

# 佳源服務控股有限公司

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號 : 1153



2025  
年度報告

# 目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	6
董事及高級管理層	19
董事會報告	25
企業管治報告	34
獨立核數師報告	48
綜合全面收益表	55
綜合財務狀況表	56
綜合權益變動表	58
綜合現金流量表	59
綜合財務報表附註	60
財務摘要	134



## 董事

### 執行董事

李猛先生(主席)  
辛冰先生

### 非執行董事

阮紅女士(於2025年2月28日獲委任)

### 獨立非執行董事

張辰先生  
崔艷女士  
蔡思韜先生

### 審核委員會

崔艷女士(主席)  
張辰先生  
蔡思韜先生

### 薪酬委員會

張辰先生(主席)  
李猛先生  
崔艷女士

### 提名委員會

李猛先生(主席)  
張辰先生  
崔艷女士  
蔡思韜先生

## 授權代表

梁君慧女士(於2026年1月20日辭任)  
樊國民先生(於2026年1月20日獲委任)  
李猛先生

## 核數師

羅申美會計師事務所

## 法律顧問

香港法律：  
CLKW Lawyers LLP  
(與李智聰律師事務所聯營)

中國法律：  
浙江宜景源律師事務所

開曼群島法律：  
Conyers Dill & Pearman

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

## 中國主要營業地點

中國浙江省嘉興市南湖區中環東路2297號9樓

## 總辦事處

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心招商局大廈  
36樓3601-06室



## 公司資料

### 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive, P.O. Box 2681  
Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

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

### 主要往來銀行

中國工商銀行  
中國建設銀行  
中國銀行

### 聯席公司秘書

吳昊先生  
梁君慧女士 (於2026年1月20日辭任)  
樊國民先生 (於2026年1月20日獲委任)

### 股份代號

1153

### 公司網站

<http://jy-fw.cn/>

## 致本公司股東：

本人謹代表佳源服務控股有限公司（「本公司」或「佳源服務」）連同其附屬公司，「本集團」董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本集團截至2025年12月31日止全年業績報告。

過去一年，物業行業迎來了歷史性的轉折與機遇。國家「十五五」規劃首次將物業服務納入頂層設計，明確提出推動行業從傳統運營向現代化、智慧化、綠色化轉型，標誌著物業服務從「後勤保障」躍升為「民生保障與社會治理的關鍵載體」。尤為重要的是，行業監管邏輯發生深刻變革——從「物業管理」向「物業服務」的理念轉變被正式確立，這不僅擺正了物業企業與業主之間的平等契約關係，更推動行業從「規模擴張」轉向「質量提升」的價值回歸。

過去這一年，是本集團新控股股東入主並完成董事會戰略性改組後的第一個完整財年，是本集團脫離原房產體系蛻變為完全依靠市場化發展的獨立第三方物企的第一年，是本集團發展史上具有里程碑意義的轉折之年。在全體同仁艱苦卓絕的努力下，本集團交出了一份務實穩健的答卷。

首先，本集團在已經成型的多元化互補型的治理層之下進一步對管理層進行局部優化，一方面在保證整體穩定的基礎上，建立了管理層集體決策機制，另一方面優化了管理層的職責分工，不僅拉進了管理團隊與區域公司之間的距離，也使管理團隊更貼近董事會，完成了科學決策與穩健運營並重的現代化治理體系的構建，實現了多元視野與專業能力的互補融合，這也正是本集團應對行業變局、實現煥新發展的核心底氣。其次，本集團妥善高效的處置了部分重大歷史遺留問題，不僅推動了本期財報盈利的大幅改善和資產負債結構的顯著優化，財務根基徹底穩固，更凸顯出改組後的董事會對清理歷史包袱的堅定決心及謀劃企業輕裝上陣的長遠佈局。再者，本集團順應行業發展趨勢，始終堅持高質量發展戰略，一方面有序清退缺乏現金流保障的低質項目，另一方面積極參與市場化拓展競爭，優化項目結構，實現了在管項目規模與在管項目「含金量」的雙提升。最後，在面對變化的內外部環境，本集團自上而下，不僅保證了日常經營「不停擺、不降速」，而且依然保持了較高的毛利率水平，充分展示了本集團運營服務體系之下卓越的成本管控能力和溢價服務能力。



## 主席報告

展望未來，董事會將進一步發揮好股東與企業之間的橋樑作用，借助控股股東在數字化技術及互聯網生態資源上的優勢，賦能本集團在數字化轉型中精準發力、少走彎路，不斷拓展智慧化服務的邊界。同時，董事會還將依托自身多元化的專業背景，主導本集團在員工多元化方面制定更多的包容性政策，積極營造尊重差異、機會均等的工作環境。此外，董事會也將利用豐富的治理經驗，引領本集團在ESG實踐方面實現新的突破，推動公司實現長期價值與可持續發展，為所有利益相關方創造共享利益。

「力出一孔，利出一孔」，我們深知，只有持續創造價值，才能實現企業的長治久安。本集團已經站在新的歷史起點上。我們有信心、有能力在物業服務這個關乎民生福祉的行業中，以專業重塑價值，以服務贏得未來。道阻且長，行則將至；行而不輟，未來可期。

承董事會命  
佳源服務控股有限公司  
主席及執行董事  
李猛

### 市場回顧

回顧2025年，國家及各地政府密集出台有關物業行業的政策規範，在「好房子、好小區、好社區、好城區」的「四好」建設及「好服務」的政策導向下，物業行業提質增效迫在眉睫，其作為社會基層治理重要一環的民生屬性也進一步凸顯。住房城鄉建設部等部門深入推進城市更新行動，強調全鏈條提升住房設計、建造、維護、服務水平，持續推進實施房屋品質提升工程和物業服務質量提升行動，加快健全房屋全生命周期安全管理制度，為「十五五」時期相關工作部署提供了重要方向指引。與此同時，各地紮實開展物業服務領域突出問題集中整治，規範公共收益、住宅專項維修資金使用等，並同步推動物業服務質量提升，推動服務模式向專業化、智慧化、場景化升級，物業企業正從傳統的「看門人」向城市治理的重要參與者加快轉變。

### 業務回顧

於2025年12月31日，本集團擁有259個物業管理項目，合約建築面積約為53.0百萬平方米，較2024年同期擁有269個物業管理項目，合約建築面積約為54.6百萬平方米，項目數目及建築面積分別下降約3.7%及2.9%。於2025年12月31日，本集團擁有在管建築面積約45.7百萬平方米，較2024年同期約43.5百萬平方米增加約5.1%。在管建築面積的增加主要原因是儲備項目的進一步交付及持續有效的市場招投標活動而新中標的項目。

本集團截至2025年12月31日止年度的收入約為人民幣821.2百萬元，較2024年同期約人民幣858.8百萬元減少約4.4%。本集團截至2025年12月31日止年度的毛利約為人民幣231.2百萬元，較2024年同期約人民幣240.9百萬元減少約4.0%。本集團截至2025年12月31日止年度的毛利率約為28.2%，而2024年同期的毛利率則約為28.1%。本集團年內利潤及全面收益總額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元大幅升至截至2025年12月31日止年度的約人民幣131.5百萬元。

就物業管理服務業務而言，物業管理服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣785.9百萬元下降約2.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣765.5百萬元，主要由於新項目入場時間晚於退場項目退出時間。

就物業開發商增值服務而言，物業開發商增值服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元減少約34.7%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣7.4百萬元，主要歸因於案場服務項目數量的減少。

## 管理層討論及分析

就社區增值服務而言，社區增值服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元下降約21.5%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣48.4百萬元，主要由於居民消費市場競爭加劇以及本集團向其提供社區增值服務的居民客單價下降所致。

### 財務回顧

#### 收入

本集團的收入來自以下三個服務類型：(i)物業管理服務；(ii)物業開發商增值服務；及(iii)社區增值服務。本集團收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣858.8百萬元減少約4.4%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣821.2百萬元。

下表載列本集團於所示年度的收入（按服務類型劃分）詳情：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	765,515	93.2	785,918	91.5	(20,403)	(2.6)
物業開發商增值服務	7,367	0.9	11,279	1.3	(3,912)	(34.7)
社區增值服務	48,355	5.9	61,583	7.2	(13,228)	(21.5)
	<u>821,237</u>	<u>100</u>	<u>858,780</u>	<u>100</u>	<u>(37,543)</u>	<u>(4.4)</u>

#### 物業管理服務

物業管理服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣785.9百萬元減少約2.6%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣765.5百萬元，主要由於新項目入場時間晚於退場項目退出時間。

#### 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元減少約34.7%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣7.4百萬元，主要歸因於案場服務項目數量減少。

## 社區增值服務

社區增值服務收入由截至2024年12月31日止年度的約人民幣61.6百萬元減少約21.5%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣48.4百萬元，主要由於居民消費市場競爭加劇以及本集團向其提供社區增值服務的居民客單價下降所致。

## 服務及銷售成本

服務及銷售成本包括(i)僱員福利開支；(ii)維護開支；(iii)公用事業開支；(iv)清潔及安保開支；(v)綠化和園藝開支；(vi)稅費及附加費；(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支，例如折舊及攤銷。

服務及銷售成本由截至2024年12月31日止年度的約人民幣617.8百萬元減少約4.5%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣590.0百萬元，主要由於變動成本降低所致。

## 毛利及毛利率

本集團毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣240.9百萬元減少約4.0%至截至2025年12月31日止年度的約人民幣231.2百萬元，主要由於整體收入降低所致。

毛利率由截至2024年12月31日止年度的約28.1%略增至截至2025年12月31日止年度的約28.2%。該增加主要由於物業管理服務毛利率增加所致。

下表載列本集團於所示年度的毛利及毛利率（按服務類型劃分）詳情：

	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	209,296	27.3	207,493	26.4
物業開發商增值服務	1,447	19.6	2,218	19.7
社區增值服務	20,482	42.4	31,235	50.7
<b>總計</b>	<b>231,225</b>	<b>28.2</b>	<b>240,946</b>	<b>28.1</b>



## 管理層討論及分析

### 物業管理服務

物業管理服務毛利率由截至2024年12月31日止年度的約26.4%略增至截至2025年12月31日止年度的約27.3%。該增加主要由於新項目入場時間晚於退場項目退出時間。

### 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務的毛利率由截至2024年12月31日止年度的19.7%略降至截至2025年12月31日止年度的約19.6%。

### 社區增值服務

社區增值服務的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約50.7%下降至截至2025年12月31日止年度的約42.4%，主要由於本集團向其提供社區增值服務單位固定成本上漲所致。

### 其他收入及支出淨額

其他支出淨額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.9百萬元轉至截至2025年12月31日止年度的其他收入淨額約人民幣2.2百萬元，主要由於加大壞賬催收力度導致的其他收益增加。

### 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣7.0百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣6.8百萬元，減少約2.5%，主要由於2025年較2024年度社區活動開支減少。

### 行政開支

行政開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣80.8百萬元下降至截至2025年12月31日止年度的約人民幣70.6百萬元，下降約12.6%。該下降主要歸因於非常規開支的下降，如復牌、法律訴訟及董事會換屆等。

### 融資成本

融資成本指銀行借款利息開支及租賃負債利息開支。

## 所得稅開支

截至2025年12月31日止年度的所得稅開支約為人民幣22.8百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣19.1百萬元有所增加，與年內稅前利潤（撇除未經授權交易的影響）增加一致。

## 年內利潤及全面收益總額

主要由於轉回了未經授權擔保的損失，年內利潤及全面收益總額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣13.3百萬元大幅上升至截至2025年12月31日止年度的約人民幣131.5百萬元。

本公司擁有人應佔年內利潤及全面收益總額由截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.2百萬元大幅上升至截至2025年12月31日止年度的約人民幣129.1百萬元。

## 物業及設備

本集團的物業及設備由截至2024年12月31日的約人民幣22.7百萬元減少至截至2025年12月31日的約人民幣19.2百萬元，減少約15.4%，主要由於辦公設備及運營設備的年度折舊所致。

## 無形資產

本集團的無形資產包括因股權收購而產生的物業管理合約及商譽以及購買的軟件。

本集團的無形資產由截至2024年12月31日的約人民幣111.3百萬元減少至截至2025年12月31日的約人民幣102.8百萬元，減少約7.6%，主要由於年度攤銷所致。

## 貿易及其他應收款項

貿易應收款項主要來自提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。本集團的貿易應收款項（扣除減值撥備）由截至2024年12月31日的約人民幣350.9百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣391.2百萬元，增加約11.5%。該增加主要由於回籠略有下降所致。

其他應收款項主要包括按金及代客戶付款。其他應收款項（扣除減值撥備）由截至2024年12月31日的約人民幣56.6百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣72.5百萬元，增加約28.1%，主要由於新拓展項目投標及進駐給業委會或甲方繳納的履約保證金增加所致。



### 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指就在日常業務過程中自分包商購買的貨品及服務付款的責任。貿易應付款項由截至2024年12月31日的約人民幣78.1百萬元下降至截至2025年12月31日的約人民幣76.7百萬元，下降約1.8%。該下降主要由於外包安保、保潔及部分運營物資供應商的應付款略有下降所致。

其他應付款項主要指(i)應付工資；(ii)已收押金(如履約保證金、已收業主保留金、裝修訂金和招標保證金)；及(iii)業主維修基金，該基金指代表業主收取的各類所得款項。其他應付款項由截至2024年12月31日的約人民幣295.6百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣313.5百萬元，主要因為本集團為確保外包單位服務品質，對消防維保、電梯維保等單位而收取了一定金額或比例的履約保證金所致。

### 合約負債

合約負債主要來自截至賬單週期初預收但未確認為收入的物業管理費。合約負債由截至2024年12月31日的約人民幣121.7百萬元增加至截至2025年12月31日的約人民幣122.5百萬元，主要由於加強物業費預收力度所致。

### 流動資金、財務及資本資源

截至2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物及受限制銀行存款總額分別約為人民幣33.9百萬元(2024年：人民幣60.8百萬元)及約人民幣1.7百萬元(2024年：人民幣2.5百萬元)。於整個相關期間內，銀行存款總計下降約43.7%。

於2025年12月31日，本集團的銀行借款約為人民幣6.5百萬元(2024年：人民幣18.6百萬元)，其中約人民幣6.5百萬元(2024年：人民幣12.1百萬元)須於一年內或按要求償還。於2025年12月31日，本集團目前銀行借款以人民幣計值，實際年利率為3.9%(2024年：4.00%)。於2025年12月31日，銀行借款約人民幣6.5百萬元(2024年：人民幣18.6百萬元)，以上海佳源保集物業服務有限公司的100%股權作抵押。

本集團短期流動性狀況較去年有所增強。截至2025年12月31日，本集團的流動負債淨額約為人民幣177.7百萬元，而本集團截至2024年12月31日的流動負債淨額則約為人民幣305.2百萬元。截至2025年12月31日，本集團的流動比率(流動資產／流動負債)約為0.74，而本集團截至2024年12月31日的流動比率則約為0.61。

於2025年12月31日，以本集團負債總額除以本集團資產總值計算的資產負債比率為97.0%(2024年：115.8%)。

## 未來前景

未來一年，在行業邁入高質量發展的新階段，本集團總體將以務實穩健為主題，解決現實問題，謀求穩中精進。一方面，以客戶滿意為中心，做好服務；另一方面，以新高的收繳率、合理的利潤率、健康的現金流為「成功三角」，做好經營，兩手都要抓，兩手都要硬。具體而言，將圍繞以下行動路線展開。

- (I) 圍繞安全抓運營。樹立「生命至上、預防為主」的全員安全觀；構建「全週期、全要素」的風險管控閉環；營造「多方聯動、人人參與」的安全共同體；形成「全方位、系統化」的安全保障機制。
- (II) 圍繞客戶抓服務。奉行長期主義的服務理念，實現從物理空間管理者向社區生態構建者的轉型；健全合規服務制度、完善合規服務體系，在服務過程中，展示合規形象、彰顯合規價值；加強服務情感溝通，全方位、多觸點、高頻率的對接好各方利益主體。
- (III) 圍繞盈利抓經營。摒棄暴利幻想，持續優化合理的盈利指標；革新理念，結合行業特性與企業實際，完善企業盈利能力評價機制；精細管理，優化能耗管理措施，厲行節約，防止各類不應發生的損耗及漏洞。
- (IV) 圍繞資金抓收支。以收定支，合理安排資金支出；以支催收，科學分配收費指標，指標落實到人；加強對資金收支預算執行情況的監督及動態調整，輔以強考核與強激勵，確保運營資金收支的動態平衡。
- (V) 圍繞深耕抓拓展。積極守護基本盤、全力打造明星盤，展示服務質量，收穫市場口碑；挖掘資源、勇於嘗試，多渠道、多方面的建立誠實守信、互惠互利、彼此成就的各方合作關係；以有現金流保障的利潤為原則，進一步優化拓展激勵措施。
- (VI) 圍繞數字化抓賦能。著眼於內部運營效率提升，有序落地賦能項目管理、人員調度、成本管控的數字化管理體系；聚焦於外部業主高頻服務場景，合理規劃打通「服務需求－響應處理－反饋優化」的全流程數據鏈路。

### 資本承擔

於2025年12月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

### 或有負債

除下文詳述已計提撥備的未經授權已質押股份及未經授權擔保外，於2025年12月31日，本公司若干附屬公司為多項申索、訴訟、仲裁及潛在有關物業管理合約及僱傭糾紛的申索的被告。本公司董事（「董事」）經審慎考慮各案件並參考法律意見後，認為該等申索不會對本集團的綜合財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

#### 未經授權的股份質押

誠如本公司日期為2024年9月25日及2024年9月30日的公告及本集團截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務業績附註所詳述，於獨立內部控制審查期間，經查明，於截至2022年12月31日止財政年度內，本公司之間接全資中國附屬公司浙江禾源物業服務有限公司（「**浙江禾源**」）與獨立第三方臧平先生（「**臧先生**」）訂立股權出質合同（「**股權出質合同**」），據此，其中包括，浙江禾源同意向臧先生質押其於浙江佳源物業服務集團有限公司（現稱為浙江智想大成物業服務集團有限公司，亦為本公司的間接全資中國附屬公司）（「**浙江佳源服務**」）本金金額為人民幣500,000,000元的股權及其所有相關權益（「**已質押股份**」）。(i)臧先生（作為貸款人）；(ii)沈玉興先生（又名沈天晴先生（「**沈先生**」），於訂立股權出質合同的關鍵時間為本公司當時的最終控股股東）（作為借款人）；及(iii)佳源創盛控股集團有限公司（「**佳源創盛**」）（一間由沈先生最終實益全資擁有的公司，作為擔保人）就提供本金金額人民幣80,000,000元的貸款訂立日期為2022年3月31日的貸款協議，而該質押旨在為沈先生（作為借款人）在貸款協議下的還款責任提供擔保。

臧先生已於2022年7月在中國對沈先生及佳源創盛提起法律程序。於2022年9月，法院出具民事調解書確認臧先生有權強制要求償還貸款本金及利息，以及有權優先獲得拍賣或出售已質押物業及已質押股份所得。於2023年3月，法院發出執行令，並下令於2024年3月恢復執行該案件。於2024年7月，其中一項已質押物業已成功拍賣，截至2025年12月，另外兩處質押物業已拍賣。截至本報告日期，概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

於2025年12月31日，本集團已就未經授權已質押股份的虧損確認撥備約人民幣68,414,000元。

### 向當時最終控股股東提供的未經授權擔保

茲提述本公司日期為2024年11月13日及2024年12月13日刊發的公告(「**未經授權擔保公告**」)，內容有關(其中包括)本集團於截至2023年12月31日止年度向當時最終控股股東提供的未經授權擔保。

佳源創盛(一間由沈先生最終實益全資擁有的公司)、浙江禾源(本公司間接全資附屬公司)及浙江智想大成物業服務集團有限公司(先前於關鍵時間稱為浙江佳源服務)(「**浙江智想大成**」)(本公司間接全資附屬公司)分別與均為獨立第三方的上海金轅投資中心(有限合夥)(「**上海金轅**」)及上海智金資產管理有限公司(「**上海智金**」)訂立擔保協議，據此(其中包括)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成已同意各自就巢湖市旭彤商業管理有限公司(「**巢湖旭彤**」)於股權轉讓協議項下的付款責任提供連帶責任擔保。股權轉讓協議日期為2023年7月27日，巢湖旭彤作為承讓人以及上海金轅及上海智金作為轉讓人，內容有關(其中包括)向巢湖旭彤轉讓合肥弘果酒店管理有限公司的全部股權，代價為人民幣123百萬元(「**代價**」)。

於2023年12月，上海金轅及上海智金向上海仲裁委員會(「**上海仲裁委**」)提出仲裁申請(「**仲裁申請**」)，要求(其中包括)(a)巢湖旭彤支付代價；及(b)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成共同承擔巢湖旭彤在股權轉讓協議項下的責任。

