

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之內容概不負責，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



S-Enjoy Service Group Co., Limited

新城悅服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1755)

(1) 截至2024年12月31日止年度之業績公告；
及
(2) 繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為2026年1月20日的公告，內容有關(其中包括)截至2024年12月31日止年度未經審核的全年業績(「未經審核業績公告」)。除另有界定外，本公告所用詞彙與未經審核業績公告中所界定者具有相同涵義。

本集團核數師已完成對本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表的審核程序。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提醒股東及潛在投資者注意，2024年全年業績與未經審核業績公告所載的未經審核年度業績無異。

董事會謹此宣佈本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合業績，連同2023年同期的比較數據。

全年業績摘要

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	同比變動
	(人民幣千元，另有指明者除外)		
收入	5,055,598	5,424,284	-6.8%
— 物業管理服務	3,575,950	3,555,106	0.6%
— 社區增值服務	1,184,806	1,314,308	-9.9%
— 開發商增值服務*	294,842	554,870	-46.9%
* 開發商增值服務包括案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務			
毛利	936,605	1,438,478	-34.9%
毛利率	18.5%	26.5%	-8.0個百分點
— 物業管理服務	16.6%	24.0%	-7.4個百分點
— 社區增值服務	26.4%	35.7%	-9.3個百分點
— 開發商增值服務	10.5%	20.8%	-10.3個百分點
年內(虧損)/利潤	(875,645)	507,858	-272.4%
本公司擁有人應佔年內(虧損)/利潤	(819,562)	445,045	-284.2%
每股(虧損)/盈利(以人民幣元表示)			
— 每股基本(虧損)/盈利	(0.96)	0.52	-284.6%
— 每股攤薄(虧損)/盈利	(0.96)	0.52	-284.6%

綜合全面收入表

截至2024年12月31日止年度

	附註	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
收入	4	5,055,598	5,424,284
銷售及服務成本	4, 5	<u>(4,118,993)</u>	<u>(3,985,806)</u>
毛利		936,605	1,438,478
銷售及營銷費用	5	(278,098)	(104,746)
行政費用	5	(574,150)	(540,976)
金融資產及合約資產的減值虧損淨額		(1,016,026)	(255,737)
其他收入	6	69,598	50,973
其他費用		(16,940)	(12,596)
其他利得淨額		<u>51,000</u>	<u>48,280</u>
經營(虧損)/利潤		(828,011)	623,676
財務收入		25,409	22,781
財務成本		<u>(560)</u>	<u>(842)</u>
財務收入淨額	7	<u>24,849</u>	<u>21,939</u>
採用權益法列賬的應佔聯營公司虧損淨額		<u>(1,113)</u>	<u>(30)</u>
除所得稅前(虧損)/利潤		(804,275)	645,585
所得稅費用	8	<u>(71,370)</u>	<u>(137,727)</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(875,645)</u></u>	<u><u>507,858</u></u>

	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元
其他全面收入		
可能重新分類至損益的項目		
按公允價值計入其他全面收入的債務工具 公允價值變動	(1,259)	(3,619)
按公允價值計入其他全面收入的債務工具 信用虧損	<u>1,259</u>	<u>3,619</u>
年內其他全面收入	<u>—</u>	<u>—</u>
年內總全面(開支)／收入	<u><u>(875,645)</u></u>	<u><u>507,858</u></u>
以下人士應佔年內(虧損)／利潤：		
— 本公司擁有人	(819,562)	445,045
— 非控股權益	<u>(56,083)</u>	<u>62,813</u>
	<u><u>(875,645)</u></u>	<u><u>507,858</u></u>
以下人士應佔總全面(開支)／收入：		
— 本公司擁有人	(819,562)	445,045
— 非控股權益	<u>(56,083)</u>	<u>62,813</u>
	<u><u>(875,645)</u></u>	<u><u>507,858</u></u>
每股(虧損)／盈利(以人民幣元表示)		
— 每股基本(虧損)／盈利	9 (0.96)	0.52
— 每股攤薄(虧損)／盈利	9 <u>(0.96)</u>	<u>0.52</u>

綜合財務狀況報表

於2024年12月31日

	附註	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		69,111	74,129
使用權資產		19,944	18,069
無形資產		456,139	849,930
於聯營公司的投資		4,970	5,683
遞延所得稅資產		103,051	106,927
按公允價值計入損益的金融資產		75,624	75,624
預付款項、按金及其他應收款項	11	186,591	—
非流動資產總額		915,430	1,130,362
流動資產			
存貨		22,926	39,614
合約資產		59,606	332,472
按公允價值計入其他全面收入的金融資產		1,118	2,377
按公允價值計入損益的金融資產		321,140	503,582
貿易應收款項	10	1,258,609	1,796,855
預付款項、按金及其他應收款項	11	701,157	950,098
受限制現金	12	53,308	—
現金及現金等價物	12	2,141,751	1,927,283
流動資產總額		4,559,615	5,552,281
資產總額		5,475,045	6,682,643
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	59,980	59,980
儲備		1,820,656	2,843,785
		1,880,636	2,903,765
非控股權益		172,607	387,443
權益總額		2,053,243	3,291,208

	附註	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債		11,122	7,693
撥備		5,050	4,100
貿易及其他應付款項	14	28,700	112,924
遞延所得稅負債		75,579	111,326
非流動負債總額		<u>120,451</u>	<u>236,043</u>
流動負債			
租賃負債		6,721	7,578
合約負債		1,078,475	826,549
應付股息		8,165	27,467
貿易及其他應付款項	14	2,079,023	2,080,679
即期所得稅負債		128,967	213,119
流動負債總額		<u>3,301,351</u>	<u>3,155,392</u>
負債總額		<u>3,421,802</u>	<u>3,391,435</u>
權益及負債總額		<u>5,475,045</u>	<u>6,682,643</u>
流動資產淨額		<u>1,258,264</u>	<u>2,396,889</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

