

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的任何損失承擔任何責任。



Greentown Service Group Co. Ltd.

綠城服務集團有限公司

(根據開曼群島法律註冊成立的有限公司)

(股份代號：2869)

**截至2024年12月31日止年度的
全年業績公告**

綠城服務集團有限公司(「本公司」或「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」、「集團」或「我們」)截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務業績，連同截至2023年12月31日止年度的經重列比較數字如下。

摘要

本集團財務表現#

- 收入為人民幣18,527.8百萬元，與2023年全年的人民幣17,393.3百萬元相比，同比增長6.5%。
- 本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣12,401.3百萬元，佔本集團整體收入的66.9%，相較於2023年全年人民幣11,101.5百萬元，同比增長11.7%；(ii)園區服務收入達人民幣3,373.2百萬元，佔本集團整體收入的18.2%，相較於2023年全年人民幣3,568.6百萬元，同比下降5.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣2,412.0百萬元，佔本集團整體收入的13.0%，相較於2023年全年人民幣2,295.3百萬元，同比增長5.1%；及(iv)科技服務收入達人民幣341.2百萬元，佔本集團整體收入的1.9%，相較於2023年全年人民幣428.0百萬元，同比下降20.3%。

- 毛利達人民幣3,196.7百萬元，較2023年人民幣2,913.4百萬元增長9.7%。毛利率為17.3%，較2023年全年的16.8%上升0.5個百分點。
- 核心經營利潤[#]為人民幣1,587.5百萬元，較2023年全年人民幣1,296.0百萬元增長22.5%。本公司核心業務的盈利能力持續提升。
- 年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣785.1百萬元，較2023年全年的人民幣605.4百萬元增長29.7%。
- 於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,853.9百萬元，與2023年12月31日的人民幣4,530.8百萬元相比，增長7.1%。年內，為了提高資金收益率，定期存款達人民幣1,118.2百萬元，與2023年12月31日的人民幣373.4百萬元相比，增長199.5%。
- 董事會建議派發2024年末期股息每股0.13港元及特別股息每股0.07港元(2023年：末期股息每股0.150港元)。

[#] 考慮到本集團於年內出售了Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd (「MAG」)的部分股權後，其不再為本集團的附屬公司，依據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)相關要求，管理層將本集團的業務區分為持續經營業務及終止經營業務，並將MAG業務歸類於終止經營業務，及選擇在損益及其他全面收益表中單一披露終止經營業務扣稅後利潤，並在本公告「財務報表附註」部分的附註3中將該金額在損益及其他全面收益表中作細項分析。為便於本公司股東及潛在投資人就本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務業績與上一年度進行比較，本公告「管理層討論和分析」中的分析主要是基於本集團的綜合財務業績，而沒有區分持續經營業務及終止經營業務。

[#] 核心經營利潤=毛利-行政開支-銷售及營銷開支

為了補充我們根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表，我們使用核心經營利潤(非香港財務報告準則指標)作為額外的財務指標，這是香港財務報告準則沒有要求的，也沒有按照香港財務報告準則列報。

綜合損益及其他全面收益表
截至2024年12月31日止年度
(所有金額均以人民幣元列示)

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列*
持續經營業務			
收入	2(a)	17,893,473	16,812,038
銷售成本		<u>(14,882,110)</u>	<u>(14,052,541)</u>
毛利		3,011,363	2,759,497
其他收入	4	98,497	112,266
其他淨虧損	4	(119,655)	(191,442)
銷售及營銷開支		(346,809)	(336,943)
行政開支		(1,158,022)	(1,192,599)
金融工具的預期信貸損失	5(c)	(240,631)	(201,722)
其他經營開支		<u>(230,479)</u>	<u>(168,201)</u>
經營利潤		<u>1,014,264</u>	<u>780,856</u>
融資收入		94,549	82,611
融資成本		<u>(38,198)</u>	<u>(36,515)</u>
融資收入淨額	5(a)	<u>56,351</u>	<u>46,096</u>
分佔聯營公司利潤減虧損		(10,967)	145,186
分佔合營公司利潤減虧損		(676)	(113)
出售附屬公司的收益/(虧損)		<u>11,676</u>	<u>(17,768)</u>
稅前利潤	5	1,070,648	954,257
所得稅	6	<u>(318,923)</u>	<u>(252,596)</u>
持續經營業務利潤		<u>751,725</u>	<u>701,661</u>

		2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列*
已終止經營業務			
已終止經營業務年內稅後利潤	3	18,851	14,469
出售已終止經營業務的收益	3	<u>96,971</u>	<u>—</u>
年內利潤		<u>867,367</u>	<u>716,130</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		785,080	605,374
非控股權益		<u>82,287</u>	<u>110,756</u>
年內利潤		<u>867,367</u>	<u>716,130</u>
年內其他全面收入(除稅及重新分類調整後)			
<i>不會重新分類至損益的項目：</i>			
分佔投資項目之綜合收益		—	26,610
按公平值計入其他全面收益計量的 金融資產—公平值儲備之淨變動		(3,657)	(4,395)
換算本公司及本公司中國內地以外附屬 公司(非境外經營)財務報表所產生之 匯兌差額		<u>68,510</u>	<u>32,604</u>
		<u>64,853</u>	<u>54,819</u>
<i>其後可能重新分類至損益的項目：</i>			
換算中國內地以外附屬公司(境外經營) 財務報表所產生之匯兌差額		<u>—</u>	<u>6,494</u>
年內其他全面收入		<u>64,853</u>	<u>61,313</u>
年內全面總收入		<u>932,220</u>	<u>777,443</u>

2024年
附註 人民幣千元 人民幣千元
經重列*

本公司權益股東應佔以下業務：

持續經營業務	743,749	657,469
已終止經營業務	<u>106,184</u>	<u>8,680</u>

非控股權益應佔以下業務：

持續經營業務	73,993	104,389
已終止經營業務	<u>8,294</u>	<u>6,905</u>

年內全面總收入	<u>932,220</u>	<u>777,443</u>
---------	----------------	----------------

每股盈利－持續經營業務	7		
基本(人民幣元)		<u>0.214</u>	<u>0.186</u>

攤薄(人民幣元)		<u>0.214</u>	<u>0.186</u>
----------	--	--------------	--------------

每股盈利－已終止經營業務	7		
基本(人民幣元)		<u>0.034</u>	<u>0.003</u>

攤薄(人民幣元)		<u>0.034</u>	<u>0.003</u>
----------	--	--------------	--------------

* 由於已終止經營業務，比較資料已經重列(見附註3)。

綜合財務狀況報表

於2024年12月31日

(以人民幣元列示)

	2024年	2023年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
投資物業	476,699	365,725
物業、廠房及設備	516,628	1,038,845
使用權資產	236,698	934,995
無形資產	380,920	592,341
商譽	434,672	661,261
聯營公司權益	799,107	837,436
合營公司權益	42,128	9,430
其他金融資產	314,198	475,154
其他非金融資產	76,193	–
遞延稅項資產	564,616	519,073
貿易及其他應收款項	9 –	69,078
預付款項	97,790	93,658
定期存款	1,104,879	372,961
	<u>5,044,528</u>	<u>5,969,957</u>
流動資產		
其他金融資產	920,639	1,158,480
存貨	597,962	673,789
貿易及其他應收款項	9 5,576,581	5,044,833
預付款項	171,296	212,079
受限制銀行結餘	515,603	491,243
定期存款	13,353	452
現金及現金等價物	4,853,862	4,530,836
	<u>12,649,296</u>	<u>12,111,712</u>

		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
銀行貸款		41,050	267,406
合約負債		2,234,945	2,095,751
貿易及其他應付款項	10	4,972,126	4,871,605
租賃負債		159,839	287,750
即期稅項		1,107,020	901,996
撥備		13,408	133,017
		<u>8,528,388</u>	<u>8,557,525</u>
流動資產淨額		<u>4,120,908</u>	<u>3,554,187</u>
總資產減流動負債		<u>9,165,436</u>	<u>9,524,144</u>
非流動負債			
銀行貸款		23,873	23,018
貿易及其他應付款項	10	-	1,369
租賃負債		553,235	1,129,962
遞延稅項負債		18,441	97,663
撥備		26,830	46,928
		<u>622,379</u>	<u>1,298,940</u>
資產淨額		<u>8,543,057</u>	<u>8,225,204</u>
資本及儲備			
股本	8	27	27
儲備		7,788,660	7,405,508
本公司權益股東應佔總權益		<u>7,788,687</u>	7,405,535
非控股權益		<u>754,370</u>	<u>819,669</u>
總權益		<u>8,543,057</u>	<u>8,225,204</u>

綜合現金流量表

截至2024年12月31日止年度

(以人民幣元列示)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動		
經營所得現金	1,700,622	1,641,412
已付所得稅	(225,901)	(205,340)
經營活動所得現金淨額	1,474,721	1,436,072
投資活動		
購買投資物業、物業、廠房及設備、 使用權資產及無形資產付款	(321,904)	(502,911)
出售物業、廠房及設備所得款項	6,531	2,824
收購附屬公司，扣除所獲得現金	(7,523)	(415)
出售附屬公司，扣除所失去現金	62,721	(15,128)
購買下列各項付款：		
— 分類為按公平值計入損益 (「按公平值計入損益」)的金融資產	(1,091,000)	(1,141,521)
— 分類為按公平值計入其他全面收益 的金融資產		
贖回下列各項所得款項：		
— 按公平值計入損益	1,379,239	1,186,332
— 上市債務投資	—	4,141
就於聯營公司和合營公司權益付款	(16,773)	(42,248)
從其他金融資產取得的投資收入	48,550	63,256
已收聯營公司及合營公司股息	58,203	56,615
已收利息	57,965	68,382
存放定期存款之淨額	(717,903)	(285,450)
貸款及墊款付款	(4,528)	(88,754)
償還貸款及墊款所得款項	43,132	317,347
投資活動所用現金淨額	(503,290)	(377,530)

