



北京京城佳業物業股份有限公司

BEIJING CAPITAL JIAYE PROPERTY SERVICES CO., LIMITED

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(A joint stock company incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

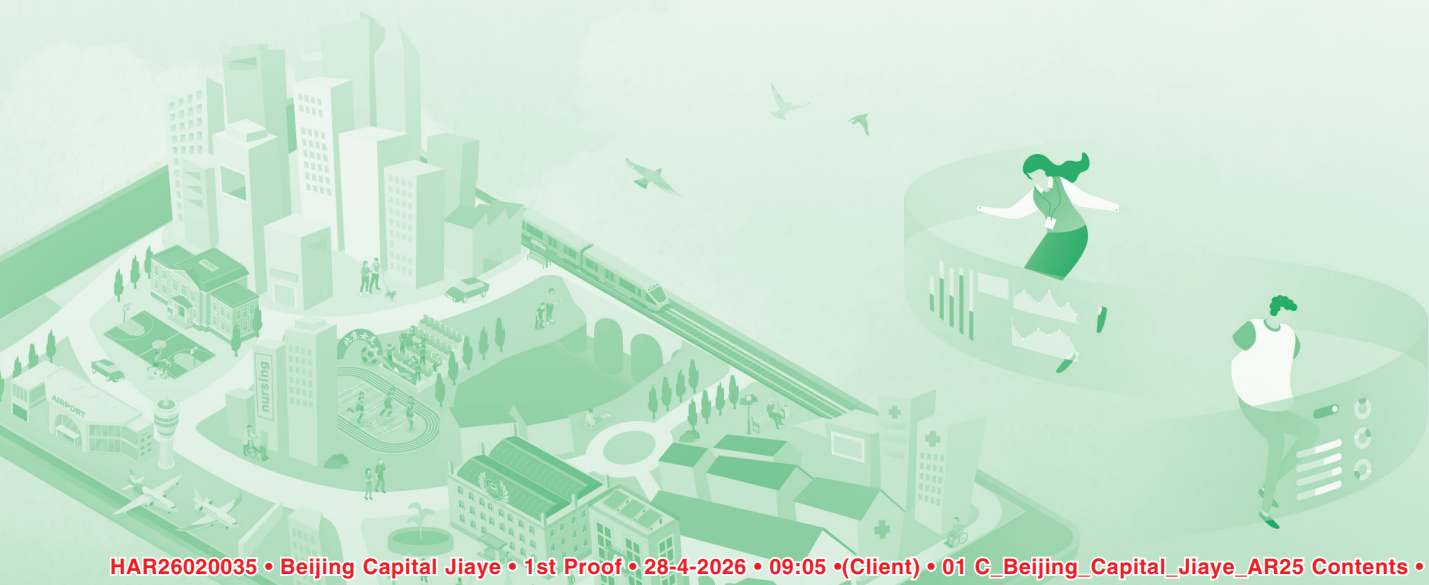
股份代號 Stock Code : 2210

2025年度報告
Annual Report



目錄

	頁次
一、 公司資料	02
二、 財務概要及五年財務概要	05
三、 管理層討論及分析	07
四、 董事及高級管理人員	17
五、 企業管治報告	22
六、 董事會報告	41
七、 獨立核數師報告	55
八、 綜合損益及其他全面收益表	59
九、 綜合財務狀況表	61
十、 綜合權益變動表	63
十一、 綜合現金流量表	65
十二、 綜合財務報表附註	66





一、公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「京城佳業」、「本公司」或「公司」)由北京城建集團有限責任公司(「城建集團」)與其附屬公司合稱「北京城建集團」聯合北京東城區屬國企北京天街集團有限公司(「天街集團」)於2020年12月22日共同發起創立，京城佳業於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市(股份代號2210.HK)，城建集團及所屬北京城建投資發展股份有限公司(「城建發展」)、北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)、天街集團和其他H股股東分別持股26.44%、33.47%、14.24%、0.85%和25%。

京城佳業及其附屬公司(「本集團」或「我們」)擁有物業管理服務、非業主增值服務和社區增值服務三大主要業務板塊，積極發展「科教文衛體」服務業態。截至2025年12月31日止，本集團已經進駐全國14個省市、自治區，在管物業面積超49.04百萬平方米，經營業務多元化，包括行政辦公、高校後勤、文體場館、醫院物業、軍隊營區、交通場站、高端商寫、住宅物業等。除基礎業務外，增值業務涵蓋租戶招攬及管理、供暖運營、工程運維、案場服務、餐飲服務、美居服務和社區養老等20餘項。

作為大型國有企業中較早從事物業服務的專業公司，本集團具有豐富的資產管理及物業服務經驗，在商業地產資產經營、物業服務等方面形成了完善的科學管理機制，是中國物業管理協會會員單位、北京物業管理行業協會副會長單位、北京上市公司協會會員單位，附屬公司為國際金鑰匙聯盟成員單位。本公司連續數年榮獲「中國物業服務百強企業」。年度內，京城佳業位列中國物業服務百強企業第16名，先後榮獲中指院、克而瑞物管和中物研協頒發的社會責任感、質量領先、滿意度領先、服務力百強企業等稱號，獲評「2025中國物業管理行業上市物企20強」、「2025中國國有物業服務企業綜合實力100強—第9名」、「2025中國醫院物業服務力TOP20企業」、「2025中國學校物業服務力TOP20企業」、「2025中國IFM服務優秀企業」、「2025北京公建物業十大品牌物業服務企業」等榮譽。

本集團積極融入國家發展戰略，朝着區域深耕型、特色服務型的發展方向，致力於服務更有溫度、發展更有質量、治理更有水平、股東更有價值感、員工更有獲得感，為打造「首都領先、全國知名的城市運營和美好生活服務供應商」遠景目標不懈奮鬥，為建設新時代美好生活貢獻力量！



一、公司資料

董事會

執行董事

張偉澤先生(董事長)
楊軍先生
羅周先生

非執行董事

蔣鑫女士
毛磊先生
李作揚先生

獨立非執行董事

程鵬先生
孔偉平先生
江智武先生

董事會委員會

審計委員會

江智武先生(主席)
孔偉平先生
蔣鑫女士

薪酬與考核委員會

程鵬先生(主席)
孔偉平先生
蔣鑫女士

提名委員會

張偉澤先生(主席)
孔偉平先生
程鵬先生

戰略投資與ESG委員會

張偉澤先生(主席)
楊軍先生
羅周先生
毛磊先生
程鵬先生

風險合規管理委員會

楊軍先生(主席)
張偉澤先生
蔣鑫女士
孔偉平先生
李作揚先生

聯席公司秘書

陳爽先生
梁穎嫻女士

授權代表

張偉澤先生
梁穎嫻女士

核數師

畢馬威會計師事務所
根據會計及財務匯報局條例註冊的公眾利益實體核數師
香港中環遮打道10號太子大廈8樓

一、公司資料

法律顧問

香港律師
中倫律師事務所有限法律責任合夥
香港中環康樂廣場1號怡和大廈4樓

中國律師
北京合川律師事務所
中國北京市石景山區石景山路54號院4號樓7層

主要往來銀行

中國建設銀行北京北環支行
中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座1層

註冊辦事處

中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503房間

總部及中國主要營業地點

中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層

香港主要營業地點

香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓
(2025年1月10日前)
香港銅鑼灣希慎道33號利園一期19樓1920室
(於2025年1月10日正式生效)

H股股份過戶登記處

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

郵箱：jcjy@bcjps.com

公司網站

www.bcjps.com
(自2026年4月30日起停止使用)
jps.bucg.com
(於2026年3月27日正式生效)

香港聯交所股份代號

02210

二、財務概要及五年財務概要

綜合損益及其他全面收益表概要

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
收入(人民幣百萬元)	2,292.0	1,983.6
毛利(人民幣百萬元)	318.4	354.1
毛利率	13.9%	17.9%
年內溢利(人民幣百萬元)	51.6	84.6
淨利率	2.3%	4.3%
本公司擁有人應佔年內溢利(人民幣百萬元)	52.0	79.7
每股基本盈利(人民幣元)	0.35	0.54
股東權益回報率(加權平均)	5.7%	9.6%

綜合財務狀況表概要

	於12月31日	
	2025年	2024年
資產總值(人民幣百萬元)	2,556.9	2,541.4
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	720.2	883.0
權益總額(人民幣百萬元)	919.1	899.5

二、財務概要及五年財務概要

近五年財務概要

	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
收入	1,224,584	1,567,164	1,829,381	1,983,611	2,292,046
營業成本	(951,935)	(1,219,859)	(1,453,000)	(1,629,470)	(1,973,682)
毛利	272,649	347,305	376,381	354,141	318,364
年內溢利	84,147	115,167	115,688	84,629	51,596
當年其他綜合收益(不含稅)	(1,011)	(18,418)	(10,560)	(9,667)	(9,234)
當年綜合收益總計	83,136	96,749	105,128	74,962	42,362
以下各方應佔盈利：					
本公司權益股東	82,753	114,200	113,594	79,671	51,975
非控股權益	1,394	967	2,094	4,958	(379)
稀釋基本每股收益(人民幣元)	0.72	0.78	0.77	0.54	0.35
	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
資產					
非流動資產	269,682	299,058	455,571	451,948	512,583
流動資產	1,561,458	1,880,398	1,911,854	2,089,496	2,044,340
總資產	1,831,140	2,179,456	2,367,425	2,541,444	2,556,923
權益與負債					
總權益	704,207	782,369	855,211	899,506	919,126
非流動負債	101,152	104,476	122,619	124,772	104,713
流動負債	1,025,781	1,292,611	1,389,595	1,517,166	1,533,084
負債總計	1,126,933	1,397,087	1,512,214	1,641,938	1,637,797
權益與負債總計	1,831,140	2,179,456	2,367,425	2,541,444	2,556,923

三、管理層討論及分析

業務回顧

2025年12月31日止年度（「報告期」），本集團在嚴峻的市場形勢下攻堅克難，管理規模進一步擴大，總收入約人民幣2,292.0百萬元，同比增長約15.5%。其中，物業管理服務收入約人民幣1,591.4百萬元，佔總收入約69.4%；非業主增值服務收入約人民幣308.8百萬元，佔總收入約13.5%；社區增值服務收入約人民幣391.8百萬元，佔總收入約17.1%，經營結構進一步優化。於報告期末，在管項目面積約為49.0百萬平方米。公司堅定向高校、醫院、交通場站及政務辦公樓宇等業態發展，競爭優勢穩步提升。公司持續提升服務質量和客戶滿意度，品牌效應日益凸顯。報告期內，公司加大應收賬款清收力度，應收賬款增長勢頭得到有效遏制，應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損同比降低約4.3%。截至報告期末，公司現金及現金等價物加定期存款約人民幣1,320.2百萬元，同比增長約2.9%，防範風險能力進一步增強。

本集團收入來自三項主要業務板塊，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

物業管理服務：佔總收入約69.4%

於報告期內，本集團源自物業管理服務的收入約為人民幣1,591.4百萬元，較2024年同期上升約13.8%，主要由於本集團在管面積及在管項目數量的增長。

下表載列於所示日期本集團按照項目來源劃分的在管面積及在管項目數量明細：

項目來源	截至12月31日止					
	2025年		在管項目 數量 個	2024年		在管項目 數量 個
	在管面積 千平方米	%		在管面積 千平方米	%	
北京城建集團及其合營企業或 聯營公司	23,056	47.0	143	22,509	49.1	141
第三方	25,981	53.0	143	23,360	50.9	141
合計	49,037	100.0	286	45,869	100.0	282

於報告期末，本集團在管項目面積約為49.0百萬平方米，較去年同期增長約6.9%，其中來自北京城建集團及其合營企業或聯營公司項目的在管面積約為23.1百萬平方米，來自第三方在管項目面積約為26.0百萬平方米，較去年同期分別增長約2.4%及11.2%，主要由於本集團堅持以高質量發展為主線，在拓展優質項目的同時，適時退出低效潛虧項目，保持了管理面積的穩步增長。

於報告期內，本集團實現新簽面積約3.94百萬平方米，新增全委物業項目38個，其中來自第三方項目37個，佔比約97.4%，主要由於本集團全力開拓外部市場，堅定推進業務與品牌的獨立發展。本集團積極應對內外部市場環境變化，整合市場資源，理性拓展優質資產與核心標誌項目，持續優化產品結構和區域市場佈局，聚焦業態深耕和區域市場，在深挖存量的同時，外拓增量，實現企業規模有質量的增長。

三、管理層討論及分析

下表載列於所示期間或日期本集團按照物業類型劃分的物業管理服務收入、在管面積及在管項目數量明細：

物業類型	2025年					2024年				
	截至12月31日止年度		截至12月31日		在管項目 數量 個	截至12月31日止年度		截至12月31日		在管項目 數量 個
	收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%		收入 人民幣千元	%	在管面積 千平方米	%	
住宅物業	662,075	41.6	28,666	58.5	157	561,908	40.2	28,786	62.8	163
非住宅物業	929,366	58.4	20,370	41.5	129	836,744	59.8	17,083	37.2	119
總計	1,591,441	100.0	49,036	100.0	286	1,398,652	100.0	45,869	100.0	282

於報告期末，本集團住宅物業在管項目面積約為28.7百萬平方米，同比基本持平，佔總在管面積約58.5%。於報告期內，源自住宅物業的管理服務收入約為人民幣662.1百萬元，同比增長約17.8%，佔物業管理服務總收入約41.6%。

於報告期末，本集團非住宅物業的在管項目面積約為20.4百萬平方米，同比增長約19.2%，佔總在管面積約41.5%。於報告期內，源自非住宅物業的管理服務收入約為人民幣929.4百萬元，同比增長約11.1%，佔物業管理服務總收入約58.4%，主要由於本集團市場競爭力逐漸增強，新增非住宅項目收入佔比較大，業態佈局調整效果逐漸顯現。

在市場營銷新拓業務方面，於報告期內，本集團新簽年化合合同額約為人民幣566.1百萬元，新簽年化合合同額超過人民幣10百萬元以上的全委項目12個，新拓優質大項目增多。本集團市場拓展持續鞏固優勢業態：一是高校物業服務市場新中標國際關係學院、北京服裝學院通州校區、北京印刷學院主校區等4所高校，累計在管高校11所；二是醫院類物業市場持續發力，中標天津康復療養中心、曲阜市人民醫院兩所三級醫院，累計在管5家三甲醫院和1家三級綜合醫院；三是交通場站類物業項目新增北京地鐵5號線、7號線、8號線、11號線、19號線、八通線，累計在管14項地鐵物業服務。2024年、2025年連續兩年在中指研究院年度總結中評為「京津冀區域物業服務市場地位領先企業第一名」。

在服務質量與客戶滿意度方面，本集團始終堅持將「品質」作為核心競爭力和長期發展的關鍵基礎，重點對高校、醫院等業態服務標準進行升級，形成覆蓋15類業態的21個企業服務標準。通過組織人工智能（「AI」）實戰訓練營及服務能力培訓，提升團隊專業服務能效；參編北京市《住宅物業服務標準》(DB11/T751-2025)。本集團持續加大品質專項資金投入，發放老舊小區幫扶專項資金及創新管理獎勵資金，用於支持小區環境改善、設施更新，鼓勵項目開展服務創新和管理優化，增強服務能力，提升客戶滿意度。2025年本集團獲「中國物業服務質量領先企業」、「2025中國國有物業服務優秀企業」等多項榮譽。在管的築華年項目入選北京市住房和城鄉建設委員會發佈的2025年「共建美好家園」典型及中國物業協會「住宅小區物業服務質量提升」案例。同時，本集團教育物業、城市服務和綜合設施設備運維（「IFM」）服務等領域獲得多個獎項，品牌溢價空間持續擴大，為本集團創造長期發展價值奠定堅實基礎。

在經營管理與業績提升方面，持續深化精益運營管理，經營業績穩步提升。深入推進「三級經營管理機制」，通過項目月度盤點、子公司季度、本集團年度分析，精準識別經營痛點，強化成本控制與服務效能。系統開展項目經營盤點，主動優化項目組合，退出低效虧損項目，集中資源聚焦高價值區域和優質業態，提升整體盈利水平。針對重大項目，嚴格執行策劃審核機制，提升運營效率與風險預控能力。持續深化業財融合與合規管理，提升業務與財務數據協同精度，為經營決策提供有力支撐。通過系統推進集採體系建設，搭建信息化管理平台，推動採購流程智能化、透明化，初步顯現降本成效。

三、管理層討論及分析

在數字化建設與內部管控方面，本集團秉承「以客戶為中心、科技賦能、數據驅動」核心理念，聚焦客戶服務體驗提升與內部管理提效，進一步加大信息化建設投入。在充分開展市場調研與業務需求分析的基礎上，系統推進數字化平台建設與應用落地，推動信息化在運營流程、品質管理及客戶服務中的深度應用。於報告期內，本集團業財一體化系統迭代升級，在打通業務財務稅務資金四大核心模塊基礎上，開通賬單提醒、線上繳費功能、線上開票等功能，提升客戶服務體驗；在實現數據自動傳輸與智能校驗的同時，完善數據治理，打通數據邏輯，推動物業費收繳率顯著提升，並夯實精細化數據管控。「佳享薈」平台打通多域接口，融合訪客管理模塊提升服務體驗。根據公司戰略佈局，建成校園後勤宿管系統，完善業態數字化佈局。落地「機器人+人工智能」應用，構建「人防+智巡」體系，強化園區安防。啟動數智底座建設，搭建京城佳業雲平台，築牢數字化發展根基。

非業主增值服務：佔總收入約13.5%

於報告期內，本集團向非業主提供增值服務，包括(i)工程運營及維護服務；(ii)案場和樣板間管理和交付服務；(iii)租戶招攬及管理服務；(iv)施工物業化及箱式房租賃服務；及(v)其他服務。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的非業主增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
工程運營及維護服務	80,317	26.0	66,951	26.4
案場和樣板間管理和交付服務	66,897	21.7	50,343	19.9
租戶招攬及管理服務	53,403	17.3	58,205	23.0
施工物業化及箱式房租賃服務	15,678	5.1	19,338	7.6
其他服務	92,479	29.9	58,760	23.1
總計	308,774	100.0	253,597	100.0

於報告期內，本集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣308.8百萬元，同比增長約21.8%，主要由於本集團多個業態清潔衛生服務的市場拓展增加，工程運營及維護服務的有效增長，並通過市場化拓展獲得北京多個地鐵車輻段、青島機場等項目的保潔服務。

工程運營及維護服務：本集團在報告期內源自工程運營及維護服務的收入約為人民幣80.3百萬元，佔非業主增值服務收入約26.0%，較2024年增長約20.0%，主要由於本集團工程維修改造與運維管理服務項目持續增加。所屬的北京城建京通工程運維管理有限公司為北京工業大學提供校園門窗更新服務，推動工程運營和維護服務收入顯著增加。本集團通過市場化發展，新拓展67項工程運維和維修項目，為園區、校區提供更新、消防安全改造和建築修繕等服務，獲得客戶廣泛認可。

三、管理層討論及分析

案場和樣板間管理和交付服務：本集團在報告期內源自案場和樣板間管理和交付服務的收入約為人民幣66.9百萬元，同比增長約32.9%，主要得益於案場和樣板間管理服務的延展以及回款效率提升。新承接海墾城建鹿城壹號、上海國譽府，北京國譽頤等項目，新簽合同金額超過千萬元。服務覆蓋京冀滬川渝瓊等多個地區的35個項目。憑藉專業能力，本集團積極拓展第三方案場服務業務，第三方項目佔比提升至20%，市場化拓展和服務能力逐步加強，並在大型會議接待及國際論壇服務等領域保持優勢。報告期內，本集團以案場服務品質為核心驅動力，在「金鑰匙」服務標準基礎上，推動《案場物業服務SOP手冊3.0》全面落地實施，進一步提升案場服務標準化與品牌化水平，打造更高標準、更具溫度的高品質案場服務品牌。

租戶招攬及管理服務：本集團在報告期內源自租戶招攬及管理服務的收入約為人民幣53.4百萬元，佔非業主增值服務收入約17.3%。運營面積約45萬平方米，本集團憑藉充分的服務經驗、產業佈局能力以及豐富的客戶資源，通過專業團隊為資產賦能實現資產價值最大化。本集團提供租戶招攬及管理服務的項目在寫字樓市場空置率持續走高的形勢下，通過多元化的市場舉措，拓寬營銷渠道，通過對樓宇全生命週期的管理，持續為客戶提供豐富的樓宇活動，建立樓宇生態鏈，不斷增加客戶黏性，提升客戶滿意度，在管項目平均出租率穩步提升，較2024年同期提升6.53個百分點。

施工物業化及箱式房租賃服務：本集團在報告期內源自施工物業化及箱式房租賃服務的收入約為人民幣15.7百萬元，同比下降約18.9%，主要由於重點項目陸續完結，施工項目減少，以及箱式房市場租金下跌等原因。面對挑戰，本集團一方面聚焦服務創新，舉辦施工現場標準物業化服務推介會強化市場滲透，加強與北京城建集團產業鏈協同發展，增強內部市場業務拓展；另一方面，提升施工物業化服務質量，降低箱式房周轉成本，提升市場核心競爭力。本集團2025年亦新承攬平谷中關村科技園等六個重點項目，獲得新的市場增量。

其他服務：本集團在報告期內源自非業主其他服務的收入約為人民幣92.5百萬元，同比增長約57.4%，主要得益於本集團在交通場站領域專項保潔服務的拓展。報告期內新增收入約為人民幣33.7百萬元，服務北京6個地鐵車輛段和青島機場。在憑藉自身服務優勢多元化發展的同時，本集團深入挖掘高潛力細分市場，實現資源聚焦，推動專項服務垂直化發展，進一步鞏固市場地位並提升業務競爭力。

社區增值服務：佔總收入約17.1%

本集團提供社區增值服務：包括(i)供熱服務；(ii)餐飲服務；(iii)車位運營服務；及(iv)其他服務(包括美居服務、養老服務、社區零售、入室保潔及維修、房產經紀服務、推廣服務等)。

下表載列於所示期間本集團按服務類型劃分的社區增值服務收入明細：

服務類型	截至12月31日止年度			
	2025年		2024年	
	收入 人民幣千元	收入佔比 %	收入 人民幣千元	收入佔比 %
供熱服務	142,486	36.4	126,068	38.0
餐飲服務	91,069	23.2	87,428	26.4
車位運營服務	79,330	20.2	75,725	22.9
其他服務	78,946	20.2	42,141	12.7
總計	391,831	100.0	331,362	100.0

三、管理層討論及分析

於報告期內，本集團源自社區增值服務的收入約為人民幣391.8百萬元，較去年同期增長約18.2%，主要原因是公司加大社區增值服務中民生類業務的推廣力度，並逐步探索社區設施設備更新業務。

供熱服務：本集團在報告期內實現收入約人民幣142.5百萬元，同比增長約13.0%，主要源於新增供暖服務項目。於報告期末，本集團共承擔38個項目的供熱運營服務，總供熱面積超5.28百萬平方米。通過持續加強設備維護、技術升級、提升管理等措施，增強總供熱能力。本集團供熱服務區域涵蓋北京市朝陽區、海淀區、昌平區、房山區、大興區及豐台區等地，服務對象包括居民社區、商業、學校、部隊及家屬院等，覆蓋超4.1萬戶。為更好地保障冬季供暖穩定運行並提升客戶滿意度，在節約能源的同時，本集團持續推進「冬病夏治」專項工作，對供熱設施設備開展系統維護與升級改造。同時，集團通過採用一體化智能煙氣餘熱回收系統，搭載調控系統及智能監控平台，實現熱能深度回收，多措並舉進一步推進節能減排綠色運營的目標以及供熱服務智慧運維保障。

餐飲服務：本集團在報告期內實現收入約人民幣91.1百萬元，較去年同期增長約4.2%。於報告期末，本集團在管餐飲服務項目共28個。本集團引入第三方食品安全檢查機構，對食品儲存、加工衛生，到人員操作、清潔消殺等過程性與規範性關鍵環節進行高標準監督檢查，確保餐飲運營安全規範，進一步夯實餐飲服務食品安全底線。報告期內，本集團持續推進「物業+團餐」業態融合，通過業務協同打造一體化綜合服務模式；依托全流程供應鏈管理體系與智能化服務升級，不斷提升運營效率與服務品質。同時，為客戶提供定制化「物業服務+餐飲服務」綜合解決方案，進一步豐富服務生態，形成差異化競爭優勢。

車位運營服務及社區增值其他服務：本集團在報告期內實現收入約為人民幣158.3百萬元，同比增長約34.3%，主要因為本集團加大民生類業務推廣力度；包括入室維修、入室保潔及美居業務，並拓展社區推廣等新業務。本集團也在緊密關注國家和北京市關於社區養老的政策走向，以及康養服務的市場表現，並深入調研社區業主在陪診、陪護、出院護理和健康管理等方面的需求，結合本集團在管醫院業務的銜接優勢，探索進入社區康養服務領域，滿足客戶需求的同時，實現業務增長。

財務回顧

收入

本集團收入來自三項主要業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。下表載列於所示期間按業務板塊劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度				
	2025年		2024年		增長率
	收入	收入佔比	收入	收入佔比	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	1,591,441	69.4	1,398,652	70.5	13.8%
非業主增值服務	308,774	13.5	253,597	12.8	21.8%
社區增值服務	391,831	17.1	331,362	16.7	18.2%
合計	2,292,046	100.0	1,983,611	100.0	15.5%

於報告期內，本集團的總收入約為人民幣2,292.0百萬元（2024年：約人民幣1,983.6百萬元），較2024年同期增加約15.5%，主要是由於本集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

三、管理層討論及分析

營業成本

於報告期內，本集團的營業成本約為人民幣1,973.7百萬元（2024年：約人民幣1,629.5百萬元），較2024年同期上升約21.1%，主要是由於本集團在管面積的擴大及在管項目的增加，相應的外包成本亦有所增加。

毛利及毛利率

下表為所示期間，按照本集團業務板塊劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2025年		2024年			
	毛利	毛利佔比	毛利率	毛利	毛利佔比	毛利率
	人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	183,290	57.6	11.5	204,448	57.7	14.6
非業主增值服務	67,048	21.1	21.7	99,498	28.1	39.2
社區增值服務	68,026	21.3	17.4	50,195	14.2	15.1
合計	318,364	100.0	13.9	354,141	100.0	17.9

於報告期內，本集團毛利約為人民幣318.4百萬元，較2024年同期的約人民幣354.1百萬元下降約10.1%；本集團的毛利率約13.9%，較2024年同期17.9%下降約4個百分點，主要是(i)為獲取市場份額，本集團在物業管理項目的前期及品質維護投入加大；(ii)受部分業主單位預算壓減影響，相關費用結算受到一定限制；及(iii)嚴格落實政府相關政策要求，本集團在合規性管理、標準化外包服務等方面的成本相應增加。

於報告期內，本集團源自物業管理服務的毛利率約為11.5%（2024年：約14.6%），源自非業主增值服務的毛利率約為21.7%（2024年：約39.2%），源自社區增值服務的毛利率約為17.4%（2024年：約15.1%）。

行政開支

於報告期內，本集團的行政開支總額約為人民幣174.1百萬元，較截至2024年12月31日止年度的約人民幣183.5百萬元下降約5.1%，主要由於本集團管理人員職工薪酬較截至2024年12月31日止年度有所下降。

其他開支

於報告期內，本集團的其他開支約為人民幣20.0百萬元，較截至2024年12月31日止年度的其他開支約人民幣0.4百萬元增加約人民幣19.6百萬元。有關增加主要是由於本集團在報告期內就持有的箱式房設備確認減值虧損。此外，本集團積極履行國企社會責任與擔當，向香港大埔區宏福苑火災事故捐贈300萬港元，支持災後救援及重建工作，以實際行動展現首都國企的責任與力量。

