

JINMAO 金茂服务

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited

(在香港註冊成立之有限公司)

股份代號：00816

2024 年度報告





目錄

2	公司概覽
4	2024年大事記
7	公司資料
8	財務摘要
9	榮譽和獎項
11	地理覆蓋範圍
12	主席報告
14	管理層討論與分析
29	董事及高級管理層
40	企業管治報告
57	董事會報告
73	獨立核數師報告
78	綜合損益表
79	綜合全面收益表
80	綜合財務狀況表
82	綜合權益變動表
84	綜合現金流量表
86	財務報表附註
152	五年財務摘要

以恒心 · 致恒长
Think Far · Grow Further

公司概覽

我們是中國增長迅速的高端物業管理及城市運營服務提供商。根據中國指數研究院資料中基於經營規模、經營績效、服務質量、發展潛力和社會責任等多項指標顯示我們是行業領先的公司，並於其發佈的物業行業綜合實力百強企業榜單中榮居前**15**位，且獲得中國高端物業服務領先企業、中國國有物業服務優秀企業、中國物業服務質量領先企業、中國物業服務成長性領先企業等多項榮譽。根據克而瑞物管資料顯示：我們位列中國物業企業服務力百強企業前**15**位，且獲得中國高端物業服務力前十企業第一名、物業服務滿意度領先企業、中國物業低碳領先企業等多項認可。



上海金茂大廈

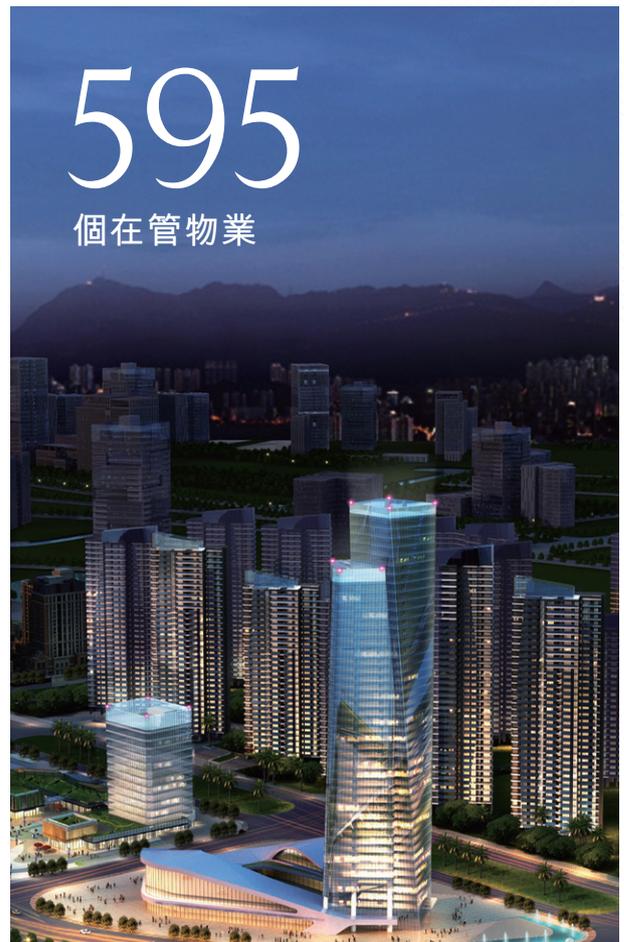
我們的歷史可追溯至1993年，當時我們作為中國中化集團有限公司（「中化集團」）的附屬公司成立，在中國北京為中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」）的前身及其附屬公司（統稱「金茂集團」）開發的物業提供物業管理服務。我們的控股股東中國金茂是中國領先的綜合性物業開發商，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市，股份代號：00817。多年來，我們為各種物業提供全方位的物業管理服務，並已在中國建立起全國性業務，特別側重核心城市的高端物業。截至2024年12月31日止十二個月，我們的總合約



134.3

百萬平方米
合約建築面積

南京金茂覽秀城



595

個在管物業

廣州南沙金茂灣

建築面積（「**建築面積**」）約達134.3百萬平方米，遍及中國25個省、直轄市及自治區的71個城市，595個物業項目，總在管建築面積約達100.9百萬平方米，包括406個住宅社區及189個非住宅物業。

我們的物業管理服務涉及多種物業類型，包括住宅社區、商寫物業（主要是寫字樓、商場）以及公共物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。除物業管理服務外，我們亦提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場協助銷售服務及諮詢及其他增值服務。我們亦主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括：美居平台服務、社區生活服務、社區空間運營服務及房地產經紀服務。

2024年大事記

2024.01 ▶



1日，上海中心城市杭州紫樾府、金悅學府等項目正式接管；南京中心城市連雲港茆徠汽車文化產業園項目正式接管。



18日，簽署北京市潤物嘉業企業管理有限公司（「潤物嘉業」）100%股權收購協議，拓展業務領域。

▶ 2024.03



26日，召開2024年第1次定期董事會，舉行2023年度業績發布會，向市場展示經營成果。

2024年大事記

2024.04



15日，啟動黨紀學習教育工作，強化党建引领公司發展。

2024.06



5日，召開2024年第二次定期董事會、2023股東週年大會，完善公司治理結構，保障股東權益。

2024.07



22-23日，召開2024年中工作會議暨「奮進計劃」工作部署研討會，總結上半年工作，規劃下半年發展方向。

2024.08



27日，召開2024年度中期業績發布會，及時向市場披露中期經營業績。

2024年大事記

2024.09 ▶

30日，召開金茂物業服務發展股份有限公司（「金茂服務」）股東特別大會。

▶ 2024.10

18日，公司領導參加中化集團中央第七生態環境保護督察組督察動員會，體現公司對環保工作的重視，積極履行社會責任。

▶ 2024.12

25日，重慶中心城市昆明農言農副產品交易中心集散區項目交付，展示公司在大型商業項目物業服務方面的實力。



31日，召開2024年第四次定期董事會和高風險項目專題會，總結全年工作，加強風險防控，為公司持續發展奠定基礎。

公司資料

公司法定名稱

金茂物業服務發展股份有限公司

股票代號

00816

上市日期

2022年3月10日

中國主要營業地點

中國
北京
豐台區
西鐵營中路2號院
佑安國際大廈6樓

註冊辦事處

香港
灣仔港灣道1號
會展廣場辦公大樓
47樓4702-03室

執行董事

宋鏐毅先生(主席)
李玉龍先生(首席執行官)
趙進龍先生(首席財務官)

非執行董事

喬曉潔女士
甘勇先生

獨立非執行董事

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生

審計委員會

陳杰平博士(主席)
黃誠思先生
喬曉潔女士

薪酬及提名委員會

韓踐博士(主席)
陳杰平博士
甘勇先生

戰略及ESG委員會

宋鏐毅先生(主席)
李玉龍先生
趙進龍先生
黃誠思先生

公司秘書

何詠紫女士

授權代表

趙進龍先生
何詠紫女士

股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

法律顧問

天元律師事務所有限(法律責任合夥)
香港中環
康樂廣場1號怡和大廈
33層3304-3309室

主要往來銀行

星展銀行有限公司香港分行
中國銀行香港分行

投資者及傳媒關係

電子郵件：ir_jmservices@sinochem.com
網站：www.jinmaowy.com

財務摘要

財務概要

綜合業績

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	變動
收入	2,965,973	2,704,412	9.7%
毛利	706,407	746,542	-5.4%
毛利率(%)	23.8%	27.6%	-3.8pts
年內利潤	384,048	342,947	12.0%
淨利潤率(%)	12.9%	12.7%	0.2pts
母公司擁有人應佔利潤	372,456	337,315	10.4%
每股基本及攤薄盈利(人民幣元)	0.41	0.37	10.8%

綜合財務狀況

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	變動
資產總值	4,330,460	3,613,790	19.8%
權益總額	1,761,792	1,568,017	12.4%
歸屬於母公司擁有人的權益	1,704,754	1,541,794	10.6%
現金資源 ¹	1,403,692	1,254,055	11.9%
資產負債比率 ²	—	—	—
流動比率(倍)	1.43	1.57	-0.14

附註：

1. 包括受限制現金。
2. 計息借貸(不包括租賃負債)除以權益總額，乘以100%。



榮譽和獎項

2024年，
公司共獲得各項榮譽獎項
服務力保持領先。

40

餘項，



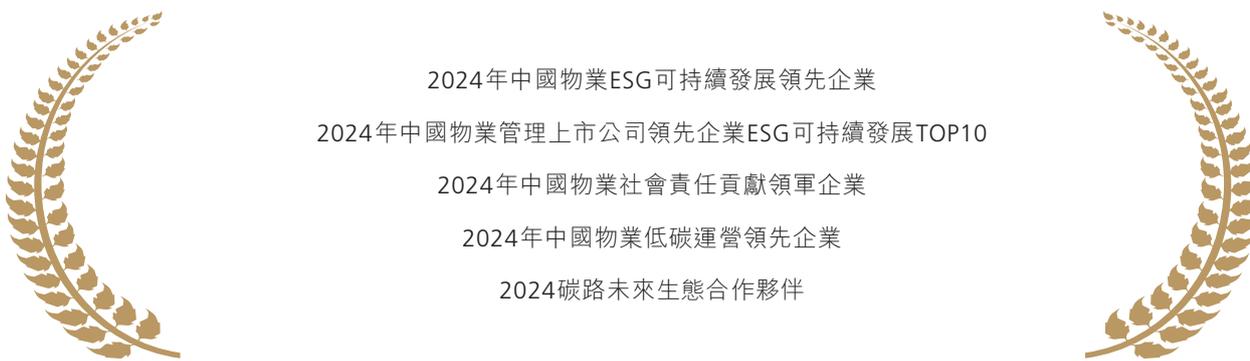
中指研究院得獎證書



克而瑞服務力得獎證書

榮譽和獎項

秉承長期主義的「綠色基因」，
金茂服務憑藉在可持續發展領域的持續深耕與豐富的品牌化
運營經驗，2024年榮獲ESG領域5項獎項。



下圖顯示截至2024年12月31日止年度我們分別按(i)在管建築面積及(ii)合約建築面積計的在管物業的地理覆蓋範圍，及我們的合約物業及在管物業所位於的中國城市：

地理覆蓋範圍



華東地區

- 南京市
- 嘉興市
- 上海市
- 溫州市
- 寧波市
- 蘇州市
- 金華市
- 杭州市
- 常州市
- 無錫市
- 徐州市
- 合肥市
- 台州市
- 紹興市
- 泰州市
- 南通市
- 湖州市
- 舟山市
- 鎮江市
- 連雲港市
- 鹽城市

華北地區

- 北京市
- 青島市
- 廊坊市
- 濰坊市
- 濟南市
- 晉城市
- 天津市
- 唐山市
- 石家莊市
- 保定市
- 太原市
- 鄭州市
- 淄博市
- 張家口市
- 煙台市
- 瀋陽市
- 威海市
- 臨汾市
- 運城市
- 棗莊市

華南地區

- 廣州市
- 佛山市
- 泉州市
- 福州市
- 廈門市
- 三亞市
- 深圳市
- 珠海市
- 汕頭市
- 南寧市
- 東莞市
- 萬寧市
- 北海市

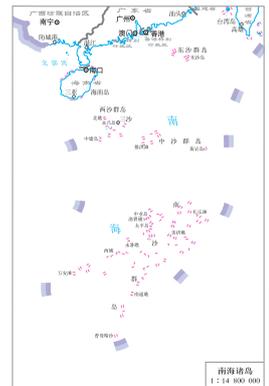
華中地區

- 長沙市
- 武漢市
- 南昌市
- 九江市
- 岳陽市
- 株洲市
- 鄂州市
- 贛州市
- 懷化市

西南地區

- 西安市
- 重慶市
- 昆明市
- 成都市
- 貴陽市
- 咸陽市
- 蘭州市
- 麗江市

審圖號：GS(2022)4312號
自然資源部 監制



主席報告

尊敬的各位股東：

本人謹代表公司董事（「董事」）會（「董事會」）提呈金茂物業服務發展股份有限公司（「本公司」）及附屬公司（統稱「本集團」或「我們」）2024年全年業務回顧及未來業務展望。

2024年回顧

2024年，國際政治經濟形勢複雜交織，國內經濟韌性凸顯，新質生產力成為增長引擎，但民生經濟發展動能仍

有待提升。物業行業規模增速放緩、盈利能力下滑，競爭日趨白熱化，高質量發展已成為必然趨勢。本集團始終堅持客戶至上的原則，堅守品牌與滿意度口碑，創新「金玉滿堂」服務模式，推動產品升級轉型，迭代市場拓展策略，穩住經營安全底線，實現品質提升和業績增長均衡發展。

持續推進服務品質提升。2024年，我們系統研發了「金玉滿堂」服務產品體系，秉持「提供卓越客戶體驗、推動客戶資產保值增值、踐行員工體驗升級」的價值導向，將MOCO服務體系全面升級至2.0階段，創新性地提出了「服務美學」的理念，是行業首次將服務美學確立為最高服務追求，深度契合了堅持長期主義的發展理念。同時，成功打造了「金府九禮」、「璞逸五美」、「尋滿四時」、「至棠三色」四大服務品牌，升級了品牌價值體系，進一步增強了客戶服務體驗。

持續推進市場有質增長。2024年，我們積極擁抱存量時代，踐行「聚焦」、「深耕」的發展策略，穩扎穩打推進投資拓展創標，當年95%以上的新簽項目位於一二線城市，其中一線城市佔比超6成。同時全面強化住宅、商企、IFM、公建、城市服務等存量優質項目爭奪，通過紮實推進城市地圖建設，我們在多個核心城市獲取了在管項目周邊的優質住宅項目，項目管理密度得到進一步提升。我們積極拓展500強企業客戶，成功簽約了凱德集團北外灘來福士、伊利集團北京商務運營中心、上海報業集團奉賢南橋傳悅坊等項目，加速IFM綜合設施管



主席兼執行董事

宋鏐毅

理服務佈局。我們與中國中化在環境科學、材料科學、生命科學板塊的戰略合作，為公司在現代化工業後勤服務領域優勢強化奠定堅實基礎。

持續推進增值業務升級。2024年，我們聚焦產品力和營銷力的雙重提升，在居民消費低迷的背景下，通過優化產品結構和服務體驗，持續提升C端業務佔比，提高盈利能力，並推動C端業務成為業務增長的核心驅動力，有效增強了客戶黏性，促進了業務的可持續發展。同時，大客戶業務回款卓有成效，為保持健康的現金流提供了有力保障。

持續推進數字科技賦能。2024年，我們堅持數智賦能，落地9大數字化核心戰略項目，涵蓋業財一體、數據治理、客戶服務、業務運營等多個領域，充分發揮了經營管理與運營服務的黏合作用，拓展了業務管理的廣度和深度，使得客戶服務響應更為高效便捷，助力了服務品質提升。

持續推進組織能力迭代。2024年，我們堅定不移推進「1245」戰略，重塑公司制度體系，全面強化制度對業務及重點管理模塊支撐，為公司穩健發展保駕護航；通過團隊整合和管理提效，強化組織保障和制度保障，人均效能穩步提升；堅持以人才建設為核心，持續推動人才素質提升，助力人才隊伍升級；不斷完善成本側及運營側管控標尺，挖掘潛力，提質增效，兌現業績目標。

展望

面對經濟增速的起伏波動以及上游地產的深度調整，我們將持續貫徹「1245」戰略，堅持「行非常規之舉」，始終將客戶置於首位，圍繞發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力和奮進力「六力」推進服務品質提升和業績目標兌現，通過優異的服務品質、差異化的服務產品、突出的市場拓展能力、高效的企業治理體系、創新性的業務佈局保持行業領先地位。

我們將堅持客戶至上，打造極致服務體驗；堅持精準市拓，提升市場競爭實力；堅持數智賦能，創新服務管理模式；堅持高效治理，夯實經營發展根基；堅持安全運營，保障公司行穩致遠；堅持長期主義，謀劃企業長遠發展。我們將不忘立身之本，積極擁抱變化，主動融入新發展格局，不斷提升精益管理水平，着力推動高質量發展，為客戶、股東、社會、員工創造穩定可持續的價值增長。

本人僅代表董事會，對公司股東、客戶及社會各界的信任與支持表示誠摯的感謝。

金茂物業服務發展股份有限公司

主席兼執行董事

宋繆毅



管理層討論與分析

本集團截至2024年12月31日止年度的討論與分析如下：

業務回顧

業務概覽

我們經營三項業務，分別為物業管理服務，非業主增值服務，及社區增值服務。我們亦提供城市運營服務，其範圍涵蓋我們的三大業務線。

物業管理服務

我們為業主及住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括秩序、保潔、綠化、園藝及公共區域運作設施的維保等服務。

我們的物業管理組合涵蓋住宅物業（尤其是高端住宅物業）及各類非住宅物業，包括商業物業（如寫字樓及購物中心）及公共及其他物業（如學校、政府設施及其他公共空間）。

於截至2024年12月31日止年度，我們基本按照包乾制收取物業管理服務的物業管理費，另有小部分按照酬金制收取。

非業主增值服務

我們提供非業主增值服務，包括向物業開發商提供案場服務，協助其在售樓處及樣板間進行銷售及營銷活動，及主要向物業開發商提供的諮詢及其他增值服務。

社區增值服務

我們主要為在管物業的業主及住戶提供社區增值服務，以解決其日常生活需求，主要包括室內裝修平台服務，社區生活服務，如家政、新零售及餐飲服務，社區空間運營服務，如電梯廣告服務及停車位管理服務，及房地產經紀服務。

此外，我們提供多種形式的城市運營服務，協助政府和企業優化、創新和配置城市資源，為市民提供增值公共服務。我們的城市運營服務涵蓋三大業務線。



物業管理服務

堅持快速發展，實現合約建築面積和在管建築面積的快速增長。於2024年12月31日，我們的合約建築面積約為134.3百萬平方米，在管建築面積約為100.9百萬平方米，分別較2023年12月31日增長約26.2%及約19.8%。儲備建築面積，作為在管建築面積的主要來源，約為33.4百萬平方米，為本集團未來的穩定增長提供了堅實基礎。

聚焦一線、新一線及二線城市多元業態，高端商寫領域優勢凸顯。我們多元化的物業管理組合延伸至越來越多的寫字樓、購物中心、工業園區以及公共物業（如政府設施、國際學校及其他公共空間）。我們全方位的物業組合最大程度發揮了我們管理的不同物業類型之間的協同效應，增強我們提供的多維服務的活力。特別是在高端商寫及大型公建領域擁有包括上海金茂大廈、長沙金茂大廈、北京凱晨世貿中心、北京西城金茂中心、上海太平金融大廈、蘭州亞歐國際大廈、長沙梅溪湖北塔寫字樓、華遠•匯中心、國家網球中心、尚都國際中心等標誌性項目豐富的物業管理服務經驗。

下表載列於所示日期我們在管建築面積明細及截至2024年及2023年12月31日止年度按物業類型劃分的物業管理服務產生的收入明細：

	於12月31日或截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%	在管建築面積 千平方米	收入 人民幣千元	%
住宅物業	70,444	1,432,850	69.6	54,553	1,070,401	68.0
非住宅物業	30,487	625,717	30.4	29,660	504,490	32.0
總計	100,931	2,058,567	100.0	84,213	1,574,891	100.0

以存量帶動增量，繼續挖掘獨立市場規模潛力。在得到中國金茂及其最終控股股東中國中化控股有限責任公司（「中化控股」）大力支持的同時，我們也積極以多元方式朝著公開市場方向不斷努力，我們將以獲得的項目為起點，繼續在當地區域實現滲透，從而實現在管規模的擴大和當地城市密集度的提升。



管理層討論與分析

下表載列截至2024年及2023年12月31日我們按項目來源劃分的在管建築面積明細：

	2024年		2023年	
	在管建築面積 千平方米	%	在管建築面積 千平方米	%
— 金茂集團及中化控股和其附屬公司(以及彼等各自的合營企業及聯營公司)開發的物業	47,181	46.7	45,004	53.4
— 獨立第三方開發的物業	53,750	53.3	39,209	46.6
總計	100,931	100.0	84,213	100.0

作為中國城市運營服務行業的先驅，我們迅速拓展並進一步多元化我們的城市運營物業組合及服務。憑藉我們卓越的物業管理及客戶服務能力，我們突破了傳統的物業管理服務，為各行各業的客戶提供專業化、標準化、數字化的城市運營解決方案。我們全面的能力及與金茂集團穩固的聯繫使我們能夠不斷利用金茂集團在城市運營領域強大的項目儲備。截至2024年12月31日，我們已為金茂集團的19個城市運營項目訂立了前期物業管理合約，該等項目代表了上海、長沙、麗江、青島、南京、三亞、溫州、天津、無錫、寧波等地的寫字樓綜合體、新城鎮、文化小鎮及智慧城市的多元化組合，其中26個項目已在提供服務。

由於所涉及服務的範圍及複雜性，城市運營在技術和經驗方面的進入門檻很高。作為金茂集團旗下的高端物業管理部門，憑藉我們在多業態和優質城市運營服務方面的豐富經驗，通過擴展我們的管理規模並使我們的城市運營組合和服務產品多樣化，我們在獲得來自獨立第三方的城市運營服務領域的未來市場機遇方面佔據有利地位。我們通常尋求與政府部門及國有企業訂立戰略合作協議，優化社會資源配置，構建多維度的城市運營服務管理機制。截至2024年12月31日止，我們與保定、嘉興、金華、廊坊、南昌、南京、溫州、徐州、舟山、淄博政府建立了合作關係，為約117.1平方公里的範圍提供城市運營服務。

於2024年12月31日我們的項目遍佈中國境內25個省、市及自治區的71個城市，且集中在核心城市的高檔物業，在管建築面積中一線、新一線及二線城市佔比達到91%。我們於華東地區和華北地區優勢顯著，同時建立了全國範圍的業務。於2024年12月31日，華東地區、華北地區、西南地區、華中地區及華南地區的在管建築面積分別佔在管總建築面積的42.6%、26.2%、13.1%、11.1%及7.0%。

管理層討論與分析

下表載列截至2024年及2023年12月31日我們按地理位置劃分的在管建築面積明細：

	2024年 在管建築面積 千平方米	2023年 在管建築面積 千平方米
華東地區 ⁽¹⁾	42,960	37,747
華北地區 ⁽²⁾	26,431	22,734
西南地區 ⁽³⁾	13,242	7,582
華中地區 ⁽⁴⁾	11,181	9,047
華南地區 ⁽⁵⁾	7,117	7,103
總計	100,931	84,213

附註：

- (1) 「華東地區」指上海、浙江省、江蘇省及安徽省；
- (2) 「華北地區」指北京、天津、山西省、山東省、河北省、河南省及遼寧省；
- (3) 「西南地區」指重慶、四川省、陝西省、貴州省、雲南省及甘肅省；
- (4) 「華中地區」指湖北省、湖南省及江西省；
- (5) 「華南地區」指福建省、廣東省、海南省及廣西壯族自治區。



管理層討論與分析

根據2023年第一財經城市分類，截至2024年12月31日，我們項目主要所在的不同城市層級的在管建築面積如下表：

	在管建築面積	
	千平方米	%
一線城市 ¹	15,015	14.9
新一線城市 ²	49,087	48.6
二線城市 ³	28,095	27.8
其他城市 ⁴	8,734	8.7
總計	100,931	100.0

附註：

- 1) 一線城市包括上海、北京、廣州及深圳。
- 2) 新一線城市包括成都、重慶、杭州、武漢、蘇州、西安、南京、長沙、天津、鄭州、東莞、青島、昆明、寧波、合肥、咸陽。
- 3) 二線城市包括保定、濟南、臨汾、瀋陽、石家莊、太原、濰坊、煙台、常州、嘉興、金華、南通、紹興、台州、溫州、無錫、徐州、佛山、福州、南寧、泉州、廈門、珠海、南昌、貴陽。
- 4) 其他城市：除上述外所有地級市城市。

質效並舉謀增長，保持高收費水準。在快速增長的同時，我們仍然保持著有質量的發展要求，不斷優化我們的在管服務項目。截至2024年12月31日，在管住宅項目平均物業管理費約為人民幣3.18元／平方米／月，在管非住宅項目平均物業管理費約為人民幣12.6元／平方米／月。

本集團圍繞業主需求，持續聚焦高品質服務，業主黏性及滿意度不斷提升。根據賽惟諮詢（一間專注於房地產客戶關係的獨立研究所）的資料，於2024年，我們的住宅業態客戶滿意度為90%，非住業態（寫字樓等）客戶滿意度為100%，保持行業領先水平。同時，本集團倡導質價相符的質量管理理念，年內對部分項目實施提價，提高存量項目的可持續發展能力。在第三方外拓方面，本集團積極進入一線、新一線及二線等發展前景佳的重點城市，拓展項目類別更加多元化。

非業主增值服務

2024年，金茂服務從組織團隊、服務流程、產品標準等維度，標準化服務模式，不斷提升服務水平。於截至2024年12月31日止年度，我們自非業主增值服務產生的收入為約人民幣324.7百萬元，同比下降約35.7%，佔本集團總收入的10.9%。

	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	184,775	56.9	254,160	50.4
向非業主提供的諮詢及其他增值服務	139,895	43.1	250,476	49.6
總計	324,670	100.0	504,636	100.0

社區增值服務

2024年，金茂服務持續完善社區增值服務團隊，不斷優化服務產品，建立標準化服務體系。於截至2024年12月31日止年度，我們自社區增值服務產生的收入為約人民幣582.7百萬元，同比下降6.7%，佔本集團總收入的19.7%。

	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間運營服務 ¹	348,813	59.9	263,942	42.2
社區生活服務	109,534	18.8	139,402	22.3
房地產經紀服務	76,081	13.1	140,056	22.4
室內裝修平台服務	48,308	8.2	81,485	13.1
總計	582,736	100.0	624,885	100.0

附註：

- 1 包括投資物業經營租賃的總租金收入。



管理層討論與分析

未來前景

未來發展計劃

展望2025年，宏觀經濟向好，政策力度不斷加碼，上游地產行業止跌回穩，高能級城市對於高品質物業服務需求的呼聲日漸高漲，物業服務產品加速轉型升級大勢所趨。本集團將聚焦高能級城市，在發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力和奮進力方面極致挖潛、守正創新，推動「服務品質卓越、規模有質增長、管理精益高效、價值市場認可」標尺達成。

2025年，金茂服務將持續貫徹「1245」戰略，堅持「行非常規之舉」，始終將客戶置於首位，協同推進產品升級和服務提升，實現「五年再造新金茂服務」的高質量發展目標。

首先，我們將強化以客戶為中心的發展理念，深化在客戶需求洞察、服務系統構建、體驗管理優化及服務產品迭代領域的核心優勢，重點推進「金玉滿堂」服務產品體系在新交付項目中的創新應用，同步升級客戶全周期體驗管理體系及品控體系，通過雙體系協同運作實現服務品質的持續精進，為客戶創造可感知、可持續的高質量服務價值。