2024年 2023年
人民幣千元 人民幣千元

融資活動

新增銀行貸款及其他借款所得款項	1,441,233	329,151
償還銀行貸款	(1,310,726)	(359,846)
非控股權益注資	16,028	13,994
已付租賃租金之資本部分	(153,869)	(154,480)
已付租賃租金之利息部分	(65,338)	(69,807)
收購非控股權益付款	(9,800)	(6,045)
已付回購股份款項	(72,131)	(130,707)
已付本公司權益股東的股息	(433,447)	(285,115)
已付非控股權益的股息	(37,588)	(31,833)
利息支付	(25,808)	(22,558)

融資活動所用現金淨額	<u>(651,446)</u>	<u>(717,246)</u>
------------	-------------------------	-------------------------

現金及現金等價物增加淨額	319,985	341,296
--------------	----------------	---------

於1月1日之現金及現金等價物	4,530,836	4,183,381
----------------	------------------	-----------

匯率變動影響	<u>3,041</u>	<u>6,159</u>
--------	---------------------	--------------

於12月31日之現金及現金等價物	<u><u>4,853,862</u></u>	<u><u>4,530,836</u></u>
------------------	--------------------------------	--------------------------------

財務報表附註

(除另行註明外，均以人民幣元列示)

1 主要會計政策

(a) 合規申明

該等財務報表根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

香港會計師公會已頒佈若干經修訂香港財務報告準則，該等修訂於本集團當前會計期間首次生效或可提早採納。初次應用該等與本集團當前會計期間相關的變動而導致會計政策的任何變動已於該等財務報表反映，有關資料載於附註1(c)。

(b) 財務報表編製基準

截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)及本集團於聯營公司及合營公司的權益。

本公司於2014年11月24日根據開曼群島公司法(經修訂)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司的股份於2016年7月12日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以呈列貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，均湊整至最接近的千位數。所有資料均按歷史成本基準編製，惟於下文載列的會計政策所闡述之按公平值呈列的若干金融資產除外：

— 按公平值計量之權益及債務金融工具投資；及

— 衍生金融工具

本集團各實體財務報表中所包含的項目，採用最能反映與該本實體相關的潛在事件和情況的經濟實質的貨幣(「功能貨幣」)進行計量。

人民幣是本公司在中國大陸設立的附屬公司的功能貨幣。本公司及本公司在中國大陸以外的附屬公司(不包括本公司在澳大利亞的附屬公司)的功能貨幣為港元。本公司附屬公司在澳大利亞的功能貨幣為澳元。

編製符合香港財務報告準則規定之財務報表時，需要管理層作出會影響政策應用及有關資產、負債及收益與開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設根據歷史經驗及多項於該等情況下認為合理的其他因素而作出，所得結果構成未能從其他來源明顯得出資產及負債的賬面值作出判斷的基準。實際結果或有別於該等估計。

估計及相關假設予以不斷檢討。倘修訂會計估計只影響修訂估計期間，則會於該期間確認會計估計的修訂；或倘有關修訂影響現時及未來期間，則會於修訂的期間及未來期間確認會計估計的修訂。

管理層在應用對財務報表有重大影響的香港財務報告準則時所作的判斷。

(c) 會計政策之變動

香港會計師公會已發佈以下在本集團本會計期間首次有效的新訂及經修訂香港財務報告準則。其中，以下準則與本集團的財務報表有關：

- 香港會計準則第1號(修訂)，*財務報表的呈列* — 將負債分類為流動或非流動及香港會計準則第1號(修訂)，*財務報表的呈列* — 附帶契諾的非流動負債
- 香港財務報告準則第16號(修訂)，*租賃* — 售後回租之租賃負債
- 香港會計準則第7號(修訂)，*現金流量表*及香港財務報告準則第7號，*金融工具：披露* — 供應商融資安排

這些事態發展均未對本集團目前或以前期間的業績和財務狀況產生重大影響。本集團未採用任何於當前會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

2 收入及分部呈報

(a) 收入

本集團的主要業務為提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。

(i) 收入劃分

按主要業務線對收入的劃分如下：

	持續經營業務		終止經營業務		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
香港財務報告準則第15號 範圍內之來自與客戶 合約的收入						
按主要服務線劃分						
物業服務	12,401,312	11,101,501	-	-	12,401,312	11,101,501
園區服務	2,692,013	2,940,646	634,287	581,234	3,326,300	3,521,880
諮詢服務	2,412,030	2,295,256	-	-	2,412,030	2,295,256
科技服務	341,185	427,954	-	-	341,185	427,954
	<u>17,846,540</u>	<u>16,765,357</u>	<u>634,287</u>	<u>581,234</u>	<u>18,480,827</u>	<u>17,346,591</u>
其他收入來源						
投資物業租金總額						
— 園區服務	46,933	46,681	-	-	46,933	46,681
	<u>17,893,473</u>	<u>16,812,038</u>	<u>634,287</u>	<u>581,234</u>	<u>18,527,760</u>	<u>17,393,272</u>

符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收入按收入確認時間劃分如下：

	持續經營業務		終止經營業務		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
隨時間確認之收入：						
物業服務	12,401,312	11,101,501	-	-	12,401,312	11,101,501
園區服務						
居家生活服務	395,672	547,453	-	-	395,672	547,453
園區空間服務	292,734	280,635	-	-	292,734	280,635
物業資產管理服務	166,791	253,132	-	-	166,791	253,132
文化教育服務	104,950	109,593	634,287	581,234	739,237	690,827
	960,147	1,190,813	634,287	581,234	1,594,434	1,772,047
諮詢服務						
在建物業服務	2,115,033	2,020,899	-	-	2,115,033	2,020,899
管理諮詢服務	296,997	274,357	-	-	296,997	274,357
	2,412,030	2,295,256	-	-	2,412,030	2,295,256
科技服務						
科技服務	333,742	407,984	-	-	333,742	407,984
	16,107,231	14,995,554	634,287	581,234	16,741,518	15,576,788
於某時間點確認之收入：						
園區服務						
園區產品和服務	1,310,311	1,272,004	-	-	1,310,311	1,272,004
物業資產管理服務	421,555	477,829	-	-	421,555	477,829
	1,731,866	1,749,833	-	-	1,731,866	1,749,833
科技服務						
科技服務	7,443	19,970	-	-	7,443	19,970
	1,739,309	1,769,803	-	-	1,739,309	1,769,803
	17,846,540	16,765,357	634,287	581,234	18,480,827	17,346,591

按地理位置對客戶合約收入的劃分見註釋2(b)(i)。

概無與單一外部客戶的交易產生的收入佔本集團於各所呈列期間的收入約10%或以上。

(b) 分部呈報

本集團按地理位置管理其業務。在與內部呈報予本集團最高行政管理人員作出資源分配及表現評估的資料所用的方式一致的情況下，本集團現有下列七項可呈報分部。

- 地區1：杭州(包括余杭)
- 地區2：長三角地區(包括寧波)
- 地區3：珠三角地區
- 地區4：環渤海經濟圈地區
- 地區5：澳大利亞
- 地區6：其他海外地區和香港地區
- 地區7：中國大陸其他地區

(i) 分部業績、資產和負債

為就分部表現評核及分部間資源分配，本集團的高級管理人員按下列基準監督各可呈報分部的業績、資產及負債：

分部資產包括所有非流動資產及流動資產(遞延稅項資產除外)。分部負債包括個別分部的貿易及其他應付款項以及由分部直接管理的銀行借款(即期稅項及遞延稅項負債除外)。

收入及開支經參考該等分部所產生的收入或該等分部產生或應佔折舊或攤銷產生的開支而分配至可呈報分部。

用於計量報告分部利潤的指標為除稅前利潤。除取得有關除稅前利潤的分部資料外，管理層獲提供有關收入(包括分部間銷售)、由分部直接管理的現金結餘及借款產生的利息收入及開支、折舊、攤銷、減值虧損以及添置分部運營所用非流動分部資產的分部資料。分部間銷售是參照就類似訂單收取外部人士的價格而定的定價。