新城悅服務集團有限公司(「本公司」)於2018年1月16日根據開曼群島公司法(第22章，1961年第3號法例，經合併及修訂)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並於2018年11月6日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處地址為PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一家投資控股公司，與其附屬公司主要於中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務及相關增值服務。最終控股公司為Infinity Fortune Development Limited。本集團的最終控股股東為王振華先生(「王先生」或「最終控股股東」)。

除另有指明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

2 重大會計政策概要

2.1 編製基準

本年度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(該統稱包括所有適用的個別香港財務報告準則會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告準則會計準則」)及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合公司條例的適用規定，並包括聯交所證券上市規則的適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並就按公允價值計入其他全面收入的金融資產及按公允價值計入損益的金融資產及負債之重估作出修訂。

於2024年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則會計準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則會計準則，該等準則與本集團的營運有關，並於本集團於2024年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第16號的修訂	售後回租中的租賃負債
香港會計準則第1號的修訂	流動負債及非流動負債的劃分及香港詮釋第5號的相關修訂
香港會計準則第1號的修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

採納經修訂香港財務報告準則會計準則對本期間及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則會計準則

於該等綜合財務報表授權發佈日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效，且本集團並無提前採納。

香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露 ³
香港財務報告準則第19號	無公眾責任之附屬公司：披露及相關的修訂 ³
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量之修訂 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然的電力的合約 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁴
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性 ¹
香港會計準則第21號的修訂	換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣 ³
香港財務報告準則會計準則的修訂	香港財務報告準則會計準則之年度改進——第11輯 ²
香港詮釋第5號的修訂	財務報表的列報——借款人對包含按要求償還條款的定期貸款的分類 ³

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期尚未確定

董事預期，所有該等頒佈準則將於該等頒佈生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納，且預期不會對本集團於當前或未來報告期間及可預見未來交易產生重大影響。

3 分部資料

管理層根據經主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為執行及非執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理服務及增值服務，包括社區增值服務和開發商增值服務。管理層將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為僅有一個可作出戰略性決策的分部。

本集團的主要經營實體位於中國，故本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度的全部收入均來自中國。

於2024年及2023年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國(不包括金融工具及遞延稅項資產)。

4 收入及銷售及服務成本

收入主要包括物業管理服務及增值服務所得款項。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及銷售及服務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			
	2024年 人民幣千元		2023年 人民幣千元	
	收入	銷售及 服務成本	收入	銷售及 服務成本
來自客戶並按一段時間內確認的 收入：				
物業管理服務	3,575,950	2,982,714	3,555,106	2,701,043
增值服務：				
— 社區增值服務	950,293	723,641	964,464	637,095
— 開發商增值服務	294,842	263,969	554,870	439,328
	<u>4,821,085</u>	<u>3,970,324</u>	<u>5,074,440</u>	<u>3,777,466</u>
來自客戶並按一個時間點確認的 收入				
增值服務：				
— 社區增值服務	234,513	148,669	349,844	208,340
	<u>5,055,598</u>	<u>4,118,993</u>	<u>5,424,284</u>	<u>3,985,806</u>

5 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利費用	1,603,681	1,812,117
外包保安、綠化及清潔成本	1,516,721	1,308,853
所耗用的消耗品及商品	784,901	820,671
公用設施費	424,696	283,184
折舊及攤銷費用	110,701	107,752
商譽減值虧損	85,455	55,219
辦公費用	52,818	54,133
差旅費	44,525	44,968
員工服及相關費用	50,773	32,887
業務招待費	36,522	32,477
客戶關係減值虧損	196,634	21,639
稅項及附加費	15,439	17,815
銀行手續費	10,145	10,130
核數師酬金	4,960	3,151
包括：審核服務	4,780	2,950
非審核服務	180	201
專業費	20,371	18,471
廣告及推廣費用	3,892	3,306
經營租賃支出	2,791	1,376
其他	6,216	3,379
	4,971,241	4,631,528

6 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
政府補助	25,219	41,865
出售附屬公司收益	6,161	507
出售按公允價值計入損益的金融資產收益	21,257	—
源自按公允價值計入損益的金融資產及按公允價值 計入其他全面收入的金融資產的利息收入	684	185
其他	16,277	8,416
	69,598	50,973

7 財務收入淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及現金等價物的利息收入	17,766	15,912
應收貸款利息收入	7,643	6,869
租賃負債已付／應付利息及財務費用	(560)	(842)
財務收入淨額	<u>24,849</u>	<u>21,939</u>

8 所得稅費用

	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		
— 中國企業所得稅	88,656	171,580
遞延所得稅	(17,286)	(33,853)
	<u>71,370</u>	<u>137,727</u>

(a) 開曼群島所得稅

本公司為根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，因此，毋須繳納開曼群島所得稅。

(b) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島（「英屬處女群島」）現行法律，在英屬處女群島註冊成立的公司向並非英屬處女群島居民的人士支付的所有股息、利息、租金、專利費、薪金及其他金額以及並非英屬處女群島居民的人士因變現在英屬處女群島註冊成立的該等公司的任何股份、債務責任或其他證券而取得任何資本收益，均豁免繳納所得稅。此外，英屬處女群島公司向我們派付的股息毋須繳納英屬處女群島預扣稅。

(c) 香港利得稅

由於本集團於截至2024年12月31日止年度並無任何須繳納香港利得稅的收入（2023年：無），故並無就香港利得稅計提撥備。

(d) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據現行法律、解釋及慣例，以預估年內應課稅利潤適用稅率計算。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司附屬公司誠悅時代有限公司及貴州霸潔物業管理有限公司註冊於中國西部地區，根據中國西部大開發優惠政策，可享受15%的優惠稅率。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司附屬公司北海新城悅商務服務有限公司註冊於廣西省，可享受15%的優惠稅率，根據廣西北部灣經濟區稅收優惠政策，額外獲得40%稅項豁免，實際優惠所得稅率為9%。

本公司附屬公司南京雲櫃網絡科技有限公司於2023年11月6日獲得由江蘇省科學技術廳、江蘇省財政廳及國家稅務總局江蘇省稅務局聯合頒發的《高新技術企業證書》，可在三年內按15%的優惠稅率繳納企業所得稅。

