

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(在香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：06626)

## 截至二〇二四年十二月三十一日止年度的 年度業績公告

### 截至二〇二四年十二月三十一日止年度業績摘要

- 總收入為人民幣3,868百萬元，同比增長20.0%，其中：
  - (i) 自非商業物業管理及增值服務所得收入為人民幣3,134百萬元，同比增長19.2%；及
  - (ii) 自商業物業管理及運營服務所得收入為人民幣734百萬元，同比增長23.7%。
- 截至二〇二四年十二月三十一日，本集團在管面積為69.31百萬平方米，同比增長6.3%，本集團合約面積為88.73百萬平方米，同比增長6.3%。
- 毛利率為23.3%，同比下跌3.3個百分點。
- 本公司擁有人應佔盈利為人民幣353百萬元，同比下降27.5%，主要由於年內產生商譽減值所致。
- 核心淨利潤(即本公司擁有人應佔盈利剔除商譽減值的影響)為人民幣512百萬元，同比增長5.1%。
- 董事會建議宣派末期股息每股0.083港元(相當於每股人民幣0.078元)。連同中期股息，二〇二四年全年派息總額為每股0.183港元(相當於每股人民幣0.169元)。

## 年度業績

越秀服務集團有限公司(「本公司」，及其附屬公司，「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本集團截至二〇二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的年度綜合業績。

### 綜合損益表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	附註	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
營業收入	3	<b>3,868,152</b>	3,223,631
銷售成本		<b>(2,966,536)</b>	(2,367,004)
毛利		<b>901,616</b>	856,627
其他收入及收益淨額	4	<b>114,029</b>	122,214
行政開支		<b>(296,362)</b>	(279,327)
金融及合同資產減值虧損淨額	5	<b>(15,572)</b>	(7,638)
商譽減值	5	<b>(236,866)</b>	—
財務費用	6	<b>(5,307)</b>	(4,887)
應佔合營企業盈利及虧損		<b>961</b>	153
除稅前盈利	5	<b>462,499</b>	687,142
所得稅開支	7	<b>(176,729)</b>	(187,260)
年內盈利		<b>285,770</b>	499,882
下列各方應佔：			
本公司擁有人		<b>352,921</b>	487,020
非控股權益		<b>(67,151)</b>	12,862
		<b>285,770</b>	499,882
本公司普通股股東應佔每股盈利	9		
基本及攤薄(每股以人民幣列示)		<b>0.23</b>	0.32

## 綜合全面收益表

截至二〇二四年十二月三十一日止年度

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
年內盈利	<u>285,770</u>	<u>499,882</u>
其他全面收益		
於其後期間可能重新分類至損益的		
其他全面收益／(虧損)：		
換算境外業務所產生的匯兌差額	1,445	(938)
於其後期間不會重新分類至損益的		
其他全面(虧損)／收益：		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資的公允價值變動(除稅後)	<u>(745)</u>	<u>1,044</u>
年內其他全面收益(除稅後)	<u>700</u>	<u>106</u>
年內全面收益總額	<u><u>286,470</u></u>	<u><u>499,988</u></u>
下列各方應佔：		
本公司擁有人	353,621	487,126
非控股權益	<u>(67,151)</u>	<u>12,862</u>
	<u><u>286,470</u></u>	<u><u>499,988</u></u>

## 綜合財務狀況表

二〇二四年十二月三十一日

	附註	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		39,087	36,613
使用權資產		113,743	103,691
無形資產	10	85,392	332,921
於合營企業的投資		3,828	2,867
指定為以公允價值計量且其變動計入其他 全面收益的權益投資		32,798	33,624
遞延稅項資產		16,388	12,677
其他非流動資產	12	33,388	—
受限制銀行存款		63,280	11,001
定期存款		2,230,000	—
總非流動資產		2,617,904	533,394
<b>流動資產</b>			
存貨		6,524	10,280
應收賬款	11	773,364	573,524
合同資產	3	114,467	75,674
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	585,658	453,432
預繳所得稅		26,992	26,916
受限制銀行存款		19,567	29,658
定期存款		467,260	9,062
現金及現金等價物		2,004,599	4,695,204
總流動資產		3,998,431	5,873,750
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應付票據	13	651,499	399,277
其他應付款項及應計費用	14	1,380,519	1,362,568
合同負債	3	748,268	808,732
租賃負債		71,910	64,514
應付稅項		29,414	30,189
總流動負債		2,881,610	2,665,280
流動資產淨值		1,116,821	3,208,470
總資產減流動負債		3,734,725	3,741,864

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	99,507	77,795
租賃負債	47,539	43,614
總非流動負債	147,046	121,409
淨資產	3,587,679	3,620,455
<b>權益</b>		
本公司擁有人應佔權益		
股本	2,543,048	2,543,048
其他儲備	(273,317)	(296,242)
保留盈利	1,232,644	1,197,774
	3,502,375	3,444,580
非控股權益	85,304	175,875
總權益	3,587,679	3,620,455

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

越秀服務集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事提供非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

本公司於二〇二〇年十月八日在香港註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處位於香港灣仔駱克道160號越秀大廈26樓。

本集團乃分拆自越秀地產股份有限公司(「越秀地產」)並於二〇二一年六月二十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)獨立上市。於本公司上市後，越秀地產仍為本集團的控股股東。

董事認為，本公司的最終控股公司為廣州越秀集團股份有限公司(於中國內地註冊成立)。

### 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」)頒佈的香港財務報告準則(「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)及香港公司條例的規定編製。該等財務報表乃按歷史成本法編製，惟以公允價值計量的權益投資除外。除非另有訂明，該等財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈報，而所有數值均約整至最接近的千位數。

本公告內所載截至二〇二三年及二〇二四年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司於該等年度的法定年度綜合財務報表，惟摘錄自該等財務報表。

根據公司條例(第622章)第436條須予披露的與該等法定財務報表有關的進一步資料如下：

本公司已根據公司條例第662(3)條及附表6第3部的規定，向公司註冊處處長呈交截至二〇二三年十二月三十一日止年度的財務報表，並將於適當時候呈交截至二〇二四年十二月三十一日止年度的財務報表。

本公司的核數師已就本集團於兩個年度的財務報表作出報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述核數師在無提出保留意見下強調須予注意的事項，亦無載列根據公司條例第406(2)條、407(2)條或(3)條作出的陳述。

### 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二〇二四年十二月三十一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(包括結構實體)。當本集團透過參與被投資公司而承擔可變回報的風險或有權享有可變回報，且有能力透過對被投資公司的權力(即本集團獲賦予現有權力以指示被投資公司相關活動的既有權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般情況下，有一個推定，即多數投票權形成控制權。倘本公司擁有被投資公司的投票或類似權利低於大多數，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃於與本公司相同的報告期間按貫徹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綜合入賬，並繼續綜合入賬至該控制權終止之日為止。

損益及其他全面收益的各部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。有關本集團成員公司間交易的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量均於綜合入賬時悉數撇銷。

倘事實及情況表明上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資公司。附屬公司的擁有權權益變動(不涉及失去控制權)按權益交易方式入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則其終止確認相關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及外匯波動儲備，並於損益中確認任何保留投資的公允價值及由此產生的任何盈餘或虧絀。本集團應佔先前於其他全面收益確認的部分重新分類至損益或保留盈利(如適用)，並採用如本集團已直接出售相關資產或負債所規定的相同基準。

## 2.2 會計政策及披露的變動

本集團首次於本年度的財務報表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)	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂)	分類負債為流動或非流動負債(「二〇二〇年修訂」)
香港會計準則第1號(修訂)	附帶契諾的非流動負債(「二〇二二年修訂」)
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	供應商融資安排

採納上述經修訂準則對本集團的綜合財務報表並無重大財務影響。

## 2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表內應用以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團擬於該等新訂及經修訂香港財務報告準則生效時應用(如適用)。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具分類及計量(修訂) <sup>2</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港會計準則第21號(修訂)	缺乏可兌換性 <sup>1</sup>
香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11冊	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(修訂) <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二〇二五年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二〇二六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 於二〇二七年一月一日或之後開始的年度／報告期間生效

