

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，概不對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。

Xinyuan Property Management Service (Cayman) Ltd. **鑫苑物業服務集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1895)

截至2024年12月31日止年度之年度業績公告

財務摘要

1. 截至2024年12月31日止年度的總收益較截至2023年12月31日止年度約人民幣749.6百萬元提升約15.9%至約人民幣868.9百萬元。
2. 截至2024年12月31日止年度的本公司擁有人應佔溢利由截至2023年12月31日止年度約人民幣28.1百萬元提升209.6%至約人民幣87.0百萬元。
3. 截至2024年12月31日止年度的本公司每股基本盈利較截至2023年12月31日止年度約人民幣4.96分提升204.0%至約人民幣15.08分。
4. 於2024年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為64.6百萬平方米，較2023年12月31日約55.3百萬平方米提升約16.8%。
5. 董事會建議就截至2024年12月31日止年度派發每股普通股2.73港仙的末期股息，2024年度累計派發股息約44.5百萬元。

業績

鑫苑物業服務集團有限公司(「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「本集團」)截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務業績以及過往年度之比較數位如下：

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	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	4	868,874	749,606
服務成本		<u>(623,888)</u>	<u>(508,332)</u>
毛利		244,986	241,274
其他收入及收益—淨額	5	26,895	8,036
行政開支		(93,130)	(81,749)
銷售費用		(27,620)	(1,287)
研發費用		(17,491)	(17,198)
金融資產及合約資產減值撥備 (關聯方除外)	6	(36,172)	(20,546)
撥回／(計提)金融資產及合約資產減值 撥備(關聯方)	6	33,173	(11,781)
預付款項減值撥備	6	(27,476)	(14,261)
與抵押事項有關的虧損	6	—	(790)
投資性物業減值撥備		(2,671)	—
租賃負債利息		(1,041)	(258)
按公允價值計入損益(「按公允價值 計入損益」)之金融資產的公允價值 變動		—	(30,891)
其他開支		(7,191)	(1,379)
分佔聯營公司溢利		<u>77</u>	<u>74</u>
除所得稅前溢利	6	92,339	69,244
所得稅開支	7	<u>(3,699)</u>	<u>(40,831)</u>
年內全面收益總額		<u><u>88,640</u></u>	<u><u>28,413</u></u>

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
以下人士應佔年內全面收益總額：			
本公司權益持有人		87,041	28,126
非控股權益		<u>1,599</u>	<u>287</u>
		<u>88,640</u>	<u>28,413</u>
		人民幣分	人民幣分
本公司權益持有人應佔每股			
盈利			
—基本	9	<u>15.08</u>	<u>4.96</u>
—攤薄	9	<u>15.08</u>	<u>4.96</u>

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,335	10,105
商譽		3,090	3,090
使用權資產		38,692	11,419
無形資產		38,929	3,022
於聯營公司之投資		655	476
預付一名關聯方款項	10	47,336	74,812
投資性物業		49,574	–
通過其他全面收益反映公平值變動的金融資產		4,000	–
遞延稅項資產		45,273	27,090
		<u>240,884</u>	<u>130,014</u>
流動資產			
存貨		43,710	53,600
向關聯方付款	10	99,297	102,324
貿易應收款項及應收票據	11	324,826	228,614
合約資產	12	58,351	46,525
按金、預付款項及其他應收款項	10	249,630	245,298
按公允價值計入損益之金融資產		–	10,101
現金及現金等價物	13	264,018	258,957
		<u>1,039,832</u>	<u>945,419</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	144,963	106,683
其他應付款項及應計費用		264,179	214,370
合約負債		144,489	106,502
租賃負債		14,269	3,611
應付稅項		84,450	89,584
		<u>652,350</u>	<u>520,750</u>
流動資產淨值		<u>387,482</u>	<u>424,669</u>
總資產減流動負債		<u>628,366</u>	<u>554,683</u>

		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
	附註		
非流動負債			
租賃負債		32,781	7,613
遞延稅項負債		<u>6,905</u>	<u>5,344</u>
總非流動負債		<u>39,686</u>	<u>12,957</u>
資產淨值		<u>588,680</u>	<u>541,726</u>
股權			
股本	15	5	5
儲備		<u>583,982</u>	<u>538,627</u>
本公司擁有人應佔股權		583,987	538,632
非控股權益		<u>4,693</u>	<u>3,094</u>
股權總額		<u>588,680</u>	<u>541,726</u>

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 公司集團資料

本公司於2018年12月13日於開曼群島註冊成立及其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司股份自2022年11月16日起暫停買賣。本公司之註冊辦事處位於PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands之辦事處。本公司的主要營業地點為香港金鐘金鐘道95號統一中心17樓B室。

本公司為一間投資控股公司。於年內，本公司的附屬公司主要從事以下業務：

- 物業管理服務
- 增值服務
- 交付前及諮詢服務
- 物業工程服務

本公司的最終控股公司為鑫苑地產控股有限公司(「**最終控股公司**」)，其為一間於開曼群島成立且其股份於紐約證券交易所上市的公司。

2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃按照國際會計準則理事會(「**國際會計準則理事會**」)頒佈的國際財務報告準則(「**國際財務報告準則**」)會計準則(此包括國際會計準則理事會頒佈及批准的所有適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則(「**國際會計準則**」)詮釋)、香港公司條例及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的適用披露規定編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟若干金融工具乃按報告期末的公允價值計量。

除另有說明外，綜合財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，與本公司及其附屬公司之功能貨幣相同。除另有說明外，所有金額均約整至最接近人民幣千元。

2.2 採用新訂及經修訂國際財務報告準則

本集團編製截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表時所使用之主要會計政策及計算方法與編製截至2023年12月31日止年度之綜合財務報表所採納者一致，惟下文所述應用新訂及經修訂國際財務報告準則除外。

採用新訂及經修訂國際財務報告準則

於本年度，本集團首次採用了下列由國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則(修訂本)，該等修訂本對本集團於2024年1月1日開始的會計期間的綜合財務報表強制生效：

國際財務報告準則第16號(修訂本)	銷售及售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	具有契約的非流動負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用國際財務報告準則的修訂本對本集團於本年度及過往年度的綜合財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載的披露事項並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及修訂本

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效的新訂國際財務報告準則及修訂本：

國際財務報告準則第9號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量的修訂 ³
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資 ¹
國際財務報告準則會計準則的修訂	2024年國際財務報告準則會計準則的年度改進—國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第10號及國際會計準則第7號(修訂本) ³
國際會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性 ²
國際財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露 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。

除下述新訂國際財務報告準則及修訂本外，本公司董事預期應用國際財務報告準則修訂本預期不會對本集團未來的綜合財務報表造成重大影響。

國際財務報告準則第18號－財務報表中的呈列及披露

國際財務報告準則第18號*財務報表中的呈列及披露*(「國際財務報告準則第18號」)載列財務報表的呈列及披露規定，將取代國際會計準則第1號*財務報表的呈列*(「國際會計準則第1號」)。該新訂國際財務報告準則會計準則於延續國際會計準則第1號多項規定的同時引入新規定，要求於損益表呈列指定類別及界定的小計；於財務報表附註中提供管理層界定的績效衡量的披露，並改進財務報表中所披露資料的匯總及分類。此外，國際會計準則第1號若干段落已移至國際會計準則第8號*會計政策、會計估計變動及錯誤*及國際財務報告準則第7號*現金流量表*(「國際財務報告準則第7號」)。國際會計準則第7號*現金流量表*及國際會計準則第33號*每股盈利*亦已作出輕微修訂。

國際財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。應用國際財務報告準則第18號預計將影響損益表的呈列及未來綜合財務報表的披露，但預期不會對本集團的綜合財務狀況及業績造成重大影響。本集團現正評估國際財務報告準則第18號對本集團未來綜合財務報表的詳細影響。

3. 經營分部資料

管理層已根據由主要經營決策者審核的報告確定經營分部。主要經營決策者負責經營分部的資源分配及表現評估，並已獲確認為本公司主要行政人員。

於年內，本集團主要從事在中國向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務及物業工程服務。管理層按一個經營分部審閱業務的經營業績，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個用於作出戰略性決策的經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於年內本集團的全部收益均來自中國。

