

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Ever Sunshine Services Group Limited

永升服务集团有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1995)

截至2024年12月31日止年度全年業績

摘要

1. 2024年收入為約人民幣6,841.1百萬元，較2023年約人民幣6,537.4百萬元增長4.6%。
2. 本集團2024年的毛利為約人民幣1,348.7百萬元，較2023年約人民幣1,253.0百萬元增加7.6%。
3. 2024年的溢利為約人民幣591.3百萬元，較2023年約人民幣530.0百萬元增加約11.6%。與此同時，2024年的本公司擁有人應佔溢利為約人民幣478.0百萬元，較2023年約人民幣434.5百萬元增加10.0%。
4. 截至2024年12月31日止年度，董事會已派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股0.0839港元(2023年：每股0.045港元)及特別股息每股0.0336港元(2023年：無)。此外，董事會建議派付截至2024年12月31日止年度末期股息每股0.0668港元(2023年：每股0.0914港元)。
5. 截至2024年12月31日止年度，本公司在聯交所購回合計15,324,000股股份。於2024年12月31日，本公司購回的所有股份均已註銷。

永升服务集团有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至2024年12月31日止年度(「報告期」)經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字。該等資料已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	5	6,841,135	6,537,423
服務成本		(5,492,483)	(5,284,415)
毛利		1,348,652	1,253,008
其他收入及其他收益及虧損		16,172	54,322
行政開支		(414,941)	(472,206)
銷售開支		(101,764)	(94,282)
金融資產的預期信貸虧損，扣除撥回		(74,150)	(46,113)
財務成本		(3,165)	(5,868)
其他開支		(11,323)	(8,117)
應佔聯營公司之業績		(26)	—
除稅前溢利		759,455	680,744
所得稅開支	6	(168,148)	(150,775)
年內溢利及全面收益總額		591,307	529,969

綜合損益及其他全面收益表(續)

截至2024年12月31日止年度

	截至12月31日止年度	
附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以下各項應佔年內溢利及全面收益總額：		
本公司擁有人	477,996	434,472
非控股權益	<u>113,311</u>	<u>95,497</u>
	<u>591,307</u>	<u>529,969</u>
每股盈利(人民幣元)		
每股基本及攤薄盈利	8 <u>0.2758</u>	<u>0.2484</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		96,775	123,417
投資物業		549,125	558,480
無形資產		297,557	318,494
商譽		1,488,171	1,488,171
於聯營公司的投資		1,854	–
遞延稅項資產		110,903	83,323
預付款項及其他應收款項		374,525	399,230
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產		277,046	362,663
遞延合約成本		45,719	38,009
		<u>3,241,675</u>	<u>3,371,787</u>
流動資產			
存貨		1,540	3,191
遞延合約成本		20,493	3,661
貿易應收款項及應收票據	9	2,445,015	2,181,546
預付款項及其他應收款項		818,727	885,119
按公平值計入損益的金融資產		3,935	4,264
受限制現金		67,422	38,165
現金及現金等價物		2,617,846	2,341,510
		<u>5,974,978</u>	<u>5,457,456</u>

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	10	1,307,537	1,150,291
應計費用及其他應付款項		1,323,951	1,335,495
借款		35,243	40,769
合約負債	5(b)	940,075	870,338
租賃負債		7,698	10,848
稅項撥備		138,027	103,965
		<u>3,752,531</u>	<u>3,511,706</u>
流動資產淨值		<u>2,222,447</u>	<u>1,945,750</u>
資產總值減流動負債		<u>5,464,122</u>	<u>5,317,537</u>
非流動負債			
借款		305	4,182
租賃負債		2,572	7,948
其他長期應付款項		–	9,322
遞延稅項負債		75,204	82,451
		<u>78,081</u>	<u>103,903</u>
資產淨值		<u>5,386,041</u>	<u>5,213,634</u>
資本及儲備			
股本		15,291	15,480
儲備		4,985,835	4,857,586
本公司擁有人應佔權益		<u>5,001,126</u>	<u>4,873,066</u>
非控股權益		<u>384,915</u>	<u>340,568</u>
權益總額		<u>5,386,041</u>	<u>5,213,634</u>

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1 一般資料

永升服務集團有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。其最終控股方為林中先生、林峰先生及林偉先生。於2020年6月30日本公司股東完成銷售及購買本公司股份及簽署投票權委託協議後，Spectron Enterprises Limited(於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立)成為本公司的直接控股公司，而旭輝控股(集團)有限公司(於開曼群島註冊成立，其股份在聯交所上市)成為本公司的最終控股公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, the Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。本集團由本公司及其附屬公司組成，主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。

綜合財務報表乃以本公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

2 綜合財務報表編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(其中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。就編製綜合財務報表的目的而言，當可合理預期該等資料會影響主要使用者的決策，該等資料會被認為重大。此外，本綜合財務報表包括根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則和香港公司條例要求之適用披露。

於各報告期末，除若干投資物業及金融工具按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

3 應用新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度強制生效之經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之以下於2024年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則，以編製綜合財務報表：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及 香港詮釋5(2020年)相關修訂
香港會計準則第1號(修訂本)	附有契約的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務 報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用經修訂香港財務報告準則會計準則並無對本年度及過往年度的本集團財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企業之間 資產出售或投入 ¹
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度 改進—第11冊 ³
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈現及披露 ⁴

¹ 於待定日期或之後開始的年度期間生效。

² 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效。

⁴ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效。

除下文所述新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則外，本公司董事預期，應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則於可見未來將不會對綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露

香港財務報告準則第18號財務報表的呈列及披露將取代香港會計準則第1號財務報表的呈列，該準則列明財務報表的呈列及披露規定。此項新訂香港財務報告準則會計準則繼承香港會計準則第1號的多項規定，並引入在損益表中呈列指定類別及界定小計的新規定；在財務報表附註中就管理層界定的業績指標提供披露，以及改善財務報表所披露資料的匯總及分解。此外，香港會計準則第1號部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出輕微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂將於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用。預期應用新訂準則將影響日後財務報表中損益表的呈列及披露。本集團現正評估香港財務報告準則第18號對本集團綜合財務報表的詳細影響。

4 分部資料

就資源分配及評估而向本公司執行董事(及主要經營決策者)所呈報的資料主要針對收入分析。除本集團整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

有關主要客戶的資料

本集團擁有大量客戶，該等客戶於截至2024年及2023年12月31日止年度概無貢獻本集團收入的10%或以上。

有關地理區域的資料

本集團的主要經營實體位於中華人民共和國(「中國」)。因此，於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團所有收入均來自中國。

5 收入

收入主要包括自物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務的所得款項。
本集團按類別劃分的收入分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約收入		
—物業管理服務	5,091,428	4,463,188
—社區增值服務	862,395	890,282
—對非業主的增值服務	599,108	777,557
—城市服務	286,114	405,953
	<u>6,839,045</u>	<u>6,536,980</u>
其他	2,090	443
總計	<u><u>6,841,135</u></u>	<u><u>6,537,423</u></u>
收入確認時間		
於某一時間點	324,858	289,470
隨時間	<u>6,514,187</u>	<u>6,247,510</u>
	<u><u>6,839,045</u></u>	<u><u>6,536,980</u></u>

(a) 分配至餘下客戶合約履約責任的交易價格

物業管理服務及城市服務合約通常為長期合約，且本集團定期就所提供服務收取固定金額。本集團選擇透過確認本集團有權開具發票金額的收益應用實際權宜之計。由於香港財務報告準則第15號允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

社區增值服務及對非業主的增值服務為期通常少於一年。由於香港財務報告準則第15號允許，分配至該等未履行合約的交易價格並無披露。

(b) 合約負債詳情

本集團已確認以下收入相關之合約負債：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
合約負債	<u>940,075</u>	<u>870,338</u>