於2024年4月，浙江禾源及浙江智想大成的法律顧問在未獲適當授權的情況下出席仲裁聆訊，並訂立調解協議(「**調解協議**」)。其後，上海仲裁委發出仲裁調解書((2024)滬仲案字第0279號)以確認調解協議的條款。

## 管理層討論及分析

於2024年10月8日，根據仲裁調解書，上海市第二中級人民法院受理該仲裁申請並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書（「執行令」），頒令強制執行仲裁調解書，並凍結浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶，最高金額約為人民幣124百萬元。董事會於發現浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶獲凍結後才知悉仲裁調解書及強制執行令。2025年5月，上海金轅及上海智金（作為申請人）與巢湖旭彤、佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成（作為被強制執行人）（「被強制執行人」）訂立一項強制執行調解協議（「強制執行調解協議」），據此，（其中包括）上海金轅及上海智金各自同意以金額人民幣86,000,000元償付被強制執行人於股權轉讓協議及擔保協議項下的所有義務，其中(i)人民幣43,000,000元，由佳源創盛或其關聯方通過轉讓1,034個停車位的方式支付；及(ii)餘下人民幣43,000,000元，由浙江禾源及浙江智想大成以現金方式支付。鑒於所訂立的強制執行調解協議，上海市第二中級人民法院於2025年5月解除執行令，並結束相關案件的執行。

據此，本集團於相關期間確認未經授權擔保損失轉回金額人民幣109,340,000元，其中包括：(i)撥備與結算金額之間的差額人民幣66,340,000元；及(ii)歸屬於停車位部分的人民幣43,000,000元。剩餘撥備人民幣43,000,000元重新分類至其他應付款項。截至2025年12月31日，所有未經授權擔保應付款項均已按照強制執行調解協議的條款清償完畢。

除上文所披露外，於2025年12月31日，本集團並無任何其他重大或有負債。

### 資產抵押

於2025年12月31日，本集團的重大資產抵押如下：

附屬公司上海佳源保集物業服務有限公司的全部股權已質押作為作銀行借款的擔保。

本集團按上文「或有負債 – 未經授權的股份質押」分節所述質押已質押股份。

### 有關持續經營的重大不確定性的額外資料

本公司核數師羅申美會計師事務所就本集團截至2025年12月31日止年度發表了有關持續經營的重大不確定性。詳情於本報告的獨立核數師報告內披露。

## 主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素，未詳錄所有因素，故亦可能存在其他風險及不明朗因素。

### 行業風險

本集團的營運受到中國物業管理業監管環境及相關措施影響，尤其是中國政府對物業管理費的任何價格控制政策。中國政府還可能頒佈與本集團的行業其他方面有關的新法律法規，這可能增加本集團的合規及運營成本，從而對本集團的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。本集團大部分業務集中於長江三角洲地區。本集團容易因該地區的政策或經營環境（包括經濟活動水平及未來地區發展前景）出現任何不利發展而受到影響。本集團的業務表現取決於在管總建築面積及所管理的項目數量。自本集團成立以來，本集團尋求通過有機增長以及收購及投資其他公司來擴大本集團的業務，然而本集團的擴張計劃可能會受到中國整體經濟狀況、市場前景及發展的影響。本集團無法保證本集團可按計劃發展業務。

### 業務風險

本集團的盈利能力取決於其估計或控制提供物業管理服務成本的能力。本集團的利潤率及經營業績可能受到人工成本、分包成本及其他運營成本增加的重大不利影響。本集團未必能向業主、住戶及物業開發商收取物業管理費，從而可能對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團無法保證能按有利條款重續現有物業管理服務合約。本集團無法保證能夠覓得其他商機並以有利條款訂立替代物業管理服務合約，或根本不能覓得其他替代物業管理服務合約。

### 外匯風險

本集團幾乎所有經營活動均在中國開展，大部分交易以人民幣計值。董事預計人民幣的匯率將不會對本集團的營運造成任何重大不利影響。本集團將密切監察人民幣匯率的浮動並採取審慎措施以減少潛在的外匯風險。於2025年12月31日，本集團並無進行對沖活動以管理外匯風險。

### 利率風險

除計息銀行借款外，本集團於2025年12月31日並無直接面臨與市場利率變動有關的重大風險。

### 所持重大投資

於2025年12月31日，本集團並無持有重大投資。

### 重大收購及出售事項

本集團於截至2025年12月31日止年度並無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售。

### 僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有5,494名全職僱員（2024年：5,841名）。截至2025年12月31日止年度的總員工成本約為人民幣359.9百萬元（2024年：人民幣386.8百萬元）。員工的薪酬待遇包括薪金、績效獎金以及其他福利補貼。員工薪酬按照本集團薪酬福利政策、員工所在崗位、業績表現、公司盈利狀況、同業水平及市場環境而定。

### 員工培訓及發展

本集團始終將優化和完善員工的培訓課程體系作為一項核心任務。我們不僅注重員工培訓標準體系的建立和完善，而且致力於通過這些措施來提升員工的整體素質和服務水平。為滿足集團產品體系建設需求，我們持續優化企業文化及產品培訓課程體系，充實專業培訓內容，為集團儲備並激勵人才奠定堅實基礎。

2025年，我們緊密圍繞公司產品體系建設的需求，持續對企業文化及產品培訓課程體系進行優化，並進一步擴充專業培訓內容。在培訓內容設計上，我們針對不同層級員工的成長需求與崗位特點，構建了「分層分類、精準賦能」的培訓體系，包括新入職員工與基層員工培訓、基層管理崗位培訓、中高層管理者培訓等，總之通過多場景、沉浸式的培訓設計，切實幫助基層管理者提升現場應變能力、團隊帶教能力與服務品質把控能力，確保一線運營的規範性、高效性與服務溫度，築牢集團運營的基礎單元。

截至2025年12月31日，全年總培訓課時達到105,081小時，人均培訓時數為16.43小時，實現對全體職工的全面覆蓋。年內，本集團組織開展了四期全系統項目負責人提升培訓及一期人事行政專題培訓，實現對所有中層管理者的全覆蓋，共計345人參與。本集團通過這種分層施教、精準賦能的培訓模式，持續推動員工個人成長與集團整體發展同頻共振，為集團長遠可持續發展注入源源不斷的人才動力，期望每一位員工都能不斷提升自我，為集團的持續發展貢獻力量。

為確保培訓質量與實效，本集團不斷豐富培訓課程與教學方式，重點強化培訓的實踐性與互動性。我們靈活運用體格鍛煉、案例分析、角色扮演、模擬演練等多種教學方法，致力於幫助員工深化企業文化認知、夯實業務知識、並強化實操技能，從而切實推動培訓成效轉化為工作效率與服務質量的提升。通過系統化的培訓，我們旨在規範服務流程，全面提升員工的服務水平與專業能力，以此驅動集團整體服務質量邁上新台階。本集團持續完善培訓評估體系，緊密結合員工實際需求與業務發展方向，動態優化培訓計劃，並將培訓與員工職業發展路徑相結合，以實現個人成長與組織發展的雙贏。



## 董事及高級管理層

於本年報日期，董事及高級管理層的履歷詳情如下：

### 執行董事

**李猛先生**（「李先生」），34歲，於2024年12月10日獲委任為執行董事，並於2025年10月獲委任為浙江智想大成總經理。李先生在債券資本市場和融資方面（尤其在各類標準化債券發行及非標準業務融資方面）擁有豐富的經驗。李先生於2021年加入華盛證券（一間於香港註冊成立的有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）項下的第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團）擔任固定收益部副總裁，負責債務資本市場業務。李先生現時獲證監會發牌，可依證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）受規管活動。此前，李先生於2016年至2020年在中國重汽（香港）國際資本有限公司任職，負責香港市場的融資、投資和銷售工作，成功拓展多個高端海外市場。李先生於2015年獲得山東交通學院工學學士學位。

**辛冰先生**（曾用名辛兵）（「辛先生」），59歲，於2024年12月10日獲委任為執行董事。辛先生於1988年獲得華中科技大學（前稱華中理工大學）工學學士學位，及於2022年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。辛先生自2016年起為北京極度體驗旅遊服務有限公司董事。在此之前，彼自2005年至2015年擔任重慶中亞眾力稅務師事務所有限公司行政總經理，及自2001年至2004年擔任重慶春語實業（集團）有限公司副總經理。自1999年至2001年，彼亦擔任重慶市渝北房屋開發公司副總經理，以及自1992年至1999年，彼亦兼任重慶加州物業服務有限公司規劃部經理。彼自1988年至1991年擔任成都工業經濟技術開發公司助理工程師。

### 非執行董事

**阮紅女士**（「阮女士」），64歲，於2025年2月28日獲委任為非執行董事。阮女士於2011年9月獲得同濟大學工商管理碩士學位。阮女士擁有逾40年的會計及財務經驗。彼現為高級經濟師，並已於2017年2月取得獨立董事資格。阮女士自2010年7月至2017年2月擔任嘉興銀行副行長。彼自2024年7月至2025年10月擔任(i)浙江智想大成物業服務集團有限公司及(ii)浙江禾源物業服務有限公司的總裁，該兩家公司均為本公司的全資附屬公司。

## 獨立非執行董事

**張辰先生**（「張先生」），42歲，於2024年12月10日獲委任為獨立非執行董事。張先生於2008年11月取得香港大學牙科學士學位，並於2012年11月取得香港大學牙醫碩士（牙周病學）學位。彼於2008年8月成為香港註冊牙醫。張先生擁有逾9年的企業管理經驗。張先生自2021年6月起擔任北京友寶在線科技股份有限公司（股份代號：2429）的獨立非執行董事。張先生自2014年起成立及經營自己的診所張辰醫生牙科診所有限公司。於2010年6月至2014年，彼於Dental World Ltd擔任牙醫。

**崔艷女士**（「崔女士」），45歲，於2024年12月10日獲委任為獨立非執行董事。崔女士於2003年獲得石油大學（北京）管理學士學位（會計學專業），及於2006年獲得中國石油大學（北京）管理學碩士學位。崔女士自2016年起擔任北京友寶在線科技股份有限公司（股份代號：2429）的執行董事、董事會秘書及副總裁，並於同一家公司自2012年至2016年擔任財務總監。自2006年至2011年，彼擔任致同會計師事務所（特殊普通合夥）經理。

**蔡思韜先生**（「蔡先生」），41歲，於2024年12月10日獲委任為獨立非執行董事。蔡先生於2008年獲得廣州大學時裝設計與工藝副學士學位。蔡先生是一位多媒體創作者，擁有豐富的品牌定位及品牌設計經驗。蔡先生分別擔任廣州市廣九餐飲管理有限公司（自2022年起）及廣州松苑飲食有限公司（自2023年起）品牌總監。此外，彼自2019年起擔任廣州急急腳品牌策略有限公司監事兼執行董事，自2019年起亦擔任廣州急急腳咖啡有限公司執行董事。蔡先生亦自2016年起擔任廣州再叁文化藝術有限公司執行董事。

## 董事及高級管理層

### 高級管理層

**鄧廣華先生**（「**鄧先生**」），43歲，於2025年10月獲委任為浙江智想大成副總經理兼投資發展部總經理，主要負責本集團投資發展以及市場經營工作，並參與集團經營事項的會商決策。

鄧廣華先生於2021年8月加入本集團，擔任浙江智想大成投資發展中心（現更名為投資發展部）總經理，彼於工商管理、房地產投資發展管理及物業服務企業投資管理行業擁有逾16年的經驗。加入本集團之前，彼於2008年12月在浙江朝暉過濾技術股份有限公司擔任總裁秘書，主要負責行政管理。2011年4月，彼在三杭控股集團股份有限公司擔任董事長秘書，主要負責董事會辦公室相關事務。2011年7月至2015年8月，彼在嘉興市真才建築材料有限公司（現稱浙江佳源創盛物產集團有限公司）先後擔任計劃採購部經理，主要負責建築材料設備的戰略合作供應商引入與產品集中採供管理。彼於2015年9月至2021年7月在浙江佳源杭城房地產集團有限公司先後擔任綜合管理中心總經理、投資發展中心總經理，先後負責公司人力資源及行政、合規及風險管理、發展及經營及項目投資管理。

鄧廣華先生於2006年6月獲得西安財經大學工商管理專業學士學位，於2009年3月獲得浙江財經大學企業管理專業碩士學位。

**魏海舟先生**（「**魏先生**」），53歲，於2025年10月獲委任為浙江智想大成副總經理兼財務資金部總經理，主要負責集團的財務資金管理，並參與集團經營事項的會商決策。

魏海舟先生於2018年12月加入本集團，擔任浙江智想大成財務審計分部（現更名為財務資金分部）經理，彼在建築、房地產及物業行業的財務管理方面擁有30年經驗。彼之後於2023年12月獲委任為浙江智想大成財務審計中心（現更名為財務資金部）副總經理，於2024年6月獲委任為該中心總經理。加入本集團之前，彼於2010年12月至2016年12月期間擔任重慶第十建設有限公司財務總監，該公司主要從事建築工程，及於2017年3月至2018年11月期間，擔任重慶澤勝文化旅遊集團有限公司財務總監，該公司主要從事文化旅遊。

魏海舟先生於2015年12月從中國西南財經大學獲得EMBA文憑。彼於1997年獲得中華人民共和國財政部頒發的會計師職稱資格證書、澳洲公共會計師公會會員及英國財務會計師公會會員，及於2017年獲得中國總會計師協會、國際財務管理協會及中華人民共和國人力資源和社會保障部聯合頒發的高級國際財務管理師資格，及於2018年獲得中國金融培訓中心、國際金融專業人士協會聯合頒發的高級註冊信貸分析師資格。

**陳保平先生**（「陳先生」），48歲，於2025年10月獲委任為浙江智想大成副總經理兼浙江智想大成嘉興區域公司總經理，主要負責嘉興區域公司的經營管理，並參與集團經營事項的會商決策。

陳保平先生於2004年2月加入本集團，先後歷經項目一線崗位、項目經理、分公司總經理等崗位鍛煉，涵蓋項目全生命週期管理工作。彼於2024年3月獲委任為浙江智想大成嘉興區域公司總經理，全面負責嘉興市範圍內70餘個項目的統籌管理工作，至今擁有逾20年的物業行業管理經驗。

陳保平先生於2012年10月，取得南開遠程教育學院頒發的工商企業管理專業文憑。

**黃永玉先生**（「黃先生」），52歲，於2025年10月獲委任為浙江智想大成副總經理兼浙江智想大成蘇南區域公司總經理，主要負責蘇南區域公司的經營管理，並參與集團經營事務的會商決策。

黃永玉先生於2013年10月加入本集團，先後歷經項目經理、分公司總經理等崗位歷練，積累了豐富的項目管理實戰經驗，涵蓋物業項目全生命週期管理，在物業服務企業擁有近18年的工作經驗。2022年7月擔任浙江智想大成蘇南區域公司總經理職務，全面負責泰興、揚州、南通、南京等蘇南區域逾40個項目項目的經營發展及統籌管理。在加入本集團之前，彼於2008年5月在無錫市華潤置地物業公司擔任工程主管，主要負責小區工程方面的精細化和規範化管理。2010年10月，彼在江蘇無錫投資有限公司擔任物業經理，負責該公司所管理的商業綜合體及高端住宅小區的整體物業管理工作。彼於2011年7月在常州新城吾悅商業管理有限公司擔任物業經理，負責相應小區人員的團隊建設、公司運營、風險防控等全面管理工作。

黃永玉先生於2009年7月畢業於南京商學院工商管理系。



## 董事及高級管理層

**芮萍女士**（「芮女士」），53歲，於2018年1月獲委任為浙江智想大成產品運營中心（現更名為產品運營部）總經理，主要負責本集團的質量控制和產品運營中心的管理。

芮女士於2016年12月加入本集團，擔任浙江智想大成運營管理中心的副總經理，在物業管理行業擁有逾18年經驗。加入本集團之前，彼於2006年在浙江嘉杭物業管理有限公司（前稱嘉興市嘉業陽光物業管理有限公司）桐鄉分公司任職。2008年3月至2012年3月，彼先後擔任佳源服務的監督部經理及運營管理部經理。2012年4月至2016年12月，彼離開本集團，並在浙江萬博匯投資管理有限公司任職，最後一個職位是運營管理部的經理。

芮女士於2008年1月從國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）獲得行政管理專業文憑。

**張亞琴女士**（「張女士」），45歲，於2023年2月獲委任為浙江智想大成綜合管理中心（彼時由人力資源管理中心與綜合管理中心合併而成，現更名為人事行政部）總經理，主要負責集團人力資源管理及行政綜合事務管理。

張亞琴女士於2007年7月加入本集團，為浙江智想大成人力資源和行政部的員工，於2016年8月擔任人力資源和行政部的助理經理，於2017年1月至2019年12月期間，擔任浙江智想大成綜合管理中心行政秘書，後於2020年1月獲委任為人力資源管理中心副總經理，並於2021年4月進一步同時兼管綜合管理中心。加入本集團之前，彼於2006年10月至2007年3月期間，在嘉興市億禾進出口貿易有限公司（一家主要從事商品配送與技術進出口的公司）任職。

張亞琴女士於2004年6月從中國浙江理工大學獲得藝術設計學士學位。

## 聯席公司秘書

**樊國民先生**（「**樊先生**」），40歲，於2026年1月20日獲委任為本公司聯席公司秘書之一。樊先生自2015年8月起獲委任為稀鎂科技集團控股有限公司（股份代號：00601）公司秘書。樊先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位，並主修保險財務與精算學，彼亦為香港會計師公會會員，具備逾十年審計、會計、財務管理及企業融資經驗。

**吳昊先生**（「**吳先生**」），於2024年12月28日獲委任為本公司其中一位聯席公司秘書。吳先生現為本公司全資附屬公司浙江智想大成的投資發展經理。吳先生於2020年加入本集團，負責（其中包括）協助制定本集團的策略及發展計劃、分析及梳理行業信息及市場發展趨勢、對收購項目進行分析、評估及盡職調查等。吳先生於金融分析及投資行業擁有逾19年經驗，彼於加入本集團前曾於中國多間投資公司擔任投資總監或金融分析師。吳先生於2019年9月取得特許金融分析師協會頒發的證書，並已於2023年11月通過中國註冊會計師全國統一考試專業階段要求的所有科目。彼於2024年6月取得浙江財經大學工商管理碩士學位，並於2005年7月取得上海對外經貿大學財務管理學士學位。



# 董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團於截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

## 主營業務

本公司之主營業務為投資控股。其主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註34。本集團主營業務的性質在本年度並無重大變動。

## 業績

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載於本年報第55頁的綜合全面收益表。

## 股利

本公司已採納一項股利政策，旨在載列本公司就宣派、派付或分派其淨利潤予股東作為股利時擬應用的原則及指引。

為了確保股東享有可持續且穩定的回報，董事會致力維持穩定的股利政策。於考慮本集團業績及現金流的組成後，董事會不建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股利（2024年：無）。

## 業務回顧

有關本集團業務的公平回顧、本集團截至2025年12月31日止年度表現的論述及分析、業績及財務狀況以及可能未來發展相關的重要因素，載於本年報第6至18頁的「管理層討論及分析」一節。有關本集團環保政策及表現的論述詳情載列於下文「環保政策及表現」一節。對本集團有重大影響的相關法律法規的合規情況則載於下文「遵守法律法規」一節，有關本公司面臨的主要風險及不明朗因素的描述則載於「管理層討論及分析」一節。上述討論構成本董事會報告的一部分。

## 環保政策及表現

本公司將分別於本公司及聯交所網站內發佈環境、社會及管治報告。

## 遵守法律法規

董事會重視本集團有關遵守法律法規要求的政策及慣例。本集團委聘外部法律顧問，以確保交易及業務乃於適用的法律框架內進行。相關僱員及經營單位會不時獲悉適用法律、規則及法規的最新資料。本集團繼續遵守相關法律及條例，例如公司條例（香港法例第622章）、聯交所證券上市規則（「上市規則」）以及其他適用的法律法規。根據可獲取之資料，董事認為，截至2025年12月31日止年度，本集團已遵守對本集團營運有重大影響的相關法律法規。

## 報告期末後事項

報告期後至本報告日期，概無任何重大事項。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席本公司將於2026年5月15日（星期五）舉行之應屆股東週年大會（以下簡稱「股東週年大會」）並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月12日（星期二）至2026年5月15日（星期五）（包括首尾兩天），暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。為確保有權出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票須於2026年5月11日（星期一）下午四時三十分前送抵本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），以辦理登記手續。

## 財務摘要

本集團於最近五個財政年度的業績以及資產及負債的摘要載於本年報第134頁。

## 物業及設備

有關本集團截至2025年12月31日止年度物業及設備變動的詳情載於綜合財務報表附註17。

### 銀行借款

有關本集團於截至2025年12月31日止年度銀行借款的詳情載於綜合財務報表附註26。

### 股本

有關本公司截至2025年12月31日止年度股本變動的詳情載於綜合財務報表附註23。

### 稅項寬免

本公司並未獲悉本公司股東因其持有本公司股份而獲得任何稅項寬免。

### 儲備

本集團截至2025年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年報第58頁的綜合權益變動表及綜合財務報表附註24。