<sup>4</sup> 尚未釐定強制生效日期，惟可供採用

有關預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料描述如下。

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」。在沿用香港會計準則第1號若干章節且只作有限變動的同時，香港財務報告準則第18號引入於損益表內呈列的新規定，包括指定總額及小計。實體須將損益表內所有收入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，並列報兩項經定義的新增小計項目。當中亦要求在獨立附註中披露管理層界定的業績計量，並加強有關主要財務報表及附註中資料的分類(彙總及分解)及位置的規定。先前列入香港會計準則第1號的部分規定已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更及差錯」，後者更名為香港會計準則第8號「財務報表的編製基準」。由於頒佈香港財務報告準則第18號，香港會計準則第7號「現金流量表」、香港會計準則第33號「每股盈利」及香港會計準則第34號「中期財務報告」已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細微的相應修訂。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二〇二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。實體必須追溯應用香港財務報告準則第18號。本集團現正分析新規定及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。

除香港財務報告準則第18號外，本集團認為其他新訂及經修訂準則不大可能對本集團的經營業績及財務狀況產生重大影響。

### 3. 經營分部資料

管理層根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)所審閱之報告釐定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已確認為本公司的執行董事。

本集團有兩個可申報經營分部，包括非商業物業管理及增值服務以及商業物業管理及運營服務。

#### (a) 分部營業收入及業績

分部業績指各分部賺取的盈利，未計及其他收入及收益淨額、未分配經營成本、財務費用和所得稅開支。於某個時間點確認的來自客戶合同的營業收入主要為車位銷售協助服務和房地產經紀服務的佣金收入及銷售產品的收入。來自客戶合同的其他營業收入隨時間確認。

本集團的營業收入及業績按經營及可申報分部的分析如下：

截至二〇二四年十二月三十一日止年度	非商業 物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部營業收入</b>			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	611,297	—	611,297
— 隨著時間	2,522,939	733,504	3,256,443
來自其他來源的營業收入	—	412	412
總分部營業收入	<u>3,134,236</u>	<u>733,916</u>	<u>3,868,152</u>
<b>分部業績</b>	<u>203,686</u>	<u>160,356</u>	<u>364,042</u>
其他收入及收益淨額			114,029
未分配經營成本			(10,265)
財務費用			(5,307)
所得稅開支			<u>(176,729)</u>
<b>年內盈利</b>			<u>285,770</u>
<b>分部業績包括：</b>			
折舊	37,789	54,477	92,266
攤銷	13,177	—	13,177
金融及合同資產減值虧損淨額	15,937	(365)	15,572
商譽減值	236,866	—	236,866
應佔合營企業盈利及虧損	<u>(961)</u>	<u>—</u>	<u>(961)</u>

截至二〇二三年十二月三十一日止年度	非商業 物業管理 及增值服務 人民幣千元	商業 物業管理 及運營服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部營業收入</b>			
來自客戶合同的營業收入			
— 於某個時間點	473,753	—	473,753
— 隨著時間	2,154,815	593,014	2,747,829
來自其他來源的營業收入	1,549	500	2,049
總分部營業收入	<u>2,630,117</u>	<u>593,514</u>	<u>3,223,631</u>
<b>分部業績</b>	<u>466,245</u>	<u>132,906</u>	<u>599,151</u>
其他收入及收益淨額			122,214
未分配經營成本			(29,336)
財務費用			(4,887)
所得稅開支			<u>(187,260)</u>
<b>年內盈利</b>			<u><u>499,882</u></u>
<b>分部業績包括：</b>			
折舊	32,380	40,560	72,940
攤銷	13,432	—	13,432
金融及合同資產減值虧損淨額	7,237	401	7,638
應佔合營企業盈利及虧損	<u>(153)</u>	<u>—</u>	<u>(153)</u>

截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度本集團的營業收入按類別分析如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
<b>非商業物業管理及增值服務</b>		
－物業管理服務	<b>1,236,278</b>	1,029,024
－非業主增值服務	<b>680,808</b>	669,295
－社區增值服務	<b>1,217,150</b>	931,798
小計	<b>3,134,236</b>	2,630,117
<b>商業物業管理及運營服務</b>		
－商業運營及管理服務	<b>630,404</b>	486,174
－市場定位諮詢及租戶招攬服務	<b>103,512</b>	107,340
小計	<b>733,916</b>	593,514
總計	<b>3,868,152</b>	3,223,631

截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度，除最終控股公司、中間控股公司、同系附屬公司、越秀地產聯營公司及合營企業、越秀地產非控股權益及其附屬公司外，本集團擁有眾多客戶，且概無有關客戶為本集團營業收入貢獻10%或以上。

(b) 分部資產及負債

分部資產及負債乃根據分部的運營分配。本集團指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資（「以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資」）、預繳所得稅、遞延稅項資產、遞延稅項負債、應付稅項及其他企業資產和負債並非直接因分部產生，原因是彼等按集團基準管理。

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日，本集團的分部資產及負債如下：

二〇二四年十二月三十一日	非商業	商業	總計
	物業管理及 增值服務	物業管理及 運營服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分部資產	4,008,696	1,271,255	5,279,951
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			32,798
預繳所得稅			26,992
遞延稅項資產			16,388
其他企業資產			1,260,206
總資產			<u>6,616,335</u>
分部負債	2,344,376	542,522	2,886,898
遞延稅項負債			99,507
應付稅項			29,414
其他企業負債			12,837
總負債			<u>3,028,656</u>
於合營企業的投資	3,828	—	3,828
資本支出*	58,388	57,699	116,087

\* 資本支出包括添置物業、廠房及設備、無形資產及使用權資產。

二〇二三年十二月三十一日	非商業	商業	總計
	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業管理及 運營服務 人民幣千元	
分部資產	3,791,836	968,116	4,759,952
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的權益投資			33,624
預繳所得稅			26,916
遞延稅項資產			12,677
其他企業資產			1,573,975
總資產			<u>6,407,144</u>
分部負債	2,137,562	529,306	2,666,868
遞延稅項負債			77,795
應付稅項			30,189
其他企業負債			11,837
總負債			<u>2,786,689</u>
於合營企業的投資	2,867	—	2,867
資本支出*	25,113	82,579	107,692

(c) 地區分佈

來自外部客戶的營業收入按地區劃分如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
中國內地	3,766,996	3,136,431
香港	101,156	87,200
總計	<u>3,868,152</u>	<u>3,223,631</u>

非流動資產(以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資及遞延稅項資產除外)  
按地區劃分如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
中國內地	2,511,065	419,125
香港	57,653	67,968
總計	<u>2,568,718</u>	<u>487,093</u>

(d) 合同資產

本集團已確認以下與客戶合同相關的資產：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
工程合同相關合同資產		
— 關聯方	81,636	56,649
— 第三方	35,416	20,465
減：合同資產減值撥備	(2,585)	(1,440)
總計	<u>114,467</u>	<u>75,674</u>

(i) 合同資產的重大變動

由於本集團於服務合同的協定付款時間之前提供更多服務，合同資產有所增加。採納香港財務報告準則第9號後，本集團亦就合同資產確認虧損撥備。

(ii) 於二〇二四年十二月三十一日及二〇二三年十二月三十一日，合同資產款項預計將於一年內完成。

(e) 合同負債

本集團已確認以下與營業收入相關合同負債：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
合同負債		
— 關聯方	115,360	86,084
— 第三方	632,908	722,648
總計	<u>748,268</u>	<u>808,732</u>

(i) 合同負債的重大變動

本集團的合同負債主要來自客戶於相關服務尚未提供時支付的預付款。由於確認合同負債產生的營業收入，截至二〇二四年十二月三十一日此等負債減少。

(ii) 就合同負債確認的營業收入

下表列示計入報告期初合同負債並於本報告期間內確認的營業收入金額：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
非商業物業管理及增值服務	694,128	424,090
商業物業管理及運營服務	19,640	14,151
總計	<u>713,768</u>	<u>438,241</u>

(f) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

*物業管理服務*

本集團每月或每季確認的營業收入等於有權開立發票的金額，其與本集團至今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇可行權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合同並無固定期限。

*增值服務及運營服務*

除車位銷售協助服務、房地產經紀服務及銷售貨品(於某時間點達成)外，本集團其他增值服務及運營服務主要隨時間推移而達成。付款通常於提供服務時或開票日期後到期應付。

下表列示固定價格裝修服務合同產生的未履行的履約責任：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
預期確認為營業收入的金額：		
一年內	<u>123,578</u>	<u>348,139</u>

上述披露金額不包括受限制的可變代價。所有其他裝修服務合同的有效期為一年或更短，或者根據產生的時間計費。如香港財務報告準則第15號所允許，並未披露分配至該等未履行合同的交易價格。