為就截至2024年及2023年12月31日止年度的資源分配及分部表現評估而向本集團最高行政管理人員提供的本集團可呈報分部資料載列如下：

	截至2024年12月31日止年度										
	杭州		長三角地區				環渤海 經濟圈地區	澳大利亞 (已終止 經營業務*)	其他海外 地區和 香港地區	中國大陸 其他地區	總計
	杭州 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	人民幣千元					
外部客戶收入	5,898,852	663,257	5,207,874	993,899	1,073,497	2,209,557	634,287	11,525	1,835,012	18,527,760	
分部間收入	212,466	114,316	43,294	90,795	26,004	31,874	-	-	26,502	545,251	
可呈報分部收入	6,111,318	777,573	5,251,168	1,084,694	1,099,501	2,241,431	634,287	11,525	1,861,514	19,073,011	
可呈報分部利潤	493,940	36,601	229,863	45,435	90,808	123,164	20,717	(77,102)	224,730	1,188,156	
利息收入	57,334	9	7,981	212	115	441	2,416	27,619	838	96,965	
利息開支(不包括資本化開支)	(17,042)	(1,154)	(3,768)	(11,454)	93	(3,316)	(54,370)	(18)	(1,539)	(92,568)	
分佔聯營公司利潤減虧損	(17,338)	-	-	-	-	(158)	-	6,529	-	(10,967)	
分佔合營公司利潤減虧損	(642)	-	(35)	-	-	1	-	-	-	(676)	
出售附屬公司(虧損)/收益	(627)	9	-	-	-	1,074	-	117,695	(9,684)	108,467	
資產減值											
— 投資物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
— 存貨	21,358	-	-	10,329	-	-	-	-	-	31,687	
— 商譽	33,727	-	-	2,102	-	-	-	-	-	35,829	
— 聯營公司權益	66,725	-	-	-	-	-	-	62,444	-	129,169	
金融工具的預期信貸損失	60,992	4,184	64,614	12,298	20,353	36,218	-	876	41,096	240,631	
年度折舊及攤銷(不包括資本化開支)	(247,516)	(14,931)	(45,650)	(34,140)	(9,810)	(48,570)	(122,693)	(51)	(23,272)	(546,633)	
可呈報分部資產	43,527,728	728,772	8,308,686	1,809,256	1,464,292	2,232,858	-	2,452,018	2,187,134	62,710,744	
包括：											
於合營公司的權益	11,816	-	22,792	7,425	-	95	-	-	-	42,128	
於聯營公司的權益	393,948	-	98	-	-	-	-	405,061	-	799,107	
年內添置物業、廠房及設備、 使用權資產、投資物業、 無形資產以及商譽	396,348	11,874	62,488	17,705	14,319	38,705	-	6	28,453	569,898	
可呈報分部負債	40,923,938	834,907	6,720,135	1,355,785	897,317	1,491,859	-	248,978	1,331,963	53,804,882	

截至2023年12月31日止年度

	杭州		長三角地區					澳大利亞 (已終止 經營業務*)	其他海外 地區和 香港地區	中國大陸 其他地區	總計
	杭州 (不包括 余杭)	余杭地區	長三角地區 (不包括 寧波)	寧波地區	珠三角地區	環渤海 經濟圈地區	人民幣千元				
外部客戶收入	5,450,790	638,138	4,832,377	1,022,007	1,047,719	2,053,919	581,234	5,377	1,761,711	17,393,272	
分部間收入	233,730	55,986	59,071	2,360	3,904	9,809	-	5	22,400	387,265	
可呈報分部收入	5,684,520	694,124	4,891,448	1,024,367	1,051,623	2,063,728	581,234	5,382	1,784,111	17,780,537	
可呈報分部利潤	451,622	62,746	320,787	39,777	18,609	76,445	17,969	(224,882)	209,153	972,226	
利息收入	61,800	15	2,336	642	139	658	2,960	16,039	982	85,571	
利息開支(不包括資本化開支)	(13,192)	(919)	(1,872)	(10,888)	(414)	(5,093)	(51,131)	(219)	(3,918)	(87,646)	
分佔聯營公司利潤減虧損	133,798	-	(13)	-	-	266	-	11,135	-	145,186	
分佔合營公司利潤減虧損	(206)	-	87	-	-	6	-	-	-	(113)	
資產減值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
一投資物業	-	-	-	-	-	-	-	-	11,708	11,708	
一聯營公司權益	6,300	-	-	-	-	-	-	25,570	-	31,870	
金融工具的預期信貸損失	56,176	3,481	46,054	7,494	15,587	27,564	-	15,316	30,050	201,722	
年度折舊及攤銷 (不包括資本化開支)	(220,859)	(16,799)	(46,833)	(29,931)	(8,182)	(45,533)	(92,720)	(26)	(23,669)	(484,552)	
可呈報分部資產	38,994,478	822,614	9,384,271	2,327,188	1,765,939	2,969,030	1,486,204	2,947,661	2,840,432	63,537,817	
包括：											
於合營公司的權益	8,801	-	535	-	-	94	-	-	-	9,430	
於聯營公司的權益	544,540	-	10,581	-	-	553	-	281,762	-	837,436	
年內添置物業、廠房及設備、 使用權資產、投資物業、 無形資產以及商譽	245,208	13,825	63,890	19,261	23,032	50,418	171,797	75	23,896	611,402	
可呈報分部負債	37,535,472	804,718	7,416,410	1,952,366	1,310,171	2,266,868	1,379,963	98,805	2,078,273	54,843,046	

* 於附註3所述出售事項完成後，本集團不再透過位於澳大利亞的 Montessori Academy Group Holdings Pty Ltd (「MAG」) 對托育業務擁有控制權。因此，該等業務分類為已終止經營業務，且分部呈報已經重列。

(ii) 可呈報分部收入、損益、資產及負債的對賬

	持續經營業務	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列
收入		
可呈報分部收入	19,073,011	17,780,537
對銷分部間收入	(545,251)	(387,265)
對銷已終止經營業務	<u>(634,287)</u>	<u>(581,234)</u>
持續經營綜合收入	<u>17,893,473</u>	<u>16,812,038</u>
利潤		
可呈報分部利潤	1,188,156	972,226
對銷分部間利潤	-	-
對銷已終止經營業務	<u>(117,508)</u>	<u>(17,969)</u>
來自本集團持續經營業務外部客戶的 可呈報分部利潤	<u>1,070,648</u>	<u>954,257</u>
持續經營業務稅前綜合利潤	<u>1,070,648</u>	<u>954,257</u>
資產		
可呈報分部資產	62,710,744	63,537,817
對銷分部間應收款項	(45,581,536)	(45,975,221)
遞延稅項資產	<u>564,616</u>	<u>519,073</u>
綜合總資產	<u>17,693,824</u>	<u>18,081,669</u>
負債		
可呈報分部負債	53,804,882	54,843,046
對銷分部間應付款項	(45,779,576)	(45,986,240)
即期稅項	1,107,020	901,996
遞延稅項負債	<u>18,441</u>	<u>97,663</u>
綜合總負債	<u>9,150,767</u>	<u>9,856,465</u>

3 已終止經營業務

截至2024年12月31日止年度，本集團與Montessori Academy Pty Ltd(「MA」)、CCA Hold Co Pty Ltd(「CCA」)及MAG訂立多項協議，逐步出售本集團當時一間附屬公司MAG的股權。有關詳情載於本公司日期為2024年11月8日的公告。

(1) 出售MAG的11.64%及10.78%股權，出售後本集團失去對其控制權。

於2024年12月16日，本集團以現金代價16.2百萬澳元(等同於人民幣73.50百萬元)將MAG 11.64%的股權出售予MA Trust。同日，本集團與MAG簽訂了回購協議，據此，本集團同意出售，而MAG同意收購回購股份(約佔MAG已發行股本的10.78%)，現金代價為15.0百萬澳元(等同於人民幣67.06百萬元)。出售及回購完成後，本集團將MAG董事會的董事任命由三名董事變更為兩名董事。此後，MAG成為本集團的聯營公司。

因此，MAG的業務被歸類為已終止經營業務。

比較綜合損益及其他全面收益表已經重列，以將已終止經營業務與持續經營業務分開列示。

(2) 認沽及認購期權契據

於2024年12月16日，本集團訂立認沽及認購期權契據，據此，CCA將向本集團授出認沽期權，要求CCA(或其代名人或MAG與CCA或其代名人的組合)購買期權股份，而本集團將向CCA授出認購期權，以按固定行使價將期權股份出售予CCA(或其代名人或MAG與CCA或其代名人的組合)，惟須受認沽及認購期權契據之條款及條件所規限。

本公司董事(「董事」)已將於MAG權益的認沽及認購期權確認為衍生金融工具，並初步按公平值人民幣42.7百萬元確認，其後公平值變動人民幣139,000元於損益中確認。

董事認為，該等協議乃出於出售目的而相互考慮訂立，且所有交易均相互關聯。出售MAG股權(出售後本集團失去對其控制權)的總代價為人民幣183百萬元，包括現金人民幣140.6百萬元以及認沽及認購期權公平值人民幣42.7百萬元。

(a) 已終止經營業務業績

	2024年 1月1日至 2024年 12月16日 期間 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收入	634,287	581,234
銷售成本	<u>(448,985)</u>	<u>(427,345)</u>
毛利	185,302	153,889
其他淨(虧損)/收益	(4,365)	122
銷售及行銷開支	(6,073)	(5,623)
行政開支	(98,315)	(82,247)
其他經營開支	<u>(3,879)</u>	<u>-</u>
經營利潤	<u>72,670</u>	<u>66,141</u>
融資收入*	2,417	2,960
融資成本*	<u>(54,370)</u>	<u>(51,132)</u>
融資成本淨額	<u>(51,953)</u>	<u>(48,172)</u>
經營活動業績	20,717	17,969
稅費開支	<u>(1,866)</u>	<u>(3,500)</u>
經營活動業績，扣除稅項	<u>18,851</u>	<u>14,469</u>
出售已終止經營業務之收益	<u>96,791</u>	<u>-</u>
已終止經營業務的溢利，扣除稅項	<u>115,642</u>	<u>14,469</u>

* 持續經營業務和終止經營業務之間的融資收入和融資成本抵銷金額為人民幣12,411,000元(2023年：人民幣9,308,000元)。

(b) 已終止經營業務的現金流量

	2024年 1月1日 至2024年 12月16日 期間 人民幣千元	2023年 人民幣千元
經營活動所得現金淨額	74,221	107,836
投資活動所得現金淨額	(134,925)	(102,059)
融資活動所得現金淨額	<u>44,772</u>	<u>2,602</u>
現金流量淨額	<u>(15,932)</u>	<u>8,379</u>

