

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。



SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01516)

截至2024年12月31日止年度的年度業績公告

業績摘要

截至2024年12月31日止年度：

- 本集團的收入約為人民幣69.70億元，同比基本持平；本公司擁有人應佔虧損約為人民幣4.51億元，同比增虧約3.71%；本公司擁有人應佔核心淨利潤¹約為人民幣7.96億元，同比基本持平；
- 本集團非關聯方收入約為人民幣68.02億元，同比增長約5.63%；
- 截至2024年12月31日，本集團關聯方貿易應收款項總額較2023年12月31日減少約人民幣1.31億元至約人民幣32.86億元；關聯方貿易應收款項減值撥備於2024年度進一步計提約人民幣7.63億元，累計計提約人民幣26.95億元；計提減值撥備後的關聯方貿易應收款項餘額約為人民幣5.91億元，其中無擔保的金額約為人民幣1.81億元；及
- 董事會建議就截至2024年12月31日止年度宣派末期股息每股人民幣14.3分，合計約人民幣4.37億元，約為本公司擁有人應佔核心淨利潤的55%。

註：

¹ 指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的未實現公允價值變動損益、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、投資物業公允價值變動損益以及商譽及其他無形資產減值後歸屬於本公司擁有人應佔的核心淨利潤。按此基準，去年同期本公司擁有人應佔核心淨利潤約為人民幣7.93億元。

融創服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「年內」)的經審核綜合業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

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	4	6,969,501	7,009,517
銷售成本	5	(5,442,228)	(5,341,657)
毛利		1,527,273	1,667,860
行政開支	5	(569,593)	(634,272)
銷售及營銷開支	5	(56,860)	(62,846)
商譽及其他無形資產減值	9	(74,936)	(479,343)
金融資產減值虧損淨額	5	(1,387,985)	(850,192)
其他收入		44,532	68,369
其他虧損—淨額		(86,035)	(122,004)
經營虧損		(603,604)	(412,428)
財務收入		39,505	62,279
財務成本		(6,197)	(6,761)
財務收入—淨額		33,308	55,518
分佔使用權益法入賬之聯營公司及 合營公司除稅後利潤淨額		(829)	5,319
除所得稅前虧損		(571,125)	(351,591)
所得稅抵免/(開支)	6	137,986	(41,592)
年內虧損		(433,139)	(393,183)

綜合全面收益表(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
年內其他綜合收益		<u>-</u>	<u>-</u>
年內綜合虧損總額		<u>(433,139)</u>	<u>(393,183)</u>
以下人士應佔綜合虧損總額：			
— 本公司擁有人		(451,197)	(435,068)
— 非控制性權益		<u>18,058</u>	<u>41,885</u>
		<u>(433,139)</u>	<u>(393,183)</u>
每股虧損(以每股人民幣元列示)			
— 每股基本虧損	7	(0.15)	(0.14)
— 每股攤薄虧損	7	<u>(0.15)</u>	<u>(0.14)</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		99,704	100,439
使用權資產		69,217	64,390
投資物業		50,097	36,427
無形資產	9	1,448,495	1,601,256
遞延稅項資產		963,350	648,470
使用權益法入賬之投資		33,464	56,683
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產		189,793	294,962
其他應收款	10	149,526	50,758
預付款項		1,233	3,375
到期一年以上的銀行存款		—	50,000
		<u>3,004,879</u>	<u>2,906,760</u>
流動資產			
存貨		45,573	54,540
貿易及其他應收款項	10	3,440,652	4,266,886
預付款項		27,016	31,076
現金及現金等價物		4,027,790	3,979,504
受限制資金		24,563	52,682
到期三個月以上的銀行存款		15,000	76,003
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產		1,428	277,378
其他流動資產		3,444	—
		<u>7,585,466</u>	<u>8,738,069</u>
資產總值		<u><u>10,590,345</u></u>	<u><u>11,644,829</u></u>

綜合財務狀況表(續)

