SUNDY 宋服務
臻 享 幸 福 +

Sundy Service Group Co. Ltd
宋都服务集团有限公司

（於開曼群島註冊成立的有限公司）
股份代號：9608

2025
年報

目錄

2 公司資料

4 財務摘要

6 主席報告

8 管理層討論及分析

20 董事及高級管理層

28 董事會報告

48 企業管治報告

61 環境、社會及管治報告

99 獨立核數師報告

104 綜合損益及其他全面收益表

105 綜合財務狀況表

106 綜合權益變動表

107 綜合現金流量表

109 綜合財務報表附註

公司資料

董事會

執行董事

俞昀女士（*董事會主席*）
朱軼樺先生（*首席執行官*）
朱從越先生
張振江先生

獨立非執行董事

葉茜女士
黃恩澤先生
朱浩賢先生

審核委員會

葉茜女士（*主席*）
黃恩澤先生
朱浩賢先生

薪酬委員會

朱浩賢先生（*主席*）
黃恩澤先生
葉茜女士

提名委員會

俞昀女士（*主席*）
葉茜女士
黃恩澤先生
朱浩賢先生

聯席公司秘書

張綺思女士（*於2025年3月19日辭任*）
徐曉麗女士（*於2025年3月19日獲委任*）
曾浩賢先生

股份代號

9608

授權代表

朱從越先生
曾浩賢先生

香港法律顧問

史蒂文生黃律師事務所
與錦天城（香港）律師事務所有限法律責任合夥聯營
香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈18樓1801-08室及1810室

核數師

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
註冊公眾利益實體核數師
香港
銅鑼灣
禮頓道77號
禮頓中心9樓

主要往來銀行

杭州銀行
江城支行

招商銀行
之江支行

公司網址

http://songduwuye.com

開曼群島股份過戶登記總處

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

開曼群島註冊辦事處

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

公司資料

總部及中華人民共和國主要營業地點

中國
浙江省
杭州市
上城區
杭海路127號

香港主要營業地點

香港
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈18樓1801-08室及1810室

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

投資者關係聯絡方式

ir9608@songduwuye.comm

財務摘要

以下為宋都服務集團有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱「**本集團**」)於截至2021年、 2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止年度各年的業績、資產與負債概要。

業績

		截至12月31日止年度				
	附註	2021年	2022年	2023年	2024年	**2025年**
收入*(人民幣千元)*		316,237	268,581	262,362	247,549	**231,411**
年增長率		23.2%	-15.1%	-2.3%	-5.6%	**-6.5%**
毛利*(人民幣千元)*		114,541	58,059	44,917	57,432	**67,833**
年增長率		47.1%	-49.3%	-22.6%	27.9%	**18.1%**
毛利率	(1)	36.2%	21.6%	17.1%	23.2%	**29.3%**
年增長百分點(「**百分點**」)		5.9%	-14.6%	-4.5%	6.1%	**6.1%**
年內利潤*(人民幣千元)*		54,908	33,800	11,963	7,792	**17,354**
年增長率		67.1%	-38.4%	-64.6%	-34.9%	**122.7%**
利潤率	(2)	17.4%	12.6%	4.6%	3.1%	**7.5%**
年增長百分點		4.6%	-4.8%	-8.0%	-1.5%	**4.4%**
本公司擁有人應佔利潤*(人民幣千元)*		54,626	32,900	9,358	2,941	**17,311**
年增長率		67.3%	-39.8%	-71.6%	-68.6%	**488.6%**

附註:

(1) 毛利率乃以毛利除以收入計算。

(2) 利潤率乃以年度利潤除以收入計算。

財務摘要

資產與負債

		於12月31日				
	附註	2021年	2022年	2023年	2024年	**2025年**
現金及現金等價物*(人民幣千元)*		318,169	109,289	146,695	175,033	**139,344**
流動資產*(人民幣千元)*		461,034	462,352	465,430	511,862	**527,881**
總資產*(人民幣千元)*		488,065	529,976	562,360	549,592	**572,932**
流動負債*(人民幣千元)*		177,895	180,670	168,837	156,424	**162,342**
總負債*(人民幣千元)*		178,062	181,977	169,811	156,424	**162,342**
本公司擁有人應佔總權益 *(人民幣千元)*		308,443	342,371	384,316	384,044	**401,423**
流動比率	(3)	2.59	2.56	2.76	3.27	**3.25**
資產負債率	(4)	不適用	不適用	不適用	不適用	**不適用**

附註：

(3) 流動比率乃以流動資產除以流動負債計算。

(4) 資產負債率乃以債務淨額除以權益總額計算。由於本公司於2021年、2022年、2023年、2024年及2025年12月31日錄得淨現金狀況，故資產負債率並不適用於本公司。

持作開發及／或出售物業

持作出售物業

物業名稱	位置	概約建築面積	用途	本集團應佔權益
新宸悅府	中國杭州錢塘新區新灣大道651號	259.8平方米	停車位	100%
東門新天地	中國杭州市桐廬縣開元路地庫	1,849平方米	地庫	100%
東門新天地	中國杭州市桐廬縣開元路5-17號	5,631.2平方米	商鋪	100%
東門新天地	中國杭州市桐廬縣開元路地庫	5,232.1平方米	停車位	100%
陽光景台	中國杭州市上城區旺楊街	1,588.2平方米	商鋪	100%
陽光景台	中國杭州市上城區旺楊街地庫	230.64平方米	停車位	100%
宋都大廈	中國杭州市富春路789號地庫	4,998.1平方米	停車位	100%

主席報告

致各位股東：

感謝你們對宋都服务集团有限公司（「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」）的信任與支持，本人謹代表本公司董事（「**董事**」）會（「**董事會**」）欣然提呈本集團截至2025年12月31日止年度（「**本報告期**」或「**2025財年**」）經審計的全年業績。

2025年，作為「十四五」規劃收官之年，是房地產新舊模式、新舊動力轉換的關鍵之年。中國房地產行業在政策與市場的影響下，正經歷根本性的模式轉型，從增量擴張轉向存量提質。傳統住宅開發持續收縮，而以老舊小區改造、存量資產盤活、產業升級為代表的城市更新，正成為支撐行業穩定與未來增長的核心引擎。房地產行業逐步邁向以人為本、可持續運營的高質量發展新階段，對物業服務行業也產生了全面而深遠的影響。在此背景下，本集團主動順應行業變革趨勢，持續深化「物業+」戰略，以科技賦能服務升級，以專業能力驅動資產增值，聚焦精細化運營，堅持以客戶為中心，秉持優質服務為主要目標。

於2025年12月31日，本集團在管項目總數達47個，在管總建築面積（「**建築面積**」）達8.4百萬平方米，合約建築面積達9.6百萬平方米。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣231.4百萬元。由於預期信貸虧損的影響，2025財年利潤為人民幣17.4百萬元。每股本公司股份（「**股份**」）基本盈利約為人民幣0.45分。

穩步前進，優化結構

本集團堅持深耕長三角地區，聚焦長三角核心城市高質量項目，持續推進「一體兩翼兩產品」戰略。進一步優化在社區養老、托育、物業、家政、餐飲、零售等多元生活服務及城市服務內容板塊，推進精細化運營，在滿足業主原有需求的同時，拓展多元化業務，創新多元服務，挖掘社區存量價值。

前置服務，提升質量

用服務煥新和美生活是本集團的服務理念，提供優質服務始終是本集團發展的核心，本集團堅持以客戶為中心，在標準化服務體系的基礎上，以「前置服務」理念重構客戶體驗鏈條，從被動響應轉向主動預判，為業主提供更加多元化的服務體驗，進一步提升客戶滿意度，穩固品牌聲譽。

數智賦能，提升效率

本集團始終秉持「互聯網+」及「物業+」相結合的理念，清晰地認識到深化科技賦能是未來發展的趨勢。在家居生活、房屋租賃銷售、社區零售等增值服務體系，本集團通過整合線上線下資源，利用數智賦能，豐富增值服務產品品類，讓業主足不出戶就能便捷享受「一鍵到家」的服務體驗，提升服務效率，增強客戶粘性。

本集團將繼續堅守為客戶提供優質服務的初心，持續優化服務品質，緊跟國家政策指引，以積極果敢的姿態拓展新業務領域，在不斷變化的市場環境中蓬勃發展。

最後，本人謹代表董事會衷心感謝本公司股東及業務夥伴一直以來對本集團的支持。於未來，本集團將繼續積極擴展業務及改進服務，致力為業主帶來優質及多元化的體驗，為股東創造更高價值。

俞昀
董事會主席

香港，2026年3月31日

管理層討論及分析

業績回顧

本集團為浙江省物業管理行業內享負盛名的綜合物業管理服務供應商。本集團於1995年在杭州成立，於中國物業管理服務行業擁有三十年經驗。本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，如商業寫字樓、城市綜合體及產業園區。

根據億瀚智庫的數據，本集團於2025年按物業管理綜合實力計在「中國物業服務百強企業」中排名第39。並獲得由億翰智庫評選的「2025中國物業服務杭州市競爭力領先企業」、「2025中國物業行業好僱主TOP50」及「2025杭州市物業行業僱主典範」稱號。

截至2025年12月31日，本集團在中國的20個城市設有21間附屬公司及27間分公司（當中大多數位於浙江省），向47項物業（包括36項住宅物業及11項非住宅物業）提供物業管理服務，在管總建築面積約為8.4百萬平方米，總合約面積為9.6百萬平方米。

下表載列本集團於2025年及2024年12月31日在管建築面積與在管項目個數之變動：

	於12月31日	
	2025年	2024年
在管建築面積（千平方米）	**8,442**	8,367
在管項目個數	**47**	52

下表載列本集團於2025財年及2024財年各業務線的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2025年		**2024年**	
	（人民幣千元）	**%**	（人民幣千元）	%
物業管理服務	**187,815**	**81.2**	196,186	79.3
非業主增值服務	**6,393**	**2.8**	12,686	5.1
社區增值服務	**18,332**	**7.9**	18,787	7.6
其他業務	**18,871**	**8.1**	19,890	8.0
總計	**231,411**	**100.0**	247,549	100.0

管理層討論及分析

物業管理服務

於本報告期內，本集團致力於加強於物業管理服務行業的地位，並聚焦於獲得更多杭州地區老舊住宅小區相關項目。

下表載列本集團於2025財年及2024財年物業管理服務收入總額及於2025年及2024年12月31日在管建築面積（按物業類型劃分）明細：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2025年				2024年			
	收入（人民幣千元）	**%**	**在管建築面積（千平方米）**	**%**	收入（人民幣千元）	%	在管建築面積（千平方米）	%
住宅物業	**133,149**	**70.9**	**7,173**	**85.0**	137,745	70.2	7,098	84.8
非住宅物業	**54,666**	**29.1**	**1,269**	**15.0**	58,441	29.8	1,269	15.2
總計	**187,815**	**100.0**	**8,442**	**100.0**	196,186	100.0	8,367	100.0

下表載列本集團於2025財年及2024財年物業管理服務收入總額及於2025年及2024年12月31日在管建築面積（按房地產開發商類型劃分）明細：

	於12月31日／截至該日止年度							
	2025年				2024年			
	收入（人民幣千元）	**%**	**在管建築面積（千平方米）**	**%**	收入（人民幣千元）	%	在管建築面積（千平方米）	%
宋都股份集團獨立開發及合作開發的物業（附註1）	**157,794**	**84.0**	**6,750**	**80.0**	164,464	83.8	6,675	79.8
獨立第三方房地產開發商開發的物業	**30,021**	**16.0**	**1,692**	**20.0**	31,722	16.2	1,692	20.2
總計	**187,815**	**100.0**	**8,442**	**100.0**	196,186	100.0	8,367	100.0

附註1： 宋都股份集團包括宋都基業投資股份有限公司及其附屬公司。

非業主增值服務

非業主增值服務涵蓋物業開發、建設、設計等流程，是主要為房地產開發商等非業主提供的增值服務。本報告期內，本集團錄得人民幣6.4百萬元，較2024財年人民幣12.7百萬元下降49.6%。收入下降主要是由於項目儲備中新進場的房地產項目數目減少。

本集團依託與宋都股份集團的長期業務合作，獲得非業主增值服務項目。於2025年12月31日，儲備項目總建築面積約1.2百萬平方米。

社區增值服務

本集團積極開發社區增值服務，根據居民生活需求打造多元化生活服務場景。

本報告期內，本集團實現社區增值服務收入達人民幣18.3百萬元，主要來源於物業維修及維護、廢物清潔、收取公用事業費用、社區空間服務及零售業務。

其他業務

本集團繼續通過其營運的附屬公司杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「**宋都嘉和**」）運營杭州西湖河坊街亞朵酒店。2025財年酒店業務實現收入人民幣18.9百萬元，主要來源於酒店房費、餐飲服務及個人護理產品銷售。

未來展望

2025年，是中國房地產行業的一個分水嶺，物業管理行業的發展由「規模為王」轉為「質效優先」。在此充滿挑戰的環境下，本集團主動順應行業變革趨勢，以「專業、品質、溫馨」深化物業服務，在變局中謀篇布局，尋找新的增長機遇。

本集團將在以下方面做出努力：

持續推進管理模式優化

2026年，我們將推進倒金字塔管理模型，重塑公司管理體系，賦能一線，直達客戶。堅持以人才建設為核心，持續推動人才素質提升，助力人才隊伍升級，加強員工培訓，挖掘潛力，提質增效。

持續推進服務品質提升

本集團始終堅持以客戶為中心，聚焦客戶需求，前置服務意識、閉環責任意識、精益經營意識，從被動響應服務轉向主動預判服務，為客戶提供更加優質的服務體驗。

持續推進數字科技賦能

本集團將堅持推進數智賦能，落實「互聯網+」及「物業+」相結合的戰略，使科技運用更加精細化落地，探索人機協同等新模式，以實現成本優化和服務體驗的提升。

財務回顧

收入

於2025財年，本集團收入達人民幣231.4百萬元，較2024財年247.5百萬元下降6.5%。

*物業管理服務：*物業管理服務主要包括保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務。本集團的在管物業組合包括住宅物業與非住宅物業。本集團2025財年錄得收入人民幣187.8百萬元，較2024財年收入人民幣196.2百萬元同比減少4.3%，佔本集團2025財年總收入81.2%，是本集團主要收入來源。收入減少主要由於本集團在管項目的數目減少。

*非業主增值服務：*非業主增值服務是指本集團向非業主（主要為房地產開發商）提供一系列增值服務。該等服務主要包括(i)諮詢服務，包括在早期及施工階段向房地產開發商及業主提供有關項目規劃、設計管理及施工管理方面的建議；(ii)銷售協助服務，該等服務協助房地產開發商展示及推廣其物業，包括為房地產開發項目提供展示單位管理及訪客接待；及(iii)交付前服務，包括已竣工物業的交付前單位開荒保潔、承接查驗及保安服務。本集團於2025財年錄得收入人民幣6.4百萬元，相較於2024財年的收入人民幣12.7百萬元，下降49.6%，佔本集團2025財年總收入的2.8%。收入的下降主要是由於項目儲備中新進場房地產項目的數目持續下降。

*社區增值服務：*社區增值服務是指本集團向客戶（主要為業主及住戶）提供一系列社區增值服務，包括物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、改造及裝修以及社區空間服務。本集團於2025財年錄得收入人民幣18.3百萬元，相較於2024財年收入人民幣18.8百萬元，下降2.7%，佔本集團2025財年總收入的7.9%。由於向在管項目持續提供社區增值服務，社區增值服務收入與2024財年相比維持穩定。

*其他業務：*其他業務包括酒店業務及長租公寓業務。本集團於2025財年錄得收入人民幣18.9百萬元，相較於2024財年收入人民幣19.9百萬元同比減少5.0%，佔本集團2025財年總收入8.1%。其他業務收入輕微減少，主要歸因於旅遊業領域正常商業競爭的影響。

銷售成本

本報告期內，本集團的銷售成本由2024財年人民幣190.1百萬元下降13.9%至2025財年人民幣163.6百萬元，主要由於本集團主動收縮退出低質項目，以收定支成本管理革新，導致項目人力資源及管理成本下降。

毛利及毛利率

基於上述因素，本集團於本報告期內毛利總額由2024財年人民幣57.4百萬元增長至2025財年人民幣67.8百萬元，增長18.1%。本集團的毛利率由2024財年23.2%增長至2025財年29.3%，上升6.1個百分點。

物業管理服務毛利由2024財年人民幣35.6百萬元上升34.0%至2025財年人民幣47.7百萬元，毛利率由2024財年18.1%上升7.3個百分點至2025財年25.4%，主要是因為本集團加強對特定住宅物業的有效管理從而提升服務質量。

非業主增值服務毛利由2024財年人民幣7.0百萬元下降62.9%至2025財年人民幣2.6百萬元，2025財年毛利率相較於2024財年的55.1%下降14.5個百分點至40.6%。毛利下降主要是由於擁有高毛利的物業服務及交付前服務收入減少。

社區增值服務毛利由2024財年人民幣9.8百萬元上升27.6%至2025財年人民幣12.5百萬元，毛利率由2024財年52.1%增加16.2個百分點至2025財年68.3%。增加主要是由於增值高毛利業務拓展。

其他業務毛利由2024財年人民幣5.1百萬元減少至2025財年人民幣5.0百萬元，毛利率由2024財年25.6%上升0.9個百分點至2025財年26.5%。減少主要是由於酒店業務市場波動所致。

其他收入

本報告期內，本集團錄得其他收入人民幣0.7百萬元，較2024財年的其他收入人民幣0.9百萬元減少22.2%，主要原因為政府補貼收入減少。

銷售及營銷開支

本集團銷售及營銷開支於2025財年維持於人民幣1.1百萬元的穩定水平。

行政開支

本報告期內，本集團行政開支由2024財年的人民幣28.1百萬元減少至2025財年人民幣23.1百萬元，下降17.8%，主要由於管理費用減少所致。

貿易應收款項減值虧損

本報告期內，本集團貿易應收款項減值虧損由2024財年人民幣19.8百萬元減少14.6%至2025財年人民幣16.9百萬元。減少主要由於與去年同期相比，賬齡在2至3年的第三方貿易應收款項總額有所減少。

融資收入淨額

本報告期內，本集團的融資收入淨額由2024財年人民幣2.0百萬元減少至2025財年人民幣1.0百萬元，主要是由於利息收入減少所致。

管理層討論及分析

分佔一間聯營公司和合營企業收益及虧損

本報告期內，本集團錄得分佔一間聯營公司（即寧波和晟城市服務發展有限公司）虧損總計約人民幣153,000元，主要是由於縮減聯營公司規模所致。

本報告期內，本集團錄得分佔其合營企業（即杭州宏合環境工程有限公司及寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥））（「**寧波宋捷**」）並無收益/虧損，主要是由於寧波宋捷已在本報告期內出售。

税前利潤

本報告期內，本集團税前利潤為人民幣26.2百萬元，較2024財年人民幣12.4百萬元增加111.3%，主要是由於行政開支及成本減少。

本年度利潤

本報告期內，本集團年內利潤為人民幣17.4百萬元，較2024財年人民幣7.8百萬元增加123.1%。

流動資產、財務資源及資產負債比率

本集團於2025財年維持良好的財務狀況。於2025年12月31日，流動資產為人民幣527.9百萬元，較2024年12月31日人民幣511.9百萬元增長3.1%，主要由於貿易及其他應收款增加所致。

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物達到人民幣139.3百萬元，同比2024財年人民幣175.0百萬元減少20.4%，主要由於認購理財產品所致。本集團的流動比率（按流動資產除以流動負債計算）2025年12月31日3.25倍較2024年12月31日3.27倍保持穩定。

本集團於2025年12月31日的總權益為人民幣410.6百萬元，而2024年12月31日則為人民幣393.2百萬元，主要是由於純利及留存收益增加。

銀行借款及其他借款

於本報告期內，本集團並無任何銀行借款及其他借款。

物業、廠房及設備

截至2025年12月31日，本集團物業、廠房及設備為人民幣9.4百萬元，較2024年12月31日人民幣18.2百萬元下降48.4%，主要是由於本報告期內折舊。

資本結構

於截至2025年12月31日止年度內本公司之資本結構並無變動。本公司的資本由普通股及其他儲備組成。

或然負債

本報告期內，本集團並無任何重大或然負債（2024年12月31日：無）。

庫務政策

為管理流動資金風險，董事會密切監察本集團的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔的流動資金結構可滿足其不時的資金需求。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團概無任何資產抵押（2024年12月31日：無）。

貿易及其他應收款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣197.2百萬元，較2024年12月31日人民幣170.3百萬元上升15.8%，主要是由於業務增長及第三方延遲結付所致。

下表載列貿易應收款項於所示日期的賬齡分析及本報告期內貿易應收款項的後續結算情況。

	於2025年12月31日人民幣千元	於2024年12月31日人民幣千元	後續結算人民幣千元
關聯方			
0至180日	**19,926**	19,736	1,253
181至365日	**14,105**	22,329	37
一至兩年	**23,782**	16,189	290
獨立第三方			
0至180日	**74,544**	48,827	1,137
181至365日	**20,912**	31,693	2,111
一至兩年	**9,261**	3,777	640
總計	**162,530**	142,551	5,468

管理層討論及分析

為收回賬齡較長的貿易應收款項，本集團採取了以下措施：

- 就關聯方（主要是宋都股份集團成員公司）而言，本集團定期與相關單位跟進付款情況，就賬齡較長的貿易應收款項，每季度或每半年發出催款通知。考慮到本集團與宋都股份集團的長期合作關係以及本集團憑藉該關係在獲取多個項目時已獲益良多，於本報告日期，本集團暫無計劃就該等貿易應收款項採取法律行動。同時，本集團將繼續密切關注該等貿易應收款項的支付情況及可收回性，並將在必要時（如相關單位未按約定時間付款）考慮並啟動對相關關聯方的法律訴訟程序，以收回該等貿易應收款項。本集團亦積極與關聯方協商處理應收款項，包括但不限於以其他應付款項抵償貿易應收款項，以資產抵償未付應收款項。

- 就第三方而言，根據相關客戶的歷史付款記錄及相應貿易應收款項的實際約定付款日期，本集團已經或將會向客戶發出催款通知，列明結清欠款的最後期限。倘客戶未在最後期限或之前結清欠款，本集團將發出正式催款函。就採取上述行動後仍未收回的貿易應收款項而言，本集團將啟動相應法律程序。考慮到本集團的業務性質，部分獨立第三方為業主，本集團亦會按行業慣例定期舉辦活動鼓勵該等業主及時繳交管理費，並每日向管理層匯報欠交管理費的收回情況。

貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣127.0百萬元，較2024年12月31日人民幣123.0百萬元上升3.3%，主要是由於關聯方應付款項增加。

人力資源及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團總共僱用402名僱員（截至2024年12月31日止年度：435名僱員）。於本報告期內，本集團員工成本為人民幣53.4百萬元（2024年：人民幣60.7百萬元）。

於釐定本公司董事及高級管理人員的薪酬時，董事會將考慮各董事的技能水平、知識、對本集團事務的參與度和表現，並參照本公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍市場水平。

本集團確保其僱員能獲得具有競爭力的薪酬待遇。本集團亦已採納購股權計劃，其詳情披露於本公司日期為2020年12月31日的招股章程（「**招股章程**」）附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」一段。

重大投資、收購及出售

本集團之重大投資包括理財產品，有關詳情載列如下。

理財產品

a) 誠如本公司日期為2025年2月27日的公告所披露，本公司的間接全資附屬公司杭州興潤企業管理有限公司（「**杭州興潤**」）與中國民生銀行股份有限公司（「**中國民生銀行**」）訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣50.0百萬元的結構性存款產品。

中國民生銀行為中國一家總部位於北京的商業銀行。其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600016）。中國民生銀行主要從事向客戶提供各種批發及零售銀行產品和服務，亦自營及代客進行資金業務。

中國民生銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣50.0百萬元。誠如本公司日期為2025年5月29日之公告所披露，杭州興潤於2025年5月29日贖回中國民生銀行結構性存款產品，中國民生銀行結構性存款產品的投資總收益約為人民幣185,720.55元，平均年化回報率約為1.51%。

b) 誠如本公司日期為2025年6月5日之公告所披露，杭州興潤與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣50.0百萬元的結構性存款產品。

中國民生銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣50.0百萬元。杭州興潤於2025年9月5日贖回中國民生銀行結構性存款產品，中國民生銀行結構性存款產品的投資總收益約為人民幣235,602.74元，平均年化回報率約為1.86%。

c) 誠如本公司日期為2025年9月10日之公告所披露，杭州興潤與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣50.0百萬元的結構性存款產品。

中國民生銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣50.0百萬元。杭州興潤於2025年12月11日贖回中國民生銀行結構性存款產品，中國民生銀行結構性存款產品的投資總收益約為人民幣229,788.44元，平均年化回報率約為1.86%。

d) 誠如本公司日期為2025年12月22日之公告所披露，杭州興潤與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣24.8百萬元的結構性存款產品。

中國民生銀行結構性存款產品的投資成本為人民幣24.8百萬元。杭州興潤於2026年3月23日贖回中國民生銀行結構性存款產品，中國民生銀行結構性存款產品的投資總收益約為人民幣105,179.18元，平均年化回報率約為1.78%。

本公司認為，與將閒置資金存放於中國的商業銀行賺取定期存款利息相比，上述結構性存款產品能夠產生更高回報。除上文所披露者外，本集團於報告期內並無持有任何其他重大投資，亦無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購或出售。

面對的外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，面對的外匯風險有限。然而，由於本公司股份上市（「**上市**」）所得款項以港元計值，港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具對沖所涉及的風險。

末期股息

董事會建議不就截至2025年12月31日止年度派付任何末期股息（2024年：無）。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定有權出席本公司將進行的股東週年大會（「**股東週年大會**」）及於會上投票的股東，本公司將於2026年6月1日（星期一）至2026年6月5日（星期五）（首尾兩日包括在內）暫停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有關股票須於2026年5月29日（星期五）下午四時三十分前送交本公司之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。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，務求保障本公司股東權益及提升本公司企業價值及問責度。於本報告期內及直至本報告日期，本公司已採納並遵守上市規則附錄C1企業管治守則所載的所有適用守則條文。

審核委員會和全年業績審閱

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。審核委員會現時由三名獨立非執行董事組成，包括葉茜女士、黃恩澤先生及朱浩賢先生，而葉茜女士為審核委員會主席。

審核委員會已與本公司管理層檢討本年度業績以及本集團所採用之會計原則及慣例，並討論審核、風險管理、內部監控及財務報表事宜，包括審閱本集團2025財年之綜合財務報表。

董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司做出特定查詢後，各董事均確認，彼等於本報告期內及直至本報告日期一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本報告期內及直至本報告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所深知，於本報告期內及直至本報告日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司保持公眾持股量佔已發行總股本25%的最低水平。

本報告期後事項

於本報告期末後發生下列事件：

(1) 於2026年1月13日，本公司的間接全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司（「**宋都物業**」）與杭州銀行股份有限公司（「**杭州銀行**」）訂立結構性存款產品協議，據此，宋都物業同意利用本集團內部資金向杭州銀行認購人民幣12.0百萬元的結構性存款產品；

(2) 於2026年1月15日，本公司的間接全資附屬公司杭州啟寓生活服務有限公司（「**杭州啟寓**」）及浙江和辰企業管理有限公司（「**浙江和辰**」）與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州啟寓及浙江和辰同意利用本集團內部資金分別向中國民生銀行認購人民幣9.9百萬元及人民幣16.0百萬元的結構性存款產品；及

(3) 於2026年3月31日，杭州興潤與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向中國民生銀行認購人民幣25.0百萬元的結構性存款產品。

上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃

上市所得款項淨額擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用，有關詳情載列如下：

- 約48%用於收購、投資或與一間或多間財務狀況穩健的物業管理公司組成策略聯盟，該等公司的業務重點是為長江三角洲地區（尤其是杭州及其他本集團根據市場需要認為屬合適的城市）的住宅及／或非住宅物業提供物業管理服務。於本報告日期，該部分款項已動用約15.3%，主要用於投資一間合營企業和一間聯營公司，預計其將於2026年12月31日之前悉數動用；

- 約12%用於投資及擴大與未來社區試點項目相關的服務，主要涉及提供物業管理服務及各類社區增值服務。截至本報告日期，所有該部分款項已用於投資若干未來社區的數字化升級；

- 約15%透過利用先進科技（如使用電子巡邏系統及智能門禁、引進智能產品和服務以及利用數碼設備）創建智慧社區；及為業主及住戶開發移動應用程序。於本報告日期，所有該部分款項已用於開發及升級在線－離線移動應用程序；

- 約15%用於探索、擴展及擴大社區增值服務，包括為業主及住戶提供入住及遷出服務、家居服務、家庭清潔及洗衣服務、托兒、保姆及護老服務；以及擴大其他業務，尤其是長租公寓業務。於本報告日期，該部分款項已動用約55.2%，主要用於投資為住戶提供托兒、保姆及護老服務，預計其將於2026年12月31日之前悉數動用；及

- 約10%用於為營運資金及其他一般企業用途提供資金。於本報告日期，所有該部分款項已用於支付上市後的中介服務費用及其他運營用途。

董事及高級管理層

執行董事

俞昀女士（「俞女士」），31歲，為執行董事兼董事會主席。彼為俞建午先生（「**俞先生**」）的女兒。彼於2019年12月15日獲委任為董事會成員，並於2020年1月15日獲任命為執行董事。彼主要負責本集團的整體策略規劃及整體管理以及監督業務營運、財務及人力資源。俞女士自2018年3月起擔任宋都物業的董事。彼亦擔任本集團其他成員公司的以下多個職位：

公司名稱	職位	服務期
匯都集團有限公司	董事	自2019年12月起
榮都集團有限公司	董事	自2019年12月起
杭州興潤企業管理有限公司（「**杭州興潤**」）	執行董事兼總經理	自2020年1月至2023年10月
杭州宋雅物業服務有限公司（前稱杭州綠宋物業管理有限公司）（「**宋雅服務**」）	董事	自2019年5月起

於2015年8月至2016年7月，俞女士以實習生身份在宋都物業實習並在多個部門間輪值，藉此瞭解和熟悉中國物業管理行業及本集團的營運。具體而言，於2015年8月1日至2015年12月31日，彼在綜合管理部門、財務部門及工程部門輪值，在上述部門承擔的工作職責包括統籌內外通訊及公共關係管理；協助員工招聘管理工作、參與人才培育及人才庫工作；協助預算及會計管理；以及協助評估工程供應商及採購工程材料。於2016年1月1日至2016年7月31日，彼獲調派在質量管理部門、養護部門及市場開發部門間輪值，在上述部門承擔的工作職責包括協助檢查及評估項目物業服務處理；協助整理業主提出物業相關問題報告；組織潛在項目的前期調查及展示，並協助起草物業管理相關文件；及協助起草投標合同及文件以及參與新項目的投標流程。

董事及高級管理層

於2016年8月至2017年8月，俞女士為陸金所（上海）科技服務有限公司（現稱未鯤（上海）科技服務有限公司）人力資源招聘團隊的成員，負責管理招聘工作，該公司為一間綜合性線上財富管理平台公司。於2018年3月至2019年12月，俞女士為企業諮詢服務公司上海湧都企業管理有限公司的總經理兼執行董事，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。於2018年3月至2019年12月，俞女士為企業諮詢服務公司杭州源祺企業管理有限公司的執行董事兼總經理，負責該公司的營運、財務及人力資源策略規劃、整體管理及監督。自2021年10月至2023年6月，彼擔任本公司控股股東之一俞先生的聯繫人宋都股份之董事。彼於2022年5月獲委任為宋都股份的公司秘書，於2023年5月辭任。

俞女士於2015年5月自南加州大學(University of Southern California)取得工商管理學學士學位。

朱軼樺先生（「朱先生」），43歲，執行董事兼首席執行官。彼於2021年3月1日獲委任為執行董事，並於2023年6月2日進一步獲委任為首席執行官。

朱先生於房地產行業擁有逾20年經驗。彼自2005年8月起加入杭州宋都房地產代理有限公司（「**宋都地產代理**」），擔任前期營運部門經理助理及營運管理部副經理，負責房地產項目的前期營運。自2012年5月至2021年2月，彼擔任宋都地產代理的項目整合管理部經理、營銷總監、項目副總經理及區域副總經理，任職期間彼於房地產項目開發及管理方面取得寶貴經驗。自2016年4月起，朱先生擔任宋都股份監事會，並於2018年5月獲委任為宋都股份監事會主席，負責監事會的運作，並於2021年2月辭任。

朱先生於2005年6月畢業於浙江大學城市學院，主修計算機科學與技術，並自浙江大學取得工程學士學位。彼於2016年1月自西安建築科技大學取得建築及土木工程碩士學位。

朱從越先生，56歲，為執行董事。彼於2023年6月2日獲委任為執行董事。自2020年2月至2021年3月，彼擔任本公司全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司的物業管理輿情及相關事務經理。自2021年4月起，彼一直擔任本公司全資附屬公司杭州和瑞生活服務有限公司（「**杭州和瑞**」）的業務經理。自加入本集團以來，彼主要負責本集團的輿情管理，並擔任本集團於杭州上城區採荷街道未來社區試點項目的商業管理負責人。此外，彼一直負責本集團物業管理服務的整體管理，並於本集團其他成員公司擔任以下多個職位：