於2024年12月31日，所有非流動資產均位於中國(2023年：相同)。

4. 收益

收益主要指本集團向客戶提供物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務及物業工程服務預期有權收取的代價。本集團按類別劃分之收益分析如下：

(1) 收益分拆

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號貨品或服務種類範圍內		
來自客戶合約之收益		
物業管理服務	570,548	534,791
增值服務	203,863	115,852
交付前及諮詢服務	11,252	24,332
物業工程服務	83,211	74,631
	868,874	749,606

按收益確認時間劃分之國際財務報告準則第15號範圍內來自客戶合約之收益：

	物業管理服務		增值服務		交付前及諮詢服務		物業工程服務		總計	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於某一時間點	-	-	58,322	33,584	330	2,641	-	-	58,652	36,225
隨時間	570,548	534,791	145,541	82,268	10,922	21,691	83,211	74,631	810,222	713,381
	570,548	534,791	203,863	115,852	11,252	24,332	83,211	74,631	868,874	749,606

截至2024年12月31日止年度，來自最終控股公司控制之實體所得收益約為人民幣11,172,000元、人民幣6,629,000元、人民幣7,195,000元及人民幣43,495,000元(2023年：人民幣12,655,000元、人民幣5,374,000元、人民幣13,493,000元及人民幣49,830,000元)，分別佔本集團來自物業管理服務、增值服務、交付前及諮詢服務以及物業工程服務之總收益的1.29%、0.76%、0.83%及5.01%(2023年：1.69%、0.72%、1.80%及6.65%)。除最終控股公司控制之實體外，本集團亦擁有大量客戶，而彼等並無對本集團於本年度收益貢獻10%或以上(2023年：無)。

(2) 合約負債

下表列示本年內與結轉合約負債相關的已確認收益：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入年初合約負債結餘的已確認收益	106,502	109,359

(3) 履約責任

就物業管理服務及交付前及諮詢服務而言，本集團確認金額等於有權開具發票的收益(即直接與本集團截至目前完成的履約對客戶的價值相對應)。

大部分物業管理服務合約並無固定期限。交付前及諮詢服務(不包括建造服務)的合約期限一般於合作方告知本集團不再需要服務時屆滿。

本集團選擇國際財務報告準則第15號第121段中關於增值服務及建造服務合約之可行權宜方法，就初始預期期限為一年或更短的履約義務而言，本集團不會按照國際財務報告準則第15號第120段對分配予截至報告期末未履行(或部分未履行)的履約義務的交易價總額，及本集團預計何時確認為收益之解釋進行披露。

5. 其他收入及收益－淨額

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行利息收入	1,253	4,753
收回抵押利息收入之虧損	24,438	—
與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損	(6,489)	—
政府補助(附註(a))	590	484
匯兌差額，淨額	(1,311)	1,201
按公允價值計入損益之金融資產贖回收益	166	—
出售附屬公司收益	95	—
其他	8,153	1,598
	<u>26,895</u>	<u>8,036</u>

附註：

- (a) 政府補助主要指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。

6. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利乃經扣除／(計入)以下各項：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
所提供服務成本		623,888	508,332
僱員福利開支(附註(a))(不包括董事及主要行政人員薪酬)計入：			
薪金及工資		200,387	148,278
退休金計劃供款		27,522	20,252
		<u>227,909</u>	<u>168,530</u>
按攤銷成本計量之金融資產及合約資產減值			
－第三方			
計提貿易應收款項減值撥備	11	14,841	23,021
計提／(撥回)合約資產減值撥備	12	7,350	(454)
計提／(撥回)計入預付款項及其他應收款項之金融資產減值撥備	10(c)	13,981	(2,021)
		<u>36,172</u>	<u>20,546</u>
－關聯方			
(撥回)／計提貿易應收款項減值撥備	11	(34,556)	14,946
(撥回)／計提合約資產減值撥備	12	(4,004)	2,633
(撥回)／計提計入付款之金融資產減值撥備	10(b)	(3,019)	21,393
其他應收款項之減值撥備	10(c)	8,406	184
撥回授予一名關聯方貸款之減值撥備		—	(27,375)
		<u>(33,173)</u>	<u>11,781</u>
預付款項減值撥備	10(a)	<u>27,476</u>	<u>14,261</u>
與抵押事項有關的虧損			
－計提其他應收款項減值撥備			
－與抵押事項有關的應收款項	10(d)	—	790
		<u>—</u>	<u>790</u>
撇減存貨		<u>5,109</u>	<u>672</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
折舊及攤銷：		
物業、廠房及設備折舊(附註(b))	5,854	2,314
使用權資產折舊	8,475	2,576
投資性物業折舊	1,463	—
無形資產攤銷	3,376	415
	19,168	5,305
核數師酬金	2,143	2,844
調查及內部控制審查的專業費用(附註(c))	3,601	11,533
與短期租賃有關的開支	228	651
出售物業、廠房及設備之虧損	94	129

綜合財務報表中的銷售成本指本集團所提供服務之成本。

附註：

- (a) 截至2024年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣140,059,000元及人民幣87,850,000元(2023年：人民幣113,066,000元及人民幣55,464,000元)已分別計入銷售成本及行政開支等。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，物業、廠房及設備折舊總額約人民幣3,677,000元及人民幣2,177,000元(2023年：人民幣1,481,000元及人民幣833,000元)已分別計入銷售成本及行政開支等。
- (c) 調查及內部控制審查的專業費用主要包括仲裁費、律師費及調查費。

7. 所得稅開支

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅－中國：		
企業所得稅	21,294	41,493
預扣稅	977	6,677
	<u>22,271</u>	<u>48,170</u>
遞延所得稅－中國：		
已確認遞延稅項資產	(18,183)	(5,136)
已確認遞延稅項負債	(389)	(2,203)
	<u>(18,572)</u>	<u>(7,339)</u>
年內稅項支出總額	<u>3,699</u>	<u>40,831</u>

(a) 開曼群島所得稅

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

(b) 英屬處女群島（「英屬處女群島」）所得稅

根據英屬處女群島規則及規例，本集團毋須在英屬處女群島繳納任何所得稅。

(c) 香港利得稅

由於年內本集團並無任何須繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無計提香港利得稅撥備（2023年：相同）。

(d) 中國企業所得稅

根據有關中國所得稅法，本集團的四間中國實體於年內須就彼等各自的應課稅收入按25%的稅率繳納企業所得稅（2023年：相同）。

除上文提述的中國實體之外，本集團及其附屬公司的其他中國實體獲確認為小型微利企業，其年度應課稅收入不超過人民幣1百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按25%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅；而年度應課稅收入超過人民幣1百萬元但不超過人民幣3百萬元的一部分，於計算應課稅收入金額時可按50%的減免稅率計算，並按20%的稅率繳納企業所得稅。

(e) 預扣稅

根據中國企業所得稅法，於中國內地成立的外商投資企業宣派予境外投資者的股息應繳納5%的預扣稅。該規定自2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與境外投資者所在司法權區有稅收協定，則或會採用更低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%。上述中國預扣稅已根據本公司中國內地附屬公司計劃分派的年度純利及適用稅率5%撥備。

8. 股息

董事會建議就截至2024年12月31日止年度派發每股普通股2.73港仙的末期股息，合計約為16,190,000港元(相當於人民幣14,952,000元)。

於2024年8月29日，董事會建議就截至2024年6月30日止六個月派付每股普通股約5.52港仙之中期股息，合計約為32,736,000港元(相當於人民幣29,564,000元)。並已於2024年9月派付。

截至2023年6月30日止六個月的特別股息每股普通股3.8港仙，合計約為21,565,000港元(相當於人民幣19,971,000元)，已於2024年3月12日經董事會建議，並已於2024年4月派付。

9. 本公司權益持有人應佔每股盈利

截至2024年12月31日止年度，每股基本盈利乃按本公司普通股權益持有人年內應佔盈利除以年內已發行普通股加權平均數577,268,400(2023年：567,500,000)計算。由於年內並無發行在外的潛在攤薄普通股，故每股基本及攤薄盈利之間並無差額。