於2023年1月1日，合約負債為人民幣669,185,000元。

(i) 合約負債增加

本集團合約負債來自客戶就尚未獲提供的物業管理服務或增值服務支付的墊款。

於2024年12月31日，合約負債結餘的增加主要由於本集團的業務增長。

(ii) 就合約負債確認收入

下表列示於報告期內就結轉合約負債確認的收入金額：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
已計入年初合約負債結餘之已確認收入	<u>779,310</u>	<u>667,996</u>

6 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅：		
即期稅項	202,032	174,898
過往年度撥備不足	943	992
	<u>202,975</u>	<u>175,890</u>
遞延稅項		
計入年內損益	(34,827)	(25,115)
	<u>168,148</u>	<u>150,775</u>

根據中國的企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為 i) 25%；ii) 倘註冊或從事政策鼓勵行業及在中國西部地區註冊，則為 15%；iii) 倘被地方稅務局視為高新技術企業，則為 15%；或 iv) 倘於海南自由貿易港註冊及經營，則為 15%。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息應繳納10%的預扣稅。

根據英屬處女群島及開曼群島的法律及法規，本集團於英屬處女群島及開曼群島毋須繳納任何所得稅。

由於本集團並無於香港產生或自香港產生收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

7 股息

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
於年內確認為分派之本公司普通股股東之股息：		
2024年中期－每股普通股0.0839港元 (2023年中期－0.045港元)	132,586	72,234
2024年中期特別股息－每股普通股0.0336港元 (2023年中期－無)	53,098	—
2023年末期－每股普通股0.0914港元 (2022年末期－0.0492港元)	143,621	78,976
	<u>329,305</u>	<u>151,210</u>

報告期結束後，本公司董事會建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.0668港元(2023年：截至2023年12月31日止年度的末期股息0.0914港元)，總金額為115,467,000港元(2023年：159,879,000港元)，須待股東在即將召開的股東週年大會上批准。

8 每股盈利

本公司權益擁有人應佔每股基本及攤薄盈利的計算乃基於以下數據：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
盈利		
本公司權益擁有人應佔溢利	<u>477,996</u>	<u>434,472</u>

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	千股	千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>1,732,820</u>	<u>1,749,220</u>

由於該兩個年度均無潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

9 貿易應收款項及應收票據

	2024年	2023年
	12月31日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項		
— 關聯方	878,789	913,198
— 第三方	<u>1,907,086</u>	<u>1,535,600</u>
	2,785,875	2,448,798
應收票據	<u>4,093</u>	<u>2,027</u>
總額	2,789,968	2,450,825
減：信貸虧損撥備	<u>(344,953)</u>	<u>(269,279)</u>
	<u>2,445,015</u>	<u>2,181,546</u>

於2023年1月1日，來自與客戶的合約的貿易應收款項及應收票據為人民幣1,771,724,000元。本集團收到的所有票據的到期期間均少於一年。

貿易應收款項主要產生於包幹制下的物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務及城市服務。

包幹制下的物業管理服務、社區增值服務、對非業主的增值服務以及城市服務的收入乃根據相關服務協議條款收取，並於發出繳款通知書時到期支付。

本集團於2024年及2023年12月31日的應收票據於6個月內到期。於2024年及2023年12月31日，概無應收關聯方的應收票據。

於2024年及2023年12月31日，按發票日期作出之貿易應收款項及應收票據(扣除預期信貸虧損)賬齡分析如下：

	2024年	2023年
	12月31日	12月31日
	<i>人民幣千元</i>	<i>人民幣千元</i>
1年以內	1,589,620	1,740,692
1至2年	510,796	299,836
2至3年	229,695	85,519
3至4年	76,949	41,429
4至5年	37,955	14,070
	<u>2,445,015</u>	<u>2,181,546</u>

10 貿易應付款項及應付票據

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	25,132	49,254
— 第三方	<u>1,257,593</u>	<u>1,084,455</u>
	1,282,725	1,133,709
應付票據	<u>24,812</u>	<u>16,582</u>
	<u>1,307,537</u>	<u>1,150,291</u>

根據通常與發票日期一致的服務及商品收據，本集團於2024年及2023年12月31日的貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
1年以內	959,602	868,873
1至2年	180,289	209,118
2至3年	121,511	50,141
3至4年	44,644	21,519
4至5年	<u>1,491</u>	<u>640</u>
	<u>1,307,537</u>	<u>1,150,291</u>

管理層討論及分析

業務回顧

概覽

我們是中華人民共和國(「中國」)一家享有良好聲譽且快速成長的綜合型物業管理服務商。截至2024年12月31日，我們在中國內地101座城市提供物業管理服務、增值服務和城市服務，總合約建築面積(「建築面積」)約為350.9百萬平方米(「平方米」)。其中，在管總建築面積約為250.6百萬平方米，為超過110萬戶家庭提供服務。

我們的業務涵蓋廣泛的物業形態，包括住宅物業和非住宅物業，涵蓋辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。除此之外，我們還提供城市服務和其他高質量的專項定制服務。

秉承「用心構築美好生活」的理念，我們核心價值觀是讓客戶「省心、放心、開心」。通過科技創新推動多元發展，堅持「平台+生態」的發展戰略。我們的使命是為廣大客戶提供全面、貼心、專業的物業管理服務，並成為客戶首選的智慧城市服務品牌。

我們的業務模式

我們擁有四大業務，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；(iii)對非業主的增值服務；及(iv)城市服務，其形成向我們客戶提供之綜合服務並涵蓋物業管理行業的整條價值鏈。

1. 物業管理服務：我們為物業開發商、業主及住戶提供各種不同的物業管理服務，其主要包括清潔、安保、園藝及維修及保養服務。我們管理的物業組合包含住宅及非住宅物業。我們的非住宅物業包括辦公大樓、商場、學校、醫院、景區、政府樓宇、高速公路服務站、軌道交通及輪渡碼頭等。
2. 社區增值服務：我們為業主及住戶提供的社區增值服務旨在提升其生活體驗，並實現彼等資產的保值和增值。該等服務主要包括(i)家居生活服務；(ii)停車位管理及租賃服務；(iii)物業經紀服務；及(iv)公共區域增值服務。
3. 對非業主的增值服務：我們為非業主提供全面的增值服務，該等非業主主要包括物業開發商，但在較小程度上，亦包括就彼等非住宅物業而需要若干額外專項定制服務之非物業開發商及向我們外包若干增值服務之物業管理服務商。我們對非業主的增值服務主要包括(i)協銷服務；(ii)額外專項定制服務；(iii)房修服務；(iv)交付前檢驗服務；及(v)前期規劃及設計諮詢服務，其涉及進入並檢驗每個單位，以從終端使用者角度提供充分的建議。
4. 城市服務：我們可以提供多樣的城市服務。該等服務主要包括(i)城市環衛；(ii)垃圾分類處理；(iii)路政設施安裝；(iv)園林綠化工程；(v)老舊社區改造；及(vi)智慧街區建設。

物業管理服務

持續高質量發展

我們秉持城市深耕戰略，堅持把有質量的擴張作為戰略目標之一。於截至2024年12月31日止年度，我們不斷優化我們的管理組合，實現合約建築面積和在管建築面積的高質量發展。

於2024年12月31日，我們的合約建築面積約為350.9百萬平方米，合約項目數量為1,833個，較2023年12月31日分別增加約13.8%及9.2%。於2024年12月31日，在管建築面積達到了約250.6百萬平方米，在管項目數量為1,457個，較2023年12月31日分別增加13.2%及11.5%。

下表載列分別截至2024年及2023年12月31日止年度我們的合約建築面積及在管建築面積之變動：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)	合約建築 面積 (千平方米)	在管建築 面積 (千平方米)
於年初	308,265	221,408	303,435	209,954
新增 ⁽¹⁾	83,421	58,848	46,611	42,118
終止 ⁽²⁾	<u>(40,751)</u>	<u>(29,614)</u>	<u>(41,781)</u>	<u>(30,664)</u>
於年末	<u>350,935</u>	<u>250,642</u>	<u>308,265</u>	<u>221,408</u>