公司名稱	職位	服務期
杭州興潤	執行董事	自2023年10月起
金本位礦業（重慶）有限公司	執行董事	自2024年1月至2024年10月
宋都物業	董事長	自2023年6月起
杭州和宏物業服務有限公司	董事	自2023年7月起
紹興宋都物業服務有限公司	執行董事	自2023年6月起
杭州和錦生活服務有限公司	董事	自2023年6月起
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	執行董事	自2023年7月起
杭州和瑞	執行董事	自2023年6月起
宋都生活服務（重慶）有限公司	執行董事	自2024年1月至2024年8月
杭州鴻都信息工程有限公司	董事	自2023年6月起
金本位礦業（杭州）有限公司	執行董事	自2024年1月起
杭州和瑞商貿服務有限公司	執行董事	自2023年6月起

董事及高級管理層

公司名稱	職位	服務期
寧波奉化宋都物業服務有限公司	執行董事	自2023年6月起
衢州常山宋都物業服務有限公司	執行董事	自2023年6月起
宋雅服務	董事	自2023年10月起
宋都地產代理	執行董事	自2023年6月起
杭州頌都會展有限公司	執行董事	自2023年6月起
溫州宋都物業服務有限公司	執行董事	自2024年4月起
杭州宋都和美物業服務有限公司	執行董事	自2023年6月起
金鍺銀鎵資源(杭州)有限公司	執行董事	自2023年9月至2024年6月
杭州和頌城市服務有限公司	執行董事	自2023年6月至2024年6月
寰宇智盾(杭州)護衛有限公司	董事	自2025年4月起
浙江和辰企業管理有限公司	董事	自2025年11月起
杭州啟寓生活服務有限公司	董事	自2025年12月起

朱從越先生於金融及相關領域擁有逾20年經驗。自1995年1月至1997年9月，彼擔任浙江中盛期貨經紀有限公司及浙江遠通期貨經紀有限公司在成都聯合商品交易所的經紀人、交易員及市場代表，主要負責期貨投資及交易管理。自1997年10月至1998年1月，彼被借調至中國證監會寧波特派辦（現稱寧波市證監局），主要負責監督及管理寧波的證券公司。自1998年6月至2009年11月，彼擔任寧波天天策劃服務公司的項目經理，主要負責為超過20家公司提供公司股權結構改革及上市前相關工作的策劃及諮詢服務。自2009年12月至2015年7月，彼擔任中山證券有限責任公司杭州楊公堤證券營業部的投資顧問，主要負責證券投資諮詢、機構業務管理及期貨介紹經紀(IB)業務管理。自2015年7月至2016年9月，朱從越先生擔任杭州聚易投資管理有限公司總經理，主要負責私募股權投資基金管理。自2016年9月至2017年10月，彼擔任平安銀行溫州分行投資銀行三部副總經理，主要負責投資銀行業務管理。

朱從越先生於1991年7月自浙江大學取得電力系統及自動化學士學位。

朱從越先生於緊接以下中國公司各自解散前曾擔任該等公司的法定代表人、執行董事及總經理：

公司名稱	解散前的主要業務活動	解散日期	解散方式及原因
杭州麟優商貿有限公司	食品及日用品零售	2023年4月16日	自願註銷
杭州麒開商貿有限公司	食品零售	2023年4月17日	自願註銷

董事及高級管理層

張振江先生（「張先生」），60歲，為執行董事。彼於2023年7月4日獲委任為執行董事。

張先生於地質勘查及地質工程方面擁有逾35年經驗。自1995年12月至2005年12月，張先生擔任中國人民武裝警察部隊黃金二總隊的地質工程師。自2006年5月至2006年6月，彼擔任廈門地質工程勘察院（紫金礦業集團股份有限公司總部）的主管地質工程師。自2006年7月至2007年5月，張先生擔任中國雲南省廣南縣紫金礦業集團股份有限公司的底圩金礦地質勘查處處長。自2007年6月至2010年5月10日，彼擔任文山州隆興礦業有限公司的主管地質工程師。自2010年5月至2014年12月，彼擔任北京華匯國際礦業投資開發有限公司的總工程師。自2015年1月至2017年12月，張先生擔任青龍滿族自治縣鑫磊礦業開發有限公司的總工程師。自2018年1月至2019年12月，彼擔任山東招金地質勘查有限公司的地質勘探主管工程師。自2020年1月至2022年12月，彼於津巴布韋、印尼、老撾、蒙古及若干其他國家進行地質盡職審查工作。自2023年6月起，張先生擔任共濟潤道投資有限公司的總地質工程師。

張先生於1987年7月畢業於長春冶金地質專科學校，主修地質勘探。

張先生現為國家冶金工業局（前稱中華人民共和國冶金工業部）註冊工程師。

獨立非執行董事

葉茜女士（「葉女士」），40歲，為獨立非執行董事。彼於2023年11月24日獲委任為董事會成員。彼主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

葉女士於內部控制及審計領域擁有逾16年經驗。自2011年9月至2013年9月，葉女士擔任立信會計師事務所（特殊普通合夥）北京分所的項目經理。自2014年12月至2018年6月，彼擔任北京興華會計師事務所（特殊普通合夥）（「**興華**」）天津分所的部門經理，並進一步擔任興華北京總部的合夥人。自2018年6月起，葉女士擔任中建華會計師事務所有限責任公司天津分所的主任。

自2023年9月起，葉女士擔任廣東高樂股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的兒童用品設計及生產公司，股份代號：002348）的獨立董事。

葉女士於2009年1月畢業於南開大學，取得法律及管理學士學位。

葉女士現為中國註冊會計師協會註冊會計師。

朱浩賢先生，30歲，於2024年1月4日獲委任為董事會獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

彼在電影製作和編劇方面擁有逾5年經驗。自2018年4月至2020年4月，彼曾任獨立劇本監製、編劇及導演。自2023年3月起，彼一直擔任杭州佑守浩賢文化傳媒有限公司的執行董事兼總經理。

朱浩賢先生於2018年8月畢業於聖地亞哥大學，取得文學及工商管理學士學位，並於2020年9月進一步取得紐約電影學院美術學碩士學位。

黃恩澤先生（「黃先生」），36歲，於2024年1月4日獲委任為董事會獨立非執行董事。黃先生主要負責向董事會提供獨立判斷及監督董事會。

黃先生在高端家政服務方面擁有逾10年經驗。自2011年10月至2013年12月，黃先生擔任三替集團有限公司（「**三替集團**」）北京分公司的副總經理。自2014年1月至2016年12月，彼擔任三替集團杭州你好銷售發展有限公司（前稱三替集團杭州你好連鎖發展有限公司）的總經理。自2017年1月起，彼一直擔任三替集團的總經理。

黃先生於2011年9月畢業於斯旺西大學，取得工商管理學士學位。

除本報告所披露者外，概無董事：

(i) 於本報告日期在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；

(ii) 於本報告日期與任何董事、高級管理人員或主要股東或控股股東有任何其他關係；

(iii) 於本報告日期前三年內在證券於香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司擔任任何董事職務；及

(iv) 於股份中擁有香港法例第571章《證券及期貨條例》（「**《證券及期貨條例》**」）第XV部界定的任何權益，或為於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司的董事或僱員。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本報告日期，概無其他有關董事委任的事宜須提請股東注意，且並無有關董事的資料須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事及高級管理層

高級管理層

陳曉敏女士（「陳女士」），47歲，為本集團的首席財務官。陳女士於2017年6月加入本集團，主要負責本集團的財務管理。陳女士於會計及財務領域擁有25年經驗。於1999年5月至2003年9月，彼擔任綠城服務集團有限公司（一間於聯交所上市的公司，股份代號：2869）附屬公司綠城物業服務集團有限公司（前稱浙江綠城物業管理有限公司）的會計主管。於2008年3月至2015年4月，彼擔任浙江保億物業服務股份有限公司的會計經理。於2015年5月至2017年6月，彼擔任杭州藍戴物業管理有限公司的會計經理。

陳女士於2012年12月透過線上學習畢業於西安交通大學會計學專業。

董事會報告

董事會欣然提呈其報告及本集團2025財年之經審核綜合財務報表。

上市所得款項淨額用途

所得款項淨額用途詳情載於本年報第19頁的「管理層討論及分析－上市所得款項用途及重大投資或資本資產的未來計劃」段落。

主要業務

本集團的主要業務為於中國提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務（主要為酒店業務）。有關本集團於本報告期內的主要業務分析載列於綜合財務報表附註8。

業績

本集團於本報告期的業績載列於本年報第104頁之綜合損益及其他全面收益表。

股息政策

本公司擁有有效的股息政策。根據本公司股息政策，本公司可有權於股東大會上宣佈以任何貨幣向股東派付股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議金額。根據本公司的組織章程細則（「**組織章程細則**」）規定，可自本公司已變現或未變現的溢利或自溢利撥出而董事認為不再需要的任何儲備宣派或派付股息。經股東通過普通決議案批准，通過開曼群島公司法（經修訂）規定的償債能力測試，則本公司可從股份溢價賬支付股息及分派。

本公司將就股份按每股基準以港元宣派股息（如有），並將以港元派付有關股息。向股東實際分派的股息金額將取決於我們的盈利及財務狀況、經營要求、資金需求及董事可能認為相關的任何其他條件，並將須取得股東的批准，惟董事會基於我們的溢利認為進行派付合理的情況下派付的中期股息除外。

業務審視

本集團於本報告期之業務回顧及本集團未來展望載於本年報第6頁至第10頁「主席報告」及「管理層討論及分析」各節。採用財務表現關鍵指標對本集團於本報告期之分析載於第11頁至第17頁「管理層討論及分析－財務回顧」一段。

環境政策及表現

本集團深知保護環境的重要性，並採納嚴格的環保措施以確保遵守現行的環保法律法規。

鑒於本集團的業務性質，本集團相信不會承受重大環境責任風險或合規成本。

本公司環境、社會及管治報告載於第61頁至第98頁之「環境、社會及管治報告」章節。

遵守相關法律法規

本公司嚴格遵守以下對經營有重大影響的法律法規：(a)與物業管理服務有關的法律法規：有關物業管理服務企業資質、委聘、收費、外包以及長租公寓業務、酒店業務的法律、法規及政策；及(b)影響本集團業務的其他重大中國法律法規：有關外商投資、外匯、勞動及社會保障、社會保險和住房公積金、稅項、知識產權、環境保護、消防的法律法規。

於本報告期，本集團概無嚴重違反或不遵守適用法律法規。

財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載列於本年報第4頁及第5頁。本概要並不構成經審核綜合財務報表的一部分。

主要客戶及供應商

主要客戶

於本報告期，本集團前五名客戶的交易額佔本集團總收入的27.0%（2024財年：26.9%），而最大客戶幸福健控股及其附屬公司的交易額佔本集團總收入的17.7%（2024財年：17.0%）。幸福健控股由本公司控股股東俞先生99.01%擁有，彼為董事會主席兼執行董事俞女士的父親。

主要供應商

於本報告期，本集團前五名供應商的交易額佔本集團總購貨額的26.8%（2024財年：22.0%）（即少於30%的總購貨額），而最大供應商的交易額佔本集團總購貨額的8.6%（2024財年：9.1%）。

除上文所披露者外，於本報告期，概無董事、任何彼等的緊密聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股份數目的5%以上）於本集團前五名客戶或供應商中擁有權益。

僱員關係

本公司深知與僱員保持良好關係的重要性，並提供專業的培訓以滿足僱員個人長期目標。本公司將持續有效地保持與僱員的溝通，並提供多樣化的培訓機會（包括在職培訓及專業機構提供的培訓課程）以增強僱員的歸屬感。

本集團於本報告期內的僱員情況、薪金及福利詳情載於本年報第15頁之「管理層討論及分析－財務回顧－人力資源及薪酬政策」段落。

物業、廠房及設備

本集團於本報告期的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註17。

股本

本公司之股本於本報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註30。

儲備

本公司及本集團之儲備於本報告期內的變動詳情載於綜合財務報表附註32及本年報第106頁的綜合權益變動表。

可供分派儲備

於2025年12月31日，本公司可供分配儲備（包括本公司股份溢價、匯兑儲備及累計虧損）為人民幣190.6百萬元。

銀行借款及其他借款

於本報告期內，本集團並無任何銀行借款及其他借款。

董事

於本報告期內及直至本年報日期，董事如下：

執行董事：

俞昀女士（*董事會主席*）
朱軼樺先生（*首席執行官*）
朱從越先生
張振江先生

獨立非執行董事：

葉茜女士
黃恩澤先生
朱浩賢先生

根據組織章程細則第83(3)及84(1)條，張振江先生、葉茜女士及朱浩賢先生須於股東週年大會上輪值告退，並願意應選連任。

將於股東週年大會上應選連任之董事詳情載於日期為2026年4月30日或前後之致股東通函。

董事及高級管理層

董事及本公司高級管理層的履歷詳情載於本年報第20頁至第27頁「董事及高級管理層」一節。

獨立非執行董事獨立性的確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所發出有關其獨立性的確認書。本公司認為，於本報告期，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事之服務合約及委聘函

執行董事俞昀女士已與本公司簽立服務合約，自2024年1月18日起計為期三年。

執行董事朱軼樺先生已與本公司簽立服務合約，自2024年3月1日起計為期三年。

執行董事朱從越先生已與本公司簽立服務合約，自2023年6月2日起計為期三年。

執行董事張振江先生已與本公司簽立服務合約，自2023年7月4日起計為期三年。

獨立非執行董事葉茜女士已與本公司簽立委任函，自2023年11月24日起計為期三年。

獨立非執行董事黃恩澤先生已與本公司簽立委任函，自2024年1月4日起計為期三年。

獨立非執行董事朱浩賢先生已與本公司簽立委任函，自2024年1月4日起計為期三年。

概無董事與本集團簽立可由本公司於一年內免付賠償（法定賠償除外）予以終止的服務合約或委任函。

董事於重大交易、安排或合約中的權益

除本年報「關連交易及持續關連交易」段落所披露者外，於本報告期內，概無董事於本公司、其任何附屬公司或同系附屬公司作為訂約方並對本集團業務而言屬重大的任何交易、安排或合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於本報告期內，概無有關本公司業務整體或任何重大環節的管理及行政方面的合約訂立或仍然有效。

薪酬政策

薪酬委員會的主要職責是為董事及高級管理層的薪酬政策及架構，及就設立正規而具透明的程序制定此等薪酬政策，向董事會提出推薦建議，並確保任何董事或其任何聯繫人不得參與釐定其自身的薪酬。

於釐定董事及本公司高級管理人員的薪酬時，董事會將參考各董事的技能、知識、對本集團事務的參與度和表現，連同本公司的盈利水平、行業薪酬基準以及普遍市場水平後審議薪酬水平。儘管氣候相關因素目前尚未納入本公司的薪酬政策，惟董事會將每年評估是否適宜將此因素納入考慮。

有關於本報告期內董事及五位最高薪酬人士的薪酬詳情載於綜合財務報表附註14。

退休及僱員福利計劃

本集團退休及僱員福利計劃詳情載於綜合財務報表附註13。

本集團須參與由當地市政府管理及營運的界定供款計劃（「**界定供款計劃**」）。本集團及其僱員須按僱員基本薪金之若干比例按月計算向界定供款計劃作出供款。本集團對界定供款計劃的責任僅為向該計劃作出所需供款。根據界定供款計劃，並無沒收供款以供減少未來年度的現有供款水平。

董事及董事資料變動

除「董事和高級管理層」一節所披露者外，直至本年報日期，根據上市規則第13.51B條須予披露有關任何董事之資料並無變動。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於2025年12月31日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、相關股份或債權證中，擁有根據《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的權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉），或須登記於根據《證券及期貨條例》第352條須予備存的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份或債權證的權利

於本報告期內，董事或彼等之配偶或18歲以下子女概無獲授任何可認購本公司或其相聯法團之股本或債務證券之權利或已行使任何該等權利。

主要股東於股份及相關股份中的權益及淡倉

於2025年12月31日，就董事所深知，下列人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須向本公司披露的權益或淡倉及須登記於根據《證券及期貨條例》第336條須予儲存的本公司登記冊內的權益或淡倉：

姓名／名稱	附註	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權之概約百分比
俞先生	(1)	信託財產授予人	2,280,000,000	好倉	59.38%
招商永隆信託有限公司（「**招商永隆**」）	(1)	受託人	2,280,000,000	好倉	59.38%
順基集團有限公司（「**順基**」）	(1)	受控法團權益	2,280,000,000	好倉	59.38%
宋都和業有限公司（「**宋都和業**」）	(1)	實益擁有人	2,280,000,000	好倉	59.38%
王翔宇	(2)	受控法團權益	307,190,000	好倉	8.00%
上海明堇國際貿易有限公司（「**上海明堇國際**」）	(2)	受控法團權益	307,190,000	好倉	8.00%
上海明堇新能源開發有限公司（「**上海明堇新能源**」）	(2)	受控法團權益	307,190,000	好倉	8.00%
阜陽明堇新能源開發有限公司（「**阜陽明堇新能源**」）	(2)	實益擁有人	307,190,000	好倉	8.00%
林明清	(3)	受控法團權益	300,000,000	好倉	7.81%

董事會報告

姓名／名稱	附註	身份／權益性質	股份數目	好倉／淡倉	佔本公司股權之概約百分比
東南明清供應鏈（廈門）有限公司（「**東南廈門**」）	(3)	受控法團權益	300,000,000	好倉	7.81%
東南明清供應鏈（阜陽）有限公司（「**東南阜陽**」）	(3)	實益擁有人	300,000,000	好倉	7.81%

附註：

(1) 宋都和業由順基全資擁有，而順基由招商永隆間接全資擁有。招商永隆為俞建午信託的受託人，並透過其代名人公司以信託方式為俞先生及其家族成員的利益持有宋都和業的全部已發行股本。

(2) 阜陽明董新能源由上海明董新能源全資擁有，而上海明董新能源由上海明董國際全資擁有。上海明董國際由王翔宇擁有90%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，上海明董新能源、上海明董國際及王翔宇被視為或當作於阜陽明董新能源擁有權益的股份中擁有權益。

(3) 東南阜陽由東南廈門全資擁有，而東南廈門由林明清擁有90%權益。因此，根據《證券及期貨條例》，東南廈門及林明清被視為或當作於東南阜陽擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，就董事所深知，概無任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部須予披露或須登記於《證券及期貨條例》第336條所述的登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

於2020年12月21日，本公司有條件批准並採納購股權計劃（「**購股權計劃**」）。購股權計劃的主要條款概要載列如下：

購股權計劃為一項股份獎勵計劃，旨在肯定及嘉許購股權計劃合資格參與者（「**合資格參與者**」）曾經或可能已對本集團作出的貢獻。購股權計劃將向合資格參與者提供其個人於本公司擁有權益的機會，以達致下列目標：(i)激勵合資格參與者為本集團的利益而充分提升其表現效率；(ii)吸引及挽留合資格參與者或以其他方式與彼等保持持續的業務關係，而該等合資格參與者的貢獻現時或日後將會有利於本集團的長遠發展；及(iii)董事會可能不時批准的目的。

合資格參與者包括(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（包括執行、非執行及獨立非執行董事）；及(iii)本公司或其任何附屬公司的任何諮詢人、顧問、供應商、客戶、代理及相關實體。

購股權承授人於接納要約時須根據購股權計劃（「**購股權**」）就獲授的一份購股權向本公司支付1.00港元。每份購股權均可根據購股權計劃的條款於董事會釐定的期間內隨時行使，惟不得超過授出日期起計10年。每份購股權在行使前並無最短持有期。

於直至授出日期止任何12個月期間，各合資格參與者因行使根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授的購股權（包括已行使及尚未行使的購股權）而獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過截至授出日期已發行股份的1%。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出購股權所涉及的股份數量上限，合共不得超過緊隨上市後已發行股份總數的10%，即320,000,000股股份。待本公司刊發通函並於股東大會上取得股東的批准及／或符合上市規則不時規定的其他要求後，董事會可更新上述上限或授出10%以上的上限。儘管有上述規定，因根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出及仍待行使的所有尚未行使購股權獲行使而可能發行的股份，在任何時間均不得超過不時已發行股份的30%。

就任何購股權所涉及一股股份的認購價將為董事會全權酌情決定的價格，惟該價格不得低於以下三者中的最高者：(i)股份於授出日期（須為聯交所開市買賣證券的日子）在聯交所每日報價表所示的正式收市價；(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示正式收市價的平均值；及(iii)股份面值。

本公司（於股東大會上透過決議案）或董事會可隨時終止實施購股權計劃，而一經終止將不得再授出購股權，惟於終止前已授出的購股權將繼續有效並可根據購股權計劃的條文予以行使。購股權計劃自上市日期（即2021年1月18日）起計10年內有效及生效，其後不會再授出或要約授出購股權。

有關購股權計劃的進一步詳情，請參閱招股章程附錄四「法定及一般資料－D.其他資料－1.購股權計劃」段落。

自上市日期起直至本年報日期止，概無根據購股權計劃尚未行使的購股權，亦無根據購股權計劃授出、同意授出、行使、註銷任何購股權或使任何購股權失效。

股票掛鈎協議

除上文「購股權計劃」一段所披露者外，於本報告期內，本集團並無訂有或存在任何股票掛鈎協議。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島法律項下並無優先購買權條文，規定本公司須按比例基準向現有股東發售新股份。

不競爭承諾

宋都股份集團（控股股東俞先生的聯繫人）於下列實體（統稱為「**除外集團**」）擁有權益，詳細資料載列如下：

1. 舟山藍郡酒店有限公司（「**舟山藍郡**」）

於2025年12月31日，舟山藍郡為宋都地產代理之全資附屬公司，全資擁有舟山定海智選假日酒店（「**定海假日酒店**」）。定海假日酒店成立作為宋都股份集團位於舟山的舟山藍郡國際發展項目不可或缺的一部分，不太可能與本集團位於杭州市的酒店業務的目標客戶重疊。

更多有關除外集團的詳細資料，請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。為保障本集團免受控股股東（定義見下文）的任何潛在競爭，各控股股東已以本集團為受益人訂立不競爭契據（定義見下文），詳情載列如下。

控股股東俞先生及宋都和業於2020年12月21日訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」），據此，受若干例外情況所限，各控股股東已無條件及不可撤回地承諾及契諾本集團，（其中包括）：

(i) 其不會並將促使其緊密聯繫人及／或受其控制的公司（本集團成員公司除外）不會直接或間接自行或聯同或代表任何人士、商號或公司、合夥企業、合營企業或其他合同安排等，直接或間接（不論為牟利與否）進行、參與或從事、投資、收購或持有（在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他）與本集團任何成員公司不時所開展或擬開展的業務類似、可能類似或構成競爭的任何業務（包括但不限於提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及長租公寓業務）（「**受限制業務**」）或不時向此等業務提供任何形式的協助；

(ii) 倘其及／或其任何緊密聯繫人接獲、獲提呈或識別與受限制業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何商業投資或其他商機（「**新商機**」），其及／或其任何緊密聯繫人(1)立即以書面形式向本公司通知有關新商機，為本集團提供所有合理必要的資料以便進行知情評估；及(2)盡其最大努力協助本公司按不遜於其及／或其緊密聯繫人可得的條款及條件獲取有關新商機；

(iii) 不論其或其任何緊密聯繫人均不能直接或間接進行、參與或從事、投資、收購或持有（在各情況下無論是以股東、董事、合夥人、代理人、僱員或其他身份，亦不論為利益、回報或其他）或以其他方式（除透過本集團外）加入受限制業務；及

(iv) 只要其或其任何緊密聯繫人（不論單獨或作為一個整體）仍為控股股東或董事的期間：(1)其將不會參與、進行或投資任何直接或間接與本集團不時進行的業務競爭或可能構成競爭的項目或商機；(2)倘有任何實際或潛在利益衝突，其將根據組織章程細則及上市規則申報利益，並（如需要）於任何董事會會議及／或本公司股東大會上放棄投票，按規定不計入法定人數；(3)其與其緊密聯繫人（本集團除外）將不會招攬本集團的任何現任或當時在任的僱員；(4)未經本公司同意，其將不會憑藉其作為控股股東及／或董事的身份而知悉與本集團業務相關的任何資料作任何用途；及(5)其將促使其緊密聯繫人（本集團除外）不參與、進行或投資上述任何項目或商機。

有關不競爭契據的進一步詳情，請參閱招股章程「與控股股東的關係」一節。

控股股東確認，於本報告期內，彼等及彼等的緊密聯繫人已遵守不競爭契據。獨立非執行董事於本報告期內進行有關審閱，並檢討有關承諾及信納已完全遵守不競爭契據。

董事於競爭業務的權益

於本報告期內，概無董事或彼等之聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

控股股東於合約中的權益

除本年報「關連交易及持續關連交易」段落與綜合財務報表附註37所披露者外，概無控股股東或其任何附屬公司於本報告期內在本公司或其任何附屬公司所訂立而對本集團業務而言屬重大之任何合約或對向本公司或其任何附屬公司提供服務而言屬重大的任何合約中直接或間接擁有重大權益。

關連交易及持續關連交易

於本報告期內，本集團已訂立多項須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定的關連交易以及申報、年度審閱、公告規定的持續關連交易。

關連人士

(i) 宋都股份主要從事房地產開發及房地產銷售。其由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%權益）、俞先生及俞先生配偶郭軼娟女士（「**郭女士**」）分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%權益。因此，宋都股份為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。宋都地產代理為宋都股份的全資附屬公司，因此為本公司的關連人士。

(ii) 浙江致中和實業有限公司（「**致中和實業**」）主要從事食品及飲料（特別是酒、龜苓膏及涼茶）的生產及銷售。其由杭州和業投資管理有限公司（「**和業投資**」）全資擁有，而和業投資為一間由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%權益）擁有99.9%權益的公司。因此，致中和實業為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

幸福健控股已於2022年12月20日出售其於和業投資的約99.9%股權予一名獨立第三方（即杭州和儲企業管理有限公司（「**和儲企業管理**」）），致中和實業不再為本公司的關連人士。吳耀華先生及俞愛文女士分別持有和儲企業管理90%及10%股權。

於2023年11月22日，俞先生、吳耀華先生及俞愛文女士協定，吳耀華先生及俞愛文女士將為及代表俞先生持有和儲企業管理全部股權。因此，俞先生通過其對於股東大會上行使全部股權的投票權的控制權擁有對和儲企業管理的控制權。因此，致中和為本公司的關連人士的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

(iii) 杭州宋都陽光幼兒園有限公司（「**宋都陽光幼兒園**」）主要從事提供學前教育服務。其由浙江和琪供應鏈管理有限公司間接擁有40%權益，而浙江和琪供應鏈管理有限公司為一間由幸福健控股擁有全部權益的公司。因此，宋都陽光幼兒園為俞先生的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。

(iv) 杭州宋都房地產集團有限公司（「**宋都房地產集團**」）主要從事房地產開發及運營。其由宋都基業投資股份有限公司持有全部權益，而宋都基業投資股份有限公司則由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%權益）、俞先生及郭女士（俞先生的配偶）分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%權益。因此，宋都房地產集團為俞先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

(v) 綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司（「**綠地控股**」）主要從事房地產開發及運營，其由宋都股份間接擁有50%，而宋都股份則由幸福健控股（由俞先生擁有約99.01%）、俞先生及郭女士（俞先生的配偶）分別擁有約29.04%、約9.74%及約4.51%。因此，綠地控股為俞先生的聯繫人，故為本公司的關連人士。

關連交易

1. 購買車位

於2025年10月31日（交易時段後），宋都物業與宋都房地產集團訂立購買商用車位的協議，據此，宋都物業同意購買而宋都房地產集團同意出售車位，代價為人民幣10,586,700元，將利用本集團內部資源一次性支付。車位的使用期限自2025年10月31日起至2047年11月16日止。

購買車位主要作為資本保值及投資的穩健措施。該資產為優質運營資產，具備經營成本較低、經營收入水準較高且現金流穩定的核心優勢，能夠為公司帶來持續的收益貢獻，符合本公司對優質資產的投資策略。

購買車位的詳情載於本公司日期為2025年10月31日的公告。

2. 收購物業

於2025年11月19日（交易時段後），杭州和宏物業服務有限公司（「**杭州和宏**」）（本公司一間間接全資附屬公司）與綠地控股訂立意向函，據此，杭州和宏將購買而綠地控股將出售一項商用物業，代價為人民幣6,648,276元。代價將待獨立股東於股東特別大會上批准（已於2026年1月6日獲得）後以本集團內部資源一次性支付。物業的土地使用權將於2057年10月19日到期。

本公司旨在持有物業做長期投資。收購物業是實現資本保值及投資的良機，特別是本公司擬獲得穩定的租金收入來源。加上其基礎方面的穩健性為升值預期提供支持，物業將產生可觀的資本收益。

收購物業的詳情載於本公司日期為2025年11月19日的公告及本公司日期為2025年12月15日的通函。

持續關連交易

1. 租賃

與宋都股份集團的主租賃協議

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主物業租賃協議（「**主租賃協議**」），據此，本集團須向宋都股份集團租賃若干場所作酒店用途，初步期限自上市日期（即2021年1月18日）起直至2022年12月31日，已於2025年11月19日進一步重續及延長，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年（「**續主租賃協議**」），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止續主租賃協議。

董事估計，截至2025年12月31日止年度，根據主租賃協議應付的最高年租將不超過人民幣5.10百萬元。截至2025年12月31日止年度實際交易金額為人民幣4.56百萬元。截至2026年12月31日止年度，續主租賃協議項下擬進行持續關連交易的年度上限為人民幣12百萬元。

有關續主租賃協議的詳情載列於本公司日期為2025年11月19日的公告內。

2. 物業管理交易

與宋都股份集團的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主物業管理協議（「**主物業管理協議**」），據此，本集團同意為宋都股份集團開發或擁有的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務），初步期限自上市日期起直至2022年12月31日，已於2025年11月19日進一步重續及延長，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年（「**續主物業管理協議**」），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止續主物業管理協議。

董事估計，截至2025年12月31日止年度，宋都股份集團根據新主物業管理協議應付予本集團的最高服務費將不超過人民幣34百萬元。

與致中和集團的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與致中和實業訂立主物業管理協議（「**致中和主協議**」），據此，本集團同意向致中和實業及其附屬公司（統稱為「**致中和集團**」）所擁有或營運的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務），初步期限自上市日期起直至2022年12月31日，已於2025年11月19日進一步重續及延長，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年（「**續致中和主協議**」），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止續致中和主協議。

董事估計，於截至2025年12月31日止年度，致中和集團根據致中和主協議應付予本集團的服務費最高不超過人民幣2百萬元。

與宋都陽光幼兒園的主物業管理協議

於2020年12月21日，本公司與宋都陽光幼兒園訂立主物業管理協議（「**陽光主協議**」，連同主物業管理協議及致中和主協議統稱為「**物業管理協議**」），據此，本集團同意為宋都陽光幼兒園所運營的物業提供物業管理服務（包括但不限於保安、清潔、園藝、公共區域及公共設施的維修及養護以及配套服務），初步期限自上市日期起直至2022年12月31日，已於2025年11月19日進一步重續及延長，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年（「**續陽光主協議**」，連同續主物業管理協議及續致中和主協議統稱為「**續物業管理協議**」），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止續陽光主協議。

董事估計，截至2025年12月31日止年度，宋都陽光幼兒園根據陽光主協議應付予本集團的最高服務費將不超過人民幣90,000元。

有關續物業管理協議的詳情載列於本公司日期為2025年11月19日的公告及本公司日期為2025年12月15日的通函內。

下表載列截至2025年12月31日止年度的物業管理協議項下不同協議年度上限與相應經審核實際交易金額：

	截至2025年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核 交易金額 人民幣千元
主物業管理協議	**34,000**	**27,215**
致中和主協議	**2,000**	**13**
陽光主協議	**90**	**86**
總額	**36,090**	**27,314**

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，續物業管理協議項下的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度建議年度上限		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
續主物業管理協議	**35,000**	**37,000**	**39,000**
續致中和主協議	**100**	**100**	**100**
續陽光主協議	**150**	**150**	**150**
年度上限總額	**35,250**	**37,250**	**39,250**

3. 增值服務及其他業務交易

與宋都股份集團的主服務協議

於2020年12月21日，本公司與宋都股份訂立主服務協議（「**主服務協議**」），據此，本集團同意提供(i)非業主增值服務（包括但不限於諮詢服務、銷售協助服務及交付前服務）；(ii)社區增值服務（包括但不限於物業維修及養護、廢物清潔、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務）；及(iii)其他服務（包括但不限於向宋都股份集團開發或擁有的物業的公司客戶提供會議空間租賃或向宋都股份集團成員公司的僱員提供住宿（如適用）），初步期限自上市日期起直至2022年12月31日，已於2025年11月19日進一步重續及延長，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日屆滿（包括首尾兩日）為期三年（「**續主服務協議**」），而任何一方可隨時發出不少於三個月的事先書面通知以終止續主服務協議。

董事估計，截至2025年12月31日止年度，宋都股份集團根據續主服務協議應付予本集團的最高服務費不超過人民幣41.20百萬元。

有關續主服務協議的詳情載列於日期為2025年11月19日的本公司公告內。

下表載列截至2025年12月31日止年度按主服務協議的不同業務分部劃分的年度上限及相應經審核實際交易金額：

	截至2025年12月31日止年度	
	年度上限 人民幣千元	經審核 交易金額 人民幣千元
非業主增值服務	35,000	3,246
社區增值服務	6,000	559
其他服務	200	–
總額	41,200	3,805

