



和泓服務

HEVOL SERVICES

HEVOL SERVICES GROUP CO. LIMITED
和泓服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：6093

2025
年度報告



和泓相伴，幸福一生



目錄

頁次

2	公司資料
4	主席致辭
8	管理層討論與分析
29	董事及高級管理層履歷
34	企業管治報告
55	環境、社會及管治報告
134	董事會報告
162	獨立核數師報告
169	綜合損益及其他全面收益表
170	綜合財務狀況表
172	綜合權益變動表
174	綜合現金流量表
177	綜合財務報表附註
274	五年財務概要
277	投資物業詳情

公司資料

董事會

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生
李永瑞博士(於2025年9月26日辭任)
范智超先生
陳磊博士

審核委員會

范智超先生(主席)
錢紅驥先生
陳磊博士

薪酬委員會

陳磊博士(主席)
錢紅驥先生
胡洪芳女士

提名委員會

錢紅驥先生(主席)
胡洪芳女士
陳磊博士

公司秘書

李立強先生
(香港執業會計師)

授權代表

王文浩先生
李立強先生

註冊辦事處

PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman, KY1-1104
Cayman Islands

根據公司條例第十六部註冊的香港主要營業地點

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
6706室

總部及中國主要營業地點

中華人民共和國
北京市海淀區
高梁橋斜街59號
中坤大廈5層

開曼群島主要股份過戶登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited
PO Box 1093, Boundary Hall
Cricket Square
Grand Cayman KY1-1102
Cayman Islands

公司資料

香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712-1716號舖

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
干諾道中111號
永安中心25樓

法律顧問

關於香港法律：

漢坤律師事務所有限法律責任合夥
香港中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈43樓
4301-10室

主要往來銀行

中國建設銀行北京中關村南大街支行
中國建設銀行北京古城支行

公司網站

www.hevolwy.com.cn

股份代號

6093

上市日期

2019年7月12日

主席致辭

謹致各位股東：

本人僅代表和泓服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司截至2025年12月31日止年度(「報告期」)年度報告。

2025年，物業行業挑戰重重，市場環境複雜多變。面對這一形勢，本集團全體員工凝心聚力、團結一心，以堅守築牢發展根基，以實幹篤定前行方向，在變局中穩固陣型，收穫了來之不易的發展成果。報告期內，集團穩步拓展新增項目，核心區域市場競爭力進一步鞏固；多個在管項目完成智慧化升級，客戶滿意度穩步攀升，品牌影響力持續擴大。憑借穩健的發展表現，本集團在2025年中國物業服務百強企業排名中上升至第22位。未來，本集團將始終秉持「和泓相伴，幸福一生」的服務理念，深耕服務品質、優化市場佈局、創新增值服務，持續走好穩健發展之路。

截至2025年12月31日止年度，本集團實現收入約為人民幣1,356.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,365.1百萬元減少約8.4百萬元或約0.6%；本集團毛利約為人民幣306.3百萬元，較2024年同期的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%；除稅後虧損約為人民幣48.7百萬元，而2024年同期除稅後溢利約為人民幣86.6百萬元。本公司股東應佔虧損約為人民幣64.7百萬元，而2024年同期股東應佔溢利約為人民幣54.4百萬元；每股基本虧損約為人民幣11.55分。

主席致辭

截至2025年12月31日止年度，本集團在全國18個省及直轄市的43個城市管理355個物業服務項目，總在管建築面積（「建築面積」）約為54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%；總訂約項目數量367個，總訂約建築面積約為59.8百萬平方米，較2024年同期的約70.2百萬平方米減少約10.4百萬平方米或約14.8%。



黨建引領鑄就品質，匠心服務溫暖萬家

集團緊扣國家服務品質提升及社區治理相關政策導向，始終以客戶為中心，堅守誠信履約底線。本年度集團以黨建引領推進物業服務提質升級，加強紅色物業建設，完善社區、物業、業主「三位一體」治理模式，將紅色初心轉化為服務動能，解決業主急難問題，用心化解各類矛盾，築牢民生服務根基。全面落地暖心服務標準體系，圍繞服務創新、熱情幫扶、暖心關懷三大方向深耕發力，為不同群體提供定制幫扶，通過豐富的鄰里活動傳遞溫度，打造可感知的具象化服務產品，充分釋放服務的情緒價值，為業主帶來有溫度的居住體驗。當前物業行業正處於價值重構的關鍵階段，集團將以黨建領航深耕暖心服務，以精細閉環守護家園安寧，擦亮「和美先鋒，紅暖萬家」品牌，書寫物業服務高質量發展新篇章。

堅守全委戰略定力，聚焦優質項目深耕

集團堅守全委發展路線，堅持區域集中、項目連片策略，以戰略定力保障發展質量，以深耕細作夯實增長根基。區域佈局上，集團持續聚焦經濟發達地區及優質項目拓展，確保每個項目都具備扎實客戶基礎與長期價值。業態拓展上，成功切入高校及文體場館領域，同時深耕政府企事業單位等公建市場，中標多個項目，彰顯細分領域專業服務實力。為拓寬市場邊界、凝聚發展合力，集團還持續深化合夥人機制，將其打造為市場拓展的重要引擎，通過聯動優質合夥人撬動優質資源、深化協同合作，實現互利共贏、共拓市場。集團將繼續堅守全委戰略定力，在非住宅領域精耕細作，優質住宅領域精準發力，以項目質量為核心標尺、以業態突破為增長動能，推動市場拓展工作向更高質量、更可持續方向邁進。



主席致辭

聚焦業主切身需求，精築社區增值生態

集團深刻認識到增值服務是提升業主幸福感，打造社區新生態的關鍵抓手。本年度集團圍繞業主需求為核心，深入調研業主的生活習慣、核心訴求，精準對接業主在便民團購、居家養護、鄰里互動、生活配套等方面的實際需求，構建特色服務體系，獲業主廣泛認可，提升了業主滿意度。同時，集團加大增值服務支持力度，管理團隊扎根一線賦能業務，確保各項增值服務高效推進，為業務高質量開展提供堅實保障。集團將始終堅定不移地以業主需求為核心導向，持續深化一線賦能舉措、優化業務佈局，不斷推動社區增值服務提質升級，既為業主提供更加優質、貼心的增值服務，也為集團在激烈的市場競爭中開闢新的增長路徑，助力集團實現高質量可持續發展。

打造智慧服務新局，深耕AI技術應用

當前，AI科技帶來的變革正席卷各行各業，集團主動捕捉這一時代風口，積極探索AI技術與社區服務的深度融合。年內進行智能標桿項目改造，實現部分項目設備巡檢、安防巡邏的無人化，探索衛生清潔、客戶服務的智能化管理，推動服務模式向智能化迭代升級。未來，集團將持續深耕AI與物業服務的融合創新，緊扣「控風險、優體驗、降本增效」目標，不斷探索技術應用新場景、新模式，以科技賦能服務、以創新引領發展，全力打造智慧服務新社區，為業主提供更智能、更高效、更貼心的生活體驗，為集團高質量發展注入持久的科技動能。

最後，本人謹代表董事會，衷心感謝一直支持及信任本集團的全體股東、業務夥伴、業主、客戶及供應商，同時亦感謝管理層及全體員工為本集團付出的辛勞及貢獻。

劉江

董事會主席

香港，2026年3月27日

管理層討論與分析

業務回顧

本集團是中國物業管理服務行業的知名市場參與者，從事物業管理服務近24年。憑借物業管理服務的綜合實力，連續多年榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」，綜合排名由2024年的第24位晉升至2025年的第22位。同時，於年內獲得「2025中國物業服務特色品牌企業—紅色物業」、「2025中國物業品牌影響力百強企業」、「2025中國品質物業服務領先企業」、「2025中國物業增值服務運營領軍企業」、「2025中國智慧物業服務領先企業」等諸多榮譽。



截至2025年12月31日，本集團在全國18個省及直轄市的43個城市提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。總在管項目數量為355個，總在管建築面積約54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%。總訂約項目數量為367個，總訂約建築面積約為59.8百萬平方米，較2024年同期的約70.2百萬平方米減少約10.4百萬平方米或約14.8%。

管理層討論與分析

截至2025年12月31日，本集團實現營業收入約為人民幣1,356.7百萬元，較2024年同期的約人民幣1,365.1百萬元減少約人民幣8.4百萬元或約0.6%；毛利約為人民幣306.3百萬元，較2024年同期的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%。本集團截至2025年12月31日止年度的除稅後虧損約為人民幣48.7百萬元，而2024年同期的除稅後溢利約為人民幣86.6百萬元。

物業管理服務

物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，主要包括保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業物業及政府機關、學校、醫院等專業服務項目。

集團始終緊扣「物業服務質量提升」政策導向，圍繞行業「為民、便民、安民」定位，積極探索「物業服務+生活服務」模式，助力基層治理效能升級。本年度集團多點發力，以「兩點一線」觸點提質為抓手，建立園區服務全場景標準化管控體系，常態化召開品質分析會，強化重點服務環節專項管控，以規範化服務維護業主家園。同時踐行暖心服務，將人文關懷融入服務全流程，聚焦業主高頻需求與特殊群體訴求，打造全齡便民服務矩陣，搭建鄰里溝通橋樑。重視人才梯隊建設，以「一專多能」為導向打造複合型服務隊伍，組建專業培訓師團隊並推行三級考核機制，築牢人才根基。此外，集團推進數字化轉型，以智慧化工具賦能傳統服務場景，構建人機協同服務模式，讓科技進步轉化為業主可感知的服務便利。集團將緊跟國家民生保障與社區治理部署，持續迭代服務體系，全力為客戶創造優質貼心便捷的服務體驗，與全體業主共築更具幸福感、歸屬感的美好家園。



截至2025年12月31日，物業管理服務收入約為人民幣1,091.4百萬元，較2024年同期的約人民幣1,077.9百萬元增加約人民幣13.5百萬元或約1.3%。截至2025年12月31日止年度，本集團自物業管理服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約80.4%。

全委拓展作為集團核心戰略，本年度在項目質量、業態突破、區域深耕三大維度取得進展。集團嚴格執行項目篩選標準，堅決杜絕虧損項目落地，同時主動清退存量中虧損及扭虧無望的低質項目，通過動態調整，持續優化在管項目結構，為高質量發展築牢根基。業態拓展實現多點突破，成功入局高校、文體場館領域，同時深耕司法、通信、醫療、旅遊、金融等政府公建及企事業單位傳統優勢賽道，進一步夯實非住宅市場的專業口碑；住宅板塊則聚焦經濟發達地區的優質項目，穩固基本盤的發展韌性。此外，集團深化合夥人機制，整合外部優質資源實現合作共贏；集團持續加強市場團隊專業化、體系化建設，在行業波動與激烈競爭的環境中保持戰略定力，以專業能力與服務品質構築核心競爭壁壘，夯實全委發展根基。

於2025年12月31日，本集團在全國18個省及直轄市的43個城市管理355個物業服務項目，總在管建築面積約為54.6百萬平方米，較2024年同期的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%，主要涵蓋中國六個地區，包括華北地區、東北地區、華東地區、華中地區、西南地區及華南地區。

管理層討論與分析

地域覆蓋範圍

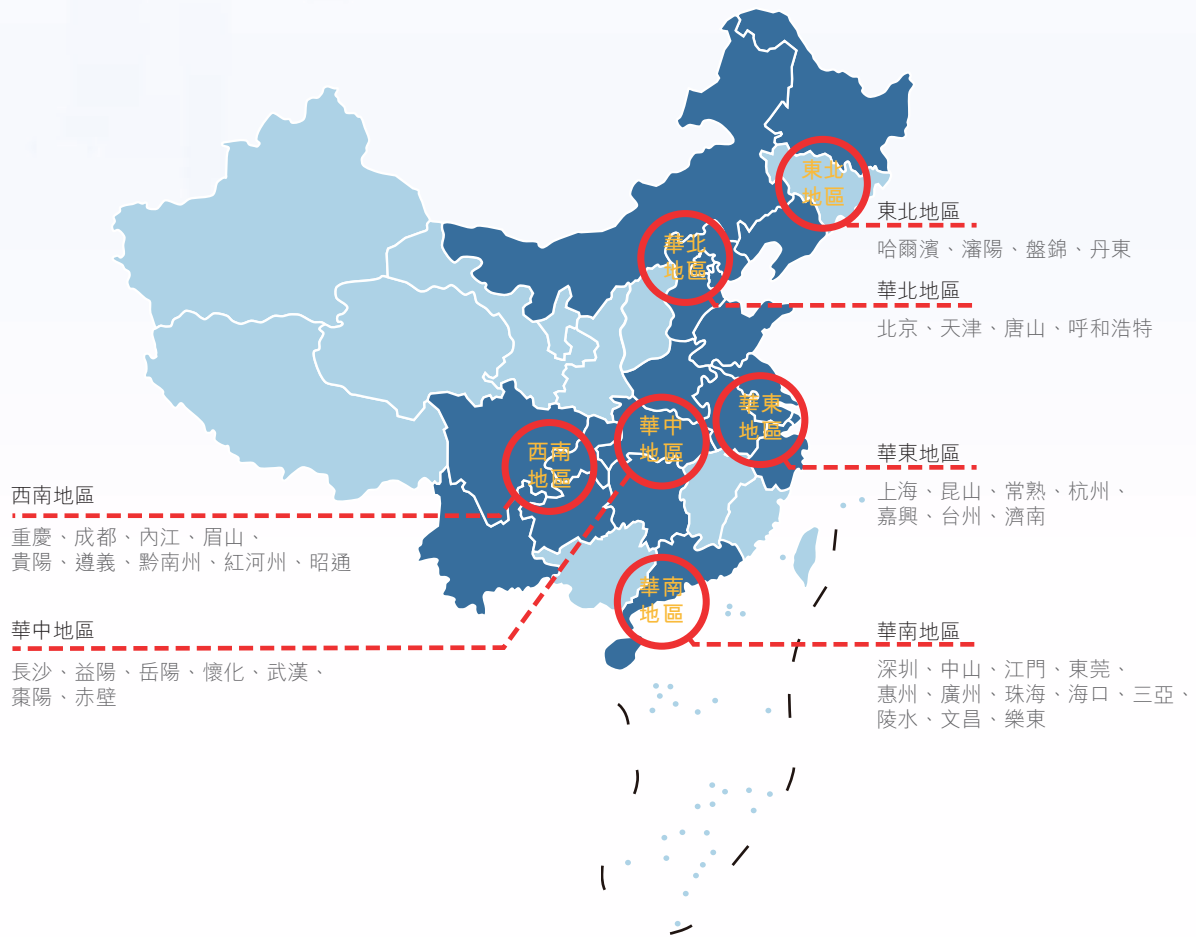
下表載列於所示期間按本集團的物業管理服務所在地理區域劃分的(i)物業管理服務收入及(ii)在管建築面積明細：

	2025年12月31日				2024年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
華北地區 ⁽¹⁾	150,268	13.8	6,167	11.3	140,932	13.1	6,751	10.8
東北地區 ⁽²⁾	40,151	3.7	2,423	4.4	38,333	3.6	2,606	4.2
華東地區 ⁽³⁾	199,719	18.3	8,880	16.2	221,772	20.6	15,536	25.0
華中地區 ⁽⁴⁾	22,471	2.1	2,490	4.6	22,059	2.0	1,484	2.4
西南地區 ⁽⁵⁾	564,738	51.7	31,394	57.5	555,363	51.5	30,838	49.6
華南地區 ⁽⁶⁾	114,092	10.4	3,294	6.0	99,436	9.2	4,982	8.0
總計	1,091,439	100.0	54,647	100.0	1,077,895	100.0	62,197	100.0

附註：

- (1) 「華北地區」包括北京、天津、唐山及呼和浩特。
- (2) 「東北地區」包括哈爾濱、瀋陽、盤錦及丹東。
- (3) 「華東地區」包括上海、昆山、常熟、杭州、嘉興、台州及濟南。
- (4) 「華中地區」包括長沙、益陽、岳陽、懷化、武漢、棗陽及赤壁。
- (5) 「西南地區」包括重慶、成都、內江、眉山、貴陽、遵義、黔南州、紅河州及昭通。
- (6) 「華南地區」包括廣州、深圳、中山、江門、東莞、惠州、珠海、海口、三亞、陵水、文昌及樂東。

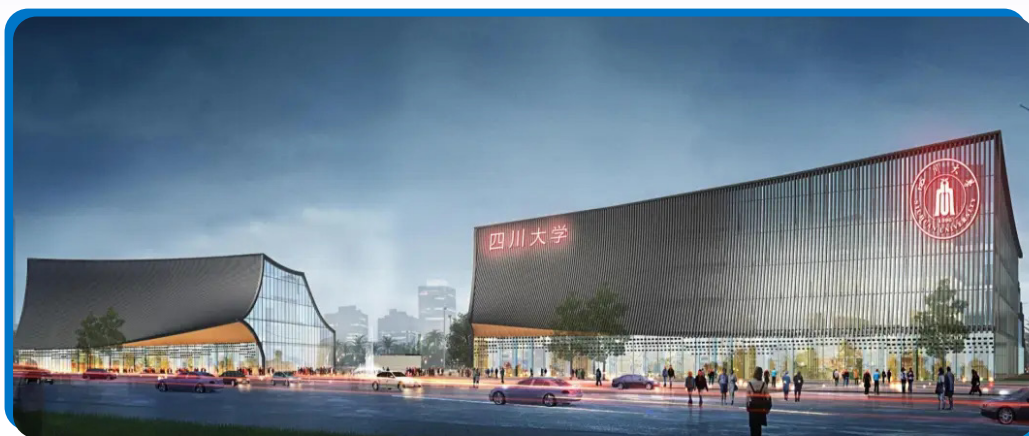
於2025年12月31日，本集團的物業管理項目地域覆蓋已擴展至全國18個省及直轄市的43個城市，下圖展示本集團在管物業的地理覆蓋範圍：



管理層討論與分析

本集團管理多樣化的物業管理組合，主要包括住宅物業，其次是非住宅物業。非住宅物業主要包括商業物業及其他類型的專業服務項目。下表載列於所示期間(i)按物業類型劃分的物業管理服務收入；及(ii)按物業類型劃分的總在管建築面積明細：

	2025年12月31日				2024年12月31日			
	物業管理服務收入		在管建築面積		物業管理服務收入		在管建築面積	
	人民幣千元	%	千平方米	%	人民幣千元	%	千平方米	%
住宅物業	910,929	83.5	48,674	89.1	939,070	87.1	56,463	90.8
非住宅物業	180,511	16.5	5,973	10.9	138,825	12.9	5,734	9.2
總計	1,091,439	100.0	54,647	100.0	1,077,895	100.0	62,197	100.0



社區增值服務

作為本集團物業管理服務業務的延伸，圍繞業主及住戶需求提供社區增值服務。本集團的社區增值服務有助於滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，以及創造更加舒適便利的居住社區。社區增值服務主要包括居家生活服務、房產經紀、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

本年度集團持續深化增值服務佈局，精準錨定家庭生活服務與車輛服務兩大核心方向，全面升級服務體系。家庭生活服務聚焦業主核心剛需，覆蓋資產管理、房屋修繕維護、便民到家、民生商品供應、居家養老等全維度服務，切實滿足日常居家所需。車輛服務圍繞業主出行保障，深耕新能源充電、日常車輛養護、規範停車管理等關鍵領域，以便利服務提升業主出行體驗。集團以業主真實需求為導向，精準甄別並精簡低效業務，全力打造高效、實用的居家生活服務體系，將「和泓相伴，幸福一生」的服務理念落到實處，讓業主盡享便捷、安心、有溫度的品質生活。

截至2025年12月31日，社區增值服務收入約為人民幣244.9百萬元，較2024年同期的約人民幣258.0百萬元減少約人民幣13.1百萬元或約5.1%。截至2025年12月31日止年度，本集團自社區增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約18.1%。

非業主增值服務

本集團圍繞物業開發商的需求，主要為物業開發商提供案場服務及多樣的配套物業管理服務，於物業銷售及交付前提供全週期、全流程服務，以本集團在物業管理行業的專業服務標準，協助物業開發商全面提升品牌價值。

管理層討論與分析

截至2025年12月31日，非業主增值服務收入約為人民幣20.4百萬元，較2024年同期的約人民幣29.2百萬元減少約人民幣8.8百萬元。截至2025年12月31日止年度，本集團自非業主增值服務所產生的收入佔本集團期內總收入的約1.5%。

未來展望

本集團注重「和美先鋒，紅暖萬家」品牌打造，堅守服務本心，推動集團實現高質量發展。服務品質方面，以黨建引領暖心服務，深耕各類服務場景，全方位增強業主的幸福感。業務拓展方面，聚焦經濟發達地區與優質項目，深化與合作夥伴的深度協同，積極拓展優質項目，從而實現資源互補、互利共贏。增值服務領域，聚焦業主核心需求，推動便民配套、生活服務等業務創新升級，滿足業主高品質、多樣化需求。探索智慧技術融合應用，結合AI工具及智能化改造塑造更高效、優質的服務模式，鑄就集團發展新徵程。

財務回顧

收入

本集團的收入來自(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。總收入由2024年的約人民幣1,365.1百萬元減少約人民幣8.4百萬元或約0.6%至截至2025年的約人民幣1,356.7百萬元，該減少主要由於：集團加強市場拓展力度，努力獲取新的優質物業服務項目，但清退了虧損物業服務項目，使本集團的總在管建築面積由2024年的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%至2025年的約54.6百萬平方米，在管項目數量由394個減少至355個，雖然優質項目使物業管理服務收入增加約人民幣13.5百萬元或約1.3%，然而因市場經濟下行使公用事業服務收入減少導致社區增值服務收入減少約人民幣13.1百萬元或約5.1%。同時，受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團有限公司及其附屬公司（「和泓置地集團」）及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務減少，以致非業主增值服務收入減少約人民幣8.8百萬元。

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的總收入明細：

	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	1,091,439	80.4	1,077,895	79.0	13,544	1.26
社區增值服務(包括租賃收入)	244,920	18.1	257,961	18.9	(13,041)	(5.06)
非業主增值服務	20,355	1.5	29,212	2.1	(8,857)	(30.32)
總計	1,356,714	100.0	1,365,068	100.0	(8,354)	(0.61)

管理層討論與分析

物業管理服務

物業管理服務主要包括為住宅、商業及其他類型的物業提供的保安、保潔、綠化、園藝以及維修保養等服務。收入由2024年的約人民幣1,077.9百萬元增加約人民幣13.5百萬元或約1.3%至2025年的約人民幣1,091.4百萬元。該增加主要由於集團加強市場拓展力度，努力獲取新的優質物業服務項目，但因清退虧損的物業服務項目導致增加幅度較小。本集團的總在管建築面積由2024年的約62.2百萬平方米減少約7.6百萬平方米或約12.2%至2025年的約54.6百萬平方米，在管項目數量由394個減少至355個。

社區增值服務

社區增值服務的收入由截至2024年的約人民幣258.0百萬元減少約人民幣13.1百萬元或約5.1%至截至2025年的約人民幣244.9百萬元。該減少主要是由於本集團重點聚焦業主需要的社區增值服務品類，而公用事業服務收入隨經濟下行而減少。

非業主增值服務

本集團提供各類非業主增值服務，包括案場服務、協銷服務及配套物業管理服務。來自非業主增值服務的收入由2024年的約人民幣29.2百萬元減少約人民幣8.8百萬元至2025年的約人民幣20.4百萬元。該減少主要由於受國內房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務收入進一步減少。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業開支、維修保養成本、提供物業管理配套服務的成本、材料成本及銷售稅。銷售成本由2024年的約人民幣1,015.5百萬元增加約人民幣35.0百萬元或約3.4%至2025年的約人民幣1,050.5百萬元。該增加主要由於：(i)公建類物業服務項目增加，以致部分服務(如綠化及安保)外包予其他服務提供商，分包成本增加約人民幣10.4百萬元；(ii)社區增值服務成本增加，主要是美居家裝服務、公共收益分成、職工薪酬福利及其他支出增加約17.1百萬元；及(iii)住宅社區中部分陳舊公共設施產生的維修保養成本有所增加，使得維修及保養開支由2024年的約人民幣302.6百萬元增加約人民幣2.0百萬元至2025年的約人民幣304.6百萬元。銷售成本的增長率略高於收入的增長率，主要是由於本集團為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業管理項目的前期投入增加。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年		變動	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	人民幣千元	%
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	213,275	19.5	238,760	22.2	(25,485)	(10.7)
社區增值服務 (包括租賃收入)	88,931	36.3	105,051	40.7	(16,120)	(15.3)
非業主增值服務	4,051	19.9	5,796	19.8	(1,745)	(30.1)
總計	306,257	22.6	349,607	25.6	(43,350)	(12.4)

管理層討論與分析

本集團整體毛利由2024年的約人民幣349.6百萬元減少約人民幣43.3百萬元或約12.4%至2025年的約人民幣306.3百萬元。毛利減少主要由於本集團為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業服務項目的前期階段及公營建築類項目的毛利率較低。本集團的整體毛利率比2024年同期的約25.6%下降約3.0%至2025年的約22.6%。

物業管理服務

本集團物業管理服務的毛利由2024年的約人民幣238.8百萬元減少約人民幣25.5百萬元或約10.7%至2025年的約人民幣213.3百萬元。毛利減少主要由於集團為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業管理項目的前期投入增加及公營建築類項目的毛利率較低。物業管理服務的毛利率由2024年的約22.2%減少至2025年的約19.5%。

社區增值服務

本集團社區增值服務的毛利由2024年的約人民幣105.1百萬元減少約人民幣16.2百萬元或約15.4%至2025年的約人民幣88.9百萬元，毛利率由2024年的約40.7%減少至2025年的約36.3%，毛利及毛利率減少主要由於本集團公用事業服務收入減少導致。

非業主增值服務

本集團非業主增值服務的毛利由2024年的約人民幣5.8百萬元減少約人民幣1.7百萬元至2025年的約人民幣4.1百萬元。毛利減少主要由於受中國房地產市場的影響，向和泓置地集團及其他物業開發商提供的協銷服務及配套物業管理服務減少。非業主增值服務的毛利率為19.9%，較2024年基本保持一致。

其他收入、收益及虧損

本集團的其他收入由2024年的約人民幣11.0百萬元減少約人民幣42.2百萬元至2025年的虧損約人民幣31.2百萬元，該減少主要由於出售附屬公司一次性虧損28.9百萬元，收回壞賬減少約人民幣6.5百萬元，收購的一間附屬公司的商譽減值4.8百萬元及投資性房產減值3.6百萬元等減少。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、差旅及招待、專業費用、電訊、公用事業、折舊及攤銷。本集團的行政開支由2024的約人民幣206.1百萬元減少約人民幣5.8百萬元或約2.8%至2025年的約人民幣200.3百萬元，主要由於：本集團以遠程視頻會議形式代替現場會議，從而減少會議費、差旅費的支出；年內本集團還控制了業務招待費以及服裝費等方面的支出。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備由2024年的約人民幣43.1百萬元增加約人民幣68.8百萬元至2025年的約人民幣111.9百萬元。本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並針對債務人的前瞻性因素做出調整，且已考慮個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。於2025年，本集團就應收關聯方的貿易應收款項計提預期信貸虧損撥備人民幣38.9百萬元(2024年：人民幣7.9百萬元)。該大幅增加主要由於年內部分關聯方客戶的信用狀況轉弱所致。具體而言，該等債務人涉及正在進行的訴訟，並面臨財務困難，對其及時結清未償還結餘的能力造成不利影響。針對該等情況，管理層根據國際財務報告準則第9號預期信貸虧損框架重新評估該等關聯方貿易應收款項的可收回性。根據對受影響債務人進行的個別評估，管理層認為信貸風險已顯著增加，預期可收回性相應下降，因此確認較高的預期信貸虧損撥備。來自第三方的其他應收款項(不包括預付款項及向僱員提供的墊款)的減值乃集體及個別評估，並按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量。貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備增加乃主要由於(i)貿易應收款項增加；(ii)根據過往36個月的銷售回款情況以及該期間的相應歷史信貸虧損對預期信貸虧損率進行若干上調；及(iii)當前及前瞻性宏觀經濟因素，主要包括國內房地產行業的現狀及國內市場經濟下滑，影響客戶結算未償還款項的能力。

管理層討論與分析

所得稅開支

本集團的所得稅開支由2024年的約人民幣21.3百萬元減少約人民幣14.4百萬元或約67.7%至2025年的約人民幣6.9百萬元，乃主要由於計入毋須課稅收入的稅務影響及動用先前並未確認的稅項虧損。

年內溢利

本集團的年內溢利由2024年的約人民幣86.6百萬元減少約人民幣135.3百萬元至2025年的虧損約人民幣48.7百萬元，該減少主要由於本集團(i)為提高重點區域市場佔有率而投資於新物業管理項目的前期階段及公營建築項目的毛利率較低，導致毛利減少；(ii)對貿易應收款及其他應收款增加計提信用減值撥備；(iii)出售附屬公司的一次性虧損等虧損所導致；及(iv)收購的子公司重慶新隆信的商譽減值等所致。

無形資產

無形資產由2024年12月31日的約人民幣92.2百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣67.7百萬元。該減少主要由於年內出售附屬公司減少10.7百萬元，年內攤銷及折舊總額約人民幣13.8百萬元所致。

投資物業

投資物業(包括若干停車位及商舖)由2024年12月31日的約人民幣78.9百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣74.3百萬元，該減少主要由於年內投資物業添置約人民幣20.9百萬元，被投資物業轉自用轉入固定資產、個別投資物業減值及折舊總額約人民幣25.5百萬元所抵銷。

商譽

商譽由2024年12月31日的約人民幣460.5百萬元略微減少至2025年12月31日的約人民幣415.6百萬元，該減少主要由於出售江蘇深華、中山中正的商譽減少40.1百萬元，以及收購的重慶新隆信的商譽減值4.8百萬元所致。

其他應收款項

其他應收款項指就預期於一年後完成及償還的若干項目支付的按金。

貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項、預付款及其他應收款項。貿易應收款項主要與物業管理服務及增值服務有關。本集團的貿易應收款項由2024年12月31日的約人民幣452.7百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣387.0百萬元，該減少主要由於對貿易應收款增加計提信用減值撥備導致。其他應收款項主要包括按金、預付款及其他應收款以及代業主支付的款項。其他應收款項由2024年12月31日的約人民幣278.5百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣306.2百萬元，該增加主要由於(i)訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金增加約13.9百萬元；(ii)代業主支付的款項5.3百萬元；(iii)向僱員提供的墊款增加4.1百萬元；(iv)預付款項增加4.0百萬元；及(v)其他應收款信用減值撥備的影響所致。本集團致力於加強對未償還應收款項的嚴格控制，對客戶進行持續信貸評估，並經常與客戶聯絡，以鼓勵其定期支付管理費。

合約負債

本集團的合約負債主要來自客戶作出的預付款，而相關物業管理服務仍待提供。本集團的合約負債由2024年12月31日的約人民幣381.4百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣367.4百萬元，該減少主要由於所管理的物業服務項目減少，由2024年的394個減少至2025年的355個。

管理層討論與分析

貿易及其他應付款項

本集團的貿易應付款項由2024年12月31日的約人民幣137.3百萬元增加至2025年12月31日的約人民幣149.2百萬元，該增加主要由於本集團應付的供應商材料及公用事業費用略微增加。其他應付款項主要包括應計員工成本、應計費用及其他應付款項、及代業委會和業主收取的款項。本集團的其他應付款項由2024年12月31日的約人民幣307.9百萬元略微增加至2025年12月31日的約人民幣332.0百萬元。其他應付款總額基本保持一致，與應計費用及其他應付款、應付代價的增加與代業主收取代款項、應計員工成本等款項的減少相抵銷。

流動資金、資本結構及財務資源

本集團的現金及現金等價物以人民幣及港元計值。銀行結餘及現金由2024年12月31日的約人民幣273.7百萬元減少至2025年12月31日的約人民幣239.5百萬元，主要由於再次收購貴陽興隆物業管理有限公司(「貴陽興隆」)30%股權支付代價約人民幣19.4百萬元，以及於訂立物業管理服務合約之初向物業開發商或業主委員會或其他第三方支付按金的增加。本集團的流動資產淨值有所減少，減少至與流動負債基本一致。於2025年12月31日，本集團的流動比率約為1.00倍(2024年12月31日：1.13倍)，財務狀況維持穩健。於2025年12月31日，本集團的借款約人民幣102.2百萬元(2024年：約人民幣82.9百萬元)，其中本集團若干投資物業約人民幣37.2百萬元已就借款人民幣22.4百萬元作抵押。於2025年12月31日，本集團100%(2024年12月31日：100%)借款按固定利率計息。

資產押記

於2025年12月31日，本集團的投資物業價值為人民幣37.2百萬元(2024年：人民幣36.5百萬元)用作抵押人民幣22.4百萬元的銀行借款(2024年：人民幣21.5百萬元)。本集團若干貿易應收款項人民幣70.0百萬元(2024年：人民幣70.0百萬元)用作抵押人民幣29.5百萬元(2024年：人民幣35.5百萬元)的銀行借款。本集團附屬公司貴陽興隆實收資本7.0百萬元用作抵押人民幣15.0百萬元(2024年：無)的銀行借款。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

於2025年5月9日，本公司間接全資附屬公司北京泓升投資有限責任公司(「北京泓升」)(作為賣方)與靖江智匯網絡科技有限公司(「靖江智匯」)(作為買方)及江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華」)(作為目標公司)訂立買賣協議，據此，北京泓升同意出售而靖江智匯同意收購江蘇深華合共51%股權，總代價為人民幣30,500,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年5月9日及2025年5月20日的公告。上述出售事項已於2025年5月28日完成。

於2025年6月11日，本公司間接全資附屬公司和泓福瑞盈(貴州)信息諮詢有限公司(「和泓福瑞盈」)(作為買方)與屈培軍先生(「賣方」)及貴陽興隆(作為目標公司)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而和泓福瑞盈同意收購貴陽興隆合共30%股權，總代價為人民幣60,189,700元。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年6月11日的公告。上述收購事項已於2025年6月26日完成。

於2025年11月14日，和泓福瑞盈(作為賣方)與中山市福潤物業服務有限公司(「中山福潤」)(作為買方)及中山市中正物業管理有限公司(「中山中正」)(作為目標公司)訂立買賣協議，據此，和泓福瑞盈同意出售而中山福潤同意收購中山中正合共51%股權，總代價為人民幣7,877,400元。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年11月14日的公告。上述出售事項已於2025年12月15日完成。

除上文所披露者外，於報告期間，本集團並無進行任何重大收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

管理層討論與分析

持有重大投資及有關重大投資及資本資產的未來計劃

截至2025年12月31日，本集團並無持有任何重大投資，且於本公告日期，本集團並無有關重大投資或資本資產的未來計劃。

資產負債比率

資產負債比率按淨負債除以權益總額計算。淨負債按計息債務總額減現金及現金等價物計算。於2025年及2024年12月31日，本集團資產負債比率維持淨現金狀況。

或然負債

於2025年12月31日，本集團並無任何或然負債(2024年：無)。

庫務政策

本集團已就其庫務政策採取審慎的財務管理方針，確保可應付日常營運及資本開支的流動資金需求。董事會緊密監察本集團的流動資金狀況，同時考慮金融工具的信貸風險、流動資金風險及市場風險，將剩餘現金作適當投資。

外匯風險

本集團承受的貨幣風險主要來自其以人民幣存放於中國境內之銀行的銀行結餘人民幣234.3百萬元(2024年：人民幣267.0百萬元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。本集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團擁有3,911名僱員(2024年12月31日：4,951名)。截至2025年12月31日止年度，本集團的員工成本總額約為人民幣419.9百萬元(2024年：人民幣425.8百萬元)。僱員的薪酬包括工資、獎金及其他現金補貼。我們基於僱員的表現，並參考本集團的盈利能力、行業薪酬基準以及本集團薪酬和薪金制度總體框架內的現行市場條件獎勵僱員。本集團需遵守社會保險供款計劃或地方政府規定的其他退休金計劃，並須代僱員按月支付社會保險基金，包括養老金、醫療保險、工傷保險、生育保險及失業保險，以及住房公積金，或代僱員向其他強制性公積金計劃供款。本集團實施全面的內部員工培訓計劃，以提高員工的技術和服務技能，並為彼等提供有關行業質量標準和工作場所安全標準的知識。本集團為新員工提供入職培訓，並向彼等介紹本集團的企業文化，以令彼等了解本集團的服務標準和程序。本集團亦為僱員提供有關業務營運各方面的培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。本集團亦採納購股權計劃，詳情載於本報告綜合財務報表附註26。

購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供於本公司擁有個人權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵選定參與者為本集團的利益而優化其表現效率；及(ii)吸引及挽留選定參與者或以其他方式與該等選定參與者保持持續業務關係，而該等選定參與者的貢獻乃對或將會對本集團的長遠發展有利。

根據購股權計劃的條款，購股權計劃的參與者包括(i)本公司或其任何附屬公司的任何全職或兼職僱員、行政人員或高級職員；(ii)本公司或其任何附屬公司的任何董事(包括獨立非執行董事)；及(iii)董事會全權認為將對或已對本公司或其任何附屬公司作出貢獻的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、分銷商及有關其他人士。儘管上文所述，於上市規則第17章修訂後，股份授予僅可於2023年1月1日(即有關修訂的生效日期)後授予經修訂第17章所界定的合資格參與者。

管理層討論與分析

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及的股份數目上限合共不得超過緊隨資本化發行(定義見本公司日期為2019年6月27日的招股章程(「招股章程」))及全球發售(定義見招股章程)完成後已發行股份總數的10%，即40,000,000股股份(相當於本年報日期已發行股份約7.14%)，就此而言不包括於截至2025年12月31日止年度年初及年末根據購股權計劃(或本公司任何其他購股權計劃)的條款已失效的購股權原本可發行的股份。購股權計劃並無設定服務提供者分限額。於任何12個月期間，因根據購股權計劃或本公司任何其他購股權計劃授予各參與者的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及可能將予發行的股份數目上限，以於授出日期已發行股份的1%為限，除非股東於股東大會上另行批准，而有關參與者及其緊密聯繫人(或倘參與者為關連人士，則其聯繫人)須放棄投票。於接納購股權時，承授人須向本公司支付1.0港元作為獲授購股權的代價。當本公司於相關接納日期或之前收到由承授人正式簽署構成接納購股權的要約文件副本，連同以本公司為收款人的1.0港元匯款作為授出購股權的代價時，該購股權即被視為已授出並獲承授人接納並生效。倘授出購股權的要約於任何規定的接納日期未獲接納，則視為已被不可撤銷地拒絕。

