600
5年以上	17,983	2,532
	<b>1,623,199</b>	1,412,288

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 32. 已收按金、應計費用及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應付款項		
— 應付關聯方賬款(附註(c)及附註39(d))	127,640	111,325
— 應計費用(附註(d))	362,394	417,418
— 代業主收款(附註(b))	244,232	215,667
— 購買對價(附註(a))	160,927	188,066
— 已收按金	300,502	381,247
— 其他應付款項(附註(e))	291,124	290,776
	<b>1,486,819</b>	1,604,499
非即期	6,629	1,928
即期	<b>1,480,190</b>	1,602,571
	<b>1,486,819</b>	1,604,499

附註：

- (a) 於2025年12月31日，結餘為業務合併的購買對價，按攤銷成本計量。
- (b) 結餘主要包括代表公用事業公司向業主暫時收取的公用事業費用。
- (c) 其他應付關聯方賬款為無抵押、免息及須按要求償還。
- (d) 結餘主要包括應計工資、其他應付稅項及應付非控制性權益股息。
- (e) 結餘主要為購買物業、機器及設備的應付款項，以及物業管理及營運服務的應計分包成本。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 33. 租賃負債

#### (a) 於綜合財務狀況表中確認的金額

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃營運物業 —樓宇	24,792	43,766
租賃負債		
流動	8,024	20,138
非流動	16,768	23,628
	24,792	43,766

#### (b) 於損益中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
折舊費用		
—土地使用權(附註18)	—	131
—樓宇(附註18)	18,159	33,059
租賃融資成本	1,477	2,972
	19,636	36,162

#### (c) 於綜合現金流量表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動所得現金流量		
租賃負債利息部分付款	1,477	2,972
租賃負債本金部分付款	15,883	33,543
	17,360	36,515

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 33. 租賃負債(續)

(d) 租賃負債的到期日分析列示於下表：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
最低租賃付款(附註3(d))	26,846	50,864
未來融資費用	(2,054)	(7,098)
租賃負債總額	24,792	43,766

### 34. 遞延稅項

綜合財務狀況表的遞延稅項(負債)/資產分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 將於12個月內收回的遞延稅項資產	405,487	329,187
扣除遞延稅項負債	(5,710)	(48,289)
	399,777	280,898
遞延稅項負債：		
— 將於12個月以後收回的遞延稅項負債	(75,372)	(157,588)
— 將於12個月內收回的遞延稅項負債	(22,825)	(22,825)
扣除遞延稅項資產	5,710	48,289
	(92,487)	(132,124)

遞延稅項賬目的淨變動如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	148,774	98,907
處置附屬公司(附註38(b))	—	2,938
重新分類為持作出售(附註26)	—	(278)
於損益確認(附註13)	158,516	47,207
於年末	307,290	148,774

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 34. 遞延稅項(續)

尚未計及抵銷同一稅務司法權區結餘，於報告期內遞延稅項資產及負債的變動如下：

#### 遞延稅項資產

	撥備 人民幣千元	可抵扣 稅項虧損 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	276,970	9,728	15,841	18,912	321,451
於損益確認	31,309	270	3,196	(12,416)	22,359
重新分類為持作出售(附註26)	(899)	-	-	-	(899)
處置附屬公司(附註38(b))	(7,137)	(244)	-	(6,343)	(13,724)
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>300,243</b>	<b>9,754</b>	<b>19,037</b>	<b>153</b>	<b>329,187</b>
於損益確認	<b>72,209</b>	<b>(8,716)</b>	<b>4,499</b>	<b>8,308</b>	<b>76,300</b>
於2025年12月31日	<b>372,452</b>	<b>1,038</b>	<b>23,536</b>	<b>8,461</b>	<b>405,487</b>

#### 遞延稅項負債

	收購附屬公司時 對資產及負債的 公允價值調整 及其他 人民幣千元	利潤擔保產生的 遞延稅項開支 人民幣千元	折舊 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	(167,543)	(54,918)	(83)	(222,544)
於損益確認	29,801	(5,036)	83	24,848
重新分類為持作出售(附註26)	621	-	-	621
處置附屬公司(附註38(b))	16,662	-	-	16,662
於2024年12月31日及2025年1月1日	<b>(120,459)</b>	<b>(59,954)</b>	<b>-</b>	<b>(180,413)</b>
於損益確認	<b>27,652</b>	<b>54,564</b>	<b>-</b>	<b>82,216</b>
於2025年12月31日	<b>(92,807)</b>	<b>(5,390)</b>	<b>-</b>	<b>(98,197)</b>