截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度，續主服務協議項下非業主增值服務、社區增值服務及其他服務的建議年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度的建議年度上限		
	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元	2028年 人民幣千元
非業主增值服務	7,000	7,000	7,000
社區增值服務	4,000	4,000	4,000
其他服務	200	200	200
總計	11,200	11,200	11,200

獨立非執行董事已確認持續關連交易乃根據上市規則第14A.55條進行。具體而言，獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並已確認本集團的持續關連交易乃於其日常及一般業務過程中按正常商業條款或不遜於可向獨立第三方提供或從其可獲得的條款訂立，並符合該等交易的協議條款，該等條款屬公平合理且符合股東的整體利益。

董事會確認，本公司已根據上市規則第14A章就上述每項關連交易及持續關連交易遵守適用的披露要求。

有關本集團訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註37。除上文「關連交易及持續關連交易」一段所述者（該等交易已遵守上市規則第14A章的披露規定）外，概無關聯方交易構成上市規則所界定的須予披露關連交易。

核數師已確認本集團的各項持續關連交易均符合上市規則第14A.56條，並未發現任何使其相信上述持續關連交易存在以下問題的事項：

(i) 尚未獲董事會批准；

(ii) 在所有重大方面均不符合本集團的定價政策（若交易涉及本集團提供商品或服務）；

(iii) 在所有重大方面均未根據規管交易的相關協議進行；及

(iv) 已超過規管交易的相關協議中規定的上限。

核數師已就上述各項交易發出鑒證報告，當中載有其發現及結論。

重大法律訴訟

於本報告期內，本公司並未涉及任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所深知，本公司概無待決或威脅提起的任何重大法律訴訟或申索。

獲准許的彌償條文

根據組織章程細則，各董事或本公司其他高級職員有權以本公司資產彌償對彼作為董事或本公司其他高級職員，無論獲判勝訴或無罪的任何民事或刑事法律程序中就進行辯護所產生或蒙受的所有損失或負債。

税務寬免

本公司並不知悉股東因其所持本公司上市證券而獲得的任何税務寬免。

本報告期後事項

有關本報告期後發生的重大事項的詳情載於第18頁「管理層討論及分析－本報告期後事項」一段及綜合財務報表附註40。

審核委員會

審核委員會已與本公司管理層及本公司外部核數師代表國富浩華（香港）會計師事務所有限公司檢討年度業績以及本集團所採用之會計政策及慣例，並討論審計、風險管理、內部監控及財務報表相關事宜，包括檢討本集團截至2025年12月31日止年度之綜合財務報表。

企業管治守則

本公司致力維持高水準之企業管治常規。有關本公司所採納之企業管治常規資料載於本年報第48頁至第60頁之「企業管治報告」一節。

足夠公眾持股量

根據本公司之公開可得資料及就董事所深知，於本年報日期，本公司一直維持上市規則所規定之足夠公眾持股量，本公司已發行總股本最少25%由公眾人士持有。

核數師

於2024年8月6日，本公司分別於2024年7月30日及2024年8月5日收到中匯安達會計師事務所有限公司（「**中匯安達**」）日期均為2024年7月30日的辭任函件及專業確認函。中匯安達於其辭任函件中表示，由於本公司與中匯安達未能就2024財年之核數費用達成協議，故其決定提出辭任本公司核數師，自2024年7月30日起生效。在審核委員會建議下，董事會議決委任國富浩華（香港）會計師事務所有限公司（「**國富浩華**」）為本公司新任核數師，自2024年8月6日起生效，以填補中匯安達辭任而產生之臨時空缺。

國富浩華獲委任為本公司截至2025年12月31日止年度的核數師。國富浩華已審核隨附的財務報表，該等報表按國際財務報告準則編製。

於過去三年本公司之核數師並無其他變動。核數師須於應屆股東週年大會上退任並合資格及願意重選連任。於股東週年大會上將提呈有關續聘國富浩華為核數師的決議案。

承董事會命
俞昀
主席兼執行董事

杭州，2026年3月31日

* 本報告所載若干金額及百分比數字已約整或已四捨五入至小數點後一位或兩位數。任何表格、圖表或其他地方所示總額與所列數額總和如有任何差異乃因四捨五入所致。

企業管治報告

董事會欣然呈列本公司2025財年之企業管治報告。

企業管治常規

本集團致力維持高水準的企業管治，透過有效之董事會、明確分工與問責、完備內部監控及風險管理程序及對股東保持透明以達致良好企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。

本公司已採納企業管治守則及其所載之《企業管治報告》作為其本身之企業管治守則。

於本報告期內，本公司一直遵守企業管治守則項下之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

我們的企業文化根植於誠信、卓越服務及審慎經營之原則。作為物業管理服務供應商，我們深知自身職責不僅限於物業維護，更承載著管理及守護住戶家園、工作場所及社區空間的重任。我們致力於秉持穩健、誠信且以服務為導向的文化，在履行對所服務社區責任的同時，為股東創造長期價值。此文化一直是我們實現可持續增長及提升營運韌性的基石。

核心文化支柱：

1. 以客為本的服務： 我們營造以業主和租戶安全、舒適及福祉為先的文化。每一項營運決策均以響應速度、尊重他人以及提供持續優質服務的承諾為指引。

2. 誠信與合規： 我們恪守最高標準的道德行為準則，維持嚴謹的內部監控體系，並全面遵守所有適用法律法規，以及環境、社會及管治之規定。我們深信，透過透明的財務管理及合法經營，方能贏得信任。

3. 以人為本： 員工是我們最寶貴的資產。我們致力營造包容、安全及相互支持的工作環境，重視多元化、持續學習及專業發展。一支積極進取且訓練有素的團隊，是提供卓越物業管理的關鍵。

4. 卓越營運： 我們積極採納創新及可持續發展實踐，以提升營運效率並減少對環境的影響。從節能減排至廢物管理，我們的企業文化鼓勵主動解決問題，並應用智慧建築技術。

5. 社區守護： 我們深知自身於廣大社區中所扮演的角色，積極推廣鄰里友好、安全及社會責任文化。我們與持份者保持緊密溝通，確保旗下管理的物業能為當地環境作出正面貢獻。

此企業文化並非僅為願景，而是已深植於我們的策略框架及風險管理體系之中。董事會負責監督文化的一致性，確保我們在追求業務目標的同時，始終恪守核心價值觀。我們亦定期審視與客戶滿意度、員工留職率及合規指標相關的關鍵績效指標，以評估企業文化的健康狀況。

董事會

責任

董事會負責本集團的整體領導，並監察本集團的策略性決定以及監察業務及表現。董事會已向本集團的高級管理層授予本集團日常管理及營運的權力及責任。為監察本公司事務的特定範疇，董事會已成立三個董事會委員會，包括審核委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱「**董事會委員會**」）。董事會已向該等董事會委員會授出各職權範圍所載的責任。

全體董事須確保彼等遵守適用法律及法規，無論何時均以符合本公司及股東利益的方式真誠履行職責。

我們深知，董事會獨立性對實現卓越企業管治至關重要。作為既定管治架構的一部分，我們設有有效機制以確保董事會具備強大的獨立性，並保證董事的獨立見解及意見能有效傳達至董事會。我們定期檢討管治架構及機制，以確保其符合行業最佳實務並維持成效。於報告期間，董事會已進行檢討，並認為相關機制已妥善落實且行之有效。

董事會表現

我們視董事會評估為評定董事會效能及效率的關鍵工具，並每兩年進行一次。評估旨在確保董事會及其委員會持續有效地履行其職責與責任，並制定改進行動計劃。評估範圍涵蓋董事會組成及專長、向董事會成員提供資訊、董事會運作流程及效能，以及持續發展與培訓等多個範疇。此外，各董事會委員會的組成、專長及效能亦納入評估之列。本公司將於截至 2026 年 12 月 31 日止年度對董事會及其委員會進行內部表現評估。

董事會組成

於本年報日期，董事會由四名執行董事及三名獨立非執行董事組成，詳情如下：

執行董事：

俞昀女士（*主席*）
朱軼樺先生（*首席執行官*）
朱從越先生
張振江先生

獨立非執行董事：

葉茜女士
黃恩澤先生
朱浩賢先生

董事履歷載於本年報之「董事及高級管理層」一節。

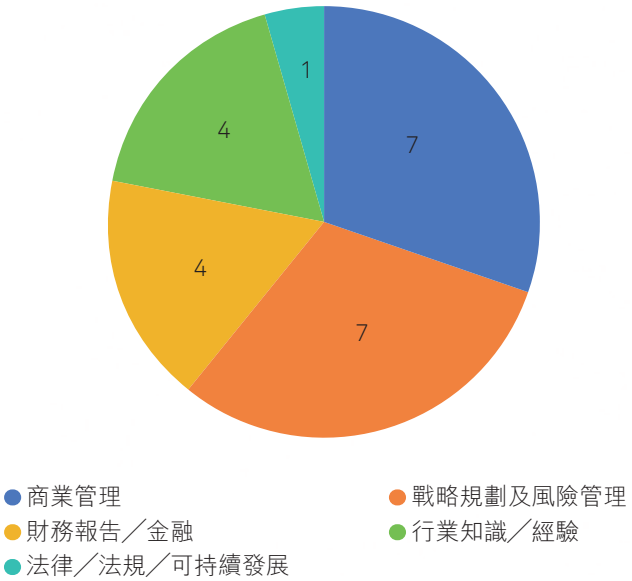
於本報告期內，董事會一直遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)條有關委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名獨立非執行董事須擁有適當的專業資格或會計或相關財務管理專業知識）的規定。本公司亦已遵守上市規則第3.10A條有關委任相當於董事會成員至少三分之一的獨立非執行董事的規定。由於各獨立非執行董事均已根據上市規則第3.13條確認其獨立性，故本公司認為彼等均為獨立人士。獨立非執行董事應邀於審核委員會、提名委員會及薪酬委員會任職。

概無董事與任何其他董事或本公司最高行政人員有任何個人關係（包括財務、業務、家族或其他重大／相關關係）。

鑒於企業管治守則守則條文要求董事披露於上市公司或機構所持職務的數量及性質及其他重大承擔，以及彼等的身份及於發行人任職的時間，故董事已同意適時向本公司披露彼等的承擔。

董事會技能矩陣

全體董事（包括獨立非執行董事）已貢獻豐富的寶貴商業經驗、知識及專長，以促進董事會的高效及有效運作。以下董事會技能矩陣展現了董事會成員所具備的多樣化專業技能組合。



持續專業發展

所有新委任的董事均獲提供必要的入職培訓及資料，以確保其對本公司的營運及業務以及其於相關法規、法例、規則及條例下對彼等的責任有適當程度了解。董事亦定期獲提供有關本公司表現、狀況及前景的更新資料，使董事會全體及各董事得以履行彼等的職責。

本公司鼓勵全體董事進行持續專業發展培訓，藉此發展及更新其知識及技能。本公司聯席公司秘書亦不時更新及提供有關董事角色、職能及職責的書面培訓材料。

於本報告期內，全體董事（即俞昀女士、朱軼樺先生、朱從越先生、張振江先生、葉茜女士、黃恩澤先生及朱浩賢先生）確認，彼等已遵守企業管治守則有關董事培訓的守則條文C.1.4條。全體董事均已參與持續專業發展活動，通過閱讀有關税務、合規及全球經濟發展方面的資料或參與有關課程、座談會及網上簡報，以拓展及更新彼等的知識。

董事	形式	涵蓋主題	完成時數	總計
執行董事				
俞昀	內部培訓	董事職責與合規培訓	6小時	18小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	12小時	
朱軼樺	內部培訓	董事職責與合規培訓	6小時	18小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	12小時	
朱從越	內部培訓	董事職責與合規培訓	6小時	17小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	11小時	
張振江	內部培訓	董事職責與合規培訓	6小時	16小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	10小時	
獨立非執行董事				
葉茜	內部培訓	董事職責與合規培訓	3小時	13小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	10小時	
黃恩澤	內部培訓	董事職責與合規培訓	3小時	11小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	8小時	
朱浩賢	內部培訓	董事職責與合規培訓	3小時	12小時
	自修	税務、合規及全球經濟發展	9小時	

主席及首席執行官

根據企業管治守則守則條文C.2.1條，董事會主席與首席執行官角色應分離，不應由同一人擔任。於2025財年，董事會主席為俞昀女士（即執行董事），朱軼樺先生（即執行董事）為本集團首席執行官。主席及首席執行官由不同人士擔任，以維持有效職能分工。

董事的委任及重選連任

董事須根據組織章程細則第84條於本公司的各屆股東週年大會輪值告退及膺選連任。獲董事會委任以增加董事會成員或填補董事會臨時空缺的董事，須分別於委任後本公司的應屆股東週年大會或第一次的股東大會上由股東重選連任。此外，當建議重選連任的獨立非執行董事已為本公司服務九年以上時，其重選連任須受到股東週年大會上單獨決議案批准的規限。

董事的委任、重選連任及罷免程序及過程載於組織章程細則。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成，並就董事的委任、重新委任及接任計劃向董事會提供推薦建議。在評定候選人是否合適時，提名委員會將考慮候選人能為董事會帶來的潛在貢獻（包括與董事會相互補充的特質），以及候選人的投入程度、積極性及誠信，並充分考慮董事會成員多元化帶來的裨益。

董事會會議

本公司採納定期舉行董事會會議之慣例，每年至少舉行四次會議。除定期舉行的董事會會議外，報告期內主席亦與獨立非執行董事舉行並無其他董事出席的會議。

全體董事將獲發不少於十四天之通知以召開所有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，本公司一般會發出合理通知。議程及隨附董事會文件至少在舉行董事會或董事會委員會會議三天前送出，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。

董事會及董事會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。各董事會及董事會委員會會議的會議紀錄草擬本會／將會於會議舉行後的合理時間內寄送至各董事，以供提出意見。董事會會議的會議紀錄公開供所有董事查閱。

企業管治報告

於本報告期內，共召開六次董事會會議及兩次股東大會，各董事出席董事會會議的情況載於下表：

董事姓名	出席／合資格出席董事會會議次數	出席／合資格出席股東大會次數
俞昀女士（*主席*）	6/6	2/2
朱軼樺先生	6/6	2/2
朱從越先生	6/6	2/2
張振江先生	6/6	2/2
葉茜女士	6/6	2/2
黃恩澤先生[3]	6/6	2/2
朱浩賢先生[4]	6/6	2/2

進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身有關董事進行證券交易的行為守則。本公司將定期向其董事發出通知，提醒彼等於財務業績公告刊發前的禁售期內全面禁止買賣本公司上市證券。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於本報告期一直遵守標準守則所載的規定標準。

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：一切政策事宜的審批及監督、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）、財務資料、董事委任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。本公司鼓勵董事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

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載的職能。董事會已審閱本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司有關遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及書面僱員指引的遵守情況，以及本公司遵守企業管治守則及本節披露的情況。

董事會委員會

審核委員會

於本報告期內，審核委員會由三名成員組成，即葉茜女士、朱浩賢先生及黃恩澤先生，全部為獨立非執行董事。葉茜女士為審核委員會主席，其擁有上市規則第3.10(2)條所要求之專業資格、會計及相關財務管理專長。

審核委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文第D.3.3條。於本報告期內，審核委員會已履行其主要職責，包括審閱中期及年度業績，審閱及監督本集團的財務報告系統、風險管理及內部控制系統，監督審核程序及履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於本報告期內，審核委員會召開了三次會議，審核委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議召開次數
葉茜女士	3/3
朱浩賢先生	3/3
黃恩澤先生	3/3

薪酬委員會

於本報告期內，薪酬委員會由三名成員組成，即朱浩賢先生（主席）、葉茜女士及黃恩澤先生，全部均為獨立非執行董事。

薪酬委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文第E.1.2條。於本報告期內，薪酬委員會已履行其主要職責，包括建立及檢討董事及高級管理層的薪酬政策及架構，評估執行董事的表現，就員工福利安排提出建議，審閱執行董事的服務合約條款，就個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會提出建議以及審閱及／或批准上市規則第17章下股份計劃相關事宜。

薪酬委員會的書面職權範圍於聯交所及本公司網站可供查閱。

於本報告期內，薪酬委員會召開了兩次會議，主要對執行董事薪酬政策及薪酬待遇進行審議並向董事會提出建議，薪酬委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議召開次數
葉茜女士	2/2
朱浩賢先生（*主席*）	2/2
黃恩澤先生	2/2

提名委員會

於本報告期內，提名委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事，即朱浩賢先生、黃恩澤先生及葉茜女士，以及執行董事兼董事會主席俞昀女士（主席）。

提名委員會的職權範圍符合企業管治守則之守則條文第B.3.1條。於本報告期內，提名委員會已履行其主要職責，包括檢討董事會架構、規模及組成並就董事委任、重選及繼任計劃向董事會提出建議，以及評估每位董事為董事會投入的時間及作出的貢獻。有關評估考慮了每位董事履行其職責的能力，參考因素包括出席董事會及董事委員會會議的情況、現時於其他上市公司擔任的董事職位、其他重大外部時間投入、所參與的持續專業發展培訓，以及董事會及其委員會的表現評估結果。提名委員會信納每位董事均能有效履行其職責。

提名委員會之建議將於其後提交董事會決定。

提名委員會的書面職權範圍及職責詳情於聯交所及本公司網站可供查閱。

於本報告期內，提名委員會召開了兩次會議，主要就董事之委任及辭任向董事會提出建議，提名委員會成員的出席記錄載於下表：

董事姓名	出席／會議召開次數
俞昀女士（*主席*）	2/2
葉茜女士	2/2
朱浩賢先生	2/2
黃恩澤先生	2/2

董事會成員多元化政策

董事會始終致力於提高其運作效率及持續保持高水準的企業管治，並且認識到董事會層面的多元化對於保持競爭優勢及可持續發展而言至關重要。因此，本公司已採納董事會多元化政策。在設計董事會組成時，本公司考慮了董事會多元化，包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、專業經驗、技術及專業技能及／或資格、知識、服務年限及作為董事將投入的時間等。本公司還將不時考慮其自身業務模式和特殊需要。最終決定將基於經選定候選人可為董事會作出的貢獻及才能而作出。

董事會力求確保在技能、經驗及觀點多元化方面取得適當均衡，而以上因素對執行業務戰略以及董事會有效運作而言至關重要。截至本年報日期，董事會由7名董事組成，包括2名女性董事及5名男性董事，各董事年齡由31歲至60歲不等，其行業經驗涵蓋房地產、投融資、會計與審計、電影製作及地質勘探等廣泛領域。董事認為董事會的組成反映了性別、專業知識、技能及經驗等方面的必要多元化，與本集團業務發展的要求和有效領導相適應。董事認為，目前的董事會結構可確保董事會的獨立性和客觀性，並為保障股東及本公司的利益提供了一個相互制衡的制度。鑒於董事會認為其已實現性別多元化，於本年報日期，董事會並未設立任何實現董事會性別多元化的定量目標及時間綫。提名委員會已審閱董事會成員、結構及組成，且認為董事會的結構屬合理，董事亦具備多領域的經驗及技能，能使本公司維持高水平運營。董事會評估董事會成員的候選資格時審慎考慮多元化政策中所載因素的目標，並將確保董事會的繼任者均會遵循多元化政策。

除董事會層面外，本公司亦在各級僱員中促進性別多元化。於2025年12月31日，本公司402名僱員中有207名女性，佔僱員總數51.5%（包括17名高級管理人員中的5名女性，佔高級管理人員總數的29.4%）。儘管本公司認為當前性別比例屬充足且合適，但本公司將繼續尋找潛在候選人，以增加董事會或高級管理層的成員。因此，董事會並沒有明確實現性別多元化的任何配額或類似的可計量目標，而是在考慮包括性別在內的一系列領域的多元化的同時，重點為合適的崗位物色合適的人選。

本公司旨在維持與本公司業務增長相關的多元觀點的適當平衡。本公司亦致力確保各層級（自董事會而下）的聘用及遴選架構合適，從而考慮候選人的多元化。提名委員會將定期討論及協定（如需要）實現董事會成員多元化的可計量目標（包括性別多元化），並向董事會作出推薦以供採納。具體而言，提名委員會將物色人選並就實施計劃向董事會提出建議，協助培養由技藝嫻熟及經驗豐富的僱員組成的更廣泛及更多元化的人才儲備，以便彼等及時為出任董事會職位作好準備。

董事薪酬

本公司已於綜合財務報表附註14按姓名、金額及類型全面披露董事薪酬。於本報告期內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金。

高級管理層的薪酬

截至2025年12月31日止年度，本公司的高級管理層的薪酬載於下表：

薪酬等級	人數
零－人民幣1,000,000元	3
人民幣1,000,000元以上	–

董事有關財務報表的財務申報責任

董事明白彼等須編製本集團本報告期的財務報表的職責，以真實公平地反映本公司及本集團的事務，並就本集團表現及前景作出平衡、清晰及綜合評核。

管理層已向董事會提供必要的闡釋及資料，使董事會能對提呈予董事會批准的本集團財務報表進行知情的評估。

董事並不知悉與可能對本集團持續經營構成重大疑問的事件或狀況有關的任何重大不確定因素。

核數師就其有關本公司綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報第99頁至第103頁的獨立核數師報告。

風險管理及內部控制

董事會確認其有責任確保在本集團內建立和維持完善的風險管理及內部控制系統，且有責任審核其有效性。該等系統旨在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，而非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就重大失實陳述、損失或欺詐作出合理而非絕對的保證。

董事會已授權審核委員會持續每年監督本集團的風險管理及內部控制系統，且對該系統的有效性進行年度檢討。該檢討涵蓋各財年所有重要的監控方面，包括財務監控、運營監控及合規監控。

本集團內部控制系統包括一個成熟的組織架構，清晰界定責任及權限。部門的日常運作交由個別部門負責，其須就自身操守及表現負責，並按所獲授的權力範圍經營其部門的業務，以及落實並嚴格奉行本公司不時制訂的策略及政策。各部門亦須定期告知董事會其部門業務的重大發展及落實董事會制訂的政策及策略的情況。所有部門每年進行內部控制評估，以識別可能影響本集團業務運營的潛在風險。透過檢查關鍵的運營及財務流程、監管合規及信息安全以進行自我評估。

本集團並無設立內部審核部門。董事會及審核委員會已檢討是否需要設立內部審核職能並計及本集團的規模及性質，認為委任外部獨立專業人士獨立檢討及持續評估本集團的內部監察系統及風險管理系統更具成本效益。董事會將至少每年一次檢討是否需要設立內部審核職能。

本集團已制定並監督檢舉政策及一套全面的程序，即僱員、客戶、供應商及其他有關方就涉及本公司的任何實際發生或疑似發生的不當行為進行舉報，並以適當及透明的方式對該事項進行有效的調查和處理。

本集團亦制定了一項反貪政策，其中訂立本公司的原則及指引，以推廣及支持反貪法律法規，該政策亦訂立基本行為準則，適用於本公司所有董事及各級僱員、與本公司有業務往來的外部人士，以及以代理或受託身份代表本公司的人士（例如代理、顧問及承包商）。該政策還就所有僱員在處理本公司業務時接受利益和處理利益衝突等事項向所有僱員提供指導。

本公司已根據《證券及期貨條例》及上市規則採納內幕消息政策（「**內幕消息政策**」），以確保處理內幕消息時的保密性，並在切實可行的情況下盡快向公眾刊發相關披露。對於難以保密的信息，本公司及時進行相應的信息披露，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。此外，只有董事及獲委任高級人員可作為本集團的發言人回應有關本集團事務的外部查詢。於本報告期內，本公司獲悉概無違反內幕消息政策所載程序及內部控制的事件。

於2025財年，董事會已檢討本集團內部控制及風險管理制度的有效性，以確保管理層根據協定程序及標準維持及運作一個穩健的制度。因此，本公司認為該制度充分有效。檢討範圍涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制及風險管理職能。本公司管理層積極監察區域經濟、物業管理服務行業趨勢、對於持續關連交易的依賴程度及適用法律法規變化，並評估業務擴張的收支情況及消化能力。本公司已接納並分階段實施獨立顧問所提呈的建議，以進一步提升其內部控制及風險管理的政策、程序及慣例。

核數師酬金

於2025財年，向核數師支付或應付的酬金載列如下：

	2025年 **人民幣** **（百萬元）**	2024年 人民幣 （百萬元）
審計服務	**1.44**	1.40
非審計服務		
—約定中期審閱程序	**0.30**	0.30
—其他非審計服務	**0**	0

公司秘書

為維持良好的企業管治並確保符合上市規則及適用的香港法律，本公司委聘張綺思女士（於2025年3月19日辭任）、徐曉麗女士（於2025年3月19日獲委任）及曾浩賢先生為聯席公司秘書，主要負責本公司的公司秘書事宜。

於本報告期內，本公司獲悉其聯席公司秘書已遵守於上市規則第3.29條所載關於公司秘書須接受15個小時相關專業培訓的要求。

與股東的溝通及投資者關係

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。董事會主席及各董事會委員會主席出席股東週年大會解答股東提問。核數師亦出席股東週年大會，並解答有關進行審計事宜、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。

為促進有效的溝通及建立本公司與股東的相互關係及溝通渠道，本公司採納股東通訊政策，並設有網站(http://songduwuye.com)，該網站會刊登本公司公告、年度報告及中期報告及有關本公司業務營運及發展的最新資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾人士讀取。本公司亦設立電子郵箱地址ir9608@songduwuye.com，為股東及投資者提供一個溝通平台。

董事會審閱了本報告期內股東溝通政策的執行與有效性。經審閱後，董事會認為，鑒於本報告期內設有多種溝通渠道，股東溝通政策仍然有效且獲適當執行。

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。

根據上市規則，於股東大會上提呈的所有決議案須投票表決，投票結果將於每屆股東大會後及時於本公司及聯交所網站發佈。

此外，股東有權向董事會作出查詢。所有查詢必須以書面提出，並郵寄至本公司香港主要營業地點或總部及中國主要營業地點。

召開股東特別大會及提呈建議

根據組織章程細則，股東可於本公司股東大會上提呈建議以供考慮。於遞呈要求當日持有本公司附帶權利可於本公司股東大會上投票的繳足股本不少於十分之一的任何一名或多名股東，有權隨時透過向董事會或本公司公司秘書發出書面要求要求本公司召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項；上述會議應於相關要求遞呈後兩個月內舉行。倘董事會於遞呈後21日內未有召開該大會，則遞呈要求人士可自行按相同方式召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開股東大會而合理產生的所有開支應由本公司向遞呈要求人士作出償付。

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。

章程文件

於報告期內，本公司的組織章程大綱及章程細則概無變動。

環境、社會及管治報告

1. 關於本報告

簡介

本報告是本公司第六份環境、社會及管治（「**ESG**」）報告（「**本報告**」），秉承重要性、量化、平衡及一致性的原則，本報告全面闡釋本公司於本報告期內在環境、社會及管治方面的管理方針及工作表現，並討論利益相關方關注的事宜。除另有註明外，本報告呈列的信息為本公司本報告期內的表現。

報告範圍

本報告的範圍集中於本集團的主要業務，包括物業管理服務，非業主增值服務，社區增值服務及其他業務（主要包括酒店業務及長租公寓業務）。本報告範圍乃參考對本集團、其主營業務及主要收入來源而言的ESG重要性確定。除另有規定外，本集團收集ESG關鍵績效指標（「**KPI**」）數據並納入其運營控制機制。隨著本集團數據收集及可持續戰略的進一步發展，本集團將繼續擴大披露範圍。

相較於以前報告期，本報告範圍沒有變化。

報告依據及原則

本報告遵從上市規則附錄C2中的《環境、社會及管治報告指引》（「**ESG報告指引**」）要求進行編製。

本報告依循ESG報告指引，應用以下原則：

重要性： 為識別及評估對利益相關方有影響的重大事宜，我們還通過多項與利益相關方的溝通活動，進行實質性評估調查，以釐定對本集團可持續發展有重大影響的因素。

量化： 量化原則適用於本報告的所有資料。我們為所有績效指標提供明確定義，並清楚註明量度單位。

平衡： 本報告的資料和案例主要來源於本報告期內本集團統計報告、相關文檔及內部溝通文件。

一致性： 我們遵循ESG報告指引進行匯報。若有任何過往報告採用的方法的變更，本集團會於報告相應內容加入批注，以使ESG數據更具有比較意義。

董事會通過評估、優次排列及管理對本集團而言屬重要的ESG相關問題，對環境、社會及管治相關事項進行監督，並監督其目標和指標的進展。

發佈方式

您可以在聯交所(http://www.hkexnews.hk)及本集團的網站(http://www.songduwuye.com/)下載本報告的中英文版本。如您對本集團的ESG表現有任何意見或建議，歡迎發送郵件至ir9608@songduwuye.com。

報告批准

本報告於2026年3月31日獲董事會批准，董事會對本報告的內容負全部責任。

2. 可持續發展管理

可持續發展是本集團的目標，也是貫穿本集團各業務板塊工作的戰略方針。本集團致力於在業務運作中保持高度可持續發展，推動公司治理、環境保護、勞工權益、社區發展等範疇的可持續發展計劃。

2.1 董事會報告

董事會非常重視本集團的ESG戰略和ESG相關的內部控制。為了實現在ESG持續發展管理，董事會全面負責本集團的可持續發展工作並且負責本集團ESG戰略、措施及指導方針的總體方向。董事會通過評估、優次排列及管理對本集團而言屬重要的ESG相關問題，對ESG相關事項及其目標和指標的實施進展進行監督。

審核委員會作為本公司的監管及管理層，負責每年監管及檢討本集團的ESG事宜，監督並監管ESG目標的制定以及關鍵績效指標的達成情況、監察並監管本公司與利益相關方的溝通情況、根據上市規則審閱ESG報告，並向董事會作出推薦意見。

2.2 ESG管理架構

作為本集團ESG事宜的最高管治主體，董事會負責批准本集團ESG管理準則、戰略及年度目標。董事會每年審閱並批准本報告內容。

本集團已設立ESG工作小組（「**ESG工作小組**」），其主要由職能部門的核心僱員組成。ESG工作小組由董事會授權並負責評估及決定本集團的ESG風險管理及內部控制是否有效，協調和督促職能部門執行ESG政策，監督ESG工作。就利益相關方的溝通，ESG工作小組協助董事會收集並反饋利益相關方有關ESG事項的意見。本報告由ESG工作小組準備。

本集團將完善ESG管理架構以滿足利益相關方的需求，並於本集團日常管理中應用ESG管治。

2.3 利益相關方溝通

本集團ESG利益相關方主要包括投資者、客戶、員工、政府、供應商及社區。加強利益溝通是本集團履行利益相關方有關責任的內在要求，是本集團建設成為具有廣泛社會影響力的企業的重要途徑，也是本集團優化服務體系的關鍵舉措。

利益相關方	需求與期望	溝通與參與機制	企業回應
投資者	• 本公司市值與盈利水準提高 • 本公司環境和社會責任表現不斷提升 • 執行有效的風險控制	股東大會、信息披露、公司網站	• 發佈業績公告及財務報告 • 定期披露經營及投資資訊，努力提升業績、創造利潤 • 提升公司管治及風險管理水準，召開股東大會，加強投資者關係管理，持續提升環境和社會責任管理

利益相關方	需求與期望	溝通與參與機制	企業回應
客戶	• 優秀的產品和服務品質 • 保障合法權益 • 滿足客戶需求 • 處理客戶投訴	簽訂合同及協議，客戶滿意度調查及客服熱線	• 客戶滿意度調查 • 客戶關係管理 • 客戶回訪及溝通 • 全國400服務熱線 • 社區文化活動
員工	• 保障員工薪酬福利 • 關愛員工安全和健康 • 提供公平晉升和發展機會 • 完善溝通機制	勞動合同和員工滿意度調查	• 嚴格遵守勞動合同條款，完善薪酬和福利待遇體系 • 提供安全和健康的工作環境 • 打通競聘發展通道，組織開展員工培訓 • 提供平等的溝通渠道，落實懇談溝通機制
政府	• 遵紀守法、合規經營，貫徹國家政策 • 參與公共管治	參與政府相關會議	• 合法合規經營 • 稅收返還 • 政策執行情況報告
供應商	• 誠信、公平、公正合作，互利共贏，促進行業發展 • 依法履行合同 • 恪守商業道德	簽訂合同及協議、定期展開招投標及供應商會議	• 秉承公開透明的商業原則，積極履行合同及協議 • 實施公開透明的採購模式 • 打造責任供應鏈

利益相關方	需求與期望	溝通與參與機制	企業回應
社區	• 支持公益事業 • 堅持綠色運營 • 促進社區、社會經濟發展	舉辦公益活動	• 廣泛開展並投身公益事業 • 支持和參與保護生態環境 • 參與扶貧助學活動