10. 按金、預付款項及其他應收款項／授予一名關聯方貸款／向關聯方付款／預付一名關聯方款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動		
預付款項		
—關聯方(附註(a))	89,073	89,073
減：預付款項減值撥備	(41,737)	(14,261)
	<u>47,336</u>	<u>74,812</u>
流動		
付款		
—關聯方(附註(b))	200,600	206,646
減：支付款項減值撥備	(101,303)	(104,322)
	<u>99,297</u>	<u>102,324</u>
預付款項		
—關聯方(附註(c))	12,617	593
—第三方	13,726	11,751
	<u>26,343</u>	<u>12,344</u>
按金	30,441	18,578
減：按金減值撥備	(12,404)	—
	<u>18,037</u>	<u>18,578</u>
其他應收款項		
—關聯方(附註(c))	66,137	16,129
—關聯方—與抵押事項有關的應收款項(附註(d))	302,714	398,847
—第三方(附註(c))	7,320	7,809
	<u>376,171</u>	<u>422,785</u>
減：以下項目的減值撥備：		
—應收關聯方的其他款項	(13,287)	(4,881)
—與抵押事項有關的應收款項	(153,884)	(201,355)
—應收第三方的其他款項	(3,750)	(2,173)
	<u>205,250</u>	<u>214,376</u>
	<u><u>249,630</u></u>	<u><u>245,298</u></u>

附註：

- (a) 結餘指根據2018年與最終控股公司訂立的買賣合同預付的全部代價，以購買位於河南省的房地產開發項目鑫苑名城342個單位。

截至2024年12月31日止年度，物業建設已完成，但本集團是於該年度之後方取得相關移交證明，因此於2024年12月31日，有關結餘獲分類為預付款項。

本公司董事認為，於2024年12月31日需計提約人民幣41,737,000元減值撥備，原因是預付款項的可收回金額(即公允價值減去出售物業的成本)經評估後低於其賬面值(2023年：14,261,000元)。

- (b) 人民幣189,373,000元(2023年：人民幣195,419,000元)的結餘指就車位獨家銷售權向最終控股公司若干附屬公司支付的款項。於2020年9月，本集團與最終控股公司訂立車位獨家銷售合作協議(「該協議」)，據此，最終控股公司同意指定本集團為合共4,066個車位的獨家銷售夥伴且本集團同意以現金支付可退還款項約人民幣206,783,000元(相當於車位底價總額)，作為成為該獨家銷售夥伴的按金。該協議自協議條件達成及於2020年的股東特別大會上獲股東(控股股東除外)批准後生效。

付款將按照約定的車位銷售里程碑，分期退還予本集團。

期數	銷售里程碑	退還金額
第一期	車位總數之40%	獨家銷售權支付款項之40%
第二期	車位總數之70%	獨家銷售權支付款項之30%
第三期	車位總數之90%	獨家銷售權支付款項之30%

於2021年12月23日，本集團與最終控股公司訂立補充協議(「補充協議」)，據此，雙方同意將合作期限延後至2023年12月31日。該補充協議在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於2022年5月16日，本集團與最終控股公司訂立第二份補充協議(「補充協議II」)，據此，雙方協定，銷售指定車位所得款項總額擬由本集團代表最終控股公司之附屬公司收取，且該等款項將直接用作支付款項之退款，直至支付款項悉數退還。最終控股公司將於本集團達致銷售里程碑並於協議屆滿時結清餘下未償還款項時，退還上述指定金額(扣除本集團迄今代收的付款後)。有關補充協議II將在股東(控股股東除外)於2022年股東特別大會上批准後生效。

於截至2023年12月31日止年度，本集團已根據上述協議進行若干銷售活動，但截至2023年12月31日，本集團概無達致首個銷售里程碑，且根據補充協議II，於年內銷售指定車位產生約人民幣6,582,000元的款項。人民幣4,789,000元的款項已從支付款項中抵銷。截至2023年12月31日止年度，本集團已產生相應的交付前及諮詢服務費收入約人民幣1,793,000元，其已計入交付前及諮詢服務費收入。根據該協議，倘最終控股公司未能如期退還支付款項，則應按中國人民銀行公佈的同期(自本集團實際支付相關款項日期起直至最終控股公司實際退還按金日期)1年期貸款優惠利率向本集團支付利息。

於2024年3月22日，本公司與鑫苑地產控股訂立協議(「**抵銷協議**」)，據此，訂約方同意，由鑫苑地產控股擁有且現由本集團管理或由本集團代鑫苑地產控股持銷售的2,181個車位(「**車位**」)的所有現金銷售所得款項(如售出)將由本集團保留並用於清償等額的未償還可退還款項。為免生疑問，本集團將不會獲得抵銷協議項下車位的所有權。倘銷售所得款項不足以清償全部未償還可退還款項，則鑫苑地產控股將於所有車位銷售完成後十個工作日內以現金向本公司支付不足部分。

本公司董事評估該等付款的預期信貸虧損，並於截至2024年12月31日止年度計提約人民幣95,636,000元(2023年：人民幣98,655,000元)的撥備。

於2024年12月31日，結餘亦包括與最終控股公司一間附屬公司的另一項安排人民幣11,227,000元(2023年：11,227,000元)。於2022年7月22日，鄭州晟道置業有限公司(「**鄭州晟道**」，最終控股公司的間接全資附屬公司)訂立了先前協議(「**先前協議**」)，據此，一名從事提供物業管理、車位管理及仲介服務等業務的獨立第三方同意自2022年7月22日起協助鄭州晟道銷售合共862個車位，直至所有車位銷售完畢為止。

於2023年9月22日，鄭州晟道、獨立第三方及本集團訂立了三方協議，據此，(i)鄭州晟道及獨立第三方同意終止先前協議；(ii)鄭州晟道同意向獨立第三方支付終止費；及(iii)本集團同意跟鄭州晟道合作銷售餘下798個未售車位(「**指定車位**」)，並代表鄭州晟道向獨立第三方支付終止費人民幣9,417,000元。

於2023年9月22日，本集團與鄭州晟道訂立一份協議，據此，鄭州晟道同意指定本集團作為2023年9月22日至2028年9月21日之合作期限內總共798個指定車位的獨家銷售合作方。根據協議，本集團將負責相關工作，包括指定車位的初始銷售策劃及宣傳工作，以及在買賣指定車位的過程中向買家提供所需服務，包括但不限於協助買家進行相關協議簽訂及指定車位交付。根據協議，本集團須分批向鄭州晟道支付可退還的合作誠意金人民幣11,227,000元作為按金，即全部指定車位的最低銷售價的總和。第一期及第二期的合作誠意金分別為人民幣9,417,000元及人民幣1,810,000元(即三方協議項下的終止費)，須支付予獨立第三方；合作誠意金餘額則支付予鄭州晟道。終止費人民幣9,417,000元包括未售718個停車位的金額約人民幣8,022,000元，以及80個原先同意由其自身擁有的停車位的金額約人民幣894,174元，而終止補償金約人民幣1,000,000元(已扣除按金人民幣500,000元)尚未向獨立第三方支付。

據此，訂約雙方同意，銷售指定車位產生的所有款項將由本集團代表鄭州晟道收取，而有關款項將直接用作已付款項的退款，直至有關付款獲全數退還為止。於2024年12月31日，概無車位獲成功售出。本公司董事對付款的預期信貸虧損進行評估，並於2024年12月31日計提了約人民幣5,667,000元的撥備(2023年：人民幣5,667,000元)。

更多詳情披露於本公司日期為2023年9月22日及2023年10月11日的公告。

- (c) 應收關聯方的其他款項均為非貿易性質、無擔保、免息且須按要求償還。

所有按金、預付款項及其他應收款項的流動部分預期將於一年內收回或確認為開支。

本公司董事已評估應收關聯方的其他款項的預期信貸虧損，並於截至2024年12月31日止年度計提約人民幣8,406,000元(附註6)的撥備(2023年：人民幣184,000元)。

