

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



星悅康旅股份有限公司  
Starjoy Wellness and Travel Company Limited  
(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)  
(股份代號：3662)

截至二零二四年十二月三十一日止年度之  
全年業績公告

二零二四年業績摘要

- 總收入為約人民幣13.55億元，同比下降約13.3%。
- 因本公司策略調整及壞帳計提等因素，本集團實現淨利潤約人民幣8,630萬元，同比下降約人民幣6,300萬元或約42.2%。
- 毛利為約人民幣3.85億元，同比減少約人民幣1,460萬元，毛利率為約28.4%，同比增加約2.8個百分點。
- 行政開支為約人民幣9,170萬元，同比下降約32.7%。成本管控及效率優化取得成效，項目可持續性亦有所提升。
- 經營性現金流為約人民幣1.4億元，同比上升約32.4%，現金流安全性得到加強。
- 董事會預計策略調整引起的財務影響將趨於穩定，本公司項目可持續性應有增強，項目成本管控水平及現金流管理亦有提升，因此董事會建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息每股人民幣0.0265元。

星悅康旅股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」或「我們」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」或「二零二四年」)之綜合業績連同截至二零二三年十二月三十一日止年度(「去年」或「二零二三年」)之比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收入	3	<b>1,355,282</b>	1,563,010
提供服務成本		<b>(970,245)</b>	(1,163,389)
毛利		<b>385,037</b>	399,621
其他收入、收益及虧損	4	<b>30,672</b>	51,303
預期信用損失(「預期信用損失」) 模型下的減值虧損，扣除撥回		<b>(189,032)</b>	(85,061)
商譽之減值虧損		<b>(13,943)</b>	(10,562)
出售附屬公司的虧損		–	(15,117)
行政開支		<b>(91,689)</b>	(136,161)
銷售及分銷開支		<b>(5,286)</b>	(1,258)
應佔一間合營企業業績		<b>(15)</b>	–
投資物業公平值變動		–	(182)
財務成本		<b>(5,386)</b>	(8,005)
除稅前溢利		<b>110,358</b>	194,578
所得稅開支	5	<b>(24,107)</b>	(45,369)
年內溢利	6	<b>86,251</b>	149,209
<b>其他全面收入</b>			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務之匯兌差額		<b>225</b>	4,407
其後將不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收入之(「按公平值計入其他全面收入」)權益工具之公平值收益		<b>6,367</b>	13,352
年內其他全面收入，扣除所得稅		<b>6,592</b>	17,759
年內全面收入總額		<b>92,843</b>	166,968

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二四年	二零二三年
		人民幣千元	人民幣千元

以下人士應佔年內溢利：

—本公司擁有人		96,216	157,137
—非控股權益		<u>(9,965)</u>	<u>(7,928)</u>
		<u>86,251</u>	<u>149,209</u>

以下人士應佔全面收入總額：

—本公司擁有人		101,846	169,568
—非控股權益		<u>(9,003)</u>	<u>(2,600)</u>
		<u>92,843</u>	<u>166,968</u>

每股盈利(人民幣分)

—基本	7	<u>13.25</u>	<u>21.64</u>
—攤薄	7	<u>13.25</u>	<u>21.64</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		29,275	36,060
使用權資產		10,771	9,530
投資物業		–	8,869
無形資產		53,767	63,160
商譽		101,563	115,506
聯營公司權益		300	–
一間合營企業權益		240	–
按公平值計入損益(「按公平值計入 損益」)之權益工具		51,443	64,420
按公平值計入其他全面收入之 權益工具		177,882	155,080
遞延稅項資產		58,115	60,220
購置物業、廠房及設備支付之 按金		40,369	2,524
其他應收款項	9	–	2,900
		<b>523,725</b>	<b>518,269</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		11,849	12,691
貿易及其他應收款項	9	646,200	641,805
遞延合約成本		2,853	7,420
應收前主要股東之集團公司/ 關聯方款項		119,235	124,973
應收其他關聯方款項		–	831
受限制銀行存款		24,714	14,188
銀行結餘及現金		1,030,167	960,295
		<b>1,835,018</b>	<b>1,762,203</b>