(c) 出售對本集團財務狀況的影響

	於2024年 12月16日 人民幣千元
流動資產	125,543
非流動資產	1,416,876
流動負債	(188,693)
非流動負債	<u>(1,128,194)</u>
資產淨額	225,532
減：非控股權益	<u>(93,736)</u>
與出售股權有關的MAG資產淨值	<u>131,796</u>
總代價	183,273
於MAG餘下權益的公平值*	201,278
減：已出售資產淨值	(131,796)
商譽	<u>(155,964)</u>
出售一間附屬公司之收益	<u>96,791</u>
已收代價，以現金支付	140,618
減：出售的現金及現金等價物	(99,802)
現金流入淨額	<u>40,816</u>

* 出售後保留的股權列為聯營公司權益，按出售日期的公平值計量。

4 其他收入和其他淨虧損

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註(i))	50,837	66,021
增值稅退稅(附註(ii))	-	28,749
其他	<u>47,660</u>	<u>17,496</u>
	<u>98,497</u>	<u>112,266</u>

(i) 政府補助主要指地方市政府機關提供的無條件酌情財務支援。

(ii) 增值稅抵扣主要包括適用於本集團某些附屬公司的投入增值稅的附加抵扣。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列
其他淨虧損		
出售物業、廠房及設備淨虧損	(3,641)	(2,297)
按公平值計入損益的淨(虧損)/收益		
— 可換股票據	(105,746)	(127,434)
— 項目投資	59,525	(18,279)
— 非上市股本投資	(77,115)	(60,856)
— 資金產品	1,805	63,281
— 上市股本證券	42,897	(22,923)
— 基金	(39,417)	(19,213)
— 聯營公司權益的認沽及認購期權	139	-
匯兌淨收益/(虧損)	1,898	(3,721)
	<u>(119,655)</u>	<u>(191,442)</u>

5 稅前利潤

稅前利潤(計入)/扣除下列各項後達至：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列
(a) 融資收入淨額		
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(94,549)	(82,611)
銀行貸款利息支出	9,727	5,907
租賃負債利息支出	28,471	30,608
	<u>(56,351)</u>	<u>(46,096)</u>

2024年	2023年
人民幣千元	人民幣千元
	經重列

(b) 員工成本

薪資及其他福利	4,901,633	4,644,856
以權益結算股份支付費用	25,427	29,985
界定供款計劃供款(附註(i))	860,193	785,288
	<u>5,787,253</u>	<u>5,460,129</u>
計入：		
— 銷售成本	4,718,834	4,395,985
— 行政開支	867,928	879,815
— 銷售及營銷開支	200,491	184,329
	<u>5,787,253</u>	<u>5,460,129</u>

- (i) 本集團的中國附屬公司僱員須參加由地方市政府管理及運營的界定供款計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的僱員薪金若干百分比向計劃供款，以撥支僱員退休福利。

除上述年度供款外，本集團概無其他與該等計劃相關的退休福利付款的重大責任。

	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元

經重列

(c) 其他項目

金融工具預期信用損失		
— 貿易應收款	218,780	124,102
— 其他應收款	20,975	62,304
— 已上市債券投資	876	15,316
減值虧損		
— 投資物業	—	11,708
— 存貨	31,687	—
— 商譽	35,829	—
— 於聯營公司的權益	129,169	31,870
	<hr/>	<hr/>
折舊開支		
— 物業、廠房及設備	144,473	134,160
— 使用權資產	156,147	148,768
— 投資物業	69,499	56,721
攤銷開支		
— 無形資產	53,821	52,183
短期租賃的相關費用	93,539	121,269
與低價值資產租賃相關的開支， 不包括短期低價值資產租賃	736	728
(撥回)／訴訟撥備	(15,580)	94,048
存貨成本	969,359	1,134,658
外包員工成本	5,653,690	5,398,139
核數師酬金		
— 年度審計服務	4,200	4,150
— 審閱服務	1,200	1,150
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 綜合損益及其他全面收益表之所得稅

(a) 綜合損益表之稅項代表：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列
即期稅項－中國企業所得稅		
年度撥備	431,267	396,308
過往年度撥備不足	<u>5,479</u>	<u>2,075</u>
	<u>436,746</u>	<u>398,383</u>
遞延稅項		
暫時差額之產生及撥回	<u>(117,823)</u>	<u>(145,787)</u>
持續經營業務之稅項開支	<u>318,923</u>	<u>252,596</u>

持續經營業務之稅項開支不包括已計入「已終止經營業務」(見附註3)的已終止經營業務的稅項開支人民幣1,866,000元(2023年：人民幣3,500,000元)。

(b) 按適用稅率的稅項開支與會計利潤之間的對賬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 經重列
持續經營業務之稅前利潤	<u>1,070,648</u>	<u>954,257</u>
國家稅前利潤稅，按適用於有關稅務管轄區的 利潤的稅率計算(附註(i))	286,019	254,972
附屬公司適用優惠稅率稅收利益(附註(ii))	(3,740)	(20,063)
不可扣除費用的稅收影響，扣除非應稅收入	23,506	52,181
合資格研發費用的額外扣除(附註(iii))	(5,848)	(9,267)
未確認為遞延稅項資產之未動用稅項虧損及 其他暫時差額之稅務影響	33,132	19,589
確認過往年度未確認為遞延稅項資產的暫時 可扣稅差額及稅項虧損	(26,505)	(23,007)
過往年度確認遞延稅項轉回	6,683	11,420
應佔聯營公司及合營公司業績之稅務影響	197	(35,304)
過往年度撥備不足	<u>5,479</u>	<u>2,075</u>
持續經營業務之實際稅項開支	<u><u>318,923</u></u>	<u><u>252,596</u></u>

- (i) 根據開曼群島及英屬維京群島(「英屬維京群島」)的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島及英屬維京群島的所得稅。

於香港註冊成立的集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。香港於2018年引入兩級利得稅制度，即公司賺取的首200萬港元應評稅利潤將按現行稅率(8.25%)的一半徵稅，而剩餘利潤將繼續按16.5%的稅率徵稅。

於澳大利亞註冊成立的集團實體適用於1997年《所得稅評估法》的規定所得稅稅率為30%。

(ii) 中國企業所得稅

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

- 截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團部分附屬公司符合中國小型低盈利企業的優惠所得稅稅率標準，對人民幣300萬元以內的應納稅所得額享受5%的優惠所得稅稅率。
- 根據《中華人民共和國企業所得稅法》第二十八章的規定，企業經認定為高新技術企業後，可享受15%的所得稅優惠稅率。

本集團獲得高新技術企業認證，可享受15%所得稅優惠稅率的附屬公司詳見下表。

	優惠率	適用期限
杭州綠城信息技術有限公司	15%	2024年至2026年
綠漫科技有限公司	15%	2022年至2024年
浙江慧享信息科技有限公司	15%	2023年至2025年
浙江綠城建築科技有限公司	15%	2024年至2026年
財智雲享(杭州)數據信息技術有限公司	15%	2022年至2024年
浙江綠城房屋服務系統有限公司**	15%	2024年1月1日至 2024年4月19日
浙江綠城椿齡科技集團有限公司	15%	2022年至2024年

** 2024年4月19日，浙江綠城房屋服務系統有限公司(「房屋服務公司」)的股東決定重組其董事會。根據該決議，本公司所持有的董事會席位不再構成多數。本公司董事認為本集團不再控制房屋服務公司，房屋服務公司已被重新指定為本集團的合營公司。

- (iii) 根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其相關規定，符合條件的研發費用可獲額外扣稅。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利的計算依據本公司持續經營業務和已終止經營業務歸屬於普通股股東的利潤分別為人民幣677,732,000元和人民幣107,348,000元(2023年：人民幣597,272,000元和人民幣8,102,000元)，以及本年度已發行普通股3,164,276,000股(2023年：3,210,924,000股)的加權平均值，計算如下：

普通股加權平均數(基本)

	2024年 千股	2023年 千股
於1月1日之已發行普通股	3,188,036	3,227,696
回購股份之影響	<u>(23,760)</u>	<u>(16,772)</u>
於12月31日之普通股加權平均數	<u><u>3,164,276</u></u>	<u><u>3,210,924</u></u>

(b) 每股攤薄盈利

本公司在先前年度發行了潛在的稀釋性工具，如基於股權結算股份支付的交易。然而，在截至2024年及2023年12月31日止年度中，本公司沒有在其每股攤薄盈利的計算中包括該工具，因為這種納入的影響將是抗稀釋的。因此，每股攤薄盈利與截至2024年及2023年12月31日止年度的每股基本盈利相同。

8 股本及股息

(a) 股本

(i) 已發行股本

	2024年		2023年	
	股數		股數	
	(千股)	人民幣千元	(千股)	人民幣千元
已發行及繳足普通股：				
於1月1日	3,194,114	27	3,232,380	28
註銷股份(附註(ii))	<u>(30,468)</u>	<u>*</u>	<u>(38,266)</u>	<u>(1)</u>
於12月31日	<u>3,163,646</u>	<u>27</u>	<u>3,194,114</u>	<u>27</u>

* 數額低於1,000。

(ii) 購回及註銷股份

年內，本公司於香港聯合交易所有限公司購回以下自有普通股：

年/月	購回 股份數目 (千股)	每股付出 最高價格	每股付出 最低價格	付出總價格 (人民幣千元)
2024年1月	24,390	2.94港元	2.62港元	62,251
2024年12月	2,860	3.81港元	3.62港元	<u>9,880</u>
				<u>72,131</u>

購回股份所付總金額為人民幣72,131,000元，均自保留利潤撥資。

30,468,000股購回股份已於2024年5月27日註銷，2,860,000股購回股份於2024年12月31日尚未註銷。

(b) 股息

(i) 年內應付本公司權益股東之股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於報告期末後建議派付末期股息 每股0.13港元及特別股息每股0.07港元 (2023年：末期股息每股0.15港元)	<u>585,932</u>	<u>434,185</u>