年內溢利

於報告期內，本集團年內溢利約為人民幣51.6百萬元，較2024年同期的約人民幣84.6百萬元下降約39.0%。本集團擁有人應佔年內溢利約為人民幣52.0百萬元，較2024年同期的約人民幣79.7百萬元下降約34.8%。本集團年內溢利及本集團擁有人應佔年內溢利下降主要由於(i)為獲取市場份額，本集團在物業管理項目的前期及品質維護投入加大；及(ii)受當前市場需求變化及行業週期性調整影響，箱式房租賃單價呈現顯著下降趨勢，根據國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則相關規定，本集團就本集團持有的該等箱式房設備確認減值虧損。

三、管理層討論及分析

流動資產及資本架構

本集團於報告期內維持優良財務狀況及充足的流動資金。於報告期末，流動資產約為人民幣2,044.3百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣2,089.5百萬元下降約2.2%。於2025年12月31日，本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約1.3倍（2024年12月31日：約1.4倍）。

於報告期末，本集團的現金及現金等價物全部以人民幣計價，金額約為人民幣720.2百萬元，較於2024年12月31日約人民幣883.0百萬元下降約18.4%，主要是本集團為提高資金使用效益，將部分閒置資金配置為期限超過三個月的定期存款所致。

於報告期末，本集團的權益總額約為人民幣919.1百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣899.5百萬元增加了約人民幣19.6百萬元，增長約2.2%，主要是由於報告期內實現的利潤貢獻。

於報告期末，本集團的資產負債率約為64.1%，相比2024年12月31日的約64.6%下降約0.5個百分點。資產負債率是指總負債與總資產的比率。

物業、廠房及設備以及使用權資產

本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產主要包括樓宇、租賃作自用的房地產、辦公室及其他設備。於2025年12月31日，本集團的物業、廠房及設備以及使用權資產約為人民幣165.6百萬元，較於2024年12月31日約人民幣199.8百萬元，減少約人民幣34.2百萬元，主要由於本集團業務運營採購辦公設備及箱式房、租賃資產減值及折舊所致。

投資物業

本集團的投資物業主要包括我們的房地產物業投資。於報告期末，本集團的投資物業約為人民幣105.0百萬元，較於2024年12月31日約人民幣107.5百萬元，減少約人民幣2.5百萬元，主要歸因本集團投資房地產物業公允價值變動。

應收賬款及其他應收款項以及預付款項

於報告期末，應收賬款及其他應收款項以及預付款項約為人民幣810.6百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣797.6百萬元增加約人民幣13.0百萬元，主要是由於業務擴張增加的代墊水電、燃氣費等其他應收款項所致。

本集團的其他應收款項主要包括代客戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至2024年12月31日的約人民幣45.6百萬元增加至於報告期末的約人民幣61.3百萬元，主要是由於市場拓展增加的投標保證金及業務擴張增加的代墊水電、燃氣費等其他應收款項所致。

應付賬款及其他應付款項

於報告期末，應付賬款及其他應付款項約為人民幣1,078.4百萬元，較於2024年12月31日的約人民幣1,047.8百萬元增加約人民幣30.6百萬元，主要是應付第三方款項有所增加。

本集團的其他應付款項主要包括應付的房屋維修基金，及應付關聯方款項以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金。本集團截至2024年12月31日及於報告期末的其他應付款項分別約為人民幣446.9百萬元及人民幣419.5百萬元。

資本開支

我們的資本開支由截至2024年12月31日止年度的約為人民幣17.9百萬元減少至於報告期內的約為人民幣6.7百萬元，主要原因是本集團於截至2024年12月31日止年度支付了箱式房採購款項，報告期內無此項支出。我們的資本開支主要用於購買辦公設備及軟件許可。



三、管理層討論及分析

借款

於報告期末，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於報告期末，本集團並無抵押任何資產。

重大投資、重大收購及出售及未來計劃

本集團於報告期內無重大投資、重大收購及出售。

除本公司日期為2021年10月29日招股章程（「招股章程」）中「業務」及「未來計劃及所得款項用途」章節以及本公司日期為2024年12月16日內容有關更改所得款項用途的公告所披露的擴張計劃外，截至本報告之日期，董事會並無批准任何其他重大投資或收購或出售重大資本資產，同時本集團將繼續物色業務發展的新機遇。

上市所得款項

本公司H股於2021年11月10日成功在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市，並發行36,667,200股H股。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額（「所得款項」）約為246.91百萬港元。本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式及時間表使用所得款項（「原定計劃用途」）。

誠如本公司日期為2024年12月16日之公告（「更改所得款項用途公告」）所披露，為使本集團能夠更高效靈活地滿足其資金使用需要，董事會批准更改截至2024年12月16日尚未動用所得款項約151.73百萬港元的擬定用途及分配（「經修訂用途」）。詳情請參閱更改所得款項用途公告中未動用所得款項的經修訂用途詳情及更改所得款項用途的理由及裨益。

於報告期末，所得款項已按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節（經更改所得款項用途公告所修訂）的計劃投入使用。所得款項未使用部分已作為計息存款存放於境內募集資金開戶銀行。

三、管理層討論及分析

於報告期末，所得款項使用詳情如下：

招股章程所述所得款項原定計劃用途	截至更改所得款項用途公告日期未動用所得款項經修訂用途	所得款項原定計劃用途的金額 百萬港元	所得款項用途截至2024年1月1日尚未動用的金額 百萬港元	截至更改	佔截至	截至	截至	報告期內所得款項按照經修訂用途的金額 百萬港元	截至	2025年12月31日按照經修訂用途的金額 百萬港元
				所得款項用途公告日期未動用所得款項經修訂用途的金額 百萬港元	更改所得款項用途公告日期經修訂未動用所得款項的百分比	2024年12月31日按照經修訂用途的金額 百萬港元	2025年12月31日按照經修訂用途的金額 百萬港元			
戰略投資及收購	開展戰略收購、合資合作及對下屬單位增資等投資	148.15	138.82	91.04	60%	91.04	-	91.04	2027年12月31日或之前	
發展增值服務	發展增值服務	61.73	11.55	22.76	15%	22.76	10.04	12.72	2027年12月31日或之前	
開發及升級信息技術基礎設施及智能設備	升級數字化及智能化管理系統	24.69	13.19	22.76	15%	22.76	3.91	18.85	2027年12月31日或之前	
營運資金及作一般公司用途	營運資金及作一般公司用途	12.35	-	15.17	10%	15.17	15.17	-	2027年12月31日或之前	
總計		246.91	163.55	151.73	100%	151.73	29.12	122.61		

或然負債

於報告期末，本集團並無重大或然負債。

外匯風險

本集團以人民幣開展業務。本集團預期不會面臨與匯率波動相關的重大風險。本集團目前並無採用任何外匯對沖政策。儘管如此，本集團將繼續關注外匯風險，並採取審慎措施，以減低匯兌風險，並將於有需要時採取適當行動。

未來展望

2026年是「十五五」開局之年，是物業行業深化轉型、價值重塑的重要階段，也是本集團乘勢而上的重要戰略機遇期。本集團將堅持「穩增長、提質效、強服務、鑄品牌」發展理念，發揮首都區位優勢，依托北京城建集團全產業鏈協同優勢，借助上市平台整合內外部資源，以高質量發展為核心，以服務品質提升為根基，以改革創新和科技賦能為支撐，推動公司從「規模擴張」向「價值創造」深刻轉型，全面推動企業高質量發展。

第一，以戰略目標引領發展。 錨定打造「首都領先、全國知名的城市運營和美好生活服務供應商」戰略目標，緊扣「基礎物業+增值業務」發展方向，聚焦高校、醫院、交通場站及政務辦公樓宇等優質非住業態，深耕北京區域市場，鍛造細分賽道核心競爭力。抓住城市更新的機遇，培育運營服務能力，發展壯大資產運營業務。做專做精核心專項業務，佈局IFM市場，為客戶提供綜合服務解決方案，拓展社區增值、醫養健康等新賽道，打造第二增長曲線。



三、管理層討論及分析

第二，以服務品質塑造品牌。回歸服務本源，着力提升服務品質，滿足客戶需求，提高客戶滿意度，以「好服務」助力「好房子、好小區、好社區、好城區」。以「服務標準分級化、資源配置精益化、業務流程可視化、品質督導機制化」為目標，優化形成《服務標準手冊》《SOP操作手冊》和《督導手冊》，推動服務向專業化、標準化、智慧化、場景化縱深發展。持續深化人才強企戰略，打通管理、技術、技能人才職業發展通道，打造高素質專業化物業服務隊伍，為提升品牌美譽度提供人才支撐。

第三，以精益運營提升質效。強化總部對項目全生命週期穿透式管理，構建權責清晰、標準統一、流程規範、管控有力的法人化項目運營體系。建立投策聯動機制，將策劃前移至投標階段。實施集約化管理，搭建並推廣集採平台，切實降低採購成本。多措並舉壓降應收賬款。深化虧損低效項目專項治理。

第四，以改革創新推動發展。堅持向改革要動力，向創新要活力，更加注重項目盈利能力和現金流健康。深化組織變革，進一步壓縮管理層級，清晰界定權責邊界，強化總部的戰略支撐與資源調配能力，實現對項目的穿透式精益管理。

第五，以數字化轉型賦能業務。加大科技投入，落實「十五五」信息化專項規劃，打造全業務流程智慧物業管理平台，重點攻堅停車管控、設備設施管理、醫院後勤等子系統。深化業財一體化系統數據應用。探索AI技術在智能客服、安全巡檢、能耗分析等場景試點。統籌搭建「京城佳業雲平台」和「核心業務數字化平台」，全面提升管理效能與決策效。



四、董事及高級管理人員

於本年報日期之本公司董事及高級管理人員履歷詳情如下：

董事

張偉澤先生，56歲，為本公司董事長兼執行董事，並為本公司黨委書記，負責董事會及黨委的全面工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。張先生目前亦擔任本公司提名委員會主席、戰略投資與ESG委員會主席及風險合規管理委員會成員。張先生自2021年7月起至今在北京物業管理行業協會擔任副會長，主要負責協助會長履行職責。

加入本公司前，張先生於1992年7月至2011年3月期間，在北京建工國際建設工程有限責任公司先後擔任副總經理、董事等職務，主要負責管理市場開拓、對外經營、境外區域管理、主持非洲大區全面工作；於2011年3月至2011年11月在北京市建築工程設計有限責任公司擔任黨委副書記、董事、總經理，主要負責管理層的全面工作；於2011年9月至2020年12月期間在北京住總集團擔任副總經理，先後負責市場營銷、經營管理、生產、安全、物資與設備集中採購、物業管理及海外業務。

張先生於1992年7月畢業於哈爾濱建築工程學院，獲得學士學位；於2012年1月畢業於清華大學高級管理人員工商管理專業並獲得碩士學位。於1998年10月獲中國人事部和建設部授予註冊造價工程師資格；於2020年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予教授級高級經濟師資格。

楊軍先生，57歲，為本公司執行董事、總經理兼黨委副書記。彼負責本集團的整體業務經營工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。楊先生目前亦擔任本公司風險合規管理委員會主席及戰略投資與ESG委員會成員。

楊先生自2003年至2021年在本公司之附屬公司北京城建置業有限公司先後擔任副總經理、總經理及董事長，主要負責該公司的房地產開發、物業管理及全面工作。楊先生亦自2011年12月至2021年11月先後擔任第十五屆及第十六屆北京市海淀區人大代表。加入本公司前，楊先生於1991年7月至1998年10月期間在北京城建建設工程有限公司房地產部擔任總工程師、副經理，主要負責項目管理及經營工作；於1997年11月至2003年2月期間在北京城建房地產開發有限公司擔任項目經理，主要負責房地產開發工作。

楊先生於2004年6月畢業於首都經濟貿易大學區域經濟專業，獲研究生學歷；於2015年1月畢業於北京交通大學工商管理專業，獲得學士學位。楊先生於2006年12月獲中國國土資源部評估委員會授予高級工程師資格。

羅周先生，53歲，為本公司執行董事兼副總經理。彼負責本集團戰略發展及質量控制工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。羅先生目前亦擔任本公司戰略投資與ESG委員會成員。

羅先生於2007年3月至2012年11月期間在本公司之附屬公司北京城承物業管理有限責任公司擔任董事及總經理，且自2019至2021年擔任董事長，主要負責該公司的生產經營管理工作。

羅先生於1998年7月畢業於北京工業大學企業管理專業，獲得學士學位；於2004年12月畢業於對外經濟貿易大學工商管理專業，獲得碩士學位。羅先生於2012年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格；於2020年10月獲北京市物業服務評估監理協會授予綜合類專家資格。

蔣鑫女士，49歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制定及主要運營決定的意見。蔣女士於2022年10月28日經本公司2022年第二次臨時股東會審議通過後擔任目前職務。蔣女士目前亦擔任本公司審計委員會成員、薪酬與考核委員會成員及風險合規管理委員會成員。



四、董事及高級管理人員

蔣女士自2020年8月起在城建集團擔任企業管理部副部長，主要參與該公司改革改制、組織機構管理、規章制度管理。自2021年8月至2024年2月，擔任城建集團之附屬公司北京城建新材料有限公司之董事。自1998年7月至2020年7月，蔣女士歷任北京城建道橋建設集團有限公司經營幹事、宣傳幹事、經理辦主任、董事會秘書、副總經理。

蔣女士於1998年6月畢業於蘭州大學國民經濟管理學專業，獲經濟學學士學位；於2014年6月畢業於香港中文大學工商管理專業並獲得工商管理碩士學位。蔣女士於2008年11月獲得北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師（企業管理）資格。

毛磊先生，47歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制定及主要運營決定的意見。毛先生於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。毛先生目前亦擔任本公司戰略投資與ESG委員會成員。

毛先生自2001年7月至今在城建發展任職，期間曾先後擔任企業發展部副部長及部長，主要負責戰略規劃、績效考核、內控建設及計劃統計。自2023年6月29日起在城建發展之附屬公司北京城建（海南）地產有限公司擔任董事；自2024年1月起在城建發展之附屬公司北京城建興順房地產開發有限公司及北京城建興合房地產開發有限公司擔任董事；自2024年3月4日起在城建發展之附屬公司北京城建新城投資開發有限公司擔任董事；自2024年12月20日起在城建發展之附屬公司北京城建黃山投資發展有限公司擔任董事；自2024年3月至2024年5月在城建發展之附屬公司北京城建興通置業有限公司擔任董事；自2024年1月至2025年12月在城建發展之附屬公司北京城建興雲房地產有限公司擔任董事。

毛先生於2001年6月畢業於中央財經大學投資經濟系，獲投資經濟學士學位。毛先生於2011年9月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級經濟師資格。

李作揚先生，58歲，為本公司非執行董事。彼負責提供有關本集團戰略發展、制度制定及主要運營決定的意見。李先生於2024年5月加入本公司，擔任目前職務。李先生目前亦擔任本公司風險合規管理委員會成員。

加入本公司前，李先生自1990年7月至1997年12月先後擔任北京住總房地產開發部第一開發公司職工及經理；自1997年12月至2001年12月先後擔任北京住宅開發建設集團總公司房地產開發部小構項目經理、北京住總大連濱海大廈總經理及北京住總集團開發部經理助理兼千鶴家園項目部項目經理；自2001年12月至2004年12月擔任北京住總開發公司經理助理兼一分公司黨支部書記；自2004年12月至2016年1月擔任北京住總房地產開發有限責任公司黨委副書記、黨委書記、紀委書記及副總經理；自2016年1月至2023年5月擔任北京住總房地產開發有限責任公司黨委書記、董事長；自2023年5月至2023年12月擔任北京住總房地產開發有限責任公司黨委書記、董事長、北京住總集團有限責任公司城市更新事業部黨支部書記；自2023年12月至2024年5月擔任北京住總集團有限責任公司總經理助理、北京住總房地產開發有限責任公司黨委書記、董事長、北京住總集團有限責任公司城市更新事業部黨支部書記；自2024年5月至今擔任北京住總集團有限責任公司總經理助理、北京住總集團有限責任公司城市更新事業部黨支部書記。

李先生，於1990年7月獲得北京經濟學院經濟學專業學士學位。於2005年6月獲中國共產黨北京住總集團委員會授予中級政工師資格。

程鵬先生，51歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。程先生目前亦擔任本公司薪酬與考核委員會主席、提名委員會成員及戰略投資與ESG委員會成員。

於1998年7月至2009年7月，彼先後擔任吉林財經大學管理科學與信息工程學院講師、副教授。於2009年7月至2011年7月，彼於中國科學院研究生院（現稱為中國科學院大學）進行管理科學與工程方面的博士後研究。2011年7月至現在，先後擔任北京林業大學經濟管理學院物業管理系副教授、教授。現為北京林業大學經濟管理學院物業管理系教授、博士生導師，同時擔任系主任。



四、董事及高級管理人員

程先生於1998年7月取得吉林財經大學經濟信息管理學士學位，彼於2005年6月取得吉林大學工商管理碩士學位。彼於2009年6月取得吉林大學管理科學與工程博士學位。自2019年12月起，程先生為中國物業管理協會產學研專業委員會副主任委員。自2018年3月起，為中國科學與科技政策研究會副秘書長。自2020年8月起，為住房和城鄉建設部科學技術委員會社區建設專業委員會委員。自2024年2月起，為全國物業標準化技術委員會委員。自2025年4月起，為中國物業管理協會人力資源專業委員會副主任委員。

2020年7月起，程先生亦擔任第一服務控股股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：02107）的獨立非執行董事。

孔偉平先生，56歲，為本公司獨立非執行董事。彼負責向董事會提供獨立意見及指引。於2021年10月加入本公司，擔任目前職務。孔先生目前亦擔任本公司審計委員會成員、提名委員會成員、薪酬與考核委員會成員及風險合規管理委員會成員。

孔先生自2020年1月起在北京天橋盛世投資集團有限責任公司擔任外部董事；自2020年6月起任北京華天飲食控股有限公司外部董事；自2022年6月起在北青傳媒股份有限公司（於香港聯交所上市，股份代號：01000）擔任獨立非執行董事；自2024年4月起在北京燃氣能源發展有限公司擔任外部董事；自2024年5月起在天山材料股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000877）擔任獨立非執行董事；自2025年4月起在北京京城機電控股有限責任公司擔任外部董事；自2025年6月起任北京創新產業投資有限公司外部董事。孔先生目前為北京德恒律師事務所合夥人。

加入本公司前，孔先生於2013年4月至2019年4月期間在國投中魯果汁股份有限公司（於上海證券交易所上市，股份代號：600962）擔任獨立董事；於2014年4月至2020年5月期間在中礦資源集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：002738）擔任獨立董事；於2017年7月至2022年10月期間在眾泰汽車股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股份代號：000980）擔任獨立董事。

孔先生於1996年7月畢業於北京師範大學教育系教育管理學專業，獲得碩士學位。孔先生目前持有獲中國司法部授予的律師執業資格。

江智武先生，CESGA®、FSA、FCCA、CPA、FCG、HKFCG、FHKIoD及MHKSI，50歲，為本公司獨立非執行董事。彼主要負責向董事會提供獨立意見及指引。江先生於2021年10月加入本公司，擔任目前職位。江先生亦為董事會審計委員會主席。

江先生在會計及審計、企業融資、投資者關係、公司秘書事務及企業管治方面擁有逾二十年經驗，並關注企業價值及企業可持續發展。江先生目前於多個上市公司擔任董事職位，包括於愛康醫療控股有限公司（股份代號：01789）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席及於新希望服務控股有限公司（股份代號：03658）擔任獨立非執行董事及審計委員會主席。上述所有公眾公司均於香港聯交所上市。

加入本公司前，江先生於1997年6月至1998年3月期間在和記電訊（香港）有限公司（其為和記電訊香港控股有限公司，股份代號：00215）的間接全資附屬公司）任職財務實習生。江先生於1998年3月至1999年10月期間在羅兵咸永道會計師事務所（一家國際會計師事務所）擔任稅務顧問，並於1999年10月至2007年12月期間於畢馬威會計師事務所（另一家國際會計師事務所）工作，期間於畢馬威會計師事務所擔任的最後職位是審計高級經理。江先生於2008年5月至2020年3月期間任職於中國鈳磁鐵礦業有限公司（股份代號：00893），受僱期間先後擔任執行董事、首席財務官、公司秘書及授權代表。江先生於2017年12月至2024年4月在杰地集團有限公司（股份代號：08313）擔任獨立非執行董事。上述所有公眾公司均於香港聯交所上市。



四、董事及高級管理人員

江先生獲頒(i)歐洲金融分析師協會聯合會(EFFAS)認證ESG分析師(香港首個國際認可的ESG專業認證)及(ii)可持續發展會計準則委員會(SASB)可持續發展會計基礎證書持有者。

除上述ESG及可持續發展的相關資格外，在會計、公司秘書事務及企業管治方面，江先生亦獲認可為(i)英國特許公認會計師公會(ACCA)資深會員，(ii)香港會計師公會(HKICPA)註冊會計師，(iii)英國特許公司治理公會(CGI)及香港特許公司治理公會(HKCGI)資深會員，並擁有特許秘書及特許管治專業人士稱號，(iv)香港董事學會(HKIoD)資深會員，及(v)香港證券及投資學會(HKSI)普通會員。江先生於1997年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理學士學位。

高級管理人員

有關楊軍先生及羅周先生的履歷詳情，請參閱上文「董事」一節。

姚昕先生，49歲，為本公司副總經理。彼負責本公司安全運營工作。於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司。姚先生於2020年12月至2024年5月期間在本公司擔任執行董事一職。

姚先生自2013年至2021年在本公司之附屬公司北京住總北宇物業服務有限責任公司擔任黨委書記，並先後擔任副經理、董事及董事長，主要負責該公司的全面工作。

姚先生於1999年7月畢業於首鋼工學院建築工程專業，獲得本科學歷；於2015年7月畢業於中共中央黨校研究生院黨的建設專業。姚先生於2010年3月及2020年12月分別獲北京市人力資源和社會保障局授予一級建造師及高級經濟師資格。

徐艷女士，49歲，為本公司副總經理。於2022年8月8日加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，徐女士自1998年至2001年在北京市工商管理學校擔任教師；於2001年3月至2005年3月任北京市貿促會北京國際經濟技術公司項目經理；2005年3月至2007年1月任城建集團房地產經營部一類科員；2007年1月至2010年7月任北京城建置地公司經營部部長；2010年7月至2013年6月在北京長青國際老年公寓有限公司擔任副經理；2013年6月至2016年8月在城建集團投資置地事業部擔任副經理；2016年8月至2021年8月擔任北京城建置業有限公司副總經理、北京長青國際老年公寓有限公司總經理；2021年8月至今擔任北京城建置業有限公司董事長兼北京長青國際老年公寓有限公司總經理(正處級待遇)；2024年5月至今擔任北京高校後勤服務有限公司執行董事。

徐女士於1998年7月畢業於北京工商大學經貿系貿易經濟專業，獲得本科學歷，經濟學學士；於2009年6月至2011年6月就讀於中國人民大學經濟學院區域經濟專業。徐女士於2013年6月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予的企業管理專業高級經濟師資格。

桂寧先生，53歲，為本公司副總經理。於2025年4月加入本公司，擔任目前職務。

加入本公司前，桂先生於1994年8月至2019年11月期間在北京城建集團總公司材料公司歷任建材市場部副部長、鋼材市場部副部長、經理辦公室主任、經理助理、黨委副書記、紀委書記及工會主席等職務，全面參與建材業務拓展、市場運營及企業黨務、紀檢、工會管理工作；於2019年11月至2023年12月期間擔任北京城建新材料有限公司黨支部副書記、經理。

桂先生於1994年8月畢業於東南大學材料科學與工程系，獲得學士學位。於2000年11月獲中華人民共和國人事部授予物資經濟專業中級職稱；於2006年2月獲勞動和社會保障部頒發企業人力資源管理師資格證書。



四、董事及高級管理人員

陳爽先生，49歲，為本公司副總經理、董事會秘書及聯席公司秘書。於2022年8月8日加入本公司，擔任副總經理兼董事會秘書職務。於2023年3月15日擔任聯席公司秘書職務。

加入本公司前，陳先生於2000年2月至2022年3月期間在城建發展先後擔任團委幹事；總經理辦公室秘書、副主任；商業地產事業部黨支部書記、副經理、經理、經理助理，主要負責商業地產策劃、出租經營、辦公室日常事務管理、綜合性文字材料起草、相關會議籌備等工作；於2010年3月至2012年8月期間擔任北京城建成都公司黨支部書記、副經理，負責黨建、籌備董事會會議、成都龍樾灣項目營銷策劃、物業管理等工作；於2017年11月至2022年3月擔任北京城建興合房地產開發有限公司董事、總經理，北京駿泰置業有限公司董事，負責商業地產策劃、出租經營等工作；於2022年3月至2022年8月擔任城建發展總經理助理，協助公司領導分管客戶關係管理及行政保衛管理工作。

陳先生於1998年7月畢業於中國人民大學經濟學院經濟系，獲得本科學歷；於2004年7月畢業於中國人民大學商學院，獲得工商管理碩士學位。陳先生於2009年10月獲北京市人力資源和社會保障局授予的高級經濟師資格。

李鵬女士，52歲，為本公司總會計師。李女士於2020年12月本公司註冊成立時加入本公司，擔任目前職務。

李女士自2020年5月至2023年12月在本公司附屬公司北京城建置業有限公司擔任董事及總會計師，主要負責該公司的整體財務管理工作。

李女士於1997年5月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予中國註冊會計師資格；於2006年2月獲北京市高級專業技術資格評審委員會授予高級會計師資格。

馬素艷女士，53歲，自2021年2月開始擔任本公司總法律顧問。

加入本公司前，馬女士自2011年起任職城建集團法律事務部。

馬女士於2005年2月獲司法部授予法律職業資格；於2012年10月獲得北京市人力資源和社會保障局簽發的企業法律顧問資格；於2022年11月獲北京市人力資源和社會保障局授予的正高級經濟師資格。

聯席公司秘書

陳爽先生，自2023年3月15日擔任本公司的聯席公司秘書，其履歷請參閱上文「高級管理人員」。

梁穎嫻女士，自2024年9月25日起擔任本公司的聯席公司秘書。梁女士為卓佳專業商務有限公司（一家專注於商務、企業及投資者綜合服務的全球專業服務供應商）公司秘書服務部董事。梁女士為特許秘書、特許治理專業人士、香港特許公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員，以及香港會計師公會會員，擁有逾19年的公司秘書實務經驗。



五、企業管治報告

董事會謹此提呈於報告期內的企業管治報告。

企業管治架構

董事會致力於維持高水平的企業管治，並深信良好的企業管治對本公司可持續發展和業績穩健增長至關重要，通過健全的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值。

本公司股東會、董事會及各董事會專門委員會依據有關法律、本公司的公司章程（「**公司章程**」）及各自的工作細則，建立了清晰的管治架構。董事會及五個董事會專門委員會各司其職，分工協作、有效監督，不斷提高公司企業管治水平，形成良好的公司治理結構。本公司通過此治理結構確保了本公司根據香港聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）的規範運作。

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）之守則條文（「**守則條文**」），作為其自身之企業管治守則。企業管治守則修訂主要包括：本公司文化應與其目的、價值及策略一致、反貪污及舉報政策制定、董事會獨立性及其成員多元化、與股東溝通，以及環境、社會及管治報告須與年報同步刊發等。為加強及提升最高水平的企業管治常規及操守，於本年度，本公司已採納並遵守企業管治守則內的全部適用守則條文。

報告期內，根據於2023年12月29日發佈並於2024年7月1日正式實施的《公司法》及中國證監會於2024年12月27日發佈的《關於〈公司法〉配套制度規則實施相關過渡期安排》的相關規定，為優化公司治理結構，本公司決議不再設立本公司監事會（「**監事會**」），由審計委員會依照《公司法》的規定行使監事會相關職權。本公司自2025年5月22日召開的2024年股東週年會（「**股東週年會**」）結束時起相應取消監事會，並對公司章程、審計委員會工作細則及董事會議事規則等同步進行了適應性修訂。各監事亦已向監事會提出辭任，自2024年股東週年會結束時起辭任監事職務。詳情請參見本公司日期為2025年4月29日的通函及日期為2025年4月24日及2025年5月22日的公告。