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 35. 股份獎勵計劃

#### (a) 世茂集團股份獎勵計劃

世茂集團運作限制性股份獎勵計劃(「世茂集團股份獎勵計劃」)，其主要目的為表彰入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。該計劃的承授人包括本公司董事、高級行政人員及僱員。該計劃由世茂集團董事會(「集團董事會」)於2021年5月3日(「採納日期I」)採納，且自採納日期起生效，有效期為三年。可作獎勵的本公司股份之最高數目為本公司於採納日期I已發行股本的0.3%(即7,091,919股本公司股份)。

本集團董事會可不時全權酌情根據其認為合適的條款及條件(包括本集團董事會不時釐定的個別僱員合資格基準)挑選有關僱員參加計劃，以及決定獎勵股份數目。

於採納日期，世茂集團與Best Cosmos訂立信託契據，據此，世茂集團委任Best Cosmos為信託人以持有獎勵股份。世茂集團授予本公司的股份被視作權益注資(計入「其他儲備」)。

於2021年，本集團136名董事及僱員(各為「2021年承授人」)獲授合共4,866,137股股份，上述股份均無償授予2021年承授人。於2025年12月31日，2021年授出的4,866,137股股份中的4,075,309股股份及790,828股股份已分別歸屬及失效。由於世茂集團股份獎勵計劃已於2024年5月3日終止，故不得再授出本公司股份。

#### (b) 世茂服務股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「採納日期II」)採納本公司的股份獎勵計劃(「世茂服務股份獎勵計劃」)。世茂服務股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。世茂服務股份獎勵計劃由採納日期II起生效，有效期為十年。根據世茂服務股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數目為本公司於採納日期II已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於2022年，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共169名僱員(當中包括兩名董事)(各為「2022年承授人」)獲授合共4,017,105股股份。所有上述股份均無償授予2022年承授人。根據世茂服務股份獎勵計劃，待股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計6個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計18個月後獲歸屬。截至2025年12月31日止年度，歸屬及失效的股份分別為零(2024年：零)及96,945股(2024年：235,827股)。於2025年12月31日，1,247,511股(2024年：1,344,456股)股份尚未歸屬。

於2023年6月19日，在世茂服務股份獎勵計劃下，本集團合共125名僱員(當中包括三名董事)(各為「2023年承授人」)獲授合共3,525,446股股份。所有上述股份均無償授予2023年承授人。待世茂服務股份獎勵計劃的歸屬標準及條件獲滿足後，60%之獎勵股份將自授出日期起計12個月後獲歸屬及40%之獎勵股份將自授出日期起計24個月後獲歸屬。截至2025年12月31日止年度，歸屬及失效的股份分別為零(2024年：零)股及183,297股(2024年：857,415股)。於2025年12月31日，2,097,966股(2024年：2,281,263股)股份尚未歸屬。

綜合財務報表附註(續)

截至2025年12月31日止年度

### 35. 股份獎勵計劃(續)

#### (b) 世茂服務股份獎勵計劃(續)

2023年承授人、2022年承授人及2021年承授人為獲授獎勵股份所提供的服務的公允價值分別約為5,923,000港元、10,645,000港元及97,323,000港元(相當於約人民幣5,391,000元、人民幣9,566,000元及人民幣79,571,000元)，乃參考本公司股份於授出日期的市價計量。股份的其他特徵概無納入公允價值的計量中。

截至2025年12月31日止年度，本集團於損益中撥回(2024年：確認)與根據股份獎勵計劃授出股份有關的股份支付開支約人民幣292,000元(2024年：人民幣1,159,000元)。

截至2025年12月31日止年度，已授出但尚未歸屬的股份的加權平均公允價值為1,974,000港元，相當於人民幣1,788,000元(2024年：3,366,000港元，相當於人民幣3,152,000元)。