#### 4. 其他收入及收益淨額

其他收入及收益淨額分析如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
銀行存款利息收入	106,712	106,925
指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的 權益投資之股息收入	1,232	—
額外進項增值稅扣減	—	10,587
政府補助(附註(a))	2,713	6,803
罰金收入	1,646	2,179
外匯收益／(虧損)淨額	711	(5,081)
出售物業、廠房及設備收益／(虧損)	143	(27)
其他	872	828
總計	<u>114,029</u>	<u>122,214</u>

(a) 本集團取得的政府補助主要為就業補助。該等補助概無未達成的相關條件亦無其他或然事項。

## 5. 除稅前盈利

本集團的除稅前盈利乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	附註	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
用於裝修及其他服務的分包商成本		555,203	399,693
園藝及保潔		528,270	370,052
銷貨成本		226,266	198,147
保養成本		268,228	180,863
物業、廠房及設備折舊		13,938	14,957
使用權資產折舊		78,328	57,983
無形資產攤銷	10	13,177	13,432
研發成本		11,322	11,973
商譽減值	10	236,866	—
短期租賃付款		40,579	47,600
核數師酬金			
— 審計服務		1,520	1,900
— 非審計服務		660	1,000
僱員福利開支：			
— 工資、薪金及花紅		920,604	805,437
— 退休金計劃供款		139,412	140,246
— 以股份為基礎的付款		—	6,927
— 其他僱員福利		60,103	75,623
總計		<u>1,120,119</u>	<u>1,028,233</u>
金融及合同資產減值虧損淨額			
— 應收賬款		9,328	4,449
— 合同資產		1,145	1,145
— 預付款項、其他應收款項及其他資產		5,099	2,044
總計		<u>15,572</u>	<u>7,638</u>

	附註	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的			
權益投資之股息收入	4	(1,232)	—
銀行利息收入	4	<u>(106,712)</u>	<u>(106,925)</u>

- (a) 本集團的中國內地附屬公司僱員須參與由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司按地方市政府協定的僱員平均薪金若干百分比對該計劃供款，以撥付僱員的退休福利。除每月供款外，本集團向民營機構管理的退休金保險計劃支付供款。

截至二〇二四年十二月三十一日止年度，本集團概無應用沒收供款以減少其於本年度的供款(二〇二三年：零)。

- (b) 其他僱員福利主要指僱員福利基金、員工教育基金及工會基金。

## 6. 財務費用

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
租賃負債利息開支	<u>5,307</u>	<u>4,887</u>

## 7. 所得稅

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
即期所得稅	158,647	170,255
遞延所得稅	18,082	17,005
總計	<u>176,729</u>	<u>187,260</u>

使用適用於本集團實體盈利的加權平均稅率而達致的理論金額與本集團除稅前盈利的稅項差異如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
除稅前盈利	462,499	687,142
按 25% 的企業所得稅率計算的稅項	115,625	171,786
若干附屬公司適用的不同稅率的影響	(10,039)	(7,269)
毋須課稅的收入	(410)	(2,144)
不可扣稅開支	60,004	323
稅項優惠附加扣除	(1,698)	(1,796)
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及 可扣減暫時性差異	2,700	2,558
使用過往未確認稅項虧損	(19)	(355)
應佔合營企業業績	(220)	(38)
公司預扣所得稅	10,786	24,195
所得稅開支	<u>176,729</u>	<u>187,260</u>

## 香港利得稅

香港立法會於二〇一八年三月二十一日通過《二〇一七年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「**條例草案**」)，引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二〇一八年三月二十八日簽署為法律，並於翌日刊登於憲報。根據兩級制利得稅制度，合資格法團首2百萬港元盈利按8.25%的稅率徵稅，而2百萬港元以上的盈利按16.5%的稅率徵稅。

兩級制利得稅制度適用於截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度在香港註冊成立的若干集團公司。

## 中國企業所得稅

本集團有關中國內地業務的所得稅撥備乃按年內的估計應課稅盈利根據現行法例、其詮釋及慣例按適用稅率計算。

中國內地企業所得稅稅率一般為25%。本集團在中國內地的若干業務符合「小型微利企業」，於二〇〇八年一月一日起，可按20%的較低稅率繳納稅項。於截至二〇二四年十二月三十一日止年度，應課稅收入在人民幣3百萬元以下的「小型微利企業」可享受所得稅優惠，按20%的所得稅稅率計稅，並有權按應課稅收入的25%計稅。

廣州市悅冠智能科技有限公司(「**悅冠智能**」)於二〇一九年取得「高新技術企業」資格，自二〇一九年一月一日起可按15%的經扣減優惠稅率繳納企業所得稅。於二〇二二年十二月十二日，悅冠智能完成高新技術企業資格自二〇二二年一月一日起續期3年的備案。

根據新版《中華人民共和國企業所得稅法》，自二〇〇八年一月一日起，倘在中國內地境外成立的直接控股公司的中國內地附屬公司於二〇〇八年一月一日後從其所賺取的盈利中宣派股息，該等直接控股公司須繳納10%預扣稅。若香港控股公司符合中國內地與香港之間稅務條約安排的要求，則可採用5%的較低預扣稅稅率。本集團的適用稅率為5%。本公司向其股東派付股息不會產生任何所得稅後果。

## 8. 股息

董事建議派付末期股息每股普通股0.083港元(二〇二三年：每股普通股0.087港元)，總額約為人民幣115百萬元。有關股息待股東於二〇二五年六月十八日舉行的股東週年大會上批准。此等財務報表並不反映上述應付股息。

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
已宣派及派付二〇二四年中期股息每股普通股0.100港元等值 人民幣0.091元(二〇二三年：0.089港元等值人民幣0.081元)	<b>140,916</b>	124,411
擬派二〇二四年末期股息每股普通股0.083港元等值 人民幣0.078元(二〇二三年：0.087港元等值人民幣0.079元)	<b>114,894</b>	120,606
總計	<b><u>255,810</u></b>	<b><u>245,017</u></b>

## 9. 本公司普通股股東應佔每股盈利

於截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日止年度，每股基本盈利按本公司擁有人應佔盈利除以普通股加權平均數計算。

	二〇二四年	二〇二三年
本公司擁有人應佔盈利(人民幣千元)	<b>352,921</b>	487,020
普通股加權平均數(以千計)	<b><u>1,518,985</u></b>	<u>1,522,030</u>
本公司擁有人應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (每股以人民幣列示)	<b><u>0.23</u></b>	<u>0.32</u>

## 10. 無形資產

	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
二〇二四年十二月三十一日				
年初賬面淨值	260,408	63,349	9,164	332,921
添置	—	—	2,514	2,514
攤銷	—	(9,413)	(3,764)	(13,177)
減值	(236,866)	—	—	(236,866)
年末賬面淨值	<u>23,542</u>	<u>53,936</u>	<u>7,914</u>	<u>85,392</u>
於二〇二四年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	27,617	380,397
累計攤銷及減值	(236,866)	(38,436)	(19,703)	(295,005)
賬面淨值	<u>23,542</u>	<u>53,936</u>	<u>7,914</u>	<u>85,392</u>
	商譽 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	計算機軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
二〇二三年十二月三十一日				
年初賬面淨值	260,408	72,762	11,083	344,253
添置	—	—	2,100	2,100
攤銷	—	(9,413)	(4,019)	(13,432)
年末賬面淨值	<u>260,408</u>	<u>63,349</u>	<u>9,164</u>	<u>332,921</u>
於二〇二三年十二月三十一日				
成本	260,408	92,372	25,103	377,883
累計攤銷	—	(29,023)	(15,939)	(44,962)
賬面淨值	<u>260,408</u>	<u>63,349</u>	<u>9,164</u>	<u>332,921</u>

附註：

(i) 商譽減值測試

商譽自二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)及其附屬公司廣州地鐵物業管理有限責任公司(「廣州地鐵物業管理」)(統稱「廣州地鐵環境工程集團」)以及二〇二二年收購廣州市秉信物業管理有限公司(「秉信物業管理」)而產生，賬面值分別為人民幣253,344,000元及人民幣7,064,000元。管理層於非商業物業管理及增值服務分部層面監察收購廣州地鐵環境工程集團及秉信物業管理產生的商譽。商譽根據相關現金產生單位(「現金產生單位」)評估作減值測試。