		於十二月三十一日	
	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	795,462	798,653
合約負債		172,661	151,676
應付其他關聯方款項		-	3,032
稅項負債		50,811	41,877
租賃負債		3,947	3,168
借款		70,000	105,000
		<u>1,092,881</u>	<u>1,103,406</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>742,137</u>	<u>658,797</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,265,862</u>	<u>1,177,066</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		13,442	17,789
租賃負債		7,745	6,776
		<u>21,187</u>	<u>24,565</u>
<b>淨資產</b>		<u>1,244,675</u>	<u>1,152,501</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		6,207	6,207
儲備		1,196,682	1,094,836
本公司擁有人應佔權益		1,202,889	1,101,043
非控股權益		41,786	51,458
<b>權益總額</b>		<u>1,244,675</u>	<u>1,152,501</u>

## 綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

本公司於二零一六年十二月十三日根據開曼群島公司法第22章(一九六一年第3號法例，經綜合及修訂)於開曼群島註冊成立及登記為獲豁免有限公司。本公司股份於二零一九年三月十八日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

綜合財務報表以本公司功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列。

### 2. 應用新訂及經修訂國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)

於本年度，本集團已應用於二零二四年一月一日或以後開始之年度期間強制生效的以下由國際會計準則理事會頒佈之新訂及經修訂國際財務報告準則以編製綜合財務報表。

國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
國際財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回租賃負債
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

於本年度應用上述經修訂國際財務報告準則對本年度及過往年度本集團的財務狀況及表現及/或該等綜合財務報表所載披露事項概無重大影響。

本集團並無採用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則的影響，但還不能說明該等新訂及經修訂國際財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

#### 收入分類

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>服務類型</b>		
物業管理服務分部		
物業管理服務	1,027,106	1,158,834
銷售輔助服務	5,220	17,863
社區增值服務	142,972	176,674
供暖服務	24,445	39,629
其他	3,481	9,929
	<u>1,203,224</u>	<u>1,402,929</u>
商業運營服務分部		
商業運營及管理服務	139,915	150,706
市場定位及商戶招攬服務	12,143	9,375
	<u>152,058</u>	<u>160,081</u>
總計	<u><b>1,355,282</b></u>	<u><b>1,563,010</b></u>
<b>客戶類型</b>		
物業管理服務分部		
外部客戶	1,161,699	1,325,140
前主要股東之集團公司／關聯方	36,410	69,533
其他關聯方*	5,115	8,256
	<u>1,203,224</u>	<u>1,402,929</u>

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
商業運營服務分部		
外部客戶	114,934	128,300
前主要股東之集團公司／關聯方*	37,124	31,781
	<u>152,058</u>	<u>160,081</u>
總計	<u><u>1,355,282</u></u>	<u><u>1,563,010</u></u>
收入確認時間		
一段時間內	1,303,340	1,516,852
某個時間點	51,942	46,158
總計	<u><u>1,355,282</u></u>	<u><u>1,563,010</u></u>

\* 前主要股東之集團公司／關聯方為中國奧園股份有限公司(「中國奧園」，連同其附屬公司統稱為「中國奧園集團」)的附屬公司。中國奧園於二零二三年七月十七日前為本公司的控股股東，自二零二四年十月二十一日起不再為本公司的主要股東。其他關聯方為中國奧園的合營企業及聯營公司。

本集團的運營分部乃根據出於分配資源及評估分部表現(以提供服務種類為重點)的目的而向本集團的行政總裁(為主要經營決策者(「主要經營決策者」))匯報的資料釐定。釐定運營分部之分部收益及分部業績所應用之會計政策與本集團會計政策相同。分部業績指各分部所賺取之溢利，當中並無分配總部行政成本、投資物業及按公平值計入損益之權益工具之公平值變動、若干其他收入、收益及虧損、財務成本及出售附屬公司及投資物業之虧損。