本公司於年內的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註33(a)。

### 可分派儲備

於2025年12月31日，本公司根據開曼群島公司的可分派儲備包括股份溢價及保留盈利約人民幣289,610,000元（2024年：人民幣296,902,000元）。

### 股票掛鈎協議

本公司概無於截至2025年12月31日止年度訂立或於年末仍存續並將會或可能導致本公司發行股份，或可要求本公司訂立任何將會或可能導致本公司發行股份的任何協議的股票掛鈎協議。

### 與利益相關者的重要關係

#### 僱員

截至2025年12月31日，本集團合共擁有5,494名（2024年：5,841名）員工。於截至2025年12月31日止年度，本公司與員工的關係始終穩定。本公司並無經歷任何對本公司的業務活動造成重大影響的罷工或其他勞工糾紛。

## 客戶

本集團明白與客戶保持良好關係至關重要。本集團已制定內部政策及程序，以時記錄、回應及追蹤客戶投訴及反饋，從而使本集團得以根據用戶體驗擴大本集團的服務範圍、完善其溝通方式及問題處理能力。

## 供應商

在日常運營與管理中，本公司與供應商保持緊密溝通，了解其意見與訴求並積極回應，從而加強合作供應商的信任及雙方合作關係。

## 主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團五大供應商應佔採購額百分比及本集團五大客戶應佔收益百分比均分別少於本集團總採購額及總收益的30%。

## 董事

於截至2025年12月31日止年度至本年報日期的本公司董事為：

### 執行董事

李猛先生  
辛冰先生

### 非執行董事

阮紅女士 (於2025年2月28日獲委任)

### 獨立非執行董事

張辰先生  
崔艷女士  
蔡思韜先生

## 董事及高級管理人員履歷

董事及高級管理人員履歷詳情載於本年報第19至24頁「董事及高級管理層」一節。

### 董事收購股份或債券的權益

除本報告所披露外，截至2025年12月31日止年度本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可藉收購本公司或任何其他法人團體的股份或債券而獲益；於截至2025年12月31日止年度亦無董事或彼等的配偶或未滿18歲的子女享有可認購本公司證券的任何權利，亦無行使任何該等權利。

### 董事的服務合約

李猛先生及辛冰先生已各自於2024年12月10日與本公司訂立服務合約，由服務協議日期起計為期三年。有關服務合約可根據服務合約的條款終止。

各非執行董事及獨立非執行董事，即阮紅女士、張辰先生、崔艷女士及蔡思韜先生已根據各自日期為2025年2月28日（就阮紅女士而言）及2024年12月10日（就張辰先生、崔艷女士及蔡思韜先生而言）的委任書分別獲委任加入董事會。各非執行董事及獨立非執行董事的初始任期為自委任書日期起計三年，而有關委任可根據委任書的條款終止。

根據本公司組織章程細則，全體董事均須最少每三年於股東週年大會上輪席告退及膺選連任。

建議於本公司股東週年大會重選連任的董事概無訂立任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

各執行董事有權根據彼之服務合約收取基本薪金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。此外，彼有權享有花紅（金額乃由董事會於本公司每一個完整財政年度所釐定）。非執行董事無權就彼作為非執行董事而向本公司提供的服務從本集團收取任何酬金。

各獨立非執行董事有權根據彼之委任書收取董事袍金，此乃參考彼之職責、經驗、表現及當時市況而釐定。除董事袍金外，各獨立非執行董事預期不會就其各自出任獨立非執行董事一職而收取任何其他酬金及福利。

### 董事薪酬

有關截至2025年12月31日止年度董事薪酬的詳情載於綜合財務報表附註12。

### 獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到三名獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條所載指引就其獨立性出具的年度確認書。因此，本公司認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

### 董事於競爭業務的權益

年內，概無董事直接或間接於與本集團業務存在競爭或可能存在競爭的業務中擁有須根據上市規則第8.10條披露的權益。

### 董事於重大交易、安排及合約的權益

概無董事於本公司或其任何附屬公司於年內或年末所訂立且對本集團業務屬重大的任何交易、安排及合約中直接或間接擁有重大權益。

### 獲准許彌償條文

根據本公司組織章程細則，本公司不時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級人員，以及不時就本公司任何事宜行事的受託人及其各自的遺囑執行人或遺產管理人因履行在其各自的職位或受託事務中的職責或應有職責而作出、同意或遺漏的任何作為所須或可能產生或承擔的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，均應以本公司的資產補償並獲確保免就此受損。

本公司亦已為本集團董事及高級人員安排合適的董事及高級人員責任保險。

### 股份計劃

於截至2025年12月31日止年度，本公司並無購股權計劃或股份獎勵計劃。

## 管理合約

截至2025年12月31日止年度概無訂立或存續的任何有關管理及經營本公司全部或任何重大部分業務的合約。

## 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自的緊密聯繫人概無於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、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

就董事所知，截至2025年12月31日，以下公司或個人（本公司董事或主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的以下權益或淡倉：

主要股東名稱	權益性質	所持股份或證券數目	佔本公司權益的概約百分比
Valuable Capital Group Limited （「VCGL」）	於受控制法團的權益	450,162,046 (L) <sup>(2)</sup>	73.59%
Consolidated Capital Group Holding Limited （「CGHL」）	於受控制法團的權益	450,162,046 (L) <sup>(2)</sup>	73.59%
華盛資本證券有限公司（「VCL」）	實益擁有人	450,000,000 (L) <sup>(2)</sup>	73.56%
	證券及期貨條例第317(1) (a)條所述股份購買協議 之一致行動人士	162,046 (L) <sup>(2)</sup>	0.03%
Linkto Tech Limited（「Linkto」）	證券及期貨條例第317(1) (a)條所述股份購買協議 之一致行動人士	450,000,000 (L) <sup>(3)</sup>	73.56%
	實益擁有人	162,046 (L) <sup>(2)</sup>	0.03%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000 (L)	5.25%

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於本公司股份的好倉。字母「S」代表該人士於本公司股份的淡倉。
- (2) 於2025年12月31日，VCL由CGHL直接及全資擁有，CGHL則由VCGL直接及全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，CGHL及VCGL個別被視為於VCL擁有的450,162,046股股份中擁有權益。
- (3) 於2025年12月31日，Linkto及VCL為證券及期貨條例第317(1)(a)條所述股份購買協議的一致行動方，因此，根據證券及期貨條例第317及318條，Linkto被視為於VCL實益擁有之450,000,000股股份中擁有權益，而VCL被視為於Linkto實益擁有之162,046股股份中擁有權益。
- (4) 於2025年12月31日，本公司已發行股份總數為611,709,000股。

除上述所披露外，於本報告日期，董事並不知悉任何公司或個人於股份及相關股份中擁有將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或已根據證券及期貨條例第336條記入本公司須予存置的登記冊內的權益或淡倉。

## 關聯方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度內與關聯方訂立若干關聯方交易，構成本集團的關連交易或持續關連交易，詳情載列於綜合財務報表附註32中。彼等不構成上市規則項下須予公佈的關連交易。

本集團於截至2025年12月31日止年度並無訂立須根據上市規則披露的關連交易，且本公司已根據上市規則第14A章遵守披露規定。

## 薪酬政策

薪酬委員會已告成立，以基於本集團全體董事及高級管理層的優點、資歷及能力，對本公司就彼等的薪酬政策及薪酬待遇作出建議。

於截至2025年12月31日止年度，概無董事放棄任何酬金。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島的法例並無有關優先購買權的規定，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 公眾持股量的充足性

根據本公司可獲取的公開資料以及據董事所知，於本報告日期，本公司一直維持上市規則第13.32B條規定的充足公眾持股量。

### 購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至2025年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。

於2025年12月31日，本公司並無持有庫存股份。

### 董事資料變動

本公司並不知悉任何其他根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的變動。

### 審核委員會

本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績及經審核綜合財務報表已由本公司的審核委員會審閱。審核委員會工作及其組成的資料載於本年報第34至第47頁的「企業管治報告」一節。

### 證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事進行證券交易的本公司行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認截至2025年12月31日止年度彼等均已遵守標準守則。

### 企業管治

本公司企業管治慣例的詳情載於本年報「企業管治報告」。

### 核數師

本公司於年內的綜合財務報表已由羅申美會計師事務所審核，其將會退任，並符合資格以重獲委任。

我們將於本公司應屆股東週年大會上提呈決議案以重新委任羅申美會計師事務所為本公司核數師。

代表董事會

執行董事

李猛

香港，2026年3月31日

董事會欣然向股東呈報本公司截至2025年12月31日止年度的企業管治。

## 企業管治常規

本公司及其管理層致力維持良好的企業管治，著重於對全體股東秉持透明度、問責性及獨立性的原則。本公司相信，良好的企業管治對達成持續增長及提升股東價值實為重要。本公司於截至2025年12月31日止年度已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則及企業管治報告（「**企業管治守則**」）規定的原則，並遵守了守則條文，惟下文所釋有關守則條文第C.2.1條除外。本公司參考企業管治的最新發展定期審閱其企業管治常規。董事全力促使本公司持續遵守企業管治守則。

企業管治守則守則條文第C.2.1條規定，主席及集團總裁的角色應有區分，不應由同一人兼任。李猛先生獲委任為董事會主席，自2024年12月10日起生效。目前，本公司並無委任任何集團總裁。由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，且董事會原有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為現時的管理結構能有效地輔助本集團的經營及有足夠的保障措施以確保董事會權力充分平衡。然而，董事會應依據當時的情況，不時檢討董事會的架構及組成，以令本公司保持高標準的企業管治常規。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為本公司很可能擁有本公司未發佈之內幕消息的董事及僱員進行證券交易的行為守則。

經向全體董事作出具體查詢後，本公司確認全體董事於截至2025年12月31日止年度均已遵守標準守則所規定的標準。

倘本公司獲悉本公司證券的任何受限制交易時段，本公司將提前通知其董事。

### 董事會

董事會的權力及職責包括召開股東大會及在股東大會上匯報董事會的工作、釐定業務及投資計劃、編製本公司的年度財政預算及財務報告、制定有關溢利分派方案及行使本公司組織章程細則所賦予的其他權力、職能及職責。

### 董事會組成

於截至2025年12月31日止年度至本年報日期的本公司董事為：

#### 執行董事

李猛先生(主席)

辛冰先生

#### 非執行董事

阮紅女士(於2025年2月28日獲委任)

#### 獨立非執行董事

張辰先生

崔艷女士

蔡思韜先生

董事履歷資料載於本年報第19至24頁「董事及高級管理層」一節。

除本報告所披露外及就董事所深知、盡悉及確信，各董事與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何財務、業務、家庭或其他重大／相關關係。

董事名單(按類別劃分)乃披露於本公司按照上市規則刊發的所有公司通訊中。一份界定董事的角色及職能的名單亦可於本公司網站<http://jy-fw.cn/>及聯交所網站上查閱。

## 主席兼集團總裁

根據企業管治守則第C.2.1條規定，本公司主席及集團總裁的角色應有區分，且不應由同一人兼任。李猛先生獲委任為董事會主席，自2025年12月10日起生效。目前，本公司並無委任任何集團總裁。由於所有重大決策均經與董事會及相關董事委員會的成員協商後作出，董事會有三名提供獨立觀點的獨立非執行董事，因此，董事會認為現時的管理結構能有效地輔助本集團的經營及擁有足夠的保障設施以確保董事會權力充分平衡。然而，董事會應依據當時的情況，不時檢討董事會的架構及組成，以令本公司保持高標準的企業管治常規。

## 獨立非執行董事

於截至2025年12月31日止年度，本公司始終遵守上市規則的要求，擁有至少三名獨立非執行董事（至少佔董事會的三分之一），而其中至少一名擁有適當的專業資格或審計或相關財務管理專業知識。

三名獨立非執行董事各自已確認其獨立性，且本公司認為按上市規則第3.13條所載獨立性指引彼等均屬獨立人士。

## 非執行董事及董事重選

企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，每名董事（包括按指定任期委任的董事）須至少每三年輪值退任一次。

各董事（包括非執行董事）均按指定任期（三年）獲委任，且須至少每三年輪值退任一次。本公司組織章程細則規定，於每屆股東週年大會上，當時三分之一董事，（或如董事人數並非三的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的數目）須輪值退任，致使每名董事於股東週年大會上須至少每三年輪值退任一次。

### 董事會及管理層的職責、問責及貢獻

董事會負責領導及控制本公司、監督本集團的整體運營管理和戰略規劃、就本集團的整體發展提供指導及制定業務戰略以及集體負責透過指導及監管本公司事務推動其成功發展。董事會成員應以本公司利益作出客觀決定。

全體董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）均為董事會帶來多個領域的寶貴業務經驗、知識及專長，確保其高效及有效地運作。

全體董事均可全面並及時獲得本公司所有資料以及要求公司秘書及高級管理層提供服務及意見。董事可於要求時在適當情況下尋求獨立專業意見，以向本公司履行其職責。

董事須向本公司披露彼等擔任其他職務的詳情，而董事會定期審閱各董事向本公司履行其職責時須作出之貢獻。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部控制及風險管理（包括環境、社會及管治（「ESG」）風險）、重大交易（特別是或會涉及利益衝突者）、財務資料、委任董事及本公司其他重大營運事宜。有關執行董事會決策、指導及協調日常營運及業務管理的職責轉授予管理層。

董事會確立了本集團的宗旨、價值觀和戰略，並對本集團的文化一致感到滿意。董事秉持誠信、以身作則，在集團內樹立並不斷強化依法、合乎道德及負責任的價值觀。

### 董事的持續專業發展

董事須時刻了解身為本公司董事的職責並遵守本公司的行為操守、跟進業務活動及本公司發展。

每名新任董事均於首次獲委任時獲提供正式、全面及針對性入職介紹，確保適當了解本公司業務及營運，並充分了解於上市規則及相關法定規定下的董事職責及責任。阮紅女士已於2025年2月27日根據上市規則第3.09D條獲得法律意見，並確認其已了解作為本公司董事的義務。

董事須參與合適的持續專業發展，以提高及更新其知識及技能。本公司將會於適當時為董事安排內部講座，並就有關主題刊發閱讀材料。本公司鼓勵所有董事參加相關培訓課程，費用由本公司承擔。

董事於截至2025年12月31日止年度所接受有關董事職責及監管以及業務發展的持續專業發展培訓記錄如下：

董事姓名	培訓類別 <sup>(1)</sup>
<b>執行董事</b>	
李猛先生 (主席)	A
辛冰先生	A
<b>非執行董事</b>	
阮紅女士 (於2025年2月28日獲委任)	A
<b>獨立非執行董事</b>	
張辰先生	A
崔艷女士	A
蔡思韜先生	A

附註：

(1) 培訓類別：

A：閱讀與商業或監管更新相關的資料

### 董事會會議及董事出席記錄

所有例行董事會會議通知將於會議舉行前至少十四日送呈全體董事，讓其安排出席會議，並於例行董事會議程內載入所要討論的事宜。就其他董事會會議而言，本公司一般將發出合理通知。所有董事委員會會議須發出至少十四日的通知，惟獲有關董事委員會所有成員豁免發出有關通知則除外。議程及相關董事會文件將於會議召開前至少三日寄予董事或董事委員會成員，以確保彼等有充足時間審閱有關文件及作充分準備以出席會議。倘董事或董事委員會成員未能出席會議，則彼等會獲悉將予討論的事宜及於會議召開前有機會知會主席有關彼等的意見。

董事會會議及董事委員會會議的會議記錄會／將會詳盡記錄以包括董事會及董事委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及董事委員會會議的會議記錄草擬本於／將於會議舉行當日後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。

企業管治守則的守則條文第C.5.1條規定董事會應定期舉行會議，而每年應最少舉行四次董事會會議，大約每季舉行一次。於截至2025年12月31日止年度，已舉行九次董事會會議。

於截至2025年12月31日止年度各董事出席本公司董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	出席次數 / 符合資格出席會議次數					其他 股東大會
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東 週年大會	
<b>執行董事</b>						
李猛先生	9/9	不適用	2/2	4/4	1/1	2/2
辛冰先生	9/9	不適用	不適用	不適用	1/1	2/2
<b>非執行董事</b>						
阮紅女士 <sup>(1)</sup>	5/7	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
<b>獨立非執行董事</b>						
崔艷女士	9/9	2/2	2/2	4/4	1/1	2/2
張辰先生	9/9	2/2	2/2	4/4	1/1	2/2
蔡思韜先生	9/9	2/2	不適用	4/4	1/1	2/2

附註：

(1) 阮紅女士於2025年2月28日獲委任為本公司非執行董事。

概無上述會議由任何替任董事出席。

## 董事會獨立性

本公司已建立機制以確保董事會能夠獲得獨立的意見和建議，董事會將每年對該等機制進行審閱。有關機制包括(i)所有董事有權在需要時聘請獨立的專業顧問；(ii)鼓勵所有董事在董事會會議期間以公開和坦誠的方式表達自己的觀點；(iii)董事會主席將至少每年在執行董事不在場的情況下與獨立非執行董事會面；(iv)不會向獨立非執行董事授予具有業績相關元素的基於股權的薪酬；(v)所有獨立非執行董事須每年向本公司提交一份書面確認以確認其獨立性；(vi)各獨立非執行董事在任命前將接受獨立性評估，長期任職的獨立非執行董事將每年接受一次持續獨立性評估；及(vii)至少三分之一的董事會成員為獨立非執行董事。

## 董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司的特定事務。本公司所有董事委員會均制定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍在本公司網站及聯交所網站登載，並可應股東要求而提供。

各董事委員會的成員大多數為獨立非執行董事，各董事委員會的主席及成員名單載於本年報第2頁的「公司資料」。

## 審核委員會

於2025年12月31日，審核委員會由三名成員組成，即崔艷女士、張辰先生及蔡思韜先生，彼等均為獨立非執行董事。崔艷女士為審核委員會主席及具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括但不限於(i)審查及監督本公司的財務申報程序、風險管理及內部控制系統及內部審核職能；(ii)向董事會提供建議和意見；及(iii)履行董事會可能指派的其他職責及責任。

於截至2025年12月31日止年度，已舉行兩次審核委員會會議以審閱中期及年度財務業績及報告、主要內部審計事宜、重新委任外部核數師、相關工作範圍及本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審核委員會在執行董事並沒有出席的情況下於截至2025年12月31日止年度與外部核數師舉行了兩次會議。董事會與審核委員會在重新委任外部核數師方面並無分歧。

### 薪酬委員會

於2025年12月31日，薪酬委員會由三名成員組成，即獨立非執行董事張辰先生及崔艷女士以及執行董事李猛先生。張辰先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括但不限於(i)制定及審查關於董事和高級管理層薪酬的政策和結構並就此向董事會提供建議，並就設立與制定該等薪酬的政策有關的正式、透明程序向董事會提供建議；(ii)釐定各董事和高級管理層的具體薪酬待遇的條款；(iii)參照董事不時議決的企業目標及宗旨，審查及批准管理人員的薪酬建議；及(iv)根據上市規則第17章審閱及／或批准有關股份計劃的事宜。

於截至2025年12月31日止年度，已舉行兩次薪酬委員會會議以審閱董事的薪酬待遇。

### 提名委員會

於2025年12月31日，提名委員會由四名成員組成，即執行董事李猛先生、獨立非執行董事張辰先生、崔艷女士及蔡思韜先生。李猛先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括但不限於(i)至少每年審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出推薦意見；(ii)識別、甄選董事候選人或就董事候選人的選擇向董事會提出推薦意見，並確保董事會成員的多樣性；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就與董事的任命、重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的相關事宜向董事會提出推薦意見；及(v)支援定期評估董事會表現。

於截至2025年12月31日止年度，提名委員會舉行四次會議，惟提名委員會以傳閱方式處理以審查董事會的結構、規模和組成、物色及甄選合適的董事候選人、評估獨立非執行董事的獨立性並審查董事會多元化的政策等事宜。

### 董事會多元化政策

本公司承認擁有多元化董事會的好處。本公司已採納董事會多元化政策，旨在根據本集團的情況不時實現董事會成員之間適當程度的多元化。總而言之，董事會多元化政策規定，在考慮提名和任命董事時，在提名委員會的協助下，董事會將考慮多元化的視角，包括但不限於技能、知識、專業經驗和資格、文化和教育背景、年齡、性別以及候選人有望為董事會帶來的潛在貢獻，以便更好地滿足本公司的需求和發展。董事會的所有任命均以用人唯才為原則，根據客觀標準考慮候選人，並會充分考慮多元化對董事會的好處。