企業文化及策略

健康的企業文化對實現本集團的願景及策略至關重要。董事會的職責為培養具有下列核心原則的企業文化，並確保本公司的願景、價值觀及業務策略與企業文化保持一致。作為一間擁有多元化業務之集團，我們深明持份者對董事會及本集團整體而言相當重要，並致力於提供高素質及可靠之產品服務，及透過可持續增長及持續發展為持份者創造價值。

本集團秉持「重信興利、服務社會」的企業宗旨，以「文化引領、社會責任、提升質量」為方向，弘揚企業核心價值觀，匯聚正能量，營造團結奮進氛圍，不斷健全文化體系，創新活動載體，提升公司知名度和美譽度。

遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」），作為本公司董事進行證券交易的行為守則。

本公司已向全體董事作出具體查詢後，且彼等已確認，彼等於截至2025年12月31日止年度一直遵守標準守則。

董事會

董事會組成

董事會目前由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。於本報告日期的董事的個人簡歷資料載列於本年報的「四、董事及高級管理人員」一節。各董事會成員與本公司其他董事及高級管理人員之間均無存有任何關係，包括財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。



五、企業管治報告

董事長及總經理

企業管治守則之守則條文C.2.1規定，主席及行政總裁的職責應有區分，不應由同一人擔任。本公司支持董事長及總經理責任分工，以確保權責平衡，並維持平衡的判斷觀。於截至2025年12月31日止年度內，本公司董事長由張偉澤先生擔任，而本公司總經理則由楊軍先生擔任。董事長主持董事會工作，負責本集團發展戰略的制定，訂立本公司總體業務目標等。總經理對董事會負責，負責本集團發展戰略的實施、運營管理，確保本公司良好的企業管治及流程運轉。

董事會職責

董事會對股東會負責，負責本集團統管，制定本集團業務和管理的戰略及發展方向，監督和控制經營和財務表現，以最大限度地提升長期股東價值。董事會職責包括但不限於召集股東會會議，並向股東會報告工作；執行股東會的決議；決定本公司經營計劃、投資方案及發展戰略；制訂本公司年度財務預算方案、決算方案；制訂本公司利潤分配方案和彌補虧損方案；決定本公司內部機構的設置；制定本公司基本管理制度；聘任或解聘高級管理人員並釐定其薪酬；聽取總經理的工作匯報並檢查總經理的工作；以及履行有關法律法規及公司章程所賦予的其他職責及權力等。與本集團日常營運及管理相關的事務由董事會授權管理層負責處理。董事會就管理團隊的管理權力及管理團隊應匯報的情況作出清晰指引，所授權職能、權力及工作均定期檢討，以確保仍然適合。

董事會授權

由執行董事和高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會不時通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級管理人員定期開會，以檢討本公司整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力（包括管理層應向其報告的情況）給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本公司的需求。

獨立非執行董事

本公司致力於建立高效的董事會，當中成員具備適合我們業務規模、複雜程度及策略定位所需要的能力。鑒於此，本公司獨立非執行董事憑藉其獨立的專業判斷在董事會中擔當重要角色，及其觀點對董事會的決定產生重要的作用。

彼等在不同領域擁有豐富經驗，並具備所需正直、廉潔的品格，擁有商業遠見，能夠妥為履行作為獨立非執行董事的職責。為達致本集團目標及業務目的，獨立非執行董事透過提供獨立及具建設性的建議，為董事會作出寶貴貢獻，同時提供獨有見解，從而為我們各範疇的業務滲入誠信文化，此亦與我們的理念一致。彼等所擁有的豐富知識、經驗、技能及專長對董事會的決定尤其重要。透過積極參與，彼等的技能、專長及多元化背景以及資歷，讓董事會及所出任的委員會有所裨益。

報告期內，董事會已遵守上市規則第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規定，亦遵守上市規則第3.10(1)及3.10(2)委任至少三名獨立非執行董事（其中至少一名必須具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長）的規定。



五、企業管治報告

董事會的獨立性

本公司認為董事會獨立性對良好企業管治及董事會效率至關重要。董事會已設立機制，以確保任何董事之獨立意見均可傳達予董事會，以加強決策之客觀性及成效。

董事會擁有強烈的獨立元素，能針對策略性及表現的事宜有獨立及客觀的監察。目前董事會的組成包括佔董事會超過三分之一的獨立非執行董事，本公司審計委員會和薪酬與考核委員會均由獨立非執行董事擔任主席。

本公司已收到各獨立非執行董事就其根據上市規則第3.13條具備獨立性而作出的年度書面確認書。董事會及提名委員會已評估全體獨立非執行董事的獨立性，並認為彼等均屬上市規則所界定的獨立人士。此外，截至本報告日期，董事會並無知悉有任何將削弱任何一位獨立非執行董事獨立性的事件。

董事須申報彼等於董事會會議上審議的提案或交易中的直接或間接權益（如有），並放棄投票（倘適用）。倘視為必要，包括獨立非執行董事在內的全體董事均可獲得外部獨立專業意見。獨立非執行董事一直展現出專業能力及責任擔當，並投入足夠的時間履行彼等於董事會的職責。本公司亦透過正式及非正式的方式建立渠道，據此獨立非執行董事能夠以公開的方式表達意見，並在需要時以保密方式表達。

本公司已檢討與董事會獨立性有關的機制執行情況，並認為其於報告期內屬有效。

董事的委任

企業管治守則之管治原則B.2規定，所有董事均應每隔若干時距即重新選舉；企業管治守則條文B.2.2規定，每名董事（包括有指定任期的董事）應輪流退任，至少每三年一次。

每名董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）任期為三年或至第二屆董事會任期屆滿時為止（2027年5月22日）。董事任期屆滿未及時改選，在改選出的董事就任前，原董事仍應當依照法律、行政法規、部門規章和公司章程的規定，履行董事職務。其連選連任須遵守公司章程的條文。

本公司第一屆董事會任期於2023年12月21日屆滿。股東已於2024年5月22日舉行的2023年股東週年會選舉產生第二屆董事會的成員，任期自2024年5月22日起至第二屆董事會任期屆滿之日止，任期三年。詳情請參見本公司日期為2024年4月30日的通函及日期為2024年5月22日的公告。

提名政策

提名委員會採用各種方法來審查董事候選人的資格，包括董事會成員、管理層和專業中介機構的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。提名委員會在評估人選時將根據公司的業務模式和具體需要，參考以下因素，包括但不限於公司章程規定，技能、經驗及專業知識、多元化、承諾、地位及獨立性等。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，以符合公司章程的要求。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。



五、企業管治報告

本公司董事的提名程序如下：

在公司章程規定的董事會人數範圍內，有權提名的人士按照擬選人數可提出董事候選人。

- (i) 為進行提名，提名委員會主席應召開提名委員會會議，並邀請董事會成員提名人選（如有）供提名委員會開會前考慮。提名委員會可提名未獲董事會成員提名的人選。
- (ii) 提名委員會對董事候選人的任職資格和條件進行初步審核，合格人選提交董事會審議；經董事會審議通過後，以書面提案方式向股東會提出董事候選人；提名委員會或董事會授權的其他機構負責董事選舉具體事宜。
- (iii) 為提供有關獲董事會提名在股東會上參選的候選人資料及邀請股東提名人選，本公司將會向股東發出通函，列出股東遞交提名的期限。候選人的資料將根據適用的法律、規則及規例載於向股東發出的通函。
- (iv) 在直至發出股東通函前，被提名人士不可假設其已獲董事會推薦在股東會上參選。

本公司董事的甄選標準如下：

提名委員會及董事會於評估及甄選董事候選人時須考慮以下標準：

- (a) 品格及誠信；
- (b) 資格，包括與本公司業務及企業策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- (c) 是否願意投放足夠時間履行身為董事會成員的職責，以及其他董事職務及重大承擔；
- (d) 候選人現任董事職位數目及可能需其關注的其他責任；
- (e) 上市規則有關董事會須包括獨立非執行董事的規定，以及根據上市規則所載的獨立性指引，候選人是否被視為獨立；
- (f) 本公司的董事會多元化政策（「**董事會多元化政策**」）及提名委員會為達致董事會成員多元化而採納的任何可計量目標；及
- (g) 對本公司業務而言屬適當的其他方面。

提名委員會及董事會將會定期檢討本公司的董事提名政策（「**董事提名政策**」），以確保其有效性。

五、企業管治報告

董事會多元化政策

本公司已採納董事會多元化政策。董事會多元化政策規定，本公司致力確保董事會成員在技能、經驗及多元化方面達致適當平衡，以提高其履職表現。根據董事會多元化政策，本公司於設計董事會之組成時，董事會成員多元化已從多方面考慮，包括但不限於性別、年齡、文化背景及教育背景、專業經驗及資格、技能、知識及服務年期，以及董事會可能不時認為相關及適用之任何其他因素。確保董事會內技能及經驗的平衡為重點強調，以提供一系列觀點、見解及經驗，使董事會能有效履行其職責、支持本集團核心業務及策略的良好決策及董事會的繼任計劃及發展。為達致理想的董事會，本集團或會不時制定及檢討額外可計量目標及特定多元化目標，以確保其恰當性。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以客觀標準充分顧及董事會成員多元化的裨益。

甄別董事人選會根據本公司的提名政策進行，並同時考慮董事會多元化政策。最終決定將會根據相關人選的長處及其可為董事會作出的貢獻，當中會考慮對董事會成員多元化的裨益以及董事會的需要，不會只側重單一的多元化層面。

董事會將會藉着甄別及推舉適當董事人選時的機會逐步提高女性董事的比例。董事會將因應持份者的期望及參考國際和本地的建議最佳常規以確保董事會男女成員組合取得適當平衡，並以董事會邁向性別均等為最終目標。董事會亦期望有適當比例的董事（於本集團的核心市場有直接經驗），並反映本集團的策略。

監察與檢討

提名委員會獲授權全面負責落實、監察及定期檢討董事會多元化政策。於評估加入董事會的潛在候選人時，提名委員會將考慮上文所載的多元化因素。截至本年報日期，董事會包括九名董事。下表列示於本年報日期根據可衡量目標對目前董事會組成多元化的分析列表如下：

專業資格及行業經驗

董事

專業資格及行業經驗

執行董事

張偉澤先生	工程項目管理、市場營銷、物業管理、企業管治
楊軍先生	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治
羅周先生	房地產開發與銷售、物業管理、企業管治

非執行董事

蔣鑫女士	企業管治、戰略規劃、經濟活動分析
毛磊先生	企業管治、戰略規劃、內控建設
李作揚先生	企業管治、戰略規劃

獨立非執行董事

程鵬先生	物業行業領域專家
孔偉平先生	法律領域專家
江智武先生	財務會計領域專家

五、企業管治報告

年齡

年齡組別	46-50歲	51-55歲	56-60歲
董事	3	2	4
張偉澤先生			√
楊軍先生			√
羅周先生		√	
蔣鑫女士	√		
毛磊先生	√		
李作揚先生			√
程鵬先生		√	
孔偉平先生			√
江智武先生	√		

性別

性別組別	男性	女性
董事人數	8	1
佔比	88.89%	11.11%

董事會成員擁有平衡的經驗組合，包括經營管理、市場營銷、法律、行政管理及會計領域。此外，董事會成員的年齡介乎45歲至60歲之間。本公司非執行董事蔣鑫女士、本公司高級管理人員徐艷女士、李鵬女士及馬素艷女士，以及本公司聯席公司秘書梁穎嫻女士於各自的領域內擁有豐富的實踐經驗，對本公司管理團隊的性別多元化做出了貢獻並從女性視角為董事會管理本公司帶來寶貴意見。考慮到性別多元化的重要性，提名委員會將持續通過內部晉升、推舉、委聘職業介紹機構或其他合理方式致力物色合適的女性董事候選人，並向董事會進行推薦以供考慮，以建立一個可以達到性別多元化的潛在董事繼任人通道。

同時，本公司已採納以下可計量目標：

- 至少有1名獨立非執行董事通常居於香港；
- 至少1名獨立非執行董事具有大型企業財務負責人的工作經歷或者是企業財務會計方面的專家；
- 獨立非執行董事人數不低於董事會成員的三分之一，獨立非執行董事和外部非執行董事人數要超過董事會成員的半數；
- 成員的專業背景和從業經驗應當與公司業務發展密切相關，董事了解公司所處行業情況，具有基礎設施建設、物業管理、企業管理、會計、經濟、法律、金融等專業知識或相關從業經驗，且大多數董事具有大型企業經營管理決策的經歷和經驗。

五、企業管治報告

截至2025年12月31日止年度，本公司已實現上述可計量目標。

有關本公司全體員工及高級管理層的性別比例，請參閱本年報「五、企業管治報告－員工多元化」部分。

提名委員會及董事會每年一次檢討董事會多元化政策，以確保政策切合本公司的需要，並反映監管規定和良好企業管治常規。截至2025年12月31日止年度，提名委員會及董事會認為，本公司的董事會多元化政策在本年度得到了有效實施，目前董事會已具備均衡及多元化（包括性別多元化）的組成。

董事會委員會

本公司已設立五個董事會專門委員會，分別是審計委員會、薪酬與考核委員會、提名委員會、戰略投資與ESG委員會及風險合規管理委員會。董事會專門委員會均以特定書麵條款明確規定其職權。各董事會專門委員會的工作細則已刊登於本公司網站(jps.bucg.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)。

審計委員會

目前審計委員會由三名成員組成，即江智武先生（獨立非執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。江智武先生為審計委員會主席，其具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。根據上述《公司法》及《關於〈公司法〉配套制度規則實施相關過渡期安排》的有關規定，本公司取消監事會，由審計委員會依照《公司法》的規定，行使監事會相關職權。鑒於此，本公司亦對審計委員會工作細則作出相應修訂。從審計委員會工作合規角度，結合本公司經營發展需要及企業實際情況，董事會於2025年8月22日召開會議修訂《董事會審計委員會工作細則》。經修訂的該委員會工作細則已於本公司網站(jps.bucg.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

審計委員會的主要職責包括：

- (i) 提議委任、重新委任或罷免外部審計機構，向董事會提供建議、批准外部審計機構的薪酬及聘用條款；
- (ii) 審查及監察外部審計機構是否獨立客觀及審計程序是否有效，於審計工作開始前先與審計機構討論審計性質、審計範疇、審計方法及有關申報責任，就聘用外部審計機構提供非審計服務制定政策，並予以執行；
- (iii) 審查本公司的財務報表、中期及年度報告的真實性、完整性和準確性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見；
- (iv) 審查本公司財務監控系統，與管理層討論風險管理及內部控制系統的有效性、監督內部控制的有效實施和內部控制自我評價情況；並主動或應董事會的委派，就有關風險管理及內部監控事宜的重要調查結果及管理層對調查結果的回應進行研究；
- (v) 負責內部審計部門與外部審計機構之間的溝通、擔任本公司與外部審計機構之間的主要代表，並監察二者之間的關係；
- (vi) 評估任何建議關連交易，並定期審核本公司於授出的年度上限內進行關連交易的整體情況；及
- (vii) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。



五、企業管治報告

截至2025年12月31日年度，審計委員會共召開3次會議，研究及審議了《公司2024年度財務決算報告》、《公司2025年度企業預算》、《公司2024年度業績公告及2024年度報告》、《2025年度中期業績公告及2025年度中期報告》及《公司2024年度利潤分配預案及宣派股息建議》等議案，並向董事會建議予以批准。

審計委員會至少每年一次定期檢討本公司風險管理及內部監控系統的有效性。通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。

公司秘書每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

薪酬與考核委員會

目前薪酬與考核委員會由三名董事組成，即程鵬先生（獨立非執行董事）、蔣鑫女士（非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。程鵬先生擔任薪酬與考核委員會主席。

薪酬與考核委員會的主要職責包括：

- (i) 就本公司董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構，及就設立正規而具有透明度的程序制定此等薪酬政策，向董事會提出建議；
- (ii) 制定全體執行董事及高級管理層的特定薪酬待遇，包括非金錢利益、退休金權利及賠償金額（包括喪失或終止職務或委任的賠償），並就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；
- (iii) 擬定本公司高級管理層績效考核管理辦法，制定考核方案，確定考核目標；
- (iv) 審查有關董事及高級管理層履行職責的情況並對其進行年度績效考評；
- (v) 研究本公司工資、福利、獎懲政策和方案，向董事會提出建議，並對有關政策和方案執行情況進行監督；
- (vi) 對公司的股權激勵方案進行研究並提出建議，包括審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；及
- (vii) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2025年12月31日年度，薪酬與考核委員會共召開3次會議，研究及審議了《公司2024年度董事會薪酬與考核委員會工作報告》、《公司經理層成員2025年經營業績考核指標》、《2024年度公司經理層成員及其他高級管理人員業績考核情況和薪酬方案》及《2024年度所屬單位負責人經營業績考核情況和薪酬方案》等議案，並向董事會建議予以批准。

薪酬與考核委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。



五、企業管治報告

提名委員會

目前提名委員會由三名董事組成，即張偉澤先生（執行董事）、程鵬先生（獨立非執行董事）及孔偉平先生（獨立非執行董事）。張偉澤先生擔任提名委員會主席。根據上市規則有關要求，為進一步加強董事會建設，結合本公司經營發展需要及企業實際情況，董事會於2025年8月22日召開會議修訂《董事會提名委員會工作細則》。經修訂的該委員會工作細則已於本公司網站(jps.bucg.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

提名委員會的主要職責包括：

- (i) 訂立本公司董事及高級管理層的選擇標準、程序及方法，提交董事會審議；
- (ii) 至少每年定期審查董事會架構、人數及人員組成以及相關資質（包括技能、知識及經驗等方面）、協助董事會維護董事會技能表，並就任何為配合本公司策略而擬對董事會作出的變動提出建議；
- (iii) 物色合資格擔任董事的人士，就董事候選人、總經理人選、董事會秘書人選及管理層其他成員的人選進行審查並提出建議；
- (iv) 綜合評估董事和高級管理層的技能、知識及經驗，審查獨立非執行董事的獨立性；
- (v) 檢討董事會多元化政策及董事會為實施政策而制定的可計量目標和達標進度；
- (vi) 支援公司定期評估董事會表現；
- (vii) 就每名董事對董事會投入的時間及貢獻、能否有效履行職責作出評估；及
- (viii) 董事會授權或相關法律法規規定的其他事宜。

截至2025年12月31日止年度，提名委員會共召開2次會議，研究及審議了公司《公司2024年度董事會提名委員會工作報告》及《聘任公司副總經理》議案，並向董事會建議予以批准。

提名委員會年度內也檢討了董事會的架構、人數及組成；檢討了董事提名政策、評核獨立非執行董事的獨立性、董事會成員多元化政策等。

提名委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

戰略投資與ESG委員會

目前戰略投資與ESG委員會由五名董事組成，即張偉澤先生（執行董事）、楊軍先生（執行董事）、羅周先生（執行董事）、毛磊先生（非執行董事）及程鵬先生（獨立非執行董事）。張偉澤先生擔任戰略投資與ESG委員會主席。



五、企業管治報告

戰略投資與ESG委員會的主要職責包括：

- (i) 對本公司長期發展戰略規劃進行研究並提出建議；
- (ii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大投資、融資方案進行研究並提出建議；
- (iii) 對公司章程規定須經董事會批准的重大資本運作、資產經營項目進行研究並提出建議；
- (iv) 對其他影響本公司發展的重大事項進行研究並提出建議；
- (v) 協助董事會制定及審核本公司可持續發展願景、策略、具體目標及整體方向；
- (vi) 執行董事會對可持續發展工作的決策部署；
- (vii) 制定及執行可持續發展相關管理政策及具體措施；
- (viii) 針對ESG重要性評估得出的重大議題、策略及方針，細化和落實ESG相關工作；
- (ix) 統籌每年環境、社會及管治(ESG)報告工作；
- (x) 對以上事項的實施進行檢查；
- (xi) 檢討並批准與本公司可持續發展框架，目標及年度報告應當所載的相關業績有關的披露；及
- (xii) 法律法規、公司章程、本公司股票上市地證券監督管理機構規定的以及董事會授權的其他事宜。

截至2025年12月31日止年度，戰略投資與ESG委員會共召開3次會議，研究及審議了《公司2025年度生產經營計劃》、《公司2024年環境、社會及管治(ESG)報告》及《公司2024年度董事會戰略投資與ESG委員會工作報告》等議案，並向董事會建議予以批准。

戰略投資與ESG委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

風險合規管理委員會

目前風險合規管理委員會由五名董事組成，即楊軍先生(執行董事)、張偉澤先生(執行董事)、李作揚先生(非執行董事)、蔣鑫女士(非執行董事)及孔偉平先生(獨立非執行董事)。楊軍先生擔任風險合規管理委員會主席。



五、企業管治報告

風險合規管理委員會的主要職責包括：

- (i) 獲董事會授權，為董事會履行其風險管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括建立本公司全面風險管理體系、對重大決策進行風險評估及審議本公司年度風險管理報告；
- (ii) 為董事會履行其內部控制職責，進行研究並提供諮詢意見，其中包括與管理層討論內部監控系統，以確保管理層已履行職責建立有效的內部監控系統；
- (iii) 為董事會履行合規管理職責進行專題研究並提供諮詢意見，其中包括批准企業合規管理戰略規劃、基本制度和年度報告以及推動完善合規管理體系；獲董事會授權，獨立履行合規管理職責，其中包括定期召開會議，討論合規管理重大事項，協調、組織、領導風險、內控、合規管理等體系融合；及
- (iv) 為董事會履行其法律合規工作職責進行研究並提供諮詢意見。

截至2025年12月31日止年度，風險合規管理委員會共召開1次會議，研究及審議了《公司2024年度風控管理工作報告》及《公司2024年度董事會風險合規管理委員會工作報告》議案，並提交董事會審議通過。

風險合規管理委員會每次會議均形成會議記錄，會後由各委員在會議紀要上簽字確認。會議記錄按照有關規定存檔保留。

股東會、董事會及董事委員會會議

股東會為本公司的最高權力機構，為本公司股東與董事會、高級管理層的直接溝通並建立良好的關係提供機會，本公司高度重視股東會。截至2025年12月31日止年度，本公司於2025年5月22日召開2024年股東週年會，並審議通過8項議案。股東會的召集、召開、表決程序均合法有效，所有提交股東會的議案均獲得通過。

董事會每年至少召開四次定期會議，由董事長召集。定期董事會會議須提前至少十四天向全體董事發出通知。對於其他董事會和董事會專門委員會會議，將發出合理通知。

企業管治守則之守則條文C.5.8條規定，董事會定期會議的議程及相關會議文件應全部及時送交全體董事，並至少在計劃舉行董事會或其轄下委員會會議日期的三天前（或協定的其他時間內）送出。董事會其他所有會議在切實可行的情況下亦應採納以上安排。

截至2025年12月31日止年度，董事會於年內召開了7次會議，共審議通過議案40項。

五、企業管治報告

下表載列了各董事於截至2025年12月31日止年度之董事會會議、各董事會專門委員會會議及股東會的出席情況：

董事姓名	出席次數／會議舉行次數						
	董事會	審計委員會	提名委員會	薪酬與考核委員會	戰略投資與ESG委員會	風險合規管理委員會	股東會
張偉澤先生	7/7	不適用	2/2	不適用	3/3	1/1	1/1
楊軍先生	7/7	不適用	不適用	不適用	3/3	1/1	1/1
羅周先生	7/7	不適用	不適用	不適用	3/3	不適用	1/1
蔣鑫女士	7/7	3/3	不適用	3/3	不適用	1/1	1/1
毛磊先生	7/7	不適用	不適用	不適用	3/3	不適用	1/1
李作揚先生	7/7	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
程鵬先生	7/7	不適用	2/2	3/3	3/3	不適用	1/1
孔偉平先生	7/7	3/3	2/2	3/3	不適用	1/1	1/1
江智武先生	7/7	3/3	不適用	不適用	不適用	不適用	1/1

董事培訓

董事參與適當的持續專業發展以提升及更新其知識和技能。本公司為董事安排培訓，並向董事提供相關課題的閱讀材料。每名獲委任新董事於首次委任時均已獲提供正式及全面的就任須知，以確保其充分理解本公司業務及營運情況。所有董事均已接受正式及全面的培訓，內容有關董事在上市規則及相關法律規定下的責任及義務。全體董事均已就董事之職務及責任、適用於董事的相關法律法規及利益披露責任獲得培訓，閱讀與本公司業務或董事之職權及責任相關材料。

截至2025年12月31日止年度，董事接受的培訓情況：

董事	培訓類型 ^{附註}
張偉澤先生	A、B
楊軍先生	A、B
羅周先生	A、B
蔣鑫女士	A、B
毛磊先生	A、B
李作揚先生	A、B
程鵬先生	A、B
孔偉平先生	A、B
江智武先生	A、B

附註： 培訓類型

A： 參加培訓課程，包括但不限於推介會、講座、會議。

B： 閱覽相關新聞重點、報章、期刊、雜誌及相關刊物。

五、企業管治報告

高級管理人員的薪酬

截至2025年12月31日止年度，董事及五位最高薪酬人士的各自薪酬詳情載於綜合財務報表附註8及附註9。

截至2025年12月31日止年度，本公司高級管理人員（不包括董事）的薪酬等級載列如下：

酬金等級（人民幣）	人數
0-500,000	0
500,001-1,000,000	5

企業管治職能

截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會已履行企業管治守則之守則條文A.2.1條所載的職能，並已制定及檢討發行人的企業管治政策及常規；檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；檢討及監察發行人在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及檢討發行人遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

本公司已根據企業管治守則條文第D.2.6條制定並採納舉報政策，亦已根據企業管治守則條文第D.2.7條制定並採納支持反賄賂及反貪污的政策。

董事及高級職員保險

針對董事及高級職員因本公司業務而招致的任何法律訴訟責任，本公司已安排為董事及高級職員作出適當投保，投保範圍將每年進行檢討。

風險管理及內部控制

董事會認為有效的風險管理和內部監控，是實現集團長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。風險管理和內部控制框架建立的目的，是為了在可接受的程度內管理和降低本集團面臨的業務風險，並非消除未能達成業務目標的風險，而且僅能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。戰略風險、財務風險、市場風險、運營風險、合規風險與法律風險等六大類風險，是本集團風險管理的主要對象，也是內部控制體系構建的引導和方向。

風險管理及內部監控安排

董事會是本集團全面風險管理工作的領導及全面風險管理過程中的重大風險事項的最終決策機構，負責評估和釐定本集團達成策略目標所願意接納的風險性質及程度，並確保本集團設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對本集團風險管理的有效性負責。董事會督促公司管理層落實風險管理及內部監控安排部署，公司管理層負責內部監控的具體執行。

本集團風險管理結構

在公司的風險、內控及合規管理工作中，公司黨委發揮領導作用，全面領導、統籌推進風控管理工作。董事會是風控工作的最高決策機構；董事會風險合規管理委員會與審計委員會分別從事前、事中與事後監督評價角度，來輔助董事會的風險決策工作；總經理及其領導的經理層負責制定風險應對方案，並在經營過程中實施各項風險管控措施，就風控管理的有效性對董事會負責。



五、企業管治報告

公司以職能部門和業務單元為基礎構築的風險防控三道防線如下：

第一道防線：由公司各部門、事業部與下屬各企業（即各業務條線）組成；負責落實內控與合規管理的具體要求，負責對企業日常業務處理中面臨的各種風險的識別與評估，並採取有效的風險應對措施。

第二道防線：由公司各職能部門組成，在各自職責範圍和專業領域內，開展內部控制、合規審核、對所屬單位進行業務指導及其他風險管理工作等，共同發揮風險管理第二道防線的賦能作用。

