

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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



KWG Living Group Holdings Limited

合景悠活集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

截至2024年12月31日止年度的全年業績公告

全年業績摘要

- 截至2024年12月31日止年度的收入約人民幣3,573.5百萬元，同比下降約7.2%。
- 截至2024年12月31日止年度的毛利約人民幣882.7百萬元，同比下降約25.3%。
- 截至2024年12月31日止年度的虧損約人民幣558.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度的盈利狀況呈現逆轉。

截至2024年12月31日止年度的全年業績

合景悠活集團控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）宣佈，本公司及其附屬公司（統稱「本集團」、「我們」或「我們的」）截至2024年12月31日止年度的合併業績連同截至2023年12月31日止年度之可比較數字如下：

合併損益表

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
收入	4	3,573,469	3,848,973
銷售成本		<u>(2,690,811)</u>	<u>(2,666,609)</u>
毛利		882,658	1,182,364
其他收入及收益	5	121,329	46,483
銷售及分銷開支		(5,488)	(4,314)
行政開支		(471,595)	(507,409)
其他開支淨額		(1,049,953)	(548,181)
融資成本		(33,036)	(35,464)
應佔利潤及虧損：			
合營企業		7,029	4,712
聯營公司		<u>127</u>	<u>1,784</u>
稅前(虧損)/利潤	6	(548,929)	139,975
所得稅開支	7	<u>(9,730)</u>	<u>(77,657)</u>
年內(虧損)/利潤		<u>(558,659)</u>	<u>62,318</u>
以下各方應佔：			
母公司擁有人		(572,282)	30,303
非控股權益		<u>13,623</u>	<u>32,015</u>
		<u>(558,659)</u>	<u>62,318</u>
母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利：			
基本(以每股人民幣分列示)	8	<u>(28.25)</u>	<u>1.50</u>
攤薄(以每股人民幣分列示)	8	<u>(28.25)</u>	<u>1.50</u>

合併全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	<u>(558,659)</u>	<u>62,318</u>
其他全面(虧損)/收入		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損： 換算海外業務的匯兌差額	<u>(31,704)</u>	<u>(20,617)</u>
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入： 換算本公司的匯兌差額	<u>45,424</u>	<u>33,814</u>
年內其他全面收入	<u>13,720</u>	<u>13,197</u>
年內全面(虧損)/收入總額	<u>(544,939)</u>	<u>75,515</u>
以下各方應佔：		
母公司擁有人	(558,562)	43,500
非控股權益	<u>13,623</u>	<u>32,015</u>
	<u>(544,939)</u>	<u>75,515</u>

合併財務狀況表

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		60,099	78,885
投資物業		3,936	4,722
商譽		713,896	1,343,904
其他無形資產		383,358	570,414
對合營企業的投資		11,420	7,490
對聯營公司的投資		7,753	7,626
遞延稅項資產		313,883	230,864
其他非流動資產		3,498	8,000
非流動資產總額		<u>1,497,843</u>	<u>2,251,905</u>
流動資產			
貿易應收款項	9	2,783,640	2,441,232
預付款項、其他應收款項及其他資產		694,949	752,009
受限制現金		62,478	6,323
現金及現金等價物		1,145,614	1,442,889
流動資產總額		<u>4,686,681</u>	<u>4,642,453</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	609,032	534,764
其他應付款項及應計項目		1,046,868	1,186,252
合約負債	4	269,120	258,809
租賃負債		2,425	3,622
計息銀行及其他借貸		126,293	148,020
應納稅款		494,785	421,097
流動負債總額		<u>2,548,523</u>	<u>2,552,564</u>
流動資產淨額		<u>2,138,158</u>	<u>2,089,889</u>
資產總額減流動負債		<u>3,636,001</u>	<u>4,341,794</u>

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債		
租賃負債	3,495	3,139
計息銀行及其他借貸	397,832	488,989
遞延稅項負債	<u>92,563</u>	<u>140,263</u>
 非流動負債總額	 <u>493,890</u>	 <u>632,391</u>
 資產淨額	 <u><u>3,142,111</u></u>	 <u><u>3,709,403</u></u>
 權益		
股本	17,568	17,568
儲備	<u>2,820,848</u>	<u>3,377,893</u>
 歸屬於母公司擁有人的權益	 <u>2,838,416</u>	 3,395,461
非控股權益	<u>303,695</u>	<u>313,942</u>
 權益總額	 <u><u>3,142,111</u></u>	 <u><u>3,709,403</u></u>

財務報表附註

2024年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

本公司為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2024年12月31日止年度，本集團於中華人民共和國（「中國」）從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的晉得顧問有限公司。

2.1 呈列基準

該等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的會計準則（「香港財務報告準則」），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）、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表乃根據歷史成本慣例（除投資物業外）編製。該等財務報表乃以人民幣（「人民幣」）呈列，所有價值均約整至最接近的千位數（惟另有所指者除外）。

合併基準

合併財務報表包括本集團於截至2024年12月31日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力（即賦予本集團當前有能力主導被投資方相關活動之現有權利）影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併直至該控制權終止之日為止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收入的各個組成部分仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司之間交易有關的現金流量，均於合併時悉數抵銷。

倘事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及匯兌儲備；並確認任何保留投資的公允價值及任何因此產生計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當情況下重新分類至損益或留存利潤。