本公司董事已評估(撥回)/計提應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損，並於截至2024年12月31日止年度計提約人民幣13,981,000元((附註6)的撥備(2023年：撥回人民幣2,021,000元)。

- (d) 結餘主要指借款人取得銀行借款的未經授權已抵押銀行存款，其因借款人未能向銀行還款而由銀行扣除。於截至2024年12月31日止年度，最終控股公司已確認該等結餘為彼等應付款項，並會負責以現金方式結清有關結餘。

本公司董事已評估與未經授權抵押事項有關的應收款項的預期信貸虧損，並於截至2024年12月31日止年度撥回約人民幣47,471,000元(附註6)的撥備，用於抵銷與抵押事項有關的其他應收款項部分結算虧損(2023年：計提人民幣790,000元)。

11. 貿易應收款項及應收票據

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	235,973	265,222
—第三方	267,790	161,343
	503,763	426,565
減：貿易應收款項減值撥備	(180,497)	(200,212)
	323,266	226,353
應收票據(附註(b))	1,560	2,261
	324,826	228,614

附註：

- (a) 就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月份或季度收取物業管理費，通常在發出繳款通知後到期應付。並無授出信貸期(2023年：無)。

增值服務及交付前服務的應收款項按與物業開發商之相關服務協議之條款一般於發出繳款通知30日至90日內(2023年：30日至90日)到期應付。

應收關聯方款項須按提供予本集團其他主要客戶之類似信貸期償還。

- (b) 結餘指總額為人民幣1,560,000元(2023年：人民幣2,261,000元)之若干銀行承兌票據。鑒於該等客戶並無違約歷史且有良好的償還記錄，本公司董事認為該等票據預期信貸虧損並不重大。

於年末，根據收益確認日期呈列的貿易應收款項及應收票據(扣除減值)的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	151,493	124,409
1至2年	90,305	40,032
2至3年	51,196	57,374
3至4年	31,832	6,799
總計	324,826	228,614

貿易應收款項及應收票據減值撥備之變動如下：

	2024年		2023年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	67,335	132,877	44,314	117,931
年內支出(附註6)	<u>14,841</u>	<u>(34,556)</u>	<u>23,021</u>	<u>14,946</u>
於年末	<u><u>82,176</u></u>	<u><u>98,321</u></u>	<u><u>67,335</u></u>	<u><u>132,877</u></u>

12. 合約資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
交付前及諮詢服務		
－關聯方	73,583	64,156
－第三方	<u>28,911</u>	<u>23,166</u>
	102,494	87,322
減：合約資產減值撥備	<u>(44,143)</u>	<u>(40,797)</u>
	<u><u>58,351</u></u>	<u><u>46,525</u></u>

合約資產主要有關本集團就交付前及諮詢服務合約產生之已完成但於報告期尚未出賬單之工程收取代價的權利。合約資產於有關權利成為無條件時轉至應收款項。

於本年度的變動披露如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	46,525	45,551
合約資產因本年度確認收益而增加	73,571	74,631
合約資產因收取代價的權利於本年度變為無條件而減少	<u>(61,745)</u>	<u>(73,657)</u>
於12月31日	<u><u>58,351</u></u>	<u><u>46,525</u></u>

合約資產減值撥備之變動如下：

	2024年		2023年	
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元
於年初	8,409	32,388	8,863	29,755
年內支出(附註6)	<u>7,350</u>	<u>(4,004)</u>	<u>(454)</u>	<u>2,633</u>
於年末	<u><u>15,759</u></u>	<u><u>28,384</u></u>	<u><u>8,409</u></u>	<u><u>32,388</u></u>

13. 現金及現金等價物

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u><u>264,018</u></u>	<u><u>258,957</u></u>

14. 貿易應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
—關聯方	30,066	1,040
—第三方	<u>114,897</u>	<u>105,643</u>
	<u><u>144,963</u></u>	<u><u>106,683</u></u>

於2024年12月31日，貿易應付款項之賬面值與其公允價值相若(2023年：相同)。

貿易應付款項之一般信貸期為30至90天(2023年：30至90天)。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	73,593	84,692
1至2年	58,553	10,745
2至3年	4,269	10,657
3年以上	<u>8,548</u>	<u>589</u>
	<u><u>144,963</u></u>	<u><u>106,683</u></u>

15. 股本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
法定：		
38,000,000,000股每股面值0.00001港元的股份	<u>380</u>	<u>380</u>
	已發行 股份數目	繳足股本 人民幣千元
已發行及繳足：		
於2023年1月1日、2023年12月31日、2024年1月1日	567,500,000	5
於2024年8月13日發行	<u>25,537,500</u>	<u>–</u>
於2024年12月31日	<u>593,037,500</u>	<u>5</u>

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是一家具有廣泛影響力且業務穩健成長的物業管理綜合服務商，致力於成為大物管新質生產力建設的美好生活服務商。2024年本集團持續圍繞「管理服務、場景增值、科技賦能」三條核心曲線全面發力。於2024年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋中國65座城市，為逾30萬戶家庭提供服務，合約面積64.6百萬平方米，在管面積40.1百萬平方米。

管理服務拼規模，圍繞「物管+商管」兩大模塊，立足於有質量的規模成長，優化「合資合作、市場化招投標、戰區拓展、屬地深耕」四輪驅動拓展模式，規模拓展創歷史新高，全年新簽合約面積14.3百萬平方米，新增在管面積8.4百萬平方米。

場景增值建生態，圍繞物的增值、人的服務、外部聯盟三大方向，加大核心業務租售服務、美居服務、家政服務、商城一站式代購服務、純水服務和到家服務業務的佈局力度，並通過服務數字化、場景在線化對各項業務開展進一步賦能。

科技賦能論價值，立足大物管新質生產力建設，構建了大物管全棧服務能力，形成了泛地產、大物管、新多經、智慧社區等領域全方位的服務能力。2024年，我們持續升級鑫Meta元宇宙平台，持續深化物業企業內部業務管理、經營管理信息化系統，持續提升企業內部運營和管理效率。在大物管領域重點優化了SCRM產品，在內部賦能的同時也向中小物業企業提供SaaS服務；在新多經領域，重點發力智慧產品的自主研發和設計，鑫水機、鑫充電等智能硬件產品持續落地，鑫多多、鑫建材等線上平台上線，持續為物業企業社區經營提供智慧化助力。

在業務發展過程中，本集團堅持黨建引領，獨具特色黨業融合、社區治理模式得到了社會各界廣泛認可，先後榮獲2024中國紅色物業服務領先企業；入選住建部「加強物業管理 共建美好家園」典型案例；被河南省委社會工作部、河南省住建廳評為「紅色物業」示範點等37項榮譽；先後迎接各級政府、組織參觀交流143次。

2024年4月，我們連續第14年榮獲「中國物業企業百強企業」稱號，且在行業綜合實力排名上保持著前15名的領先地位，2024年集團當選河南省物業管理協會會長單位、蟬聯中國物業管理協會副會長單位，行業影響力持續提升。

物業管理服務

堅持有質量發展

本集團堅持穩健的有質量成長策略。本集團建立項目合作的評估模型，在合作協議簽署前，本集團會組織專業人員對項目進行踏勘和評估，符合我們評估模型的項目我們才會予以合作，確保拓展項目的質量，同時我們也會對不符合我們經營模型的項目進行主動的退出，以進一步改善整體經營質量。

在規模拓展的過程中，我們也加大了對已接管項目周邊的拓展力度，通過已有的存量項目向周邊拓展，提升區域濃度，形成管理的規模效應，並疊加多經、科技等業務，持續改善經營的效果。