截至2023年12月31日止年度，西藏新城悅物業服務股份有限公司（「西藏新城悅」）為本公司的附屬公司和於西藏註冊的公司，其享受15%的優惠稅率。西藏新城悅於中國各地擁有若干分公司。根據相關稅務法律及法規，本集團通過合併西藏總公司及所有分公司的應課稅收入進行所得稅申報，應課稅總收入的50%分攤至西藏總公司，西藏總公司須按15%的稅率繳納所得稅，應課稅總收入餘下50%分攤至分公司，而分公司須按25%的稅率繳納所得稅，導致適用的平均所得稅稅率為約20%。截至2024年12月31日止年度，西藏新城悅未享受此項稅收優惠。

截至2023年12月31日止年度，本公司附屬公司新城悅(成都)物業服務有限公司（「新城悅成都」）註冊於中國西部地區，根據中國西部大開發優惠政策，可享受15%的優惠稅率。截至2024年12月31日止年度，新城悅成都未享受此項稅收優惠。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」），適用於本集團位於中國內地其他實體的企業所得稅稅率為25%。

(e) 中國股息預扣稅

根據企業所得稅法，自2008年1月1日起，中國附屬公司就2008年1月1日後賺取的利潤宣派股息時，其境外直接控股公司須繳付10%預扣稅。根據中國與香港訂立的稅務條約安排，5%的較低預扣稅率將適用於在香港成立的中國附屬公司之直接控股公司且為股息受益所有人。截至2024年12月31日止年度，本集團的中國附屬公司採用5%的預扣稅率。截至2024年12月31日止年度，股息預扣稅撥備約人民幣27,199,000元已於損益扣除(2023年：無)。

9 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

年內每股基本(虧損)/盈利乃按本公司擁有人應佔年內(虧損)/利潤除以年內已發行普通股的加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
(虧損)/盈利：		
計算每股基本(虧損)/盈利所用的本公司擁有人應佔年內(虧損)/利潤(人民幣千元)	(819,562)	445,045
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	855,296	854,816
年內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤的每股基本(虧損)/盈利(以人民幣元列示)	<u>(0.96)</u>	<u>0.52</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

截至2024年12月31日止年度，每股攤薄虧損的計算未考慮根據股份獎勵計劃及購股權計劃發行的具攤薄性潛在普通股，因其被視為具有反攤薄效應。截至2023年12月31日止年度，每股攤薄盈利透過調整已發行普通股的加權平均數計算，以假設所有具攤薄性潛在普通股已轉換。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
(虧損)/盈利：		
計算每股攤薄(虧損)/盈利所用的本公司擁有人應佔 年內(虧損)/利潤(人民幣千元)	(819,562)	445,045
股份數目：		
計算年內每股已發行普通股的加權平均數(以千計)	855,296	854,816
加：攤薄股份數目(以千計)	—	411
已發行普通股及潛在普通股的加權平均數，用作計算 每股攤薄(虧損)/盈利的分母(以千計)	855,296	855,227
年內本公司擁有人應佔(虧損)/利潤的每股攤薄(虧 損)/盈利(以人民幣元列示)	<u>(0.96)</u>	<u>0.52</u>

10 貿易應收款項

	於12月31日	
	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	961,035	799,319
— 第三方	<u>1,261,466</u>	<u>1,277,117</u>
	2,222,501	2,076,436
減：貿易應收款項預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) 撥備	<u>(963,892)</u>	<u>(279,581)</u>
	<u><u>1,258,609</u></u>	<u><u>1,796,855</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理服務及增值服務。按包幹制進行管理的物業管理服務的收入乃根據相關物業服務協議條款收取。業主於提供服務後支付到期的物業管理服務收入。

於2024年及2023年12月31日，基於發票日期的貿易應收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年以內	1,049,289	1,438,471
1至2年	755,914	434,425
2至3年	293,266	113,382
3至4年	89,556	61,542
4至5年	22,631	22,175
5年以上	<u>11,845</u>	<u>6,441</u>
	<u><u>2,222,501</u></u>	<u><u>2,076,436</u></u>

於2024年及2023年12月31日，貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項公允價值與其賬面值相近。物業管理服務及增值服務根據相關服務協議的條款收取，或於出具發票後到期支付。

11 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			
	2024年 人民幣千元		2023年 人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
預付款項				
— 公用設施費及外包服務	49,260	—	61,401	—
— 將用於增值服務的消耗品	7,601	—	14,492	—
小計	56,861	—	75,893	—
將予扣減的進項增值稅及其他	31	—	45,039	—
按金(a)	554,289	—	622,209	—
其他應收款項				
— 代業主付款(b)	77,981	—	101,652	—
— 向第三方貸款(包括利息)(c)	122,556	—	145,869	—
— 向關聯方貸款(包括利息)	—	195,557	—	—
— 其他	54,361	—	52,492	—
小計	254,898	195,557	300,013	—
總計	866,079	195,557	1,043,154	—
減：其他應收款項及按金的預期 信貸虧損撥備	(164,922)	(8,966)	(93,056)	—
	701,157	186,591	950,098	—

- (a) 於2024年及2023年12月31日，按金主要包括就提供物業管理服務合約而向政府相關方支付的按金及就出售停車位而向停車位擁有人支付的按金以獲得代理人身份。為獲得若干由關聯方擁有的停車位的獨家銷售權的按金約為人民幣453,450,000元(2023年：人民幣537,088,000元)乃由本集團披露為關聯方結餘。
- (b) 於2024年及2023年12月31日，該等金額主要為代業主支付的物業公用設施費及電梯維護成本的款項。
- (c) 於2024年及2023年12月31日，向第三方提供的貸款(包括利息)為無抵押、按平均年利率7.4%計息及按計劃分期償還。截至2024年及2023年12月31日止年度，考慮到給予第三方的貸款(包括利息)已經逾期，本集團考慮其貸款為信用減值並分類為第三階段。預期信貸虧損率乃參考過往虧損記錄逐項評估估計，並作出調整以反映當前狀況及未來經濟狀況預測(如適用)。