第二，我們將圍繞業務全價值鏈，部署「六力三比」重點工作，以客戶滿意和財務健康雙核驅動，強化核心業務線，系統提升全鏈競爭力。圍繞發展力、運營力、服務力、營銷力、組織力和奮進力建模定制，形成六力模型，通過和公司過去比、和內部最優比、和物業行業最優比，開展深度對標，確立各項工作的提升標準，制定改進計劃並貫徹落實，以提升持續盈利能力及高質量外拓能力推動發展，以增強收繳回款能力和效率提升能力強化運營，以錘煉客戶滿意能力和服務創新能力增進服務，以加強市場拓展能力和社區增值能力助力營銷，以鍛造效能領先能力、結構適配能力、質量支撐能力、持續發展能力淬煉組織力量，以聚焦應收壓降能力和車位去化能力凝聚奮進共識，夯實發展基礎，兌現業績目標。

第三，堅持以人為中心的原則，一方面，高度關注員工成長，打磨新型管理模式，聚焦人才隊伍能力迭代升級，強化青年人才培養與發展，組建高效精幹的服務團隊，釋放組織活力，優化客戶體驗；另一方面加強員工關懷，開展內部的廣泛交流，增強員工歸屬感，振奮團隊精氣神，促進員工與企業共贏。

第四，ESG管理是本集團的長期戰略和公司治理體系中的重要模塊，由董事會、戰略及ESG委員會、ESG工作組及各部門、各單位組成的ESG管理架構是公司ESG管理的智慧凝練。2025年，公司將與合作夥伴秉持着高度的社會責任感與擔當精神，始終踐行綠色低碳發展理念，做長期主義的堅守者，保障公司在環境、社會和治理維度的持續精進與卓越呈現，為客戶、股東、社會、員工創造長期、穩定、可持續的價值回報。

收入

本集團收入來自於三條業務線：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

下表分別載列截至2024年及2023年12月31日止年度按業務線劃分的總收入明細：

	2024年		2023年		變動
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理服務	2,058,567	69.4	1,574,891	58.2	30.7
非業主增值服務	324,670	10.9	504,636	18.7	-35.7
社區增值服務 ⁽¹⁾	582,736	19.7	624,885	23.1	-6.7
總計	2,965,973	100.0	2,704,412	100.0	9.7

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

物業管理服務收入由2023年的約人民幣1,574.9百萬元增加至2024年的約人民幣2,058.6百萬元，增幅約30.7%。該增加主要原因是我們的業務擴張導致我們的在管建築面積增加，由截至2023年12月31日的約84.2百萬平方米增加至截至2024年12月31日的約100.9百萬平方米。

非業主增值服務收入由2023年的約人民幣504.6百萬元下降至2024年的約人民幣324.7百萬元，降幅約35.7%。該變化主要受地產行業週期性影響，案場及開辦業務的收入因新獲取的業務項目數量降低而下降，前期規劃和設計服務以及承接查驗諮詢服務的收入也因交付量降低而下降。



管理層討論與分析

社區增值服務收入由2023年的約人民幣624.9百萬元下降至2024年的約人民幣582.7百萬元，降幅約6.7%。該變化主要受裝修開工率、業主消費力影響，社區生活、美居業務、房地產經紀業務收入有所下降。

銷售成本

銷售成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,957.9百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣2,259.6百萬元，增幅約15.4%。該增加基本與收入增長趨勢一致，但由於物業管理服務佔比增加，導致銷售成本增幅高於收入增幅。

毛利及毛利率

毛利由截至2023年12月31日止年度的約人民幣746.5百萬元降低至截至2024年12月31日止年度的約人民幣706.4百萬元，降幅約5.4%。我們的整體毛利率由截至2023年12月31日止年度的約27.6%降低至截至2024年12月31日止年度的約23.8%，主要由於非業主增值服務、社區增值服務佔比降低所致。

本集團按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	2024年		2023年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	311,231	15.1	248,833	15.8
非業主增值服務	106,754	32.9	224,828	44.6
社區增值服務 ⁽¹⁾	288,422	49.5	272,881	43.7
總計	706,407	23.8	746,542	27.6

附註：

(1) 包括投資物業經營租賃的總租金收入。

截至2024年12月31日止年度的物業管理服務毛利率約15.1%，與截至2023年12月31日止年度的約15.8%相比減少0.7個百分點，主要由於公司進一步夯實高品質定位，進行品質提升投入增加所致。

非業主增值服務毛利率由截至2023年12月31日止年度的約44.6%下降至截至2024年12月31日止年度的約32.9%，主要受地產行業週期性影響所致。

社區增值服務毛利率由截至2023年12月31日止年度的約43.7%增加至截至2024年12月31日止年度的約49.5%，主要是因為車位管理服務、空間資源服務收入增加，該等服務通常產生較高的利潤率。

其他收入及收益

其他收入及收益包括(i)補償收益；(ii)銀行利息收入；(iii)因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更產生的收益；(iv)政府補助；(v)按公平值計入損益之金融資產其他投資收益；(vi)其他，例如向未能及時付款的客戶收取滯納金。其他收入及收益由截至2023年12月31日止年度的約人民幣30.0百萬元增加約人民幣35.1百萬元或117.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣65.1百萬元。該增加主要由於補償收益增加所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣56.1百萬元減少至截至2024年12月31日止年度的約人民幣34.9百萬元，降幅約37.8%。該下降主要因人工費用及廣告市場開支費用下降所致。

行政開支

行政開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣253.4百萬元降低至截至2024年12月31日止年度的約人民幣185.4百萬元，降幅約26.8%。該降低主要由於組織優化、人效提升，從而導致管理人員人工費用及行政管理費用降低。

融資成本

融資成本由截至2023年12月31日止年度的約人民幣4.5百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣11.3百萬元，增幅約為151.1%。該增加主要由於租賃資產規模增加，從而導致租賃負債利息隨之增加。

所得稅開支

所得稅開支由截至2023年12月31日止年度的約人民幣103.8百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣109.0百萬元，增幅約5.0%。該增加主要由於除稅前利潤增加所致。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由截至2023年12月31日止年度的約人民幣342.9百萬元增加約12.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣384.0百萬元，淨利潤率由截至2023年12月31日止年度的約12.7%增加至截至2024年12月31日止年度的約12.9%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括電子設備、租賃物業裝修、汽車以及家具及辦公設備。物業、廠房及設備由截至2023年12月31日的約人民幣95.9百萬元降低至截至2024年12月31日的約人民幣95.1百萬元，乃主要由於收購附屬公司及資產年內折舊的淨影響所致。

管理層討論與分析

投資物業

我們的投資物業包括停車位、住宅及商業物業。我們的投資物業由截至2023年12月31日的約人民幣128.2百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣205.0百萬元，乃主要由於(i)因新租賃的住宅及商業物業而新增確認為投資物業約人民幣110.3百萬元，(ii)因停車位租賃物業終止而減少投資物業約人民幣28.0百萬元，及(iii)投資物業的公平值減少約人民幣5.5百萬元，包括因租賃協議的剩餘期限在一段時間內被縮短而導致的投資物業公平值減少。

使用權資產

於租賃資產可供我們使用的日期，租賃被確認為使用權資產及相應負債。租賃產生的資產最初以成本減去任何累計折舊以及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產以資產的估計可使用年期及租賃期的較短者按直線法折舊。我們的使用權資產由截至2023年12月31日的約人民幣27.8百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣32.3百萬元，乃主要由於收購附屬公司及使用權資產的折舊的淨影響所致。

無形資產

我們的無形資產主要包括歸屬於已收購公司的合約權利以及我們用於管理物業的軟件、信息技術基礎設施以及其他智能管理系統。我們的無形資產由截至2023年12月31日的約人民幣101.7百萬元降低至截至2024年12月31日的約人民幣101.1百萬元，主要是由於業財一體化建設新增購置軟件資產與當期折舊影響的淨影響所致。

存貨

我們的存貨主要包括消耗材料、備件及一般商品，截至2024年12月31日及2023年12月31日分別約為人民幣4.7百萬元及人民幣4.3百萬元，該增加主要為新購置存貨所致。

貿易應收款項

貿易應收款項包括來自物業管理服務、社區空間運營服務以及案場服務的應收款項。我們通常不會就我們的物業管理服務向個別客戶以及就社區增值服務向客戶授予信貸期。我們通常向物業開發商授予90天至180天的信貸期限。

我們的應收關聯方貿易款項主要與非業主增值服務有關，其賬面總值由截至2023年12月31日的約人民幣361.4百萬元減少至截至2024年12月31日的約人民幣227.1百萬元。我們非業主增值服務收入也有所下降。我們應收第三方的貿易款項主要與物業管理費有關，其賬面總值由截至2023年12月31日的約人民幣566.9百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣821.7百萬元，主要是由於截至2024年12月31日止年度業務拓展及在管建築面積增加導致我們的物業管理收入增加所致。

截至2024年12月31日的貿易應收款項減值撥備累計約人民幣66.1百萬元，較截至2023年12月31日的貿易應收款項減值撥備累計約人民幣28.0百萬元增加約人民幣38.1百萬元。貿易應收款項減值撥備增加主要由於賬齡超過一年的應收第三方款項賬面總額增加所致。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括：(i)應收關聯方款項，(ii)主要與能源費及供應商款項有關的預付款項，(iii)應收補償款項，(iv)其他應收款項，(v)代住戶及租戶付款，(vi)預付稅金、待抵扣及暫估進項稅額，及(vii)按金及其他。

其中，其他應收款項主要包括代第三方支付的可獲償付的能源費及其他開支。

其中，截至2024年12月31日應收關聯方款項約人民幣600.3百萬元，主要包括：(i)支付給關聯方可退回的車位代銷履約保證金約為人民幣541.4百萬元，(ii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的能源費約為人民幣44.1百萬元，及(iii)代關聯方支付的可獲關聯方償付的其他成本費用約為人民幣14.8百萬元。

截至2023年及2024年12月31日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣821.4百萬元及約人民幣992.9百萬元。該增加主要由於與能源費及租賃付款有關的預付款項規模，以及代住戶及租戶付款規模增加所致。

貿易應付款項及應付票據

貿易應付款項及應付票據主要指我們在日常業務過程中向供應商購買貨品或服務的付款義務。應付第三方貿易款項及票據由截至2023年12月31日的約人民幣597.3百萬元增加至截至2024年12月31日的約人民幣678.1百萬元，乃主要是由於我們的業務擴張所致，導致採購安保及保潔服務、設施及設備維護服務以及能源費增加。應付關聯方貿易款項及票據與向關聯方採購的信息技術服務、餐飲服務及其他商品和服務有關。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用包括(i)應付關聯方款項，(ii)代住戶及租戶收取的款項，(iii)按金及臨時收取款項，(iv)應付薪資及福利，(v)其他應付稅項，及(vi)應付工會經費等其他應付款項。截至2024年12月31日及截至2023年12月31日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣926.7百萬元及約人民幣756.5百萬元。

或有負債

截至2024年12月31日，我們並無任何未償還擔保或其他重大或有負債。

資產抵押

截至2024年12月31日，本集團的資產概無用於抵押。

外匯風險

本集團主要業務於中國進行。除於2022年3月上市募集的若干所得款項淨額以港元計值外，本集團並無面臨與外匯波動直接有關的任何重大風險。考慮到人民幣匯率變動的潛在因素，我們將持續監控外匯風險，並採取審慎措施以減少外匯風險。於截至2024年12月31日止年度，本集團並沒有運用任何金融工具作對沖用途。

資本承擔及資本開支

截至2024年12月31日，本集團並無任何重大承擔。

本集團截至2025年12月31日止年度的資本開支預期將主要由本集團經營活動所得的營運資金撥資。



管理層討論與分析

流動資金及資本資源、流動資產及流動比率

為管理本集團現金，維持穩健的流動資金和確保本集團已準備好利用未來的增長機會，本集團已採納全面的庫存政策及內部控制措施審閱及監控其財務資源，並始終維持穩健的財務狀況及充足的流動資金。於2024年12月31日，本集團並無未償還借款（2023年12月31日：無）。

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,399.5百萬元（2023年12月31日：人民幣1,252.0百萬元），該增加主要是由於經營活動所得現金流量淨流入所致。本集團的經營活動所得現金流量淨額由截至2023年12月31日止年度的約人民幣450.8百萬元增加至截至2024年12月31日止年度的約人民幣533.0百萬元。管理層相信本集團擁有充足的財務資源及未來收入將足以支持本集團當前的營運資金需求及未來擴張。

於2024年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣3,388.7百萬元，較2023年12月31日的約人民幣2,998.2百萬元增加約13.0%。2024年12月31日的流動比率約為1.43倍，較2023年12月31日的1.57倍有所下降。截至2024年12月31日，本集團的資產負債比率為0%（截至2023年12月31日：0%）。資產負債比率指計息借貸（不包括租賃負債）除以權益總額乘以100%。

全球發售所得款項用途

本公司於2022年3月10日於聯交所主板上市，並提呈全球發售本公司的普通股，包括於香港公開發售10,142,000股股份及國際發售91,269,500股股份，該兩種發售的價格均為每股股份8.14港元（統稱「全球發售」）。於2022年4月1日，全球發售的國際包銷商部分行使超額配股權，因此，本公司按每股8.14港元發行及配發合共2,777,500股股份。經扣除包銷費用及相關開支，全球發售所得款項淨額（包括因部分行使超額配股權而發行及配發的股份數目）約為781.9百萬港元（「所得款項淨額」）。

於2024年1月18日，為了提高所得款項淨額的使用效率，並使本集團能夠及時把握良機收購可在戰略上支援本集團業務能力的經審慎選擇的優質目標物嘉業，以進一步提升本集團的全面服務能力並鞏固其在行業中的地位，董事會決議重新分配部分未動用所得款項淨額約139.1百萬港元，包括(i)原計劃用於收購或投資提供與本集團互補的社區產品及服務的公司的約39.1百萬港元，以及(ii)原計劃用於升級本集團的智慧管理服務體系及開發本集團智慧社區及智慧城市解決方案的約100.0百萬港元，用於收購、投資適合且與本集團的業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作。詳情請參閱本公司2024年1月18日的公告（「公告」）。

管理層討論與分析

截至2024年12月31日，所得款項淨額中約781.9百萬港元已經全部按照本公司日期為2022年2月25日的招股章程（「招股章程」）中「未來計劃及所得款項用途」一段，以及公告所述用途使用。所得款項淨額用途使用如下：

	佔全部 所得款項 淨額的 百分比	所得款項 淨額的 修訂分配 百萬港元 (概約)	於2024年	直至	直至	悉數動用 結餘的 預期 時間表
			1月1日至 2024年 12月31日 期間動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	2024年 12月31日 的已動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	2024年 12月31日 的未動用 所得款項 淨額 百萬港元 (概約)	
(A) 有選擇地物色與從事物業管理及／或城市運營服務的公司的戰略投資及收購機會，並用於擴大我們業務規模及鞏固我們的領先行業地位，包括收購、投資適合且與我們業務經營及策略互補的其他物業管理公司及城市運營服務上下游專業服務提供商或與其合作。	67.8%	530.1 ¹	139.1	530.1	–	已悉數動用
(B) 升級我們的智慧管理服務體系以及開發我們智慧社區及智慧城市解決方案，旨在為我們業主及住戶提供更便捷、更高質量的生活體驗並進一步提高物業管理及城市運營服務的成本效益。	9.2%	72.0	27.0	72.0	–	已悉數動用
(C) 開發我們的社區增值服務，以使服務產品多元化並提升盈利能力。	13.0%	101.6	0	101.6	–	已悉數動用
(D) 營運資金及一般企業用途。	10.0%	78.2	0	78.2	–	已悉數動用
總計	100%	781.9	166.1	781.9	–	–

附註1：該款項中的391.0百萬港元（相當於人民幣315百萬元）已悉數用於收購首置物業服務有限公司100%股權，其詳情已於本公司日期為2022年6月17日的公告中披露。重新分配該款項至上述(A)項用途的所得款項淨額的額外部分已悉數用於支付收購潤物嘉業100%股權的部分總代價。

管理層討論與分析

僱員及薪酬政策及僱員多元化

截至2024年12月31日，本集團有2,670名全職僱員（截至2023年12月31日：2,098名全職僱員）。我們深知性別多元化的重要性。在招聘過程中，我們堅決摒棄基於性別、性取向、婚姻狀況等社會身份的任何偏見，確保招聘流程的公平、公正與公開。我們承諾將持續採取積極措施，在公司各個層面推動並強化性別多元化，為每一位僱員創造一個包容、平等的職場環境。下表載列於本報告日期本集團僱員的性別比例：

	女性	男性
管理者	25.45% (28人)	74.55% (82人)
整體員工	37.04% (989人)	62.96% (1,681人)

報告期內，董事會並不知悉有任何減輕因素或情況，使實現全體僱員（包括高級管理層）的性別多元化更具挑戰性或相關性降低。有關本集團僱員性別比例的進一步詳情及相關數據，請參閱本公司的ESG報告。公司已採取適當的招聘及甄選措施，並建立人才管理及培訓計劃，以便考慮多樣化的候選人。董事會認為，公司通過提供公平環境確保員工層面的性別多元化，女性員工比例長期保持在符合行業特點的水平。公司持續完善全體員工（包括高級管理層）的性別多元化體系。

截至2024年12月31日止年度，員工成本總額約為人民幣5.5億元（2023年：約為人民幣5.3億元）。

本集團依據自身的盈利狀況、市場慣例以及僱員表現，制定並定期審視僱員的薪酬與福利體系，確保其科學性

與合理性。我們已深入推進人力資源制度改革，積極探索建立與競聘機制相適應的高素質人才和企業高管薪酬體系，以充分激發人才潛力，提升企業競爭力。

本集團根據僱員的表現和貢獻，實施分層級、差異化的激勵計劃，旨在精準激勵，激發僱員積極性。同時，我們嚴格遵守相關規定，為僱員代繳社會保險及住房公積金，保障僱員的合法權益。

在組織管理方面，本集團高度重視組織效能提升和隊伍建設，將其視為集團高質量發展的關鍵支撐。我們致力於為僱員提供持續的培養計劃和廣闊的職業發展機會，助力每一位僱員實現自我價值與職業成長。

結合公司戰略定位，我們不斷完善和優化人效管控標準與舉措，核心人效指標均實現同比增長。同時，我們持續強化僱員賦能，優化多維度培訓體系，針對僱員的不同業務領域、不同發展階段以及不同崗位特性，提供精準培訓與支持，鼓勵僱員通過多渠道發展，提升自身能力。

本集團致力於人才梯隊建設的持續推進，不僅確保了公司的人才供給穩定，同時為僱員的快速成長提供堅實支撐，更為公司的高質量發展奠定了堅實基礎，助力本集團在激烈的市場競爭中保持領先地位，實現可持續發展。

董事及高級管理層

董事



宋鏐毅先生

宋鏐毅先生，1975年11月生，執行董事兼董事會主席。彼於2023年4月起獲委任為本公司非執行董事、董事會主席，並自2023年10月由非執行董事調任為執行董事。彼主要負責本集團的日常營運、制定整體策略、業務規劃及經營決策。

彼於2011年5月加入中國金茂任總裁助理，2013年1月起任中國金茂副總裁，自2017年3月起出任中國金茂高級副總裁，2017年8月至2023年10月出任中國金茂執行

董事。宋先生於2001年加入中化集團，曾先後在中化國際(控股)股份有限公司投資事業部、中化集團投資部、辦公廳任職。宋先生在項目投資、房地產開發、企業管理等方面擁有逾20年經驗。

宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料專業碩士學位。

董事及高級管理層



李玉龍先生

李玉龍先生，1986年9月生，執行董事兼首席執行官。彼自2024年4月獲委任為執行董事。

李玉龍先生自2009年7月至2016年5月擔任北京萬科物業服務有限公司合作開發部總監，負責市場擴張、投資併購及股權合作。彼於2016年5月加入本集團，此後一直於中化金茂物業管理(北京)有限公司(「金茂物管」)擔任副總經理，並自2022年10月起擔任董事。彼自2021年8月至2024年3月擔任本公司副總裁，自2024年4月起擔任本公司總裁；自2022年7月起擔任首置物業董事及總經理；自2024年1月起，擔任北京市聖瑞物業

服務有限公司(「北京聖瑞」)董事及總經理以及北京華瑞和酒店管理有限公司董事長；自2024年4月起，擔任金茂物管董事長、總經理，潤物嘉業執行董事、經理。彼自2024年9月起，出任涿州聖瑞物業服務有限公司之董事及經理。

李先生分別於2009年6月及2009年7月在中國山西取得山西農業大學農林經濟管理及計算機科學與技術學士學位，並於2021年7月在中國北京取得北京大學工商管理學研究生碩士學位。彼於2014年11月自北京市人力資源和社會保障局取得中級工商管理經濟師資格。

董事及高級管理層



趙進龍先生

趙進龍先生，1979年5月生，執行董事兼首席財務官。彼於2024年4月獲委任為執行董事。彼主要負責本集團整體財務及成本管理、資本市場相關事宜。

趙進龍先生於2011年3月加入中化方興置業（北京）有限公司任職財務管理部部門副經理。此前，彼於當代節能置業股份有限公司擔任財務經理。彼於2012年1月至2014年8月任職於北京方興融創房地產開發有限公司財務管理部，先後擔任部門經理和財務副總監；於2014年8月至2017年9月擔任北京方興葛洲壩房地產開發有限公司財務總監；於2017年9月至2024年4月擔任中國

金茂華北區域財務總監。自2024年4月起，出任金茂服務執行董事兼首席財務官，亦擔任金茂物管之董事，金茂智慧生活服務（重慶）有限公司之董事及經理，潤物嘉葉、北京聖瑞及北京華瑞和酒店管理有限公司之監事。彼自2024年9月起，出任涿州聖瑞物業服務有限公司之監事。

趙先生於2005年1月在中國人民大學取得會計學專業本科學位，於2008年6月在對外經濟貿易大學取得金融學碩士學位。

董事及高級管理層



喬曉潔女士

喬曉潔女士（曾用名喬曉杰），1973年10月生，非執行董事。彼於2021年8月獲委任為本公司非執行董事。彼主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

喬女士自2008年2月加入中國金茂，擔任財務管理部總經理至2013年1月。其後加入中化集團，於2013年1月至2017年9月期間先後擔任會計管理部副總經理、分析評價部副總經理、總經理及戰略執行部副總監。喬女士於2017年9月再次加入中國金茂任財務副總監，自2021

年5月起兼任財務資本中心總經理，並自2023年4月起出任執行董事兼首席財務官。於加入中國金茂前，喬女士自1995年7月至2008年2月間曾先後於北京三峽經濟開發集團、華潤置地（北京）股份有限公司財務部擔任會計主管、副總經理等管理職位。喬女士在企業融資及財務管理方面擁有逾25年經驗。喬女士於1995年7月取得北方工業大學會計學學士學位，於2006年12月取得中央財經大學會計學碩士學位。喬女士擁有正高級會計師資格，並為中國註冊會計師協會會員。喬女士亦為美國管理會計師協會的註冊管理會計師。

董事及高級管理層



甘勇先生

甘勇先生，1982年9月生，非執行董事。彼於2023年6月獲委任為本公司非執行董事。甘先生在人力資源管理領域擁有逾17年經驗，主要負責就本集團的整體發展制定業務策略及提供指導。

彼於2007年7月加入中化集團，並於2007年至2013年期間任職於中化集團人力資源部。彼於2013年10月至2016年7月期間出任中化集團財務有限責任公司（「**中化財務**」）人力資源部經理；於2016年7月加入中國金茂，並於2016年7月至2020年4月期間出任人力資源部副總

經理；於2020年4月至2021年7月出任中國金茂福州區域公司副總經理；於2021年7月至2023年1月派駐中國宏泰產業市鎮發展有限公司任職首席人力官。彼其後於2023年1月再次任職於中國金茂人力資源中心副總經理；自2023年9月起出任中國金茂人力資源部（黨委組織部）總經理。

甘先生於2004年7月在中國北京取得北京師範大學管理科學專業學士學位。其後，彼亦於2007年7月取得北京師範大學系統理論專業碩士研究生學位。

董事及高級管理層



陳杰平博士

陳杰平博士，1953年8月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

陳杰平博士於1990年8月自美國得克薩斯州休斯頓大學取得酒店與餐廳管理專業理學學士學位及酒店管理學碩士學位。其後，彼於1992年5月及1995年8月先後取得休斯頓大學工商管理碩士學位及工商管理博士學位。

陳杰平博士擁有逾20年的會計經驗。自1995年9月至2008年8月，彼擔任香港城市大學會計學系教員，於2005年11月至2008年8月期間擔任系主任。自2008年8月至2018年12月，彼於中歐國際工商學院擔任會計學教授，現為榮譽退休教授。

陳杰平博士自2017年9月至2024年9月擔任卓郎智能技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號600545）獨立非執行董事。彼亦自2014年9月至2024年11月擔任華發物業服務集團有限公司（一家於2024年9月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為982）獨立非執行董事。彼亦自2021年9月至2023年8月擔任密爾克衛化工供應鏈服務股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號603713）獨立董事。

董事及高級管理層



韓踐博士

韓踐博士，1972年9月生，為本公司獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

韓踐博士於1995年7月在中國北京取得中國人民大學英語語言文學學士學位。其後，彼於2005年1月獲得美國紐約州康奈爾大學工業與勞動關係學院人力資源管理方向哲學博士學位。

韓踐博士自2008年起擔任中歐國際工商學院管理學教授。韓踐博士自2018年9月至2024年7月擔任美的集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號000333）獨立董事。彼亦自2022年4月起擔任常州星宇車燈股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：601799）獨立董事。彼亦自2022年8月起擔任達達集團有限公司（一家於美國納斯達克上市的公司，股票代號：DADA）獨立董事。

董事及高級管理層



黃誠思先生

黃誠思先生，1964年7月生，獨立非執行董事，且其委任自上市日期起生效。彼主要負責就本集團的經營及管理提供獨立意見。

黃誠思先生於1986年12月取得香港中文大學社會科學學士學位。彼於1990年7月於英國伍爾弗漢普頓理工學院(Wolverhampton Polytechnic)(現稱伍爾弗漢普頓大學(University of Wolverhampton))通過英國法律專業共同考試(Common Professional Examination)，並於1991年10月以一級榮譽通過英格蘭和威爾士律師協會的律師期末考試(Solicitors' Final Examination)。其後，彼分別於1993年10月及1994年2月獲得香港高等法院事務律師以及英格蘭及威爾士最高法院事務律師資格。黃誠思先生在2022年9月取得粵港澳大灣區律師資格。

黃誠思先生自1996年9月至2005年1月擔任和記黃埔集團(一家主要從事港口及相關服務、物業及酒店、零售、基礎設施、能源及電信的跨國企業集團)內部法律顧問，參與集裝箱碼頭營運商的跨境收購及日常商業交易。自2005年2月至2006年11月，彼擔任華潤創業有限公司(現稱華潤啤酒(控股)有限公司，一家股份於聯交所上市的公司，股份代號291，其業務重心為生產、銷售及分銷啤酒產品)內部法律顧問。自2006年11月至2010年6月，彼擔任瑞安建業有限公司(其股份於聯交