第三道防線：由公司審計工作部做為企業整體風控管理的監督部門。負責公司內控體系評價工作，進一步強化了對公司及所屬各單位的風險管理體系的監督評價，形成風險管理閉環。

風險管理程序

公司風險管理的總體目標是努力將風險控制在與公司總體經營發展目標相適應並可承受的範圍內，確保建立針對各項重大風險發生後的處理計劃，保護公司不因重大經營風險或人為失誤而遭受重大損失，促進實現公司的戰略目標。

公司各部門、各單位根據各自的風險管理職責，按照《風險管理辦法》及配套的《風險信息收集與風險評估操作手冊》的風險管理基本流程進行風險信息收集、風險識別、評估和應對等工作；根據公司生產經營管理目標，查找公司各項重要經營活動以及重要管理、業務流程中的風險，識別影響目標實現的相關風險。

本年度本公司風險管理及內部監控工作情況

在既有管理體系的基礎上，公司圍繞年度風控管理總體目標，以內控、合規管理為主要手段，以推進內控、合規管理體系與業務管理的融合為方向，通過在日常經營管理關鍵環節和主要過程中執行風險管理措施來實現主要風險管理目標。

開展內控體系與其他管理體系的融合運行。公司質量、環境、職業健康、信息安全、能源五體系與內控體系進行一體化融合，減少了管理成本，提高了管理效率，鞏固了管理效果。

紮實推進經營風險防範管控。公司定期分析運營情況，定期開展經濟活動分析及經營盤點，對在管項目從管理規模、資產及主要成本收益方面進行剖析，確保經營管理目標不偏離，經營風險保持在可控範圍內。

持續鞏固安全風險管理。公司按月度召開安全生產例會，全面落實安全生產責任制；充分做好極端天氣下防汛、掃雪鏟冰等工作，避免安全事故，確保安全運營平穩有序。

加強預算管理，管控成本風險。強化全面預算管理管控引領作用，努力實現「增收入、控成本、壓費用、增現金、優投資」目標。

通過信息化手段來推進各項風控措施。建設業財一體化系統，將全部業務領域、關鍵環節的日常檢查和風險管控涉及的業務流程固化進信息化系統，從而提高整體管理效率，降低管理風險。



五、企業管治報告

風險管理及內部監控檢討

董事會對風險管理及內部監控系統負責，確認至少每年一次檢討該風險管理及內部監控的有效性。通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理及內部監控系統的執行有效，運行有序。

本集團設有內部審核職能。董事會就截至2025年12月31日止年度檢討了(其中包括)(i)本集團會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充分、員工資歷及經驗是否匹配，以及培訓課程及有關預算是是否足夠；(ii)風險管理、內部控制體系及其內部審核功能工作的範圍及質量；(iii)風險管理與內部控制體系是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程是否適應經營管理的要求和本公司快速發展的需要。

此外，董事會及審計委員會持續監督本集團的風險管理及內部監控系統，識別內部控制設計及運行中的缺陷並提出適當的改進意見。

董事會亦對本集團各項內幕信息、關連交易、其他重大事項的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規程序的有效性進行了充分評估。

通過上述對內部監控的檢討，董事會認為本集團之風險管理及內部監控系統屬有效及充足，總體風險水平在本集團可承受範圍內。本集團還將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保本公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。

處理及發佈內幕消息的程序

本公司參照香港證券及期貨事務監察委員會發佈的《內幕消息披露指引》，備有內幕消息披露政策。該政策載有以適當及時的方式處理及發放內幕消息的程序及內部監控，例如，採取步驟以確定足夠細節，對該事項及其對本公司的可能影響進行內部評估，在需要時尋求專業意見，並核實事實。在消息完全向公眾披露之前，任何掌握有關消息的任何人士必須確保嚴格保密，不得買賣任何本公司的證券。

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公司截至2025年12月31日止年度的財務報表的責任，以真實公平地反映本公司及本集團狀況以及本集團業績及現金流量。

經營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公司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任何重大不確定因素。

核數師就彼等有關本集團綜合財務報表的申報責任作出的聲明載於本年報的獨立核數師報告。

五、企業管治報告

核數師酬金

截至2025年12月31日止年度，本公司就2025年度向外部核數師畢馬威會計師事務所支付的酬金總金額為人民幣3.09百萬元。

於年內的審計服務及非審計服務向核數師支付的酬金具體分析如下：

	金額 人民幣百萬元
核數師提供的服務類型	
– 2025年中期財務報告審閱服務	0.75
– 2025年度財務報表審計服務	2.33
– 香港利得稅申報服務	0.01
總數	3.09

聯席公司秘書

梁穎嫻女士（外部服務供應商卓佳專業商務有限公司的公司秘書服務部董事）於2024年9月25日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

陳爽先生（本公司副總經理及董事會秘書）於2023年3月15日起獲委任為本公司聯席公司秘書。

陳爽先生獲指定為本公司主要聯絡人就本公司企業管治事務與梁穎嫻女士進行合作及溝通。

陳爽先生及梁穎嫻女士均確認彼等於截至2025年12月31日止年度已遵照上市規則第3.29條接受不少於15小時的相關專業培訓。

股東權利

為保障股東之利益及權利，本公司會於股東會上就各重大事項（包括選舉個別董事）提呈獨立決議案。所有於股東會上提呈之決議案將根據上市規則以投票表決方式進行，而投票結果將於各股東會結束後於本公司及香港聯交所網站刊登。

召開臨時股東會

根據公司章程第49條，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向董事會請求召開臨時股東會，並應當以書面形式向董事會提出。董事會應當根據法律、行政法規和本章程的規定，在收到請求後十(10)日內提出同意或不同意召開臨時股東會的書面反饋意見。



五、企業管治報告

董事會同意召開臨時股東會的，應在作出董事會決議後的五(5)日內發出召開股東會的通知，通知中對原請求的變更，應當徵得相關股東的同意。

董事會不同意召開臨時股東會提議的，或者在收到請求後十(10)日內未作出反饋的，單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東有權向審計委員會提議召開臨時股東會，並應當以書面形式向審計委員會提出請求。

審計委員會同意召開臨時股東會的，應在收到請求五(5)日內發出召開股東會的通知，通知中對原提案的變更，應當徵得相關股東的同意。

審計委員會未在規定期限內發出臨時股東會或者類別股東會議通知的，視為審計委員會不召集和主持股東會，連續九十(90)日以上單獨或者合計持有公司百分之十(10%)以上股份的股東可以自行召集和主持。

在股東會決議公告前，召集股東持股比例不得低於百分之十(10%)。

根據公司章程第50條，審計委員會或者股東依本節規定自行召集並舉行會議的，應書面通知董事會並按適用的規定向公司所在地有關證券監督管理機構和相應證券交易所備案；董事會和董事會秘書應對會議予以配合，董事會應提供股權登記日的股東名冊；其會議所發生的合理費用由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

於股東會提出議案

根據公司章程第52條，董事會、審計委員會以及單獨或者合計持有公司百分之一(1%)以上股份的股東，可以在股東會召開十(10)日前提出臨時提案並書面提交召集人。臨時提案應當有明確議題和具體決議事項。召集人應當在收到提案後兩(2)日內發出股東會補充通知，公告臨時提案的內容，並將提案中屬於股東會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東會審議；但臨時提案違反法律、行政法規、上市規則或者公司章程的規定，或者不屬於股東會職權範圍的除外。

向董事會作出查詢

本公司設有網站(jps.bucg.com)可供公眾人士瀏覽有關業務及項目、主要企業管治政策及公告、財務報告及其他資料的信息。股東及投資者可按以下方式向本公司發出書面查詢或請求：

地址：中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層

電郵：jcjy@bcjps.com

五、企業管治報告

與股東溝通及投資者關係

本公司認為，與股東有效溝通對加強投資者關係及讓投資者了解本集團業務表現及策略至關重要。本公司已制定《股東通訊政策細則》並於本公司網站(jps.bucg.com)刊發並每年至少一次檢討其實施及有效性。

本公司與股東建立多種及不同通訊渠道，包括股東會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。為促進本公司與投資者之間的溝通，本公司不時與投資者及分析員舉行會議、簡報及路演。本公司不時邀請投資者、業務相關者到本公司管理現場參觀，讓他們有機會與本地的管理人員見面，並目睹公司的設施。本公司在參觀活動中同時收集來訪者對本公司表現的意見以及理解他們的期望。

根據《股東通訊政策細則》，股東可隨時向本公司做出提問，及向董事或管理層提供意見和建議。收到股東的書面查詢後，本公司將盡快做出實質回應。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最近資料。本公司致力於與股東保持持續對話。在股東週年會上，董事（或其代表，如適當）將與股東見面並回答其詢問。

截至2025年12月31日止年度，董事會已檢討《股東通訊政策細則》的實施和有效性，考慮上述投資者的溝通渠道、本公司已採取的措施及舉辦的活動，本公司認為2025年度股東通訊政策已得到有效實施。

股息政策

本公司目標乃為股東帶來穩定而可持續的回報。派付股息的建議由董事會全權酌情決定，任何年度末期股息的宣派須待股東會批准後，方可作實。本公司現時並無預先釐定派息率。經考慮經營業績、財務狀況、現金流量、經營及資本開支需求、未來業務發展策略及估計以及其他可能視為相關的因素，董事會可宣派且本公司可派付股息。

截至2025年12月31日止年度的股息派發，詳見「六、董事會報告」之末期股息。

員工多元化

本集團在招聘中堅持公平自願的原則，不對性別、民族、國籍、地區等條件提出限制性要求。為避免童工及強制勞工的情況，我們嚴格依照《中華人民共和國勞動法》第十五條規定，禁止用人單位招用未滿十六歲的未成年人，並以檢查身份證件等形式嚴格審核候選人的實際年齡是否符合錄用標準。

下表列出截至2025年12月31日本集團員工（包括董事會和高級管理層）的性別比例：

	女性	男性
董事會	11.11%	88.89%
員工（包括高級管理層）	43.97%	56.03%

董事會的目標是實現並已實現至少10%的女性董事，至少40%的女性員工（包括高級管理層），並滿足性別多元情況。

五、企業管治報告

2025年度本集團員工相關指標如下：

指標名稱	2025年末 (人)	佔2025年末 總人數百分比
男性員工	1,022	56.03%
女性員工	802	43.97%
30歲及以下員工	310	17.00%
31歲—50歲員工	1,162	63.70%
51歲以上員工	352	19.30%

截至2025年12月31日，本集團共有員工1,824人。其中女性員工(包括高級管理層)802人，約佔43.97%。本集團認為本集團的總體多元化(包括性別多元化)在整體上屬於平衡。

年度內，本集團注重加強幹部人才梯隊建設，充實青年人才庫，舉辦幹部人才培訓班，及有意將整體員工的性別多元化維持相若水平，並將透過培訓計劃、員工網絡、公平僱傭及招聘實踐，繼續促進多元化。

公司章程

截至2025年12月31日止年度，本公司修訂了一次公司章程，相關修訂詳情如下：

根據有關中國境內法律法規及上市規則的最新修訂及本公司的實際經營需求，本公司對公司章程部分條款進行了相應修訂(「**公司章程修訂**」)。公司章程修訂經2025年5月22日舉行的本公司2024年股東週年會審議通過，自2025年5月22日起生效。關於公司章程修訂的詳情，請參閱本公司日期為2025年4月24日及2025年5月22日的公告以及日期為2025年4月29日的通函。

公司章程的最新版本可於本公司網站(jps.bucg.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。



六、董事會報告

董事會欣然提呈本公司截至2025年12月31日止年度的董事會報告及經審計綜合財務報表。

一般資料及首次公開發售

本公司於2020年12月22日在中國成立，現為股份有限公司。本公司每股面值為人民幣1.0元的36,667,200股H股於2021年11月10日在香港聯交所主板上市，發行價為每股H股港幣8.28元。

主要業務

本集團提供基礎物業服務、非業主增值服務和社區增值服務。

業務回顧

本集團於2025年之業務回顧與就本公司未來業務發展載於本年報「管理層討論及分析」一節。

本年度報告「管理層討論及分析」一節列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關本公司與員工、客戶和供貨商的主要關係的說明，請參閱本章節相關部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

綜合財務報表

本集團於2025年12月31日的綜合財務狀況表、本集團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登載於本年報第59至65頁的綜合財務報表。

末期股息

董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.0969元（含稅），以現金方式派發，建議派息比率相當於約30%，有關股息方案須經本公司股東（「股東」）於2026年5月22日（星期五）召開的本公司股東週年會（「2025年度股東週年會」）上批准，有關股息預計將於2026年6月24日（星期三）或之前支付。建議末期股息將以人民幣宣派並以港元（H股）及人民幣派發，其匯率採用建議末期股息宣佈當日之前一個公曆星期中國人民銀行公佈的兌換匯率的中間價的平均值。

截至本年報日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

2025年度股東週年會

2025年度股東週年會將於2026年5月22日（星期五）召開。2025年度股東週年會通告將按上市規則規定的方式於適當時候刊載於本公司網站(jps.bucg.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)，並（如需要）向股東寄發。



六、董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席2025年度股東週年會並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月19日(星期二)至2026年5月22日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認股東符合資格出席2025年度股東週年會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2026年5月18日(星期一)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記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(就H股股東而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2026年5月22日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2025年度股東週年會並於會上投票。

為釐定股東享有建議末期股息的資格，本公司將於2026年5月29日(星期五)至2026年6月4日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為釐定股東享有建議末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2026年5月28日(星期四)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記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(就H股股東而言)，或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈B座11層(就內資股股東而言)，以供登記。於2026年6月4日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權領取上述末期股息。

股本

本公司於2021年11月10日按每股8.28港元發行36,667,200股H股。

截至2025年12月31日止年度，本公司股本變動結果的詳情載於綜合財務報表附註26(b)。

債權證

截至2025年12月31日止年度，本公司未有發行任何債權證。

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本集團截至2025年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告已按上市規則規定與本年報同步發佈。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本公司業務及營運有重大影響的有關法律法規。截至2025年12月31日止年度，本集團無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

儲備及可分派儲備

截至2025年12月31日止年度，本集團的儲備變動詳情載於本年報「十、綜合權益變動表」中。

於2025年12月31日，我們可供分派予本公司權益股東的儲備金總額約為人民幣536.9百萬元。

投資物業

於2025年12月31日，本集團持作投資的重大物業詳情載於綜合財務報表附註11。

六、董事會報告

物業、廠房及設備

截至2025年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於綜合財務報表附註12。

無形資產

截至2025年12月31日止年度，本集團的無形資產變動詳情載於綜合財務報表附註13。

借款

於2025年12月31日，本集團概無借款或銀行貸款。

資產抵押

於2025年12月31日，本集團並無任何資產抵押。

董事酬金及五位最高薪酬人士

有關截至2025年12月31日止年度董事酬金以及本公司五名最高薪人士薪酬載列於本集團綜合財務報表附註8及附註9。

截至2025年12月31日止年度，概無訂立任何涉及本公司董事或高級管理人員放棄或同意放棄收取任何薪酬的安排。

本公司董事及高級管理人員的薪酬經本公司薪酬與考核委員會確認，本公司董事及高級管理人員薪酬均嚴格履行本公司相關標準及制度要求。董事薪酬(包括薪金及其他福利)乃由本公司薪酬與考核委員會經參考本公司的業績、董事表現及責任等因素後建議董事會批准。

退休福利計劃

(1) 基本養老保險

所有本集團的全職員工均按國家政策參與政府制訂的基本養老保險。本集團於截至2025年12月31日止年度，按員工基本工資的最高20% (2024年：20%) 及不超過政府部門規定上限部分繳納基本養老保險費，職工按照政府規定的本人工資的比例繳納基本養老保險費。職工達到法定退休年齡後，按月領取基本養老金。除上述每月繳存費用外，本集團不再承擔進一步支付義務。相應的支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本。此外，本集團建立了企業年金計劃。企業年金所需費用由企業和職工個人共同繳納。職工可以自願選擇加入或者不加入本公司企業年金計劃。本公司於截至2025年12月31日止年度企業年金費用總額約為人民幣3.71百萬元(2024年：人民幣6.41百萬元)。該支出於發生時計入當期損益或相關資產的成本中。於2025年12月31日，本集團無沒收供款可供用於遞減其於未來年度向本集團管理的定額供款退休金計劃所作供款。

(2) 界定福利退休計劃

於截至2025年12月31日止年度，本集團設有界定福利退休計劃向本集團若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。該界定福利退休計劃未進行預先的資產提撥安排，本公司計劃使用日常運營資金支付有關計劃款項並確認不存在重大不足。界定福利退休計劃現值的精算評估由獨立精算師事務所韜睿惠悅(中國精算師協會會員)使用預期累計福利單位法進行，其重要的精算假設包括折現率、年離職率、醫療福利年增長率、死亡率。於2025年12月31日，該界定福利責任的現值為人民幣62,315千元(2024年12月31日：人民幣66,359千元)。

本集團的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註23。

六、董事會報告

五年財務概要

本集團過往五個財政年度的業績以及資產及負債的概要載於本年報「二、財務概要及五年財務概要」一節。

購買、出售或購回本公司上市證券

截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。於報告期末，本公司並無持有任何庫存股份。

優先購買權

根據中國法律及公司章程的規定，並無安排優先購買權。

對上市證券持有人的稅務寬減及減免

本公司並不知悉本公司股東因其持有本公司證券而享有任何稅務寬減或減免。

股票掛鈎協議

截至2025年12月31日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議或有關協議仍然生效。

董事

截至2025年12月31日止年度至本報告日期，本公司的董事包括：

董事姓名

職位

張偉澤先生(董事長)(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
楊軍先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
羅周先生(於2020年12月22日獲委任)	執行董事
蔣鑫女士(於2022年10月28日獲委任)	非執行董事
毛磊先生(於2020年12月22日獲委任)	非執行董事
李作揚先生(於2024年5月22日獲委任)	非執行董事
程鵬先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事
孔偉平先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事
江智武先生(於2021年10月11日獲委任)	獨立非執行董事

確認獨立非執行董事的獨立性

本公司已收到各獨立非執行董事（即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生）發出的有關確認根據上市規則第3.13條具備獨立性的年度確認書，因此本公司認為該等董事於截至2025年12月31日止年度均為獨立人士。

董事的服務合約

每位董事都與公司簽訂了服務合約。董事服務合約的主要內容為：(a)各合約期自彼等各自獲委任日期起至2027年5月22日止；及(b)各合約隨各董事任期終止而終止。服務合約可根據公司章程及適用規則予以續期。

本屆董事會的任期至2027年5月22日止。除上文所披露者外，截至2025年12月31日，概無董事與本公司訂立如本公司不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

六、董事會報告

董事於重大交易、安排或合約中的重大權益

截至2025年12月31日止年度，概無本公司的董事或與董事有關連的任何實體於本公司或其任何附屬公司為訂約方的有關本公司業務的重大交易、安排或合同中直接或間接擁有重大權益。

董事在競爭業務中的權益

截至2025年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無於任何與本公司業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有根據上市規則第8.10條須予披露的權益。

董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份中擁有的權益及／或淡倉

於2025年12月31日，概無任何董事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團（按《證券及期貨條例》第XV部所界定者）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益及／或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據標準守則以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

截至2025年12月31日止年度概無向董事或彼等各自配偶或未滿18歲子女授出可透過購買本公司股份或債券而獲益的權利，彼等亦無行使相關權利。本公司、其控股公司、任何附屬公司或同系附屬公司亦概無任何存續安排致使董事可獲得任何其他法人團體的有關權利。

主要股東於本公司股份或相關股份中的權益及淡倉

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

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份數目 (股) ^(註1)	佔有關 股份類別之 百分比(%) ^(註2)	佔股份總數之 百分比(%) ^(註3)
北京城建集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	38,779,865(L)	35.25	26.44
		受控制法團權益	69,973,674(L)	63.61	47.71
北京城建投資發展股份有限公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	49,092,189(L)	44.63	33.47
北京住總集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	20,881,485(L)	18.98	14.24
華安基金管理有限公司 (代表華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及 華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃) ^(註5)	H股	資產管理人	7,438,400(L)	20.29	5.07
北京城建六建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人 ^(註5)	3,719,200(L)	10.14	2.54
北京城建長城建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人 ^(註5)	3,719,200(L)	10.14	2.54
齊魯致遠國際有限公司 ^(註6)	H股	實益擁有人	5,002,800(L)	13.64	3.41
HWABAO TRUST CO., LTD ^(註7)	H股	受託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
北京城建北方集團有限公司 ^(註7)	H股	委託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
胡軍省 ^(註8)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃 ^(註8)	H股	受託人	3,617,600(L)	9.87	2.47
廣聯達科技股份有限公司 ^(註9)	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50

六、董事會報告

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 以本公司於2025年12月31日已發行內資股110,000,000股或H股36,667,200股為基準計算。
3. 以本公司於2025年12月31日已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 城建發展由城建集團持有45.51%股權；北京住總集團由城建集團直接全資擁有。
5. 根據華安基金管理有限公司於2021年11月12日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，華安基金管理有限公司為(1)華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及(2)華安基金－金靈QDII單一資產管理計劃此兩項QDII資產管理計劃產品之資產管理人。根據北京城建六建設集團有限公司於2021年11月11日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，北京城建六建設集團有限公司為上述華安基金－金靈QDII單一資產管理計劃的委託人。根據北京城建長城建設集團有限公司於2021年11月12日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，北京城建長城建設集團有限公司為上述華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃的委託人。
6. 根據魯商（香港）有限公司於2021年11月19日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，魯商（香港）有限公司以實益擁有人身份持有本公司5,002,800股H股。經魯商（香港）有限公司確認，上述H股權益的實益擁有人已於2023年9月5日變更為齊魯致遠國際有限公司。
7. 根據北京城建北方集團有限公司於2021年11月12日及HWABAO TRUST CO., LTD於2021年11月18日呈交的股份權益申報表（載述的有關事件的日期均為2021年11月10日），北京城建北方集團有限公司（以資產委託人身份）透過HWABAO TRUST CO., LTD（作為受託人）的華寶境外市場投資2號系列45-15期QDII單一資金信託的投資產品持有本公司3,686,000股H股。
8. 根據胡軍省於2021年11月15日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於2021年11月12日（載述的有關事件的日期均為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，該等股份是透過北京城建遠東建設投資集團有限公司持有。北京城建遠東建設投資集團有限公司由北世投資集團有限責任公司持有55%股權，北世投資集團有限責任公司由胡軍省持有51.35%股權。北京城建遠東建設投資集團有限公司（以資產委託人身份）透過財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃持有本公司3,617,600股H股。
9. 根據廣聯達科技股份有限公司於2021年11月21日（載述的有關事件的日期為2021年11月10日）呈交的股份權益申報表，該等股份是透過其直接全資附屬公司Glodon (Hong Kong) Software Limited持有。廣聯達科技股份有限公司由刁志中間接控制16%之股權。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，本公司並無獲知會任何其他人士於本公司股份或相關股份中有根據《證券及期貨條例》須予以記錄或任何其他須向本公司披露之權益或淡倉。

股票增值權激勵計劃

經本公司日期為2023年12月19日的2023年第一次臨時股東會批准，本公司已採納股票增值權激勵計劃（「該計劃」）及相關授予方案（「相關授予方案」）。該計劃旨在進一步完善本公司法人治理結構和長效激勵價值，更好地調動管理團隊和核心骨幹員工的積極性，有效推動本公司中長期戰略目標的實現，建立與本公司業績和長期戰略緊密掛鉤的長期激勵機制，完善本公司整體薪酬結構體系。根據該計劃的規則，所有激勵對象根據該計劃獲得的股票增值權自授予之日起兩年（24個月）內均不得生效，生效前不得行權。在滿足行權條件的情況下，股票增值權將按34%、33%及33%的比例在自授予日起的兩週年後（24個月後）、三週年後（36個月後）及四週年後（48個月後）分三批生效。有關該計劃及相關授予方案的詳情，請參閱本公司日期為2023年7月26日的公告以及2023年11月30日的通函。

該計劃及相關授予方案並不涉及授出有關本公司或其任何附屬公司須予發行的新股份或與之相關的購股權，故並不屬上市規則第十七章規定的範圍內，亦不受其所限。

董事會於2023年12月19日審議並通過實施首次授予股票增值權（「首次授予」）的決議案。於首次授予日，董事會向共計27名激勵對象授予總數為342萬股的股票增值權，所對應的H股股票數量約佔於首次授予日期本公司已發行總股本的2.33%。有關首次授予的詳情，請參閱本公司日期為2023年12月19日的公告。



六、董事會報告

董事會於2024年12月16日審議並通過實施授予40萬股預留股票增值權（「預留授予」）的決議案。於預留授予日，董事會向共計4名激勵對象授予總數為40萬股的股票增值權，所對應的H股股票數量約佔於預留授予日期本公司已發行總股本的0.27%。有關預留授予的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月16日的公告。

茲提述本公司日期為2025年12月19日的公告，並謹此澄清該公告內有關未達成股票增值權之行權條件的內容：(i)首次授予已於2025年12月19日進入首個生效期，而根據本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表，首次授予首個生效期的行權條件尚未達成。因此，首次授予的342萬股股票增值權中的34%（即116.28萬股股票增值權）於2025年12月19日無法行權；(ii)預留授予將於2026年12月16日進入首個生效，而根據本公司截至2024年12月31日止年度的財務報表，預留授予首個生效期的行權條件尚未達成。因此，預留授予的40萬股股票增值權中的34%（即13.6萬股股票增值權）於2026年12月16日將無法行權；及(iii)此外，三名根據首次授予持有37萬股股票增值權的激勵對象因退任及調崗而不再符合資格參與該計劃。由於相關行權條件未達成，首次授予的140.7萬股股票增值權（包括失去資格的三名激勵對象所持有的37萬股股票增值權）及預留授予的13.6萬股股票增值權將註銷。註銷後，上述合共154.3萬股股票增值權將失效且不可再行權。

獲准許的彌償條文

本公司已為董事及高級管理人員投保責任保險，以就彼等可能需要承擔任何因企業活動產生的對第三方的法律責任而向彼等提供保障。

管理合約

於截至2025年12月31日止年度，概無訂立有關本公司全部業務或任何重大部分業務的管理及行政的合約或存在有關合約。

遵守不競爭協議

本公司與控股股東城建集團已訂立日期為2021年10月11日以本公司為受益人的不競爭協議（「不競爭協議」），更多詳情載於本公司日期為2021年10月29日招股章程內「與控股股東的關係 — 不競爭協議」。

截至2025年12月31日止年度，控股股東城建集團已確認其已遵守有關不競爭承諾。

獨立非執行董事已審閱截至2025年12月31日止年度城建集團已遵守不競爭承諾之確認函。

主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團來自前五大供應商的採購總額少於本集團採購總額的30%，來自前五大客戶的收入總額亦低於本集團總收入的30%。

控股股東於重要合約的權益

截至2025年12月31日止年度，除下文「持續關連交易」章節及「關連交易」披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司概無訂立任何重大合約。

六、董事會報告

持續關連交易

截至2025年12月31日止年度，本集團已與以下關連人士訂立多項非豁免持續關連交易，本集團已根據上市規則的規定作出相關披露如下：

1. 商標許可

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商標許可框架協議（「**2021年商標許可框架協議**」），據此，城建集團及其聯繫人同意不可撤回及無條件地授予本集團不可轉讓及非獨家許可按免除特許權使用費基準使用若干在中國或香港註冊的商標，期限由2021年商標許可框架協議日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司與城建集團訂立2023年商標許可框架協議，以重續2021年商標許可框架協議，期限由2024年1月1日至2026年12月31日。