附註：

- (1) 有關我們的在管住宅及非住宅項目，新增主要包括由房地產開發商開發的新物業的前期管理合約，我們據以取代先前的物業管理服務供貨商的物業管理服務合約，以及通過收購附屬公司獲得的物業管理合約。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約物業管理服務合同，其乃由於我們重新分配我們的資源至盈利能力更強的訂約，以優化我們的物業管理組合。

我們的地理分佈

自本集團成立以來，截至2024年12月31日，我們的地理分佈覆蓋中國101座城市，以城市深耕為目標，追求有效規模擴張。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的在管總建築面積以及分別截至2024年及2023年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
東部地區 ⁽¹⁾	143,126	3,168,285	62.2	125,422	2,836,483	63.5
北部地區 ⁽²⁾	32,933	591,600	11.6	22,072	433,882	9.7
中南地區 ⁽³⁾	37,983	663,414	13.0	37,810	566,519	12.7
西部地區 ⁽⁴⁾	27,011	492,198	9.7	28,112	499,013	11.2
東北地區 ⁽⁵⁾	9,589	175,931	3.5	7,992	127,291	2.9
總計	<u>250,642</u>	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>	<u>221,408</u>	<u>4,463,188</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 我們於當中擁有物業管理項目的東部地區城市包括上海、蘇州、嘉興、杭州、南京、無錫、廈門、舟山、漳州、日照、聊城、揚州、連雲港、宣城、金華、滁州、湖州、泉州、鎮江、淄博、遵義、淮安、蕪湖、淮南、煙台、紹興、威海、宿遷、台州、福州、鹽城、濰坊、荷澤、濟寧、溫州、泰州、阜陽、德州、徐州、臨沂、南通、常州、濟南、東營、安慶、寧波、濱州、青島及合肥。
- (2) 我們於當中擁有物業管理項目的北部地區城市包括北京、天津、石家莊、太原、滄州、唐山、廊坊及邯鄲。
- (3) 我們於當中擁有物業管理項目的中南地區城市包括深圳、佛山、武漢、鄭州、長沙、南陽、江門、莆田、大理白族自治州、廣州、南昌、黃岡、周口、惠州、桂林、南寧、宜昌、邵陽、株洲、湘潭、中山、商丘、許昌、東莞、岳陽、常德、衡陽、柳州及洛陽。
- (4) 我們於當中擁有物業管理項目的西部地區城市包括西安、成都、重慶、寶雞、渭南、呂梁、天水、烏魯木齊、襄陽、西寧、棗莊、銀川、白銀、貴陽、六盤水及昆明。
- (5) 我們於當中擁有物業管理項目的東北地區城市包括長春、哈爾濱、瀋陽及大連。

在高質量發展的原則前提下，實現規模的穩定增長

按照市場化原則處理與旭輝集團業務往來

作為旭輝控股(集團)有限公司(「旭輝控股」，股份代號：00884)及其附屬公司(不包括本集團)(「旭輝集團」)長期的服務合作夥伴，我們一直與旭輝集團維持穩固的市場化合作關係。回顧2024年，中國房地產行業的市場環境依然嚴峻，復蘇乏力。這些挑戰也對物業管理服務行業帶來了持續的負面影響。我們依然秉持「與旭輝集團按照市場化原則進行業務往來」的原則來處理雙邊的業務合作，這使得我們能夠相對有效減少相關的負面影響，並且努力使得相關負面影響對我們的物業管理服務業務的影響保持在可控範圍內。我們持續不斷地改進和調整策略，以確保與旭輝集團的合作繼續穩步發展。在這個充滿挑戰的環境中，最大程度保障公司的長期發展利益。

持續提升公司獨立第三方市場發展能力

作為公司規模擴張的主要推動力之一，我們一直致力於以多元化的方式開拓第三方市場。透過向各個獨立市場擴展資源，我們不斷增加自身的市場份額。同時，我們持續提升建設團隊的能力，以實現更好的賦能效果。這種積極進取的策略讓我們能夠在不斷變化的環境中保持競爭力，並為公司帶來持續的規模增長。我們市場拓展的主要對象包括區域性物業開發商、業主委員會、地方政府、商企客戶等。我們通過參與新開發項目的投標競爭，獲取物業開發商一手項目的管理權，於2024年，我們獲取了蘇州溪前雅居、天津央璽花苑和錦花苑等優質一手項目。

我們通過參與業主委員會對原有物業管理服務商的更換而進行的招標，獲取二手項目的管理權。於2024年，我們通過公開競標獲得了昆明中梁華章社區三期、哈爾濱阿城花漾蔚、上海天山河畔花園、蘇州吳江長安花園、溫州鉅雅名邸、杭州華瑞晴廬、瀋陽富雲花都等優質二手項目。

我們亦參與政府採購，包括對醫院學校、軌道交通、文化場館、辦公大廈等公建類項目的招投標。於2024年，我們獲得了重慶市渝北區人民醫院、泰州市人民醫院、重慶醫科大學的兩個校區、吉林大學第二醫院、江西財經大學等優質公建類項目。

此外，我們在公司內部設立了「商用事業部」，推動在商企服務領域有更加專業、精細化的長足發展。於2024年，我們獲得了杭州零跑汽車錢塘基地、唯品會長沙物流園區、台州德邦物流園等項目，以及多個企業總部、辦公園區項目，例如吉利汽車控股有限公司在寧波、衢州、湘潭、重慶的多個項目，以及京東集團股份有限公司在武漢、溫州、濟南、西安、大連、上海、瀋陽的多個項目。

推行市場化拓展以來，通過多年的積累，本集團成功構建了穩固的競標外拓能力，於2024年，本公司外拓合同的飽和收入同比大幅增長，且達到歷年來最好表現。相信在公司不斷提升的綜合實力和更好的聲譽品牌加持下，通過我們持續提升行業標準以及改進競標外拓技術手段，一定會實現更為穩健的業務成長。

戰略併購

戰略併購是我們歷史發展過程中極為重要的一環。本集團在併購上堅持「投前精選標的，投後完善管理」的原則，通過戰略併購，提高現有市場佔有率，擴大區域業務規模，快速打破業態壁壘，增強多種業態服務能力。

自本公司普通股（「股份」）在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市（「上市」）以來，我們堅持審慎併購原則，分別收購了不同類型的物業公司，如住宅業態鄭州錦藝物業服務有限公司，商場辦公樓業態青島雅園物業管理有限公司及上海美凱龍物業管理服務有限公司，公建業態江蘇香江物業發展有限公司及北京航騰物業管理有限責任公司，物流園區業態山東鑫建物業發展有限公司，城市環衛業態湖南美中環境生態科技有限公司（「美中環境」）以及綜合體業態華熙鑫安（北京）物業管理有限公

司等公司，並均取得了積極的投後整合效果。但總體上自2022年以來，由於外部環境的持續擾動以及公司內部更審慎的風險管控要求，我們大幅減少了併購項目的數量。2024年我們未發生任何併購。

由於我們堅持戰略併購的紀律性原則，歷史上我們併購的所有項目均實現了與我們的良好融合，均達成業績要求指標，預計現有收購及整合公司在未來將能夠實現較好業務運作並實現較好的業績貢獻。

下表載列於所示日期按物業開發商類型劃分的在管總建築面積明細：

	於12月31日			
	2024年		2023年	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	59,585	23.8	56,277	25.4
第三方物業開發商 ⁽²⁾	191,057	76.2	165,131	74.6
總計	250,642	100.0	221,408	100