2.2 會計政策變動及披露

本集團已於本年度財務報表內首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債（「2022年修訂本」）
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

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號修訂本訂明賣方兼承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方兼承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自初次應用香港財務報告準則第16號之日起並未訂立任何不取決於指數或利率的浮動租賃付款之售後租回交易，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本明確了流動與非流動負債的分類要求，包括延期結算權利的定義以及該權利必須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延期結算權利的可能性影響。修訂本同時闡明，負債可以其自身權益工具結算，只有當可轉換負債中的轉股權本身按權益工具入賬時，負債條款才不影響其分類。2022年修訂本進一步明確，在貸款安排產生的負債條款中，僅實體於報告日或之前必須遵守的條款會影響該負債的流動或非流動分類。對於報告期後12個月內需遵守未來條款的非流動負債，企業須額外披露相關資訊。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於首次應用該等修訂本時維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特點，並規定額外披露有關安排。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對本集團的財務報表並無任何影響。

除下文所述者外，採納上述經修訂準則對該等合併財務報表並無重大財務影響。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團兩個可報告經營分部的組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃計量經調整稅前利潤的方法。經調整稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，惟當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於該資料並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列分部資產及分部負債分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2024年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,769,176	1,804,293	3,573,469
分部業績	326,828	215,169	541,997
對賬：			
利息收入及未分配收入			121,329
未分配開支			(1,179,219)
融資成本			(33,036)
稅前虧損			(548,929)
所得稅開支			(9,730)
年內虧損			<u>(558,659)</u>
	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
合營企業	7,029	—	7,029
聯營公司	547	(420)	127
物業、廠房及設備折舊			28,382
其他無形資產攤銷			117,782
物業、廠房及設備減值虧損			819
商譽減值虧損			630,008
其他無形資產減值虧損			82,892
貿易應收款項減值虧損淨額			279,787
預付款項、其他應收款項及其他資產減值虧損 淨額			43,187
資本開支*	20,552	6,867	27,419
資本開支之未分配金額			2,196
			<u>29,615</u>

截至2023年12月31日止年度

	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入	1,744,067	2,104,906	3,848,973
分部業績	395,590	419,607	815,197
對賬：			
利息收入及未分配收入			46,483
未分配開支			(686,241)
融資成本			<u>(35,464)</u>
稅前利潤			139,975
所得稅開支			<u>(77,657)</u>
年內利潤			<u><u>62,318</u></u>
	住宅物業 管理服務 人民幣千元	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他分部資料			
應佔利潤及虧損：			
合營企業	4,391	321	4,712
聯營公司	(119)	1,903	1,784
物業、廠房及設備折舊			34,830
其他無形資產攤銷			131,252
商譽減值虧損			255,840
貿易應收款項減值虧損淨額			205,947
預付款項、其他應收款項及其他資產減值虧損 淨額			67,007
資本開支*	9,161	6,689	15,850
資本開支之未分配金額			<u>6,554</u>
			<u><u>22,404</u></u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備及其他無形資產。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其中國內地營運的業務及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2024年及2023年12月31日止年度，合景泰富集團控股有限公司及其附屬公司(統稱「合景泰富集團」)及其合營企業、聯營公司及其他關聯方分別產生約人民幣408.3百萬元及人民幣658.0百萬元的收入。

4. 收入及合約負債

客戶合約收入

於報告期間，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
按分部劃分的服務類別		
住宅物業管理服務		
預售管理服務	82,549	180,978
物業管理服務	1,464,528	1,340,910
社區增值服務	222,099	222,179
	<u>1,769,176</u>	<u>1,744,067</u>
非住宅物業管理及商業營運服務		
預售管理服務	22,127	24,159
物業管理服務	1,621,214	1,830,721
商業營運服務	55,876	121,059
其他增值服務	105,076	128,967
	<u>1,804,293</u>	<u>2,104,906</u>
客戶合約收入總額	<u>3,573,469</u>	<u>3,848,973</u>
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	3,429,458	3,649,726
客戶合約收入於某個時間點確認	144,011	199,247
總計	<u>3,573,469</u>	<u>3,848,973</u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按有權開具發票的等值金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
第三方	268,227	258,150
關聯方	<u>893</u>	<u>659</u>
	<u>269,120</u>	<u>258,809</u>

本集團的合約負債乃主要來自就尚未提供的服務而自客戶收取的預付款項。於2024年12月31日的合約負債有所增加乃主要由於於該年末收取客戶有關提供物業管理服務的短期預付款增加所致。

下表顯示於本報告期間確認並計入報告期初合約負債的收入金額：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收入：		
住宅物業管理服務	197,417	173,623
非住宅物業管理及商業營運服務	<u>26,529</u>	<u>24,642</u>
	<u>223,946</u>	<u>198,265</u>

5. 其他收入及收益

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入	2,438	2,807
政府補助	7,439	20,141
出售物業、廠房及設備收益淨額	2,056	1,224
逾期罰款收入	6,500	2,459
增值稅的稅務激勵	3,083	14,252
已變現理財產品收益	140	1,360
利潤保證補償撥備	96,479	—
其他	3,194	4,240
	<u>121,329</u>	<u>46,483</u>