提名委員會負責不時審查董事會多元化政策，以確保其持續有效。目前，提名委員會認為董事會的成員多元化程度充足，且董事會尚未制定任何可計量目標。

提名委員會認為，董事會成員具有多元化的性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗和技能，且其已透過擁有男女兩性的董事會成員實現性別多元化，而本公司將致力繼續維持董事會至少擁有一名女性成員。董事會重視本集團各層級的多樣性（包括性別多樣性）。於2025年12月31日，約56%的全職員工為男性，約44%為女性。董事會認為，目前已達致員工（包括高級管理層）的性別多元化。

### 高級管理層薪酬

根據企業管治守則的守則條文第E.1.5條，高級管理層成員截至2025年12月31日止年度按薪酬組別劃分的薪酬載列如下：

薪酬組別（人民幣元）	人數
300,000至650,000	6

董事會（在審核委員會的協助下）負責履行企業管治守則的守則條文第A.2.1條所載的職能，包括：

- 制定及檢討本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 制定、檢討及監察適用於僱員及董事的行為守則及合規手冊；及
- 檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在本企業管治報告中的披露。

截至2025年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

### 董事提名標準及程序

董事會已將其挑選及委任董事的職責及權限轉授予本公司提名委員會。

於物色及甄選合適的董事候選人時，提名委員會會考慮候選人的資格、技能、知識、經驗、獨立性及其他相關必要標準，以配合公司戰略及實現董事會多元化。提名委員會的推薦意見隨後將提供予董事會以作出決策。

### 風險管理及內部控制

本公司於營運期間面臨諸多風險。本公司已經建立風險管理及內部控制系統，並制定相關政策、程序及計劃，以就實現有效及高效營運、可靠的財務報告及遵守適用法律及法規等目標提供合理保證。

本公司風險評估主要經過確立風險管理理念和風險接受程度、目標制定、風險識別、風險分析和風險對策等五個基本程序來進行。本公司會根據風險分析的結果，結合風險發生的原因以及承受度，權衡風險與收益，選擇風險應對方案：規避風險、接受風險、減少風險或分擔風險。本公司會根據風險應對策略，針對各類風險或每一項重大風險制定風險管理方案。方案一般包括風險解決的具體目標、所需的組織領導、所涉及的管理及業務流程、所需的條件及手段等資源、風險事件發生前、中、後所採取的具體應對措施以及風險管理工具。

本公司下屬各分公司為風險管理的第一道防線，是風險管理運行的執行機構，負責風險管理體系的建設、實施及維護工作，並嚴格按照本公司要求開展相應的工作。本公司各職能管理部門與法務部（風控職能）為風險管理的第二道防線。內審部（風控職能）作為風險管理與內部控制工作的歸口管理部門，負責制定風險管理戰略及規劃、編寫風險管理與內部控制工作計劃、組織推動風險管理與內部控制工作的開展、編製年度風險管理報告、檢查評價下屬單位風險管理與內部控制開展情況、跟進本公司高風險業務和重要風險的風險管理措施，並及時向本公司風險管理委員會匯報。本公司內審部（內審職能）為風險管理的第三道防線，獨立地對本公司運營管理進行監督、評價和審計。

本公司已制定合理、有效的內部控制措施，包括：

- (1) 建立內部控制崗位授權制度。對內部控制所涉及的各崗位明確規定授權的對象、條件、範圍和額度等，任何組織和個人不得超越授權做出風險性決定；
- (2) 建立內部控制報告制度。明確規定報告人與接受報告人，報告的時間、內容、頻率、傳遞路線、負責處理報告的部門和人員等；
- (3) 建立內部控制批准制度。對內部控制所涉及的重要事項，明確規定批准的程序、條件、範圍和額度、必備文件以及有權批准的部門和人員及其相應責任；
- (4) 建立內部控制責任制度。按照權利、義務和責任相統一的原則，明確規定各有關部門和業務單位、崗位、人員應負的責任和獎懲制度；
- (5) 建立內部控制審計檢查制度。結合內部控制的有關要求、方法、標準與流程，明確規定審計檢查的對象、內容、方式和負責審計檢查的部門等。

風險管理系統及內部控制措施旨在管理而非消除無法達致業務目標的風險（該等風險包括但不限於與ESG有關的重大風險），並僅能就重大錯誤陳述或損失提供合理而非絕對的保障。

董事會負責持續監察及管理與業務及本集團的ESG表現有關的風險，維持本公司充足及有效的風險管理及內部控制系統，並至少每年檢討該等系統的有效性。董事會已透過審核委員會檢討並信納本公司風險管理及內部控制系統的有效性，包括資源的充足程度、員工資歷及經驗、培訓計劃及本公司會計及財務申報職能的預算。董事會認為，該等系統整體而言為有效及足夠。

## 董事就綜合財務報表的職責

董事會明白其有責任根據法定規定及會計準則以及上市規則下的其他財務披露規定編製真實公允地反映本集團事務狀況的截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。本集團高級管理層已在需要時向董事會提供該等解釋及資料，以便董事會對本集團財務資料及狀況作出知情評估，以提呈該等資料予董事會批准。

除已披露外，董事並不知悉任何重大不確定因素涉及可能對本集團持續經營能力造成重大疑問的事件或情況。

獨立核數師有關其就綜合財務報表申報責任的聲明載於本年報第48至54頁的獨立核數師報告內。

## 核數師薪酬

本公司的獨立核數師為羅申美會計師事務所。於截至2025年12月31日止年度，本集團的已付或應付獨立核數師的酬金如下：

服務類別	已付／應付費用 人民幣千元
審計服務	<u>2,000</u>

## 公司秘書

外聘服務供應商卓佳專業商務有限公司的梁君慧女士於2021年10月8日起獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。吳昊先生自2024年12月28日起獲委任為本公司其中一名聯席公司秘書。吳昊先生為本公司全職僱員，對本公司日常事務充分了解。

梁君慧女士於2026年1月20日辭任本公司聯席公司秘書，而樊國民先生於2026年1月20日獲委任為本公司聯席公司秘書。樊國民先生為外聘服務供應商，而吳昊先生為樊國民先生的主要聯繫人。吳昊先生及樊國民先生之履歷詳情載於本年報第24頁。

於截至2025年12月31日止年度，每位聯席公司秘書根據上市規則第3.29條參加不少於15個小時之相關專業培訓。

## 舉報政策

於截至2025年12月31日止年度，本公司已制定舉報政策，為員工及與本集團交易的相關第三方（如客戶、供應商及其他服務提供商）提供指引和舉報渠道，以直接向本集團指定人員舉報與本集團有關的任何可疑不當行為。所有舉報事件將被獨立調查，從舉報人收到的所有信息及其身份將會保密。

## 反貪污政策

本公司制定了反貪污政策，其中概述了反貪污和反賄賂的行為準則和標準，員工有責任抵制欺詐、幫助本集團防範貪污行為，並通過適當的舉報渠道舉報任何合理懷疑的欺詐和貪污事件或任何有關企圖。本集團不會容忍所有員工及其與第三方的業務交易中存在任何形式的欺詐和貪污行為。

## 股東權利

為保障股東權益及權利，本公司將就各重大個別事宜（包括選舉個別董事）於股東大會提呈獨立決議案。於股東大會上提呈的所有決議案將根據上市規則進行投票表決，且投票表決的結果將於各股東大會結束後分別在本公司及聯交所的網站上刊載。

## 召開股東特別大會（「股東特別大會」）及提呈決議案

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本（具本公司股東大會的投票權）十分之一的股東於任何時候有權透過向董事會或本公司聯席公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理該要求中指明的任何事務；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。若於遞呈當日起計二十一日內，董事會沒有開展召開有關大會的程序，則遞呈要求人士可自發以同樣方式作出此舉，而遞呈要求人士因董事會的缺失而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。

## 向董事會作出查詢

至於向董事會作出任何查詢，股東可將書面查詢發送至本公司。本公司通常不會處理口頭或匿名的查詢。

### 聯絡詳情

股東可透過以下方式發送上述查詢或要求：

地址：香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓3601-06室（收件人：董事會）

電郵：jyfw@jy-fw.cn

為免生疑問，股東須將簽妥的要求書、通告或聲明或查詢（視情況而定）的正本寄發至以上地址，並提供彼等的姓名、聯絡詳情及身份證明文件以令該等函件生效。股東資料可按法律規定披露。

### 與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團業務表現及策略的了解至為重要。本公司致力維持與股東持續溝通，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。董事（或彼等的代表（倘適用））可出席股東週年大會以會見股東及回答彼等的查詢。本公司亦將邀請核數師的代表出席股東週年大會，以就審計的進行、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性等方面回答股東提問（如有）。

### 與股東有關的政策

本公司已實施股東溝通政策，以確保股東意見及關切得到妥善解決。本公司會定期審閱該政策以確保其有效性。董事會已審閱該溝通政策的實施情況及有效性，且考慮到多種溝通及參與渠道已經落實，董事會認為股東溝通政策於本年度實施，並行之有效。

本公司已就股利派付採納一項股利政策。本公司並無任何預設股利派付比率。董事會可能會於任何財政年度內根據本公司及本集團的財務狀況以及股利政策內載列的條件及因素，建議及／或宣派股利，而就任何財政年度宣派的任何末期股利均須於取得股東批准後方可作實。

### 章程文件

本公司的組織章程大綱及細則於截至2025年12月31日止年度已作出變動。進一步詳情載於本公司日期為2025年5月19日之通函。

### RSM Hong Kong

29th Floor, Lee Garden Two  
28 Yun Ping Road  
Causeway Bay, Hong Kong

T +852 2598 5123

F +852 2598 7230

[rsm.global/hongkong/assurance](http://rsm.global/hongkong/assurance)

### 羅申美會計師事務所

香港銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期29樓

電話 +852 2598 5123

傳真 +852 2598 7230

[rsm.global/hongkong/assurance](http://rsm.global/hongkong/assurance)

## 致佳源服務控股有限公司之列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

本核數師行已審計載列於第55至133頁的佳源服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的綜合財務報表，此等綜合財務報表包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況，以及截至該日止年度的綜合財務業績及綜合現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

### 意見的基準

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則（「香港審計準則」）進行審核。我們於該等準則下之責任乃於我們的報告內「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之職業會計師道德守則（「守則」）（適用於公共利益實體財務報表審計），我們獨立於 貴集團。我們亦已根據守則履行我方的其他道德責任。我們相信，所獲得的審計證據是充分適當的，為發表審計意見提供了基礎。

### 有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意綜合財務報表附註2.1.1，其顯示 貴集團於2025年12月31日的淨流動負債約為人民幣177,654,000元以及累計虧損約為人民幣426,799,000元。該等情況及綜合財務報表附註2.1.1所載的其他事項顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。我們就此事項的意見並無修訂。

### 關鍵審計事項

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

我們識別出的關鍵審計事項包括：

1. 貿易應收款項減值評估
2. 商譽減值評估

## 關鍵審計事項 (續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 貿易應收款項減值評估

我們處理此事宜的程序包括：

請參閱綜合財務報表附註2.12、附註3.1.2、附註4(a)及附註21(a)。

於2025年12月31日，淨貿易應收款項約為人民幣391,180,000元，佔 貴集團資產總值的55%。

貴集團管理層根據撥備矩陣將具有類似虧損模式的多個債務人分組，並考慮各貿易應收款項的過往逾期狀況，估計應收獨立第三方的貿易應收款項的全期預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）金額。估計虧損率乃基於債務人於預期年內觀察到的過往違約率而釐定，並就前瞻性資料作出調整。

就應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項而言，貴集團管理層參考外部信貸評級估計全期預期信貸虧損，並調整該等評級以反映有關可能影響關聯方／前關聯方結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

由於評估 貴集團於報告期末的貿易應收款項的預期信貸虧損時涉及主觀判斷及管理層估計，我們將貿易應收款項的減值評估識別為關鍵審計事項。

於2025年12月31日，貿易應收款項的預期信貸虧損約為人民幣306,922,000元。

- 了解及評估管理層對評估貿易應收款項信貸虧損撥備的程序和內部控制，並在考慮估計不確定程度及固有風險因素的情況下評估重大錯誤陳述的固有風險；
- 通過抽樣審閱及測試管理層計算信貸撥備時所使用的輸入數據和模型的適當性。包括評估賬齡分析、過往虧損經驗及宏觀經濟因素，以及評估管理層基於共有信貸風險特徵對貿易應收款項進行分組的合理性，以評估預期信貸虧損撥備；
- 獨立評估應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項的信貸狀況，以進行更深入的分析並与管理層的評估進行比較；
- 評估管理層對信貸虧損撥備的歷史估計與實際結果之間的差異，並分析產生重大差異的原因；
- 在核數師估值專家的協助下，對管理層用於釐定貿易應收款項信貸虧損撥備的基準及判斷提出質疑，包括：
  - 估計和評估關聯方／前關聯方損失率；
  - 適用於撥備矩陣內不同類別的估計虧損率基準。
- 考慮可能影響貿易應收款項可收回性的外部市場及行業變動，並評估管理層是否已充分考慮該等變動對信貸虧損撥備的影響；
- 比較審計期間新出現的信息或後續事項，以評估其對應收款項估值的影響，以確定是否需要額外計提撥備；及
- 根據公開可獲得的資料評估前瞻性調整的合理性，以反映當前及預測的經濟狀況。

## 關鍵審計事項 (續)

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 商譽減值評估

我們處理此事宜的程序包括：

請參閱綜合財務報表附註2.10、附註4(b)及附註18。

於2025年12月31日，貴集團的無形資產包括賬面值約為人民幣92,205,000元的商譽，由收購物業管理公司產生，佔貴集團資產總值的13%。

管理層須至少每年或在出現減值跡象時對商譽減值進行檢討。獲分配商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）的可收回金額乃基於現金產生單位的使用價值。管理層已委聘獨立外部估值師以協助釐定現金產生單位的使用價值。

減值評估屬判斷過程，須就現金產生單位之預測未來現金流量作出估計，包括收入增長率、毛利率及折現率。

管理層認為，由於現金產生單位的可收回金額超出其賬面值，因此截至2025年12月31日止年度分配至現金產生單位的商譽並無減值。

— 了解和評估與商譽減值評估相關的會計政策、流程和內部控制；

— 了解業務，評估管理層向各現金產生單位分配商譽的合理性；

— 評估管理層於進行減值評估時釐定現金產生單位可收回金額的方法；

— 在抽樣的基礎上，檢查輸入數據及證據（例如批准的預算）的準確性和相關性，並將該等預算與過往表現和市場數據進行比較，以評估預測的合理性；

— 評估用於計算現金產生單位可收回金額的現金流量預測的適當性，並根據我們對有關業務及行業的了解質疑管理層的假設（如未來收入增長率、毛利率、終端增長率及折現率）的合理性；

— 評估外部估值師的資格及獨立性；

— 與核數師的估值專家合作，檢討估值方法的適當性、估值模型計算的準確性，以及構成折現率的組成部分與市場數據相比的合理性；及

— 評估綜合財務報表內相關披露的準確性。

## 其他信息

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

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

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

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

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

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

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適合具體情況的審計程序，但並非旨在對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評估董事會所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在我們的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。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於直至我們的核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 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、適當的審計憑證，作為對綜合財務報表發表意見的基礎。我們負責指導、監督和覆核就集團審計目的而執行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會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，採取相關的行動以消除威脅或防範措施。

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是李傑先生(執業證書編號：P08509)。

**羅申美會計師事務所**

執業會計師

2026年3月31日

# 綜合全面收益表

截至12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>收入</b>	6	821,237	858,780
服務及銷售成本		<u>(590,012)</u>	<u>(617,834)</u>
<b>毛利</b>		231,225	240,946
其他收入及支出淨額	8	2,232	(8,926)
其他收益及虧損淨額	9	125	3,501
金融資產減值虧損	3.1.2	(88,834)	(87,174)
未經授權已質押股份(虧損)/虧損撥回	27	(21,552)	2,453
未經授權擔保虧損撥回/(虧損)	27	109,340	(29,340)
銷售及營銷開支		(6,845)	(7,022)
行政開支		(70,638)	(80,816)
融資成本	13	(664)	(1,190)
應佔聯營公司業績	19	<u>(75)</u>	<u>(73)</u>
<b>除稅前利潤</b>		154,314	32,359
所得稅開支	14	<u>(22,782)</u>	<u>(19,067)</u>
<b>年內利潤及全面收益總額</b>	10	<u><u>131,532</u></u>	<u><u>13,292</u></u>
<b>年內以下各方應佔利潤及全面收益總額：</b>			
— 本公司擁有人		129,054	8,157
— 非控股權益		<u>2,478</u>	<u>5,135</u>
		<u><u>131,532</u></u>	<u><u>13,292</u></u>
<b>本公司擁有人應佔每股盈利(以每股人民幣元表示)</b>			
— 基本及攤薄	15	<u><u>0.21</u></u>	<u><u>0.01</u></u>

# 綜合財務狀況表

於12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備	17	19,194	22,692
使用權資產		1,825	2,301
無形資產	18	102,846	111,340
於聯營公司的權益	19	1,360	1,435
遞延所得稅資產	28	75,471	68,758
		<u>200,696</u>	<u>206,526</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		944	680
貿易及其他應收款項	21	473,334	414,548
受限制銀行存款	22	1,699	2,515
現金及現金等價物	22	33,927	60,762
		<u>509,904</u>	<u>478,505</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>710,600</u></u>	<u><u>685,031</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益虧絀</b>			
股本	23	5,225	5,225
儲備	24	(6,629)	(135,683)
		<u>(1,404)</u>	<u>(130,458)</u>
<b>非控股權益</b>		<u>22,652</u>	<u>22,390</u>
<b>權益總額／(權益虧絀總額)</b>		<u>21,248</u>	<u>(108,068)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
銀行借款	26	–	6,454
租賃負債		1,376	1,826
遞延所得稅負債	28	418	1,086
		<u>1,794</u>	<u>9,366</u>
<b>流動負債</b>			
合約負債	7	122,502	121,664
銀行借款	26	6,461	12,127
租賃負債		450	434
撥備	27	68,414	199,202
貿易及其他應付款項	25	390,279	373,674
即期所得稅負債		99,452	76,632
		<u>687,558</u>	<u>783,733</u>
<b>負債總額</b>		<u>689,352</u>	<u>793,099</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>710,600</u>	<u>685,031</u>

第55至133頁的綜合財務報表已於2026年3月31日獲董事會批准及授權刊發，並由以下董事代表簽署。

李猛  
董事

辛冰  
董事

# 綜合權益變動表

## 本公司擁有人應佔

	(權益虧絀)/				權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註23)	儲備 人民幣千元 (附註24)	總計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	
於2025年1月1日的結餘	5,225	(135,683)	(130,458)	22,390	(108,068)
全面收益總額：					
年內利潤	-	129,054	129,054	2,478	131,532
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：					
已付股利	-	-	-	(2,216)	(2,216)
於2025年12月31日的結餘	<u>5,225</u>	<u>(6,629)</u>	<u>(1,404)</u>	<u>22,652</u>	<u>21,248</u>
於2024年1月1日的結餘	5,225	(143,840)	(138,615)	26,814	(111,801)
全面收益總額：					
年內利潤	-	8,157	8,157	5,135	13,292
與擁有人以其擁有人身份進行的交易：					
已付股利	-	-	-	(5,638)	(5,638)
將附屬公司之部分權益售予非控股權益 (附註29(d))	-	-	-	(1,079)	(1,079)
減少附屬公司的股份	-	-	-	(2,842)	(2,842)
於2024年12月31日的結餘	<u>5,225</u>	<u>(135,683)</u>	<u>(130,458)</u>	<u>22,390</u>	<u>(108,068)</u>

# 綜合現金流量表

截至12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
經營所得現金	29(a)	43,282	43,202
已付所得稅		(7,686)	(6,567)
<b>經營活動所得現金淨額</b>		<b>35,596</b>	<b>36,635</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業及設備	17	(2,216)	(3,659)
購買無形資產	18	(1,138)	–
出售附屬公司	29(d)	(1,029)	(2,357)
結算未經授權擔保	27(b)	(43,000)	–
出售物業及設備所得款項	29(b)	301	146
已收利息		85	219
<b>投資活動所用現金淨額</b>		<b>(46,997)</b>	<b>(5,651)</b>
<b>融資活動現金流量</b>			
租賃付款	29(c)	(508)	(127)
支付銀行借款的利息		(605)	(1,196)
償還銀行借款		(12,105)	(11,302)
已付非控股權益的股利	29(c)	(2,216)	(5,638)
<b>融資活動所用現金淨額</b>		<b>(15,434)</b>	<b>(18,263)</b>
<b>現金及現金等價物(減少)/增加淨額</b>		<b>(26,835)</b>	<b>12,721</b>
年初現金及現金等價物		60,762	48,041
<b>年末現金及現金等價物</b>	22	<b>33,927</b>	<b>60,762</b>

## 1 一般資料及重組

佳源服務控股有限公司（「本公司」）於2020年3月5日根據開曼群島法例第22章公司法（1961年法例三，經綜合及修訂）在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Conyers Trust Company (Cayman) Limited的辦公室，地址為：Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。於2020年12月9日，本公司股份通過首次公開發售在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。其附屬公司之主要業務載於附註34。