於2024年及2023年12月31日，按金和其他應收款項以人民幣計值。

12 現金及現金等價物及受限制現金

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
手頭現金	99	344
銀行現金	2,113,592	1,898,940
支付平台現金	81,368	27,999
	<u>2,195,059</u>	<u>1,927,283</u>
減：受限制現金	(53,308)	—
現金及現金等價物	<u><u>2,141,751</u></u>	<u><u>1,927,283</u></u>

現金及現金等價物及受限制現金的賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
美元	23,342	23,672
人民幣	2,164,157	1,890,607
港元	7,560	13,004
	<u><u>2,195,059</u></u>	<u><u>1,927,283</u></u>

13 股本

本公司於2018年1月16日在開曼群島註冊成立。於註冊成立日期，法定股本為51,200美元，包括51,200股每股面值1.00美元的普通股。於2024年及2023年12月31日，法定股份為10,000,000,000股每股面值0.01美元的股份。

已發行及繳足普通股：

	股份數目	千美元	人民幣千元
於2023年1月1日	871,231,000	8,712	59,973
根據2019年購股權計劃行使購股權 (附註(a))	<u>100,000</u>	<u>1</u>	<u>7</u>
於2023年12月31日、2024年1月1日 及2024年12月31日	<u><u>871,331,000</u></u>	<u><u>8,713</u></u>	<u><u>59,980</u></u>

- (a) 截至2023年12月31日止年度，若干僱員根據購股權計劃認購合共100,000股股份，行使價為每股6.18港元。本公司透過行使購股權獲得所得款項淨額約618,000港元（相當於約人民幣541,000元）。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日			
	2024年		2023年	
	人民幣千元		人民幣千元	
	即期	非即期	即期	非即期
貿易應付款項(附註(a))				
— 第三方	<u>620,316</u>	<u>—</u>	<u>410,594</u>	<u>—</u>
其他應付款項				
— 應計費用	<u>303,253</u>	<u>—</u>	<u>294,504</u>	<u>—</u>
— 代業主收取的款項	<u>683,114</u>	<u>—</u>	<u>765,448</u>	<u>—</u>
— 收購附屬公司應付或有代價	<u>42,516</u>	<u>28,700</u>	<u>30,817</u>	<u>112,924</u>
— 其他	<u>98,717</u>	<u>—</u>	<u>97,680</u>	<u>—</u>
	1,127,600	28,700	1,188,449	112,924
應計薪金	<u>255,768</u>	<u>—</u>	<u>320,410</u>	<u>—</u>
其他應付稅項	<u>75,339</u>	<u>—</u>	<u>161,226</u>	<u>—</u>
	<u>2,079,023</u>	<u>28,700</u>	<u>2,080,679</u>	<u>112,924</u>

- (a) 於2024年及2023年12月31日，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	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
1年以內	<u>536,863</u>	<u>336,802</u>
1至2年	<u>60,413</u>	<u>47,519</u>
2至3年	<u>14,586</u>	<u>16,092</u>
3年以上	<u>8,454</u>	<u>10,181</u>
	<u>620,316</u>	<u>410,594</u>

15 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
本公司宣派的股息(附註(a))	178,623	139,413
附屬公司派付非控股權益的股息(附註(b))	81,352	10,641
	<u>259,975</u>	<u>150,054</u>

- (a) 2023年的末期股息每股普通股人民幣0.205元(2023年：2022年人民幣0.160元)已獲本公司於2024年6月18日(2023年：於2023年6月28日舉行)舉行的股東週年大會上提議並獲批准，總計約人民幣178,623,000元(2023年：人民幣139,413,000元)。該股息以股份溢價撥款。
- (b) 截至2024年12月31日止年度，本公司多家附屬公司向非控股權益宣派股息合計為人民幣81,352,000元(2023年：人民幣10,641,000元)。

16 比較數字

若干比較金額已進行重新分類或增加以符合本年度之列報方式。

主席報告

致各位股東：

本人謹代表董事會提呈本公司截至2024年12月31日止年度的全年業績。

縱觀整個2024年，無論是受到來自於地緣政治又或是來自於整體宏觀大環境方面的影響，企業面臨的挑戰持續存在。不過我們同時也看到各行各業的優秀企業勤奮且堅韌，通過自身不斷地努力，帶動整個行業乃至資本市場，去擺脫地緣政治和經濟環境的拖累。

業務回顧

本集團在充滿挑戰的環境下依然保持穩健的戰略，核心業務健康發展。我們的物業管理業務今年新接管了在管面積超2,000萬平方米的優質項目，外加一些低質項目的退出，整體管理組合的結構持續優化；我們的團餐服務發展迅猛，同比增速超過20%且佔收入的比例約10%，已經成為本集團業務組合中的顯著特色。

同時，在財務方面我們今年也採取了十分謹慎的對待方式，從而能夠讓我們以風險防範的角度重新審視本集團的經營質量。我們認為在當前環境下秉持謹慎態度有相當的必要性，財務報表的數字可以為我們起到警示的作用，能夠讓我們對一些風險點作出提前的識別和應對。

由於2024年整體經濟情況充滿挑戰及中國房地產市場持續低迷，許多中國開發商面臨現金流困難，部分物業業主拖欠物業管理費用，我們的壞賬撥備及商譽減值有所增加，導致年內利潤不盡理想。不過我們認為本集團的核心業務目前保持正常經營，而且有部分經營數據已經開始了積極正面的轉變，我也希望藉此機會可以向各位分享這些亮點。

- **物業管理底盤穩固**

物業管理服務是我們的基本盤，尤其是住宅物業管理。我們今年夯實服務質量，細化管理標準，旨在提高項目的運營效率。

有質量的經營是我們今年所有行動的出發點，在規模擴展方面亦是如此。雖然今年我們拓展的物業管理合同金額較以往年度有所下降，但新拓展項目於年內的收入反而有所提升。這應當歸功於我們對項目素質的嚴格把控以及在執行區域深耕策略的堅定不移。