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,645	25,645
儲備		5,290,650	5,707,086
(累計虧損)／留存收益		(151,163)	302,293
		<u>5,165,132</u>	<u>6,035,024</u>
非控制性權益		154,244	202,482
		<u>5,319,376</u>	<u>6,237,506</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債		98,695	100,003
遞延所得稅負債		41,064	68,610
		<u>139,759</u>	<u>168,613</u>
流動負債			
租賃負債		22,105	18,432
貿易及其他應付款項	11	2,841,468	3,036,874
合約負債	4	1,940,878	1,816,461
即期所得稅負債		326,759	366,943
		<u>5,131,210</u>	<u>5,238,710</u>
		<u>5,270,969</u>	<u>5,407,323</u>
負債總額		<u>5,270,969</u>	<u>5,407,323</u>
權益及負債總額		<u>10,590,345</u>	<u>11,644,829</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。

除另行說明外，該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2. 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求

本集團綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露要求編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋。

(ii) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及按公允價值計量的投資物業除外。

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2024年1月1日開始的年度報告期間應用下列新訂及經修訂的準則：

香港會計準則第1號修訂本—將負債分類為流動或非流動及附有契約條件的非流動負債
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
香港財務報告準則第16號修訂本—售後回租中的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)—財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類

以上所列修訂本對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新訂會計準則及詮釋無須於2024年12月31日報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂會計準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

	於以下日期或之後開始 的財政年度生效
香港會計準則第21號修訂本—缺乏兌換性	2025年1月1日
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—金融工具的分類及計量的修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則之年度改進—第11卷	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號—財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「並無公眾問責性的附屬公司：披露」	2027年1月1日

3. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2024年12月31日止年度，本集團主要在中國從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。管理層按中國地區審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相似，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2024年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

於2024年及2023年12月31日，本集團近100%的非流動資產位於中國。

4. 服務收入

收入主要包括來自物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的所得款項。截至2024年及2023年12月31日止年度，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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
<i>隨時間確認</i>		
—物業管理及運營服務	6,379,627	6,158,647
—社區生活服務	199,937	221,110
—非業主增值服務	139,587	355,454
	<u>6,719,151</u>	<u>6,735,211</u>
<i>於某一時點確認</i>		
—社區生活服務	243,037	252,666
—非業主增值服務	7,313	21,640
	<u>250,350</u>	<u>274,306</u>
	<u>6,969,501</u>	<u>7,009,517</u>

合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		
—第三方	1,935,867	1,809,990
—關聯方	5,011	6,471
	<u>1,940,878</u>	<u>1,816,461</u>

5. 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利開支	2,739,078	2,726,407
安保、維護、清潔及綠化成本	2,306,516	2,255,949
金融資產減值虧損淨額	1,387,985	850,192
能源費用	351,055	339,430
折舊及攤銷	154,686	173,429
耗材成本	113,041	108,523
差旅及招待開支	82,911	85,674
辦公及通訊費	48,532	58,021
專業費用	47,765	40,667
售出商品成本	44,634	46,277
稅項及附加	29,451	29,708
短期租賃及低價值資產的租賃費用	23,341	34,686
核數師酬金		
— 核數服務	3,850	3,850
— 非核數服務	—	—
其他	123,821	136,154
	<u>7,456,666</u>	<u>6,888,967</u>

6. 所得稅抵免／(開支)

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅	204,440	299,973
遞延所得稅	(342,426)	(258,381)
	<u>(137,986)</u>	<u>41,592</u>

7. 每股虧損

每股基本虧損的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數。

本公司於截至2024年及2023年12月31日止年度並無潛在發行在外普通股。每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	<u>(451,197)</u>	<u>(435,068)</u>
已發行普通股的加權平均數	<u>3,056,844,000</u>	<u>3,056,844,000</u>
按年內本公司擁有人應佔虧損計算的每股基本虧損 (以每股人民幣元列示)	<u>(0.15)</u>	<u>(0.14)</u>

8. 股息

於2024年及2023年已付股息分別約為人民幣448.21百萬元(每股人民幣0.143元)及人民幣1,098.61百萬元(每股人民幣0.137元及0.235港元)。

截至2024年12月31日止年度的股息每股人民幣0.143元，股息總額約為人民幣437.13百萬元，將於本公司應屆股東週年大會提呈，其中用於計算股息的股份數量為綜合財務報表獲批准日期的已發行普通股數目。本財務報表並未反映此應付股息。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
每股普通股特別股息零港元(2023年：0.235港元)	-	671,594
每股普通股建議末期股息人民幣0.143元 (2023年：人民幣0.143元)	<u>437,129</u>	<u>437,129</u>