在授出購股權條款的規限下，購股權可於購股權根據歸屬時間表被視為已授出並獲接納當日後隨時行使。購股權可行使的期間將由董事會全權酌情釐定，惟不得超過授出購股權當日起計10年。根據購股權計劃授出的任何購股權獲行使之前，承授人可能須達致董事會於授出時所列明的任何表現目標。根據購股權計劃授出的任何特定購股權所涉及股份的認購價，須為董事會全權酌情釐定的價格，惟該價格須至少為下列各項當中的最高者：(i)股份於授出日期(須為聯交所可供進行證券交易的日期)在聯交所每日報價表所報的正式收市價；(ii)股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報正式收市價的平均值；及(iii)股份面值。

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。截至2025年12月31日，購股權計劃的剩餘期限約為三年及五個半月。

自採納日期起直至2025年12月31日止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

有關購股權計劃主要條款的進一步詳情載於招股章程「附錄五—法定及一般資料—D.購股權計劃」。

董事及高級管理層履歷

執行董事

王文浩先生，47歲，於2019年2月13日獲委任為本公司執行董事、總經理及行政總裁。王先生負責監督本集團的日常運營。

王先生於物業管理方面擁有逾23年經驗。加入本集團之前，自2002年5月至2005年5月，王先生擔任深圳市金地物業管理有限公司管理部主任助理及客戶服務經理。自2005年6月至2007年5月，王先生擔任北京安港物業服務有限公司的項目經理，主要負責提供項目前期物業服務及制定項目管理計劃及操作手冊。自2007年5月至2018年4月，王先生獲委任為北京和泓物業服務有限公司(「北京和泓物業服務」)總經理。自2015年9月至2018年4月，王先生亦擔任北京泓升投資有限責任公司董事及戰略發展部主任。

王先生於2019年7月獲中國國家開放大學行政管理專業學士學位。於2011年6月，王先生獲中國建築工程總公司授予電氣工程師資格。

胡洪芳女士，58歲，於2018年8月9日獲委任為董事，於2019年2月13日調任為本公司執行董事及首席財務官。胡女士負責本集團整體戰略規劃、業務發展及財務管理。彼分別於2025年6月30日及2025年9月26日獲委任為董事會薪酬委員會成員及提名委員會成員。

加入本集團之前，自1992年8月至2003年3月，胡女士於鐵道部濟南局徐州鐵路西站擔任助理會計。自2003年4月至2005年11月，彼於徐州鐵路廣告裝飾信息網絡有限公司擔任財務部經理及會計師。自2005年12月至2007年5月，胡女士於重慶祺山實業有限公司擔任副總經理及首席財務官。自2007年6月至2022年3月，胡女士擔任重慶和泓物業服務有限公司的執行董事及總經理。

胡女士於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。胡女士於1996年5月獲中國財政部認證為會計師。

非執行董事

劉江先生，58歲，為本集團創始人，於2018年5月28日獲委任為本公司董事及於2019年2月13日調任為非執行董事兼董事會主席。劉先生負責就本集團的整體發展提供指導。

劉先生於物業開發及管理方面擁有逾31年經驗。自1995年2月至2001年3月，劉先生於北京龍洋房地產開發有限公司擔任副總經理。自2001年3月起，劉先生一直擔任和泓控股集團有限公司（「和泓投資」）董事長。劉先生亦為和泓置地集團的創始人及控股股東。

劉先生於1991年7月獲中國華東交通大學會計學學士學位。

周煒先生，52歲，於2019年2月13日獲委任為本公司非執行董事。周先生負責就本集團的整體發展提供指導。

於2003年加入和泓置地集團之前，周先生在不同設計及建築機構或公司擔任不同職位。自2003年8月至2015年9月，周先生擔任和泓置地研發中心總經理。自2015年9月至2019年4月，周先生於北京泓升擔任董事。自2018年4月至2021年1月，周先生擔任和泓置地的副總裁。

周先生於1995年7月獲中國北方工業大學建築學學士學位。

董事及高級管理層履歷

獨立非執行董事

錢紅驥先生，50歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。彼負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會審核委員會及薪酬委員會成員。彼於2025年9月26日獲委任為董事會提名委員會主席。

自1999年5月至2004年5月，錢先生為北京豐聯立成律師事務所的律師及合夥人。自2005年5月至今，錢先生於北京大成律師事務所任職，擔任資深合夥人及全球董事。

自2018年3月起，錢先生一直為中國生物科技服務控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：8037)的獨立非執行董事。

錢先生於1998年7月在中國獲得中國青年政治學院法學學士學位及於2009年1月獲中國北京大學法學碩士學位。錢先生現為中國執業律師。

范智超先生，40歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事。監督及向董事會提供獨立判斷。彼為董事會審核委員會主席。

范先生於會計及企業融資方面擁有逾17年經驗。於2007年10月至2011年6月，范先生於普華永道會計師事務所擔任高級審計員，自2011年7月至2014年2月，范先生於巴克萊投資銀行擔任分析師，自2014年4月至2015年3月，范先生擔任萬安控股(香港)有限公司的財務主任。范先生於2015年4月加入強泰環保控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1395))擔任財務總監，自2015年6月至2021年9月，范先生為首席財務官。自2017年7月至2021年9月，范先生擔任怡園酒業控股有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：8146))的執行董事。彼自2021年11月至2025年6月擔任奧邦建築集團有限公司(其股份於聯交所上市(股份代號：1615))首席投資官。彼亦(a)自2019年6月起擔任勛龍汽車輕量化應用有限公司(其股份在聯交所上市，股份代號：1930)的獨立非執行董事；(b)自2020年6月起擔任威海市商業銀行股份有限公司(其股份在聯交所上市，股份代號：9677)的獨立非執行董事；及(c)自2025年10月起擔任軒竹生物科技股份有限公司(其股份在聯交所上市，股份代號：2575)的獨立非執行董事。

范先生於2007年12月獲得香港中文大學的專業會計學士學位。范先生於2011年1月獲香港會計師公會認證為註冊會計師。

陳磊博士，53歲，於2019年6月14日獲委任為獨立非執行董事，負責監督及向董事會提供獨立判斷。彼為審核委員會及薪酬委員會成員。彼於2025年9月26日獲委任為提名委員會成員及薪酬委員會主席。

陳博士於會計及管理方面擁有逾16年經驗。自2008年7月起，陳博士於北京大學光華管理學院任教，其目前擔任北京大學光華管理學院的會計學副教授。陳博士亦擔任《中國管理會計》雜誌的副編輯。

陳博士(a)自2017年5月起擔任大秦鐵路股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601006))的獨立非執行董事；及(b)自2017年8月起擔任東易日盛家居裝飾集團股份有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002713))的獨立非執行董事。彼(a)自2013年12月至2020年2月擔任北京大北農科技集團有限公司(其股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002385))的獨立非執行董事；(b)自2017年6月至2020年2月擔任華電重工股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：601226))的獨立非執行董事；及(c)自2015年5月至2021年5月擔任曙光信息產業股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代號：603019))的獨立非執行董事。

陳博士於1996年7月獲得中國清華大學國際金融學士學位。陳博士亦於1999年9月在美國獲得印第安納大學商業碩士學位，以及於2004年8月獲得德克薩斯大學達拉斯分校管理學哲學博士。陳博士於2012年5月取得深圳證券交易所上市公司高級管理人員培訓結業證。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

李鵬飛先生，51歲，於2021年7月13日獲任為本公司副總經理。李先生負責本集團的日常運營及市場開發。

於加入本集團前，自2003年9月至2015年7月，李先生擔任和泓置地集團北京公司營銷策劃部總監。自2015年7月至2019年12月，李先生擔任北京社區半徑信息技術有限公司總裁。自2020年1月至2022年3月，李先生擔任和泓服務集團上海區域公司總經理。

李先生於1996年7月獲得北京建築工程學院工業與民用建築專業學士學位。李先生亦於2017年12月在西北大學完成高級管理人員工商管理碩士專業學習，獲高級管理人員工商管理碩士專業學位。

本公司執行董事王文浩先生及胡洪芳女士亦為高級管理層團隊成員。彼等之履歷見「執行董事」一段。

公司秘書

李立強先生，43歲，於2019年2月13日獲委任為本公司的公司秘書。

於2008年9月至2011年2月，李先生在香港立信德豪會計師事務所有限公司任職，離職前擔任高級審計師。於2011年2月至2012年1月，李先生在安永會計師事務所任職，離職前擔任高級審計師。於2012年3月至2015年5月，李先生在中審眾環(香港)會計師事務所有限公司擔任審計師，離職前擔任副經理。於2017年2月至2017年5月，李先生在集美證券有限公司擔任合規主任及內部審計總監。於2015年6月至2017年8月，李先生任職於星光文化娛樂集團有限公司，擔任內部審計高級經理兼審計總監，該公司股份在聯交所上市(股份代號：1159)。李先生自2019年2月22日至2022年9月8日擔任百利達集團控股有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：8179)的獨立非執行董事。李先生自2023年9月5日起擔任鵬高控股集團有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：1865)的公司秘書。李先生自2026年2月10日起擔任中加國信控股股份有限公司(其股份於聯交所上市，股份代號：0899)的公司秘書。

李先生於2008年11月獲得香港城市大學的會計學士學位。李先生於2012年7月獲得香港會計師公會的香港註冊會計師資格。

企業管治報告

和泓服務集團有限公司董事會致力維持高企業管治標準。

董事會認為，高企業管治標準對本集團提供框架維護本公司股東(「股東」)的利益，提升企業價值，制定其業務策略及政策以及提高透明度及問責制而言至為重要。

於截至2025年12月31日止年度，本公司已採納及遵守上市規則附錄C1中企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文(「守則條文」)。

董事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，作為其董事及僱員買賣本公司證券的操守守則(「證券買賣守則」)。

本公司已向全體董事作出特定查詢且彼等已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則及證券買賣守則。上述期內並未發現任何違規事件。

董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並應就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會須定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會肩負領導及監控本公司的責任，並由董事會成員共同負責指導及監督本公司的事務。董事會全權負責制定有關本集團業務經營的業務政策及策略，當中包括股息政策及風險管理策略。董事會將權力及責任轉授予管理層，以便進行本集團的日常管理及營運。

於截至2025年12月31日止年度，本公司已為董事及高級管理人員安排適當的董事及高級管理人員責任保險，以保障董事及高級管理人員因企業活動而引起之賠償責任。本公司每年均會檢討該等保險的承保範圍及保額。於本年度內，本公司並無任何董事因履行其職責而遭提出任何法律行動。

董事會組成

於2025年12月31日，董事會由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至2025年12月31日止年度，董事會包括以下董事：

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士

非執行董事

劉江先生(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

范智超先生
李永瑞博士(於2025年9月26日辭任)
錢紅驥先生
陳磊博士

本公司董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層履歷」一節。除該節所披露者外，據本公司所深知，本公司董事及高級管理層之間概無任何其他關係(包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係)。

於截至2025年12月31日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事(其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識)的規定。

本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任至少佔董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事的規定。

根據守則條文B.1.3，董事會已設立機制以確保董事會可獲得獨立觀點及意見，尤其是(i)鼓勵獨立非執行董事積極參與董事會會議；(ii)不鼓勵重選長期在任的獨立非執行董事；(iii)獨立非執行董事的人數必須符合上市規則的規定；及(iv)獨立非執行董事須投入足夠時間履行彼等作為董事的職責。此外，董事可尋求外部獨立專業意見以協助彼等履行職責，費用由本公司承擔。董事會將每年檢討該機制的實施及成效。

截至2025年12月31日止年度，本公司公司秘書確認，彼已接受不少於15小時的相關專業培訓以更新其知識及技能。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉獨立判斷於董事會擔任重要角色，其意見對於董事會的決策舉足輕重，並就本公司的策略、績效及監控提供不偏不倚的意見。

全體獨立非執行董事擁有廣泛的學術、專業及行業專長及管理經驗，向董事會提供專業意見。

董事會亦認為獨立非執行董事能就本公司業務策略、業績及管理方面提供獨立意見，以保障本公司及股東之利益。

本公司已接獲各名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出的年度獨立性確認。按照上市規則所載之獨立性指引，本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事培訓及支援

根據守則條文C.1.4，所有董事應參與持續專業發展，以發展及更新彼等的知識及技能。此舉確保彼等在知情及切合所需之情況下，對董事會作出貢獻。本公司已就董事培訓及發展設立既定程序，向任何新委任的董事提供全面、正式兼特為其而設的就任須知，其後亦會向彼等提供所需的介紹及專業發展，以確保董事充分了解本集團的運作及業務、他們在法規及普通法、上市規則、法律及其他監管規定以及管治政策下的責任和義務，並加強他們在這方面的認知，以使董事能妥善履行其職責。公司秘書適當地保存董事培訓的出席記錄。

截至2025年12月31日止年度，各董事已遵守守則條文C.1.4，董事接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 ⁽¹⁾
劉江先生(主席)	A&B
王文浩先生(行政總裁)	A&B
胡洪芳女士	A&B
周煒先生	A&B
陳磊博士	A&B
李永瑞博士(於2025年9月26日辭任)	A&B
范智超先生	A&B
錢紅驥先生	A&B

附註：

- (1) A： 出席與董事職務及職責或企業管治相關的研討會及／或會議。
 B： 閱讀與董事職務及職責或企業管治或監管更新相關的材料。

董事會會議

董事會及董事會委員會(「**董事會委員會**」)定期會晤以討論及制訂本集團整體策略以及營運及財務表現。董事可親自或透過電子通訊方式出席會議。

全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開定期董事會會議，令全體董事均獲機會出席定期會議並討論議程事項。

就其他董事會及董事會委員會會議而言，本公司會發出合理通知。會議通知中已包括會議議程及相關董事會文件，並至少在舉行董事會或董事會委員會會議日期的三天前送出，以確保董事有充足時間審閱有關文件及充分準備出席會議。倘董事或董事會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。公司秘書應備存會議紀錄，並提供該等會議紀錄副本予所有董事作其參閱及紀錄之用。

董事會會議及委員會會議的會議紀錄會詳盡記錄董事會及董事會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會委員會會議的會議紀錄草擬本會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供彼等考慮。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

於截至2025年12月31日止年度，董事對本集團事務作出積極貢獻，並召開四次董事會會議以考慮(其中包括)本集團進行的多項交易及審閱並批准本集團中期及年度業績。

本公司的組織章程大綱及細則載有條文，規定倘董事或其任何聯繫人於交易中擁有重大利益，則有關董事須於批准該等交易的會議上放棄投票及不計入法定人數。

於本年報日期，董事被認為非常了解本集團的業務及營運。

董事出席會議的記錄

於截至2025年12月31日止年度，董事會舉行四次董事會會議及一次股東大會。有關各董事出席董事會會議的資料如下：

董事會成員姓名/ 董事會委員會	出席會議情況/舉行會議次數				股東大會
	董事會 會議	審核委員會 會議	薪酬委員會 會議	提名委員會 會議	
執行董事：					
王文浩先生(行政總裁)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
胡洪芳女士	6/6	不適用	不適用	1/1	1/1
非執行董事：					
劉江先生(主席)	6/6	不適用	不適用	1/1	1/1
周煒先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事：					
陳磊博士	6/6	2/2	1/1	不適用	1/1
李永瑞博士(於2025年9月26日辭任)	5/5	不適用	1/1	2/2	1/1
范智超先生	6/6	2/2	不適用	不適用	1/1
錢紅驥先生	6/6	2/2	1/1	2/2	1/1

除常規會議外，主席亦會於執行董事避席之情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)會面，以便非執行董事坦誠地討論有關本集團之事宜。

在交易中沒有重大利益的獨立非執行董事，會出席該董事會會議。董事會程序符合本公司組織章程細則(「細則」)及有關規章及規例。截至2025年12月31日止年度，細則並無重大變動。

主席及行政總裁

劉江先生(「劉先生」)為本公司主席及王文浩先生(「王先生」)為行政總裁。主席與行政總裁的角色已有所區分。劉先生與王先生在任何方面均無關連。主席負責領導董事會並確保董事會層面有明確的職責分工。行政總裁負責監察本公司日常管理，監督本集團業務並確保董事會委員會工作順暢及有效。

董事會的授權

董事會對本公司所有重大事宜保留決策權，包括：批准及監督一切政策事宜、整體策略及預算、內部監控及風險管理系統、重大交易(特別是可能牽涉利益衝突者)、財務數據、委任董事及其他主要財務及營運事宜。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。彼等亦被鼓勵向本公司高級管理層進行獨立諮詢。

本集團的日常管理、行政及營運交予高級管理層負責。董事會定期檢討所授權職能及職責。管理層訂立任何重大交易前須取得董事會批准。

企業管治職能

董事會確認，企業管治應屬董事的共同責任，彼等的企業管治職能包括：

- (a) 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- (b) 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；

- (c) 制定、檢討及監察適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊；
- (d) 制定及檢討本公司之企業管治政策及常規，並向董事會推薦其意見及匯報相關事宜；
- (e) 檢討本公司對企業管治守則之遵守情況及在企業管治報告之披露；及
- (f) 檢討及監察本公司對本公司的舉報政策的遵守情況。董事會已履行其企業管治職能審閱企業管治報告。

董事會已履行其企業管治職能審閱企業管治報告。

委任及重選董事

各執行董事與本公司已訂立服務合同，任期自2019年7月12日（「上市日期」）起計初步為期三年。相關執行董事或本公司均可向另一方發出不少於三個月的書面通知終止合同。

各非執行董事及獨立非執行董事與本公司簽訂委聘書，為期三年，自上市日期起計。根據彼等各自的委聘書，各獨立非執行董事有權收取定額董事袍金，而非執行董事無權收取任何酬金。

擬於本公司應屆股東週年大會上重選之董事，概無與本公司訂立不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約。

根據細則，於每屆股東週年大會上，當時為數三分之一的董事（或如董事人數並非三（3）的倍數，則須為最接近但不少於三分之一的董事人數）須輪值退任，每位董事須至少每三年在股東週年大會上輪值退任一次。獲董事會委任以填補董事會的臨時空缺或作為新任董事之董事，須於委任後的下一次股東大會上由股東重選為董事。

企業管治報告

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於細則。提名委員會負責檢討董事會的組成方式，並就董事的委任、重選連任及接任計劃向董事會提供推薦建議。

董事會委員會

作為良好的企業管治的一部分，董事會已設立薪酬委員會、審核委員會及提名委員會，負責監督本公司事務的特定方面。各委員會均有其各自所獲授的權力並須按指定的書面職權範圍運作，有關書面職權範圍刊載於聯交所及本公司網站。所有董事會委員會均須向董事會匯報其作出的決定或建議。

審核委員會

審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成，即范智超先生(擔任主席)、陳磊博士及錢紅驥先生。

審核委員會的職責包括(其中包括)審閱及監察本公司的財務報告、風險管理及內部控制系統，並協助董事會履行其有關審計的職責；就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提供建議；及檢討本公司的財務監控、風險管理及內部控制系統。審核委員會應每年召開兩次會議以討論及審閱財務資料、風險管理及內部控制系統及相關事宜。審核委員會會議的議事程序與董事會會議相同。審核委員會的職權範圍目前可於聯交所及本公司網站查閱。

於截至2025年12月31日止年度，審核委員會已審閱審核計劃備忘錄、本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表、年度業績公告及年報草擬本、本集團截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表、中期業績公告及中期報告草擬本、財務報告及合規程序、合規及內部控制報告、風險管理及內部控制制度、外聘核數師薪酬、本集團會計及財務匯報職能部門的員工資源、資格及經驗，以及員工的培訓計劃及預算是否充足。

審核委員會已審閱本公司於截至2025年12月31日止年度之年度業績公告及年度報告。

於截至2025年12月31日止年度，審核委員會舉行兩次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席會議的記錄」一節。

核數師酬金

於截至2025年12月31日止年度，就本集團外聘核數師的審計及非審計服務而已付／應付的費用總額載列如下：

服務類型	已付／ 應付費用 人民幣千元
審計服務	2,521
非審計服務	600
總計	3,121

截至2025年12月31日止年度，重大非核數服務費用包括本公司中期報告的商定程序，已付費用約為人民幣600,000元。

薪酬委員會

薪酬委員會目前由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即陳磊博士(擔任主席)及錢紅驥先生(擔任成員)，以及一名執行董事，即胡洪芳女士(擔任成員)。

薪酬委員會的職責及權力由其職權範圍明確界定，包括但不限於就薪酬政策向董事會提出建議及評估執行董事及高級管理層的表现。於報告期內，薪酬委員會主要負責以下職責：

- (i) 就本公司全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構、設立正規且透明的程序以制訂薪酬政策，向董事會作出建議；

- (ii) 參照董事會不時議決的企業方針及目標，檢討及批准管理層的薪酬建議；
- (iii) 向董事會建議執行董事及高級管理層的薪酬待遇，包括實物福利、退休金權利及補償付款(包括就喪失或終止職務或委任而應付的任何補償)；
- (iv) 向董事會建議非執行董事薪酬；
- (v) 考慮可比較公司支付薪酬的水平、董事及高級管理層的時間投入與職責、本公司及其附屬公司以及併表聯屬實體的僱傭情況等因素；
- (vi) 考慮為吸引及挽留董事以成功管理本公司所須達到的薪酬水平；
- (vii) 確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定自身薪酬。謹此說明，委員會成員不得參與釐定自身薪酬；
- (viii) 檢討及批准本公司董事及高級管理層因喪失或終止職務或委任，或因行為失當而遭解聘或罷免所涉賠償款項與安排，並評估建議賠償款項或安排是否公平、適度、合理，有否遵守相關合約條款，或在其他方面是否適當；
- (ix) 就如何根據上市規則規定對須經股東批准的任何董事服務合約進行表決向本公司股東提供意見；及
- (x) 審閱及批准有關上市規則第17章項下股份計劃的事宜。

董事會連同薪酬委員會監察執行董事及高級管理層之表現。此項職責劃分可確保權力平衡。薪酬委員會在有需要時可隨時召開會議。有關薪酬委員會之職權範圍現已載於聯交所及本公司網站。

於截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會舉行一次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席會議的記錄」一節。

董事及高級管理層薪酬

本公司已為制訂有關本集團董事及高級管理層的薪酬政策設立正規且透明的程序。各董事於截至2025年12月31日止年度的薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註11(a)。

五名最高薪酬人士(包括本集團董事、高級管理層及僱員)的詳情載於本年報綜合財務報表附註11(b)。

提名委員會

提名委員會目前由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事，即錢紅驥先生(擔任主席)及陳磊博士(擔任成員)，以及一名執行董事，即胡洪芳女士(擔任成員)。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)檢討董事會的架構、人數及組成，物色合資格成為董事會成員的人士，評價獨立非執行董事的獨立性，及就董事的委任及罷免向董事會提出建議。有關提名委員會之職權範圍現已載於聯交所及本公司網站。

於截至2025年12月31日止年度，提名委員會舉行兩次會議，各成員之出席率以記名方式載列於上文「董事出席會議的記錄」一節。

提名委員會主要負責以下職責：

- (i) 至少每年檢討董事會的架構、人數及組成(包括技能、知識及經驗)並向董事會建議任何擬議變更，以完善本公司的公司策略；
- (ii) 制訂識別及評價董事人選資格及評估人選的標準；
- (iii) 物色合資格成為董事會成員的人士，並就甄選提名人士為董事向董事會作出甄選或推薦建議；

- (iv) 評價獨立非執行董事的獨立性；及
- (v) 就董事的委任或重新委任及董事(尤其是本公司主席及主要行政人員)的繼任計劃向董事會提出建議。

董事會成員多元化政策

董事會已根據上市規則規定採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，當中載列實現董事會成員多元化的方式。董事會成員多元化政策旨在訂明基本原則，以確保董事會成員在技能、經驗及觀點方面取得適當平衡，藉以加強董事會的有效職能，並維持高企業管治水平。

提名及委任

所有董事會提名及委任均以任人唯賢基準原則，並計及日常業務所需及董事會成員多元化的裨益而作出。最終決定將基於獲選之候選人的優點及將為董事會帶來貢獻而決定。提名委員會主要負責識別具備適當資格的人士，並選擇提名人出任董事或就有關事宜向董事會提供意見。

可衡量目標

候選人將基於一系列多元化政策，並參考本公司的業務模式及具體需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗及專業經驗而挑選。於2025年12月31日，董事會由七名成員組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事於整體戰略發展、業務及風險管理以及財務管理方面擁有均衡經驗。董事會成員的年齡介乎40歲至58歲。董事會成員具有多元化的文化及教育背景，包括男性及女性。經審慎考慮後，董事會相信本公司董事會已達到其可計量目標，並與董事會多元化政策一致。董事會計劃維持至少一名女性董事會成員。董事會可從多個來源物色及甄選合適的女性董事會成員或繼任人，包括但不限於內部晉升、董事會成員推薦及外部招聘。

政策聲明

為實現可持續均衡發展，本公司將董事會成員日益多元化視為支持其戰略目標及可持續發展的關鍵因素。董事會的所有任命乃根據任人唯賢原則，並經考慮董事會成員多元化裨益而作出。

員工性別多元化

於2025年12月31日，男性僱員及女性僱員分別佔本集團全體僱員(包括高級管理層)約51.1%及48.9%。為繼續實現員工性別多元化，我們致力在工作環境中創造有利條件，以繼續吸引男性及女性加入本集團，從而維持我們作為性別平衡公司的地位。在此過程中，我們可能面臨人力資源市場上特定性別的人員供應是否與本集團內職位所需的學歷、經驗及技能相匹配的問題。儘管面臨該等挑戰，我們將致力維持員工性別平衡。

監控及匯報

提名委員會負責檢討董事會成員多元化政策，以及擴展及檢討可衡量目標，以確保董事會成員多元化政策已獲推行並監察達至可衡量目標的進度。提名委員會不時檢討董事會成員多元化政策及可衡量目標，以確保董事會繼續有效運作。提名委員會已檢討董事會成員多元化政策以確保其成效，並認為本集團於截至2025年12月31日止年度已實施董事會成員多元化政策。

提名政策

提名委員會已採納提名政策(「**提名政策**」)，當中載有提名、委任及重新委任董事的挑選準則及程序。用於評估候選人是否合適的挑選準則包括(其中包括)其學術背景及專業資格、相關行業經驗、品格及誠信及其是否可使董事會達到多元化；有關詳情載於董事會成員多元化政策。委任及重新委任董事的程序概述如下：

- 提名委員會任何成員或董事會提名及邀請合適的候選人；
- 董事會根據提名政策及董事會成員多元化政策所載的所有挑選準則評估候選人；
- 對各候選人進行盡職審查及作出推薦建議，以供董事會考慮及批准；
- 如屬獨立非執行董事的提名，根據相關守則條文及上市規則評估候選人的獨立性；
- 如提名獨立非執行董事於股東大會上選舉，審慎考慮守則條文B.3.4的事項；
- 如屬重新委任退任董事，審閱候選人的整體貢獻及表現，並向董事會及／或作出推薦建議，以考慮於股東大會上重選有關候選人；及
- 召開董事會會議，以考慮委任或重新委任候選人為董事。

董事就綜合財務報表之責任

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

董事會負責對年度報告及上市規則與其他監管規定要求的其他披露呈報均衡、清晰及易於理解的評估。管理層已向董事會提供必要解釋及資料，使其能夠就提呈董事會批准的本集團財務資料及狀況作出知情評估。

概無任何事項或情況的重大不確定因素可能使本公司持續經營的能力受嚴重質疑。

不競爭契據

本公司最終控股股東(「**控股股東**」)劉先生已以本公司為受益人訂立日期為2019年6月14日的不競爭契據，據此，其將不會並將促使其各自的緊密聯繫人不會直接或間接參與與本公司業務可能構成競爭的任何業務或於當中持有任何權利或權益或以其他方式涉及其中，其進一步詳情載於招股章程中「不競爭契據」一段。

本公司已收到劉先生就其於截至2025年12月31日止年度遵守不競爭承諾條款的確認。獨立非執行董事已審閱劉先生於截至2025年12月31日止年度遵守及落實不競爭承諾條款的情況。

風險管理及內部控制

董事會負責本公司的風險管理及內部控制系統及檢討其成效，該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司已設有程序以保障資產以防未經授權使用或處置、確保保存適當會計記錄以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及規例。

風險管理

董事會全面負責評估及釐定本公司達成策略目標時所願意承擔的風險性質及程度，並制訂及維持合適且有效的風險管理及內部控制系統。

本公司已制定及採納多項風險管理程序及指引，並通過關鍵業務流程及部門職能明確操作權責。董事會在審核委員會的協助下從風險管理系統收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

內部審計職能

於截至2025年12月31日止年度，本公司設有內部控制及合規部門以監察本集團日常營運。本集團亦委聘一名外聘內部控制顧問對本集團及若干附屬公司於2025年1月1日至2025年12月31日的內部控制系統特定方面進行獨立審閱。審閱範圍由審核委員會代表董事會預先釐定及批准。內部控制顧問已向本集團管理層提交其發現報告及建議。本集團管理層已作出回應並採取必要行動及制定計劃以整改所發現的情況。審核委員會已審閱內部控制顧問編製的報告。此外，本公司亦已通過審核委員會審閱會計及財務部及內部審計部的員工資源、資格及經驗，以及員工的培訓計劃及預算是否充足。

截至2025年12月31日止年度，董事透過審核委員會進行最少每年一次的本集團風險管理及內部控制系統足夠性及有效性檢討。經檢討後，董事會認為本公司的風險管理及內部控制系統為足夠並有效。

本公司已制定其披露政策，為本公司董事、高級職員、高級管理層及相關僱員提供有關處理機密資料、監察消息披露及回應查詢的一般指引。本公司已實施監控程序，以確保嚴格禁止未經授權獲取及使用內幕消息。

章程文件變動

於2025年1月1日至2025年12月31日期間，概無對本公司章程文件作出修訂。本公司章程文件的副本可於聯交所及本公司網站查閱。

與股東的溝通及投資者關係

與股東的溝通

本公司認為，與股東的有效溝通對加強投資者關係及使投資者了解本集團的業務、表現及策略非常重要。本公司亦深信及時與非選擇性地披露本公司資料以供股東及投資者作出知情投資決策的重要性。

本公司股東週年大會提供股東與董事直接溝通的機會。本公司主席及董事將出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦將出席股東週年大會，並解答有關審計行事、核數師報告的編製及內容、會計政策及核數師獨立性的提問。

本公司設立網站<http://www.hevolwy.com.cn/>，提供本公司的業務發展及營運的資料及最新資訊、董事名單及其角色及職能、憲章文件、董事會及其委員會的職權範圍、提名董事參選的程序、股東權利及溝通政策、企業管治常規、向聯交所發佈的公告、通函及報告以及其他資料。本公司網站<http://www.hevolwy.com.cn/>所載資料將不時更新。

董事會相信多元化的股東溝通渠道令股東可有效地獲得本集團的資料，同時股東亦可主動通過向董事會作出查詢的程序直接與董事會聯絡，因此董事會認同股東溝通政策的有效性。

股東權利

為保障股東的利益及權利，本公司會於股東大會上就各事項(包括選舉個別董事)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以投票方式進行表決，投票結果將於各股東大會舉行後及時於本公司及聯交所網站刊登。

召開股東特別大會及提呈建議

組織章程大綱及細則以及開曼群島公司法並無有關股東於股東大會上批准新決議案的條文。擬提呈決議案的股東可根據下文所述程序要求本公司召開股東特別大會。任何一位或以上於遞呈書面要求當日持有本公司有權於本公司股東大會上投票並繳足股本不少於十分之一的股東，有權隨時透過向本公司於香港的主要辦事處(或倘本公司不再設立上述主要辦事處，則為本公司的註冊辦事處)遞呈書面要求召開股東特別大會，書面要求須列明大會目的及將加入大會議程的決議案，並由遞呈該要求的股東簽署。倘董事會並未於送達要求之日起計21日內正式召開將於其後21日內舉行的大會，則送達有關要求的股東可根據正常程序召開大會，有關股東因董事會未能召開有關股東大會而合理產生的所有開支將由本公司補償，惟如此召開的任何大會不得於送達要求之日起計三個月屆滿後舉行。

關於建議某人參選董事的事宜，可於本公司網站參閱有關程序。

向董事會作出查詢

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東大會、年度及中期業績、年報及中期報告、通告、公告及通函。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。股東可隨時以書面方式向董事會提出查詢及問題，其聯絡資料已載於本公司網站。

為免生疑問，股東須在最初簽署的書面呈請、通知或聲明(視情況而定)中提供其全名、聯絡詳情及身份證明，以使其生效。股東資料可按照法律規定予以披露。

細則的最新版本可於本公司網站及聯交所網站(www.hkexnews.hk)獲得。有關股東權利的進一步詳情，股東可參閱細則。

於股東大會上提呈的所有決議案，均須根據上市規則進行投票表決。於各次股東大會召開後，有關投票結果將刊載於本公司及聯交所網站。

環境、社會及管治報告

關於本報告

和泓服務集團有限公司(「和泓服務」、「本公司」，連同其附屬公司，統稱為「本集團」或「我們」)向持份者發佈本集團第七份環境、社會及管治報告(「ESG報告」或「本報告」)，以展示我們於過去一年內的可持續發展政策、管理方針、措施、績效及表現。

報告範圍及期間

本報告的匯報期為2025年1月1日至2025年12月31日(「報告期」)，與本集團財政年度一致。除非另有說明，本報告披露範圍涵蓋本集團於中華人民共和國(「中國」)的主要業務，即物業管理服務及相關增值服務。就環境關鍵績效指標而言，本集團於本報告期內的披露範圍與本集團財務報告所採用的匯報範圍保持一致，涵蓋本集團於報告期內的物業管理及相關業務營運。我們將持續完善相關數據管理及披露安排，以提升披露質量和透明度，更全面地反映本集團的可持續發展表現。

編製依據

本報告參照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》附錄C2之《環境、社會及及管治報告守則》(「守則」)編製。根據守則，本報告依循「重要性」、「量化」、「平衡」、及「一致性」四個匯報原則編製。另外，我們參考國際可持續準則理事會(ISSB)發布的《國際財務報告準則S1號—可持續相關財務信息披露一般要求(IFRS S1)》及《國際財務報告準則S2號—氣候相關披露(IFRS S2)》(ISSB準則)，披露與可持續發展相關的風險及機遇，並盡最大努力按可持續發展會計準則委員會(SASB)要求的地產業界別指標進行匯報。

原則	定義	我們的回應
重要性	本報告所涵蓋的議題應反映本集團在有關影響持份者評估和決策的環境和社會方面的重大影響。	透過與持份者溝通，同時考慮業務性質和發展，識別對本集團而言重大的可持續發展議題。
量化	本報告應披露可計量的關鍵績效指標。	本集團採用在可行情況下披露其關鍵環境和社會績效指標。
平衡	本報告應客觀呈列本集團所有資料，以便合理評估整體表現。	本集團披露有關已識別重大議題的成就和挑戰，以全面地反映其可持續發展表現。
一致性	本集團應確認編製本報告所採用的方法與往年一致，或述明經修訂報告方法，或列示其他相關會影響具意義比較的因。	本報告的報告範圍與匯報方法與去年大體一致，本報告亦已披露相關對比數據。

報告語言及形式

本報告設有中文和英文版，如有任何歧義，請以中文版本為準。本報告的電子版可在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)或我們的網站(<http://www.Hevolwy.com.cn>)查詢。

關於我們

和泓服務集團有限公司成立於2002年，並在2019年7月12日上市，是中國知名的綜合性物業服務供應商，提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，同時擔任中國物業管理協會理事及北京物業管理協會理事，具備國家一級物業服務企業的資質。

我們的業務

物業管理服務

本集團為業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，包括安保、保潔、綠化、園藝以及維修保養服務。本集團的物業管理組合重點服務於住宅社區，亦涉及其他類型的物業，如商業物業及政府機關、學校、醫院等專業服務項目。

社區增值服務

本集團為業主、住戶提供社區增值服務，滿足業主及住戶品質生活的需求，提升客戶體驗，以及創造更加健康便利的居住社區。社區增值服務主要包括居家生活服務、房產經紀、美居裝修服務、社區類團購、線上社商平台、停車位租賃及公共設施租賃等。

非業主增值服務

本集團為物業開發商提供案場服務及多樣的配套物業管理服務，於物業銷售及交付前提供全週期、全流程服務，協助物業開發商全面提升品牌價值。

企業文化



企業文化是和泓服務持續發展的重要基礎，指引公司在物業服務領域的戰略方向和運營實踐。我們秉持「開放創新、同創共成」的核心價值觀，強調在開放的合作環境中不斷探索創新，推動行業進步，並與客戶、員工及合作夥伴共同創造價值、共用成果。

我們的使命「和同眾志，泓濟於民」體現了公司在服務社會、滿足客戶需求方面的責任與擔當。企業願景明確了我們致力於成為中國協力廠商物業服務平臺的建設者和引領者，持續提升服務能力和行業影響力。企業宗旨「品質為先、信譽為誠、管理為本、創新為智」不僅是經營理念，更是我們在日常管理和服務中遵循的標準，確保每一項服務都以客戶滿意度為核心，以誠信和專業贏得市場信任。

這一文化理念貫穿公司治理、員工發展、客戶服務及創新實踐的各個環節。我們通過完善的管理體系、嚴格的質品質控制、持續的技術創新和人才培養，推動企業穩健發展，同時積極履行環境、社會及治理責任，努力為業主、社區和行業創造長期價值。

榮譽獎項

榮譽獎項名稱

頒發單位

2025中國物業服務百強企業—第22位	北京中指信息技術研究院
2025中國物業科技賦能領先企業	北京中指信息技術研究院
2025中國紅色物業服務優秀企業	北京中指信息技術研究院
2025中國主要城市物業服務優秀企業—貴陽Top10	北京中指信息技術研究院
2025中國物業服務綜合實力百強企業—第22位	中物智庫
2025中國上市物企增長速度TOP5	中物智庫
2025中國紅色物業服務領先企業	中物智庫
2025中國物業增值服務運營領軍企業	中物智庫
2025中國物業智慧物業服務運營領軍企業	中物智庫
2025中國物業服務企業華北30強	中物智庫
2025中國物業服務企業西南30強	中物智庫

榮譽獎項名稱	頒發單位
2025中國標杆物業服務項目—昆山睿怡庭(住宅)	中物智庫
2025中國標杆物業服務項目—中鐵國際生態城 白晶谷項目(住宅)	中物智庫
2025中國標杆物業服務項目—重慶·十里畫卷項目 (住宅)	中物智庫
2025中國標杆物業服務項目—貴州省圖書館項目 (公建)	中物智庫
2025年中國物業服務滿意度百強企業	樂居財經研究院
2025中國物業企業服務力百強企業	克而瑞物管&中物研協
2025中國物業服務市場化運營領先企業	克而瑞物管&中物研協
2025中國品質物業服務領先企業	克而瑞物管&中物研協
2025中國智慧物業服務領先企業	克而瑞物管&中物研協
2025中國物業增值服務運營領先企業	克而瑞物管&中物研協