3. 實質性議題識別

為了評估利益相關方對本集團環境、社會及管治相關議題的關注程度及期望，本集團通過以下步驟對ESG議題進行重要性評估：

1) ESG議題識別

基於本集團業務特點，結合國家政策以及ESG報告指引的披露要求，識別出涵蓋環境、僱傭、產品服務、社區、公司治理等方面的21項ESG重要性議題。

2) 利益相關方調研

通過問卷調研的形式收集本集團各利益相關方對議題重要性的意見和建議，進一步識別出本集團的重要ESG議題。

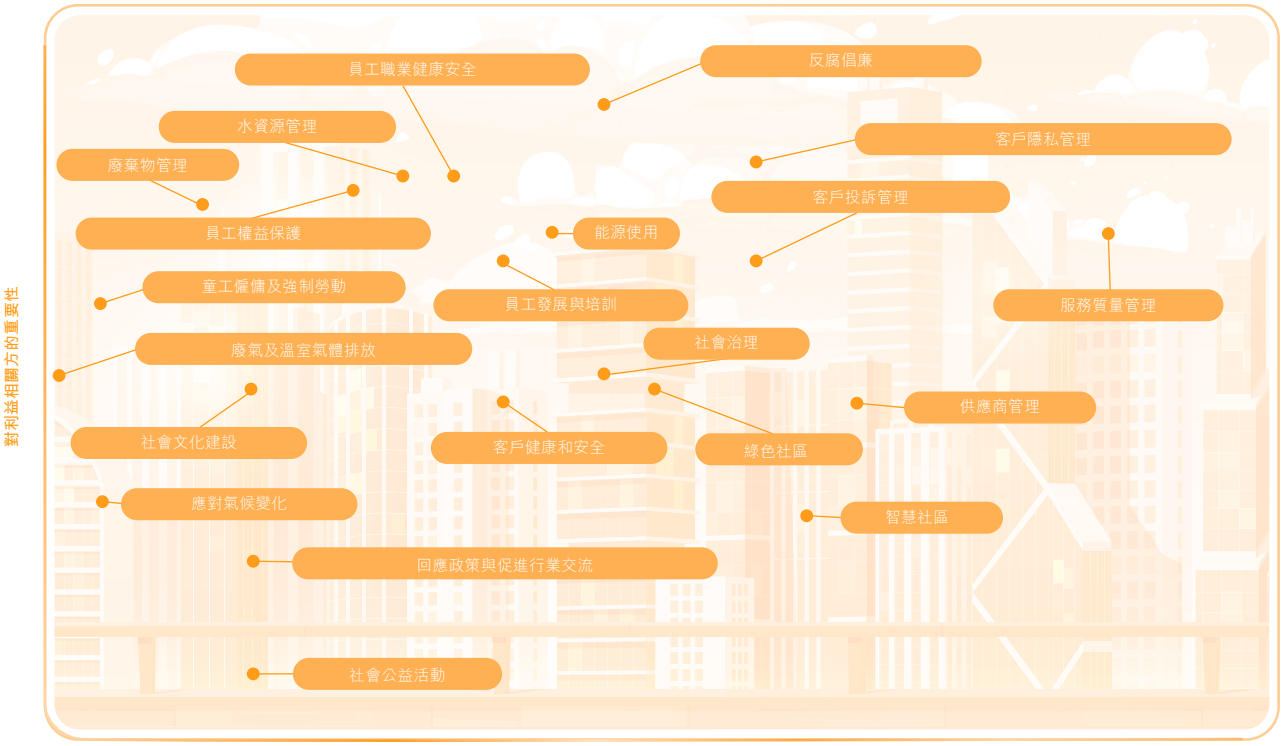
3) 管理層評估

通過分析本集團年度業務重點，向管理層徵求意見和建議，評估議題對本公司的重要性。

4) 確認ESG議題重要性排序

根據議題「對企業的重要性」和「對利益相關方的重要性」兩個維度，確定21項ESG議題的重要性排序，並以以下矩陣圖展示。該評估結果作為ESG報告披露重點及未來本集團指定ESG工作戰略規劃的重要依據。

於本報告期內，本集團ESG議題重要性判定結果如下：



4. 節能環保，綠色發展

本集團深入貫徹綠色發展理念，秉持對社會負責的態度，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國大氣污染防治法》、《中華人民共和國水污染防治法》、《中華人民共和國固體廢棄物污染環境防治法》等相關法律法規，關注自身經營活動對環境造成的影響。在日常運營過程中，我們對垃圾分類、回收循環及節能環保等相關方面進行宣傳，不斷強調環境保護的重要性，提高本集團的環境保護意識。

4.1 控制排放，合規處置

空氣污染物排放

本集團的空氣污染物排放，主要產生於日常經營過程中車輛的燃料消耗。於本報告期內，本集團排放物種類及排放數據如下：

空氣排放物	單位	2025年
氮氧化物(NOx)	g	**2,628.8**
硫氧化物(SOx)	g	**57.2**
顆粒物(PM)	g	**98.6**

溫室氣體排放

於本報告期內，本集團不涉及天然氣、商用車輛燃油的消耗。本集團的直接溫室氣體排放（範圍一）主要產生自車輛運營過程中的各種燃料消耗，而間接溫室氣體排放（範圍二）則主要來自辦公室及其他工作場所的電力使用。

本集團於本報告期內的溫室氣體排放總量和排放密度見下表：

溫室氣體排放	單位	2025年
直接溫室氣體排放（範圍一）	公噸二氧化碳當量	**8.7**
間接溫室氣體排放（範圍二）	公噸二氧化碳當量	**861.1**
總溫室氣體排放	公噸二氧化碳當量	**869.8**
溫室氣體排放密度	公噸二氧化碳當量／百萬人民幣收入	**3.76**

* 本集團尚未應用內部碳定價評估其溫室氣體排放成本及進行決策。

電力消耗為本集團主要間接溫室氣體排放來源。為有效減少及管理能耗，我們鼓勵僱員不使用辦公設備時關閉設備、天氣晴朗時使用自然採光及溫度適宜時不開空調，從而減少耗電。

於本報告期內，本集團在排放物方面沒有對本集團有重大影響的違規事項。

廢棄物管理

本集團遵守環保規定，積極回應國家、地方政府垃圾分類政策，宣導垃圾分類回收循環。

在服務過程中，我們主要將廢棄物分為四類投放，其中：廚餘垃圾桶（綠色）、可回收垃圾桶（藍色）、有毒有害垃圾桶（紅色）、其他垃圾桶（灰色）或按地方要求（黃色）。各類垃圾桶身貼有對應分類的指引圖片，提醒住戶對垃圾進行正確分類投放，分類後的垃圾由專業清運公司定期清運。

日常產生的辦公垃圾，即在生產經營（包括生活）過程中所產生的無法再利用的廢棄物，我們將其分為危險垃圾、可回收垃圾、不可回收垃圾三類。

a. 危險垃圾：易燃、易爆、輻射及對環境、人身安全存有各種危害的廢棄物。

b. 可回收垃圾：對本集團以外的其他團體及個人仍有再利用價值的廢棄物。

c. 不可回收垃圾：對任何團體及個人均無再利用價值的廢棄物。

對於本集團辦公產生的有毒有害的固體廢棄物，即列入國家《危險廢物名錄》或根據國家規定的危險廢物鑒別標準和鑒別方法認定的具有危險性的廢物，如：廢電池、廢石棉、廢日光燈管、溶劑桶、罐、瓶等，我們要求員工將其投擲至有害垃圾桶內。本集團經營過程中產生的有毒有害廢棄物為少量的廢硒鼓和墨盒，由具備資質的回收商回收，對環境影響小。因此，本集團並無於本報告中披露所產生的的有害廢棄物總量。對於可回收廢棄物，根據數量定期由廢棄物處理商處理。同時，我們提倡紙張雙面列印，節約使用。對於不可回收的廢棄物，根據數量放至其他垃圾桶內或委託清運公司清運。

為實現辦公垃圾減量化，我們在辦公區域、茶水間、佈告欄等顯著位置進行宣傳，從而增強員工垃圾分類意識；設置垃圾分類輔導員、建立「桶長制」，確定職責到個人，旨在對員工進行垃圾分類指導，促進員工之間相互監督、相互督促。

由於業務特性，本集團營運產生的無害廢棄物與客戶／業主產生的無害廢棄物統一由當地市政部門進行收集處理，本集團無法單獨計量本集團營運產生的無害廢棄物排放量，故所產生無害廢棄物總量在本報告中不作披露。

廢水管理

本集團主要服務於住宅項目，商品房在設計之初，排放物須經過政府部門環評意見，排水管道不能雨、污混合排放，均需獨立管道單獨排放，取得城鎮污水排入排水管網許可證書。排污許可證書到期後，及時更新排污許可證書。

城镇污水排入排水管网许可证

杭州宋都物业经营管理有限公司（宋都时间国际）

根据《城镇排水与污水处理条例》（中华人民共和国国务院令第641号）以及《城镇污水排入排水管网许可管理办法》（2015年1月22日住房和城乡建设部令第21号发布，根据2022年12月1日住房和城乡建设部令第56号修正）的规定，经审查，准予在许可范围内（详见副本）向城镇排水设施排放污水。

特发此证。

有效期：自 2024 年 11月 14日

至 2029 年 11月 13日

许可证编号：浙杭综执上排字第 V00334 号

发证单位

2024 年 11 月 14 日

中华人民共和国住房和城乡建设部监制 浙江省住房和城乡建设厅印制

5. 資源節約，低碳運營

本集團努力踐行綠色發展理念，嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》等相關法律法規，於2008年建立了品質、環境及職業健康管理體系，並根據環境因素及外部要求不斷更新升級管理體系。我們始終保持體系運行合規化、管理體系最新化、合規義務及法律法規要求常態化。不斷強調引領作用，以業主關注為焦點，建立三級管理管控文件，設立組織架構，明確相應部門工作職責及界限，要求各部門、分子公司和區域，始終以服務品質為本，開展家居服務。一切以業主關注為出發點，切實解決業主問題。

本集團積極回應國家節能減排政策，設定能源利用效率目標，從源頭降低能耗。房產建設單位根據住建部相關要求，對商品房建築主體採用節能保溫材料進行圈圍設計，利用太陽能或空氣源熱泵進行水資源加熱，滿足業主日常所需。於在管項目立項之初，我們對相應能耗設計提出合理化建議，如：照明分區設計、採用LED光源等，從源頭上達到降低能耗的目的。

於本報告期內，本集團能源總消耗（主要用於向業主提供公共服務）概況如下：

	單位	2025年
液化石油氣	公噸	**2.9**
外購電力	兆瓦時	**1,482.1**

本集團消耗的水資源主要來源於市政管道，不涉及取水問題。於本報告期內，本集團用水總消耗（主要用於提供公共服務）概況如下：

	單位	2025年
用水消耗	立方米	**51,371.9**
	立方米／百萬人民幣收入	**221.8**

在服務過程中，我們注重對水資源的節約及高效利用。我們在主要取水位置進行節約用水的宣傳，如在公共衛生間張貼節約用水標識等。馬桶、便門開關採用按壓式放水開關或感應式開關，從而達到節約水資源的目的。

於本報告期內，本集團的總用紙消耗（主要來源於中國辦公室營運）如下：

	單位	2025年
用紙消耗	千克	**1,644**

此外，我們就空調及辦公消耗提出節能減排規定，並設立相關管理制度，進一步加強僱員環保意識並打造良好綠色辦公環境。

- 常態化節能辦公措施
  - ✓ 規定空調開啟溫度，降低無效能源消耗
  - ✓ 提倡無紙化辦公，使用再生紙列印複印
  - ✓ 辦公區節能燈改換
- 規範化綠色辦公管理
  - ✓ 辦公經營場所定期巡檢核查
  - ✓ 制定獎懲機制，對違反規定的行為進行適當處罰（公開通報批評等）
  - ✓ 針對綠色辦公具體事項制定書面宣導

本報告期內本集團在排放物方面沒有對本集團有重大影響的違規事項。

未來，我們將做到：

- ✓ 持續關注國家住建部及地方主管部門發佈的最新涉及《中華人民共和國節約能源法》、《中華人民共和國環境保護法》等相關要求及動態；及
- ✓ 加大綠色環保、節約能源的宣傳力度，積極營造綠色節能的環保氛圍，宣導「減廢節能」的工作及生活環境。

由於業務特性，本集團營運不涉及包裝材料的使用，故製成品所用包裝材料的總量不適用。

5.1 氣候變化，積極應對

氣候是當今社會普遍關注的全球性問題。本集團積極識別氣候變化帶來的潛在風險，密切關注國家對氣候變化相關政策的頒佈及動態發展趨勢，按照管治、策略、風險管理及指標與目標的劃分，闡述我們在應對氣候變化方面已做的努力和方向。

管治

本集團設立ESG報告工作小組，負責協助董事會監督、檢討、處理包括應對氣候變化在內的可持續發展相關議題，並對本集團應對氣候變化的年度表現、目標實現進度進行檢討，確保氣候相關風險管理工作推進的有效性。

策略

面對氣候變化會產生洪水、極端天氣或氣溫上升等實體風險，亦可能帶來由政策、監管、市場、等變化而引起的轉型風險等。本集團參考TCFD建議的風險類別，從自身業務類型及運營出發，結合國家政策、行業趨勢及利益相關方關注等角度進行風險識別分析，並研究相關應對策略，以減少氣候變化對集團業務、財務的不利影響。

風險類別		風險描述	應對措施
實體風險	急性風險	氣候變化導致的急性風險氣候事件如洪水、暴雪、颱風等，也極易引發生產設備損壞和員工安全事故，增加不利因素。	制定自然災害應急預案，對雷暴雨、颱風等極端天氣的防範工作作出明確安排，按照《應急準備和響應控制程序》啟動相應處理常式，將任何潛在損失降低至最小範圍。並定期檢查和維護物業設施，提升設施的防災抗災能力。
	慢性風險	較為長期的氣候模式轉變，例如氣溫與降雨量的逐漸變化，海平面上升等。	

風險類別		風險描述	應對措施
轉型風險	政策和法律	新政策和法規的陸續出臺可能增加合規成本和法律責任。	密切關注政策動態及法規變化，及時瞭解和掌握相關法規政策的變化。提前規劃和布局，逐步滿足法規政策需求，避免違規風險。
	技術	在引入新技術或設備來適應氣候變化時，可能會面臨技術不成熟、設備故障或維護成本過高等問題。	逐步引入新技術，通過試點項目評估效果和可行性，以降低大規模應用風險。與技術供應商建立長期合作，確保技術服務能夠適應不斷變化的技術環境和市場需求。
	市場	隨著政策導向、市場趨勢與低碳環保意識的持續增強，市場或將轉向更加綠色低碳的產品與服務模式。	考慮更多融入環保、低碳和綠色的管理策略，全面升級低碳管理，加強與消費者溝通並宣傳低碳環保屬性。
	聲譽	隨著各方對氣候變化應對工作關注度的日益提升，若本集團未能達到利益相關方的預期，可能會對集團聲譽造成不利影響。	持續關注利益相關方期望的動態變化，積極響應並主動推進氣候變化相關活動。

機遇類別		機遇描述	應對策略
機遇	技術	智慧科技的應用，為企業綠色運營和降本增效提供創新解決方案。	規劃推出具有環保屬性的產品與服務，推行項目智慧化運營。
	資源效率	通過開展節能減排、水資源管理和廢棄物管理相關的各項綠色運營措施，可減少本集團運營成本。	採用更高效的運輸方式，對資源回收再利用，對本集團目前運營設施進行調試和升級，搭建和使用數字化能耗監督和管理平台。

於報告期內，相關氣候風險並未對本公司的財務狀況、財務表現及現金流量產生重大影響，且本公司預期該等氣候風險亦不會於短期、中期或長期內影響本公司的財務狀況、財務表現及現金流量。鑒於本集團服務的性質，其服務及資產並不會特別易受氣候相關的實體及轉型風險與機遇所影響。因此，本報告並未披露本集團服務及資產受該等氣候相關實體及轉型風險與機遇的影響程度，亦未披露用於應對氣候相關風險與機遇的資本開支、融資或投資金額。

風險管理

本集團致力於在運營過程中有效地管理和應對氣候變化風險，在管理過程中對包括極端天氣等實體風險制定相應突發事件應對程序彙編。當極端天氣即將來臨時，本集團品質管理部門指定人員通過關注國家、地方氣象部門以及政府發佈的預警、信息和當地主流媒體的報導，對外向業主發佈提示及注意事項，對內主動對公共設施、設備進行安全排查，採取加固、保溫、降溫等相對應措施做好應急準備。另外，根據極端天氣的實際情況，按照《應急準備和響應控制程序》啟動相應處理常式，將任何潛在損失降低至最小範圍。

本集團通過以下流程開展由氣候變化引起的自然災害應對工作：

- 常規防控

  吸取往年氣候變化經驗，定期進行物資盤點和設施安全排查，在重點地區和關鍵節點提前進行物資採購和防滑、防凍、保溫等應急措施準備；

- 專人預警

  行政條線專人關注氣候變化預警，第一時間向業主發佈提示及注意事項；

- 統一部署

  自然災害即將來臨時，區域公司統一部署，發放應急管理通知，各項目根據《應急準備和回應控制程式》按實際情況有序開展風險應對工作，並及時向公司回饋匯報有關情況。

指標與目標

面對全球氣候變化這一挑戰，本集團立足自身發展規劃，遵循《溫室氣體核算體系：企業核算與報告標準》等標準，系統地收集、計算和分析碳排放及能源消耗數據，以確保指標的一致性和可比性。本集團在回顧企業去年的碳排放和能源消耗表現後，嘗試規劃和制定未來減排目標，並將相關目標逐級分解至各管理層級及項目，以定期評估完成情況。我們始終秉持著公開、透明與負責的態度，積極主動地披露碳排放指標。

本集團氣候變化相關目標如下：

至2026年，溫室氣體排放量（範圍一、二）整體可控，總溫室氣體排放密度較2025年度減少10%左右，能源消耗量逐年降低。

6. 招賢納士，共同成長

本集團嚴格按照《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國社會保險法》等國家相關法律法規，逐步完善本集團的人力資源體系和管理制度，全面保障員工合法權益，按時足額發放員工薪酬，及時繳納社會保險和住房公積金等。

6.1 平等僱傭，權益保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》、《中華人民共和國未成年人保護法》和《禁止使用童工規定》等相關法律法規，在員工僱傭方面建立了相關管理制度，如：《員工關係管理制度》、《員工異動管理制度》和《人才推薦管理辦法》等。我們在招聘過程中拒絕聘用未滿18周歲的未成年人，並遵守嚴格的審查程序，確保招聘過程合法合規。

於本報告期內，本集團共有員工402人，均為全職員工，並無聘用兼職員工，其中男性員工195人，女性員工207人。同時，全職員工包含殘疾人2人，包含少數民族12人。於本報告期，本集團實習人數2人，留用人數為2人。本集團男性員工流失率27.6%，女性員工流失率35.6%。30歲以下、30至50歲及50歲以上僱員的流失率分別為11.5%、25.8%及5.2%。

員工組成如下表所示：

		2025年
性別（人）	男性	195
	女性	207
僱員的年齡分佈（人）	30歲以下	62
	30-50歲	271
	50歲以上	69
僱員的層級分佈（人）	高級管理層	17
	中級管理層	85
	初級管理層	71
	基層員工	229
僱員的崗位類別分佈（人）	維修	78
	客服	147
	清潔和綠化	0
	保安服務	0
	其他	177
員工工齡分佈（人）	1年以內	105
	1-3年	122
	3-5年	79
	5-10年	82
	10年以上	14
員工地區分佈（人）	浙江	88
	安徽	58
	江蘇	21
	其他地區	235
流失率(%)	男性	27.6
	女性	35.6
	浙江	30.7
	安徽	29.7
	江蘇	35.8
	其他地區	32.3
	30歲以下	11.5
	30至50歲	25.8
	50歲以上	5.2

6.2 薪酬機制

本集團遵照相關法律法規，遵循「一個前提」、「兩個公平」和「三項匹配」等基本原則，對員工的薪金、獎金、福利等薪酬均訂立了明確的標準，每月向僱員發放工資，按照彼等績效考核情況，按季度／年度發放績效獎金。同時，為激勵和吸引優秀人才，使集團與外部人才市場接軌，提高集團對關鍵人才的吸引力，增強集團在人才市場上的競爭力，我們在崗位薪酬職級表之外設立薪酬特區，使工資政策重點向對本集團有較大貢獻、市場上稀缺的人力資源傾斜。

本集團堅持以人為本，為員工提供有效的關懷和保障。我們努力保障員工的薪酬待遇、工作時數、平等機會、多元化及反歧視，堅持同工同酬、男女平等，嚴禁僱用童工，杜絕強迫僱員勞動，並確保不同國籍、種族、性別、宗教信仰和文化背景的員工享有平等的就業機會和勞動保障。在假期和工時數方面，本集團遵守中國國家法律法規，遇到員工加班的情況我們會以加班費或調休假的形式進行補償。

6.3 晉升渠道

本集團依據《員工異動管理制度》等相關條例執行，員工晉升需符合以下條件：

- 具有良好的職業道德、責任感和奉獻精神，並有很強的成功慾望；
- 具有很強的學習能力與解決問題的能力；
- 具有良好的團隊合作精神，並對他人有影響力；及
- 個人工作能力優秀，在工作中取得優異成績。

於本報告期內，2名員工通過內部晉升晉升為中級管理人員。

未來，本集團將：

- 持續完善人才池管理，進行人才池儲備和開發使用。
- 述職評審常態化。按季度對晉升、轉正人員及時組織三方（人力、上級、業務）安排述職評審，對不合格人員及時進行調整崗位。

本集團亦將通過360全維度測評等機制進行述職評審常態化。按季度對晉升、轉正人員及時安排三方（人力、上級、業務）述職評審，對不合格人員及時進行崗位調整。

6.4 反童工和強制勞動

本集團根據《中華人民共和國未成年人保護法》、《禁止使用童工規定》等中國法律法規，明確在招聘過程中拒絕聘用未滿18周歲的未成年人，並在招聘過程中遵守嚴格的審查程序，包括：核實聘用者身份證件及相關有效證明信息、對聘用者進行背景調查等程序，從而避免信息誤用、錯用。本報告期內，本集團未發生僱用童工等違法違規情況。

若發生童工或強制勞工，我們將立即停止其工作，隨後實施補救措施，並進行調查以識別漏洞，防止有關事件再次發生。

本報告期內，本集團未發生因違法違規引起的勞動糾紛，未發生僱用童工或強制勞工等現象。

7. 發展與培訓

7.1 培訓發展，育人成長

本報告期內，本集團對《培訓管理制度》逐步進行完善，延伸出新員工入職帶教、講師團隊搭建、課程庫搭建、現有員工在職培訓等計劃，對培訓發展進行持續開發，滿足培訓多樣化、層次化的需求，滿足員工自身發展的需要，形成具有本集團特色的培訓體系架構與人員職業發展規劃。

培訓指標		2025年數據
按性別劃分的受訓僱員百分比(%)	男性員工受訓總數（人）	195
	女性員工受訓總數（人）	207
	男性員工受訓百分比(%)	100%
	女性員工受訓百分比(%)	100%
按職能劃分的受訓僱員百分比(%)	高級管理層員工受訓總人數（人）	17
	初、中級管理層員工受訓總人數（人）	156
	基層員工受訓總人數（人）	229
	高級管理層員工受訓百分比(%)	100%
	初、中級管理層員工受訓百分比(%)	100%
	基層員工受訓百分比(%)	100%
僱員人均受訓時長	男性員工人均受訓時長（小時）	40.2
	女性員工人均受訓時長（小時）	40.2
	高級管理層員工人均受訓時長（小時）	22.7
	初、中級管理層員工人均受訓時長（小時）	41.0
	基層員工人均受訓時長（小時）	41.0

於本報告期內，我們亦開展了：

7.2 新員工課程

為幫助新員工了解及熟悉本集團的發展歷史、企業文化及常規制度，加強彼等對本集團的歸屬感及認可並更好的實施指導，我們已為新員工舉辦課程。通過參加此課程，新員工可快速了解彼此，並融入企業環境；

7.3 企業文化培訓

為幫助新員工了解及熟悉本集團的發展歷史、企業文化及常規制度，加強彼等對本集團的歸屬感及認可並更好的實施指導，我們已為新員工舉辦課程。新老員工們通過現場聆聽，重溫了本集團發展史，並對企業使命、發展願景、價值觀等核心文化理念有了更加清晰的認識。

未來，我們的培訓計劃與目標如下：

- 為系統構建與公司戰略相匹配的培訓體系，全面提升組織能力與員工專業素養，促進新老融合與文化浸潤，2026年度將以「賦能組織、激活個體」為核心思路，全面開展培訓與企業文化活動。本年度將圍繞企業文化建設，於四個季度分別推出春季毅行、夏日送清涼、秋季運動會、企業文化認知競賽等系列主題活動，推動各級組織與員工在實踐中深入理解並踐行企業文化。

- 在業務賦能方面，聚焦關鍵挑戰與組織需求，系統推進新員工動力營、關鍵崗位提升營、項目經理特訓營及「項目傳幫帶」等專項培訓，並採用「走出去、請進來」相結合的方式，持續提升核心團隊的實戰能力與業務水平。同時，著力激活學習資源與組織氛圍，重點打造「雲課堂－講師－課程庫」一體化資源平台，並通過建立學習督導機制、講師成長閉環和課程認證體系，持續優化學習生態，積極營造「比學趕超」的進取氛圍。

8. 健康安全，貼心守護

8.1 提供安全工作環境

本集團高度重視員工在工作場所的健康與安全。本集團已就職業健康與安全管理獲得國際質量管理體系認證。我們遵守《中華人民共和國民法典》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國職業病防治法》等相關法律法規，在員工健康與安全方面制定了全面的管理體系及相關制度，主要包括：職業安全教育、入職體檢、每年健康體檢、安全事故應急管理等。同時，我們在夏季向員工發放高溫補貼，以示高溫工作慰問。我們亦發放防暑飲料、綠豆湯等消暑飲品給一線員工。我們在冬季為員工統一配備棉大衣、棉手套及暖風機。

根據本集團工作性質，員工在日常工作中均不同程度的涉及到職業安全相關知識，我們在預防員工工傷方面也制定了相關制度。我們通過員工安全教育、工程員工工作流程規範培訓等方式提升員工職業安全素養，同時也對員工持證上崗進行了嚴格要求，詳情如下：

- 維修保養單位需具有營業執照、資格等級證書；
- 施工維修工作人員須持證上崗；
- 工作現場需配專職負責人；
- 維修服務方案操作人員需具有高空作業證，高空作業佩戴安全帽、安全帶；
- 明火作業需有專人看火；
- 電焊作業持證上崗；
- 電梯維保人員持證上崗；
- 服務品質標準符合法規或行業標準；
- 對員工進行崗前安全教育，定期組織員工進行安全培訓；及
- 不定期進行安全檢查。

於本報告期內，本集團未發生提供安全工作環境及保障僱員避免職業病危害的相關違規事件。

截至2023年及2024年12月31日止年度以及本報告期內，本集團並無收到因工死亡報告。於本報告期內，損失119天因工受傷的工作日數。

為提升員工幸福感，本集團積極組織員工參與地方工會組織的文化、體育活動，並定期在企業內部開展企業文化活動，本報告期內開展了覆蓋各項節日的暖心活動，包括端午節、中秋節傳統手工製作活動、婦女節關愛活動等，以實際行動關愛員工身心健康。

9. 智慧管理，竭誠服務

9.1 提升服務品質

本集團本著以人為本、服務至上的原則，形成物業服務品質管理標準化文件，包括《保潔服務管理標準》、《綠化服務管理標準》、《客服服務管理標準》、《安保服務管理》等管理標準。通過標準化文件，強化服務特色，加強品質管控。

在服務質量管理方面，本集團每季度對服務品質進行品質檢查，並要求在已接受的規定整改期限內對問題進行整改。同時，通過獨立第三方機構對在管項目進行明察暗訪，並出具相應調查報告，我們會針對性地解決服務品質問題，保障服務品質的穩定輸出。我們要求項目使用園區科技移動系統對日常巡視、客服接待、園區巡邏、報事報修工作等進行記錄。我們還會通過400服務熱線監督服務品質，對業主反應的問題進行及時的處理及回訪，不定期抽查項目工作人員服務態度並指出不足，舉一反三來糾正預防。我們通過預防為主、監管為輔、平時指導、把控節點等措施來改善服務品質。

未來，本集團將通過以下方面提升我們的服務品質：

- 建立客戶服務群、定期開展客戶拜訪活動、開展親情化服務；
- 固定、固化服務基本動作，進行服務產品升級換代，提供功能表式服務；及
- 拓寬與客戶的溝通渠道，除400客戶熱線外，大力推廣宋服務微信公眾號，打通線上線下溝通平台。

在知識產權保護方面，本集團注重維護相關知識產權單位的利益，我們主要涉及辦公軟件知識產權保護，我們通過正規途徑採購辦公軟件用於日常辦公，嚴格遵照相關法律法規進行合規使用。

在保護業主隱私方面，本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國網絡安全法》等相關法律法規，我們建立了《信息管理制度》，並在制度中明確規定了業主的隱私要求及保留追究個人違法行為的法律權力，業主檔案為單獨建檔，設有專門的檔案室，由指定人員專職負責，任何需要查閱業主資料的人員進入檔案室必須進行登記。載有客戶檔案信息的電腦需設置密碼，並由使用人專項保管。本集團實行問責機制，拷貝、複印、借閱業主信息均要求上報經理室，經核准批覆方能實施。業主信息變更由主要負責人發起流程，逐級審批至經理室，由專人進行變更，在管項目一線員工無私自變更權力。

未來，我們將在遵守國家法律的基礎上，在客服前台接待區域加裝監控攝像頭，監督監管工作人員的操作規範性，最大限度的保障客戶電子信息的安全。同時，監控紙質檔案存放區域，核對相應記錄，對進出人員進行有效監督。

於本報告期內，本集團無重大影響的有關產品和服務的責任違規事件。

9.2 提高客戶滿意度

為符合市場預期，保障本集團品質輸出的一致性，本集團已獲得ISO9001國際質量管理體系認證證書。我們在整體經營生產過程中嚴格按照體系要求進行規範管理，每年對體系進行適用性、合規性評估，接受體系認證專業機構的審核與再認證活動，雙方通過簽署合同來進行相互約束。同時，我們以業主的需求為出發點，不斷改進、提升服務品質，以期達到適應市場需求之目的。

本集團設有400-0050033全國服務熱線，並配有專職人員負責接待客戶的來電訴求。我們要求工作人員對客戶訴求進行有效記錄，對涉事組織、人員要求半小時內予以溝通回覆，處理結果回饋至400熱線，並進行專項回訪，業主對處理事務滿意則閉單，不滿意則進行回訪，直至客戶滿意為止。超出訴求合理範圍的則需按層級上報至聯合會簽後閉單。故意拖延或回避的相關組織及個人、超出時間規定要求、且無任何正當理由的則按組織績效進行處罰。於本報告期內，我們收到65起投訴。本報告期內的投訴閉單率達100%。我們亦會持續跟進未處理的事宜，以確保業主對訴求的大部分處理感到滿意。

為獲取客戶針對本集團工作的意見和回饋，我們採取內部抽樣式調研以及外部第三方聯合調研的模式，進行客戶滿意度調研，以在未來通過持續改進服務進一步提高客戶滿意度。

基於客戶滿意度調研情況和回饋，我們重點從以下幾方面回應客戶訴求，增強客戶滿意度：

- 定期展開業主拜訪或業主座談會，增進雙向溝通，傾聽業主心聲，幫助業主解決問題；
- 進一步加強和拓展社區文化活動，豐富業主生活；及
- 優化項目一線管理，切實保障客戶權益，通過科技手段落實隱私保護和安全防範措施。

客戶安全保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國消費者權益保護法》、《中華人民共和國網絡安全法》等相關法律法規，在工作中深入了解客戶實際需求，通過制定科學的管理標準，保障客戶在信息安全、人身安全等各方面的權益。

- 業主檔案為單獨建檔，設有專門的檔案室，由指定人員專職負責，任何需要查閱業主資料的人員進入檔案室必須進行登記；
- 載有客戶檔案資料的電腦需通過密碼訪問，且由使用人專項保管；及
- 實行問責機制，拷貝、借閱業主資料均要求上報經理室，經核准批覆方能實施。業主資料變更由主要負責人發起流程，逐級審批至經理室，由專人進行變更，在管項目一線員工無私自變更權力。

在社區安防方面，目前我們採取技術防範與安全防範相結合的方式，保障業主安全。技術防範主要由周界報警系統、園區內部監控系統、住宅門禁系統、園區道閘系統、消防系統、人臉識別系統等系統組成，根據系統組態安排相應人員，如門崗、巡邏崗、消監控崗、車輛崗進行補充。通過人臉識別、人員及車輛進出的登記與核實，彌補硬體設施的不足，達到社區安全最大化。本集團通過使用園區智慧軟件監督人員執勤情況，每週對在管項目進行任務執行情況審核。我們還在關鍵崗位安裝反監控設施，不定期抽查，發現問題並及時處理。對情節嚴重的相關責任人，按照獎懲管理制度進行處罰。我們每月對各崗位員工進行考核，針對性地解決問題。

在客戶健康保障方面，本集團嚴格執行《環境衛生工作管理標準》等制度，做好垃圾分類清運、河道保潔、綠化帶養護、疾病防控等工作，為業主提供清潔衛生的生活環境，營造健康生活。

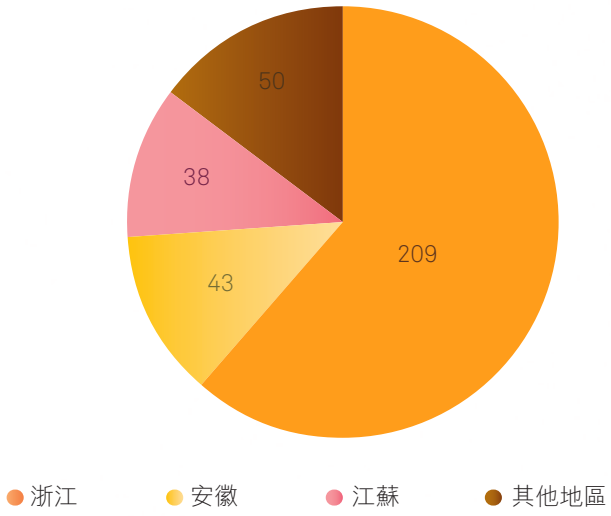
由於本集團的業務性質並不涉及產品生產，故於本報告期內並無因安全健康原因召回任何產品。