2. 城建集團物業租賃框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業租賃框架協議（「**2021年城建集團物業租賃框架協議**」），據此，(i)本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位）；及(ii)城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃若干物業（包括但不限於房屋、寫字樓及停車位），期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年城建集團物業租賃框架協議（「**2024年城建集團物業租賃框架協議**」），以重續2021年城建集團物業租賃框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會上通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年城建集團物業租賃框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團向城建集團及其聯繫人租賃的年度上限（指估計租金開支及對若干物業租賃使用權資產的確認）分別為人民幣180,617千元（其中約人民幣171,250千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣9,367千元將確認為租金開支），人民幣100,881千元（其中約人民幣91,250千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣9,631千元將確認為租金開支）及人民幣101,134千元（其中約人民幣91,250千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣9,884千元將確認為租金開支），城建集團及其聯繫人向本集團租賃的年度上限分別為人民幣24,000千元，人民幣28,800千元及人民幣34,560千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年城建集團物業租賃框架協議，本集團向城建集團及其聯繫人租賃產生的總交易額為人民幣3,543千元（其中使用權資產2,933千元、租金開支610千元）。城建集團及其聯繫人向本集團租賃產生的總交易額為人民幣5,524千元。

3. 森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（北京森齊綠化工程有限責任公司（「**森齊綠化**」）除外）與森齊綠化（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**2021年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，森齊綠化同意向本集團提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於諮詢服務、小型綠化工程服務，以及綠化養護服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。



六、董事會報告

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（森齊綠化除外））與森齊綠化（為其本身及代表其附屬公司）訂立2024年商業運營服務及增值服務框架協議（「**2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議**」），以重續2021年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團（森齊綠化除外）應付的服務費總額的年度上限分別為人民幣11,505千元，人民幣12,655千元及人民幣13,921千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議，本集團（森齊綠化除外）支付的服務費產生的總交易額為人民幣6,486千元。

4. 物業管理服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業管理服務框架協議（「**2021年物業管理服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括但不限於安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年物業管理服務框架協議（「**2024年物業管理服務框架協議**」），以重續2021年物業管理服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會上通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年物業管理服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人應付服務費總額的年度上限分別為人民幣203,719千元，人民幣234,277千元及人民幣269,418千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年物業管理服務框架協議，城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣147,959千元。

5. 城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年商業運營服務及增值服務框架協議（「**2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議**」），以重續2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人應付服務費總額的年度上限分別為人民幣194,788千元，人民幣214,267千元及人民幣235,693千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣192,286千元。



六、董事會報告

6. 天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立一份商業運營服務及增值服務框架協議（「**2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議**」），據此，天諾物業與本集團（天諾物業除外）同意互相提供商業運營服務及增值服務，包括但不限於(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、停車位銷售代理服務以及小型施工、維修及綠化服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（天諾物業除外））與天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）訂立2024年商業運營服務及增值服務框架協議（「**2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議**」），以重續2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團（天諾物業除外）應付的服務費總額的年度上限分別為人民幣200千元，人民幣240千元及人民幣288千元，天諾物業應付的服務費總額的年度上限分別為人民幣542千元，人民幣651千元及人民幣781千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，本集團（天諾物業除外）支付的服務費產生的總交易額為人民幣94千元，天諾物業支付的服務費產生的總交易額為人民幣598千元。

7. 工程及用工服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份工程及用工服務框架協議（「**2021年工程及用工服務框架協議**」），據此，城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括但不限於(i)工程設計、建設及用工服務（如大型設備或重型機器安裝及置換等）；及(ii)提供設備或機器供我們使用及運營（如供熱廠）等，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立2024年工程及用工服務框架協議（「**2024年工程及用工服務框架協議**」），以重續2021年工程及用工服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年工程及用工服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，本集團應付服務費總額的年度上限分別為人民幣55,000千元，人民幣57,750千元及人民幣60,638千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年工程及用工服務框架協議，本集團支付的服務費產生的總交易額為人民幣23,793千元。

8. 物業配套服務框架協議

於2021年10月11日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份物業配套服務框架協議（「**2021年物業配套服務框架協議**」），據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括但不限於(i)餐飲服務；及(ii)供熱服務，期限由上市日期起直至2023年12月31日（包括該日）止。

於2023年10月10日，本公司與城建集團訂立2024年物業配套服務框架協議（「**2024年物業配套服務框架協議**」），以重續2021年物業配套服務框架協議，並於2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會通過相關框架協議年度上限，期限為2024年1月1日至2026年12月31日。根據2024年物業配套服務框架協議，於截至2026年12月31日止三個年度，城建集團及其聯繫人應付服務費總額的年度上限分別為人民幣34,489千元，人民幣37,938千元及人民幣41,732千元。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

截至2025年12月31日止年度，根據2024年物業配套服務框架協議，由城建集團及其聯繫人支付的服務費產生的總交易額為人民幣20,607千元。

9. 車位租售服務框架協議

於2023年10月10日，本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）與城建集團（為其本身及代表其聯繫人）訂立一份車位租售服務框架協議（「**車位租售服務框架協議**」），據此，本集團同意通過採用底價租售及／或收購使用權的模式向城建集團及其聯繫人提供車位銷售及／或租賃的協助服務。本集團將與城建集團及其聯繫人簽訂具體合同（「**具體合同**」）以具體商定雙方合作的具體項目及其中涉及的车位（「**目標車位**」）數量等。車位租售服務框架協議期限自於本公司2023年12月19日舉行之2023年第一次臨時股東會審議通過之日起計三年。有關詳情請參閱本公司日期為2023年10月10日的公告以及2023年11月30日的通函。

模式一：底價租售模式

城建集團及其聯繫人同意將具體合同中涉及的目標車位委託本集團協助其進行銷售及／或租賃（「**獨家租售權**」）。於具體合同的協議期內，城建集團及其聯繫人不得將目標車位委託給其他第三方租賃或銷售。獨家租售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，如城建集團及其聯繫人向第三方出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何目標車位，需與本集團達成一致意見。

車位租售服務框架協議項下自生效日期至2023年12月31日、截至2025年12月31日止兩個年度以及自2026年1月1日至車位租售服務框架協議終止日，按照底價租售模式下的(1)保證金年度上限（於有關期間之任何時點本集團向城建集團及其聯繫人支付的保證金的最高結餘）分別為人民幣26,360千元，人民幣59,765千元，人民幣67,325千元及人民幣67,920千元；(2)服務費用年度上限分別為人民幣0元，人民幣18,640千元，人民幣34,640千元及人民幣25,600千元。

截至2025年12月31日止年度，根據車位租售服務框架協議，按照底價租售模式下本集團向城建集團及其聯繫人支付的(1)保證金的最高結餘為人民幣0元；(2)服務費用產生的總交易額為人民幣0元。

六、董事會報告

模式二：收購使用權模式

城建集團及其聯繫人同意將目標車位的使用權轉讓給本集團。目標車位使用權轉讓後，本集團所享有的使用權範圍包括目標車位自用、對外出租、協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售。就協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售而言，城建集團及其聯繫人依法授權本集團以城建集團及其聯繫人的名義將目標車位出售給買家並與之簽訂車位買賣合同，並辦理目標車位產權過戶手續。車位銷售所得款項由買家直接匯入到城建集團及其聯繫人或本集團的指定賬戶。

車位租售服務框架協議項下自生效日期至2023年12月31日、截至2025年12月31日止兩個年度以及自2026年1月1日至車位租售服務框架協議終止日，按照收購使用權模式下的(1)車位使用權轉讓價年度上限分別為人民幣126,169千元，人民幣20,000千元，人民幣20,000千元及人民幣20,000千元；(2)服務費用年度上限分別為人民幣23,456千元，人民幣31,366千元，人民幣12,298千元及人民幣9,932千元。

截至2025年12月31日止年度，根據車位租售服務框架協議，按照收購使用權模式下本集團向城建集團及其聯繫人支付的(1)車位使用權轉讓價為人民幣11,857千元；(2)服務費用產生的總交易額為人民幣1,208千元。

獨立非執行董事對持續關連交易審閱

根據上市規則第14A.55條的規定，全體獨立非執行董事已審閱了持續關連交易，並確認持續關連交易乃：

- (1) 於本集團的日常業務中訂立；
- (2) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (3) 根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司於釐定截至2025年12月31日止年度內所進行的持續關連交易的價格及條款時，已遵循其定價政策。

核數師發出的確認書

根據上市規則第14A.56條，本公司核數師畢馬威會計師事務所已獲董事會聘用，根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3000號（經修訂）「歷史財務資料審核或審閱以外的鑑證工作」，並參照實務說明第740號（經修訂）「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出匯報。根據所執行的工作，本公司核數師向董事會確認上述持續關連交易：

- (1) 核數師並無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易未獲董事會批准；
- (2) 就涉及本集團提供商品或服務的交易而言，核數師概無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據本集團定價政策訂立；
- (3) 核數師概無注意到任何事項令彼等相信所披露持續關連交易在所有重大方面並未根據規管有關交易的相關協議訂立；及
- (4) 就上述持續關連交易的總金額而言，核數師並無注意到任何事項令彼等相信上文所披露的持續關連交易已超出本公司設定的年度上限。



六、董事會報告

關聯方交易

本集團於截至2025年12月31日止年度期間訂立的重大關聯方交易的詳情載於綜合財務報表附註29。除上文所披露者外，上述附註所載的關聯方交易並不歸入上市規則第14A章有關「關連交易」或「持續關連交易」的定義。本公司已就上述持續關連交易及關連交易遵守上市規則第14A章的披露要求。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團有1,824名僱員（於2024年12月31日：1,871名僱員）。截至2025年12月31日止年度，總員工成本約為人民幣369.2百萬元（2024年：約人民幣367.6百萬元）。本集團參照市場水平及僱員表現及貢獻，建立市場化、有競爭力的、績效導向的薪酬計劃，以激勵員工的價值創造。本集團亦同時提供僱員福利，包括養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金等。

員工培訓與發展

本集團重視招募優秀人才，並為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會。通過打造高管、項目經理、項目基層人員、學校招生、專業人才等五支關鍵人才隊伍供應鏈，為員工提供更全面的崗位培訓。

報告期後事項

除本年報之綜合財務報表附註31，本集團於2025年12月31日後並至本報告日期期間並無發生可能對經營及財務表現造成重大影響的重大事項須予披露。

重大訴訟

截至2025年12月31日止年度，本集團並無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無未決或令本集團面臨威脅的重大訴訟、仲裁。

核數師

本公司之股份於2021年11月10日起在香港聯交所上市，自上市日期以來，並無核數師變動。本公司於2025年5月22日召開的2024年度股東週年會審議通過，批准聘任畢馬威會計師事務所為本公司2025年度國際財務報告會計準則審計機構並授權董事會或審計委員會釐定其酬金。截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表已由執業會計師畢馬威會計師事務所審核，其將於即將舉行的股東週年會上獲提名重新委任。

審閱賬目

本公司審計委員會已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本公司管理層及核數師討論本集團採納的會計原則及實務，風險管理及內部監控及財務匯報等事宜。

遵守法律法規

本公司須遵守多項法律法規規定，主要包括《中華人民共和國公司法》、《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》、《中華人民共和國招標投標法》、《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國安全生產法》、《中華人民共和國消防法》、《中華人民共和國土地管理法》、中華人民共和國國務院頒發的《物業管理條例》及《特種設備安全監察條例》等法律法規。

截至2025年12月31日止年度，本公司的業務已於各重大方面遵守相關法律法規，且並無嚴重違反或觸犯適用於本公司的法律及法規，致使會對本公司的業務或財務狀況整體造成重大不利影響。



六、董事會報告

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2025年12月31日止年度及於本年報日期，本公司已維持符合上市規則規定的充足公眾持股量。

慈善捐款

本年度內，本集團積極履行國企社會責任與擔當，向香港大埔區宏福苑火災事故捐贈300萬港元，全力支持災後救援及重建工作，以實際行動展現首都國企的責任與力量。

與利益相關者的關係

本公司深明在可持續發展的路上，員工、客戶和業務夥伴是我們可持續發展歷程的關鍵。本公司致力於員工緊密聯繫，為客戶提供優質服務，同時與業務夥伴協力同心，支持社會公益事務，以達到企業可持續發展。

本公司重視人力資源，為員工提供公平的工作環境，提倡共融及多元文化背景。本公司提供具有競爭力的薪酬待遇，並按照員工的表現，提供不同的晉升機會。本公司管理其僱員健康及安全管理系統，確保本公司採納各項原則落實執行。本公司為員工提供定期培訓，包括內部培訓和由外部專業機構提供的進修課程，從而使員工對市場及行業的最新發展有所了解。

本公司非常重視客戶的意見，通過日常溝通等調查了解他們的想法。此外，本公司亦訂立了處理客戶服務和支援的機制。當提供客戶服務時，本公司會將其視作改善與客戶關係的良機，迅速做出反應。

本公司深信若要提供優質的服務，供應商的角色亦同樣重要。因此本公司積極與業務夥伴合作，以提供優質可持續的服務。

環境政策及表現

本公司一直積極推動可持續發展和環境保護，在經營過程中積極促進、實現資源的有效利用，亦嚴格遵守有關環保、健康及相關法律法規，同時在運營過程中舉辦各種類型的環保公益活動，向社會各界宣傳環保理念，共創綠色美好未來。

環境、社會及管治報告

本公司相信促進可持續發展與實現長期業務增長同等重要。因此，本公司持續致力在業務運作中保持高度可持續發展。本公司將致力加強推動本公司之管理層在良好企業管治、環境保護、社區投資及工作間實務各範疇的可持續發展計劃。

為展示本集團對利益相關者作出的透明度及問責性方面之承擔，本公司將根據上市規則附錄C2的《環境、社會及管治報告守則》發表一份獨立的環境、社會及管治報告。該報告將展示本公司於回顧年度內對可持續發展之承擔，亦將涉及本公司及其合營企業之活動所產生之重大經濟、環境及社會成就及影響。

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
董事長
張偉澤

中國北京，
2026年4月24日



七.獨立核數師報告

致北京京城佳業物業股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

意見

我們審核了北京京城佳業物業股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)，載列於第59至124頁的綜合財務報表，包括於2025年12月31日的綜合財務狀況表、截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表及附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們認為，該等綜合財務報表已根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告會計準則》真實而公允地反映了貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

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

七.獨立核數師報告

關鍵審計事項

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

應收賬款預期信貸虧損撥備

請參閱綜合財務報表附註18及附註27(a)以及附註2(k)會計政策。

關鍵審計事項

於2025年12月31日，貴集團的應收賬款及預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備金額分別為人民幣951,850,000元及人民幣241,985,000元。

貴集團的應收賬款主要包括應收物業擁有人（主要為第三方）及物業開發商（主要為關聯方）的賬款。

管理層根據不同類別客戶的損失模式、應收賬款賬齡及歷史損失率，並考慮當前市場狀況及前瞻性信息，按相當於應收賬款整個存續期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。

我們把應收賬款的預期信貸虧損撥備列為關鍵審計事項，因為應收賬款盈餘對貴集團綜合財務報表而言具有重大意義，且確定虧損撥備的水平本質上是主觀的，需要管理層作出重大判斷。

在審計中如何處理該事項

我們評估應收賬款預期信貸虧損撥備的審計程序包括以下：

- 了解和評估與信用控制、應收賬款分類、賬齡分析審查及預期信貸虧損估計有關的關鍵內部控制的設計、實施及運作效力；
- 參考現行會計準則的要求，評估貴集團估計信貸虧損撥備的政策；
- 了解管理層採用的預期信貸虧損模式的關鍵數據及假設，包括根據信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層預計損失率所用的假設，對應收賬款進行分類的依據；
- 通過審查管理層用以得出此類估計的信息，評估管理層對虧損撥備估計的適當性，包括測試歷史違約數據的準確性及評估歷史損失率是否需要在考慮當前經濟狀況及前瞻性信息後進行適當調整；
- 抽樣評估應收賬款賬齡報告中的各項目是否已按適當的賬齡區間分類，方法為將個別項目與催款通知或銷售發票進行核對；及
- 根據貴集團的預期信貸虧損撥備政策，重新計算截至2025年12月31日的減值撥備金額。



七.獨立核數師報告

除綜合財務報表及核數師報告外的信息

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

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論作為我們審計綜合財務報表的委聘一部分。我們已就其他信息中所披露的持續關連交易進行鑒證工作，並就該等持續關連交易提供獨立的鑒證實務人員結論，該結論已包括在其他信息內。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《國際財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

董事在審核委員會協助下，履行其監督 貴集團的財務報告過程的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

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

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

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。



七.獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則須修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露事項，以及綜合財務報表是否以實現公允列報的方式反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

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

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

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

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃志健(執業編號：P08076)。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環
遮打道10號
太子大廈8樓

2026年3月27日

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	2,292,046	1,983,611
營業成本		(1,973,682)	(1,629,470)
毛利		318,364	354,141
其他開支	5	(20,023)	(436)
行政開支		(174,130)	(183,509)
銷售開支		(10,867)	(10,099)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	(56,256)	(58,754)
經營盈利		57,088	101,343
財務收入	6(a)	14,392	14,071
財務費用	6(b)	(2,599)	(5,407)
分佔聯營公司盈利		1,023	644
除稅前盈利	6	69,904	110,651
所得稅	7(b)	(18,308)	(26,022)
年內溢利		51,596	84,629
以下各方應佔：			
本公司權益股東		51,975	79,671
非控股權益		(379)	4,958
		51,596	84,629

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合損益及其他全面收益表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣呈列)



	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內溢利		51,596	84,629
年內其他全面收入			
將不會重新分類至損益的項目：			
重新計量界定福利責任	23(b)	5,879	794
與重新計量界定福利責任有關的所得稅		(1,470)	(199)
以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資			
－ 公允價值儲備變動淨額	27(d)	(18,192)	(13,682)
與以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的 權益投資有關的所得稅－ 公允價值儲備變動淨額		4,549	3,420
年內其他全面收入		(9,234)	(9,667)
年內全面收入總額		42,362	74,962
以下各方應佔：			
本公司權益股東		42,741	70,004
非控股權益		(379)	4,958
		42,362	74,962
每股盈利	10		
基本及攤薄(人民幣元)		0.35	0.54

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。歸因於年內溢利的應付本公司權益股東的股息詳情載於附註26(c)。

綜合財務狀況表

於2025年12月31日
(以人民幣呈列)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
投資物業	11	105,000	107,500
物業、廠房及設備以及使用權資產	12	165,601	199,827
無形資產	13	13,028	11,689
其他金融資產	15	27,522	45,714
於聯營公司的投資	16	5,284	4,261
原到期日超過一年之定期存款	19(a)	100,000	—
遞延稅項資產	25(b)	96,148	82,957
		<u>512,583</u>	<u>451,948</u>
流動資產			
存貨	17	806	661
應收賬款及其他應收款項以及預付款項	18	810,632	797,560
受限制現金	19(a)	12,679	8,263
原到期日超過三個月之定期存款	19(a)	500,000	400,000
現金及現金等價物	19(a)	720,223	883,012
		<u>2,044,340</u>	<u>2,089,496</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	1,078,445	1,047,826
合同負債	21	338,951	335,743
租賃負債	22	106,728	108,767
即期稅項	25(a)	8,960	24,830
		<u>1,533,084</u>	<u>1,517,166</u>
流動資產淨值		<u>511,256</u>	<u>572,330</u>
資產總值減流動負債		<u>1,023,839</u>	<u>1,024,278</u>

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2025年12月31日
(以人民幣呈列)



	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債	22	16,703	25,033
遞延稅項負債	25(b)	25,695	33,380
界定福利責任	23	62,315	66,359
		104,713	124,772
資產淨值		919,126	899,506
資本及儲備			
股本	26(b)	146,667	146,667
儲備		738,242	716,797
本公司權益股東應佔權益總額		884,909	863,464
非控股權益		34,217	36,042
權益總額		919,126	899,506

由董事會於2026年3月27日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤

職位：董事長

姓名：楊軍

職位：董事

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

附註	本公司權益股東應佔							非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本 人民幣千元 附註26(b)	資本儲備 人民幣千元 附註26(d)(i)	法定盈餘公積 人民幣千元 附註26(d)(ii)	界定福利 責任重新 計量儲備 人民幣千元 附註26(d)(iii)	公允價值儲備 人民幣千元 附註26(d)(iv)	保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元		
於2024年1月1日的結餘	146,667	244,415	2,711	(6,612)	(24,262)	461,590	824,509	30,702	855,211
2024年的權益變動：									
年內溢利	-	-	-	-	-	79,671	79,671	4,958	84,629
其他全面收入	-	-	-	595	(10,262)	-	(9,667)	-	(9,667)
全面收入總額	-	-	-	595	(10,262)	79,671	70,004	4,958	74,962
向法定公積撥款	-	-	3,944	-	-	(3,944)	-	-	-
就過往年度批准的股息 26(c)	-	-	-	-	-	(31,049)	(31,049)	-	(31,049)
向附屬公司非控股股東派發 一間附屬公司非控股股東 出資	-	-	-	-	-	-	-	(618)	(618)
	-	-	-	-	-	-	-	1,000	1,000
於2024年12月31日的結餘	146,667	244,415	6,655	(6,017)	(34,524)	506,268	863,464	36,042	899,506

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合權益變動表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣呈列)



附註	本公司權益股東應佔								非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
	股本	資本儲備	法定盈餘公積	界定福利 責任重新 計量儲備	公允價值儲備	保留盈利	總計			
	人民幣千元 附註26(b)	人民幣千元 附註26(d)(i)	人民幣千元 附註26(d)(ii)	人民幣千元 附註26(d)(iii)	人民幣千元 附註26(d)(iv)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2025年1月1日的結餘	146,667	244,415	6,655	(6,017)	(34,524)	506,268	863,464	36,042	899,506	
2025年的權益變動：										
年內溢利	-	-	-	-	-	51,975	51,975	(379)	51,596	
其他全面收入	-	-	-	4,409	(13,643)	-	(9,234)	-	(9,234)	
全面收入總額	-	-	-	4,409	(13,643)	51,975	42,741	(379)	42,362	
就過往年度批准的股息 向附屬公司非控股股東派發	26(c)	-	-	-	-	(21,296)	(21,296)	-	(21,296)	
		-	-	-	-	-	-	(1,446)	(1,446)	
於2025年12月31日的結餘	146,667	244,415	6,655	(1,608)	(48,167)	536,947	884,909	34,217	919,126	

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2025年12月31日止年度
(以人民幣呈列)

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經營活動			
經營所得現金	19(b)	123,276	274,562
已付所得稅	25(a)	(51,975)	(44,509)
經營活動所得現金淨額		71,301	230,053
投資活動			
購買物業、廠房及設備		(10,989)	(18,289)
購買無形資產		(1,140)	–
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的所得款項		5,445	431
存放定期存款		(900,000)	(400,000)
提取定期存款		700,000	–
已收利息		5,888	–
投資活動所用現金淨額		(200,796)	(417,858)
融資活動			
已付租賃租金的資本部分	19(c)	(10,942)	(3,150)
已付租賃租金的利息部分	19(c)	(865)	(455)
一間附屬公司非控股股東出資		–	1,000
已付本公司權益股東的股息	26(c)	(21,296)	(31,049)
向附屬公司非控股股東派發		(219)	(618)
融資活動所用現金淨額		(33,322)	(34,272)
現金及現金等價物減少淨額		(162,817)	(222,077)
於1月1日的現金及現金等價物	19(a)	883,012	1,105,235
匯率變動的影響	5	28	(146)
於12月31日的現金及現金等價物	19(a)	720,223	883,012

第66頁至第124頁的附註構成本財務報表的一部分。



綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

1 公司資料

北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)於2020年12月22日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家股份有限公司。本公司註冊辦事處的地址為中國北京市東城區東總布胡同5號8幢503房間。本公司H股於2021年11月10日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國提供物業管理及相關服務。

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等財務報表已根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈的國際財務報告準則會計準則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦符合聯交所證券上市規則中適用的披露規定。本集團所採用的重要會計政策披露如下。

國際會計準則理事會已發佈若干新訂或經修訂國際財務報告準則會計準則，並在本集團當前會計期間首次生效或可提前採納。附註2(c)提供了於該等財務報表內反映的當前會計期間首次採用與本集團有關的進展所導致的會計政策任何變更的相關資料。

(b) 編製財務報表的基準

截至2025年12月31日止年度綜合財務報表包括本公司及其附屬公司以及本集團於聯營公司的權益。

本公司及其附屬公司的功能貨幣為人民幣，因為本集團的所有業務均在中國大陸開展。

編製財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準，惟下文所載的會計政策所述下列按其公允價值列賬的資產及負債除外：

- 投資物業(見附註2(h))
- 於證券的其他投資(見附註2(g))

編製符合國際財務報告準則會計準則的財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源中容易得出的資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘會計估計的修訂僅影響修訂估計的期間，則修訂於該期間確認，倘若修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對財務報表有重大影響的國際財務報告準則會計準則時作出的判斷及估計不確定因素的主要來源於附註3討論。

2 重要會計政策(續)

(c) 會計政策變更

本集團當前會計期間的本財務報表採用國際會計準則理事會發佈的國際會計準則第21號的修訂「匯率變動的影響－缺乏可兌換性」。本集團並未進行任何以外幣結算且該外幣不能兌換成其他貨幣的外幣交易，因此該等修訂對本財務報表並無重大影響。

本集團並無任何於本會計期間尚未生效的應用新訂準則或詮釋。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司指由本集團控制的實體。倘本集團通過對實體的權力就參與實體業務所得可變回報承擔風險或享有權利，並擁有能力影響該等回報，則本集團控制該實體。附屬公司的財務報表自獲得控制權當日起包含於綜合財務報表中，直至控制權結束當日為止。

集團內公司間的結餘及交易以及從集團內公司間交易產生的任何未變現收入及開支(除外幣交易收益或虧損外)，均已對銷。從集團內公司間交易產生的未變現虧損，只有在並無證據顯示出現減值的情況下按未變現收益的相同方式予以對銷。

就各業務合併而言，本集團可選擇按公允價值或按非控股權益佔附屬公司可識別資產淨值的比例計量任何非控股權益(「非控股權益」)。非控股權益乃於綜合財務狀況表內呈列於權益中，獨立於本公司權益股東應佔權益。本集團業績中的非控股權益在綜合損益及其他全面收益表中呈列，以作為本公司非控股權益與權益股東之間的年內損益總額及全面收入總額的分配。

不引致本集團失去控制權而於附屬公司的權益的變動乃列作權益交易入賬。

當本集團失去對一家附屬公司的控制權時，其終止確認該附屬公司的資產及負債，以及任何有關非控股權益及其他權益組成部分。任何因此而產生的收益或虧損於損益確認。於失去控制權時，於前附屬公司保留的任何權益按公允價值計量。

在本公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併乃採用合併會計原則入賬，據此，綜合財務報表綜合在共同控制下的業務合併的情況取得的實體或業務的財務業績及財務狀況，視同該等財務業績及財務狀況自其最早呈報日期或該等合併實體或業務首次受控制方控制當日起(以較短者為準)已合併入賬。

就控制方而言，合併實體或業務的資產淨值乃使用現有賬面值合併。在控制方的權益持續的情況下，則不會就商譽的代價或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公允價值淨額的權益超逾成本的差額確認任何金額。

綜合損益及全面收入表包括各合併實體或業務自最早呈列日或首次受共同控制日(以較短者為準，不論共同控制下合併的日期)以來的業績。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併入賬時予以對銷。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重要會計政策(續)

(e) 聯營公司及合營企業

聯營公司指本集團或本公司對其財務及經營政策有重大影響但不具有控制或共同控制權的實體。合營企業指本集團或本公司具有共同控制權的安排，即本集團或本公司對該安排的資產淨值享有權利，而不是對其資產享有權利並對其負債承擔義務。

於聯營公司或合營企業的權益採用權益法入賬。其最初按成本(包括交易成本)確認。隨後，綜合財務報表包括本集團分佔該等投資對象的損益及其他全面收入(「其他全面收入」)，直至重大影響或共同控制權終止之日為止。

倘本集團分佔的虧損超過其於聯營公司或合營企業的權益，則本集團的權益削減至零且終止確認進一步虧損，惟本集團已代表投資對象產生法定或推定責任或作出付款則除外。就此而言，本集團的權益為權益法項下的投資賬面值，連同實質上構成本集團於聯營公司或合營企業的淨投資一部分的任何其他長期權益(於適用情況下對有關其他長期權益應用預期信貸虧損模式後)(見附註2(k)(i))。