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

強化綜合性物業管理服務提供商地位

我們管理住宅及非住宅物業等多種業態。我們在管理非住宅物業方面積累了非常豐富的經驗，包括辦公大樓、商場、工業園區、醫院及學校等。同時，隨著非住宅市場進一步開放，我們獲得了更多參與該市場招投標及擴大市場份額的機會。我們抓住市場機遇在非住宅市場進入了更為細分的板塊，例如大型企業總部大樓、高速公路服務站、地鐵軌道交通、景區旅遊點及工業展覽中心。我們將以獲得的項目作為建立基準的基石，繼續在當地市場實現滲透，從而實現當地市場密集度的提升。雖然住宅物業項目所產生的收入已佔並將繼續佔據我們物業管理收入較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，在非住宅領域有更精細化及專業化的發展。於2024年12月31日，非住宅物業佔我們在管建築面積約38.2%。

下表載列於所示日期按物業於開發時的不同類型劃分的在管總建築面積以及分別截至2024年及2023年12月31日止年度由此產生的物業管理服務收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
住宅物業	154,912	3,018,694	59.3	151,381	2,569,020	57.6
非住宅物業	95,730	2,072,734	40.7	70,027	1,894,168	42.4
總計	<u>250,642</u>	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>	<u>221,408</u>	<u>4,463,188</u>	<u>100.0</u>

包幹制和酬金制

我們一般考慮多種因素來定價我們的服務，如住宅社區的特徵及位置、我們的預算、目標利潤率、業主及居民狀況和我們服務的範圍及質量。我們主要按包幹制收取物業管理費，少部分按酬金制收取。

下表載列於所示日期我們按收入模式劃分的在管總建築面積以及分別截至2024年及2023年12月31日止年度產生自物業管理服務的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	建築面積	收入		建築面積	收入	
	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%
包幹制	247,885	5,088,063	99.9	219,420	4,460,256	99.9
酬金制	2,757	3,365	0.1	1,988	2,932	0.1
總計	<u>250,642</u>	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>	<u>221,408</u>	<u>4,463,188</u>	<u>100.0</u>

社區增值服務

截至2024年12月31日止年度，在宏觀經濟恢復不及預期以及中國物業市場疲軟的挑戰下，多種社區增值服務受此影響艱難推進，同時我們在社區增值服務發展上更加聚焦，及放棄部分低毛利率及可持續性較差的業務。截至2024年12月31日止年度，來自社區增值服務的收入約人民幣862.4百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣890.3百萬元減少約3.1%。

推動社區增值服務快速發展，構建增值服務發展體系是本集團重要的戰略發展方向之一。我們堅持「有所為、有所不為」的理念，針對社區業主的需求，開發適合的增值服務產品，以推動社區增值服務收入的增加。

隨著我們服務範圍的擴大，我們在社區增值服務方面擁有了更為成熟的經驗，並不斷優化升級人才隊伍。我們持續深化對社區場景和服務目標群體的研究，從需求識別、產品和服務設計、渠道和供方選擇、營銷計劃制定等多個維度進行推進。儘管社區增值服務發展遭遇宏觀經濟的多重壓力，面臨著各種挑戰，但社區增值服務仍在不斷努力推進。未來本集團將持續遵循推動社區增值服務收入提升的戰略，不斷提升服務質量，實現更加可持續的發展。

我們認為有多方面原因造成當前社區增值服務的發展進入瓶頸期，但持續把握優質客戶的服務需求，通過更強的服務黏性，創新性的將產品服務化，持續努力，我們仍會收穫社區增值服務的春暖花開。

目前，我們的社區增值服務包含家居生活服務、停車位管理及租賃服務、物業經紀服務及公共區域增值服務四大類。下表載列分別截至2024年及2023年12月31日止年度社區增值服務的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務 ⁽¹⁾	486,532	56.4	496,863	55.8
停車位管理及租賃服務 ⁽²⁾	136,934	15.9	154,439	17.3
物業經紀服務 ⁽³⁾	146,889	17.0	135,824	15.3
公共區域增值服務 ⁽⁴⁾	92,040	10.7	103,156	11.6
總計	<u>862,395</u>	<u>100.0</u>	<u>890,282</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其主要包括房屋裝修、房屋局部改造、拎包入住等房屋交付階段裝修服務內容；上門維修、家政清潔、房屋打理、二次裝修、社區團購等面向成熟社區階段的服務；以及社區設施及設備維修、保養及翻新類專項服務。
- (2) 其主要包括租賃及管理停車位所得費用。
- (3) 其主要包括有關住宅物業(包括儲物空間)、商舖及停車位的代理銷售與代理租賃服務。
- (4) 其主要包括有關租賃及管理公共區域之服務收入。

對非業主的增值服務

我們向非業主提供增值服務，包括以案場管理為主的協銷服務(服務的內容主要為案場提供保安、清潔、綠化、禮儀接待等服務)、額外專項定制服務、前期規劃及設計諮詢服務、房修服務以及交付前檢驗服務，將物業管理的專業服務向物業開發的前端延展，該等非業主大部份為物業開發商。

截至2024年12月31日止年度，對非業主的增值服務的收入較截至2023年12月31日止年度的人民幣777.6百萬元減少約23.0%至約人民幣599.1百萬元，主要由於中國房地產市場疲軟所致。我們對提供非業主增值服務更為謹慎，並退出部分預期收益相對較低的服務項目。

下表分別載列截至2024年及2023年12月31日止年度對非業主提供增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
協銷服務	192,842	32.2	224,449	28.8
額外專項定制服務	245,115	40.9	339,982	43.7
前期規劃及設計諮詢服務	29,134	4.9	46,316	6.0
房修服務	103,346	17.2	122,690	15.8
交付前檢驗服務	28,671	4.8	44,120	5.7
總計	<u>599,108</u>	<u>100.0</u>	<u>777,557</u>	<u>100.0</u>

城市服務

隨著社會治理的不斷發展，以及機關後勤服務社會化的推進，本公司根據市場需求和「大物業」戰略的發展方向，逐步從傳統的住宅物業領域擴大至非住宅領域，並延伸至城市服務運營層面。自2020年以來，通過與上海臨港新城投資建設有限公司、無錫市惠山國有投資控股集團有限公司等區域性城投平台的戰略合作，我們積累了城市化服務經驗。同時，通過2021年對美中環境的併購，進一步提升了我們在城市服務方面的專業能力。

在上市初期，我們提出了「用心構築美好生活」的公司使命。隨後於2020年，我們首次發佈了公司的願景，旨在成為「客戶首選的智慧城市服務品牌」。經過持續的探索和研究，我們將公司城市服務定位為三個方向：

- (i) 城市市政服務管家：專注於環衛綠化和老舊社區改造服務；
- (ii) 城市資產經營助手：致力於城市閒置空間和片區資源的有效管理；及
- (iii) 城市未來發展的合作夥伴：參與智慧城市建設，成為城市發展的重要參與者。

我們已成為一家涵蓋城市服務業務的物業管理公司，並將不斷努力實現公司使命和願景，為客戶提供優質的智慧城市服務。

未來展望

2024年以來，中國政府加大了宏觀調整的力度，多樣政策共同發力，以克服各項挑戰，從2024年全年來看，應對困難取得了積極的進展，但未來一段時間，預計我們將繼續面對複雜多變的經濟環境。作為物業管理公司，我們始終堅持員工安全至上，積極配合當地政府進行鄰裡治理工作，為業主提供安全便捷的居住環境。儘管經濟恢復不及預期，我們緊密關注市場動向，靈活調整策略，持續提升服務質量。未來，管理層將繼續引領團隊，快速推進公司目標，秉承「用心構築美好生活」的理念，為客戶提供卓越的物業服務。

高質量先行，穩步擴大我們的業務規模及區域密度

我們計劃增加管理物業數量和建築面積，並進一步優化專業營銷團隊，以從戰略角度評估和參與投標，爭取獲得更多物業管理業務並提升服務質量。我們將在人口密度和消費能力較高的戰略地區加大業務佈局和項目密度，重點聚焦於百個城市。