10. 供應鏈管理

本集團通過不斷完善供應鏈管理體系，與不同類型的供應商緊密合作，對物資採購、服務外包的供應方選擇進行嚴格把控，致力於建立一個高效的供應體系。我們的供應商主要包括以下類型之服務供應商及分包商：保潔、秩序、綠化／園藝、建築／裝修環境、消防、設備維修及維護、節能、信息類、金融類、法律類、財務類、傳媒企劃、其他綜合服務類。於本報告期內，本集團根據ISO9001質量管理體系及ISO14001環境管理體系加強對供應商環境及社會因素的評估。

本集團共有供應商340家，按地區劃分的供應商分佈圖如下：

按地區分類供應商數量



10.1 供應商管理流程

依據《宋都服务集团供應商管理辦法》，本集團嚴格執行供應商管理流程中的各項規章要求。

供應商開發

我們依據成本降低、品質改善、交期縮短、新產品開發、新業務及服務外包等需求，收集市場資料，開發潛在供應商。

供應商准入

我們對所有供應商提出規範化的准入要求，具體要求如下：

(1) 具有獨立承擔民事責任的能力；

(2) 註冊經營時間至少一年以上；

(3) 具有良好的商業信譽；

(4) 具有履行合同所需設備、資源、專業技術能力；

(5) 有依法繳納稅收和社會保障資金的良好記錄；

(6) 參與採購活動的前3年內，在經營活動中無重大違法記錄；

(7) 無法律糾紛或在處理案件；及

(8) 經本集團淘汰供應商資質的，2年以內不允許引入；黑名單供應商3年內不允許引入。

供應商評價

本集團對於本報告期內實際發生集中採購或外包的所有供應商均進行年度評價。物資類供應商以品質50%、交期20%、價格15%、配合度15%的權重進行評價；外包類（含物業外包和服務外包）供應商以品質及服務70%、商務30%的權重進行評價，品質得分標準由對應的專業部門制定，並報審計監督中心備案。

依據考核結果，我們將供應商分成滿意、達標、不達標三級，有出現以下情況之一，即可將供應商做退出處理：

- 連續兩年被評定為不達標供應商的；
- 供貨／服務中出現品質問題，整改措施屢次得不到改善，無法滿足要求；
- 發生違約、違反誠信等行為，造成影響惡劣，且行為得不到糾正；
- 供應商在資質能力核實、參與投標或報價、合同履行及後續服務中出現的各種虛假陳述、偽造資料、以次充好、價格欺詐、不守合約、行賄受賄等違背商業道德的行為；及
- 供應商主動要求退出，隨附合理理由。

我們致力於把自己的環保、安全和企業社會責任理念傳遞給供應商，並在與供應商開展合作時予以告知，加強與其在環境、職業健康安全保護方面的合作。我們對主要供應商進行不定期的監督和檢查，監督其環境、健康與安全方面的表現。對不符合要求的供應商，我們將提出整改意見；對整改後不符合要求的供應商，我們將採取減少訂貨、更換供應商等相應措施，從而管理供應鏈在環境和社會方面的風險。

供應商有下列情形之一的，列入誠信黑名單並在集團公告系統予以公告，各級採購實施部門不得選擇此類供應商採購、外包、詢標等，列入黑名單的供應商3年內不允許再次申請入庫：

- 弄虛作假、騙取註冊入庫資格的；
- 串標、圍標或行賄行為的；

- 故意不按圖紙或標書要求施工、提供產品或外包服務，且造成安全事故或帶來嚴重安全隱患，且拒不整改或整改後驗收不合格的；
- 年度履約評價不合格，且拒不整改或整改後驗收不合格的；
- 工程交付2年內出現重大品質缺陷或安全事故的；
- 提供產品、服務過程中，未徵得本集團同意，隨意終止供應、服務，且給我司造成嚴重後果的；及
- 行業內肆意散佈謠言，嚴重影響公司名譽的。

11. 廉潔奉公，忠於職守

本集團嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等中國法律法規，不斷完善反貪污相關管理機制和制度。本集團在與供應商簽訂合同時，會同時簽訂《供應商廉潔協定》。本報告期內，本集團對董事及職工開展反貪污培訓。2025年度述職會議上進行「管理層廉潔宣言」，並設立專門監察審計人員進行審查。此外，本集團設立員工紅線管理標準，其中有關員工職務行為規範內容中對員工侵佔、貪污、受賄等負面行為的處罰內容進行明確。對於實施上述行為的員工予以降薪、降職、撤職或解除勞動合同等處罰。對於知曉下屬員工實施上述行為但不報告的直接責任人或直屬上級，予以口頭警告、記過並通報批評或降薪等處罰。本集團所有子公司及分公司每年均會安排反貪污培訓。培訓後，所有僱員均需通過有關紅線管理標準的測試。同時，本集團設立獨立監察舉報信箱，由專人保管，對舉報人信息嚴格保密，審查過程中嚴格要求相關人員對舉報人信息加密，一旦發現洩密將對相關人員予以行政處罰。本集團設置舉報電話：(0571)86821030-808，郵箱sdwyjubao@songdu.com，並在會議室張貼集團「十大禁令」宣傳單頁進行反腐宣傳。

於本報告期內，本集團未發生貪污訴訟案件及不存在針對本集團或其僱員尚未結案的腐敗行為法律案件。

12. 熱心公益，回饋社會

本集團一直以服務品質為核心，在實現企業快速發展的同時，也始終積極的履行社會責任。我們旨在為業主打造和諧、幸福的園區環境，睦鄰友好的鄰里氛圍，營造有溫度的物業管理模式。

我們積極履行企業公民責任，鼓勵員工投入社會公益活動。作為文化企業，本集團積極參與省市級的各類線上線下研討活動，主動獻計獻策，力求為推動社區文化產業的快速發展作出貢獻，並積極承擔對社區街道的責任。

為高效履行基層社會治理職能，本集團搭建了老舊社區城市服務綜合平台，以老舊社區提供的公共保潔、公共秩序、公共安全、公共綠化、公共維護、公共服務、生態環境、應急保障等十類物業管理服務為立足點，提升標準，拓展綜合運營服務、綜合公共服務和綜合顧問服務，實現服務升級。

於本報告期內，為豐富本集團在管項目的增值服務，本集團開展了各種活動，以滿足業主的要求，提高業主對我們的服務的滿意度。

端午節

又是一年端午至，在這個傳承千年的節日裡，本集團開展了一系列豐富多彩的端午活動，讓業主足不出戶樂享假期，感受傳統節日的溫情與鄰里互動的暖意。

宋粉節

2025「宋粉節」已畫上圓滿又閃亮的句號，這個夏天我們共同用歡笑、汗水與鄰里溫情，譜寫了一曲熱鬧非凡的夏日狂歡交響曲。從歡樂泡泡趴到趣味撈魚，從便民服務到社區大舞台。本集團持續以熱忱之心，營造有溫度、有活力、有歸屬感的社區生活。

前線送清涼

為切實關懷奮戰在一線的服務人員，本集團啟動「紅色聚力 • 清涼同行——致敬城市守護者」高溫慰問活動。本集團管理層赴各項目一線送降溫用品，感謝一線員工的奉獻與努力。

中秋節

當國慶的歡歌遇上中秋的團圓，本集團以「家」為名，精心策劃一系列豐富多彩的社區活動，各項目化身「雙節喜樂場」。落地活動包括DIY月餅、星光劇場晚會、猜燈謎、燈籠DIY、套圈等。

13. 附錄

13.1 根據聯交所發佈ESG報告指引索引

ESG報告指引		報告內容
主要範圍A.環境		
層面A1：排放物		
A1	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法規的資料。	4.1控制排放，合規處置
A1.1	排放物種類及相關排放資料。	4.1控制排放，合規處置
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）。	4.1控制排放，合規處置
A1.4	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）。	4.1控制排放，合規處置
A1.5	描述所訂立的減排目標及為達到這些目標所採取的步驟。	4.1控制排放，合規處置
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。	4.1控制排放，合規處置
層面A2：資源使用		
A2	一般披露 有效使用資源（包括能源、水及其他原材料）的政策。	5.資源節約，低碳運營
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）。	5.資源節約，低碳運營
A2.2	總耗水量及密度（如以每產量單位、每項設施計算）。	5.資源節約，低碳運營
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。	5.資源節約，低碳運營
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。	5.資源節約，低碳運營
A2.5	製成品所用包裝材料的總量（以噸計算）及（如適用）每生產單位佔量。	5.資源節約，低碳運營

ESG報告指引		報告內容
層面A3：環境及天然資源		
A3	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。	4.節能環保，綠色發展
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。	4.節能環保，綠色發展
主要範圍B.社會		
層面B1：僱傭		
B1	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法規的資料。	6.招賢納士，共同成長
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。	6.1平等僱傭，權益保障
B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	6.1平等僱傭，權益保障
層面B2：健康與安全		
B2	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法規的資料。	8.1提供安全工作環境
B2.1	過去三年（包括匯報年度）每年因工亡故的人數及比率。	8.1提供安全工作環境
B2.2	因工傷損失工作日數。	8.1提供安全工作環境
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。	8.1提供安全工作環境

ESG報告指引		報告內容
層面B3：發展及培訓		
B3	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。	7.發展與培訓
B3.1	按性別及僱員類別（如高級管理層、中級管理層等）劃分的受訓僱員百分比。	7.1培訓發展，育人成長
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。	7.1培訓發展，育人成長
層面B4：勞工準則		
B4	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法規的資料。	6.4反童工和強制勞動
B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	6.4反童工和強制勞動
B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	6.4反童工和強制勞動
層面B5：供應鏈管理		
B5	一般披露 管理供應鏈的環境及社會風險政策。	10.供應鏈管理
B5.1	按地區劃分的供應商數目。	10.供應鏈管理
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。	10.1供應商管理流程
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。	10.1供應商管理流程
B5.4	描述在篩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。	10.1供應商管理流程
層面B6：產品責任		
B6	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法規的資料。	9.智慧管理，竭誠服務

ESG報告指引		報告內容
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。	9.2提高客戶滿意度
B6.2	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。	9.2提高客戶滿意度
B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	9.1提升服務品質
B6.4	描述品質檢定過程及產品回收程序。	9.2提高客戶滿意度
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。	9.2提高客戶滿意度
層面B7：反貪污		
B7	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法規的資料。	11.廉潔奉公，忠於職守
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。	11.廉潔奉公，忠於職守
B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	11.廉潔奉公，忠於職守
B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	11.廉潔奉公，忠於職守
層面B8：社區投資		
B8	一般披露 有關以社區參與來了解發行人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。	12.熱心公益，回饋社會
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）。	12.熱心公益，回饋社會
B8.2	在專注範疇所動用資源（如金錢或時間）。	12.熱心公益，回饋社會
D部分：氣候相關披露		
D-I管治	負責監督氣候相關風險和機遇的治理機構。	5.1氣候變化，積極應對
D-II策略	氣候相關風險和機遇。	5.1氣候變化，積極應對
D-III風險管理	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。	5.1氣候變化，積極應對
D-IV指標與目標	氣候相關指標與目標。	5.1氣候變化，積極應對

獨立核數師報告

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
Crowe (HK) CPA Limited
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓
9/F Leighton Centre,
77 Leighton Road,
Causeway Bay, Hong Kong

致宋都服务集团有限公司全體股東
（於開曼群島註冊成立的有限公司）

意見

吾等已審核第104頁至192頁所載宋都服务集团有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（統稱「**貴集團**」）的綜合財務報表，包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、以及截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註（包括重大會計政策資料）。

吾等認為，該等綜合財務報表已按照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準則會計準則真實而中肯地反映　貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已根據香港公司條例的披露規定妥為編製。

意見基準

吾等已根據香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的香港審核準則（「**香港審核準則**」）進行審核。吾等於該等準則項下的責任於本報告*核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任*一節進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的適用於審核公眾利益實體財務報表的*專業會計師道德守則*（「**守則**」），吾等獨立於　貴集團，並已遵循守則履行其他道德責任。吾等相信，吾等所獲得的審核憑證能充足和適當地為吾等的意見提供基礎。

關鍵審核事項

關鍵審核事項是根據吾等的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審核最為重要的事項。該事項在對綜合財務報表整體進行審核並形成意見的背景下進行處理，而吾等不對該事項提供單獨的意見。

關鍵審核事項（續）

關鍵審核事項

貿易應收款項（包括關聯方）減值

吾等將貿易應收款項減值識別為關鍵審核事項，原因為該等結餘對綜合財務報表的影響巨大，以及 貴公司董事於釐定該等結餘的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）時涉及主觀判斷及估計。

誠如綜合財務報表附註22所載， 貴集團於2025年12月31日之貿易應收款項賬面值約為人民幣162,530,000元（扣除虧損撥備約人民幣69,579,000元），佔 貴集團資產總值約28%。

貴公司董事根據獨立專業估值師（「**估值師**」）進行的估值評估貿易應收款項之減值。

貿易應收款項乃根據國際財務報告準則第9號採用簡化法進行減值評估。貿易應收款項按其賬齡分類為組別而集體評估預期信貸虧損，餘額龐大的貿易應收款項將以個別基準評估作出估計。管理層根據各應收賬款的賬齡、違約概率（「**違約概率**」）、違約損失率（「**違約損失率**」）、客戶的財務狀況及對當前及預測整體經濟狀況的評估將應收賬款分組，並基於有關組別的內部信貸評級評估撥備率。於各報告日期會重新評估所觀察的虧損率，並考慮前瞻性資料的變動。

吾等在審核中如何處理關鍵審核事項

吾等有關貿易應收款項減值的程序包括：

- 了解 貴公司董事於估計貿易應收款項減值時應用的預期信貸虧損模型；
- 評估估值師的資歷、能力及客觀性；
- 了解並質疑估值師於估值中使用的估值方法、重大假設以及重大不可觀察輸入數據（包括經計及前瞻性資料的違約概率及違約損失率）；
- 抽樣檢測管理層於擬備預期信貸虧損模型（包括貿易應收款項的賬齡）時使用的數據並與服務協議、發票及其他支持文件進行驗證；
- 抽樣檢測計算預期信貸虧損的算術準確性；及
- 評估於綜合財務報表中有關貿易應收款項減值的披露以及 貴集團面臨的信貸風險。

其他資料

本公司董事須對其他資料承擔責任。其他資料包括載於　貴公司年報（綜合財務報表及吾等的核數師報告除外）的資料。

吾等對綜合財務報表作出的意見並無涵蓋其他資料，而吾等不會對其他資料發表任何形式的核證結論。

就吾等審核綜合財務報表而言，吾等的責任為閱讀其他資料，從而考慮其他資料是否與綜合財務報表或吾等在審核過程中獲悉的資料存在重大不符，或似乎存在重大錯誤陳述。倘吾等基於已進行的工作認為其他資料存在重大錯誤陳述，吾等須報告有關事實。就此，吾等概無事項予以報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責按照國際會計準則理事會所頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製真實及公允的綜合財務報表，以及對董事認為對編製綜合財務報表而言屬必要的內部監控負責，以使其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

在編製綜合財務報表時，董事須負責評估　貴集團持續經營的能力，並披露與持續經營有關的事項（如適用）。除非董事擬將　貴集團清盤或停止營運，或除此之外並無其他實際可行的方法，否則須採用以持續經營為基礎的會計法。

治理層負責監督　貴集團之財務報告過程。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任

吾等的目標為就綜合財務報表整體而言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，並發出載有吾等意見的核數師報告。根據吾等的協定委聘條款，本報告僅向整體股東提呈，除此以外，本報告不可用作其他用途。吾等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，惟不能保證根據香港審核準則進行的審核工作總能察覺所存在的重大錯誤陳述。錯誤陳述可因欺詐或錯誤產生，倘個別或整體在合理預期情況下可影響使用者根據該等綜合財務報表作出的經濟決定時，則被視為重大錯誤陳述。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

吾等根據香港審核準則進行審核的工作之一，是運用專業判斷，在整個審核過程中抱持職業懷疑態度。吾等亦：

- 識別及評估綜合財務報表由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述風險，因應該等風險設計及執行審核程序，以及獲得充足及適當的審核憑證為吾等的意見提供基礎。由於欺詐涉及合謀串通、偽造、故意遺漏、誤導性陳述或凌駕內部控制，因此未能發現由此造成的重大錯誤陳述風險比未能發現由於錯誤而導致的重大錯誤陳述風險更高。

- 了解與審核有關的內部監控，以設計恰當的審核程序，但並非旨在對　貴集團的內部監控的有效性發表意見。

- 評估所用會計政策是否恰當，以及董事所作出的會計估算和相關披露是否合理。

- 總結董事採用以持續經營為基礎的會計法是否恰當，並根據已獲取的審核憑證，總結是否有可能對　貴集團持續經營的能力構成重大疑問的事件或情況等重大不確定因素。倘若吾等總結認為有重大不確定因素，吾等需要在核數師報告中提請注意綜合財務報表內的相關資料披露，或如果相關披露不足，則出具非標準無保留意見。吾等的結論是基於截至核數師報告日期所獲得的審核憑證。然而，未來事件或情況可能導致　貴集團不再具有持續經營的能力。

- 評估綜合財務報表（包括資料披露）的整體列報、架構和內容，以及綜合財務報表是否已公允地反映相關交易及事項。

- 規劃及執行集團審核工作，以就　貴集團內各實體或業務單位的財務資料獲得充足適當的審核憑證，作為就集團財務報表發表意見的基礎。吾等須負責指導、監督和檢討就集團審核執行的審核工作。吾等須為吾等的審核意見承擔全部責任。

吾等就（其中包括）審核工作的計劃範圍和時間以及重大審核發現（包括吾等在審核過程中發現的任何內部控制的重大缺失）與治理層進行溝通。

核數師就審核綜合財務報表須承擔的責任（續）

吾等亦向治理層作出聲明，確認吾等已遵守有關獨立性的道德要求，並就所有被合理認為可能影響吾等獨立性的關係和其他事宜以及為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施（如適用），與治理層進行溝通。

吾等通過與治理層溝通，確定哪些是本期綜合財務報表審核工作的最重要事項，即關鍵審核事項。除非法律或法規不容許公開披露此事項或在極罕有的情況下，吾等認為披露此事項的不良後果合理預期將超過公眾知悉此事項的利益而不應在報告中予以披露，否則吾等會在核數師報告中描述此事項。

香港，2026年3月31日

國富浩華（香港）會計師事務所有限公司
執業會計師
徐嘉琳
執業證書編號P06426

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
收入	7	**231,411**	247,549
銷售及提供服務的成本		**(163,578)**	(190,117)
毛利		**67,833**	57,432
利息收入		**1,022**	2,028
其他收入	9	**698**	922
其他收益淨額	10	**3,304**	1,725
銷售及營銷開支		**(1,099)**	(954)
行政開支		**(23,132)**	(28,058)
貿易應收款項減值虧損		**(16,853)**	(19,824)
持作出售物業的減值撥備		**(5,355)**	**–**
分佔合營企業虧損		**–**	(1,253)
分佔一間聯營公司(虧損)／收益		**(153)**	506
融資成本	11	**(84)**	(84)
除稅前收益		**26,181**	12,440
所得稅開支	12	**(8,827)**	(4,648)
年內收益	13	**17,354**	7,792
其他全面(開支)／收入:			
將不會重新分類至損益的項目:			
換算本公司財務報表的匯兑差額		**(2,784)**	(237)
		(2,784)	(237)
可能會重新分類至損益的項目:			
換算海外附屬公司財務報表的匯兑差額		**2,852**	(2,976)
		2,852	(2,976)
年內全面收益總額		**17,422**	4,579
下列人士應佔年內收益:			
本公司擁有人		**17,311**	2,941
非控股權益		**43**	4,851
		17,354	7,792
下列人士應佔年內全面收益／(開支)總額:			
本公司擁有人		**17,379**	(272)
非控股權益		**43**	4,851
		17,422	4,579
每股盈利			
–基本(人民幣分)	15	**0.45**	0.08

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	17	**9,437**	18,210
無形資產	18	**58**	64
於合營企業的投資	19	**–**	900
於一間聯營公司的投資	20	**–**	5,927
按公平值計入損益之金融資產	23	**16,000**	–
其他應收款項	22	**3,500**	–
遞延稅項資產	29	**16,056**	12,629
		45,051	37,730
流動資產			
存貨	21	**204**	188
持作出售物業	24	**147,372**	145,461
貿易及其他應收款項	22	**197,191**	170,273
按公平值計入損益之金融資產	23	**24,800**	6,005
受限制銀行結餘	25	**18,970**	14,902
現金及現金等價物	26	**139,344**	175,033
		527,881	511,862
流動負債			
合同負債	27	**25,147**	25,940
承租人墊款		**137**	95
貿易及其他應付款項	28	**126,964**	123,013
即期稅項		**10,094**	7,376
		162,342	156,424
流動資產淨值		**365,539**	355,438
總資產減流動負債		**410,590**	393,168
資產淨值		**410,590**	393,168
資本及儲備			
股本	30	**254**	254
儲備	32(a)	**401,169**	383,790
本公司擁有人應佔權益		**401,423**	384,044
非控股權益		**9,167**	9,124
總權益		**410,590**	393,168

第104頁至第192頁的綜合財務報表於2026年3月31日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

俞昀
董事

朱從越
董事

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	股份溢價* 人民幣千元	資本儲備* 人民幣千元	中國法定儲備* 人民幣千元	匯兑儲備* 人民幣千元	保留收益* 人民幣千元	總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總權益 人民幣千元
於2024年1月1日	254	209,966	(33,780)	23,354	1,521	183,001	384,316	8,233	392,549
年內收益	–	–	–	–	–	2,941	2,941	4,851	7,792
年內其他全面開支	–	–	–	–	(3,213)	–	(3,213)	–	(3,213)
年內全面(開支)/收益總額	–	–	–	–	(3,213)	2,941	(272)	4,851	4,579
轉撥至法定儲備	–	–	–	1,985	–	(1,985)	–	–	–
出售一間附屬公司(附註36)	–	–	–	(140)	–	140	–	(3,960)	(3,960)
於2024年12月31日	254	209,966	(33,780)	25,199	(1,692)	184,097	384,044	9,124	393,168

	本公司擁有人應佔								
	股本 人民幣千元	**股份溢價* 人民幣千元**	**資本儲備* 人民幣千元**	**中國法定儲備* 人民幣千元**	**匯兑儲備* 人民幣千元**	**保留收益* 人民幣千元**	**總計 人民幣千元**	**非控股權益 人民幣千元**	**總權益 人民幣千元**
於2025年1月1日	**254**	**209,966**	**(33,780)**	**25,199**	**(1,692)**	**184,097**	**384,044**	**9,124**	**393,168**
年內收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**17,311**	**17,311**	**43**	**17,354**
年內其他全面收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**68**	**–**	**68**	**–**	**68**
年內全面收益總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**68**	**17,311**	**17,379**	**43**	**17,422**
轉撥至法定儲備	**–**	**–**	**–**	**3,126**	**–**	**(3,126)**	**–**	**–**	**–**
於2025年12月31日	**254**	**209,966**	**(33,780)**	**28,325**	**(1,624)**	**198,282**	**401,423**	**9,167**	**410,590**

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表中的綜合儲備。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量		
除税前收益	**26,181**	12,440
就以下各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	**8,933**	8,993
無形資產攤銷	**6**	663
利息收入	**(1,022)**	(2,028)
融資成本	**84**	84
出售一間附屬公司的虧損	**–**	1,657
提前終止一項使用權資產的收益淨額	**–**	(10)
撇銷物業、廠房及設備	**18**	–
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	**(730)**	(3,496)
分佔合營企業虧損	**–**	1,253
分佔一間聯營公司虧損／(收益)	**153**	(506)
出售於一間聯營公司投資的收益	**(226)**	–
貿易應收款項減值虧損	**16,853**	19,824
持作出售物業減值撥備	**5,355**	–
營運資金變動前經營現金流量	**55,605**	38,874
存貨(增加)／減少	**(16)**	191
貿易及其他應收款項增加	**(30,043)**	(53,941)
受限制銀行結餘增加	**(4,068)**	(5,753)
持作出售物業增加	**(4,172)**	(36,715)
合同負債以及貿易及其他應付款項減少	**(7,390)**	(7,148)
經營所得／(所用)現金	**9,916**	(64,492)
已付所得税	**(9,536)**	(4,513)
經營活動所得／(所用)的現金淨額	**380**	(69,005)
投資活動產生的現金流量		
收購物業、廠房及設備	**(178)**	(595)
預付投資款	**(3,500)**	–
墊付應收貸款	**(9,000)**	–
購買按公平值計入損益之金融資產的付款	**(202,800)**	(33,808)
出售按公平值計入損益之金融資產的出售所得款項	**168,735**	136,082
出售合營企業的所得款項	**900**	–
出售於聯營公司投資的所得款項	**6,000**	–
已收利息	**1,022**	2,028
出售一間附屬公司的流入／(流出)現金淨額(附註36)	**2,765**	(4,675)
投資活動(所用)／所得現金淨額	**(36,056)**	99,032

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
融資活動產生的現金流量		
應付一間關連公司款項的利息部分	**(276)**	–
一間關連公司提供的墊款	**195**	–
融資活動所用現金淨額	**(81)**	–
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	**(35,757)**	30,027
年初現金及現金等價物	**175,033**	146,695
匯率變動的影響	**68**	(1,689)
年末現金及現金等價物	**139,344**	175,033
現金及現金等價物分析		
銀行及現金結餘	**139,344**	175,033

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

1. 一般資料

宋都服务集团有限公司(「**本公司**」)於2017年5月5日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立及登記為獲豁免有限公司及其股份自2021年1月18日起於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司之註冊辦事處及主要營業地點地址披露於年報內「公司資料」一節。

本公司乃一間投資控股公司。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註38。本公司及其附屬公司統稱為「**本集團**」。

綜合財務報表乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列。人民幣為本公司於中華人民共和國(「**中國**」)成立的附屬公司的功能貨幣。本公司及中國內地以外本公司之附屬公司的功能貨幣為港元(「**港元**」)。本集團將本公司及中國內地以外本公司之附屬公司的財務報表由港元換算為人民幣。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度,本集團已應用由國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的以下於2025年1月1日或之後開始的會計年度強制生效的經修訂國際財務報告準則會計準則(「**國際財務報告準則**」)(包括所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)及詮釋),以編製本集團綜合財務報表:

國際會計準則第21號(經修訂) 缺乏可兑換性

應用該等經修訂國際財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務狀況及表現及/或對該等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（經修訂）	經修訂金融工具的分類及計量[1]
國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（經修訂）	涉及依賴自然的電力之合同[1]
國際財務報告準則會計準則的年度改進－第11卷	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（經修訂）[1]
國際財務報告準則第18號及其他國際財務報告準則後續修訂本	財務報表列報及披露[2]
國際財務報告準則第19號及後續修訂本	無公眾問責性的附屬公司：披露[2]
國際會計準則第21號（經修訂）	換算為惡性通脹的呈列貨幣[2]
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（經修訂）	投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資[3]

[1] 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

[2] 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

[3] 於待定日期或之後開始的年度期間生效

除下文所述之新訂及經修訂國際財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂國際財務報告準則於可見未來不會對綜合財務報表造成任何重大影響。

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）經修訂金融工具的分類及計量

國際財務報告準則第9號修訂本闡明金融資產及金融負債之確認與終止確認，並增加一項例外情況，允許實體僅於符合特定條件之情況下，若金融負債透過電子支付系統以現金結算，則可於結算日前視為該金融負債已清償。選擇應用終止確認選項的實體必須將其應用於通過同一電子支付系統進行的所有結算。

該等修訂本亦就評估金融資產之合約現金流量是否與基本借貸安排一致提供指引。該等修訂本訂明，實體應當專注於實體獲得的補償內容而非補償金額。若合約現金流量與並非基本借貸風險或成本的變量掛鈎，則其與基本借貸安排不一致。該等修訂本陳述，於若干情況下，或然特徵可能引致合約現金流量於合約現金流量變動之前及之後與基本貸款安排一致，惟或然事件本身之性質與基本借貸風險及成本之變化並無直接相關。此外，該等修訂本中加強對「無追索權」一詞之描述以及釐清「合約相關工具」之特點。

2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則（續）

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號（修訂本）經修訂金融工具的分類及計量（續）

國際財務報告準則第7號金融工具有關指定按公平值計入其他全面收益的權益工具的投資之披露規定已予修訂。特別是，實體須披露於期內其他全面收益內呈列之公平值收益或虧損，分別列示於報告期內已終止確認之投資以及於報告期末持有之投資。實體亦須披露於報告期內已終止確認投資相關之權益內累計收益或虧損之任何轉撥。此外，該等修訂本引進對可能影響基於或然事件（即使與基本借貸風險及成本沒有直接相關）之合約現金流量之合約條款進行定性及定量披露之要求。

該等修訂本於2026年1月1日或之後開始之年度報告期間生效，並允許提早應用。除特定例外情況外，該等修訂本須追溯應用。鑒於有關終止確認金融資產及金融負債之修訂所作之澄清，本公司只可於支票已在收款人／付款人銀行賬戶結算當日終止確認以支票結算的金融資產及金融負債。

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露

國際財務報告準則第18號財務報表的呈列與披露載列財務報表的呈列與披露規定，將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列。本新訂國際財務報告準則在延續國際會計準則第1號中眾多規定之同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計之新規定；就財務報表附註中管理層界定之表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露之合併及分類資料。此外，國際會計準則第1號之部分段落已移至國際會計準則第8號及國際財務報告準則第7號。國際會計準則第7號現金流量表及國際會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，允許提前應用。預期應用新準則將影響綜合損益表之呈列及未來綜合財務報表之披露。本集團正在評估國際財務報告準則第18號對綜合財務報表產生的具體影響。

3. 重大會計政策資料

該等綜合財務報表根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則及聯交所證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

該等綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟於各報告期末按公平值計量之投資除外，詳情於下文重大會計政策資料闡述。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表須採用若干主要假設及估計。亦要求董事於應用該等會計政策的過程中作出判斷。涉及關鍵判斷的範疇及對該等綜合財務報表而言屬重大的假設及估計範疇，於綜合財務報表附註4披露。

編製該等綜合財務報表時採用的重大會計政策資料載列如下。

綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至12月31日止之財務報表。附屬公司指本集團對其擁有控制權的實體。當本集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權利賦予其現有能力掌控有關業務（即大幅影響實體回報的業務）時，則本集團對該實體擁有權力。

在評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他人士持有的潛在投票權，以釐定其是否擁有控制權。在持有人能實際行使潛在投票權的情況下，方被視為有潛在投票權。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，而在控制權終止之日起停止綜合入賬。

出售一間附屬公司導致失去控制權之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加該附屬公司留有任何投資之公平值；及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產（包括商譽）及負債的賬面值（包括任何相關匯兑儲備）兩者間之差額。非控股權益（如有）予以終止確認。

集團內公司間之交易、結餘及未變現收益均予以對銷。除非交易提供憑證顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已於必要時變更，以確保與本集團採納的政策一致。

3. 重大會計政策資料(續)

綜合賬目(續)

非控股權益指並非本公司直接或間接應佔附屬公司之權益。非控股權益於綜合財務狀況表及綜合權益變動表之權益內呈列。非控股權益於綜合損益及其他全面收益表呈列為在非控股股東與本公司擁有人之間分配收益或虧損及年內全面收益總額。

收益或虧損及其他全面收益各部分應歸屬於本公司擁有人及非控股股東,即使此舉會導致非控股權益出現虧絀結餘。

不會導致失去控制權之本公司於附屬公司擁有權權益變動按股權交易(即以擁有人身份與擁有人進行之交易)入賬。控股權益及非控股權益之賬面值已作調整,以反映於附屬公司之相關權益變動。非控股權益之調整金額與已付或已收代價之公平值兩者間之任何差額直接於權益確認,並歸屬於本公司擁有人。

業務合併及商譽

本集團採用收購法將業務合併中所收購的附屬公司入賬。收購成本乃按於收購日期所獲資產、所發行股本工具及所產生負債以及或然代價的公平值計量。收購相關成本於有關成本產生及獲提供服務期間確認為開支。收購中附屬公司的可識別資產及負債均按其於收購日期的公平值計量,惟以下所述者除外:

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排的相關資產或負債應分別根據國際會計準則第12號「所得稅」(「**國際會計準則第12號**」)及國際會計準則第19號「僱員福利」予以確認及計量;

- 與被收購方以股份為基礎付款安排,或本集團訂立以取代被收購方之以股份為基礎付款安排的以股份為基礎付款安排有關之負債或股本工具,應於收購日期根據國際財務報告準則第2號「以股份為基礎的付款」予以計量;

- 根據國際財務報告準則第5號「持作待售的非流動資產及終止經營」劃歸為持作待售的資產(或處置組)應根據該準則予以計量;及

- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見國際財務報告準則第16號「租賃」(「**國際財務報告準則第16號**」))的現值確認及計量,猶如於收購日期的收購租賃為新訂租賃,惟(a)租期於收購日期後12個月內結束;或(b)相關資產屬低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同的金額確認及計量,並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

3. 重大會計政策資料(續)