所上市，股份代號983，其業務重心為中國、香港及澳門的建築及物業業務)的首席法務官。自2010年7月至2011年5月，彼擔任賽得利控股有限公司(一家全球特種纖維素生產商，後更名為Bracell Limited，其股份曾於聯交所上市，2016年10月私有化及退市前股份代號為1768)法務部副總裁兼公司秘書。

自2011年8月至2016年4月，彼任職於香港交易及結算所有限公司上市部，離職時擔任副總裁，主要負責首次公開發售申請審查及向上市委員會提供建議。於2016年5月至2024年11月，彼成為黃香沈律師事務所(前稱為黃誠思律師事務所)的創始合夥人。自2024年12月，彼成為香馬祁律師事務所的顧問律師。黃誠思先生分別自2018年9月、2020年8月、2022年3月和2024年9月起擔任譽宴集團控股有限公司(現稱網譽科技有限公司，一家於聯交所上市的公司，股份代號1483)、福祿控股有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2101)、金茂物業服務發展股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號816)和千循科技有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號1640)的獨立非執行董事。自2017年8月至2023年10月，彼亦擔任甘肅銀行股份有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號2139)的獨立非執行董事。

高級管理層

蔡雲先生，1978年8月生，自2020年1月起擔任金茂物業的副總經理，並自2021年8月起擔任本公司副總裁。彼主要負責本集團基礎物管業務以及華東地區業務的營運以及商辦業務的營運。

蔡雲先生於2001年7月在中國上海畢業於上海工程技術大學，取得現代建築電氣學士學位。其後，彼於2017年6月在中國上海取得上海外國語大學工商管理研究生碩士學位。

加入本集團前，蔡雲先生自2001年8月至2003年4月擔任港力物業管理(上海)有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，協助項目經理營運及管理物業管理項目。自2003年4月至2004年5月，彼擔任上海聯洋港力物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)項目部項目副經理，負責物業管理項目的營運及管理。自2004年5月至2005年5月，彼於和記物業服務(上海)有限公司(現稱為家利物業管理(上海)有限公司，一家中國物業管理公司)擔任工程部項目主管，負責物業的工程管理。自2005年5月至2006年5月，彼擔任上海世茂

房地產有限公司(一家中國房地產公司)工程部項目副經理，負責管理該公司的工程部業務。自2006年5月至2006年11月，彼於第一太平戴維斯物業顧問(上海)有限公司(一家中國綜合物業服務提供商)擔任工程經理。

自2006年11月至2010年6月，彼任職於上海招商局物業管理有限公司(一家中國物業管理公司)，擔任質量管理部的工程經理。自2010年8月至2013年6月，彼於長江實業(上海)企業管理有限公司(一家中國物業管理及諮詢公司)擔任物業部工程經理。自2013年6月至2016年12月，彼於上海萬科物業服務有限公司(一家中國物業管理公司及物業服務提供商)擔任總經理助理兼商寫管理中心總經理，負責非住宅業務的營運及管理。

蔡雲先生於2016年12月加入本集團，彼於晉升至現任職位前於金茂物管擔任多個職務，包括擔任區域總經理，負責上海地區業務的整體營運及管理；擔任總經理助理及副總經理，負責上海、南京及長沙地區業務的營運及管理。彼自2021年4月起亦擔任金茂(上海)物業服務有限公司董事，負責其整體營運及管理。

董事及高級管理層

楊榮旭先生，1984年3月生，自2024年4月起擔任本公司的副總經理，彼主要負責本集團的社區增值部、雄安管理中心及海南直管項目群的營運管理。

楊榮旭先生於2009年7月畢業於清華大學，取得管理科學與工程碩士學位。楊榮旭先生於2009年8月加入中國中化股份有限公司（「中化股份」），於2011年1月前任職管理培訓生，於2012年1月前擔任中化方興置業（北京）有限公司工程及HSE部主管，於2012年1月加入北京方興融創房地產開發有限公司先後擔任工程及HSE一部經理助理，工程及HSE二部副經理、副經理（主持工作），於2014年4月加入中化方興置業（北京）有限公司擔任戰略運營部副總經理（主持工作），於2015年6月26日加入中國金茂擔任審計法務部副總經理，於2017年4月加入南京興拓投資有限公司擔任公司總經理助理，於2018年6月再次加入中國金茂先後擔任創新發展部部門總經理、創新戰略部總經理。

李博先生，1984年9月生，自2024年8月起擔任本公司的副總經理，彼主要負責本集團於重慶、西安地區業務的營運管理。

李博先生於2006年6月畢業於湖南大學，取得土木工程學士學位。加入本集團前，李博先生自2006年7月至2011年4月擔任深圳市第一建築工程有限公司工程部技術負責人。自2011年5月至2024年2月，彼擔任龍湖物業重慶大區總經理，負責龍湖物業重慶和貴州盤面整體綜合管理。自2024年4月至2024年7月，彼擔任重慶華宇物業（集團）有限公司總經理，負責華宇物業集團整體管理工作。

公司秘書

何詠紫女士為本公司的公司秘書且其委任於上市日期起生效。彼亦為卓佳專業商務有限公司的公司秘書服務執行董事。

何詠紫女士在公司秘書領域擁有逾26年經驗，並一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。彼現時擔任多家聯交所上市公司的公司秘書或聯席公司秘書。

何詠紫女士為特許秘書、特許企業管治專業人員以及香港公司治理公會（「香港公司治理公會」）及英國特許公司治理公會（前稱為英國特許秘書及行政人員公會）資深會士。彼為香港公司治理公會理事會成員。

彼於2019年9月取得香港理工大學工商管理碩士學位。

企業管治報告

董事會欣然提呈本公司截至2024年12月31日止年度的企業管治報告。

企業管治常規 企業管治承諾

自其成立以來，本公司一直致力於加強其企業管治水平。本公司已採用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）的原則及守則條文作為其自身的企業管治守則。本公司企業管治的原則為促進有效的內部控制措施和加強董事會對全體股東的透明性和問責。本公司將持續改進其企業管治常規，專注於維持及加強董事會管理質素、內部控制及對股東的高透明度，從而增強股東對本公司的信心。本公司相信良好的企業管治對於維持長期健康及可持續的發展而言至關重要，以及對股東利益必不可少。

遵守企業管治守則的情況

董事會已審閱本公司的企業管治常規，並信納本公司於截至2024年12月31日止年度應用及遵守企業管治守則的原則及守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄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」），作為董事買賣本公司證券的行為守則。本公司已向全體董事作出具體查詢且全體董事已確認彼等於截至2024年12月31日止年度一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能擁有本公司內幕消息的僱員訂立不遜於標準守則的證券交易書面指引。於截至2024年12月31日止年度，本公司並無發現有關僱員不遵守該等指引的事件。

董事會

董事會對股東負責，並負責本集團的整體戰略、內部控制及風險管理系統。為履行其職責，董事會已建立並堅持明確的經營政策及程序、匯報等級及分派權限。管理層獲授權處理本集團的日常經營。

董事會職責

董事會負責管理本公司的整體業務及監督下轄專業委員會的職能履行情況，主要包括：

- 管理及監察本集團的資產、負債、收入及支出，同時在對本集團表現而言屬重要的方面作出變更建議；
- 財務及經營表現 — 通過整體戰略規劃，實施及維持有效的財務管理系統以及改進以表現為導向的經營監察系統；
- 管理與本公司持份者的關係 — 通過頻繁與在本公司業務擁有合法權益的合作夥伴、政府、客戶及其他方溝通；
- 風險管理 — 通過審閱來自風險管理及審計部門的報告識別、評估及合理管理本公司所面臨的風險，從而進行持續的風險管理；及

- 企業管治 — 制定及審閱本公司的企業管治政策及常規；審閱及監察董事及高級管理層的培訓和持續專業發展情況；審閱及監察本公司有關遵守法律及監管規定的政策及常規；制定、審閱及監察僱員及董事的行為守則；以及審閱本公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》中的披露。

董事會成員多元化政策

我們已採納董事會成員多元化政策（「**董事會成員多元化政策**」），當中載列了達致及維持董事會成員多元化以加強董事會有效性的目標及方針。董事會成員多元化政策規定本公司應盡力確保董事會成員擁有支持我們業務策略執行所需的均衡的技能、經驗及多元觀點。根據董事會成員多元化政策，我們力求通過考慮多項因素（包括但不限於天賦、技能、性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識和服務時長）來達致董事會成員多元化。我們的薪酬及提名委員會不時審閱董事會成員多元化政策及其實施情況以確保其持續有效，且我們將每年在企業管治報告中披露有關董事會成員多元化政策執行的情況。

董事會由八名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事擁有均衡的經驗組合，包括整體管理及戰略發展、業務及風險管理和財務及會計經驗。董事會成員年齡跨幅頗大，介乎38歲至71歲。此外，我們明白性別多元化的特別重要性，已設立性別多元化的目標，及不時審閱該等目標以確保其適當性及確定於實現該等目標所取得之進展。我們的合共八名董事會成員中有2名為女性董事、6位為男性董事。

董事會的目標是至少維持現有的女性董事比例。為培養潛在女性董事，本公司將採取以下措施：

- （一）在中高層人才招聘中確保性別多元化；
- （二）培養女性員工，旨在將其晉升至高級管理層或董事會。

本公司認為，該策略將為董事會物色合格女性候選人提供機會，通過提名其加入董事會，最終實現董事會性別多元化的長期目標。

我們目前已達成董事性別多元化的目標，並將繼續採取措施在本公司的各層面促進和加強性別多元化，包括但不限於董事會和高級管理層層面。經過審慎考慮後，董事會相信基於董事的精英領導，董事會的組成符合董事會成員多元化政策。

於本報告日期，董事會的組成如下：

執行董事：

宋鏐毅先生(主席)
李玉龍先生(首席執行官)
趙進龍先生(首席財務官)

非執行董事：

喬曉潔女士
甘勇先生

獨立非執行董事：

陳杰平博士
韓踐博士
黃誠思先生

就本公司所深知，董事會成員之間概無任何關係（包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係）。

企業管治報告

截至2024年12月31日止年度及截至本報告日，本公司董事會成員變動如下：

1. 於2024年4月1日，謝煒先生辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員，李玉龍先生獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
2. 於2024年4月22日，周立燁女士辭任本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員，趙進龍先生獲委任為本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。

李玉龍先生、趙進龍先生分別於2024年3月27日、2024年4月16日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並確認明白他們作為本公司董事的責任。

提名政策及程序

本公司已落實董事選舉提名程序，為董事會提名和任命本公司董事提供指引。在評估建議候選人的合適程度和可能對董事會作出的貢獻時，薪酬及提名委員會可能參考若干篩選標準，如廉潔聲譽、專業資格和技能、業內成就和經驗、承諾和相關貢獻，同時恪守本公司的董事會成員多元化政策，和考慮本公司所面臨的戰略、商業挑戰和機遇，以及本公司在未來需要的技能和專長。薪酬及提名委員會將向董事會匯報其發現，並就任命合適的董事候選人向董事會作出建議，以供其決策和納入繼任計劃。挑選和任命董事的最終職責由整個董事會承擔。

資料及資源的提供及途徑

董事會獨立性評估機制載列本公司擬確保董事會獲得獨立意見及信息的原則及指引。全體董事均可及時獲得所有相關資料以及本公司公司秘書及高級管理層的意見及服務，以確保遵守董事會程序及所有適用法律及法規。

任何董事均可在適當情況下向董事會提出合理要求尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。本公司已投購合適的保險涵蓋董事在企業事務中產生的責任。保險範圍每年進行檢討。於截至2024年12月31日止年度，董事會已檢討董事會獨立性機制，並認為該等機制的實施屬有效。

持續發展

董事應了解董事職責及本公司的行為、業務活動及發展，並與時俱進。

本公司新委任的每名董事已在其首次獲委任時或之前接受了一次全面、正式及量身定制の入職培訓，且其後本公司亦在需要時提供相關簡報及專業發展，以確保董事對本公司的經營及業務有適當的了解，以及確保董事完全知悉其根據成文法和普通法、上市規則、適用法律規定及其他監管規定以及本公司的業務及管治政策承擔的職責。

根據企業管治守則中所載的適用守則條文，所有董事應參加持續專業發展以發展及更新其知識及技能。此舉是為了確保他們能夠持續向董事會作出知情及相關的貢獻。

根據董事提供的資料，各董事於截至2024年12月31日止年度所接受的培訓記錄概要如下：

董事	培訓類型
宋鏐毅先生	A C D
李玉龍先生	A C D
趙進龍先生	A C D
喬曉潔女士	B C D
甘勇先生	B C D
陳杰平博士	A C D
韓踐博士	A C D
黃誠思先生	B C D

備註：

- A. 出席物業行業相關之研討會及／或會議及／或論壇
- B. 出席房地產行業相關之研討會及／或會議及／或論壇
- C. 閱讀有關經濟、物業管理或董事的義務和責任等的專業期刊及最新資料
- D. 參加有關董事義務和責任等的相關培訓。

董事會會議

本公司採用至少每年定期舉行四次董事會會議（現場或通過電子通訊手段）的慣例，且大概每季舉行一次。所有常規董事會會議須發出不少於十四天的通知，以便全體董事得到出席機會和載有常規董事會會議議程中的事項。

對於其他董事會會議和董事委員會會議，一般須發出合理通知。會議紀錄由本公司進行保存，同時向全體董事傳閱副本，以供其了解信息和記錄。

2024年度，董事會共舉行5次董事會會議，5次書面傳簽決議，審議及批准的事宜主要包括公司2023年度報告及公司2024年度中期報告、公司2023年可持續發展報告、公司2025年度預算及戰略規劃、委任董事會成員、委任高級管理層成員、提報股東週年大會的議案、續簽持續關連交易協議、提升企業管治水平(包括審閱/修訂委員會職權範圍)等議題。



企業管治報告

此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括對公司總部各部門、各成員單位工作報告和經營計劃進行質詢，檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守《企業管治守則》的情況等。2024年度，各董事就舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席次數／ 舉行會議次數	會議 出席率	總決策 次數	總決策 參與率
執行董事	宋鏐毅	5/5	100%	10/10	100%
執行董事	李玉龍 ¹	4/4	100%	6/6	100%
執行董事	趙進龍 ²	4/4	100%	5/5	100%
非執行董事	喬曉潔	5/5	100%	10/10	100%
非執行董事	甘勇	5/5	100%	10/10	100%
獨立非執行董事	陳杰平	5/5	100%	10/10	100%
獨立非執行董事	韓踐	5/5	100%	10/10	100%
獨立非執行董事	黃誠思	4/5	80%	10/10	100%
<i>前董事</i>					
執行董事	謝煒 ³	0/1	0%	3/3	100%
執行董事	周立燁 ⁴	1/1	100%	4/4	100%

附註：

- 1、李玉龍先生於2024年4月1日獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 2、趙進龍先生於2024年4月22日獲委任為本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。
- 3、謝煒先生於2024年4月1日辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 4、周立燁女士於2024年4月22日辭任本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。
- 5、根據企業管治守則之守則條文C.2.7，董事會主席已於2024年內與獨立非執行董事舉行會議。

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

主席及首席執行官

本公司全面支持劃分董事會主席與首席執行官之間的職責，以確保權力及權限平衡。董事會主席與首席執行官各自的職責界定清晰。根據良好的企業管治常規，主席帶領董事會並負責董事會有效履行職能。首席執行官專注於執行經董事會批准及委派的目標、政策及策略。於截止2024年12月31日止年度，本公司的主席及首席執行官職務分別由宋鏐毅先生及李玉龍先生擔任。主席及首席執行官兩者之間權力和職責劃分清晰。

獨立非執行董事

於截至2024年12月31日止年度及截至本報告日期，董事會均符合上市規則第3.10及3.10A條有關委任至少三名獨立非執行董事（佔董事會人數不少於三分之一，且其中一名須具備適當的專業資格或會計或相關財務管理專長）的規定。

本公司已收到各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立性指引就其獨立性發出的確認書。根據上市

規則所載之獨立性指引，本公司認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

委任及膺選連任

董事會可能不時委任任何人士擔任董事以填補暫時空缺或新增董事。任何如此委任的董事的任期僅至其獲委任後本公司的首屆股東週年大會為止，並將合資格膺選連任。

根據本公司於2022年2月18日採納並於上市日期生效的組織章程細則（「組織章程細則」），在每屆股東週年大會上當時三分之一人數的董事（或如人數並非三的倍數，則為最接近但大於三分之一的人數）須輪流退任，且每名董事（包括有固定任期的董事）須至少每三年輪流退任一次。

各董事（包括非執行董事）均已與本公司訂立委任函。執行董事及非執行董事的任期為獲董事會委任日期後三年，而獨立非執行董事的任期為上市日期後三年。根據上述組織章程細則規定，他們須退任並可膺選連任。

董事委員會

董事會已成立審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略及ESG委員會，以監督其事務的主要方面。

為履行彼等專責職能，我們的各董事委員會可在必要時尋求專業意見，並將獲得足夠資源，費用由本公司承擔。

下文列出審計委員會、薪酬及提名委員會和戰略與ESG委員會的成員組成及職責。



企業管治報告

審計委員會

董事會已成立審計委員會，自上市日期起生效。

成員組成及職責

我們的審計委員會目前包括兩名獨立非執行董事，陳杰平博士（審計委員會主席）及黃誠思先生及一名非執行董事喬曉潔女士。陳杰平博士具備上市規則第3.10(2)條及第3.21條規定的適當的會計專業資格或相關財務管理專長。概無審計委員會成員為本公司先前或現有核數師中的一員。

審計委員會的職權範圍載列了其權限、職責、成員組成及會議舉行頻率，該等職權範圍已於本公司網站及聯交所網站登載，並符合企業管治守則。審計委員會的主要職責包括（其中包括）(i)協助董事會確保本集團的財務報告、風險管理及內部控制系統有效且符合上市規則；(ii)監督本集團財務報表的完整性；(iii)選擇本公司外聘核數師並評估其獨立性及資格；(iv)確保董事與本公司內部及外部核數師之間的有效溝通；(v)向董事會提供意見及建議；及(vi)履行董事會可能委派的其他職責。

2024年度，審計委員會曾進行的財務報告及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2023年年報、2024年中期報告及有關本集團財務表現的正式公布資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及風險管理以及內部控制2024年工作報告、2025年工作計劃，確認內審功能及風險管理以及內部控制系統的有效性，並針對加強內審團隊能力建設、提升內審工作反饋能力等方面深入溝通及討論、及討論及建議續聘外聘核數師；及
- 審閱2024年年審計劃及其他屬於審計委員會職權範圍內的重大事項。

審計委員會於2024年度共召開了3次會議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	出席次數／		決策次數／	
		舉行會議次數	會議出席率	應決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事（審計委員會主席）	陳杰平	3/3	100%	3/3	100%
非執行董事	喬曉潔	2/3	67%	3/3	100%
獨立非執行董事	黃誠思	3/3	100%	3/3	100%

本公司首席財務官、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2023年年報、2024年中期報告及有關本集團財務表現的正式公布資料的完整性及準確性等議題在內的會議。

薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會，自上市日期起生效。

成員組成及職責

薪酬及提名委員會現由兩名獨立非執行董事韓踐博士（薪酬及提名委員會主席）及陳杰平博士及一名非執行董事甘勇先生組成，符合上市規則第3.25及3.27A條。

薪酬及提名委員會的職權範圍載列其職權、職責、成員及會議頻率，並已於本公司網站及聯交所網站登載，符合企業管治守則。薪酬及提名委員會的主要職責包括（其中包括）(i)訂立與檢討有關董事及高級管理層薪酬的政策和架構，以及檢討就制訂有關薪酬政策所設立正式及透明的程序，並就此向董事會提供建議；(ii)獲董事會授權，釐定各董事及高級管理成員的具體薪酬待遇條款；(iii)參考董事不時議決的公司目標與宗旨，檢討及批准績效薪酬；(iv)審閱及／或批准上市規則第十七章所述有關股份計劃的事宜；(v)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會組成的建議變更向董事會提供建議；(vi)物色或挑選提名董事人選或就此向董事會提供建議，並確保董事會成員多元化；(vii)評估獨立非執行董事的獨立性；及(viii)就委任、重新委任及罷免董事以及董事的繼任計劃相關事宜向董事會提供建議。



企業管治報告

2024年度，薪酬及提名委員會的工作包括以下各項：

- 依據有關提名董事的政策和程序及董事會多元化政策，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，向董事會提名董事和高級管理人員；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案並評估執行董事的表現及批准執行董事服務合約條款；及
- 審議人力資源相關制度，並提報董事會審議。

薪酬及提名委員會於2024年度共簽署了8項書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事(薪酬及提名委員會主席)	韓踐	8/8	100%
獨立非執行董事	陳杰平	8/8	100%
非執行董事	甘勇	8/8	100%

高級管理層（不包括執行董事）於年內的薪酬範圍如下：

薪酬	人數
一百萬港元以下	2
一百萬港元以上	1

關於薪酬及提名委員會年內採納的提名董事的政策及程序、執行的董事薪酬政策及僱員多元化分別參見「企業管治報告－提名政策及程序」、「董事會報告－董事及高級管理人員薪酬」及「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」。

戰略及ESG委員會

我們於2022年6月2日通過董事會的決議案將戰略及投資委員會變更為戰略及環境、社會與管治委員會（「**戰略及ESG委員會**」）。

成員組成及職責

戰略及ESG委員會目前包括三名執行董事宋鏐毅先生（戰略及ESG委員會主席）、李玉龍先生及趙進龍先生及一名獨立非執行董事黃誠思先生。

戰略及ESG委員會的主要職責包括：(i)負責制定本集團的發展戰略，制定及定期檢討公司的ESG願景、目標、策略及政策；(ii)審議涉及設立、收購及出售開展實質業務的物業管理公司和上下游業務的投資項目；(iii)審議增值類業務的重資產投資項目；(iv)審議公司本部組織架構確定及調整方案及經營單位、子企業設立及調整方案；(v)審議智能管理相關的科技系統資本化支出事項和單項支出達到或超過人民幣1,000萬元的事項；(vi)研究重大戰略合作項目；(vii)負責監察公司ESG風險管理、重大性議題、目標進度，負責利益相關方溝通等；(viii)審閱公司年度ESG報告，以供董事會審議、批准並披露；及(ix)履行董事會分派的其他職責和責任。

2024年度，戰略及ESG委員會的工作包括以下各項：

- 審閱公司2023年度ESG報告；及
- 審議投資項目、組織架構調整、子企業設立等隸屬於戰略及ESG委員會職責範圍的事項。



企業管治報告

戰略及ESG委員會於2024年度共簽署了8項書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	宋鏐毅	8/8	100%
執行董事	李玉龍 ¹	5/5	100%
執行董事	趙進龍 ²	5/5	100%
獨立非執行董事	黃誠思	8/8	100%
<i>前委員會成員</i>			
執行董事	謝煒 ³	3/3	100%
執行董事	周立燁 ⁴	3/3	100%

附註：

- 1、李玉龍先生於2024年4月1日獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 2、趙進龍先生於2024年4月22日獲委任為本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。
- 3、謝煒先生於2024年4月1日辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 4、周立燁女士於2024年4月22日辭任本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。

外聘核數師及核數師薪酬

安永會計師事務所(香港執業會計師)獲委聘為本公司截至2024年12月31日止年度的外聘核數師。過去四年內，本公司的核數師並無發生變化。外聘核數師可向本集團提供若干非審計服務，前提是該等服務不涉及任何為及代表本集團履行的管理或決策職能，或作為顧問為本集團執行自我評估或採取行動。在聘請任何外聘核數師提供非審計服務前，外聘核數師必須遵守香港會計師公會頒布的專業會計師職業道德守則項下的獨立性規定。本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於本報告的獨立核數師報告。

截至2024年12月31日止年度，就審計及非審計服務已支付或應付會計師事務所的薪酬載列如下：

	人民幣千元
審計服務	2,450
非審計服務：	
審閱和其他服務	750
顧問諮詢服務	418
總計	3,618

反洗錢政策

本公司已實施反洗錢政策打擊洗錢及恐怖融資活動，並將該等程序及制度手續化。內部控制部門遵守該政策的情況由風險管理及審計部門進行監督管理。

內部控制及風險管理

風險管理及內部監控

本公司認為有效的風險管理和內部控制系統，是實現公司長遠的業務增長和可持續發展必要及不可或缺的部分。該等系統設計為管理而非消除導致無法實現業務目標的風險，因此僅可提供合理但不是絕對的無重大錯誤陳述或遺漏的保證。

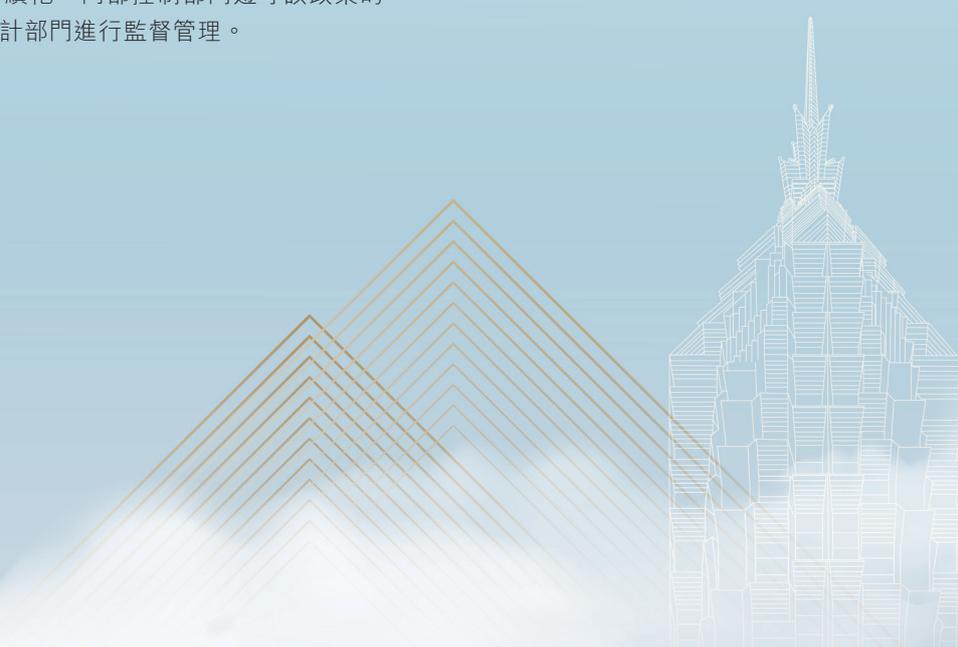
2024年度公司持續開展高效、獨立的內部控制工作，優化治理環境，提高監控水準，推動公司運營管理，以滿足公司整體戰略目標的要求。

董事會有全面責任評估及釐定為達致本公司的戰略目標其所願意接受的風險的性質和程度，並建立及維持適當有效的風險管理和內部控制系統。董事會確認其對風險管理及內部監控系統負責，並有責任審閱本集團風險管理及內部控制系統的有效性。