下表載列於所示日期我們的合約建築面積、在管建築面積的情況：

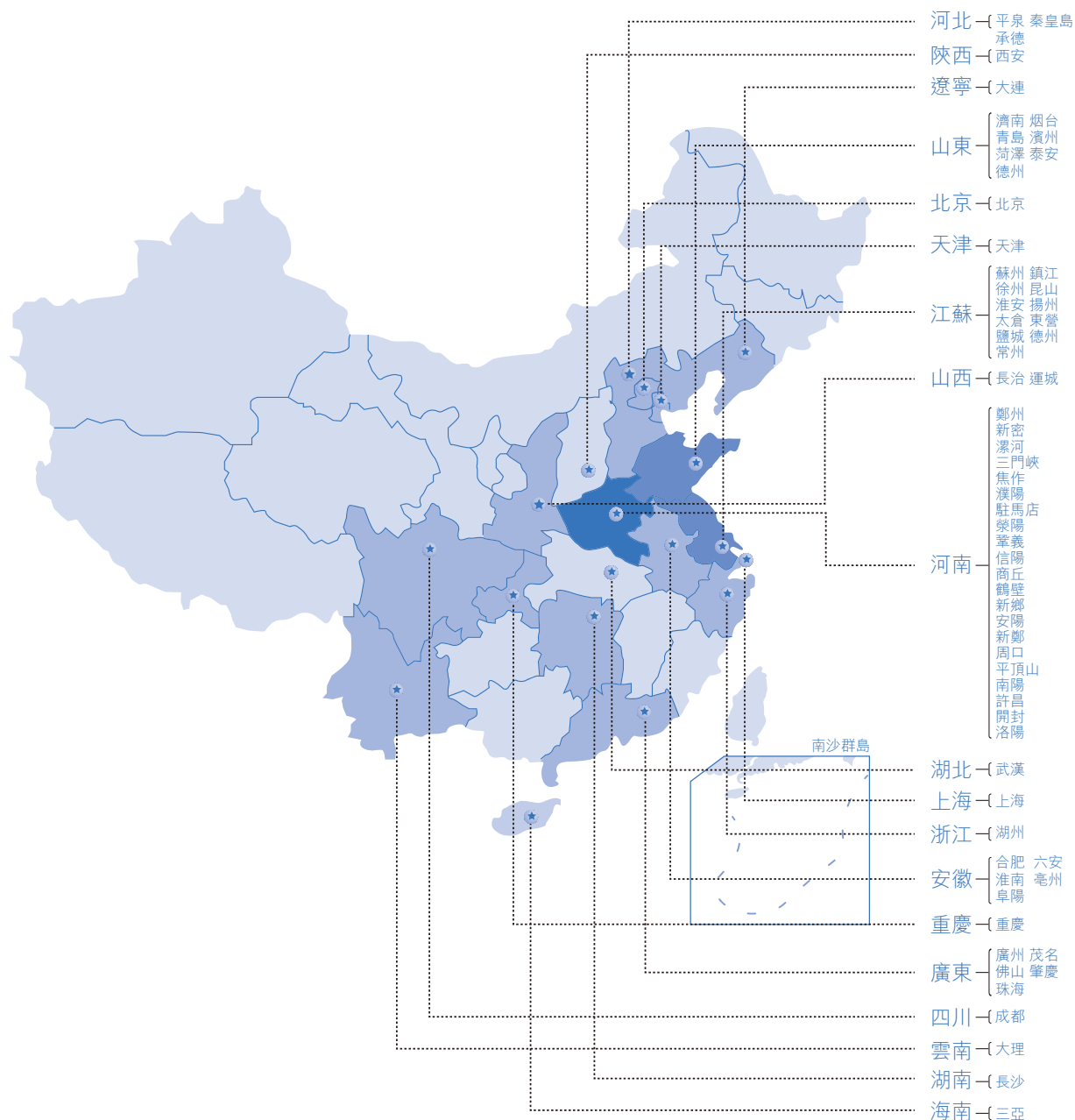
	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	合約建面 (千平)	在管建面 (千平)	合約建面 (千平)	在管建面 (千平)
於年初	55,342	34,345	50,705	31,399
新增 ¹	14,274	8,394	5,200	3,248
鑫苑置業集團	298	838	127	1,340
第三方	13,976	7,556	5,073	1,908
終止 ²	5,064	2,606	563	302
於年末	<u>64,552</u>	<u>40,133</u>	<u>55,342</u>	<u>34,345</u>

附註：

- (1) 該等新定約主要包括由物業開發商開發的新物業的前期管理合同、與業委會簽署的物業服務合同以及與物業持有機構簽署的物業服務合同。
- (2) 該等終止包括我們的若干自願不續約的物業管理服務合同，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

2024年，在區域深耕的基礎上繼續擴大全國化的佈局，華中、華南、華西、華北、華東五大區域發展格局初步形成，並對河南為核心的華中區域以及江蘇為核心長三角區域重點突破，截至2024年12月31日，我們的地理分佈擴展至全國65座城市。



下表列截至所示日期的在管面積，以及截至2024年及2023年12月31日止年度按地理區域劃分產生自物業管理服務的收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
華中 ⁽¹⁾	21,084	322,176	56	19,027	295,008	55
華東 ⁽²⁾	8,451	122,986	22	6,281	128,832	24
華西 ⁽³⁾	7,326	71,899	13	8,032	69,015	13
華北 ⁽⁴⁾	1,243	28,289	5	376	17,772	3
華南 ⁽⁵⁾	2,029	25,198	4	629	24,164	5
總計	<u>40,133</u>	<u>570,548</u>	<u>100</u>	<u>34,345</u>	<u>534,791</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 包括位於河南省、湖南省及湖北省的城市。
- (2) 包括位於江蘇省、安徽省、山東省、浙江省的城市以及上海市。
- (3) 包括位於四川省、雲南省及陝西省的城市以及重慶市。
- (4) 包括位於遼寧省、河北省的城市及北京市、天津市。
- (5) 包括位於海南省、福建省及廣東省的城市。

堅持市場化的成長

本集團自上市以來，一直堅持市場化成長策略。2024年我們優化「合資合作、市場化招投標、戰區拓展、屬地深耕」四輪驅動模型，建立了總部投拓團隊+物管地市公司區域深耕兩大拓展條線，實現了規模拓展的新突破，新增的14.3百萬平方米合約面積近乎全部來自於我們的市場化第三方拓展項目。截至2024年12月31日，本集團在管面積中，第三方佔比59.1%；合約面積中，第三方佔比66.7%。

截至2024年及2023年12月31日止年度本集團按物業開發商類型劃分的在管面積及物業管理服務收入佔比如下：

	截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
鑫苑置業集團 ⁽¹⁾	16,422	369,570	65	16,171	369,735	69
第三方 ⁽²⁾	23,711	200,978	35	18,174	165,056	31
總計	40,133	570,548	100	34,345	534,791	100

附註：

- (1) 鑫苑地產控股有限公司(最終控股公司)及其附屬公司統稱鑫苑置業集團。包括由鑫苑置業集團獨家開發的物業及對外合資控股開發的物業。
- (2) 指獨立第三方的物業項目。

多業態的物管組合

我們管理住宅及非住宅物業。我們目前管理非住宅物業覆蓋辦公、商業綜合體、工業園、產業園、學校、公建等業態。雖然住宅物業收入已佔並將持續佔據我們收入的較大部分，但我們正努力使我們的服務供應多樣化，以涵蓋其他類型物業。

截至2024年及2023年12月31日止年度按不同物業類型劃分的所開發物業產生的物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %	建築面積 (千平)	收入 (千元)	佔比 %
住宅	28,058	451,170	79	24,211	423,336	79
非住宅	12,075	119,378	21	10,134	111,455	21
總計	40,133	570,548	100	34,345	534,791	100

增值服務

2024年增值服務圍繞居住社區場景和業主需求，挖掘業主對美好生活的感知體驗，致力於打造全方位多樣化服務體驗，將傳統的服務模式充分於數字化相結合，通過數據驅動運營，形成租售服務、美居服務、零售服務、純水服務和到家服務五大核心業務，截至2024年12月31日止年度，全年社區增值收入實現203.9百萬元，同比提升76%。

2024年，租售業務完成18家開店；美居業務重點深耕存量項目，收入規模大幅提升；純水項目通過自營+阿米巴聯營，收入同比提升80%；零售服務通過自主研發的商城鑫多多替代了外部商城，全面提升用戶的體驗感，全年營收同比提升20%。