憑藉本集團良好的品牌優勢，我們還與地產開發商和城市建設投資公司建立戰略聯盟，為其項目提供物業管理服務，進一步深耕戰略區域。此外，我們將專注於管理更多的非住宅物業，如醫院、展覽中心和工業園區，抓住服務社會化的機遇，實現在管物業組合的多樣化。

隨著本集團能力的不斷提升和行業展現的機遇，我們還將逐漸擴大業務範圍，積極佈局城市服務等領域，掌握機遇。

夯實提供高多元高質量服務的能力

我們計劃增強前期規劃及設計諮詢服務、項目質量監督服務、交付前檢驗服務、房修服務的能力，以進一步多樣化我們對非業主的增值服務。

在向物業開發商提供增值服務時，我們將加強對物業開發、銷售及管理的全產業鏈覆蓋，實現垂直行業拓展，並獲得更多機會以獲得物業管理項目。

同時，我們還計劃為本地物業管理公司提供諮詢服務，以拓寬我們的業務領域並提升我們的品牌知名度。

我們將持續不斷地多樣化提供服務，以滿足客戶的不斷變化的需求，不斷拓展業務範圍，為客戶提供更全面、優質的物業管理解決方案。

社區增值服務作為我們一直以來「做大做強平台、做優做透生態」的戰略重心。我們將繼續堅定推行業務單元化（「業務單元化」），在驗證完成商業邏輯的專項業務獨立化條線運行，更聚焦、更專業、配人才、放重心。寄翼於增大市場滲透率，更優、更廣地觸達至業主的共性需求。

持續做好人才引進和組織升級

我們持續通過「永動力」校招生計劃持續為集團引入優質的年輕人才。隨著管理規模的擴大和服務產品的升級，我們致力於培養與公司發展緊密相連的有激情、有才幹的人才團隊。對於高級管理層，我們秉持「騰籠換鳥」戰略，旨在打造具備願景和共識的優秀高管團隊。同時，我們為中層幹部提供充分的成長空間和各項業務的專業能力培訓。通過層層篩選，打造多才多能的組織，激發團隊的活力和創造力。

我們將持續加強人才引進和組織升級工作，為公司發展不斷注入新的活力和動力。我們相信，通過不斷優化人才隊伍，我們能夠更好地應對挑戰、抓住機遇，並實現公司的長期繁榮。

進一步投資技術及智慧運營

我們將進一步投資於技術及智慧運營，以提升我們的質量和運營效率。早在2019年，我們成立了霖久智慧科技有限公司，致力於數字化建設，以提升服務質量管理，讓科技驅動物業革命。

在未來計劃中，我們將加大對內部管理系統的升級投資，提高人工智能(AI)的使用和機器人在物業管理工作中的使用。優化企業資源規劃信息系統、辦公自動化系統、財務系統、人力資源系統及合同管理系統等。我們還將建立大數據信息共享平台，包括客戶關係管理雲、物業管理雲、賬單管理雲及停車場雲等管理工具，以實現業主、員工及業務夥伴之間的信息互聯。同時，我們計劃建立集中指揮中心，實現遠程監控運營、開展數據分析，減少中間物流，提升管理精準度及效率。

我們將持續提升標準化、集中化、數字化及自動化水平，以確保始終如一地提供優質服務，並減少人為錯誤及有效控制運營成本。通過技術的創新與應用，我們將為客戶帶來更智能化、高效化的物業管理服務，實現物業管理服務行業的全面進步。

財務回顧

收入

2024年，本集團錄得收入約人民幣6,841.1百萬元，較2023年約人民幣6,537.4百萬元增加4.6%。

本集團於所示年度按業務線劃分的收入如下：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	5,091,428	74.4	4,463,188	68.2
社區增值服務	862,395	12.6	890,282	13.6
對非業主的增值服務	599,108	8.8	777,557	11.9
城市服務	286,114	4.1	405,953	6.2
其他	2,090	0.1	443	0.1
總收入	<u>6,841,135</u>	<u>100.0</u>	<u>6,537,423</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務產生的收入是本集團的最大收入來源。於2024年，物業管理服務收入達約人民幣5,091.4百萬元，佔本集團總收入的74.4%。來自物業管理服務的收入從2023年的約人民幣4,463.2百萬元增加至約人民幣5,091.4百萬元，主要得益於我們與旭輝集團的穩定合作，及我們持續致力於擴大第三方客戶基礎。下表載列於所示年度按物業開發商類型呈列本集團來自物業管理服務的收入：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
旭輝集團 ⁽¹⁾	1,466,320	28.8	1,285,865	28.8
第三方物業發展商 ⁽²⁾	3,625,108	71.2	3,177,323	71.2
總收入	<u>5,091,428</u>	<u>100.0</u>	<u>4,463,188</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括由旭輝集團獨家開發的物業及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發的物業(旭輝集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 指由獨立於旭輝集團的第三方物業開發商獨家開發的物業以及由旭輝集團與其他物業開發商共同開發之物業(旭輝集團於該等物業中並無持有控股權益)。

社區增值服務收入從2023年的約人民幣890.3百萬元減少至2024年的約人民幣862.4百萬元，減少3.1%。截至2024年12月31日止年度，我們優化社區增值服務業務，放棄部分低利潤業務，導致2024年收入減少。

對非業主提供的增值服務的收入從2023年的約人民幣777.6百萬元減少至2024年的約人民幣599.1百萬元，減少約23.0%。該減少主要由於中國房地產行業疲軟所致。

截至2024年12月31日止年度，來自城市服務的收入約為人民幣286.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度的人民幣406.0百萬元有所減少，主要由於我們重新分配資源及退出部分盈利能力較低的業務以提高效率的策略。

服務成本

服務成本由2023年約人民幣5,284.4百萬元增加約3.9%至2024年約人民幣5,492.5百萬元，主要由於截至2024年12月31日止年度業務規模擴大以追求更高品質的服務導致各類成本增加所致。我們將繼續進行有效的成本控制措施，以提升營運效率。

毛利

由於上述主要因素，本集團的毛利從2023年的約人民幣1,253.0百萬元增加約7.6%至2024年的約人民幣1,348.7百萬元。

本集團於所示年度主要業務的毛利率如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
物業管理服務	19.3%	18.8%
社區增值服務	34.7%	31.3%
對非業主的增值服務	6.4%	13.1%
城市服務	10.9%	8.4%
總計	19.7%	19.2%

於2024年，本集團的毛利率為19.7%，較2023年的19.2%上升0.5個百分點，主要由於本集團物業管理服務的毛利率上升。

截至2024年12月31日止年度，物業管理服務的毛利率為19.3%，較2023年的18.8%有所上升，主要由於我們持續優化項目組合及提升效率。

截至2024年12月31日止年度，社區增值服務的毛利率為34.7%，較2023年的31.3%有所上升，主要由於我們於截至2024年12月31日止年度放棄部分低利潤業務。

截至2024年12月31日止年度，對非業主的增值服務的毛利率為6.4%，較2023年的13.1%有所下降，主要由於截至2024年12月31日止年度中國物業發展市場疲弱導致增值服務需求下降。

截至2024年12月31日止年度，城市服務的毛利率為10.9%，較2023年的8.4%上升，主要由於截至2024年12月31日止年度低利潤項目減少。

其他收入及其他收益及虧損

於2024年，本集團的其他收入及其他收益及虧損錄得收益淨額約人民幣16.2百萬元，較2023年的約人民幣54.3百萬元減少約70.2%，主要由於截至2024年12月31日止年度的政府補助減少及投資物業公平值變動虧損所致。

行政及銷售開支

於2024年，本集團的行政及銷售總開支約為人民幣516.7百萬元，較2023年約人民幣566.5百萬元減少約8.8%，主要由於本集團持續控制成本。本集團非常重視提升管理效率。截至2024年12月31日止年度，本集團行政及銷售開支的增長率遠低於本集團收入的增長率。

其他開支

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得其他開支約人民幣11.3百萬元，較2023年約人民幣8.1百萬元有所增加。有關增長乃主要由於經濟環境動蕩導致截至2024年12月31日止年度或然負債及訴訟開支的撥備增加所致。