本集團的運營及呈報分部如下：

a. 物業管理服務

本集團從事向物業開發商、業主及住戶提供住宅及非住宅單元的物業管理服務、銷售輔助服務、社區增值服務及供暖服務的業務。

b. 商業運營服務

本集團從事向商業物業開發商及商業物業承租人提供商業運營及管理服務以及市場定位及商戶招攬服務的業務。



由於並無定期向主要經營決策者呈報分部資產及分部負債分析以供審閱，故並無呈列該等資料。

以下為本集團按運營及可呈報分部劃分的收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入	<u>1,203,224</u>	<u>152,058</u>	<u>1,355,282</u>
分部業績	<u>95,226</u>	<u>38,677</u>	133,903
匯兌收益淨額			11,356
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動			(12,977)
處置投資物業虧損			(3,486)
總部行政成本			(13,052)
租賃負債利息			(472)
借款利息			<u>(4,914)</u>
除稅前溢利			<u>110,358</u>
	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二三年十二月三十一日止年度</b>			
分部收入	<u>1,402,929</u>	<u>160,081</u>	<u>1,563,010</u>
分部業績	<u>187,189</u>	<u>37,673</u>	224,862
匯兌收益淨額			8,519
投資物業公平值變動			(182)
按公平值計入損益之權益工具之 公平值變動			(688)
出售附屬公司的虧損			(15,117)
總部行政成本			(14,811)
租賃負債利息			(1,102)
銀行借款利息			<u>(6,903)</u>
除稅前溢利			<u>194,578</u>

## 其他分部資料

	物業管理 服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	未分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二四年十二月三十一日 止年度</b>				
計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	4,529	623	2,400	7,552
無形資產攤銷	9,393	–	–	9,393
使用權資產折舊	915	1,557	1,214	3,686
商譽之減值虧損	13,943	–	–	13,943
於損益確認的預期信用損失模型下 的減值虧損／(減值虧損撥回)， 扣除撥回	191,498	(2,466)	–	189,032
處置物業、廠房及設備虧損	1,888	–	–	1,888

## 截至二零二三年十二月三十一日 止年度

計入分部業績計量的分部資料：				
物業、廠房及設備折舊	7,498	844	1,172	9,514
無形資產攤銷	12,635	–	–	12,635
使用權資產折舊	962	1,367	1,650	3,979
商譽之減值虧損	10,562	–	–	10,562
於損益確認的預期信用損失模型下 的減值虧損／(減值虧損撥回)， 扣除撥回	85,809	(748)	–	85,061
處置物業、廠房及設備虧損	186	–	–	186

## 地區資料

本集團的客戶收入僅來自於中華人民共和國(「中國」)的業務及所提供的服務，且本集團超過90%的非流動資產位於中國。

## 主要客戶資料

本集團並無來自與單一客戶或共同控制下的實體集團的交易的收入佔本集團總收入的10%以上的主要客戶。

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銀行利息收入	23,165	14,705
匯兌收益淨額	11,356	8,519
政府補助	12,123	22,146
處置物業、廠房及設備虧損	(1,888)	(186)
處置投資物業虧損	(3,486)	-
股息收入	2,292	3,998
按公平值計入損益之權益工具之公平值變動	(12,977)	(688)
提前終止租賃之收益	-	2,917
其他	87	(108)
	<u>30,672</u>	<u>51,303</u>

#### 5. 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	26,349	47,696
遞延稅項	(2,242)	(2,327)
	<u>24,107</u>	<u>45,369</u>

由於本集團於該兩年無任何應繳納香港利得稅的應課稅收入，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司的稅率為25%。

根據財稅[2019]13號及國稅[2019]2號規定，本集團若干附屬公司於兩個年度享有小型微利企業的優惠所得稅政策。

本集團附屬公司奧園智慧生活服務(廣州)集團有限公司及樂生活智慧社區服務集團股份有限公司分別於二零二三年及二零二四年獲得「國家高新技術企業」證書，據此，該等公司有權於二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日及於二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止三個年度分別享有優惠所得稅率15%。

## 6. 年內溢利

截至十二月三十一日止年度  
二零二四年 二零二三年  
人民幣千元 人民幣千元

年內溢利經扣除／(計入)以下各項得出：

核數師薪酬	2,200	3,630
董事薪酬	4,032	2,609
其他員工薪酬及其他福利	204,345	288,578
其他員工之退休福利計劃供款	29,408	31,460
住房公積金供款	7,628	8,860
	<u>245,413</u>	<u>331,507</u>
員工成本總額		
就以下各項確認／(撥回)減值虧損：		
貿易應收款項	152,596	114,957
其他應收款項	5,247	(745)
前主要股東之集團公司／關聯方	34,528	(18,955)
附屬公司的非控股股東	-	(3)
其他關聯方	(3,339)	(10,081)
其他	-	(112)
	<u>189,032</u>	<u>85,061</u>
預期信貸虧損模型項下之減值虧損總額，扣除撥回		
確認為開支的存貨成本	1,435	657
物業、廠房及設備折舊	7,552	9,514
使用權資產折舊	3,686	3,979
無形資產攤銷(計入提供服務成本)	9,393	12,635
	<u>9,393</u>	<u>12,635</u>