於報告期末後待股東批准之擬派發末期股息及特別股息並未於報告期末確認為負債。

(ii) 年內已批准及派付之上一財政年度應付本公司權益股東股息：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年內已批准及派付之上一財政年度末期股息 每股0.15港元(2023年：於年內已批准及派付之 上一財政年度末期股息每股0.10港元)	<u>433,447</u>	<u>285,115</u>

截至2024年及2023年12月31日止年度獲批准派發的股息分別於2024年7月11日及2023年7月11日派發。

9 貿易及其他應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項(註(i))	5,380,468	4,654,489
減：貿易應收款項虧損撥備	<u>(537,218)</u>	<u>(389,695)</u>
貿易應收款項，扣除虧損撥備	4,843,250	4,264,794
代表業主支付的款項	297,690	319,187
押金	338,086	325,640
應收借款	67,653	204,286
墊款予員工	58,150	53,934
處置附屬公司應收款項	59,976	38,359
其他	<u>42,428</u>	<u>41,243</u>
	863,983	982,649
減：其他應收款項虧損撥備	<u>(130,652)</u>	<u>(133,532)</u>
其他應收款項，扣除虧損撥備	733,331	849,117
減：一年後到期的其他應收款項，扣除虧損撥備	<u>-</u>	<u>(69,078)</u>
	<u>5,576,581</u>	<u>5,044,833</u>

貿易應收款項主要與提供物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務所確認的收入相關。

對於其他服務提供和貨物銷售，貿易應收款項在應收款確認時到期。

(i) 於貿易應收賬款餘額中，在途現金人民幣104,361,000元，已在期後結算至本集團銀行賬戶。

賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及扣除貿易應收款項減值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
一年內	2,984,049	2,734,183
一至兩年	994,618	1,041,867
兩至三年	668,042	427,564
三至四年	188,993	55,581
四至五年	7,548	5,599
	<u>4,843,250</u>	<u>4,264,794</u>

10 貿易及其他應付款項

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		2,172,955	2,004,758
— 已結算貿易應付款項	(a)	1,786,317	1,825,281
— 應計貿易應付款項		386,638	179,477
應付票據款項		<u>48,878</u>	<u>81,097</u>
貿易應付款項及應付票據		2,221,833	2,085,855
— 第三方		2,169,327	2,054,709
— 關聯方		52,506	31,146
減：一年後到期的貿易應付款項及應付票據		<u>-</u>	<u>(1,369)</u>
貿易應付款項及應付票據(即期)		2,221,833	2,084,486
可退還按金	(b)	571,011	589,032
代表客戶持有的託管基金		49,744	64,112
代表業委會收取的現金		427,150	320,383
臨時收款	(c)	461,561	470,053
應付關聯方款項		37,404	102,326
第三方貸款		25,522	23,027
其他應付款項		<u>173,819</u>	<u>259,028</u>
按攤銷成本計量的金融負債		3,968,044	3,912,447
應計工資單和其他福利		596,329	553,010
其他稅款、應付費用和應計項目		<u>407,753</u>	<u>406,148</u>
		<u>4,972,126</u>	<u>4,871,605</u>

- (a) 貿易應付款項主要指分包服務(包括供應商所提供的保潔、景觀、維護及保安服務)產生的應付款項,以及購買商品及泊車位的應付款項。
- (b) 可退還按金為於裝修期間從業主收取的雜項裝修按金。
- (c) 臨時收款為代表公用設施公司向住戶收取的公用設施費用。

截至各報告期末,基於發票日期的已結算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
一個月內	1,243,843	1,363,728
一個月後但三個月內	179,925	149,035
三個月後但不超過一年	236,663	207,908
一年之後	125,886	104,610
	<u>1,786,317</u>	<u>1,825,281</u>

11 報告期後的非調整事項

- (a) 隨報告期末後,董事建議派發末期股息及特別股息。更多詳情於附註8(b)披露。
- (b) 於2024年12月23日,本集團簽訂了股權及債權轉讓協議,根據該協議,本集團同意以人民幣222,717,188元(其中股東貸款代價為人民幣175,388,750元)的代價購買杭州健成資產管理有限公司(「杭州健成」)25%的股權和股東貸款。2025年1月2日,收購已完成。收購完成後,本集團持有杭州健成45%的股權。

主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表董事會欣然提呈本公司2024年度全年業績報告。

這一年，有賴於全體員工勤勉上勁，奮進作為，公司業績延續上半年度的亮色與質地，戰略發展路徑精準有力，核心發展數據韌中穩增，為公司志在長期主義蓄積能量，為公司堅持行穩走正厚植信念。

年度答卷：穩中提質，數字見韌

服務向善，以質取徑，方能穿越行業週期。2024年，面對全球經濟復蘇與行業深度調整的雙重考驗，本集團始終以「高質量發展」為戰略綱要，統領公司爬坡過坎的方方面面。規模再上新階，全年實現營業收入約人民幣185.3億元，在高基數下依然保持穩中有進；利潤增勢強勁，權益股東應佔溢利約人民幣7.85億元，同比增長29.7%；現金存款充沛，現金及現金等價物約人民幣48.5億元，較2023年同比增長7.1%，定期存款11.2億元，同比增長199.5%，增收擴利的基本盤牢固可靠。

前瞻眼光，務實踐行，才可觸達市場紅利。本集團在管面積達5.09億平方米，較2023年實現雙位數增長。這些多聚焦於一二線城市的優質服務空間，體現了公司從儲備到交付再到拓展的良性循環能力，更為後續發展構築安全邊際。

發展密碼：三力齊發，依勢而立

管理精進，效率躍升，向集約要效力。公司以「刀刃向內」的決心深化改革革新。2024年，集團通過數字化賦能與「一項目一模型」精準運營，壓降管理費用率0.5個百分點。品質在精益與效率的保護層中，仍是集團最為珍視的王道。日常滿意度穩定在較高位，有過百項目業主用實際行動支持優質優價成功提價。

科技賦能，生態共生，向創新要動力。最後一公里數字化的價值，正是我們融入到科技藍海的動力。杭州成為今年科技創新最熱的城市。作為生長於斯的服務企業，深諳這座城市的創新之道，一刻沒有停止讓科技來賦能。公司或自主研發或融入生態，將科技服務作為構建公司差異化競爭，破局效率瓶頸的基礎設施之一。我們與螞蟻集團共推「物業智能體」，將好服務送到業主身邊；與釘釘合作，簽下其總部的大後勤服務，我們亦在借助釘釘強大的線上數字辦公能力，重構集團辦公生態。AI眼鏡、掃地與客服機器人，有些已在試點應用，有些正在加緊腦機結合的訓練，汲取與時代同步的科技動力，築牢服務創新基石。

文化鑄魂，模式突圍，向融合要引力。美好生活方式建設正由家園走向城區。2024年，杭州玉湖公園出圈，城市新公園開放首週，每天湧入15萬客流，此後週末保持超過10萬的流量。我們順勢將「物業+」公園綜合運營的標桿，迅速打造出「公園+」城市服務新範式。這是本公司文化專業服務與物業服務主業融合的案例，以文化聚合能力，引領發展模式新突破。2025年第一會，我們將業務融合作為重點工程來宣貫，市場端設定十大專班，融合各大專業公司，客服線拉通運營落地成效，科技線貫穿職能與業務模塊，全面助推融合引力持續釋放。

時代使命：三向奔赴，錨定未來

民生所向，服務所至。本集團率先探索的「物業+生活」模式在過去一年，進一步向深向實行進。「康樂」、「壽樂」與「學樂」契合國家「一老一少」部署的主旨，歡樂切入美好生活實景，一體化構成理想社區的支撐，年內該部分收入已佔本集團總營業收入的18.2%。

城更所需，專業所至。圍繞中國住房和城鄉建設部提出的「好房子、好小區、好社區、好城區」的城市發展理念，本集團圍繞「城市綠洲」一體化戰略佈局，切入城市更新、先行實踐，形成杭州翠苑、天水街道等城市標桿，為貫徹「四好」城市發展理念做好準備。

消費所趨，品質所至。2024年，消費活躍度上升，我們發揮「近、親、信」的服務優勢，在園區產品和服務的營業收入與利潤上實現持續增長，行業內已成為社區商業身位領先的頭部。這主要有賴於我們面向需求端，讓服務設計生活，對產品品質優化，走進「胖東來」等零售優秀同行，學習更好的服務，更好的運營方式。

未來展望

企業的價值不僅在於能夠創造利潤，更在於能否成為「信任共同體」，實現更持續更長久的價值空間延展。我們相信，近是天然，只有親才是優勢，達成信才是目標。信任如金，唯以匠心鑄之；善美如光，唯以恒心守之。展望2025年，我們將精心描繪「高質量發展」主線，以「民生溫度」詮釋服務深度，以「創新銳度」定義公司高度，以「城市亮度」拓展行業寬度。我們堅信，心向星辰，何懼道阻；善美同行，山河壯闊。

唯有信任不可辜負。再次感謝各位股東的支持與信任，讓我們一起共赴新征程，共書新篇章！

主席
楊掌法

管理層討論和分析

本集團是全國居領先地位的幸福生活服務商，主要業務範圍涵蓋物業服務、園區服務、諮詢服務及科技服務。本集團始終堅持「服務讓生活更美好」的理念，並以成為中國最具價值幸福生活服務商為戰略目標，堅持客戶為本品質為核的服務策略，堅持人本科技協同共進的發展策略，堅持精益運營效益改善的經營策略，堅守服務初心，堅持服務創新，在發展中與員工同心、與業主同行、與社會同進。