本公司董事認為，華盛資本證券有限公司（「VCL」，一間於香港註冊成立的有限公司）為本公司的直接控股公司，Valuable Capital Group Ltd（一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司）為本公司的最終控股公司。

除非另有說明，截至2025年12月31日止年度的該等綜合財務報表均以人民幣（「人民幣」）呈列。

## 2 重大會計政策資料

本附註載列編製綜合財務報表所採用之重大會計政策。除另有所指外，該等政策均一致應用於所有呈列年度。綜合財務報表乃為本集團（由本公司及其附屬公司組成）而編製。

### 2.1 編製基準

主要會計政策應用於下文所載根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則會計準則編製的綜合財務報表。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則的適用披露條文及香港公司條例第622章的披露規定。除非以下會計政策另有說明，否則綜合財務報表已按照歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則會計準則的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計。其亦要求管理層在應用本集團會計政策的過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或估計對綜合財務報表屬重大的領域披露於附註4。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.1 持續經營基準

於2025年12月31日，本集團擁有淨流動負債約人民幣177,654,000元及累計虧損約人民幣426,799,000元。此外，如附註27(a)所詳述，倘已質押股份被拍賣或出售，導致本集團失去對浙江智想大成物業服務集團有限公司(「浙江智想大成」，前稱浙江佳源物業服務集團有限公司(「浙江佳源服務」)，亦為本公司的間接全資中國附屬公司)及其附屬公司的控制權，根據香港財務報告準則第10號綜合財務報表的規定，則該等實體將從本集團的綜合財務報表中取消綜合入賬。該等事件及情況顯示存在重大不明朗因素，可能對本集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，本集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。儘管如上文所述，本綜合財務報表已按持續經營基準編製，因本公司董事已審慎考慮本集團目前及預期未來流動資金的影響以及以下各項：

- (i) 來自VCL的無條件財務支持，該等無條件財務支持乃為本集團取得自董事會批准綜合財務報表日期起計不少於十二個月期間所需的財務及支持；
- (ii) 董事會已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，該預測涵蓋自報告期末起計十五個月期間，並將繼續評估政府政策、全球金融市場、經濟及業務環境的任何變動對本集團營運的影響。本集團將相應調整其物業管理業務的策略，以產生充足的經營現金流以履行當前及未來的責任；
- (iii) 約122,502,000的合約負債為非金融負債，將於下一年確認為收入；
- (iv) 本集團可動用的現有銀行融資；及
- (v) 根據就未經授權質押股份獲得的法律意見，本集團擁有參與拍賣或直接與貸方磋商以清償未償還債務及確保解除質押股份的選擇權。此外，本集團保留通過法律途徑質疑拍賣程序的權利。董事會認為，本集團將能夠收回質押股份，且不會導致失去對浙江智想大成及其附屬公司的控制權。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 2.1.1 持續經營基準 (續)

此外，為改善本集團的財務狀況，本公司董事正積極探索股本或其他融資的不同替代方案。

經計及上文所述，董事認為本集團將擁有充足財務資源以悉數應付其營運資金需求及於未來十二個月內到期之財務責任。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製。

儘管如上文所述，管理層是否能夠實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。本集團能否持續經營將取決於本集團在近期產生充足經營現金流量及取得實益擁有人持續財務支持（且其水平須足以應付本集團營運資金需求）的能力。

倘本集團無法繼續持續經營，則須作出調整以將資產的價值重列至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別分類為流動資產及負債。這些潛在調整的影響尚未於該等綜合財務報表中反映。

#### 2.1.2 新訂及經修訂準則

##### (a) 本集團所採納的經修訂準則

本集團已採納所有由香港會計師公會頒佈於當前報告期間必需應用之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋。採納該等準則並無對綜合財務報表造成重大影響。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 新訂及經修訂準則(續)

##### (b) 尚未採納的新訂及經修訂準則

直至該等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂準則及準則及詮釋的修訂本，其於截至2025年12月31日止年度並未生效，且本集團並未於截至2025年12月31日的年度報告期內提早採納。本公司對該等與本公司最為相關的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則及詮釋的影響評估載列如下：

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之 修訂本 – 金融工具的分類及計量	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11冊	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號 – 財務報表的呈列及披露	2027年1月1日
香港詮釋第5號之修訂本 – 財務報表的呈列 – 借款人 對包含按要求償還條款的定期貸款的分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之 修訂本 – 投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	待香港會計師公會釐定

本公司董事正在評估該等新訂準則、準則及詮釋之修訂本於初始應用期間預期的影響。目前為止，認為採納該等準則及修訂不大可能對綜合財務報表產生重大影響。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.1 編製基準 (續)

#### 2.1.2 新訂及經修訂準則 (續)

##### (b) 尚未採納的新訂及經修訂準則 (續)

###### 香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新規定以助實現類近實體的財務表現可比性及向使用者提供更多相關資料及透明度。雖然香港財務報告準則第18號將不會影響項目於綜合財務報表中的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對綜合財務報表列報引入重大改變，集中於綜合全面收益表所列報有關財務業績的資料，將會對本集團於綜合財務報表中列報及披露財務業績的方式產生影響。

新訂會計準則引入以下主要新規定：

- 實體須於綜合全面收益表內將所有收入及開支分為五個類別，即經營類、投資類、融資類、已終止經營業務類及所得稅類。實體亦須呈列新界定之經營利潤小計。實體之淨溢利將無變化。
- 實體須於綜合財務報表之單一附註中披露管理層界定之績效指標（管理層界定之績效指標）。
- 就綜合財務報表內資料分類提供更詳盡指引。

此外，所有實體於採用間接法列報經營現金流量時，均須使用經營利潤小計作為綜合現金流量表之起點。

本集團仍在評估香港財務報告準則第18號對有關本集團綜合全面收益表、綜合現金流量表之結構以及管理層界定之績效指標所需之額外披露之影響。本集團亦在評估綜合財務報表內資料分類所受之影響。初步評估顯示以下主要影響：

- 本集團將需要將若干收入及開支項目重新分類至新類別。
- 綜合現金流量表亦將受到影響，因為經營利潤小計將為間接法所需之起點。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### 2.1.2 新訂及經修訂準則(續)

##### (b) 尚未採納的新訂及經修訂準則(續)

金融工具分類及計量之修訂 – 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號之修訂本

香港會計師公會頒佈對香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的針對性修訂，以回應在近期實務中出現的問題，並納入了針對金融機構以及企業實體的新要求。該等修訂：

- 澄清部分金融資產及負債的確認及終止確認日期，並針對通過電子現金轉移系統結算的部分金融負債引入了一項新的例外規定；
- 澄清並補充進一步指引，以評估某項金融資產是否符合僅用於本金和利息付款 (SPPI) 標準；
- 對若干具有可改變現金流量的合同條款的工具 (例如若干與實現環境、社會及管治目標相關的金融工具) 增加新的披露；及
- 更新指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益 (「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益」) 的權益工具的披露要求。

應用修訂本預期不會對本集團的財務狀況及表現產生重大影響。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.2 合併原則及權益會計處理

#### 2.2.1 附屬公司

附屬公司為本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團透過參與實體業務而享有或有權取得該實體的可變回報且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時,本集團對該實體擁有控制權。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起綜合入賬,並於控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用收購會計法對業務合併進行入賬(請參閱附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團內公司間交易未變現收益均會抵銷。未變現虧損亦會抵銷,惟該交易有證據顯示已轉讓資產出現減值則除外。附屬公司的會計政策已在有需要時作出調整,以確保與本集團所採納的政策一致。

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司的權益。附屬公司的業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中另行列示。

#### 2.2.2 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權的實體,通常附帶有介於20%及50%之間投票權的股權。對聯營公司的投資初始按成本確認,後續採用權益會計法入賬。

#### 2.2.3 權益法

根據權益會計法,於聯營公司的權益初始按成本確認,並隨後作出調整以確認本集團分佔聯營公司損益的收購後損益,及本集團分佔聯營公司於其他全面收益的其他全面收益的變動。當本集團分佔一間聯營公司的虧損等於或超過其於聯營公司的權益(包括實質上構成本集團於聯營公司的淨投資一部分的任何長期權益),除非本集團已產生責任或已代表聯營公司付款,否則本集團不會進一步確認虧損。已收或應收聯營公司的股利確認為投資賬面值減少。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.2 合併原則及權益會計處理(續)

#### 2.2.3 權益法(續)

本集團於各報告日期釐定對聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。如投資已減值，本集團則會計算減值，金額為聯營公司的可收回金額與其賬面值的差額，並在綜合全面收益表中確認於「應佔一間聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營公司之間的交易所產生的未變現收益，按本集團於聯營公司的權益為限對銷。除非有證據顯示交易中所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。對聯營公司的會計政策已於有需要時修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

#### 2.2.4 附屬公司及聯營公司所有權權益變動

本集團將不會導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。所有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值之間的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的儲備內確認。

當本集團因失去控制權或重大影響力而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益按其公允價值重新計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，過往於其他全面收益就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這可能意味著過往於其他全面收益確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則會計準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一家聯營公司的擁有權權益減少但保留重大影響力，則過往於其他全面收益確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.3 業務合併

除共同控制下的業務合併外，收購業務按收購會計法入賬。業務合併轉讓代價乃按公允價值計量，即為本集團對被收購方前擁有人所轉讓的資產、本集團所產生的負債及本集團為換取被收購方的控制權而發行的股權於收購日的公允價值總和。收購相關成本通常於產生時在綜合全面收益表內確認。

於收購日期，所收購可識別資產及所承擔負債（除少數例外）按其公允價值確認。

商譽以所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值之總和超出所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期的淨額部分計量。倘於重新評估後，所收購可識別資產及所承擔負債的淨額超出所轉讓代價、任何非控股權益於被收購方中所佔金額及收購方以往持有的被收購方股權（如有）的公允價值之總和，差額即時於綜合全面收益表內確認為折價收購收益。

屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔相關附屬公司資產淨值的非控股權益可初步按公允價值或非控股權益按比例分佔被收購方可識別資產淨值的已確認金額計量。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.4 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本減減值列賬。成本亦包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

當收到於附屬公司的投資的股利時，而股利超過附屬公司在宣派股利期間的全面收益總額，或在獨立財務報表的投資賬面值超過被投資方資產淨值(包括商譽)在綜合財務報表的賬面值時，則必須對有關投資進行減值測試。

### 2.5 分部報告

經營分部乃按與向首席營運決策者的內部匯報一致的方式匯報。首席營運決策者(「首席營運決策者」)負責向經營分部分配資源及評估表現，已確定為作出策略決定的本公司執行董事。本集團客戶包括業主、物業開發商、住戶及租戶(統稱為「客戶」)且彼等均位於中國。並無披露相關客戶的地區分部資料。

### 2.6 外幣換算

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所包括的項目，乃按有關實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列，本公司的功能及呈列貨幣皆為人民幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易按交易日期或項目重新計量的估值日期的當時匯率換算為功能貨幣。上述交易結算過程中以及按年終匯率換算以外幣計值的貨幣性資產和負債時出現的匯兌收益及虧損均於綜合全面收益表中確認。

匯兌收益及虧損於綜合全面收益表內的「其他收益及虧損淨額」中列報。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.6 外幣換算 (續)

#### (c) 集團公司

所有集團實體若其功能性貨幣與呈列貨幣不同 (各實體均無極高通脹經濟之貨幣)，其業績及財務狀況均按以下方法換算為呈列貨幣：

- 呈列於每份財務狀況表之資產及負債均按該財務狀況表結算日之收市匯率換算；
- 每份全面收益表之收入及開支項目乃按平均匯率換算 (除非其不足以合理概約反映於交易日期通行匯率之累積影響，則收入及開支乃按交易當日的匯率換算)；及
- 所有兌換差異乃於其他全面收益中確認。

### 2.7 租賃

本集團於合同開始時評估合同是否為租賃或包含租賃。如果合同賦予權利在一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合同為或包含一項租賃。倘客戶有權指示已識別資產的用途及自該用途獲得絕大部分經濟利益，則控制權已被轉讓。

#### 本集團為承租人

租賃於租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款 (包括實物固定付款) 減任何應收租賃優惠；
- 基於指數或費率的浮動租賃付款，初步採用開始日期的指數或費率計量；
- 預期將由本集團根據剩餘價值擔保支付的金額；
- 購買選擇權的行使價格 (倘本集團合理明確將行使該選擇權)；及
- 若租期反映本集團行使該選擇權，則終止租賃的罰款付款。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.7 租賃(續)

#### 本集團為承租人(續)

與設備及車輛短期租賃及低價值資產租賃相關的付款按直線法於綜合全面收益表確認為費用。短期租賃指租期為12個月或以下的租賃。

根據合理確定續期選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。若無法輕易確定該利率(為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

本集團的使用權資產包括各項物業租賃。租賃付款產生的使用權資產按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。成本指就使用物業的權利支付的代價，以及自各項權利獲授之日起的其他直接相關成本。租賃付款折舊按直線基準於租期內計算，並於綜合全面收益表內扣除。

### 2.8 物業及設備

物業及設備是為生產或提供商品或服務或用於行政目的而持有。物業及設備均按歷史成本減折舊及任何減值虧損列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅會於與該項目有關的未來經濟收益有可能流入本集團，且該項目成本能可靠地計量時計入資產的賬面值，或確認為一項獨立資產(如適用)。更換部分的賬面值予以終止確認。所有其他維修及維護乃於其產生的財務期間內在綜合全面收益表內扣除。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.8 物業及設備 (續)

物業及設備折舊以直線法計算，按下列估計可使用年期分配其成本至其剩餘價值：

樓宇	20年
辦公室設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期會於各報告期末進行審閱及作出調整(如適用)。

出售所得收益及虧損乃以所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益及虧損淨額」中確認。

### 2.9 無形資產

#### (a) 商譽

收購附屬公司產生的商譽計入無形資產。商譽不作攤銷，惟每年進行減值測試；倘當有事件或情況變化顯示資產有可能減值時，則作更頻密的減值測試，並按成本減累計減值虧損列賬。出售實體產生的收益及虧損計入與出售實體相關的商譽賬面值。

進行減值測試時將商譽分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，分配對象為預期受益於產生商譽的業務合併的現金產生單位或現金產生單位組別。該等單位或單位組別按進行內部管理時監測商譽的最低水平確定。

#### (b) 物業管理合約

於業務合併中獲得的物業管理合約按於收購日期的公允價值確認。物業管理合約有限定的可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於合約的預計可使用年期內採用直線法計算。根據歷史續約模式，本集團確定物業管理合約之可使用年期為3至10年。

#### (c) 軟件

購入的軟件根據購買及使用該特定軟件所引起的成本予以資本化。該等成本按其10年估計可使用年期攤銷。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.10 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產毋須攤銷但每年須作減值測試。當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時，須作攤銷的資產將進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。

使用價值為資產的估計未來現金流量的現值。現值乃使用反映貨幣時間價值及資產(已計量減值)的特定風險的稅前貼現率計算。

於評估減值時，可收回金額乃就個別資產釐定，除非該資產並無產生大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。在此情況下，可收回金額按資產所屬的現金產生單位釐定。

現金產生單位的減值虧損首先就該單位的商譽進行分配，其後按比例在現金產生單位的其他資產間進行分配。

除商譽外，已減值的非金融資產在各報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

### 2.11 金融資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公允價值計量(包括公允價值變動計入其他全面收益或損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的業務模式以及現金流量的合約條款。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.11 金融資產 (續)

#### (i) 分類 (續)

對於按公允價值計量的資產，其收益及虧損計入損益或其他全面收益。就於債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的業務模式。就於權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初步確認時是否不可撤銷選擇對權益投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收益列賬。

本集團只有在改變管理該等資產的業務模式時才會對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產在交易日予以確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。當收取金融資產所得現金流量的權利已經到期或已經轉讓，而本集團已將擁有權的絕大部分風險和回報轉讓時，即終止確認金融資產。

#### (iii) 計量

初始確認時，本集團按金融資產的公允價值加（倘屬並非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）直接歸屬於購買金融資產的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本在綜合全面收益表內支銷。

債務工具的后續計量視乎本集團管理該資產的業務模式及該資產的現金流量特徵而定。本集團將其債務工具分類為三個計量類別：

- 攤銷成本：倘為收取合約現金流量而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按攤銷成本計量。後續按攤銷成本計量且並非對沖關係一部分的債務投資的收益或虧損於該資產終止確認或減值時在綜合全面收益表內確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入其他收入。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有之資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。
- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益標準的資產以公允價值計量且其變動計入損益。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.12 金融資產的減值

預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的計量乃違約概率、違約虧損(即發生違約時的虧損程度)及違約風險敞口的函數。本集團確認對並非按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額估計，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### (a) 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。對於自初始確認起未有顯著增加的信貸風險，未來12個月內可能發生違約事件導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

本集團將合約付款逾期90日的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示本集團不可能在本集團採取任何信貸提升安排前悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可能認為該金融資產違約。

按攤銷成本計量的金融資產，在一般方法下可能在以下階段分類用於預期信貸虧損計量。

第一階段－金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損

第二階段－金融工具自初始確認後信貸風險顯著增加，但並非信貸減值金融資產且其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

第三階段－於報告日期信貸減值的金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，且其虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量

#### (b) 簡化方法

對於不包含重大融資成分的貿易應收款項，或本集團採用實際權宜之計，不會就重大融資成分的影響調整時，本集團採用簡化方法進行預期信貸虧損計量。根據簡化方法，本集團於各報告日期進行全期預期信貸虧損確認虧損撥備。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.13 抵銷金融工具

當有合法可執行權利抵銷已確認金額，且擬按淨值結算，或同時變現資產和清償負債時，金融資產及負債會互相抵銷，並於綜合財務狀況表內呈報淨值。合法可執行權利不得以未來事項作為條件，且必須可於正常業務過程中及本公司或對方違約、資不抵債或破產時執行。

### 2.14 存貨

存貨包括商品及消費品，其乃按成本與可變現淨值之較低者入賬。成本按加權平均法釐定。可變現淨值指日常業務過程中之估計售價減估計完成成本及估計作出銷售所需的成本。

### 2.15 貿易及其他應收款項

當本集團就代價擁有無條件權利時，錄得應收款項。若代價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取代價的權利為無條件。

貿易應收款項為在日常業務過程中就所提供服務而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款項的收回預期在一年或以內（或如時間更長，則在正常營運週期內），其被分類為流動資產；否則以非流動資產呈列。

貿易應收款項初步按無條件代價金額確認，除非其按公允價值確認時包含重大融資成分。本集團持有貿易應收款項以收取合約現金流量，因此其後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團對貿易應收款項及其他應收款項會計處理的進一步資料請參閱附註2.11。有關本集團減值政策的說明請參閱附註2.12及附註3.1.2。

### 2.16 現金及現金等價物

就於綜合現金流量表之列報而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構活期存款、原到期日為三個月或以下且隨時可轉換為已知金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動性投資，以及銀行透支。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.17 權益工具

權益工具為可證明於實體扣除所有負債後於資產中擁有剩餘權益的任何合同。

普通股分類為權益。

直接歸屬於發行新股份或購股權的增量成本在權益內作為所得款項的扣減項目(除稅後)列示。

### 2.18 金融負債

金融負債於本集團實體成為工具合同條款的訂約方時，將依下列會計政策，於綜合財務狀況表確認。

當且僅當本集團的責任獲解除、註銷或屆滿時，本集團方會終止確認金融負債。終止確認金融負債的賬面值與已付及應付代價(包括轉讓的任何非現金資產或承擔的負債)之間的差額於損益中確認。

### 2.19 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為於日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款責任。倘貿易應付款項於一年或以內(或如時間更長，則在業務正常營運週期內)到期，則分類為流動負債。否則，彼等呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允價值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響不大，在此情況下按成本列賬。

任何或有應付代價於收購日期按公允價值計量。其於各報告日期按公允價值重新計量，而其公允價值的其後變動於損益中確認。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.20 借款

借款初步按公允價值扣除已發生交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；於借款期間所得款項(扣除交易成本後)與贖回價值的任何差額採用實際利率法於損益內確認。

借款分類為流動負債，除非本集團於報告期末擁有權利可將負債結算推遲至報告期末後至少12個月。

將附帶契諾的貸款安排分類為流動或非流動時，會考慮本集團須於報告期間結算日或之前遵守的契諾。本集團於報告期後須遵守的契諾不影響於報告日期的分類。

### 2.21 即期及遞延所得稅

期內所得稅開支或抵免乃根據各司法管轄區適用所得稅稅率按當期應課稅收入計算的應付稅項，有關稅項乃根據暫時差額及未動用稅項虧損產生的遞延所得稅資產及負債變動作出調整。即期及遞延所得稅於綜合全面收益表確認，惟與於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。在此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### (a) 即期所得稅

即期所得稅支出按於報告期末在司法管轄區(本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入的地方)已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.21 即期及遞延所得稅(續)