與以權益入賬的投資對象的交易所產生的未變現收益，以本集團於投資對象中的權益為限，與投資進行抵銷。未變現虧損的抵銷方式與未變現收益相同，但僅以並無減值跡象為限。

在本公司財務狀況表中，於聯營公司或合營企業的投資按成本減減值虧損列賬(見附註2(k)(ii))。

(f) 無形資產

本集團所購入且具有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損(見附註2(k)(ii))列賬。有關內部產生的商譽及品牌的開支乃於產生時在損益中確認。

攤銷乃按直線法於無形資產的估計可使用年期(如有)內撇銷其成本減其估計剩餘價值進行計算，且一般於損益中確認。

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

— 軟件	3至10年
— 客戶關係	35個月

攤銷方法、可使用年期及剩餘價值每年接受審閱，並於適當時作出調整。

2 重要會計政策(續)

(g) 於證券的其他投資

本集團有關投資於證券的政策(於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資除外)於下文載列。

於證券的投資乃於本集團承擔買／賣投資當日確認／終止確認。投資初步以公允價值加直接應佔交易成本入賬，惟有關該等以公允價值計量且其變動計入損益的投資除外，其交易成本直接於損益確認。有關本集團釐定金融工具的公允價值方法之解釋，見附註27(d)。隨後，該等投資視乎分類列賬如下。

權益證券

於權益證券的投資分類為以公允價值計量且其變動計入損益，除非該投資並非持作買賣用途，且於初始確認時，本集團作出不可撤回選擇指定投資以公允價值計量且其變動計入其他全面收入(不可撥回)，以致公允價值的後續變動於其他全面收入確認。有關選擇乃按個別工具基準作出，惟僅當發行人認為投資符合權益定義時方可作出。倘就特定投資作出有關選擇，於出售時，於公允價值儲備(不可撥回)累計的金額轉撥至保留盈利，而非透過損益轉撥。來自投資於權益證券(不論分類為以公允價值計量且其變動計入損益或以公允價值計量且其變動計入其他全面收入)的股息，均於損益確認為其他收入(見附註2(u)(vi))。

(h) 投資物業

投資物業初步按成本計量，隨後以公允價值計量且其變動計入損益。

出售投資物業的任何收益或虧損於損益內確認。投資物業的租金收入根據附註2(u)(v)確認。

(i) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括租賃相關廠房和設備所產生的使用權資產(見附註2(j)))按成本(包括資本化的借款成本)減累計折舊及任何累計減值虧損(見附註2(k)(ii))列賬。

自建物業、廠房及設備項目的成本包括材料、直接勞工成本、(如相關)初步估計拆卸及搬遷項目以及恢復項目所在地原貌的成本，以及適當比例的生產間接成本及借款成本(見附註2(w))。

在使物業、廠房及設備項目達到能夠按管理層擬定方式運作之必要地點及狀態時可產生有關項目。出售任何該等項目的所得款項及相關成本於損益確認。

出售物業、廠房及設備項目的任何收益或虧損均於損益中確認。任何相關重估盈餘自重估儲備轉撥至保留盈利，且不會重新分類至損益。

折舊乃按直線法於物業、廠房及設備項目的估計可使用年期內撇銷其成本減其估計剩餘價值(如有)進行計算，且一般於損益中確認。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



2 重要會計政策(續)

(i) 物業、廠房及設備(續)

本期間及比較期間的估計可使用年期如下：

— 樓宇	5至70年
— 汽車	5至12年
— 辦公室及其他設備	3至15年

折舊方法、可使用年期及剩餘價值於各報告日期進行審閱，並於適當時作出調整。

(j) 租賃資產

本集團在簽訂合同時對合同進行評估，確定該合同是否屬一項租賃或者包含一項租賃。倘一份合同在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產控制權，則屬於這種情況。若客戶不但擁有主導可識別資產使用的權利，還有權獲得使用可識別資產所產生的幾乎全部經濟利益，則資產的控制權發生讓渡。

(i) 作為承租人

如合同包含租賃部分及非租賃部分，本集團選擇不區分非租賃部分，而將所有租賃的各租賃部分及任何有關非租賃部分入賬列作單一租賃部分。

於租賃開始日期，本集團確認使用權資產及租賃負債，但租期為12個月或以下的短期租賃及低價值物品(例如筆記本電腦及辦公傢具)租賃除外。當本集團就低價值物品訂立租賃時，本集團釐定是否將租賃逐項資本化。如不資本化，則相關租賃付款於租期內系統地於損益確認。

如租賃資本化，租賃負債初步按租期內應付租賃付款的現值確認，並使用租賃內含利率(或如該利率無法實時釐定，則按有關增量借款利率)折現。於初始確認後，租賃負債按攤銷成本計量，利息開支則使用實際利率法確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款並不計入租賃負債的計量，而在其產生時於損益扣除。

租賃資本化時確認的使用權資產初步按成本計量，包括就開始日期當日或之前作出的任何租賃付款調整的租賃負債初始金額，加所產生的任何初始直接成本及拆除及移除相關資產或恢復相關資產或其所在地的估計成本，減任何已收租賃優惠。使用權資產其後按成本減累計折舊及減值虧損(見附註2(i)及2(k)(ii))列賬，惟符合投資物業定義的使用權資產按照附註2(h)以公允價值列賬除外。

可退回租金按金根據適用於按攤銷成本列賬的非權益證券投資的會計政策，從使用權資產中分開入賬(見附註2(g))。倘按金的面值超過初始公允價值，則有關部分入賬列作已支付的額外租賃款項，並計入使用權資產的成本中。

當指數或利率變動導致未來租賃付款有變，倘本集團根據剩餘價值保證估計預期應付的金額有變，或倘集團改變其是否將合理確定行使購買、續租或終止選擇權的評估，則重新計量租賃負債。當租賃負債按此方式重新計量，則對使用權資產的賬面值作出相應調整，或如使用權資產的賬面值被調低至零，則將有關調整計入損益。

2 重要會計政策(續)

(j) 租賃資產(續)

(i) 作為承租人(續)

當租賃修訂，即租賃範圍發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化，倘該修訂未作為單獨的租賃入賬，則也要重新計量租賃負債。在該情況下，租賃負債根據經修訂的租賃付款及租賃期限，使用經修訂的貼現率於修改生效日重新計量。

於綜合財務狀況表中，長期租賃負債的即期部分釐定為應於報告期後十二個月內到期結算的合同付款的現值。

(ii) 作為出租人

本集團於租賃開始時釐定各項租賃為融資租賃或經營租賃。將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃分類為融資租賃，其他租賃分類為經營租賃。

如合同包含租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立售價基準將合同代價分配至各個部分。來自經營租賃的租金收入根據附註2(u)(v)確認。

如本集團為出租中介，則參考主租賃產生的使用權資產將分租賃分類為融資租賃或經營租賃。如主租賃為本集團採用附註2(j)(i)所述豁免的短期租賃，則本集團將分租賃分類為經營租賃。

(k) 信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損

本集團就以下項目的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備：

- 按攤銷成本計量的金融資產(包括現金及現金等價物、定期存款、應收賬款及其他應收款項)；及
- 租賃應收款項。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。一般而言，信貸虧損按合同與預期金額之間所有預期短缺現金的現值計量。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損(續)

預期信貸虧損計量(續)

倘影響屬重大，預期短缺現金將使用以下利率貼現：

- 固定利率金融資產、定期存款以及應收賬款及其他應收款項：初始確認時釐定的實際利率或其約數；
- 租賃應收款項：計量租賃應收款項所使用的貼現率。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指因報告日期後12個月內(倘工具的預期年期少於12個月，則為更短的期限)可能發生的潛在違約事件而導致的預期信貸虧損的一部分；及
- 全期預期信貸虧損：指因預期信貸虧損模型適用項目的預期年期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

本集團以等同於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，但下列以12個月預期信貸虧損計量者除外：

- 於報告日期被確定為信貸風險較低的金融工具；及
- 自初始確認以來，信貸風險(即金融工具預期年期內發生的違約風險)並無顯著增加的其他金融工具。

應收賬款的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

於確定金融工具(包括貸款承諾)的信貸風險是否自初始確認起顯著增加時，並於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮相關及無須付出過多成本或努力即可獲得的合理及可靠資料。此包括根據本集團的過往經驗及已知信貸評估得出的定量及定性資料及分析，包括前瞻性資料。

倘金融資產逾期超過30日，本集團假定其信貸風險顯著增加。

本集團認為，如債務人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押(如持有)等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任，金融資產發生違約。

2 重要會計政策(續)

(k) 信貸虧損及資產減值(續)

(i) 金融工具及租賃應收款項的信貸虧損(續)

信貸風險顯著增加(續)

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

發生信貸減值的金融資產

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期超過90天；
- 本集團按本集團不會另行考慮的條款重組貸款或墊款；
- 債務人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷金融資產或租賃應收款項的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還將予撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

(ii) 非流動資產的減值

於各報告日期，本集團審閱其非金融資產(以重估金額列賬的物業、投資物業、存貨及其他合同成本及遞延稅項資產除外)的賬面值，以釐定是否存在任何減值跡象。倘存在任何有關跡象，則會估計該資產的可收回金額。商譽每年進行減值測試。

就減值測試而言，資產集合為從持續使用中產生現金流量(大部分獨立於其他資產或現金產生單位(「現金產生單位」)的現金流量)的最小資產組別。業務合併產生的商譽分配至預期將受益於合併的協同效應的現金產生單位或現金產生單位組別。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



2 重要會計政策 (續)

(k) 信貸虧損及資產減值 (續)

(ii) 非流動資產的減值 (續)

資產或現金產生單位的可收回金額乃指使用價值與公允價值減出售成本兩者中的較高者。使用價值乃根據估計未來現金流量使用除稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率須能反映市場現時對款項的時間價值及資產或現金產生單位獨有風險的評估。

倘一項資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額，則確認減值虧損。

減值虧損於損益中確認。其首先獲分配用作減少已分配至現金產生單位的任何商譽的賬面值，其後按比例基準用作減少該現金產生單位內其他資產的賬面值。

商譽的減值虧損不會撥回。就其他資產而言，減值虧損撥回僅限於由此產生之賬面值不超過並無確認減值虧損之情況下原應釐定的賬面值（經扣除折舊或攤銷）。

(l) 存貨

存貨為持作於日常業務過程出售的資產、就銷售進行生產的資產或以材料或供應品形式在生產或提供服務過程中耗用的資產。

存貨按成本及可變現淨值（以較低者為準）計量如下：

- 成本根據加權平均成本公式計算，包括所有採購成本以及使存貨達至現址及現況所產生的轉換成本及其他成本。
- 可變現淨值乃於日常業務過程中的估計售價減估計完成成本及進行銷售所必要的估計成本。

當售出存貨時，該等存貨的賬面值乃於確認相關營業收入的期間確認為一項開支。

任何存貨撇減至可變現淨值的金額及存貨的所有虧損均於發生撇減或虧損的期間確認為一項開支。任何存貨撇減的回撥金額乃於回撥發生的期間確認為先前已列為一項開支的存貨金額的減少。

(m) 合同負債

合同負債於客戶在本集團確認相關營業收入（見附註2(u)）前支付不可退回代價時確認。倘本集團於本集團確認相關營業收入前擁有無條件收取不可退回代價的權利，亦確認合同負債。在後者情況下，亦確認相應的應收款項（見附註2(n)）。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息（見附註2(u)(vii)）。

2 重要會計政策(續)

(n) 應收賬款及其他應收款項

應收款項於本集團有無條件收取代價的權利及代價僅隨時間推移即會成為到期應付時予以確認。

不包含重大融資成份的應收賬款初步按交易價格計量。包含重大融資成份的應收賬款以及其他應收款項初步按公允價值加交易成本計量。所有應收款項後續均以攤銷成本列賬(見附註2(k)(i))。

(o) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及於購入時至到期日為三個月以內的可輕易轉換為已知金額現金且價值變動風險不大的短期高流動性投資。現金及現金等價物根據附註2(k)(i)所載的政策進行預期信貸虧損評估。

(p) 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項初步按公允價值確認，其後按攤銷成本列賬，除非貼現的影響並不重大，於此情況下則按發票金額列賬。

(q) 計息借款

計息借款初步按公允價值減交易成本計量。隨後，該等借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據本集團有關借款成本的會計政策(見附註2(w))確認。

(r) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及界定供款退休計劃的供款

短期僱員福利於提供相關服務時支銷。倘本集團現時因僱員過往提供的服務而有法定或推定責任支付預計將支付的金額，且該責任能夠可靠估計，則將該金額確認為負債。

界定供款退休計劃的供款責任於提供相關服務時支銷。

(ii) 界定福利退休計劃責任

本集團有關界定福利計劃的責任淨額是通過估計僱員於現時及過往期間所賺取的未來福利金額就各計劃獨立計算；該福利以折現計算其現值並扣減任何計劃資產的公允價值。界定福利責任的計算由合資格的精算師以預計單位貸記法進行。如計算結果顯示對本集團有盈餘，已確認的資產金額將不超過可用之經濟利益的現值，而經濟利益的形式為計劃未來可退回的金額或可扣減的未來供款。

界定福利計劃產生的重新計量(包括精算收益及虧損以及任何資產上限的影響(不包括利息))即時於其他全面收入中確認。期內利息支出淨額乃透過將於報告期初計量界定福利責任所採用的折現率應用於當時的界定福利負債淨額而釐定，經考慮期內界定福利負債淨額的任何變動。利息支出淨額及與界定福利計劃相關的其他費用於損益中確認。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



2 重要會計政策(續)

(r) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款

就股份增值權以現金結算的應付僱員款項的公允價值，於僱員無條件享有該款項的期間確認為開支，並相應增加負債。負債於各報告日期及結算日期按股份增值權的公允價值重新計算。負債的任何變動均於損益內確認。

(iv) 終止僱傭福利

當本集團不能再取消提供該等福利時及本集團確認涉及支付終止僱傭福利的重組成本時(以較早者為準)，則確認終止僱傭福利。

(s) 所得稅

所得稅開支包括即期稅項和遞延稅項。除與業務合併或直接於權益或其他全面收益確認的項目有關外，其於損益中確認。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應付或應收稅項，以及對往年應付或應收稅項的任何調整。即期應付或應收稅項是對預計支付或收到的稅項的最佳估計，反映了與所得稅相關的任何不確定性。其使用報告日期頒佈或實質性頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅款。

只有在滿足若干標準的情況下，才能抵銷即期稅項資產和負債。

遞延稅項是就資產及負債在財務報表上的賬面值與稅項目的所用金額之間的暫時差額確認。不會就下列各項確認遞延稅項：

- 初始確認某項不屬業務合併且對會計處理或應課稅溢利或虧損均無影響且不會產生相等應課稅及可抵扣暫時差額的交易中的資產或負債所產生的暫時差額；
- 與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關而集團能控制暫時差額撥回的時間且其很可能不會於可見將來撥回的暫時差額；
- 初始確認商譽所產生的應課稅暫時差額；及
- 與為實施經濟合作與發展組織發佈的支柱二示範規則而頒佈或實質性頒佈的稅法產生的所得稅有關。

本集團就其租賃負債及使用權資產分別確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。

2 重要會計政策(續)

(s) 所得稅(續)

遞延稅項資產是就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可抵扣暫時差額確認，但以有可能可動用其抵銷未來應課稅溢利的情況為限。未來應課稅溢利以相關應課稅暫時差額的轉回為基礎確定。倘應課稅暫時差額的金額不足以完全確認遞延稅項資產，則根據集團各附屬公司的業務計劃，考慮未來應課稅溢利並對現有的暫時差額撥回進行調整。本集團於各報告日期審閱遞延稅項資產，並調低到相關稅收優惠不再可能實現的程度。當未來應課稅溢利的概率提高時，會撥回這些減幅。

倘投資物業按照附註2(h)以公允價值列賬，則所確認的遞延稅項金額會利用按報告日期的賬面值列賬的資產出售時適用的稅率計量，除非該項物業可予折舊，並以旨在隨時間消耗該項物業所含絕大部分經濟利益(而非銷售)的業務模型持有，則作別論。在所有其他情況下，遞延稅項的計量反映按照本集團預期的方式於報告日期收回或結清其資產及負債賬面值的稅務後果。

遞延稅項資產及負債僅在符合若干標準的情況下方可抵銷。

(t) 撥備及或然負債

一般而言，撥備透過按反映當前市場對貨幣時間價值及負債特有風險的評估的稅前利率貼現預期未來現金流量而釐定。

當出售相關產品或服務時，根據過往保修數據及可能結果與其相關概率的加權，確認保修撥備。

虧損性合同撥備按終止合同的預期成本與繼續合同的預期淨成本(以較低者為準)的現值計量，而該現值是根據履行該合同項下責任的增量成本及與履行該合同直接相關的其他成本的分配釐定。在確定撥備前，本集團就與該合同相關的資產確認任何減值虧損(見附註2(k)(ii))。

倘經濟效益外流的可能性不大，或無法對有關金額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，但經濟效益外流的可能性極低的情況除外。倘本集團的責任須視乎一宗或多宗未來事件是否發生方能確定是否存在，則亦會披露為或然負債，惟經濟效益外流的可能性極低的情況除外。

倘支付撥備所需的部分或全部開支預期將由另一方償付，則任何預期償付款項於大致上可確定時另行確認為資產。償付款項的確認金額不超過有關撥備的賬面金額。

(u) 收入及其他收入

於本集團日常業務過程中，本集團將出售貨品、提供服務或供他人使用本集團租賃資產所產生的收入分類為收入。

當產品或服務的控制權移交客戶或承租人有權使用有關資產時，收入按本集團預期將有權收取的承諾代價金額(不包括代表第三方收取的款項，例如增值稅或其他銷售稅)予以確認。

本集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜之計，當融資期為12個月或以下，則不會就重大融資成份的任何影響調整代價。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重要會計政策(續)

(u) 收入及其他收入(續)

有關本集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情列示如下：

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言，本集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。

就本集團作為主事人且按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團有權按已收或應收的物業管理服務費價值獲得收入。就本集團作為業主代理且按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團有權按業主須支付的物業管理服務費的預定百分比或固定金額獲得收入。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括向物業開發商提供的租戶招攬及管理服務、案場及樣板間管理和交付前支持服務、景觀工程服務、工程運營及維護服務以及初步規劃及設計諮詢服務。本集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

(iii) 社區增值服務

社區增值服務主要包括供熱服務、停車位運營服務、餐飲服務及物業租賃服務。就供熱服務而言，本集團每月就所提供的服務收取固定費用，並按本集團有權按每月已完成的履約價值開具發票的金額確認收入。就其他增值服務而言，本集團在提供相應服務時確認收入，該等服務通常在提供服務時或在達成若干里程碑而須分期付款時立即收費。

倘合同涉及提供多種服務，則交易價格根據其相對獨立售價分配予各項履約責任。倘無法直接觀察獨立售價，則視乎可觀察資料的可用性，根據預期成本加費率或經調整市場評估方法進行估計。

(iv) 銷售停車位

在日常業務過程中出售的停車位所得收入於合法轉讓完成時(當客戶有能力直接使用停車位並獲得該停車位的絕大部分剩餘利益的某個時間點時)確認。收入確認當日之前就已售停車位所收的保證金及分期付款計入財務狀況表合同負債項下(見附註2(m))。

(v) 來自經營租賃的租金收入

經營租賃的租金收入乃於租賃期內按直線法於損益確認。授出的租賃優惠於租賃期內於損益確認為租金收入總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

2 重要會計政策(續)

(u) 收入及其他收入(續)

(vi) 股息

股息收入於本集團收取付款的權利確立當日於損益確認。

(vii) 利息收入

利息收入使用實際利率法確認。「實際利率」指使用通過金融資產預期年限確切貼現估計未來現金收款至金融資產總賬面值的利率。在計算利息收入時，實際利率應用於資產的總賬面值(當資產並非信貸減值時)。然而，就初始確認後信貸減值的金融資產而言，透過將實際利率應用於該金融資產的攤銷成本而計算利息收入。若資產不再出現信貸減值，則恢復使用總額基準計算利息收入。

(viii) 政府補助

當可以合理確定本集團將會收到政府補助並符合該補助的附帶條件時，即於財務狀況表初始確認政府補助。用於彌補本集團已產生開支的補助是於有關開支發生期間系統地在損益確認為相關開支的扣減。用於補償本集團資產成本的補助初始確認為遞延收入，並透過於其他收入中確認的方式於資產可使用年內按直線法攤銷至損益。

(v) 外幣換算

外幣交易按交易日期的匯率換算為集團旗下公司各自的功能貨幣。

以外幣計值的貨幣資產及負債按報告日期的匯率換算為功能貨幣。以外幣按公允價值計量的非貨幣資產及負債按釐定公允價值時的匯率換算為功能貨幣。按歷史成本以外幣計量的非貨幣資產及負債按交易日期的匯率換算。外幣差額一般於損益確認。

(w) 借款成本

與收購、建造或生產需要大量時間方可投入擬定用途或銷售的資產直接相關的借款成本，則予以資本化為該資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

(x) 關聯方

(a) 倘符合以下其中一項，該人士或其直系親屬成員即視為與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

2 重要會計政策(續)

(x) 關聯方(續)

(b) 倘符合以下任何條件，該實體即視為與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬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彼此間有關聯)。
- (ii) 一家實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為另一實體所屬集團中某一成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩家實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為同一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的實體就僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受(a)項中所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)項中所識別人士對該實體有重大影響或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團中的任何成員公司，向本集團或本集團的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的關係密切的家庭成員是指預期在與實體的交易中可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(y) 分部報告

經營分部及綜合財務報表所報告的各分部項目的款項乃識別自為分配資源予本集團不同業務及地區以及評估該等業務及地區的表現而定期向本集團最高級行政管理人員提供的財務資料。

就財務呈報而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、用作分配產品或提供服務的方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合算。個別非重大的經營分部，如符合上述大部分標準，則可進行合算。

3 會計判斷及估計

本集團根據歷史經驗及其他因素，包括在有關情況下對未來事件作出認為合理的預期，持續對估計及判斷進行評估。

附註11、23、27(a)及27(d)所載資料涉及有關投資物業估值、界定福利退休責任、應收賬款的預期信貸虧損及其他權益投資公允價值的假設及風險因素。編製綜合財務報表的估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 投資物業的估值

投資物業乃基於獨立專業估值師行計及交易價格的市場證據及(如適用)具潛在可復歸收入的租金收入後進行的估值按公允價值列賬。

在釐定公允價值時，估值師已計及各報告期末的市況或估值方法(如適用)，當中涉及(其中包括)若干估計(包括同一地點及狀況的可比較物業的市場價格、現行市場租金、適當的貼現率及預期未來市場租金)。管理層於依賴估值報告時已行使判斷，並信納該估值方法反映各報告期末的現行市況。

(ii) 退休及其他補充福利責任

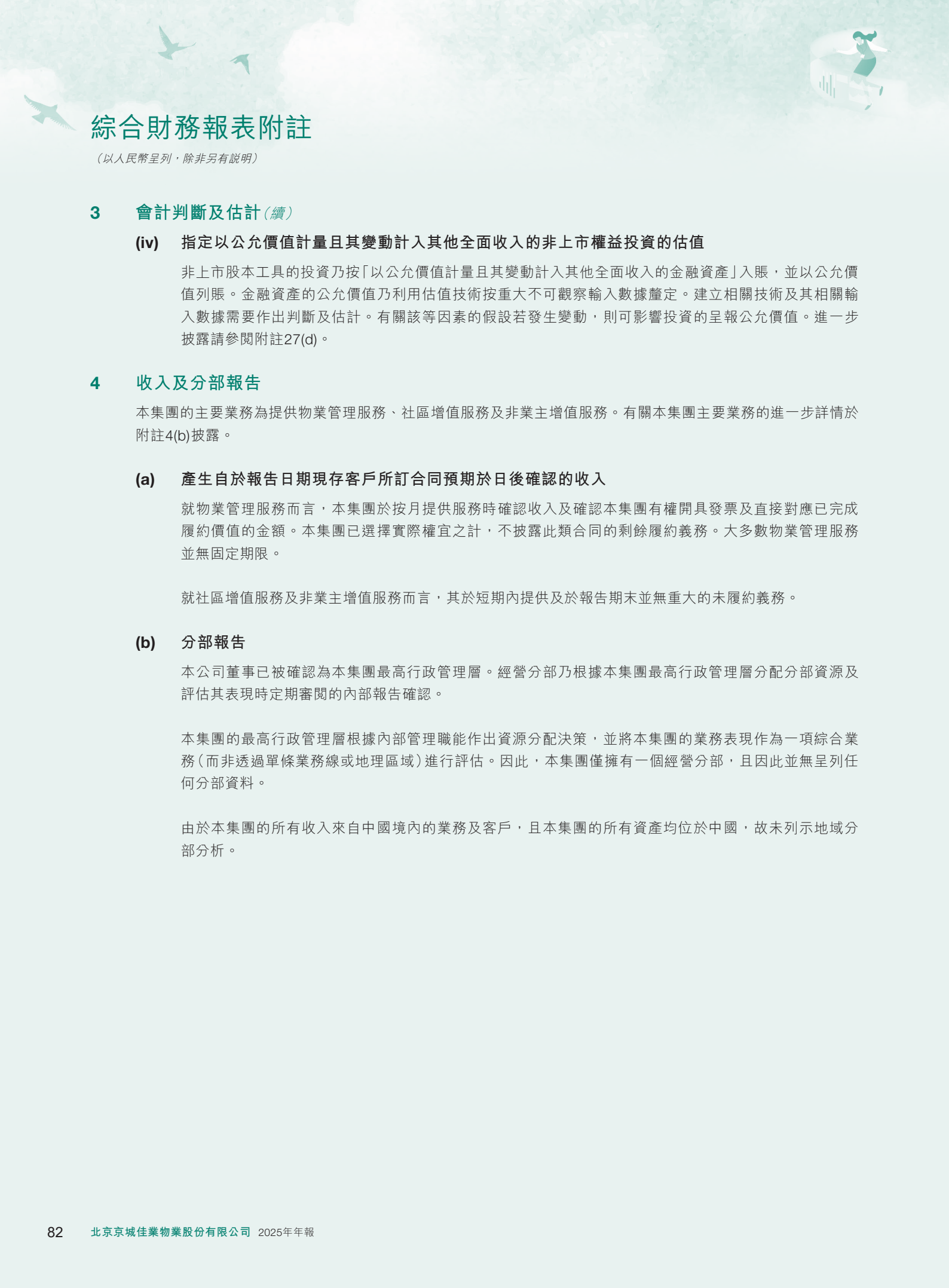
退休及其他補充福利責任乃基於多項因素作出估計，並需按精算基準採用多個假設(如附註23所披露)予以釐定。估計的準確性主要取決於精算假設與實際情況的偏離程度。本集團的精算假設主要包括但不限於以下各項：

- 人口假設：
 - 死亡率；
 - 年提取率。
- 財務假設：
 - 折現率；
 - 醫療福利年增長率；
 - 基本薪金及社會保險、住房公積金及企業年金供款年增長率。

該等假設的任何變動將對退休及其他補充福利責任的賬面值產生影響。

(iii) 應收款項的預期信貸虧損

應收賬款及其他應收款項的信貸虧損乃根據有關預期信貸虧損率的風險的假設釐定。本集團根據本集團的往績、現行經濟狀況及於各報告期末的前瞻性估計，使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註27(a)。該等假設及估計的變動可嚴重影響評估結果且或需於未來期間作出額外虧損撥備。



綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

3 會計判斷及估計(續)

(iv) 指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的非上市權益投資的估值

非上市股本工具的投資乃按「以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產」入賬，並以公允價值列賬。金融資產的公允價值乃利用估值技術按重大不可觀察輸入數據釐定。建立相關技術及其相關輸入數據需要作出判斷及估計。有關該等因素的假設若發生變動，則可影響投資的呈報公允價值。進一步披露請參閱附註27(d)。