審計委員會協助董事會領導管理層，並監督管理層設計、實施及監察風險管理及內部控制系統。

公司風險管理結構

本公司全面風險管理工作實施分級管理，該框架包括公司總經理、公司總部各職能部門及下屬公司、紀檢綜合部。



企業管治報告

總經理（決策層面）負責領導本公司全面風險管理工作，確保本公司設立及維持合適及有效的風險管理及內部監控系統，對全面風險管理的有效性負責。

公司總部各職能部門及下屬公司（執行層面）負責全面風險管理的識別、評估、分析報告及應對，負責推進和實施具體風險管理措施，監控所屬業務的各類風險。

紀檢綜合部（監督層面）負責建立健全全面風險管理監督評價體系，開展監督與評價。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括經濟責任審計、合規運營審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程品質、戰略運營、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善帳目，並確保有關規例已獲遵守。2024年內，本公司內部審計部門進行經濟責任審計3次，專項審計1次，運營審計1次及各項培訓3次。

內部控制

本公司制定了完善的內部控制相關制度，由總部各職能部門分條線牽頭負責修訂及更新，包括戰略運營、供應鏈管理、行政管理、品牌管理、紀檢、審計法務、數字和信息化、黨群、人力資源管理、財務管理、成本管理、HSE管理、社區增值、資源拓展、基礎物管15類，共342項管理制度。

2024年度，本公司新增《金茂服務業務風險場景法務實務操作指引》，該指引進一步明確法務及業務人員在各業務領域、各業務場景下的法務操作實務，保障相關業務的合規開展，從而維護公司合法權益。

特別地，董事會下設戰略及ESG委員會協助及監察公司發展並落實ESG工作，確認所評估及識別的公司ESG相關風險、機遇等ESG管理重大事項；監察ESG管理風險、重要議題及目標進度、與利益相關方溝通等。對風險進行持續監控及管理，提高公司風險管理的效率及標準。

截至2024年12月31日止年度，管理層已向董事會及審計委員會確認風險管理及內部控制系統的有效性和充足性。

董事會每年進行一次年度審閱，該審閱涵蓋風險管理（包括ESG風險）及內部控制系統、財務報告及內部審計職能和員工資質、經驗及相關資源。董事會得到審計委員會以及管理層報告和內部審計發現的支持，已審閱截至2024年12月31日止年度的風險管理及內部控制系統，包括財務、經營及合規控制，並認為該等系統屬有效及充足，且並無發現重大問題。

內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，訂有《金茂服務內幕消息披露管理標準》，於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、

中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，任何構成內幕消息的事宜，應經相關董事審閱批准同意後方可進行交易及在聯交所正式披露。

企業文化

本公司制定有與長遠發展目的、價值和策略協調一致的企業文化，包括企業願景為實現未來人居和城市夢想；企業使命為堅持長期主義，推動長遠的價值成長；企業核心價值觀為誠信合作、客戶導向、創業創新、追求卓越。董事一貫以身作則，並致力於企業文化的推廣宣貫。報告期內，公司各級組織開展了豐富多樣的、結合經營實際的企業文化主題活動，通過各類評優、分享、知識競答活動，營造艱苦奮鬥、合規經營、積極建功的文化氛圍，有效增強本公司全體員工的凝聚力和戰鬥力。董事會對上述文化的監管涵蓋一系列措施及方式，該等措施及方式包括：

積極協作：本集團鼓勵不同業務部門、團隊及層級間展開協作，以深入了解客戶需要、促進合作及多元化思維。此舉有助激發創新及創意，為員工提供一個可充分發揮自身潛力的良好環境，從而為集團的長期業績和可持續發展作出貢獻。

員工培訓：董事會監督建設具備合適人才的隊伍，及建立與員工分享集團價值觀及期望的文化相關措施。本集團致力於為僱員提供持續的培養計劃及職業發展機會，持續強化員工賦能，優化針對員工不同業務領域、不同發展時期、不同崗位特性的多維度培訓體系，致力於人才發展梯隊建設，保障公司人才供給的同時為員工快速成長提供良好的支撐。

嚴格的財務報告：集團實施嚴格的財務報告制度，為持份者提供準確及透明的財務資料。此承諾有助打造倡導誠信、負責任以及道德操守行為的文化。

經考慮各種情況後，董事會認為上述文化與本集團的宗旨、價值觀及策略一致。

股息政策

股息政策載有董事會用以釐定是否派發股息及將予派發股息金額的指引。一般而言，本公司政策允許其股東分佔本公司的利潤，但須保留足夠的盈餘以供未來增長。

正常情況下，本公司每年派發一次股息，即末期股息。除該等股息外，董事會亦可在其認為合適的情況下宣派特別股息。該政策亦載有董事會在釐定任何財政年度／期間任何股息的頻率、金額及形式時須考慮的多項因素，包括本集團的實際及預期財務表現、經濟狀況及其他內部或外部因素、本集團的業務策略及營運、現時及未來的流動資金狀況及資本需求等。董事會亦可能考慮按適用法律法規所允許的基準發行紅利股份。建議派發股息由董事會全權酌情決定，而年內宣派任何末期股息將須待股東批准。

董事會將繼續不時於適當時候檢討及修訂股息政策。

董事對財務報表的責任

董事了解他們編製本公司截至2024年12月31日止年度財務報表的責任。董事並不知悉任何與可能對本公司的持續經營能力構成重大疑慮的事件或狀況相關的重大不確定性。



企業管治報告

本公司獨立核數師有關其對財務報表的匯報責任的聲明載於第73至第77頁的獨立核數師報告。

公司秘書

何詠紫女士已獲委任為本公司的公司秘書。何女士為卓佳專業商務有限公司的公司秘書服務執行董事。

所有董事均可獲得公司秘書就企業管治及董事會常規和事宜給出的意見和提供的服務。執行董事趙進龍先生已獲任命為本公司的主要聯絡人，他與何女士在本公司的企業管治及秘書和行政事務方面一起工作及進行溝通。趙進龍先生及何詠紫女士亦擔任本公司根據上市規則第3.05條委任的授權代表，作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。

截至2024年12月31日止年度，何女士已接受不少於15個小時的相關專業培訓，符合上市規則第3.29條的規定。

股東溝通／投資者關係

本公司認為，高效、透明的信息披露機制便於投資者及時、準確地理解本集團業務、動向及戰略，以合理評估本公司價值及增強投資人信心。本公司已採納股東通訊政策，以確保股東及一般投資人士均可適時獲得本公司資料（包括其財務表現、策略目標及計劃、重大發展及企業管治），以使股東可在知情情況下行使權利及加強股東、投資人士及本公司之間的溝通。

為促進有效溝通，本公司維護網站www.jinmaowy.com，並在網站上發佈本公司最新的業務經營及發展資料、財務資料、企業管治常規及其他資料，以供公眾查閱。本集團的最新資料（包括年度及中期報告、公告和新聞稿）及時地在本公司網站上更新。本公司也根據上市規則的要求在聯交所網站上及時披露相關信息。本公司亦舉行股東週年大會及其他股東會議。同時，為促進股東及潛在投資人士和公司之間的雙向交流，公司設立投資者關係電子郵箱ir_jmservices@sinochem.com，以回應股東及公眾人士的查詢。

2024年，我們通過業績發佈會與路演，積極與分析師和投資者進行溝通，管理層同樣積極參與各方的溝通工作。2023年度業績發佈會通過在線平台直播，獲得多名投資人報名及觀看。我們在香港現場舉辦了2024年中期業績發佈會，直面投資人與分析師，獲得了良好的反饋。

董事會同樣努力保持與股東進行持續對話，特別是通過股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵他們參加該等大會。載有上市規則規定的所有充足資料的所有股東週年大會材料（包括但不限於通函、通知及代表委任表格）將適時發送給股東。

本公司於2024年6月5日舉行股東週年大會。股東週年大會上，公司審議並批准截至2023年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告；宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息；重選宋鏐毅先

生、喬曉潔女士、李玉龍先生、趙進龍先生及甘勇先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定各董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。

本公司於2024年9月30日召開股東特別大會，審議並批准本公司與中化財務公司開展的金融服務框架協議。

截至2024年12月31日止年度，本公司董事出席股東大會的情況載列如下：

職位	姓名	出席次數／ 舉行會議次數
執行董事	宋鏐毅	1/2
執行董事	李玉龍 ¹	1/2
執行董事	趙進龍 ²	2/2
非執行董事	喬曉潔	1/2
非執行董事	甘勇	1/2
獨立非執行董事	陳杰平	2/2
獨立非執行董事	韓踐	2/2
獨立非執行董事	黃誠思	2/2
前董事		
執行董事	謝煒 ³	0/0
執行董事	周立燁 ⁴	0/0

附註：

- 1、李玉龍先生於2024年4月1日獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。

- 2、趙進龍先生於2024年4月22日獲委任為本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。
- 3、謝煒先生於2024年4月1日辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。
- 4、周立燁女士於2024年4月22日辭任本公司執行董事、首席財務官及戰略及ESG委員會委員。

我們將繼續增加與投資人的溝通，爭取更廣泛覆蓋和更多推薦，增強投資者對本公司的認同、信心和忠誠度，維護股東利益。

本公司年內已檢討股東通訊政策，認為本公司已向股東及投資者提供了多個讓股東及投資者了解本集團業務及營運的途徑，以及讓股東及投資者發表意見及評論的渠道。本公司亦積極回應了股東及投資者的反饋信息。基於此，本公司認為年內所執行的股東通訊政策充分及有效。

股東權利

為保障股東權益及權利，股東大會上每一項提呈的獨立決議案都對應一項待考慮的事宜，包括選舉個別董事。所有在股東大會上提呈的決議案將根據上市規則進行投票表決，而投票結果將在每次股東大會後於本公司網站及聯交所網站上發佈。

股東可參閱組織章程細則了解有關股東權利的進一步詳情。



企業管治報告

股東召開股東大會的程序

如佔所有有權在股東大會上投票的股東投票權總數至少5%的本公司股東要求召開股東大會，或股東根據香港法例第622章公司條例（「公司條例」）第566及568節要求召開股東大會（視情況而定），董事會可應要求召開股東大會。股東應遵循公司條例中所載有關召開股東大會的規定和程序。

於股東大會上提呈決議案的程序

根據公司條例第580及615節，佔所有股東投票權總數至少2.5%的股東或至少50名有權在相關股東大會上投票的股東（視情況而定）可通過向本公司發送書面請求在股東大會上提呈決議案以供考慮。股東應遵循公司條例中所載有關分發股東大會決議案的規定和程序。

股東查詢

如股東對其持股情況有任何疑問，該股東應直接向本公司的股份過戶登記處查詢。股東及投資界可隨時請求獲得本公司的資料，但前提是該等資料可公開查閱。股東亦可通過致信本公司向董事會查詢，收件人地址為本公司的香港註冊辦事處（即香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室）或本公司的中國主要營業地點（即中國北京市豐台區西鐵營中路2號院佑安國際大廈6樓）。

憲章文件

為籌備上市，本公司已根據2022年2月18日股東通過的一項特別決議案採納組織章程細則。此後，本公司未曾對其組織章程細則作出任何變更。本公司組織章程細則的最新版本同樣可於本公司網站及聯交所網站上查閱。

承董事會命

主席

宋鏐毅

董事會報告

董事會僅此提呈本集團截至2024年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司的主營業務為投資控股。其主要附屬公司的業務為在中國提供物業管理服務，詳情載於綜合財務報表附註1。本集團經營三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

股東週年大會

本公司即將召開的股東週年大會（「**2024年股東週年大會**」）預計將於2025年6月20日（星期五）舉行，而2024年股東週年大會通告將根據上市規則所規定的方式適時刊發並寄發予股東。

本公司將於2025年6月17日（星期二）至2025年6月20日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓。為確定合資格出席2024年股東週年大會並於會上投票之人士，股東須最遲於2025年6月16日（星期一）下午4時30分之前將所有過戶文件連同相關股票遞交至本公司的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至1716號舖），以供登記之用。

業績及股息

本集團截至2024年12月31日止年度的業績載於本報告綜合損益表。

本集團於2024年12月31日的狀況載於本報告綜合財務狀況表。

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股本公司普通股9.6港仙。末期股息須待本公司股東在2024年股東週年大會上批准，預期將於2025年7月31日（星期四）當天或前後派付予於2025年7月2日（星期三）營業結束後名列本公司股東名冊的股東。

本公司將於2025年6月27日（星期五）和2025年7月2日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，在此期間本公司將不辦理任何股份轉讓，以確定有權收取所建議的末期股息的股東名單。股東如欲收取所建議的末期股息，最遲須於2025年6月26日（星期四）下午4點30分前，將所有股份轉讓文件連同相關股票遞交至本公司的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至1716號舖），以供登記之用。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

董事及最高行政人員於股份、相關股份或債權證中擁有的權益及淡倉

截至2024年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》（香港法例第571章）（「證券及期貨條例」）第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的任何權益和淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



董事會報告

於本公司的股份或相關股份的權益 於本公司的權益

本公司董事／最高行政人員的姓名	身份／權益性質	持有股份數目 ⁽¹⁾	於本公司的股權權益 概約百分比 ⁽²⁾
宋鏐毅	實益持有人	45,317(L)	0.005%

於我們相聯法團的權益

本公司董事／最高行政 人員的姓名	相聯法團名稱 ⁽³⁾	身份／權益 性質	於相聯法團 持有的股份數目	於相聯法團 持有的相關 股份數目 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	於相聯法團的 股權權益概約 百分比 ⁽⁵⁾
宋鏐毅	中國金茂	實益持有人	3,500,000	2,000,000(L)	0.041%
喬曉潔	中國金茂	實益持有人	4,500,000	1,334,000(L)	0.043%
李玉龍	中國金茂	實益持有人	–	1,000,000(L)	0.007%
趙進龍	中國金茂	實益持有人	–	1,000,000(L)	0.007%
甘勇	中國金茂	實益持有人	–	500,000(L)	0.004%

附註：

1. 字母「L」代表董事／最高行政人員於股份中的好倉。
2. 計算乃基於本公司於2024年12月31日的已發行股份總數（即904,189,000股股份）進行。
3. 於2024年12月31日，中國金茂持有本公司已發行股份總數的約67.28%。因此，中國金茂為本公司的相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）。
4. 這指根據中國金茂購股權計劃授出的購股權所涵蓋的相關股份，該等購股權為非上市實物交收股本衍生工具。
5. 這指於股份及相關股份中的好倉總數佔中國金茂於2024年12月31日的已發行股份總數（即13,505,971,218股股份）的百分比。

除上述所披露外，於2024年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第352條須於本公司存置的登記冊記錄的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

除上述所披露外，截至2024年12月31日止年度，概無董事或其配偶或未滿18周歲的子女獲授任何可認購本公司或其任何相聯法團的股本或債務證券的權利，亦無行使任何該等權利。

與中國金茂的不競爭契據及董事於競爭業務的權益

為保護本集團未來免受與我們提供物業管理業務相關的潛在競爭，中國金茂（為其本身及作為本集團各成員公司的受託人）已於2022年2月21日以本公司為受益人訂立不競爭契據（「**不競爭契據**」）。有關詳情，請參閱招股章程「與中國金茂的關係－不競爭契據」一節。

根據不競爭契據，中國金茂已經就其遵守不競爭契據的情況作出年度聲明。此外，我們的獨立非執行董事已經就不競爭契據的執行情況進行年度審查及確認並未發現中國金茂不遵守不競爭契據中的承諾事項。截至2024年12月31日，本公司並不知悉任何與遵守不競爭契據中的承諾相關的其他事項須提請本公司股東垂注。

年內，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）於直接或間接與本集團業務競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，但不包括在中國金茂擔任重疊職務（具體而言，喬曉潔女士擔任中國金茂的執行董事及首席財務官，甘勇先生擔任中國金茂的人力資源部（黨委組織部）總經理）。

主要股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於2024年12月31日，就董事所知，以下人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	股份數目 ⁽¹⁾	佔已發行股份的 概約百分比
中國金茂	實益持有人	608,319,969(L)	67.28%
中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）	受控制法團權益 ⁽²⁾	608,319,969(L)	67.28%
	實益持有人	67,616,133(L)	7.48%
中化股份	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%
中化集團	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%
中化控股	受控制法團權益 ⁽²⁾	675,936,102(L)	74.76%



董事會報告

附註：

- (1) 字母「L」代表實體於股份中的好倉。
- (2) 中化控股擁有中化集團的全部股份權益，中化集團擁有中化股份的全部股份權益，而中化股份擁有中化香港的全部股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中化控股、中化集團和中化股份均被視為於上述所有由中化香港實益擁有的股份中擁有權益。
- (3) 計算乃基於本公司於2024年12月31日的已發行股份總數（即904,189,000股股份）進行。

除上述所披露外，於2024年12月31日，根據本公司按證券及期貨條例第336條規定存置的權益登記冊，概無任何人士（非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露的任何權益或淡倉。

購股權計劃及股份獎勵計劃

於本報告日期，本公司並無採納任何購股權計劃及股份獎勵計劃。

股權掛鈎協議

截至2024年12月31日止年度，本公司概無訂立任何股權掛鈎協議且本公司於2024年12月31日概無存續任何股權掛鈎協議，以致將會導致或可能導致本公司發行股份或要求本公司訂立任何將會導致或可能導致本公司發行股份的協議。

儲備及可供分派儲備

截至2024年12月31日止年度，本公司儲備變動的詳情載於本報告綜合財務報表附註34。於2024年12月31日，根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達人民幣138.4百萬元。

捐贈

截至2024年12月31日止年度，本集團作出總額為人民幣2,000元的（2023年：人民幣150,000元）慈善捐贈及其他捐贈。

審計委員會

本公司的審計委員會包括陳杰平博士（主席）、黃誠思先生（委員）及喬曉潔女士（委員），（在管理層參與的情況下）已審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論了包括審閱本集團截至2024年12月31日止年度的年度業績及經審計財務報表在內的審計及財務報告事宜。

僱員及薪酬政策

參考「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」。

退休金計劃

本公司的全職員工享有政府支持的各種退休金計劃，即享每月按照某些公式計算的退休金。這些政府機構有責任向已退休員工支付退休金。本公司每月為全職員工向這些退休金計劃支付相應款額。上述政府支持的退休金計劃在支付時即全部歸屬於本公司員工，本公司無法沒收已繳納款項。

附屬公司

於2024年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於財務報表附註1。

有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

收購潤物嘉業

於2024年1月18日，本公司全資附屬公司金茂物管與劉文彬、封波及施瑾（統稱為「賣方」）和潤物嘉業及潤物嘉業的非全資附屬公司北京聖瑞訂立股權轉讓協議，據此，賣方同意出售且金茂物管同意以總現金代價人民幣323,800,000元收購潤物嘉業的全部股權（「收購事項」）。於收購事項交割後，潤物嘉業成為本公司的間接全資附屬公司。

潤物嘉業主要透過北京聖瑞及其附屬公司開展業務，主要於中國從事提供物業管理及相關服務以及酒店運營業務。潤物嘉業及其附屬公司（統稱為「目標集團」）在管及

合約管理項目主要為中高端住宅及商業項目，較為匹配本集團管理高端項目的戰略定位，且該等項目與本集團在管項目地域分布重合度較高，有利於地域集約管理，實現規模經濟並創造協同效應。目標集團在管及合約管理的多個別墅、商業及寫字樓將有助於本集團在核心城市及商業項目的別墅物業服務領域的品牌與專業能力提升。此外，目標集團業務結構優良，物業管理服務收入佔比高，收購潤物嘉業有利於進一步強化本公司的非周期業務。

收購事項的代價中1.391億港元的部分已利用全球發售籌集的所得款項淨額中重新分配予收購物業管理公司之部分以現金支付，剩餘部分由本集團以自有資金撥付。有關收購事項的詳情請參閱本公司日期為2024年1月18日的公告。

除本報告所披露外，截至2024年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司概無持有之其他重大投資、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

有關重大投資或資本資產購入的未來計劃

除本報告所披露外，於本報告日期，本公司並無其他有關重大投資或資本資產購入的計劃。



董事會報告

本公司與其控股股東訂立的合約

中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股股東。中化控股或其附屬公司與本公司或其附屬公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易，詳情載於下文「關連交易」及「持續關連交易」兩節。除本報告所披露外，於截至2024年12月31日止年度內的任何時間，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或控股股東的任何附屬公司訂立或存在任何重大合約（不論是為提供服務或其他目的）。

債務

於2024年12月31日，我們並無未償還的借款。我們於2024年12月31日擁有約人民幣222.6百萬元的租賃負債。

物業、廠房及設備

截至2024年12月31日止年度，本集團物業、廠房及設備變動的詳情載於財務報表附註13。截至2024年12月31日止年度，本集團並無抵押任何資產。

主要物業

截至2024年12月31日止年度，本集團並無持有任何物業用於百分比率超過5%的開發及／或銷售或投資。

管理合約

截至2024年12月31日止年度，除勞動合約外，本集團並無訂立或存在任何涉及整體或任何重大部分業務的管理及行政合約。

與僱員、客戶及供應商的主要關係

有關本公司與其僱員、客戶及供應商的主要關係的詳情，載於本報告「管理層討論與分析－僱員及薪酬政策及僱員多元化」及「董事會報告－主要客戶及供應商」段落。

股本

有關本公司截至2024年12月31日止年度股本變動的詳情載於財務報表附註25。

董事

於截至2024年12月31日止年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

	委任／辭任日期
執行董事	
宋鏐毅先生(主席)	2023年4月28日獲委任
李玉龍先生(首席執行官)	2024年4月1日獲委任
趙進龍先生(首席財務官)	2024年4月22日獲委任
謝煒先生	2024年4月1日辭任
周立燁女士	2024年4月22日辭任
非執行董事	
喬曉潔女士	2021年8月26日獲委任
甘勇先生	2023年6月9日獲委任
獨立非執行董事	
陳杰平博士	2022年3月10日獲委任
韓踐博士	2022年3月10日獲委任
黃誠思先生	2022年3月10日獲委任

董事名單(按類別劃分)亦披露於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中。

就本公司所深知，董事會成員之間概無任何關係(包括財務、業務、家族或其他重大／關聯關係)。

根據本公司的組織章程細則，陳杰平博士、韓踐博士、黃誠思先生將於本公司應屆股東週年大會上退任，並合資格且願意膺選連任。

概無獲推薦於應屆股東週年大會上膺選連任的董事已與本公司或其任何附屬公司訂立須支付賠償(法定賠償除外)方可在一年內終止的服務合約。

董事會報告

於截至2024年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情載列如下：

李玉龍	儲旭
于書娟	劉肖梅
趙進龍	龍海波
蔡雲	王建軍
楊榮旭	喬明
李博	李銘
占玉	王建軍
周寧	武喬華
張旭東	劉彥濤
辛培陽	時迎軍
鮑慶海	常穎
朱震宇	朱罕
鄭文明	呂選會
范秋波	王贊
張潤紅	袁靜
侯正華	龔汶超
張宇	賴志宇
李勇	周春
李生穩	李銘
王善知	顏愛汀
黃冉冉	

董事及高級管理層的履歷

有關本集團董事及高級管理層的履歷詳情，載於本報告「董事及高級管理層」一節。

董事及高級管理人員薪酬

本公司董事及高級管理人員的薪酬由薪酬及提名委員會在參照本公司的經營業績、市場費率及個人表現後釐定。薪酬及提名委員會會特別考慮以下因素：(i)可資比較的公司所支付的薪酬、時間投入及職責，以及本集團的僱用條件；(ii)董事及高級管理人員的委任及終止職務條款，確保條款內容公允；(iii)因董事行為失當而解僱或罷免有關董事所涉及的賠償安排，確保有關賠償合理適當；(iv)企業文化及其他非財務關鍵績效指標；及(v)獨立非執行董事的薪酬待遇是否會影響其客觀性和獨立性。概無董事獲許參與決定其本身的酬金。

截至2024年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員薪酬的詳情載於財務報表附註8、9及30。截至2024年12月31日止年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

董事於合約中的權益

除本報告所披露外，於2024年12月31日或截至2024年12月31日止年度內的任何時間，概無董事（或與其有關連的實體）於任何對於本集團業務而言屬重大且本公司或其任何附屬公司為訂約一方的交易、安排或合約中擁有任何直接或間接的重大權益。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條的披露要求，於截至2024年12月31日止年度內及至本報告日為止，本公司董事資料的更新如下：

- 謝煒先生因需要投入更多時間處理個人事務而辭任本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。李玉龍先生獲委任為本公司執行董事、首席執行官及戰略及ESG委員會委員。均自2024年4月1日起生效。
- 周立燁女士因需要投放更多精力處理其他業務而辭任本公司執行董事、首席財務官、戰略及ESG委員會委員及授權代表。趙進龍先生獲委任為本公司執行董事、首席財務官、戰略及ESG委員會委員及授權代表。均自2024年4月22日起生效。
- 韓踐博士辭任美的集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代碼000333）的獨立董事，自2024年7月起生效。
- 陳杰平博士辭任華發物業服務集團有限公司（一家於2024年9月私有化前於聯交所上市的公司，退市前股份代號為982）的獨立董事，自2024年11月起生效。陳杰平博士亦辭任卓郎智能技術股份有限公司（一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號600545）獨立非執行董事，自2024年9月起生效。
- 黃誠思先生獲委任為千循科技有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號1640）的獨立非執行董事，自2024年9月起生效。
- 李玉龍先生自2024年1月起，擔任北京聖瑞董事及總經理以及北京華瑞和酒店管理有限公司董事長；自2024年4月起，擔任金茂物管董事長、總經理，潤物嘉業執行董事、經理。彼自2024年9月起，出任涿州聖瑞物業服務有限公司之董事及經理。
- 趙進龍先生，自2024年4月起，擔任金茂物管之董事，金茂智慧生活服務（重慶）有限公司之董事及經理，潤物嘉業、北京聖瑞及北京華瑞和酒店管理有限公司之監事。彼自2024年9月起，出任涿州聖瑞物業服務有限公司之監事。

公眾持股量的充足性

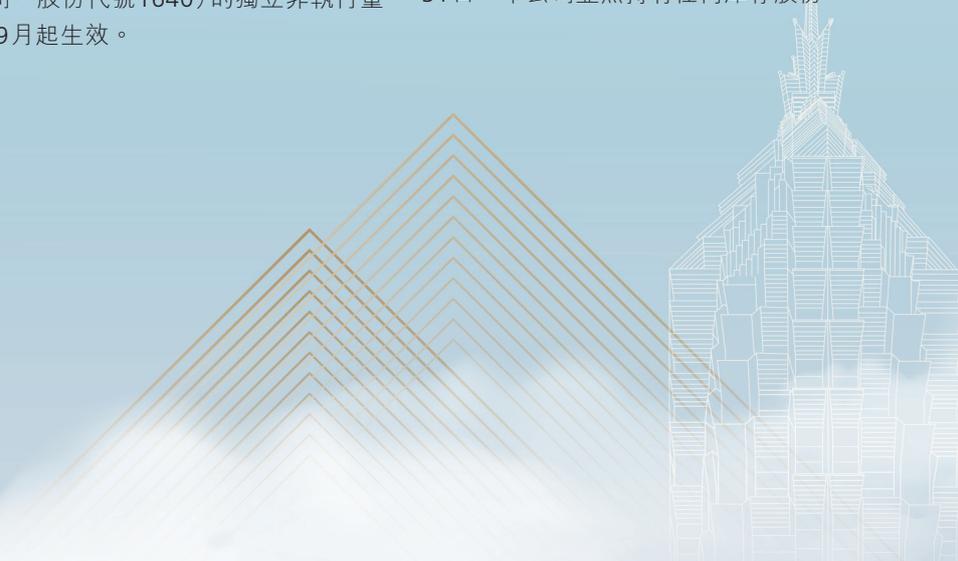
基於本公司可公開獲得的資料及就董事會所知，董事會確認於本報告日期本公司已按上市規則規定維持公眾持股量。