### 36. 股息

董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

### 37. 現金流量資料

#### (a) 經營業務活動所得現金淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤/(虧損)	185,192	(147,744)
調整項目：		
— 折舊及攤銷(附註7)	312,588	326,993
— 金融資產減值虧損—淨額(附註7)	399,553	142,878
— 無形資產減值虧損(附註20)	—	263
— 商譽減值虧損(附註20)	65,027	45,566
— 物業、機器及設備減值虧損(附註11)	—	8,170
— 分類為持作出售資產的減值虧損(附註26)	—	2,306
— 存貨撥備	1,184	31,818
— 物業、機器及設備處置收益淨額(附註11)	(255)	(3,383)
— 處置附屬公司虧損(附註38(b))	266	589,143
— 融資成本(附註12)	1,477	30,879
— 融資收入(附註12)	(23,383)	(31,501)
— 以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益(附註11)	(28,583)	(20,144)
— 匯兌虧損淨額	485	195
— 分佔聯營公司業績(附註16)	(1,755)	(9,348)
— 以權益結算的股份支付—股份獎勵計劃(附註7)	(292)	1,159
	911,504	967,250
經營資產及負債變動，扣除購買受控實體的影響		
— 受限制現金增加	(63,605)	(591)
— 存貨減少/(增加)	145,850	(16,712)
— 應收貿易賬款增加	(1,053,125)	(941,924)
— 合約資產減少	—	15,007
— 其他經營資產減少/(增加)	1,105,279	(135,238)
— 應付貿易賬款增加	210,911	404,880
— 合約負債(減少)/增加	(94,627)	42,071
— 其他經營負債減少	(71,579)	(82,749)
	1,090,608	251,994

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 37. 現金流量資料(續)

#### (b) 確認融資活動所產生負債

下表詳述本集團融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生負債為其現金流量或未來現金流量於本集團綜合現金流量表中已獲或將獲分類為融資活動所得現金流量的負債。

	其他借貸 人民幣千元	借貸 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	(134,398)	(299,942)	(68,337)	(502,677)
添置租賃負債	-	-	(14,045)	(14,045)
處置附屬公司	83,152	109,788	4,438	197,378
終止租賃負債	-	-	635	635
利息開支(附註12)	(10,003)	(17,904)	(2,972)	(30,879)
現金流量淨額	61,249	208,058	36,515	305,822
於2024年12月31日及2025年1月1日	-	-	(43,766)	(43,766)
銀行借貸所得款項	-	(4,495)	-	(4,495)
添置租賃負債	-	-	(6,857)	(6,857)
終止租賃負債	-	-	9,948	9,948
利息開支(附註12)	-	-	(1,477)	(1,477)
現金流量淨額	-	-	17,360	17,360
於2025年12月31日	-	(4,495)	(24,792)	(29,287)

### 38. 收購及處置附屬公司

#### (a) 與非控制性權益的交易

##### 2025年

截至2025年12月31日止年度，本集團完成收購三間非全資附屬公司額外33%、30%及6.2%股權。本集團確認非控制性權益及其他儲備減少分別人民幣114,580,000元及人民幣11,964,000元。

##### 2024年

截至2024年12月31日止年度，本集團完成收購一間非全資附屬公司額外18.07%股權。本集團確認非控制性權益減少人民幣20,129,000元及其他儲備增加人民幣20,129,000元。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 38. 收購及處置附屬公司(續)

#### (a) 與非控制性權益的交易(續)

本集團所有權權益變動對截至2025及2024年12月31日止年度本公司權益持有人應佔權益的影響概述如下：

	2025年 總計 人民幣千元	2024年 總計 人民幣千元
總對價	126,544	-
所收購非控制性權益的賬面值	(114,580)	(20,129)
本公司權益持有人應佔權益減少／(增加)	11,964	(20,129)

#### (b) 處置附屬公司而失去控制權

##### 2025年

於2024年12月31日，本集團與獨立第三方(「買方」)訂立一份股權轉讓協議，據此，本集團同意出售，而買方同意收購泉州友達置業管理有限公司(「泉州友達」)的51%股權，對價為人民幣2,800,000元。於2024年12月31日，根據香港財務報告準則第5號，泉州友達的資產及負債於本集團綜合財務狀況表中分別分類為「分類為持作出售的資產」及「與分類為持作出售資產直接相關的負債」。泉州友達出售事項已於2025年1月完成。

截至2025年12月31日止年度，本集團完成出售泉州友達，出售淨虧損為人民幣266,000元。於出售日期，所出售總資產淨值的賬面值、非控制性權益減少及出售產生的現金流出淨額分別為人民幣6,259,000元、人民幣3,193,000元及人民幣16,727,000元。

##### 處置附屬公司而失去控制權

##### 2024年

- (i) 於2024年9月24日，本公司間接全資附屬公司世茂天成與獨立第三方(「買方1」)訂立股權轉讓協議，據此，世茂天成同意出售而買方1同意購買無錫金沙田60%股權，對價為人民幣250,000,000元。出售事項已於2024年9月完成。
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，本集團亦向獨立第三方出售三間附屬公司，總對價約為人民幣18,116,000元。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 38. 收購及處置附屬公司(續)

#### (b) 處置附屬公司而失去控制權(續)

2024年(續)