財務回顧

截至2024年12月31日止年度，本集團實現：

收入

收入為人民幣18,527.8百萬元，與2023年全年的人民幣17,393.3百萬元相比，同比增長6.5%。

本集團收入主要來自四個業務板塊：(i)物業服務；(ii)園區服務；(iii)諮詢服務；及(iv)科技服務。年內，(i)物業服務收入達人民幣12,401.3百萬元，佔本集團整體收入的66.9%，相較於2023年全年人民幣11,101.5百萬元，同比增長11.7%；(ii)園區服務收入達人民幣3,373.2百萬元，佔本集團整體收入的18.2%，相較於2023年全年人民幣3,568.6百萬元，同比下降5.5%；(iii)諮詢服務收入達人民幣2,412.0百萬元，佔本集團整體收入的13.0%，相較於2023年全年人民幣2,295.3百萬元，同比增長5.1%；及(iv)科技服務收入達人民幣341.2百萬元，佔本集團整體收入的1.9%，相較於2023年全年人民幣428.0百萬元，同比下降20.3%。

	2024年		2023年		同比%
	人民幣千元	佔總收入%	人民幣千元	佔總收入%	
物業服務					
物業服務	<u>12,401,312</u>	<u>66.9%</u>	<u>11,101,501</u>	<u>63.8%</u>	<u>11.7%</u>
	<u>12,401,312</u>	<u>66.9%</u>	<u>11,101,501</u>	<u>63.8%</u>	<u>11.7%</u>
園區服務					
園區產品和服務	1,310,311	7.1%	1,272,004	7.3%	3.0%
居家生活服務	395,672	2.1%	547,453	3.1%	-27.7%
園區空間服務	292,734	1.6%	280,635	1.6%	4.3%
物業資產管理服務	635,279	3.4%	777,642	4.5%	-18.3%
文化教育服務	739,237	4.0%	690,827	4.0%	7.0%
	<u>3,373,233</u>	<u>18.2%</u>	<u>3,568,561</u>	<u>20.5%</u>	<u>-5.5%</u>
諮詢服務					
在建物業服務	2,115,033	11.4%	2,020,899	11.6%	4.7%
管理諮詢服務	296,997	1.6%	274,357	1.6%	8.3%
	<u>2,412,030</u>	<u>13.0%</u>	<u>2,295,256</u>	<u>13.2%</u>	<u>5.1%</u>
科技服務					
科技服務	<u>341,185</u>	<u>1.9%</u>	<u>427,954</u>	<u>2.5%</u>	<u>-20.3%</u>
	<u>341,185</u>	<u>1.9%</u>	<u>427,954</u>	<u>2.5%</u>	<u>-20.3%</u>
	<u><u>18,527,760</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>17,393,272</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>6.5%</u></u>

銷售成本

年內，銷售成本為人民幣15,331.1百萬元，較2023年全年人民幣14,479.9百萬元增長5.9%，略低於收入增速。

毛利率

毛利達人民幣3,196.7百萬元，較2023年全年人民幣2,913.4百萬元增長9.7%。毛利率為17.3%，較2023年全年的16.8%增加0.5個百分點，主要是本集團通過一系列的提質增效措施，持續強化了成本管控。

- 物業服務毛利率為13.7%，較2023年全年的13.0%增加0.7個百分點；
- 園區服務毛利率為22.6%，較2023年全年的21.5%增加1.1個百分點；
- 諮詢服務毛利率為24.9%，較2023年全年的23.4%增加1.5個百分點；及
- 科技服務毛利率為39.3%，較2023年全年的38.7%增加0.6個百分點。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣352.9百萬元，較2023年全年人民幣342.6百萬元增長3.0%。銷售費用率為1.9%，較2023年全年的2.0%下降0.1個百分點。

行政開支

行政開支為人民幣1,256.3百萬元，較2023年全年人民幣1,274.8百萬元下降1.5%。管理費用率為6.8%，較2023年的7.3%下降0.5個百分點，主要是因為本集團持續加強機構精簡及行政後勤費用的管控，行政開支得到有效控制。

核心經營利潤

核心經營利潤為人民幣1,587.5百萬元，較2023年全年人民幣1,296.0百萬元增長22.5%，主要是本集團加強了收入質量管理，並採取了有效的成本管控措施，從而帶來主營業務盈利能力的持續提升。

金融工具的預期信貸損失

年內，金融工具的預期信貸損失為人民幣240.6百萬元，較2023年全年人民幣201.7百萬元增長19.3%，主要是因為貿易應收款項餘額增加而帶來的減值準備同步增加。

其他經營開支

其他經營開支為人民幣234.4百萬元，較2023年全年人民幣168.2百萬元上升39.3%，主要是受市場環境影響，我們經審慎考慮對部分長期股權投資等資產的減值準備增加。

融資(收入)/成本淨額

年內，融資收入淨額為人民幣4.4百萬元，較2023年全年融資成本淨額人民幣2.1百萬元增加人民幣6.5百萬元，主要是由於利息收入的增加。利息收入主要由定期存款和活期存款組成，年內為提升資金收益率，本集團大量購入定期存款，因此利息收入上升明顯。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	同比%
以攤餘成本計量的金融資產的利息收入	(84,555)	(76,263)	10.9%
銀行存款利息開支	30,837	22,559	36.7%
租賃負債利息支出	66,596	74,576	-10.7%
減去：資本化為在建資產的利息開支	(17,276)	(18,796)	-8.1%
融資(收入)/成本淨額	<u>(4,398)</u>	<u>2,076</u>	<u>-311.8%</u>

分佔聯營及合營公司利潤／虧損

年內，分佔聯營公司虧損為為人民幣11.0百萬元，與2023年全年利潤人民幣145.2百萬元相比，減少人民幣156.2百萬元，主要是由於2023年本集團一家聯營公司盈利，而年內並無此影響。

年內，分佔合營公司虧損為人民幣0.7百萬元，與2023年全年虧損人民幣0.1百萬元相比，同比增加人民幣0.6百萬元，主要是由於部分合營公司虧損增加所致。

稅前利潤

年內，稅前利潤達人民幣1,188.2百萬元，較2023年全年的人民幣972.2百萬元增長22.2%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

所得稅

年內，所得稅為人民幣320.8百萬元，較2023年全年人民幣256.1百萬元，增長25.3%，有效所得稅率為27.0%，與2023年全年的26.3%基本一致。所得稅適用稅率詳見本公告第24頁至第26頁綜合財務報表附註6。

年內利潤

年內利潤為人民幣867.4百萬元，較2023年全年人民幣716.1百萬元增長21.1%。

年內，本公司權益股東應佔溢利為人民幣785.1百萬元，較2023年全年的人民幣605.4百萬元增長29.7%，主要是因為本集團經營規模擴大及經營管理提效帶來的利潤增加。

年內淨利率為4.7%，較2023年全年的4.1%上升0.6個百分點。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2024年12月31日，流動資產為人民幣12,649.3百萬元，較2023年12月31日人民幣12,111.7百萬元增加4.4%。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣4,853.9百萬元，與2023年12月31日的人民幣4,530.8百萬元相比，增長7.1%。年內，為了提高資金收益率，定期存款達人民幣1,118.2百萬元，與2023年12月31日的人民幣373.4百萬元相比，增長199.5%。

年內，經營活動所得現金淨額人民幣1,474.7百萬元，較2023年全年人民幣1,436.1百萬元，同比增長2.7%。投資活動所用現金淨額為人民幣503.3百萬元，較2023年的人民幣377.5百萬元相比增長33.3%；融資活動所用現金淨額為人民幣651.4百萬元，較2023年的人民幣717.2百萬元相比下降人民幣65.8百萬元，主要是年內回購股份所動用現金減少。

於2024年12月31日，長期借款達人民幣23.9百萬元，主要是本集團境內若干非全資附屬公司因日常經營需要而向銀行借款，貸款利率為4.35%至5.20%。於2024年12月31日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2024年12月31日，短期借款達人民幣41.1百萬元，主要為本集團境內若干附屬公司因日常經營需要而向銀行的借款。貸款利率為0%至3.80% (2023年12月31日：4.18%至7.53%)。於2024年12月31日，該等附屬公司並無違反有關融資契約。

於2024年12月31日，銀行貸款約人民幣64.9百萬元 (2023年12月31日：人民幣72.2百萬元) 為固定利率，剩餘餘額為浮動利率。

於2024年12月31日，本集團之負債比率 (總債務除以總資產) 為51.7%，較2023年12月31日的54.5%下降2.8個百分點。

投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產

於2024年12月31日，投資物業、物業、廠房及設備和使用權資產達人民幣1,230.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,339.6百萬元，同比下降47.4%。主要是年內我們出售了MAG的部分股權，MAG不再是本集團的附屬公司，其資產負債表不再併入本集團的綜合財務報表所致。

無形資產

於2024年12月31日，無形資產達人民幣380.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣592.3百萬元，同比下降35.7%，主要是年內我們出售了MAG的部分股權，MAG不再是本集團的附屬公司，其資產負債表不再併入本集團的綜合財務報表所致。

貿易及其他應收款項

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣5,576.6百萬元，較2023年12月31日的人民幣5,113.9百萬元增長9.1%，主要是由於業務規模增長帶來的應收款項餘額的增長，年內我們也加強了對回款的考核及管控，進一步加快了回款的速度。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣4,972.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣4,873.0百萬元增長2.0%，主要是由於業務規模增長帶來的採購規模的擴大。