除稅前溢利

截至2024年12月31日止年度，除所得稅前溢利約為人民幣759.5百萬元，較2023年約人民幣680.7百萬元增加約11.6%。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，本集團所得稅約為人民幣168.1百萬元，佔2024年所得稅開支前溢利的約22.1%；而2023年所得稅約為人民幣150.8百萬元，佔所得稅開支前溢利的約22.1%。

本公司擁有人應佔溢利

2024年本公司擁有人應佔溢利約為人民幣478.0百萬元，較2023年約人民幣434.5百萬元增加約10.0%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括建築物、租賃物業改良、電腦設備、運輸設備，以及其他固定資產。於2024年12月31日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣96.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣123.4百萬元有所減少，主要是由於截至2024年12月31日止年度的折舊所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括位於我們擁有物業的樓宇、停車位及儲存室。於2024年12月31日，本集團的投資物業約為人民幣549.1百萬元，較2023年12月31日的約人民幣558.5百萬元有所減少，主要由於截至2024年12月31日止年度投資物業公平值的變動。

無形資產

本集團的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的物業管理合約及客戶關係，以及信息技術系統。於2024年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣297.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣318.5百萬元有所減少，主要由於截至2024年12月31日止年度無形資產攤銷。

商譽

於2024年12月31日，本集團的商譽約為人民幣1,488.2百萬元，與2023年12月31日的商譽相若。

貿易應收款項及應收票據

我們的貿易應收款項及應收票據主要來自以包幹制提供物業管理服務，對非業主的增值服務，以及城市服務的收入。於2024年12月31日，本集團貿易應收款項及應收票據約為人民幣2,445.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣2,181.5百萬元有所增加。有關增加主要由於我們的收入增加及截至2024年12月31日止年度中國房地產行業市場形勢下滑導致應收款項回收速度放緩。本集團經審慎考慮市場環境及收款表現後，已提高信貸虧損撥備。本集團亦與客戶保持緊密溝通，致力加快收回應收款項。

預付款項及其他應收款項

我們的預付款項及其他應收款項主要包括我們代表居民支付的款項，例如水電費及公共設施維修基金的付款、根據當地法律要求向地方當局提供物業管理服務的保證金、與公開招標有關的招標按金、為保證停車位、住宅物業(包括儲物空間)及零售商舖的銷售款回收的獨家銷售代表協議按金，以及向供應商預付的款項。於2024年12月31日，我們的預付款項及其他應收款項約為人民幣1,193.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,284.3百萬元有所減少，主要由於截至2024年12月31日止年度獨家銷售代表協議按金的減少。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要包括對一個上市實體的投資及對幾個封閉式基金的投資。於2024年12月31日，本集團按公平值計入損益的金融資產結餘為約人民幣281.0百萬元，較於2023年12月31日的人民幣366.9百萬元有所減少。有關減少主要由於截至2024年12月31日止年度出售按公平值計入損益之金融資產及截至2024年12月31日止年度金融資產之公平值波動所致。

現金及現金等價物

於2024年12月31日，本集團現金及現金等價物為約人民幣2,617.8百萬元，較於2023年12月31日的約人民幣2,341.5百萬元有所增加，主要由於截至2024年12月31日止年度經營活動的淨現金流入。

貿易應付款項及應付票據

於2024年12月31日，本集團的貿易應付款項約為人民幣1,307.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,150.3百萬元有所增加，主要由於截至2024年12月31日止年度我們的業務擴張及我們繼續將若干服務分包予第三方以優化業務營運，導致分包成本有所增加。

應計費用及其他應付款項

於2024年12月31日，我們的應計費用及其他應付款項約為人民幣1,324.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,344.8百萬元輕微減少。

合約負債

本集團的合約負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收入的服務墊付費用。於2024年12月31日，我們的合約負債約為人民幣940.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣870.3百萬元有所增加，主要由於截至2024年12月31日止年度客戶群體增加所致。

現金流

截至2024年12月31日止年度，本集團經營活動的現金流入淨額約為人民幣684.8百萬元，較2023年的約人民幣913.1百萬元有所減少，主要由於截至2024年12月31日止年度貿易應收款項及應收票據增加所致。

截至2024年12月31日止年度，投資活動的現金流入淨額約為人民幣38.8百萬元，較2023年的約人民幣120.8百萬元有所減少，主要是由於截至2024年12月31日止年度購買按公平值計入損益金融資產的預付款項退款減少所致。

截至2024年12月31日止年度，融資活動的現金流出淨額約為人民幣444.3百萬元，較2023年的約人民幣223.8百萬元有所增加。融資活動現金流出增加主要由於本公司於截至2024年12月31日止年度支付股息增加所致。

資產負債比率及計算基礎

於2024年12月31日，本集團的資產負債比率為0.66% (2023年12月31日：0.86%)。資產負債比率相當於長期及短期計息借款之和除以權益總額。

資本開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的資本開支約為人民幣49.4百萬元(2023年：人民幣51.2百萬元)。截至2024年12月31日止年度，資本開支主要用於投資信息技術系統及軟件，以及業務運營所需的運輸設備。

資本架構

於2024年12月31日，本集團的現金及銀行結餘以人民幣、港元及美元持有，而本集團的人民幣35.5百萬元借款以人民幣計值，按固定利率計息。

於2024年12月31日，本公司擁有人應佔權益為約人民幣5,001.1百萬元，而於2023年12月31日為約人民幣4,873.1百萬元。

本集團的財務狀況維持穩定。於2024年12月31日，本集團的流動資產淨值為約人民幣2,222.4百萬元(2023年12月31日：人民幣1,945.8百萬元)，而本集團的流動比率(流動資產／流動負債)為約1.6 (2023年12月31日：1.6)。

流動資金及財務資源

截至2024年12月31日止年度，本集團現金主要用於營運資金，主要以營運現金流撥支。在可預見將來，我們預期經營活動產生的現金流將繼續為我們的主要流動資金來源，而我們可能會根據本公司日期為2018年12月4日的招股章程（「招股章程」）及相關公告所披露的所得款項用途，將本公司的首次公開發售（「首次公開發售」）以及開展的其他籌資活動所得款項其中部分用於撥付部分資本開支。

於2024年12月31日，本集團借款為人民幣35.5百萬元（2023年12月31日：人民幣45.0百萬元）。除本文所披露者外及除本集團內部負債外，於2024年12月31日，我們並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團已抵押賬面金額約為人民幣12.2百萬元的物業、廠房及設備（2023年12月31日：人民幣25.5百萬元），作為於2024年12月31日約人民幣4.0百萬元借款結餘的抵押。

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何未能妥為計算的重大或然負債。本集團涉及若干於我們一般及日常業務過程中產生的法律申索，經考慮相關法律意見並就有關負債作出最佳估算後，本集團預期有關法律申索不會對其業務、財務狀況或經營業績造成任何重大不利影響。

持有的重大投資

於2024年12月31日，本集團未持有任何重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合資企業

截至2024年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司、聯營公司或合營企業。

利率風險

由於本集團除銀行存款及借款外並無重大的計息資產及負債，因此本集團面臨的利率風險僅限於利率變化的市場風險，此主要與浮動利率的銀行結餘及借款有關。我們的管理層監控利率風險並採取審慎措施來降低利率風險。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。若干銀行結餘以港元及美元計值。目前，本集團並無訂立合約以對沖其外匯風險，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。

於2024年12月31日，本集團聘有24,605名員工(2023年12月31日：25,734名員工)。

首次公開發售籌集所得款項用途

於2018年12月17日，股份於聯交所成功上市。我們的首次公開發售在國際發售及香港公開發售中廣受投資者歡迎。本公司(i)於首次公開發售籌得約為619.8百萬港元所得款項淨額，及(ii)於2019年1月4日部分行使超額配股權籌得約63.2百萬港元所得款項淨額(統稱「所得款項淨額」)。