- **團餐服務逆勢增長**

本集團自物管行業如火如荼的2020年便著手研究和參與團餐服務，而在經歷五年之後，該業務已經是本集團當仁不讓的第二大收入來源。本集團向來以長遠的眼光來看待業務組合的發展潛力，事實證明我們提前佈局的這一業務已經成為我們和友商的重要區別之一，且團餐服務在當前經濟環境之下所表現出來的穩定性，使其成為了我們長期發展的第二曲線。

截至2024年12月31日止年度，本集團的團餐服務收入已超人民幣5億元，同比增長達到約20%，且佔本集團總收入的比例達到約10%。同時本集團在手的團餐服務年化合約金額也已超過人民幣6億元，我們對業務規模的持續壯大抱有信心。

- **重新平衡與房地產的關係**

本集團與房地產行業高度關聯的業務收入已多年下降，不過我們仍在尋求進一步降低相關的業務規模，從而使得本集團應向關連方收取的應收款項早日回到健康水平。

2024年下半年，若以半年度環比的角度來看，我們與房地產行業相關的業務收入繼續大幅下降，且根據2024年10月我們與新城控股集團股份有限公司（「**新城控股**」）等關連方簽署的新持續關連交易框架協議，本集團於2025年通過向新城控股等關連方提供服務所獲得的收入將不會超過人民幣1.2億元。鑒於新的持續關連交易金額極少，以及我們在加快關連方付款方面的努力，相信我們與關連方之間的貿易應收款項應該可以進入下降的趨勢。

未來展望

我們的輕資產商業模式向來都十分穩健，但這次財務報表所展現出來的數字著實令各方都倍感意外，不過這也正體現出了當前環境下企業所面臨的壓力是過去所無法比擬的。幸好這些重要變化主要由非現金會計科目的變動所引起，未對本集團核心業務的經營造成實質影響。

作為管理層，我們會盡最大努力去規避這些潛在風險，避免其造成的影響進一步擴大。我們依然會在2025年施行謹慎策略，持續夯實我們以客戶滿意度為基石的服務宗旨。本集團於2025年的策略可以歸納為以下幾個方面：

- **持續夯實核心業務**

本集團核心業務仍在增長，其增速可能放緩，但依舊處於擴張態勢。在規模擴大的同時仍需保持業務的交付質量，是服務業一直需要去克服的難題。本集團始終將客戶的滿意度視為核心業務開展的重要指標之一，而在行業競爭激烈的當下，這一指標的重要程度無疑會被放大。我們將會持續對項目品質和客戶滿意進行投入，對表現優異的員工進行嘉獎和激勵，穩紮穩打方能行穩致遠。

- 傾力控制投資風險

於2023年末，本集團發現過往收購的公司在強競爭環境下所展現出來的業績壓力和商譽風險，所以在2024年我們已經完全退出了一家之前收購的物業管理企業，我們將股權悉數回售給該企業的原股東，出售價格和購買價格一致，且出售的款項目前已經全部收到。今年我們看到併購公司問題爆發的範圍更廣，原因當然有一部分是來自整個經濟環境所帶動的行業競爭激烈，但過去我們在投資決策和投資後管理方面的不足也值得去深刻反思。對於部分在經營上確實無法達到我們預期的併購企業，本集團的管理層已經開始探討相關的方案，必會盡最大努力減少給本集團帶來的損失。

最後我想感謝我們股東（「股東」）的支持和信賴，新的一年我們輕裝上陣，持續做好核心業務的經營。同時我也要感謝我們同事、員工的奉獻，是他們的全身心投入，兌現我們的承諾，為客戶帶來幸福體驗。

董事長
戚小明

管理層討論及分析

本集團是一家全國性住宅物業管理服務提供商，同時也是一家快速發展的綜合性後勤服務提供商。

財務回顧

收入

2024年，本集團的收入為約人民幣5,055.6百萬元，較2023年同期約人民幣5,424.3百萬元下降約6.8%。

本集團的收入來源於三個類別：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)開發商增值服務。

	截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元	增長率 %	2023年 人民幣千元
物業管理服務	3,575,950	0.6	3,555,106
社區增值服務	1,184,806	-9.9	1,314,308
開發商增值服務	294,842	-46.9	554,870
合計	<u>5,055,598</u>	<u>-6.8</u>	<u>5,424,284</u>

— 物業管理服務

我們向住戶和租戶提供廣泛的物業管理服務，包括物業及設備維護、保安服務、保潔服務、園藝服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。

於2024年，本集團的物業管理服務收入為約人民幣3,576.0百萬元，較2023年同期約人民幣3,555.1百萬元增長約0.6%，佔截至2024年12月31日止年度總收入的比例為約70.8%。

下表載列本集團的物業管理服務收入明細：

本集團管理的物業為：	截至12月31日止年度		
	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2023年 物業管理 服務收入 人民幣千元
由新城控股開發	2,148,575	6.4	2,018,695
由第三方開發	1,427,375	-7.1	1,536,411
合計	<u>3,575,950</u>	<u>0.6</u>	<u>3,555,106</u>

	截至12月31日止年度		
	2024年 物業管理 服務收入 人民幣千元	增長率 %	2023年 物業管理 服務收入 人民幣千元
住宅物業	2,791,658	-1.3	2,827,480
非住宅物業	784,292	7.8	727,626
合計	<u>3,575,950</u>	<u>0.6</u>	<u>3,555,106</u>

一 社區增值服務

我們向業主及客戶提供公共資源管理服務、社區工程服務、廣泛裝修服務、餐飲服務、設施管理服務以及其他多種便民生活服務，該等業務覆蓋多種業態和場所，從而為我們的業主和客戶提供更舒適更便捷的生活和工作環境。

年內，社區增值服務收入為約人民幣1,184.8百萬元，較2023年約人民幣1,314.3百萬元下降約9.9%，佔截至2024年12月31日止年度總收入的比例為約23.4%。收入下降主要為設施設備服務的組織架構調整造成業務量下降所致。