董事會聲明

董事會(「**董事會**」)負責決定本集團ESG各項管理策略，對集團的環境、社會及管治策略及匯報承擔全部責任。董事會就ESG事項承擔最終監督及問責職能，並確保相關安排與本集團之業務策略及長期價值保持一致。董事會將通過可持續發展工作小組定期匯報、專項匯報及日常問詢等方式，審閱管理層之ESG管理方法及內部監控安排，積極參與公司ESG相關管理事宜，批准和確認可持續發展工作小組制定的可持續發展政策和措施。董事會與內部及外部持份者保持密切聯繫，按既定流程識別及評估重大ESG議題(包括對營運的潛在風險及機遇)，並定期檢視相關議題的優先次序與應對安排，從而制定ESG戰略。

作為一間物業管理公司，本集團的日常營運對環境的造成影響並不大。儘管如此，我們自2023財政年度開始訂立環境相關方向性目標，期望為環境出分力，把可持續發展的理念延伸至集團各層面及其他持份。董事會已就該等目標之進度與成效予以審閱，並督導管理層就數據來源、計量方法及內部覆核作出持續改進，以提升披露的完整性及可比性。如涉及氣候相關議題，董事會亦會審視其對本集團之潛在影響及相應的管理安排。

本年度，我們已檢視上年度所設定的環境相關方向性目標的落實及進展情況。未來，董事會將按既定節奏持續監察ESG目標及關鍵績效指標之進展，並在需要時作出調整或改進，確保能更有效地監控和改善可持續發展方面的事宜。

本報告詳盡披露集團2025年ESG工作的進展與成效，報告內容不存在任何虛假記錄、誤導性陳述及重大遺漏，董事會對本報告所匯報的內容承擔全部責任。本報告載列之披露遵循港交所ESG守則的披露原則及相關要求。本報告於2026年3月27日獲董事會審批通。

意見反饋

本集團重視每一個持份者的寶貴意見，並視之為推動可持續發展的重要驅動力。如閣下對本報告或本集團的可持續發展績效有任何意見，歡迎電郵至 Hehongfuwu@hevol.com.cn。

可持續發展管治

作為行業知名的物業服務商，本集團視可持續發展為企業發展的基礎，期望透過我們的影響力，致力在業務運營和商業決策當中融入可持續發展元素，推動環境和社會的可持續發展，為下一代締造更美好的環境和社區。

可持續發展管治架構

為有效貫徹並落實本集團之環境、社會及管治(「ESG」)工作，我們已建立由董事會、管理層、可持續發展工作小組、各職能部門及下屬公司構成的可持續發展管治架構，以推動ESG管理及信息披露方面的工作。董事會就ESG事項承擔最終監督及問責職能，並確保相關安排與本集團之業務策略及長期價值保持一致；董事會亦就ESG重大議題、風險與機遇之識別與優先次序提供指導，並定期審閱ESG目標及關鍵績效指標(KPI)的進度與成效；董事會作為本集團的最高管治機構，對本集團的環境、社會及管治策略及匯報承擔所有責任。

管理層由副總經理代表承擔日常監督與資源配置職責，統籌及協調跨部門工作，並按每半年度就重大議題、目標及KPI進度、ESG風險與數據質量控制向董事會匯報。管理層並負責將董事會的相關決策及要求傳達至工作小組與各職能部門，以確保落實和持續改進。

環境、社會及管治報告

本集團設有可持續發展工作小組(「工作小組」)，由副總經理、物業管理部、品質管理部及審計監察部等相關職能部門之代表組成，負責跨部門協作與執行層面的推進。工作小組之主要職責包括：

- 按董事會及管理層之指引，落實及協調已審批之ESG策略、管理方針及相關目標／關鍵績效指標(KPI)的執行；
- 就擬議之ESG策略、管理方針及目標／KPI提供專業建議與草擬支持(由管理層牽頭擬定，提交董事會審閱)；
- 定期覆核目標／KPI之達成進度，識別偏差及障礙，並向管理層／董事會提出所需之調整建議及時間表；
- 建立及執行ESG數據治理流程，包括數據來源、計量方法、資料記錄及內部覆核，提升披露的一致性、完整性與可比性；
- 依既定流程識別、評估及優先排序與營運相關之ESG重大議題及風險與機遇，其中包括氣候變化及供應鏈等重點範疇，並提出控制與改善措施並跟進落實；
- 監察ESG相關法規及公司內部政策的合規情況；如有發現不符之處，立即採取糾正及預防措施，並就重大事件及時匯報；
- 規劃及推動內部培訓與能力建設，例如數據收集、氣候相關知識及供應商可持續要求等範疇，以支持各部門有效履行ESG職責；
- 收集並整理主要持份者的關注事項及意見，並按管理層及董事會的安排，把相關重點融入後續行動及匯報工作；
- 每半年度向管理層匯報ESG工作進展、重大風險變動及數據覆核結果，並提出改進建議；另按董事會要求提交匯報材料及公開披露文件草稿，包括ESG報告，以供審閱。

可持續發展風險管理

我們的《風險管理制度》為本集團的風險管理提供指引及框架。我們已將ESG相關風險納入整體企業風險管理(ERM)，並定期檢討可持續發展工作的進展及表現。於風險辨識方面，我們綜合市場與行業趨勢、監管動向、同業分析、持份者意見及業務性質，持續識別包括氣候變化及供應鏈ESG在內的相關風險；於評估方面，則就影響程度與可能性進行分析，並按優先次序制訂相應的管理與控制措施。重大ESG風險及其應對進度由工作小組匯報予管理層，並按既定節奏提交董事會審閱；相關措施之有效性亦會定期評估與監督，必要時予以優化。

如涉及氣候相關事項，本集團會按既有的治理及管理安排，定期匯報在治理、策略、風險管理及指標與目標方面的最新進展；同時不斷完善數據管理、內部覆核及紀錄保存機制，以提升披露的一致性、完整性和可比性。



有關更多集團企業管治及風險管理方針，請查閱集團年報內的企業管治報告。

持份者參與

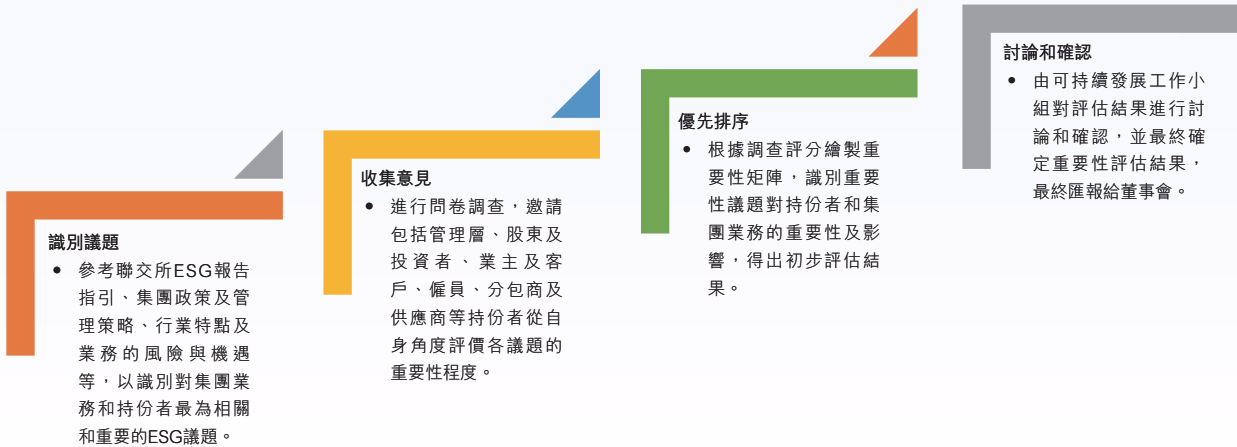
我們識別了股東及投資者、業主及客戶、僱員、政府、分包商及供應商和地方社區作為本集團的重點持份者類別。我們積極與持份者保持緊密溝通，聆聽並適時回應他們對集團的意見和期望，以提升我們的業務和可持續發展表現。我們設立多個溝通渠道，從多方面收集他們的意見。下表詳列本集團的持份者類別、對應溝通方式，持份者主要關注事項以及我們的回應渠道：

持份者類別	溝通方式	主要關注事項	我們的回應渠道
股東及投資者	<ul style="list-style-type: none">— 召開股東大會— 發佈通函、中期報告與年度報告— 上市公司信息披露	<ul style="list-style-type: none">— 投資回報及增長— 保護股東與投資者權益— 實現信息透明與高效溝通	<ul style="list-style-type: none">— 召開股東週年大會— 在集團網站提供詳盡投資者資訊— 及時發佈通函、中期及年度報告及會議通告
業主及客戶	<ul style="list-style-type: none">— 個別會晤— 客戶溝通會議— 滿意度調查— 收集業主及客戶的意見反饋	<ul style="list-style-type: none">— 高質量服務— 客戶服務及體驗— 隱私保密— 意見及投訴處理	<ul style="list-style-type: none">— 服務規範化、標準化— 設置地點便利的物業管理處— 積極回應業主及客戶的意見及投訴— 切實保障客戶隱私

持份者類別	溝通方式	主要關注事項	我們的回應渠道
僱員	<ul style="list-style-type: none"> — 各種內部溝通網路 — 員工意見箱 — 培訓與評核 — 工作場所 	<ul style="list-style-type: none"> — 薪酬與福利保障 — 職業發展 — 機會平等 — 員工健康與安全 	<ul style="list-style-type: none"> — 建立完善的績效考核及薪酬福利體系 — 員工關懷及福利活動 — 因應員工的職業發展需求安排培訓課程 — 員工信箱
政府	<ul style="list-style-type: none"> — 納稅申報 — 政策執行情況匯報 — 監管溝通 	<ul style="list-style-type: none"> — 滿足監管機構合規要求 — 依法按時納稅 — 保持地方政府良好關係 	<ul style="list-style-type: none"> — 嚴格遵守國家法律及法規 — 按時依法足額繳納稅款 — 與省、市、區政府保持對話，理解地方法則
分包商及供應商	<ul style="list-style-type: none"> — 分包商及供應商表現審核及評價 — 溝通會議 — 信息共享 	<ul style="list-style-type: none"> — 分包商及供應商選擇流程透明度 — 誠信經營 — 履行合同 — 資源共享 	<ul style="list-style-type: none"> — 建立公開透明的招標採購政策 — 定期考核分包商及供應商服務質量 — 召開合格供方會議
地方社區	<ul style="list-style-type: none"> — 舉辦／參與社區活動 — 媒體宣傳報導 — 支持地方發展 	<ul style="list-style-type: none"> — 促進地方就業發展 — 社區文化及服務 — 社區安全管理 — 綠色環保 	<ul style="list-style-type: none"> — 在住宅社區舉辦不定期的康樂活動 — 創造就業機會 — 倡導節能環保

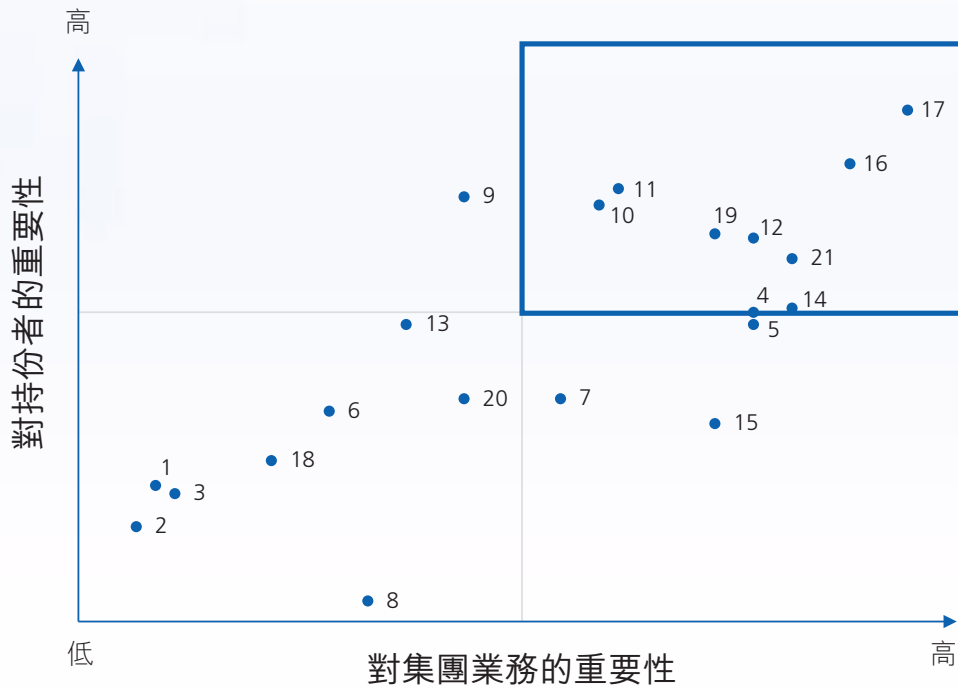
重要性評估

我們定期委託獨立第三方顧問進行持份者問卷調查，邀請持份者就各項環境、社會及管治議題對本集團重要性進行優次排序，以協助我們識別集團重大可持續發展議題，並進行管理。我們的重要性分析和評估流程如下：



本年度經董事會、管理層及可持續發展工作小組共同審閱，我們確認本期的持份者結構、業務模式、營運邊界及監管環境並無足以改變議題優先次序的實質變動，故延續上年度的重要性矩陣。同時，我們已完成有效性檢視，並就若干議題例如氣候相關披露及供應鏈盡職進行定性核對，以確保矩陣能反映本期的關注重點；倘若未來出現重大變動或有新的監管要求，我們將適時開展中期更新，或於下一報告週期進行全面覆檢。

重要性矩陣



序號	議題	序號	議題
1	空氣污染排放	12	僱員發展
2	溫室氣體排放	13	禁止僱傭童工與強迫勞工
3	廢棄物處理及循環利用	14	供應商篩選及評估過程
4	能源消耗	15	供應鏈環境及社會風險管理
5	耗水	16	服務質素及安全
6	紙張消耗	17	客戶服務及滿意度
7	環境風險管理	18	保護知識產權
8	氣候變化	19	客戶數據私隱及數據安全
9	平等機會	20	反貪污及反洗錢
10	僱員福利	21	社區響應及公共參與
11	職業健康與安全		

環境、社會及管治報告

根據以上的重要性矩陣，我們識別了其中10個議題，分別為能源消耗、僱員福利、職業健康與安全、僱員發展、供應商篩選及評估過程、服務質素及安全、客戶服務及滿意度、客戶數據私隱及數據安全、社區響應及公共參與以及氣候變化為重點關注議題，這些議題將在本報告中重點披露。

綠色運營

我們致力為下一代構建更美好、更綠色的社區。我們嚴格遵守環境相關法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國水法》、《國家危險廢物名錄》、《危險廢物轉移管理辦法》、《中華人民共和國固體廢物污染環境防治法》等。本集團已取得ISO14001: 2015環境管理體系認證，並透過全面的環境管理制度，包括《生活垃圾分類管理規定》、《節能降耗管理規定》及《污染物控制程序》，積極管理集團的環境表現。

於報告期間，我們並不知悉任何涉及環境相關法律及規例的重大違法違規行為。

排放管理

我們十分關注及重視集團營運過程中的排放管理，涵蓋空氣污染物、向水及土地的排污，以及有害與無害廢棄物的合規處理。我們已就上述範疇訂立管理要求及作業安排，並透過日常監察、設備保養、承辦商管理、員工培訓及內部覆核等機制，降低對周邊環境的影響，並確保遵守對本集團具有重大影響的適用法例及監管要求。於報告期間，我們並不知悉任何涉及環境相關法律及規例的重大違規。

在排放來源方面，本集團之食堂設施、後備發電機，以及園藝與保養設備(如除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機)在使用液化石油氣、天然氣、生物柴油或柴油時，會產生氮氧化物、硫氧化物及懸浮顆粒等空氣污染物；各營運地點的用電情況亦會影響整體排放表現。我們會按設備及場地特性，定期檢視運作安排與維護需要，並適時更新相關操作指引，以維持安全與合規的排放水平。

為減低集團的碳足跡，實踐環境保護的原則，我們積極採取以下措施：

為持續改善排放表現，我們按年度設定可量度的改善目標，並推行多項減排措施，包括：

- 鼓勵員工盡量使用視頻會議或電話會議，取代商業航空旅行，
- 鼓勵員工盡量使用公共交通工具和合乘車輛，
- 優化園藝及物業保養工序以減少燃料使用，
- 積極推動社區綠化與日常維護，持續推進項目社區綠化補種與養護工作，本年度累計補種超過173,309平方米綠化面積，涵蓋喬木、灌木及地被植物包括法桐、松樹、銀杏樹、月季、鳶尾、黃楊和冬青球等。

我們亦會定期檢視成效，並按實際需要調整資源及作業安排，以達至既定目標。

關鍵績效指標		單位	2025年	2024年
廢氣排放 ¹	氮氧化物	千克	44.25	29.43
	硫氧化物	千克	0.96	0.02
	懸浮顆粒	千克	2.69	5.36

¹ 本年度廢氣排放按照固定源、道路車輛、非道路車輛的具體類型及燃料類別進行細分計算。排放系數參照聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》、European Environment Agency發佈的《EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook》。

能源管理

我們注重營運過程的能源管理，涵蓋用電及燃料之日常管控、節能安排與內部監察，目標是在保障服務質素的同時提升能源效益。我們就營運過程主要場景(辦公區域、公共設施、園藝與保養作業、後備電力及車輛等)訂立相應的運作要求與巡檢機制，並定期檢視各地點的用能表現，以確保合規與持續改善。

基於業務性質，我們會消耗外購電力支持營運地點的用電需求，同時消耗汽油、液化石油氣、天然氣及生物柴油，以支持車輛、食堂、發電機、除草機、割灌機、綠籬機及旋耕機等設備的用能需求。為減低集團的碳足跡，我們大力推動節能理念，透過以下措施減少能源消耗，同時提升能源效益：

- 分區控制公共照明系統，減少電力浪費
- 盡量採購節能效益較高的設備
- 提倡員工下班時關閉燈具、空調及其他用電設備
- 辦公區域空調按季節氣候設定：夏天設定為攝氏26度；冬天設定為攝氏22度
- 鼓勵員工盡量使用公共交通工具和合乘車輛
- 於辦公區域張貼節電標識，加強員工節電意識

以下為本集團於報告期間及2025年度的能源消耗數據：

關鍵績效指標		單位	2025年	2024年
能源消耗	外購電力	千個千瓦時	136,319.90	92,914.63
	天然氣	千個千瓦時	1,054.58	251.79
	生物柴油	千個千瓦時	—	—
	液化石油氣	千個千瓦時	597.18	114.71
	柴油	千個千瓦時	3,642.55	99.14
	汽油	千個千瓦時	6,580.05	146.18
	能源消耗總量	千個千瓦時	148,194.26	93,526.45
	能源消耗強度	千個千瓦時／ 百萬平方米	3,210.85	3,287.70

本集團於2025年進一步完善能源管理及數據整合機制，能源消耗數據的匯總口徑較2024年有所擴展，改為按營運控制法納入本集團所管理的全部項目，並與財務報告所涵蓋的營運範圍保持一致。由於報告範圍調整，相關年度的能源消耗總量未能作直接比較。於管理範圍擴大的情況下，能源消耗強度整體維持平穩。

除另外說明外，本集團其他環境及氣候相關關鍵績效指標於2025年的統計範圍及口徑均按上述原則作出調整。

水資源管理

我們重視日常營運對水資源的影響，已把用水管控納入日常管理與監察程序。我們就綠化維護、公共區域清潔、設施運作及辦公用途等訂定操作要求與巡檢安排，定期檢視各項物業的用水表現及異常情況，並透過內部覆核及對承辦商的要求，確保符合適用法例及物業管理規範。

環境、社會及管治報告

我們的用水由市政供水公司提供，用作綠化、清潔、日常辦公等用途。於報告期間，我們在求取適用水源上並未遇到任何問題。受季節、天氣及物業性質影響，各地點的用水需求存在差異；我們按實際需要調整用水頻次與分配，並以月度或季度方式比較不同物業的用水強度，以掌握趨勢、識別偏差及安排跟進。

我們積極提倡珍惜水資源的理念，要求員工節約用水，提升用水效益。我們實施的節水措施包括：

- 適時調整綠化及保潔的用水頻率和用量
- 於取水點設置開關或上鎖，減少水資源浪費
- 定期檢查及維護用水設備以及監察公共區域的用水情況
- 於物業的公共區域採用噴灌滴管灌溉，減少用水量
- 於辦公區域張貼減少耗水的海報，加強員工節約用水意識

關鍵績效指標		單位	2025年	2024年
用水	水資源消耗總量	立方米	2,595,723.08	1,921,048.79
	水資源消耗強度	立方米／ 百萬平方米	56,240.15	67,529.86

由於本集團於2025年進一步擴展用水數據的統計範圍，整體水資源消耗總量有所上升。儘管如此，水資源消耗強度顯著下降，反映在管理項目數目增加的情況下，單位面積用水水平整體有所改善。

廢棄物管理

本集團重視廢棄物管理，已把分類、收集、暫存、移交及處置納入日常管理及監察程序，並規範承辦商的准入及表現要求；對於不同物業及工序，我們按實際需要設置相應的操作要求與巡檢安排，定期檢視各地點的廢棄物產生量與去向，確保做法符合適用法例及物業管理規範。於報告期間，我們未有發現涉及廢棄物處置的重大違規事件，並會持續跟進改善空間。

基於業務性質，我們會產生生活垃圾、紙張、廚餘等無害廢棄物，亦會產生少量廢棄燈泡、墨盒、硒鼓、電池、消殺類藥品容器等有害廢棄物。為免廢棄物排放對周邊環境造成重大負擔，我們會妥善管理所有廢棄物，將廢棄物分類收集，並交由合資格第三方清運處置。就不同物業的廢棄物表現，我們按月或按季比較總量及強度，識別波動原因並安排跟進。

為減少對環境的影響，我們按年度設定可量度的減廢目標，並推行多項措施，包括在辦公及物業範圍內加強源頭減量(例如優先以電子方式處理文書)；於樓宇及公共區域增設或優化分類回收點並清晰標示；將減廢及回收要求納入承辦商服務條款及評核；定期向前線人員提供指引與培訓，並就異常情況設立通報與糾正機制。我們會持續透過例行檢視追蹤成效，必要時調整資源與安排，以達致既定的減廢與回收目標。我們提倡從源頭減廢的理念，鼓勵員工盡量使用線上方式辦公，減少紙張消耗，並指導員工將紙張、塑膠、金屬等進行回收。

關鍵績效指標		單位	2025年	2024年
無害廢棄物	無害廢棄物總量	噸	678.03	132.67
	無害廢棄物強度	噸/百萬平方米	14.69	4.66
有害廢棄物	有害廢棄物總量	噸	4.47	0.64
	有害廢棄物強度	噸/百萬平方米	0.10	0.02

環境、社會及管治報告

由於本集團於2025年進一步完善廢棄物數據的收集及統計方式，並按營運控制原則擴展涵蓋的營運項目，無害及有害廢棄物的申報數據較上年度有所增加。相關變化主要反映報告範圍及數據完整性的提升，未能與2024年度作直接比較。

應對氣候變化

在全球減碳與提升韌性的背景下，本集團關注主要營運地區的政策與市場走勢，並參照「2030 碳達峰、2060 碳中和」的大方向，持續把綠色、低碳與韌性原則融入日常管理與服務。

本集團把氣候相關考量納入營運與管理決策，優先推動能效提升、設施韌性及數據化管理，並以年度目標與重點指標檢視進度與成效。為確保披露清晰可比較，以下內容按治理、策略、風險管理及指標與目標四個範疇呈現本期的工作重點與成果。

氣候變化管治體系

董事會監督

董事會對氣候相關事宜承擔最終監督與問責職能。董事會每年按計劃審閱管理層提交的治理匯報，內容涵蓋風險與機遇清單、年度行動計劃、關鍵指標與目標的進度與成效、情景分析的主要假設與結論、資源需求及監管動向。

如遇重大或緊急氣候事件，例如超強熱帶氣旋引致的長時間停電或重大水浸，管理層須即時提交特別報告，並啟動分級通報安排，協助董事會研判對營運的影響及所需改善安排。

董事會並就風險承受水平與資本開支優先次序提供指引，確保決策與本集團策略及持續經營能力一致。

管理層統籌

董事會已指定副總經理級別的管理人員為氣候相關事宜的指定負責人，負責日常監督與跨部門統籌，將董事會的方向轉化為年度計劃與資源配置，設定與追蹤關鍵指標，並按既定安排定期檢視進度，至少每半年度向董事會更新風險與機遇、行動計劃及資源運用等最新情況與建議；遇重大事件，將即時通報並啟動相應決策程序，同步提交事件成因、影響評估、臨時保護措施及後續改善方案，作為董事會判斷與資源調配的依據。

氣候與韌性工作小組職能分工

在副總經理及高級管理人員的領導下，可持續發展工作小組下設氣候與韌性工作小組，由物業營運、工程維修、採購與供應鏈、風險與內控、財務及相關職能組成，主要職責包括：

- 就物理與轉型風險的識別與評估提出建議，維護與更新風險與機遇清單；
- 協調節能與設施韌性等重點項目的排期與執行，跟進里程碑與資源使用；
- 管理排放與能源數據的收集、核對與內部覆核，支援範圍一及範圍二的披露，並按計劃逐步拓展至範圍三；
- 就供應鏈相關要求與合作安排提出建議，推進供應商配合低碳與合規要求。

能力與專業支援

本集團會按實際需要為董事及管理層提供適當及持續的支援，包括在需要時提供相關資訊或安排培訓，以協助其更充分理解與本集團營運相關的氣候事宜及管理安排。培訓內容將根據董事及管理層的實際需要安排。必要時，本集團亦會尋求外部專業意見，以提升相關方法及披露的質素與穩健性。

氣候變化應對策略

策略與韌性

本集團把氣候相關因素納入年度營運與中長期規劃，按管理需要設定短期(一至三年)、中期(三至十年)及長期(十年以上)的工作重點，優先處理對服務連續性與客戶體驗有直接影響的環節，包括防汛與排水、高溫時段的能源使用管理、室外及地下出入口安全，以及電梯與配電設施的穩定運作。

就業務模式與價值鏈而言，本集團的核心服務涵蓋秩序維持、環境清潔、綠化養護、設施維護與客戶服務，並按物業類型配合同步的工程維修與承辦商管理。氣候因素的主要影響表現在強降雨與短時強對流對排水能力與地下空間的壓力，高溫天氣推高公共區域用電與維護頻次，以及市場與合約對綠色服務要求的提升。本集團已於汛期前完成排水風險排查與重點位置清單更新，於高溫時段調整設備運行策略，並把效率與回應時間納入招標與續約評估。

在財務與營運層面，極端天氣期間或出現臨時維修、應急物資與加班等開支波動，個別項目亦可能面對短暫服務中斷與投訴處理壓力。中長期而言，能效改造與設備更新將影響維護成本與能耗支出，綠色服務的標準化亦會影響選商準則與保險覆蓋。本集團對節能改造、能源管理合約(EMC)、分布式能源與分期更新等方案採審慎推進原則，先在重點物業落地，達到成效後再逐步擴展。

本集團已把上述工作納入年度計劃與資源配置。涉及設施韌性、能效或客戶體驗的重要安排，管理層在提案時同步說明對服務連續性與成本的影響，並按需要檢視保險與承辦商條款；對需跨年度推進的措施，設定先後次序與里程碑，並於每個匯報期檢視進度與效果。

情景分析

我們綜合公開資訊與既有運作記錄，對強降雨、颱風及高溫的趨勢作定性研判，並把結果落實至年度風險優先次序、維護與巡檢排程及演練計劃。當數據及能力成熟後，會在代表性項目測試更細化的情景與時間框架，按測試結果擴展至更多資產與區域。

時間範圍工作重點與方向性影響

時間範圍	場景與關注點	管理安排	方向性影響
一至三年	<ul style="list-style-type: none"> • 汛期強降雨與短時強對流 • 高溫負荷上升 • 室外及地下出入口與配電安全 	<ul style="list-style-type: none"> • 汛前排水風險排查與重點位置清單更新 • 重要時段值守與分時運行 • 高峰期人手與備件保障 	<ul style="list-style-type: none"> • 應急維修與加班開支或有波動 • 個別場景短暫服務中斷風險上行
三至十年	<ul style="list-style-type: none"> • 能效表現與維護周期 • 綠色服務標準在合約層面的體現 	<ul style="list-style-type: none"> • 節能改造與設備更新 • 將效率與回應時間納入招標及續約 • 按需要調整保險覆蓋與免賠 	<ul style="list-style-type: none"> • 能耗與維護成本隨改造進度優化 • 保費隨覆蓋面調整
十年以上	<ul style="list-style-type: none"> • 社區能源結構與資產長周期維護 • 城市公共設施與社區功能變化 	<ul style="list-style-type: none"> • 評估分布式能源與回收再用的適配度 • 長周期資本維護之排期與里程碑 	<ul style="list-style-type: none"> • 資本性投入與長周期投資按需求與成本效益排序落地

策略與情景分析

本集團把氣候相關因素納入年度營運與中長期規劃，採用時間分層與相稱披露方式管理與呈現；短期界定為一至三年，中期界定為三至十年，長期界定為十年以上。管理重點包括防洪與排水、配電與後備、冷卻與能耗、室外與地下出入口安全，以及客戶服務的連續性與及時性。披露與實施範圍覆蓋本集團在管之住宅、商用及公共設施類項目，並按各物業的運作情況與地理分布設定具體措施與匯報節點。

情境設定與依據

我們採用兩類參考情境，分別反映升溫路徑與政策力度。升溫情境取自IPCC第六次評估報告的SSP1 2.6與SSP5 8.5，用以界定物理風險的高低範圍。政策情境取自NGFS的Net Zero 2050與Current Policies，用以比較轉型要求及相關成本的變化。評估覆蓋我們在管的住宅、商用及公共設施類項目，時間分為短期至二零三零年、中期至二零四零年、長期至二零六零年。

類別	參考情境	主要特徵	本報告用途
升溫路徑	IPCC AR6 SSP1 2.6	升溫幅度受控；極端高溫與強降雨仍會增加；海平面持續上升	作為物理風險的較低參考用於較審慎的工作安排與資源分配

類別	參考情境	主要特徵	本報告用途
升溫路徑	IPCC AR6 SSP5 8.5	升溫幅度明顯較高；高溫與暴雨的頻率與強度上升更為顯著；同時或連續出現的極端天氣情況較多	作為物理風險的上限參考用於壓力測試及相應提升韌性要求
政策力度	NGFS Net Zero 2050	政策更早且更嚴；合規與披露要求提高；能源及設備投資需提早部署	作為轉型風險偏高的情境用於規劃投資先後與合約安排
政策力度	NGFS Current Policies	政策大致維持現況或出現分歧；短中期壓力較輕；長遠物理風險與保費可能上行	作為轉型風險偏低的情境用於對照長遠的韌性投入與保障需求

我們使用公開的氣候與政策情境作分析基礎，並結合本集團的營運資料，包括近期極端天氣與服務中斷記錄、主要設備與系統的能效基準、排水與配電的備援能力，以及合約與保險的關鍵條款。上述資料僅用於支撐判斷，並在年度檢視時更新。

覆蓋範圍與時間框架

評估範圍涵蓋本集團在管之住宅、商用及公共設施類項目，時間框架為短期至二零三零年、中期至二零四零年、長期至二零六零年；為確保不同地區與業態的比較一致性，本集團建立五級風險評估體系(非常低、低、中、高、非常高)，並將物理風險分為4項急性(短時衝擊)，包括熱浪、極寒、極端降雨／內澇、颱風／強風與2項慢性(長期累積)，包括乾旱、海平面上升進行分析：

風險項目	短期(至2030年)		中期(至2040年)		長期(至2060年)	
	SSP1 2.6	SSP5 8.5	SSP1 2.6	SSP5 8.5	SSP1 2.6	SSP5 8.5
熱浪(急性)	中	中—高	中	高	中—高	非常高
極寒(急性)	低	低	低	低—中	低	低
強降雨／內澇(急性)	中	高	中—高	高	高	非常高
颱風／強風(急性)	中	中—高	中—高	高	高	非常高
乾旱(慢性)	低—中	中	中	中—高	中—高	高
海平面上升(慢性)	低	低—中	中	中—高	高	非常高

物理風險識別

風險類別	風險來源(情境)	受影響資產類型	受影響營運環節	潛在財務影響(方向性)	管理優先級
極端高溫(急性)	<ul style="list-style-type: none"> 升溫與熱浪頻率上升 (SSP5 8.5長期升至「非常高」) 能源需求高峰、冷卻負荷上升 	<ul style="list-style-type: none"> 機房、冷卻塔、空調系統 屋面設備、弱電間 公共區域(大堂、走廊) 	<ul style="list-style-type: none"> 冷卻與通風運行 設備降額/故障處理 前線員工排班與職安健 	<ul style="list-style-type: none"> 電力成本增加、峰段用電波動 設備維修與提前更換 客訴處理與潛在租戶流失 	高
極端低溫(急性)	<ul style="list-style-type: none"> 北方/高海拔地區低溫事件(低-低中) 凍結與供暖中斷風險 	<ul style="list-style-type: none"> 供暖設備、泵房、冷卻塔 供水管線、外牆滲口 半戶外通道 	<ul style="list-style-type: none"> 冬季運行與巡檢 低溫應急處理 防滑與住戶安全提示 	<ul style="list-style-type: none"> 管線維修、漏水與返工成本 滑倒意外與責任風險 投訴與補償安排 	中(區域性)
極端降雨/內澇(急性)	<ul style="list-style-type: none"> 暴雨/短時強降雨 高升溫情境下中長期升至「非常高」 	<ul style="list-style-type: none"> 地下車庫、泵房、配電房 升降機槽坑、集水坑 屋面排水與立管 	<ul style="list-style-type: none"> 排水/抽排能力 後備供電啟動 事件後復原(24-48小時) 	<ul style="list-style-type: none"> 設施受損與維修成本上升 服務中斷影響收入 保險免賠與保費上調 	非常高(沿海/低窪物業尤甚)

環境、社會及管治報告

風險類別	風險來源(情境)	受影響資產類型	受影響營運環節	潛在財務影響(方向性)	管理優先級
颱風/強風(急性)	<ul style="list-style-type: none"> 強風事件強度增強(中期→高;長期→非常高) 	<ul style="list-style-type: none"> 外牆構件、屋面設備 樹木、遮陽棚、招牌 高空附屬設施(天線、機架) 	<ul style="list-style-type: none"> 風季前巡檢與加固 撤場與臨時關閉安排 保險紀錄與取證 	<ul style="list-style-type: none"> 構件損壞與應急維修 人身/物業安全責任風險 索償延誤與免賠增加 	高-非常高
乾旱(慢性)	<ul style="list-style-type: none"> 降水減少與極端乾燥趨勢(長期升至「中-高」) 	<ul style="list-style-type: none"> 景觀綠化、灌溉系統 冷卻塔補水系統 公共區域清潔 	<ul style="list-style-type: none"> 節水管理、夜間灌溉 冷卻塔水效監測 清潔工序調整 	<ul style="list-style-type: none"> 景觀維護成本上升 冷卻性能下降導致能耗上升 清潔成本波動 	中
海平面上升(慢性)	<ul style="list-style-type: none"> 沿海城市風暴潮、倒灌 高升溫(SSP5 8.5)長期升至「非常高」 	<ul style="list-style-type: none"> 地下車庫、配電房、泵房 弱電井、關鍵走線通道 低窪區出入口 	<ul style="list-style-type: none"> 防浸加固工程 臨時通行/改道管理 風暴潮應急程序 	<ul style="list-style-type: none"> 中長期加固成本增加 保費水準與免賠上升 重大事件下的恢復成本高 	非常高(沿海)

物理風險潛在影響與應對措施

物理風險類型	潛在影響	應對策略
極端高溫(急性)	<ul style="list-style-type: none"> 冷卻及通風負荷上升，導致高峰時段能源使用及開支增加； 機房、冷卻塔及供電設備在高溫下更易出現降額或故障； 公共空間舒適度下降，增加住戶投訴及退租風險； 前線員工面臨中暑風險，需要調整工作時段及加強職安健措施。 	<ul style="list-style-type: none"> 制定高溫期間的運作安排，調整高峰時段的冷卻策略； 優化冷卻及通風系統調校及中央控制設定； 將泵房、冷卻系統及照明納入年度節能項目，配合分時電價降低成本； 為機房及屋面位置加設遮陽、通風及溫度監測； 加強前線人手調度、補水與休息安排，必要時改為夜間或非繁忙時段作業。
極端低溫(急性)	<ul style="list-style-type: none"> 供暖、供電及供水系統於低溫下可能出現凍結、堵塞或設備故障； 室外或半戶外公共區域結冰增加跌倒意外風險； 住戶對室內溫度及供暖穩定性的期望提高，投訴及補償糾紛風險上升。 	<ul style="list-style-type: none"> 冬季前檢查：管道保溫、外露位置覆蓋及備件儲備； 監測泵房、配電房及相關設備的最低溫度並設警報； 向住戶發布低溫提示，對高風險地面進行防滑處理或臨時封閉； 測試備用供暖及後備電源運作。

物理風險類型	潛在影響	應對策略
極端降雨(急性)	<ul style="list-style-type: none">• 低窪位置及地下設施(配電房、泵房、升降機槽坑、車庫等)可能出現積水受損；• 抽水設備及後備供電需長時間運作，增加耗材及保養支出；• 停運及恢復時間延長，影響服務連續性及收入確認；• 水浸後公共區域需額外清潔與復原，營運成本上升。	<ul style="list-style-type: none">• 雨季前完成渠道清理及排水系統檢查；• 加強低窪點、集水坑、止回閥、溢水位及屋面排水的巡查；• 預先布置臨時擋水板、沙包及流動抽水設備；• 測試主要泵組及發電機，確保燃料充足；強化升降機槽坑及配電房的防水細節；• 建立明確的大雨預警應對流程；• 事件後24-48小時內完成復原、乾燥及深度清潔。
颱風與強風(急性)	<ul style="list-style-type: none">• 外牆掛件、玻璃幕牆、百葉、屋面設備或高空設施可能受損；• 倒樹或高空墜物造成財物或人身風險；• 需臨時停用及撤場，提升應急維修成本；• 記錄不足可能影響保險索償。	<ul style="list-style-type: none">• 風季前進行系統性檢查：外牆掛設物、招牌、百葉、屋面設備、架台、天線等；• 修剪或加固具風險的樹木；清理易被風吹動的物品與鬆動構件；• 制定颱風警告下的臨時關閉與撤場清單；• 加強升降機與玻璃門窗保護；• 與保險公司確認通報要求、資料紀錄與索償程序，按內部指引保存照片與紀錄。