所出售資產淨值與出售虧損及出售現金流入/(流出)淨額的對賬如下：

	附註	無錫金沙田 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
現金及現金等價物		59,751	25,838	85,589
應收貿易賬款		574,704	8,429	583,133
預付款項、按金及其他應收賬款		84,160	6,230	90,390
物業、機器及設備	17	221,874	343	222,217
遞延稅項資產	34	13,002	722	13,724
存貨		21,431	–	21,431
合約資產		161,227	–	161,227
使用權資產	18	12,718	–	12,718
無形資產(不含商譽)		202,766	3,875	206,641
遞延稅項負債	34	(16,071)	(591)	(16,662)
借貸		(109,788)	–	(109,788)
租賃負債		(4,438)	–	(4,438)
應付貿易賬款		(192,733)	(6,042)	(198,775)
已收按金、應計費用及其他應付款項		(216,565)	(14,731)	(231,296)
所得稅負債		(9,916)	(5,425)	(15,341)
其他負債及費用撥備		(4,579)	–	(4,579)
可識別資產淨值總額		797,543	18,648	816,191
減：非控制性權益		(323,259)	(7,228)	(330,487)
本公司權益持有人應佔資產淨值		474,284	11,420	485,704
商譽	20	359,627	11,928	371,555
處置附屬公司虧損		(583,911)	(5,232)	(589,143)
出售對價				
— 已收現金		206,000	17,506	223,506
— 尚未償付及計入其他應收賬款		44,000	610	44,610
		250,000	18,116	268,116
出售對價的現金所得款項		206,000	17,506	223,506
減：已處置實體的現金及現金等價物		(59,751)	(25,838)	(85,589)
出售現金流入/(流出)淨額		146,249	(8,332)	137,917

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 39. 關聯方交易

#### (a) 關聯方名稱及與關聯方的關係

本集團由世茂集團控股有限公司(在開曼群島註冊成立，於2025年12月31日擁有本公司62.87%(2024年：62.87%)的股份)控制。董事視Gemfair Investments Limited為最終控股公司，而本集團的最終控股股東為許榮茂先生。

#### (b) 關聯方交易

##### (i) 持續交易

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向關聯方提供服務		
— 世茂集團	254,960	231,966
— 世茂集團的合營企業及聯營公司	27,425	28,600
	<b>282,385</b>	260,566
已付關聯方租賃負債利息		
— 世茂集團	615	774
有關與一間關聯公司的租賃的租賃負債付款		
— 世茂集團	3,920	6,390

本集團就本集團關聯方物業訂立若干租賃。本集團根據該等租賃應付的租金約為每月人民幣327,000元(2024年：人民幣500,000元)，租期將於1至4年到期。

#### (c) 主要管理人員薪酬

主要管理人員的薪酬(附註9披露的董事薪酬除外)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	9,548	12,658

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

### 39. 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘－貿易

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>應收關聯方賬款</b>		
應收貿易賬款及應收票據(附註23)		
－世茂集團	<b>823,102</b>	667,498
－世茂集團的合營企業及聯營公司	<b>111,478</b>	85,937
	<b>934,580</b>	753,435
預付款項、按金及其他應收賬款(附註24)(附註)		
－世茂集團	<b>208,034</b>	378,641
－世茂集團的合營企業及聯營公司	<b>25,300</b>	11,334
	<b>233,334</b>	389,975
應收關聯方賬款總額(計提信貸虧損撥備前)	<b>1,167,914</b>	1,143,410
減：撥備	<b>(591,365)</b>	(601,624)
應收關聯方賬款總額(扣除信貸虧損撥備後)	<b>576,549</b>	541,786
<b>應付關聯方賬款</b>		
合約負債(附註6(a))		
－世茂集團	<b>1,986</b>	21,982
－世茂集團的合營企業及聯營公司	<b>–</b>	603
	<b>1,986</b>	22,585
應付貿易賬款(附註31)		
－世茂集團	<b>19,104</b>	17,736
－世茂集團的合營企業及聯營公司	<b>788</b>	812
	<b>19,892</b>	18,548
已收按金、應計費用及其他應付款項(附註32)		
－世茂集團	<b>103,430</b>	90,280
－世茂集團的合營企業及聯營公司	<b>24,210</b>	21,045
	<b>127,640</b>	111,325
應付關聯方租賃款項		
－世茂集團	<b>9,894</b>	13,005
應付關聯方賬款總額	<b>159,412</b>	165,463

附註：金額中包括本集團就銷售停車位的權利向世茂集團支付的按金約人民幣101,317,000元(2024年：人民幣190,955,000元)。有關已付按金連同銷售停車位所得佣金收入約人民幣37,071,000元(2024年：人民幣21,823,000元)構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