業務合併及商譽(續)

商譽按所轉讓代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的股權(如有)的公平值總額超過於收購日期所收購的可識別資產及所承擔之負債之淨額之差額計量。倘在重新評估後,已收購的可識別資產及所承擔之負債之淨額超過所轉讓代價、在被收購方的任何非控股權益金額以及收購方先前在被收購方持有的權益(如有)的公平值的總額,超出的差額立即作為議價購買收益計入損益。

對於分階段進行之業務合併,先前已持有之附屬公司之股權乃按其於收購日期之公平值重新計量,而由此產生之收益或虧損於綜合損益及其他全面收益內確認。公平值會加入至收購成本以計算商譽。

倘先前於附屬公司持有之股權的價值變動於其他全面收益確認(如按公平值計入其他全面收益之股本投資),則於其他全面收益確認的金額乃按倘出售先前持有之股權要求的相同基準確認。

收購業務所產生的商譽按業務收購日期確定的成本減任何累計減值計量。就減值測試而言,商譽會分配至預期可受惠於合併之協同效益之本集團各現金產生單位(或現金產生單位組別),即就內部管理而言監察商譽的最低級別,且不大於經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會每年進行減值測試,或於有跡象顯示該單位可能出現減值時則更頻密地進行減值測試。就於報告期因收購產生之商譽而言,獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)會於該報告期末前進行減值測試。倘可收回金額低於其賬面值,則減值虧損會先用作撇減任何商譽之賬面值,其後則根據該單位(或現金產生單位組別)內各項資產賬面值按比例分配至其他資產,惟一項資產之賬面值不予削減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可確定)及零三者中的最高者。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

業務合併及商譽(續)

於出售有關現金產生單位或現金產生單位組別內的任何現金產生單位時,須計入商譽應佔金額以釐定出售的收益或虧損金額。當本集團出售現金產生單位(或現金產生單位組別內的現金產生單位)內的業務時,所出售的商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留的現金產生單位(或現金產生單位組別)部分的相對價值計量,除非本集團可證明某些其他方法能更好地反映與所出售業務相關的商譽,則作別論。

於附屬公司之非控股權益初步按非控股權益於收購日期應佔被收購公司可識別資產淨值的已確認金額之比例計量。

合營企業

合營企業乃對安排擁有共同控制權之各方對該項安排之資產淨值擁有權利之合營安排。共同控制是指按照合同約定對某項安排所共有的控制,共同控制僅在當相關活動要求共同享有控制權的各方作出一致同意之決定時存在。

於合營企業之投資乃採用權益法計入綜合財務報表,並初步按成本確認。於收購中,合營企業之可識別資產及負債按其於收購日期之公平值計量。收購成本與本集團應佔合營企業之可識別資產及負債之公平值淨額的差額列作商譽。商譽乃計入投資之賬面值,並於有客觀證據顯示該項投資已減值時於各報告期末連同該項投資進行減值測試。本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額與收購成本的差額經重新評估後於綜合損益內確認。

本集團應佔合營企業收購後損益及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益內確認。收購後之累計變動就投資之賬面值作出調整。當本集團分佔合營企業虧損相等於或超過其於合營企業之權益(包括實質上構成本集團於合營企業之投資淨額一部分的任何長期權益)時,則本集團不會進一步確認虧損,除非本集團已產生責任或代合營企業付款。倘合營企業其後錄得收益,則本集團僅於其應佔收益等於其應佔未確認虧損後,方會恢復確認其應佔之該等收益。

3. 重大會計政策資料(續)

合營企業(續)

因出售合營企業而導致失去共同控制之收益或虧損乃指(i)出售代價之公平值連同於該合營企業任何保留投資之公平值與(ii)本集團於該合營企業之權益的賬面值(包括任何匯兑儲備)兩者間之差額。倘於合營企業之投資成為於聯營公司的投資,則本集團將繼續應用權益法,且不會重新計量保留權益。

本集團與其合營企業之間交易的未變現收益以本集團於合營企業之權益為限予以抵銷。除非有關交易證明已轉讓資產出現減值,否則未變現虧損亦予以抵銷。合營企業的會計政策已作必要更改,以確保與本集團採納的政策保持一致。

本集團評估是否有客觀證據表明其於合營企業的投資淨額出現減值。倘有減值的客觀證據,則根據國際會計準則第36號*資產減值*(「**國際會計準則第36號**」),將投資全部賬面值(包括商譽)作為單項資產進行減值測試,將其可收回金額(使用價值與公平值減去出售成本的較高者)與其賬面值進行比較。已確認的減值虧損不分配予構成合營企業投資淨額賬面值一部分的任何資產,包括商譽。因此,倘投資淨額可收回金額隨後增加,則根據國際會計準則第36號確認減值虧損的任何撥回。

聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響之實體。重大影響乃有權參與而非控制或共同控制有關實體之財務及營運政策決定。於評估本集團是否對另一實體有重大影響力時,將考慮是否存在目前可行使或可轉換的潛在投票權(包括由其他實體持有的潛在投票權)以及其影響。在評估潛在投票權有否構成重大影響時,不會考慮持有人行使或轉換該權利之意向及財務能力。

於聯營公司之投資乃採用權益法於綜合財務報表內入賬,並初步按成本確認。收購中聯營公司之可識別資產及負債乃按其於收購日期之公平值計量。收購成本與本集團應佔聯營公司之可識別資產及負債之公平值淨額的差額列作商譽。該商譽乃計入投資之賬面值,並於有客觀證據顯示投資出現減值時於各報告期末連同投資一併進行減值測試。經重估後,本集團應佔可識別資產及負債之公平值淨額與收購成本的差額於綜合損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後收益或虧損以及其他全面收益於綜合損益及其他全面收益內確認。收購後之累計變動就投資之賬面值作出調整。當本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於聯營公司之權益(包括實質上構成本集團對聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)時,則本集團不會進一步確認虧損,除非本集團已產生責任或已代聯營公司付款。倘聯營公司其後錄得收益,則本集團僅於其應佔收益等於其應佔未確認虧損後,方會恢復確認其應佔之該等收益。

出售一間聯營公司導致失去重大影響力之收益或虧損指(i)出售代價之公平值加上該聯營公司保留任何投資之公平值;及(ii)本集團於該聯營公司權益的賬面值加上與該聯營公司有關的任何剩餘商譽兩者間之差額,並包括任何相關匯兑儲備。倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資,則本集團繼續應用權益法且不會重新計量保留權益。

本集團與其聯營公司間交易之未變現收益乃以本集團於聯營公司之權益為限對銷。未變現虧損亦會予以對銷,除非該交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則作別論。聯營公司之會計政策已作必要更改,以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

本集團會評估是否有客觀證據表明其於聯營公司的投資淨額出現減值。當出現減值的客觀證據時,投資的全部賬面值(包括商譽)將根據國際會計準則第36號作為單一資產,透過將其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本的較高者)與其賬面值比較而進行減值測試。任何已確認減值虧損不會分配至構成聯營公司投資淨額賬面值一部分的任何資產(包括商譽)。因此,有關減值虧損的任何撥回根據國際會計準則第36號確認,惟以該投資淨額的可收回金額其後增加為限。

外幣換算

(a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體之財務報表內項目均以該實體業務所在主要經濟環境通行之貨幣(「**功能貨幣**」)計量。綜合財務報表以人民幣呈列,與本公司之功能貨幣港元不同。由於本集團的主要收入和資產均來自於中國的營運,因此選擇人民幣作為綜合財務報表的呈列貨幣。

3. 重大會計政策資料(續)

外幣換算(續)

(b) 各實體財務報表之交易及結餘

外幣交易於初始確認時使用交易日期之通行匯率換算為功能貨幣。以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末之匯率換算。此換算政策產生之收益及虧損於損益內確認。

以公平值計量及外幣計值的非貨幣項目(如有)按釐定公平值當日之匯率換算。

倘非貨幣項目之收益或虧損於其他全面收益內確認,則該收益或虧損之匯兑部分於其他全面收益內確認。倘非貨幣項目之收益或虧損於損益內確認,則該收益或虧損之任何匯兑部分於損益內確認。

(c) 綜合賬目時進行換算

功能貨幣與本公司之呈列貨幣不同的所有集團實體之業績及財務狀況均按以下方法換算為本公司之呈列貨幣:

- 各財務狀況表所列之資產及負債按財務狀況表日期之收市匯率換算;
- 收入及支出均按平均匯率換算(除非匯率大幅波動,在此情況下,收入及支出乃按交易日期匯率換算);及
- 所有由此產生的匯兑差額均在其他全面收益中確認並在匯兑儲備中累積。

因收購海外實體而產生之商譽及公平值調整,均作為有關海外實體之資產與負債處理,並按收市匯率換算。

於出售海外業務時,與該海外業務相關的累計匯兑差額於確認出售損益時由權益重新分類為損益。

3. 重大會計政策資料(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及任何累計減值列賬。

倘與該項目有關之日後經濟利益有可能流入本集團,及該項目成本能可靠計量時,則其後成本計入資產賬面值或確認為個別資產(如適用)。所有其他維修及保養於其產生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備(在建工程除外)之折舊按足以於估計可使用年期內按直線法撇銷其成本減剩餘價值的比率或年率計算。主要年率如下:

設備及傢俱	10% – 33.33%
電子設備	20% – 33.33%
汽車	20% – 33.33%
租賃物業裝修	10% – 33.33%

剩餘價值、可使用年期及折舊法會於各報告期末作出檢討及調整(如適用)。

出售物業、廠房及設備之收益或虧損為出售所得款項淨額與相關資產之賬面值兩者之間差額,於損益內確認。

無形資產

本集團購入的無形資產(可使用年期有限)按成本減累計攤銷及任何累計減值列賬。

業務合併中收購的無形資產與商譽分開來確認,以及初步按其於收購日期的公平值確認(被視作其成本)。

於初步確認後,業務合併中收購的具有限使用年期的無形資產採取與獨立收購無形資產的相同基準,按成本減累計攤銷及任何累計減值呈報。

3. 重大會計政策資料(續)

無形資產(續)

可使用年期有限的無形資產攤銷於資產的估計可使用年期內以直線法自損益扣除。以下可使用年期有限的無形資產由可使用當日起攤銷,估計可使用年期如下:

商標使用權	10年
客戶關係	5.5年
軟件	3年

攤銷的年期及方法會每年進行檢討。

無形資產於出售時或預計使用或出售時並無未來經濟收益時取消確認。因取消確認無形資產而產生之收益及虧損,乃按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計量,並於有關資產取消確認時在損益中確認。

租賃

本集團作為承租人

就含有租賃部分以及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言,本集團將合約代價分配至各租賃部分,基準是租賃部分的相對獨立價格及非租賃部分的總獨立價格。

本集團採用可行權宜方法,不將非租賃組成部分與租賃組成部分區分開來,而是將租賃組成部分及任何相關非租賃組成部分作為一項單獨的租賃組成部分入賬。

當租賃資產可供本集團使用時,使用權資產及租賃負債於租賃開始日期確認。使用權資產乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。使用權資產乃按資產可使用年期與租期二者中較短者以直線法按撇銷其成本的利率折舊。主要年折舊率如下:

土地及樓宇	7.5%

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產乃按成本(包括初步計量租賃負債金額、預付租賃款項、初步直接成本及恢復成本)計量。倘租約的隱含利率可予確定,租賃負債包括使用該利率折現租賃付款的現值淨額;否則包括使用本集團的增量借貸利率折現租賃付款的現值淨額。各租賃付款於負債與財務成本之間作出分配。財務成本於租期內在損益內扣除,以使租賃負債餘額的息率固定。

租賃付款包括(如有):

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠;
- 視乎指數或比率而定的可變租賃付款,使用於開始日期的指數或比率初步計量;
- 預期本集團將根據剩餘價值擔保支付的金額;
- 本集團合理確定將行使購買選擇權的行使價;及
- 倘租期反映本集團將行使選擇權終止租賃,則計入終止租賃的罰款。

租賃負債的計量並不包括不取決於指數或比率的可變租賃付款,因此可變租賃付款於其產生的會計期間在損益中扣除。

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款於租期內以直線法在損益內確認為開支。短期租賃乃為初步租期為12個月或少於12個月且並無購買選擇權的租賃。低價值資產為價值低於5,000美元的新資產。

3. 重大會計政策資料（續）

租賃（續）

本集團作為承租人（續）

本集團將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產列為綜合財務狀況表的獨立項目。

本集團於綜合財務狀況表中單獨呈列租賃負債。

本集團作為出租人

(a) 經營租賃

當本集團作為出租人時，本集團於租賃開始時釐定每項租賃為融資租賃或經營租賃。倘租賃將與相關資產所有權相關之絕大部分風險及回報轉讓予承租人，則分類為融資租賃，否則，租賃分類為經營租賃。如果合約包含租賃組成部分和非租賃組成部分，本集團會根據其相對獨立售價，將合約代價分配至各組成部分。

當本集團為中介出租人時，分租參照主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為浮動租賃且不取決於指數或比率，而本集團如上文所述適用於承租人的豁免，則本集團將分租分類為經營租賃。

來自經營租賃之租金收入於相關租期內按直線法確認。

3. 重大會計政策資料(續)

持作出售物業

持作出售物業按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。物業的成本包括收購成本、預付土地租賃付款、建設成本、資本化借貸成本及有關物業應佔的其他直接成本。可變現淨值按一般業務過程中估計的銷售價格減去估計銷售費用計算。

存貨

存貨初步按成本入賬,其後按成本與可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均基準釐定。可變現淨值按一般業務過程中估計的銷售價格減去估計銷售費用計算。

合約負債

倘客戶於本集團確認相關收入前支付不可退還的代價,則確認為合約負債。倘本集團確認相關收入前擁有收取不可退還的代價的無條件權利,則亦確認為合約負債。於此等情況下,相應應收款項亦將予以確認。

確認及終止確認金融工具

本集團於成為工具合同條文之訂約方時,於綜合財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

於收取資產現金流量之合同權利屆滿;本集團轉讓有關資產所有權的絕大部分風險及回報,或本集團概無轉讓亦無保留資產所有權的絕大部分風險及回報惟並無保留對資產的控制權時,則終止確認金融資產。於終止確認一項金融資產時,該項資產之賬面值與已收代價總和之差額於損益內確認。

當相關合同中規定之責任獲解除、註銷或屆滿時,則終止確認金融負債。已終止確認之金融負債之賬面值與已付代價之差額於損益內確認。

3. 重大會計政策資料(續)

金融資產

倘屬於根據合同條款規定須於有關市場所規定期限內交付資產之購入或出售資產,則金融資產按交易日基準確認入賬及終止確認,並按公平值加直接應佔交易成本作初步確認,惟按公平值計入損益之金融資產(「**按公平值計入損益之金融資產**」)除外。收購按公平值計入損益的投資之直接應佔交易成本,即時於損益內確認。

本集團之金融資產乃分類為如下類別:

(i) 按攤銷成本計量之金融資產

倘金融資產(包括貿易及其他應收款項、受限制銀行結餘及現金及現金等價物)符合以下兩項條件則歸入此分類:

- 資產乃按目的為持有資產以收集合同現金流量的業務模式持有;及
- 資產合同條款於特定日期產生現金流量,有關現金流量僅為本金及尚未償還本金之利息付款。

有關項目其後以實際利率法按攤銷成本減去預期信貸虧損之虧損撥備計量。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的條件及按公平值計入其他全面收益之債務工具的條件,則金融資產歸入此分類,除非本集團於初步確認時指定並非持作買賣的權益投資為按公平值計入其他全面收益的金融資產。

按公平值計入損益之金融資產隨後按公平值計量,而公平值變動產生的任何收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的公平值收益或虧損乃扣除任何利息收入及股息收入。利息收入及股息收入於損益內確認。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

預期信貸虧損的虧損撥備

本集團就按攤銷成本列賬的金融資產的預期信貸虧損確認虧損撥備。按公平值計入損益的金融資產概無進行預期信貸虧損評估。預期信貸虧損為加權平均信貸虧損,並以發生相關違約風險作為權重。

於各報告期末,就貿易應收款項而言,或倘金融工具的信貸風險自初始確認以來大幅增加,本集團按相等於該金融工具的預計年期所有可能發生違約事件所引致的預期信貸虧損(「**全期預期信貸虧損**」)的金額計量金融工具的虧損撥備。

倘於報告期末,金融工具(貿易應收款項除外)的信貸風險自初始確認以來並無大幅增加,本集團按相等於反映該金融工具於報告日期後12個月內可能發生的違約事件所引致預期信貸虧損的全期預期信貸虧損部分的金額計量該金融工具的虧損撥備(「**12個月預期信貸虧損**」)。

(i) 信貸風險大幅上升

評估金融工具之信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時,本集團會比較於報告日期評估之金融工具發生違約之風險與於初始確認日期評估之金融工具發生違約之風險。於進行評估時,本集團同時考慮合理有據的定量和定性資料,包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力即可獲得的前瞻性資料。

具體而言,評估信貸風險自初始確認以來有否大幅上升時會考慮以下資料:

- 金融工具外部或內部信貸評級(如有)之實際或預期顯著惡化;
- 債務人經營業績之實際或預期顯著惡化;
- 科技、市場、經濟或法律環境之目前或預期變動對債務人履行其對本集團責任之能力有重大不利影響;
- 對借款人實際或預期的內部信貸評級下調;
- 同一借款人的其他金融工具的信貸風險大幅增加;

3. 重大會計政策資料(續)

預期信貸虧損的虧損撥備(續)

(i) 信貸風險大幅上升(續)

- 作為債務抵押的抵押品價值或第三方提供的擔保或信用增級質量發生顯著變化。這些變化預期將降低借款人按合同規定期限還款的經濟動機或者影響違約概率;及

- 借款人的預期表現及行為發生重大不利變化。

於合約付款逾期超過30天時,本集團假設信貸風險自初始確認後已大幅增加,除非本集團有合理有據的資料表明並非如此則除外。

儘管有前述分析,如金融工具於報告日期被釐定為具有低信貸風險,本集團會假設金融工具的信貸風險自初步確認以來無顯著增加。如屬下列情況,金融工具被釐定為具有低信貸風險:(i)金融工具的違約風險低;(ii)債務人有強大實力履行其近期合同現金流量責任;及(iii)較長遠的經濟及營商條件的不利變動可能(但不一定)會降低債務人履行其合同現金流量責任的能力。

視乎金融工具的性質,評估信貸風險有否顯著增加可個別或集體進行。集體評估時,金融工具按共通的信貸風險特徵(例如逾期狀況及信貸風險評級)進行組合。

(ii) 違約的定義

就內部信貸風險管理而言,若有內部產生或從外部來源取得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不計及本集團持有的任何抵押品),則本集團認為發生違約事件。

無論上述評估結果如何,倘金融資產發生逾期超過90天,本集團均認為已發生違約,除非本集團有合理有據的資料表明該等情況適用更加寬鬆的違約標準。

3. 重大會計政策資料（續）

預期信貸虧損的虧損撥備（續）

(iii) 信貸減值金融資產

倘發生一項或以上違約事件對金融資產估計未來現金流量構成不利影響，則金融資產出現信貸減值。金融資產出現信貸減值的證據包括有關下列事件的可觀察數據：

(a) 發行人或借款人的重大財困；

(b) 違反合同，如違約或逾期事件；

(c) 借款人的貸款人因有關借款人財困的經濟或合同理由而給予借款人在其他情況下不會作出的讓步；或

(d) 借款人將可能陷入破產或其他財務重組。

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示交易對手方有嚴重財務困難且沒有實際可收回希望（如交易對手方已進行清算或已進入破產程序）（以較早發生者為準），本集團會撇銷金融資產。根據本集團收款程序並考慮法律建議（如適用），已撇銷金融資產可能仍受到執法活動的約束。撇銷構成終止確認事項。任何其後收回款項在損益中確認。

(v) 預期信貸虧損的計量及確認

預期信貸虧損為金融工具於預計存續期內之信貸虧損的概率加權估計。估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面臨信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團考慮無需付出不必要的成本或努力即可獲得的合理有據的資料，包括有關過往事件、當前狀況的資料及未來經濟狀況的預測。

3. 重大會計政策資料(續)

預期信貸虧損的虧損撥備(續)

(v) 預期信貸虧損的計量及確認(續)

預期信貸虧損的計量為違約概率、違約損失率(即違約造成損失程度)及違約風險的函數。違約概率及違約損失率乃基於根據經前瞻性資料調整的歷史數據評估。預期信貸虧損的預估反映無偏頗及概率加權金額,其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言,預期信貸虧損為本集團根據合同應收的所有合同現金流量與本集團預計收取的所有現金流量的差額,並按初始確認時釐定的實際利率貼現。

當預期信貸虧損以集體基準計量或針對個別工具層面的證據可能尚未可得時,金融工具按以下基準分組:

- 金融工具的性質(即本集團來自個別客戶的貿易及其他應收款項、應收關聯方款項均作為單獨組別進行評估。對於具有重大餘額的客戶貿易應收款項,將根據個別基準評估預期信用虧損);及

- 逾期狀態。

本集團管理層定期審閱分組,以確保每個組別的構成仍共同擁有相似的信貸風險特徵。

利息收入根據金融資產的賬面總值計算,除非該金融資產出現信貸減值,在此情況下,利息收入根據金融資產的攤銷成本計算。

本集團透過調整賬面值在損益中確認所有金融工具的減值收益或虧損,惟貿易應收款項的相應調整則透過虧損撥備賬確認。

現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行現金及手頭現金、銀行及其他金融機構的活期存款,以及可隨時轉換為已知數額現金且價值變動風險並不重大及獲得時到期日為三個月以內的短期高流通性投資。現金及現金等價物按附註5(b)所載政策進行預期信貸虧損評估。

3. 重大會計政策資料(續)

金融負債及股本工具

金融負債及股本工具乃根據所訂立合同安排的內容及國際財務報告準則項下金融負債及股本工具的定義分類。下文載列就特定金融負債及股本工具所採納的會計政策。

金融負債

金融負債(包括貿易及其他應付款項)初步按公平值確認,其後採用實際利率法按攤銷成本計量,除非貼現影響甚微,於此情況下,則以成本列賬。

股本工具

股本工具是指任何證明在扣除所有負債後對本集團資產的剩餘權益的合約。由集團實體發行的股本工具按已收所得款項(扣除直接發行成本後)入賬。

收益及其他收入確認

當收入來自銷售商品、提供服務或在本集團日常業務過程中他人使用本集團租賃項下的資產時,本集團將其分類為收益。

當產品或服務的控制權轉移至客戶時,收益按本集團預期有權獲得的合同中指定的承諾代價金額確認,但不包括代表第三方收取的金額。對於客戶付款與承諾產品或服務轉移之間的期間超過一年之合同,代價將因重大融資組成部分的影響而進行調整。收益不包括增值稅或其他銷售稅,並在扣除任何貿易折扣後計算。

本集團於透過將產品或服務的控制權轉移至客戶而履行履約責任時確認收入。視乎合同條款及該合同適用的法例,履約責任可隨時間或於某一時間點履行。倘屬下列情況,履約責任乃隨時間履行:

- 客戶同時獲得及消耗本集團履約所提供的利益;
- 本集團履約創建或提升客戶隨著資產的創建或提升而控制的資產;或
- 本集團履約並無創建對本集團而言具替代用途的資產,且本集團對至今已完成的履約付款擁有可強制執行的權利。

3. 重大會計政策資料(續)

收益及其他收入確認(續)

倘履約責任隨時間獲履行,則透過使用描述本集團在轉移對向客戶承諾的商品或服務的控制權方面的業績的產出法,計量完全履行該履約責任的進度以確認收入。產出法根據直接計量迄今已轉讓的商品或服務相對於合同中承諾的剩餘商品或服務對客戶的價值以確認收入。否則,收入於客戶取得產品或服務控制權的時點確認。

物業管理服務

就物業管理服務而言,本集團確認的收入等同於本集團有權根據每月完成的履約價值開具發票的金額。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言,若本集團作為主要責任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入並將所有相關的物業管理成本確認為銷售成本。

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括諮詢服務、銷售協助及交付前服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格,並向客戶發出月賬單,而該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

社區增值服務

社區增值服務主要包括物業維修及維護、垃圾清理、社會零售、收取公用事業費用、裝修裝飾及社區空間服務。服務的收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

酒店業務

酒店業務主要包括酒店客房收費及提供餐飲和配套服務。除餐飲和配套服務的收益於提供服務時的某個時間點確認外,其他酒店業務服務的收益於提供服務的會計期間內隨時間確認。

3. 重大會計政策資料(續)

收益及其他收入確認(續)

利息收入採用實際利率法確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

租金收入於租期內按直線法確認。

僱員福利

(a) 僱員休假權利

僱員享有的年假及長期服務假期均在僱員有權享有有關假期時確認。截至報告期末,本集團就僱員因提供服務而產生的年假及長期服務假期的估計負債計提撥備。

僱員享有的病假及產假在休假時方會確認。

(b) 退休金責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃。本集團及僱員向有關計劃作出的供款按僱員基本工資的百分比計算。計入損益的退休福利計劃成本指本集團應付有關基金的供款。

(c) 辭退福利

辭退福利於本集團不可再收回所提供之福利時或本集團確認重組成本(涉及支付辭退福利)時(以較早者為準)確認。

借款成本

借款成本於發生的該年度於損益確認。

政府補助

政府補助於合理保證本集團將遵守所有附帶條件以及獲取補助時確認。

有關收入之政府補助將予遞延,於期內於損益確認以與擬作補償的成本相匹配。

3. 重大會計政策資料（續）

政府補助（續）

作為已產生開支或虧損之應收補償或就給予本集團即時財務支援目的而無未來相關成本之政府補助，於成為應收款項期間於損益確認。

税項

所得税指即期税項及遞延税項的總額。

即期應付税項按年內應課税收益計算。應課税收益與於損益內確認之收益不同，原因是應課税收益不包括其他年度之應課税或可予扣税之收入或開支項目，亦不包括免税或不可扣税之項目。本集團之即期税項負債按報告期末前已頒佈或實際頒佈之税率計算。

遞延税項按綜合財務報表中資產及負債賬面值與計算應課税收益所用相應税基的暫時性差額確認。遞延税項負債一般按所有應課税暫時差額確認入賬。遞延税項資產則會在可能有應課税收益可供作抵銷可予扣減暫時差額、未動用税項虧損或未動用税項抵免時確認入賬。倘暫時差額因商譽或在不影響應課税收益及會計收益且並無產生同等應課税及可扣減暫時差額之交易中初次確認（業務合併除外）其他資產及負債而產生，則有關資產及負債不予確認。

於附屬公司、一間聯營公司及合營企業之投資相關之應課税暫時性差額乃確認為遞延税項負債，惟本集團可控制暫時性差額之撥回及有關暫時性差額可能不會於可預見將來撥回則除外。與該等投資及權益相關之可扣税暫時性差額所產生之遞延税項資產僅於可能有足夠應課税收益可動用暫時性差額之利益且預計於可見將來可以撥回時確認。

遞延税項資產之賬面值於各報告期末進行檢討，並在不可能再有足夠應課税收益以收回全部或部分資產時予以減少。

3. 重大會計政策資料(續)

税項(續)

遞延税項乃根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之税率(及税法),按預期在負債償還或資產變現期間適用之税率計算。

即期及遞延税項乃於損益中確認,惟倘該等税項與於其他全面收益或直接於權益確認之項目相關,則在此情況下亦會分別在其他全面收益或直接於權益內確認。倘即期税項或遞延税項來自業務合併之初步會計處理,則税項影響計入業務合併會計處理。

遞延税項資產及負債之計量反映按照本集團預期於報告期末可收回或清償其資產及負債之賬面值方式計算而得出之税務結果。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易遞延税項而言,本集團首先釐定税項減免歸屬於使用權資產或租賃負債。

就税項扣減歸屬於租賃負債之租賃交易而言,本集團應用國際會計準則第12號的規定,就與使用權資產及租賃負債相關的所有可扣税及應課税暫時性差額確認遞延税項資產(以可能有應課税收益可用於抵銷可扣税暫時性差額為限)及遞延税項負債。

當有可合法執行權利許可將即期税項資產與即期税項負債抵銷,並涉及與同一税務機關徵收之所得税有關且本集團擬按淨額基準結算其即期税項資產及負債時,則遞延税項資產及負債可互相對銷。

分部報告

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額取自向本集團主要經營決策者(「**主要經營決策者**」,即最高行政管理人員)定期呈報以便其向本集團各業務線分配資源以及評估該等業務線表現的財務資料。

個別重大經營分部不會為財務報告目的而合併,除非相關分部具有類似的經濟特徵,且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

3. 重大會計政策資料(續)

關聯方

關聯方乃與本集團有關聯之人士或實體。

(a) 倘屬以下人士,即該人士或該人士直系親屬與本集團有關聯:

(i) 控制或共同控制本集團;

(ii) 對本集團有重大影響力;或

(iii) 為本公司或本公司母公司之主要管理層人員。

(b) 倘符合下列任何條件,即該實體與本集團(報告實體)有關聯:

(i) 該實體及本集團為同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司為互相關聯)。

(ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司之集團旗下成員公司之聯營公司或合營企業)。

(iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。

(iv) 一間實體為第三方實體的合營企業,而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

(v) 該實體為本集團或與本集團有關聯之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。

(vi) 該實體受(a)所指的人士控制或共同控制。

(vii) 於(a)(i)所指的人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

(viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理層成員服務。

(ix) 個人的家族近親指在該人士與實體進行交易時,預期可能影響該人士或受該人士影響的家族成員。

截至2025年12月31日止年度

3. 重大會計政策資料(續)

資產(不包括金融工具及商譽)減值

本集團於各報告期末檢討有形及無形資產之賬面值,以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何該等跡象,則估計資產之可收回金額以釐定任何減值虧損程度。倘無法估計個別資產之可收回金額,則本集團估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

在測試現金產生單位的減值時,當可以建立合理且一致的分配基礎時,企業資產會分配至相關的現金產生單位,否則將分配至可以建立合理且一致分配基礎的最小現金產生單位組別。本集團就企業資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額,並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值進行比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時,估計未來現金流量會按照可反映現時市場對貨幣時間值及資產特定風險之評估之稅前貼現率,貼現至其現值。

倘資產或現金產生單位之可收回金額估計低於其賬面值,則資產或現金產生單位之賬面值減至其可收回金額。對於無法以合理及一致的基準分配至現金產生單位的企業資產或企業資產的一部分,本集團會將一組現金產生單位的賬面值(包括分配至該組現金產生單位的企業資產或企業資產的一部分的賬面值)與該組現金產生單位的可收回金額進行比較。在分配減值虧損時,減值虧損首先分配以減少任何商譽(如適用)的賬面值,然後根據現金產生單位或現金產生單位組別中每項資產的賬面值按比例分配至其他資產。資產的賬面值不會削減至低於其公平值減出售成本(如可計量)、使用價值(如可確定)及零三者中的最高者。原本應分配至該資產的減值虧損金額按比例分配至該單位或現金產生單位組別的其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於日後撥回,則資產或現金產生單位之賬面值增至其可收回金額經修訂估計,惟增加後之賬面值不得高於假設過往年度並無就資產或現金產生單位確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回即時於損益確認。

3. 重大會計政策資料(續)

或然負債

倘本集團目前須就已發生的事件承擔法定或推定責任,並可能需要流出經濟利益以清償有關責任,且可作出可靠估計,本集團便會就不確定時間或金額之負債確認撥備。如果貨幣時間價值重大,有關撥備則按預計清償責任所需支出的現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大,或有關金額無法可靠估計,則責任乃披露為或然負債,除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任,即是否存在將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件,除非經濟利益流出之可能性極低,否則該等責任亦披露為或然負債。

本報告期後事項

提供有關本集團於報告期末狀況之額外資料或顯示持續經營假設並不適當之本報告期後事項屬須予調整之事項,並於綜合財務報表反映。倘本報告期後事項屬重大而並非屬須予調整事項,則會於綜合財務報表附註披露。

4. 關鍵估計

估計不確定因素之主要來源

於應用附註3所述的本集團會計政策時,本集團管理層須就從其他來源不顯而易見之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及認為相關之其他因素而作出。實際結果或會有別於該等估計。

估計及相關假設會持續檢討。倘若會計估計之修訂只影響修訂估計期間,則有關修訂會在該期間確認。倘若有關修訂既影響當期,亦影響未來期間,則有關修訂會在修訂期間及未來期間確認。

截至2025年12月31日止年度

4. 關鍵估計（續）

估計不確定因素之主要來源（續）

以下為有關日後之關鍵假設及於各報告期末估計不確定因素之其他主要來源，這些假設及來源均有可能導致未來12個月內資產及負債之賬面值出現重大調整之重大風險。

(a) 貿易及其他應收款項減值

本集團使用預期信貸虧損模式估計壞賬和呆賬的減值虧損。貿易應收款項的預期信貸虧損乃按其賬齡基於集體組別基準評估作出估計，餘額龐大的貿易應收款項將以個別基準評估作出估計。管理層根據各應收賬款的賬齡、違約概率（「**違約概率**」）、違約損失率（「**違約損失率**」）、客戶的財務狀況及對當前及預測整體經濟狀況的評估將應收賬款分組，並基於有關組別的內部信貸評級評估撥備率。於各報告日期，本集團會重新評估所觀察的虧損率，並考慮前瞻性資料的變動。