物理風險類型	潛在影響	應對策略
乾旱(慢性)	<ul style="list-style-type: none"> 綠化灌溉與景觀水體補水成本增加； 冷卻塔補水受限影響能源效率與室內舒適度； 市政供水緊張時清潔工作受影響； 長期乾燥增加塵埃與致敏原，影響住戶滿意度。 	<ul style="list-style-type: none"> 採用節水灌溉、分區控制、夜間灌溉、滴灌及耐旱植物； 回收空調冷凝水、雨水及地下滲水，經處理後再利用； 加強冷卻塔用水監測、檢查漏損，提高濃縮倍率； 清潔由淋洗→輕濕/定點處理； 向住戶說明季節性節水安排。
海平面上升(慢性 沿海及低窪地區)	<ul style="list-style-type: none"> 風暴潮及天文大潮期間地下設施受損風險大幅增加； 排水閘或止回裝置失效可能導致倒灌，延長恢復時間； 保險免賠額及保費中長期可能上升； 長期維修及加固成本增加。 	<ul style="list-style-type: none"> 強化重要邊界及進出口防洪保護：抬高地下入口、配電房與泵房門檻，加設擋水與防倒灌； 加固關鍵電纜通道與管線的防水點； 高潮期間實施臨時通行與人流改道； 建立資產級風暴潮風險圖與臨界水位清單並演練； 與保險方更新條款與免賠，將防浸與加固工程納入中長期維修計劃。

轉型風險識別

風險類別	風險來源	受影響資產/流程	受影響營運環節	潛在財務影響
政策與法規	<ul style="list-style-type: none"> 監管氣候披露深化 能效與綠色運維標準逐步收緊(有序轉型情境更早更嚴) 	<ul style="list-style-type: none"> 能源與環境數據體系 合同/採購合規條款 	<ul style="list-style-type: none"> 披露與審核(數據治理) 招投標/續約要求 	<ul style="list-style-type: none"> 披露與審核成本上升 不合規風險與投標失分
碳與能源價格	<ul style="list-style-type: none"> 有序轉型下碳價及電價上行、峰段波動增大(延遲轉型則後期更劇烈) 	<ul style="list-style-type: none"> 公共區域用能(冷卻、泵房、照明) 備援電源 	<ul style="list-style-type: none"> 能源成本管理 用能策略(分時/削峰) 	<ul style="list-style-type: none"> 能源成本與峰段費用上升 預算波動
技術與數碼化	<ul style="list-style-type: none"> 有序轉型推動能效/自動化技術升級;現行政策下投資動機較弱但落後風險累積 	<ul style="list-style-type: none"> 冷卻與通風系統 CMMS/IoT監測 	<ul style="list-style-type: none"> 維保策略(預防性) 成效驗證 	<ul style="list-style-type: none"> 前期投入↑; 若滯後,能效劣化與停機風險↓
市場與客戶	<ul style="list-style-type: none"> 客戶對舒適度、能效與披露透明度期望提升(有序轉型更快體現) 	<ul style="list-style-type: none"> 服務合約與SLA 室內環境品質(IEQ) 	<ul style="list-style-type: none"> 客訴與續約 招投標評分 	<ul style="list-style-type: none"> 續約率與中標率受影響 附加服務成本
聲譽與融資	<ul style="list-style-type: none"> 機構投資者與保險方愈發關注低碳轉型與韌性; 披露質量影響融資與保費 	<ul style="list-style-type: none"> 融資文件與盡調 保單條款 	<ul style="list-style-type: none"> 融資/保險談判 第三方評級 	<ul style="list-style-type: none"> 融資成本/保費上調風險 評級受損

轉型機遇之影響與推進措施

機遇類別	關鍵影響	推進措施	KPI/監察指標
能效與運維優化	<ul style="list-style-type: none"> 降低能耗與峰段費用； 穩定設備運行與客戶體驗 	<ul style="list-style-type: none"> 建立分項+分時監測； 冷卻/泵房/照明的節能改造路線圖； 電腦化維修管理系統(CMMS)/物聯網監測技術(IoT)導入與預防性維護 	<ul style="list-style-type: none"> 能源強度(kWh/百萬㎡) 峰段負荷下降(%) 設備停機時數↓
綠電/綠證試點	<ul style="list-style-type: none"> 排放與成本曲線優化； 外部評估加分 	<ul style="list-style-type: none"> 選取條件成熟城市試點綠電/綠證； 完整披露屬性與核證來源 	<ul style="list-style-type: none"> 綠電/綠證佔比(%) 相關排放下降量(tCO₂e)
低碳採購/承辦商管理	<ul style="list-style-type: none"> 服務穩定、質量與合規提升 	<ul style="list-style-type: none"> 在招標/續約引入能效與時效指標； 建立留痕與審核機制 	<ul style="list-style-type: none"> 合同覆蓋率(%) 重大偏差率↓
披露與融資	<ul style="list-style-type: none"> 改善評級、融資與保費 	<ul style="list-style-type: none"> Part D清單化管理； 季度數據內審+年度董事會審閱 	<ul style="list-style-type: none"> 披露準時率(%) 外部評級變化
客戶體驗與品牌	<ul style="list-style-type: none"> 續約與投標優勢 	<ul style="list-style-type: none"> 室內環境品質(IEQ)公示與極端天氣標準作業程序(SOP)； 成效案例沉澱到標書 	<ul style="list-style-type: none"> 續約率(%) 招投標加分項命中率

氣候相關財務影響

本集團在短期內或面對與極端天氣相關的臨時維修、應急物資及加班等支出波動，個別場景亦可能出現短時服務中斷與客訴處理壓力；在中期，隨着能效改造與維保優化逐步展開，預期相關投資與費用將通過運行優化與效率收益逐步對沖；至長期，資產維護策略、保費與免賠條款及外判合約等的結構性調整或對成本曲線與現金流時點造成影響。本集團將在資料與方法成熟後，於未來年度審慎補充方向性量化資訊。

風險管理

本集團已把氣候相關風險管理納入既有管理流程，按「識別—評估—優先排序—監察與觸發—回應與整改」推進，並與企業風險管理(ERM)銜接，由董事會監督、管理層統籌、ESG工作小組協調，職能部門落實至日常營運。

識別與更新

本集團綜合極端天氣事件紀錄、設施運作與能效數據、保險與維修資料，以及監管動向與客戶要求，定期整理實體風險(酷熱、強降雨/水浸、颱風/強風、極寒、乾旱、海平面上升)及轉型風險(政策與法規、碳與能源價格、技術與數碼化、客戶與市場、聲譽與融資)清單；遇重大事件或監管更新，啟動臨時更新。

評估與優先排序

本集團採用「可能性×影響程度」矩陣進行評分，影響維度涵蓋營運連續性、能源與維保成本、資產與資本開支、保險與合約安排、以及客戶體驗與聲譽，並按資產所在地區、業態特性及時間跨度(短期至2030/中期至2040/長期至2060)確定優先次序，用於指導年度資源配置。

監察與觸發

對高優先級風險設定監察指標與觸發值(如抽排能力、低窪及地下設施巡查頻次、備援電力運作時數、關鍵機電設備運轉參數、峰段用電負荷、室內環境參數等)。於季節性高風險時段或天氣預警生效時，實施加強巡檢、值守與通報。

回應與整改

本集團把識別結果轉化為年度工作計劃與預算安排，重點包括設施防護與復原(排水防洪、後備電源、關鍵設備保護)、能效與減排(運行優化與設備技改)、合約與供應管理(將安全、節能及回應時限納入條款)，以及極端天氣下的客戶服務與信息提示；事件發生後按時限完成復原、記錄與檢討，並納入整改追蹤。

與企業風險管理融合

重大氣候風險及行動進度按季向管理層／ESG工作小組匯報，年度向董事會呈報；相關流程與要求已同步納入企業風險名冊及內部監控文件，並於年度檢視時更新。

環境、社會及管治報告

環境目標

為加強環境表現管理，我們已訂立了四項環境目標，並積極透過各項計劃，實現這些目標。於報告期間，我們針對每項目標均獲得良好進展。

上述環境目標屬本集團持續推進的方向性目標，涵蓋本集團於報告期內按營運控制原則納入的相關營運範圍；本集團透過年度檢視、行動計劃及關鍵績效指標持續監察進度，並於本報告中披露相關執行情況。

指標	目標	採取計劃	報告期間進度
溫室氣體排放量	減少辦公室及項目公共區域的電力耗量	<ul style="list-style-type: none">分區域控制公共照明系統，並在合理範圍內減少其使用量在辦公區域張貼節電標籤，加強員工節電的意識在採購電子設備時優先選擇有助節能降耗的工具	進行中
廢棄物	加強廢物分類回收措施	<ul style="list-style-type: none">廢舊計算機及顯示器、墨盒等分類收集交由有關專業機構進行回收處理收集辦公垃圾後作集中回收處理，以減少廢物的棄置率	進行中

指標	目標	採取計劃	報告期間進度
能源使用	推動員工節約能源的意識	<ul style="list-style-type: none"> 鼓勵員工下班隨手關閉燈具、空調及辦公設備 減少使用辦公區域不必要的照明系統 在辦公區域張貼節能標籤，增加員工對節能降耗的關注 	進行中
用水	減少辦公室及項目公共區域的用水量	<ul style="list-style-type: none"> 陸續在物業管理項目採用噴灌滴管，減少耗水量 在辦公區域張貼減少耗水的海報 	已達成

本集團於報告期間檢視並延續既有之環境目標，認為相關目標仍切合本集團營運性質及管理重點，並持續透過既定措施推進執行及監察進度。

溫室氣體排放

本集團按營運控制邊界統計溫室氣體排放，涵蓋範圍一、範圍二及若干範圍三排放來源，並依據本報告所載之計量方法、排放因子及假設進行計算。於報告期間，本集團持續優化排放數據的收集、分類及內部核實流程，以提升資料的一致性及可追溯性，有助更有效地管理及監察溫室氣體排放表現。

關鍵績效指標	單位	2025年	2024年
溫室氣體排放			
溫室氣體排放量 (範圍一) ¹	噸二氧化碳當量	397.71	135.05
溫室氣體排放量 (範圍二) ^{2,3}	噸二氧化碳當量	83,168.77	37,606.88
溫室氣體排放量 (範圍三) ⁴	噸二氧化碳當量	3,730.58	935.55
溫室氣體排放總量(合計)	噸二氧化碳當量	87,297.06	38,677.48
溫室氣體減除/抵銷	噸二氧化碳當量	23,940.68	1.27
溫室氣體淨排放量	噸二氧化碳當量	63,356.38	38,676.21
溫室氣體排放強度(淨額)	噸二氧化碳當量 /百萬平方米	1,372.70	1,359.57

1. 範圍一指涵蓋由集團擁有或控制的業務直接產生的溫室氣體排放。本年度範圍一按照固定源、道路車輛、非道路車輛的具體類型及燃料類別進行細分計算。
2. 範圍二指涵蓋來自集團內部消耗(購回來的或取得的電力)、熱能等所引致的「間接能源」溫室氣體排放。
3. 本集團於報告期間並無購買綠電或使用市場基礎的電力合約，故範圍二排放以地區基準(location-based)方式計算；市場基準(market-based)排放與地區基準一致。
4. 範圍三為集團價值鏈中於集團外產生的其他間接溫室氣體排放。本年度受數據可得性所限，披露僅涵蓋廢紙棄置(類別5：營運過程產生的廢棄物)、食水供應所涉及之間接排放(類別1：購買商品與服務)、污水處理過程所產生的間接排放(類別5：營運過程產生的廢棄物)，以及員工乘搭航班的商務差旅(類別6：商務差旅)。其餘類別將按實際情況逐步納入。

於本報告期間，本集團沒有使用任何碳信用或抵銷安排以達成氣候相關目標；倘未來因營運或法規需要採用碳信用，本集團將披露其來源、認證標準及依賴程度。

於本報告期間，本集團未有把氣候相關指標直接納入薪酬或獎賞機制；相關安排將按業務需要及資源情況定期檢視，如作出調整，將於後續報告中如實披露相關設計及量度方法。

攜手同行

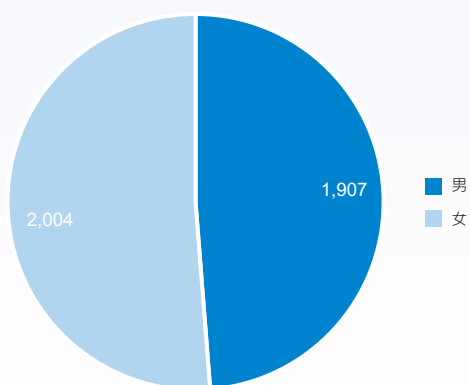
我們秉承以人為本的用人原則，對每位員工均一視同仁，提供和諧、共融、平等的工作環境，禁止任何方式的歧視，同時恪守與僱傭相關的法律及規例，包括但不限於《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國促進就業法》、《中華人民共和國職業病防治法》及《禁止使用童工規定》等。我們向員工報以具有市場競爭力的薪酬和福利，提供充足的職業培訓與發展機會，並關注他們的身心健康，務求讓員工與集團共同成長。

於報告期間，本集團在有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視、其他待遇及福利相關法律及規例方面並無涉及任何重大的違規行為。

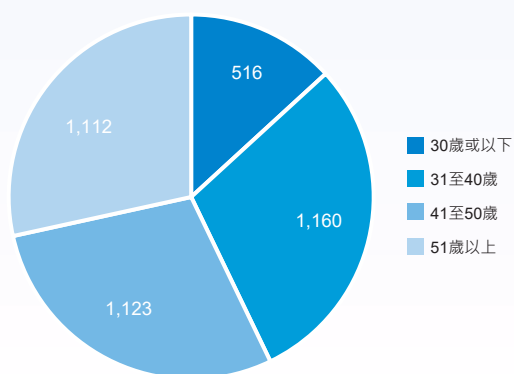
僱傭概況

截至2025年12月31日，本集團一共聘用3,911名員工，當中118名為兼職員工。以下為員工按性別、年齡及地區分佈以及離職比率：

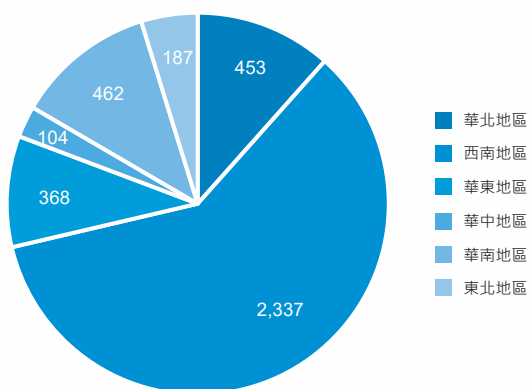
按性別分類 (單位：人)



按年齡分類 (單位：人)



按工作地點分類 (單位：人)



員工離職比率	2025年	2024年
按性別劃分		
男性	26.9%	27.34%
女性	32.5%	25.69%
按地區劃分		
華北地區	26.3%	21.45%
西南地區	22.7%	22.59%
華東地區	28.3%	31.30%
華中地區	55.8%	54.21%
華南地區	71.2%	30.57%
東北地區	12.8%	19.82%
按年齡組別劃分		
30歲以下	56.2%	38.06%
31-40歲	25.9%	23.99%
41-50歲	17.7%	21.38%
51歲以上	33.8%	26.53%

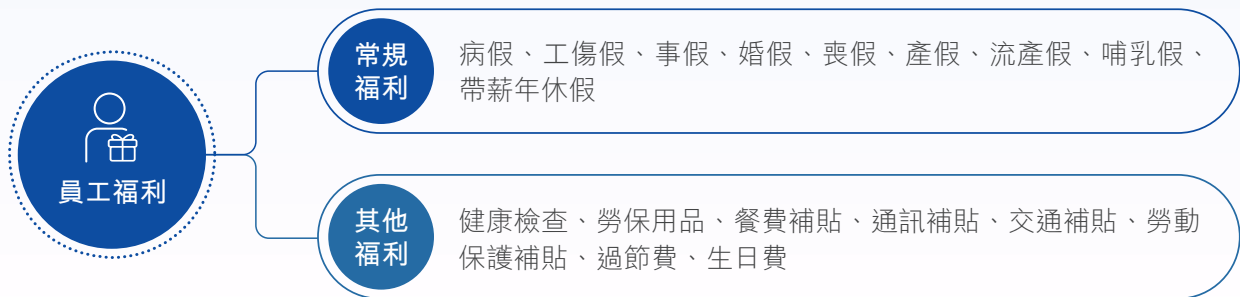
人才招聘

本集團制定《和泓服務集團勞動保護管理制度》，秉持多元化及平等原則，尊重員工的不同背景和文化，並對任何基於性別、年齡、婚姻或家庭狀況、懷孕、殘疾、種族或宗教等因素的歧視實行零容忍政策。

我們透過多元化的招聘渠道，如網絡平台、媒體招聘、內部競聘、招聘會及校園招聘等，吸引合適人才加入本集團。為提升招聘質素，我們設立清晰的甄選要求，由用人部門及人力資源團隊共同審視應聘者的專業能力、誠信紀錄及合法工作資格，以確保整體招聘流程符合適用法規及本集團的操守標準。

薪酬福利

我們為員工提供具市場競爭力的薪酬福利，照顧員工福祉。我們透過《和泓服務集團薪酬福利管理制度》、《和泓服務集團社會保險及住房公積金管理制度》及《和泓服務集團考勤與休假管理制度》規範薪酬福利管理。我們每年檢視薪酬架構，參考市場薪酬調查結果及集團營運表現調整薪酬水平，確保薪酬政策能支持人才發展及企業長遠策略。本集團會不時檢討薪酬福利制度，以有效吸引並挽留人才。根據《中華人民共和國社會保險法》，我們為員工繳納社會保險及住房公積金。此外，員工亦可享有以下福利：





除了提供多元化的福利，我們亦會不時舉辦各項員工活動，提高員工對集團的歸屬感。我們亦致力構建開放、透明的職場文化，會透過座談、面談及線上等渠道與員工進行雙向溝通，了解他們的意見和期望，並作出適當回應，致力讓集團成為員工的首選僱主。

健康安全

本集團致力為員工提供健康、安全和舒適的工作環境，恪守《中華人民共和國職業病防治法》、《工傷保險條例》等相關法律及規例。我們已取得ISO45001:2018職業健康及安全管理體系認證，並制定全面的職業健康與安全制度，包括但不限於《緊急事件處理預案》、《和泓服務集團勞動保護管理制度》及《和泓服務集團安全防護控制程序》等，指導員工實施嚴格的職業安全健康管理，保障員工安康。

於報告期間，我們並不知悉本集團涉及有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的重大違規行為。

我們採納的職業安全健康措施包括但不限於：

 <p>健康</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 為新入職員工安排體檢 • 為易患職業病和特殊崗位人員安排身體檢查 • 為女性職工安排年度婦科檢查 • 為所有員工安排年度體檢 • 為員工提供勞保用品，如工作服、電工鞋、手套、防暑降溫用品、防蚊蟲叮咬用品等
 <p>安全</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 根據《緊急事件處理預案》預防及處理突發事故，包括交通事故、人員傷亡、自然災害、停電、停水、爆炸、電梯故障等 • 定期識別安全風險，如漏電、車禍、中暑、火災等，並制定控制措施，減低風險發生的機會，降低對集團員工和社區居民所產生的影響

於報告期間，本集團錄得9宗輕微工傷事故，主要涉及摔傷、撞傷、扭傷、砸傷等，集團亦對受傷員工進行慰問，並密切關注受傷員工的康復情況。

環境、社會及管治報告

指標	單位	2025年	2024年	2023年
因工亡故人數	人	0	1	1
因公亡故比率	%	0.00%	0.02%	0.02%
因工傷損失工作日數	天	874	1,418	1,757

發展培訓

為了維持和提升業務發展，我們鼓勵員工持續學習最新的行業知識和技術，不斷精益求精。我們制定《培訓管理制度》，為員工提供充足的培訓機會。人力資源部門每年會評估員工的學習需求，並根據集團業務發展策略和市場發展，制定培訓計劃，安排各種內部及外部培訓，提升員工的專業知識技能、管理能力、綜合素質等。自2024年度起，集團推行「和泓暖服務模式」，通過強化員工服務意識，提升員工服務技能，並制定暖服務考評及激勵機制，引導員工積極為業主提供暖心服務，傳遞物業服務溫暖，不斷優化和泓服務軟實力，提高市場競爭力。

於報告期間，培訓課程涵蓋新員工培訓、崗位技能培訓、個人素質、客戶服務、安全培訓、節能降耗培訓等，員工參加培訓比例為100%。

	2025年	2024年
平均培訓時數(小時)		
男	35.46	37.81
女	29.76	36.72
管理層	12.32	32.41
中層員工	10.11	43.49
基層員工	35.38	36.57
培訓比例(%)		
男	100%	100%
女	100%	100%
管理層	100%	100%
中層員工	100%	100%
基層員工	100%	100%

環境、社會及管治報告

基於「開放創新、同創共成」的價值理念，我們希望員工與集團一同成長。故此，我們重視員工於集團內的職業發展，設有完善職業發展階梯，配合員工的職業發展方向。於崗位出現空缺時，我們遵循先內後外的原則，優先選擇合適的現有員工。我們設有《績效考核管理制度》，進行月度、季度和年度績效考核。考核指標包括財務指標、客戶服務、管理、培訓學習等。考核結果將作為員工職位調整及獎金發放的重要參考。

勞工準則

本集團嚴格杜絕童工及強制勞工，恪守《中華人民共和國未成年人保護法》及《禁止使用童工規定》等規定。我們制定《和泓服務集團勞動保護管理制度》，在招聘、入職審批、報到等過程審核應聘者的身份證明文件，確保其達到合法工作年齡，並非童工。為避免強制勞動的情況出現，我們亦於人力資源相關制度列明有關工作時數、休假、加班補償及離職的條款。員工每周工作40小時，如因工作需要加班，集團會依照勞工規定提供加班費和交通津貼。

若發現違規情況，本集團會即時將童工及強制勞工帶離工作場所並提供適切援助，亦會向有關部門作出申報，以及檢討僱傭常規的漏洞並加以改善。於報告期間，本集團並未發現工作場所內有任何童工或強制勞工。

優質服務

服務品質

集團堅持以客戶為中心，致力於通過高品質服務夯實品牌基礎。為維持優質的服務質素，我們已取得ISO9001:2015質量管理體系認證，並透過《和泓服務集團服務標準白皮書》、《物業服務業務管理控制程序》和《品質檢查管理控制程序》等相關制度，規範員工的服務流程和標準。集團的品質管理部每月會對各物業進行品質檢查，檢查方式包括物業公司自檢、品質管理部檢查及全國巡檢，全方位評估各物業項目的服務，確保符合標準。本年度品質檢查覆蓋率達100%，主要指標均達到集團內部標準。

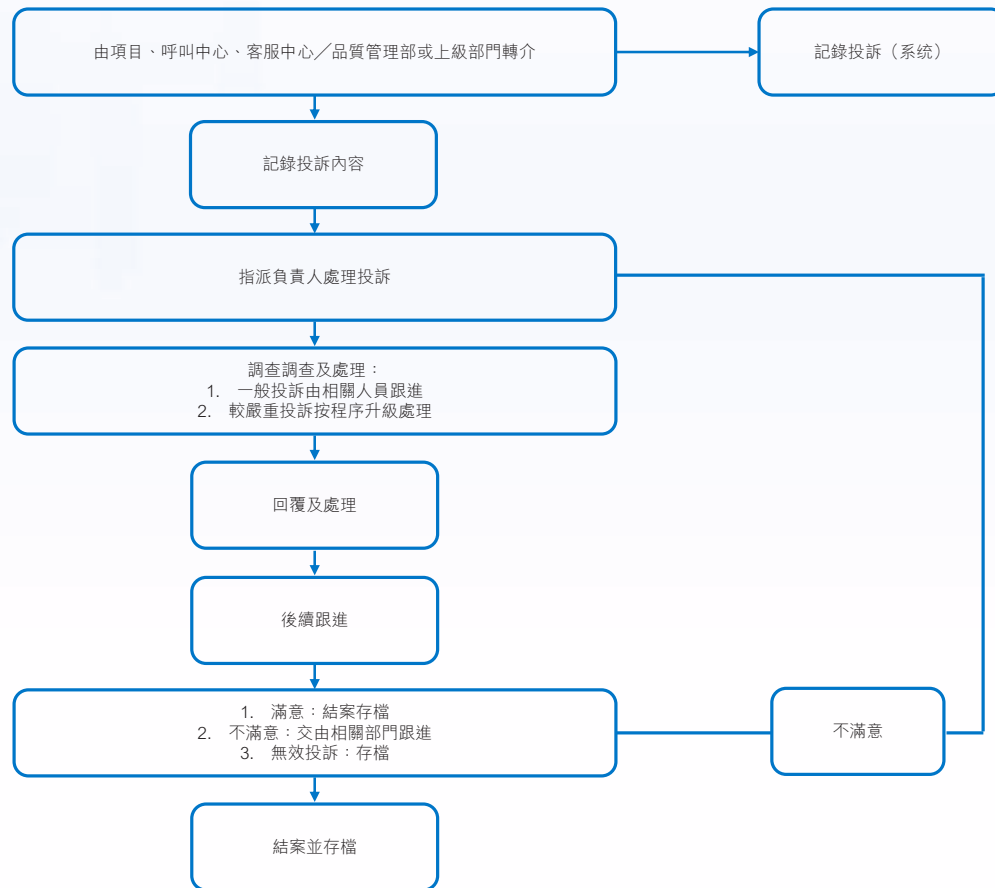
本年度，集團推出「誠暖雲臻·質啟新章」品質升級方案，並建立「1393」品質提升框架，以制度化方式進一步強化服務標準及品質管理要求。同時成立暖服務專業委員會，統籌標準落實、品質監督及跨區協調工作；並完善五感體驗標準化體系，將服務細節、現場體驗及客戶互動流程納入品質要求，提升服務的一致性與可感知度。

於內部管理方面，本集團持續運行三級培訓、五級巡檢及紅黃牌整改機制，提升團隊專業能力與風險控制水平；並引入「生命軸」與「生態軸」雙軸風險防控框架，加強對安全與品質風險的前瞻管理。此外，集團推動智慧與服務標杆項目建設，促進標準化落地與經驗複用，支持服務質量的持續改進與區域間的一致實施。

客戶溝通

本集團致力與業主及客戶保持緊密溝通，持續收集意見與期望，以推動服務品質提升。我們設有400客服中心並提供二十四小時服務，集中接收與跟進各項反饋。就工程管理、環境管理、客戶服務及安全管理等類別的投訴，我們設定明確的時限及責任分工。接獲投訴後即時指派項目負責人，一小時內與業主聯絡了解情況，二十四小時內提出應對方案；如屬重大或群體性投訴，於半小時內啟動升級處理並即時溝通。我們依據《集團客戶投訴處理規程》落實受理、調查、回覆、整改及結案等全流程管理，並以數據分析加強監督與考核，提升處理效率與客戶體驗。

本集團每年開展顧客滿意度評估，透過問卷、訪談及日常互動收集意見，重點關注回應時效、解決效果及服務專業度等指標，以識別改進領域並持續優化流程與資源配置。為保障客戶資料安全，我們在系統層面設有分級授權、訪問記錄與必要的加密措施，並針對人員操作制定信息保護要求，以確保客戶資料獲得妥善管理。於報告期間，本集團並無發現任何涉及產品與服務質量、客戶資料保障或廣告相關的重要違規事件。



本集團客戶投訴處理規程

環境、社會及管治報告

於報告期間，我們接獲90宗關於產品及服務的投訴，並已全部獲得及時處理。

接獲投訴的數目	單位	2025年
接獲投訴的數目	宗	90
投訴處理率	%	100%
投訴解決率	%	100%
投訴滿意率	%	81.9%

安全管理

本集團以保障業主與客戶安全為重點工作，已制定《設備設施巡視檢查規定》及《緊急事件處理預案》，定期檢查與維護消防通道、消防設備及地下空間等重點設施，識別並處理潛在風險，同時就火災、極端天氣、交通事故、罪案及設備故障等情況建立預防與應對安排，以確保場所環境與人員安全。

各物業於年度內持續開展安全及消防演習，涵蓋消防疏散、設備操作、應急聯動等內容，協助前線團隊掌握應急處置要求並提升安全意識。本集團並透過風險排查、現場抽查與內部通報機制加強安全管理，對識別的隱患制定整改措施並跟進完成情況，確保日常營運維持在受控水平。

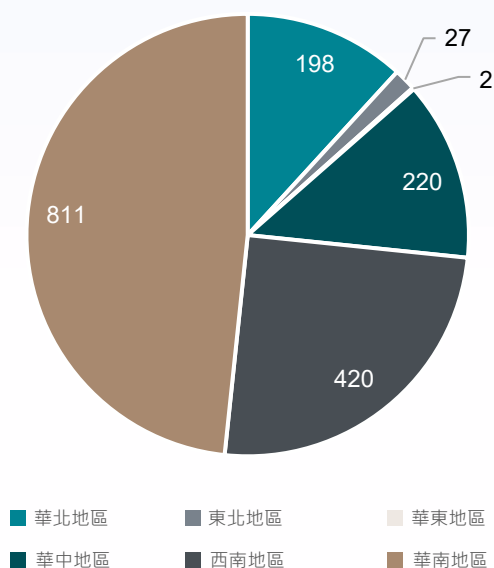
於報告期間，本集團未錄得重大安全事故。

合規管治

供應鏈管理

我們會與提供保安、保潔、工程等服務和提供辦公用品等的供應商合作。截至2025年12月31日，本集團共與1,678家供應商合作，全部位於中國大陸。供應商按地區分佈如下：

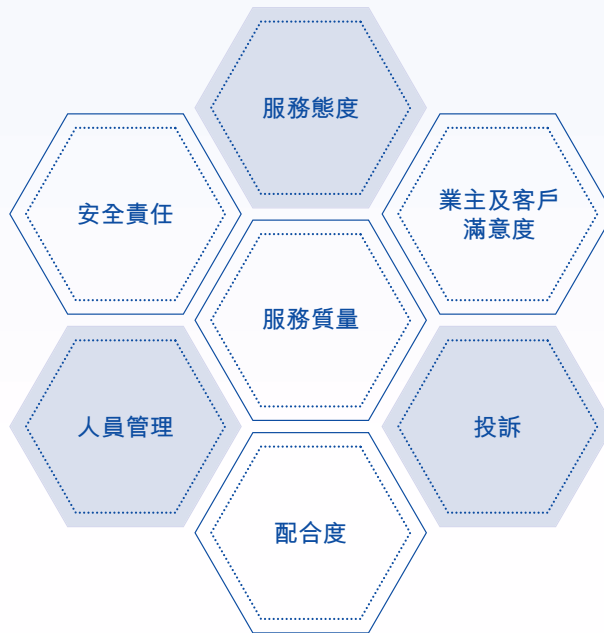
供應商按地區分類 (單位：家)



作為物業管理服務行業的市場參與者，我們致力透過自身影響力，與供應商攜手，推動供應鏈的可持續發展。我們會盡量優先採購較環保的產品或物料，及具節能措施的設備設施等，亦積極在物業項目引進電動車充電設備，希望將電動車普及化，減少燃油消耗。在甄選新供應商時，我們會對候選供應商進行全面評估，評估範疇涵蓋環境和社會風險，包括禁止使用童工及強制勞動。

我們於報告期間針對主要供應商的環境及社會風險進行風險評估。董事會及管理層負責監督整體供應鏈的環境及社會風險，並檢視管理措施的有效性，不斷優化供應商的風險管理制度。根據風險評估結果，我們並未發現有供應商被評為具有高風險。

除了關注供應商的環境及社會風險，我們亦十分重視彼等的產品及服務品質。本集團已制定《招標採購管理程序》、《供應商管理規定》及《合格供方管理控制程序》等制度，規範新供應商及現有供應商的甄選、評核及管理程序。我們會對候選新供應商進行實地考察，評估其資質、信譽、工作質量、商業誠信、安全水平、體系認證、工作環境等。對於現有供應商，我們亦會進行月度履約情況評估及綜合表現評估，確保供應商符合我們的要求。評估範疇包括：



如評估當中發現供應商有任何質量、安全、治安、消防事故等問題，我們會即時要求彼等整改。如發生重大問題或持續未能達標的情況，我們會考慮與該等供應商終止合作。於報告期間，我們對1,365個現有供應商進行了現場審查，佔現有供應商總數約81.3%。

產品責任

秉承以客為先的宗旨，我們致力為業主和客戶提供最優質的物業管理服務。我們謹遵與提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜相關的法律及規例，包括但不限於《物業管理條例》、《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國廣告法》等，並制定全面的品質管理制度，維持優質的服務質素，滿足甚至超越客戶期望。

我們每年根據服務性質、投訴記錄及營運風險進行產品責任議題的重大性檢視；基於業務性質，廣告、產品標籤及知識產權並非集團重大關注議題。惟本集團將持續監察並於情況變動時更新披露。

於報告期間，我們並未發現在產品責任相關法律及規例方面涉及任何重大違規行為。

私隱保護

為時刻保障業主和客戶私隱，我們已制定一系列私隱保障制度，包括《保密管理制度》及《和泓服務集團檔案管理規定》，要求相關員工及合作夥伴簽訂保密協議，在未經授權前不得將業主和客戶資料，包括但不限於業主姓名、電話、身份證號碼、住址、證件副本等向第三方泄露。

如相關人員需使用這些資料，須按程序獲得授權並獲得審批。我們亦制定了全面的信息網絡安全制度，以保護資料的完整性與可用性及保障數據安全。如有資料對外泄露，我們會及時作出跟進行動及調查，防止同類事件再次發生。於報告期間，我們並未發現任何違反客戶私隱或客戶資料外泄的投訴。

此外，我們已就資料分類、存取權限及保留期限設置內部控制要點，並定期為前線及客服人員提供相關培訓，以加強合規意識及操作水平。

反貪污

本集團謹遵與反貪污相關的法律及規例，維持商業道德和誠信，構建健康、廉潔的企業文化，杜絕一切賄賂、欺詐、勒索、利益衝突及洗黑錢等貪污及其他違法違規行為，嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反洗錢法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》及《中華人民共和國公司法》等相關法律及規例的要求，建立合規的營運環境。

我們已制定《公司反舞弊制度》，明確規範員工行為準則，要求員工在任何時候均秉持最高的道德標準，不得收受饋贈或其他第三方給予的利益、禮物或款待，並委派審計部及相關人員嚴格處理涉及職業道德問題的舉報，如有任何懷疑涉貪或違規情況，員工可透過電話、電郵及其他線上等方式向集團舉報。我們會適時進行調查並向管理層作出匯報。為保障舉報人的利益，我們會將其身份保密，並明確禁止任何形式的打擊報復行為。

為加深管理層及員工對商業道德及誠信相關知識及意識，我們會安排相關培訓課程。於報告期間，我們為管理層及員工安排了一小時的廉政相關培訓，培訓覆蓋率100%。

於報告期間，我們並不知悉任何涉及腐敗、勒索、欺詐及洗錢等法律及規例的重大不合規事宜。

回饋社會

社區投資

本集團作為物業服務供應商，一直心繫社區，透過各種社區投資活動，回饋社區。我們制定了《社區文化活動管理規定》，為本集團的社區投資及其他社區文化活動規範標準原則並提供指引。各社區會定期舉辦節日慶祝活動、園區美化活動、社區關懷活動、文化活動等，與社區居民共同參與，加強社區的凝聚性，同時為有需要的社群送上關懷。於報告期間，我們積極開展社區文化活動、環保活動以及關注弱勢群體。

社區投資總時數(小時)

參與人數(人)

24,473

5,477

社區文化

各個物業項目會舉辦多樣的社區文化活動，讓居民加強聯繫。於報告期間，我們為社區居民提供節日禮品並籌辦節日慶祝活動，為他們送上祝福。我們亦不時舉辦各項社區活動，如電影觀賞會、文化晚會、運動會和體育活動。

保護環境

各社區會舉辦環保活動，如植樹、社區美化活動等，與居民一同實踐綠色生活。於報告期間，我們邀請居民一同參與植樹活動和環保宣傳活動，以建立更美好、更綠色的社區。

弱勢群體

各社區員工會參與不同志願活動，身體力行為有需要的群體提供幫助。於報告期間，我們鼓勵員工擔任義工，進行探訪及義務服務，為社區的老年人送上溫暖。

關鍵績效指標的計算方法和排放系數參考

- 環境、社會及管治報告中計算環境關鍵績效指標的方式和排放系數參照聯交所發佈的《如何準備環境、社會及管治報告?—附錄二：環境關鍵績效指標匯報指引》，另有說明除外。
- 排放物及資源使用強度以本年度在管物業的總建築面積及位於北京之總部辦公室總面積為基準單位。
- 本集團之溫室氣體排放計算方法主要參照《溫室氣體盤查議定書(The Greenhouse Gas Protocol)》所載之原則及方法，並結合適用的本地及國際排放系數資料進行計算。就具體排放系數而言，因應本集團不同業務性質及營運地區，分別參考多項權威技術資料來源作為計算依據，包括環境保護部華南環境科學研究所發佈的《生活源產排污系數及使用說明》、國家發展改革委員會辦公廳發佈的《工業其他行業企業溫室氣體排放核算方法與報告指南》和European Environment Agency發佈的《EMEP/EEA Air Pollutant Emission Inventory Guidebook》。
- 電網溫室氣體排放因子參考生態環境部《關於發佈2022年電力二氧化碳排放因子的公告》。
- 就部分未能獲取具體營運地點實際能耗數據的項目，本集團在估算相關間接能源消耗時，參考具代表性的公共機構披露資料作計算基礎。
 - 處理食水每單位耗電量的溫室氣體排放系數參考香港水務署年報2022/23。
 - 處理污水每單位耗電量的溫室氣體排放系數參考香港渠務署可持續發展報告2022/23。
- 能源耗量轉換系數參考CDP發佈的《有關燃料數據轉換為MWh的技術說明》。