下表載列截至2024年及2023年12月31日止年度小區增值服務的收入明細：

增值業務	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣 (千元)	%	人民幣 (千元)	%
第三方服務收入 ⁽¹⁾	20,932	10	17,090	15
空間資源管理 ⁽²⁾	117,001	57	54,544	47
家居生活服務 ⁽³⁾	65,930	33	44,218	38
總計	<u>203,863</u>	<u>100</u>	<u>115,852</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 已付公用事業費採用成本加利潤方法從而獲得溢利。
- (2) 我們就公共區域資源管理收取預先協定的費用。
- (3) 我們通過我們的鑫多多應用程序銷售必需品及日用品，提供居家生活服務、定制服務(如地暖維護服務及電動汽車充電站應用及安裝服務)從而獲得溢利。

交付前及諮詢服務

本集團交付前服務包括於相關物業的交付前階段或於該物業投入市場銷售時，向物業開發商提供協銷服務，如(i)案場管理服務；及(ii)案場「暖場」服務。諮詢服務包括(i)於物業早期及建設階段，向物業開發商提供有關項目規劃、設計管理及建築管理的建議，以增強其功能性、舒適度及便捷性；及(ii)就未售出物業向物業開發商提供中介及管理服務。

2024年，受地產行業整體發展形勢下行影響，該模塊整體收入規模同比下降53.8%。

交付前及諮詢服務	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣 (千元)	%	人民幣 (千元)	%
鑫苑置業集團	6,125	54	14,835	61
第三方	5,127	46	9,497	39
總計	11,252	100	24,332	100

物業工程服務

物業工程服務包含提供消防、智能化施工、園林綠化景觀施工、項目建設階段的智慧社區規劃施工和建設等服務以及圍繞存量項目開展的電梯加裝、外立面改造、和其他更新改造工程施工及服務等。

2024年全年本集團工程施工業務收入同比提升11.5%。

物業工程服務	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣 (千元)	%	人民幣 (千元)	%
鑫苑置業集團	56,713	68	55,657	75
第三方	26,498	32	18,974	25
總計	83,211	100	74,631	100

展望

本集團致力於成為大物管新質生產力建設的美好生活服務商，在業務發展過程中，我們將持續聚焦於大物管領域，以數據驅動運營，將科技與業務深度融合，通過數字孿生打造數字化賦能物業的新場景，圍繞管理服務、場景增值、科技賦能三大發展曲線持續升級，持續優化自身發展特色，實現公司經營效率和業務規模的持續成長。

一、管理服務

管理服務聚焦高質量發展，夯實服務品質、持續做大規模，聚焦大物管領域，由住宅業態向非居、公建等領域的持續延伸，由物業服務領域向商管服務、資產服務領域持續拓展，不斷延伸大物管服務範圍，持續提升區域濃度、提升管理的規模效應。

在規模拓展方面，以市場化拓展為核心，持續優化拓展模型、創新多樣化合作模式，由增量向存量、由住宅向非居、公建、專業領域服務延伸，持續構建拓展的多輪驅動模式，同時持續在深耕區域做深濃度，強化管理區域的資源整合優勢。

在基礎服務能力上，以數據驅動管理效能提升，夯實服務基礎，提升服務體驗，不斷強化服務口碑和品牌；同時不斷豐富服務的內涵和外延，完善多業態、多領域服務標準，強化精細化、差異化管理與服務能力，提升運營和管理效率、提升服務口碑和客戶的居住體驗。

二、場景增值

場景增值圍繞「空間運營+資產運營+生活服務」逐步構建社區服務生態，通過數據驅動、業務聯動，圍繞「物的增值+人的服務+行業聯盟」三條增長曲線實現多經業務跨越式增長，由傳統的業務驅動向數據驅動轉換，在生活服務方面，實現由「人找貨」到「貨找人」的轉變。

物的增值圍繞場地、存量資產的經營和去化，創新運營模式，整合內外部資源，實現資產持續溢價和變現。在空間運營方面，通過數字化技術賦能，加大空間資源整合利用的效率，並在傳統空間運營模式的基礎上持續實現經營模式的創新，提高資源利用的效率。

人的服務圍繞業主全生命週期服務需求，構建社區服務生態，重點發力美居、租售、純水、零售、到家等業務，提升用戶滲透度、覆蓋度、認可度，快速做大規模。

行業聯盟圍繞「多經賦能」，系統構建產品體系、供應鏈體系、運營體系，打造便捷、實用的智慧平台、智慧產品，為合作企業提供一體化社區多經賦能方案。

三、科技賦能

立足大物管新質生產力建設，圍繞泛地產、大物管、鑫Meta打造大物管全棧科技能力及多經智慧賦能能力，在內部業務賦能的同時，持續優化產品性能和使用體驗，持續強化「科技產品+生態整合+運營體系」產業賦能能力，由內部解決方案提供者向行業解決方案提供者角色轉換。

以數據驅動運營為核心，通過與科技的結合以及科技賦能等方式，對紛繁複雜的數據脫敏後，進行分析提煉洞察，從而發現新的需求和場景，並在科技賦能的幫助下滿足業主的多樣化需求，為基礎服務及小區生活服務賦能。

財務回顧

收益

截至2024年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣868.9百萬元(2023年同期：約人民幣749.6百萬元)，較去年同期上升約15.9%。

本集團收入來自四個主要業務，(i)物業管理服務；(ii)增值服務；(iii)交付前及諮詢服務；及(iv)物業工程服務：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	收益 人民幣千元	百分比 %	收益 人民幣千元	百分比 %
物業管理服務	570,548	65.7	534,791	71.3
增值服務	203,863	23.5	115,852	15.5
交付前及諮詢服務	11,252	1.3	24,332	3.2
物業工程服務	83,211	9.5	74,631	10.0
總計	<u>868,874</u>	<u>100.0</u>	<u>749,606</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

下表載列於記錄期按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	167,062	29.3	156,118	29.2
增值服務	65,710	32.2	64,002	55.2
交付前及諮詢服務	3,522	31.3	4,915	20.2
物業工程服務	8,692	10.4	16,239	21.8
	<u>244,986</u>	<u>28.2</u>	<u>241,274</u>	<u>32.2</u>

年內，本集團毛利為人民幣245.0百萬元，較2023年的人民幣241.3百萬元提升1.5%。毛利率從2023年的約32.2%下降至28.2%。

物業管理服務的毛利率為29.3%，較2023年的29.2%上升0.1個百分點。物業管理服務之毛利率升高乃主要由於規模經濟提升、成本節約措施改善及經營效率提高。

增值服務的毛利率為32.2%，較2023年的55.2%下降約23.0個百分點，主要是由於開展新業務，投入增加所致。

交付前及諮詢服務的毛利率為31.3%，較2023年的20.2%上升約11.1個百分點，交付前及諮詢服務毛利率增加主要是由於管理效率的提升及有效的成本控制。

物業工程服務的毛利率約為10.4%，較2023年的21.8%下降約11.4個百分點。物業工程服務之毛利率下降乃主要由於工程施工成本投入增加。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣93.1百萬元，較2023年的人民幣81.7百萬元提升14.0%，佔收入10.7% (2023年佔收入10.9%)。該增加主要由於業務發展投入的人員成本增加。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣26.9百萬元，較去年人民幣8.0百萬元上升236.3%，該增加乃主要歸因於當期利息收入增加。

所得稅開支

年內，本集團的所得稅支出為人民幣3.7百萬元，較去年人民幣40.8百萬元減少37.1百萬元。年內所得稅下降乃主要歸因於當期確認的遞延所得稅資產增加。

利潤

年內，本集團年內淨利潤為人民幣88.6百萬元，較去年人民幣28.4百萬元上升212.0%，主要由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長。

年內，本公司股東應佔溢利為人民幣87.0百萬元，較去年股東應佔溢利人民幣28.1百萬元增加58.9百萬元，提升209.6%。每股基本盈利為人民幣15.08分(2023年：人民幣4.96分)。

流動資產、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。截至2024年12月31日止，流動資產達到人民幣1,039.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣945.4百萬元提升10.0%，主要由於規模增加導致應收客戶款項增加所致。