4 收入及分部報告

本集團的主要業務為提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。有關本集團主要業務的進一步詳情於附註4(b)披露。

(a) 產生自於報告日期現存客戶所訂合同預期於日後確認的收入

就物業管理服務而言，本集團於按月提供服務時確認收入及確認本集團有權開具發票及直接對應已完成履約價值的金額。本集團已選擇實際權宜之計，不披露此類合同的剩餘履約義務。大多數物業管理服務並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其於短期內提供及於報告期末並無重大的未履約義務。

(b) 分部報告

本公司董事已被確認為本集團最高行政管理層。經營分部乃根據本集團最高行政管理層分配分部資源及評估其表現時定期審閱的內部報告確認。

本集團的最高行政管理層根據內部管理職能作出資源分配決策，並將本集團的業務表現作為一項綜合業務(而非透過單條業務線或地理區域)進行評估。因此，本集團僅擁有一個經營分部，且因此並無呈列任何分部資料。

由於本集團的所有收入來自中國境內的業務及客戶，且本集團的所有資產均位於中國，故未列示地域分部分析。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

4 收入及分部報告 (續)

(b) 分部報告 (續)

按收入確認時間劃分的客戶合同收入及按主要服務項目劃分的收入列示如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合同收入		
按收入確認時間劃分		
— 於一段時間內確認的收入	2,267,423	1,955,418
— 於某個時間點確認的收入	—	1,383
其他來源的收入		
— 租金收入	24,623	26,810
	2,292,046	1,983,611
按服務項目劃分的收入		
— 物業管理服務	1,591,441	1,398,652
— 非業主增值服務	308,774	253,597
— 社區增值服務	391,831	331,362
	2,292,046	1,983,611

截至2025年12月31日止年度，來自北京城建集團有限責任公司（「城建集團」）及其附屬公司（統稱為「北京城建集團」）的收入佔本集團收入的15.2%（2024年：16.9%）。除北京城建集團外，本集團具有多元化的客戶群，於截至2025年12月31日止年度並無單一客戶佔本集團收入的10%或以上（2024年：一名客戶佔本集團收入的10%以上）。

5 其他開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
投資物業的公允價值虧損（附註11）	(2,500)	(460)
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	2,840	3,219
物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損（附註12）	(16,766)	(4,368)
外匯收益／（虧損）淨額	28	(146)
其他（開支）／收入	(3,625)	1,319
	(20,023)	(436)

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



6 除稅前盈利

除稅前盈利已扣除／(計入)：

(a) 財務收入

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行存款的利息收入	<u>14,392</u>	<u>14,071</u>

(b) 財務費用

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
界定福利責任的利息(附註23(b))	<u>1,295</u>	1,841
租賃負債的利息(附註12)	<u>1,304</u>	<u>3,566</u>
	<u>2,599</u>	<u>5,407</u>

(c) 員工成本

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利		<u>322,058</u>	322,385
就界定福利退休計劃確認的開支／(撥回已確認開支) (附註23(b))		<u>2,455</u>	(1,261)
以現金結算的股份付款(附註24(a))		<u>203</u>	820
向界定供款退休計劃供款	(i)	<u>44,483</u>	<u>45,679</u>
		<u>369,199</u>	<u>367,623</u>

附註：

- (i) 本集團在中國的實體的僱員須參與當地市政府管理及運作的界定供款退休計劃。本集團在中國的實體按當地市政府同意的平均僱員薪資的一定比例計算的結果進行計劃供款，以為僱員的退休福利提供資金。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

6 除稅前盈利(續)

(d) 其他項目

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
無形資產攤銷成本(附註13)	2,258	2,054
折舊費用(附註12)		
— 物業、廠房及設備	11,934	15,440
— 使用權資產	17,997	16,962
銀行費用	1,491	2,912
存貨成本(附註17)	—	1,168
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損		
— 應收賬款(附註18(b))	56,277	58,755
— 其他應收款項	(21)	(1)
核數師酬金		
— 審核服務	3,385	3,385
— 其他服務	11	10
投資物業租金收入減直接開支人民幣275,000元(2024年：人民幣254,000元)	5,248	5,129

7 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收益表內的稅項指：

	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		
年內撥備(附註25(a))	36,105	44,023
遞延稅項		
暫時差額的產生及撥回(附註25(b)(i))	(17,797)	(18,001)
	18,308	26,022

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



7 綜合損益及其他全面收益表內的所得稅 (續)

(b) 按適用稅率計算的稅項開支與會計盈利的對賬：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前盈利		69,904	110,651
就除稅前盈利按適用於所涉司法權區盈利的稅率計算的 名義稅項	(i)	17,476	27,663
中國優惠稅率的稅務影響	(ii)	(528)	(1,320)
不可扣稅開支的稅務影響		772	78
稅率變動對1月1日遞延稅項結餘的稅務影響		(455)	–
其他		1,043	(399)
實際稅項開支		18,308	26,022

附註：

- (i) 於截至2025年及2024年12月31日止年度為中國企業所得稅計提的撥備按年內預計應課稅盈利的25%計算。
- (ii) 本公司部分附屬公司符合小微企業普惠性稅收減免政策及於截至2025年12月31日止年度享有5% (2024年：5%) 的優惠所得稅率。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

8 董事及監事薪酬

根據香港公司條例第383(1)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露的董事及監事的薪酬如下：

截至2025年12月31日止年度	董事袍金 人民幣千元	薪金及 其他津貼 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	以現金結算 的股份付款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事長及執行董事						
張偉澤	-	350	589	111	-	1,050
執行董事						
楊軍	-	350	589	111	12	1,062
羅周	-	324	456	111	10	901
非執行董事						
孔偉平	120	-	-	-	-	120
程鵬	120	-	-	-	-	120
江智武	120	-	-	-	-	120
毛磊(附註(i))	-	-	-	-	-	-
蔣鑫(附註(i))	-	-	-	-	-	-
李作揚(附註(i))	-	-	-	-	-	-
監事(附註(ii))						
劉月明(附註(i))(於2025年5月22日辭任)	-	-	-	-	-	-
楊傑(於2025年5月22日辭任)	-	95	-	31	-	126
扈明凱(附註(i))(於2025年5月22日辭任)	-	-	-	-	-	-
	360	1,119	1,634	364	22	3,499

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

8 董事及監事薪酬 (續)

截至2024年12月31日止年度	董事袍金	薪金及 其他津貼	酌情花紅	退休計劃 供款	以現金結算 的股份付款	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
董事長及執行董事						
張偉澤	-	349	893	108	-	1,350
執行董事						
楊軍	-	349	893	108	44	1,394
姚昕(於2024年5月22日辭任)	-	134	-	44	37	215
羅周	-	323	694	108	37	1,162
非執行董事						
孔偉平	120	-	-	-	-	120
程鵬	120	-	-	-	-	120
江智武	120	-	-	-	-	120
毛磊(附註(i))	-	-	-	-	-	-
蔣鑫(附註(i))	-	-	-	-	-	-
李作揚(附註(i))(於2024年5月22日獲委任)	-	-	-	-	-	-
監事						
劉鳳元(附註(i))(於2024年5月22日辭任)	-	-	-	-	-	-
劉芳(於2024年5月22日辭任)	-	114	108	44	-	266
劉月明(附註(i))(於2024年5月22日獲委任)	-	-	-	-	-	-
楊傑(於2024年5月22日獲委任)	-	151	155	44	-	350
扈明凱(附註(i))	-	-	-	-	-	-
	<u>360</u>	<u>1,420</u>	<u>2,743</u>	<u>456</u>	<u>118</u>	<u>5,097</u>

附註：

(i) 於截至2025年及2024年12月31日止年度，毛磊先生、蔣鑫女士、李作揚先生、劉月明女士、扈明凱先生、及劉鳳元先生就向擴大集團(包括本集團)提供服務向本集團的控股公司收取薪酬，而非直接向本集團收取。由於彼等向本集團提供的合資格服務乃為與彼等對擴大集團所承擔職責的附帶服務，故並無分攤有關薪酬。

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向任何董事支付酬金作為彼等加入或於加入本集團時的獎勵，或作為離任的賠償。於報告期間，概無本公司董事放棄或同意放棄任何酬金。

(ii) 本公司2024年股東週年會於2025年5月22日批准撤銷監事會及監事辭任。自此本公司概無監事。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

9 最高薪酬人士

五名最高薪酬人士中，三名(2024年：四名)為董事，彼等的酬金於附註8中披露。其他兩名(2024年：一名)人士的酬金總額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
薪金及其他津貼	647	323
酌情花紅	925	694
退休計劃供款	222	108
以現金結算的股份付款	20	37
	<u>1,814</u>	<u>1,162</u>

上述最高薪酬人士的酬金範圍如下：

	2025年	2024年
零至1,000,000港元(「港元」)	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	<u>-</u>	<u>1</u>

於截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團並無向上述最高薪酬人士支付酬金作為彼加入或於加入本集團時的獎勵，或作為離任的賠償。

10 每股盈利

每股基本盈利乃按本公司普通權益股東應佔盈利人民幣51,975,000元(2024年：人民幣79,671,000元)及年內已發行普通股的加權平均數146,667,200股(2024年：146,667,200股)計算。

每股攤薄盈利與每股基本盈利相同，因為本集團於截至2025年及2024年12月31日止年度概無任何攤薄潛在股。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



11 投資物業

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
公允價值			
於1月1日		107,500	107,960
公允價值變動	5	(2,500)	(460)
於12月31日		105,000	107,500

下表呈列於報告期末按經常基準計量的本集團物業的公允價值，其根據國際財務報告準則第13號公允價值計量分為三個公允價值層級。根據估值技術所使用輸入數據的可觀察性及其重要性，公允價值計量被分為下列等級：

- 第一層級估值：僅以第一層級輸入數據（即以相同資產或負債於計量日在活躍市場中的未經調整報價）計量的公允價值
- 第二層級估值：以第二層級輸入數據（即不符合第一層級的可觀察輸入數據）但未使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。不可觀察輸入數據為並無市場數據可作參考的輸入數據
- 第三層級估值：使用重大不可觀察輸入數據計量的公允價值

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
位於中國北京的投資物業：		
— 住宅 — 第三層級	2,970	3,180
— 商業 — 第三層級	102,030	104,320
	105,000	107,500

截至2025年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級（2024年：零）。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的報告期末確認該等轉移。

於2025年及2024年12月31日，所有本集團的投資物業已重估。獨立測量師行戴德梁行按其對估物業地點及類別的近期經驗進行估值。本集團管理層已於各中期及年度報告日進行估值時與測量師討論估值假設及估值結果。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

11 投資物業(續)

下表載列該等投資物業公允價值如何確定(特別是所採用估值技術及輸入數據)的資料。

綜合財務狀況表中 本集團持有的投資物業	估值技術及 重大不可觀察輸入數據	範圍	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
住宅	市場法 主要輸入數據為： — 市場價格	每平方米市場價格： 人民幣44,700元 (2024年：人民幣47,900元)	市場價格越高，公允價值 越高
商業	收益法 主要輸入數據為： — 資本化率 — 個別單位的單位租金	資本化率： 5.5%至6.0% (2024年：5.5%至6.0%)	資本化率越高，公允價值 越低
		每月每平方米個別單位的單位租金： 人民幣123元至人民幣178元 (2024年：人民幣112元至 人民幣187元)	單位租金越高，公允價值 越高

投資物業的公允價值乃基於收益法或市場法釐定。根據收益法，投資物業的公允價值根據資本化率及單位租金估計。單位租金主要參照現有租賃的租金作出。根據市場法，公允價值乃根據地點、交通、樓齡、質量、面積及其他因素類似的物業的可資比較交易估計。

本集團根據經營租賃出租投資物業。租賃的初始期限通常為1至4年，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。

本集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	5,425	4,568
1年後但2年內	1,334	2,785
2年後但3年內	687	1,334
3年以上	—	687
	7,446	9,374

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列·除非另有說明)

12 物業、廠房及設備以及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室及 其他設備 人民幣千元	小計 人民幣千元	其他租賃 物業或收購 使用權資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：						
於2024年1月1日	21,479	3,433	88,711	113,623	154,702	268,325
添置	110	50	1,159	1,319	29,641	30,960
出售	—	(88)	(2,621)	(2,709)	(3,320)	(6,029)
於2024年12月31日及 於2025年1月1日	21,589	3,395	87,249	112,233	181,023	293,256
添置	1,476	—	1,098	2,574	15,499	18,073
出售	—	(5)	(1,156)	(1,161)	(8,259)	(9,420)
於2025年12月31日	23,065	3,390	87,191	113,646	188,263	301,909
累計折舊：						
於2024年1月1日	(12,194)	(2,541)	(37,434)	(52,169)	(7,300)	(59,469)
年內支出	(1,932)	(206)	(13,302)	(15,440)	(16,962)	(32,402)
減值虧損	—	—	(3,475)	(3,475)	(893)	(4,368)
出售時撥回	—	65	2,130	2,195	615	2,810
於2024年12月31日及 於2025年1月1日	(14,126)	(2,682)	(52,081)	(68,889)	(24,540)	(93,429)
年內支出	(1,871)	(137)	(9,926)	(11,934)	(17,997)	(29,931)
減值虧損	—	—	(16,766)	(16,766)	—	(16,766)
出售時撥回	—	4	1,072	1,076	2,742	3,818
於2025年12月31日	(15,997)	(2,815)	(77,701)	(96,513)	(39,795)	(136,308)
賬面值：						
於2025年12月31日	7,068	575	9,490	17,133	148,468	165,601
於2024年12月31日	7,463	713	35,168	43,344	156,483	199,827

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

12 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

(a) 使用權資產

按相關資產類別劃分的使用權資產賬面淨值分析如下：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收購停車場使用權資產，按已折舊成本列值	(i)	108,922	102,638
其他租賃物業，按已折舊成本列值	(ii)	39,546	53,845
		148,468	156,483

(i) 收購停車場使用權資產

截至2025年12月31日止年度，本集團與北京城建集團一家附屬公司(「賣方」)訂立一份買賣協議，據此，賣方向本集團轉讓車位使用權，代價為人民幣11,857,000元(2024年：人民幣7,581,000元)，本集團通過抵銷其部分來自賣方之應收賬款人民幣10,255,000元(2024年：人民幣7,581,000元)結付交易，其餘款以現金支付。

(ii) 其他租賃物業

本集團租賃辦公室、商業物業及停車位，租賃期為1至20年。租賃概不包含可變租賃付款。

與在損益中確認的租賃有關的費用項目分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊費用：		
— 收購停車場使用權資產	4,171	3,455
— 其他租賃物業	13,826	13,507
	17,997	16,962
租賃負債的利息	1,304	3,566
與短期租賃有關的開支	5,303	10,637

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



12 物業、廠房及設備以及使用權資產(續)

(a) 使用權資產(續)

(ii) 其他租賃物業(續)

截至2025年12月31日止年度，使用權資產的添置包括購買停車場使用權資產人民幣11,857,000元(2024年：人民幣7,581,000元)及其餘主要關於租賃預付款項及根據新租賃協議應付的資本化租賃付款人民幣3,642,000元(2024年：人民幣22,460,000元)。

租賃的現金流出總額和租賃負債的到期期限分析的詳情分別載列於附註19(d)及27(b)。

(b) 作為出租人租賃

本集團根據經營租賃出租若干設備及停車位。租賃的初始期限通常為6至36個月，其後可選擇重續租約，並於當日重新協商所有條款。租賃概不包含可變租賃付款。本集團將於未來期間應收的於報告日期已存在的不可撤銷經營租賃項下的未貼現租賃付款如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	6,062	6,616
1至2年	40	52
2年以上	672	712
	<u>6,774</u>	<u>7,380</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

13 無形資產

	軟件 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：			
於2024年1月1日、2024年12月31日及2025年1月1日	13,041	5,884	18,925
添置	<u>3,597</u>	<u>-</u>	<u>3,597</u>
於2025年12月31日	<u>16,638</u>	<u>5,884</u>	<u>22,522</u>
累計攤銷：			
於2024年1月1日	(3,149)	(2,033)	(5,182)
年內支出	<u>(770)</u>	<u>(1,284)</u>	<u>(2,054)</u>
於2024年12月31日及於2025年1月1日	(3,919)	(3,317)	(7,236)
年內支出	<u>(974)</u>	<u>(1,284)</u>	<u>(2,258)</u>
於2025年12月31日	<u>(4,893)</u>	<u>(4,601)</u>	<u>(9,494)</u>
賬面淨值：			
於2025年12月31日	<u>11,745</u>	<u>1,283</u>	<u>13,028</u>
於2024年12月31日	<u>9,122</u>	<u>2,567</u>	<u>11,689</u>

年內攤銷支出計入綜合損益及其他全面收益表內的「營業成本」及「行政開支」。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

14 於附屬公司的投資

以下清單僅包含主要影響本集團業績、資產或負債的主要附屬公司的詳情。除非另有說明，否則所持有的股份類別為普通股。

公司名稱	成立及 經營地點	註冊／實繳資本明細	所有權權益比例			主要業務
			本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
北京城建置業有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣100,000,000元／ 人民幣50,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京住總北宇物業服務有限責任公司 (「北宇物業」)(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣30,300,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城承物業管理有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣50,000,000元／ 人民幣15,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京城建重慶物業管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣15,000,000元／ 人民幣3,000,000元	100%	100%	-	物業管理
北京卓聯物業經營管理有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣5,000,000元／ 人民幣5,000,000元	60%	60%	-	物業管理
北京北宇餐飲服務有限責任公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣12,000,000元／ 人民幣12,000,000元	100%	-	100%	餐飲服務
北京北方昌宇供熱服務有限公司(附註(i)及(ii))	中國	人民幣2,000,000元／ 人民幣2,000,000元	100%	-	100%	供熱服務
北京天諾物業管理有限責任公司 (「天諾物業」)(附註(i)、(ii)及(iii))	中國	人民幣10,600,000元／ 人民幣10,600,000元	50%	-	50%	物業管理

附註：

- (i) 該等實體乃根據中國法律及法規註冊的境內有限責任公司。
- (ii) 該等實體的英文譯名僅供參考，其官方名稱為中文。
- (iii) 根據與持有天諾物業50%股權的另一股東訂立的協議，該股東在股東大會上行使投票權時會與北宇物業保持一致行動，且該股東所提名董事會與北宇物業所提名董事在董事會會議上行使投票權時保持一致行動。北宇物業有權享有因其參與天諾物業業務而產生的可變回報並有能力通過其對天諾物業的權力而影響該等回報。因此，天諾物業併入本集團綜合財務報表中列作附屬公司。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

15 其他金融資產

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資			
– 非上市權益投資	27(d)	<u>27,522</u>	<u>45,714</u>

非上市權益投資主要指北京金第房地產開發有限責任公司(「金第房地產」)的股權。本集團持有金第房地產9.09%股權。本集團將其以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資指定為持作戰略目的的投資。

16 於聯營公司的權益

本集團於聯營公司的權益(於綜合財務報表使用權益法入賬)詳情如下：

公司名稱	業務 架構形式	成立及 經營地點	註冊／實繳資本明細	所有權權益比例			主要業務
				本集團的 實際權益	本公司 持有	附屬公司 持有	
北京懷柔科學城物業服務有限公司	股份 有限公司	中國	人民幣30,000,000元／ 人民幣9,000,000元	40%	40%	-	物業管理

北京懷柔科學城物業服務有限公司由本公司及一家第三方物業開發商於2023年1月6日成立。其主要從事物業管理服務。

該聯營公司對綜合財務報表而言並不屬重大，且為非上市公司實體。

17 存貨

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
原材料	<u>757</u>	612
低價值消耗品	<u>49</u>	49
	<u>806</u>	<u>661</u>

確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已售存貨的賬面值	<u>-</u>	<u>1,168</u>

所有存貨預計將於一年內收回。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



18 應收賬款及其他應收款項以及預付款項

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應收賬款		
— 關聯方(附註29(c))	281,316	305,658
— 第三方	670,534	589,358
	951,850	895,016
減：應收賬款撥備(附註27(a))	(241,985)	(195,408)
	709,865	699,608
其他應收關聯方款項(附註29(c))	14,881	16,018
應收利息	5,866	2,400
保證金	24,110	18,865
其他應收款項	17,452	9,357
減：其他應收款項撥備	(1,008)	(1,029)
	61,301	45,611
按攤銷成本計量的金融資產	771,166	745,219
預付款項		
— 第三方	25,803	38,175
待抵扣增值稅進項稅額	13,663	14,166
	810,632	797,560

應收賬款主要與提供予業主及物業開發商的物業管理及相關服務所產生的收入有關。

於2025年及2024年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。應收關聯方款項詳情載於附註29(c)。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

18 應收賬款及其他應收款項以及預付款項 (續)

(a) 賬齡分析

截至報告期末，基於收入確認日期（與到期日相同）並扣除撥備後對應收賬款所作的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	449,696	375,094
1至2年	114,690	176,178
2至3年	75,264	85,349
3至4年	48,317	50,663
4至五年	18,719	7,699
5年以上	3,179	4,625
	<u>709,865</u>	<u>699,608</u>

應收賬款於確認應收款項時到期。有關本集團信貸政策及應收賬款產生的信貸風險的進一步詳情載於附註27(a)。

(b) 應收賬款的預期信貸虧損

於報告期間與應收賬款有關的虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	195,408	136,653
已確認預期信貸虧損	56,277	58,755
撇銷	(9,700)	—
於12月31日	<u>241,985</u>	<u>195,408</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



19 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

本集團

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
手頭現金	7	11
銀行現金(附註(ii))	1,332,895	1,291,264
減：		
— 受限制現金(附註(ii))	12,679	8,263
— 原到期日超過三個月之定期存款(附註(iii))	500,000	400,000
— 原到期日超過一年之定期存款(附註(iv))	100,000	—
	<u>720,223</u>	<u>883,012</u>

本公司

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
銀行現金	1,269,218	1,215,000
減：		
— 原到期日超過三個月之定期存款(附註(iii))	500,000	400,000
— 原到期日超過一年之定期存款(附註(iv))	100,000	—
	<u>669,218</u>	<u>815,000</u>

附註：

- (i) 於2025年12月31日，銀行現金包括住房維修基金人民幣26,490,000元(2024年：人民幣28,153,000元)，乃由業主擁有，但存放於本集團名下的銀行賬戶。該等存款經有關政府機關批准後，可由本集團使用作公共維修支出。
- (ii) 於2025年及2024年12月31日，受限制現金主要指存放於銀行作為與業主的聯名賬戶的現金，主要包括本集團按酬金制自項目收取的物業管理費。
- (iii) 於2025年12月31日，本集團的銀行存款指年息介於1.5%至1.8%的6至12個月到期定期存款。於2024年12月31日，本集團的銀行存款指年息為1.8%的6個月到期定期存款。
- (iv) 於2025年12月31日，本集團的銀行存款指年息為1.75%的三年到期的定期存款。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

19 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (續)

(b) 除稅前盈利與經營所得現金對賬：

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前盈利		69,904	110,651
就以下各項調整：			
財務費用	6(b)	2,599	5,407
物業、廠房及設備以及使用權資產折舊	12	29,931	32,402
無形資產攤銷	13	2,258	2,054
投資物業的公允價值變動	11	2,500	460
分佔聯營公司盈利		(1,023)	(644)
應收賬款及其他應收款項的預期信貸虧損	6(d)	56,256	58,754
出售物業、廠房及設備以及使用權資產的收益淨額	5	(2,840)	(3,219)
外匯(收益)/虧損	5	(28)	146
物業、廠房及設備以及使用權資產減值虧損	5	16,766	4,368
營運資金變動：			
存貨增加		(145)	(43)
應收賬款及其他應收款項以及預付款項增加		(85,471)	(67,809)
受限制現金(增加)/減少		(4,416)	3,612
應付賬款及其他應付款項增加		33,237	92,885
合同負債增加		3,208	38,910
界定福利責任增加/(減少)		540	(3,372)
經營所得現金		123,276	274,562

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



19 現金及現金等價物以及其他現金流量資料 (續)

(c) 融資活動產生的負債對賬

下表詳列本集團從融資活動所產生負債的變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債是已經或將會於本集團綜合現金流量表中被分類為融資活動所得現金流的現金流或未來現金流涉及的負債。

租賃負債	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	133,800	115,504
融資現金流量變動：		
已付租賃租金的資本部分	(10,942)	(3,150)
已付租賃租金的利息部分	(865)	(455)
融資現金流量的變動總額	(11,807)	(3,605)
其他變動：		
租賃負債增加	134	18,335
財務費用(附註6(b))	1,304	3,566
其他變動總額	1,438	21,901
於12月31日	123,431	133,800

(d) 租賃的現金流出總額

就租賃計入現金流量表的金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於經營現金流量內(附註12(a))	(5,303)	(10,637)
於融資現金流量內	(11,807)	(3,605)
	(17,110)	(14,242)

該等金額與以下項目有關：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已付租賃租金	(17,110)	(14,242)

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

20 應付賬款及其他應付款項

本集團

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方(附註29(c))	49,692	39,309
— 第三方	609,297	561,654
	<u>658,989</u>	<u>600,963</u>
應付關聯方款項	9,832	8,064
應計工資及其他福利	17,833	20,071
其他應付稅項及收費	45,507	52,393
應付股息	1,227	—
保證金(附註(i))	53,734	62,875
暫代收款(附註(ii))	105,115	80,017
應付房屋維修基金(附註(iii))	126,616	156,376
其他應付款項及應計費用	59,592	67,067
	<u>419,456</u>	<u>446,863</u>
	<u>1,078,445</u>	<u>1,047,826</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



20 應付賬款及其他應付款項(續)

本公司

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
應付賬款		
— 關聯方	2,226	1,378
— 第三方	18,920	15,066
	<u>21,146</u>	<u>16,444</u>
應付附屬公司款項	1,107,946	1,047,008
應計工資及其他福利	980	1,250
其他應付稅項及收費	403	3,151
其他應付款項及應計費用	2,013	6,985
	<u>1,111,342</u>	<u>1,058,394</u>
	<u>1,132,488</u>	<u>1,074,838</u>

附註：

- (i) 保證金主要指業主及租戶就物業管理及翻新支付的保證金。
- (ii) 暫代收款主要指代公用事業公司自住戶收取的公用事業費以及代業主收取的公共設施的營業收入。
- (iii) 應付房屋維修基金主要指北宇物業向北京住總集團有限責任公司(「北京住總集團」)收取的房屋維修基金。根據北京住總集團的相關規定及指示，北宇物業就轉讓若干住宅物業(乃在採納相關政府機關於上世紀九十年代發出的公共房屋維修基金政策前建造的物業)的物業管理服務而自北京住總集團收取房屋維修基金。基金將在相關物業根據北京住總集團的相關規定及指示進行修理及檢修時使用。
- (iv) 所有應付賬款及其他應付款項(包括應付關聯方款項)預期將於一年內結清或按要求償還。

截至報告期末，基於發票日期對應付賬款所作的賬齡分析如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	527,151	505,356
1至2年	84,639	87,556
2至3年	44,279	6,987
3年以上	2,920	1,064
	<u>658,989</u>	<u>600,963</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

21 合同負債

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提前付款		
— 關聯方(附註29(c))	236	366
— 第三方	338,715	335,377
	<u>338,951</u>	<u>335,743</u>

合同負債變動

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日的結餘	335,743	296,833
因年內確認於年初計入合同負債的收入而導致合同負債減少	(333,728)	(293,564)
因年內收取預付款而導致合同負債增加	336,936	332,474
於12月31日的結餘	<u>338,951</u>	<u>335,743</u>

本集團合同負債主要產生自客戶在相關服務尚未提供時預付的款項。

預期將於超過一年後確認為收入的合同負債金額為人民幣2,425,000元(2024年：人民幣2,015,000元)。

22 租賃負債

於2025年12月31日，租賃負債需於以下期間償還：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
1年以內	106,728	108,767
1年後但2年內	10,535	10,028
2年後但5年內	6,168	15,005
	<u>16,703</u>	<u>25,033</u>
	<u>123,431</u>	<u>133,800</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