6. 稅前(虧損)/利潤

本集團稅前(虧損)/利潤乃經扣除以下各項後所達致：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已提供服務成本	2,690,811	2,666,609
物業、廠房及設備折舊	28,382	34,830
其他無形資產攤銷	117,782	131,252
核數師薪酬	3,600	3,720
出售對一家合營企業的投資之虧損	1,188	—
投資物業的公允價值虧損	786	1,578
僱員福利開支 (董事及最高行政人員薪酬除外)		
工資及薪金	1,043,454	1,098,996
以股份為基準的補償開支	1,468	1,415
退休金計劃供款	102,950	103,691
其他僱員福利	114,760	122,671
	<u>1,262,632</u>	<u>1,326,773</u>
物業、廠房及設備減值虧損	819	—
商譽減值虧損	630,008	255,840
其他無形資產減值虧損	82,892	—
已確認金融資產減值虧損淨額		
— 貿易應收款項(附註9)	279,787	205,947
— 預付款項、其他應收款項及其他資產	43,187	67,007
	<u>322,974</u>	<u>272,954</u>
租金開支：		
短期租賃及低價值租賃	25,367	8,092
	<u>25,367</u>	<u>8,092</u>

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的本集團旗下實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須承擔所得稅，因其於截至2024年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按年內的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2024年12月31日止年度按優惠企業所得稅率15%納稅。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期	140,449	199,353
遞延	<u>(130,719)</u>	<u>(121,696)</u>
	<u>9,730</u>	<u>77,657</u>

8. 母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃分別根據母公司普通股權益持有人應佔年內(虧損)/利潤及截至2024年12月31日止年度已發行普通股之加權平均數2,025,858,916股(2023年:2,025,858,916股)及2,025,971,749股(2023年:2,026,330,445股)計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下項目計算：

	2024年	2023年
(虧損)/盈利		
母公司普通股權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(572,282)</u>	<u>30,303</u>
股份		
用於計算每股基本(虧損)/盈利的年內已發行普通股加權平均數	<u>2,025,858,916</u>	<u>2,025,858,916</u>
用於計算每股攤薄(虧損)/盈利的年內已發行普通股加權平均數	<u>2,025,971,749</u>	<u>2,026,330,445</u>
每股(虧損)/盈利		
基本(每股人民幣分)	<u>(28.25)</u>	<u>1.50</u>
攤薄(每股人民幣分)	<u>(28.25)</u>	<u>1.50</u>

9. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方	2,231,188	1,832,426
第三方	<u>1,574,347</u>	<u>1,353,754</u>
貿易應收款項	3,805,535	3,186,180
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1,021,895)</u>	<u>(744,948)</u>
	<u><u>2,783,640</u></u>	<u><u>2,441,232</u></u>

於報告期間末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	1,166,275	1,364,665
一至兩年	734,231	909,555
兩至三年	812,115	117,031
三年以上	<u>71,019</u>	<u>49,981</u>
	<u><u>2,783,640</u></u>	<u><u>2,441,232</u></u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	744,948	590,461
已確認減值虧損淨額(附註6)	279,787	205,947
撇銷為無法收回的金額	<u>(2,840)</u>	<u>(51,460)</u>
於年末	<u><u>1,021,895</u></u>	<u><u>744,948</u></u>

10. 貿易應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方	3,695	201
第三方	<u>605,337</u>	<u>534,563</u>
	<u>609,032</u>	<u>534,764</u>

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年以內	492,248	459,382
一至兩年	88,853	50,069
兩至三年	18,057	16,399
三年以上	<u>9,874</u>	<u>8,914</u>
	<u>609,032</u>	<u>534,764</u>

11. 股息

董事會不建議就截至2024年12月31日止年度派發任何末期股息(2023年：無)。

主席報告

尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2024年12月31日止年度的業務回顧與展望。

2024年，中國物業服務行業的發展面臨多重變量交織。宏觀經濟增速趨緩、居民消費信心修復仍需時間，疊加人口結構變化與存量資產運營效率瓶頸，行業整體面臨「基礎服務價格剛性約束」與「人力、能源成本持續攀升」的雙向擠壓。消費端，居民對增值服務的付費意願仍受居民可支配收入制約；競爭端，行業集中度加速提升，部分企業為爭奪份額加劇價格競爭，進一步稀釋盈利空間。這一環境下，物業服務企業需在運營效益、品質堅守與財務健康間尋求更精細化的平衡，行業分化或將持續深化。

當下，「高質發展」已成為物業服務行業的綜合要求和目標導向。高質發展也意味著物業服務行業的發展從「有沒有」轉向「好不好」。為切合「高質發展」的目標，本集團也在適度調整發展策略，從規模優先轉向效益優先，主動切割收益低，管理難度大的項目；同時，本集團更加注重內生增長，通過精簡組織架構，提升區域服務密度，推行管理標準等策略以應對毛利率震蕩下行的挑戰。截至2024年12月31日止年度內，本集團實現收入約人民幣3,573.5百萬元，其中來自第三方的收入佔比從2023年的82.9%提升至2024年的88.6%。截至2024年12月31日止年度內，本集團實現毛利約人民幣882.7百萬元，毛利率約24.7%。

從需求端來看，物業服務作為剛需型需求，市場存量數據尚可觀。從市場發展趨勢來看，專業化、高質量的物業服務才能助力企業在競爭中脫穎而出。2024年，本集團繼續聚力發展優勢區域和優勢業態，以高能級城市為中心佈局業務版圖，對風險項目實行有序換倉的同時提高存量項目的運營品質，進一步優化組織架構，降本增效，此外，積極履行社會企業責任，為業主的高品質生活保駕護航。