下表載列管理層的現金流量預測所基於的各項主要假設，以進行截至二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日的商譽減值測試：

	二〇二四年	二〇二三年
<b>廣州地鐵環境工程集團現金產生單位：</b>		
營業收入(年度增長率)	<b>-3%-20%</b>	15%-29%
毛利率(營業收入百分比)	<b>8%-9%</b>	15%-17%
長期增長率	<b>2%</b>	2.5%
除稅前貼現率	<b>18.37%</b>	19.55%
<b>秉信物業管理現金產生單位：</b>		
營業收入(年度增長率)	<b>-11%-42%</b>	-11%-23%
毛利率(營業收入百分比)	<b>10%-15%</b>	15%-20%
長期增長率	<b>2%</b>	2.5%
除稅前貼現率	<b>17.80%</b>	18.99%

廣州地鐵環境工程集團現金產生單位二〇二四年的營業收入增長率及毛利率預測大幅下降。營業收入的年度增長率下降主要由於年末關聯方不再續簽若干增值服務及保潔服務。

毛利率下降主要是由於客戶對服務的要求更為嚴格，以及於年末續簽及新簽服務合同的平均單價降低，且新合同將於未來數年內反映。

管理層已釐定分配予上述各項主要假設的價值如下：

假設	釐定價值所用方法
營業收入	五年預測期間年度增長率；基於過往表現及管理層對市場發展所作預期。
毛利率	基於過往表現及管理層對未來所作預期。
長期增長率	這是用於推斷預算期後現金流量的加權平均增長率。該等比率與行業報告中的預測一致。
除稅前貼現率	反映與有關現金產生單位相關的特定風險。

商譽為所轉讓收購代價超過收購日期所收購可識別淨資產的公允價值的部分。截至二〇二四年十二月三十一日止年度，屬非商業物業管理及增值服務分部的廣州地鐵環境工程集團現金產生單位的賬面值減值人民幣236,866,000元(二〇二三年：無)。於二〇二四年十二月三十一日的現金產生單位可收回金額為人民幣180,768,000元。現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值(即使用價值計算)而釐定，有關計算要求本集團估計預期將產生於現金產生單位的未來現金流量及用以計算現值的適當貼現率。二〇二四年的減值主要是由於年末與關聯方續簽的服務合同產生的營業收入及毛利預計有所減少。

## 11. 應收賬款

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方	428,222	341,997
— 第三方	390,232	267,289
小計	818,454	609,286
減：應收賬款減值撥備	(45,090)	(35,762)
總計	773,364	573,524

- (a) 應收賬款主要產生自包幹制下的物業管理服務及增值服務。包幹制下的物業管理服務收入乃根據相關服務協議條款收取。增值服務收入來自業主及租戶於繳款通知書發出後到期支付的款項。本集團致力對尚未償還應收款項保持嚴格控制。管理層會定期檢討逾期結餘。有鑒於上述情況，加上本集團的應收賬款涉及大量多元化客戶，因此並無重大信貸集中風險。本集團並無就其應收賬款結餘持有任何抵押品或其他增信措施。應收賬款不計利息。

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日，基於發票日期的應收賬款賬齡分析如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
1年內	679,158	524,387
1至2年	99,357	62,321
2至3年	24,936	6,345
3年以上	15,003	16,233
總計	818,454	609,286

於二〇二四年十二月三十一日，就應收賬款總額計提撥備人民幣45,090,000元(二〇二三年：人民幣35,762,000元)。本集團的應收賬款主要以人民幣計值。

12. 預付款項、其他應收款項、其他資產及其他非流動資產

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
其他應收款項		
— 可收回的物業管理成本(附註(a))	136,609	110,286
— 代第三方住戶及租戶支付的款項(附註(b))	128,727	105,299
— 已付保證金(附註(c))	145,969	103,261
— 其他	104,240	86,282
	<u>515,545</u>	<u>405,128</u>
減：其他應收款項減值撥備	(17,070)	(11,971)
	<u>498,475</u>	<u>393,157</u>
預付款項		
— 關聯方	2,080	4,461
— 第三方	63,573	42,614
	<u>65,653</u>	<u>47,075</u>
應收累計利息	40,843	—
其他預付稅項	14,075	13,200
	<u>14,075</u>	<u>13,200</u>
總計	<u><u>619,046</u></u>	<u><u>453,432</u></u>
分類為非流動的部分：		
應收累計利息	33,388	—
	<u>33,388</u>	<u>—</u>
流動部分	<u><u>585,658</u></u>	<u><u>453,432</u></u>

- (a) 該等款項主要指酬金制下可從業主及租戶收回有關提供物業管理服務產生的成本。
- (b) 該等款項指代第三方業主及租戶支付的公用服務費。
- (c) 該等款項主要指就提供物業管理服務向業主支付的履約保證金。

本集團的其他應收款項、預付款項及按金主要以人民幣計值。

### 13. 應付賬款及應付票據

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
應付賬款及應付票據		
— 關聯方	18,414	15,787
— 第三方	633,085	383,490
總計	<u>651,499</u>	<u>399,277</u>

於二〇二四年及二〇二三年十二月三十一日，基於發票日期的應付賬款及應付票據賬齡分析如下：

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
1年內	627,642	367,560
1至2年	8,170	15,944
2至3年	6,347	3,017
3年以上	9,340	12,756
總計	<u>651,499</u>	<u>399,277</u>

應付賬款及應付票據不計利息，通常以一年為期限結算。

#### 14. 其他應付款項及應計費用

	二〇二四年 人民幣千元	二〇二三年 人民幣千元
其他應付款項		
－物業管理服務墊款(附註(a))	244,757	310,223
－收取的保證金(附註(b))	517,857	475,878
－代住戶或租戶收款(附註(c))	256,948	225,392
－應付關聯方股息	34,693	11,273
－應計開支	105,603	105,725
－其他	12,823	20,061
小計	<u>1,172,681</u>	<u>1,148,552</u>
應計薪金負債	181,434	179,508
其他應付稅項	<u>26,404</u>	<u>34,508</u>
總計	<u><u>1,380,519</u></u>	<u><u>1,362,568</u></u>

- (a) 該等款項指向業主及租戶收取墊款以清繳根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本。
- (b) 該等款項主要為向其他服務提供商收取的履約保證金及向業主及租戶收取的翻新及公用服務抵押按金。
- (c) 該等款項主要指向業主及租戶收取墊款，以結付公用服務費。

本集團其他應付款項及應計費用大部分以人民幣計值。其他應付款項不計利息，平均期限為一年。

## 主席報告

謹致各位股東：

二〇二四年，越秀服務集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）圍繞「用心服務提品質、精益管理創效益」的年度主題，推動基礎服務品質迭代，深化增值服務經營能力建設，保持有質量的發展，取得了穩健的經營表現。

### 行業回顧

二〇二四年，中央和地方政府不斷出台政策完善物業管理行業的管理體系，推動物業管理行業的穩步發展。由國家發改委發佈並於二〇二四年二月實施的《產業結構調整指導目錄（2024年本）》，正式將物業服務納入到鼓勵類商務服務業範疇，不僅是對物業管理行業價值的認可，也標誌著行業地位的提升。

八月，國務院印發《關於促進服務消費高質量發展的意見》，鼓勵物業服務企業發展「物業服務+生活服務」模式，「好房子好服務」的內涵逐漸明晰，為行業高質量發展奠定了堅實基礎。此外，基於物業管理服務的民生屬性，重慶、銀川、青島和武漢四個城市再公示物業費標準，鼓勵市場提高服務標準，行業競爭進一步加劇。

與此同時，物業管理行業作為房地產下游產業也經歷了深刻的市場格局變革。行業規模增長持續放緩，物業管理公司逐步撤離低效項目，優化存量項目結構，並進一步深化區域佈局，優質項目競爭日趨激烈，行業集中度持續提升。物業管理公司一方面基於服務場景的差異化對客戶需求深入洞察，不斷精細化服務設計和服務標準，提供質價相符的服務；一方面借助科技服務和智能化管理，致力提升客戶體驗，提高客戶滿意度。

## 業務回顧

### 經營業績穩健增長

截至二〇二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)，本集團營業收入達人民幣3,868百萬元，較截至二〇二三年十二月三十一日止年度(「上一年度」)增長20.0%。本年度，本集團毛利率為23.3%。本公司擁有人應佔盈利為人民幣353百萬元。核心淨利潤為人民幣512百萬元，同比增長5.1%。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)建議宣派本年度末期股息每股本公司股份(「股份」)0.083港元(相當於每股人民幣0.078元)。連同中期股息，二〇二四年全年派息總額為每股0.183港元(相當於每股人民幣0.169元)。