9. 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(a))	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於 2023 年 1 月 1 日				
成本	1,687,536	410,374	236,512	2,334,422
累計攤銷	—	(142,430)	(89,566)	(231,996)
	<u>1,687,536</u>	<u>267,944</u>	<u>146,946</u>	<u>2,102,426</u>
於 2023 年 1 月 1 日				
	<u>1,687,536</u>	<u>267,944</u>	<u>146,946</u>	<u>2,102,426</u>
截至 2023 年 12 月 31 日止年度				
年初賬面淨值	1,687,536	267,944	146,946	2,102,426
添置	—	—	84,710	84,710
攤銷	—	(54,061)	(52,476)	(106,537)
減值	(472,690)	—	(6,653)	(479,343)
	<u>1,214,846</u>	<u>213,883</u>	<u>172,527</u>	<u>1,601,256</u>
年末賬面淨值				
	<u>1,214,846</u>	<u>213,883</u>	<u>172,527</u>	<u>1,601,256</u>
於 2023 年 12 月 31 日				
成本	1,687,536	410,374	321,222	2,419,132
累計攤銷	—	(196,491)	(142,042)	(338,533)
累計減值	(472,690)	—	(6,653)	(479,343)
	<u>1,214,846</u>	<u>213,883</u>	<u>172,527</u>	<u>1,601,256</u>
於 2023 年 12 月 31 日				
	<u>1,214,846</u>	<u>213,883</u>	<u>172,527</u>	<u>1,601,256</u>
截至 2024 年 12 月 31 日止年度				
年初賬面淨值	1,214,846	213,883	172,527	1,601,256
添置	—	—	23,407	23,407
處置	—	—	(1,249)	(1,249)
攤銷	—	(53,432)	(46,551)	(99,983)
減值	(74,704)	—	(232)	(74,936)
	<u>1,140,142</u>	<u>160,451</u>	<u>147,902</u>	<u>1,448,495</u>
年末賬面淨值				
	<u>1,140,142</u>	<u>160,451</u>	<u>147,902</u>	<u>1,448,495</u>
於 2024 年 12 月 31 日				
成本	1,687,536	410,374	343,380	2,441,290
累計攤銷	—	(249,923)	(188,593)	(438,516)
累計減值	(547,394)	—	(6,885)	(554,279)
	<u>1,140,142</u>	<u>160,451</u>	<u>147,902</u>	<u>1,448,495</u>
於 2024 年 12 月 31 日				
	<u>1,140,142</u>	<u>160,451</u>	<u>147,902</u>	<u>1,448,495</u>

(a) 商譽

商譽來自業務合併及分配至預期受益於合併協同效應的各物業管理項目或一組項目。各項目被確認為一個現金產生單位（「現金產生單位」）。

本集團的商譽（賬面淨值）被分配至以下現金產生單位：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）	547,526	547,526
彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）	519,909	594,613
其他	72,707	72,707
	<u>1,140,142</u>	<u>1,214,846</u>

管理層於2024年12月31日檢討業務表現並監控單個現金產生單位或一組現金產生單位的商譽。本公司管理層已委聘獨立合格的評估師協助彼等進行使用價值計算。該等現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定，下表載列管理層進行商譽減值測試時作出其現金流預測所倚賴的關鍵假設：

假設

	於12月31日			
	2024年		2023年	
	開元物業管理	彰泰服務	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	-3.97%-3.51%	0.11%-2.98%	-9.37%-3.39%	2.25%-15.41%
利潤率	6.88%-10.29%	12.76%-14.51%	6.90%-8.72%	13.21%-13.70%
永續增長率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
稅前貼現率	18.60%	17.16%	20.00%	18.22%

管理層已釐定分配至上述各項關鍵假設的價值如下：

收入年增長率	五年預測期內的平均年增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
利潤率	利潤率乃基於過往表現及管理層對未來的預期。
永續增長率	該比率乃用於推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。該比率為現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關行業及其經營所在地區有關的特有風險。

於2024年12月31日，根據管理層在獨立評估師的協助下對彰泰服務的可收回金額（根據其使用價值計算）的估計，本集團就彰泰服務確認商譽減值約人民幣74.70百萬元，導致彰泰服務商譽的賬面淨值減少至約人民幣519.91百萬元。

截至2024年12月31日止年度，由於項目拓展速度及利潤率低於預期，且管理層預計彰泰服務的新增物業管理服務規模將不及此前預期，加之服務成本不斷增加，導致彰泰服務於2024年12月31日的使用價值下降。