1、 錨定高能賽道，深耕優勢基本盤

在中指研究院發佈的《2024年中國物業服務價格指數研究報告》中顯示，2024年物業服務行業在複雜多變的市場環境中依然保持著穩健的發展勢頭。特別是全國二十個重點城市的物業服務價格展現出了顯著的穩定性。這充分體現了重點城市及重點區域內的客戶群體，對物業服務的認可程度與接受意願，高於其他區域。從更深層次來看，重點城市的經濟發展水平、居民消費能力以及對高品質生活的追求，共同推動了物業服務市場在這些區域的成熟與穩定。這一市場表現，與本集團長期以來所堅持的聚焦核心區域及核心城市的市場發展策略高度契合。

本集團始終敏銳洞察市場趨勢，精準把握行業機遇，堅定地深耕於核心區域，致力於為客戶提供高品質、專業化的物業服務。截至2024年12月31日，本集團已進駐中華人民共和國（「中國」）21個省、自治區和直轄市的133個城市。從本集團在管項目數量的區域分佈來看，截至2024年12月31日，本集團約56.6%的在管項目分佈在大灣區和長三角地區。從收入端來看，截至2024年12月31日止年度來自大灣區及長三角地區的收入佔本集團總收入約65.2%。

2、政策助力消費復甦，商業運營成效顯現

2024年消費投資在加快，各地區各政府部門積極推動一系列擴內需促消費政策落地，服務消費需求在新熱點的帶動下不斷釋放。根據中國國家統計局數據顯示，2024年我國城鎮消費品零售額約為人民幣421,166億元，同比上漲約3.4%。特別是在消費品以舊換新政策帶動下，2024年第四季度限額以上單位家用電器和音像器材類、家具類、汽車類、建築及裝潢材料類商品零售額合計拉動整個社會消費品零售總額增長約1個百分點。

在精準有力的政策驅動下，市場需求得到提振，消費潛力被激發，企業在複雜多變的市場環境中得以拓展版圖，穩步前進。與此同時，也帶動了商業物業的租賃和銷售市場回暖。截至2024年12月31日止年度，本集團在管購物中心整體客流同比上漲約1.7%。為把握復甦機遇，積極順應並充分滿足租戶和廣大消費者的需求，本集團將品牌建設與口碑打造作為關鍵的戰略著力點。以廣州譽山悠方天地為例，本集團商業運營團隊憑藉著勇於開拓的創新精神，不斷推陳出新，精心構思並打造出一系列主題鮮明、內容豐富且極具吸引力的特色消費場景與主題活動，為消費者帶來了耳目一新、別具一格的消費體驗。2024年10月本集團的商業運營團隊結合線上和線下推廣渠道，以非遺火壺、美食、舞蹈、戲劇等為主題，以親子為主客群，以周邊3公里為覆蓋範圍，打造了廣州譽山悠方天地六週年活動，活動期間錄得銷售額同比提升46.0%，日均客流量同比提升62.0%，創開業以來新高。

3、品質築基，韌性生長

本集團始終秉持著高度的責任感與使命感，將品質運營置於戰略發展的重要位置，堅定不移地踐行卓越服務理念。於2024年內，本集團在員工素養、服務標準、客戶滿意度和運營效益四個關鍵點持續發力，精準施策，力求為業主打造舒適、安全、美觀的居住與工作環境。

員工素養提升方面，以能力模型為基礎，聚焦關鍵業務場景，通過組織專業講師課堂、管家培訓、項目經理培訓等多元方式，助力一線員工不斷提升專業素養與服務能力。在服務標準規範化進程中，本集團著力強化制度建設，為服務標準化築牢堅實根基。於2024年內，圍繞品質運營關鍵環節，對綜合品檢、報事管理、零星維修等制度進行了全面、細致的修訂完善，為員工提供了更為清晰、明確的標準指引，推動服務流程朝著規範化、精細化發展。在客戶服務滿意度提升方面，本集團持續優化客戶服務滿意度調查機制，於2024年內本集團大運營中心進行了四次客戶調研，覆蓋了在管123個項目的1.7萬條樣本，錄得綜合滿意度約為96.8%。在運營效益提升方面，本集團積極運用數字化手段，加強對工單系統、採購系統、車場管理系統、智能繳費系統的閉環管控，形成「人工智能發現+集成品控每日三次抓圖考核+半年度視頻巡檢」的品質督查機制，有效提升了運營效益與管理水平。

4、踐行可持續發展，賦能城市未來

環境、社會及管治（「ESG」）作為企業實現高質量發展的關鍵指引，正日益成為行業發展的核心驅動力。本集團始終秉持著高度的責任感與使命感，將 ESG 戰略融入企業發展的每一個環節，堅定不移地朝著綠色、和諧、可持續的方向大步邁進。

在節能減排方面，本集團在過去一年通過控制用車頻率減少汽車排放，以及減少項目食堂所使用煤氣等措施來控制氮氧化物及硫氧化物排放。此外，通過優化有害廢棄物管理措施，實施降本節能控制，電池、燈管、燈泡等有害廢棄物的產生同比均有下降。