租賃負債

於2024年12月31日，一年內應支付的租賃負債人民幣159.8百萬元計入流動負債，較2023年12月31日的人民幣287.8百萬元下降44.5%。一年以上應支付的租賃負債人民幣553.2百萬元計入長期租賃負債，較2023年12月31日的人民幣1,130.0百萬元下降51.0%，主要由於年內本集團出售了MAG的部分股權，MAG不再是本集團的附屬公司，其資產負債表不再併入本集團的綜合財務報表所致。

物業服務一佔總收入66.9%，佔總毛利53.2%

物業服務依然是本集團的最大收入和毛利來源。一直以來，本集團主要採取包幹制的服務收費方式，基於我們過去20多年積累的管理經驗和成本控制能力，物業服務持續為我們帶來穩定的收入、利潤及上佳口碑，亦是本集團落實生活服務戰略的基石業務。我們將繼續強化以「安保」、「維保」、「環保」及「綠保」為核心的基礎服務，同時有效融合本集團各產品線服務內容、科技賦能，推動該分部業務的有序、穩步增長。年內：

- 收入達到人民幣12,401.3百萬元，較2023年全年人民幣11,101.5百萬元增長11.7%，主要是在管面積穩定增長帶來的收入增長。
- 毛利達人民幣1,701.6百萬元，較2023年全年人民幣1,444.7百萬元增長17.8%。
- 在管面積為509.0百萬平方米，較2023年的448.4百萬平方米增長13.5%，或淨增加60.6百萬平方米。年內，我們通過城市聚焦、客戶聚焦及服務業態聚焦的策略，持續強化存量市場的拓展力度，在管面積穩步提升。
- 儲備面積作為未來在管面積的主要來源，年內為357.2百萬平方米，與2023年的371.6百萬平方米相比下降3.9%，或淨減少14.4百萬平方米。主要是受國內房地產市場環境影響，我們審慎開展增量市場的拓展，側重於優質的存量市場拓展，同時我們主動退出了部分非核心城市及存在交付風險的儲備項目，以盡力減少後續可能出現的項目交付風險。儘管如此，我們的儲備面積依然非常充沛，並將繼續為本集團的未來增長提供堅實基礎。
- 在管項目達到3,554個，覆蓋了全國31個省、直轄市和自治區，及202個城市。

一 區域分佈：於2024年12月31日，我們的在管面積和收入按區域分佈如下：

	2024年		2023年	
	佔在管 面積%	佔總 收入%	佔在管 面積%	佔總 收入%
杭州	16.6	36.1	16.4	35.9
寧波	7.0	5.7	7.1	5.8
長江三角區(除杭州、寧波外)	35.0	27.5	35.0	27.5
環渤海經濟圈地區	15.6	11.8	15.4	11.6
珠江三角區	9.2	5.8	9.1	5.9
其他	16.6	13.1	17.0	13.3
	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

園區服務一佔總收入18.2%，佔總毛利23.8%

園區服務是基於業主的全生活場景和房地產的全生命週期提供系統性的產品和服務解決方案，是物業服務的延伸，更是我們構建集「康樂」、「學樂」、「歡樂」及「壽樂」(合稱「四樂」)一體理想社區的重要抓手。

年內，園區服務收入達人民幣3,373.2百萬元，較2023年的人民幣3,568.6百萬元下降5.5%。其中：

- (1) 園區產品和服務(佔園區服務收入的38.9%)：2024年收入為人民幣1,310.3百萬元，較2023年人民幣1,272.0百萬元同比增長3.0%。
- (2) 居家生活服務(佔園區服務收入的11.7%)：2024年收入為人民幣395.7百萬元，較2023年人民幣547.5百萬元同比下降27.7%。
- (3) 園區空間服務(佔園區服務收入的8.7%)：2024年收入為人民幣292.7百萬元，較2023年人民幣280.6百萬元同比增長4.3%。

- (4) 物業資產管理服務(佔園區服務收入的18.8%)：2024年收入為人民幣635.3百萬元，較2023年人民幣777.6百萬元同比下降18.3%。
- (5) 文化教育服務(佔園區服務收入的21.9%)：2024年收入為人民幣739.2百萬元，較2023年人民幣690.8百萬元同比增長7.0%。

	2024年			2023年	
	收入 人民幣千元	佔總額%	同比%	收入 人民幣千元	佔總額%
園區產品和服務	1,310,311	38.9	3.0	1,272,004	35.6
居家生活服務	395,672	11.7	-27.7	547,453	15.3
園區空間服務	292,734	8.7	4.3	280,635	7.9
物業資產管理服務	635,279	18.8	-18.3	777,642	21.8
文化教育服務	739,237	21.9	7.0	690,827	19.4
總計	<u>3,373,233</u>	<u>100.0</u>	<u>-5.5</u>	<u>3,568,561</u>	<u>100.0</u>

圍繞業主的生活需求，本集團持續構建以社區零售、居家生活、空間服務、資產運營、文化教育等五大生態於一體的生活服務平台。年內，我們根據戰略規劃和實際情況不斷優化服務組合、聚焦核心生態、持續提升運營能力。其中：

一 園區產品和服務

年內，本集團依託於「便利+關係」社區零售體系的支撐，圍繞基礎生活產品需求，有效運用小程序、園區前置倉及園區市集等載體，激發園區直銷體系活力，並結合不同客戶需求提供完整的大後勤服務解決方案，落地優質場景覆蓋。年內，我們優化產品結構，精簡產品SKU，聚焦百萬級及千萬級爆品的打造，持續構建產品核心能力，進一步提升產品的競爭力和溢價能力。同時，強化與物業服務的協同發展，聚焦核心服務場景，通過持續創新和資源整合，實現業務多元化和可持續發展的目標，持續為客戶提供優質的產品及服務。

一 居家生活服務

本集團以「四季生活」到家平台為基礎，推動居家生活服務產品的融合，通過自營+商家合作的模式，構建入戶服務體系，並通過定點帶教，實現業務、系統和運營的賦能培訓，保障服務落地。年內，基於本集團房屋服務業務長期發展考慮，經股東一致同意就浙江綠城房屋服務系統有限公司進行內部經營管理架構調整，將其調整為本集團之合營公司，本分部業務收入受此調整影響，有較大降幅。於「物業服務+居家養老服務」方面，我們持續推動服務運營能力的提升，並初步形成以「椿悅蒼」為代表的機構養老運營、以「陶然里」為代表的康養社區運營及以「椿天里」為代表的居家養老運營三大服務模式。

一 物業資產管理服務

本集團以服務價值鏈為基礎，以業主資產管理服務需求為出發點，深耕物業服務所覆蓋的園區，構建園區資產管理服務體系，並以置換服務、營銷服務及資產管理(如車位業務)為主要服務產品。年內，因房地產行業環境影響以及部分專項服務結束(如為杭州第19屆亞洲運動會運動員村提供賽事住宿服務)影響，本分部業務較2023年有所下降。後續，我們將繼續實施共用管家、管道分銷等多模式拓展策略，聚焦優勢項目，持續加強精細化管理。同時，依託本集團品牌影響力及物業服務優勢，打造高端經紀品牌，深耕高端住宅細分市場，並通過經紀人合夥人機制、車位代理銷售及運營、商業代理運營模式逐步推動物業資產管理服務的轉型，進一步向輕資產運營方向轉變，降低固定成本，提升經營品質。

一 文化教育服務

本集團持續落實托育服務多品牌策略，構建「綠城奇妙園+普惠托育園+澳蒙國際園」三大品牌體系，並通過在管園區教育服務需求的深入發掘，進一步優化服務內容及課程體系，提高單園運營效率，不斷提升本集團文化教育服務的核心競爭力。年內，考慮到國內幼兒教育政策及市場環境，本集團原擬透過MAG澳洲教育體系及商業模式支持國內幼兒教育相關業務大規模發展的目標可能無法於短期內實現，為此，基於本集團業務發展的整體佈局及本公司股東（「股東」）整體利益考慮，我們出售了持有的MAG合計2,328,592股股份（「出售事項」）。緊隨出售事項完成後，本集團持有MAG已發行股本約35%的權益，MAG不再為本集團之附屬公司，具體詳情請見本公司日期分別為2024年11月8日、2024年12月16日及2025年1月9日之公告。儘管如此，這並不影響本集團與MAG在業務上的合作，目前我們已經與MAG通過許可經營模式，在國內文化教育業務上繼續開展合作。

諮詢服務一佔總收入13.0%，佔總毛利18.8%

本集團圍繞房地產全生命週期，通過優質資源整合、標準化體系建設與業務創新，持續提升諮詢服務的內生增長，強化諮詢服務核心競爭優勢。年內：

一 收入為人民幣2,412.0百萬元，較2023年的人民幣2,295.3百萬元增長5.1%。

	2024年		同比%	2023年	
	收入 人民幣千元	佔總額%		收入 人民幣千元	佔總額%
在建物業服務	2,115,033	87.7	4.7	2,020,899	88.0
管理諮詢服務	296,997	12.3	8.3	274,357	12.0
總計	<u>2,412,030</u>	<u>100.0</u>	<u>5.1</u>	<u>2,295,256</u>	<u>100.0</u>

— 毛利為人民幣600.1百萬元，與2023年的人民幣536.3百萬元相比增長11.9%。

— 在建物業服務

收入為人民幣2,115.0百萬元，與2023年的人民幣2,020.9百萬元相比上升4.7%。年內，我們通過整合本集團內部不同服務體系資源，豐富服務及產品內容，逐步擴展服務場景，並結合客戶服務需求，將在建物業服務與單一專項業務(如展廳講解服務、會展服務及會議服務等)相結合，進一步拓寬了服務對象的範圍，同時持續提高服務綜合能力及競爭力，推動了在建物業服務收入的穩定增長。