— 開發商增值服務

我們主要提供四類與物業開發商相關的服務，分別為案場銷售協助服務、諮詢服務、驗房服務和智慧園區服務。

年內，開發商增值服務的收入為約人民幣294.8百萬元，較2023年同期約人民幣554.9百萬元下降約46.9%，佔截至2024年12月31日止年度總收入的比例為約5.8%。收入下降主要為開發商需求下降及我們嚴格控制新簽合同所致。

銷售及服務成本

年內，本集團的銷售及服務成本為約人民幣4,119.0百萬元，較2023年同期約人民幣3,985.8百萬元增長約3.3%。銷售及服務成本的增加主要是由於對部分項目的物業管理服務提高成本投入。

毛利及毛利率

	截至2024年12月31日止年度				截至2023年12月31日止年度		
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %	毛利率 變動 百分點	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利佔比 %
物業管理服務	593,236	16.6	63.3	-7.4	854,063	24.0	59.4
社區增值服務	312,496	26.4	33.4	-9.3	468,873	35.7	32.6
開發商增值服務	30,873	10.5	3.3	-10.3	115,542	20.8	8.0
合計	<u>936,605</u>	<u>18.5</u>	<u>100.0</u>	<u>-8.0</u>	<u>1,438,478</u>	<u>26.5</u>	<u>100.0</u>

本集團截至2024年12月31日止年度的毛利為約人民幣936.6百萬元，較2023年的約人民幣1,438.5百萬元同比下降約34.9%。毛利率為約18.5%，較2023年的26.5%相比下降8.0個百分點。

物業管理服務的毛利為約人民幣593.2百萬元，較2023年的約人民幣854.1百萬元下降約30.5%，毛利率為約16.6%，同比下降7.4個百分點。物業管理服務的毛利率下降主要因為服務人員的成本上升。

社區增值服務的毛利為約人民幣312.5百萬元，較2023年的約人民幣468.9百萬元下降約33.4%，毛利率為約26.4%，同比下降9.3個百分點。社區增值服務的毛利率下降主要因為：(i)高毛利率的停車位銷售收入下降；及(ii)設施設備服務的毛利率下降較多。

開發商增值服務的毛利為約人民幣30.9百萬元，較2023年的約人民幣115.5百萬元下降約73.3%，毛利率為約10.5%，同比下降10.3個百分點。毛利率下降的主要因為智慧園區業務的毛利率下降較多。

行政開支

行政開支(剔除商譽減值損失)為約人民幣488.7百萬元，較2023年的約人民幣485.8百萬元保持相對穩定。

其他利得淨額

本集團的其他利得為約人民幣51.0百萬元，而2023年的其他利得為約人民幣48.3百萬元。

所得稅費用

所得稅費用為約人民幣71.4百萬元，較2023年同期的約人民幣137.7百萬元下降約48.2%。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

對於香港註冊成立的集團實體，由於截至2024年12月31日止年度本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

年內(虧損)/利潤

本集團的年內虧損為約人民幣875.6百萬元，較2023年的年內利潤約人民幣507.9百萬元下降約272.4%；本公司擁有人應佔年內虧損為約人民幣819.6百萬元，較2023年的本公司擁有人應佔年內利潤下降約284.2%。

重大投資

於2024年12月31日，本集團持有按公允價值計入損益的金融資產和按公允價值計入其他全面收入的金融資產分別為約人民幣396.8百萬元和約人民幣1.1百萬元，合計佔本集團於2024年12月31日總資產的約7.3%，該等金融資產主要包括對非上市信託計劃和投資基金的各類理財產品、應收或有代價以及美元上市債券的投資。本集團將密切監察及評估該等投資的表現，並適時對投資組合作出恰當調整，以提升本集團的回報。董事會認為，公允價值佔本集團總資產5%以上的任何單一投資為重大投資。由於本集團於2024年12月31日並無單一投資佔本集團總資產的5%或以上，故本集團並無持有重大投資。於2024年12月31日，本公司暫無未來重大投資計劃。

本集團於2024年12月31日持有之按公允價值計入損益之金融資產

投資性質	於2024年12月31日		截至2024年12月31日止年度	
	公允價值 人民幣千元	與本集團 總資產 相比的 概約百分比 %	計入損益的 公允價值 收益 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入損益的金融資產：				
信託產品及投資基金	360,847	6.6	413	21,941
應收或有代價	21,122	0.4	24,265	—
美元上市債券	14,795	0.3	917	—
合計	<u>396,764</u>	<u>7.3</u>	<u>25,595</u>	<u>21,941</u>

投資性質	於2024年12月31日		截至2024年12月31日止年度	
	公允價值 人民幣千元	與本集團 總資產 相比的 概約百分比 %	已計提 預期信用 減值損失 人民幣千元	其他收入 人民幣千元
按公允價值計入其他全面收入的 金融資產：				
美元上市債券	<u>1,118</u>	<u>—</u>	<u>(1,259)</u>	<u>—</u>

借款

於2024年12月31日，本集團並無借款。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團並無抵押任何資產。

外匯風險

於2024年及2023年12月31日，本集團持有的現金及現金等價物及受限制現金結餘如下：

	於2024年 12月31日 人民幣千元	於2023年 12月31日 人民幣千元
美元	23,342	23,672
人民幣	2,164,157	1,890,607
港元	<u>7,560</u>	<u>13,004</u>
合計	<u><u>2,195,059</u></u>	<u><u>1,927,283</u></u>

本集團絕大部分經營活動均在中國進行，多數交易均以人民幣計值。本集團因持有若干現金結餘而面臨美元及港幣兌人民幣的風險敞口產生的外匯風險，我們會密切關注匯率的波動，謹慎考慮是否於適當時候進行貨幣掉期安排，以對沖相應的風險。

配售事項

於2021年3月16日，本公司及Citigroup Global Markets Limited及中信里昂證券有限公司（「配售代理」）訂立配售協議，據此，配售代理同意以個別（而非共同亦非共同與個別）基準，按竭盡所能基準以每股20.80港元的價格配售（「配售事項」）最多50,000,000股新普通股（「配售股份」）。配售股份的總面值為500,000美元，而配售價淨額（扣除相關成本及將由本公司承擔的開支後）約為每股20.64港元。董事認為，配售事項將籌措資金以鞏固本集團財務狀況，提供良機拓寬本集團股東基礎及資本基礎以促進未來發展，以及增加股份的流通性。