於2024年12月31日，基於使用價值計算的可收回金額約為人民幣724.50百萬元，較被測試的開元物業管理現金產生單位的賬面價值(包括商譽)超出約為人民幣44.52百萬元。

本公司董事已根據上述關鍵假設的合理可能變動，並考慮到獲分配商譽項目所從業務及行業的波動性，進行敏感度分析。下表列示減值測試關鍵假設的所有可能變動以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2024年12月31日的剩餘超出部分的變動：

	開元物業管理 截至12月31日止年度 2024年	
	關鍵假設	突破點
收入年增長率	-3.97%-3.51%	-5.53%-2.14%
利潤率	6.88%-10.29%	6.45%-9.65%
永續增長率	2.00%	0.59%
稅前貼現率	18.60%	19.60%

10. 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動 —		
其他應收款項(ii)	244,587	53,223
減：虧損撥備	(95,061)	(2,465)
非流動合計	<u>149,526</u>	<u>50,758</u>
流動 —		
貿易應收款項(i)	6,488,168	5,909,312
其他應收款項(ii)	812,247	971,836
減：虧損撥備	7,300,415	6,881,148
	(3,859,763)	(2,614,262)
流動合計	<u>3,440,652</u>	<u>4,266,886</u>

於2024年及2023年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理及運營服務及增值服務。物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務收入應於提供服務時支付。於2024年12月31日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣3,286.29百萬元(2023年：人民幣3,416.82百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣3,201.88百萬元(2023年：人民幣2,492.50百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	1,876,616	1,816,692
1至2年	937,925	1,410,901
2至3年	1,157,518	2,427,805
3至4年	2,284,951	194,944
4至5年	174,592	27,200
5年以上	56,566	31,770
	6,488,168	5,909,312

- (ii) 其他應收款項主要包括已付關聯方的可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

11. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動 —		
貿易應付款項(i)	1,141,964	1,150,782
暫時代收款(ii)	402,015	427,825
應付工資及福利	349,250	414,026
應付押金	353,986	382,003
非控股股東認沽期權產生的應付對價	218,296	237,200
其他應付稅項	166,943	166,945
應付關聯方款項(iii)	62,143	71,053
應計費用及其他	146,871	187,040
	2,841,468	3,036,874

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

(i) 基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	934,962	873,632
1至2年	51,189	193,832
2至3年	110,390	77,916
3年以上	45,423	5,402
	<u>1,141,964</u>	<u>1,150,782</u>

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的暫時代收款。

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣6,969.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣7,009.5百萬元減少約人民幣40.0百萬元（約0.6%）。收入減少主要由於非業主增值服務收入的減少。以下分別列示按來源及業務劃分的本集團於所示年度的總收入詳情：

按來源劃分：

	截至12月31日止年度				
	2024年		2023年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
第三方	6,801,695	97.6	6,439,281	91.9	5.6
關聯方	167,806	2.4	570,236	8.1	-70.6
總計	<u>6,969,501</u>	<u>100.0</u>	<u>7,009,517</u>	<u>100.0</u>	<u>-0.6</u>

按業務劃分：

	截至12月31日止年度				
	2024年		2023年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理及運營服務	6,379,627	91.5	6,158,647	87.8	3.6
社區生活服務	442,974	6.4	473,776	6.8	-6.5
非業主增值服務	146,900	2.1	377,094	5.4	-61.0
總計	<u>6,969,501</u>	<u>100.0</u>	<u>7,009,517</u>	<u>100.0</u>	<u>-0.6</u>

物業管理及運營服務收入佔本集團業務的總收入的比重較去年同期增加3.6個百分點至約91.5%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，業務量收縮，同時本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2024年12月31日止年度收入持續減少。

物業管理及運營服務

截至2024年12月31日止年度，本集團的物業管理及運營服務收入約人民幣6,379.6百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約人民幣221.0百萬元（約3.6%），主要是由於隨著本集團業務擴展，在管建築面積（「**建築面積**」）增加。按項目來源劃分，來自融創集團、其合營公司及聯營公司開發物業¹的收入約為人民幣4,604.1百萬元，佔比約72.2%；來自獨立第三方物業開發商開發物業²的收入約為人民幣1,775.5百萬元，佔比約27.8%。按項目業態劃分，來自住宅物業的收入約為人民幣5,239.3百萬元，佔比約82.1%；來自非住宅物業的收入約為人民幣1,140.3百萬元，佔比約17.9%。