— 管理諮詢服務

收入為人民幣297.0百萬元，與2023年的人民幣274.4百萬元相比上升8.3%，主要是得益於管理諮詢服務市場化能力及核心競爭力的持續提升。年內，我們繼續落實城市深耕策略，精準定位及匹配客戶服務需求，協同物業服務項目拓展不斷提升管理諮詢服務的競爭力，同時通過多元化產品體系，持續為客戶創造價值。後續，我們將結合市場需求，加強產品設計、價值傳播、經營管理及客戶突破四項能力建設，推動服務產品的轉型及升級，將本集團的管理諮詢服務打造成為行業專業一體化標杆，構建可持續發展生態，推動客戶價值變現。

科技服務—佔總收入1.9%，佔總毛利4.2%

科技服務是構建本集團差異化產品體系，破局效率瓶頸，助力本集團實現中國最具價值幸福生活服務商戰略目標的重要基礎設施。圍繞服務的數字化，我們為政府數治、未來社區、物業企業等打造全域平台產品及智慧物業產品。從前期規劃設計、智慧硬體建設到數字化系統的開發及運營，科技服務為客戶提供智慧、普惠、實惠的一體化解決方案，助力客戶數字化轉型。年內：

- 收入為人民幣341.2百萬元，較2023年的人民幣428.0百萬元相比，同比下降20.3%。
- 毛利為人民幣134.0百萬元，與2023年的人民幣165.7百萬元相比下降19.1%。

主要是受國內市場環境及房地產行業環境影響，我們的部分簽約業務因委託方要求等原因出現了延期執行的情況。年內，我們聚焦核心城市，並根據市場需求主動優化產品體系，升級產品內容，提升服務品質。後續我們將通過持續提高核心產品標準化，提升產品複製能力，優化客戶結構等方式來推動業務的發展。

科技服務主要是圍繞空間的虛擬化和服務的數位化，為客戶提供數字化產品及服務解決方案。年內，形成包括軟體服務及硬體工程服務為主的兩大業務體系。其中，軟體服務核心產品為：(1)善數智慧物業：通過數字化體系重塑產品生態矩陣，並以本集團運營多年的智慧系統出發，基於物業服務企業有關企業運營管理及智慧化需求，為其打造系統性的解決方案；(2)善數智慧社區：以「平台+管家+共治」體系為基礎，為政府客戶提供城市基本單元治理與服務的數字化工具，支持城鄉全域數字化更新發展；及(3)智慧園區：為集招商管理、空間資產管理、企業服務、產業協同及智能物聯為一體的數位化服務產品，旨在為產業園區打造數位化管理中樞，提升園區管理效率及服務水平。硬件工程服務則是以建築科技為核心，圍繞智慧建築、智慧城市等多元業態，為客戶提供BIM設計諮詢、智慧化設計、社區更新與改善等建築科技全生命週期服務和綜合解決方案。

外匯風險

本集團主要集中於中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行。因而承受的外匯風險有限。年內，本集團未使用任何金融工具作對沖用途，也未訂立任何遠期外匯買賣合同以作外匯風險對沖用途。本集團將堅持密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，於有需要時利用衍生金融工具對沖所涉及的風險。

財政政策

為管理流動資金風險，董事會緊密監控本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及其他承擔之流動資金架構可應付不時之資金需求。

僱員及薪酬政策

本集團根據制定的人力資源政策及體制，為員工提供多元化培訓及個人發展計劃。向員工發放之酬金待遇按其職務及當時市場標準釐定，根據僱員表現支付予僱員酌情花紅釐定及授予其期權，以表揚及回報其貢獻。本集團亦同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

於2024年12月31日，本集團共有48,423名員工，較2023年增長5.2%。總員工成本為人民幣6,150.5百萬元，較2023年的人民幣5,816.9百萬元增長5.7%，主要是由於本集團新項目交付帶來的員工成本增長及人力成本的剛性上漲。

購股權計劃

本公司於2023年6月16日採納了一項購股權計劃(「**2023年購股權計劃**」)，詳情請參閱本公司日期為2023年4月26日之通函。

於2024年6月26日，本公司根據2023年購股權計劃向若干董事、本公司高級管理層及本集團僱員授出合計71,242,600份購股權以認購本公司股份，惟須承授人接納後方告作實。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2024年6月26日之公告。

本集團資產抵押

於2024年12月31日，本集團一家附屬公司因購買辦公樓已向銀行貸款人民幣9.1百萬元，並以所購房產(賬面價值為人民幣10.8百萬元)作為抵押。

除上述披露外，本集團於年內概無其他資產抵押。

重大投資

本集團於年內概無進行任何重大投資。

對附屬公司、聯營公司和合營公司的重大收購及處置

年內，本集團出售了MAG合計2,328,592股股份，合計對價為31.2百萬澳元。緊隨出售事項完成後，本集團持有MAG全部已發行股本約35%的權益，MAG不再為本集團之附屬公司，具體詳情請見本公司日期分別為2024年11月8日、2024年12月16日及2025年1月9日之公告。

除上述披露外，本集團於年內概無未對附屬公司、聯營公司或合營公司進行其他重大收購或處置。

重大投資和資本資產的未來計劃

於2024年12月31日，本集團沒有任何重大投資和資本資產的未來計劃。

或然負債

除本公告披露外，於2024年12月31日，本集團並無任何其他重大或然負債。

期後事項

茲提述本公司日期為2025年2月24日的公告，內容有關董事及本公司首席財務官(「首席財務官」)之變更，包括：

- (1) 陳浩先生因擬投入更多時間至個人事務，辭任執行董事，自2025年2月24日起生效；
- (2) 劉興偉先生因工作調整，辭任非執行董事，及宋海林先生(「宋先生」)獲委任非執行董事，均自2025年2月24日生效。本公司已與宋先生訂立一份有關委任其為非執行董事的委任函(「委任函」)，自2025年2月24日起計為期三年，期滿可自動續期，惟委任函另有約定的除外。宋先生將於本公司於2025年6月20日舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上進行退任及重選；及
- (3) 夏雲先生因擬投入更多時間至個人事務，辭任首席財務官，及張玲波先生獲委任首席財務官，均自2025年2月24日生效。

除本公告披露外，於2024年12月31日後及直至本公告日期止，概無可能影響本集團的其他重大事件。

股息分派

於2025年3月21日召開的董事會會議中，董事會建議派發2024年末期股息每股0.13港元及特別股息每股0.07港元(2023年：末期股息每股0.150港元)，須經股東於2025年6月20日舉行之股東週年大會上批准方可作實。

末期股息及特別股息將於2025年7月9日或之前派付。

股東週年大會

本公司將於2025年6月20日舉行股東週年大會，而召開股東週年大會的通告將於適當時候以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)所規定的形式刊登及／或發送予股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

- (1) 為確定有權出席並於股東週年大會投票的股東身份，本公司將由2025年6月17日至2025年6月20日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。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有關股票須不遲於2025年6月16日下午四時三十分送交至本公司之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，以作登記。
- (2) 為確定享有建議末期股息及特別股息(須待股東於股東週年大會批准)的權利，本公司將於2025年6月26日至2025年6月27日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格收取建議末期股息及特別股息，未登記的本公司股份持有人須於2025年6月25日下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送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，以辦理登記手續。

企業管治常規

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值和問責制度。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。

於截至2024年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則之所有適用守則條文，並採納了大部分其中所載的建議最佳常規。

有關董事及高級管理層的資料變動

獨立非執行董事賈生華先生，於2024年12月辭任南都物業服務集團股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代碼：603506)之獨立董事及於2025年1月自浙江大學退休。

除上述披露外，董事確認概無其他資料須根據上市規則第13.51B(1)條作出披露。

審核委員會和全年業績回顧

本公司已設立審核委員會(「**審核委員會**」)。審核委員會目前由四名成員(即潘昭國先生(主席)(其為專業會計師及擁有相關財務專業知識)、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生)組成，彼等均為獨立非執行董事。審核委員會的首要職責是審查和監督本公司的財務報告程序、風險管理及內部監控，及其他由董事會委派的職責。

審核委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表。

本集團的核數師執業會計師畢馬威會計師事務所已就初步公告所載本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表以及相關附註的財務數據與本集團本年度綜合財務報表內的數據進行了核對，兩者數字相符。畢馬威會計師事務所在這方面進行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的審計、審閱或其他鑒證工作，所以核數師沒有提出任何鑒證結論。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「**標準守則**」)，作為其自身有關董事進行證券交易之行為守則。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則所載之條文。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至2024年12月31日止年度，本公司已於聯交所回購合共27,250,000股股份，總額為79,012,131.01港元，其中，24,390,000股股份已於2024年5月27日註銷。

於截至2024年12月31日止年度回購的股份詳情載列如下：

購回月份	本公司 購回的 股份數目	每股價格		合計 已付代價 港元
		最高 港元	最低 港元	
2024年1月	24,390,000	2.94	2.62	68,346,255.20
2024年12月	2,860,000	3.81	3.62	10,665,875.81

除上述披露外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份(如有))。於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

刊載年度業績公告及年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.lvchengfuwu.com)。本公司截至2024年12月31日止年度的年報(當中載有上市規則所規定的一切資料)將於適當時候發送予股東及於上述網站刊載。

承董事會命
綠城服務集團有限公司
主席
楊掌法

2025年3月21日

於本公告日期，執行董事為楊掌法先生(主席)及金科麗女士；非執行董事為壽柏年先生、夏一波女士、李海榮女士及宋海林先生；以及獨立非執行董事為潘昭國先生、黃嘉宜先生、李風先生及賈生華先生。