香港聯交所《環境、社會及管治報告指引》內容索引

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
A. 環境			
層面A1：排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。 註：廢氣排放包括氮氧化物、硫氧化物及其他受國家法律及規例規管的污染物。溫室氣體包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮、氫氟碳化合物、全氟化碳及六氟化硫。有害廢棄物指國家規例所界定者。	排放管理 廢棄物管理 環境目標	P.69-70; 74-75; 91-92
關鍵績效指標A1.1	排放物種類及相關排放數據。		
關鍵績效指標A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。		
關鍵績效指標A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面A2：資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。 註：資源可用於生產、儲存、運輸、樓宇、電子設備等。	能源管理 水資源管理 環境目標	P.71-73; 91-92
關鍵績效指標A2.1	按類型劃分的直接及／或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。		
關鍵績效指標A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。		
關鍵績效指標A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。		
關鍵績效指標A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位估量		不適用
層面A3：環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	綠色運營	P.69-94
關鍵績效指標A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
B. 社會			
僱傭及勞工常規			
層面 B1：僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	攜手同行	P.94-97
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。		
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面B2：健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	健康安全	P.97-99
關鍵績效指標B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。		
關鍵績效指標B2.2	因工傷損失工作日數。		
關鍵績效指標B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。		
層面B3：發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。 註：培訓指職業培訓，可包括由僱主付費的內外部課程。	發展培訓	P.99-101
關鍵績效指標B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。		
關鍵績效指標B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面 B4：勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則	P.101
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。		
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。		
營運慣例			
層面 B5：供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理	P.106-107
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。		
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目、以及有關慣例的執行及監察方法。		
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。		
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面B6：產品責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任	P.108
關鍵績效指標B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	本集團並無產品因安全與健康理由而須回收。	不適用
關鍵績效指標B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	客戶溝通	P.103-105
關鍵績效指標B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	基於業務性質，知識產權並非本集團重大關注議題。	不適用
關鍵績效指標B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	本集團並不涉及產品檢定及回收。	不適用
關鍵績效指標B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	私隱保護	P.108

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標		章節／聲明	頁數
層面B7：反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	反貪污	P.109
關鍵績效指標B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。		
關鍵績效指標B7.2	描述防範措施及舉報程式，以及相關執行及監察方法。		
關鍵績效指標B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。		
社區			
層面B8：社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	回餽社會	P.110
關鍵績效指標B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。		
關鍵績效指標B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
<p>19 發行人須披露有關以下方面的資料：</p> <p>(a) 負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構(可包括董事會、委員會或其他同等治理機構)或個人的資訊。具體而言，發行人須指出有關機構或個人及披露以下資訊：</p> <p>註：該機構或個人應在其職權範圍、授權、角色描述和其他適用於該機構或個人的相關政策中體現其責任。</p> <p>(i) 該機構或個人如何釐定當前或將來是否有適當的技能和勝任能力來監督應對氣候相關風險和機遇的策略；</p> <p>(ii) 該機構或個人獲悉氣候相關風險和機遇的方式和頻率；</p> <p>(iii) 該機構或個人在監督發行人的策略、重大交易決策和風險管理程序及相關政策的過程中，如何考慮氣候相關風險和機遇，包括該機構或個人是否有考慮與該等氣候相關風險和機遇相關的權衡評估；</p> <p>(iv) 該機構或個人如何監督有關氣候相關風險和機遇的目標制定並監察達標進度(見第37段至第40段)，包括是否將相關績效指標納入薪酬政策以及如何納入(見第35段)；及</p>	<p>氣候變化管理體系；董事會聲明</p> <p>能力與專業支援</p> <p>董事會監督；管理層監督</p> <p>策略與韌性、氣候變化應對策略；可持續發展風險管理</p> <p>環境目標；溫室氣體排放；董事會聲明</p>	<p>P.75-76; 61</p> <p>P.76</p> <p>P.75-76</p> <p>P.77; 84-88; 89-90</p> <p>P.91-92; 93-94; 61</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
<p>(b) 管理層在用以監察、管理及監督氣候相關風險和機遇的管治流程、監控措施及程序中的角色，包括以下資訊：</p> <p>(i) 該角色是否被委託給特定的管理層人員或管理層委員會以及如何對該人員或委員會進行監督；及</p> <p>(ii) 管理層可有使用監控措施及程序協助監督氣候相關風險和機遇；如有，這些監控措施及程序如何與其他內部職能部門進行整合。</p>	<p>管理層統籌；可持續發展架構</p> <p>管理層統籌；氣候與韌性工作小組職能分工</p> <p>風險管理；與企業風險管理融合</p>	<p>P.76; 62</p> <p>P.76</p> <p>P.89-90</p>
<p>20. 發行人須披露其資訊，以讓人理解其合理預期可能在短期、中期或長期影響其現金流量、融資渠道或資本成本的氣候相關風險和機遇。具體而言，發行人須：</p> <p>(a) 描述合理預期可能在短期、中期或長期影響發行人的現金流量、融資管道或資本成本的氣候相關風險和機遇；</p> <p>(b) 就發行人已識別的每項氣候相關風險，解釋發行人是否認為該風險是與氣候相關物理風險或與氣候相關轉型風險；</p> <p>(c) 就發行人已識別的每項氣候相關風險和機遇，具體說明其合理預期可能影響發行人的時間範圍(短期、中期或長期)；及</p>	<p>氣候變化應對策略；物理風險識別，轉型風險識別；氣候相關財務影響</p> <p>物理風險識別；轉型風險識別</p> <p>時間範圍工作重點與方向性影響；策略與韌性；覆蓋範圍與時間框架</p>	<p>P.77-88; 89</p> <p>P.82-83; 87</p> <p>P.78; 77; 81</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
(d) 解釋發行人如何定義短期、中期及長期，以及這些定義如何與其策略決定規劃範圍掛鉤。	策略與韌性；覆蓋範圍與時間框架；情景分析	P.77; 81; 78-80
業務模式和價值鏈		
21. 發行人須披露讓人瞭解氣候相關風險和機遇對其業務模式和價值鏈的當前和預期影響的資訊。具體而言，發行人須作如下披露：		
(a) 描述氣候相關風險和機遇對發行人的業務模式和價值鏈的當前和預期影響；及	策略與韌性；物理風險識別；轉型風險識別；氣候相關財務影響	P.77; 82-83 87-89
(b) 描述在發行人的業務模式和價值鏈中，氣候相關風險和機遇集中的地方(例如，地理區域、設施及資產類型)。	物理風險識別；覆蓋範圍與時間框架；策略與韌性	P.82-83; 81; 77

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
策略和決策		
<p>22. 發行人須披露讓人瞭解氣候相關風險和機遇對其策略和決策的影響的資訊。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 有關發行人已經及將來計劃在其策略和決策中如何應對氣候相關風險和機遇的資訊，包括發行人計劃如何實現任何其所設定的氣候相關目標，以及任何法律或法規要求達到的目標。具體而言，發行人須披露以下資訊：</p> <p>(i) 因應氣候相關風險和機遇而在當前及預期將來對發行人業務模式(包括資源配置)作出的變動；</p> <p>(ii) 已經或預期將進行的任何適應或減緩工作(直接或間接)；</p> <p>(iii) 發行人任何與氣候相關轉型計劃(包括制定轉型計劃時使用的主要假設的資訊，以及該計劃所依賴的因素)，或若發行人並未有這樣的計劃，則作適當的否定聲明；</p> <p>(iv) 發行人計劃如何實現第37至40段所述的任何氣候相關目標(包括任何溫室氣體排放目標(如有))；及</p>	<p>策略與韌性；氣候相關財務影響</p> <p>排放管理；能源管理；水資源管理；廢棄物管理；環境目標；策略與韌性</p> <p>氣候相關財務影響；溫室氣體排放(否定聲明)</p> <p>環境目標；能源管理；排放管理；溫室氣體排放</p>	<p>P.77; 89</p> <p>P.69-75; 91-92; 77</p> <p>P.89; 94</p> <p>P.91-92; 69-72; 93-94</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
23. 發行人須披露先前各匯報期內按照第22(a)段所披露計劃的進度。	董事會聲明；環境目標；排放管理；能源管理；水資源管理；廢棄物管理；溫室氣體排放	P.61; 69-75; 93-94
財務狀況、財務表現及現金流量		
當前財務影響		
24. 發行人須披露以下定性和量化資料：		
(a) 氣候相關風險和機遇如何影響發行人在匯報期的財務狀況、財務表現及現金流量；及	氣候相關財務影響	P.89
(b) 當存在將導致下一匯報年度相關財務報表中的資產和負債賬面價值發生重要調整的重大風險時，關於第24(a)段中識別的氣候相關風險和機遇的資訊。	氣候相關財務影響 (否定聲明)	P.89
預期財務影響		
25. 發行人須披露以下定性和量化資料：		
(a) 發行人經考慮其管理氣候相關風險和機遇的策略後，並考慮到以下各項，預期其財務狀況在短期、中期及長期內將如何變化：	氣候相關財務影響；策略與韌性；情景分析	P.89; P.77-88
(i) 其投資及處置計劃；及		
(ii) 其為實施策略所需的資金的計劃資金來源；及		
(b) 基於發行人管理氣候相關風險和機遇的策略，其預計其財務業績及現金流量在短期、中期及長期的變化。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
氣候韌性		
<p>26. 在考慮發行人已識別的氣候相關風險和機遇後，發行人須披露資訊，使他人了解發行人的策略及業務模式對氣候相關變化、發展或不確定性的韌性。發行人須按與其情況相稱的做法，使用與氣候相關的情景分析來評估其氣候韌性。提供量化資訊時，發行人可披露單一數額或區間範圍。具體而言，發行人須披露：</p> <p>(a) 發行人截至匯報日對其氣候韌性的評估，其有助於了解：</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 發行人的分析結果對其策略和業務模式的影響(如有)，包括發行人需要如何應對氣候相關情景分析中確定的影響； (ii) 發行人對氣候韌性的評估中考慮的重大不確定因素的範疇；及 (iii) 發行人根據氣候發展調整其短期、中期和長期策略和業務模式的能力； 	<p>情景分析：策略與韌性</p>	<p>P.77-88</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
<p>(b) 如何及何時進行氣候相關情景分析，包括：</p> <p>(i) 使用的輸入數據，包括：</p> <p>(1) 發行人在分析中使用的氣候相關情景及其來源；</p> <p>(2) 分析是否涵蓋多種不同的氣候相關情景；</p> <p>(3) 分析所使用的氣候相關情景是否與氣候相關轉型風險或氣候相關物理風險有關；</p> <p>(4) 發行人在其情景中是否使用了與最新氣候變化國際協議相一致的情景；</p> <p>(5) 發行人為何認為所選擇的氣候相關情景與評估其氣候相關變化、發展或不確定性的韌性相關；</p> <p>(6) 發行人在分析中所使用的時間範圍；及</p> <p>(7) 發行人分析所涵蓋的營運範圍(例如分析所涵蓋的營運地點及業務單位)；</p> <p>(ii) 發行人在分析中所作的關鍵假設；及</p> <p>(iii) 進行氣候相關情景分析的匯報期。</p>	<p>情景設定與依據； 覆蓋範圍與時間框架； 情景分析</p>	<p>P.78-81</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
(III) 風險管理		
<p>27. 發行人須披露以下資訊：</p> <p>(a) 發行人用於識別、評估氣候相關風險，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程及相關政策，包括有關以下方面的資訊：</p> <p>(i) 發行人使用的輸入資料及參數(例如資料來源及程序所涵蓋的業務範圍)；</p> <p>(ii) 發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來識別氣候相關風險；</p> <p>(iii) 發行人如何評估有關風險的影響的性質、可能性及程度(例如發行人可有考慮定性因素、量化門檻或其他所用標準)；</p> <p>(iv) 發行人可有及如何就氣候相關風險相對於其他類型風險的優次排列；</p> <p>(v) 發行人如何監察其氣候相關風險；及</p> <p>(vi) 與上一個匯報期相比，發行人可有及如何改變其使用的流程；</p>	<p>風險管理；與企業風險管理融合；物理風險識別；轉型風險識別</p>	<p>P.89-90; 82-83; 87</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
(b) 發行人用於識別、評估氣候相關機遇，以及釐定當中輕重緩急並保持監察的流程(包括發行人可有及如何使用氣候相關情景分析來確定氣候相關機遇的資訊)；及	策略與韌性；轉型機遇之影響與推進措施；情景分析	P.77; 78-81; 88
(c) 氣候相關風險和機遇的識別、評估、優次排列和監察流程，是如何融入發行人的整體風險管理流程，以及融入的程度如何。	風險管理；與企業風險管理融合；董事會監督；管理層統籌	P.89-90; 75-76
(IV) 指標及目標		
溫室氣體排放		
28. 發行人須披露匯報期內的溫室氣體絕對總排放量(以公噸二氧化碳當量表示)，並分為：	溫室氣體排放	P.93-94
(a) 範圍1 溫室氣體排放；		
(b) 範圍2 溫室氣體排放；及		
(c) 範圍3 溫室氣體排放。		

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
<p>29. 發行人須：</p> <p>(a) 除非管轄機關或發行人上市之另一交易所另有要求，否則發行人須根據《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準(2004年)》計量其溫室氣體排放；</p> <p>(b) 披露其用於計量溫室氣體排放的方法，包括：</p> <p>(i) 發行人用於計量其溫室氣體排放的計量方法、輸入資料及假設；</p> <p>(ii) 發行人為何選擇該計量方法、輸入資料及假設計量溫室氣體排放；及</p> <p>(iii) 發行人在匯報期對計量方法、輸入資料及假設進行的任何變更以及變更原因；</p> <p>(c) 就根據第28(b)段披露的範圍2 溫室氣體排放，披露其以地域為基準的範圍2 溫室氣體排放，並提供有助於了解該排放的任何所需合約文書的資訊；及</p> <p>(d) 就根據第28(c)段披露的範圍3 溫室氣體排放，根據《溫室氣體核算體系：企業價值鏈(範圍3)核算與報告標準(2011年)》所述的範圍3 類別披露發行人計量範圍3 溫室氣體排放中包含的類別。</p>	<p>溫室氣體排放；關鍵績效指標的計算方法和排放系數參考</p>	<p>P.93-94; 111</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
氣候相關轉型風險		
30. 發行人須披露容易受氣候相關轉型風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	轉型風險識別；氣候相關財務影響(說明性披露)	P.87; 89
氣候相關物理風險		
31. 發行人須披露容易受氣候相關物理風險影響的資產或業務活動的金額及百分比。	物理風險識別；氣候相關財務影響(說明性披露)	P.82-83; 89
氣候相關機遇		
32. 發行人須披露涉及氣候相關機遇的資產或業務活動的金額及百分比。	轉型機遇之影響與推進措施；策略與韌性；氣候相關財務影響(說明性披露)	P.88; 77; 89
資本運用		
33. 發行人須披露用於氣候相關風險和機遇的資本開支、融資或投資的金額。	氣候相關財務影響(說明性披露)；策略與韌性	P.89; 77

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
內部碳定價		
34. 發行人須披露如下：		
(a) 闡釋發行人可有及如何在決策中應用碳定價(例如投資決策、轉移定價及情景分析)；及	不適用	不適用
(b) 發行人用於評估其溫室氣體排放成本的每公噸溫室氣體排放量定價；	不適用	不適用
或適當的否定聲明，確認發行人沒有在決策中應用碳定價。		
薪酬		
35. 發行人須披露氣候相關考慮因素可有及如何納入薪酬政策，或提供適當的否定聲明。這可能構成根據第19(a)(iv)段作出的披露的一部分。	不適用	不適用
行業指標		
36. 本交易所鼓勵發行人披露與一項或多項特定的業務模式和活動有關的行業指標，或與參與有關行業常見特征有關的行業指標。在決定披露哪些行業指標時，本交易所鼓勵發行人參考《〈國際財務報告可持續披露準則S2號〉行業披露指南》和其他國際環境、社會及管治報告框架規定的行業披露要求所述的與披露主題相關的行業指標，並考慮其是否適用。	編制依據	P.55

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
氣候相關目標		
<p>37. 發行人須披露(a)其為監察實現其策略目標的進展而設定的與氣候相關的定性及量化目標；及(b)法律或法規要求發行人達到的任何目標，包括任何溫室氣體排放目標。發行人須就每個目標逐一披露：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 用以設定目標的指標； (b) 目標的目的(例如減緩、適應或以科學為基礎的舉措)； (c) 目標的適用範圍(例如目標是適用於發行人整個集團還是部分(如僅適用於某個業務單位或地理區域))； (d) 目標的適用期間； (e) 衡量進度的基準期間； (f) 階段性目標或中期目標(如有)； (g) 如屬量化目標，其屬絕對目標還是強度目標；及 (h) 最新氣候變化國際協議(包括該協議產生的司法承諾)如何幫助發行人設定目標。 	<p>環境目標；溫室氣體排放；董事會聲明</p>	<p>P.91-94; 61</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節/聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
<p>38. 發行人須披露其設定及審核每項目標的方法，以及其如何監察達標進度，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 目標本身及設定目標的方法是否經第三方驗證； (b) 發行人審核目標的程序； (c) 用於監察達標進度的指標；及 (d) 任何修訂目標的內容及原因。 	<p>環境目標；董事會聲明；溫室氣體排放；能源管理</p>	<p>P.91-94；61；71-72</p>
<p>39. 發行人須披露有關每項氣候相關目標的績效的資訊以及對發行人績效的趨勢或變化分析。</p>	<p>環境目標；溫室氣體排放；能源管理；水資源管理；廢棄物管理</p>	<p>P.91-94；71-75</p>
<p>40. 就按第37至39段披露的每一項溫室氣體排放目標，發行人須披露：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 目標涵蓋哪些溫室氣體； (b) 目標是否涵蓋範圍1、範圍2或範圍3溫室氣體排放； (c) 此目標是溫室氣體排放總量目標還是溫室氣體排放淨額目標。如為溫室氣體排放淨額目標，發行人須另外披露相關的溫室氣體排放總量目標； (d) 目標是否是採用行業脫碳方法得出的；及 	<p>環境目標；溫室氣體排放(否定聲明)</p>	<p>P.91-94</p>

主要範疇、層面、一般披露及關鍵績效指標	章節 / 聲明	頁數
D 部分：氣候相關披露		
<p>(e) 發行人計劃使用碳信用抵銷溫室氣體排放以實現任何溫室氣體排放淨額目標。關於使用碳信用的計劃，發行人須披露：</p> <p>(i) 依賴使用碳信用以實現任何溫室氣體排放淨額目標的程度及方式；</p> <p>(ii) 該碳信用將由哪些第三方計劃驗證或認證；</p> <p>(iii) 碳信用的類型，包括相關抵消是否是基於自然還是基於科技的碳消除，以及相關抵消是通過減碳還是碳消除實現；及</p> <p>(iv) 為讓人了解發行人計劃使用的碳信用的可信度和完整性所必需的任何其他重要因素(例如，對碳抵消效果的假設)。</p>		
跨行業指標及行業指標的適用性		
<p>41. 在編制披露內容以符合第21至26及37至38段的規定時，發行人須參考(i)跨行業指標(見第28至35段)及(ii)行業指標(見第36段)並考慮其是否適用。</p>	編制依據	P.55

董事會報告

和泓服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司年報連同截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

全球發售

本公司於2019年7月12日進行全球發售，包括100,000,000股每股股份1.28港元的股份。全球發售(定義見招股章程)所得款項淨額約為75.8百萬港元(相當於約人民幣66.6百萬元)，擬將用於招股章程所載之目的。誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年報所披露，於2022年12月31日，所有上市所得款項淨額已按招股章程所載一致的方式動用。

主要業務

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本公司附屬公司的業務及詳情載於本年報綜合財務報表附註31。本集團年內收益按主要業務劃分之分析載於本年報綜合財務報表附註4。

業務回顧

本集團的年內業務回顧包括本集團所面臨主要風險及不明朗因素的討論、使用主要表現指標的本集團表現分析、年內影響本集團的重要事件詳情以及本集團業務可能未來發展的指標，載於本年報「主席致辭」、「管理層討論與分析」及「企業管治報告」。回顧及討論構成本董事會報告的一部分。

財務概要

本集團於過往五個財政年度的已刊發業績與資產、負債及權益的概要載於本年報第274至276頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

董事會報告

上市所得款項

本公司於2019年7月12日在聯交所主板成功上市，並發行100,000,000股新股。經扣除股份發行成本、上市開支及包銷佣金後，上市所得款項淨額約為75.8百萬港元(相當於約人民幣66.6百萬元)。誠如本公司截至2022年12月31日止年度的年報所披露，於2022年12月31日，所有上市所得款項淨額已按招股章程所載一致的方式動用。

主要供應商及客戶

我們已與許多客戶建立穩固的合作關係，並從中受益。於報告期，本集團的最大客戶和泓置地集團有限公司(「和泓置地」)(為本公司的關連人士)佔本集團總收益約為1.3%。本集團的五大客戶佔本集團總收益約為4.3%。

我們與主要供應商保持穩定關係，並採購了廣泛的服務，主要包括保安、保潔、工程。於報告期，本集團的最大供應商佔本集團總採購約為2.8%。本集團的五大供應商佔本集團總採購約為8.6%。

除和泓置地外，於報告期，概無董事或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)或任何據董事所深知擁有本公司已發行股本超過5%的股東於本集團的五大供應商或五大客戶擁有任何實益權益。

暫停辦理股東名冊登記手續

為確定出席本公司將於2026年5月29日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的股東的權利，本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊登記手續，有關期間不辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於2026年5月22日(星期五)下午四時三十分送交本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)以辦理登記手續。

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169頁的綜合損益及其他全面收益表。

股息

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

股息政策

於開曼群島法例第22章公司法(1961年第3號法令，經合併及修訂)的規限下，本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的數額。細則規定可動用利潤(已變現或未變現)或動用本公司在法律上可供分配的任何儲備(包括股份溢價)宣派和派付股息。

董事可酌情宣派股息，而實際宣派和支付的股息數額亦將視乎以下因素而定：

- 本集團的整體業務狀況；
- 本集團的財務業績；
- 本集團的資本需求；
- 本集團股東的權益；及
- 董事會可能認為有關的任何其他因素。

日後向股東派付的股息款項亦將取決於本公司有否自中國附屬公司取得股息而定。中國法律規定以根據中國會計原則(於若干方面有別於國際財務報告準則)所計算的淨利潤派付股息。中國法律亦規定位於中國的企業於分派所得款項淨額前將其部分淨利潤保留作法定儲備。這些法定儲備不可用作分派現金股息。此外，本公司附屬公司如有債務或虧損，或根據銀行信貸融資或本公司或其附屬公司日後所訂立其他協議的任何限制條款，其股息分派亦可能受到限制。

任何財政年度的任何末期股息將須經股東批准。

董事會報告

股本

年內本公司股本變動詳情載於本年報綜合財務報表附註24。

儲備及可供分派儲備

年內本集團儲備變動詳情載於本年報第172至173頁的綜合權益變動表。

於2025年12月31日，本公司可供分派儲備金額約為人民幣332.7百萬元(2024年：人民幣332.7百萬元)。

借款

截至2025年12月31日止年度本集團借款之詳情載於本集團綜合財務報表附註22。借款以人民幣計值。於2025年12月31日，本集團100%(2024年12月31日：100%)的借款按固定利率計息。

物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團物業及設備變動詳情載於本年報綜合財務報表附註12。

退休福利計劃

本集團須為任何香港僱員參與香港強制性公積金，而中國附屬公司僱員為中國政府經營的國家管理退休福利計劃成員。中國附屬公司僱員須向退休福利計劃繳交其工資的若干百分比以撥付福利。本集團就該退休福利計劃的唯一責任為繳交計劃所規定供款。

本集團退休福利計劃詳情載於本年報綜合財務報表附註7。

截至2025年12月31日止財政年度，概無中國及香港退休福利計劃項下的供款被沒收(由本集團代表其於有關供款悉數歸屬前退出計劃的僱員)，如上市規則附錄D2第26(2)段所述，可由本集團用於降低現有供款水平。因此，年內並無動用被沒收供款，且於2025年12月31日，並無可供本集團用於降低現有退休福利計劃供款水平的被沒收供款(2024年：無)。

董事

截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

王文浩先生(行政總裁)
胡洪芳女士(首席財務官)

非執行董事

劉江先生(「劉先生」)(主席)
周煒先生

獨立非執行董事

錢紅驥先生
范智超先生
陳磊博士

根據細則第83(3)條，全體董事須於股東週年大會上輪席告退，並願意膺選連任。將於股東週年大會上膺選連任之董事詳情載於在2026年4月27日派發予股東之通函。

董事會報告

董事及高級管理層履歷詳情

於本年報日期本集團董事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第29至33頁「董事及高級管理層履歷」一節。

董事資料披露

李永瑞博士已辭任獨立非執行董事並不再擔任董事會提名委員會及董事會薪酬委員會主席，自2025年9月26日起生效。

執行董事胡洪芳女士已分別於2025年6月30日及2025年9月26日獲委任為董事會薪酬委員會成員及董事會提名委員會成員。

獨立非執行董事錢紅驥先生已於2025年9月26日獲委任為董事會提名委員會主席。

獨立非執行董事陳磊博士已於2025年9月26日獲委任為董事會提名委員會成員及董事會薪酬委員會主席

獨立非執行董事范智超先生自2025年10月起擔任軒竹生物科技股份有限公司(其股份在聯交所上市，股份代號：2575)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，本公司並不知悉任何根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料變動。

獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條確認彼等的獨立性，而本公司認為自彼等委任日期至2025年12月31日止有關董事均為獨立人士，並於截至本年報日期維持獨立。

董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，自上市日期起計為期三年及於其後續期，可由任何一方發出不於三個月之書面通知予以終止。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，自上市日期起計為期三年及於其後續期，可由任何一方發出不於三個月之書面通知予以終止。董事委任須受細則項下董事輪席退任的條文所規限。

概無董事與本公司或其任何附屬公司存在任何不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的未屆滿服務合約。

管理合約

除董事服務合約及委任函外，截至2025年12月31日止年度期間任何時間，概無訂立或存在與本集團整體或任何重大部分業務的管理及行政事務有關的合約。

董事會報告

已獲准彌償保證條文

根據細則，一項以董事利益之已獲准彌償保證條文現時正生效並於財政年度內一直生效。本公司已投購董事及高級職員責任保險，為董事依法履職過程中可能產生的賠償責任提供保障。

董事及高級管理層薪酬

董事會參考薪酬委員會提供的建議並考慮本集團經營業績、個別人士表現及可比擬市場統計資料釐定本集團董事及高級管理層薪酬。本集團董事酬金及五名最高薪酬人士按範圍劃分的酬金詳情載於本年報綜合財務報表附註11。

根據企業管治守則的守則條文E.1.5，截至2025年12月31日止年度高級管理層的年度薪酬範圍載列如下：

薪酬	高級管理層人數
零至人民幣500,000元	1
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	0
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	3

截至2025年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或五名最高薪酬人士的任何人士發放薪酬，作為加盟本集團或加盟本集團時的獎金或作為離職補償。截至2025年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬。

除上文披露者外，截至2025年12月31日止年度，本集團概無向任何董事或代表任何董事支付或應付任何其他款項。

人力資源

於2025年12月31日，本集團擁有3,911名僱員(2024年12月31日：4,951名)。本集團與僱員訂立僱傭合約，訂明職位、僱用年期、工資、僱員福利、違約責任及終止理由等事宜。

本集團僱員的薪酬包括基本薪金、津貼、花紅及其他僱員福利，並參考彼等之經驗、資歷及一般市場狀況釐定。本集團僱員的薪酬政策由董事會根據僱員的長處、資歷及能力而制定。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2025年12月31日，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定彼被當作或被視為持有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述之登記冊內之權益或淡倉，或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

於已發行股份的好倉

董事姓名	權益性質	所持普通股數目	概約股權百分比
劉先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	51.15%

附註：

- Brilliant Brother Group Limited (「Brilliant Brother」)的全部已發行股本由劉先生持有。因此，根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Brilliant Brother持有的所有股份中擁有權益。

董事會報告

於相聯法團中的好倉

董事姓名	權益性質	相聯法團	所持普通股 數目	概約股權 百分比
劉先生 ⁽¹⁾	實益擁有人	Brilliant Brother	1	100.00%

附註：

1. Brilliant Brother(其全部已發行股本由劉先生持有)為本公司的最終控制公司。因此，根據證券及期貨條例為本公司的相聯法團。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述之登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2025年12月31日，根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所載，下列公司及人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份持有5%或以上之好倉權益，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

於股份之權益及好倉

股東名稱	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	股權 概約百分比
劉先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	286,439,934	51.15%
Brilliant Brother	實益擁有人	286,439,934	51.15%
劉宏女士 ⁽²⁾	配偶權益	286,439,934	51.15%

附註：

- (1) 劉先生持有Brilliant Brother全部已發行股本，故根據證券及期貨條例被視為於Brilliant Brother持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 根據證券及期貨條例，劉宏女士被視為於其配偶劉先生所持有的股份中擁有權益。劉先生之權益披露於上文「董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司的股份及相關股份中持有之權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內之權益或淡倉。

購買股份或債權證安排

除本年報其他章節所披露者外，本公司、其控股公司或任何附屬公司概無於報告期任何時間訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債務證券(包括債權證)而獲益。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報綜合財務報表附註29「重大關聯方交易」所披露者及董事會報告「關連交易」一節所披露的關連交易外，截至2025年12月31日止年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司並非任何就有關本集團業務且其董事或與任何該董事的關連實體擁有直接或間接重大權益的其他重大交易、安排或合約的訂約方。

董事於競爭業務的權益

於報告期，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人(定義見上市規則)在與本集團的業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益(擔任本公司及/或其附屬公司董事除外)。

董事會報告

根據上市規則持續披露責任

除本年報披露者外，本公司並無上市規則第13.20、13.21及13.22條項下的任何其他披露責任。

控股股東合約

除本年報綜合財務報表附註29「重大關聯方交易」一節所披露者及董事會報告「關連交易」一節所披露的關連交易外，截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司訂立重大合約且概無有關合約於年末存續，截至2025年12月31日止年度，亦無就控股股東或其任何附屬公司向本公司或其任何附屬公司提供服務而訂立重大合約且概無有關合約於年末存續。

關連交易

於報告期，本公司已就其關連交易嚴格遵守上市規則第14A章項下規定。有關關連交易的詳情如下：

一次性關連交易

出售江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華出售事項」)

於2025年5月9日，北京泓升投資有限責任公司(本公司間接全資附屬公司)(「北京泓升」)(作為賣方)與靖江智匯網絡科技有限公司(「靖江智匯」)(作為買方)及江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華」)(作為目標公司)訂立買賣協議(「江蘇深華買賣協議」)，據此，北京泓升同意出售，而靖江智匯同意收購江蘇深華合共51%的股權，總代價為人民幣30,500,000元。

於江蘇深華買賣協議日期，靖江智匯由武建香女士(「**武女士**」)全資擁有。於江蘇深華買賣協議日期，江蘇深華由北京泓升、武女士、于烽先生(「**于先生**」)及三名中國普通居民分別擁有51.00%、1.92%、17.28%及29.80%股權。因此，于先生為持有江蘇深華17.28%股權的主要股東，並為本公司於附屬公司層面的關連人士。由於于先生為武女士的配偶，而靖江智匯由武女士全資擁有，故根據上市規則，靖江智匯為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，江蘇深華出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

詳情請參閱本公司日期為2025年5月9日及2025年5月20日的公告。江蘇深華出售事項已於2025年5月28日完成。

收購貴陽興隆物業管理有限公司(「**貴陽興隆收購事項**」)

於2025年6月11日，和泓福瑞盈(貴州)信息諮詢有限公司(本公司間接全資附屬公司)(「**和泓福瑞盈**」)(作為買方)與屈培軍先生(「**賣方**」)及貴陽興隆物業管理有限公司(「**貴陽興隆**」)(作為目標公司)訂立買賣協議(「**貴陽興隆買賣協議**」)，據此，賣方同意出售，而和泓福瑞盈同意收購貴陽興隆合共30%的股權，總代價為人民幣60,189,700元。

於貴陽興隆買賣協議日期，貴陽興隆由本公司擁有70%股權及由賣方擁有30%股權。因此，根據上市規則，賣方為本公司於附屬公司層面的關連人士，而貴陽興隆收購事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

詳情請參閱本公司日期為2025年6月11日的公告。貴陽興隆收購事項已於2025年6月26日完成。

出售中山市中正物業管理有限公司(「中山中正出售事項」)

於2025年11月14日，和泓福瑞盈(作為賣方)與中山市福潤物業服務有限公司(「中山福潤」)(作為買方)及中山市中正物業管理有限公司(「中山中正」)(作為目標公司)訂立買賣協議(「中山中正買賣協議」)，據此，和泓福瑞盈同意出售，而中山福潤同意收購中山中正合共51%的股權，總代價為人民幣7,877,400元。

於中山中正買賣協議日期，中山中正由和泓福瑞盈及中山市正升城市環境服務有限公司(「中山正升城市」)分別擁有51%及49%股權，而中山正升城市則由黃加紅先生、楊學鵬先生及宋運漢先生分別擁有38%、33%及29%股權。於中山中正買賣協議日期，中山福潤由楊蘭心女士及宋運斌先生分別擁有50%及50%股權。由於楊蘭心女士為楊學鵬先生的姪女，而宋運斌先生為宋運漢先生的表兄弟，故中山福潤被視為中山正升的關連人士，因此為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，中山中正出售事項構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

詳情請參閱本公司日期為2025年11月14日的公告。中山中正出售事項已於2025年12月15日完成。

全面獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

過渡商標許可協議

本集團使用的中國商標乃由和泓控股集團有限公司(「和泓投資」)擁有。於2018年11月30日，本公司間接全資附屬公司北京泓升與和泓投資訂立一項協議，據此，和泓投資同意將商標轉讓予北京泓升，代價為零(「商標轉讓協議」)。

根據商標轉讓協議，待北京泓升在中國完成新的商標註冊擁有人註冊前，和泓投資授予本集團按免授權費基準使用商標的獨家許可(「過渡商標許可安排」)。該等獨家許可有效期至北京泓升在中國完成商標註冊擁有人註冊時止。

由於和泓投資的全部股權由劉先生(本集團最終控股股東)最終擁有，故和泓投資為劉先生的聯繫人及本公司的關連人士。過渡商標許可安排項下的交易於上市後構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據商標轉讓協議，本集團獲授按免授權費基準使用許可商標的權利，故有關交易於上市規則第14A.76條項下的最低限額範圍內及根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

有關交大嘉園的租賃協議

北京和泓物業服務有限公司(「北京和泓物業服務」)(本集團的全資附屬公司)及和泓置地就(i)位於交大嘉園(為和泓置地及其附屬公司(「和泓置地集團」)開發並由本集團管理的一處住宅物業)內的一間會所，及(ii)一間鍋爐房內的供暖設施，於每年11月15日至次年3月15日期間作為交大嘉園集體供暖系統的供暖裝置，訂立若干營運及管理協議。根據該等協議，和泓置地授予北京和泓物業服務佔用、運營及管理會所及供暖設施的權利。北京和泓物業服務有權獲得該等物業產生的所有收入，包括自住戶收取的取暖費用，根據當地法規及政策收到政府就供暖設施給予的補助，以及就使用會所設施向住戶收取的服務費。反過來，北京和泓物業服務應向和泓置地支付年費。

於上述會所及供暖設施的營運及管理協議屆滿後，於2019年1月29日，北京和泓物業服務及和泓置地訂立兩份租賃協議，一份為會所租賃協議(「會所租賃協議」)，另一份為供暖設施租賃協議(「供暖設施租賃協議」)，為雙方提供與上述營運及管理協議項下類似的權利及義務。

北京和泓物業服務及和泓置地於2021年12月1日續簽會所租賃協議(「續期會所租賃協議」)，期限為2021年12月1日至2024年11月30日，並於2024年12月1日續簽該等協議，期限為2024年12月1日至2027年11月30日，及於2021年7月1日續簽供暖設施租賃協議(「續期供暖設施租賃協議」)，期限為2021年7月1日至2024年6月30日，並於2024年7月1日續簽該等協議，期限為2024年7月1日至2027年6月30日，據此，和泓置地分別以年租金人民幣294,000元及人民幣432,000元向北京和泓物業服務出租會所及供暖設施。雙方的權利及義務與上述營運及管理協議項下權利及義務相似。

由於和泓置地為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，續期會所租賃協議及續期供暖設施租賃協議項下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於續期會所租賃協議及續期供暖設施租賃協議下相關交易的性質相似，且訂約方相同，董事認為於計算該等協議下應付最高年租時將該等協議下款項合併乃屬適當。董事估計，截至2024年12月31日止三個年度各年及截至2027年12月31日止三個年度各年，本集團根據續期會所租賃協議及續期供暖設施租賃協議應付的最高年費總額將不超過人民幣726,000元。為達致上述年度上限總額，董事已計及(i)獨立估值師分別就會所及加熱設備發出的公平租金函件；及(ii)該等協議的條款及條件以及於過往年度的歷史交易額。

由於就續期會所租賃協議及續期供暖設施租賃協議的年度上限總額按上市規則計算的各適用百分比率低於5%及總代價為3,000,000港元以下，該等協議項下的交易根據上市規則第14A章獲豁免遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

2025至2027年服務框架協議

本集團與和泓置地集團附屬公司就彼等開發的物業訂立若干前期物業管理服務協議。根據該等協議，本集團提供的物業管理服務主要包括(i)安保服務；(ii)維修保養服務；及(iii)保潔及園林景觀維護服務(「和泓物業管理服務」)。本集團亦向和泓置地集團提供若干非業主增值服務，主要包括銷售協助服務，如示範單位管理服務、市場規劃服務及訪客接待服務(「和泓開發商相關服務」)。此外，本集團提供物業管理配套服務，包括(i)顧問及規劃服務；(ii)前期物業管理初創服務；(iii)和泓置地集團所持有物業的物業管理服務；(iv)檢查服務；(v)維修服務；(vi)清潔服務及(vii)甲醛清除服務(「物業管理配套服務」)。

於2019年6月27日，本集團與和泓置地訂立一份總服務協議(「總服務協議」)，以為和泓置地集團持續提供和泓物業管理服務及和泓開發商相關服務。於2020年4月29日，本集團與和泓置地訂立補充總服務協議(「補充總服務協議」)，年期由2020年4月29日至2021年12月31日，以修訂總服務協議，據此，本集團同意除和泓物業管理服務以及和泓開發商相關服務外，也向和泓置地集團提供物業管理配套服務。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據總服務協議條款載列具體條款及條件。