在社會責任方面，本集團將員工視為最寶貴的財富，全方位保障員工權益。通過多元化的培訓體系，為員工提供豐富的學習與成長機會，於2024年專業直播講堂《悠課堂》累計觀看人次超6萬，課程滿意度約為96.5%。完善的職業晉升通道與具有競爭力的薪酬福利體系，極大地激發了員工的工作積極性與創造力，員工敬業度調研顯示2024年本集團員工敬業度得分為約為87.6%，較上一年提升了約5個百分點。

在公司治理層面，在公司治理層面，本集團始終將ESG理念深度融入戰略決策與日常運營。董事會授權本公司審核委員會（「審核委員會」）協助ESG治理工作，其職責包括審閱ESG政策與實務、評估環境與社會風險、監督可持續發展目標落地，並向董事會提出戰略性建議。同時，本集團持續提升ESG透明度，通過年度ESG報告、投資者溝通會等渠道，系統披露減碳路徑、社區共建等關鍵舉措進展，積極回應利益相關方期待。

5、未來展望

展望2025年，物業管理行業正邁向「價值重構」的新紀元。政策端，基礎服務的標準化與增值服務的差異化將加速行業分化；需求端，存量資產運營、智慧城市治理與老齡化社會的深化，帶來巨大市場機遇的同時也給企業帶來前所未有的挑戰。

千淘萬漉雖辛苦，吹盡狂沙始到金。感謝各位股東、生態合作夥伴的持續支持與信任，我們堅信：唯有扎根服務本質、超越周期波動，方能回報信任。本集團將在精益運營中鍛造韌性，在開放生態中捕捉先機，與股東、客戶、員工共赴一個更高效、更溫暖、更可持續的未來。

管理層討論與分析

業務回顧

2024年，中國物業管理行業面臨市場增速放緩、成本上漲、服務升級需求提升等挑戰。行業整合加劇，政策監管趨嚴，物業管理企業需提升運營效率、深化智慧物業應用、優化成本控制，同時拓展增值服務，增強核心競爭力。過去一年，本集團通過精細化管理，推動服務升級與結構轉型，提升業主滿意度，確保在行業調整期保持高品質發展，鞏固市場地位。

住宅物業分部穩中有升

截至2024年12月31日止年度，本集團住宅物業分部實現收入約人民幣1,769.2百萬元，同比增長約1.4%。在中國房地產行業承壓的背景下，本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少，導致預售管理服務及增值服務收入下降，但是住宅物業管理服務收入穩中有升，同比增長9.2%，主要得益於截至2024年12月31日止年度，本集團在管項目規模穩步擴大及服務質量持續提升，進一步增強了本集團的品牌聲譽並提高了市場對本集團服務的需求。於截至2024年12月31日止年度，本集團通過市場化拓展獲取新增管理項目，同時加強存量項目管理，優化運營效率，提高業主滿意度，帶動管理費收入穩健增長。

非住宅物業分部戰略性收縮

在過去一年，國內經濟持續承壓，在城市服務領域面臨的挑戰尤其明顯。這些挑戰具體表現為市場價格競爭導致的盈利壓力增大，以及財政付款節奏放緩帶來的收繳難題愈加突出，影響現金流穩定。鑒於城市服務業務面臨的盈利壓力和市場環境變化，本集團決定實施戰略性收縮，更加謹慎地進入財政承壓的區域以及更加嚴謹地篩選非住宅物業領域的細分業態。通過優化資產配置和調整業務結構，集團將更加注重高效益項目的管理，

致力於提升整體盈利能力和資本回報率。此舉將進一步增強集團核心競爭力，為未來可持續發展奠定更加堅實的基礎。截至2024年12月31日止年度，本集團非住宅物業分部錄得收入約人民幣1,804.3百萬元，同比下降14.3%，主要由於城市服務業務的戰略性收縮。

獨立性進一步提升

於截至2024年12月31日止年度，本集團繼續積極進行第三方項目的拓展，進一步提升業務市場化和運營獨立性。截至2024年12月31日止年度，本集團實現的總收入中，來自獨立第三方的收入佔比約達88.6%，相較2023年提升約5.7個百分點。近年來，本集團逐步降低對關聯方單一客戶的業務依賴，專注於獨立市場拓展業務發展，2021、2022、2023和2024年，來自獨立第三方的收入佔比分別為63.1%，78.6%，82.9%和88.6%，呈現逐年提升的態勢。通過多元化的客戶結構和廣泛的市場佈局，我們在項目獲取和服務交付上保持市場化和獨立性，減少對關聯方業務的依賴。集團致力於提升品牌影響力和市場競爭力，持續拓展外部客戶資源，推動業務增長，從而實現長期穩定的獨立經營和可持續發展。

降本增效優化經營

本集團持續推行降本增效的舉措，通過優化組織架構、提升管理效率及深化數字化應用等措施，有效降低行政管理費率。於截至2024年12月31日止年度，集團的行政管理費用同比下降7.1%。集團優化組織架構，加強成本控制，同時利用智慧化系統優化內部流程，減少非必要開支。此外，強化集中採購和資源統籌，提高運營協同效應，從而實現精細化管理，持續提升經營能力。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供多種住宅物業管理服務，以滿足生活在小區內的家庭和住戶於不同生活場景的需要，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；

- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路及河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