誠如招股章程所述，我們擬將(i)所得款項淨額其中約55%，或約375.6百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會；(ii)約26%，或約177.6百萬港元用於建立智慧社區並利用最新的互聯網及信息技術，從而為我們的客戶提高服務質量；(iii)約9%，或約61.5百萬港元用於開發一站式服務社區平台及我們的「悅生活」在線服務平台；及(iv)約10%，或約68.3百萬港元用作我們的一般企業用途及營運資金。

此外，誠如本公司日期為2019年6月18日的公告所述，董事會已議決改變所得款項淨額的擬定用途。原本分配作(i)收購物業管理服務商以提供補充我們自己的社區產品及服務，及(ii)與業務夥伴共同投資物業管理產業基金的未動用所得款項淨額，將用作收購或投資於區域範圍經營之優質物業管理服務商。有關改變所得款項淨額的擬定用途的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年6月18日的公告。

於2024年12月31日，所得款項淨額的計劃用途及實際用途如下：

	所得款項淨額						尚未動用 所得款項淨額的 預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2024年 1月1日) 尚未動用金額 (百萬港元)	2024年內 已動用金額 (百萬港元)	(直至 2024年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於 2024年 12月31日) 尚未動用金額 (百萬港元)	
尋求戰略性收購及投資機會	55%	375.6	—	—	375.6	—	不適用
利用最新的互聯網及信息技術 並建立智能社區	26%	177.6	—	—	177.6	—	不適用
開發一站式服務社區平台及我們的 「悦生活」在線服務平台	9%	61.5	51.3	20.3	30.5	31.0	於2025年 12月31日前
一般企業用途及營運資金	10%	68.3	—	—	68.3	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>683.0</u>	<u>51.3</u>	<u>20.3</u>	<u>652.0</u>	<u>31.0</u>	

剩餘的所得款項淨額未獲使用，並存放於香港及中國內地持牌金融機構。本公司將繼續評估及採納審慎及彈性方針，為本集團的長遠利益及發展有效及高效動用所得款項淨額。尚未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見之情況，並可按照本集團的業務及市場狀況的未來發展而變動。

2020年配售事項及2020年認購事項

於2020年6月4日，本公司、Elite Force Development Limited及三名配售代理訂立配售及認購協議（「**2020年配售及認購協議**」），據此，(a) Elite Force Development Limited同意委任該等配售代理，且該等配售代理同意（按個別基準）作為Elite Force Development Limited的代理人，在最大努力原則下，促使買方以配售價每股股份11.78港元（「**2020年配售價**」）購買合共134,000,000股現有股份（「**2020年配售事項**」）；及(b) Elite Force Development Limited有條件地同意認購，且本公司有條件地同意以認購價每股股份11.78港元（與2020年配售價相同）向Elite Force Development Limited配發及發行合共134,000,000股新股份（「**2020年認購事項**」）。

2020年配售價每股股份11.78港元較：(i)於2020年6月3日（即簽訂2020年配售及認購協議前的最後交易日（「**2020年最後交易日**」）在聯交所所報收市價每股股份12.66港元折讓約6.95%；(ii)於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份12.22港元折讓約3.63%；及(iii)於2020年最後交易日（包括該日）前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報平均收市價每股股份11.85港元折讓約0.61%。

2020年配售事項及2020年認購事項已分別於2020年6月8日及2020年6月16日完成。合共134,000,000股現有股份已成功以每股股份11.78港元的2020年配售價配售予不少於六(6)名獨立承配人，而合共134,000,000股新股（相等於根據2020年配售事項成功配售的現有股份數目）已由Elite Force Development Limited以每股股份11.78港元的認購價認購。

本公司已收取2020年認購事項之所得款項淨額(經扣除本公司所承擔或招致的所有相關費用、成本及開支後)約1,564,476,000港元，並擬動用2020年認購事項所得款項淨額在未來機會出現時作業務發展或投資，以及作為營運資金與一般企業用途。2020年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	2020年認購事項所得款項淨額						尚未動用 所得款項淨額 的預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2024年	(直至2024年	(於2024年	尚未動用金額	
			1月1日) 尚未動用金額 (百萬港元)	2024年內 已動用金額 (百萬港元)	12月31日) 已動用金額 (百萬港元)		
戰略性收購及投資機會	80%	1,251.6	—	—	1,251.6	—	不適用
信息技術相關發展	5%	78.2	60.8	24.0	41.4	36.8	於2025年 12月31日前
營運資金及一般企業用途	15%	234.7	—	—	234.7	—	不適用
	<u>100%</u>	<u>1,564.5</u>	<u>60.8</u>	<u>24.0</u>	<u>1,527.7</u>	<u>36.8</u>	

2021年配售事項及2021年認購事項

於2021年10月23日，本公司、Elite Force Development Limited及兩名配售代理訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，(a) Elite Force Development Limited已同意委任該等配售代理，而該等配售代理已同意按個別(但非共同亦非共同及個別)作為Elite Force Development Limited的代理，在最大努力原則下，促使買方按配售價每股15.76港元(「2021年配售價」)購買合共83,520,000股現有股份(「2021年配售事項」)；及(b) Elite Force Development Limited有條件同意認購，而本公司有條件同意按認購價每股15.76港元(與2021年配售價相同)向Elite Force Development Limited配發及發行合共83,520,000股新股份(「2021年認購事項」)。

2021年配售價為每股15.76港元，較(i)2021年10月22日(即簽署2021年配售及認購協議前的最後一個交易日(「**2021年最後交易日**」))在聯交所所報收盤價每股17.28港元折讓約8.80%；(ii)2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續五(5)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.53港元折讓約4.67%；及(iii)2021年最後交易日(包括該日)之前最後連續十(10)個交易日在聯交所所報的平均收盤價每股16.18港元折讓約2.60%。

2021年配售事項及2021年認購事項已分別於2021年10月27日及2021年11月1日完成。共計83,520,000股現有股份已按2021年配售價每股15.76港元成功配售予不少於六(6)名獨立承配人，而共計83,520,000股新股份(相當於2021年配售事項項下成功配售的現有股份數目)已由Elite Force Development Limited以認購價每股15.76港元認購。

本公司從2021年認購事項收到的所得款項淨額(經扣除本公司將承擔或招致的所有相關費用、成本及開支)約為1,304,000,000港元，並擬將2021年認購事項的所得款項淨額用於未來出現機會時可能的業務發展或投資以及作為營運資金及一般企業用途。

此外，誠如本公司日期為2024年3月27日之公告(「**3月27日公告**」)所述，由於中國房地產行業不景氣及物業管理行業之擴張策略由併購擴張轉為通過內生增長擴張，董事會議決更改2021年認購事項所得款項淨額之用途，將「戰略性收購及投資機會」項下之全部未動用所得款項淨額約796.5百萬港元重新分配作「營運資金及一般企業用途」。有關更改2021年認購事項所得款項淨額擬定用途的進一步詳情，請參閱3月27日公告。

於2024年12月31日，已動用所有剩餘所得款項淨額。2021年認購事項所得款項淨額的計劃用途及實際用途詳情如下：

	自2021年認購所得款項淨額							尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表
	所得款項 淨額比例	所得款項 淨額分配 (百萬港元)	(於2024年 1月1日) 尚未動用金額 (百萬港元)	根據 3月27日 公告重新分配 (百萬港元)	於2024年 已動用金額 (百萬港元)	(直至 2024年 12月31日) 已動用金額 (百萬港元)	(於2024年 12月31日) 尚未動用金額 (百萬港元)	
戰略性收購及投資機會	65%	847.6	796.5	—	—	51.1	—	不適用
營運資金及一般企業用途	35%	456.4	—	796.5	796.5	1,252.9	—	不適用 ⁽¹⁾
	<u>100%</u>	<u>1,304.0</u>	<u>796.5</u>	<u>796.5</u>	<u>796.5</u>	<u>1,304.0</u>	<u>—</u>	