補充總服務協議於2021年12月31日屆滿後，預期本集團將繼續訂立與現有總服務協議及補充總服務協議的性質相若之交易。

於2021年12月31日，本集團與和泓置地訂立新主服務協議(「**新主服務協議**」)，內容有關本集團於自緊隨新主服務協議所載全部條件(包括本公司獨立股東批准)達成後日期起至2024年12月31日止期間內持續提供和泓物業管理服務、和泓開發商相關服務及配套物業管理服務。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據新主服務協議條款載列具體條款及條件。於2022年3月9日，本公司召開臨時股東大會，以審議及批准(其中包括)新主服務協議、建議年度上限及其項下擬進行的交易(「**決議案**」)且決議案獲獨立股東正式通過為本公司普通決議案。

新主服務協議於2024年12月31日屆滿後，預期本集團於該協議屆滿後將繼續訂立與新主服務協議性質相若的交易。

於2024年12月31日，本集團與和泓置地訂立2025至2027年服務框架協議(「**2025至2027年服務框架協議**」)，內容有關本集團於2025至2027年服務框架協議所載全部條件達成後日期起計的三年期間內持續提供和泓物業管理服務、和泓開發商相關服務及配套物業管理服務。雙方的相關附屬公司將分別訂立服務協議，其中根據2025至2027年服務框架協議條款載列具體條款及條件。

董事估計，截至2027年12月31日止三個年度，和泓置地集團就本集團根據2025至2027年服務框架協議提供的和泓物業管理服務應付的最高年費將分別不超過人民幣20.6百萬元、人民幣20.4百萬元及人民幣19.0百萬元；相同三個年度就和泓開發商相關服務應付的最高年費將分別不超過人民幣5.4百萬元、人民幣6.3百萬元及人民幣5.9百萬元；及相同三個年度就配套物業管理服務應付的最高年費將分別不超過人民幣8.6百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣6.6百萬元。

上述建議年度上限乃經董事參照(i)每個城市的和泓物業管理服務、和泓開發商相關服務及配套物業管理服務的定價政策基準、(ii)於截至2022年及2023年12月31日止兩個年度及截至2024年9月30日止九個月分別與新主服務協議有關的歷史交易金額、(iii)根據現有合約就2025至2027年服務框架協議將予確認的估計交易金額收益以及現有物業管理項目的預期交付時間及交付量、(iv)本集團根據和泓置地就截至2027年12月31日止未來三年期間提供的物業管理項目、銷售配合項目及配套物業管理項目的經更新開發計劃所管理項目的估計規模、(v)於各座城市提供類似服務的本地市價，作為定價政策的基準及(vi)約15%的合理緩衝，以應付意料之外的業務增長、通脹及貨幣波動。

和泓置地為劉先生的聯繫人及本集團的關連人士。因此，2025至2027年服務框架協議下的交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，2025至2027年服務框架協議項下擬進行交易的年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，該協議項下擬進行的持續關連交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議

於2021年5月28日，董事會批准本公司非全資附屬公司四川萬晟物業服務有限公司(「四川萬晟」)與四川萬晟投資有限公司(「萬晟投資」)就四川萬晟於2021年5月28日至2023年12月31日期間就向萬晟投資提供服務而訂立的萬晟投資框架協議(「萬晟投資框架協議」)。

於2021年5月28日，董事會批准四川萬晟與四川華信萬晟房地產有限公司(「華信萬晟」)就四川萬晟於2021年5月28日至2023年12月31日期間就向華信萬晟提供服務而訂立的華信萬晟框架協議(「華信萬晟框架協議」)。於2023年11月16日，四川萬晟與華信萬晟訂立補充框架協議(「華信萬晟補充框架協議」)，以將華信萬晟根據華信萬晟框架協議於截至2023年12月31日止年度應付的最高合約金額(「現有年度上限」)修訂為華信萬晟根據華信萬晟補充框架協議於截至2023年12月31日止年度應付的經修訂最高合約金額(「經修訂年度上限」)，原因為預期華信萬晟框架協議於截至2023年12月31日止年度的全年交易金額將可能超過現有年度上限。除將現有年度上限修訂為經修訂年度上限外，華信萬晟框架協議的所有其他條款維持不變。

於2023年11月16日，四川萬晟(為其本身及代表其附屬公司)與萬晟投資(為其本身及代表其附屬公司)訂立框架協議(「2024年萬晟投資框架協議」)及與華信萬晟(為其本身及代表其附屬公司)訂立框架協議(「2024年華信萬晟框架協議」)，自2024年1月1日起至2026年12月31日止為期三年，以重續萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議以及其項下相關年度上限。

根據2024年萬晟投資框架協議及2024年華信萬晟框架協議，四川萬晟及其附屬公司(「四川萬晟集團」)同意向萬晟投資及其附屬公司(「萬晟投資集團」)以及華信萬晟及其附屬公司(「華信萬晟集團」)提供(i)前期物業管理服務、(ii)銷售配合服務、(iii)前期規劃及諮詢服務、(iv)物業管理辦公室設立服務及(v)查驗服務。四川萬晟、萬晟投資及華信萬晟將於必要時另行訂立書面協議，當中將載有彼等各自的服務框架協議項下擬進行的相關交易的詳細條款。

董事會報告

董事估計，截至2026年12月31日止三個年度，萬晟投資集團就四川萬晟集團根據2024年萬晟投資框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣7.4百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣4.2百萬元及截至2026年12月31日止三個年度，華信萬晟集團就四川萬晟集團根據2024年華信萬晟框架協議提供的服務應付的最高年費將分別不超過人民幣23.2百萬元、人民幣13.0百萬元及人民幣4.6百萬元。

2024年華信萬晟框架協議及2024年萬晟投資框架協議項下的建議年度上限乃由董事經參考以下各項後估計：(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度以及截至2023年6月30日止六個月，萬晟投資框架協議及華信萬晟框架協議項下交易的各過往交易金額；(ii)物業的數量、性質、類別及位置；(iii)物業的估計總建築面積；(iv)估計停車位數量；(v)四川萬晟集團就類似服務向獨立第三方提供的一般費率；(vi)四川萬晟集團的預期員工成本；及(vii)為應付任何意料之外的物業管理服務而提供的合理緩衝。

由於四川萬晟由本集團及鄧利華先生（「鄧先生」）分別擁有60%及40%，鄧先生為本集團的關連人士。萬晟投資由鄧先生擁有36.55%及華信萬晟投資由鄧先生擁有90%。因此，根據上市規則第14A章，2024年華信萬晟框架協議及2024年萬晟投資框架協議項下的交易將構成本集團的持續關連交易。

由於根據上市規則有關2024年萬晟投資框架協議及2024年華信萬晟框架協議的適用百分比率超過0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等協議項下的交易構成／將構成本公司之持續關連交易，且須遵守申報、年度審閱及公告規定，但可豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易。

2024年萬晟投資框架協議及2024年華信萬晟框架協議的進一步詳情載於本公司日期為2023年11月16日的公告。

本公司根據其內部控制程序調整獲豁免披露(倘必要)之持續關連交易之範疇及金額以及年度上限。截至2025年12月31日止年度，於釐定所進行之有關交易之價格及條款時，本公司已遵守本年報所披露之各持續關連交易之定價政策及指引。董事認為，本公司內部控制程序足以且可有效確保該等交易如是進行。

根據上市規則第14A.55條，本公司獨立非執行董事已審核於年內進行的持續關連交易，並確認該等交易已：

- (i) 在本集團的日常及一般業務過程中訂立及進行；
- (ii) 按照一般或較佳商業條款訂立及進行；及
- (iii) 根據規管交易的協議按公平合理並符合股東的整體利益的條款訂立及進行。

本公司委聘核數師根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參考實務說明第740號「香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出匯報。董事確認核數師已根據上市規則第14A.56條就本集團於上述持續關連交易發出載有其發現和結論的函件：

- (i) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易未經董事會批准。
- (ii) 概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易並非在各重大方面按照本集團定價政策及規管該等交易的相關協議訂立。
- (iii) 就各持續關連交易總額而言，概無發現事項致使核數師相信所披露持續關連交易已超過本公司制定的年度上限。

董事會報告

關聯方交易

有關本集團截至2025年12月31日止年度重大關聯方交易的詳情，載於本年報綜合財務報表附註29。

誠如本年報綜合財務報表附註29所披露，若干重大關聯方交易亦構成本公司關連交易或持續關連交易，惟該等交易乃根據上市規則第14A.76條及第14A.95條獲全數豁免上市規則第14A章項下之規定，除於「關連交易」一節所披露的關連交易外。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，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(包括出售庫存股份(定義見上市規則))。於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份(定義見上市規則)。

股權掛鈎協議

本公司於年內概無訂立而於年末亦無存續將會或可能會導致本公司發行股份之股權掛鈎協議，或要求本公司訂立將會或可能會導致本公司發行股份之任何協議。

酬金政策

本集團的僱員薪酬政策(包括向僱員支付酬金)由薪酬委員會按僱員的表現、資歷及經驗制訂。董事薪酬詳情載於本年報綜合財務報表附註11，並已參照本公司營運業績、董事及高級管理人員個人表現及可比較的市場統計數據。

優先購買權

章程細則或開曼群島法例概無關於優先購買權而致使本公司須按比例向現有股東發售新股份之條文。

遵守法律及法規

作為中國物業服務提供商，本集團須遵守國家及地方的各種法律及法規，尤其是有關環境保護的法律及法規，包括有關空氣及噪音污染以及廢物及污水的法律及法規。截至2025年12月31日止年度，本集團的業務於所有重大方面均遵守相關法律及法規，且並無重大違反或違背適用於本集團的任何法律或法規而可能對本集團的整體業務或財務狀況造成重大不利影響。此外，相關僱員及相關經營單位會不時獲知悉適用法律、規則及法規的任何變動。有關我們遵守相關法律及法規的詳情載於本公司的環境、社會及管治報告。

與本集團持份者的主要關係

工作場所質素

本集團認為，本集團董事、高級管理層及僱員為本集團成功的關鍵，而彼等的行業知識及對市場的了解讓本集團得以維持市場競爭力。本集團提供在職培訓及發展機會，以提升僱員的職業生涯發展。透過不同培訓、員工對於企業營運的專業知識、職業及管理技術得以提升。本集團亦為僱員組織員工友好活動(如周年宴會)以增進員工關係。

本集團提供一個安全、有效及舒適的工作環境。落實合適安排、培訓及指引以確保工作環境健康及安全。本集團為員工提供健康及安全通訊，以展示相關資訊並提升對職業健康及安全方面的意識。本集團重視員工的健康及福祉。為了向員工提供健康保障，彼等享有醫療保險福利。

董事會報告

重大法律訴訟

於截至2025年12月31日止年度，本集團概無涉及任何重大法律訴訟。

持有重大投資

除本年報所披露者外，於2025年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

本集團計劃透過併購(收購物業管理公司的大部分股權)擴展本集團服務種類及物業組合的規模與內容。年內，本集團完成了若干重大股權收購項目(詳見本年報綜合財務報表附註28)。該等收購有助於本集團進一步擴大其業務規模及範圍，加深與現有項目的協同性並達到區域和業態互補的效果。

有關資本資產之重大投資的未來計劃

於2025年12月31日，除本年報所披露者外，本集團並無任何有關重大投資及資本資產的其他即時計劃。

稅項減免及上市證券持有人豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而可獲得任何稅項減免或豁免。

企業管治

本公司承認良好企業管治對加強本公司管理及保障本公司股東整體利益的重要性。本公司已採用企業管治守則之守則條文作為其自身守則以規管企業管治常規。董事認為，本公司已於報告期間遵守企業管治守則所載相關守則條文。

董事會將繼續檢討及監察本公司常規以維持高標準的企業管治。有關本公司所採納的企業管治常規的資料，載於本年報第34至54頁的企業管治報告。

環境及社會事宜

本集團致力於履行社會責任、促進僱員福利及發展、保護環境及回饋社區以及實現可持續增長。截至2025年12月31日止年度，本公司有關上市規則附錄C2環境、社會及管治報告指引所載相關條文的合規事宜載於將於本年報的環境、社會及管治報告。

報告期後重大事項

截至本年報日期，於2025年12月31日後並無發生可能對我們的經營及財務表現產生重大影響的重大事項。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為董事及本集團高級管理層(彼等因有關職位或受僱工作而可能擁有本集團或本公司證券的內幕消息)買賣本公司證券的行為守則。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於報告期內均遵守標準守則。此外，據本公司所知，本集團高級管理層於報告期內並無任何違反標準守則的情況。

董事會報告

公眾持股量的充足程度

根據本公司可獲得之公開資訊及就董事會所知，於本年報日期，本公司一直維持上市規則所規定之公眾持股量。

核數師

截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表經香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈一項續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案。

除另有說明者外，上文對本年報其他章節、報告或附註的所有提述均構成本董事會報告的一部分。

代表董事會

王文浩

行政總裁及執行董事

香港，2026年3月27日

獨立核數師報告



致和泓服務集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

意見

我們已完成審核第169頁至第273頁所載和泓服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，包括於2025年12月31日之綜合財務狀況表以及截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則委員會頒佈的《國際財務報告會計準則》真實而公平地反映 貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及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》之披露規定適當編製。

意見基準

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。我們在該等準則下須承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會之《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾實體財務報表審計的規定，我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們已取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。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期間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。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註2.9所載會計政策、附註3所載重大會計估計及判斷、附註18所載貿易及其他應收款項以及附註34.2所載信貸風險政策披露。

於2025年12月31日，貴集團有貿易及其他應收款項結餘總額人民幣869,871,000元符合預期信貸虧損模式範圍。貴集團按債務人的過往還款歷史、現有市場狀況及前瞻性資料釐定貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。

鑒於評估預期信貸虧損模式項下信貸風險及釐定撥備金額中涉及重大管理層判斷及估計，我們將貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備識別為關鍵審計事項。該等判斷及估計包括(但不限於)債務人的還款歷史及信用、過往違約率及前瞻性宏觀經濟因素。

關鍵審計事項(續)

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們有關貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備的程序包括：

- 評估管理層為計量 貴集團就貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備聘請的獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 抽樣測試管理層就貿易及其他應收款項編製的賬齡分析並審閱債務人的還款歷史；
- 評估管理層對按攤銷成本計量的其他應收款項之信貸風險大幅增加的判斷；及
- 聘請我們的估值專家協助我們評估管理層就評估預期信貸虧損撥備使用的信貸虧損撥備方法及關鍵參數的恰當性。

商譽減值

請參閱綜合財務報表附註2.7及2.13所載會計政策、附註3所載重大會計估計及判斷以及附註15所載商譽披露。

於2025年12月31日， 貴集團因業務合併產生商譽賬面淨值人民幣415,605,000元(已扣除累計減值人民幣5,593,000元)。

商譽至少每年進行減值測試，不論是否存在任何減值跡象。管理層已參考獨立專業估值師進行的估值，於2025年12月31日進行商譽減值測試，並確認截至2025年12月31日止年度的額外商譽減值虧損為人民幣4,816,000元。商譽減值評估基於使用價值計算得出，使用價值計算以管理層批准的，使用須作出重大判斷及估計的有關收益增速、永久增長率、貼現率及毛利率的關鍵假設制定的五年期財務預算為基礎。

我們將該事項確認為關鍵審計事項，原因乃商譽賬面值的重要性及商譽減值評估中涉及重大判斷及估計。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

我們的審計如何處理關鍵審計事項

我們的審計團隊包含一名估值專家。我們有關管理層商譽減值評估的程序包括：

- 評估管理層聘請的獨立專業估值師的資質、能力及客觀性；
- 將 貴集團各現金產生單位未來現金流量預測中使用的輸入數據與支持性憑證(例如服務合約及已獲批預算)進行核對，並考慮該等預算的合理性；
- 聘請我們的估值專家協助我們評估管理層聘請的獨立專業估值師就評估編製使用價值計算方法使用的估值方法及關鍵假設的恰當性；和
- 基於我們對 貴集團業務及行業的了解，對關鍵假設的合理性提出質疑。

年度報告中的其他資料

董事須對其他資料負責。其他資料包括刊載於 貴公司年報內的資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料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資料，在此過程中，考慮其他資料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，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事負責根據《國際財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而公平的綜合財務報表，和董事確定是必要的內部監控，以確保呈報的綜合財務報表不存在由於欺詐或失誤所引致的重大錯誤陳述。

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。

董事亦負責監督 貴集團的財務報告過程。就此而言，審核委員會會協助董事履行該等的職責。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告根據我們的委聘條款僅為 閣下(作為整體)作出，除此之外別無其他目的。我們概不就本報告的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

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財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

- 識別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監控，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部監控的有效性發表意見。
- 評估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。
- 就董事使用持續經營會計基礎的適當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露，或者，如果此類披露不充分，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 計劃並執行集團審計，以獲取關於集團內各實體或業務單位財務信息的充分適當的審計證據，作為對集團財務報表形成意見的基礎。我們負責 貴集團審計工作的方向、監督和審查。我們為審計意見承擔全部責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

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

我們還向審計委員會提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

在與董事溝通的事項中，我們確定了在本期綜合財務報表審計中最為重要的事項，因此這些事項是關鍵審計事項。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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

方慧儀
執業證書編號：P06821

香港，2026年3月27日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	4	1,356,714	1,365,068
銷售成本		(1,050,457)	(1,015,461)
毛利		306,257	349,607
其他收入、收益及虧損，淨額	5	(31,243)	11,041
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備，淨額		(111,972)	(43,132)
行政開支		(200,270)	(206,082)
財務成本	6(a)	(5,505)	(3,660)
分佔聯營公司溢利	16	933	101
除所得稅前(虧損)/溢利	6(b)	(41,800)	107,875
所得稅開支	8	(6,874)	(21,252)
年內(虧損)/溢利		(48,674)	86,623
年度其他全面收益，扣除零稅項			
其後不會重新分類至損益的項目：			
—換算本公司財務報表為其呈列貨幣的匯兌差額		244	(173)
年內全面收益總額		(48,430)	86,450
以下各項應佔年內(虧損)/溢利：			
本公司權益股東		(64,689)	54,388
非控股權益		16,015	32,235
		(48,674)	86,623
以下各項應佔年內全面收益總額：			
本公司權益股東		(64,445)	54,215
非控股權益		16,015	32,235
		(48,430)	86,450
本公司權益股東應佔每股(虧損)/盈利 (以人民幣分列示)			
基本及攤薄	10	(11.55)	9.71

第177至273頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	12	59,378	23,784
無形資產	13	67,731	92,161
投資物業	14	74,299	78,868
商譽	15	415,605	460,519
於聯營公司的投資	16	1,558	1,661
其他按金	18	528	26,476
遞延稅項資產	23	53,584	36,674
		672,683	720,143
流動資產			
存貨	17	728	1,245
貿易及其他應收款項	18	693,155	731,199
受限制銀行存款		2,309	1,232
銀行結餘及現金		239,453	273,705
		935,645	1,007,381
流動負債			
銀行借款	22	68,589	46,965
合約負債	4(a)	367,422	381,434
貿易及其他應付款項	20	481,181	445,227
租賃負債	21	10,099	10,923
所得稅負債		8,947	6,375
		936,238	890,924
流動(負債)/資產淨值		(593)	116,457
總資產減流動負債		672,090	836,600

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
銀行借款	22	33,630	35,980
租賃負債	21	13,652	6,829
遞延稅項負債	23	19,289	24,708
		66,571	67,517
資產淨值		605,519	769,083
權益			
股本	24	38	38
儲備	25	575,409	693,047
本公司權益股東應佔權益		575,447	693,085
非控股權益		30,072	75,998
權益總額		605,519	769,083

王文浩
董事

胡洪芳
董事

第177至273頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司權益股東應佔							總計	非控股權益	權益總額
	股本	股份溢價*	資本儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	其他儲備*	保留溢利*			
	人民幣千元 (附註24)	人民幣千元 (附註25(a))	人民幣千元 (附註25(c))	人民幣千元 (附註25(b))	人民幣千元 (附註25(d))	人民幣千元 (附註25(e))	人民幣千元			
於2024年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	23,313	19,997	-	300,128	696,954	80,352	777,306
年內全面收益總額										
年內溢利	-	-	-	-	-	-	54,388	54,388	32,235	86,623
年內其他全面收益										
—換算本公司財務報表 為其呈列貨幣的匯兌 差額	-	-	-	-	(173)	-	-	(173)	-	(173)
	-	-	-	-	(173)	-	54,388	54,215	32,235	86,450
收購一間附屬公司 (附註28)	-	-	-	-	-	-	-	-	1,119	1,119
收購非控股權益(附註31)	-	-	-	-	-	(58,084)	-	(58,084)	(7,316)	(65,400)
向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,392)	(30,392)
撥付至法定儲備	-	-	-	4,300	-	-	(4,300)	-	-	-
於2024年12月31日之結餘	38	319,252	34,226	27,613	19,824	(58,084)	350,216	693,085	75,998	769,083

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司權益股東應佔							總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 (附註24)	股份溢價* 人民幣千元 (附註25(a))	資本儲備* 人民幣千元 (附註25(c))	法定儲備* 人民幣千元 (附註25(b))	匯兌儲備* 人民幣千元 (附註25(d))	其他儲備* 人民幣千元 (附註25(e))	保留溢利* 人民幣千元			
於2025年1月1日之結餘	38	319,252	34,226	27,613	19,824	(58,084)	350,216	693,085	75,998	769,083
年內全面收益總額										
年內(虧損)/溢利	-	-	-	-	-	-	(64,689)	(64,689)	16,015	(48,674)
年內其他全面收益										
—換算本公司財務報表 為其呈列貨幣的匯兌 差額	-	-	-	-	244	-	-	244	-	244
	-	-	-	-	244	-	(64,689)	(64,445)	16,015	(48,430)
注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,600	1,600
出售附屬公司(附註33)	-	-	-	(3,864)	-	-	3,864	-	(18,390)	(18,390)
收購非控股權益(附註31)	-	-	-	-	-	(53,193)	-	(53,193)	(6,997)	(60,190)
向非控股權益分配股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(38,154)	(38,154)
發付至法定儲備	-	-	-	1,591	-	-	(1,591)	-	-	-
於2025年12月31日之結餘	38	319,252	34,226	25,340	20,068	(111,277)	287,800	575,447	30,072	605,519

* 該等總額於報告日期於綜合財務狀況表內「儲備」呈列。

第177至273頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
除所得稅前(虧損)/溢利		(41,800)	107,875
經調整：			
無形資產攤銷	6(b)	13,739	15,143
物業、廠房及設備折舊	6(b)	13,714	8,094
投資物業折舊	6(b)	12,445	8,559
財務成本	6(a)	5,505	3,660
銀行利息收入	5	(157)	(410)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備， 淨額	18	111,972	43,132
壞賬收回	5	(1,014)	(7,474)
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益	5	-	(25)
出售物業、廠房及設備之收益	5	(17)	(7)
出售附屬公司之虧損	5	28,871	-
議價收購之收益	5	-	(96)
商譽減值虧損	5	4,816	777
投資物業減值虧損	5	3,568	-
應佔聯營公司之溢利	16	(933)	(101)
營運資金變動前的經營溢利		150,709	179,127
存貨減少		158	136
按金、貿易及其他應收款項增加		(144,022)	(221,897)
合約負債增加		4,236	46,269
貿易及其他應付款項增加		19,991	15,125
經營所得現金		31,072	18,760
已收利息		157	410
已付所得稅		(26,136)	(29,898)
經營活動所得/(所用)現金淨額		5,093	(10,728)

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(10,769)	(8,593)
出售物業、廠房及設備所得款項		634	303
收購按公允值計入損益的金融資產的付款		–	(7,300)
出售按公允值計入損益的金融資產所得款項		–	10,505
出售無形資產所得款項			176
出售投資物業所得款項		694	–
購買無形資產		–	(334)
於聯營公司投資增加		–	(1,148)
收購附屬公司，扣除所收購之現金	28(a)(iv)	–	699
收購非控股權益		(17,561)	(65,400)
支付去年有關收購之尚未支付代價		(487)	(5,602)
出售附屬公司之現金所得款項，扣除已出售之現金及銀行結餘	33	16,547	–
受限制銀行存款增加		(1,077)	(1,198)
投資活動所用現金淨額		(12,019)	(77,892)

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動所得現金流量			
支付租賃負債之本金部分	32	(14,775)	(9,600)
非控股權益注資		1,600	–
已付非控股權益股息		(38,154)	(30,392)
銀行借款所得款項	32	74,059	47,445
償還銀行借款	32	(44,795)	(19,500)
已付銀行借款利息	32	(4,070)	(3,017)
已付租賃負債利息	32	(1,435)	(643)
融資活動所用現金淨額		(27,570)	(15,707)
現金及現金等價物減少淨值			
年初現金及現金等價物*		273,705	378,205
外匯匯率變動的影響		244	(173)
年末現金及現金等價物*，以銀行結餘及現金呈列		239,453	273,705

* 現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。

第177至273頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

和泓服務集團有限公司(「**本公司**」)於2018年5月28日根據開曼群島(1961年第三號法案，經綜合及修訂)第22章公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司(統稱為「**本集團**」)主要在中華人民共和國(「**中國**」)提供物業管理服務及相關增值服務。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立公司Brilliant Brother Group Limited。本公司的控股股東為劉江先生(「**劉先生**」或「**控股股東**」)。

除非另有說明，本公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)，而綜合財務報表以千元人民幣(「**人民幣千元**」)呈列。綜合財務報表乃以人民幣呈列，本公司董事認為這呈列向以人民幣監察本集團表現及財務狀況的管理層提供較相關的資料。

董事會於2026年3月27日批准刊發截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表。

2. 編製基準及會計政策

2.1 編製基準

本公司該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告會計準則、國際會計準則及詮釋(統稱為「國際財務報告會計準則」)及香港公司條例的披露規定編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定的適用披露。

綜合財務報表已根據歷史成本基準編製。

敬請注意，編製該等綜合財務報表時已運用會計估計及假設。儘管該等估計乃根據管理層對目前事件及行動之深知及判斷作出，惟實際結果最終可能與有關估計不同。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

新訂及經修訂國際財務報告會計準則及會計政策變動

國際會計準則理事會已頒佈以下於本集團當前會計期間首次生效的經修訂國際財務報告會計準則：

國際會計準則第21號之修訂本—缺乏可換性

本集團並無應用於當前會計期間尚未生效的任何新訂或經修訂國際財務報告會計準則。採納經修訂國際財務報告會計準則的影響討論如下：

缺乏可換性、匯率變動的影響(國際會計準則第21號之修訂本)

香港會計準則第21號之修訂本闡明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可換性時，應如何估計計量日之即期匯率。該等修訂要求披露相關資料，以使財務報表使用者能夠理解某種貨幣不可兌換所產生的影響。允許提前應用。實體於應用該等修訂時不得重述比較資料。首次應用該等修訂的任何累計影響應於首次應用日期確認為對保留溢利的期初結餘或(如適用)於權益的獨立部分累計的匯兌差額的累計金額的調整。採納該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

已發佈但尚未生效的國際財務報告會計準則

截至該等綜合財務報表刊發日期，國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2025年12月31日止年度尚未生效且並無於該等綜合財務報表提早採納的新訂及經修訂國際財務報告會計準則。與本集團潛在相關的該等修訂如下：

	於以下日期或 之後開始之會 計期間生效
財務報表中的呈列和披露(國際財務報告準則第18號)	2027年1月1日
無需承擔公共責任的附屬公司：披露(國際財務報告準則第19號)	2027年1月1日
換算為高度通貨膨脹呈列貨幣(國際會計準則第21號之修訂本)	2027年1月1日
金融工具分類與計量之修訂本(國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號之修訂本)	2026年1月1日
投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資(國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本)	附註
國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號之修訂本(國際財務報告會計準則年度改進—第11卷)	2026年1月1日

附註：尚未確定強制生效日期，但可供採用

除下述新訂及經修訂國際財務報告會計準則外，本公司董事預計應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告會計準則於可見未來將不會對綜合財務報表產生重大影響。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

已發佈但尚未生效的國際財務報告會計準則(續)

國際財務報告準則第18號財務報表中的呈列和披露

國際財務報告準則第18號財務報表中的呈列和披露載列財務報表的呈列及披露規定，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。該項新訂國際財務報告會計準則於延續國際會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，即在損益表中呈列指定類別及界定的小計，在財務報表附註中披露管理層界定的績效指標，以及改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號的若干段落已移至國際會計準則第8號會計政策、會計估計變動及錯誤及國際財務報告準則第7號金融工具：披露。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。國際財務報告準則第18號要求追溯應用，並附帶具體的過渡條文。就確認及計量而言，應用新準則預計不會對本集團的財務表現及狀況產生重大影響。然而，綜合損益表的結構與呈報方式預計將會受到影響。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司編製的截至各年12月31日的綜合財務報表。

附屬公司為本集團擁有其控制權的實體。當本集團因參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。評估本集團是否擁有對該實體的權力時，僅考慮本集團及其他方所持有關該實體的實質權利。

集團內公司間交易、結餘及集團公司之間交易的未變現收益及虧損會於編製綜合財務報表時對銷。附屬公司財務報表中呈報的金額已作出必要調整，以確保與本集團採納的會計政策一致。

於附屬公司的非控股權益與本集團於其中的權益分開呈列，並初步按其於收購日期應分佔被收購方可識別資產淨值公允值的比例份額計量。收購後，損益及其他全面收益的各項目歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

2.3 業務合併

業務合併採用收購法入賬。業務合併所轉撥之代價按公允值計量，而計算方法為本集團所轉讓之資產、本集團向被收購方原擁有人承擔之負債及本集團就交換被收購方之控制權發行之股權於收購日期之公允值之總額。於各業務合併中，本集團選擇是否以公允值或被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即於被收購方中賦予持有人在清盤時按比例分佔資產淨值的現有所有權權益。非控股權益的所有其他組成部分按公允值計量。有關收購之成本通常於產生時支銷。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策(續)

2.3 業務合併(續)

在業務合併中所收購可識別的資產及所承擔的負債及或然負債初步按彼等於收購日期的公允值計量。

當所收購的活動及資產包括一項投入及實質過程，而兩者共同對創造產出的能力作出重大貢獻時，本集團釐定其已收購一項業務。

商譽初步按成本計量，即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)公允值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債公允值淨額的部分計量。倘經過評估後，所收購可識別資產及所承擔負債於收購日期之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權益(如有)公允值的總和，則超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

2.4 物業、廠房及設備(附註2.11所述使用權資產除外)

物業、廠房及設備以成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(附註2.13)。成本包括其購買價及任何使資產達致可使用狀態及存放地點作擬定用途所產生之直接成本。

折舊乃按其估計可使用年期以直線法按以下年利率撇銷成本減其殘值計提：

樓宇	5%
傢俬及固定裝置及辦公設備	20%
土地使用權	2.5%
汽車	20%-33.3%

資產折舊方法、殘值及可使用年期須於各報告日期檢討及調整(如適用)。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.5 投資物業

投資物業是指為賺取租金收入及／或為資本增值而擁有或按租賃權益持有的土地及／或建築物，其中包括現時未確定將來用途之土地及為未來用作投資物業而正在興建或發展之物業。

於初步確認時，投資物業按成本計量。成本包括收購投資物業直接應佔之開支。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損(附註2.13)計量(如有)。採用直線法按使用權期限(20至50年)計算折舊以撇銷投資物業成本(扣除預期剩餘價值)。可使用年期、殘值及折舊方法須於各報告日期檢討及調整(如適用)。

2.6 無形資產

所收購無形資產根據購買及使用該特定軟件所引起之成本撥充資本。初始確認後，可使用年期有限的無形資產以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損計量。

可使用年期有限的無形資產於估計可使用年期內按直線法作攤銷撥備。無形資產一旦可供使用即開始攤銷。應用的可使用年期如下：

電腦軟件	5年
客戶關係	5至10年

資產攤銷方法及可使用年期須於各報告日期檢討及調整(如適用)。

無形資產予以進行減值測試，載於下文附註2.13。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.7 商譽

業務合併產生之商譽乃於獲得控制權之日期(收購日期)確認為資產。商譽初步按成本計量，即所轉讓代價的公允值、被收購方任何非控股權益的金額(如有)之總和，超過本集團所佔被收購方可識別資產及負債於收購日期之淨公允值的數額計量。

倘於重新評估後，本集團所佔被收購方可識別資產淨值之公允值超過所轉讓代價、被收購方任何非控股權益的金額以及收購方之前持有的被收購方股權(如有)的公允值之總和，其超出部分即時於損益內確認為議價收購收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損列賬。商譽乃分配至現金產生單位並每年進行減值測試(見附註2.13)。

於往後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損額應包括已資本化商譽之應佔金額。

2.8 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債於本集團成為金融工具合約條文一方時確認。

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

2. 編製基準及會計政策(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產

金融資產的分類及初始計量

除並無重大融資成分且根據國際財務報告準則第15號「客戶合約之收益」(「國際財務報告準則第15號」)按交易價格計量之貿易應收款項外，所有金融資產均按公允值初步計量，倘為並非按公允值計入損益計量(「按公允值計入損益」)的金融資產，則加上收購金融資產直接應佔的交易成本計量。按公允值計入損益的金融資產的交易成本於綜合損益及其他全面收益表內支銷。

金融資產分為下列類別：

- 按攤銷成本計量；或
- 按公允值計入損益計量。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產之經營模式；及
- 金融資產之合約現金流量特點。

除金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)外，金融資產於損益內確認之所有相關收入及開支均於「財務成本」或「其他收入」內呈列。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.8 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之後續計量

債權投資

按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產符合下列條件，則該資產按攤銷成本計量：

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

於初始確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入納入至損益。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。本集團的銀行結餘及現金、其他按金以及貿易及其他應收款項均屬於此類金融資產。

按公允值計入損益之金融資產

在「持有收集」或「持有收集和出售」之外的不同商業模式中持有的金融資產按公允值計入損益分類。此外，無論業務模式如何，合約現金流量不僅僅是本金和利息支付的金融資產均按公允值計入損益入賬。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.8 金融工具(續)

金融負債

金融負債的分類及計量

本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項。

金融負債按公允值初步計量及(倘適用)就交易成本予以調整，除非本集團指定按公允值計入損益的金融負債。

隨後，金融負債使用實際利率法按攤銷成本計量，惟指定按公允值計入損益的衍生工具及金融負債除外，其隨後按公允值計量且於損益中確認收益或虧損。

於損益中報告之所有利息相關的開支以及(倘適用)工具的公允值變動均計入綜合損益及其他全面收益表中的「財務成本」或「其他收入」。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按其公允值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

2.9 金融資產減值

國際財務報告準則第9號「金融工具」(「國際財務報告準則第9號」)規定實體使用更多前瞻性資料確認預期信貸虧損—「預期信貸虧損模式」。本集團的貿易及其他應收款項、銀行結餘以及現金屬於預期信貸虧損模型的範疇。

本集團於評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮多種因素，包括影響工具未來現金流量預期可收回性的過往事件、現時狀況、合理及具支持性預測。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策(續)

2.9 金融資產減值(續)

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具低信貸風險之金融資產(「第一階段」)及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低之金融資產(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據之金融資產。

「12個月之預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期之預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損之計量乃按概率加權估計於金融資產預計存續期之信貸虧損釐定。

貿易應收款項

就貿易應收款項而言，本集團採用簡化方法計算預期信貸虧損，並基於在各報告日期的整個存續期之預期信貸虧損確認虧損撥備。考慮到金融資產存續期內任何時間點均可能出現違約事件，預期合約現金流量會存在不足情況。於計算預期信貸虧損時，本集團已基於其過往信貸虧損經驗及外部指標制訂撥備矩陣，就債務人及經濟環境特定的前瞻性因素作出調整。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項已根據共同信貸風險特徵及逾期狀況分類。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.9 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產

12個月預期信貸虧損計量其他應收款項的虧損撥備，除非信貸風險自初步確認以來有大幅上升，此情況下，則本集團確認整個存續期之預期信貸虧損。評估是否應確認整個存續期之預期信貸虧損乃基於自初步確認以來發生違約的可能性或風險有否大幅上升。

於評估信貸風險自初始確認以來是否顯著增加時，本集團會比較報告日期與初始確認日期金融資產出現的違約風險。在作出該評估時，本集團考慮合理且有理據的定量及定性信息，包括毋須耗費過多的成本或努力即可獲得之歷史經驗及前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級實際或預期將出現顯著下滑；
- 信貸風險外部市場指標的顯著惡化，如信貸利差、債務人的信貸違約掉期價格大幅增加；
- 監管、業務、金融、經濟環境或技術環境的目前或預期不利變動，預期會導致債務人的償債能力大幅下降；及
- 債務人的經營業績實際或預期出現顯著惡化。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策(續)

2.9 金融資產減值(續)

其他按攤銷成本計量的金融資產(續)

儘管如此，倘債務工具於各報告日期被釐定為具有低信貸風險，則本集團假定該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無大幅上升。倘債務工具的違約風險較低，則被釐定為信貸風險偏低，及借款人有強大能力於短期內履行其合約現金流量責任，而於長期內經濟及業務狀況的不利變動或會(但不一定會)削弱借款人履行其合約現金流量責任的能力。

就內部信貸風險管理而言，當內部編製的資料或從外部來源獲得的資料表明債務人不可能向其債權人(包括本集團)悉數還款(並無計及本集團持有的任何抵押品)時，本集團認為此等情況構成違約事件。

有關貿易應收款項及按攤銷成本計量的其他金融資產預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註34.2。

信貸減值金融資產

於各報告日期，本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本計量的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響之事件時，則金融資產出現「信貸減值」。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.9 金融資產減值(續)

信貸減值金融資產(續)

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人有重大財務困難；
- 違約，如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境出現重大變動而對債務人造成不利影響；或
- 由於出現財務困難，金融資產活躍市場消失。

撤銷政策

若日後存在實際上不可收回款項，本集團則會撤銷(部分或全部)金融資產之總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人並無資產或可產生足夠現金流量之收入來源以償還應撤銷之金額。隨後收回先前撤銷之資產於收回期間在損益內確認。

2.10 合約負債

倘客戶於本集團確認相關收益之前支付代價，即確認合約負債。倘本集團擁有無條件權利可於本集團確認相關收益之前收取代價，亦將確認合約負債。在此情況下，亦將確認相應的應收款項(參見附註2.8)。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.11 租賃

(a) 租賃之定義及本集團作為承租人

於一項合約開始時，本集團考慮有關合約是否屬租賃或包含租賃。租賃被定義為「以代價獲得已識別資產(相關資產)於一段時間內的使用權的一項合約或合約的一部分」。為應用該定義，本集團評估有關合約是否符合三個關鍵評估項，即：