## 錘煉服務品質

二〇二四年，本集團堅守服務初心，以客戶需求為導向，持續深化服務品質建設。本集團開展「服務力」課題研究，深入剖析經營策略、服務標準、地物協同、組織管理與能力，為更好適應行業競爭格局的變化，調整發展戰略奠定基礎。本年度，本集團就保潔、綠化、秩序和維保相關專業組織專項行動，聚焦物業服務觸點，優化作業標準。與此同時，本集團持續開展客戶訴求專項治理，完善處理機制和流程標準，本年度響應及時率達99.4%，客戶滿意度進一步提升。

此外，本集團持續引入工具、技術手段，推進降本增效，實行精益管理。本年度，本集團推行清潔工作人機結合，推動項目作業機械化，提升清潔質量和保潔效率；在綠化模式上，本集團打造集約化、專業化團隊，開展自建苗圃，進行分級養護，全面提升綠化品質，並成功實現外拓；本集團大力推廣智慧通行智能化建設，提升業主和不同類型訪客的通行效率，提升用戶體驗。

## 深化增值服務經營能力

本集團以基礎服務為切入點，結合客戶業務特性、發展戰略、企業文化和辦公場景的差異，搭建綜合設施管理（「Integrated Facility Management」，「IFM」）產品體系，匹配客戶需求開發更細化的基礎服務、更專業化的行政後勤、更多元化的辦公空間服務，提升非住宅項目的綜合經營價值。本年度，本集團著力延伸拓展博物館講解服務、辦公室裝修服務、餐飲服務等，IFM拓展合同額超過人民幣6,000萬元，市場拓展初見成效。

此外，本集團聚焦社區場景，發揮多種經營業務間的協同效應，致力提升自營業務的經營能力。生活服務方面本集團持續圍繞客戶需求，開發酒水、洗護用品、節慶禮品等七款定制聯名產品，社區反響良好，並強化直播、社區市集、團購等創新渠道。配套商業方面，本集團致力提升社區商業物業的經營管理水平，出租率維持在高水平；試水咖啡自營等創新業務；強化市場能力建設，成功在無錫拓展首個全週期輕資產運營項目。

## 聚焦高質量市場拓展

本年度，本集團聚焦戰略核心城市，重點關注「深耕五城+戰略性拓展五城」，開拓並深挖大客戶資源，強化全過程投標管理，迭代拓展評審體系，力推高質量拓展。此外，本集團主動調整在管項目組合，退出經營或財務效益表現較差的項目。

本年度，本集團成功中標國家級戰略工程項目港珠澳大橋，續標廣東科學中心、廣州市文化館等地標性項目，區域發展根基進一步夯實，有力提升專業品牌影響力。此外，本集團於本年度繼續深化高校、企業總部賽道，並持續挖掘客戶資源，拓展大客戶園區。

二〇二四年，本集團新簽約項目85個，新增合約建築面積13百萬平方米。截至二〇二四年十二月三十一日，本集團在管項目437個，總在管面積69百萬平方米，合約管理項目508個，合約面積89百萬平方米，持續鞏固以中國粵港澳大灣區（「大灣區」）為核心的全國化佈局，合約管理項目覆蓋48個城市（含香港）。

## 獎項與認可

二〇二四年，本集團榮獲中國指數研究院頒發的「2024 中國物業服務百強企業TOP 12」和「2024 中國物業服務質量領先企業」等多個認可。

同時，憑藉在ESG管理方面的優秀表現，本集團ESG評級再獲摩根士丹利資本國際公司(「MSCI」)評為A級，是目前中國內地物業管理公司的最高評級水平；在由香港上市公司商會與香港浸會大學公司管治與金融政策研究中心聯合舉辦的「2024 年香港公司管治與環境、社會及管治卓越獎」評選中，摘得「環境、社會及管治卓越獎」。

## 未來展望

展望未來，物業行業基於存量特性，市場容量穩步擴大，行業集中度持續提升，且服務內容不斷延伸，優秀企業仍有發展空間。二〇二五年，本集團將以「精益服務，向新圖強」為年度主題，聚焦基於服務場景的客戶需求，加強對核心服務的投入，同時通過組織變革、精益管理、數智提效等工作，提升競爭力，推動可持續發展。

### **精益服務，煥新服務力**

本集團將強化基於物理、人際和數字觸點的服務設計，繼續深化品質管理專項行動，提升客戶報事的便利度和響應效率，提升客戶居住體驗。本集團將大力推進數智化應用，一方面融合打通客戶服務、員工管理和設備管理三大端口，實現工單流轉自動化。另一方面，基於項目現場品質管控需求，本集團將利用人工智能、EBA等工具，搭建集中指揮中心，賦能項目一線，提升服務響應效率。

### **優質增量，高質量拓展**

本集團將持續聚焦戰略城市，提升管理密度，聚焦企業總部、高校和大客戶園區等優質賽道，優化拓展項目質量；擴大並深挖渠道資源，強化工具支撐，提升投拓專業能力，提升團隊穩定性；依託IFM產品矩陣，開拓「基礎物管+IFM」業務，並組建專業能力的專家團隊，賦能項目管理。

## 優化增值，提升市場競爭力

本集團將加強自營業務，提升市場競爭力。生活服務業務將搭建面向社區服務，高效連接供需的生活服務平台；配套商業服務業務將著力提升以住宅社區配套商業為基礎的社區運營能力；科技服務業務將聚焦社區空間，提供軟件和硬件服務一體化的科技服務；資產服務業務將圍繞資產端，打造一站式房屋租售、局改、美居等的經營服務。

本集團將堅持長期主義，持續通過優質的服務和產品，提升客戶滿意度和品牌認可度，不斷提升核心競爭力，向「成為讓客戶信賴的智慧服務領導者」的目標奮進。

本集團在推進高質量發展的同時，亦重視可持續發展管理，積極承擔企業的社會責任，履行國企擔當，尋求實現經濟、社會和環境的最大化綜合價值。

## 致謝

本集團取得的業績和發展，有賴於股東、合作夥伴及客戶對公司鼎力的支持以及全體員工的辛勤努力和付出，本集團謹此致以誠摯的感謝。

朱輝松  
董事長

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 概覽

本集團為大灣區內領先的物業管理公司。本集團致力於提供多元化的綜合服務，業務涵蓋住宅物業、購物商場、寫字樓、公建設施、城市軌道、地鐵站及車輛段等多種業態。本集團主要業務包括：

- (i) 非商業物業管理及增值服務(包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)；及
- (ii) 商業物業管理及運營服務(包括商業運營及管理服務以及市場定位諮詢及租戶招攬服務)。

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團：

- 合約項目 508 個(二〇二三年十二月三十一日：476 個)，總合約面積 88.7 百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：83.4 百萬平方米)，合約面積同比增長 6.3%；及
- 在管項目 437 個(二〇二三年十二月三十一日：408 個)，總在管面積 69.3 百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：65.2 百萬平方米)，在管面積同比增長 6.3%。

下表載列本集團於截至所示日期的合約項目和在管項目數目的變化。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
總項目	<u>508</u>	<u>437</u>	<u>476</u>	<u>408</u>

下表載列本集團於所示期間的合約面積及在管面積的變化。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	合約面積 <sup>(1)</sup>	在管面積 <sup>(2)</sup>	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
截至年初	83,448	65,211	70,597	51,689
新委聘	12,953	11,305	15,377	16,048
收購	—	—	46	46
終止	<u>(7,674)</u>	<u>(7,207)</u>	<u>(2,572)</u>	<u>(2,572)</u>
截至年末	<u>88,727</u>	<u>69,309</u>	<u>83,448</u>	<u>65,211</u>

附註：

(1) 合約面積指根據已簽訂的物業管理服務合同目前由本集團管理或將由本集團管理的建築面積。

(2) 在管面積指本集團根據已簽約物業管理服務合同現時管理的建築面積。

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團合約管理的項目覆蓋中國48個城市(含香港)。下表載列本集團截至所示日期的合約面積及在管面積的地區明細。