董事認購股份之權利

除本報告所披露外，於2024年12月31日或截至2024年12月31日止年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何附屬公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證的方式而獲益。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

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、出售或贖回本公司的任何上市證券（包括出售庫存股份（定義見上市規則））。截至2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。



董事會報告

主要客戶及供應商

我們擁有龐大、不斷增長且忠誠的客戶基礎，主要包括(i)使用我們物業管理及社區增值服務的業主及住戶；(ii)使用我們非業主增值服務及物業管理服務的物業開發商；及(iii)使用我們社區增值服務的其他客戶，如廣告公司。

截至2024年12月31日止年度，本集團的五大客戶約佔總收入的24.4%，而最大客戶約佔總收入的21.2%。

就上市規則而言，中國金茂為本公司的控股股東。中化控股為中國金茂的間接控股股東，並將中國金茂及其附屬公司賬目併入其財務報表。當計算我們截至2024年12月31日止年度的五大客戶時，我們合併計算受共同控制客戶及其附屬公司、合營企業及聯營公司的收入貢獻。

因此，我們截至2024年12月31日止年度的單一最大客戶為中化控股及其附屬公司、合營企業及聯營公司，其中包括中國金茂及其附屬公司（不包括本集團）、合營企業及聯營公司。有關進一步詳情，請參閱本報告財務報表附註30。

除上述披露者外，本公司董事或彼等任何緊密聯繫人或股東（就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%）概無於本集團五大客戶中擁有任何實益權益。

截至2024年12月31日止年度，我們五大供應商的大多數為提供清潔服務及安保服務的次級分包商及電力供應商。

截至2024年12月31日止年度，本集團的五大供應商約佔總購買額的28.6%，而最大供應商約佔總購買額的19.9%。

概無本公司董事或彼等的任何緊密聯繫人或任何股東（就董事所深知，其擁有本公司已發行股份數目超過5%）在本集團的五大供應商中擁有任何實益權益。

業務回顧

本集團截至2024年12月31日止年度之業務回顧，本集團可能面臨之主要風險及不確定性之描述，有關本集團未來業務發展之討論及採用主要財務表現指標對本集團於截至2024年12月31日止年度內之表現之分析載於本報告「管理層討論與分析」及「董事會報告－主要風險及不確定性」兩節。

環境政策及表現

本集團始終踐行綠色低碳的可持續發展理念，全方位落實生態環境保護工作。為最大限度地減小本集團業務對環境及自然資源的影響，本集團制定《節能減排作業指導書》《垃圾管理作業指導書》《環境保護管理辦法》《化學品安全管理標準》《固體廢棄物管理》等相關文件，持續完善環境管理體系。根據地域、季節對園區綠植開展養護，進行道路清掃和四害消殺。本集團在其辦公室及分支物業（包括其辦公室）大範圍實施資源回收及節能舉措。本集團亦積極倡導低碳生活的理念與行為，組織開展多類型的環保公益活動，並利用公司官網、官方微信公眾號等社交媒體平台發布相關節日文章、海報及視頻傳遞低碳知識，倡導節能理念。

一份單獨的截至2024年12月31日止年度的環境、社會及管治報告已根據上市規則附錄C2所載的環境、社會及管治報告指引適時登載在本公司及聯交所的網站上。

相關法律及法規的遵守情況

本集團就資料披露及企業管治等事項一直遵守公司條例、上市規則、證券及期貨條例的規定。本集團亦一直遵守其他對本集團營運有重大影響的相關法律及法規。

本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。本公司亦組織面向員工的普法宣傳培訓，介紹公司在各方面須重點關注的主要風險及提出法律風險防控建議，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規、知曉相關主要風險及解決方案，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。截至2024年12月31日止年度，就本公司所知，本集團概無重大違反或未遵守適用法律及法規的情況，以致對本集團的業務及經營造成重大影響。

獲准許的彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司的每名董事、公司秘書或其他高級職員應有權就其在執行和履行其職責時或與之相關的其他事務所產生的所有成本、費用、損失、開支和負債（在公司條例允許的最大範圍內）從本公司獲得彌償。本公司已為所有與抗辯可能針對本公司董

事及其他高級職員的法律程序相關的所有損失及負債投購保險。於本報告日期及截至2024年12月31日止年度內，以董事為受益人的獲准許彌償條文一直有效。

關聯方交易

有關日常業務過程中進行的關聯方交易的詳情載於本報告綜合財務報表附註30。

除下文所披露者外，於報告期內，概無關聯方交易構成一項關連交易或持續關連交易，因而須遵守上市規則第十四A章的獨立股東批准、年度審核及所有披露規定。

關連交易

根據上市規則第十四A章，本集團成員公司與本公司關連人士之間的交易已成為本公司的關連交易或持續關連交易。有關非獲豁免持續關連交易和關連交易的詳情載列如下：

持續關連交易

2024年度及截至本報告日期，本公司進行的持續關連交易包括：

物業管理服務框架協議

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立物業管理服務框架協議（「物業管理服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中國金茂及其聯繫人（「金茂關連人士」）提供物業管理服務，包括(i)為金茂關連人士開發的已售出但尚未向買方交付的物業單位以及



董事會報告

由金茂關連人士擁有、使用或營運的物業向金茂關連人士提供的物業管理服務，以及(ii)向已通過兌換從中國金茂制定的獎勵計劃賺取的獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的該等服務。本集團向金茂關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)，本集團向金茂關連人士提供的條款不得遜於(對本集團而言)本集團就相同或相似物業管理服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。對於向已通過兌換獎勵積分向本集團支付了物業管理費的業主及住戶提供的服務，中國金茂將按等額基準以現金向本集團償付該等物業管理費的等值金額。

物業管理服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

物業管理服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團就物業管理服務收取的費用年度上限分別為人民幣280百萬元、人民幣320百萬元及人民幣350百萬元。物業管理服務框架協議項下於截至2024年12月31日止年度的實際交易金額約人民幣180百萬元。

案場服務框架協議

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立案場服務框架協議(「案場服務框架協議」)，據此，本公司(為其

本身及代表本集團)同意就金茂關連人士開發的物業向金茂關連人士提供案場服務，協助彼等於售樓處及樣板間開展銷售及營銷活動。本集團向金茂關連人士提供的條款不得遜於(對本集團而言)本集團就相同或相似案場服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

案場服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

案場服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團就案場服務收取的費用年度上限分別為人民幣200百萬元、人民幣240百萬元及人民幣270百萬元。案場服務框架協議項下於截至2024年12月31日止年度的實際交易金額約人民幣116百萬元。

物業代理服務框架協議

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立物業代理服務框架協議(「物業代理服務框架協議」)，據此，本公司(為其本身及代表本集團)同意就(i)金茂關連人士新開發的物業及(ii)金茂關連人士開發但未售出的停車位及／或其他資產，通過尋找潛在買家並協助與買家簽訂銷售合約，向金茂關連人士提供物業代理服務。

對於新開發的物業，本集團將按照相關物業售價的固定百分比計算收取佣金。對於停車位，本集團將收取(a)按相關停車位售價的固定百分比計算的佣金，或於相關停車位售價上加固定金額，或(b)買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額。若費用根據買方支付的實際售價與事先釐定的最低售價之間的差額計算，本集團可能需要向金茂關連人士支付一筆可退還的押金，最高可達項目中擬售停車位的最低總售價，以成為該等停車位物業代理服務的獨家供應商。完成銷售交易後，本集團將從買方收取停車位的實際售價，該價格將涵蓋停車位的相關押金，而其餘部分將確認為從該等物業代理服務收取的佣金。

物業代理服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

物業代理服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團就新開發物業的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣50百萬元、人民幣60百萬元及人民幣70百萬元；本集團就停車位的物業代理服務應收取的費用年度上限分別為人民幣200百萬元、人民幣220百萬元及人民幣220百萬元；及向金茂關連人士支付的押金最高每日結餘上限分別為人民幣600百萬元、人民幣600百萬元及人民幣600百萬元。物業代理服務框架協議項下於截至2024年12月31日止年度的

實際交易金額：(i)就新開發物業的物業代理服務收取的費用約人民幣12.2萬元；(ii)就停車位的物業代理服務收取的費用約人民幣4,297萬元；及(iii)向金茂關連人士支付的押金最高每日結餘564百萬元。

諮詢及其他增值服務框架協議

於2023年10月26日，本公司與中國金茂訂立諮詢及其他增值服務框架協議（「諮詢及其他增值服務框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向金茂關連人士提供若干諮詢及其他增值服務，包括但不限於(i)從物業管理角度就物業開發項目的選址、定位、初步規劃及設計、工程及施工等方面提供的諮詢服務，(ii)交付前及交付後服務，例如進行場地清理、協助開展準備工作以及秩序維護以及交付前檢查及評估以及交付後質保期內的維保服務，(iii)智慧化管理硬件升級的工程服務，以及(iv)金茂關連人士可能不時要求的增值服務，例如對金茂關連人士擁有的停車位提供的管理及運營服務。本集團向金茂關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）本集團就相同或相似增值服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

諮詢及其他增值服務框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。



董事會報告

諮詢及其他增值服務框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團就諮詢及增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣730百萬元、人民幣790百萬元及人民幣860百萬元。諮詢及其他增值服務框架協議項下於截至2024年12月31日止年度的實際交易金額約為人民幣220百萬元。

中化框架協議

於2023年11月9日，本公司與中化控股訂立框架協議（「中化框架協議」），據此，本公司（為其本身及代表本集團）同意向中化控股及其聯繫人（「中化關連人士」）提供若干服務，包括(i)物業管理服務，所提供服務的物業為由中化關連人士持有的工業園區、研究機構及寫字樓，以及中化關連人士所使用的辦公空間，及(ii)中化關連人士可能不時要求的增值服務，例如對中化關連人士所使用的停車位的管理服務。

本集團向中化關連人士收取的費用不得高於相關監管機構指定的標準費用（如適用），本集團向中化關連人士提供的條款不得遜於（對本集團而言）本集團就相同或相似服務類型及範圍向其獨立客戶提供的條款。

中化框架協議下的持續關連交易已於2023年12月22日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

中化框架協議自2024年1月1日生效，至2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，(i)本集團就物業管理服務應收取的費用年度上限分

別為人民幣100百萬元、人民幣160百萬元及人民幣190百萬元；及(ii)本集團就增值服務應收取的費用年度上限分別為人民幣21百萬元、人民幣41百萬元及人民幣80百萬元。中化框架協議項下於截至2024年12月31日止年度的實際交易金額：(i)就物業管理服務收取的費用約為人民幣55.43百萬元；(ii)就增值服務收取的費用約為人民幣14.66百萬元。

中化財務金融服務框架協議

於2022年11月16日，本公司與中化財務訂立金融服務框架協議（「金融服務框架協議」），據此，本集團將於其認為有必要時不時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務。該等服務包括存款服務、貸款服務、委託貸款、結算服務、提供擔保、非融資性保理服務、網上銀行服務，及國家金融監督管理總局（原中國銀保監會）批准的任何其他金融服務。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時頒佈的基準利率或市價釐定，結算服務屬免費服務。

於2024年8月8日，本公司與中化財務訂立補充協議（「補充協議」），以修訂與中化財務訂立的金融服務框架協議的若干條款，其中包括(i)根據近期法規更新對中化財務將提供的其他金融服務的範圍作出的更新，及(ii)將與中化財務訂立的金融服務框架協議的有效期限延長至2026年12月31日。同時，本公司擬修訂截至2026年12月31日止三個年度各年的押金最高每日結餘，以迎合本

集團業務的潛在增長及滿足本集團對押金服務的需求。補充協議及經修訂押金最高每日結餘已於2024年9月30日舉行的股東特別大會上獲本公司獨立股東批准。

金融服務框架協議（經補充協議所修訂）於簽訂日期起生效並將於2026年12月31日屆滿。截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度，本集團存放於中化財務的存款於營業結束時點的每日最高餘額（包括應計利息）分別為人民幣600百萬元、人民幣1,000百萬元及人民幣1,000百萬元；金融服務框架協議（經補充協議所修訂）項下於截至2024年12月31日止年度的實際最高存款餘額（包括應計利息）約人民幣594百萬元。

由於中國金茂為本公司的控股股東，而中化控股為中國金茂的最終控股公司，因此根據上市規則第十四A章，中國金茂及中化控股各為本公司的關連人士。由於中化財務為中化控股的附屬公司，因此也為本公司的關連人士。

本公司截至2024年12月31日止年度進行的持續關連交易，已遵守上市規則第十四A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。

獨立非執行董事及核數師的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2024年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司截至2024年12月31日之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；
- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2024年12月31日止年度的上限。



董事會報告

核數師

本公司截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表已由安永會計師事務所審計。董事會建議重新委任安永會計師事務所為本公司2025年的核數師，有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於2024年股東週年大會上提呈。

主要風險及不確定性

本集團的財務狀況、經營業績、業務及前景可能受眾多風險及不確定性的影響。本集團已識別的主要風險及不確定性載列如下：

1. 截至2024年12月31日止年度，我們在管物業的很大一部分是由金茂集團所開發的

由於我們對金茂集團的管理策略、中國政府可能採取的任何進一步規管房地產市場的舉措或可能影響金茂集團的業務經營及前景的宏觀因素或其他因素並無控制權，因此金茂集團的經營或其開發新物業的能力的任何不利發展可能影響我們獲得物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務相關新服務合約的能力。我們不能向閣下保證金茂集團將繼續聘請我們為其開發的物業提供物業管理服務、非業主增值服務或社區增值服務，特別是因為委任同一物業管理區域的住宅及非住宅物業的前期物業管理服務合約的物業管理公司一般須經過《物業管理條例》(2018年修訂)及《前期物業管理招標投標管理暫行辦法》規定的招投標程序。

展望未來，我們計劃(i)與地方政府訂立更多的合作安排以擴大我們的管理規模及多樣化我們的城市運營組合和服務內容；(ii)與其他獨立第三方開發商建立戰略聯盟以在物業管理及相關服務領域展開全面合作並利用他們的資源；(iii)憑藉我們的品牌聲譽及往績記錄，繼續確保通過參加招投標程序及商業談判獲得新合約；及(iv)收購及投資合適的物業管理公司。因此，我們預期將繼續從獨立第三方獲得新合約，且我們在管的由獨立第三方開發的物業的建築面積及向獨立第三方提供服務所得的收入將持續增長。

2. 物業管理及商業經營服務市場的增長取決於整體經濟及市場狀況

整體經濟及市場狀況變動包括國際、國家、地區及地方經濟狀況變動、市場波動、住宅或商業房地產需求下滑、房地產價值下跌、全球資本或信用市場干擾，這亦可能對中國物業管理及商業經營服務市場造成負面影響，進而對中國物業管理及商業經營服務市場造成重大不利影響，而這可能進一步對本集團造成重大不利影響。

報告期後重要事項

於2024年12月31日後及直至本報告日期，概無其他影響本集團的重要事項發生。

承董事會命

主席

宋鏐毅

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致金茂物業服務發展股份有限公司列位股東
(於香港註冊成立之有限公司)

意見

本核數師已審計刊載於第78頁至第151頁的金茂物業服務發展股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)之綜合財務報表，當中包括於2024年12月31日之綜合財務狀況表，及截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括重大會計政策資料。

本核數師認為，有關綜合財務報表根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實及公平地反映了 貴集團於2024年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例妥善編製。

意見基礎

本核數師已按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則(「香港審計準則」)進行審計工作。本核數師在該等準則下承擔之責任在本報告書核數師就審計綜合財務報表承擔之責任一節中進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈之專業會計師道德守則(「守則」)，本核數師獨立於 貴集團，並已履行守則中之其他專業道德責任。本核數師相信，本核數師已取得充分及恰當之審計憑證，足以為本核數師之審計意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項乃根據本核數師的專業判斷，認為對本期內綜合財務報表的審計最為重要的事項。該等事項乃在本核數師審計綜合財務報表全文及出具意見時處理，本核數師不會對該等事項提供單獨的意見。本核數師於審核中就下列各事項之處理方法描述載於下文。

本核數師已履行本報告書核數師就審計綜合財務報表承擔之責任一節所述包括與該等事項有關之責任。相應地，本核數師之審計工作包括執行旨在回應評估綜合財務報表重大錯誤風險之程序。本核數師審計程序之結果，包括為處理以下事項所執行之程序，為本核數師就隨附之綜合財務報表作出之審計意見提供了基礎。

獨立核數師報告

關鍵審計事項(續)

關鍵審計事項

該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

商譽之減值測試

於2024年12月31日，因企業合併形成的商譽的賬面淨值約為人民幣479,874,000元。

根據香港會計準則第36號*資產減值*，貴集團每年對獲分配商譽的現金產生單位(「現金產生單位」)進行減值測試。管理層對減值的評估複雜，涉重大管理層判斷及估計，以釐定現金產生單位的可收回金額，例如預測現金流量、預算毛利率及貼現率，均會受預期未來市況及現金產生單位的實際表現所影響。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及16。

我們的審核程序對包括與預測現金流量、預算毛利率及所應用貼現率有關的假設進行評估。我們亦以外部行業信息作為基準評估主要假設。

我們的內部估值專家以獨立數據作為基準評估所用的假設。

我們審閱業務單位的過往財務表現並與原預測進行比較，以評估管理層的預算流程。

我們亦就 貴集團商譽的相關披露的充分性進行評估。



關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

該關鍵審計事項在審計中是如何處理的

貿易應收款項之減值評估

於2024年12月31日，貿易應收款項作出撥備前的賬面值為人民幣1,048,773,000元。貴集團根據香港財務報告準則第9號金融工具的預期信貸虧損模式確認減值撥備。預期信貸虧損的計量需要應用重大判斷及估計，如違約風險、預期信貸虧損率及前瞻性因素。於2024年12月31日，就貿易應收款項錄得減值撥備人民幣66,091,000元。

相關披露載於綜合財務報表附註2.4、3及20。

針對管理層對貿易應收款項進行的減值評估，我們採取的程序包括了解貴集團對貿易應收款項減值撥備的評估過程、通過考慮過往現金收款表現及貿易應收款項的賬齡變動情況並計及現行市況以評估管理層採用的信貸虧損撥備方法及預計信貸虧損率。

我們亦抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析表，重新計算虧損撥備及評估貴集團於綜合財務報表披露的充足性。

本年報所載之其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載之資料，但不包括綜合財務報表及本核數師之核數師報告。

本核數師對綜合財務報表之意見並不涵蓋其他資料，本核數師亦不對該等其他資料發表任何形式之鑑證結論。

結合本核數師對綜合財務報表之審計，本核數師之責任乃閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或本核數師在審計過程中所了解之情況存在重大不符或似乎存在重大錯誤陳述之情況。基於本核數師對核數師報告日期前獲得的其他資料所執行之工作，倘本核數師認為其他資料存在重大錯誤陳述，本核數師須報告該事實。在此方面，本核數師並無任何報告。

獨立核數師報告

董事對綜合財務報表之責任

貴公司董事須負責根據由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則和香港公司條例編製真實及公平之綜合財務報表，以及負責釐定董事認為必要的內部監控，以確保可編製並無存有重大錯誤陳述（不論其由欺詐或錯誤引起）之綜合財務報表。

於編製綜合財務報表時，貴公司董事須負責評估貴集團持續經營之能力，並在適用情況下披露與持續經營有關之事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際之替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行監督貴集團財務申報過程之責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔之責任

本核數師之目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述取得合理保證，並出具載有本核數師意見之核數師報告。本報告乃按照香港公司條例第405條之規定，僅向閣下（作為整體）報告而不作其他用途。本核數師概不會就本報告之內容對任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平之保證，但不能保證按照香港審計準則進行之審計在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可由欺詐或錯誤產生，倘合理預期其單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出之經濟決定，則有關錯誤陳述被視為重大。

在根據香港審計準則進行審計之過程中，本核數師運用專業判斷，保持專業懷疑態度。本核數師亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述之風險，設計及執行審計程序以應對該等風險，以及取得充足和適當之審計憑證，作為本核數師意見之基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部監控之上，因此未能發現因欺詐而導致之重大錯誤陳述之風險高於未能發現因錯誤而導致之重大錯誤陳述之風險。
- 了解與審計相關之內部監控，以設計適當之審計程序，但目的並非對貴集團之內部監控之有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策之恰當性及作出會計估計和相關披露之合理性。



獨立核數師報告

- 對董事採用持續經營會計基礎之恰當性作出結論，以及根據所取得之審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關之重大不確定性，從而可能導致對 貴集團之持續經營能力產生重大疑慮。倘本核數師認為存在重大不確定性，則須在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中之相關披露。若有關披露不足，則本核數師應當出具保留意見。本核數師結論乃基於截止本核數師報告日期所取得之審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表之整體列報方式、結構及內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映有關交易及事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位之財務資料取得充足適當之審計憑證，作為形成對綜合財務報表意見的基礎。就集團審計而言，本核數師須負責所執行審計工作之方向、監督及審核。本核數師僅對審計意見承擔全部責任。

本核數師與審計委員會溝通了(其中包括)計劃之審計範圍、時間安排、重大審計發現，包括本核數師在審計中識別之內部監控之任何重大缺陷。

本核數師亦向審計委員會提交聲明，說明本核數師已遵守有關獨立性之相關職業道德要求，並與彼等溝通有可能合理地被認為會影響本核數師獨立性之所有關係及其他事項，以及(倘適用)為消除威脅而採取的行動或所應用的防範措施。

從與審計委員會溝通之事項中，本核數師確定哪些事項對本期綜合財務報表之審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。本核數師在核數師報告中提述該等事項，除非法律或法規不允許公開披露此等事項，或在極端罕見之情況下，倘合理預期在本核數師報告中溝通某事項造成之負面後果超過產生之公眾利益，本核數師決定不應在報告中溝通該事項。

本獨立核數師報告之審計項目合夥人為黃文傑。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2025年3月24日

綜合損益表

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	5	2,965,973	2,704,412
銷售成本		(2,259,566)	(1,957,870)
毛利		706,407	746,542
其他收入及收益	5	65,078	30,032
銷售及分銷開支		(34,854)	(56,122)
行政開支		(185,443)	(253,399)
其他開支		(46,894)	(15,759)
融資成本	7	(11,293)	(4,500)
除稅前利潤	6	493,001	446,794
所得稅開支	10	(108,953)	(103,847)
年內利潤		384,048	342,947
以下各方應佔：			
母公司擁有人		372,456	337,315
非控股權益		11,592	5,632
		384,048	342,947
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄	12	人民幣0.41元	人民幣0.37元

綜合全面收益表

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
年內利潤	384,048	342,947
其他全面虧損		
隨後期間不會重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算本公司財務報表的匯兌差額	(6,545)	(2,078)
年內其他全面虧損，扣除稅項	(6,545)	(2,078)
年內全面收益總額	377,503	340,869
以下各方應佔：		
母公司擁有人	365,911	335,237
非控股權益	11,592	5,632
	377,503	340,869

綜合財務狀況表

2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	95,085	95,943
投資物業	14	205,030	128,206
使用權資產	15(a)	32,287	27,844
商譽	16	479,874	249,122
無形資產	17	101,124	101,746
遞延稅項資產	18	24,070	8,109
其他資產	21	4,272	4,641
非流動資產總值		941,742	615,611
流動資產			
存貨	19	4,722	4,255
貿易應收款項	20	982,682	900,304
預付款項、其他應收款項及其他資產	21	988,660	816,802
預付稅項		8,962	22,763
受限制現金	22	4,239	2,017
現金及現金等價物	22	1,399,453	1,252,038
流動資產總值		3,388,718	2,998,179
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	23	711,769	602,850
其他應付款項及應計費用	24	926,693	756,495
合約負債	5	650,677	486,839
租賃負債	15(a)	46,067	22,325
應付稅項		35,716	40,317
流動負債總額		2,370,922	1,908,826

綜合財務狀況表
2024年12月31日

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產淨值		1,017,796	1,089,353
資產總值減流動負債		1,959,538	1,704,964
非流動負債			
租賃負債	15(a)	176,546	113,319
遞延稅項負債	18	21,200	23,628
非流動負債總額		197,746	136,947
資產淨值		1,761,792	1,568,017
歸屬於母公司擁有人的權益			
股本	25	839,529	839,529
儲備	26	865,225	702,265
		1,704,754	1,541,794
非控股權益		57,038	26,223
權益總額		1,761,792	1,568,017

李玉龍
董事

趙進龍
董事

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定		留存利潤*	總計	非控股權益	權益總額
				盈餘公積金*	外匯儲備*				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
			附註26(b)	附註26(c)					
於2024年1月1日	839,529	(76,268)	19,763	76,500	37,756	644,514	1,541,794	26,223	1,568,017
年內利潤	-	-	-	-	-	372,456	372,456	11,592	384,048
年內其他全面虧損：									
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(6,545)	-	(6,545)	-	(6,545)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(6,545)	372,456	365,911	11,592	377,503
收購附屬公司(附註27)	-	-	-	-	-	-	-	22,802	22,802
宣派2023年末期股息	-	-	-	-	-	(133,815)	(133,815)	-	(133,815)
轉撥至中國法定盈餘公積金	-	-	-	29,461	-	(29,461)	-	-	-
非控股股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	1,447	1,447
向非控股股東派付的股息	-	-	-	-	-	-	-	(5,026)	(5,026)
2024年中期股息	-	-	-	-	-	(69,136)	(69,136)	-	(69,136)
於2024年12月31日	839,529	(76,268)	19,763	105,961	31,211	784,558	1,704,754	57,038	1,761,792

綜合權益變動表
截至2024年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔								
	股本	合併儲備*	其他儲備*	中國法定		留存利潤*	總計	非控股權益	權益總額
				盈餘公積金*	外匯儲備*				
				人民幣千元	人民幣千元				
	附註26(b)	附註26(c)							
於2023年1月1日	839,529	(76,268)	19,682	45,584	39,834	474,812	1,343,173	17,053	1,360,226
年內利潤	-	-	-	-	-	337,315	337,315	5,632	342,947
年內其他全面虧損：									
換算財務報表的匯兌差額	-	-	-	-	(2,078)	-	(2,078)	-	(2,078)
年內全面收益總額	-	-	-	-	(2,078)	337,315	335,237	5,632	340,869
宣派2022年末期股息	-	-	-	-	-	(136,697)	(136,697)	-	(136,697)
轉撥至中國法定盈餘公積金	-	-	-	30,916	-	(30,916)	-	-	-
非控股股東的出資	-	-	-	-	-	-	-	3,538	3,538
直接控股公司的出資	-	-	81	-	-	-	81	-	81
於2023年12月31日	839,529	(76,268)	19,763	76,500	37,756	644,514	1,541,794	26,223	1,568,017

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣865,225,000元(2023年：人民幣702,265,000元)。