- 合約中明示或資產可供承租人使用時暗示合約是否包括一項已識別資產；
- 經考慮其於合約界定範圍內的權利後，承租人有權於整個使用期間因使用已識別資產而獲得絕大部分經濟利益；及
- 承租人於整個使用期間是否有權指示已識別資產的使用。本集團會評估承租人其於整個使用期間是否有權指示資產的「使用方式及用途」。

對於包含租賃組成部分以及一個或多個額外租賃或非租賃組成部分的合約，本集團根據其相對獨立價格將合約中的代價分配給每個租賃及非租賃組成部分。然而，就本集團作為承租人之物業租賃而言，本集團已選擇不予區分非租賃部分，而是將租賃及非租賃部分入賬列為單一租賃部分。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.11 租賃(續)

(a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃的計量及確認

於租賃開始日期，本集團於綜合財務狀況表內確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；本集團產生之任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生之任何估計成本；及於租賃開始日期前預付之任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

本集團於租賃開始日期起至使用權資產之可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按與自有資產相同的基準於其估計可使用年期內對使用權資產進行折舊，惟本集團合理確認可於租期結束時獲得擁有權則作別論。倘出現減值跡象，本集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，本集團按當日未支付租金之現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含之利率予以折現，或倘該利率不易確定，則採用本集團之遞增借款利率予以折現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收租賃優惠；取決於指數或利率之可變租金；及預期在剩餘價值擔保下支付之金額。租金亦包括本集團合理確定會行使之購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映本集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付之罰款。

於初步計量後，負債將因已付租金而縮減，並因租賃負債之利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。不依賴於指數或利率的可變租賃付款，乃於觸發付款的事件或條件發生的期間內確認為開支。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.11 租賃(續)

(a) 租賃之定義及本集團作為承租人(續)

作為承租人之租賃的計量及確認(續)

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產內反映，或倘使用權資產縮減為零，則計入損益表內。

本集團選擇實際合宜方法，對短期租賃及低價值資產租賃進行會計處理。與該等租賃相關之付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下之租賃。

於綜合財務狀況表中，本集團於「物業、廠房及設備」呈列不符合投資物業定義之使用權資產，與其呈列其所擁有的同一性質的相關資產的類目相同。本集團於「投資物業」呈列符合投資物業定義之使用權資產。

(b) 本集團作為出租人

作為出租人，本集團將其租賃分類為經營租賃或融資租賃。

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

倘本集團為中間出租人，則其將主租賃和分租賃作為兩項獨立租賃入賬。分租賃乃參考主租賃產生之使用權資產分類為經營租賃。

本集團亦從其投資物業的經營租賃賺取租金收入。租金收入於租賃期間按直線法確認。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.12 收益確認

本集團向非業主提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

本集團遵循五個步驟以釐定是否確認收益：

1. 識別與客戶的合約
2. 識別履約責任
3. 釐定交易價格
4. 按履約責任分配交易價格
5. 當／隨履約責任的履行而確認收益

2. 編製基準及會計政策(續)

2.12 收益確認(續)

在各情況下，合約的總交易價格按履約責任的相關獨立售價分配至各項履約責任。合約的交易價格不包括代表第三方收取的任何款項。

當(或隨)本集團透過將所承諾貨品或服務轉移給其客戶而履行履約責任時，即於一個時間點或一段時間內確認收益，如下文所詳述：

物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額隨時間確認為收益。

就按包干制管理的物業所得物業管理服務收入而言，若本集團作為委託人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收益並將所有相關物業管理的成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團將佣金費(按物業單位的已收或應收物業管理費總額、或物業單位產生或應計的物業管理成本總額之一定比例計算)確認為收益，以安排及監控其他供應商向業主提供的服務。

社區增值服務

就社區增值服務而言，收益於提供相關社區增值服務時隨時間確認。社區增值服務通常於提供服務時即時計費。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.12 收益確認(續)

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：i)現場銷售協助服務，主要包括向物業開發商提供清潔及安保服務，該等服務根據所提供服務的實際水平按預先釐定的價格計費及結算，而收益於提供有關服務時確認，及ii)物業交付及其他諮詢服務與物業開發商相關，按每月基準計費，而收益於提供服務時隨時間確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察數據的可用性)。

2.13 非金融資產減值

物業、廠房及設備(包括使用權資產)、無形資產、投資物業、收購附屬公司產生的商譽及本公司財務狀況表中的於附屬公司的投資須進行減值測試。商譽至少每年進行減值測試，而不論是否存在減值跡象。於任何時候倘有跡象顯示資產之賬面值或許不能收回，則應測試所有其他資產減值情況。

減值虧損乃資產賬面值超過其可收回金額之差額，有關差額實時確認為開支。可收回金額按反映市場狀況之公允值減出售成本及使用價值之較高者計算。評估使用價值時，估計未來現金流量採用稅前折現率折現至其現值，以反映現時市場對金錢時間價值及有關資產特有風險之評估。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.13 非金融資產減值(續)

就減值評估而言，倘資產產生之現金流入並非大致上獨立於其他資產所產生之現金流入，可收回金額按可獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定。因此，部分資產會個別進行減值測試，而另一些則按現金產生單位級別進行測試。特別是商譽乃分配至預期從相關業務合併之協同效應中獲利之相關現金產生單位，即本集團就內部管理之目的而監控商譽之最低水平，且不大於經營分部。

就已獲分配商譽之現金產生項目確認之減值虧損，初步計入商譽之賬面值。任何剩餘減值虧損於現金產生單位內按比例自其他資產扣除，惟資產的賬面值將不會削減至低於其個別公允值減出售成本，或使用價值(如可以釐定)。

商譽之減值虧損不可於其後之期間撥回。至於其他資產，倘用於釐定資產可收回金額之估計發生有利改變，則立即撥回減值虧損及確認為收益，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而原應釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

於中期期間就商譽確認之減值虧損不會在其後期間撥回。即使在僅於與中期期間有關之財政年度年終進行減值評估而不會確認虧損或確認較少虧損之情況下，亦會如此處理。

2. 編製基準及會計政策(續)

2.14 僱員福利

退休福利

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的集團實體每月為當地職工向國家籌辦定額供款計劃作出供款。供款乃根據中國法律及地方社會保障部門頒佈的有關規例按標準薪金的指定百分比作出。

供款於損益內確認為僱員年內提供服務的開支。本集團於該等計劃項下的義務乃受限於固定的應付供款比例。

短期僱員福利

僱員有權享有年假，且於僱員支取年假時確認入賬。本集團會就截至報告日期止僱員已提供之服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計缺勤賠償(如病假及產假)於僱員支取有關假期時方會確認入賬。

離職福利

離職福利於本集團不能再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付離職福利的重組成本時(以較早者為準)確認。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

2. 編製基準及會計政策(續)

2.15 所得稅會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括財政機關要求繳納涉及目前或以往報告期間但於報告日期尚未繳付之納稅責任或其提出之申索，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。即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。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值及其相應稅基兩者之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未使用稅收抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)用以抵消可扣稅暫時差額、未使用稅項虧損及未使用稅收抵免為限。

投資附屬公司所產生之應課稅暫時差額會確認為遞延稅項負債，惟本集團可控制暫時差額之撥回及有可能於可預見將來不會撥回者則除外。

3. 重大會計估計及判斷

估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素持續評估，包括對發生在不同情況下並視為合理之未來事項之預期。

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計不確定因素

本集團會就應用本集團會計政策的過程作出判斷及亦就未來作出估計及假設。顧名思義，由此得出之會計估計甚少相等於有關實際結果。對下一個財政年度內之資產及負債賬面值產生重大調整風險之估計及假設於下文論述：

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備估計

本集團基於有關違約風險及預期損失率的假設作出貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告日期的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項以及減值撥備的賬面值。

於2025年12月31日，屬於預期信貸虧損模式範圍內的貿易及其他應收款項總賬面值為人民幣869,871,000元(2024年：人民幣850,049,000元)。有關貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備之詳情載於附註34.2。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計估計及判斷(續)

估計不確定因素(續)

商譽減值評估

就年度商譽減值評估而言，管理層將各已收購物業管理公司視為一組獨立的現金產生單位，並已將商譽分配至各已收購物業管理公司。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來評估商譽減值。進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的估值方法，以及在估值中採用關鍵假設，而有關假設主要包括收益增長速度、終端增長速度、毛利率及貼現率。該等假設與未來事件及狀況有關。實際結果可能有異，並可能導致對下一個財政年度內商譽的賬面值作出重大調整。進一步詳情載於附註15。

於2025年12月31日，商譽的賬面值為人民幣415,605,000元(2024年：人民幣460,519,000元)。截至2025年12月31日止年度，確認商譽減值虧損人民幣4,816,000元(2024年：人民幣777,000元)。

租賃—估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此使用增量借款利率(「**增量借款利率**」)計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而於類似期間以類似抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映本集團「應支付」的利率，當無可觀察利率時(如就並無訂立融資交易的附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時，則須作出利率估計。當可獲得可觀察輸入數據時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估計增量借款利率並須作出若干實體特定的估計(如附屬公司的獨立信貸評級)。

4. 收益及分部資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務及相關增值服務和租賃服務。該經營分部乃基於經主要營運決策者(「主要營運決策者」)(即本公司執行董事)審閱的內部管理報告而界定。主要營運決策者按一個分部審閱業務之經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司執行董事認為僅有一個用於作出策略性決策的分部。

本集團收益分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
來自客戶合約及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	1,091,439	1,077,895
社區增值服務	231,406	241,491
非業主增值服務	20,355	29,212
	1,343,200	1,348,598
租賃收入(並非國際財務報告準則第15號的範圍內)	13,514	16,470
	1,356,714	1,365,068

地理資料

本集團主要經營實體位於中國。於2025年及2024年12月31日，本集團幾乎所有非流動資產(遞延稅項資產除外)均位於中國境內。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

4. 收益及分部資料(續)

有關主要客戶的資料

截至2025年12月31日止年度，控股股東所控制公司所得收益佔本集團收益的1.1%(2024年：2.0%)。除控股股東控制的公司外，本集團擁有多名客戶，截至2025年及2024年12月31日止年度，該等客戶概無貢獻本集團收益10%或以上。

(a) 合約負債

本集團於報告期末確認下列收益相關合約負債：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
合約負債	367,422	381,434

本集團的合約負債主要產生自客戶就尚未提供的相關服務作出的預付款。合約負債的增加乃由於本集團業務增長所致，因此業主應支付更多預付款。

4. 收益及分部資料(續)

有關主要客戶的資料(續)

(b) 針對合約負債確認的收益

下表載列確認與轉入的合約負債相關的收益。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
計入年初合約負債的已確認收益		
物業管理服務	208,614	209,678
社區增值服務	13,473	13,473
非業主增值服務	842	642
	222,929	223,793

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實際合宜方法，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。非業主增值服務的合約年期通常於對手方通知本集團不再需要有關服務時終止。

社區增值服務乃於短期內提供，且於報告日期並無重大尚未履行的履約義務。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5. 其他收入、收益及虧損，淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助收入(附註)	3,921	2,641
收回壞賬	1,014	7,474
銀行利息收入	157	410
雜項收入	903	1,165
按公允值計入損益的金融資產的公允值收益 (附註19)	—	25
出售物業、廠房及設備之收益	17	7
出售附屬公司之虧損(附註33)	(28,871)	—
商譽減值虧損(附註15)	(4,816)	(777)
投資物業減值虧損(附註14)	(3,568)	—
議價收購之收益(附註28(a)(iv))	—	96
	(31,243)	11,041

附註：

截至2025年及2024年12月31日止年度，政府補助收入主要有關中國政府就增值稅減免及支持本集團經營活動授出的現金津貼，其為無條件或已達成條件。

6. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利乃經扣除以下各項後得出：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
(a) 財務成本		
租賃負債的利息開支	1,435	643
銀行借款的利息	4,070	3,017
	5,505	3,660
(b) 其他項目		
核數師酬金	2,250	2,250
無形資產攤銷(附註13)	13,739	15,143
物業、廠房及設備折舊(附註12)		
—自有資產	7,623	5,634
—使用權資產	6,091	2,460
投資物業折舊(附註14)		
—自有物業	2,946	2,562
—分租物業	9,499	5,997
法律及專業費用	16,754	16,136
短期租賃	2,253	1,628

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

7. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、花紅及津貼	348,951	362,277
退休福利計劃供款(附註)	64,380	66,920
遣散費	4,264	4,241
其他僱員福利	2,341	1,792
	419,936	435,230

附註：

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無被沒收供款，亦無動用任何有關被沒收供款以減少未來供款。於2025年及2024年12月31日，並無被沒收供款可供本集團用作減少定額供款退休福利計劃的現有供款水平。

8. 所得稅開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期稅項－中國企業所得稅		
本年度	28,971	27,988
於過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,796	(808)
	30,767	27,180
遞延稅項		
於年內損益計入(附註23)	(23,893)	(5,928)
所得稅開支總計	6,874	21,252

於綜合損益及全面收益表的實際所得稅開支與就除所得稅前溢利應用法定稅率所得款額的差額可對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)／溢利	(41,800)	107,875
除所得稅前溢利的稅項(按相關稅務司法權區適用法定稅率計算)	255	22,860
不可扣稅開支的稅務影響	1,588	255
未確認未使用稅項虧損的稅務影響	3,409	5,184
動用以往未確認的稅項虧損	(174)	(6,239)
於過往年度撥備不足／(超額撥備)	1,796	(808)
所得稅開支	6,874	21,252

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

8. 所得稅開支(續)

附註：

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關條例及法規，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(c) 香港利得稅

由於本集團於本年度及過往年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團若干中國實體的所得稅撥備乃根據現行法律、詮釋及慣例，基於截至2025年及2024年12月31日止年度估計應課稅溢利按法定稅率25%計算。

截至2025年及2024年12月31日止年度，處於中國西部大開發計劃及海南自由貿易港計劃範圍內的本集團若干中國實體適用的優惠所得稅稅率為15%。

根據中國相關法律法規，截至2025年及2024年12月31日止年度合資格為小型微利企業的本集團若干中國實體享受優惠稅率20%。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至2025年及2024年12月31日止年度，小型微利企業就其年內不足人民幣1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元(含人民幣3,000,000元)部分的應課稅收入享有75%及50%的稅項減免。

(e) 中國預扣所得稅

根據中國相關法律及法規，本集團亦須就位於中國的本集團外商投資企業就2008年1月1日之後獲得的溢利分派的股息繳納10%的預扣稅。倘於香港註冊成立的外國投資者滿足中國與香港訂立的避免雙重徵稅協議安排項下的條件及要求，則相關預扣稅率將自10%下調至5%。

9. 股息

董事建議不派付截至2025年12月31日止年度的末期股息(2024年：無)。

10. 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利按年內本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除以發行在外普通股加權平均數目計算。

	2025年	2024年
本公司權益股東應佔(虧損)/溢利(人民幣千元)	(64,689)	54,388
就計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數(千股)	560,000	560,000
每股基本(虧損)/盈利(以人民幣分列示)	(11.55)	9.71

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

由於截至2025年及2024年12月31日止年度，不存在潛在攤薄普通股，故於該等年度的每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/盈利相同。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金

(a) 董事薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)節及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及最高行政人員的薪酬如下：

董事姓名	基本薪金 及津貼		酌情花紅	退休福利 計劃供款	總計
	袍金	人民幣千元			
2025年					
執行董事：					
王文浩先生(行政總裁)	-	1,081	-	165	1,246
胡洪芳女士	-	1,064	-	-	1,064
非執行董事：					
劉江先生(主席)	-	289	-	3	292
周煒先生	-	945	-	165	1,110
獨立非執行董事：					
錢紅驥先生	162	-	-	-	162
李永瑞博士	122	-	-	-	122
范智超先生	163	-	-	-	163
陳磊博士	162	-	-	-	162
	609	3,379	-	333	4,321

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金(續)

(a) 董事薪酬(續)

根據上市規則、香港公司條例第383(1)節及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及最高行政人員的薪酬如下:(續)

董事姓名	基本薪金		酌情花紅	退休福利	總計
	袍金	及津貼		計劃供款	
	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
2024年					
執行董事:					
王文浩先生(行政總裁)	-	848	-	161	1,009
胡洪芳女士	-	569	-	-	569
非執行董事:					
劉江先生(主席)	-	-	-	-	-
周煒先生	-	656	-	161	817
獨立非執行董事:					
錢紅驥先生	165	-	-	-	165
李永瑞博士	165	-	-	-	165
范智超先生	165	-	-	-	165
陳磊博士	165	-	-	-	165
	660	2,073	-	322	3,055

附註:

王文浩先生亦為本集團行政總裁。

上述酬金指諸位董事於截至2025年及2024年12月31日止年度作為本集團旗下公司的董事/僱員而獲得的酬金。

截至2025年及2024年12月31日止年度，並無任何本公司董事已放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

11. 董事及最高行政人員的薪酬及僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內，本集團五名最高薪酬人士包括2名(2024年：3名)董事，彼等的酬金反映於附註11(a)呈列的分析內。年內支付予餘下3名(2024年：2名)人士的酬金如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
基本薪金及津貼	3,240	1,235
退休福利計劃供款	320	177
酌情花紅	—	—
	3,560	1,412

酬金介乎以下範圍：

	2025年 人數	2024年 人數
薪金範圍		
人民幣零元至人民幣1,000,000元	—	1
人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元	3	1

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪酬人士支付酬金，作為邀請彼等加入本集團或於加入本集團時的獎金或離職補償。

12. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	傢俬及裝置 及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室處所 人民幣千元	供暖設施 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	7,472	-	10,096	2,951	2,299	377	386	23,581
截至2024年12月31日止年度								
期初賬面淨值	7,472	-	10,096	2,951	2,299	377	386	23,581
添置	-	-	6,356	1,773	464	-	-	8,593
出售	-	-	(286)	(10)	-	-	-	(296)
折舊	(568)	-	(4,122)	(944)	(1,729)	(377)	(354)	(8,094)
期末賬面淨值	6,904	-	12,044	3,770	1,034	-	32	23,784
於2024年12月31日								
成本值	9,615	-	29,933	11,046	11,830	2,344	1,307	66,075
累計折舊	(2,711)	-	(17,889)	(7,276)	(10,796)	(2,344)	(1,275)	(42,291)
賬面淨值	6,904	-	12,044	3,770	1,034	-	32	23,784

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

12. 物業、廠房及設備(續)

	傢俬及裝置							總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	土地使用權 人民幣千元	及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室處所 人民幣千元	供暖設施 人民幣千元	員工宿舍 人民幣千元	
截至2025年12月31日止年度								
期初賬面淨值	6,904	-	12,044	3,770	1,034	-	32	23,784
轉撥自投資物業 (附註14)	4,980	3,332	-	-	-	-	-	8,312
添置	7,130	3,928	10,239	530	19,813	1,240	844	43,724
出售	-	-	(61)	(556)	-	-	-	(617)
出售附屬公司(附註33)	-	-	(1,949)	(162)	-	-	-	(2,111)
折舊	(1,176)	(239)	(5,505)	(942)	(4,927)	(620)	(305)	(13,714)
期末賬面淨值	17,838	7,021	14,768	2,640	15,920	620	571	59,378
於2025年12月31日								
成本值	21,725	7,260	36,698	10,852	31,643	3,584	2,151	113,913
累計折舊	(3,887)	(239)	(21,930)	(8,212)	(15,723)	(2,964)	(1,580)	(54,535)
賬面淨值	17,838	7,021	14,768	2,640	15,920	620	571	59,378

於截至2025年12月31日止年度，本集團添置公允值為人民幣11,058,000元的物業、廠房及設備，乃由若干貿易債務人轉讓予本集團以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項。該等物業、廠房及設備於轉讓日期的公允值與該等貿易應收款項的賬面值相若(附註18(a))。

12. 物業、廠房及設備(續)

已確認折舊費用分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銷售成本	6,991	1,565
行政開支	6,723	6,529
	13,714	8,094

於2025年12月31日，物業、廠房及設備的賬面淨值包括使用權資產如下：

	賬面值		折舊	
	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元	截至2025年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
土地使用權	7,021	–	239	–
辦公室處所	15,920	1,034	4,927	1,729
供暖設施	620	–	620	377
員工宿舍	571	32	305	354
	24,132	1,066	6,091	2,460

截至2025年12月31日止年度，計入物業、廠房及設備的使用權資產總添置為人民幣21,897,000元(2024年：人民幣464,000元)(附註32(a))。有關該等租賃安排及相關租賃負債的詳情載於附註21。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

13. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度			
期初賬面淨值	103,388	3,758	107,146
添置	–	334	334
出售	–	(176)	(176)
攤銷	(13,951)	(1,192)	(15,143)
期末賬面淨值	89,437	2,724	92,161
於2024年12月31日			
成本	137,986	10,616	148,602
累計攤銷	(48,549)	(7,892)	(56,441)
賬面淨值	89,437	2,724	92,161
	客戶關係 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2025年12月31日止年度			
期初賬面淨值	89,437	2,724	92,161
出售附屬公司(附註33)	(10,680)	(11)	(10,691)
攤銷	(13,105)	(634)	(13,739)
期末賬面淨值	65,652	2,079	67,731
於2025年12月31日			
成本	127,306	10,605	137,911
累計攤銷	(61,654)	(8,526)	(70,180)
賬面淨值	65,652	2,079	67,731

13. 無形資產(續)

已確認攤銷費用分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
行政開支	13,739	15,143

14. 投資物業

	分租物業 人民幣千元	自有物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日之賬面淨值	11,135	43,870	55,005
添置	13,145	20,080	33,225
出售	(803)	–	(803)
折舊	(5,997)	(2,562)	(8,559)
於2024年12月31日及2025年1月1日之賬面淨值	17,480	61,388	78,868
添置	1,852	21,573	23,425
出售	(2,975)	(694)	(3,669)
轉撥至自用物業、廠房及設備(附註12)	–	(8,312)	(8,312)
減值(附註5)	–	(3,568)	(3,568)
折舊	(9,499)	(2,946)	(12,445)
於2025年12月31日之賬面淨值	6,858	67,441	74,299

本集團的投資物業為位於中國的住宅物業、商業物業及停車場。本集團持有該等物業以賺取租金或資本增值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

分租物業為該等本集團於截至2025年12月31日止年度根據經營租約租賃以作分租的住宅物業。有關租賃安排的詳情載於附註21。

截至2025年12月31日止年度，本集團的自有物業添置包括公允值為人民幣21,573,000元(2024年：人民幣20,080,000元)的物業，由若干貿易債務人轉讓予本集團以結算其欠付本集團的未償還貿易應收款項。該等物業於轉讓日期的公允值與該等貿易應收款項的賬面值相若(附註18(a))。

於2025年12月31日，本集團若干投資物業約人民幣37,166,000元(2024年：人民幣36,499,000元)已抵押作為本集團獲授若干銀行借款的擔保(附註22)。

於2025年12月31日，尚無相關業權證書的物業應佔本集團自有物業的賬面值約為人民幣23,898,000元(2024年：人民幣24,888,000元)。本集團已透過與持有業權證書的投資物業賣家訂立的合約安排(「合約安排」)取得對該等投資物業的實際控制權。根據合約安排，儘管缺乏業權證書，本集團有權佔用、使用、出售及出租該等物業。經本公司的中國法律顧問告知，根據合約安排，本集團擁有該等物業的重大風險及回報。因此，該等物業的控制權、重大風險及回報歸屬於本集團，且本集團已將該等物業確認為投資物業。

本集團的投資物業於使用權期限內以直線法折舊。

14. 投資物業(續)

於2025年12月31日，本集團位於中國境內以中期租約持有的自有物業的公允值約為人民幣150,213,000元(2024年：人民幣148,580,000元)。就一項自有物業而言，已參考其公允市場價值於截至2025年12月31日止年度的損益中確認減值虧損人民幣3,568,000元(2024年：人民幣零元)。於2025年及2024年12月31日，該等物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司進行估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所估值投資物業位置及性質之近期估值經驗。該等物業的公允值為第三級經常性公允值計量，乃綜合採用收益法、餘值法及市場比較法釐定，並參考市場比較法下所採用的可比物業近期市價，以及在適用情況下，其他估值方法所採用的基於市場的假設。並無相關業權證書的該等物業的公允值乃假設本集團擁有有效業權證書而估計。使用的估值方法於截至2025年及2024年12月31日止年度並無發生變化。市場單價增加/(減少)可能導致該等物業的公允值增加/(減少)。

於2025年12月31日，本集團根據經營租約分租的物業公允值約為人民幣7,090,000元(2024年：人民幣17,800,000元)。於2025年及2024年12月31日，該等物業乃由獨立專業合資格估值師第一太平戴維斯(中國)估值及專業顧問有限公司進行估值，彼持有認可的相關專業資格，並擁有所估值投資物業位置及性質之近期估值經驗。該等物業的公允值為第三級經常性公允值計量，並採用收入資本化法按應收分租租金收入資本化基準釐定，直至租賃協議屆滿為止，當中計及該等物業的市場每月單位租金及資本化率。該等物業的公允值計量與市場每月單位租金正相關，與資本化率呈負相關。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

14. 投資物業(續)

以下有關投資物業的金額已於綜合損益及其他全面收益表確認：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營租賃項下來自第三方的租金收入(附註4及27(a))	13,514	16,470
折舊	12,445	8,559

本集團並無因可賺取租賃及分租收入的投資物業所產生的重大直接營運開支。

15. 商譽

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的賬面淨值	460,519	461,296
出售附屬公司(附註33)	(40,098)	—
年內減值撥備(附註5)	(4,816)	(777)
於12月31日的賬面淨值	415,605	460,519

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
成本	421,198	461,296
累計減值	(5,593)	(777)
賬面淨值	415,605	460,519

15. 商譽(續)

就減值測試而言，商譽賬面值分配至以下已識別各現金產生單位(「現金產生單位」)：

已識別現金產生單位	主要業務	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
上海同進物業服務有限公司 (「上海同進」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	20,615	20,615
上海同嘉物業服務有限公司 (「上海同嘉」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	112	112
東莞市寶盈物業管理有限公司 (「東莞寶盈」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	10,389	10,389
呼和浩特市慧谷物業服務有限 公司(「呼和浩特慧谷」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	8,273	8,273
四川萬晟物業服務有限公司 (「四川萬晟」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	34,073	34,073

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 商譽(續)

就減值測試而言，商譽賬面值分配至以下已識別各現金產生單位(「現金產生單位」)：(續)

已識別現金產生單位	主要業務	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
盤錦四季城物業管理有限公司 (「盤錦四季城」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	16,184	16,184
北京和眾置地房地產經紀有限 公司(「北京和眾」)	提供房產經紀服務	777	777
貴陽興隆物業管理有限公司 (「貴陽興隆」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	141,904	141,904
遵義市金寧物業管理有限公司 (「遵義金寧」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	54,692	54,692
重慶新隆信物業管理有限公司 (「重慶新隆信」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	134,180	134,180
江蘇深華時代物業集團有限公司 (「江蘇深華」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	—*	31,299
中山市中正物業管理有限公司 (「中山中正」)	提供物業管理服務及 相關增值服務	—*	8,799
		421,198	461,296
就以下項目確認的減值虧損		(4,816)	—
重慶新隆信現金產生單位			
北京和眾現金產生單位		(777)	(777)
賬面淨值		415,605	460,519

* 該兩間附屬公司已於截至2025年12月31日止年度出售

15. 商譽(續)

該等現金產生單位的可收回金額乃利用由獨立專業估值師基於管理層批准的五年財政預算進行的稅前現金流量預測基於使用價值計算釐定。下表載列管理層進行商譽減值測試所用現金流量估計倚賴的關鍵假設：

	2025年	2024年
上海同進現金產生單位		
預測期的收益增速	2%	7%
預測期的毛利率	21%至22%	23%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	23.5%	23.8%
上海同嘉現金產生單位		
預測期的收益增速	-14%至2%	2%至8%
預測期的毛利率	15%至16%	21%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	23.8%	24.6%
東莞寶盈現金產生單位		
預測期的收益增速	1%至2%	4%至15%
預測期的毛利率	21%至23%	22%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	23.4%	23.2%

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 商譽(續)

下表載列管理層進行商譽減值測試所用現金流量估計倚賴的關鍵假設：(續)

	2025年	2024年
呼和浩特慧谷現金產生單位		
預測期的收益增速	-3%至2%	6%
預測期的毛利率	29%至30%	26%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	24.0%	23.8%
四川萬晟現金產生單位		
預測期的收益增速	-4%至2%	6%至10%
預測期的毛利率	24%至25%	26%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	22.0%	21.6%
盤錦四季城現金產生單位		
預測期的收益增速	-1%至2%	5%至7%
預測期的毛利率	36%	33%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	23.5%	23.1%
北京和眾現金產生單位		
預測期的收益增速	不適用	-15%至2%
預測期的毛利率	不適用	13%
終端增長率	不適用	2%
稅前貼現率	不適用	25.7%
貴陽興隆現金產生單位		
預測期的收益增速	-1%至2%	1%至3%
預測期的毛利率	26%	30%至31%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	22.2%	21.6%

15. 商譽(續)

下表載列管理層進行商譽減值測試所用現金流量估計倚賴的關鍵假設：(續)

	2025年	2024年
遵義金寧現金產生單位		
預測期的收益增速	2%至3%	2%至12%
預測期的毛利率	24%	27%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	22.7%	20.8%
重慶新隆信現金產生單位		
預測期的收益增速	2%至3%	1%至5%
預測期的毛利率	13%	17%
終端增長率	2%	2%
稅前貼現率	22.3%	21.4%
中山中正現金產生單位		
預測期的收益增速	不適用	2%至3%
預測期的毛利率	不適用	23%
終端增長率	不適用	2%
稅前貼現率	不適用	23.7%
江蘇深華現金產生單位		
預測期的收益增速	不適用	8%至13%
預測期的毛利率	不適用	23%至25%
終端增長率	不適用	2%
稅前貼現率	不適用	23.2%

主要假設乃根據過往表現及管理層對市場發展的預期釐定。所用貼現率反映與本集團所收購業務有關的特定風險。管理層相信，任何此等主要假設及所用貼現率之任何合理可能變動將不會導致該等現金產生單位之賬面總值超過可收回總額。

根據上文詳述的商譽減值測試，除於2025年12月31日的重慶新隆信現金產生單位及於2024年12月31日的北京和眾現金產生單位外，各現金產生單位的可收回金額超過現金產生單位各自的賬面值，因此，於2025年及2024年12月31日，商譽減值被視為不必要。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

15. 商譽(續)

已確認減值虧損

董事基於使用價值計算使用獨立專業估值師進行的稅前現金流量預測評估重慶新隆信於2025年12月31日(2024年：北京和眾)的可收回金額，而稅前現金流量預測則基於管理層批准的五年財政預算，指其使用價值計算與賬面價值的差額。根據該評估，於截至2025年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表中的「其他收入及收益和虧損淨額」確認減值虧損人民幣4,816,000元(2024年：人民幣777,000元)。截至2025年12月31日及2024年12月31日止年度，概無商譽以外的資產類別減值。

截至2025年12月31日止年度重慶新隆信現金產生單位的商譽減值虧損乃由於年內中國成本壓力上升及毛利率整體轉差所致。

截至2024年12月31日止年度北京和眾的商譽減值虧損乃由於中國物業租賃市場競爭激烈及整體需求下降，導致預期收入減少，對相關現金產生單位的估計未來現金流量造成不利影響。

16. 於聯營公司的投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應佔資產淨值	1,558	1,661

已開始營運的重大聯營公司的詳情如下：

名稱	持有已發行 股份詳情	註冊成立、 註冊及 經營地點	本集團應佔 所有權權益 百分比	主要業務
貴州和順甄選農業科技有限公司(「和順甄選」)	普通股	中國	40%	農產品貿易
內江高投萬晟物業服務有限公司(「內江高投」)	普通股	中國	47%	物業管理服務

本集團於聯營公司之股權均包括本公司全資附屬公司持有之權益股份。

16. 於聯營公司的投資(續)

下表闡述就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表內的賬面值對賬的財務資料概要：

	和順甄選 2025年 人民幣千元	內江高投 2025年 人民幣千元
流動資產	1,671	6,354
流動負債	(558)	(3,986)
資產淨值	1,113	2,368
本集團於聯營公司權益的對賬：		
本集團所有權比例	40%	47%
本集團應佔聯營公司資產淨值	445	1,113
收入	-	4,190
分佔年內溢利	-	933

17. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
將用於增值服務的材料	394	647
消耗品	334	598
	728	1,245

存貨以成本和可變現淨值中的較低者列賬。成本採用先入先出(「先入先出」)法釐定。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減估計完工成本及適用銷售費用計算。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

18. 貿易及其他應收款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	(a)		
— 第三方		457,309	473,795
— 關聯方	29(b)	102,887	89,825
		560,196	563,620
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(173,220)	(110,953)
		386,976	452,667
其他應收款項	(b)		
按金及其他應收款項		72,433	83,554
其他按金		202,661	193,159
應收代價		15,500	—
代業主支付的款項		11,739	6,440
向僱員提供的墊款		7,342	3,276
		309,675	286,429
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(34,076)	(8,549)
		275,599	277,880
預付款項		31,108	27,128
		306,707	305,008
減：分類為非流動資產的其他按金(已扣除預期信貸虧損撥備人民幣26,914,000元(2024年：人民幣2,525,000元))		(528)	(26,476)
		306,179	278,532
		693,155	731,199

18. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自物業管理服務及增值服務業務。

物業管理服務收入根據相關物業管理服務協議的條款收取。服務收入於提供服務時收取。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至90日	73,544	83,317
91至180日	47,269	54,883
181至365日	74,097	105,135
1至2年	90,051	109,602
2至3年	57,783	63,931
3年以上	44,232	35,799
	386,976	452,667

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初結餘	110,953	86,364
出售附屬公司	(17,760)	-
撇銷壞賬	(6,418)	(17,229)
確認的預期信貸虧損撥備淨額	86,445	41,818
年末結餘	173,220	110,953

18. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項(續)

本集團已建立基於其歷史信貸虧損經驗及外部因素的撥備矩陣，並就針對債務人的前瞻性因素做出調整。

本集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

於2025年12月31日，本集團金額為人民幣70,000,000元(2024年：人民幣70,000,000元)的若干貿易應收款項已抵押作為本集團銀行借款人民幣29,500,000元的抵押。

截至2025年12月31日止年度，若干貿易債務人同意將其自有物業的法定所有權轉讓予本集團，以結算其欠付本集團的賬面值為人民幣31,731,000元(2024年：人民幣20,080,000元)的未償還貿易應收款項。該等物業於轉讓日期的公允值與該等貿易應收款項的賬面值相等。

(b) 其他應收款項

其他按金

其他按金主要指於訂立物業管理服務合約投標開始時向政府或物業開發商支付的按金。

應收代價

於2025年5月9日，本集團與一名本公司關連人士訂立買賣協議以出售其於江蘇深華時代物業集團有限公司的51%股權，代價為人民幣30,500,000元(「出售事項」)。於2025年12月31日，出售事項的餘下應收代價為人民幣15,500,000元。出售事項詳情載於附註33。

18. 貿易及其他應收款項(續)

(b) 其他應收款項(續)

代業主支付的款項

有關結餘主要指就物業的水電暖及維護成本代業主支付的款項。

向僱員提供的墊款

向僱員提供的墊款主要指就將於一般業務過程中產生的各項開支所提供的墊款。

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備

第三方的其他應收款項(不包括預付款項)減值乃進行個別評估並按12個月預期信貸虧損或存續期的預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初始確認後有否顯著增加而定。應收關聯方款項減值以12個月預期信貸虧損為限，原因是關聯方具有強勁實力，可滿足其近期的合約現金流量需求。其他應收款項的信貸風險及預期信貸虧損撥備的詳情載於附註34.2(ii)。

按攤銷成本計量的其他應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	人民幣千元
於2024年1月1日之結餘	7,235
確認的預期信貸虧損撥備淨額	1,314
於2024年12月31日及2025年1月1日之結餘	8,549
確認的預期信貸虧損撥備淨額	25,527
於2025年12月31日之結餘	34,076

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

19. 按公允值計入損益的金融資產

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非上市投資，按公允值計量		
於1月1日之結餘	-	3,180
添置	-	7,300
公允值收益(附註5)	-	25
出售	-	(10,505)
於12月31日之結餘	-	-

按公允值計入損益的金融資產主要指本集團對中國的銀行發行的多種理財產品的投資。該等產品並無固定期限，預期回報率為每年2.23%。截至2024年12月31日止年度，所有該等投資已悉數出售。

20. 貿易及其他應付款項

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付貿易賬款			
— 第三方	(i)	149,157	137,307
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		136,958	122,567
應付代價	(ii)	42,629	487
自業主收取的裝修保證金		48,851	64,032
代業主收取的款項		32,484	42,293
其他稅項負債		29,084	30,433
員工成本及福利預提費用		42,018	48,108
		332,024	307,920
		481,181	445,227

20. 貿易及其他應付款項(續)

附註：

(i) 貿易應付款項

本集團供應商授予本集團介乎30至90天的信貸期。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
0至30天	52,312	57,286
31至180天	52,554	46,745
181至365天	15,038	13,316
1年以上	29,253	19,960
	149,157	137,307

(ii) 應付代價

截至2025年12月31日止年度，本集團以現金代價人民幣60,190,000元向其非控股權益收購其附屬公司貴陽興隆餘下30%股權。於2025年12月31日，本集團仍未償付未付代價人民幣42,629,000元。

21. 租賃負債

年內租賃負債之賬面值及變動載列如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	17,752	14,987
利息(附註6(a))	1,435	643
租賃付款	(16,210)	(10,243)
新租賃	23,749	13,145
租賃修訂的影響	(2,975)	(780)
於12月31日	23,751	17,752
減：即期部分	(10,099)	(10,923)
非即期部分	13,652	6,829

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

21. 租賃負債(續)

下表列示本集團租賃負債的餘下合約到期狀況：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃付款總額：		
於一年內到期	11,018	11,541
於一年以上但五年以內到期	14,748	7,037
	25,766	18,578
租賃負債的未來財務開支	(2,015)	(826)
租賃負債的現值	23,751	17,752
租賃付款的現值：		
於一年內到期	10,099	10,923
於一年以上但五年以內到期	13,652	6,829
	23,751	17,752
減：包括在流動負債內於一年內到期的部分	(10,099)	(10,923)
包括在非流動負債內於一年以上到期的部分	13,652	6,829

於2025年12月31日，租賃負債人民幣23,751,000元(2024年：人民幣17,252,000元)按加權平均實際年利率介乎3.50%至4.80%(2024年：年利率3.80%至7.94%)計息。

21. 租賃負債(續)