註：

- ¹ 包括融創中國及其附屬公司，惟本集團除外（「**融創集團**」）單獨及與其他物業開發商共同開發的物業。
- ² 包括融創集團單獨或與其他物業開發商共同開發的以外的物業。

社區生活服務

截至2024年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約人民幣443.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元減少約人民幣30.8百萬元（約6.5%）。

下表列示於所示年度本集團社區生活服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	215,841	48.7	216,348	45.7
空間運營服務	117,190	26.5	143,142	30.2
美居服務	65,726	14.8	58,640	12.4
房屋經紀服務	44,217	10.0	55,646	11.7
總計	<u>442,974</u>	<u>100.0</u>	<u>473,776</u>	<u>100.0</u>

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家庭清潔、家電清洗、居家維修及社區零售商業。截至2024年12月31日止年度，便民服務收入約為人民幣215.8百萬元，與截至2023年12月31日止年度基本持平。

空間運營服務收入約為人民幣117.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約人民幣26.0百萬元，主要由於年內本集團主動調減部分非核心業務所致。

美居服務收入約為人民幣65.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約人民幣7.1百萬元。主要由於本集團深化存量房屋局部改造、裝修業務的發展，帶來相關業務的收入增長。

房屋經紀服務收入約為人民幣44.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約人民幣11.4百萬元。受市場環境影響，商品房交易量較去年同期減少，致使該業務收入下降。

非業主增值服務

截至2024年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣146.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣377.1百萬元減少約人民幣230.2百萬元（約61.0%）。這主要是由於地產行業未有明顯改善，業務量收縮，同時本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2024年12月31日止年度收入持續減少。

下表列示於所示年度本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	64,552	43.9	182,271	48.3
諮詢及其他增值服務	73,577	50.1	166,539	44.2
其他	8,771	6.0	28,284	7.5
總計	<u>146,900</u>	<u>100.0</u>	<u>377,094</u>	<u>100.0</u>

2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理及運營服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)折舊及攤銷；及(vi)辦公、差旅及通訊成本等其他成本。

截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣5,442.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣5,341.7百萬元增加約人民幣100.5百萬元（約1.9%）。

3. 毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,527.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,667.9百萬元減少約人民幣140.6百萬元（約8.4%）。截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利率約為21.9%，較截至2023年12月31日止年度的23.8%減少約1.9個百分點。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及運營服務	1,332,220	20.9	1,468,576	23.8
社區生活服務	153,673	34.7	150,267	31.7
非業主增值服務	41,380	28.2	49,017	13.0
總計	<u>1,527,273</u>	<u>21.9</u>	<u>1,667,860</u>	<u>23.8</u>

物業管理及運營服務的毛利率從截至2023年12月31日止年度的約23.8%降低至截至2024年12月31日止年度的約20.9%，毛利率的下降主要由本集團在管物業項目出保及為提升服務品質而帶來的維修、維護成本增加所致。社區生活服務的毛利率從31.7%增加至34.7%，乃由於本集團聚焦核心城市及核心產品戰略後，人效提升及供應鏈管理優化所致。

4. 行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣569.6百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣634.3百萬元減少約人民幣64.7百萬元。行政開支的減少主要由於本集團集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

5. 銷售及營銷開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣56.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣62.8百萬元下降約人民幣5.9百萬元。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣1,388.0百萬元，主要為貿易應收款減值人民幣1,087.2百萬元，其中，關聯方貿易應收款減值虧損淨額約為人民幣763.2百萬元，第三方貿易應收款減值虧損淨額約為人民幣324.0百萬元。年內，由於地產行業市場情況持續下行，本集團出於謹慎性考量，進一步對關聯方貿易及其他應收款項計提了減值撥備。此外，由本集團為之提供物業管理及運營服務的第三方業主回款速度放緩，導致本集團第三方貿易及其他應收款項的信用風險增加，因而計提之減值撥備增加。截至2023年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣850.2百萬元。

7. 財務收入－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指本集團若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2024年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣33.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度的財務收入淨額約人民幣55.5百萬元下降約人民幣22.2百萬元。該變化主要由於銀行同期存款利率的下降，導致本集團存款利息收入較去年同期減少約人民幣23.5百萬元。