附註：

- (1) 由於我們在截至2024年12月31日止年度進行業務擴張，與3月27日公告所載的時間表相比，實際動用時間表有所加快。

末期股息

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股0.0668港元。末期股息須待本公司股東（「股東」）在本公司即將於2025年5月22日召開及舉行的股東週年大會（「股東週年大會」）上批准，預期將於2025年6月6日派付予於2025年5月30日營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

待股東批准截至2024年12月31日止年度的建議末期股息後，2024年全年股息總值將達到每股0.1843港元。本公司在未來兩年內將努力維持不低於50%的派息率。

遵守企業管治守則

截至2024年12月31日止年度，本公司已應用良好企業管治原則，並遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄C1第二部所載的企業管治守則所載的守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為其有關董事進行證券交易的行為守則。本公司已向所有董事作出具體查詢，董事已確認他們截至2024年12月31日止年度遵守標準守則。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。張偉聰先生擁有上市規則第3.10(2)及3.21條規定的適當專業資格，出任審核委員會主席一職。審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的全年業績以及由外聘核數師所編製有關審計過程中的會計事項及重大發現的審計報告。

栢淳會計師事務所有限公司之工作範疇

有關本公告所載本集團截至2024年12月31日之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註的數字，已由本集團核數師栢淳會計師事務所有限公司與本集團截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表所載金額核對一致。栢淳會計師事務所有限公司就此進行之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱工作準則或香港鑒證工作準則而進行之鑒證工作，因此，栢淳會計師事務所有限公司並無就本公告作出保證。

購買、出售或贖回本公司上市證券

根據股東於2023年11月20日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲授一般授權，可行使本公司的權力購回最多174,922,000股股份，佔2023年11月20日已發行股份總數的10%（「**2023年購回授權**」）。根據股東於2024年6月6日召開及舉行的本公司股東週年大會上通過的普通決議案，董事獲授一般授權，以行使本公司權力購回最多174,922,000股股份，佔於2024年6月6日已發行股份總數的10%（「**2024年購回授權**」）。截至2024年12月31日止年度，根據2023年購回授權及2024年購回授權，本公司於聯交所購回合共15,324,000股股份，總代價約為22,665,910港元（不包括佣金及其他開支）。

截至2024年12月31日止年度購回股份的詳情如下：

購回日期	購回 股份數目	每股代價		就購回 所付總代價 港元
		所付最高價 港元	所付最低價 港元	
2024年1月2日	300,000	1.40	1.40	420,000
2024年1月3日	300,000	1.40	1.40	420,000
2024年1月4日	300,000	1.33	1.33	399,000
2024年1月5日	300,000	1.32	1.32	396,000
2024年1月8日	300,000	1.25	1.25	375,000
2024年1月9日	300,000	1.26	1.26	378,000
2024年1月10日	300,000	1.23	1.23	369,000
2024年1月11日	300,000	1.27	1.26	380,180
2024年1月12日	300,000	1.26	1.26	378,000
2024年1月15日	48,000	1.24	1.24	59,520
2024年1月16日	300,000	1.24	1.24	372,000
2024年1月17日	300,000	1.17	1.17	351,000
2024年1月18日	300,000	1.09	1.09	327,000
2024年1月19日	300,000	1.10	1.10	330,000
2024年1月22日	300,000	1.07	1.07	321,000
2024年1月23日	300,000	1.11	1.10	331,600
2024年3月28日	300,000	1.29	1.28	386,260
2024年4月8日	300,000	1.37	1.37	411,000
2024年4月9日	300,000	1.36	1.35	406,680
2024年4月10日	300,000	1.43	1.42	428,280
2024年4月11日	300,000	1.42	1.42	426,000
2024年4月12日	300,000	1.36	1.36	408,000
2024年4月15日	300,000	1.34	1.34	402,000
2024年4月16日	300,000	1.35	1.32	402,880
2024年4月17日	300,000	1.33	1.33	399,000
2024年4月18日	300,000	1.32	1.32	396,000
2024年4月19日	300,000	1.28	1.28	384,000

購回日期	購回 股份數目	每股代價		就購回 所付總代價 港元
		所付最高價 港元	所付最低價 港元	
2024年4月22日	300,000	1.32	1.32	396,000
2024年4月23日	300,000	1.39	1.37	414,510
2024年5月6日	300,000	1.84	1.82	549,800
2024年5月7日	300,000	1.86	1.85	557,920
2024年5月8日	300,000	1.79	1.79	537,000
2024年5月30日	300,000	1.74	1.74	522,000
2024年5月31日	300,000	1.77	1.77	531,000
2024年6月3日	300,000	1.73	1.73	519,000
2024年6月4日	300,000	1.76	1.76	528,000
2024年6月5日	300,000	1.78	1.78	534,000
2024年6月6日	300,000	1.80	1.78	537,900
2024年6月7日	102,000	1.82	1.81	185,540
2024年6月11日	300,000	1.73	1.70	514,400
2024年6月12日	300,000	1.77	1.75	528,400
2024年6月13日	300,000	1.74	1.68	511,860
2024年6月14日	300,000	1.77	1.76	530,840
2024年6月17日	300,000	1.74	1.68	509,900
2024年6月18日	300,000	1.67	1.66	500,700
2024年6月19日	300,000	1.67	1.63	498,140
2024年6月20日	300,000	1.67	1.60	490,200
2024年6月21日	300,000	1.62	1.59	482,600
2024年6月24日	300,000	1.59	1.54	469,560
2024年6月25日	300,000	1.65	1.59	486,800
2024年6月26日	174,000	1.69	1.65	293,780
2024年6月27日	300,000	1.63	1.60	485,700
2024年7月3日	300,000	1.66	1.58	492,960
總計	15,324,000			22,665,910

本公司於截至2024年12月31日止年度購回的股份已於2024年7月19日全部註銷。

董事會認為，股份買賣的價格水平並未充分反映本公司的基本價值。因此，董事會根據相關時候的市場情況及本公司的實際需要進行有關購回。董事會亦認為，購回股份表明本公司對其長期業務前景的信心，這將使本公司受益，亦符合本公司及股東的整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於截至2024年12月31日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

報告期後事項

於2024年12月31日後及直至本公告日期，概無發生可能對本集團營運及財務業績產生重大影響的須予披露事項。

股東週年大會

股東週年大會將於2025年5月22日召開及舉行，大會通告將根據本公司組織章程細則及上市規則於可行情況下盡快刊發於本公司及聯交所的網站及寄發予股東(如要求)。

暫停辦理股東過戶登記手續

本公司股東名冊將於下列期間關閉：

- (i) 於2025年5月19日至2025年5月22日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東出席股東週年大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東週年大會並在會上投票，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2025年5月16日下午四時三十分送呈本公司的香港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；及
- (ii) 於2025年5月28日至2025年5月30日(首尾兩日包括在內)，於此期間不會進行股份過戶登記手續，以釐定股東收取建議末期股息的權利。為符合資格收取建議末期股息，所有轉讓文件連同相關股票必須不遲於2025年5月27日下午四時三十分送呈本公司的香港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。

刊發全年業績公告及年報

載有上市規則所要求之所有資料之本公司截至2024年12月31日止年度的年報將於適當時候寄發予本公司股東(如要求)，並於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.ysservice.com.cn 登載。本公告亦可於上述網站查閱。

致謝

本人謹代表董事會，對我們的客戶、供應商及股東一直以來對本集團的支持由衷致謝，亦感謝全體管理人員及員工於年內一直辛勤工作與付出貢獻。

承董事會命
永升服务集团有限公司
主席
林中

香港，2025年3月28日

於本公告日期，執行董事為林中先生、周洪斌先生及周迪先生；非執行董事為崔曉青女士；及獨立非執行董事為馬永義先生、俞鐵成先生及張偉聰先生。