配售事項已於2021年3月23日完成。合共50,000,000股配售股份已按配售價每股配售股份20.80港元成功向不少於六名承配人配售。股份於2021年3月15日(即釐定發行條款當日)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)報市價為每股23.75港元。本公司已收取配售事項之所得款項淨額(經扣除本公司將承擔的相關成本及開支)約為1,032百萬港元，相當於約人民幣864.3百萬元。

於2024年3月28日，董事會已決議變更配售事項餘下未動用所得款項淨額的用途，並更新預期悉數動用的時間表，詳情請見本公司日期為2024年3月28日的公告(「該公告」)。

於2024年12月31日，本公司已悉數動用配售事項的所得款項淨額。該公告中所述的配售所得款項用途變化和於截至2024年12月31日止年度的所得款項淨額的使用情況如下：

所得款項淨額(人民幣百萬元)

項目	於2023年	於2023年	於2023年	根據	根據	於截至	於2024年	悉數動用
	12月31日	12月31日				2023年		
	所得款項	所得款項	12月31日	該公告	該公告	12月31日	12月31日	餘額的預
	淨額計劃	淨額計劃	未動用	所得款項	未動用	止年度	未動用	期時間表
	百分比	用途	金額	修訂分配	金額修訂	已動用	金額	
					分配	金額		
收購物業管理公司	60%	518.6	—	518.6	—	—	—	不適用
收購與本公司社區增值服務業務配套的下游公司	30%	259.3	47.6	211.7	—	—	—	不適用
升級資訊科技基礎設施	10%	86.4	—	86.4	—	—	—	不適用
本集團一般營運資金	—	—	—	47.6	47.6	47.6	—	不適用
合計	<u>100%</u>	<u>864.3</u>	<u>47.6</u>	<u>864.3</u>	<u>47.6</u>	<u>47.6</u>	<u>—</u>	

股息

因公司希望保留更多現金供未來發展使用，董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：每股人民幣0.205元)。

報告期後事項

(a) 出售大連華安物業管理有限公司60%權益

於2025年7月，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團將向獨立第三方出售其於大連華安物業管理有限公司的全部60%權益，代價為人民幣62,856,000元。代價將分十三期收取，其中第一期人民幣4,800,000元已於2025年7月收取，第二期人民幣6,000,000元已於2025年11月收取。由於所有適用百分比率均低於5%，出售事項並不構成香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第14章項下的須予公佈交易。

(b) 出售煙台永樂物業管理服務有限公司70%權益

於2026年3月，本集團與獨立第三方訂立協議，據此，本集團將向獨立第三方出售其於煙台永樂物業管理服務有限公司的全部70%權益，代價為人民幣56,040,000元。代價將分十一期收取其中第一期人民幣2,540,000元已於2026年3月收取。由於所有適用百分比率均低於5%，出售事項並不構成上市規則第14章項下的須予公佈交易。

(c) 暫停於聯交所買賣本公司股份

- (i) 自2025年4月1日起，本公司股份已於聯交所暫停買賣，並於本公告日期繼續暫停買賣。
- (ii) 羅兵咸永道會計師事務所（「羅兵咸永道」）辭任本公司核數師，自2025年5月26日起生效。有關進一步詳情及導致羅兵咸永道辭任的事宜，請參閱本公司日期為2025年5月27日的公告。
- (iii) 於2025年6月18日，本公司接獲聯交所發出的函件，載列本公司股份於聯交所恢復買賣的指引（「復牌指引」）。有關復牌指引的詳情，請參閱本公司日期為2025年6月23日的公告。

- (iv) 於羅兵咸永道辭任後，致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)獲委任為本公司新核數師以填補臨時空缺。致同的任期至本公司下屆股東週年大會結束為止。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年7月14日的公告。
- (v) 由董事會(包括所有獨立非執行董事)設立的獨立調查委員會(「獨立調查委員會」)委任富睿瑪澤法證調查有限公司(「獨立法證會計師」)對本集團與上海悅崧實業發展有限公司(「上海悅崧」)之間的資金往來(「關聯方資金往來」)進行獨立法證調查(「獨立法證調查」)，並向獨立調查委員會出具法證調查報告。上海悅崧為新城控股集團股份有限公司(「新城控股」，一家於上海證券交易所上市的公司，證券代碼：601155)的附屬公司。獨立法證調查的主要結果詳情載於本公司日期為2025年9月30日的公告。
- (vi) 富睿瑪澤風險評估服務有限公司(「內部監控顧問」)獲委聘對本集團進行內部監控檢討(「內部監控檢討」)，主要目的為檢討及實施有效的內部監控措施，以防止關聯方資金往來的同類事件再次發生。內部監控檢討的主要結果詳情載於本公司日期為2025年12月31日的公告。

(d) 獨立法證調查狀態及解散獨立調查委員會

茲提述本公司日期為2025年9月30日的公告，內容有關(其中包括)獨立法證調查的主要結果(「主要結果公告」)，及日期為2025年6月30日、2025年9月30日、2025年12月31日及2026年3月30日有關復牌進展之季度更新的公告(「季度更新公告」)。

有關獨立法證調查主要結果、獨立調查委員會的觀察及建議、董事會的相應觀點及回應以及後續發展，請參閱主要結果公告及季度更新公告。

經審慎考慮及合理判斷，獨立調查委員會認為相關調查工作已完成，且無法採取進一步適當步驟。因此，獨立法證調查已完成，且獨立調查委員會已適當履行其職責和責任。獨立法證調查結束後，獨立調查委員會因此於2026年6月15日解散。

(e) 董事之變動

姜旭之先生於2025年5月8日被任命為獨立非執行董事。許新民先生為投入更多時間發展個人事務，於2025年5月15日辭任獨立非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年5月8日及2025年5月15日的公告。

鑒於獨立法證調查的結果，董事會已自2025年9月30日起罷免楊博先生的執行董事及本公司首席運營官職務。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年9月30日的公告。