綜合現金流量表

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
經營活動所得現金流量			
除稅前利潤		493,001	446,794
調整：			
融資成本	7	11,293	4,500
銀行利息收入	5	(10,433)	(13,090)
補償收入	5	(46,156)	—
投資物業公平值虧損／(收益)淨額	6	5,456	(1,670)
貿易應收款項減值	6	38,116	11,787
其他應收款項減值／(減值撥回)	6	(668)	1,525
按公平值計入損益之金融資產其他投資收益	5	(219)	—
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額	6	760	(12)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更產生的收益	5、6	(3,555)	(281)
物業、廠房及設備折舊	6	30,730	22,054
使用權資產折舊	6	12,399	10,229
無形資產攤銷	6	14,003	12,281
以權益結算的購股權開支		—	81
		544,727	494,198
存貨減少／(增加)		(467)	136
貿易應收款項增加		(65,652)	(133,529)
預付款項、其他應收款及其他資產增加		(88,630)	(206,867)
其他非流動資產減少／(增加)		369	(3,403)
受限制現金增加		(2,222)	(368)
貿易應付款項及應付票據增加		96,990	146,766
合約負債增加		84,665	116,466
其他應付款項及應計費用增加		67,597	115,817
外匯匯率變動影響淨額		(6,583)	(2,122)
經營所得現金		630,794	527,094
已收利息		10,433	13,090
已付中國內地企業所得稅		(108,229)	(89,403)
經營活動所得現金流量淨額		532,998	450,781

綜合現金流量表
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
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備項目		(21,963)	(32,332)
購買無形資產項目		(14,171)	(23,653)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		27,779	1,134
按公平值計入損益的金融資產到期所得款項		106,988	–
出售投資物業所得款項		15,407	–
收購附屬公司	27	(278,266)	–
投資活動所用現金流量淨額		(164,226)	(54,851)
融資活動所得現金流量			
支付租賃的本金部分	28(b)	(11,817)	(9,955)
已付利息	28(b)	(8,074)	(1,231)
已付股息		(208,781)	(159,249)
非控股股東的出資		1,447	3,538
外匯匯率變動影響		5,830	4,003
融資活動所用現金流量淨額		(221,395)	(162,894)
現金及現金等價物增加淨額			
年初現金及現金等價物		1,252,038	1,018,958
外匯匯率變動影響淨額		38	44
年末現金及現金等價物		1,399,453	1,252,038
現金及現金等價物分析			
綜合財務狀況表及現金流量表列示的現金及銀行結餘	22	1,399,453	1,252,038

財務報表附註

2024年12月31日

1. 公司及集團資料

一般資料

金茂物業服務發展股份有限公司(「本公司」, 前稱翰茂有限公司及金茂物業發展股份有限公司)為一家於2020年9月14日在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。

本公司為投資控股公司。年內, 本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)從事在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務(定義見本公司日期為2022年2月25日的招股章程)及社區增值服務。

本公司股份自2022年3月10日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司董事認為, 本公司的直接控股公司為中國金茂控股集團有限公司(「中國金茂」), 其為一家於香港註冊成立的公司及其股份於聯交所上市。本公司的最終控股公司為中國中化控股有限責任公司(「中化控股」), 其為一家於中國成立的公司及受中國國有資產監督管理委員會監管的國有企業。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司的詳情載列如下:

名稱	註冊/登記及營業地點	註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
中化金茂物業管理(北京)有限公司 (「金茂物管」)*	中國/中國內地	人民幣 100,000,000元	100	-	物業管理
金茂(上海)物業服務有限公司**	中國/中國內地	人民幣 6,630,000元	-	100	物業管理
南京寧高國際物業顧問有限公司**	中國/中國內地	人民幣 5,000,000元	-	100	物業管理
創茂科技(北京)有限公司**	中國/中國內地	人民幣 10,000,000元	-	100	技術開發及服務
嘉善嘉茂城市公共資源管理有限公司**	中國/中國內地	人民幣 5,000,000元	-	49 [^]	物業管理及城市運營服務
慧茂樓宇科技(北京)有限公司**	中國/中國內地	人民幣 20,000,000元	-	100	智慧社區管理

財務報表附註
2024年12月31日

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

名稱	註冊／登記及營業地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
茂同物業管理(上海)有限公司**	中國／中國內地	人民幣 2,000,000元	-	100	物業管理
北京紫金鑫茂物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 1,000,000元	-	51	物業管理
南京新茂資產管理有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	90	物業管理及城市運營服務
金茂智慧生活服務(重慶)有限公司**	中國／中國內地	人民幣 50,000,000元	-	100	物業管理
首置物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 100,000,000元	-	100	物業管理
金華市東茂城市運營管理有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	51	物業管理及城市運營服務
成都武侯成茂物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 50,000,000元	-	100	物業管理
溫州市鰲茂產業運營服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	49 [^]	物業管理
北京市聖瑞物業服務有限公司**	中國／中國內地	人民幣 5,000,000元	-	80	物業管理

* 該實體根據中國法律登記為外商獨資企業。

** 該等實體根據中國法律登記為有限公司。

[^] 本集團因有權於各自的董事會會議上行使大部分表決權而可控制該等實體的董事會。股東大會的權利全部授予董事會會議，惟若干保護性權利除外，因此本集團有權控制該等實體的營運及融資活動。

董事認為，上表載列的本公司附屬公司主要影響年內業績或構成本集團資產淨值重大部分。董事認為，倘詳列其他附屬公司的資料，將會使有關資料過於冗長。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「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）及香港公司條例編製。除按公平值計量的投資物業外，該等財務報表乃根據歷史成本法編製。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有金額均約整至最接近的千位數。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至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）。若本集團承擔或有權享有參與被投資方所得之可變回報的風險或權利，並能透過對被投資方的權力（即給予本集團現行能力以指示被投資方相關活動的既有權利）影響該等回報，即屬具有控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本公司擁有被投資方少於大多數的表決權或類似權利，本集團會考慮所有相關事實及情況以評估其是否對被投資方擁有權力，包括：

- (a) 與被投資方的其他表決權持有人之間的合約安排；
- (b) 從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與本公司在相同報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日起合併入賬，並持續合併入賬，直至有關控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益錄得虧絀結餘。關於本集團成員公司間交易之所有集團內部的資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併入賬時悉數抵銷。

如事實及情況顯示上述三項控制權元素中有一項或以上出現變動，本集團會重新評估其是否對被投資方具有控制權。附屬公司的擁有權權益變動但未喪失控制權者，入賬列為權益交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會終止確認相關資產（包括商譽）、負債、任何非控股權益及外匯儲備；並在損益中確認任何保留投資之公平值及由此產生之盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認之本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用之相同基準，在適當之情況下重新分類至損益或留存利潤。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.2 會計政策及披露的變更

本集團已就本年度的財務報表首次採納以下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)	售後租回的租賃負債
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)	附帶契諾的非流動負債(「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列如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方—承租人在計量售後租回交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方—承租人不確認任何與其保留的使用權有關的收益或虧損金額。由於本集團並無涉及不依賴自首次應用香港財務報告準則第16號之日起產生的指數或比率並附帶可變租賃付款的售後租回交易，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。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括推遲清償權利的含義及在報告期末必須存在的推遲清償權利。負債的分類不受實體行使其推遲清償權利的可能性之影響。該等修訂亦澄清，負債可以其自有權益工具清償，並且只有當可轉換負債的轉換選擇權本身被作為權益工具處理時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，只有實體於報告日期或之前必須遵守的契諾才影響該負債分類為流動或非流動。對於報告期後12個月內視乎該實體遵守未來契諾情況而定的非流動負債，須作出額外披露。

本集團已重新評估於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認定在首次應用該等修訂後其負債的流動或非流動分類維持不變。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徵，並要求額外披露此類安排。修訂本中的披露要求旨在幫助財務報表的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敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無在該等財務報表中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於其生效時應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的列報及披露 ³
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 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的修訂 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公司之間的資產出售或投入 ⁴
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則會計準則的年度改進 – 第11卷	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂 ²

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／報告期間生效

⁴ 尚未釐定強制生效日期，但可供採納

有關預期適用於本集團的香港財務報告準則的進一步資料載列如下。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號*財務報表的呈列*。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合(合併及分類)和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號*會計政策、會計估計變更及差錯*，並更名為香港會計準則第8號*財務報表的呈列基準*。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號*現金流量表*、香港會計準則第33號*每股收益*及香港會計準則第34號*中期財務報告*作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。本集團現正分析新訂規定並評估香港財務報告準則第18號對本集團財務報表的呈列及披露的影響。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第19號允許合資格實體選擇應用經削減的披露規定，同時仍應用其他香港財務報告準則的確認、計量及呈列規定。為符合資格，於報告期末，實體須為香港財務報告準則第10號綜合財務報表所界定的附屬公司，且毋須作出公共問責，並須擁有一間編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表供公眾使用的母公司(最終或中間公司)。允許提早應用。由於本公司為上市公司，並不符合資格選擇應用香港財務報告準則第19號。本公司若干附屬公司正考慮於其特定財務報表中應用香港財務報告準則第19號。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂闡明終止確認金融資產或金融負債的日期，並引入一項會計政策選擇，在符合特定條件的情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算的金融負債。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的金融資產的合同現金流量特徵。此外，該等修訂釐清具有無追索權特徵的金融資產及合同掛鈎工具的分類規定。該等修訂亦包括指定以公平值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具投資及具有或然特徵的金融工具的額外披露。該等修訂須追溯應用，並於首次應用日期對期初留存溢利(或權益的其他組成部分)進行調整。過往期間毋須重列，且僅可在不作出預知的情況下重列。允許同時提早應用所有修訂，或僅提早應用與金融資產分類相關的修訂。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當資產出售或注資構成一項業務時，須悉數確認下游交易產生的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限。該等修訂將獲前瞻性應用。香港會計師公會已剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)的以往強制生效日期。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第21號的修訂訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及於缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計計量日期的即期匯率。修訂要求披露使財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。允許提早應用。於應用該等修訂時，實體無法重述比較資料。初始應用該等修訂的任何累計影響應於初始應用之日確認為對留存利潤年初結餘的調整，或對權益單獨組成部分中累計的換算差額(如適用)的累計金額的調整。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告會計準則的年度改進 – 第11卷載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及隨附的香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的修訂。預期將適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第7號金融工具：披露：該等修訂更新了香港財務報告準則第7號第B38段以及香港財務報告準則第7號實施指引第IG1、IG14及IG20B段的若干措辭，以達到簡化的目的或與本準則其他段落及／或其他準則中所用的概念及術語保持一致。此外，該等修訂明確說明，香港財務報告準則第7號實施指引不一定闡述香港財務報告準則第7號所述段落的所有規定，亦不會增加額外規定。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第9號金融工具：該等修訂明確說明，當承租人確定租賃負債已根據香港財務報告準則第9號終止時，承租人須應用香港財務報告準則第9號第3.3.3段，並於損益中確認任何因此產生的收益或虧損。此外，該等修訂更新了香港財務報告準則第9號第5.1.3段及香港財務報告準則第9號附錄A中的若干措辭，以消除潛在的混淆情況。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- 香港財務報告準則第10號綜合財務報表：該等修訂明確說明，香港財務報告準則第10號第B74段所述的關係僅為投資者與其他各方(作為其實際代理人行事)之間可能存在的各種關係的一種示例，從而消除與香港財務報告準則第10號第B73段規定的不一致之處。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- 香港會計準則第7號現金流量表：繼先前刪除「成本法」的定義後，該等修訂於香港會計準則第7號第37段中以「按成本」取代「成本法」。允許提早應用。該等修訂本預期不會對本集團的財務報表造成任何影響。

2.4 重大會計政策

業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，即為本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購方前所有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購方控制權的總和。每次業務合併，本集團選擇是否對被收購方的非控股性權益按公平值或按被收購方可識別淨資產應攤份額計量。非控股權益的所有其他部分按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當所收購的一組活動及資產包括一項資源投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，本集團認為其已收購一項業務。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

業務合併及商譽(續)

當本集團收購一家企業時，會評估所承擔的金融資產和負債以根據合約條款及收購日的經濟環境和相關條件適當分類命名。其中包括分離被收購方主合約嵌入衍生工具。

倘業務合併分階段實現，先前持有的股權須按其收購日公平值重新計量且由此產生的任何收益或虧損須在損益或其他全面收益(如適用)中確認。

收購方將予轉移的任何或有代價按收購日公平值確認。分類為資產或負債的或有代價按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或有代價無須重新計量且後續結算於權益中入賬。

商譽初步按成本(即所轉讓代價、就非控股權益確認的金額及本集團先前於被收購方持有的股權任何公平值的總額，超出所收購可識別資產及所承擔負債的部分)計量。如該代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，差額經重新評估後於損益確認為議價購買收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損入賬。商譽每年進行減值測試，或如有事件或情況變化表明賬面值可能減值，則更頻繁地進行減值測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購的商譽自收購日期起分配至預期受益於合併協同效益的本集團各現金產生單位或現金產生單位組別(不論本集團其他資產或負債是否分配予該等單位或單位組別)。

減值透過評估商譽涉及的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。如現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

如商譽分配予現金產生單位(或現金產生單位組別)，且該單位內部分經營被出售，則與被出售經營有關的商譽在釐定出售收益或虧損時計入經營的賬面值。在該等情況下，被出售的商譽基於所出售經營及所保留現金產生單位部分的相對價值計量。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

公平值計量

本集團於各報告期末計量其投資物業。公平值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格。公平值計量乃假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或如無主要市場，則在資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須為本集團可進入之市場。資產或負債的公平值使用市場參與者於為資產或負債定價時會使用的假設計量(假設市場參與者會以最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最高及最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最高及最佳用途的另一市場參與者以產生經濟利益的能力。

本集團使用於不同情況屬適當且具備充分數據以供計量公平值的估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於財務資料計量或披露公平值的資產及負債基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據按以下公平值層級分類：

- 第一級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為可直接或間接觀察的估值技術
- 第三級 — 基於對公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據為不可觀察的估值技術

就按經常性基準於財務資料確認的資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據)以確定各層級間是否發生轉移。

非金融資產的減值

倘有跡象顯示資產(不包括存貨、遞延稅項資產及投資物業)出現減值或於資產須進行年度減值測試時，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值與其公平值減出售成本中的較高者，並就個別資產進行釐定，除非資產不產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別的現金流入，而在此情況下，則就資產所屬的現金產生單位釐定可收回金額。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策（續）

2.4 重大會計政策（續）

非金融資產的減值（續）

在測試現金產生單位的減值時，如果公司資產（例如，總部大樓）的賬面值的一部分可以在合理且一致的基礎上進行分配，則分配至個別現金產生單位，否則將分配至最小的現金產生單位組別。

僅於資產的賬面值超過其可收回金額時確認減值虧損。於評估使用價值時，估計未來現金流量以稅前折現率折算為現值，稅前折現率反映市場現時對貨幣時間價值及資產特定風險的評估。減值虧損於產生期間損益內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末進行評估，以確定是否有任何跡象顯示之前確認的減值虧損是否可能不再存在或已減少。倘有相關跡象，則估計可收回金額。資產（商譽除外）之前確認的減值虧損僅於釐定該資產的可收回金額所用的估計出現變動時方會撥回，然而，撥回後金額不得超過倘過往年度並無就該資產確認減值虧損而原應釐定的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。有關減值虧損撥回計入產生期間的損益，除非資產按重估金額列賬，於此情況下，減值虧損撥回根據重估資產的相關會計政策入賬。

關聯方

任何一方如屬以下情況，即視為與本集團有關聯：

- (a) 該方為個人或該個人的近親，而該個人
 - (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員中的成員；

或

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

關聯方(續)

(b) 該方為實體，而下列任何條件適用：

- (i) 該實體與本集團為相同集團的成員公司；
- (ii) 一個實體為另一實體(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與本集團為相同第三方的合營企業；
- (iv) 一個實體為第三方實體的合營企業，而另一個實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關聯實體為僱員利益設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指個人控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所指個人對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體母公司)主要管理人員中的成員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備項目乃按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。一項物業、廠房及設備的成本包括其購買價格及令該項資產達至其預期用途的運作狀況及位置的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出，如修理與維護等，一般於產生期間的損益表內扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查開支作為重置成本資本化為資產賬面值。倘物業、廠房及設備的重大部分需要定期更換，則本集團將有關部分確認為具有特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

物業、廠房及設備與折舊 (續)

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法撇銷其成本至其剩餘價值計算。就此而言，使用的主要年度折舊率如下：

廠房及機器	9%至30%
租賃物業裝修	租賃期或30% (以較短者為準)
傢俬、固定裝置及辦公設備	9%至30%
汽車	18%至23%

倘一項物業、廠房及設備各部分的可使用年期並不相同，該項目的成本將按合理基準分配於各部分，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年末檢討，並在適當情況下調整。

物業、廠房及設備項目 (包括初始確認的任何重大部分) 在出售時或在預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產年度在損益內確認的任何出售或報廢收益或虧損乃為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業是指以獲得租賃收入及／或資本增值為目的而持有的土地及樓宇的權益 (包括使用權資產)。該等物業初始按成本 (包括交易成本) 計量。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生的收益或虧損，列入其產生年度的損益。

投資物業報廢或出售的任何收益或虧損於報廢或出售年度的損益中確認。

持作出售之非流動資產

倘非流動資產之賬面值將主要藉一項出售交易而非透過持續使用收回時，則分類為持作出售。在此情況下，該資產可按當前狀況即時出售，惟僅須受出售該等資產或出售組別之一般及慣用條款所規限，且實現其出售之概率必須極高。

分類為持作出售之非流動資產 (投資物業及財務資產除外)，按其賬面值及公平值減銷售成本兩者間之較低者計量。分類為持作出售之物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟年期內攤銷，並於有跡象顯示無形資產可能出現減值時評估減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年末檢討一次。

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其1至10年的估計年期內按直線法攤銷。

合約權利按成本減任何減值虧損列賬，並於其12年的估計年期內按直線法攤銷。

租賃

本集團於合約開始時評估一份合約是否為或包含一項租賃。倘一份合約在一段時間內為換取代價而讓渡使用一項已識別資產的控制權，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

本集團作為承租人

本集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。本集團確認用以支付租賃款項的租賃負債及代表相關資產使用權利的使用權資產。於一份包含租賃部分及非租賃部分的合約開始或重新評估時，本集團採納不撇除非租賃部分的可行權宜方法並就租賃部分及相關的非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)入賬為單一租賃部分。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)確認。使用權資產(與辦公物業及員工宿舍有關)按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。倘適用，使用權資產的成本亦包括移除及拆除相關資產或修復相關資產或恢復其所在地原貌之成本的估計。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法計提折舊及攤銷如下：

辦公物業及員工宿舍	2至6年
辦公設備	2至5年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予本集團，或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內作出的租賃付款現值確認。租賃款項包括固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由本集團行使的購買選擇權的行使價及為終止租賃而支付的罰款 (倘租賃期反映本集團將行使選擇權終止租賃)。並非依賴於指數或利率的可變租賃付款於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，本集團使用在租賃開始日期的增量借款利率。於開始日期之後，租賃負債的金額增加以反映利息的累增及就已作出的租賃付款作調減。此外，倘出現修訂、因指數或利率變動而導致未來租賃付款變動、租期變動、實質固定租賃付款變動或對購買相關資產的評估變動，則租賃負債賬面值予以重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對樓宇及設備短期租賃 (即該等自開始日期起計的租賃期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃) 應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租約，本集團視乎個別租賃情況決定是否將租賃資本化。

短期租賃及低價值資產租賃的租賃款項於租期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當本集團作為出租人時，本集團於租賃開始 (或於租賃修改) 時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，本集團按照相對獨立售價基準將該合約代價分配予各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益中的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

租賃(續)

本集團作為出租人(續)

當本集團作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則本集團將分租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收益(「其他全面收益」)及按公平值計入損益計量。

於初始確認時金融資產的分類取決於金融資產的合約現金流量特點及本集團管理該等金融資產的業務模式。除並無重大融資成分或本集團已應用並無就重大融資成分作調整的可行權宜方法的貿易應收款項外，本集團初始按公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益)交易成本計量金融資產。並無重大融資成分或本集團已應用可行權宜方法的貿易應收款項按下文「收入確認」所載政策根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。其現金流量並非純粹為支付本金及利息的金融資產按公平值計入損益分類及計量，而不論其業務模式為何。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是來自收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於以持有金融資產的目的為收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則於以持有目的為收取合約現金流量及銷售兩者兼有的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

買賣金融資產按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產，於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

投資及其他金融資產(續)

後續計量

金融資產的後續計量視乎其分類如下：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額則於損益表中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或一項金融資產的一部分或一組相似金融資產的一部分(如適用))主要在下列情況終止確認(即自本集團合併財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已經屆滿；或
- 本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利，或已根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩情況下，承擔向第三方支付全數已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

倘本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立一項轉付安排，其評估是否以及在何種程度上保留資產擁有權風險及回報。倘其並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報及並無轉讓該項資產的控制權，本集團按其持續參與程度繼續確認該項已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團已保留權利及責任的基準計量。

以就已轉讓資產提供擔保形式進行的持續參與，按資產原賬面值與本集團可能須支付的最高代價金額兩者之較低者計量。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融資產減值

本集團就並非按公平值計入損益所持有的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與本集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值貼現。預期現金流量將包括出售所持抵押或組成合約條款的其他信用提升措施的現金流量。

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就信貸風險自初始確認以來未有顯著增加的情況而言，就由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損計提預期信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就信貸風險自初始確認以來已顯著增加的情況而言，不論何時發生違約，須就餘下風險年期內的預期信貸虧損計提虧損撥備(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。評估信貸風險是否自初始確認以來顯著增加時，本集團比較於報告日期金融工具發生違約的風險與於初始確認日期金融工具發生違約的風險，並考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理可作為依據的資料(包括過往及前瞻性資料)。

當合約付款逾期90天時，本集團將考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示本集團不大可能悉數收到未償還合約款項(未考慮本集團持有的任何信貸提升措施)，則本集團認為金融資產違約。

倘無合理預期可收回收約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須按一般方法進行減值，且按照下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟採用下文所述簡化方法的貿易應收款項除外。

- 階段一 — 信貸風險自初始確認以來並無顯著增加，並按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段二 — 信貸風險自初始確認以來已顯著增加但並非出現信貸減值的金融資產，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融工具
- 階段三 — 於報告日期已出現信貸減值(但並非購入或原生的信貸減值)，並按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備的金融資產

簡化方法

就並無重大融資成分或本集團應用不就重大融資成分的影響作調整的可行權宜方法的貿易應收款項而言，本集團於計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險的變動，而是於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已建立基於其過往的信貸虧損經驗的撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作調整。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為貸款及借貸或應付款項(視情況而定)。

所有金融負債初始按公平值確認，而倘為貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接歸屬的交易成本。

本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計費用、租賃負債及計息借貸。

後續計量

金融負債按其分類的後續計量如下：

按攤銷成本計量的金融負債(貿易應付款項及應付票據、其他應付款項)

於初始確認後，按攤銷成本計量的貿易應付款項及應付票據以及其他應付款項其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大則除外，在此情況下則按成本列賬。當負債終止確認以及按實際利率法進行攤銷程序時，其收益及虧損於損益內確認。

攤銷成本的計算考慮收購事項的任何折讓或溢價及構成實際利率組成部分的費用或成本。實際利率攤銷於損益內計入融資成本。

終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債由同一貸款人以大部分條款並不相同的另一項負債所替代，或現有負債的條款大部分被修訂，則這種換置或修訂被視為終止確認原有負債及確認新負債，且各自賬面值的差額於損益確認。

抵銷金融工具

倘若現時存在法定強制執行權以抵銷已確認金額且亦有意以淨額基準結算或同時變現資產及結算負債，則金融資產及金融負債可互相抵銷且淨額於財務狀況表內呈報。

存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值按估計售價減完成及出售將產生的任何估計成本計算。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

現金及現金等價物

財務狀況表中的現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款以及期限一般為三個月內的高流通性短期存款(即可隨時兌換為已知金額現金、價值變動風險不大及為滿足短期現金承諾而持有的存款)。

就綜合現金流量表而言,現金及現金等價物包括手頭現金、銀行存款及上述定義的短期存款,減去須應要求償還並構成本集團現金管理一部分的銀行透支。

撥備

如因過往事件導致現有債務(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以償還債務,則確認撥備,前提是有關債務金額須能可靠估計。

如貼現的影響重大,則確認的撥備金額為預期須用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的貼現現值增加列作融資成本計入損益。

所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。於損益外確認的項目相關的所得稅,於損益外確認,計入其他全面收益或直接計入權益。

本年度及以前年度的即期稅項資產及負債根據各報告期結束時已頒佈或已實質頒佈的稅率及稅法,並考慮本集團運營所在國家的現行詮釋及慣例,按預期自稅務機關收回或向稅務機關支付的金額進行計量。

遞延稅項使用負債法就報告期末資產和負債稅基與其以財務報告為目的的賬面值之間的所有暫時性差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時性差額予以確認,惟下列情況除外:

- 首次確認商譽或於交易中(非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損)首次確認資產或負債所產生的遞延稅項負債且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額;及
- 就於附屬公司的投資有關的應課稅暫時性差額而言,可以控制撥回暫時性差額的時間且暫時性差額可能不會在可預見未來撥回。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策（續）

2.4 重大會計政策（續）

所得稅（續）

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損而確認。只限於可能有應課稅利潤可用以抵銷可扣減暫時性差額、結轉未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況下，方會確認遞延稅項資產，惟下列情況除外：

- 於交易中（非業務合併且於交易時並不影響會計溢利或應課稅利潤或虧損）首次確認資產或負債所產生可扣減暫時性差額有關的遞延稅項資產且不會產生相等的應課稅及可扣減暫時性差額；及
- 就於附屬公司的投資有關的可扣減暫時性差額而言，只限於暫時性差額可能在可預見未來撥回及可能有應課稅利潤可用以抵銷暫時性差額的情況下，方會確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產的賬面值於報告期末檢討，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用所有或部分遞延稅項資產時進行調減。未確認遞延稅項資產於各報告期末重估，並於可能有足夠應課稅利潤以收回所有或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債根據於各報告期末已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法），按預期適用於變現資產或結算負債期間的稅率計量。

當且僅當本集團擁有法定強制執行權以抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一稅務實體或不同稅務實體（於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或收回時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產，或同時變現資產及結算負債）徵收的所得稅相關時，遞延稅項資產與遞延稅項負債予以抵銷。

政府補助

政府補助於可合理保證將會獲得補助以及將遵守所有附帶條件時按公平值予以確認。倘補助與開銷項目有關，該補助於擬補償的成本支銷期間根據系統化基準確認為收入。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

收入確認

客戶合約收入

本集團提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務予物業開發商、業主或租戶、業主委員會或住戶。客戶合約收入於貨品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映本集團預期可自該等貨品或服務交換的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，按本集團就將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額估計代價。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性其後消除而累計已確認收入金額極有可能不會發生重大收入撥回時為止。

倘合約中包含為客戶提供超過一年為轉讓貨品或服務予客戶提供融資的重大利益的融資成分，則收入按應收金額的現值計量，使用合約開始時本集團及客戶之間的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與轉移已承諾貨品或服務間隔期為一年或以下的合約而言，運用香港財務報告準則第15號的可行權宜方法，不就重大融資成分的影響調整交易價格。