#### 40. 或然事項

於2025及2024年12月31日，本集團並無有關向第三方付款的責任的任何重大或然負債或未結擔保。

#### 41. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司

擁有重大非控制性權益的本集團附屬公司的財務資料概述如下。所披露金額為扣除任何集團內公司間對銷前的金額：

非控制性權益百分比	浙江新宇 17.53% (2024年：20.01%) 於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	486,131	513,642
非流動資產	331,603	343,289
流動負債	(290,155)	(298,967)
非流動負債	(25,165)	(31,139)
本公司擁有人應佔權益	(335,776)	(421,407)
浙江新宇非控制性權益	(166,638)	(105,418)

	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	1,292,381	1,279,815
銷售成本	(1,152,225)	(1,113,740)
年度利潤及全面收入總額	23,327	29,406
應佔利潤及全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	18,659	23,522
— 非控制性權益	4,668	5,884
已付非控制性權益股息	10,500	30,000
經營業務活動所得現金流量	54,226	39,854
經營業務活動(所用)/所得現金流量	(117,312)	3,376
融資活動所用現金流量	(70,000)	(151,204)
現金流出淨額	(133,086)	(107,974)

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

#### 41. 擁有重大非控制性權益的非全資附屬公司(續)

非控制性權益百分比	世路源 不適用(2024年：33%) 於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
流動資產	不適用	292,634
非流動資產	不適用	156,403
流動負債	不適用	(141,490)
非流動負債	不適用	(312)
本公司擁有人應佔權益	不適用	(205,847)
世路源非控制性權益	不適用	(101,388)
	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	不適用	237,369
銷售成本	不適用	(207,773)
年度利潤及全面收入總額	不適用	21,648
應佔利潤及全面收入總額：		
— 本公司權益持有人	不適用	14,504
— 非控制性權益	不適用	7,144
經營業務活動所得現金流量	不適用	6,095
經營業務活動所用現金流量	不適用	(12,777)
融資活動所得現金流量	不適用	535
現金流出淨額	不適用	(6,147)

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 42. 本公司財務狀況表及儲備變動

### (i) 本公司財務狀況表

	附註	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>			
預付款項、按金及其他應收賬款		<b>9,253,096</b>	9,255,121
於附屬公司的投資		<b>212,275</b>	212,275
<b>非流動資產總值</b>		<b>9,465,371</b>	9,467,396
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		<b>26</b>	29
<b>流動資產總值</b>		<b>26</b>	29
<b>流動負債</b>			
其他應付款項		<b>2,426,081</b>	2,412,507
<b>流動負債總額</b>		<b>2,426,081</b>	2,412,507
<b>資產淨值</b>		<b>7,039,316</b>	7,054,918
<b>權益</b>			
股本	27	<b>21,357</b>	21,357
儲備	42(ii)	<b>7,017,959</b>	7,033,561
<b>總權益</b>		<b>7,039,316</b>	7,054,918

本公司財務狀況表於2026年3月27日經董事會批准並由董事代表董事會簽署。

許世壇  
董事

邵亮  
董事

綜合財務報表附註(續)  
截至2025年12月31日止年度

## 42. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

### (ii) 本公司儲備變動

	股份溢價 人民幣千元 (附註28)	其他儲備 人民幣千元 (附註28)	庫存儲備 人民幣千元 (附註28)	累計虧損 人民幣千元	總額 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	8,416,063	(1,016,720)	(7,461)	(347,167)	7,044,715
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(12,313)	(12,313)
以權益結算的股份支付(附註35)	-	1,159	-	-	1,159
以權益結算的股份支付項下股份失效	-	(1,903)	-	1,903	-
於2024年12月31日及2025年1月1日的結餘	<b>8,416,063</b>	<b>(1,017,464)</b>	<b>(7,461)</b>	<b>(357,577)</b>	<b>7,033,561</b>
年度虧損及全面開支總額	-	-	-	(15,310)	(15,310)
以權益結算的股份支付(附註35)	-	(292)	-	-	(292)
以權益結算的股份支付項下股份失效	-	(1,083)	-	1,083	-
於2025年12月31日的結餘	<b>8,416,063</b>	<b>(1,018,839)</b>	<b>(7,461)</b>	<b>(371,804)</b>	<b>7,017,959</b>

## 43. 比較數字

綜合財務報表內的若干比較數字已重新分類，以符合本年度的呈列。



美好生活智造者  
BETTER SMART LIFE