	截至十二月三十一日			
	二〇二四年		二〇二三年	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
大灣區	54,959	41,511	46,790	35,899
華東地區	9,112	7,500	10,815	8,384
中西部地區	15,711	12,708	16,742	13,105
北方地區	8,945	7,590	9,101	7,823
合計	<u>88,727</u>	<u>69,309</u>	<u>83,448</u>	<u>65,211</u>

#### 非商業物業管理及增值服務

本集團向住宅物業、TOD物業、公建物業及產業園等非商業物業提供全方位的物業管理服務及增值服務。具體而言，提供的服務包括：

- **物業管理服務。**本集團向業主、業主委員會及／或住戶(就已出售及交付的物業而言)及房地產企業(就處於交付前階段的住宅物業而言)提供清潔、安保、園藝及維修保養服務。
- **非業主增值服務。**本集團提供非業主增值服務，包括(i)案場及示範單位管理以及交付前支持服務；(ii)車位銷售協助服務；(iii)配套物業租賃服務；及(iv)前期規劃及設計諮詢服務及智能化服務。

- **社區增值服務。**本集團提供社區增值服務，以滿足在管住宅物業的業主及住戶的需求。該等服務包括(i)家居生活服務；(ii)空間運營服務；及(iii)裝修、拎包入住服務。

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團：

- 423個(二〇二三年十二月三十一日：385個)合約非商業項目的合約面積為81.3百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：75.7百萬平方米)；及
- 359個(二〇二三年十二月三十一日：331個)在管非商業項目的在管面積為62.7百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：59.3百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的非商業合約項目和管理項目的變化。

	截至二〇二四年 十二月三十一日		截至二〇二三年 十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
非商業項目	<u>423</u>	<u>359</u>	<u>385</u>	<u>331</u>

下表載列本集團截至所示日期的非商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二四年 十二月三十一日		截至二〇二三年 十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
非商業項目	<u>81,292</u>	<u>62,652</u>	<u>75,660</u>	<u>59,271</u>

(以千平方米計)

於本年度，住宅項目平均物管費保持穩定，為每月每平方米人民幣2.8元(上一年度：每月每平方米人民幣2.7元)。

下表載列本集團於所示期間住宅項目的平均物管費的情況。

	截至十二月三十一日 止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	(人民幣元／平方米／月)	
住宅項目	<u>2.8</u>	<u>2.7</u>

### 商業物業管理及運營服務

本集團向寫字樓、購物商場及專業市場等商業物業提供物業管理及運營服務。具體而言，其提供的服務包括：

- **商業運營及管理服務。**本集團向業主、房地產企業及租戶提供商業運營及管理服務，主要包括商業物業管理服務及其他增值服務，例如車位管理及運營服務以及空間運營服務(包括廣告位租賃業務及公共空間租賃業務)。
- **市場定位諮詢及租戶招攬服務。**本集團向房地產企業及業主提供市場定位諮詢及租戶招攬服務，包括市場定位及管理諮詢服務及租戶招攬服務。

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團：

- 85個(二〇二三年十二月三十一日：91個)合約商業項目的合約面積為7.4百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：7.8百萬平方米)；及
- 78個(二〇二三年十二月三十一日：77個)在管商業項目的在管面積為6.7百萬平方米(二〇二三年十二月三十一日：5.9百萬平方米)。

下表載列本集團於截至所示日期的合約商業項目和在管商業項目數目的變化。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	合約項目	在管項目	合約項目	在管項目
商業項目	<u>85</u>	<u>78</u>	<u>91</u>	<u>77</u>

下表載列本集團截至所示日期的商業項目合約面積及在管面積的情況。

	截至二〇二四年		截至二〇二三年	
	十二月三十一日		十二月三十一日	
	合約面積	在管面積	合約面積	在管面積
	(以千平方米計)			
商業項目	<u>7,435</u>	<u>6,657</u>	<u>7,788</u>	<u>5,940</u>

於本年度，寫字樓及購物商場的平均管理費分別為每月每平方米人民幣20.0元(上一年度：每月每平方米人民幣19.7元)及每月每平方米人民幣25.6元(上一年度：每月每平方米人民幣35.7元)。

下表載列本集團於所示期間商業項目的平均物管費的情況。

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二〇二四年	二〇二三年
	(人民幣元/平方米/月)	
寫字樓	<u>20.0</u>	19.7
購物商場	<u>25.6</u>	<u>35.7</u>

## 財務回顧

### 收入

於本年度，本集團的收入為人民幣3,868.2百萬元(上一年度：人民幣3,223.6百萬元)，同比增長20.0%。

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
非商業物業管理及增值服務	<b>3,134,236</b>	<b>81.0</b>	2,630,117	81.6
商業物業管理及運營服務	<b>733,916</b>	<b>19.0</b>	593,514	18.4
<b>總計</b>	<b><u>3,868,152</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>3,223,631</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

下表載列截至所示年度本集團按最終付費客戶類型劃分的收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
廣州越秀、越秀地產及 彼等各自的合營企業、 聯營公司或其他關聯方 <sup>(1)</sup>	<b>1,462,947</b>	<b>37.8</b>	1,298,583	40.3
獨立第三方 <sup>(2)</sup>	<b>2,405,205</b>	<b>62.2</b>	1,925,048	59.7
<b>總計</b>	<b><u>3,868,152</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>3,223,631</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

附註：

(1) 包括本公司控股股東(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」))廣州越秀集團股份有限公司(「廣州越秀」)、越秀地產股份有限公司(股份代號：123)(「越秀地產」)及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方。

(2) 包括並非本公司關連人士(定義見上市規則)的實體或人士(「獨立第三方」)。

於本年度，本集團通常於房地產開發商(即廣州越秀及越秀地產以及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方或獨立第三方)交付物業後，向業主、住戶、租戶、業主委員會及房地產開發商等獨立第三方客戶提供物業管理服務。本集團於本年度自廣州越秀、越秀地產及彼等各自的合營企業、聯營公司或其他關聯方收取的收入為人民幣1,462.9百萬元，較上一年度人民幣1,298.6百萬元增加人民幣164.3百萬元，增長率為12.7%。有關增加主要乃在提供智能化服務等多元化業務領域進一步深化業務合作所致。

下表載列截至所示年度本集團的收入地區明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
中國內地	<b>3,766,996</b>	<b>97.4</b>	3,136,431	97.3
香港	<b>101,156</b>	<b>2.6</b>	87,200	2.7
<b>總計</b>	<b><u>3,868,152</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>3,223,631</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

## **(I) 非商業物業管理及增值服務**

於本年度，來自非商業物業管理及增值服務的收入為人民幣3,134.2百萬元(上一年度：人民幣2,630.1百萬元)，同比增長19.2%。該增長主要由以下因素所致：

- (i) 截至二〇二四年十二月三十一日，其在管非商業項目數目增至359個，而在管面積增加至62.7百萬平方米；
- (ii) 非業主增值服務的收入由上一年度的人民幣669.3百萬元小幅增加到本年度的人民幣680.8百萬元，基本保持穩定；及
- (iii) 社區增值服務收入由上一年度的人民幣931.8百萬元增加至本年度的人民幣1,217.2百萬元，增長30.6%。該增加主要是由於非商業物業在管面積擴張帶來服務用戶的增長，以及向客戶提供的社區用戶服務類型多樣化所致。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>1,236,278</b>	<b>39.4</b>	1,029,024	39.1
非業主增值服務	<b>680,808</b>	<b>21.7</b>	669,295	25.5
社區增值服務	<b>1,217,150</b>	<b>38.9</b>	931,798	35.4
<b>總計</b>	<b><u>3,134,236</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>2,630,117</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

## (II) 商業物業管理及運營服務

於本年度，來自商業物業管理及運營服務的收入為人民幣733.9百萬元(上一年度：人民幣593.5百萬元)，同比增長23.7%。該增長主要由於截至二〇二四年十二月三十一日，其在管商業項目數目增至78個，而在管面積增加至6.7百萬平方米。

下表載列截至所示年度本集團按服務類型劃分的該業務分部所得收入明細。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
商業運營及管理服務	<b>630,404</b>	<b>85.9</b>	486,174	81.9
市場定位諮詢及 租戶招攬服務	<b>103,512</b>	<b>14.1</b>	107,340	18.1
<b>總計</b>	<b><u>733,916</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>593,514</u></b>	<b><u>100.0</u></b>