租賃活動詳情

於2025年及2024年12月31日，本集團已就辦公室處所、供暖設施、員工宿舍及住宅物業訂立租約。

使用權資產類別	計入以下項目的 使用權資產之		餘下租期範圍	詳情
	財務報表項目	租約數目		
辦公室處所	「物業、廠房及設備」 內辦公室處所	10 (2024年：10)	1.1至5年(2024年： 0.5至2年)	<ul style="list-style-type: none"> 包含可透過於合約結束前向業主給予一個月通知而於合約結束後重續租約的選項
供暖設施	「物業、廠房及設備」 內供暖設施	1 (2024年：1)	2年(2024年：零)	<ul style="list-style-type: none"> 包含可透過於合約結束前向出租人給予三個月通知而於合約結束後重續租約的選項
員工宿舍	「物業、廠房及設備」 內員工宿舍	3 (2024年：3)	2年(2024年：0.7年)	<ul style="list-style-type: none"> 包含可透過於合約結束前向出租人給予一個月通知而於合約結束後重續租約的選項
住宅物業	「投資物業」內分租 物業	101 (2024年：134)	1.1至3年(2024年： 1.1年至4年)	<ul style="list-style-type: none"> 包含可透過於合約結束前向出租人給予一個月通知而於合約結束後重續租約的選項

本集團認為將不會於租賃開始日期行使續期選擇權或終止選擇權。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

22. 銀行借款

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行借款		
—有抵押	88,219	56,995
—無抵押	14,000	25,950
	102,219	82,945

銀行借款以下列各項作抵押：

- (i) 於2025年及2024年12月31日的若干投資物業(附註14)；
- (ii) 於2025年及2024年12月31日的若干貿易應收款項(附註18(a))；
- (iii) 本公司於2025年及2024年12月31日的公司擔保；
- (iv) 本公司一間附屬公司及附屬公司的一名股東於2025年及2024年12月31日的公司擔保；
- (v) 本公司一名主要股東及董事劉先生於2025年及2024年12月31日的個人擔保；及
- (vi) 一間附屬公司的董事於2025年及2024年12月31日提供的個人擔保。

銀行借款須按以下方式償還：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內或按要求	68,589	46,965
一年後但兩年內	10,020	10,020
兩年後但三年內	23,610	15,960
三年後但四年內	—	10,000
	102,219	82,945

22. 銀行借款(續)

該等借款按固定年利率介乎2.75%至5%(2024年：年利率3.10%至5%)計息。

於報告期末，本集團未使用的借款額度如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
固定利率 —一年後到期	10,500	4,500

23. 遞延稅項

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	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稅項資產	53,584	36,674
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債	(19,289)	(24,708)

遞延稅項淨資產/(負債)的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	11,966	5,950
收購附屬公司(附註28)	—	88
出售附屬公司(附註33)	(1,564)	—
於損益內計入(附註8)	23,893	5,928
年末	34,295	11,966

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

23. 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債的變動如下：

遞延稅項資產

	撥備及 應計款項 人民幣千元	應收款項的 預期信貸 虧損撥備 人民幣千元	確認 租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	3,162	25,782	2,628	31,572
收購附屬公司(附註28(b)(ii))	–	88	–	88
初步確認租賃負債	–	–	3,485	3,485
於損益內計入/(扣除)	609	2,915	(1,995)	1,529
於2024年12月31日及 2025年1月1日	3,771	28,785	4,118	36,674
出售附屬公司(附註33)	(20)	(4,214)	–	(4,234)
初步確認租賃負債	–	–	3,207	3,207
於損益內計入	2,799	10,110	5,028	17,937
於2025年12月31日	6,550	34,681	12,353	53,584

遞延稅項負債

	業務合併的 公允值調整 人民幣千元	未分派 溢利預扣稅 人民幣千元	確認使用權 資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	(18,239)	(4,600)	(2,783)	(25,622)
初步確認使用權資產	–	–	(3,485)	(3,485)
於損益內計入	2,501	–	1,898	4,399
於2024年12月31日及 2025年1月1日	(15,738)	(4,600)	(4,370)	(24,708)
出售附屬公司(附註33)	2,670	–	–	2,670
初步確認使用權資產	–	–	(3,207)	(3,207)
於損益內計入	2,289	–	3,667	5,956
於2025年12月31日	(10,779)	(4,600)	(3,910)	(19,289)

23. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債(續)

於2025年12月31日，本集團於中國成立的附屬公司的累計溢利為人民幣290,696,000元(2024年：人民幣352,813,000元)，須根據中國相關法律及法規繳納預扣稅。董事認為，本集團可控制該等附屬公司的股息政策，故遞延稅項負債僅於預期在可見未來分派有關溢利時方始作出撥備。

董事預期於可見未來宣派及分派累計溢利達人民幣46,000,000元(2024年：人民幣46,000,000元)，因此，已確認遞延稅項負債人民幣4,600,000元(2024年：人民幣4,600,000元)。於2025年12月31日，與未確認遞延稅項負債的未分派保留盈利相關的暫時差額總額約達人民幣250,475,000元(2024年：人民幣301,360,000元)。

於2025年12月31日，本集團有未使用稅項虧損約人民幣65,050,000元(2024年：人民幣29,348,000元)，可結轉以抵消若干附屬公司的未來應課稅收入。由於日後溢利流之不可預測性，並無就該等虧損確認任何遞延稅項資產。

根據中國相關法律法規，於各報告期末的未確認稅項虧損將於以下年度到期：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
2025年	-	17
2026年	1,840	2,478
2027年	952	470
2028年	12,680	18,172
2029年	25,423	8,211
2030年	24,155	-
	65,050	29,348

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

24. 股本

	股份數目	股份面值 美元(「美元」)	
法定：			
本公司普通股：			
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日的普通股	5,000,000,000	50,000	
	股份數目	股份面值 美元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足：			
本公司普通股：			
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	560,000,000	5,600	38

25. 儲備

本集團於年內的儲備變動詳情載於綜合權益變動表。

(a) 股份溢價

股份溢價指本公司股份發行所得款項淨額超出其面值的餘額。

(b) 法定儲備

根據本集團在中國註冊成立的附屬公司適用的相關法律及法規，規定須提取其根據中國財政部頒佈的中國企業會計準則釐定的年度法定純利的10%（經抵消任何過往年度虧損後）至法定儲備。當儲備的結餘達各公司註冊資本的50%時，股東可酌情進行任何進一步提取。法定儲備可用於抵消過往年度虧損（如有）及可透過按股東現有持股比例向股東發行新股份或透過增加目前由股東持有的股份面值的方式轉換為股本，惟在進行該等發行後儲備的結餘不少於註冊資本的25%。法定儲備不可分派。

(c) 資本儲備

本集團的資本儲備指來自股東的出資。

(d) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務財務報表產生的所有匯兌差額。

(e) 其他儲備

其他儲備指已付及應付代價公允值與在不失去控制權之情況下從非控股權益購入或出售之附屬公司擁有權變動應佔之淨資產賬面值兩者之間的差額。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

25. 儲備(續)

(f) 本公司的儲備及變動如下：

	股份溢價 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元 (附註)	匯兌儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總儲備 人民幣千元
於2024年1月1日	319,252	101,178	13,151	(84,546)	349,035
年內虧損	-	-	-	(3,173)	(3,173)
年內其他全面收益					
—換算本公司財務報表為 其呈列貨幣的匯兌差 額	-	-	5,320	-	5,320
於2024年12月31日及 2025年1月1日	319,252	101,178	18,471	(87,719)	351,182
年內虧損	-	-	-	(2,895)	(2,895)
年內其他全面收益					
—換算本公司財務報表為 其呈列貨幣的匯兌差 額	-	-	(6,057)	-	(6,057)
於2025年12月31日	319,252	101,178	12,414	(90,614)	342,230

附註：合併儲備指所收購附屬公司的公允值與本公司作為代價發行的股本面值之間的差額。

於2025年12月31日，可供分配予本公司權益持有人的總儲備為人民幣329,816,000元(2024年：人民幣332,711,000元)。

26. 購股權計劃

於2019年6月14日(「採納日期」)，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃旨在為選定參與者提供機會購買本公司所有人權益，並激勵選定參與者努力提升本公司及股東的整體價值。

購股權計劃自採納日期起計10年期間生效及有效，除非股東於股東大會提早終止。

於購股權計劃項下所有購股權獲行使後可予發行的最高股份數目合共不超過已發行股份總數的10%。

自採納日期起直至該等綜合財務報表日期止，本公司概無向本公司僱員及其他合資格參與者授出任何購股權。

27. 承擔

(a) 租賃承擔

作為出租人

本集團根據到期不可撤銷經營租賃應收的未來最低租賃款項總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	1,653	1,546
一年後但兩年內	-	343
	1,653	1,889

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

27. 承擔(續)

(b) 資本承擔

於報告期末未撥備的未付資本承擔如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
向若干附屬公司的注資	240	489

28. 收購附屬公司

(a) 截至2024年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購一間附屬公司。

(i) 收購的附屬公司

主營業務	收購日期	收購股份 比例	所轉讓 現金代價 人民幣千元
棗陽市勝泓生活服務 有限責任公司 (「棗陽勝泓」)	提供物業管理服務 及相關增值服務 2024年5月31日	49%	980

根據與棗陽勝泓非控股權益訂立的若干合約協議，本公司透過控制投票權、規管其財務及營運政策、委任或罷免董事會大部分董事的方式控制棗陽勝泓。因此，棗陽勝泓被視為本公司的附屬公司，其財務業績已併入本公司的賬目。

28. 收購附屬公司(續)

(a) 截至2024年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購一間附屬公司。(續)

(i) 收購的附屬公司(續)

本集團收購上述附屬公司以擴充其物業管理服務組合，並與現有物業管理業務產生協同效益。

(ii) 於收購日期所收購附屬公司可識別資產及負債的公允值

	棗陽勝泓 人民幣千元
遞延稅項資產	88
貿易及其他應收款項，扣除預期信貸虧損撥備	824
預付款	30
銀行結餘及現金	1,679
合約負債	(288)
貿易及其他應付款項	(124)
所得稅負債	(14)
已收購可識別資產淨值總額	<u>2,195</u>

(iii) 非控股權益

於收購日期棗陽勝泓51%的非控股權益人民幣1,119,000元乃參考於報告期末按比例應佔棗陽勝泓已確認資產淨值金額計量。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

28. 收購附屬公司(續)

(a) 截至2024年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購一間附屬公司。(續)

(iv) 收購產生的議價收購收益

	棗陽勝泓 人民幣千元
現金代價	980
減：可識別淨資產的公允值	(2,195)
	(1,215)
非控股權益	1,119
議價收購收益	(96)

預期該收購所產生之負商譽毋須課稅。

(v) 收購附屬公司之現金流入淨額

	人民幣千元
已付現金代價	(980)
所收購銀行結餘及現金	1,679
	699

28. 收購附屬公司(續)

(a) 截至2024年12月31日止年度，本集團自獨立第三方收購一間附屬公司。(續)

(vi) 收購對本集團業績的影響

截至2024年12月31日止年度的溢利中，包括由棗陽勝泓帶來的額外業務產生的虧損人民幣486,000元。截至2024年12月31日止年度的收益包括棗陽勝泓的人民幣2,268,000元。

倘收購於2024年1月1日發生，則本集團截至2024年12月31日止年度的收益及溢利將分別為人民幣1,368,956,000元及人民幣85,790,000元。該項備考資料僅供說明用途，未必構成倘收購於2024年1月1日發生則本集團將實際可能實現的收益及經營業績的暗示，亦不擬作為未來業績的預測。

29. 重大關聯方交易

除該等綜合財務報表其他地方披露的交易／資料外，本集團與關聯方曾進行下列重大交易：

a. 與本集團關聯方於日常業務過程中進行的交易如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
受劉先生控制的公司		
產生自提供物業管理及增值服務的收益*	14,792	26,661

* 該等關聯方交易構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

29. 重大關聯方交易(續)

b. 與關聯方的結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收關聯方款項		
貿易應收款項		
—由劉先生控制的公司	98,892	82,730
—擁有共同主要管理人員的公司	3,995	7,095

c. 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
董事袍金	609	660
薪金、花紅及津貼	3,379	2,073
退休福利計劃供款	333	322
	4,321	3,055

30. 本公司財務狀況表

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資(附註)		104,357	104,357
		104,357	104,357
流動資產			
應收附屬公司款項		248,788	257,316
銀行結餘及現金		237	567
		249,025	257,883
流動負債			
其他應付款項		11,114	11,020
流動資產淨值		237,911	246,863
資產淨值		342,268	351,220
權益			
股本		38	38
儲備	25(f)	342,230	351,182
權益總額		342,268	351,220

已於2026年3月27日獲董事會批准及授權刊發。

附註：主要附屬公司之詳情載於附註31。

王文浩
董事

胡洪芳
董事

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 附屬公司詳情

於2025年及2024年12月31日主要附屬公司的詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司直接持有				
和泓集團有限公司 ³	香港/ 2018年6月7日	1美元	100% (2024年：100%)	於香港的代理業務 及投資控股
瑞美投資有限公司 ³	英屬處女群島/ 2018年3月28日	1美元	100% (2024年：100%)	於英屬處女群島的 投資控股
本公司間接持有				
瑞美(香港)投資有限公司 ³	香港/ 2018年5月23日	1美元	100% (2024年：100%)	於香港的投資控股
和泓福瑞盈(貴州)信息諮詢有限公司 ¹	中國/ 2018年9月13日	人民幣415,575,600元/ 人民幣415,575,600元	100% (2024年：100%)	於中國大陸的管理 諮詢及投資控 股
貴州和泓豐盈物業管理有限公司 ²	中國/ 2018年7月19日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100% (2024年：100%)	於中國大陸的投資 控股
北京泓升投資有限公司 ²	中國/ 2006年1月13日	人民幣30,000,000元/ 人民幣30,000,000元	100% (2024年：100%)	於中國大陸的管理 諮詢及投資控 股
北京和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2002年4月9日	人民幣20,000,000元/ 人民幣12,000,000元	100% (2024年：100%)	於中國大陸的物業 管理服務
貴陽和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2006年11月9日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100% (2024年：100%)	於中國大陸的物業 管理服務

31. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司間接持有(續)				
盤州市泓升物業服務有限公司 ²	中國/ 2022年3月28日	人民幣800,000元/ 人民幣800,000元	60% (2024年: 60%)	於中國大陸的物業 管理服務
海南和泓酒店物業服務有限公司 ²	中國/ 2012年1月18日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
北京商享匯貿易有限公司 ²	中國/ 2020年10月12日	人民幣1,000,000元/ 人民幣200,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的商業 貿易服務
北京紅藤房地產投資顧問有限公司 ²	中國/ 2013年8月28日	人民幣1,000,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的房產 經紀服務
成都泓藤房地產經紀有限公司 ²	中國/ 2024年4月17日	人民幣100,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的房產 經紀服務
北京和眾置地房地產經紀有限公司 ²	中國/ 2007年1月5日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的房產 經紀服務
北京和甜寓住房租賃有限公司 ²	中國/ 2023年8月4日	人民幣100,000元 ⁴	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的房屋 租賃服務
北京泓智新能源有限公司 ²	中國/ 2024年3月20日	人民幣300,000元/ 人民幣300,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的電動 汽車充電設施 運營

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司間接持有(續)				
重慶和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2007年6月22日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
重慶恆碩智慧生活服務有限公司 ²	中國/ 2020年8月24日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的社區 生活服務
重慶誠碩智慧生活服務有限公司 ²	中國/ 2023年6月26日	人民幣100,000元/ 人民幣100,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的社區 生活服務
重慶泓碩智慧生活服務有限公司 ²	中國/ 2023年11月28日	人民幣100,000元/ 人民幣100,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的社區 生活服務
重慶厚誠物業服務有限公司 ²	中國/ 2024年6月5日	人民幣100,000元/ 人民幣100,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
重慶智環創聯智慧生活服務有限公司 ²	中國/ 2024年9月4日	人民幣500,000元 ⁴	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的社區 生活服務
天津和泓物業管理服務有限公司 ²	中國/ 2008年4月30日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
瀋陽和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2010年8月16日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
唐山和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2011年1月11日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務

31. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司間接持有(續)				
湖南和華物業服務有限公司 ²	中國/ 2012年11月26日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
湖南金鷹物業管理有限公司 ²	中國/ 2019年5月22日	人民幣3,000,000元 ⁴	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
益陽和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2020年12月25日	人民幣10,000,000元/ 人民幣170,000元	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
長沙泓貿旅遊發展有限公司 ²	中國/ 2023年9月14日	人民幣500,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的旅遊 服務
貴州和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2021年5月21日	人民幣1,000,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
貴州和順甄選商貿有限公司 ²	中國/ 2024年1月30日	人民幣1,000,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的商業 貿易服務
貴州智享泓置業服務有限公司 ²	中國/ 2024年2月5日	人民幣100,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的房產 經紀服務
鄭州和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2022年12月15日	人民幣2,000,000元 ⁴	51% (2024: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
廣州和泓物業服務有限公司 ²	中國/ 2023年6月9日	人民幣1,000,000元 ⁴	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
廣州泓譽物業服務有限公司 ²	中國/ 2023年11月30日	人民幣5,000,000元/ 人民幣1,000,000元	60% (2024年: 60%)	於中國大陸的物業 管理服務

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司間接持有(續)				
四川和悅匯物業服務有限公司 ²	中國/ 2024年6月27日	人民幣1,000,000元 ⁴	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
棗陽市勝泓生活服務有限責任公司 ²	中國/ 2023年8月23日	人民幣2,000,000元/ 人民幣2,000,000元	49% (2024年: 49%)	於中國大陸的物業 管理服務
上海同進物業服務有限公司 ²	中國/ 2003年5月29日	人民幣50,000,000元/ 人民幣5,000,000元	70% (2024年: 70%)	於中國大陸的物業 管理服務
上海萬潤物業管理有限公司 ²	中國/ 2005年4月5日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	70% (2024年: 70%)	於中國大陸的物業 管理服務
江蘇同進物業服務有限公司 ²	中國/ 2009年1月9日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	70% (2024年: 70%)	於中國大陸的物業 管理服務
上海浩獅商貿有限公司 ²	中國/ 2022年9月2日	人民幣3,000,000元 ⁴	70% (2024年: 70%)	於中國大陸的商業 貿易服務
上海泓進集商貿有限公司 ²	中國/ 2024年5月8日	人民幣500,000元 ⁴	70% (2024年: 70%)	於中國大陸的商業 貿易服務
昆山泓海房地產經紀有限公司 ²	中國/ 2024年5月17日	人民幣500,000元 ⁴	70% (2024年: 70%)	於中國大陸的房產 經紀服務
上海同嘉物業服務有限公司 ²	中國/ 2018年10月31日	人民幣25,000,000元/ 人民幣6,250,000元	60% (2024年: 60%)	於中國大陸的物業 管理服務
東莞市寶盈物業管理有限公司 ²	中國/ 2013年5月2日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	60% (2024年: 60%)	於中國大陸的物業 管理服務

31. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司間接持有(續)				
呼和浩特市慧谷物業服務有限公司 ²	中國/ 2012年10月26日	人民幣500,000元/ 人民幣500,000元	65% (2024年: 65%)	於中國大陸的物業 管理服務
中正物業服務(中山)有限公司(「中山中正」) ²	中國/ 2008年1月18日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	不適用 [^] (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
四川萬晟物業服務有限公司 ²	中國/ 2013年4月23日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	90% (2024年: 90%)	於中國大陸的物業 管理服務
四川仁郡物業服務有限公司 ²	中國/ 2020年5月7日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	90% (2024年: 90%)	於中國大陸的物業 管理服務
江蘇深華時代物業集團有限公司(「江蘇深華」) ²	中國/ 2008年9月5日	人民幣20,000,000元/ 人民幣5,000,000元	不適用 [^] (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
盤錦四季城物業管理有限公司 ²	中國/ 2006年8月23日	人民幣3,000,000元/ 人民幣3,000,000元	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
盤錦永利物業管理有限公司 ²	中國/ 2012年4月18日	人民幣1,000,000元/ 人民幣1,000,000元	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務
盤錦四季城物業綜合服務有限公司 ²	中國/ 2023年4月21日	人民幣100,000元/ 人民幣100,000元	51% (2024年: 51%)	於中國大陸的物業 管理服務

[^] 於截至2025年12月31日止年度，本集團悉數出售其於中山中正及江蘇深華的股權，詳情請見附註33。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 附屬公司詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立的國家/ 地點及日期	註冊資本/ 已發行及 繳足股本	持有股權	主要業務及 主要經營國家
本公司間接持有(續)				
貴陽興隆物業管理 有限公司 ²	中國/ 2004年6月10日	人民幣10,000,000元/ 人民幣10,000,000元	100%* (2024年: 70%)	於中國大陸的物業 管理服務
貴州和泓興隆物業 管理有限公司 ²	中國/ 2011年9月23日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	81% (2024年: 56.7%)	於中國大陸的物業 管理服務
遵義市金寧物業管 理有限公司 ²	中國/ 2004年8月19日	人民幣5,000,000元/ 人民幣5,000,000元	68.75% (2024年: 68.75%)	於中國大陸的物業 管理服務
遵義家壹房產經紀 有限公司 ²	中國/ 2018年3月15日	人民幣500,000元/ 人民幣50,000元	35.06% (2024年: 35.06%)	於中國大陸的房產 經紀服務
遵義市泓金商貿有 限公司 ²	中國/ 2024年4月24日	人民幣1,000,000元 ⁴	68.75% (2024年: 68.75%)	於中國大陸的商業 貿易服務
重慶新隆信物業管 理有限公司 ²	中國/ 2003年8月1日	人民幣30,000,000元/ 人民幣5,000,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的物業 管理服務
重慶和信家生活服 務有限公司 ²	中國/ 2023年6月5日	人民幣1,000,000元/ 人民幣850,000元	100% (2024年: 100%)	於中國大陸的社區 生活服務

¹ 根據中國法律註冊為外商獨資企業

² 根據中國法律註冊為有限公司

³ 根據當地法律註冊成立為有限公司

⁴ 本集團尚無實繳股本

* 截至2025年12月31日止年度，本集團以總代價人民幣60,190,000元進一步向其非控股權益收購貴陽興隆餘下30%股權。

本集團旗下所有公司均採納12月31日為其財政年度截止日。

31. 附屬公司詳情(續)

本集團有以下具有重大非控股權益(「非控股權益」)的附屬公司，詳情及扣除集團內公司間對銷前的財務資料概要如下：

遵義金寧：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非控股權益百分比	31.25%	31.25%
流動資產	107,769	98,964
非流動資產	6,463	4,026
流動負債	(74,433)	(71,486)
非流動負債	(4,950)	-
資產淨值	34,849	31,504
非控股權益之賬面值	10,890	9,845
收益	125,932	129,933
年內溢利及全面收益總額	13,344	20,321
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	4,170	6,350
經營活動所得／(所用)現金淨額	2,104	(4,570)
投資活動所用現金淨額	(163)	(152)
年內現金流入／(流出)淨額	1,941	(4,722)

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

31. 附屬公司詳情(續)

貴陽興隆及其附屬公司：

	2024年 人民幣千元
非控股權益百分比	30%
流動資產	248,494
非流動資產	7,508
流動負債	(213,069)
非流動負債	—
資產淨值	42,933
非控股權益之賬面值	12,880
收益	194,245
年內溢利及全面收益總額	21,993
非控股權益應佔溢利及全面收益總額	6,598
經營活動所得現金淨額	16,807
投資活動所得現金淨額	2,265
年內現金流入淨額	19,072

截至2025年12月31日止年度，本集團以代價人民幣60,190,000元向其非控股權益收購貴陽興隆餘下30%股權。

32. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

除附註18(a)所披露者外，本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度訂立以下主要非現金交易：

於截至2025年12月31日止年度，本集團訂立若干租賃合約，其中於租賃開始日期錄得與投資物業有關的使用權資產及租賃負債增加人民幣1,852,000元(2024年：人民幣13,145,000元)(附註14)。

於截至2025年12月31日止年度，本集團訂立若干租賃合約，其中於租賃開始日期錄得與物業、廠房及設備有關的使用權資產及租賃負債增加人民幣21,897,000元(2024年：人民幣464,000元)(附註12)。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

32. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列截至2025年及2024年12月31日止年度融資活動所產生負債對賬。

	銀行借款 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	55,000	14,987	69,987
融資活動所得現金流量			
—所得款項	47,445	—	47,445
—還款	(19,500)	—	(19,500)
—支付租賃資本部分	—	(9,600)	(9,600)
—支付租賃利息部分	—	(643)	(643)
—支付銀行借款利息部分	(3,017)	—	(3,017)
其他變動：			
—訂立新租賃	—	13,145	13,145
—租賃變更的影響	—	(780)	(780)
—租賃負債的利息開支	—	643	643
—銀行借款的利息開支	3,017	—	3,017
於2024年12月31日	82,945	17,752	100,697
融資活動所得現金流量			
—所得款項	74,059	—	74,059
—還款	(44,795)	—	(44,795)
—支付租賃資本部分	—	(14,775)	(14,775)
—支付租賃利息部分	—	(1,435)	(1,435)
—支付銀行借款利息部分	(4,070)	—	(4,070)
其他變動：			
—出售附屬公司(附註33)	(9,990)	—	(9,990)
—訂立新租賃	—	23,749	23,749
—租賃變更的影響	—	(2,975)	(2,975)
—租賃負債的利息開支	—	1,435	1,435
—銀行借款的利息開支	4,070	—	4,070
於2025年12月31日	102,219	23,751	125,970

33. 出售附屬公司

於截至2025年12月31日止年度，本公司出售兩間附屬公司，即江蘇深華及中山中正。該等交易的更多詳情載於本公司日期分別為2025年5月9日、2025年5月20日及2025年11月14日的公告內。該等出售事項已分別於2025年5月31日及2025年11月30日妥為完成。

	江蘇深華 人民幣千元	中山中正 人民幣千元
已出售淨資產：		
物業、廠房及設備	692	1,419
無形資產	8,036	2,655
遞延稅項資產	4,056	178
存貨	359	–
現金及銀行結餘	1,950	4,380
貿易應收款項及其他應收款項	62,193	18,769
貿易及其他應付款項	(15,708)	(10,473)
合約負債	(17,280)	(968)
應付稅項	(1,816)	(242)
遞延稅項負債	(2,007)	(663)
借款	(9,990)	–
商譽	31,299	8,799
非控股權益	(11,984)	(6,406)
總計	49,800	17,448
現金代價	30,500	7,877
出售附屬公司的虧損	19,300	9,571

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

33. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司所產生的現金及現金等價物流入淨額分析如下：

	2025年 千港元
現金代價	38,377
所出售現金及銀行結餘	(6,330)
於2025年12月31日計入貿易及其他應收款項的應收代價(附註18(b))	(15,500)
出售附屬公司所產生的現金及現金等價物流入淨額	16,547

34. 財務風險管理及公允值計量

本集團因在日常業務過程及投資活動中使用金融工具而承受財務風險。財務風險包括信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括利率風險及外匯風險)。本集團的整體風險管理策略尋求將對本集團的財務表現造成之潛在不利影響降至最低。風險管理由本集團的高級管理層進行並經董事會批准。

就金融工具或其管理及計量風險之方式而言，本集團承受之風險類別並無變動。

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.1 金融資產及負債類別

於綜合財務狀況表中呈列之賬面值與以下類別的金融資產及負債有關：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計量之金融資產		
—其他按金	528	26,476
—貿易及其他應收款項	662,047	704,071
—受限制銀行存款	2,309	1,232
—銀行結餘及現金	239,453	273,705
金融負債		
按攤銷成本計量的金融負債		
—銀行借款	102,219	82,945
—貿易及其他應付款項	452,097	414,794
—租賃負債	23,751	17,752

34.2 信貸風險

信貸風險指金融資產的對手方未能根據金融資產的條款履行其責任及對本集團造成財務虧損的風險。於各報告日期，本集團就金融資產而面臨之最大信貸風險限於附註34.1所披露之賬面值。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.2 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項

本集團之政策為與信譽良好之對方進行交易。客戶付款記錄得以密切監控。本集團並無政策要求客戶提供抵押品。

此外，誠如附註2.9所載，本集團根據國際財務報告準則第9號按撥備矩陣評估貿易應收款項的預期信貸虧損，預期虧損率基於過去36個月的銷售付款情況以及該期間相應的歷史信貸虧損計算。管理層亦將個別評估應收關聯方的貿易應收款項之可收回程度。對歷史利率進行調整以反映影響客戶結算未付金額能力的當前及未來宏觀經濟因素。於各報告日期，更新歷史違約率，分析前瞻性估計的變化。

當並無合理的收回預期時，貿易應收款項會被註銷(即終止確認)。於信貸期內未付款，以及未能與本集團就替代付款安排達成一致，均被視為無法合理預期收回的指標。

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.2 信貸風險(續)

(i) 貿易應收款項(續)

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備估計詳情載列如下：

	第三方						個別評估 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
	181至								
	0至90日 人民幣千元	91至180日 人民幣千元	365日 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3年以上 人民幣千元			
於2025年12月31日									
加權平均預期信貸虧損率	5.2%	8.3%	12.7%	26.4%	31.1%	46.8%	100%	32.3%	
賬面總值	63,452	40,982	68,757	105,147	77,181	101,790	37,103	65,784	560,196
預期信貸虧損撥備	3,317	3,409	8,742	27,719	24,015	47,679	37,103	21,236	173,220
於2024年12月31日									
加權平均預期信貸虧損率	5.9%	8.9%	12.6%	20.0%	25.3%	46.5%	不適用	21.7%	
賬面總值	77,283	53,458	96,705	114,214	66,053	66,082	-	89,825	563,620
預期信貸虧損撥備	4,356	4,772	12,041	22,821	16,732	30,758	-	19,473	110,953

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.2 信貸風險(續)

(ii) 按攤銷成本計量的其他金融資產

按攤銷成本計量的其他金融資產包括其他應收款項、應收關聯方款項、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金。本集團的其他應收款項涉及多名關聯方以外的交易方。概無信貸風險集中情況。為盡量降低其他應收款項及應收關聯方款項的信貸風險，管理層將根據歷史結算記錄及過往經驗以及抵押品及現有外部資料，對其他應收款項及應收關聯方款項的可收回性進行定期集中及個別評估，並調整以反映概率加權前瞻性資料，包括相關債務人營運所在的違約率。亦設有其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。此外，管理層認為，該等金融資產自初始確認以來信貸風險並未大幅增加，由於經考慮附註2.9所載因素後，違約風險較低，因此，所確認的預期信貸虧損乃基於12個月預期信貸虧損。

銀行存款主要存置於國有金融機構及聲譽卓著的銀行，其均為信貸質素優良的金融機構。管理層預期概無因該等對手方違約而產生的重大損失。

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.2 信貸風險(續)

(iii) 按攤銷成本計量的其他金融資產(續)

按階段劃分的其他應收款項的總賬面值如下：

	12個月之預期 信貸虧損		整個存續期之預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元	
於2025年12月31日					
其他應收款項	282,761	-	26,914	309,675	
於2024年12月31日					
其他應收款項	283,114	-	3,315	286,429	

其他應收款項減值撥備變動如下：

	12個月之預期 信貸虧損 人民幣千元	整個存續期之 預期信貸虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	3,403	3,832	7,235
確認的預期信貸虧損撥備淨額	2,275	(961)	1,314
於2024年12月31日及2025年1月1日	5,678	2,871	8,549
確認的預期信貸虧損撥備淨額	1,484	24,043	25,527
於2025年12月31日	7,162	26,914	34,076

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.3 流動資金風險

流動資金風險乃與本集團無法透過交付現金或另一金融資產結算金融負債而履行其責任之風險有關。本集團因附註34.1概述的已確認金融負債的結算及現金流量管理面臨流動資金風險。本集團的目標乃維持適當水平的流動資產及承諾資金額度，以滿足其短期及較長期流動資金需求。

於2025年及2024年12月31日，本集團金融負債之剩餘合約到期日分析如下。倘債權人有權選擇償還負債的時間，此等負債將於目標集團可被要求償還的最早日期入賬。倘此等負債須分期償還，每筆還款將於本集團承諾償還的最早期間入賬。

以下合約到期日分析乃基於金融負債的未貼現現金流量：

	1年內或 按要求 人民幣千元	1年以上 但2年以內 人民幣千元	2年以上 但5年以內 人民幣千元	合約未折現 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於2025年12月31日					
貿易及其他應付款項	452,097	-	-	452,097	452,097
銀行借款	69,968	10,521	24,318	104,807	102,219
租賃負債	11,018	5,979	8,769	25,766	23,751
	533,083	16,500	33,087	582,670	578,067
於2024年12月31日					
貿易及其他應付款項	414,794	-	-	414,794	414,794
銀行借款	49,078	10,521	27,258	86,857	82,945
租賃負債	11,541	5,916	1,120	18,577	17,752
	475,413	16,437	28,378	520,228	540,764

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.4 利率風險

本集團的銀行存款、銀行借款及租賃負債分別承受現金流量利率風險及公允值利率風險。由於董事認為分別產生自浮動利率銀行存款、銀行借款及租賃負債的現金流量利率公允值利率風險於不久將來並不會很重大，因此未有進行敏感性分析。

34.5 外匯風險

於未來之商業交易及已確認資產及負債並非以實體之功能貨幣計值時，將會產生外匯風險。

於2025年12月31日，本集團以人民幣存放於中國境內銀行的銀行存款為人民幣236,596,000元(2024年：人民幣265,840,000元)。人民幣兌換為外幣須遵守中國政府頒佈的外匯管制規則及規例。

本集團並無對沖外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外匯風險。

34.6 公允值計量

於綜合財務狀況表中按公允值計量的金融資產可分為三個公允值層級。三個層級基於可觀察性及計量所用重大輸入數據的定義如下：

- 第一級： 相同資產及負債於活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級： 就資產或負債而言可直接或間接觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)且未使用重大不可觀察輸入數據。
- 第三級： 資產或負債的重大不可觀察輸入數據。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

34. 財務風險管理及公允值計量(續)

34.6 公允值計量(續)

截至2024年12月31日止年度，概無轉入或轉出第三級。

下表呈列截至2024年12月31日止年度第三級金融資產變化：

	人民幣千元
於2024年1月1日	3,180
添置	7,300
計入損益的公允值變動	25
出售	(10,505)
於2024年12月31日	—

該等投資的公允值乃根據與對手方的相關合約規定的預期收益率釐定。

該等投資的公允值乃根據與對手方的相關合約規定的預期收益率釐定。

本集團於2025年及2024年12月31日的金融資產及負債的公允值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金融工具立即到期或到期期限較短。

35. 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團的持續經營能力，藉以回報股東及為其他權益持有人提供利益，並維持最佳資本架構以提升股東長遠價值。

本集團積極及定期檢討資本架構，並根據經濟條件的變動作出調整。作為該檢討的一部分，本公司董事考慮資金成本及有關已發行股本的風險。本集團可調整向股東派付的股息金額、發行新股份、退還資本予股東、籌集新債務融資或出售資產以減少債務。

五年財務概要

綜合損益及其他全面收益表

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收益	766,791	1,041,221	1,313,283	1,365,068	1,356,714
銷售成本	(502,598)	(745,913)	(977,067)	(1,015,461)	(1,050,457)
毛利	264,193	295,308	(336,216)	349,607	306,257
其他收入及收益以及虧損，淨額	15,496	16,220	39,724	11,041	(31,243)
貿易及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備淨額	(5,810)	(46,976)	(45,519)	(43,132)	(111,972)
行政開支	(134,464)	(145,810)	(186,583)	(206,082)	(200,270)
財務成本	(465)	(465)	(1,380)	(3,660)	(5,505)
分佔聯營公司溢利	-	-	12	101	933
除所得稅前(虧損)/溢利	138,950	118,277	142,470	107,875	(41,800)
所得稅開支	(30,314)	(14,713)	(28,336)	(21,252)	(6,874)
年內(虧損)/溢利	108,636	103,564	114,134	86,623	(48,674)
年內其他全面開支，扣除零稅項					
其後不會重新分類至損益的項目：					
—換算本公司財務報表為其呈列貨幣的匯兌差額	(981)	22,155	4,396	(173)	244
年內全面收益總額	107,655	125,719	118,530	86,450	(48,430)

五年財務概要

	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
以下各項應佔年內(虧損)/ 溢利：					
本公司權益股東	86,194	68,718	77,899	54,388	(64,689)
非控股權益	22,442	34,846	36,235	32,235	16,015
	108,636	103,564	114,134	86,623	(48,674)
以下各項應佔年內全面 收益總額：					
本公司權益股東	85,213	90,873	82,295	54,215	(64,445)
非控股權益	22,442	34,846	36,235	32,235	16,015
	107,655	125,719	118,530	86,450	(48,430)
本公司權益持有人應佔 每股(虧損)/盈利 (以人民幣分列示)					
基本及攤薄	15.60	12.27	13.91	9.71	(11.55)

綜合資產、權益及負債

	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					
非流動資產	488,385	704,726	704,341	720,143	672,683
流動資產	685,862	928,537	948,132	1,007,381	935,645
資產總額	1,174,247	1,633,263	1,652,473	1,727,524	1,608,328
權益及負債					
權益總額	588,026	711,468	777,306	769,083	605,519
非流動負債	25,500	54,113	69,632	67,517	66,571
流動負債	560,721	867,682	805,535	890,924	936,238
負債總額	586,221	921,795	875,167	958,441	1,002,809
權益及負債總額	1,174,247	1,633,263	1,652,473	1,727,524	1,608,328

投資物業詳情

於2025年12月31日

位置	租賃契約持有	用途
中國北京市 大興區 興華園 157個停車位	中期	商用
中國北京市 豐台區 光彩路66號及68號 彩虹城 296個停車位	中期	商用
中國北京市 石景山區 香山南路168號 西山楓林7號及11號樓 11-2、19、25、31、37、46、47、51、54、 57、60、63、66、69室	中期	商用
中國重慶市 武隆區 仙女山鎮 銀杏大道150號402樓	中期	商用
中國瀋陽市 長白島 和泓長白府 102、103、202、203、302、401及 1703室	中期	商用

投資物業詳情

於2025年12月31日

位置	租賃契約持有	用途
中國嘉興市 嘉善縣 羅星街道 明樾華庭5棟1單元1502室及 3棟1單元803室	中期	商用
中國重慶市 梁平區 雙桂街道 紅桂路6號 隆鑫花漾城1-5單元	中期	商用
中國重慶市 渝中區 長江二路35號 和泓江山國際1棟4層1-10、13-26	中期	商用
中國眉山市 仁壽縣 懷仁街道德善路63號 天府智慧城市北區18棟1層17、19、20、 21、23、24、26、27號及19棟1層18-26號	中期	商用