預期信貸虧損撥備易受估計變動影響。有關預期信貸虧損以及本集團貿易應收款項的資料於附註22披露。

本集團就其他應收款項計量相等於12個月預期信貸虧損的虧損撥備。於釐定其他應收款項（包括應收關聯方的款項）的預期信貸虧損時，本公司管理層透過考慮債務人的過往付款記錄、信貸評級以及無需付出過多成本或努力即可獲得的前瞻性資料，並考慮到債務人於行業的經營，定期對應收款項的可收回性進行個別評估。預期信貸虧損的金額反映自初始確認以來的信貸風險變動，並易受估計變動影響。於2025年12月31日，其他應收款項賬面值合計約為人民幣32.5百萬元（2024年：人民幣21.7百萬元）。預期信貸虧損及本集團其他應收款項的資料於附註22披露。

倘預期與原本估計有差異，則有關差異將影響有關估計發生改變期間的貿易及其他應收款項以及呆賬開支的賬面值。

(b) 公平值估計

按公平值計入損益的金融資產按公平值於綜合財務狀況表列賬。本集團財務總監與合資格的外部估值師密切合作，為公平值計量釐定合適估值技術及輸入數據。本集團使用包括並非基於可觀察市場數據的輸入值在內的估值技術來估計按公平值計入損益的金融資產，詳情載於附註6。

4. 關鍵估計（續）

估計不確定因素之主要來源（續）

(c) 確認遞延稅項資產

有關可扣稅暫時差額的遞延稅項資產，使用於各報告日期結束時已頒佈或實質上已頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期變現或清償方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅收益作出估計，當中涉及多項有關本集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來年度的純利。

(d) 物業、廠房及設備以及折舊

本集團對其物業、廠房及設備釐定估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊費用。此估計乃基於具有類似性質或功能的物業、廠房及設備之實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗。倘可使用年期及剩餘價值與過往所估計者不同，則本集團將修改折舊費用，或其將撇銷或撇減已經棄置或出售的技術過時或非戰略性的資產。

(e) 釐定持作出售物業之可變現淨值

持作出售物業根據綜合財務報表附註3所披露的重大會計政策按成本與可變現淨值兩者間的較低者呈列。管理層主要基於最近市況估算本集團持作出售物業之可變現淨值。本集團於各報告期末通過比較類似位置及狀況的相似物業的成本及近期價格進行檢討。

5. 財務風險管理

本集團業務面對各種財務風險，包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團之整體風險管理計劃專注於金融市場不可預測之特性，務求將對本集團財務表現帶來之潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣進行，且本集團大部分業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣人民幣計值。本集團面臨的外匯風險主要源自以澳元計值的銀行結餘。本集團現時並無就外匯交易、資產及負債制定外匯對沖政策。本集團將密切監控其外匯風險，並於需要時考慮對沖重大外匯風險。

5. 財務風險管理（續）

(a) 外匯風險（續）

本集團於各報告期末以外幣計值的貨幣資產之賬面值載列如下：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
資產		
澳元	**42,237**	43,241

敏感度分析

下表詳述人民幣兑有關外幣上升或下跌5%（2024年：5%）對本集團的影響。5%（2024年：5%）代表管理層對外幣匯率可能合理變動的評估。敏感度比率僅包括以外幣計值的貨幣項目，並於報告期末按5%（2024年：5%）的外幣匯率變動作匯兑調整。下文正數指人民幣兑有關貨幣貶值5%（2024年：5%），年內除税後收益增加。倘人民幣兑有關貨幣升值5%（2024年：5%），將對除税後收益產生等額相反影響，且下文金額將為負數。

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
資產		
澳元		
對年內收益的影響	**(2,112)**	(2,162)

(b) 信貸風險

信貸風險指交易對手違反其合同責任而導致本集團產生財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自銀行現金以及貿易及其他應收款項。管理層已制定信貸政策，並持續監察所面臨的該等信貸風險。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸增強措施以涵蓋與其金融資產相關的信貸風險。然而，本集團管理層將於有需要時考慮抵押品或其他信貸增強措施。

為盡量降低客戶的信貸風險，本集團管理層已指派一個團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。於接納任何新企業客戶前，本集團會採用內部信貸評分系統評估潛在客戶的信貸質素及釐定客戶的信貸限額。本集團亦已制定其他監控程序以確保採取後續行動收回逾期債務。就此而言，本公司董事認為本集團的信貸風險已大幅降低。此外，本集團應用國際財務報告準則第9號根據預期信貸虧損模式對貿易結餘按集體及個別基準及其他應收賬款結餘個別進行減值評估。

5. 財務風險管理（續）

(b) 信貸風險（續）

本集團按地域劃分的重大信貸集中風險為中國，截至2025年12月31日佔貿易應收款項的100%（2024年：100%）。本集團的重大信貸集中風險主要與關聯方的重大風險敞口相關。於2025年12月31日，貿易應收款項的8%（2024年：10%）及25%（2024年：19%）分別為就物業管理服務及相應增值服務應收最大關聯方及五大關聯方的款項。除來自於關聯方的貿易應收款項外，本集團擁有大量客戶且並無重大信貸集中風險。

本集團的銀行現金主要存放於知名金融機構。管理層預計該等存款不會產生任何重大信貸風險，並預期該等金融機構不會違約及為本集團帶來虧損。

本集團應用簡化的方法就國際財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）計提撥備，該準則允許就貿易應收款項採用全期預期虧損撥備。貿易應收款項的預期信貸虧損乃基於其賬齡按集體基準評估而估算，餘額龐大的貿易應收款項則按個別基準評估而估算。管理層根據各應收賬款的賬齡、違約概率、違約損失率、客戶的財務狀況及對當前及預測整體經濟狀況的評估將應收賬款分組，並基於有關組別的內部信貸評級評估撥備率。於各報告日期會重新評估所觀察的虧損率，並考慮前瞻性資料的變動。

貿易應收款項已根據不同的信貸風險特徵按共同基準作減值評估。為進行評估，貿易應收款項按以下方式分類：

- 應收關聯方的貿易應收款項
- 應收第三方的貿易應收款項

就其他應收款項而言，本集團根據國際財務報告準則第9號應用十二個月預期信貸虧損評估以計量虧損撥備，惟不包括管理層認為信貸風險已顯著增加的結餘及／或被認為已發生信貸減值的結餘。其他應收款項的預期信貸虧損根據歷史結算記錄單獨評估，就於報告期末債務人的特定因素、整體經濟狀況以及對狀況的當前及預測方向之評估進行調整。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理（續）

(b) 信貸風險（續）

本集團之內部信貸風險評級評估包括以下類別：

內部信貸評級	説明	貿易應收款項	其他金融資產／其他項目
低風險	交易對手方的違約風險低	全期預期信貸虧損－並無信貸減值	12個月預期信貸虧損
存疑	通過內部及外部資源所得資料得知信貸風險自初始確認後大幅增加	全期預期信貸虧損－並無信貸減值	全期預期信貸虧損－並無信貸減值
虧損	有證據顯示資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財困，而本集團無實際機會收回款項	將金額撇銷	將金額撇銷

下表詳列本集團須作出預期信貸虧損評估的金融資產及其他項目面臨的信貸風險：

	附註	外部信貸評級	內部信貸評級	12個月或全期預期信貸虧損	賬面總值 2025年 人民幣千元	賬面總值 2024年 人民幣千元
按攤銷成本計量的金融資產						
－貿易應收款項	22	不適用	低風險	全期預期信貸虧損－無信貸減值	**183,586**	155,026
	22	不適用	虧損	全期預期信貸虧損－信貸減值	**48,523**	40,251
					232,109	195,277
－其他應收款項及按金	22	不適用	低風險	12個月預期信貸虧損	**27,519**	14,715
－受限制銀行結餘	25	A1至Baa2	低風險	12個月預期信貸虧損	**18,970**	14,902
－現金及現金等價物	26	Aa3至Baa3	低風險	12個月預期信貸虧損	**139,344**	175,033

5. 財務風險管理（續）

(b) 信貸風險（續）

下表提供有關本集團於2025年及2024年12月31日所面臨貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

於2025年12月31日	**預期虧損率**	**賬面總值 人民幣千元**	**虧損撥備 人民幣千元**
關聯方			
0-180天	**8%**	**21,559**	**1,633**
181-365天	**13%**	**16,147**	**2,042**
一至兩年	**20%**	**29,716**	**5,934**
兩至三年	**100%**	**16,060**	**16,060**
超過三年	**100%**	**7,371**	**7,371**
		90,853	**33,040**
第三方			
0-180天	**8%**	**80,652**	**6,108**
181-365天	**13%**	**23,940**	**3,028**
一至兩年	**20%**	**11,572**	**2,311**
兩至三年	**100%**	**3,770**	**3,770**
超過三年	**100%**	**21,322**	**21,322**
		141,256	**36,539**
總計		**232,109**	**69,579**

於2024年12月31日	預期虧損率	賬面總值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
關聯方			
0-180天	4%	20,568	832
181-365天	7%	24,085	1,756
一至兩年	10%	17,901	1,712
兩至三年	100%	5,776	5,776
超過三年	100%	2,784	2,784
		71,114	12,860
第三方			
0-180天	6%	52,076	3,249
181-365天	11%	35,752	4,059
一至兩年	19%	4,644	867
兩至三年	100%	9,630	9,630
超過三年	100%	22,061	22,061
		124,163	39,866
總計		195,277	52,726

5. 財務風險管理（續）

(b) 信貸風險（續）

預期虧損率根據按賬齡、違約概率、違約損失率對不同應收賬款進行分組的內部信貸評級、客戶的財務狀況以及當前及預測整體經濟狀況計算得出。本集團可調整該等比率以反映於收集歷史數據的期間內的經濟狀況、當前狀況及本集團對於應收款項預期年期內的經濟狀況的看法之間的差異。基於過往貿易債務人與本集團持續結算，本集團駁回於預期信貸虧損模型項下就逾期超過90天的貿易應收款項所作的違約預設。

除上述貿易及其他應收款項之信貸風險管理政策外，本集團在初步確認資產時考慮違約可能性，並考慮信貸風險會否持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將各報告期末資產發生違約的風險與初步確認日期發生違約的風險進行比較。其考慮可獲得的合理及有理據的前瞻性資料。

年內，貿易應收款項及其他應收款項減值撥備的變動如下：

貿易應收款項減值

	附註	全期預期信貸虧損（無信貸減值） 人民幣千元	全期預期信貸虧損（有信貸減值） 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日		6,392	26,604	32,996
出售附屬公司		(94)	–	(94)
已確認減值虧損		7,055	12,769	19,824
轉撥至信貸減值		(878)	878	–
於2024年12月31日及2025年1月1日		12,475	40,251	52,726
已確認減值虧損		**10,821**	**6,032**	**16,853**
轉撥至信貸減值		**(2,240)**	**2,240**	**–**
於2025年12月31日	(i)	**21,056**	**48,523**	**69,579**

導致虧損撥備增加的貿易應收款項賬面總值的重大變動如下：

– 截至2025年及2024年12月31日止年度的減值虧損撥備增加，主要由於兩年以上貿易應收款項的賬齡狀況惡化。

(i) 於2025年12月31日，為數約人民幣18,000,000元（2024年：人民幣20,500,000元）的貿易應收款項賬面總值被個別釐定屬減值。於2025年12月31日確認的呆賬撥備約人民幣60,282,000元（2024年：人民幣52,504,000元）及貿易應收款項約人民幣9,297,000元（2024年：人民幣222,000元）為於各報告日期按賬齡、違約概率、違約損失率、客戶的財務狀況以及當前及預測整體經濟狀況分別按集體組別基準及個別基準評估作出。

5. 財務風險管理（續）

(b) 信貸風險（續）

其他應收款項減值

計入按金及其他應收款項的金融資產於近期並無違約記錄。本集團已根據十二個月預期信貸虧損模型評定按金及其他應收款項的預期信貸虧損於報告期末並不重大，因此，本公司董事認為概無確認虧損撥備。

(c) 流動資金風險

本集團之政策為定期監控流動及預期流動資金需要，以確保維持充裕現金儲備，應付其短期及長期流動資金需要。

本集團金融負債基於未貼現現金流量之到期情況分析如下：

於2025年12月31日	**少於一年 人民幣千元**	**一年至兩年 人民幣千元**	**兩年至五年 人民幣千元**	**總計 人民幣千元**
貿易及其他應付款項	**126,399**	**–**	**–**	**126,399**
	126,399	**–**	**–**	**126,399**

於2024年12月31日	少於一年 人民幣千元	一年至兩年 人民幣千元	兩年至五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易及其他應付款項	122,994	–	–	122,994
	122,994	–	–	122,994

(d) 利率風險

本集團於2025年及2024年12月31日按浮動利率計息的金融工具為銀行現金，而因該等結餘的市場利率變動而引致的現金流量利率風險被視為並不重大。

於2025年及2024年12月31日，本集團按固定利率計息之金融工具為按公平值計入損益之金融資產，其面臨公平值利率風險。由於董事認為因按公平值計入損益之固定利率金融資產產生的公平值利率風險於近期並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

整體而言，本集團面臨的利率風險並不重大。

截至2025年12月31日止年度

5. 財務風險管理(續)

(e) 金融工具之種類

	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(包括現金及現金等價物)	**348,363**	347,201
強制按公平值計入損益計量	**40,800**	6,005
金融負債:		
按攤銷成本計量之金融負債	**126,399**	122,994

(f) 公平值

綜合財務狀況表所示本集團按攤銷成本計量之金融資產及金融負債之賬面值與其各自之公平值相若。

6. 公平值計量

公平值為於計量日期市場參與者之間進行有序交易時,出售一項資產將收取之或轉讓一項負債將支付之價格的公平值。下文公平值計量的披露資料使用公平值層級,將計量公平值之估值技術的輸入數據分類為三個層級:

第一層級輸入數據:本集團於計量日期能夠獲得的相同資產或負債的活躍市場報價(未經調整)。

第二層級輸入數據:除第一層級包括的報價之外,資產或負債的可觀察輸入數據(不論直接或間接)。

第三層級輸入數據:資產或負債的不可觀察輸入數據。

本集團的政策為確認截至導致有關轉撥的事件或情況變動當日止三個層級之間的任何轉入或轉出。

6. 公平值計量(續)

(a) 於2025年12月31日公平值層級的披露資料:

	使用以下層級作出之公平值計量			
	第一層級:	**第二層級:**	**第三層級:**	**總計**
	人民幣千元	**人民幣千元**	**人民幣千元**	**人民幣千元**
經常性公平值計量:				
按公平值計入損益之金融資產				
於中國的非上市股權投資	**–**	**–**	**16,000**	**16,000**
理財產品	**–**	**24,800**	**–**	**24,800**
經常性公平值計量總額	**–**	**24,800**	**16,000**	**40,800**

於2024年12月31日公平值層級的披露資料:

	使用以下層級作出之公平值計量			
	第一層級:	第二層級:	第三層級:	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經常性公平值計量:				
按公平值計入損益之金融資產				
理財產品	–	6,005	–	6,005
經常性公平值計量總額	–	6,005	–	6,005

6. 公平值計量（續）

(b) 有關本集團所用估值程序以及公平值計量所用估值技術及輸入數據的披露資料：

本集團財務總監根據財務申報的要求負責資產及負債的公平值計量，包括第三層級公平值計量。本集團財務總監釐定公平值計量所用的合適估值技術及輸入數據。本集團財務總監直接向董事會報告該等公平值計量。本集團財務總監與董事會每年至少兩次共同討論估值程序及結果。

第二層級公平值計量

描述	**估值技術**	**輸入數據**	**公平值 2025年 人民幣千元**
理財產品	估計可贖回金額	金融機構公佈的每日報價	**24,800**

描述	**估值技術**	**輸入數據**	公平值 2024年 人民幣千元
理財產品	估計可贖回金額	金融機構公佈的每日報價	6,005

6. 公平值計量（續）

(b) （續）

第三層級公平值計量

描述	估值技術	輸入數據	範圍	公平值 2025年 人民幣千元
於中國的非上市股本投資	市場法－基於源自與標的公司類似的公開交易公司的交易倍數（即市銷率）	經調整市銷率	1.45-5.65	16,000
		缺乏市場流通性折讓	20%	

敏感度分析

下表呈列本集團除税前收益在所有其他可變因素保持不變的情況下，因其中一項關鍵不可觀察輸入數據發生合理可能變動的敏感度：

關鍵不可觀察輸入數據	截至2025年12月31日止年度 關鍵不可觀察輸入數據增加／（減少）	除税前收益增加／（減少） 人民幣千元
經調整市銷率	5%/(5%)	716,000/(716,000)

年內該等第三層級公平值計量結餘的變動如下：

	2025年 人民幣千元
於中國的非上市股本投資：	
於1月1日	–
增加	**16,000**
於12月31日	**16,000**

截至2025年12月31日止年度

7. 收入

本集團的主要業務為提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及其他業務。

收入指來自物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務的收入及酒店業務的收入。

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
客戶合同收入：		
物業管理服務	**187,815**	196,186
非業主增值服務	**6,393**	12,686
社區增值服務	**18,332**	18,787
酒店業務		
—客房營運服務	**15,469**	18,208
—銷售食品及飲料	**1,522**	107
	229,531	245,974
其他來源的收入：		
酒店業務		
—租賃商業購物商場（附註(ii)）	**1,880**	1,575
	1,880	1,575
收入總額	**231,411**	247,549
客戶類別：		
外部客戶	**188,497**	201,440
關聯方	**41,034**	44,534
	229,531	245,974

附註：

(i) 截至2025年12月31日止年度，來自本集團的關聯方杭州幸福健控股有限公司（「**幸福健控股**」）及其附屬公司（統稱「**幸福健控股集團**」）的收入佔本集團收入的14%（2024年：16%）。除幸福健控股集團外，本集團亦擁有大量客戶，但於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無客戶佔本集團收入的10%或以上。

(ii) 租賃商業購物商場指與可變租賃付款相關的租賃收入，乃基於來自酒店運營及租金收入的收益。

7. 收入（續）

客戶合同收入細分：

本集團主要營運實體於中國註冊成立。因此，本集團截至2025年及2024年12月31日止年度內的所有收入均來自中國。

截至2025年12月31日止年度	**物業管理服務 人民幣千元**	**非業主增值服務 人民幣千元**	**社區增值服務 人民幣千元**	**酒店業務－客房營運服務及銷售食品及飲料 人民幣千元**	**總計 人民幣千元**
收入確認的時間					
於某一時間點	**–**	**–**	**–**	**1,522**	**1,522**
隨時間	**187,815**	**6,393**	**18,332**	**15,469**	**228,009**
	187,815	**6,393**	**18,332**	**16,991**	**229,531**

截至2024年12月31日止年度	物業管理服務 人民幣千元	非業主增值服務 人民幣千元	社區增值服務 人民幣千元	酒店業務－客房營運服務及銷售食品及飲料 人民幣千元	總計 人民幣千元
收入確認的時間					
於某一時間點	–	–	–	107	107
隨時間	196,186	12,686	18,787	18,208	245,867
	196,186	12,686	18,787	18,315	245,974

截至2025年12月31日止年度

7. 收入(續)

預期將於未來確認的各期間結束時餘下履約責任(尚未履行或部分尚未履行)產生的收入

就物業管理服務及非業主增值服務而言,本集團按其有權開具發票且直接對應迄今已完成的履約價值的金額確認收入。本集團選擇可行權宜方法,即不披露該等類型合同的剩餘履約責任。大多數物業管理協議無固定期限。一般而言,當對手方通知本集團不再需要有關服務時,非業主增值服務合同的期限將到期,合同預計初始期限為一年或以下。就社區增值服務及酒店業務中的客房營運服務而言,該等服務於短時間內提供。就酒店中的銷售食品及飲料而言,履約責任於食品及飲料的控制權轉移時(即客戶購買食品及飲料時)達成。

按國際財務報告準則第15號所允許,基於上文披露的原因,本集團並無披露該等類型合同的餘下履約責任。

8. 分部資料

(a) 分部報告

本集團按根據業務線(包括物業管理服務及相應增值服務以及酒店業務)劃分的分部管理其業務。本集團已按與就分配資源及評估表現向本集團主要營運決策者內部匯報資料一致的方式呈列以下分部。

- 物業管理服務及相應增值服務:該分部包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務(包括諮詢及交付前服務以及其他服務)產生的收入。

- 酒店業務服務:該分部包括酒店客房營運服務、租賃酒店樓宇內的商業購物商場以及於該等場所提供食品及飲料以及配套服務產生的收入。

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債

為評估分部表現及於分部間分配資源,本集團高級行政管理層按以下基準監察各報告分部應佔的業績、資產及負債:

分部資產包括所有由分部直接管理的有形、無形資產及流動資產。分部負債包括全部由分部直接管理的業務營運應佔的合同負債、貿易及其他應付款項、租賃負債及其他負債。

收入及開支參考可報告分部所得銷售額以及該等分部產生或源自該等分部應佔資產折舊或攤銷的開支,分配至該等分部。呈報分部收益所用計量方法為除稅前收益。除收取有關除稅前收益的分部資料外,管理層亦獲提供該等分部於其營運所用的有關收入(包括分部間銷售)、利息收入、利息開支、折舊及攤銷、出售一間附屬公司的虧損、撇銷物業、廠房及設備、減值虧損、本集團分佔合營企業及聯營公司活動所產生的(虧損)/收益、出售於一間聯營公司投資所得收益、所得稅開支、於合營企業的投資、於一間聯營公司的投資以及非流動分部資產添置的分部資料。分部間銷售乃參考就類似訂單向外部人士收取的價格後定價。

綜合財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

分部收入及業績

截至2025年12月31日止年度

	物業管理服務及相應增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	**212,540**	**18,871**	**231,411**
分部間銷售	**–**	**–**	**–**
可報告分部收入	**212,540**	**18,871**	**231,411**
分部收益	**24,382**	**1,799**	**26,181**

截至2024年12月31日止年度

	物業管理服務及相應增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
來自外部客戶的收入	227,659	19,890	247,549
分部間銷售	–	–	–
可報告分部收入	227,659	19,890	247,549
分部收益	8,913	3,527	12,440

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

分部資產及負債

於2025年12月31日

	物業管理服務及相應增值服務 人民幣千元	**酒店業務服務 人民幣千元**	**對賬項目 人民幣千元**	**總計 人民幣千元**
分部資產	**554,059**	**18,873**	**–**	**572,932**
分部負債	**155,943**	**6,399**	**–**	**162,342**

於2024年12月31日

	物業管理服務及相應增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	對賬項目 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部資產	535,776	13,816	–	549,592
分部負債	153,260	3,164	–	156,424

截至2025年12月31日止年度

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

其他分部資料

截至2025年12月31日止年度	物業管理服務及相應增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(6,753)	(2,180)	(8,933)
無形資產攤銷	–	(6)	(6)
撇銷物業、廠房及設備	(18)	–	(18)
利息收入	933	89	1,022
利息開支	(84)	–	(84)
貿易應收款項減值虧損	(16,322)	(531)	(16,853)
持作銷售物業的減值撥備	(5,355)	–	(5,355)
分佔一間聯營公司虧損	(153)	–	(153)
出售於一間聯營公司投資所得收益	226	–	226
所得稅開支	(8,276)	(551)	(8,827)
非流動資產添置	74	104	178

8. 分部資料(續)

(b) 分部業績、資產及負債(續)

其他分部資料(續)

截至2024年12月31日止年度	物業管理服務及相應增值服務 人民幣千元	酒店業務服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	(6,832)	(2,161)	(8,993)
無形資產攤銷	(588)	(75)	(663)
出售一間附屬公司的虧損	(1,657)	–	(1,657)
利息收入	2,004	24	2,028
利息開支	(84)	–	(84)
貿易應收款項減值虧損	(19,741)	(83)	(19,824)
分佔合營企業虧損	(1,253)	–	(1,253)
分佔一間聯營公司收益	506	–	506
所得稅開支	(4,470)	(178)	(4,648)
於合營企業的投資	900	–	900
於一間聯營公司的投資	5,927	–	5,927
非流動資產添置	522	73	595

有關非流動資產之資料

於各報告期末,本集團位於中國的非流動資產不包括按公平值計入損益之金融資產及其他應收款項。

截至2025年12月31日止年度

9. 其他收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
政府補助（附註）	**698**	899
其他	**–**	23
	698	922

附註： 政府補助主要指自相關中國政府部門收取之金額，用以支持本集團之物業管理及酒店業務經營。根據所得資料，該等補助並無附帶任何未達成的條件或其他或有事項。

10. 其他收益淨額

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
匯兑收益	**1,854**	–
提早終止使用權資產的收益淨額	**–**	10
按公平值計入損益之金融資產公平值變動收益	**730**	3,496
出售一間附屬公司的虧損	**–**	(1,657)
出售於一間合營企業投資的收益	**–***	–
出售於一間聯營公司投資的收益	**226**	–
撇銷物業、廠房及設備	**(18)**	–
其他	**512**	(124)
	3,304	1,725

* 少於人民幣1,000元

11. 融資成本

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付一名關聯方的利息開支	**84**	84
	84	84

12. 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（「**企業所得稅**」）		
－年內撥備	**12,254**	8,490
遞延稅項（附註29）	**(3,427)**	(3,842)
	8,827	4,648

所得稅開支與按適用稅率計算的除稅前收益之積對賬如下：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
除稅前收益	**26,181**	12,440
按相關稅務司法權區適用稅率計算的除稅前收益稅項（附註(i)）	**5,484**	3,965
毋須課稅收入的稅務影響	**(6)**	(394)
不可扣稅開支的稅務影響	**1,896**	1,015
分佔合營企業和一間聯營公司業績的稅務影響	**38**	37
動用先前未確認的稅項虧損的稅務影響	**(1,219)**	(140)
未確認稅項虧損的稅務影響	**645**	165
其他	**1,989**	–
	8,827	4,648

附註：

(i) 根據開曼群島及英屬處女群島（「**英屬處女群島**」）的規則及規例，本集團於開曼群島及英屬處女群島毋須繳納任何所得稅。

截至2025年及2024年12月31日止年度，香港利得稅乃按利得稅兩級制計算，首2百萬港元估計應課稅收益減按8.25%徵稅，而餘下估計應課稅收益則按16.5%徵稅。由於本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度並無賺取任何應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法（「**企業所得稅法**」）及其實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。於本年度，本集團若干附屬公司有權享有小微企業的優惠所得稅稅率20%（2024年：20%），年度應課稅收入首個人民幣1百萬元可扣減75%（2024年：75%），而人民幣1百萬元至人民幣3百萬元之間收入可扣減75%（2024年：75%）。

截至2025年12月31日止年度

13. 年內收益

本集團的年內收益已扣除下列各項：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
確認為開支的存貨成本	**747**	958
核數師酬金		
－審計服務	**1,400**	1,400
－非審計服務	**300**	300
物業、廠房及設備折舊	**8,933**	8,993
無形資產攤銷	**6**	663
短期租賃相關開支	**552**	128
不計入租賃負債計量的可變租賃付款	**4,561**	4,546
貿易應收款項減值虧損（附註(i)）	**16,853**	19,824
撇銷物業、廠房及設備	**18**	–
董事薪酬（附註14）	**2,908**	1,910
其他員工成本	**43,786**	51,467
退休福利計劃供款，董事除外（附註(ii)）	**6,735**	7,272
員工成本總額	**53,429**	60,649

附註：

(i) 截至2025年12月31日止年度，貿易應收款項減值虧損包括計提關聯方的虧損撥備約人民幣20,180,000元（2024年：人民幣10,965,000元）及撥回獨立第三方的虧損撥備約人民幣3,327,000元（2024年：計提虧損撥備人民幣8,859,000元）。

(ii) 本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營辦的界定供款計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，為僱員的退休福利撥資。供款根據當地市政府協定的僱員薪金的特定百分比計算。本集團的中國附屬公司及其僱員須按月作出供款。本集團對界定供款計劃的責任僅為向該計劃作出所需供款。根據界定供款計劃，並無沒收供款以供減少未來年度的現有供款水平。

除上述年度供款外，本集團概無其他重大責任支付與該等計劃有關的退休福利。

14. 董事及最高行政人員酬金以及五名最高薪酬僱員

截至2025年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
朱軼樺（首席執行官）	–	776	267	54	1,097
俞昀（主席）	–	805	272	111	1,188
朱從越	–	196	79	15	290
張振江	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
葉茜	111	–	–	–	111
朱浩賢	111	–	–	–	111
黃恩澤	111	–	–	–	111
總計	333	1,777	618	180	2,908

截至2025年12月31日止年度

14. 董事及最高行政人員酬金以及五名最高薪酬僱員（續）

截至2024年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金、津貼及實物福利 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	退休計劃供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事					
朱軼樺（首席執行官）	–	765	229	18	1,012
俞昀（主席）	–	232	–	63	295
朱從越	–	195	67	8	270
張振江	–	–	–	–	–
獨立非執行董事					
葉茜	111	–	–	–	111
朱浩賢	111	–	–	–	111
黃恩澤	111	–	–	–	111
總計	333	1,192	296	89	1,910

上文所示的執行董事酬金與其管理本公司及本集團事務之服務有關。上文所示的獨立非執行董事酬金與其擔任本公司董事之服務有關。

酌情花紅乃根據截至2025年及2024年12月31日止年度的個人表現及市場趨勢釐定。

於兩個年度概無董事放棄任何酬金。

14. 董事及最高行政人員酬金以及五名最高薪酬僱員（續）

年內本集團五名最高薪酬人士包括兩名（2024年：一名）董事，彼等的薪酬已反映於上文呈列的分析中。其餘三名（2024年：四名）人士的酬金載列如下：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	**999**	1,259
酌情花紅	**178**	292
退休計劃供款	**55**	33
	1,232	1,584

三名（2024年：四名）最高薪酬人士的酬金處於以下範圍內：

	僱員人數	
	2025年	2024年
零至1,000,000港元	**3**	4

年內，本集團並無向董事或五名最高薪酬人士支付任何酬金，作為加入本集團或於加入本集團後的獎勵或作為離職補償。

15. 每股盈利

年內每股基本盈利根據本公司擁有人應佔年內收益約人民幣17,311,000元（2024年：人民幣2,941,000元）及年內已發行股份加權平均數約3,840,000,000股（2024年：3,840,000,000股）計算。

每股基本盈利的計算基於下文：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
盈利：		
計算每股基本盈利所用之本公司擁有人應佔收益	**17,311**	2,941

	2025年 **股份數目**	2024年 股份數目
計算每股基本盈利所用普通股加權平均數	**3,840,000,000**	3,840,000,000

由於本公司於截至2025年及2024年12月31日止年度內均無已發行在外的潛在普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

16. 股息

董事會不建議就截至2025年及2024年12月31日止年度派付任何股息。

17. 物業、廠房及設備

	設備及傢俱	電子設備	汽車	租賃物業裝修	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本					
於2024年1月1日	2,245	24,743	434	26,328	53,750
添置	335	179	–	81	595
出售一間附屬公司(附註36)	(39)	–	(3)	–	(42)
撇銷	–	(20)	(3)	–	(23)
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,541	24,902	428	26,409	54,280
添置	89	15	–	74	178
撇銷	(155)	(13)	(14)	–	(182)
於2025年12月31日	**2,475**	**24,904**	**414**	**26,483**	**54,276**
累計折舊					
於2024年1月1日	1,710	6,357	234	18,834	27,135
年內撥備	159	6,206	63	2,565	8,993
出售一間附屬公司(附註36)	(34)	–	(1)	–	(35)
撇銷時對銷	–	(20)	(3)	–	(23)
於2024年12月31日及2025年1月1日	1,835	12,543	293	21,399	36,070
年內撥備	258	6,132	126	2,417	8,933
撇銷時對銷	(140)	(11)	(13)	–	(164)
於2025年12月31日	**1,953**	**18,664**	**406**	**23,816**	**44,839**
賬面值					
於2025年12月31日	**522**	**6,240**	**8**	**2,667**	**9,437**
於2024年12月31日	706	12,359	135	5,010	18,210

截至2025年12月31日止年度

18. 無形資產

	商標使用權*	客戶關係**	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本				
於2024年1月1日	416	4,400	673	5,489
出售一間附屬公司(附註36)	–	(4,400)	–	(4,400)
於2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	416	–	673	1,089
累計攤銷				
於2024年1月1日	277	800	485	1,562
年內撥備	75	400	188	663
出售一間附屬公司(附註36)	–	(1,200)	–	(1,200)
於2024年12月31日及2025年1月1日	**352**	**–**	**673**	**1,025**
年內撥備	**6**	**–**	**–**	**6**
於2025年12月31日	**358**	**–**	**673**	**1,031**
賬面值				
於2025年12月31日	**58**	**–**	**–**	**58**
於2024年12月31日	64	–	–	64

* 於2017年5月18日,本集團與亞朵(上海)酒店管理有限公司(「**亞朵酒店**」)訂立商標使用權協議。該協議允許本集團於若干酒店房間使用亞朵酒店的商標「亞朵」作為其品牌,為期10年。

** 客戶關係是就「青年產業園」項目物業服務而言與台州市路橋旅港同鄉置業有限公司簽訂的物業服務協議。客戶關係的平均剩餘攤銷年限為5.5年。

19. 於合營企業的投資

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
分佔資產淨值	**–**	900

於各報告期末之合營企業（為非上市法人實體，且無法獲得其市場報價）之詳情如下：

公司名稱	**註冊成立／經營國家**	**本集團所持所有權權益比例**		**本集團所持投票權比例**		**主要活動**
		2025年	2024年	**2025年**	2024年	
杭州宏合環境工程有限公司	中國	**40%**	40%	**50%**	50%	於中國提供物業管理服務
寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥）	中國	**–**	50%	**–**	50%	於中國提供物業管理服務