#### (b) 遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產與負債的稅基與其於綜合財務報表的賬面值之間的暫時差額作出全數撥備。然而，倘遞延所得稅負債因初始確認商譽而產生，則不予確認。若遞延所得稅因初步確認交易(不包括業務合併)的資產或負債而產生，且在交易時不影響會計處理或應課稅利潤或損失，及不產生相等的應課稅及可扣減暫時差額，則有關遞延所得稅亦不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並在變現有關遞延所得稅資產或清償遞延所得稅負債時預期將會適用的稅率(及法例)釐定。

僅於可能出現未來應課稅款項可利用暫時差額及虧損時，方會確認遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並於不再可能獲得足夠的應課稅利潤以收回全部或部分資產時，按其程度予以調減。

倘公司能控制撥回暫時差額的時間，且該等差額可能不會於可見將來撥回，則不會就海外業務投資賬面值與稅基之間的暫時差額確認遞延所得稅負債及資產。

遞延所得稅資產及負債的計量，反映本集團預期於報告期末收回其資產或清償其負債的賬面值的方式所產生的稅務後果。

當有法定可執行權利將即期所得稅資產與負債抵銷，且遞延所得稅結餘涉及同一稅務機構時，則遞延所得稅資產與負債可予抵銷。在實體有執行抵銷的法定權利，且有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債時，即期所得稅資產與稅項負債會抵銷。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.22 僱員福利

#### (a) 短期義務

預計須於僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結付的工資及薪金(包括非貨幣福利及累計病假)負債乃就截至報告期末止的僱員服務確認及按負債償還時預期須支付的金額計算。負債於資產負債表內列為當前僱員福利義務。

#### (b) 退休金責任

本集團僅經營定額供款退休金計劃。根據中國的規則及法規，本集團的中國僱員參與中國相關省市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及中國僱員須每月按僱員薪金的百分比向該等計劃作出供款。省市政府承諾會承擔根據上述計劃應付所有現有及日後退休中國僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔其他退休金付款及其他退休後福利的責任。該等計劃的資產與本集團的資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

截至2025年12月31日止年度，概無已沒收供款用於抵銷僱主之供款，以及於2025年12月31日，概無已沒收供款可用於削減未來年度之應付供款。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時支銷。

#### (c) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與多項政府監管的住房公積金、醫療保險及其他社會保險。本集團每月按僱員薪金的若干百分比向該等基金供款，惟設有若干上限。本集團對該等基金的責任僅限於每年應付的供款。住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於產生時支銷。

## 2 重大會計政策資料(續)

### 2.23 撥備及或有負債

倘本集團現時因過往事件而涉及法律或推定責任，而履行責任可能需要資源流出，且金額已可靠估計，則會確認撥備。不會就未來經營虧損確認撥備。

倘有多項同類責任，則會整體考慮責任類別以釐定履行責任時可能需要資源流出。即使同一責任類別所涉及任何一個項目相關的資源流出可能性較低，仍會確認撥備。

撥備根據履行按反映當前市場對貨幣時間價值及責任特定風險之評估的稅前利率的責任預計所需支出的現值計量。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

倘需要經濟利益流出之可能性不大，或不能可靠地計量該責任之金額，則該責任披露為或有負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。潛在責任(須視乎日後是否發生一宗或多宗事件而確定其會否實現)亦會披露為或有負債，除非流出之可能性極低。

### 2.24 收入確認

本集團提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。收入在提供服務或交付商品以及相關代價很可能收回的會計期間確認。

當合約一方已履約時，本集團根據本集團的履約與客戶付款的關係於綜合財務狀況表內將合約呈列為合約資產或合約負債。

如客戶支付代價或本集團對代價金額擁有無條件權利，則於本集團向客戶提供服務前，本集團在收到付款或錄得應收款項時(以較早者為準)，將該金額呈列為合約負債。

#### (a) 物業管理服務

本集團定期就提供的服務出具固定金額賬單，並按本集團有權開立發票且與已完成之履約價值直接對應的金額確認為收入。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.24 收入確認 (續)

#### (a) 物業管理服務 (續)

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入(本集團於當中擔任主事人及主要負責向客戶提供物業管理服務)而言,本集團將來自客戶的已收或應收費用確認為收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言,本集團將佣金(按已收或應收客戶的物業管理費總額之預設比例計算)確認為代理商安排及監控服務的收入。

#### (b) 物業開發商增值服務

物業開發商增值服務主要包括向物業開發商提供的諮詢服務及於物業交付前階段向物業開發商提供的清潔、園藝、維修及維護服務。本集團預先與客戶協議各項服務的價格,並按月向客戶開具賬單,每月賬單因該月實際完成的服務水平不同而相異。

#### (c) 社區增值服務

社區增值服務包括家居服務、社區服務(如餐飲服務以及向客戶出售商品(主要為雜貨與家電))。就提供家居服務而言,收入乃於提供相關服務時確認。交易費用於提供社區增值服務時支付。對於提供社區服務(如商品銷售及餐飲),在本集團交付商品及向客戶提供餐飲服務時確認收入。

### 2.25 利息收入

利息收入採用實際利率法按時間比例基準確認。

## 2 重大會計政策資料 (續)

### 2.26 政府補助

政府補助在合理保證會收到補助且本集團符合所有附帶條件時按公允價值確認。

與成本相關的政府補助會遞延至須與擬補助的成本相應入賬的期間在綜合全面收益表內確認。

作為補償已產生開支或虧損或旨在向本集團提供即時財務支援且於未來並無相關成本的成為應收款項的政府補助，於其成為應收款項期間於損益中確認。

### 2.27 股利分派

向股東分派的股利於股東或董事(如適用)批准股利期間在綜合財務報表中確認為負債。

### 2.28 借款成本

所有借款成本於產生期間於損益內確認。

### 2.29 報告期後事項

提供有關本集團於報告期末之狀況的報告期後事項為調整事項，並於綜合財務報表內反映。並不屬調整事項之報告期後事項如屬重大則在綜合財務報表附註內披露。

### 3 財務風險管理

#### 3.1 財務風險因素

本集團之活動承受多種財務風險：市場風險（包括外匯風險及利率風險）、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃專注於財務市場之不可預測性，務求盡量減低對本集團財務表現之潛在不利影響。

##### 3.1.1 市場風險

###### (a) 外匯風險

本集團的外幣風險甚微，此乃由於其大部分業務交易、資產及負債主要以本集團實體的功能貨幣（人民幣）計值。因此，本集團並無面臨重大外匯風險。本集團現時並無外幣對沖政策。本集團將密切監控外幣風險，並於必要時考慮對沖重大外幣風險。

###### (b) 利率風險

本集團面臨與浮動利率銀行結餘及按現行市場利率計息的銀行借款有關的現金流量利率風險。管理層會監控利率風險，並會在有需要時考慮對沖重大利率風險。

以下敏感度分析乃根據報告期末的浮動利率銀行借款利率風險及規定於財政年度開始時改變並於整個各報告期間保持不變而釐定。內部向主要管理層人員匯報利率風險時會以升跌100個基點（2024年：100個基點）為基準，為管理層對利率可能變動的評估。

由於本集團管理層認為銀行結餘的利率波動極微，且利率風險敏感度的影響並不重大，故並無就浮息銀行結餘進行敏感度分析。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.1 市場風險 (續)

###### (b) 利率風險 (續)

截至2025年12月31日止年度，倘銀行借款的浮動利率在所有其他變量保持不變的情況下上升／下降100個基點，則除稅前利潤將減少／增加約人民幣125,000元(2024年：除稅前利潤減少／增加約人民幣242,000元)。

##### 3.1.2 信貸風險

信貸風險指交易對手無法履行金融工具或客戶合約項下的責任而引致金融損失的風險。本集團面臨有關其受限制銀行存款、現金及現金等價物及貿易及其他應收款項的信貸風險。

貿易及其他應收款項、受限制銀行存款以及現金及現金等價物的賬面值代表本集團就金融資產所面臨的最大信貸風險。

本集團預期不存在與受限制銀行存款及現金及現金等價物有關的重大信用風險，因為該等存款大部分存放於國有銀行及其他具有可接受信貸評級的大中型上市銀行。管理層並不預期將會有因該等交易對手不履約而造成的任何重大損失。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

貿易及其他應收款項的信貸風險乃透過內部程序進行管理。本集團已制定政策，以確保向具有合適信貸記錄的客戶提供服務。就貿易及其他應收款項而言，本集團擁有大量客戶，沒有信貸集中風險。本集團設有監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。本集團定期審閱每筆獨立應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額計提充足減值虧損。

##### 減值評估

本集團根據香港財務報告準則第9號的規定，採用預期信貸虧損模型制定受限制銀行存款、現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項的信貸虧損。

本集團在初始確認資產時會考慮出現違約的可能性，並在每個報告期間內持續評估信貸風險是否大幅增加。為評估信貸風險是否大幅增加，本集團將資產於報告日的違約風險與初始確認日的違約風險進行比較。其考慮可用的前瞻性信息。特別是會納入以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化，預計將導致客戶履行義務的能力發生重大變化
- 個別物業開發商的經營業績出現實際或預期的重大變化
- 客戶的預期表現和行為發生重大變化

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

##### 減值評估 (續)

有關本集團內部信貸風險評級評估的假設之概要如下：

內部信貸評級	內部信貸評級說明	應收賬款 – 簡化方法	其他金融資產 – 一般方法
表現良好	對方的違約風險低，具有穩健的能力滿足現金流量	全期預期信貸虧損 – 非信貸減值	第一階段： 12個月預期信貸虧損；或倘若資產的預期存續期少於12個月，信貸虧損則按其存續期計量
表現欠佳	通過內部或外部資源獲取的信息導致信貸風險自初始確認以來顯著增高	全期預期信貸虧損 – 非信貸減值	第二階段： 全期預期信貸虧損 – 非信貸減值
表現不良	有證據表明該資產發生了信用減值	全期預期信貸虧損 – 信貸減值	第三階段： 全期預期信貸虧損 – 信貸減值
撇銷	有證據顯示對方陷入嚴重財務困難且不存在收回的合理預期	撇銷資產	撇銷資產

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### 減值評估 (續)

###### 貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號內的簡化方法計量全期預期信貸虧損的虧損撥備。

貿易應收款項總賬面值分類如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收獨立第三方	562,402	485,865
應收關聯方	-	1,890
應收前關聯方	<u>135,700</u>	<u>156,475</u>
	<u><b>698,102</b></u>	<u><b>644,230</b></u>

###### (i) 應收獨立第三方的貿易應收款項

為了計量預期信貸虧損，應收獨立第三方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵和逾期天數進行分類，並使用撥備矩陣釐定。

預期虧損率乃基於年度結束日期之前60個月期間內服務的付款情況。歷史虧損率已作調整，以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

減值評估 (續)

貿易應收款項 (續)

(i) 應收獨立第三方的貿易應收款項 (續)

應收獨立第三方的貿易應收款項的虧損撥備釐定如下：

根據發票日期之賬齡	於2025年12月31日								總計
	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至2 年	2至3 年	3至4 年	4至5 年	5年 以上	
預期虧損率	12.1%	12.1%	12.1%	32.3%	39.2%	58.7%	95.6%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	67,361	58,381	104,531	163,721	56,468	35,602	24,063	52,275	562,402
虧損撥備 (人民幣千元)	8,167	7,077	12,672	52,912	22,130	20,908	23,001	52,275	199,142
淨額(人民幣千元)	<u>59,194</u>	<u>51,304</u>	<u>91,859</u>	<u>110,809</u>	<u>34,338</u>	<u>14,694</u>	<u>1,062</u>	<u>-</u>	<u>363,260</u>
	於2024年12月31日								
根據發票日期之賬齡	0-60 天	61-180 天	181-365 天	1至2 年	2至3 年	3至4 年	4至5 年	5年 以上	總計
預期虧損率	12.8%	12.8%	12.8%	36.8%	50.0%	69.0%	93.2%	100.0%	
總賬面值 (人民幣千元)	173,361	13,603	31,344	61,941	107,954	42,583	49,176	5,903	485,865
虧損撥備 (人民幣千元)	22,208	1,743	4,015	22,813	54,020	29,395	45,817	5,903	185,914
淨額(人民幣千元)	<u>151,153</u>	<u>11,860</u>	<u>27,329</u>	<u>39,128</u>	<u>53,934</u>	<u>13,188</u>	<u>3,359</u>	<u>-</u>	<u>299,951</u>

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### 減值評估 (續)

###### 貿易應收款項 (續)

###### (ii) 應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項

為了計量預期信貸虧損，應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵進行分類。本集團釐定預期信貸虧損時參考外部信貸評級，並調整評級以反映影響該等實體結清應收款項能力的宏觀經濟因素相關的當前及前瞻性信息。應收前關聯方的貿易應收款項主要來自佳源國際控股有限公司（本公司原中間控股公司）的附屬公司及由沈天晴先生（「沈先生」，為本公司原最終控股股東）控制或有重大影響力的實體（通常為物業開發商）。於截至2024年及2025年12月31日止年度，該等實體獲得高度投機性信貸評級，顯示重大違約風險。鑒於中國房地產業的不利發展及該等實體正處於嚴重的財務困境，董事認為收回該等應收款項的可能性較低。因此，該等應收款項中有很大一部分已於綜合財務報表中減值。於截至2025年12月31日止年度，本集團確認的應收關聯方／前關聯方的貿易應收款項預期信貸虧損約為人民幣17,083,000元（2024年：約人民幣8,316,000元）。

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	應收獨立第三方		應收關聯方／前關聯方		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	185,914	111,945	107,396	99,827	293,310	211,772
確認的虧損撥備	65,957	76,683	17,083	8,316	83,040	84,999
撤銷	(47,669)	–	(11,155)	(747)	(58,824)	(747)
出售附屬公司	(5,060)	(2,714)	(5,544)	–	(10,604)	(2,714)
於年末	<u>199,142</u>	<u>185,914</u>	<u>107,780</u>	<u>107,396</u>	<u>306,922</u>	<u>293,310</u>

於2025年12月31日，貿易應收款項的總賬面值為約人民幣698,102,000元（2024年：人民幣644,230,000元），因此最大信貸風險敞口為約人民幣391,180,000元（2024年：人民幣350,920,000元）。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### 減值評估 (續)

###### 貿易應收款項 (續)

應收賬款於合理預期無法收回時撇銷。不能合理預期收回的指標包括(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃,以及出現嚴重財務困難的指標。截至2025年及2024年12月31日止年度,貿易應收款項的核銷金額分別為約人民幣58,824,000元及人民幣747,000元。

###### 其他金融資產

下表詳述本集團按攤銷成本計量的其他金融資產的信貸風險敞口,該等金融資產須進行預期信貸虧損評估。

	內部信貸評級	12個月或全期預期 信貸虧損	總賬面值	
			於12月31日	
			2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
受限制銀行存款	表現良好	12個月預期信貸虧損	1,699	2,515
現金及現金等價物	表現良好	12個月預期信貸虧損	<u>33,927</u>	<u>60,762</u>
其他應收款項	表現良好	12個月預期信貸虧損	73,431	57,384
	表現不良	全期預期信貸虧損	<u>22,348</u>	<u>18,494</u>
			<u>95,779</u>	<u>75,878</u>

##### (i) 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

就受限制銀行存款以及現金及現金等價物而言,本集團參考有關銀行的外部信貸評級釐定預期信貸虧損。已確認的減值虧損並不重大。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

###### 減值評估 (續)

###### 其他金融資產 (續)

###### (ii) 其他應收款項

就其他應收款項而言，為進行內部信貸風險管理，本集團採用過期資料評估信貸風自初始確認以來是否顯著增加。

本集團採用香港財務報告準則第9號的三階段方法計量其他應收款項預期信貸虧損。其他應收款項減值計量為12個月預期信貸虧損，視乎應收款項的信貸風險自初始確認以來是否已顯著增加。倘應收款項的信貸風險自初始確認以來已顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

其他應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年初	19,276	17,103
確認的虧損撥備	5,794	2,175
撇銷	(1,750)	—
出售附屬公司	(35)	(2)
於年末	<u>23,285</u>	<u>19,276</u>

於2025年12月31日，其他應收款項的總賬面值為約人民幣95,779,000元（2024年：人民幣75,878,000元），因此最大信貸風險敞口為約人民幣72,494,000元（2024年：人民幣56,602,000元）。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.2 信貸風險 (續)

##### 減值評估 (續)

本集團確認的減值虧損總額淨額包括：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收獨立第三方貿易應收款項	65,957	76,683
應收關聯方貿易應收款項	(156)	115
應收前關聯方貿易應收款項	17,239	8,201
其他應收款項	5,794	2,175
	<u>88,834</u>	<u>87,174</u>

##### 3.1.3 流動資金風險

在編製綜合財務報表時，本公司董事已考慮本集團營運產生的內部資金及本公司實益擁有人持續提供的財務資助，該等資金足以應付本集團的營運資金需求。董事認為，本集團將有足夠營運資金，以於其自報告期末起計未來12個月內到期時履行其財務責任。

為了管理流動資金風險，本集團監控並維持管理層認為足夠的現金及現金等價物水平，以為本集團的運營提供資金並減輕現金流量波動的影響。

如附註26所披露，於2025年12月31日及2024年12月31日，所有銀行借款不載有任何財務契諾。

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.1 財務風險因素 (續)

##### 3.1.3 流動資金風險 (續)

下表根據截至合同到期日的剩餘期間，將本集團的非衍生金融負債分析為相關的到期組別。

	應要求或 少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總未貼現 現金流量 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
<b>於2025年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	315,698	-	-	315,698	315,698
租賃負債	508	514	934	1,956	1,826
銀行借款	6,546	-	-	6,546	6,461
	<u>322,752</u>	<u>514</u>	<u>934</u>	<u>324,200</u>	<u>323,985</u>
<b>於2024年12月31日</b>					
貿易及其他應付款項	300,982	-	-	300,982	300,982
租賃負債	508	508	1,448	2,464	2,260
銀行借款	12,671	6,711	-	19,382	18,581
	<u>314,161</u>	<u>7,219</u>	<u>1,448</u>	<u>322,828</u>	<u>321,823</u>

### 3 財務風險管理 (續)

#### 3.2 資本管理

本集團管理資本的目標為保障其持續經營的能力，以為股東提供回報並為其他利益相關人士提供利益，以及維持最佳的資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東的股利金額、發行新股份或要求擁有人注資。

本集團根據資產負債比率監控資本。該比率按負債總額除以資產總值計算。本集團將持續監控及通過改善經營業績減低資產負債比率。

本集團的外部資本要求其公眾持股量至少為股份的25%，以維持其於聯交所的上市地位。根據本公司可獲得的公開資料及就本公司董事所知，自上市之日期至報告期末，整個期間應已遵守25%公眾持股量的門檻。

#### 3.3 公允價值估計

金融資產及金融負債的公允價值乃基於貼現現金流量分析根據公認定價模型釐定。

董事認為，於綜合財務報表中按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債的賬面值與其公允價值相若。

## 4 關鍵會計估計及判斷

應用自附註2.2至附註2.29所述本集團之會計政策時，董事須作出對所確認金額有重大影響之判斷（涉及估計者除外）及作出有關無法即時自其他來源獲得之資產及負債賬面值之估計及假設。有關估計及假設乃基於過往經驗及被視為相關之其他因素。實際結果可能有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘對會計估計之修訂僅影響修訂有關估計之期間，則於該期間確認；或倘該修訂同時影響本期間及未來期間，則於修訂及未來期間確認。

### 重要判斷及關鍵估計

於應用會計政策的過程中，董事已作出以下對於綜合財務報表中確認的金額產生最重大影響之判斷（於下文處理涉及估算者除外）。

#### 持續經營基準

該等綜合財務報表以持續經營為基礎編製，其有效性取決於董事考慮的因素，詳見附註2.1.1。

### 估計不確定因素的主要來源

涉及未來的主要假設及於各報告期末估計不確定因素的其他主要來源（該等因素均擁有導致下個財政年度的資產及負債的賬面值出現重大調整的重大風險）於下文載述。

#### (a) 貿易應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約風險估計及預期信貸虧損率就貿易應收款項作出撥備。在作出有關估計及選擇用於預期信貸虧損計算的假設及輸入數據時，本集團會根據本集團的客戶結算歷史及財務狀況以及前瞻性資料（包括行業以及外部宏觀經濟數據）作出判斷。

若預期與初始估計不同，有關差異將影響該等估計變動期間的貿易應收款項的賬面值以及相關減值虧損撥備。有關關鍵假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註3.1.2。

#### 4 關鍵會計估計及判斷 (續)

##### 估計不確定因素的主要來源 (續)

##### (b) 商譽減值評估

本集團管理層通過確定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額，評估商譽的減值。商譽減值評估涉及重大判斷和估計，包括採用估值方法以及估值中使用關鍵假設。就商譽而言，不論是否有任何減值，其可收回金額均於每年進行估算。當可收回金額低於其賬面值時便需要確認減值虧損。所使用關鍵假設之詳情載於附註18。