- (i) 物業管理服務主要包括為物業業主或租戶提供秩序、保潔、綠化、維保及檔案管理服務。就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收入。在客戶同時收到並消耗本集團履行服務帶來的利益的期間內，本集團隨時間推移將其已收或應收服務費確認為其收入。
- (ii) 非業主增值服務主要包括(a)案場服務，主要包括在售樓處及樣板間提供售前準備、營銷、保潔、秩序及維護服務；(b)諮詢服務，包括前期規劃及設計服務、建設諮詢服務、於物業交付前向最終買方提供交付前服務(主要為交樓處的清理、保潔、協助(「啟動服務」)及物業驗收服務及後續整改服務(「驗收及後續服務」))、交付後服務(主要為維保)及其他諮詢服務(主要為有關新開發物業及停車位的銷售代理服務)。本集團事先與客戶協定每次服務價格，再基於服務實際完成水平向客戶開具月度賬單或季度賬單。案場服務、建設諮詢服務、啟動服務及交付後服務的收入將隨著時間的推移按本集團有權開具發票的金額確認，因為客戶同時收取並消耗由本集團提供的利益。前期規劃及設計諮詢服務、驗收及後續服務及銷售代理服務的收入於向物業開發商提供服務並獲其接受時確認。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策 (續)

2.4 重大會計政策 (續)

收入確認 (續)

客戶合約收入 (續)

- (iii) 社區增值服務主要包括社區空間運營服務、社區生活服務(主要為家政、保潔、零售及餐飲服務)、有關二手房銷售或房屋租賃交易的房地產代理服務以及室內裝修平台服務。社區空間運營服務及社區生活服務的收入於提供相關服務時確認。餐飲服務的收入於食物和飲料控制權轉移至客戶時確認，一般是在客戶接受食物和飲料時確認。房地產代理服務及室內裝修平台服務的收入於向客戶提供相關服務並獲其接受時確認。

就按包乾制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團就安排及監控其他供應商向業主提供的服務，確認按代表業主自物業單位已收或應收物業管理費總額的一定百分比計算的收入。

其他來源收入

租金收入於租期以時間比例確認。並非基於指數或比率的可變租賃付款於其產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法通過應用金融工具的預計年限或更短期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至該金融資產賬面淨值的利率確認。

合約負債

合約負債於本集團轉移相關貨品或服務前自客戶收取款項或款項到期應付(以較早者為準)時確認。合約負債於本集團履行合約(即向客戶轉移相關貨品或服務的控制權)時確認為收入。

僱員福利

退休金計劃

本集團於中國內地營運之附屬公司的僱員須參與由地方市政府營辦的中央退休金計劃。該等附屬公司須將其薪資的若干部分向中央退休金計劃作出供款。供款於根據中央退休金計劃規則應支付時於損益扣除。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

報告期後事項

倘本集團於報告期後但於授權發行日期前收到有關於報告期末存在的條件的資料，其將評估有關資料會否影響其財務報表中確認的金額。本集團將調整其財務報表中確認的金額以反映報告期後的任何調整事項，並根據新資料更新與該等條件有關的披露。就報告期後的未調整事件而言，本集團將不會更改其財務報表中確認的金額，但會披露未調整事項的性質及對其財務影響的估計，或無法作出該估計的聲明(如適用)。

股息

末期股息於經股東在股東大會上批准後確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註中披露。中期股息同時建議及宣派，原因是本公司組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息。因此，中期股息在建議及宣派時即時確認為負債。

外幣

財務報表以人民幣呈列，而本公司的功能貨幣為港元。本集團的各實體自行決定其功能貨幣，而納入各實體財務資料的項目採用該功能貨幣計量。本集團內實體錄得的外幣交易初始按其各自功能貨幣於交易日期的適用匯率換算入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按有關功能貨幣於報告期末的匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

按歷史成本以外幣計量的非貨幣項目，採用初始交易日期的匯率換算。按公平值以外幣計量的非貨幣項目，採用計量公平值當日的匯率換算。換算按公平值計量的非貨幣項目所產生的收益或虧損處理方法與確認該項目公平值變動產生的收益或虧損一致(即於其他全面收益或損益確認公平值收益或虧損的項目的匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認)。

於終止確認與預付代價相關的非貨幣資產或非貨幣負債時，為釐定初始確認相關資產、開支或收入採用的匯率，初始交易日期為本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘存在多筆預先付款或收款，本集團就每筆預付代價的付款或收款釐定交易日期。

於報告期末，本公司的資產及負債及任何境外業務按報告期末的匯率換算為人民幣，而本公司的損益按接近交易當日現行匯率的匯率換算為人民幣。

財務報表附註
2024年12月31日

2. 會計政策(續)

2.4 重大會計政策(續)

外幣(續)

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並於匯兌儲備累計。出售境外業務時，與該特定境外業務相關的其他全面收益部分於損益確認。

就綜合現金流量表而言，本公司及任何境外業務的現金流量按現金流量當日的適用匯率換算為人民幣。本公司於年內產生的經常性現金流量按年內加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製本集團財務資料時，管理層須作出影響收入、開支、資產及負債的報告金額及其相關披露以及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定性可能導致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。

估計不確定性

下文載列於報告期末有關未來的關鍵假設及其他估計不確定性的主要來源，其存在可能導致下一個財政年度的資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險。

貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃根據具有類似虧損模式(即按服務類別、客戶類別及評級劃分)的多個客戶分部組別的逾期天數釐定。

撥備矩陣初步為基於本集團的過往觀察違約率。本集團將利用前瞻性資料校準該矩陣以調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預期未來一年的經濟狀況會轉差而可導致物業開發分部的違約數量增加，則有關過往違約率將作調整。於各報告日期，過往觀察違約率會更新並分析前瞻性估計變動。

對過往觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額易受環境變動及預測經濟狀況影響。本集團的過往信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦未必代表客戶未來實際違約情況。有關本集團貿易應收款項及其他應收款項的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註20及21。

財務報表附註
2024年12月31日

3. 重大會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

投資物業的公平值估計

若無法取得類似租賃物業於活躍市場的現行價格，本集團會考慮基於未來現金流量可靠估算作出的貼現現金流量預測的資料，以任何現有租約及其他合約的條款以及(若可能)外部證據(例如相同地點及狀況的類似物業的現行市值租金)作為支持，並採用反映當時市場對現金流量金額及時間不確定性的評估的貼現率計算。

於2024年12月31日的投資物業賬面值為人民幣205,030,000元(2023年：人民幣128,206,000元)。進一步詳情(包括公平值計量所使用的關鍵假設)載於財務報表附註14。

就預扣稅確認遞延稅項負債

就於中國內地成立的外商投資企業向外國投資者宣派的股息徵收的預扣稅確認遞延稅項負債。根據可能宣派的股息，釐定可確認的遞延稅項負債金額需要管理層作出重大判斷。進一步詳情載於財務報表附註18。

商譽減值

本集團至少每年一次釐定商譽是否減值。該過程須估計獲分配商譽之現金產生單位的使用價值。本集團須於估計使用價值時對現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦須選用合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2024年12月31日，商譽的賬面值為人民幣479,874,000元(2023年：人民幣249,122,000元)。進一步詳情載於附註16。

4. 經營分部資料

本集團主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。就資源分配及表現評估目的而向本集團主要經營決策者匯報的資料側重於本集團的整體經營業績，因為本集團的資源已整合且並無分散經營分部資料可供呈報。因此，並無呈列經營分部資料。

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2024年12月31日止年度，來自最終控股公司及其附屬公司的收入為人民幣486,292,000元(2023年：人民幣626,663,000元)。除來自最終控股公司及其附屬公司的收入外，於截至2024年12月31日止年度，向單一客戶或共同控制下的一組客戶銷售所得的收入未佔本集團收入的10%或以上(2023年：無)。

財務報表附註
2024年12月31日

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合約收入	2,935,342	2,690,744
其他來源收入		
投資物業經營租賃的總租金收入：		
固定租賃付款	30,631	13,668
總收入	2,965,973	2,704,412

客戶合約收入

(a) 分類收入資料

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
服務類別		
物業管理服務	2,058,567	1,574,891
非業主增值服務	324,670	504,636
社區增值服務	552,105	611,217
客戶合約收入總額	2,935,342	2,690,744
確認收入的時間		
隨時間確認的客戶合約收入	2,745,623	2,305,284
於某個時間點確認的客戶合約收入	189,719	385,460
總計	2,935,342	2,690,744

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元	2023年 1月1日 人民幣千元
第三方	625,583	451,277	333,148
關聯方(附註30)	25,094	35,562	37,225
合約負債	650,677	486,839	370,373

本集團的合約負債主要來自尚未提供相關服務而收到來自客戶的預付款項。於2024年及2023年12月31日的合約負債有所增加，主要乃由於於年末就提供物業管理服務向客戶收取的短期墊款增加所致。

財務報表附註
2024年12月31日

5. 收入、其他收入及收益（續）

客戶合約收入（續）

(a) 分類收入資料（續）

合約負債（續）

下表顯示了於本報告期內確認的收入金額，有關收入於報告期初計入合約負債：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債結餘的已確認收入：	476,498	356,922

(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服務而言，本集團按有權開具發票的金額確認收入，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。

其他收入及收益分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入及收益		
投資物業之公平值收益淨額	—	1,670
銀行利息收入	10,433	13,090
補償收益	46,156	—
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變更產生的收益	3,555	281
增值稅的稅務優惠	—	6,682
政府補助*	3,360	8,075
按公平值計入損益之金融資產其他投資收益	219	—
其他	1,355	234
其他收入及收益總計	65,078	30,032

* 本集團已就於中國內地若干城市的業務收取相關部門的多項政府補助。概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

財務報表附註
2024年12月31日

6. 除稅前利潤

本集團的除稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後達致：

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已提供服務成本		2,201,318	1,878,421
已售商品成本		58,248	79,449
物業、廠房及設備折舊	13	30,730	22,054
使用權資產折舊	15(b)	12,399	10,229
無形資產攤銷	17	14,003	12,281
核數師薪酬		3,200	3,200
投資物業公平值虧損／(收益)淨額*	14	5,456	(1,670)
出售物業、廠房及設備項目的虧損／(收益)淨額*		760	(12)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期變動產生的收益		(3,555)	(281)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外(附註8))：			
工資及薪金		500,020	484,362
退休金計劃供款		51,425	49,300
以權益結算的購股權開支		—	49
總計		551,445	533,711
匯兌虧損*		833	1,745
金融資產減值虧損／(減值虧損撥回)*：			
— 貿易應收款項	20	38,116	11,787
— 其他應收款項	21	(668)	1,525
總計		37,448	13,312
租金開支			
短期租賃及低價值租賃	15(b)	6,949	11,844

* 該等項目計入綜合損益表的「其他開支」中。

7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息(附註15(b))	11,293	4,500

財務報表附註
2024年12月31日

8. 董事及最高行政人員的薪酬

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)條例第2部所披露的年內董事及最高行政人員薪酬如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
袍金	546	540
其他薪酬：		
薪金、津貼及實物	2,911	3,471
績效相關花紅#	1,141	–
以權益結算的購股權開支*	–	32
退休金計劃供款	768	545
小計	4,820	4,048
袍金及其他薪酬總額	5,366	4,588

本公司若干執行董事有權收取根據本集團績效釐定的花紅付款。

* 於過往年度，謝煒先生(前任最高行政人員及於2024年4月1日辭任本公司行政總裁)根據中國金茂集團的購股權計劃而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益確認)乃於授出日期釐定及於財務報表中列入的以權益結算的購股權開支包括在上述董事及最高行政人員的薪酬披露中。

(a) 獨立非執行董事

年內支付予獨立非執行董事的袍金如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
陳杰平博士	182	180
韓踐博士	182	180
黃誠思先生	182	180
總計	546	540

年內並無應付獨立非執行董事的其他酬金(2023年：無)。

財務報表附註
2024年12月31日

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(b) 執行董事

	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休金 計劃供款 人民幣千元	績效相關花紅 人民幣千元	以權益結算的 購股權開支 人民幣千元	薪酬總額 人民幣千元
2024年					
宋鏐毅先生(附註(i))	1,107	335	365	–	1,807
李玉龍先生(附註(ii))	624	121	–	–	745
趙進龍先生(附註(iii))	453	168	129	–	750
謝煒先生(附註(ii))	431	39	–	–	470
周立燁女士(附註(iii))	296	105	647	–	1,048
	2,911	768	1,141	–	4,820
2023年					
謝煒先生(附註(ii))	1,718	153	–	21	1,892
周立燁女士(附註(iii))	1,281	310	–	11	1,602
宋鏐毅先生(附註(i))	472	82	–	–	554
	3,471	545	–	32	4,048

附註：

- i. 宋鏐毅先生於2023年10月19日由本公司非執行董事調任為執行董事。
- ii. 謝煒先生辭任本公司首席執行官，李玉龍先生獲委任為本公司首席執行官，均於2024年4月1日生效。
- iii. 周立燁女士辭任本公司執行董事，趙進龍先生獲委任為本公司執行董事，均於2024年4月22日生效。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，概無已支付執行董事的任何薪金。

財務報表附註
2024年12月31日

8. 董事及最高行政人員的薪酬(續)

(c) 非執行董事

江南先生於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事，並於2023年4月28日辭任，宋鏐毅先生於2023年4月28日獲委任為本公司非執行董事，並於2023年10月19日由非執行董事調任為執行董事。賀亞敏女士於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事，並於2023年6月9日辭任。甘勇先生於2023年6月9日獲委任為本公司非執行董事。喬曉潔女士於2021年8月26日獲委任為本公司非執行董事。

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無已付或應付非執行董事的薪酬。

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無董事放棄任何薪酬。

截至2024年12月31日止年度，本集團概無向董事支付任何酬金以作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

9. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事(2023年：兩名董事)，其薪酬詳情載列於上文附註8。本公司餘下三名(2023年：三名)非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,300	2,575
績效相關花紅	1,996	252
以權益結算的購股權開支	—	5
退休金計劃供款	466	449
總計	4,762	3,281

薪酬位於以下範圍的非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2024年	2023年
1,000,001港元至1,500,000港元	—	3
1,500,001港元至2,000,000港元	3	—
總計	3	3

截至2024年12月31日止年度，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬(2023年：無)。

財務報表附註
2024年12月31日

9. 五名最高薪酬僱員 (續)

截至2024年12月31日止年度，本集團概無向非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員支付任何酬金以作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。

往年，若干並非董事亦非最高行政人員的最高薪酬僱員根據中國金茂集團的購股權計劃就其對本集團的服務而獲授購股權。該等購股權的公平值(已於歸屬期內於損益表內確認)乃於授出日期釐定。

10. 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。由於本公司於年內並無在香港產生任何應課稅利潤，故毋須繳納所得稅。

除三間(2023年：一間)中國附屬公司於中國內地若干西部城市營運並享有15%的所得稅優惠稅率及一間(2023年：無)中國附屬公司因其獲認定為高新技術企業而享有15%的優惠稅率外，本集團中國內地的業務經營所得稅撥備按有關報告期間的應課稅利潤之25%(2023年：25%)的稅率計算(如適用)，且以現行法律、詮釋及慣例為基準。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期	120,433	108,052
遞延(附註18)	(11,480)	(4,205)
年內稅項開支總額	108,953	103,847

按本公司及其附屬公司所處及／或經營所在的司法管轄區的法定稅率計算的適用於除稅前利潤的稅項開支與年內稅費的對賬載列如下：

	2024年			2023年		
	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	總計 人民幣千元	香港 人民幣千元	中國內地 人民幣千元	總計 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	(8,030)	501,031	493,001	(9,358)	456,152	446,794
按法定稅率計算的稅項	(1,325)	125,258	123,933	(1,544)	114,038	112,494
優惠稅率的稅務影響	-	(16,590)	(16,590)	-	(10,415)	(10,415)
無須納稅收入	(3)	-	(3)	(142)	-	(142)
不可扣稅開支	1,328	218	1,546	1,686	282	1,968
過往期間已動用的稅項虧損	-	(128)	(128)	-	(58)	(58)
未確認稅項虧損	-	195	195	-	-	-
年內稅費	-	108,953	108,953	-	103,847	103,847

財務報表附註
2024年12月31日

11. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
中期 — 每股普通股8.4港仙(2023年：無)	69,136	—
建議末期股息 — 每股普通股9.6港仙(2023年：17港仙)	80,144	139,558

本年度建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

12. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內利潤及年內發行在外普通股加權平均數904,189,000股(2023年：904,189,000股)計算。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔利潤	372,456	337,315

	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股的加權平均數	904,189,000	904,189,000

截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股。

財務報表附註
2024年12月31日

13. 物業、廠房及設備

	廠房及機器 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年12月31日					
於2024年1月1日 成本	24,341	80,857	51,554	2,100	158,852
累計折舊	(10,667)	(24,484)	(26,356)	(1,402)	(62,909)
賬面淨值	13,674	56,373	25,198	698	95,943
於2024年1月1日， 扣除累計折舊	13,674	56,373	25,198	698	95,943
添置	1,769	10,461	6,776	430	19,436
收購附屬公司(附註27)	604	33,523	1,726	971	36,824
出售	(130)	(23,956)	(1,406)	(896)	(26,388)
年內折舊撥備	(2,300)	(17,624)	(10,507)	(299)	(30,730)
於2024年12月31日， 扣除累計折舊	13,617	58,777	21,787	904	95,085
於2024年12月31日： 成本	24,103	100,344	56,392	2,564	183,403
累計折舊	(10,486)	(41,567)	(34,605)	(1,660)	(88,318)
賬面淨值	13,617	58,777	21,787	904	95,085

財務報表附註
2024年12月31日

13. 物業、廠房及設備(續)

	廠房及機器 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	傢俬、固定裝置 及辦公設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2023年12月31日					
於2023年1月1日 成本	22,110	62,736	45,901	1,804	132,551
累計折舊	(8,478)	(10,971)	(21,340)	(1,255)	(42,044)
賬面淨值	13,632	51,765	24,561	549	90,507
於2023年1月1日， 扣除累計折舊	13,632	51,765	24,561	549	90,507
添置	2,800	18,121	7,372	319	28,612
出售	(486)	–	(619)	(17)	(1,122)
年內折舊撥備	(2,272)	(13,513)	(6,116)	(153)	(22,054)
於2023年12月31日， 扣除累計折舊	13,674	56,373	25,198	698	95,943
於2023年12月31日： 成本	24,341	80,857	51,554	2,100	158,852
累計折舊	(10,667)	(24,484)	(26,356)	(1,402)	(62,909)
賬面淨值	13,674	56,373	25,198	698	95,943

財務報表附註
2024年12月31日

14. 投資物業

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	128,206	94,207
添置	110,280	32,329
收購附屬公司(附註27)	14,133	–
出售	(14,133)	–
租賃終止	(28,000)	–
公平值調整淨收益/(虧損)(附註6)	(5,456)	1,670
於12月31日的賬面值	205,030	128,206

(a) 本集團的估值流程

本集團的投資物業為位於中國內地的停車位、住宅及商業物業。本集團以公平值計量其投資物業。本集團於2024年12月31日根據獨立及專業合資格估值師北京卓信大華資產評估有限公司及北京康正宏基房地產評估有限公司的估值對投資物業進行了重估。

投資物業根據經營租賃出租予第三方，其進一步概要詳情載於財務報表附註15。

(b) 估值技術

估值採用的估值方法為貼現現金流量法。

根據貼現現金流量法，公平值乃採用有關資產年內擁有權的利益及負債(包括退出價值或終端價值)的假設進行估計。該方法涉及對物業權益的一系列現金流量的預測。應用市場衍生的貼現率預測現金流量，以確定與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨釐定且不同於貼現率。

現金流量的持續時間及流入和流出的具體時間乃由諸如租金檢討、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)所影響。定期現金流量按總收入扣除空置、不可收回開支、收取損失、租金優惠、維修費用、代理和佣金費用及其他經營和管理開支估計。該一系列定期經營收入淨額，連同於預測期終結時預計的終端價值估計金額，貼現至現值。

估計租賃價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅增加(減少)。貼現率單獨大幅增加(減少)會導致投資物業公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租賃價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及貼現率出現類似方向變動。

財務報表附註
2024年12月31日

14. 投資物業(續)

(c) 有關使用重大不可觀察輸入數據(第三級)的公平值計量資料

		2024年	2023年
物業1 停車位	預計租金價值(每年每平方米人民幣元)	420-482	446-482
	租金年增長率	(13)%-8%	(5)%-8%
	貼現率	6.2%	6.2%
物業2 商業物業	預計租金價值(每年每平方米人民幣元)	448-618	383-573
	租金年增長率	2%-8%	(1)%-13%
	貼現率	7.0%	7.0%
物業3 住宅物業	預計租金價值(每年每平方米人民幣元)	856	不適用
	租金年增長率	-	不適用
	貼現率	5.5%	不適用

分類為公平值層級第三級的公平值計量的對賬：

	住宅物業 人民幣千元	停車位 人民幣千元	商業物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的賬面值	-	8,411	85,796	94,207
添置	-	32,329	-	32,329
於損益確認的公平值調整收益/(虧損)	-	(550)	2,220	1,670
於2023年12月31日及2024年1月1日的賬面值	-	40,190	88,016	128,206
添置	18,159	-	92,121	110,280
收購附屬公司(附註27)	3,286	-	10,847	14,133
出售	(3,286)	-	(10,847)	(14,133)
租賃終止	-	(28,000)	-	(28,000)
於損益確認的公平值調整收益/(虧損)	7,878	(8,055)	(5,279)	(5,456)
於2024年12月31日的賬面值	26,037	4,135	174,858	205,030

(d) 於報告期內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉移，亦無轉入或轉出第三級。

財務報表附註
2024年12月31日

15. 租賃

本集團作為承租人

本集團就多項辦公物業和員工宿舍、辦公設備以及其經營中所使用的其他設備訂立租賃合約。辦公物業及員工宿舍以及辦公設備的租期一般為2至6年。其他設備的租期一般為12個月或12個月以下，及／或其他設備個別價值較低。一般情況下，本集團不得將租賃資產轉讓及轉租予本集團以外人士。

(a) 使用權資產及租賃負債

本集團使用權資產及租賃負債於年內的賬面值及變動如下：

	使用權資產 辦公物業及 員工宿舍及 辦公設備 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2023年1月1日	28,330	100,539
新租賃	14,912	47,241
折舊費用(附註6)	(10,229)	–
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期修訂	(5,169)	(5,450)
年內已確認利息增加	–	4,500
付款	–	(11,186)
於2023年12月31日及2024年1月1日	27,844	135,644
新租賃	128	110,408
收購附屬公司(附註27)	16,714	16,714
折舊費用(附註6)	(12,399)	–
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃期修訂	–	(31,555)
年內已確認利息增加	–	11,293
付款	–	(19,891)
於2024年12月31日	32,287	222,613

財務報表附註
2024年12月31日

15. 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

(a) 使用權資產及租賃負債(續)

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債分析為：		
流動部分	46,067	22,325
非流動部分	176,546	113,319
總計	222,613	135,644

(b) 就租賃於損益內確認的金額如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債利息(附註7)	11,293	4,500
使用權資產折舊費用(附註6)	12,399	10,229
與短期租賃及低價值資產租賃有關的費用(附註6)	6,949	11,844
於損益內確認的總額	30,641	26,573

(c) 租賃總現金流出披露於財務報表附註28(c)。

本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業(附註14)(即停車位、住宅物業及商業物業)。租約條款一般要求租戶根據當時市況定期調整租金。本集團於本年度確認的租金收入為人民幣30,631,000元(2023年：人民幣13,668,000元)，詳情載於財務報表附註5。

於2024年12月31日，本集團根據與租戶訂立的經營租賃於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	33,202	11,009
一年後但於兩年內	29,844	10,953
兩年後但於三年內	26,306	8,756
三年後但於四年內	22,132	6,904
四年後但於五年內	10,724	4,268
五年後	8,499	10,018
總計	130,707	51,908

財務報表附註
2024年12月31日

16. 商譽

	人民幣千元
於2023年1月1日、2023年12月31日及2024年1月1日的成本及賬面淨值	249,122
收購附屬公司(附註27)	230,752
於2024年12月31日的成本及賬面淨值	479,874

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽乃分配至以下現金產生單位進行減值測試：

- 首置物業服務有限公司現金產生單位
- 北京市聖瑞物業服務有限公司現金產生單位

分配至現金產生單位的商譽賬面值如下：

	首置物業服務有限公司 現金產生單位		北京市聖瑞物業服務有限公司 現金產生單位		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
商譽賬面值	249,122	249,122	230,752	–	479,874	249,122

首置物業服務有限公司現金產生單位

該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算使用根據高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。應用於現金流量預測的貼現率為10.49%（2023年：12.16%）。用於預測五年期以上高檔住宅及商業項目的現金產生單位的現金流量的增長率為2%（2023年：3%），此乃與物業管理行業的長期平均增長率相同。

北京市聖瑞物業服務有限公司現金產生單位

該現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算而釐定，該計算使用根據高級管理層批准的五年期財務預算的現金流量預測。應用於現金流量預測的貼現率為10.49%。用於預測五年期以上高檔住宅及商業項目的現金產生單位的現金流量的增長率為2%，此乃與物業管理行業的長期平均增長率相同。

計算該現金產生單位於2024年及2023年12月31日的使用價值時已使用假設。以下描述管理層進行商譽減值測試的現金流量預測所依據的各項主要假設：

預算毛利率 – 分配至預算毛利率之價值乃根據緊接預算年度前之年內已達到之平均毛利率（就預期效率提升及預期市場發展有所增長）釐定。

貼現率 – 所用貼現率為除稅後貼現率，並反映與有關單位相關之特定風險。

分配至主要假設的價值及貼現率與外部資料來源一致。

財務報表附註
2024年12月31日

17. 無形資產

	合約權利 人民幣千元	電腦軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	總計 人民幣千元
2024年12月31日				
於2024年1月1日的成本，扣除累計攤銷	75,140	26,606	–	101,746
添置	–	13,369	–	13,369
收購附屬公司(附註27)	–	–	12	12
年內計提攤銷(附註6)	(7,183)	(6,808)	(12)	(14,003)
於2024年12月31日	67,957	33,167	–	101,124
於2024年12月31日				
成本	86,200	57,776	12	143,988
累計攤銷	(18,243)	(24,609)	(12)	(42,864)
賬面淨值	67,957	33,167	–	101,124
2023年12月31日				
於2023年1月1日：				
成本	86,200	22,093	–	108,293
累計攤銷	(3,877)	(12,703)	–	(16,580)
賬面淨值	82,323	9,390	–	91,713
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷	82,323	9,390	–	91,713
添置	–	22,314	–	22,314
年內計提攤銷(附註6)	(7,183)	(5,098)	–	(12,281)
於2023年12月31日	75,140	26,606	–	101,746
於2023年12月31日：				
成本	86,200	44,407	–	130,607
累計攤銷	(11,060)	(17,801)	–	(28,861)
賬面淨值	75,140	26,606	–	101,746