於2025年4月29日，本集團與獨立第三方浙江捷達物業集團有限公司訂立股權轉讓協議，以出售其於合營企業寧波宋捷企業管理合夥企業（有限合夥）之50%股權，於出售日期的總代價約為人民幣900,000元。

合營企業採用權益法於綜合財務報表入賬。

下表顯示本集團分佔所有個別而言並不重大的合營企業的總額，而有關金額乃採用權益法入賬。

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
截至12月31日止年度：		
年內虧損	**–**	(1,253)
其他全面收益	**–**	–
全面開支總額	**–**	(1,253)

截至2025年12月31日止年度

20. 於一間聯營公司的投資

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分佔資產淨值	**–**	5,927

下文載列聯營公司信息。該聯營公司為非上市法人實體，且無法獲得其市場報價，在綜合財務報表中以權益法入賬。

名稱	業務主要地點／註冊成立國家	主要業務	擁有權權益／投票權比例	
			本公司持有	附屬公司持有
寧波和晟城市服務發展有限公司	中國	於中國提供物業管理服務	– （2024年：30%/30%）	– （2024年：無）

於2025年4月24日，本集團與浙江捷達物業集團有限公司（為獨立第三方）訂立股權轉讓協議，以出售其於聯營公司寧波和晟城市服務發展有限公司的30%股權，於出售日期的總代價約為人民幣6,000,000元。

聯營公司財務資料概要

於各報告期末本集團聯營公司之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指根據國際財務報告準則編製之聯營公司財務報表所示金額。

	於2025年4月24日 人民幣千元	於2024年12月31日 人民幣千元
流動資產	**27,284**	22,850
非流動資產	**10,881**	13,472
流動負債	**(4,358)**	(2,005)
非流動負債	**(14,560)**	(14,560)
權益	**19,247**	19,757

20. 於一間聯營公司的投資(續)

聯營公司財務資料概要(續)

	於2025年1月1日至2025年4月24日期間 人民幣千元	截至2024年12月31日止年度 人民幣千元
收入	**9,207**	29,709
年內(虧損)/收益	**(511)**	1,687
其他全面收益	**–**	–
全面收入/(開支)總額	**(511)**	1,687

上述財務資料概要與於綜合財務報表確認之聯營公司權益賬面值之對賬:

	於2025年4月24日 人民幣千元	於2024年12月31日 人民幣千元
資產淨值	**19,246**	19,757
本集團於聯營公司擁有權權益比例	**30%**	30%
本集團於聯營公司權益之賬面值	**5,774**	5,927

21. 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
消耗品	**204**	188

截至2025年12月31日止年度

22. 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			
—關聯方	(a)	**90,853**	71,114
—第三方	(a)	**141,256**	124,163
減：虧損撥備	(a)	**(69,579)**	(52,726)
		162,530	142,551
其他應收賬款			
—關聯方		**9,537**	5,538
—第三方	(b)	**22,928**	16,204
		32,465	21,742
按金及預付款項			
—其他	(c)	**5,696**	5,980
		200,691	170,273
非流動部分		**(3,500)**	–
流動部分		**197,191**	170,273

附註：

(a) 貿易應收款項主要涉及提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務及酒店業務而確認的收入。

於2024年1月1日，來自客戶合約的貿易應收款項約為人民幣202,276,000元（扣除虧損撥備約人民幣32,996,000元）。

於2025年12月31日就貿易應收款項確認呆賬撥備約人民幣60,282,000元（2024年：人民幣52,504,000元）及人民幣9,297,000元（2024年：人民幣222,000元），此乃於各報告日期經參考獨立專業估值師提供的預期信貸虧損評估（分別按貿易應收款項的賬齡進行集體組別評估及個別評估）後作出。

22. 貿易及其他應收款項（續）

附註：（續）

(a) （續）

按收入確認日期的貿易應收款項（扣除虧損撥備）的賬齡分析如下：

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
關聯方		
0至180天	**19,926**	19,736
181至365天	**14,105**	22,329
一年至兩年	**23,782**	16,189
第三方		
0至180天	**74,544**	48,827
181至365天	**20,912**	31,693
一年至兩年	**9,261**	3,777
總計	**162,530**	142,551

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

於2024年3月26日，本公司與宋都股份集團（定義見本公司日期為2024年5月24日之通函）（為本公司關連人士俞建午先生（「**俞先生**」）之聯繫人）訂立收購物業及債務抵償框架協議（「**收購物業及債務抵償框架協議**」）。根據收購物業及債務抵償框架協議，本公司同意收購及宋都股份集團同意出售清償物業（定義見本公司日期為2024年5月24日之通函），總代價為人民幣100,050,000元，將按等額基準抵銷截至2023年12月31日止年度物業管理及服務協議項下於2024年3月26日已到期及未償還的貿易應收款項總額。該交易已獲本公司獨立股東於2024年6月14日舉行的股東特別大會上批准。本集團收購以抵償貿易應收款項的清償物業（構成一項重大非現金交易）於2024年最後一個季度轉讓予本集團。有關收購物業及債務抵償框架協議之詳情披露於本公司日期為2024年5月24日之通函。

(b) 其他應收賬款主要包括(i)支付予業主委員會的物業管理按金人民幣4,007,000元（2024年：人民幣4,350,000元）；(ii)可退回增值稅人民幣5,805,000元（2024年：人民幣7,252,000元）；(iii)出售附屬公司的應收代價人民幣零元（2024年：人民幣2,765,000元）；(iv)其他公用事業服務按金人民幣677,000元（2024年：人民幣506,100元）；(v)應收一名獨立第三方本金總額為人民幣9,000,000元（2024年：無）的貸款。該貸款按3%的年利率計息並須於2026年1月4日償還，因此於2025年12月31日分類為流動資產。所有應收貸款其後於2026年1月4日結清。及(vi)代業主委員會付款人民幣1,444,000元（2024年：人民幣零元）。

本集團就根據國際財務報告準則第9號須予減值評估之其他應收款項及按金按預期信貸虧損進行減值評估。預期信貸虧損金額於各報告日期更新以反映自初始確認以來信貸風險的變動。預期信貸虧損乃參考債務人信貸評級及毋須付出不必要成本或努力即可獲得的前瞻性資料，就債務人進行個別評估。管理層已評估其他應收款項的預期信貸虧損撥備，認為有關撥備並不重大，因此並無確認虧損撥備。

(c) 按金及預付款項主要包括(i)保養服務預付款人民幣1,337,000元（2024年：人民幣5,248,000元）；(ii)其他按金人民幣109,000元（2024年：人民幣225,000元）；及(iii)投資預付款人民幣3,500,000元（2024年：人民幣零元），建議收購一間主要從事物業管理服務的非上市公司的全部股權。

截至2025年12月31日止年度

23. 按公平值計入損益之金融資產

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
非即期		
於中國的非上市股本投資（附註(i)）	**16,000**	–
即期		
理財產品（附註(ii)）	**24,800**	6,005

附註：

(i) 非上市股本投資指本集團於一家在中國成立的私營實體持有的2.54%權益。本集團不擬於報告期間結束後十二個月內出售該項投資。非上市股本投資的主要業務為：(i)提供健康諮詢服務（不包括醫療及臨床服務）；(ii)銷售日用品、包裝材料及產品、第一類醫療器械、潔具、儀器；(iii)銷售設備、化學產品（不包括許可化學產品）及消毒劑（不包括危險化學品），及(iv)從事網上銷售及國內貨運代理服務。

(ii) 於2024年12月16日，杭州宋都嘉和酒店管理有限公司（「**宋都嘉和**」）與杭州銀行股份有限公司（「**杭州銀行**」）就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，宋都嘉和同意使用內部資源認購杭銀理財有限責任公司提供的杭銀理財幸福99添益（安享優選）7天持有期理財（「**杭銀理財產品**」），總金額為人民幣6,000,000元。杭銀理財產品無固定期限，預期年回報率為1.80%至2.95%（非保證）。宋都嘉和於2025年4月17日贖回杭銀理財產品，投資總收益約為人民幣36,000元，平均年化回報率約為1.73%。

於2025年12月22日，杭州興潤企業管理有限公司（「**杭州興潤**」）與中國民生銀行股份有限公司（「**中國民生銀行**」）就機構理財產品訂立代理銷售協議，據此，杭州興潤同意利用內部資源認購中國民生銀行股份有限公司提供的聚贏黃金－掛鈎黃金AU9999看漲三元結構性存款(SDGA25375TV)（「**民生結構性存款**」），總金額為人民幣24,800,000元。民生結構性存款期限為90天，預期年化回報率為1.0%至1.92%（非保證）。杭州興潤其後於2026年3月23日贖回民生結構性存款，投資總收益約為人民幣105,179元，平均年化回報率約為1.72%。

24. 持作出售物業

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
停車位（附註(i)）	**21,003**	14,393
商舖（附註(ii)）	**123,400**	122,744
地庫（附註(iii)）	**8,324**	8,324
	152,727	145,461
減：減值撥備	**(5,355)**	–
	147,372	145,461

截至2025年及2024 年12月31日止年度的減值撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	**–**	–
減值撥備	**5,355**	–
年末	**5,355**	–

附註：

(i) 停車位位於中國杭州和寧波。

(ii) 商舖位於中國杭州及桐廬。

(iii) 地庫位於中國桐廬。

25. 受限制銀行結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
受監管機構限制使用的銀行存款	**2,067**	597
代表業主委員會收取的現金（附註(i)）	**16,903**	14,305
	18,970	14,902

附註：

(i) 本集團代表業主委員會收取現金作為其物業管理服務業務的一部分。由於業主委員會常常於開設銀行賬戶時遇到困難，本集團代表業主委員會開設及管理該等銀行賬戶。

截至2025年12月31日止年度

26. 現金及現金等價物

於2025年12月31日，本集團以人民幣（「**人民幣**」）計值的銀行及現金結餘為人民幣94,254,000元（2024年：人民幣131,074,000元）。人民幣兌換成外幣須遵守《中華人民共和國外匯管理條例》。

27. 合同負債

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
合同負債		
物業管理服務	**22,117**	22,531
非業主增值服務	**114**	57
社區增值服務	**2,916**	3,352
	25,147	25,940
於年末分配至未達成履約責任及預期於以下年度確認為收入的交易價格：		
－2026年	**25,147**	–
－2025年	**–**	25,940
	25,147	25,940

下表列示就承前合同負債於相關年度的綜合損益及及全面收益表確認的收益金額：

	截至12月31日止年度	
	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
計入年初合同負債結餘的已確認收益	**25,940**	26,457

當本集團於物業管理服務活動開始前收到客戶的預付代價時，將產生合同負債，直至提供物業管理服務後就相關合同確認收益。

所有合同負債預計將於一年內確認為收益。

28. 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
貿易應付款項			
—關聯方	(a)	**5,539**	1,897
—第三方	(b)	**38,608**	50,319
		44,147	52,216
其他應付款項			
—關聯方	(c)	**12,866**	2,276
—按金	(d)	**6,002**	5,714
—應付其他税項及附加費		**565**	19
—代表業主委員會收取的現金		**16,903**	14,305
—來自業主的暫時收款	(e)	**21,177**	23,964
—其他	(f)	**8,993**	8,811
		66,506	55,089
應計工資及其他福利		**16,311**	15,708
		126,964	123,013

附註：

(a) 關聯方（貿易性質）授予本集團的信貸期介乎30天至90天。應付關聯方款項為無抵押及免息。

(b) 貿易應付款項主要指供應商提供的分包服務（包括清潔、安保、園藝及養護服務）產生的應付款項。截至2025年及2024年12月31日止年度，第三方供應商授予本集團的信貸期為30至90天。

(c) 有關金額主要包括：

— 應付關聯方金額包括貸款約人民幣2,000,000元（2024年：人民幣2,000,000元），該金額為無抵押、按4.2%（2024年：4.2%）計息並須於2026年9月30日或之前償還（2024年：須於2025年9月30日或之前償還）。剩餘結餘為無抵押、免息及須按要求償還。有關應付關聯方金額之詳情載於附註37(c)(b)；及

— 收購持作出售物業的產生的應付代價約人民幣10,587,000元。收購持作出售物業的詳情披露於本公司日期為2025年10月31日之公告。

(d) 按金主要指於裝修期間自業主收取的雜項裝修按金。

(e) 暫時收款指代表公用事業公司自業主收取的公用事業收費。

(f) 該等金額主要包括(i)應計經營開支人民幣4,588,000元（2024年：人民幣4,216,000元）；及(ii)業主墊款人民幣844,000元（2024年：人民幣1,585,000元），該款項為無抵押、免息及須按要求償還。

截至2025年12月31日止年度

28. 貿易及其他應付款項(續)

根據發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
關聯方		
一年內	**5,539**	1,897
第三方		
一年內	**21,689**	28,899
一年後但兩年內	**5,982**	3,060
兩年後但三年內	**994**	9,361
三年以上	**9,943**	8,999
	44,147	52,216

29. 遞延稅項資產/負債

以下為本集團確認的主要遞延稅項資產/(負債)。

	持作出售物業的減值撥備 人民幣千元	無形資產 人民幣千元	貿易應收款項的減值虧損 人民幣千元	應計開支 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	–	(900)	7,428	1,464	7,992
計入損益(附註12)	–	100	3,742	–	3,842
出售一間附屬公司(附註36)	–	800	(5)	–	795
於2024年12月31日及2025年1月1日	–	–	11,165	1,464	12,629
計入損益(附註12)	1,339	–	2,088	–	3,427
於2025年12月31日	**1,339**	**–**	**13,253**	**1,464**	**16,056**

29. 遞延稅項資產／負債（續）

以下為綜合財務狀況報表目的作出的遞延稅項餘額（抵銷後）分析：

	2024年 **人民幣千元**	2023年 人民幣千元
遞延稅項負債	**–**	–
遞延稅項資產	**16,056**	12,629
	16,056	12,629

本集團認為，基於附屬公司的經審批業務計劃及預算，預計自2025年及2024年起將可利用估計未來應課稅收入收回遞延稅項資產。

於報告期末，本集團有未動用稅項虧損人民幣11,229,000元（2024年：人民幣13,522,000元）可供抵銷未來收益。概無就人民幣11,229,000元（2024年：人民幣13,522,000元）確認遞延稅項資產，原因為未來收益來源具有不可預測性。將於2028年至2030年（2024年：2027年至2029年）屆滿的虧損人民幣11,229,000元（2024年：人民幣13,522,000元）計入未確認稅項虧損。

中國內地附屬公司的所有稅項虧損均可於最長達五年期間結轉。根據中國財政部及國家稅務總局於2020年2月6日頒佈的第8號通知，若干困難行業（如酒店業）受COVID-19影響的稅項虧損的最長結轉年期由五年延長至八年。

根據中國企業所得稅法及實施條例，除非自2008年1月1日起賺取的收益獲稅務條例或安排寬減，否則非中國企業居民應收中國企業的股息須按10%的稅率繳納預扣稅。

於2025年12月31日，本集團並無就未分配盈利人民幣198,285,000元（2024年：人民幣186,082,000元）確認遞延稅項負債，原因為本公司控制附屬公司的股息政策且已釐定該等收益將不會於可預見未來分派。

截至2025年12月31日止年度

30. 股本

	股份數量	相等於金額 人民幣千元
法定：		
本公司每股面值0.00001美元的股份		
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年12月31日	5,000,000,000	350
已發行及繳足：		
於2024年1月1日、2024年12月31日、2025年1月1日及2025年12月31日	3,840,000,000	254

31. 本公司財務狀況表及儲備

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
非流動資產		
於一間聯營公司的投資	**–**	5,927
於附屬公司的權益	**153,481**	156,340
	153,481	162,267
流動資產		
其他應收款項	**49**	49
現金及現金等價物	**46,699**	43,368
	46,748	43,417
流動負債		
其他應付款項	**8,388**	8,600
應付附屬公司款項	**967**	991
	9,355	9,591
流動資產淨值	**37,393**	33,826
總資產減流動負債	**190,874**	196,093
資產淨值	**190,874**	196,093
資本及儲備		
股本	**254**	254
儲備	**190,620**	195,839
權益總額	**190,874**	196,093

32. 儲備

(a) 本集團

股份溢價

股份溢價指本公司已發行實繳股份的代價與面值之間的差額。

資本儲備

資本儲備指本集團就本公司於聯交所上市而進行重組所產生的儲備。

中國法定儲備

法定儲備根據中國相關規則及法規以及本集團旗下公司(該等公司於中國註冊成立)的組織章程細則設立,直至有關儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備轉撥款項後方可向股權持有人分派股息。

就有關實體而言,法定儲備可用以彌補過往年度的虧損(倘有),且可按股權持有人的現有股權比例將其轉換為資本,惟於有關轉換後,該儲備的結餘不得少於有關實體註冊資本的25%。

匯兑儲備

匯兑儲備包括中國內地境外業務的財務報表換算產生的所有外匯差額。有關儲備根據附註3所載會計政策進行處理。

資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團能夠持續經營,從而透過因應風險水平為產品及服務定價以及按合理成本獲得融資,繼續為股東提供回報及為其他利益相關者謀求利益。本集團的整體策略於整個報告期維持不變。

本集團基於經調整債務淨額資本比率監察其資本架構。為此,經調整債務淨額界定為債務總額(包括計息貸款及租賃負債)加未計擬派股息減現金及現金等價物。經調整資本指本公司權益股東應佔權益總額減未計擬派股息。

於2025年及2024年12月31日,本集團維持淨現金狀況。

32. 儲備(續)

(b) 本公司

	股份溢價 人民幣千元	匯兑儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日	209,966	3,868	(18,295)	195,539
年內收益	–	–	537	537
其他全面收益	–	(237)	–	(237)
全面收益/(開支)總額	–	(237)	537	300
於2024年12月31日及2025年1月1日	209,966	3,631	(17,758)	195,839
年內虧損	–	–	(2,435)	(2,435)
其他全面收益	–	(2,784)	–	(2,784)
全面(開支)/收益總額	–	(2,784)	(2,435)	(5,219)
於2025年12月31日	**209,966**	**847**	**(20,193)**	**190,620**

33. 資本承擔

於2025年及2024年12月31日,本集團並無任何重大資本承擔。

34. 或然負債

於2025年及2024年12月31日,本集團並無任何重大或然負債。

35. 融資活動產生的負債對賬

	其他應付款項 —關聯方 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2024年1月1日	2,192	122
非現金變動		
—提前終止	–	(122)
—融資成本	84	–
於2024年12月31日及2025年1月1日	2,276	–
非現金變動		
—融資成本	84	–
—因收購持作出售物業產生的應付代價	10,587	–
融資現金流量變動		
—支付利息	(276)	–
—墊款	195	–
於2025年12月31日	**12,866**	**–**

36. 出售一間附屬公司

於2024年6月15日，本集團與獨立第三方台州路橋置業訂立股權轉讓協議，以出售其於一家附屬公司宋都旅港51%的股權，於出售日期的總代價約人民幣2,817,000元。該附屬公司提供物業管理服務。

於出售日期，附屬公司的主要資產及負債類別如下：

	人民幣千元
代價：	
於以下期間收取的代價：	
一本年度	52
應收代價	2,765
	2,817
已失去控制權的資產及負債分析：	
物業、廠房及設備	7
商譽	1,242
無形資產	3,200
遞延稅項資產	5
貿易及其他應收款項	1,523
銀行結餘及現金	4,727
合約負債	(210)
貿易及其他應付款項	(365)
遞延稅項負債	(800)
集團內公司間結餘	(895)
已出售資產淨值	8,434
出售附屬公司產生的虧損淨額：	
總代價，扣除交易成本	2,817
非控股權益	3,960
已出售資產淨值	(8,434)
出售虧損	(1,657)
出售產生的現金流入／(流出)淨額：	
已收現金代價	52
減：已出售銀行結餘及現金	(4,727)
	(4,675)

截至2025年12月31日止年度已收取應收代價人民幣2,765,000元。

37. 關聯方交易及結餘

除綜合財務報表其他部分所披露的關聯方資料外，本集團於截至2025年12月31日止年度訂立以下重大關聯方交易。

(a) 關聯方姓名／名稱及與關聯方的關係

年內，與以下訂約方訂立的交易被視為關聯方交易：

關聯方姓名／名稱	與本集團的關係
俞建午先生	本公司控股股東
杭州幸福健控股有限公司（前稱浙江宋都控股有限公司）及其附屬公司，包括 (i) 宋都股份及其附屬公司；及 (ii) 浙江致中和實業有限公司（「**致中和實業**」）*及其附屬公司	由俞建午先生控制的公司
桐廬大奇山郡置業有限公司	幸福健控股的合營企業
舟山榮都置業有限公司	幸福健控股的合營企業
綠地控股集團杭州雙塔置業有限公司	幸福健控股的合營企業
柳州雙都置業有限公司	幸福健控股的合營企業
古丈大盈礦業有限公司	幸福健控股的合營企業
衢州融晟置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
舟山弘都置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
紹興廣都房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
貴港大龍置業有限公司	幸福健控股的聯營公司

37. 關聯方交易及結餘(續)

(a) 關聯方姓名/名稱及與關聯方的關係(續)

關聯方姓名/名稱	與本集團的關係
杭州金興房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州軒都房地產開發有限公司	幸福健控股的聯營公司
寧波奉化花祺置業有限公司	幸福健控股的聯營公司
杭州宋都陽光幼兒園有限公司(「**宋都陽光幼兒園**」)	受俞建午先生重大影響的公司
上海綠地物業服務公司(「**綠地物業**」)	宋雅服務的非控股股東

(b) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員酬金(包括已付本公司董事(如附註14所披露)的款項)如下:

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	**2,413**	2,611
酌情花紅	**678**	588
退休計劃供款	**200**	124
	3,291	3,323

總酬金計入「員工成本」(見附註13)。

截至2025年12月31日止年度

37. 關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方交易

截至2025年12月31日止年度,本集團與上述關聯方之間訂立的重大交易詳情列示如下:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理服務及相應增值服務:		
(i) 物業管理服務收入		
—幸福健控股集團		
—宋都股份及其附屬公司	**27,215**	22,748
—致中和實業及其附屬公司	**13**	43
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**7,480**	9,314
—宋都陽光幼兒園	**86**	86
(ii) 非業主增值服務收入		
—宋都股份及其附屬公司	**3,246**	6,264
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**2,016**	4,392
(iii)其他社區增值服務收入		
—宋都股份及其附屬公司	**559**	688
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**419**	872
(iv)向以下公司支付公用事業開支:		
—宋都股份及其附屬公司	**1,983**	1,290
酒店業務服務		
(i) 來自以下公司的酒店經營收入:		
—宋都股份及其附屬公司	**–**	127
(ii) 支付以下公司可變租賃開支:		
—宋都股份及其附屬公司	**4,561**	4,546
向以下公司購買貨物		
—致中和實業及其附屬公司	**17**	11
向以下公司支付利息開支		
—綠地物業	**84**	84

37. 關聯方交易及結餘(續)

(c) 重大關聯方交易(續)

(a) 酒店業務

於2017年,本集團為其酒店業務按附帶可變租金付款(基於其酒店運營產生的收入及租金收入釐定)的租賃條款向杭州宋都房地產集團有限公司(「**宋都地產**」,為宋都股份的全資附屬公司)租賃一間酒店物業。根據與宋都地產所簽署日期為2017年11月1日的酒店租賃協議,本集團須繳付營運首六個月(即2018年10月)酒店營運收入的15%,自營運後第七個月開始,繳付酒店營運收入的20%。此外,倘本集團轉租酒店物業商舖,本集團須繳付2019年租金收入的60%。

租期為自2018年10月交付酒店物業起計三年。該協議於2021年10月續期10年,租賃條款不變。

截至2025年12月31日止年度

37. 關聯方交易及結餘（續）

(c) 重大關聯方交易（續）

(b) 與關聯方結餘

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易相關		
貿易應收款項		
—宋都股份及其附屬公司	**47,027**	32,464
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**10,737**	25,710
—致中和實業及其附屬公司	**49**	80
	57,813	58,254
貿易應付款項		
—幸福健控股集團		
—宋都股份及其附屬公司	**3,861**	1,674
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**1,674**	–
—綠地物業	**–**	72
— 致中和實業及其附屬公司	**4**	151
	5,539	1,897
合同負債		
—宋都股份及其附屬公司	**–**	82
	–	82
非貿易相關		
其他應收款項		
—宋都股份及其附屬公司（附註(i)）	**9,149**	5,150
—幸福健控股的合營企業（附註(ii)）	**388**	388
	9,537	5,538
其他應付款項		
—綠地物業	**2,084**	2,276
—幸福健控股的聯營公司及合營企業	**195**	–
—宋都股份及其附屬公司（附註(iii)）	**10,587**	–
	12,866	2,276

附註：

(i) 於2025年12月31日，其他應收宋都股份及其附屬公司結餘包括財務擔保佣金收入人民幣零元（2024年：人民幣5,120,000元），為無抵押、免息及須按要求償還。

(ii) 於2025年及2024年12月31日，其他應收幸福健控股的合營企業款項結餘包括若干表現擔保按金約人民幣388,000元（2024年：人民幣388,000元）（該金額為免息及須按要求償還），以保證向雙塔置業提供物業管理服務的質量。

(iii) 於2025年12月31日來自宋都股份及其附屬公司的其他應付款項結餘包括因收購持作出售物業而產生的應付代價約人民幣10,587,000元（2024年：人民幣零元）。有關收購持作出售物業的詳情披露於本公司日期為2025年10月31日的公告。

38. 本公司主要附屬公司的詳情

(a) 附屬公司之一般資料

公司名稱	成立／註冊成立地點及日期／法律實體類型	經營地點	已註冊／已發行及實繳股本	下列人士持有所有權權益實際比例 本公司	一間附屬公司	主要業務
匯都集團有限公司	英屬處女群島－有限公司 2017年10月26日	香港	不適用／50,000美元	100%	–	投資控股
榮都集團有限公司	香港－有限公司 2017年11月20日	香港	不適用／44,830,000港元	–	100%	投資控股
杭州興潤企業管理有限公司	中國－有限公司 2017年12月28日	中國	人民幣40,000,000元／人民幣40,000,000元	–	100%	投資控股
杭州宋都物業經營管理有限公司	中國－有限公司 1995年1月8日	中國	人民幣51,000,000元／人民幣51,000,000元	–	100%	於中國的物業管理服務
杭州頌都會展有限公司	中國－有限公司 2016年6月15日	中國	人民幣1,000,000元／人民幣1,000,000元	–	100%	於中國的改造及裝修服務
杭州宋都嘉和酒店管理有限公司	中國－有限公司 2017年1月24日	中國	人民幣10,000,000元／人民幣10,000,000元	–	100%	於中國的酒店管理及物業代理服務
杭州鴻都信息工程有限公司	中國－有限公司 2019年8月20日	中國	人民幣10,000,000元／零	–	100%	於中國的信息工程技術

截至2025年12月31日止年度

38. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

公司名稱	成立/註冊成立地點及日期/法律實體類型	經營地點	已註冊/已發行及實繳股本	下列人士持有所有權權益實際比例 本公司	一間附屬公司	主要業務
寧波奉化宋都物業服務有限公司	中國-有限公司 2020年11月23日	中國	人民幣5,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務
杭州宋雅物業服務有限公司	中國-有限公司 2019年5月6日	中國	人民幣5,000,000元/人民幣1,000,000元	-	50%**	於中國的物業管理服務
杭州和瑞商貿服務有限公司	中國-有限公司 2021年8月11日	中國	人民幣5,000,000元/人民幣1,000,000元	-	100%	於中國的物業管理服務
杭州和瑞生活服務有限公司	中國-有限公司 2019年11月7日	中國	人民幣10,000,000元/人民幣2,000,000元	-	100%	於中國的物業管理服務
商丘宋都物業服務有限公司	中國-有限公司 2021年3月19日	中國	人民幣5,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務
吉林宋都物業服務有限公司	中國-有限公司 2020年6月23日	中國	人民幣1,000,000元/人民幣1,000,000元	-	51%	於中國的物業管理服務
衢州常山宋都物業服務有限公司	中國-有限公司 2021年8月5日	中國	人民幣5,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務
杭州宋都房地產代理有限公司	中國-有限公司 2017年3月7日	中國	人民幣1,000,000元/人民幣1,000,000元	-	100%	於中國的物業管理服務
杭州宋都和美物業服務有限公司	中國-有限公司 2021年10月18日	中國	人民幣5,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務

38. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(a) 附屬公司之一般資料(續)

公司名稱	成立/註冊成立地點及日期/法律實體類型	經營地點	已註冊/已發行及實繳股本	下列人士持有所有權權益實際比例 本公司	一間附屬公司	主要業務
宋都旅港(台州)物業服務有限公司***	中國-有限公司 2020年5月11日	中國	500,000美元/500,000美元	-	51%**	於中國的物業管理服務
杭州和宏物業服務有限公司	中國-有限公司 2022年7月29日	中國	人民幣21,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務
杭州和錦生活服務有限公司	中國-有限公司 2022年11月30日	中國	人民幣20,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務
紹興宋都物業服務有限公司	中國-有限公司 2023年4月14日	中國	人民幣20,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務
杭州和頌城市服務有限公司	中國-有限公司 2023年6月14日	中國	人民幣20,000,000元/零	-	100%	於中國的物業管理服務

** 根據日期為2019年5月5日的協議,本集團可控制該實體及董事會51%的投票權,並可控制該實體的財務及經營政策。

*** 於截至2024年12月31日止年度已出售該附屬公司。

截至2025年12月31日止年度

38. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益(「非控股權益」)之本集團各附屬公司財務資料概要

下列財務資料概要指經集團內公司間對銷後的金額。

(i) 杭州宋雅物業服務有限公司

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
流動		
資產	**30,288**	31,786
負債	**(12,828)**	(15,057)
流動資產淨額	**17,460**	16,729
非流動		
資產	**874**	1,519
負債	**–**	–
非流動資產淨值	**874**	1,519
資產淨值	**18,334**	18,248
收入	**25,457**	31,354
年內收益	**86**	10,122
全面收益總額	**86**	10,122
經營活動(所用)/所得現金流量	**2,359**	(2,306)
投資活動所用現金流量	**–**	–
融資活動所得現金流量	**–**	–
非控股權益%	**50%**	50%
分配予非控股權益的收益	**43**	5,061
非控股權益的賬面值	**9,167**	9,124

38. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益(「非控股權益」)之本集團各附屬公司財務資料概要(續)

(ii) 宋都旅港(台州)物業服務有限公司

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
流動		
資產	**–**	–
負債	**–**	–
流動資產淨值	**–**	–
非流動		
資產	**–**	–
負債	**–**	–
非流動資產淨值	**–**	–
資產淨值	**–**	–
收入	**–**	1,538
年內收益	**–**	225
全面收益總額	**–**	225
經營活動所得現金流量	**–**	–
投資活動所得現金流量	**–**	–
融資活動所得現金流量	**–**	–
非控股權益%	**0%**	49%
分配予非控股權益的收益	**–**	110
非控股權益的賬面值	**–**	–

截至2025年12月31日止年度

38. 本公司主要附屬公司的詳情(續)

(b) 擁有重大非控股權益(「非控股權益」)之本集團各附屬公司財務資料概要(續)

(iii) 吉林宋都物業服務有限公司

	2025年 **人民幣千元**	2024年 人民幣千元
流動		
資產	**–**	–
負債	**–**	–
流動資產淨值	**–**	–
非流動		
資產	**–**	–
負債	**–**	–
非流動資產淨值	**–**	–
資產淨值	**–**	–
收入	**–**	–
年內虧損	**–**	(653)
全面開支總額	**–**	(653)
經營活動所用現金流量	**–**	(34)
投資活動所用現金流量	**–**	–
融資活動所得現金流量	**–**	–
非控股權益%	**0%**	49%
分配予非控股權益的虧損	**–**	(320)
非控股權益的賬面值	**–**	–

39. 直接及最終控股方

於2025年及2024年12月31日，董事認為直接及最終母公司為宋都和業有限公司及招商永隆信託有限公司（均於英屬處女群島註冊成立），而本集團的最終控股方為俞先生。

40. 報告期後事項

a. 於2026年1月13日，本公司間接全資附屬公司杭州宋都物業經營管理有限公司（「**宋都物業**」）與杭州銀行訂立結構性存款產品協議，據此，宋都物業同意利用本集團內部資金向杭州銀行認購人民幣12.0百萬元的結構性存款產品。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2026年1月13日的公告披露。

b. 於2026年1月15日，本公司間接全資附屬公司杭州啟寓生活服務有限公司（「**杭州啟寓**」）及浙江和辰企業管理有限公司（「**浙江和辰**」）與中國民生銀行訂立結構性存款產品協議，據此，杭州啟寓及浙江和辰同意利用本集團內部資金分別向中國民生銀行認購人民幣9.9百萬元及人民幣16.0百萬元的結構性存款產品。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2026年1月15日的公告披露。

c. 於2026年3月31日，本公司間接全資附屬公司杭州興潤企業管理有限公司（「**杭州興潤**」）與中國民生銀行股份有限公司（「**民生銀行**」）訂立結構性存款產品協議，據此，杭州興潤同意利用本集團內部資金向民生銀行認購人民幣25.0百萬元的結構性存款產品。結構性存款產品的詳情於本公司日期為2026年3月31日的公告披露。

41. 批准綜合財務報表

綜合財務報表已於2026年3月31日獲董事會批准及授權刊發。