8. 虧損淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣433.1百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣451.2百萬元，主要由於年內本集團出於謹慎性考量對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備所致。截至2023年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣393.2百萬元，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣435.1百萬元。

9. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、軟件及其他。

於2024年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,448.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,601.3百萬元減少約人民幣152.8百萬元，主要由於無形資產的攤銷，以及本集團過往收購彰泰服務產生的商譽年內減值約人民幣74.7百萬元。截至2024年12月31日止年度，由於項目拓展速度及利潤率低於預期，且管理層預計彰泰服務的新增物業管理服務規模將不及此前預期，加之服務成本不斷增加，導致彰泰服務於2024年12月31日的使用價值下降。基於謹慎性考量，本集團對過往收購彰泰服務產生的商譽計提減值。

10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2024年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額(包括流動及非流動)約為人民幣3,590.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,317.6百萬元減少約人民幣727.4百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額較去年末增加約人民幣578.9百萬元和貿易及其他應收款項減值撥備較去年末增加約人民幣1,338.1百萬元。貿易應收款項總額的增加主要受第三方業主回款速度放緩影響所致。減值撥備的增加主要由於本集團出於謹慎性原則，針對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備。

11. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、應付工資及福利等。

於2024年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,841.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣3,036.9百萬元減少約人民幣195.4百萬元，主要是由於應付押金、代業主收取款項、應付職工薪酬及應計費用的減少。

12. 可用資金、財務及資本資源

於2024年12月31日，本集團的可用資金（包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品）總額約為人民幣4,068.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,435.6百萬元減少約人民幣366.8百萬元，主要由於年內支付股息的現金流出。

於2024年12月31日，本集團的流動資產淨值（流動資產減流動負債）約人民幣2,454.3百萬元（2023年12月31日：約人民幣3,499.4百萬元）。本集團的流動比率（流動資產除以流動負債）約為1.5倍（2023年12月31日：約1.7倍）。

於2024年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸（2023年12月31日：無），資產負債比率（乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算）為零（於2023年12月31日：零）。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

13. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

14. 外匯風險

本集團主要在中國開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會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2024年12月31日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

15. 資產抵押

於2024年12月31日，本集團並未抵押任何資產（於2023年12月31日：無）。

16. 或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（於2023年12月31日：無）。

業務回顧與展望

2024年回顧

2024年，隨著客戶對服務標準的期待日益提高，政府對物業服務的管理要求不斷升級，受經濟等諸多因素影響，客戶的繳費意願和繳費能力持續下降，物業管理行業面臨新的考驗。兩年前，本集團開始調整市場化業務發展方向，追求有品質的服務、有現金流的利潤。2024年，我們繼續篤定戰略，深化戰略調整，為應對行業環境變化打下扎實基礎。

2024年，本集團業務結構持續優化，非關聯方業務穩健增長。2024年實現收入約人民幣69.70億元，其中，來自非關聯方的收入約人民幣68.02億元，同比增長約5.6%，佔比達約98%。本集團繼續有效控制關聯方業務，關聯方貿易應收賬款持續降低，減值風險敞口進一步收窄。截至2024年底，關聯方貿易應收賬款總額較2023年底減少約人民幣1.31億元至約人民幣32.86億元；計提減值撥備後的餘額約人民幣5.91億元，其中無擔保的金額約人民幣1.81億元。截至2024年底，本集團可用資金¹餘額約人民幣40.69億元，為本集團持續發展提供了充足的資金保障。

註：

¹ 包括現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品。

穩固的基礎盤奠定了本集團發展的基石。截至2024年底，本集團管理體量繼續增長，在管建築面積約2.91億平方米，同比增長約7%；在管業主戶數約為170萬戶，同比增長約8%。盤面繼續保持穩定與優質，續約率增加4個百分點至約95%，在管項目飽和收入中住宅業態的佔比提升至約84%。核心城市項目優質，在管項目飽和收入中核心城市的佔比達約85%，且項目密度連年增厚。基於穩定的盤面，本集團多措並舉提升運營改善園區品質。一方面，全面推進技術應用和投入，提升長期運營效益。例如在工程專業方面，從技術、管理、政策三方面推動節能改造，單年投入改造約人民幣600萬元，預計未來將實現每年持續節省約人民幣1,800萬元。另一方面，持續投入資金，2024年本集團針對541個項目投入自有資金超過人民幣6,000萬元，既解決業主的難題，又收穫了業主的支持與認可，帶來收繳改善項目超過80%。