按業務分部及區域劃分的總收入明細

下表列出本集團在所示期內按業務分佈劃分的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	82,549	2.3	180,978	4.7
物業管理服務	1,464,528	41.0	1,340,910	34.8
社區增值服務	222,099	6.2	222,179	5.8
小計	<u>1,769,176</u>	<u>49.5</u>	<u>1,744,067</u>	<u>45.3</u>
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	22,127	0.6	24,159	0.6
物業管理服務				
— 商業物業	361,583	10.1	465,062	12.1
— 公建及城市區域	1,259,631	35.3	1,365,659	35.5
商業營運服務	55,876	1.6	121,059	3.1
其他增值服務	105,076	2.9	128,967	3.4
小計	<u>1,804,293</u>	<u>50.5</u>	<u>2,104,906</u>	<u>54.7</u>
總計	<u><u>3,573,469</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>3,848,973</u></u>	<u><u>100.0</u></u>

住宅物業管理服務

截至2024年12月31日止年度，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較2023年同期的約人民幣1,744.1百萬元，同比增長1.4%至約人民幣1,769.2百萬元。該收入增長主要得益於在管項目規模穩步擴大及服務質量持續提升，進一步增強了本集團的品牌聲譽並提高了市場對本集團服務的需求。具體來看，2024年全年住宅物業分部的物業管理服務收入為約人民幣1,464.5百萬元，同比增長約9.2%。然而，於截至2024年12月31日止年度，預售管理服務收入以及其他增值服務收入同比下降，主要因為房地產市場承壓，從而導致本集團的在管住宅物業銷售辦事處數目減少以及住宅分部的社區增值服務收入減少。

本集團持續聚焦核心城市及潛力市場，持續推進重點區域深度佈局戰略。通過精準的區域選址和項目篩選，我們在多個戰略性區域取得了顯著進展，優化了資源配置，提高了項目管理的集中度和服務品質。截至2024年12月31日止年度，本集團住宅物業管理服務分部在大灣區及長三角區域的收入佔比約達59%，同比提升1.7個百分點。

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
大灣區	699,190	39.5	661,611	37.9
長三角地區 ⁽¹⁾	345,004	19.5	337,820	19.4
中西部地區及海南 ⁽²⁾	638,455	36.1	655,816	37.6
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	86,527	4.9	88,820	5.1
總計	<u>1,769,176</u>	<u>100.0</u>	<u>1,744,067</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

截至2024年12月31日止年度，本集團的非住宅物業管理及商業運營服務分部的收入相較2023年同期的約人民幣2,104.9百萬元，同比減少約14.3%至約人民幣1,804.3百萬元。該減少主要是因為城市服務業務面臨的盈利壓力和市場環境變化，本集團決定實施戰略性收縮，更加謹慎地進入財政承壓的區域以及更加嚴謹地篩選非住宅物業領域的細分業態。

截至2024年12月31日止年度，各個區域的收入規模都有不同程度的回調。該減少主要由於城市服務業務的戰略性收縮，以及集團管理的部分商業物業項目的商業條款由包幹制調整至酬金制所致。

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年 收入 (人民幣千元)	%	2023年 收入 (人民幣千元)	%
大灣區	745,984	41.3	932,786	44.3
長三角地區 ⁽¹⁾	539,817	29.9	619,988	29.5
中西部地區及海南 ⁽²⁾	251,613	14.0	285,085	13.5
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	266,879	14.8	267,047	12.7
總計	<u>1,804,293</u>	<u>100.0</u>	<u>2,104,906</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。
- (2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。
- (3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部以及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	1,769,176	49.5	1,744,067	45.3
非住宅物業管理及商業營運服務	1,804,293	50.5	2,104,906	54.7
總計	<u>3,573,469</u>	<u>100.0</u>	<u>3,848,973</u>	<u>100.0</u>

住宅物業管理服務

下表載列於所示期間本集團按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	82,549	4.7	180,978	10.4
物業管理服務	1,464,528	82.8	1,340,910	76.9
社區增值服務	222,099	12.5	222,179	12.7
總計	<u>1,769,176</u>	<u>100.0</u>	<u>1,744,067</u>	<u>100.0</u>

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的預售管理服務收入由2023年約人民幣181.0百萬元減至2024年約人民幣82.5百萬元。此減少主要由於中國房地產市場持續低迷，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部中的物業管理服務收入由2023年約人民幣1,340.9百萬元增至2024年約人民幣1,464.5百萬元。增加主要因為截至2024年12月31日止年度本集團住宅物業在管建築面積增加。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部中的社區增值服務收入由2023年約人民幣222.2百萬元略為減至2024年約人民幣222.1百萬元。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列於所示期間本集團按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	22,127	1.2	24,159	1.1
物業管理服務	1,621,214	89.9	1,830,721	87.0
商業營運服務	55,876	3.1	121,059	5.8
其他增值服務	105,076	5.8	128,967	6.1
總計	<u>1,804,293</u>	<u>100.0</u>	<u>2,104,906</u>	<u>100.0</u>