截至2024年12月31日止，本集團的權益總額為人民幣588.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣541.7百萬元增加了人民幣47.0百萬元，提升8.7%，主要由於本期間溢利所致。

物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣13.3百萬元，較2023年12月31日的人民幣10.1百萬元提升31.7%，主要由於本年本集團為拓展規模而添購新的辦公設備、機器設備等所致。

無形資產

截至2024年12月31日止，本集團的其他無形資產賬面價值為人民幣38.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣3.0百萬元同比增加1,196.7%。主要原因為合併北京鑫苑弘晟商業管理有限公司產生的物業經營權人民幣36.1百萬元。本集團無形資產主要為(i)鑫苑物業統一管理平台系統；(ii)鑫苑物業呼叫中心系統；(iii)電子發票稅控服務器開票系統；(iv)帆軟報表軟件；(v)費用管理系統；及(vi)物業經營權。

貿易應收款項

截至2024年12月31日止，貿易應收款項達人民幣324.8百萬元，較2023年12月31日人民幣228.6百萬元增長42.1%。主要是由於本集團在管面積增長帶來了對應業務的增長，以及若干第三方及關聯方結算款項較慢。

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(i)預付款項；(ii)支付關聯方款項；(iii)按金；及(iv)其他應收款項。於2024年12月31日，本集團的預付款項及其他應收款項約人民幣396.3百萬元，較2023年12月31日約人民幣422.4百萬元減少約人民幣26.1百萬元，相關減少乃主要由於減值撥備計提增加。

貿易應付款項

截至2024年12月31日止，貿易應付款項達人民幣145.0百萬元，較2023年12月31日人民幣106.7百萬元增加35.9%。相關增加乃主要由於本期暫未支付貨款增加所致。

其他應付款項及應計費用

本集團的其他應付款項及應計費用主要包括(i)應付關聯方非貿易性款項；(ii)來自業主的按金及暫收款項；及(iii)應付職工薪酬和其他應付稅項。於2024年12月31日，本集團的其他應付款項及應計費用(不包括合約負債)約人民幣264.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣214.4百萬元增加約23.2%，相關增加乃主要由於本期暫未支付貨款增加所致。

合約負債

本集團的合約負債主要產生自己收客戶預付款項，而相關服務尚未提供。於2024年12月31日，我們的合約負債約為人民幣144.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣106.5百萬元上升35.7%，主要由於本期間本集團的在管總建築面積及客戶數增加所致。

借款

截至2024年12月31日，本集團無借款或銀行貸款。

資本負債比率

資本負債比率以借款總額除以權益總額，按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2024年12月31日，資本負債比率為零。

資產抵押

於2024年12月31日，概無本集團資產作抵押。

重大收購

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大收購事項。

重大出售

年內，本集團並無任何有關附屬公司、聯營公司或合營企業的重大出售事項。

重大投資

截至2024年12月31日，本集團並無持有任何重大投資。

或然負債

截至2024年12月31日，本集團無重大或然負債。

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。因此，除若干以港元計值的銀行結餘外，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並無訂立遠期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

於2024年12月31日，本集團聘有2,166名員工(於2023年12月31日：約1,741名員工)。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準釐定。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。此外，本公司於2019年9月16日採納首次公開發售後購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。於本年度並無授予相關的購股權。股東已於2024年8月7日批准終止購股權計劃。

上市所得款項用途

本公司股份於2019年10月11日成功於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為約人民幣197.2百萬元(「上市所得款項淨額」)。

直至2022年6月23日，本集團已動用上市所得款項淨額當中約人民幣79.3百萬元，而約人民幣117.9百萬元仍未動用(「未動用上市所得款項淨額」)。有關動用上市所得款項淨額之詳情如下：

上市所得款項 淨額之用途	上市所得 款項淨額之 擬定用途 人民幣百萬元	自上市日期起 至2021年 12月31日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2021年 12月31日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	自2022年 1月1日起至 2022年 6月23日止 期間實際 動用之上市 所得款項淨額 人民幣百萬元	直至2022年 6月23日之 未動用上市 所得款項淨額 人民幣百萬元
擴展物業管理服務、尋求戰略 收購及投資機會	118.3	22.2	96.1	0.8	95.3
拓展增值服務業務線所提供的 服務類型	29.6	22.8	6.8	2.0	4.8
升級及發展自有資訊技術及智慧 系統	29.6	6.6	23	5.2	17.8
營運資金需求及其他一般企業 目的提供資金	19.7	19.7	-	-	-
總計	197.2	71.3	125.9	8.0	117.9

2020年配售事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年7月3日及2020年7月15日的公告(統稱為「**2020年配售公告**」)。於2020年7月3日，本公司與國泰君安證券(香港)有限公司及華盛資本證券有限公司(「**2020年配售代理**」)訂立了配售協議(「**配售協議**」)，據此，2020年配售代理((各自以個別而非共同亦非共同與個別形式)作為本公司的代理)有條件同意竭誠促使不少於六(6)名承配人(「**2020年承配人**」)根據配售協定所載條款及受其條件所限，按每股配售股份2.60港元的配售價認購本公司最多合共50,000,000股普通股(「**2020年配售事項**」)。2020年配售事項下的配售股份的最高

面值總額為500港元。配售股份的市價為於2020年7月3日(即配售協議日期)聯交所報價每股股份2.86港元。配售股份的價格淨額約為每股股份2.54港元。

董事認為，2020年配售事項將會提升本集團的財務狀況、擴大本公司的股東群，並符合本公司及股東的整體利益。

2020年配售事項已於2020年7月15日完成，2020年配售代理已按配售價每股配售股份2.60港元將合共50,000,000股配售股份配售予2020年承配人。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2020年承配人及其各自的最終實益擁有人(如適用)均為獨立於本公司及與本公司關連人士並非一致行動人士，以及與被2020年配售代理根據配售協定促使配售股份的其他2020年承配人各自並非一致行動人士的人士。

2020年配售事項所得款項淨額約為人民幣115.0百萬元(「**2020年配售事項所得款項淨額**」)。直至2022年6月23日，本集團已動用2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣11.5百萬元，而2020年配售事項所得款項淨額當中約人民幣103.5百萬元尚未動用(「**未動用2020年配售事項所得款項淨額**」)。有關動用2020年配售事項所得款項淨額之詳情如下：

		直至2021年		自2022年	
	2020年	12月31日止	直至2021年	1月1日起至	2022年
	配售事項	期間實際	12月31日之	6月23日止	直至2022年
	款項淨額之	動用之2020年	未動用2020年	動用之2020年	未動用2020年
	擬定用途	配售事項	配售事項	配售事項	配售事項
2020年配售事項	之金額	所得款項淨額	所得款項淨額	所得款項淨額	所得款項淨額
所得款項淨額之用途	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
業務發展，主要關於(a)多元化 提供予客戶的服務種類及 (b)升級及發展本集團的智慧 系統	69.0	-	69.0	-	69.0
與本集團主要業務有關的業務或 目標的策略投資	34.5	-	34.5	-	34.5
一般營運資金	11.5	11.5	-	-	-
總計	115.0	11.5	103.5	-	103.5

認購事項所得款項用途

茲提述本公司日期為2021年1月25日及2021年2月8日的公告(統稱為「**2021年配售及認購公告**」)。於2021年1月25日，本公司與鑫苑地產有限公司(「**賣方**」)及國泰君安證券(香港)有限公司(「**2021年配售代理**」)訂立了配售及認購協議(「**2021年配售及認購協議**」)，據此，(i)賣方同意委任2021年配售代理，且2021年配售代理同意擔任賣方代理，竭誠促使不少於六(6)名承配人按每股配售股份2.10港元購買最高達18,000,000股本公司普通股(「**配售股份**」)(「**2021年配售事項**」)；及(ii)賣方已同意認購，且本公司已同意按每股認購股份2.06港元向賣方配發及發行最高達18,000,000股本公司新普通股(「**認購股份**」)(「**認購事項**」)。認購股份的最高總面值為180港元。本公司股份於2021年1月25日(即2021年配售事項及認購協議日期)在聯交所所報的市價為每股2.28港元。