23 界定福利退休計劃

本集團在其若干退休員工、不在職僱員及在職僱員達到中國正常退休年齡後向彼等支付離職後福利。此外，本集團承諾向若干不在職僱員支付終止僱傭福利。該等福利僅適用於合資格僱員。

界定福利責任於2025年及2024年12月31日的現值的精算評估由獨立精算師事務所韜睿惠悅(中國精算師協會會員)使用預期累計福利單位法進行。

該等計劃使本集團面臨精算風險，例如利率風險及長壽風險。下文披露有關該等計劃的資料：

(a) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
界定福利責任的現值	62,315	66,359

上述部分負債預期將於超過一年後結算。然而，由於未來付款亦將與未來提供的服務以及精算假設及市場狀況的未來變動有關，因此不適宜將該筆款項與未來十二個月的應付款項分開處理。本集團預期將於2026年向界定福利退休計劃支付人民幣2,470,000元。

(b) 界定福利責任的現值變動

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於1月1日	66,359	68,684
重新計量：		
— 財務假設變動產生的精算收益	(5,879)	(794)
本集團支付的福利	(1,915)	(2,111)
當期服務成本	2,455	(1,261)
利息成本	1,295	1,841
於12月31日	62,315	66,359

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

23 界定福利退休計劃 (續)

(c) 於綜合損益及其他全面收益表中確認的金額如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
當期服務成本	2,455	(1,261)
界定福利責任的利息	1,295	1,841
於損益確認的總額	3,750	580
精算收益	(5,879)	(794)
於其他全面收入確認的總額	(5,879)	(794)
界定福利成本總額	(2,129)	(214)

當期服務成本及界定福利責任的利息確認於綜合損益及其他全面收益表中的以下項目：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
行政開支	2,455	(1,261)
財務費用	1,295	1,841
	3,750	580

(d) 重要的精算假設 (以加權平均值表示) 及敏感度分析如下：

	2025年	2024年
貼現率 — 離職後福利	2.25%	2.00%
年提取率	3.00%	3.00%
醫療福利年增長率	6.00%	6.00%
死亡率	CL5/CL6 (2010年至2013年)	CL5/CL6 (2010年至2013年)

附註：

- (i) CL5及CL6分別指中國人身保險業經驗生命表下的養老類業務女性表及養老類業務合併表 (男性及女性)。該等表格是在計算養老金及年金義務時用於估計死亡率及生存模式的權威精算基準。
- (ii) 於報告期內，界定福利責任的離職後福利及終止僱傭福利的加權平均年期分別為18.5年及2年。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

23 界定福利退休計劃 (續)

(d) 重要的精算假設 (以加權平均值表示) 及敏感度分析如下: (續)

以下敏感度分析乃基於報告期末發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素保持不變。

	界定福利責任的增加／(減少)	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貼現率		
－ 上升0.25%	(2,620)	(2,842)
－ 下降0.25%	2,813	3,053
年提取率		
－ 上升1%	(2,015)	(2,078)
－ 下降1%	2,385	2,466
醫療福利年增長率		
－ 上升1%	7,964	8,631
－ 下降1%	(5,965)	(6,454)

24 以現金結算的股票增值權

(a) 以現金結算的股票增值權說明

為給予管理層成員激勵，本集團實行股份增值權計劃。在此計劃下，授出的股份增值權（「股份增值權」）每單位對應1股H股。在股份增值權計劃下本公司無須發行股份。當行使股份增值權時，獲授予者將獲得在扣除適用代扣代繳所得稅後以人民幣計算的現金款。該款項相當於行使的股份增值權數量乘以其行使價與行使時本公司H股市價之差額，並根據當時人民幣與港元的適用匯率由港元轉換成人民幣。本公司就股份增值權在適用的歸屬期確認薪酬開支。

於2023年12月19日，本公司向僱員授出3,420,000份股份增值權，使其在工作滿兩年後有權獲得現金付款。在達成行使條件的情況下，股份增值權將在授予日起二週年、三週年及四週年末按34%、33%及33%的比例分三批生效以及分別在授予日後三週年、四週年及五週年末到期。現金付款金額根據授予日期至行使日期間本公司股價的上漲幅度釐定。

截至2025年12月31日止年度，根據股份增值權激勵計劃的條款，股份增值權的歸屬條件尚未達成。因此，第一批及第二批初步授出的2,291,400份股份增值權及根據預留授予授出的268,000份股份增值權將予註銷。於註銷後，合共2,559,400份股份增值權已失效且不可行使，僱員福利負債的相關賬面值撥回並於本年度損益中確認。

截至2025年及2024年12月31日止年度，就股份增值權確認的開支金額分別為人民幣203,000元及人民幣820,000元。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

24 以現金結算的股票增值權(續)

(a) 以現金結算的股票增值權說明(續)

股份增值權產生的負債詳情如下。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
股份增值權負債的總賬面值	<u>387</u>	<u>851</u>

(b) 公允價值計量

股份增值權的公允價值採用布萊克-舒爾斯公式計量。在計量公允價值時並無考慮有關安排附帶的服務及非市場表現條件。

於2025年及2024年12月31日，尚未歸屬任何股份增值權。於2025年12月31日，尚未行使的期權的行使價為人民幣3.36元(2024年：人民幣3.36元)，加權平均剩餘合約期限為1.95年(2024年：2.95年)。

25 綜合財務狀況表中的所得稅

(a) 綜合財務狀況表中的即期稅項指：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
中國企業所得稅		
於1月1日	24,830	25,316
自損益扣除	36,105	44,023
年內付款	<u>(51,975)</u>	<u>(44,509)</u>
於12月31日	<u>8,960</u>	<u>24,830</u>

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



25 綜合財務狀況表中的所得稅(續)

(b) 確認的遞延稅項資產及負債：

(i) 遞延稅項資產及負債各組成部分的變動情況

於綜合財務狀況表中確認的遞延稅項資產／(負債)的組成部分以及年內的變動情況如下：

遞延稅項產生自：	信貨虧損	撥備及	物業、廠房	及設備以及	使用權資產	界定福利	稅項虧損	應計費用	使用權資產	租賃負債	重估投資	重估金融	物業、廠房及	設備以及無形	資產的公允價	值調整以及相	關折舊及攤銷	總計
	減值	責任	稅項虧損	應計費用	使用權資產	租賃負債	物業	資產	價值調整以及相	關折舊及攤銷	總計							
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日	33,817	17,170	2,578	347	(31,675)	31,848	(32,856)	8,087	(961)	28,355								
計入／(扣除自)損益	15,473	145	(187)	(214)	1,513	834	116	-	321	18,001								
(扣除自)／計入其他																		
全面收入	-	(199)	-	-	-	-	-	3,420	-	3,221								
於2024年12月31日及																		
2025年1月1日	49,290	17,116	2,391	133	(30,162)	32,682	(32,740)	11,507	(640)	49,577								
計入／(扣除自)損益	11,712	63	109	2	404	(2,178)	7,365	-	320	17,797								
(扣除自)／計入其他																		
全面收入	-	(1,470)	-	-	-	-	-	4,549	-	3,079								
於2025年12月31日	61,002	15,709	2,500	135	(29,758)	30,504	(25,375)	16,056	(320)	70,453								

(ii) 綜合財務狀況表的對賬

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	96,148	82,957
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨值	(25,695)	(33,380)
	70,453	49,577

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 資本、儲備、股息及非控股權益

(a) 權益組成部分變動

本集團綜合權益各組成部分年初及年末結餘之間的對賬載於綜合權益變動表。本公司年初至年末個別權益組成部分的變動詳情載列如下：

	股本 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘 公積 人民幣千元	界定福利責任 重新計量儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留盈利 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘	146,667	942,782	5,670	(712)	(4,060)	1,090,347
2024年的權益變動：						
年內溢利	-	-	-	-	39,442	39,442
其他全面收入	-	-	-	(682)	-	(682)
全面收入總額	-	-	-	(682)	39,442	38,760
向法定公積撥款	-	-	3,944	-	(3,944)	-
就過往年度批准的股息 (附註26(c))	-	-	-	-	(31,049)	(31,049)
於2024年12月31日及 2025年1月1日的結餘	146,667	942,782	9,614	(1,394)	389	1,098,058
2025年的權益變動：						
年內虧損	-	-	-	-	(8,143)	(8,143)
其他全面收入	-	-	-	415	-	415
全面收入總額	-	-	-	415	(8,143)	(7,728)
就過往年度批准的股息 (附註26(c))	-	-	-	-	(21,296)	(21,296)
於2025年12月31日的 結餘	146,667	942,782	9,614	(979)	(29,050)	1,069,034

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 資本、儲備、股息及非控股權益(續)

(b) 股本

	於2025年12月31日		於2024年12月31日	
	股份數目	人民幣千元	股份數目	人民幣千元
已發行並悉數繳足的普通股	146,667,200	146,667	146,667,200	146,667

(c) 股息

(i) 本公司應向權益股東派付的年度股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
報告期末後之建議末期股息每股普通股人民幣9.69分 (2024年：人民幣14.52分)	14,212	21,296

於報告期末後提交股東批准的建議末期股息於報告期末未確認為負債。

(ii) 於年內批准及支付的應向本公司權益股東派付的上一財政年度股息：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
於年內批准及支付的上一財政年度末期股息每股普通股 人民幣14.52分(2024年：人民幣21.17分)	21,296	31,049

(d) 儲備的性質及目的

(i) 資本儲備

資本儲備結餘主要指：

- 本公司成立時若干附屬公司的資產淨值及前擁有人轉讓予本公司的現金減去發行予前擁有人的普通股面值的超額；
- 本公司為收購附屬公司的非控股權益而支付的代價與所購入資產淨值之間的差額；及
- 首次公開發售後所得款項淨額超出已發行普通股面值的部分。

(ii) 法定盈餘公積

法定公積乃按照相關中國規則及規例以及在中國註冊成立的公司的組織章程細則設立，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%為止。向該儲備作出轉撥後方可向權益持有人分派股息。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

(d) 儲備的性質及目的 (續)

(ii) 法定盈餘公積 (續)

就有關實體而言，該儲備可用於抵銷累計虧損或增加資本，並且除清盤外不可予以分派。

於2025年12月31日，由本公司附屬公司作出的盈餘公積撥款為人民幣75,682,000元(2024年：人民幣71,037,000元)，計入本公司權益股東應佔綜合保留盈利。

(iii) 界定福利責任重新計量儲備

界定福利責任重新計量儲備指界定福利計劃根據經驗而調整以及精算假設的變動產生的稅後精算收益及虧損。

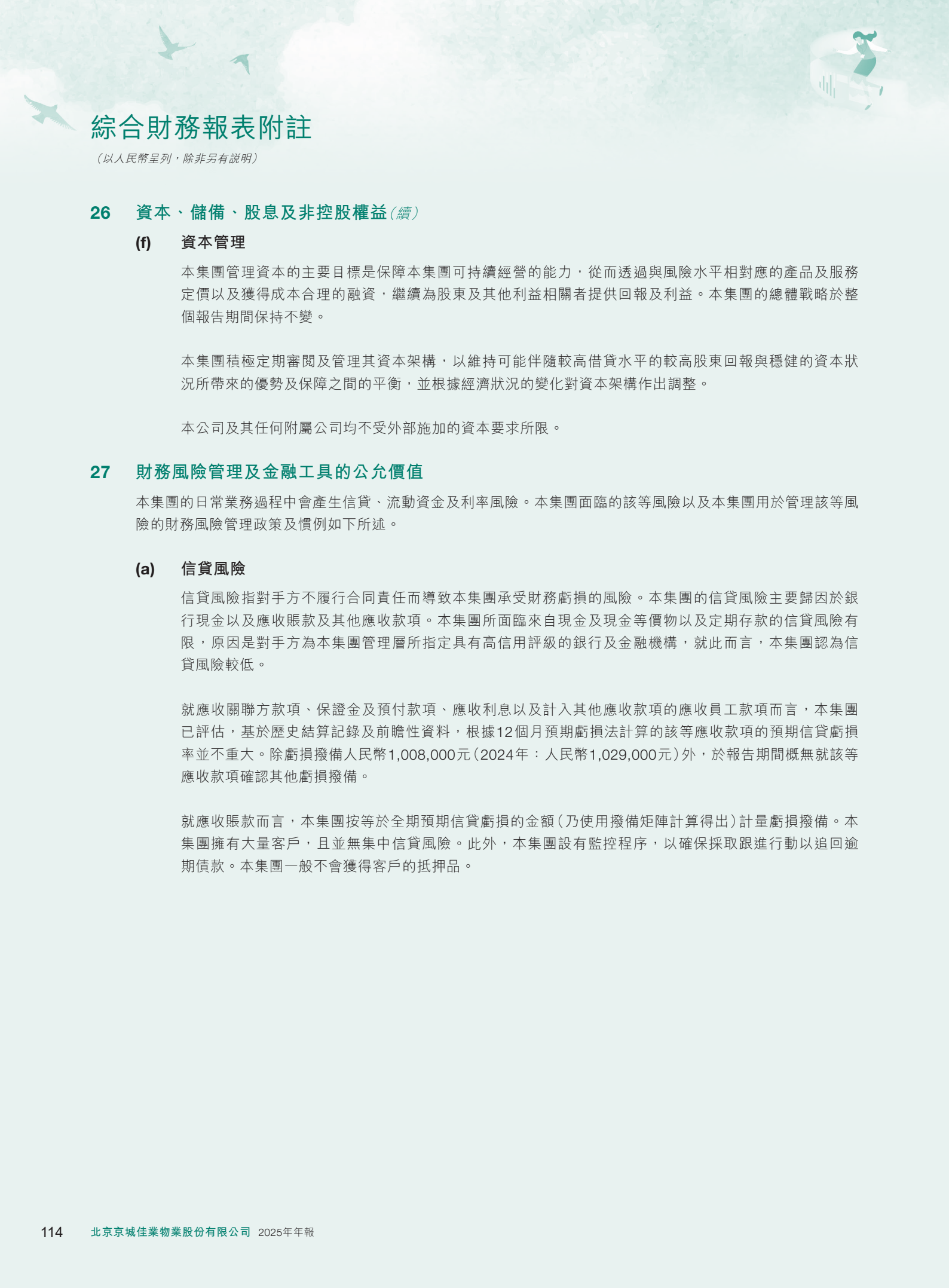
(iv) 公允價值儲備

公允價值儲備指指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收入的權益投資的公允價值累計淨變動。

(e) 非控股權益(「非控股權益」)

下表載列與本集團擁有重大非控股權益的附屬公司天諾物業有關的資料。下表所呈列的財務資料概要指任何公司間對銷之前的金額。

	2025年	2024年
非控股權益比例	50%	50%
流動資產	129,477	110,191
非流動資產	12,345	12,509
流動負債	(98,729)	(80,072)
非流動負債	(664)	(689)
資產淨值	42,429	41,939
非控股權益的賬面值	21,215	20,970
收入	148,647	161,264
年內溢利	696	655
全面收入總額	696	655
分配予非控股權益的溢利	348	328
派付予非控股權益的股息	103	76



綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

26 資本、儲備、股息及非控股權益 (續)

(f) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是保障本集團可持續經營的能力，從而透過與風險水平相對應的產品及服務定價以及獲得成本合理的融資，繼續為股東及其他利益相關者提供回報及利益。本集團的總體戰略於整個報告期間保持不變。

本集團積極定期審閱及管理其資本架構，以維持可能伴隨較高借貸水平的較高股東回報與穩健的資本狀況所帶來的優勢及保障之間的平衡，並根據經濟狀況的變化對資本架構作出調整。

本公司及其任何附屬公司均不受外部施加的資本要求所限。

27 財務風險管理及金融工具的公允價值

本集團的日常業務過程中會產生信貸、流動資金及利率風險。本集團面臨的該等風險以及本集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例如下所述。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合同責任而導致本集團承受財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要歸因於銀行現金以及應收賬款及其他應收款項。本集團所面臨來自現金及現金等價物以及定期存款的信貸風險有限，原因是對手方為本集團管理層所指定具有高信用評級的銀行及金融機構，就此而言，本集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、保證金及預付款項、應收利息以及計入其他應收款項的應收員工款項而言，本集團已評估，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。除虧損撥備人民幣1,008,000元(2024年：人民幣1,029,000元)外，於報告期間概無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就應收賬款而言，本集團按等於全期預期信貸虧損的金額(乃使用撥備矩陣計算得出)計量虧損撥備。本集團擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，本集團設有監控程序，以確保採取跟進行動以追回逾期債款。本集團一般不會獲得客戶的抵押品。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(a) 信貸風險(續)

下表提供有關本集團於2025年及2024年12月31日面臨的信貸風險及應收賬款預期信貸虧損的資料。

	2025年			2024年		
	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元	預期虧損率 %	總賬面值 人民幣千元	虧損撥備 人民幣千元
關聯方	2.48%	281,316	(6,967)	1.63%	305,658	(4,994)
第三方						
1年以內	10.03%	323,484	(32,434)	10.20%	255,612	(26,069)
1至2年	28.36%	113,527	(32,197)	28.42%	120,620	(34,280)
2至3年	44.84%	67,879	(30,434)	40.45%	80,450	(32,540)
3至4年	61.05%	51,155	(31,232)	57.13%	66,855	(38,195)
4至5年	89.70%	56,004	(50,236)	82.18%	36,426	(29,935)
5年以上	100.00%	58,485	(58,485)	100.00%	29,395	(29,395)
		951,850	(241,985)		895,016	(195,408)

預期虧損率根據過去5年內的實際虧損經驗計算。該等比率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前經濟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。

應收第三方賬款的預期虧損率通常較高。於2025年12月31日，應收第三方賬款佔應收賬款總額的70.4% (2024年：65.8%)。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映報告期間應收第三方賬款的增加。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(b) 流動資金風險

本集團旗下的個別經營實體負責其各自的現金管理，包括以現金盈餘進行短期投資及籌集貸款以應付預期現金需求，惟當借款高於若干預先釐定的權限水平時須獲董事會批准。本集團的政策為定期監察其流動資金需求及是否符合借貸契諾，以確保能維持足夠的現金儲備及易於變現的有價證券以及從主要金融機構取得充足的承諾融資額度，以應付短期及較長期的流動資金需要。

下表列示於報告期末本集團非衍生金融負債的剩餘合同年期，該等負債基於合同未貼現現金流量(包括使用合同利率或(如屬浮息)報告期末的現行利率計算的利息付款)及本集團可能須償付的最早日期釐定。

	2025年					2024年				
	合同未貼現現金流出					合同未貼現現金流出				
	於1年以內 或按要 求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	總計	於12月31日 的賬面 值	於1年以內 或按要 求	超過1年 但少於2年	超過2年 但少於5年	總計	於12月31日 的賬面 值
應付賬款及其他應付款項	1,078,445	-	-	1,078,445	1,078,445	1,047,826	-	-	1,047,826	1,047,826
租賃負債	109,364	10,960	6,301	126,625	123,431	109,626	10,976	15,515	136,117	133,800
	<u>1,187,809</u>	<u>10,960</u>	<u>6,301</u>	<u>1,205,070</u>	<u>1,201,876</u>	<u>1,157,452</u>	<u>10,976</u>	<u>15,515</u>	<u>1,183,943</u>	<u>1,181,626</u>

(c) 利率風險

利率風險是金融工具的公允價值或未來現金流量因市場利率變化而波動的風險。本集團面臨的利率風險並不重大。

(d) 公允價值計量

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債

於報告期間，本集團的非上市權益投資已根據各項投資的賬面值進行重估。估值報告由外部估值師於各中期及年度報告日期編製，並由總會計師審閱及批准。每年與總會計師就估值過程及結果進行兩次討論，以與報告日期一致。

	公允價值層級	於12月31日的公允價值	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
經常性公允價值計量			
其他金融資產			
— 指定以公允價值計量且其變動計入 其他全面收入的權益投資	第三層級	<u>27,522</u>	<u>45,714</u>

截至2025年12月31日止年度，第一層級與第二層級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層級(2024年：零)。本集團的政策是於公允價值層級之間發生轉移的各報告期末確認該等轉移。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 公允價值計量(續)

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料

	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據與公允價值的關係
非上市權益投資，主要指於金第房地產的股權。金第房地產為一家持有土地及物業以供開發租售項目的物業開發公司。金第房地產的主要土地及物業已於各報告日重新估值。	收益法及市場法 主要輸入數據為： — 資本化率； — 個別單位的單位租金； — 市場價格	資本化率：	資本化率越高，公允價值越低
		6.35%至7.00% (2024年：6.47%至7.10%)	
		每月每平方米單位租金：	單位租金越高，公允價值越高
		人民幣36元至人民幣116元(2024年：人民幣36元至人民幣116元)	
		每平方米市場價格：	市場價格越高，公允價值越高
		人民幣12,690元至人民幣66,528元(2024年：人民幣12,690元至人民幣69,300元)	

該等第三層級公允價值計量的結餘於期內的變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
公允價值		
於1月1日	45,714	59,396
公允價值變動	(18,192)	(13,682)
於12月31日	27,522	45,714

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

27 財務風險管理及金融工具的公允價值(續)

(d) 公允價值計量(續)

(i) 以公允價值計量的金融資產及負債(續)

有關第三層級公允價值計量的資料(續)

以下敏感度分析乃基於各報告期末發生的各項假設的合理可能變動而釐定，同時所有其他因素保持不變。

	其他金融資產 – 指定以公允價值計量且 其變動計入其他全面收入的 權益投資的增加/(減少)	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資本化率		
– 上升0.25%	(1,056)	(153)
– 下降0.25%	1,104	155
每月每平方米單位租金		
– 上升1%	258	33
– 下降1%	(258)	(33)
每平方米市場價格		
– 上升1%	976	1,318
– 下降1%	(976)	(1,317)

(ii) 並非以公允價值列賬的金融資產及負債的公允價值

於2025年及2024年12月31日，本集團按攤銷成本列賬的金融工具的賬面值與其公允價值並無重大差異。

28 或然資產及負債

於2025年12月31日，本集團並無任何重大或然資產或負債(2024年：零)。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

29 重要關聯方交易

(a) 主要管理人員酬金

本集團的主要管理人員酬金(包括已支付予本公司董事(如附註8所披露)及若干最高薪僱員(如附註9所披露)的款項)如下:

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
短期僱員福利	7,218	8,472
離職後福利	989	930
以現金結算以股份為基礎付款	68	276
	8,275	9,678

總酬金計入「員工成本」(見附註6(c))內。

(b) 重大關聯方交易

於日常業務過程中進行的主要交易如下:

關聯方性質	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務		
— 北京城建集團	343,347	320,292
— 北京城建集團的聯營公司	17,505	14,747
接收服務		
— 北京城建集團	22,955	11,578
— 北京城建集團的聯營公司	838	230
租金收入		
— 北京城建集團	5,524	9,002
租金開支		
— 北京城建集團	17,398	23,344
收購使用權資產(附註12(a)(i))		
— 北京城建集團	11,857	—
— 北京城建集團的聯營公司	—	7,581

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



29 重要關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易性質		
預付款項及應收賬款		
— 北京城建集團	269,964	299,897
— 北京城建集團的聯營公司	11,352	5,761
應付賬款		
— 北京城建集團	48,003	39,309
— 北京城建集團的聯營公司	1,689	—
合同負債		
— 北京城建集團	192	366
— 北京城建集團的聯營公司	44	—
租賃負債		
— 北京城建集團	115,871	127,717
非貿易性質		
其他應收款項		
— 北京城建集團	14,881	16,018
其他應付款項		
— 北京城建集團	9,822	8,064
— 北京城建集團的一家聯營公司	10	—

於2025年及2024年12月31日，其他應收關聯方款項為無抵押及不計息。

29 重要關聯方交易 (續)

(d) 關聯方名稱及與關聯方的關係

於報告期間，與以下訂約方訂立的交易被視為重要關聯方交易：

關聯方名稱	與本集團的關係
北京城建集團有限責任公司	本公司控股股東
北京住總集團有限責任公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建投資發展股份有限公司	本公司股東，城建集團控制的公司
北京城建興華地產有限公司	城建集團控制的公司
北京住總房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
天津京城投資開發有限公司	城建集團控制的公司
北京住總商業資產管理有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興瑞置業開發有限公司	城建集團控制的公司
北京世紀鴻城置業有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興雲房地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城建重慶地產有限公司	城建集團控制的公司
北京城奧置業有限公司	城建集團控制的公司
北京城建興合房地產開發有限公司	城建集團控制的公司
北京住總科創資產管理有限公司	城建集團控制的公司
北京市東湖房地產有限公司	城建集團控制的公司

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



30 公司層面的財務狀況表

	附註	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
於附屬公司的投資		850,820	850,820
物業、廠房及設備以及使用權資產		25,104	56,462
無形資產		8,786	5,438
於聯營公司的投資		5,284	4,261
原到期日超過一年之定期存款	19(a)	100,000	–
遞延稅項資產		4,033	3,898
		994,027	920,879
流動資產			
存貨		120	121
應收賬款及其他應收款項以及預付款項		61,984	66,683
原到期日超過三個月之定期存款	19(a)	500,000	400,000
現金及現金等價物	19(a)	669,218	815,000
		1,231,322	1,281,804
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	20	1,132,488	1,074,838
合同負債		834	826
租賃負債		7,080	7,812
		1,140,402	1,083,476
流動資產淨值		90,920	198,328
資產總值減流動負債		1,084,947	1,119,207

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)

30 公司層面的財務狀況表(續)

	附註	於2025年 12月31日 人民幣千元	於2024年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		11,350	16,949
界定福利責任		4,563	4,200
		15,913	21,149
資產淨值		1,069,034	1,098,058
資本及儲備	26		
股本		146,667	146,667
儲備		922,367	951,391
權益總額		1,069,034	1,098,058

由董事會於2026年3月27日批准並授權發佈。

姓名：張偉澤
職位：董事長

姓名：楊軍
職位：董事

31 報告期後非調整事項

2026年3月27日，本公司董事提出派發末期股息。進一步詳情見附註26(c)。

32 直接及最終控股公司

於2025年12月31日，本公司董事認為本集團的直接母公司及最終控股公司為城建集團，其為一家在中國成立的國有企業。城建集團不編製可供公眾使用之財務報表。

綜合財務報表附註

(以人民幣呈列，除非另有說明)



33 已頒佈但於截至2025年12月31日止年度尚未生效的修訂、新準則及解釋可能產生的影響

直至刊發該等財務報表之日，國際會計準則理事會已頒佈多項於截至2025年12月31日止年度尚未生效且並未於該等財務報表中採納的新訂或經修訂準則。該等發展包括以下可能與本集團有關的發展。

	於以下日期或以後開始的 會計期間生效
對國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具： 披露的修訂－涉及依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
對國際財務報告準則第9號金融工具及國際財務報告準則第7號金融工具： 披露的修訂－有關金融工具分類和計量的修訂	2026年1月1日
對國際財務報告準則會計準則的年度改進－第十一冊	2026年1月1日
國際財務報告準則第18號財務報表列報和披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第19號非公共受託責任子公司：披露	2027年1月1日
國際財務報告準則第10號之修訂合併財務報表及國際會計準則第28號之 修訂於聯營公司及合營企業之投資、投資方與其聯營公司或合營企業間 資產之銷售或注入	待定

本集團正在評估該等發展於首次應用期間的預期影響。迄今為止，結論是，採納該等發展不大可能對綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第18號，財務報表列報和披露

國際財務報告準則第18號將取代國際會計準則第1號財務報表的呈列，旨在提升實體財務報表相關資料的透明度及可比性。國際財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效並將追溯應用。

除其他變動外，根據國際財務報告準則第18號，實體須在損益表中將所有收入及開支劃分為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅類別。實體亦須在財務報表的單一附註中，就管理層界定的業績指標作出特定披露。

本集團並無計劃提早採用國際財務報告準則第18號，且目前仍在評估採納該準則之影響。