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的預售管理服務收入由2023年約人民幣24.2百萬元減至2024年約人民幣22.1百萬元。該減少主要由於截至2024年12月31日止年度本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目有所減少。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的物業管理服務收入由2023年約人民幣1,830.7百萬元減至2024年約人民幣1,621.2百萬元。該減少主要由於截至2024年12月31日止年度城市服務業務的戰略性收縮，以及本集團管理的部分商業物業項目的商業條款由包幹制調整至酬金制所致。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的商業營運服務收入由2023年約人民幣121.1百萬元減至2024年約人民幣55.9百萬元。該減少主要由於截至2024年12月31日止年度處於籌備階段並由本集團提供前期規劃與諮詢服務的購物中心數目有所減少。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部的其他增值服務收入由2023年約人民幣129.0百萬元減至2024年約人民幣105.1百萬元。該減少乃主要由於宏觀經濟環境疲弱，導致客戶對增值服務的需求下跌所致。該減少包括場地使用費、陪護費及推廣費的減少。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接應佔的成本及開支，包括(i)勞動成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。於截至2024年12月31日止年度，本集團的總銷售成本約人民幣2,690.8百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣2,666.6百萬元輕微增加約

人民幣24.2百萬元或0.9%。截至2024年12月31日止年度，經濟復甦持續緩慢，物業管理行業的競爭加劇。為了提升本集團的服務質量和提高客戶滿意度，產生了額外的成本。

毛利與毛利率

由於上文所述，截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利由2023年約人民幣1,182.4百萬元下降約人民幣299.7百萬元或25.3%至2024年約人民幣882.7百萬元。截至2024年12月31日止年度，本集團錄得毛利率24.7% (2023年：30.7%)。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由2023年約人民幣46.5百萬元增至2024年約人民幣121.3百萬元，增加約人民幣74.8百萬元或160.9%，主要包括截至2024年12月31日止年度根據相關協議條款，就過往年度收購事項所涉及的利潤保證補償撥備約人民幣96.5百萬元及政府補助約人民幣7.4百萬元。

上述利潤保證補償撥備乃與本公司於日期為2022年1月10日公告(「收購公告」)所披露收購廣東特麗潔環境工程有限公司(「特麗潔」) 50%股權之事項相關。於2024年12月31日，根據本公司現時可得之特麗潔未經審核管理賬目，截至2024年12月31日止三個年度，特麗潔之累計扣非淨利潤為人民幣61.4百萬元，低於收購公告所定義之保證淨利潤人民幣109.2百萬元。根據股權轉讓協議條款，若未能達成利潤保證，本公司並無權將特麗潔售回賣方。惟基於特麗潔之未經審核管理賬目，賣方須向本公司支付約人民幣96.5百萬元之補償。

由於特麗潔截至2024年12月31日止年度之利潤專項審計報告尚未完成，該應收補償款項撥備僅為根據本公司現時可得之特麗潔管理賬目作出之估算，或會有所調整。本公司將根據上市規則適時就最終應收補償金額及賣方是否履行其義務作出進一步披露。

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支約人民幣471.6百萬元，較截至2023年12月31日止年度約人民幣507.4百萬元減少約人民幣35.8百萬元或7.1%。該減少主要由於2024年有關於過往年度收購之附屬公司的若干無形資產的攤銷成本減少，該等資產已於2023年悉數攤銷。此外，行政開支減少亦反映本集團管理效率持續提升。

其他開支淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團的其他開支約人民幣1,050.0百萬元(2023年：約人民幣548.2百萬元)，主要包括貿易應收款項減值虧損及商譽減值虧損分別約人民幣279.8百萬元及人民幣630.0百萬元。商譽減值虧損增加乃主要由於激烈的市場競爭使得本集團於過往年度收購的若干附屬公司所持有的部分合約未能續簽。該等附屬公司的新客戶群擴展亦未達預期，加之用於提升服務質量的成本增加，導致該等附屬公司收入及利潤下降。另一方面，經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於中國房地產市場於截至2024年12月31日止年度持續低迷，導致收回貿易應收款項速度放緩，本集團已就貿易應收款項計提適當的減值撥備。

所得稅

截至2024年12月31日止年度，本集團的所得稅支出約人民幣9.7百萬元(2023年：約人民幣77.7百萬元)。

淨(虧損)/利潤

由於上文所述，截至2024年12月31日止年度，本集團錄得淨虧損約人民幣558.7百萬元，而截至2023年12月31日止年度則錄得淨利潤約人民幣62.3百萬元。

財務狀況和資本結構

資產總額、負債總額及流動比率

於2024年12月31日，本集團的資產總額約人民幣6,184.5百萬元（於2023年12月31日：約人民幣6,894.4百萬元），負債總額約人民幣3,042.4百萬元（於2023年12月31日：約人民幣3,185.0百萬元）。於2024年12月31日，本集團的流動比率為1.84（於2023年12月31日：1.82）。

現金及現金等價物

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,145.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,442.9百萬元減少約20.6%。該減少乃主要由於收回貿易應收款項速度放緩，以及償還若干計息銀行及其他借貸的本金所致。除約人民幣99.0百萬元及人民幣30.5百萬元分別以港元及美元計值外，本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值。

借貸及本集團資產抵押

於2024年12月31日，本集團的總借貸約人民幣524.1百萬元（於2023年12月31日：約人民幣637.0百萬元），其中約人民幣126.3百萬元將於1年內償還，及約人民幣397.8百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他貸款乃以本集團賬面總值約人民幣148.7百萬元之貿易應收款項、其他應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團一間附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他貸款均以人民幣計值。於2024年12月31日，除約人民幣507.6百萬元之貸款結餘按固定利率每年5.48%至8.70%計息外，本集團的所有銀行及其他貸款均按浮動利率計息。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2024年12月31日的貿易應收款項約人民幣2,783.6百萬元，較2023年12月31日的約人民幣2,441.2百萬元增加約人民幣342.4百萬元或14.0%。截至2024年12月31日止年度，由於中國房地產市場持續低迷，且市場環境出現重大變化包括需求轉弱及房價面臨下行壓力，為整體業務環境帶來挑戰，貿易應收款項收回速度持續放緩。同時，本集團已於截至2024年12月31日止年度作出適當的減值撥備。