市場拓展方面，本集團自2023年起調整策略，篤定聚焦核心城市與重點業態²、深耕大客戶，在今年初見成效。2024年，本集團核心城市簽約額佔比約98%，同比提升約6個百分點，核心城市明顯增濃，相比2022年策略調整前，單城市項目密度增加約11%；重點業態簽約額佔比約80%，同比提升約19個百分點，飽和收入佔比提升至約96%；優質大客戶進一步釋放業績，合同額超人民幣千萬項目的簽約額佔比約49%，大客戶數量較2022年增長約84%。保持拓展項目質量的同時，即使在激烈的市場環境下，新拓展簽約依然同比持平。

社區生活服務方面，本集團圍繞業主需求及物業優勢，挖潛業主價值，打造優勢產品，構建物業長尾市場競爭力。本集團發力挖潛業主資源業務³價值，該業務實現收入約人民幣2.2億元，同比增長約5%；佔整體社區生活服務收入比重約50%，同比提升約6個百分點。業務開展切實圍繞業主需求，業主用戶數量大幅增長，產品滲透率與項目覆蓋率明顯提升；本集團充分發揮物業服務整合優勢，通過主營團隊有力支撐業主觸達、複用物業員工、招募業主品鑒官等方式，一線主營員工的積極性被充分調動，參與營銷的主營一線員工數量同比增長約25%，實發佣金比率增加約0.5個百分點，由主營團隊分銷帶來的金額佔總額的比例提升約24個百分點。本集團搭建產品和服務力優勢，打造有保障、便捷、價優的拳頭產品，讓業主放心、省心、開心。

我們相信，環境變化帶來的經營壓力是階段性的，本集團基本盤扎實、發展穩健、未來可期，因此，本公司擬宣派2024年度末期股息每股人民幣14.3分，總金額約為人民幣4.37億元，約佔2024年度本公司擁有人應佔核心淨利潤的55%，股息率⁴達約9.5%。

註：

² 重點業態包含住宅、商寫、產業園。

³ 業主資源業務包括零售、到家、自營美居、水機和充電樁、租售等對C端業主提供的服務。

⁴ 按本公告發佈前一交易日(即2025年3月21日)收市價計算。

2025 年展望

2025 年，物業管理行業將繼續受到地方政策的影響，業主對服務品質的需求不會降低，對價格的訴求依然存在，而繳費意願仍然會受到環境的影響。面臨這些挑戰，我們將圍繞提升服務感知、實現價格透明、聯動業主共建來進一步改善我們與業主的關係，加深業主對我們的信任，建立起良好的客群關係，支持基本盤的扎實穩定、支持收繳的提升，從而支持拓展與社區生活服務的業績釋放。

經營的健康穩健是企業發展的基礎。在項目運營上，我們將做好項目的全生命周期管理，確保基本盤穩定增長。項目運營前期，我們嚴格把好拓展質量關，繼續深化市場拓展的戰略落位；中期，我們建立健康度預警機制，做好項目日常運營；後期，在項目到期前 6 個月進行風險評估，確保項目平穩續簽。我們將以解決客戶問題為主線，用精准、適度的整改投入，用專業、低成本的技术投入，帶來更多的客戶滿意，支持收繳的提升。

核心業務將聚焦主要產品，打造各自的標籤和競爭優勢。在住宅業務上，堅決夯實住宅領域中高端服務形象，同時將社區營造打造為公司的軟性服務標籤。在非住業務上，打造成為綜合辦公業態物業管理的服務專家。在社區生活服務業務上，圍繞「便民+」和「資產+」，聚焦飲用水前置倉、家修和局改業務，打造有保障、便捷、價優的服務口碑。

發展上將因城施策，加大資源傾斜。結合每個城市的發展潛力、在管項目濃度，我們對主要在管城市分為四類，包括高濃高潛、高潛增濃、高濃低潛、其他城市。我們將匹配不同的管理架構，傾斜不同的資源，規劃不同的發展路徑，從而帶來集團整體業績的增長和提升。