##### (c) 即期及遞延所得稅

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

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額及稅項虧損的遞延所得稅資產。實際應用結果可能不同。

#### 4 關鍵會計估計及判斷 (續)

##### 估計不確定因素的主要來源 (續)

##### (d) 物業管理合約的可使用年期

本集團管理層就本集團的物業管理合約釐定估計可使用年期及相關攤銷費用，乃以本集團對使用該等資產預計能產生未來經濟利益的估計期間作參考。當可使用年期與先前所估計者不同，管理層將修訂攤銷費用。實際經濟年期可能與預計可使用年期不同。定期審閱可導致可使用年期變動，因此引致未來期間的攤銷費用變動。

#### 5 分部資料

管理層已根據首席營運決策者審閱的報告確定經營分部。負責分配資源及評估經營分部表現的首席營運決策者已被確認為本公司的執行董事。

本集團主要於中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。首席營運決策者將本集團業務的經營業績作為一個經營分部進行審閱，以作出資源分配決策。因此，首席營運決策者認為只有一個經營分部用於制定戰略決策。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團的主要經營實體位於中國及本集團年內的所有收入均在中國產生。

於2025年及2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國。

## 6 收入

收入主要指本集團向客戶提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務預期有權收取的代價。本集團根據香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入的類別分析如下：

服務類型	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務(a)	765,515	785,918
物業開發商增值服務(b)	7,367	11,279
社區增值服務(c)	48,355	61,583
	<u>821,237</u>	<u>858,780</u>
<b>與客戶的合約收入確認：</b>		
— 一段時間	812,644	848,248
— 某個時間點	8,593	10,532
	<u>821,237</u>	<u>858,780</u>

### (a) 物業管理服務：

本集團為業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，主要包括(i)清潔；(ii)安保；(iii)園藝及景觀；及(iv)維修及維護服務。

### (b) 物業開發商增值服務：

本集團為物業開發商提供全面及定制的增值服務，涵蓋物業開發過程的整個生命週期，滿足物業開發商從物業開發前期諮詢到交付後管理的需求。向物業開發商提供的增值服務主要包括(i)銷售管理服務；(ii)前期規劃及設計諮詢服務；(iii)交付前清潔及檢查服務；(iv)停車場協銷服務；及(v)按需要定制以滿足客戶特定需求的其他服務，如僱員餐飲服務及雜貨銷售。

## 6 收入 (續)

### (c) 社區增值服務：

本集團提供全面的以需求為導向、定制化及菜單化的服務，向業主及住戶提供增值服務，以迎合不同年齡層、不同家庭結構及不同職業的業主群體。社區增值服務主要包括（其中包括）(i)家居服務；(ii)公共區域增值服務；(iii)停車場協租服務；及(iv)向業主銷售雜貨。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無任何本集團客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

## 7 客戶合約

### (a) 合約負債

本集團已確認下列收入相關合約負債：

	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	115,194	112,332
物業開發商增值服務	6	395
社區增值服務	7,302	8,937
	<u>122,502</u>	<u>121,664</u>

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務時客戶作出的預付款。

## 7 客戶合約 (續)

### (a) 合約負債 (續)

下表列示當前報告期間確認的與結轉合約負債相關的收入。

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務	105,297	117,415
物業開發商增值服務	389	—
社區增值服務	5,533	5,706
	<u>111,219</u>	<u>123,121</u>

### (b) 未履行的履約義務

對於物業管理服務，本集團定期按與發票權相等的金額確認收入，該金額與本集團目前為止對客戶履約的價值直接對應。本集團選擇不披露此類合約的剩餘履約義務的實際權宜之計。大部分物業管理服務合約並無固定期限。物業開發商增值服務合約期限一般於交易對手通知本集團不再需要服務時到期。其他增值服務在短時間內提供，在本年度結束時概無重大未履行履約責任。

### (c) 自增量成本中確認資產以獲得並履行合約

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無重大增量成本產生以獲得並履行合約。

## 8 其他收入及支出淨額

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助	978	935
增值稅退稅	564	654
利息收入(附註29(a))	85	219
滯納金及罰款	(5,966)	(10,597)
收回壞賬	5,817	1,968
其他	754	(2,105)
	<u>2,232</u>	<u>(8,926)</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，政府補貼旨在肯定本集團過往對當地經濟增長的貢獻。有關補助由有關當局酌情授出，已入賬列作財務支持，預期不會產生未來相關成本，亦與任何資產無關。因此，於收取補助金時於綜合全面收益表確認該等補助金。

## 9 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
匯兌收益／(虧損)淨額(附註29(a))	1	(1)
業務合併或有應付代價的公允價值收益(附註29(a))	-	649
出售附屬公司的收益(附註29(a)及29(d))	322	3,150
出售物業及設備收益／(虧損)(附註29(a)及29(b))	16	(594)
其他	(214)	297
	<u>125</u>	<u>3,501</u>

或有應付代價主要源自收購上海佳源保集物業服務有限公司(「上海保集」)。倘特定項目完成且本集團獲聘提供物業管理服務，本集團有義務向賣方支付額外款項。截至2024年12月31日止年度，本集團確認或有應付代價之公允價值收益為人民幣649,000元。於2024年及2025年12月31日，此債務之估計公允價值為零。

## 10 年內利潤

本集團年內利潤經扣除以下各項後列賬：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
使用權資產折舊(附註29(a))	476	79
物業及設備折舊(附註17及29(a))	4,321	5,850
無形資產攤銷(附註18及29(a))	9,632	9,476
已售存貨成本	5,647	5,856
核數師酬金	2,000	2,300
短期租賃開支	2,229	2,755

## 11 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
工資、薪金和獎金	294,674	310,179
社保及住房公積金供款	46,566	51,094
其他福利	18,665	25,563
	<u>359,905</u>	<u>386,836</u>

中國附屬公司的所有僱員都參與在中國制定的僱員社保計劃，其中包括養老金、醫療及其他福利。該等計劃由政府機構組織和管理。除對該等社保計劃作出供款外，本集團並無其他應付僱員的重大承擔。根據有關規定，本集團支付的供款主要根據僱員基本工資的比例確定，並有一定的上限。該等供款在發生時支銷。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無可用以減少現有供款水平的沒收供款。於2025年及2024年12月31日，本集團亦無可用以減少未來年度應付供款的沒收供款。

年末應付計劃的供款合共約為人民幣13,970,000元(2024年：人民幣14,461,000元)。

## 12 董事酬金

### (a) 董事酬金

本公司各董事及集團總裁截至2025年及2024年12月31日止年度的酬金載列如下：

	基本薪金、住房津貼									
	費用		及其他津貼		退休金計劃供款		酌情花紅		總計	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>執行董事</b>										
李猛先生(i)	-	-	675	35	-	-	-	-	675	35
辛冰先生(ii)	-	-	420	35	-	-	-	-	420	35
朱宏戈先生(iii)	-	-	-	755	-	-	-	417	-	1,172
龐博先生(iv)	-	-	-	375	-	9	-	197	-	581
鮑國軍先生(iv)	-	-	-	363	-	10	-	183	-	556
<b>非執行董事</b>										
阮紅女士(v)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>										
蔡思韜先生(vi)	96	8	-	-	-	-	-	-	96	8
崔艷女士(vi)	96	8	-	-	-	-	-	-	96	8
張辰先生(vi)	96	8	-	-	-	-	-	-	96	8
梁蘊旭女士(vii)	-	111	-	-	-	-	-	-	-	111
王惠敏先生(vii)	-	111	-	-	-	-	-	-	-	111
王國賢先生(vii)	-	111	-	-	-	-	-	-	-	111
	<u>288</u>	<u>357</u>	<u>1,095</u>	<u>1,563</u>	<u>-</u>	<u>19</u>	<u>-</u>	<u>797</u>	<u>1,383</u>	<u>2,736</u>

## 12 董事酬金 (續)

### (a) 董事酬金 (續)

- (i) 李猛先生於2024年12月10日獲委任為執行董事兼董事會主席。
- (ii) 辛冰先生於2024年12月10日獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 朱宏戈先生亦曾為本公司集團總裁，上文披露的其酬金包括其擔任集團總裁所提供服務的酬金。彼於2024年7月26日辭任本公司執行董事、董事會主席兼集團總裁之職務。
- (iv) 龐博先生與鮑國軍先生於2024年12月31日辭任本公司執行董事之職務。
- (v) 阮紅女士於2025年2月28日獲委任為非執行董事。
- (vi) 蔡思韜先生、崔艷女士及張辰先生於2024年12月10日獲委任為本公司獨立非執行董事。
- (vii) 梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生於2024年12月31日辭任本公司獨立非執行董事之職務。

### (b) 董事的退休福利

於年度，概無向董事就其與本公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務而支付或應付退休福利(2024年：無)。

於年度，概無向董事支付任何款項作為提前終止任用的補償(2024年：無)。

於年度，本公司董事概無放棄任何酬金(2024年：無)。

於年度，本集團概無向董事支付酬金，作為加入本集團或加入本集團後的獎勵，或作為離職補償(2024年：無)。

於年度，概無其他有利於董事、由該等董事控制的法團以及與其有關連的實體的貸款、準貸款及其他交易(2024年：無)。

並無有關本集團業務而本集團作為其中一方且本公司董事於其中(不論直接或間接)擁有重大權益的重大交易、安排及合約於年底或年度任何時間存續(2024年：無)。

## 12 董事酬金 (續)

### (c) 五名最高薪酬人士

於年內，本集團五名最高薪酬人士包括兩名董事(2024年：兩名董事)。本年度本集團並無向五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為吸引其加入或加入本集團時的獎勵或離職補償(2024年：無)。於年內，應付予其餘三名人士(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
基本薪金、住房津貼及其他津貼	1,324	1,330
退休金計劃供款	29	60
酌情花紅	353	597
	<u>1,706</u>	<u>1,987</u>

該等人士的酬金介乎下列組別：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

## 13 融資成本

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款利息開支(附註29(c))	590	1,183
租賃負債利息開支(附註29(c))	74	7
	<u>664</u>	<u>1,190</u>

## 14 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	30,840	40,072
遞延所得稅抵免	(8,058)	(21,005)
	<u>22,782</u>	<u>19,067</u>

### (a) 企業所得稅

根據開曼群島公司法，本公司在開曼群島註冊成立為一家獲豁免有限公司，因此豁免繳納開曼群島所得稅。

由於本集團於年內並無於香港產生估計應課稅利潤，故並無計提香港利得稅撥備（2024年：無）。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及相關法規，本集團於中國業務之企業所得稅撥備乃就各年度之應課稅收入按25%的企業稅率計算，惟滿足享有其他優惠稅務待遇的條件（如小微企業適用5%企業所得稅稅率）除外。

### (b) 年內所得稅開支與除稅前利潤對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>154,314</u>	<u>32,359</u>
按法定企業所得稅稅率25%計算的稅項	38,579	8,090
適用於本集團不同附屬公司的不同稅率的影響	(1,548)	(1,882)
未確認稅項虧損及暫時差額	515	300
已動用過往並未確認的稅項虧損的稅項影響	(45)	(112)
應佔聯營公司業績的影響	19	18
無須課稅收入	(27,308)	(601)
無須扣稅開支	<u>12,570</u>	<u>13,254</u>
所得稅開支	<u>22,782</u>	<u>19,067</u>

## 15 每股盈利 – 基本及攤薄

### (a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔利潤除以相應年度已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)	<u>129,054</u>	<u>8,157</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>611,709</u>	<u>611,709</u>
每股基本盈利(人民幣元)	<u>0.21</u>	<u>0.01</u>

### (b) 每股攤薄盈利

由於截至2025年及2024年12月31日止年度概無發行在外的潛在攤薄普通股，因此每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 16 股利

董事會不建議就截至2025年及2024年12月31日止年度派發任何股利。

17 物業及設備

	樓宇 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	汽車 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>				
年初賬面淨值	4,291	18,031	370	22,692
出售一間附屬公司	-	(1,107)	(1)	(1,108)
添置	-	1,942	274	2,216
出售(附註29(b))	-	(283)	(2)	(285)
折舊(附註10)	(485)	(3,493)	(343)	(4,321)
年末賬面淨值	<u>3,806</u>	<u>15,090</u>	<u>298</u>	<u>19,194</u>
<b>於2025年12月31日</b>				
成本	6,453	53,985	4,647	65,085
累計折舊	<u>(2,647)</u>	<u>(38,895)</u>	<u>(4,349)</u>	<u>(45,891)</u>
賬面淨值	<u>3,806</u>	<u>15,090</u>	<u>298</u>	<u>19,194</u>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	4,793	20,149	840	25,782
出售附屬公司	-	(158)	(1)	(159)
添置	17	3,226	416	3,659
出售(附註29(b))	-	(279)	(461)	(740)
折舊(附註10)	(519)	(4,907)	(424)	(5,850)
年末賬面淨值	<u>4,291</u>	<u>18,031</u>	<u>370</u>	<u>22,692</u>
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	6,453	54,299	4,925	65,677
累計折舊	<u>(2,162)</u>	<u>(36,268)</u>	<u>(4,555)</u>	<u>(42,985)</u>
賬面淨值	<u>4,291</u>	<u>18,031</u>	<u>370</u>	<u>22,692</u>

折舊於綜合全面收益表中的「服務及銷售成本」及「行政開支」扣除。

18 無形資產

	物業管理合約 人民幣千元	商譽 人民幣千元	軟件 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>				
年初賬面淨值	18,103	92,205	1,032	111,340
添置	-	-	1,138	1,138
攤銷(附註10)	(9,299)	-	(333)	(9,632)
年末賬面淨值	<u>8,804</u>	<u>92,205</u>	<u>1,837</u>	<u>102,846</u>
<b>於2025年12月31日</b>				
成本	56,704	106,762	2,994	166,460
累計攤銷	(47,900)	-	(1,157)	(49,057)
累計減值	-	(14,557)	-	(14,557)
賬面淨值	<u>8,804</u>	<u>92,205</u>	<u>1,837</u>	<u>102,846</u>
<b>截至2024年12月31日止年度</b>				
年初賬面淨值	27,402	92,205	1,209	120,816
攤銷(附註10)	(9,299)	-	(177)	(9,476)
年末賬面淨值	<u>18,103</u>	<u>92,205</u>	<u>1,032</u>	<u>111,340</u>
<b>於2024年12月31日</b>				
成本	56,704	106,762	1,856	165,322
累計攤銷	(38,601)	-	(824)	(39,425)
累計減值	-	(14,557)	-	(14,557)
賬面淨值	<u>18,103</u>	<u>92,205</u>	<u>1,032</u>	<u>111,340</u>

攤銷於綜合全面收益表中的「服務及銷售成本」扣除。

18 無形資產 (續)

商譽減值測試

商譽已分配至相關現金產生單位以進行減值測試。在第三方獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司進行的估值的協助下，管理層已於2025年12月31日根據香港會計準則第36號資產減值對商譽進行減值檢討。商譽(賬面淨額)在現金產生單位中分配如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
上海保集現金產生單位	71,517	71,517
湖南佳源華冠物業服務有限公司 (「湖南華冠」) 現金產生單位	13,284	13,284
湖南亞華物業管理有限公司 (「湖南亞華」) 現金產生單位	7,404	7,404
	<u>92,205</u>	<u>92,205</u>

現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值及公允價值減去處置費用(「公允價值減去處置費用」)兩者中的較高者釐定。於2025年12月31日，管理層已重新估計所有現金產生單位的可收回金額。

於2025年及2024年12月31日，由於現金產生單位的可收回金額超出其賬面值，因此各年度商譽並無減值。

18 無形資產 (續)

商譽減值測試 (續)

下表載列管理層進行商譽減值測試的現金流量五年期預測所基於的每個關鍵假設：

	於12月31日	
	2025年	2024年
<b>就上海保集現金產生單位而言：</b>		
預測期間收入增長率	- 2.0% - 3.6%	- 0.7% - 2.5%
預測期間毛利率	22.6% - 25.7%	24.3% - 28.1%
最終增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	20.5%	18.4%
<b>就湖南華冠現金產生單位而言：</b>		
預測期間收入增長率	0.2% - 3.3%	- 4.1% - 3.3%
預測期間毛利率	23.0% - 28.3%	26.4% - 28.8%
最終增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	24.0%	23.7%
<b>就湖南亞華現金產生單位而言：</b>		
預測期間收入增長率	- 8.7% - 5.1%	- 1.2% - 2.9%
預測期間毛利率	21.1% - 24.7%	21.0% - 23.4%
最終增長率	2.0%	2.0%
稅前貼現率	20.1%	19.6%

## 18 無形資產 (續)

### 商譽減值測試 (續)

使用價值計算中運用的關鍵假設如下：

- (a) 收入增長率 – 收入增長率乃基於本集團在管的合約建築面積、預期管理的新項目及定價標準估計。
- (b) 毛利率 – 預測期間毛利率由管理層依據以往表現、目前市況及其對市場發展的預測釐定。
- (c) 最終增長率 – 最終增長率乃參考長期預期通貨膨脹率估計。預測期後的現金流量採用估計最終增長率進行推斷。
- (d) 稅前貼現率 – 所採用的貼現率為除稅前，反映時間價值之市場評估以及與行業有關的特定風險。

本集團管理層認為，上述使用價值計算的主要假設發生任何合理可能變動，不會導致賬面值超過各現金產生單位的可收回金額。

## 19 於聯營公司的權益

	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	1,435	1,508
應佔業績	(75)	(73)
於年末	<u>1,360</u>	<u>1,435</u>

於2025年及2024年12月31日，概無與本集團於聯營公司的權益有關的重大或有負債及承擔。該聯營公司為非上市公司且沒有報價。

## 20 按種類劃分的金融工具

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融資產：</b>		
貿易及其他應收款項	463,674	407,522
受限制銀行存款	1,699	2,515
現金及現金等價物	33,927	60,762
	<u>499,300</u>	<u>470,799</u>

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
<b>按攤銷成本計量的金融負債：</b>		
貿易及其他應付款項	315,698	300,982
銀行借款	6,461	18,581
	<u>322,159</u>	<u>319,563</u>

## 21 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項(a)	391,180	350,920
其他應收款項(b)	72,494	56,602
預付款項	9,660	7,026
	<u>473,334</u>	<u>414,548</u>

於2025年及2024年12月31日，大部分貿易及其他應收款項均以人民幣計值，且貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

21 貿易及其他應收款項 (續)

(a) 貿易應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	698,102	644,230
減：減值撥備(附註3.1.2)	(306,922)	(293,310)
	<u>391,180</u>	<u>350,920</u>

貿易應收款項主要來自包乾制物業管理服務收入及向物業發展商提供增值服務。包乾制物業管理服務收入乃根據相關服務協議的條款收取。物業管理服務的服務收入應由居民於發出繳款通知書後支付。未向客戶授予信貸期。按發票日期呈列的貿易應收款項扣除減值撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0-60天	59,434	154,770
61-180天	51,700	12,251
181-365天	92,531	28,134
1-2年	112,467	48,188
2-3年	39,539	70,541
3-4年	23,948	26,376
4-5年	8,359	8,915
5年以上	3,202	1,745
	<u>391,180</u>	<u>350,920</u>

## 21 貿易及其他應收款項 (續)

### (b) 其他應收款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他應收款項	95,779	75,878
減：減值撥備(附註3.1.2)	(23,285)	(19,276)
	<u>72,494</u>	<u>56,602</u>

該款項主要指代客戶結算公用事業費和其他費用的墊款。

## 22 受限制銀行存款以及現金及現金等價物

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行及手頭現金(a)	35,626	63,277
減：受限制銀行存款(b)	(1,699)	(2,515)
現金及現金等價物	<u>33,927</u>	<u>60,762</u>

於2025年及2024年12月31日，大部分銀行現金均以人民幣計值。

(a) 於中國持有的現金及銀行存款受當地外匯管制條例所規管。該等條例對資本匯出中國(正常派息除外)作出限制。綜合財務報表內適用該等限制的現金及銀行存款賬面值為人民幣35,534,000元(2024年：人民幣63,207,000元)。銀行現金一般根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。

(b) 受限制銀行存款受限於訴訟及當地政府部門的營運要求。

## 23 股本

	普通股數目	股份面值 千港元	股份等額面值 人民幣千元
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	2,000,000,000	20,000	17,195
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	611,709,000	6,117	5,225

## 24 儲備

	股份溢價 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元 (附註a)	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	454,301	(539,108)	56,910	(107,786)	(135,683)
年內利潤	-	129,054	-	-	129,054
轉撥至法定儲備	-	(16,745)	16,745	-	-
於2025年12月31日	454,301	(426,799)	73,655	(107,786)	(6,629)
於2024年1月1日	454,301	(532,904)	42,549	(107,786)	(143,840)
年內利潤	-	8,157	-	-	8,157
轉撥至法定儲備	-	(14,361)	14,361	-	-
於2024年12月31日	454,301	(539,108)	56,910	(107,786)	(135,683)