財務報表附註
2024年12月31日

18. 遞延稅項資產及負債

遞延稅項負債及資產變動如下：

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	收購附屬公司導 致公平值調整 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	23,552	7,281	20,581	51,414
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	8,499	(330)	(1,796)	6,373
於2023年12月31日及2024年1月1日	32,051	6,951	18,785	57,787
收購附屬公司(附註27)	186	4,178	528	4,892
年內於損益扣除／(計入)的遞延稅項	19,020	(3,058)	(2,066)	13,896
於2024年12月31日	51,257	8,071	17,247	76,575

遞延稅項資產

	減值撥備 人民幣千元	集團內公司間 交易產生的 未實現利潤 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	4,840	1,455	25,395	31,690
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項	2,912	(841)	8,507	10,578
於2023年12月31日及2024年1月1日	7,752	614	33,902	42,268
收購附屬公司(附註27)	7,623	–	4,178	11,801
年內於損益計入／(扣除)的遞延稅項	8,153	(348)	17,571	25,376
於2024年12月31日	23,528	266	55,651	79,445

財務報表附註
2024年12月31日

18. 遞延稅項資產及負債(續)

為作呈列，若干遞延稅項資產與負債已於財務狀況表中抵銷。以下為本集團就財務報告而言的遞延稅項結餘分析：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	24,070	8,109
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(21,200)	(23,628)
遞延稅項資產／(負債)淨額	2,870	(15,519)

根據中國《企業所得稅法》，於中國內地成立的外商投資企業向海外投資者宣派的股息須徵收10%預扣稅。該規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後的盈利。倘中國內地與外商投資者的司法管轄區訂立稅務條約，則可適用較低的預扣稅率。就本集團而言，適用稅率為5%（2023年：5%）。本集團因而須就於中國內地成立的附屬公司自2008年1月1日產生的盈利所派發的股息繳納預扣稅。

於2024年12月31日，並無就本集團於中國內地成立的附屬公司應繳納預扣稅的未匯出盈利的應付預扣稅確認任何遞延稅項。本公司董事認為，本集團的資金將留在中國內地以擴展本集團的業務，故該等附屬公司不大可能於可預見的未來派發有關盈利。於2024年12月31日，與於中國內地附屬公司的投資有關的尚未確認遞延稅項負債的暫時性差額總額約為人民幣1,356,726,000元（2023年：人民幣870,318,000元）。

本集團並無就於中國產生的稅項虧損人民幣779,000元（2023年：人民幣513,000元）確認遞延稅項資產，其將於一至五年內到期，乃由於該虧損產生自處於虧損狀態已有些時日的附屬公司，且認為不可能將有應課稅利潤可用於抵銷稅項虧損。

19. 存貨

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
消耗材料及備件	4,344	4,082
一般商品	378	173
總計	4,722	4,255

財務報表附註
2024年12月31日

20. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
關聯方(附註30)	227,055	361,427
第三方	821,718	566,852
貿易應收款項	1,048,773	928,279
減：貿易應收款項減值撥備	(66,091)	(27,975)
賬面淨值	982,682	900,304

貿易應收款項主要指向物業開發商提供物業管理服務及其他相關服務的應收款項。就物業管理服務的貿易應收款項而言，本集團按月或按季收取物業管理費，款項一般於發出繳款通知書時到期。就向物業開發商提供其他服務的貿易應收款項而言，本集團與客戶的交易條款主要為除銷形式及信貸期一般為90天至180天。本集團力求嚴格控制其未收回的應收款項。管理層定期審查逾期結餘。除應收中化控股及其附屬公司的貿易結餘外，本集團的貿易應收款項與大量多元化客戶有關，因此不存在重大的信貸集中風險。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他加強信貸措施。貿易應收款項為不計息。

應收關聯方款項按提供予本集團其他主要客戶的類似信貸條款償還。

於各報告期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
1年內	667,044	750,662
1-2年	247,741	116,503
2-3年	53,457	28,343
3年以上	14,440	4,796
總計	982,682	900,304

貿易應收款項減值撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	27,975	16,188
已確認減值虧損(附註6)	38,116	11,787
於年末	66,091	27,975

財務報表附註
2024年12月31日

20. 貿易應收款項(續)

虧損撥備增加(2023年：增加)乃由於賬齡超過一年的應收第三方款項賬面總額增加所致。於年末，所有貿易應收款項以人民幣計值，貿易應收款項的公平值與其賬面價值相若。

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分類組別的賬齡釐定(即按客戶類型)。該計算反映概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關使用撥備矩陣計算的本集團貿易應收款項信貸風險的資料：

於2024年12月31日

	賬齡				關聯方	總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上		
預期信貸虧損率	2.71%	9.96%	22.89%	45.32%	2.55%	6.30%
賬面總值(人民幣千元)	524,132	215,477	56,081	26,028	227,055	1,048,773
預期信貸虧損(人民幣千元)	(14,213)	(21,451)	(12,837)	(11,797)	(5,793)	(66,091)

於2023年12月31日

	賬齡				關聯方	總計
	不足1年	1至2年	2至3年	3年以上		
預期信貸虧損率	1.87%	10.63%	26.33%	78.34%	0.70%	3.01%
賬面總值(人民幣千元)	475,382	70,791	13,777	6,902	361,427	928,279
預期信貸虧損(人民幣千元)	(8,899)	(7,528)	(3,628)	(5,407)	(2,513)	(27,975)

考慮到本集團關聯方近期並無違約歷史及重大信貸風險，應收關聯方貿易款項的預期信貸虧損並不重大。

財務報表附註
2024年12月31日

21. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動		
應收關聯方款項 (附註30)	600,257	564,703
預付款項	138,526	67,805
應收補償款項	31,386	–
其他應收款項	30,090	32,523
代住戶／租戶付款	67,619	24,649
其他可收回稅項	39,419	19,482
按金及其他	83,190	110,135
	990,487	819,297
減值撥備	(1,827)	(2,495)
	988,660	816,802
非流動		
其他資產	4,272	4,641

代住戶／租戶付款為與本集團管理的社區／物業住戶／租戶的往來賬目。應收關聯方款項主要指存放於關聯方的履約保證金和與代表關聯方付款有關的應收款項。本集團評估認為上述結餘中包含的金融資產的信貸風險自初始確認以來並無顯著增加並按12個月預期信貸虧損計量減值。本集團於計算預期信貸虧損率時考慮過往虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

減值撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	2,495	970
已於損益確認的減值虧損／(減值虧損撥回) (附註6)	(668)	1,525
於年末	1,827	2,495

財務報表附註
2024年12月31日

22. 現金及現金等價物以及受限制現金

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,403,692	1,254,055
減：受限制現金	(4,239)	(2,017)
現金及現金等價物	1,399,453	1,252,038
存放於中國內地銀行的以人民幣計值之現金及銀行結餘	1,396,162	1,251,133

人民幣不可自由兌換成其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存放在信譽良好，近期沒有違約記錄的銀行。

受限制現金指就履約保證金及財產訴前保全而凍結的銀行現金。

於2024年12月31日，本集團現金及現金等價物中包括存放於中化控股的附屬公司及中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司（「中化財務」）的銀行結餘人民幣594,000,000元（2023年：人民幣115,000,000元）。該等存款按年利率介乎0.55%至1.35%（2023年：0.55%至1.90%）計息。有關存放於中化財務的存款所得利息收入的進一步詳情載於財務報表附註30。

財務報表附註
2024年12月31日

23. 貿易應付款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方(附註30)	33,649	5,578
— 第三方	678,120	597,272
總計	711,769	602,850

於報告期末基於發票日期的本集團貿易應付款項及應付票據賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	671,816	581,682
1-2年	32,442	17,913
2-3年	6,263	1,877
3年以上	1,248	1,378
總計	711,769	602,850

貿易應付款項及應付票據為無抵押、不計息，並通常於90日內結算。

24. 其他應付款項及應計費用

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付關聯方款項(附註30)		186,148	183,718
代住戶／租戶收取的款項		398,468	255,462
按金及臨時收取款項		119,591	108,640
應付薪資及福利		57,623	45,688
其他應付稅項		88,604	81,827
其他應付款項	(i)	76,259	81,160
總計		926,693	756,495

附註：

(i) 其他應付款項為無抵押、不計息和期限平均為三個月。

財務報表附註
2024年12月31日

25. 股本

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已發行及繳足：		
904,189,000股(2023年：904,189,000股)普通股	839,529	839,529

本公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2023年12月31日、2024年1月1日及2024年12月31日	904,189,000	839,529

26. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備及其變動金額載於綜合權益變動表。

(a) 合併儲備

本集團的合併儲備指本集團現時旗下附屬公司的繳足股本總額與本集團為同一控制下的過往業務合併支付的代價之間的差額。

(b) 其他儲備

本集團的其他儲備指中國金茂就與中國金茂授予本集團若干僱員及受聘於中國金茂但為本集團工作的若干僱員的購股權相關的過往以權益結算的購股權開支，以及中國金茂的附屬公司向本公司一名前董事就其為本集團提供的服務結算的薪酬作出的出資。

(c) 中國法定盈餘公積金

根據中國公司法及本公司在中國成立的附屬公司的組織章程細則，本集團須提取其根據中國會計準則釐定的稅後利潤淨額10%列入法定盈餘公積金，直至儲備結餘達到其註冊資本的50%。在相關中國法規及該等附屬公司組織章程細則所載若干限制的規限下，法定盈餘公積金可用以彌補虧損，或轉為增加附屬公司的股本，惟有關轉換後的結餘不得少於彼等註冊資本的25%。該儲備不可用作設立目的之外的其他用途，亦不作為現金股息進行分派。

財務報表附註
2024年12月31日

27. 業務合併

於2024年1月18日，金茂物管與第三方訂立股權轉讓協議，據此，金茂物管同意購買北京市潤物嘉業企業管理有限公司（「潤物嘉業」，連同其附屬公司統稱「潤物嘉業集團」）的100%股權，現金代價為人民幣323,800,000元，已於年內悉數支付。該收購事項為本集團擴展其住宅相關物業管理服務策略的一部分。該交易已於2024年2月2日完成。潤物嘉業主要透過其非全資附屬公司北京市聖瑞物業服務有限公司（「北京聖瑞」，連同其附屬公司統稱「聖瑞集團」）開展業務。

本集團已選擇按非控股權益在聖瑞集團的可識別淨資產中所佔的比例計量於聖瑞集團的非控股權益。

潤物嘉業集團於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	收購時 確認的公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	13	36,824
其他無形資產	17	12
投資物業	14	14,133
使用權資產	15(a)	16,714
按公平值計入損益的金融資產		106,769
現金及銀行結餘		45,534
貿易應收款項		72,062
預付款、其他應收款項及其他資產		19,184
預付稅項		3,004
遞延稅項資產		6,909
租賃負債	15(a)	(16,714)
貿易應付款項		(11,929)
合約負債		(79,173)
應計費用及其他應付款項		(97,479)
按公平值計量之可識別淨資產總額		115,850
非控股權益		(22,802)
收購產生之商譽	16	230,752
支付現金		323,800

財務報表附註
2024年12月31日

27. 業務合併(續)

於收購日期，貿易應收款項及其他應收款項的公平值分別為人民幣72,062,000元及人民幣9,128,000元。貿易應收款項及其他應收款項的總合約金額分別為人民幣88,768,000元及人民幣10,412,000元，其中貿易應收款項人民幣16,706,000元及其他應收款項人民幣1,284,000元預期無法收回。

就此收購產生的交易成本並不重大，已支銷並計入行政開支。

上述已確認商譽人民幣230,752,000元包括收購方與被收購方之間的整體勞動力及協同效應，由於不符合香港會計準則第38號無形資產項下的無形資產確認條件，故未單獨確認。預期概無已確認的商譽可作所得稅扣減。

有關收購一間附屬公司的現金流量分析如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(323,800)
已收購現金及銀行結餘	45,534
計入投資活動現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(278,266)
計入經營活動現金流量的收購交易成本	(226)
現金流出淨額總額	(278,492)

自收購以來，潤物嘉業集團於截至2024年12月31日止年度為本集團貢獻收入人民幣221,029,000元及綜合利潤人民幣29,259,000元。

倘合併於年初進行，則本集團的年內收入及利潤應分別為人民幣2,989,715,000元及人民幣383,763,000元。

財務報表附註
2024年12月31日

28. 綜合現金流量表附註

(a) 重大非現金交易

於本年度，本集團就樓宇租賃安排錄得使用權資產、投資物業及租賃負債的非現金增加分別約為人民幣128,000元(2023年：人民幣14,912,000元)、人民幣110,280,000元(2023年：人民幣32,329,000元)及人民幣110,408,000元(2023年：人民幣47,241,000元)。

(b) 融資活動所產生的負債變動

2024年12月31日

	租賃負債 人民幣千元
於2024年1月1日	135,644
融資現金流量變動	(11,817)
新租賃	110,408
收購附屬公司(附註27)	16,714
利息開支	11,293
分類為融資現金流量的已付利息	(8,074)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃變更	(31,555)
於2024年12月31日	222,613

2023年12月31日

	租賃負債 人民幣千元
於2023年1月1日	100,539
融資現金流量變動	(9,955)
新租賃	47,241
利息開支	4,500
分類為融資現金流量的已付利息	(1,231)
因不可撤銷租賃期的變動導致的租賃變更	(5,450)
於2023年12月31日	135,644

(c) 租賃總現金流出

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入經營活動內	6,949	11,844
計入融資活動內	19,891	11,186
總計	26,840	23,030

財務報表附註
2024年12月31日

29. 承擔

本集團並無任何重大資本承擔及本集團(作為承租人)於2024年12月31日並無尚未開始的租賃合約。

30. 關聯方交易

(1) 關聯方交易

除財務報表其他部分詳述的交易外，於年內，本集團與關聯方訂立以下交易：

- (a) 物業管理服務收入、非業主增值服務收入、社區增值服務收入、管理及運營服務開支、租賃開支、資訊科技開支、以權益結算的購股權開支及利息收入。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*^	150,973	126,908
中國金茂的合營企業^	21,532	24,643
中國金茂的聯營公司^	7,494	7,586
中化控股的其他附屬公司**^	51,187	50,141
中化控股的其他合營企業#^	4,247	4,455
中化控股的其他聯營公司#^	–	47
	235,433	213,780
非業主增值服務收入：		
中國金茂的其他附屬公司*^	161,044	265,169
中國金茂的合營企業^	39,541	76,428
中國金茂的聯營公司^	29,016	48,788
中化控股的其他附屬公司**^	4	4
中化控股的其他合營企業#^	22	27
	229,627	390,416

財務報表附註
2024年12月31日

30. 關聯方交易（續）

(1) 關聯方交易（續）

(a) （續）

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
社區增值服務收入：			
中國金茂的其他附屬公司*^		108,520	173,253
中國金茂的合營企業^		25,724	37,837
中國金茂的聯營公司^		14,778	24,085
中化控股的其他附屬公司**^		14,564	11,188
中化控股的其他合營企業#^		71	50
		163,657	246,413
管理及營運服務開支：			
中國金茂		1,185	1,081
租賃開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		25,610	10,689
中化控股的其他附屬公司**		4,046	–
		29,656	10,689
資訊科技開支：			
中國金茂的其他附屬公司*		8,900	8,431
以權益結算的購股權開支：			
中國金茂		–	81
利息收入：			
中化財務	(i)	2,691	755

財務報表附註
2024年12月31日

30. 關聯方交易（續）

(1) 關聯方交易（續）

(a) （續）

附註：

- * 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的聯屬實體。
 - ** 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中化控股控制的實體。
 - # 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。
 - ^ 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。
 - (i) 來自中化財務的利息收入按年利率0.55%至1.35%（2023年：0.55%至1.90%）釐定。
 - (ii) 上述其他交易的定價乃根據訂約方共同約定的條款釐定。
- (b) 截至2024年及2023年12月31日止年度期間，本集團有權免費使用中國金茂集團的若干商標。

財務報表附註
2024年12月31日

30. 關聯方交易（續）

(2) 與關聯方的未償還結餘

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自關聯方的預付款項及應收款項		
貿易應收款項		
中化控股的其他附屬公司**	1,485	4,083
中化控股的合營企業#	28	32
中國金茂及其其他附屬公司*	104,673	186,786
中國金茂的合營企業	79,558	116,987
中國金茂的聯營公司	41,311	53,539
	227,055	361,427
預付款項及其他應收款項（不包括提供物業代理服務的按金）		
中化控股的其他附屬公司**	5,335	5,532
中化控股的合營企業#	315	148
中國金茂的其他附屬公司*	50,965	54,643
中國金茂的合營企業	258	442
中國金茂的聯營公司	2,025	1,986
	58,898	62,751
計入預付款項及其他應收款項的提供物業代理服務的按金		
中國金茂的其他附屬公司*^	428,673	365,965
中國金茂的合營企業^	28,978	66,050
中國金茂的聯營公司^	83,708	69,937
	541,359	501,952
現金及現金等價物		
存放於中化財務的存款^（附註22）	594,000	115,000
應付關聯方款項		
貿易應付款項及應付票據		
中化控股的其他附屬公司**	1,129	1,589
中國金茂的其他附屬公司*	32,504	3,784
中國金茂的合營企業	16	174
中國金茂的聯營公司	—	31
	33,649	5,578

財務報表附註
2024年12月31日

30. 關聯方交易（續）

(2) 與關聯方的未償還結餘（續）

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應付關聯方款項(續)		
其他應付款項		
中化控股的其他附屬公司**	11,465	13,011
中化控股的合營企業#	635	623
中化控股的聯營公司#	120	122
中國金茂及其其他附屬公司*	152,648	129,422
中國金茂的合營企業	17,483	36,677
中國金茂的聯營公司	3,797	3,863
	186,148	183,718
租賃負債		
中化控股的其他附屬公司**	14,712	—
中國金茂的其他附屬公司*	24,847	31,742
合約負債		
中化控股的其他附屬公司**	2,082	2,236
中化控股的合營企業#	63	60
中國金茂的其他附屬公司*	3,943	22,281
中國金茂的合營企業	13,736	4,922
中國金茂的聯營公司	5,270	6,063
	25,094	35,562

附註：

- * 中國金茂的其他附屬公司為除本集團外，由中國金茂控制的聯屬實體。
- ** 中化控股的其他附屬公司為除中國金茂及其附屬公司外，由中化控股控制的實體。
- # 中化控股的其他合營企業及聯營公司為除中國金茂的合營企業及聯營公司外，中化控股的合營企業及聯營公司。
- ^ 該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

本集團與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項及應付票據、預付款項、租賃負債及合約負債未償還結餘及存放於中化財務的存款屬貿易性質。與關聯方的其他應收款項以及其他應付款項未償還結餘屬非貿易性質，而該等結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

財務報表附註
2024年12月31日

30. 關聯方交易（續）

(3) 本集團主要管理人員的薪酬：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
薪金、津貼、實物福利及花紅	6,124	9,004
退休金計劃供款	1,171	1,503
以權益結算的購股權開支	-	75
支付予主要管理人員的薪酬總額	7,295	10,582

有關董事及最高行政人員酬金的進一步詳情載於財務報表附註8。

(4) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過其代理機構、聯屬公司或其他組織直接或間接擁有或控制的企業（統稱「國有企業」）主導的經濟環境下經營。於報告期間，本集團與其他國有企業進行交易，提供物業管理服務及相關增值服務。本公司董事認為，與其他國有企業所進行的此等交易是在日常業務過程中進行的活動，且本集團的交易並未因本集團及其他國有企業最終受中國政府控制或擁有而受到重大或不當影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

財務報表附註
2024年12月31日

31. 按類別劃分的金融工具

各類金融工具於報告期末的賬面值如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
金融資產 — 按攤銷成本計量的金融資產		
貿易應收款項	982,682	900,304
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	791,761	721,128
受限制現金	4,239	2,017
現金及現金等價物	1,399,453	1,252,038
總計	3,178,135	2,875,487

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
金融負債 — 按攤銷成本計量的金融負債		
貿易應付款項及應付票據	711,769	602,850
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	780,466	628,980
租賃負債	222,613	135,644
總計	1,714,848	1,367,474

32. 金融工具的公平值及公平值層級

管理層已評估認為，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、計入預付款項即期部分、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項及應付票據、租賃負債、計入其他應付款項及應計費用即期部分的金融負債的公平值與其賬面價值相若，主要由於該等工具的短期期限。

計入其他應收款項及其他資產的金融資產以及計入其他應付款項的金融負債的公平值乃按條款、信貸風險及剩餘期限方面類似的工具的現時可用利率折現預期未來現金流量計算。該等資產及負債所產生的公平值數額接近其於報告期末的賬面值。

公平值層級

於2024年及2023年12月31日，本集團並無持有按公平值計量的金融資產及負債。

財務報表附註
2024年12月31日

33. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項，該等金融工具因其經營而直接產生。該等金融工具的主要目的是為本集團的營運籌集資金。

本集團金融工具產生的主要風險為信貸風險、流動性風險、利率風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃側重於盡量減低該等具有重大影響的風險對本集團財務表現的潛在不利影響。本公司董事會檢討並同意各項風險管理政策，其概述如下。

(a) 信貸風險

本集團面臨與其貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物以及受限制現金有關的信貸風險。

本集團預計現金及現金等價物以及受限制現金不存在重大信貸風險，因為其大部分存於中國內地國有銀行、其他大中型上市銀行及其他金融機構。管理層預計將不會因該等銀行違約而蒙受任何重大損失。

本集團預計與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因為關聯方在短期內履行合約現金流量責任的能力較強。因此，管理層預期應收關聯方的貿易應收款項和其他應收款項將不會出現任何重大減值。

本集團僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中情況按客戶／對手方分析管理。由於本集團的貿易應收款項及其他應收款項涉及的客戶群廣泛分散，故並無來自第三方的重大信貸集中風險。此外，本集團持續監控應收款項結餘。

財務報表附註
2024年12月31日

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(a) 信貸風險 (續)

最高風險敞口及年末分階段

下表列示於12月31日基於本集團的信貸政策的信貸質素及信貸風險的最高風險敞口(主要基於逾期資料，除非可於無需付出不必要成本或努力的情況下獲得其他資料則除外)，及年末分階段分類。呈列金額為金融資產的賬面總值。

於2024年12月31日

	12個月		全期預期信貸虧損			
	預期信貸虧損	階段1	階段2	階段3	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項*	-	-	-	1,048,773	1,048,773	
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產						
— 正常**	793,588	-	-	-	793,588	
受限制現金						
— 尚未逾期	4,239	-	-	-	4,239	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	1,399,453	-	-	-	1,399,453	
總計	2,197,280	-	-	1,048,773	3,246,053	

財務報表附註
2024年12月31日

33. 財務風險管理目標及政策（續）

(a) 信貸風險（續）

最高風險敞口及年末分階段（續）

於2023年12月31日

	12個月		全期預期信貸虧損			總計
	預期信貸虧損		階段2	階段3	簡化方法	
	階段1	階段1				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	928,279	928,279	
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產						
— 正常**	723,623	-	-	-	723,623	
受限制現金						
— 尚未逾期	2,017	-	-	-	2,017	
現金及現金等價物						
— 尚未逾期	1,252,038	-	-	-	1,252,038	
總計	1,977,678	-	-	928,279	2,905,957	

* 就本集團應用簡化方法計算減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料披露於財務報表附註20。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素於尚未逾期且並無資料表明自初始確認以來該金融資產的信貸風險有顯著增加時視為「正常」。否則，該金融資產的信貸質素視為「可疑」。

財務報表附註
2024年12月31日

33. 財務風險管理目標及政策 (續)

(b) 流動性風險

流動性風險為本集團因資金短缺而難以履行財務責任的風險。本集團面臨的流動性風險主要來自金融資產及負債的期限錯配。本集團的目標是透過利用備用信貸融資，維持滿足其營運資金需求及管理項目資本支出的資金持續性與靈活性之間的平衡。

下表分析基於合約未貼現付款情況，於報告期末本集團金融負債的到期狀況。

於2024年12月31日

	一年內或應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	711,769	–	–	711,769
租賃負債	54,319	165,341	35,219	254,879
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	780,466	–	–	780,466
總計	1,546,554	165,341	35,219	1,747,114

於2023年12月31日

	一年內或應要求 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
貿易應付款項	602,850	–	–	602,850
租賃負債	28,351	64,930	81,929	175,210
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	628,980	–	–	628,980
總計	1,260,181	64,930	81,929	1,407,040

財務報表附註
2024年12月31日

33. 財務風險管理目標及政策（續）

(c) 利率風險及外匯風險

由於本集團並無浮動利率的長期債務，因此並無面臨重大利率風險。

由於本集團的業務主要在中國內地進行且幾乎所有交易均以人民幣計值，因此並無面臨重大外匯風險。

(d) 資本管理

本集團管理資本的主要目標是確保本集團具備持續經營的能力，並維持穩健的資本比率，以支持其業務運作，為股東爭取最大的價值。

本集團根據經濟狀況的變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團並無更改其管理資本的目標、政策或程序。

本集團以流動比率（流動資產總值除以流動負債總額）及資產負債比率（負債總額除以資產總值）監控資本的情況。於報告期末的流動比率及資產負債比率如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
流動資產總值	3,388,718	2,998,179
流動負債總額	2,370,922	1,908,826
資產總值	4,330,460	3,613,790
負債總額	2,568,668	2,045,773
流動比率	1.43	1.57
資產負債比率	0.59	0.57

財務報表附註
2024年12月31日

34. 本公司財務狀況表

本公司截至報告期末的財務狀況表資料如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產		
對附屬公司投資	1,097,163	1,088,995
流動資產		
現金及現金等價物	7,530	2,923
流動負債		
其他應付款項及應計費用	4,812	4,704
流動資產／(負債)淨值	2,718	(1,781)
淨資產	1,099,881	1,087,214
權益		
股本	839,529	839,529
儲備(附註)	260,352	247,685
權益總值	1,099,881	1,087,214

李玉龍
董事

趙進龍
董事

財務報表附註
2024年12月31日

34. 本公司財務狀況表（續）

附註：

本公司的儲備概要如下：

	匯兌波動儲備 人民幣千元	留存利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日	90,943	143,602	234,545
年內全面收益總額	13,836	136,001	149,837
2022年末期宣派股息	—	(136,697)	(136,697)
於2023年12月31日及2024年1月1日	104,779	142,906	247,685
年內全面收益總額	17,162	198,456	215,618
2023年末期宣派股息	—	(133,815)	(133,815)
2024年中期股息	—	(69,136)	(69,136)
於2024年12月31日	121,941	138,411	260,352

35. 批准財務報表

本財務報表已經董事會於2025年3月24日批准及授權發佈。

五年財務摘要

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	2,965,973	2,704,412	2,436,035	1,515,525	944,210
毛利	706,407	746,542	733,870	470,034	234,789
母公司擁有人應佔利潤	372,456	337,315	336,002	177,977	77,124
資產總值	4,330,460	3,613,790	3,003,528	1,359,052	2,135,235
負債總額	2,568,668	2,045,773	1,643,302	1,155,071	2,086,101
歸屬於母公司擁有人的權益	1,704,754	1,541,794	1,343,173	195,397	49,134
權益總額	1,761,792	1,568,017	1,360,226	203,981	49,134

金茂物業服務發展股份有限公司
Jinmao Property Services Co., Limited