在數字科技以及組織架構方面，我們均以賦能一線、提質增效為目標。將持續創新迭代數科工具，推動新技術的廣泛使用。並且，將推進管理架構進一步精簡，管理下沉，服務一線。

展望未來三年，我們將夯實服務質量、經營質量和發展質量，以適應行業環境新的變化，將聚焦核心業務、打造差異化的競爭優勢，讓發展更加健康、從容。我們堅信，路雖遠，行則必至；事雖難，做則必成。

其他資料

股東週年大會、末期股息及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司截至2024年12月31日止年度的股東週年大會（「股東週年大會」）計劃於2025年5月22日（星期四）舉行。有關召開股東週年大會的通告將按照聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的時間及方式刊發於聯交所網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.sunacservice.com），並根據本公司股東（「股東」）就收取本公司的公司通訊之收取方式及語言版本之選擇派發予股東。

釐定股東出席股東週年大會並於會上投票之股東身份的記錄日期為2025年5月22日（星期四），本公司將於2025年5月19日（星期一）至2025年5月22日（星期四）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何本公司股份（「股份」）過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年5月16日（星期五）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

董事會建議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣14.3分，合計約人民幣4.37億元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2025年6月6日（星期五）或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2025年5月22日（星期四）公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

待於應屆股東週年大會上取得股東批准後，釐定股東有權收取截至2024年12月31日止年度末期股息之資格的記錄日期為2025年6月2日（星期一），本公司將於2025年5月29日（星期四）至2025年6月2日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保有權收取截至2024年12月31日止年度末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年5月28日（星期三）下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

購買、出售或贖回上市證券

於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（包括出售庫存股份）。

年內重要事項

於2024年12月13日，本公司（為其本身及代表本集團）與融創中國（為其本身及代表融創集團）訂立物業管理服務框架協議（經2025年1月21日舉行的股東特別大會批准）、案場服務框架協議、諮詢及其他增值服務框架協議及房產經紀服務框架協議，據此，本集團成員公司可繼續向融創集團成員公司提供物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務以及房產經紀服務等常規服務，服務期限自2025年1月1日至2027年12月31日（包括首尾兩日），為期三年。詳情請參閱本公司日期為2024年12月13日、2025年1月21日的公告，以及日期為2024年12月31日的通函。

重大投資、收購及出售

截至2024年12月31日止年度，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

報告期後事項

截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團有27,051名僱員。截至2024年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣27.39億元。本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體的薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定，薪酬及福利包括基礎薪酬、酌情花紅、股份獎勵計劃及社會保險／公積金等。本集團持續關注員工考核激勵與培養晉升，每年進行年度與過程績效考核、專項獎懲等，為整體表現優異的員工提供晉升和發展機會。董事會將持續檢討、不時修訂及更新本集團薪酬政策。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等傳播有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001：2018職業健康安全管理體系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全意識。

董事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指引。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，於截至2024年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣（如有）已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

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」）作為其自身的企業管治守則，截至2024年12月31日止年度，已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水平。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關管理人員出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

審核委員會

本公司已遵照上市規則及企業管治守則成立審核委員會（「審核委員會」），並制定其書面職權範圍。審核委員會現由三名獨立非執行董事組成，即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生，並由姚寧先生擔任主席，姚寧先生具有專業會計師資格。審核委員會的主要職責是協助董事會履行檢討及監察本公司財務匯報程序、內部控制及風險管理系統職能，審閱本集團企業管治政策及實施情況，並履行董事會指派的其他職責及責任。

審核委員會已審閱本公司所採納的會計原則及慣例，並已討論有關審核、內部控制及風險管理系統及財務匯報的事項，包括審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

有關本公告所載的本集團截至2024年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表以及相關附註的數字已由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所與本集團本年度的經審計合併財務報表中所載金額核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並不對本公告發表任何意見或鑒證結論。

刊登年度業績公告及年度報告

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)。本公司2024年度報告將隨股東週年大會通函、股東週年大會通告、代表委任表格及相關文件於適當時候根據股東就收取本公司的公司通訊之收取方式及語言版本之選擇寄發予股東及於上述網站內刊載。

承董事會命
融創服務控股有限公司
主席
汪孟德

香港，2025年3月24日

於本公告日期，董事會主席兼非執行董事為汪孟德先生；執行董事為曹鴻玲女士及楊曼女士；非執行董事為路鵬先生及高曦先生；及獨立非執行董事為王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生。