(a) 本公司於中國註冊的附屬公司須保留至少10%的稅後利潤(如有)作為彼等的法定儲備，且該等儲備不可用於分派現金股利，直至基金的累計總額達各自註冊資本的50%為止。



## 25 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應付款項(a)	76,736	78,094
其他應付款項		
– 公用事業費及其他費用(b)	59,547	51,853
– 業主維修基金(c)	41,709	39,789
– 已收按金(d)	77,592	84,042
– 來自VCL之借款(e)	6,281	3,700
– 應付工資	58,111	55,728
– 其他應付稅項	16,470	16,964
– 其他	53,833	43,504
	313,543	295,580
	390,279	373,674

(a) 按發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0-60天	24,544	39,987
61-180天	10,889	9,636
181-365天	21,994	7,067
1年以上	19,309	21,404
	76,736	78,094

(b) 該款項指代客戶結算公用事業費和其他費用的收款。

(c) 該款項指代業主收取的用於物業維修的各項款項。

(d) 該款項主要指向客戶收取的房屋裝修按金及供應商履約保證金，將於相關工程完工後退還。

(e) 該金額乃為無抵押、免息及須於2026年6月30日(2024年：2025年2月2日)償還。



## 26 銀行借款

	於12月31日	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行貸款－有抵押	<u>6,461</u>	<u>18,581</u>

本集團之應償還銀行借款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年內	6,461	12,127
1年以上2年內	<u>–</u>	<u>6,454</u>
	6,461	18,581
減：應於12個月內清償的金額（於流動負債項下列示）	<u>(6,461)</u>	<u>(12,127)</u>
應於12個月後清償的金額（於非流動負債項下列示）	<u>–</u>	<u>6,454</u>

於2025年12月31日，銀行借款由上海保集的100%股權作抵押（2024年：相同）。所有銀行借款不載有任何財務契諾（2024年：相同）。

銀行借款以浮動利率計息，故本集團面臨現金流量利率風險。截至2025年12月31日止年度的銀行借款實際利率為3.9%（2024年：4.0%）。

銀行借款的賬面值以人民幣計值。

由於使用當前借款利率貼現的影響並不重大，故當前借款的賬面值與其公允價值相若。

## 27 撥備

撥備：	未經授權已質押 股份虧損 人民幣千元 (附註a)	未經授權 擔保虧損 人民幣千元 (附註b)	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	46,862	152,340	199,202
重新分類至其他應付款項	-	(43,000)	(43,000)
扣除自／(計入)綜合全面收益表	21,552	(109,340)	(87,788)
於2025年12月31日	68,414	-	68,414
於2024年1月1日	49,315	123,000	172,315
(計入)／扣除自綜合全面收益表	(2,453)	29,340	26,887
於2024年12月31日	46,862	152,340	199,202

## (a) 未經授權已質押股份虧損

誠如本公司日期為2024年9月25日及2024年9月30日的公告所詳述，經識別後，於2022年3月，本公司的間接全資中國附屬公司浙江禾源物業服務有限公司(「浙江禾源」)未經本公司董事會及高級管理層的許可或授權，訂立未經授權及未披露的股權出質合同。根據該合同，浙江禾源已同意質押其於浙江佳源服務之股權及其所有相關權益(「已質押股份」)。該質押旨在為沈先生，於訂立合同的重大時刻(作為借款人)於來自外部貸款人的個人貸款人民幣80,000,000元中的還款責任提供擔保。該貸款按年利率18%計息，須於2022年5月31日償還，並由沈先生控制下的當時的關聯方所持有的物業提供額外擔保，以及由一名當時的關聯方提供共同及個別擔保。

繼沈先生未能還款後，貸款人已於2022年7月對沈先生(作為借款人及擔保方)展開法律程序。於2022年9月，法院出具民事調解書，確認貸款人有權強制要求償還貸款本金及利息，以及有權優先獲得拍賣或出售已質押物業及已質押股份所得。於2023年3月，法院發出執行令，並於2024年3月恢復執行程序。直至2024年12月底，其中一項已質押物業已成功拍賣。截至2025年12月，另外兩項質押物業已成功拍賣。概無就餘下已質押物業及已質押股份採取進一步行動。

目前尚不確定沈先生償還貸款方未償還的貸款本金和利息的能力。根據法律意見以及獨立第三方估值師的評估，本集團已就未經授權已質押股份的虧損確認撥備約人民幣68,414,000元(2024年：人民幣46,862,000元)。該金額代表本集團對股權出質合同項下義務可能產生的現金流出的最佳估計，並已考慮已質押物業的可變現淨值。

## 27 撥備 (續)

### (b) 未經授權擔保虧損

誠如日期為2024年11月13日及2024年12月13日的公告所詳述，於2023年7月27日，本公司兩家間接全資中國附屬公司浙江禾源及浙江佳源服務（統稱為「相關附屬公司」）（作為擔保人）與兩名獨立第三方（作為債權人，「債權人」）訂立未經授權的擔保。該等協議亦涉及一家由沈先生控制的公司（作為擔保人），並規定相關附屬公司與當時的關聯方將為所有債權人的權利提供連帶責任擔保，有效期為債務履行期後三年。根據日期為2023年7月27日的股權轉讓協議，該安排的受益人為巢湖市旭彤商業管理有限公司（「巢湖旭彤」）（一家由沈先生控制的中國有限責任公司）。在該股權轉讓協議中，巢湖旭彤（作為受讓方）同意向兩家獨立第三方（作為轉讓方）收購一家目標公司的全部股權，代價為人民幣123,000,000元，自股權轉讓協議生效日期起60日內一次性支付。

繼巢湖旭彤未能履行此付款後，債權人於2023年12月通過上海仲裁委員會（「上海仲裁委」）提起仲裁。於2024年4月，相關附屬公司的法律顧問未經適當授權出席仲裁聆訊並訂立和解協議，向債權人授予合併補償約人民幣124,000,000元（即代價及仲裁費），並經上海仲裁委以仲裁調解書確認。

根據法律意見，債權人可以根據和解協議依法要求付款。倘相關附屬公司承擔所有付款責任，其可向巢湖旭彤全額追討及向當時的關聯方（該等關聯方已就付款義務承擔連帶責任）追討任何超額款項。根據中國民法典，除非另有約定，否則擔保人將承擔同等責任。

截至2024年12月31日止年度，根據仲裁調解書規定的仲裁及處罰費用，本集團確認未經授權擔保虧損撥備約人民幣152,340,000元。此撥備已取代於2023年12月31日根據與未經授權擔保有關的股權轉讓代價確認的財務擔保負債約人民幣123,000,000元。

## 27 撥備(續)

## (b) 未經授權擔保虧損(續)

於2025年5月，債權人巢湖旭彤、相關附屬公司及前關聯方簽訂執行和解協議，以人民幣86,000,000元結清所有未經授權擔保協議項下的債務。該和解協議包括由前關聯方轉讓1,034個停車位以清償人民幣43,000,000元，以及由相關附屬公司以現金支付人民幣43,000,000元(分四期支付，於2025年12月31日前清償)。鑒於所訂立的強制執行調解協議，上海市第二中級人民法院於2025年5月解除執行令，並結束相關案件的執行。

因此，本集團確認撥回撥備人民幣109,340,000元，包括人民幣66,340,000元(為撥備與調解金額之間的差額)及歸屬於停車位的人民幣43,000,000元。餘下人民幣43,000,000元的撥備已重新分類為其他應付款項。

直至2025年12月，所有未經授權擔保應付款項均已根據執行和解協議的條款清償。

## 28 遞延所得稅

本集團確認的遞延所得稅資產及負債如下：

## 遞延所得稅資產

	金融資產			總計 人民幣千元
	減值撥備 人民幣千元	應計費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	
於2025年1月1日	69,396	2,812	593	72,801
計入/(扣除自)綜合全面收益表	5,464	258	(137)	5,585
出售一間附屬公司	(652)	(25)	-	(677)
於2025年12月31日	<u>74,208</u>	<u>3,045</u>	<u>456</u>	<u>77,709</u>
於2024年1月1日	51,111	3,439	1	54,551
計入/(扣除自)綜合全面收益表	18,953	(262)	593	19,284
出售附屬公司	(668)	(365)	(1)	(1,034)
於2024年12月31日	<u>69,396</u>	<u>2,812</u>	<u>593</u>	<u>72,801</u>

28 遞延所得稅(續)

遞延所得稅負債

	來自業務合併的 公允價值收益 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	4,525	604	5,129
計入綜合全面收益表	(2,325)	(148)	(2,473)
於2025年12月31日	<u>2,200</u>	<u>456</u>	<u>2,656</u>
於2024年1月1日	6,850	—	6,850
(計入)／扣除自綜合全面收益表	(2,325)	604	(1,721)
於2024年12月31日	<u>4,525</u>	<u>604</u>	<u>5,129</u>

根據中國所得稅法，須就中國附屬公司賺取的利潤宣派之股利徵收預扣稅。於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團中國附屬公司並無未匯予彼等中國境外註冊成立的海外控股公司的保留盈利。

遞延所得稅資產按結轉稅項虧損確認，並以可能用於抵扣未來應課稅利潤之相關稅項利益變現為限。截至2025年12月31日止年度，本集團並無就可結轉以抵銷未來應課稅收入的虧損約人民幣3,093,000元(2024年：人民幣2,068,000元)確認遞延所得稅資產。在中國經營業務的集團公司的稅項虧損最多可結轉五年。

就呈列而言，若干遞延所得稅資產及負債已在綜合財務狀況表中抵銷。以下為本集團財務報告之遞延所得稅結餘之分析：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延所得稅資產淨額	75,471	68,758
於綜合財務狀況表確認的遞延所得稅負債淨額	(418)	(1,086)
	<u>75,053</u>	<u>67,672</u>

## 29 現金流量資料

## (a) 經營所得現金

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	154,314	32,359
就以下各項作出調整		
– 物業及設備折舊(附註10)	4,321	5,850
– 使用權資產折舊(附註10)	476	79
– 無形資產攤銷(附註10)	9,632	9,476
– 金融資產減值虧損(附註3.1.2)	88,834	87,174
– 未經授權已質押股份虧損／(虧損撥回)(附註27)	21,552	(2,453)
– 未經授權擔保(虧損撥回)／虧損(附註27)	(109,340)	29,340
– 利息收入(附註8)	(85)	(219)
– 融資成本(附註13)	664	1,190
– 應佔聯營公司業績(附註19)	75	73
– 業務合併或有應付代價的公允價值收益(附註9)	–	(649)
– 出售附屬公司的收益(附註9)	(322)	(3,150)
– 出售物業及設備的(收益)／虧損(附註9)	(16)	594
– 匯兌(收益)／虧損淨額(附註9)	(1)	1
營運資金變動前經營利潤	170,104	159,665
– 受限制銀行存款減少	816	726
– 存貨增加	(264)	(109)
– 貿易及其他應收款項增加	(159,088)	(128,863)
– 合約負債增加／(減少)	1,571	(9,225)
– 貿易及其他應付款項增加	30,143	21,008
經營所得現金	43,282	43,202

29 現金流量資料 (續)

(b) 出售物業及設備

於綜合現金流量表中，出售物業及設備所得款項包括：

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
賬面淨值 (附註17)	285	740
出售收益／(虧損) (附註9)	16	(594)
出售所得款項	<u>301</u>	<u>146</u>

(c) 融資活動產生的負債對賬

本節載列本集團自融資活動產生的負債變動，包括現金及非現金變動：

	應付非控股			總計 人民幣千元
	權益股利 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	銀行借款 人民幣千元	
於2025年1月1日的負債	-	2,260	18,581	20,841
現金流量	(2,216)	(508)	(12,710)	(15,434)
非現金				
－ 利息開支 (附註13)	-	74	590	664
－ 宣派股利	2,216	-	-	2,216
於2025年12月31日的負債	<u>-</u>	<u>1,826</u>	<u>6,461</u>	<u>8,287</u>
於2024年1月1日的負債	-	-	29,896	29,896
現金流量	(5,638)	(127)	(12,498)	(18,263)
非現金				
－ 添置使用權資產	-	2,380	-	2,380
－ 利息開支 (附註13)	-	7	1,183	1,190
－ 宣派股利	5,638	-	-	5,638
於2024年12月31日的負債	<u>-</u>	<u>2,260</u>	<u>18,581</u>	<u>20,841</u>

## 29 現金流量資料(續)

### (d) 出售附屬公司

於年內，本集團已向若干第三方出售於一間附屬公司(2024年：若干間附屬公司)之權益。出售之詳情如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
代價		
— 現金	0*	1,155
— 來自出售的應收款項	—	1,681
— 已清償負債	—	490
	<u>0*</u>	<u>3,326</u>
出售附屬公司淨總負債／(資產)	322	(1,255)
出售的非控股權益	—	1,079
	<u>322</u>	<u>3,150</u>
出售附屬公司的收益(附註9)		
出售產生的淨現金流出：		
已收現金代價	0*	1,155
出售的現金及現金等價物	(1,029)	(3,512)
	<u>(1,029)</u>	<u>(2,357)</u>

\* 表示金額小於人民幣1,000元

## 30 承擔

### (a) 經營租賃安排

本集團定期就辦公室訂立短期租賃。於2025年12月31日，短期租賃組合與附註10所披露短期租賃開支相關的短期租賃組合類似。

### (b) 資本承擔

本集團於報告期末有下列資本承擔：

	於12月31日 2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
有關向聯營公司注資的資本開支	<u>665</u>	<u>—</u>

### 31 或有負債

除已計提撥備的未經授權已質押股份及未經授權擔保（詳情載於附註27）外，於2025年12月31日，本公司若干附屬公司為多項申索、訴訟、仲裁及潛在申索的被告，該等申索、訴訟、仲裁及潛在申索與物業管理合約及僱傭糾紛有關。本公司董事經審慎考慮各案件並參考法律意見後，認為該等申索將不會對本集團的綜合財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

### 32 重大關聯方交易

倘一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方作出財務及經營決策時可行使重大影響力，則該等訂約方被視為關聯方。倘各方受共同控制，則亦視為關聯方。本集團的主要管理層成員及其近親亦被視為關聯方。

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團與其關聯方已進行以下重大交易。董事認為，關聯方交易乃於日常業務過程中按本集團與各關聯方協商的條款進行。

#### (a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團董事及高級管理層。已付或應付主要管理人員薪酬列示如下：

	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、工資和獎金	4,510	4,891
— 社保及住房公積金供款	143	121
— 其他福利	64	10
	<u>4,717</u>	<u>5,022</u>

主要管理人員薪酬乃由本公司董事經考慮個人業績及市場趨勢後釐定。

#### (b) 與關聯方的結餘

除附註25所詳述的結餘外，於2025年12月31日，應付薪金包括應付主要管理人員的薪酬約人民幣313,000元（2024年：人民幣316,000元），該款項為無抵押、免息及將以現金結算。

33 本公司的財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於一間附屬公司的投資		<u>388,224</u>	<u>388,224</u>
流動資產			
其他應收款項		44,464	46,389
現金及現金等價物		<u>64</u>	<u>46</u>
		<u>44,528</u>	<u>46,435</u>
資產總值		<u><u>432,752</u></u>	<u><u>434,659</u></u>
權益			
股本		5,225	5,225
儲備	(a)	<u>390,544</u>	<u>397,836</u>
權益總額		<u><u>395,769</u></u>	<u><u>403,061</u></u>
負債			
流動負債			
其他應付款項		<u>36,983</u>	<u>31,598</u>
負債總額		<u><u>36,983</u></u>	<u><u>31,598</u></u>
權益及負債總額		<u><u>432,752</u></u>	<u><u>434,659</u></u>

本公司的財務狀況表已於2026年3月31日獲董事會批准並由以下董事代表簽署：

李猛  
董事

辛冰  
董事

33 本公司的財務狀況表 (續)

(a) 本公司的儲備變動

	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元 (附註i)	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2025年1月1日	454,301	100,934	(157,399)	397,836
年內虧損	—	—	(7,292)	(7,292)
於2025年12月31日	<u>454,301</u>	<u>100,934</u>	<u>(164,691)</u>	<u>390,544</u>
於2024年1月1日	454,301	100,934	(150,002)	405,233
年內虧損	—	—	(7,397)	(7,397)
於2024年12月31日	<u>454,301</u>	<u>100,934</u>	<u>(157,399)</u>	<u>397,836</u>

(i) 該金額指本公司所收購附屬公司的資產淨值與本公司為換取附屬公司而發行之股本的面值之間的差額。

### 34 附屬公司

下文乃主要附屬公司清單，該等公司均為有限公司：

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊／ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務／ 營業地點
			2025年	2024年	
<b>由本公司直接持有：</b>					
創源發展有限公司	英屬處女群島	1美元	100%	100%	於香港從事 投資控股
<b>由本公司間接持有：</b>					
佳源物業管理有限公司	香港	1港元	100%	100%	於香港從事 投資控股
浙江禾源(a)	中國	64,468,800美元 (2024年： 100,000,000美元)	100%	100%	於中國從事 投資控股
浙江智想大成	中國	人民幣500,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
浙江美源家庭服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	100%	100%	於中國從事社區 增值服務
重慶中農國信物業管理有限公司	中國	人民幣5,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
杭州大成民安物業服務有限公司	中國	人民幣3,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
新疆佳源都市物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元 (2024年：人民幣 5,000,000元)	100%	100%	於中國從事 物業管理
重慶佳寶物業服務有限公司	中國	人民幣10,000,000元	51%	51%	於中國從事 物業管理

34 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊／ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務／ 營業地點
			2025年	2024年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
泰興智想物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
杭州智想大成物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
嘉興佳源智想物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
嘉興佳源星洲物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	100%	於中國從事 物業管理
湖南華冠	中國	人民幣5,000,000元	65%	65%	於中國從事 物業管理
湖南華澤物業服務有限公司 (「湖南華澤」)(b)	中國	人民幣2,000,000元	41%	41%	於中國從事 物業管理
長沙及第有佳房地產經紀有限公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	65%	於中國從事 增值服務

34 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2025年	2024年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
婁底佳源華冠物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
湖南佳優家庭服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
隆回華冠物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
貴州佳致物業管理有限公司	中國	人民幣1,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
青島佳源德潤物業服務有限責任公司	中國	人民幣10,000,000元	65%	65%	於中國從事物業管理
上海保集	中國	人民幣13,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
廣州佳源物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理

34 附屬公司 (續)

附屬公司名稱	註冊成立地點	已註冊/ 已發行股本	本集團應佔股權		主營業務/ 營業地點
			2025年	2024年	
<b>由本公司間接持有：(續)</b>					
湖南亞華	中國	人民幣3,000,000元	51%	51%	於中國從事物業管理
宿遷市住宿物業服務有限公司	中國	人民幣2,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
泗陽泗佳物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
泗陽佳成物業服務有限公司	中國	人民幣1,000,000元	100%	100%	於中國從事物業管理
湖州智想大成物業服務有限公司	中國	人民幣500,000元	100%	—	於中國從事物業管理

(a) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(b) 湖南華澤由湖南華冠擁有63%。

上表包括對本集團年度業績或淨資產有重大影響的附屬公司。

於報告期末，概無附屬公司發行借記證券。

本公司董事認為，個別附屬公司的非控股權益概無對本集團構成重大影響，因此，該等附屬公司之個別財務資料並未於本節披露。

業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	820,542	944,793	868,211	858,780	821,237
除稅前利潤／(虧損)	138,644	(646,539)	(56,950)	32,359	154,314
所得稅開支	(34,464)	(14,012)	(20,444)	(19,067)	(22,782)
年內利潤／(虧損)及全面收益／ (開支)總額	<u>104,180</u>	<u>(660,551)</u>	<u>(77,394)</u>	<u>13,292</u>	<u>131,532</u>
下列人士應佔利潤／(虧損)及 全面收益／(開支)總額：					
－ 本公司擁有人	100,478	(664,336)	(80,914)	8,157	129,054
－ 非控股權益	3,702	3,785	3,520	5,135	2,478
	<u>104,180</u>	<u>(660,551)</u>	<u>(77,394)</u>	<u>13,292</u>	<u>131,532</u>

淨資產及權益總額

	於12月31日				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
資產總值	1,227,129	601,916	626,814	685,031	710,600
負債總額	<u>599,753</u>	<u>636,035</u>	<u>738,615</u>	<u>793,099</u>	<u>689,352</u>
淨資產／(負債)	<u>627,376</u>	<u>(34,119)</u>	<u>(111,801)</u>	<u>(108,068)</u>	<u>21,248</u>
本公司擁有人應佔權益／ (權益虧絀)	606,578	(57,758)	(138,615)	(130,458)	(1,404)
非控股權益	<u>20,798</u>	<u>23,639</u>	<u>26,814</u>	<u>22,390</u>	<u>22,652</u>
權益總額／(權益虧絀總額)	<u>627,376</u>	<u>(34,119)</u>	<u>(111,801)</u>	<u>(108,068)</u>	<u>21,248</u>