### 銷售成本

本集團的銷售成本指直接歸因於其提供服務的成本及開支，主要包括員工成本、分包成本、銷貨成本、保養成本及折舊及攤銷。

於本年度內，本集團的銷售成本為人民幣2,966.5百萬元(上一年度：人民幣2,367.0百萬元)，同比增長25.3%。銷售成本的增加主要由於本年度內在管面積和業務規模擴大。銷售成本的增速高於收入增速，主要是受房地產市場持續調整的影響，包括車位銷售協助服務和案場及示範單位管理服務在內的高毛利增值服務減少所導致。

於本年度內，銷售成本項下的員工成本為人民幣915.9百萬元(上一年度：人民幣827.6百萬元)，同比增加10.7%。

## 毛利及毛利率

下表載列截至所示年度本集團按業務分部劃分的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度			
	二〇二四年		二〇二三年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
<b>非商業物業管理及增值服務</b>				
— 物業管理服務	<b>185,295</b>	<b>15.0</b>	165,397	16.1
— 非業主增值服務	<b>151,141</b>	<b>22.2</b>	198,547	29.7
— 社區增值服務	<b>350,362</b>	<b>28.8</b>	304,587	32.7
<b>小計</b>	<b>686,798</b>	<b>21.9</b>	668,531	25.4
<b>商業物業管理及運營服務</b>				
— 商業運營及管理服務	<b>173,441</b>	<b>27.5</b>	143,023	29.4
— 市場定位諮詢及 租戶招攬服務	<b>41,377</b>	<b>40.0</b>	45,073	42.0
<b>小計</b>	<b>214,818</b>	<b>29.3</b>	188,096	31.7
<b>總計</b>	<b>901,616</b>	<b>23.3</b>	856,627	26.6

本集團的整體毛利率主要受其業務組合、就物業管理服務收取的平均物業管理費率、在管面積地理集中度及成本控制能力影響。本集團的毛利由上一年度的人民幣856.6百萬元增加至本年度的人民幣901.6百萬元。本集團的整體毛利率由上一年度的26.6%下降至本年度的23.3%，主要是受增值服務的毛利率下降的影響。

非商業物業管理及增值服務的毛利率由上一年度的25.4%下降至本年度的21.9%，其中：(i)物業管理服務的毛利率小幅下降1.1個百分點；(ii)非業主增值服務的毛利率下降7.5個百分點，主要由於房地產行業整體放緩導致高毛利的非業主增值服務減少，包括車位銷售協助服務和案場及示範單位管理服務；及(iii)社區增值服務的業務結構變化導致毛利率下降3.9個百分點。

商業物業管理及運營服務的毛利率由上一年度的31.7%下降至本年度的29.3%，主要是受本年度商業項目平均管理費輕微下降以及本集團為提升出租率加大成本投入的影響。

## 行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、諮詢費、折舊及攤銷費用、差旅及酬酢開支以及銀行收費。於本年度，本集團的行政開支為人民幣296.4百萬元，較上一年度人民幣279.3百萬元增長6.1%，主要是由於本集團的業務擴展，以及內地總部遷址，新增智能化及安全健康等相關投入所致。

## 其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額主要包括來自銀行存款的利息收入、政府補助和外匯損益淨額。於本年度，本集團的其他收入及收益為人民幣114.0百萬元(上一年度：人民幣122.2百萬元)。其中，來自銀行存款的利息收入為人民幣106.7百萬元(上一年度：人民幣106.9百萬元)，基本維持穩定。

## 所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅開支為人民幣176.7百萬元(上一年度：人民幣187.3百萬元)。

## 本年度盈利

於本年度，本集團的盈利淨額為人民幣285.8百萬元(上一年度：人民幣499.9百萬元)，同比下降42.8%。本年度的淨盈利率為7.4%，較上一年度的15.5%減少8.1個百分點，主要系由於本集團於本年度產生了商譽減值所致。

## 本公司擁有人應佔盈利

於本年度，本公司擁有人應佔盈利為人民幣352.9百萬元(上一年度：人民幣487.0百萬元)，同比下降27.5%。

核心淨利潤(即本公司擁有人應佔盈利剔除商譽減值的影響)為人民幣512百萬元，同比增長5.1%。

## 每股基本盈利

於本年度，本公司擁有人應佔每股基本盈利(基於已發行普通股的加權平均數計算)為人民幣0.23元(上一年度：人民幣0.32元)。

## 末期股息

董事會建議派發本年度末期股息每股0.083港元，相當於每股人民幣0.078元(二〇二三年：每股0.087港元，相當於每股人民幣0.079元)。連同中期股息每股0.100港元，相當於每股約人民幣0.091元計算，截至二〇二四年十二月三十一日止年度的股息總額為每股0.183港元，相當於每股約人民幣0.169元。股東獲付末期股息資格的記錄日期為二〇二五年六月二十六日(星期四)，末期股息的派發日期為二〇二五年七月八日(星期二)當天或前後，有待股東於本公司應屆股東週年大會上批准。應付予股東的股息將以港元派發。本公司派息所採用的匯率為宣佈派息日前五個營業日中國人民銀行公佈的港元兌人民幣匯率中間價的平均值。

## 無形資產

本集團的無形資產主要包括商譽、客戶關係及計算機軟件。本集團的無形資產由截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣332.9百萬元減少至截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣85.4百萬元，乃主要由於本年度的商譽減值約人民幣236.9百萬元。

商譽自二〇二〇年收購廣州地鐵環境工程有限公司(「廣州地鐵環境工程」)及其附屬公司廣州地鐵物業管理有限責任公司(「廣州地鐵物業管理」)(統稱「廣州地鐵環境工程集團」)而產生，賬面值為人民幣253.3百萬元。管理層於非商業物業管理及增值服務分部層面監察收購廣州地鐵環境工程集團產生的商譽。商譽根據相關現金產生單位(「現金產生單位」)評估作減值測試。

於本年度，屬非商業物業管理及增值服務分部的廣州地鐵環境工程集團現金產生單位的賬面值減值人民幣236.9百萬元。廣州地鐵環境工程集團於本年度基本達成營業收入及淨利潤預測。二〇二四年的減值主要是由於與關聯方的業務活動(包括部分業務不再續簽，以及部分新簽及續簽合同的毛利率較低)導致廣州地鐵環境工程集團的營業收入及毛利預期將於二〇二五年開始減少。上述預期減少與當前市場氛圍以及國內房地產開發商預期制定的嚴控成本措施相符。

本集團持有廣州地鐵環境工程集團67%的股權，因此在計算本公司擁有人應佔盈利時按股權比例將該減值納入計算，而計算核心淨利潤時則將其排除。商譽減值屬於非現金項目，不會對本集團於二〇二四年十二月三十一日的現金流量及流動資金狀況造成影響。

#### 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產

於二〇二四年十二月三十一日，本集團擁有以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產人民幣32.8百萬元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣33.6百萬元)，包括本集團於以下各項的投資：

- (i) 廣州市城建開發集團名特網絡發展有限公司(主要從事智能管理系統及信息化管理系統的開發及安裝並提供相關服務)的5%股權；
- (ii) 廣州越投商業保理有限公司(主要於中國從事提供商業保理及其他相關金融服務)的10%股權；及
- (iii) 廣州越邦企業管理有限公司(主要從事提供人力資源服務、勞務派遣服務及其他相關服務)的10%股權。

## 應收賬款

本集團的應收賬款由截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣573.5百萬元增長至截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣773.4百萬元，增加34.8%，主要由於本集團業務規模持續擴張。長賬齡應收賬款的增長主要為車位銷售協助服務的佣金收入產生的應收款，該應收款只有在購買車位的客戶完成全部款項結算後方可收回。

## 其他應收款項

本集團的其他應收款項主要包括可收回物業管理成本、代住戶及租戶支付的款項以及就提供物業管理服務支付的保證金。本集團的其他應收款項由截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣393.2百萬元增加至截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣498.5百萬元，增加26.8%，主要是由於業務規模的發展所致。

## 應付賬款及應付票據

本集團的應付賬款及應付票據由截至二〇二三年十二月三十一日的人民幣399.3百萬元增加至截至二〇二四年十二月三十一日的人民幣651.5百萬元，增加63.2%，主要是由於本集團持續業務擴張的同時調整付款節奏所致。長賬齡的應付賬款主要為工程業務中所需的質量保證金。