本公司進行2021年配售及認購事項，因為董事認為(i)彼等將提供籌集額外資金的良機，使本集團能夠積極尋求收購或投資機會並推動其在中國物業管理服務業的發展；及(ii)彼等亦將加強本集團的財務狀況及擴闊股東及資本基礎。

2021年配售事項已於2021年1月27日完成及認購事項已於2021年2月8日完成。2021年配售代理已將合共18,000,000股配售股份成功配售予承配人。合共18,000,000股認購股份則根據本公司於2020年5月29日舉行的股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行予賣方。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，2021年配售事項的承配人均為獨立於本公司及其關連人士的個人、專業或機構投資者，與本公司及其關連人士概無關連，亦並非賣方的一致行動人士。緊隨2021年配售事項完成後，該等承配人概無成為本公司主要股東。

認購事項所得款項淨額約為31.2百萬港元(「**認購事項所得款項淨額**」)。每股2021年認購股份的淨價約為2.06港元。直至2022年6月23日，(i)認購事項所得款項淨額當中約人民幣7.8百萬元，已按2021年配售及認購公告所載方式動用；及(ii)認購事項所得款項淨額當中約人民幣23.4百萬元仍未動用(「**未動用認購事項所得款項淨額**」)。有關動用認購事項所得款項淨額之詳情如下：

		直至2021年	直至2021年	自2022年 1月1日至	直至2022年
	認購事項	12月31日	12月31日	2022年	2022年
	所得款項	實際動用之	尚未動用之	6月23日期間	6月23日
	淨額擬定	認購事項	認購事項	實際動用之	尚未動用之
認購事項所得款項	動用之金額	所得款項淨額	所得款項淨額	認購事項	認購事項
淨額之用途	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	所得款項淨額	所得款項淨額
				人民幣百萬元	人民幣百萬元
約75%用作與物業管理服務 有關的業務或目標的策略 投資	23.4	–	23.4	–	23.4
約25%用作本集團一般營運 資金	7.8	7.8	–	–	–
總計	31.2	7.8	23.4	–	23.4

所得款項用途變更

茲提述本公司日期為2022年6月23日之公告。於2022年6月23日，董事會已決議按本公司日期為2022年6月23日之公告所載之合併方式變更尚未動用上市所得款項淨額、尚未動用2020年配售事項所得款項淨額及尚未動用認購事項所得款項淨額之用途，合共達約人民幣244.8百萬元（「尚未動用所得款項總額」）（「尚未動用所得款項總額之經修訂用途」）。直至2024年12月31日，本集團根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途已動用尚未動用所得款項總額用途當中約人民幣134.4百萬元。直至2024年12月31日，根據尚未動用所得款項總額之經修訂用途，尚未動用所得款項總額用途之詳情如下：

尚未動用所得款項總額之 經修訂用途	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比	於2022年 6月23日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣 百萬元	自2024年 1月1日至 2024年 12月31日止			尚未動用所 得 款項總額的 預期動用時 間表
			於2024年 1月1日 尚未動用 所得款項 總額 人民幣 百萬元	12月31日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項 總額 人民幣 百萬元	直至2024年 12月31日之 尚未動用 所得款項 總額 人民幣 百萬元	
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理、增值服務及物業工程業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理、增值服務或物業工程相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	30	73.4	73.4	3.0	70.4	2025年9月30日
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等服務場景相關及資產相關的增值產品及服務，升級軟件、硬體以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓、產業園等商業運營相關增值服務	20	49.0	41.5	26.7	14.8	2025年9月30日

尚未動用所得款項總額之 經修訂用途	自2024年 1月1日至 2024年					
	尚未動用 所得款項 總額分配 百分比	於2022年 6月23日 已分配尚未 動用所得 款項總額 人民幣 百萬元	於2024年 1月1日 尚未動用之 尚未動用 所得款項 總額 人民幣 百萬元	12月31日止 期間實際 動用之 尚未動用 所得款項 總額 人民幣 百萬元	直至2024年 12月31日之 尚未動用之 尚未動用 所得款項 總額 人民幣 百萬元	尚未動用所 得 款項總額的 預期動用時 間表
升級本集團的數字化及智慧化管理系統，其中包括購買、升級及研發軟件、硬體和相關服務以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發資訊共用平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及資訊管理團隊、投資從事技術產業相關業務的公司、以及開展與本集團業務相關的創新應用研發等	30	73.4	54.6	29.4	25.2	2025年9月30日
營運資金及一般企業目的	20	49.0	—	—	—	
總計	100.0	244.8	169.5	59.1	110.4	

於2024年12月31日，尚未動用所得款項總額未動用部分存放於中國持牌銀行。董事並不知悉亦不預期自尚未動用所得款項總額之經修訂用途之所得款項用途會出現重大延誤或變動，並將繼續評估尚未動用所得款項總額未動用部分擬定分配的推行計劃。董事可能在必要時修改或修訂有關推行計劃，以應對不斷變化的市場狀況，力爭本集團取得更好的業務表現。

末期股息

董事會建議就截至2024年12月31日止年度向本公司股東(「股東」)派付每股股份2.73港仙(2023年：無)之末期股息。末期股息須待股東於將於2025年5月23日(星期五)舉行的本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。建議末期股息將於2025年6月18日(星期三)派發予於2025年6月6日(星期五)名列在本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

股東週年大會預期將於2025年5月23日(星期五)舉行。為釐定出席股東週年大會及於會上投票之權利，本公司將於2025年5月20日(星期二)至2025年5月23日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年5月19日(星期一)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

為釐定享有建議末期股息之權利(惟需於股東週年大會上經股東批准)，本公司將於2025年6月4日(星期三)至2025年6月6日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停辦理股份過戶登記手續，股份過戶登記手續在此期間將不會辦理。為符合資格享有建議末期股息，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年6月3日(星期二)下午四時三十分前，一併送達本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，辦理登記。

遵守企業管治常規之守則的情況

本公司致力實現高水準的企業管治。董事認為，良好及合理的企業管治常規對本集團的持續增長以及保障及提升股東權益至關重要。

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為其企業管治之守則。於截至2024年12月31日止年度全年內，本公司已遵守企業管治守則第二部分所載守則條文，惟下文所列除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由同一人士兼任。儘管偏離企業管治守則有關守則條文，但董事會認為申元慶先生熟知本公司業務營運，本公司董事會主席及行政總裁之角色由同一人士兼任有助本集團業務策略之執行、促進其營運效率及提升本公司整體戰略規劃之效率。在董事會的監督下，它確保董事會具備適當之權力制衡架構並提供足夠制約以保障本公司及其股東之利益。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納一套行為守則，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定準則。

本公司已向全體董事作出特定查詢，且全體董事已確認，彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

除本公告所披露者外，年內及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括庫存股份(定義見上市規則))。

於二零二四年十二月三十一日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會

本公司審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行溝通，並已審閱本集團採用之會計原則及政策以及本公司截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表。

中瑞和信會計師事務所有限公司之工作範圍

本年度業績公告所載本集團於2024年12月31日的綜合財務狀況表及於截至2024年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已獲本集團的核數師中瑞和信會計師事務所有限公司認同為與本集團之經審核年度綜合財務報表所載金額相符。中瑞和信會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成保證委聘，因此，中瑞和信會計師事務所有限公司並無就本年度業績公告發表任何保證。

足夠公眾流通量

基於截至本公告日期本公司可公開獲得的資料以及就董事所知，本公司已發行股份已維持上市規則規定之足夠公眾流通量。

優先購買權

本公司組織章程細則或公司法並無關於優先購買權之條文，規定本公司須按比例向現有股東發售新股份。

刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告於本公司網站www.xypm.hk及聯交所網站www.hkexnews.hk刊載。2024年年度報告包含上市規則規定的所有資料，其將於適當時候寄發予股東(如適用)及刊載於上述網站。

承董事會命
鑫苑物業服務集團有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
申元慶

香港，2025年3月31日

於本公告日期，董事會包括執行董事申元慶先生、馮波先生及王勇先生；非執行董事田文智先生；以及獨立非執行董事李軼梵先生、藍燁先生、凌晨凱先生及趙霞女士。