本公司提名委員會（「**提名委員會**」）已考慮獨立調查委員會之推薦建議（已於本公司日期為2025年9月30日之公告內披露），並就調整董事會組成以提升整體獨立性及更有效處理利益衝突向董事會提出建議。

王曉松先生、呂小平先生及陸忠明先生認同提名委員會有關建議且為本公司及股東之整體利益，於2025年10月27日辭任非執行董事。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年10月27日的公告。

企業管治守則

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東權益並提升企業價值及問責性。本公司已採納上市規則附錄C1所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）作為其管治守則。除本公告所披露者外，於截至2024年12月31日止年度內，本公司一直遵守企業管治守則之所有適用守則條文。本公司將繼續檢討並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，董事長及首席執行官角色應予以區分及由不同人士擔任。戚小明先生為本公司的董事長兼首席執行官，負責本集團的整體管理並指導本集團的戰略發展和業務計劃。鑑於本集團的發展現狀，董事會認為董事長及首席執行官兩個職位由同一人擔任可為本公司提供強大一致的領導，有利於本集團業務策略的實施及執行。儘管如此，我們將根據主要情況不時檢討架構。董事會將繼續評估有關情況，並在慮及本集團屆時的整體狀況後考慮於適當時候分離董事長與首席執行官的角色。

關聯方資金往來及違反上市規則相關事項

誠如主要結果公告所披露，於本公司截至2024年12月31日止年度全年業績審核過程中，本公司當時的核數師羅兵咸永道發現關聯方資金往來並未於本公司編製的日記賬及財務報表中記錄。董事會隨後成立獨立調查委員會進行獨立法證調查。

根據獨立法證調查結果，本公司附屬公司的五個銀行賬戶存在差異，涉及該等附屬公司與上海悅崧之間的關聯方資金往來。上海悅崧為新城控股的附屬公司，而後者為新城發展控股有限公司（「**新城發展**」，一間股份於聯交所上市的公司（股份代號：1030））的附屬公司。由於本公司控股股東王振華先生亦為新城發展的控股股東，上海悅崧因此為王振華先生的聯繫人，據此，根據上市規則，其為本公司的關連人士。因此關聯方資金往來構成本公司的持續關連交易。

根據獨立法證調查結果，截至2023年及2024年12月31日止年度，與上海悅崧之間的關聯方資金往來總金額分別為人民幣1,800百萬元及人民幣5,170百萬元，而截至2023年及2024年12月31日止年度，應收上海悅崧的關聯方資金往來最高未償結餘（「**最高未償金額**」）分別為人民幣700百萬元及人民幣800百萬元。

由於最高未償金額的最高適用百分比率超過25%，關聯方資金往來構成本公司的持續關連交易及主要交易，須遵守(i)上市規則第14A章項下的申報、公告、通函（包括獨立財務意見）、年度審閱及獨立股東批准規定；及(ii)上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。此外，由於有關最高未償金額的資產比率超過8%，關聯方資金往來須遵守上市規則第13.13及13.15條項下的披露責任。

截至2023年及2024年12月31日止年度，由於關聯方資金往來乃在董事會不知情且未獲其同意的情況下進行，本公司在進行該等關聯方資金往來前及／或之後並未遵守上述上市規則項下的規定，因此關聯方資金往來及其後未能披露相關信息且未能取得獨立股東批准違反了上市規則第14、14A及13章項下的規則。

有關關聯方資金往來及獨立法證調查之詳情，請參閱主要結果公告。

股東週年大會

召開本公司應屆股東週年大會（「股東週年大會」）的通告將根據本公司第三份經修訂及重訂的組織章程大綱及細則以及上市規則於實際可行情況下盡快刊發。確認股東出席股東週年大會及於會上投票的資格的登記日期及暫停過戶截止時間將適時公佈。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），作為董事進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年12月31日止年度內，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（包括出售上市規則所定義的庫存股份（如有））。截至2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

購股權計劃

為向董事及本公司若干僱員提供獎勵或回報以表彰彼等向本集團作出的貢獻，本公司於2018年10月20日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃已於2024年10月19日（即其採納日期的第六週年）屆滿。於截至2024年12月31日止年度，本公司並無根據購股權計劃授出任何購股權。

股份獎勵計劃

本公司自2019年11月15日起採納一項股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」），以表彰若干僱員作出的貢獻，並激勵彼等為本集團未來長期發展繼續作出更大貢獻，詳情載於本公司日期為2019年11月15日的公告。據此，本公司根據整體薪酬激勵規劃委託股份獎勵計劃的受託人從公開市場購入現有股份，並以信託形式代若干僱員持有，直至該等股份歸屬予彼等為止。根據股份獎勵計劃作出的所有相關授出涉及的最高股份數目（不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份）累計不得超過於2019年11月15日本公司已發行股本總數的1.25%。該股份獎勵計劃於2021年7月1日及2021年8月23日進行修訂，將相關授出涉及的最高股份數目（不包括已根據股份獎勵計劃沒收的獎勵股份）調整至累計不得超過於2021年8月23日本公司已發行股本總數的5.0%。

截至2024年12月31日止年度，本公司並無根據股份獎勵計劃授出任何獎勵股份。

審核委員會

董事會已設立審核委員會（「審核委員會」），成員包括三名獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生，張燕女士為審核委員會的主席。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告制度、風險管理及內部監控。

審核委員會已與管理層審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並已審閱截至2024年12月31日止年度的全年業績。

刊發全年業績公告及2024年年報

本全年業績公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xinchengyue.com)，而載有上市規則規定的所有資料的本公司2024年年報將適時發送予股東，並於聯交所及本公司各自的網站登載。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於2025年4月1日(星期二)上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知為止。

本公司謹此強調，本集團的營運保持穩定且未受任何影響。

承董事會命
新城悅服務集團有限公司
董事長
執行董事
首席執行官
戚小明

中國，2026年6月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事戚小明先生及吳倩倩女士；以及獨立非執行董事張燕女士、朱偉先生及姜旭之先生。