貿易應付款項

於2024年12月31日，本集團的貿易應付款項約人民幣609.0百萬元，較2023年12月31日的約人民幣534.8百萬元增加約人民幣74.2百萬元或13.9%。為改善營運資金效率，本集團積極與若干第三方供應商進行磋商以延長付款期限，導致於2024年12月31日的貿易應付款項有所增加。

負債比率

本集團的負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於本集團於2024年及2023年12月31日處於淨現金狀況，負債比率對本集團並不適用。

或然負債

於2024年及2023年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於截至2024年12月31日止年度，本集團尚未從事管理外匯匯率風險的對沖活動。

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及處置，以及重大投資或資本資產的未來計劃

截至2024年12月31日止年度，概無持有的重大投資，亦無附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置，且於本公告日期，概無任何經董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

上市所得款項淨額用途

本公司普通股(「股份」)於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」))方式於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「港元」)(「所得款項淨額」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，本集團議決修訂所得款項淨額的分配，以使用未動用及未擬定用途的所得款項淨額如下：(i)約705.7百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約241.3百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約145.6百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約72.8百萬港元用於一般企業用途及營運資金。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，董事會議決按本公司日期為2022年1月10日刊發的公告(「該公告」)所載進一步調整所得款項淨額的分配比例，而未動用及未擬定用途的所得款項淨額擬分配及使用如下：(i)約250百萬港元用於尋求戰略性收購及投資機會，以進一步發展戰略聯盟，擴大其業務規模，並提高其於住宅物業管理服務市場及其他非住宅物業管理及商業營運服務市場的市場份額；(ii)約120.6百萬港元用於升級智能服務系統，以進一步提高其營運效率及服務質素；(iii)約36.4百萬港元用於進一步多元化其增值服務；及(iv)約52.7百萬港元用於一般企業用途及營運資金。

於2024年12月31日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

於該公告所載的 所得款項淨額用途	該公告所述 經修訂分配 百萬港元	截至2024年		
		於2024年 1月1日 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元	12月31日 止年度 已動用或 已擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元	於2024年 12月31日 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能 終端設備及物聯網平台	84.2	73.4	3.3	70.1
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	—	—
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的 公司合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	<u>2,913.1</u>	<u>109.8</u>	<u>3.3</u>	<u>106.5</u>

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，未動用或未擬定用途的所得款項淨額將於2025年12月31日前根據上文披露目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團擁有15,577名僱員（2023年：16,814名僱員）。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外部培訓課程。

末期股息

董事會不建議派發任何截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

股東周年大會

本公司2025年股東周年大會(「**2025年股東周年大會**」)將於2025年6月3日(星期二)召開及舉行，而2025年股東周年大會通告將在適當時候登載於本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)，並寄發予本公司股東(「**股東**」)(如有要求)。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東享有出席2025年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將由2025年5月29日(星期四)至2025年6月3日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會登記股份過戶。為符合資格出席2025年股東周年大會並於會上投票，務請於2025年5月28日(星期三)下午4時30分前將所有股份過戶文件連同有關股票呈交至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。

企業管治

本集團致力維持高質素的企業管治，以保障我們股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至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(「**上市規則**」)附錄C1第二部份所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則守則條文第F.2.2條規定，董事會主席(「**主席**」)應出席股東周年大會。非執行董事兼主席孔健岷先生由於有其他事務在身，未克出席本公司於2024年6月5日召開及舉行的股東周年大會。在孔健岷先生缺席股東周年大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了股東周年大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於股東周年大會上表達的意見或關注事項。

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**」)作為其自身關於董事進行證券交易的行為守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2024年12月31日止年度已遵守標準守則。

購買、銷售或贖回上市證券

本公司及其任何附屬公司於截至2024年12月31日止年度概無購買、銷售或贖回任何本公司上市證券(包括銷售庫存股份)。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱本集團於截至2024年12月31日止年度的全年業績。

獨立核數師的工作範圍

載於本公告中有關本集團就截至2024年12月31日止年度的合併財務狀況表、合併損益表、合併全面收益表及相關之附註的數字已經獲栢淳會計師事務所有限公司(「**栢淳**」)同意與本集團截至2024年12月31日止年度之合併財務報表草稿所載列數字一致。栢淳就此所履行的工作並不構成按香港會計師公會頒佈的《香港審核準則》、《香港審閱委聘準則》或《香港核證委聘準則》所進行的核證工作，因此，栢淳並無就本業績公告作出任何保證。

報告期後重大事項

於2024年12月31日後及直至本公告日期，本集團概無發生任何重大事件。

年度報告

載有本集團根據上市規則所規定須詳列所有財務及其他有關資料的本公司2024年度報告，將於2025年4月底前在本公司網站(www.kwgliving.com)及「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載，並寄發印刷本予股東(如有要求)。

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2025年3月27日

於本公告日期，董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生及楊靜波女士；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。