## 其他應付款項

本集團的其他應付款項主要包括結算根據酬金制提供物業管理服務而產生的成本而向業主及租戶收取的墊款，及從其他服務提供商收取履約保證金以及從業主及租戶收取裝修及水電費保證金、應計薪金負債以及其他應付稅項。本集團截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日的其他應付款項分別為人民幣1,362.6百萬元及人民幣1,380.5百萬元。本集團其他應付款項增加主要是由於本年度業務擴張所致。

## 流動資金及資本資源

本集團主要以其現金及現金等價物、經營活動所產生現金流量及部分全球發售(定義見下文)所得款項撥付營運資金。本集團已採納完善的財務政策及內部控制措施以檢討及監察其財務資源，並一直保持穩健的財務狀況及充足的流動資金。

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及定期存款為人民幣4,701.9百萬元(二〇二三年十二月三十一日：人民幣4,704.3百萬元)。

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團概無銀行借款(二〇二三年十二月三十一日：零)或來自關聯方的貸款(二〇二三年十二月三十一日：零)或應付關聯方非貿易性款項(二〇二三年十二月三十一日：零)。

負債比率乃按銀行借款總額除以總權益乘以100%計算。由於本集團截至二〇二三年十二月三十一日及二〇二四年十二月三十一日均無任何銀行借款，故於上述日期的負債比率均為零。

## 全球發售所得款項

本公司股份於二〇二一年六月二十八日(「上市日期」)以全球發售(「全球發售」)方式在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。誠如本公司日期為二〇二一年六月十六日的招股章程所述，根據全球發售，於上市日期發行369,660,000股股份及根據部分行使超額配股權(「超額配股權」)於二〇二一年七月二十六日發行43,410,500股額外股份。

經扣除包銷費用與佣金、獎勵費及其他相關開支，全球發售及行使超額配股權的所得款項淨額為1,961.3百萬港元(相當於人民幣1,632.0百萬元)。二〇二三年底，經公司審慎考慮及詳細評估營運及業務策略後，已公告變更截至二〇二三年末未動用所得款項擬定用途。截至二〇二四年十二月三十一日，變更改用途後的所得款項使用詳情如下：

類別	截至 二〇二三年 十二月 三十一日 的未動用 所得款項 擬定用途 人民幣千元		佔所得 款項總額 百分比 %	截至 二〇二四年 十二月 三十一日 的未動用 所得款項 實際用途 人民幣千元		擬定 用途的 預期時間表
策略收購和投資	505,028	35	4,675 (附註1)	500,353	二〇二六年 年底前	
進一步發展本集團 的增值服務	288,587	20	172,725	115,862	二〇二六年 年底前	
開發信息技術系統 和智能社區	216,441	15	85,314	131,127	二〇二六年 年底前	
促進ESG發展	144,294	10	41,635	102,659	二〇二六年 年底前	
補充營運資金和 一般公司用途	288,587	20	93,172	195,415	二〇二六年 年底前	
<b>總計</b>	<b>1,442,937</b>	<b>100</b>	<b>397,521</b>	<b>1,045,416</b>		

附註：

(1) 本集團於本年度內一直積極尋求合適的收購機會，並使用了部分資金，用於接洽推進可行性研究和對潛在收購目標進行盡職調查。

尚未動用的所得款項預計將按變更後決議所載用途加以使用，且目前已基本結匯作為人民幣銀行存款持有。

### **資產質押**

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團的資產概無作為負債的抵押品而作出質押。

### **重大收購及出售**

於本年度，本公司概無任何對附屬公司及聯營公司的重大收購或出售事項。

### **重大投資**

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團概無持有任何重大投資。

### **或然負債**

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

### **資本承擔及資本開支**

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團概無任何資本承擔。

本集團預計將以全球發售所得款項及本集團經營活動產生的營運資金撥付二〇二五年度的資本開支。

## 僱員及薪酬政策

截至二〇二四年十二月三十一日，本集團在中國及中國香港共有10,422名全職僱員。本年度員工成本總額為人民幣1,120.1百萬元。

本集團根據市場慣例及相關僱員的表現定期檢討僱員薪酬及福利。本集團亦根據適用法律，為中國員工提供多項保險保障(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險和工傷保險)及住房公積金，並為其中國香港員工繳納強制性公積金。

為招聘及留聘高素質員工以及彼等的專業技能及經驗，本集團亦已實施多項人才發展及引進政策。例如，「越秀物業培訓發展學院」向僱員提供全面的培訓課程，包括管理技能提升、資格測試輔導及專業技能培訓。

## 企業管治守則

董事會承認維持高水準企業管治對保障及提升股東利益的重要性，並已採用上市規則附錄C1所載《企業管治守則》的守則條文。於本年度內，本公司已遵守上市規則附錄C1第二部分所載的所有守則條文。

## 上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載《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。經向各董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於本年度內一直遵守標準守則的規定標準。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

董事於本公司股東週年大會上獲本公司股東授權可購回本公司普通股，惟不得超過該決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%，有關詳情已於二〇二四年五月二十日公佈。

於本年度內，本公司於聯交所合共購回11,558,500股普通股股份，總代價約為37百萬港元。其中10,757,500股普通股股份於本年度內註銷，剩餘801,000股普通股股份其後已於二〇二五年一月註銷。有關購回股份之詳情如下：

二〇二四年 購回之月份	購回普通股 股份數目	每股代價		支付代價
		最高價 港元	最低價（不包括開支） 港元	總額 千港元
六月	1,172,000	3.30	3.09	3,744
七月	1,756,500	3.30	3.05	5,599
八月	1,875,000	3.17	2.98	5,713
九月	1,634,500	3.30	2.98	5,166
十月	293,000	3.30	3.29	967
十一月	2,299,500	3.30	3.05	7,309
十二月	2,528,000	3.30	3.11	8,080

除以上披露者外，於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 報告期後事項

自二〇二四年十二月三十一日及截至本公告日期，概無影響本集團的其他重要事項。

## 審核委員會

由許麗君女士(主席)、洪誠明先生及梁耀文先生組成的本公司審核委員會(「**審核委員會**」)已與本集團管理層及外部核數師討論本集團採用的會計原則及政策以及核數師在審閱所有持續關連交易及關連交易時所遵循的程序，並已審閱本年度本集團的綜合財務報表且並無意見分歧。

## 持續關連交易及關連交易

持續關連交易已由獨立非執行董事審閱。獨立非執行董事確認持續關連交易：

- a) 於本集團之一般及日常業務過程中訂立；
- b) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- c) 按公平合理及符合股東之整體利益之條款及條件訂立。

本公司已聘用核數師，遵照香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」，並參考實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，對上述持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，本公司核數師已就上述持續關連交易發出無保留意見的函件，並附載其發現和結論。本公司核數師並無注意到任何事項令其相信該等已披露的持續關連交易：

- a) 未獲董事會批准；
- b) 在所有重大方面未有遵守本集團的定價政策；
- c) 在所有重大方面未有按照規管該等交易的相關協議進行；或
- d) 已超出所披露持續關連交易的有關年度上限。

### **審閱年度業績**

年度業績已由審核委員會審閱並同意。有關本集團本年度業績的初步公告數字已由本集團核數師安永會計師事務所同意，與本集團本年度的草擬綜合財務報表所列數額一致。安永會計師事務所就此進行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則進行的核證。因此，安永會計師事務所對本初步公告不作任何保證。

## 暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二〇二五年六月十三日(星期五)至二〇二五年六月十八日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定出席本公司將於二〇二五年六月十八日(星期三)舉行的應屆股東週年大會的股東資格，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二五年六月十二日(星期四)下午四時三十分前交回香港夏慤道16號遠東金融中心17樓本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

此外，本公司將由二〇二五年六月二十五日(星期三)至二〇二五年六月二十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東收取末期股息的權利。為符合資格獲派末期股息，所有填妥過戶表格連同有關股票必須於二〇二五年六月二十四日(星期二)下午四時三十分前交回本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司辦理過戶登記手續。

## 於聯交所及本公司網站刊發年度業績

本年度業績公告將於本公司網站([www.yuexiuservices.com](http://www.yuexiuservices.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))刊載。本公司本年度的年度報告將適時寄發予股東並於上述網站刊載。

承董事會命  
越秀服務集團有限公司  
余達峯  
公司秘書

香港，二〇二五年三月二十日

於本公告刊發日期，董事會成員包括：

執行董事：                    王建輝、張成皓及張勁

非執行董事：                  朱輝松(主席)、張建國及楊昭煊

獨立非執行董事：              洪誠明、許麗君及梁耀文