## 7. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
<b>盈利：</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的盈利(倘適用) (本公司擁有人應佔年內溢利)	<u>96,216</u>	<u>157,137</u>
	二零二四年	二零二三年
<b>股份數目：</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>726,250,000</u>	<u>726,250,000</u>

計算每股攤薄盈利並無假設本公司於本年度及過往年度之尚未行使購股權獲行使，原因為該等購股權之行使價分別高於本公司股份於本年度及過往年度之平均市價。

## 8. 股息

於報告期末後，本公司董事建議派付截至二零二四年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股人民幣0.0265元(二零二三年：無)，總額為人民幣19,246,000元(二零二三年：無)，惟須經股東於應屆股東週年大會上批准。

## 9. 貿易及其他應收款項

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應收款項	877,544	666,049
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	(394,194)	(204,810)
	<u>483,350</u>	<u>461,239</u>
其他應收款項：		
按金	21,791	27,110
代住戶付款	77,131	69,930
待抵扣進項稅	15,443	27,903
預付款項	23,905	24,925
其他	37,793	39,988
	<u>176,063</u>	<u>189,856</u>
減：預期信用損失模型下的減值虧損，扣除撥回	(13,213)	(6,390)
	<u>162,850</u>	<u>183,466</u>
貿易及其他應收款項總額	<u><b>646,200</b></u>	<u><b>644,705</b></u>
出於報告目的之分析：		
非流動資產(包含在按金內)	-	2,900
流動資產	<u>646,200</u>	<u>641,805</u>
	<u><b>646,200</b></u>	<u><b>644,705</b></u>

以下為貿易應收款項的賬齡分析，乃基於繳費單日期呈列：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60天	86,439	58,765
61至180天	112,951	127,703
181至365天	131,439	116,470
1至2年	229,823	177,839
2至3年	140,140	102,751
超過3年	<u>176,752</u>	<u>82,521</u>
	<u><b>877,544</b></u>	<u><b>666,049</b></u>

## 10. 貿易及其他應付款項

	附註	於十二月三十一日	
		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項		<b>293,507</b>	269,941
其他應付款項：			
代住戶收款	(a)	<b>107,073</b>	115,729
已收按金	(b)	<b>140,198</b>	152,080
應計員工成本		<b>14,961</b>	17,278
應計社會保險及住房公積金供款		<b>13,845</b>	13,775
其他應付稅項		<b>30,121</b>	21,442
應計開支		<b>46,111</b>	47,468
應付前主要股東之集團公司／關聯方的 其他款項	(c)	<b>113,144</b>	120,346
其他應付款項		<b>36,502</b>	40,594
其他應付款項總額		<b>501,955</b>	528,712
貿易及其他應付款項總額		<b>795,462</b>	798,653

附註：

- (a) 結餘指代社區住戶收取的款項，用於結算水電供應商的水電賬單。
- (b) 結餘主要指自社區住戶及商戶收取的公用事業按金。
- (c) 結餘主要指代表前主要股東之集團公司收取的租金。

於年內，供應商授予本集團的信貸期介乎30天至90天(二零二三年：介乎30天至90天)。以下為於各報告期末基於發票日期呈列的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日	
	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至60天	<b>64,022</b>	78,833
61至180天	<b>72,475</b>	85,843
181至365天	<b>37,790</b>	31,526
1至2年	<b>57,825</b>	26,417
2至3年	<b>20,200</b>	27,309
3年以上	<b>41,195</b>	20,013
	<b>293,507</b>	269,941

## 管理層討論及分析

### 一、業務回顧

本集團為中國知名物業管理服務及商業運營服務供應商，實施多元化服務種類的業務戰略以滿足客戶不斷變化的需求。本集團為住宅及非住宅物業提供多樣化物業管理服務，以及為購物商場的中高端物業及綜合用途物業開發項目提供全方位商業運營服務，打造優質健康的宜居環境及商業社交環境，同時提供全方位及優質的健康生活管理服務。為應對不斷變化的經濟形勢，本集團積極調整發展策略以尋求適合本集團中長期發展的可持續性經營方案。在堅持現有物管、商業主營業務穩定發展的前提下，積極推進文旅、康養及國際市場相關業務，抓住有發展潛力的新機遇，以服務、愉悅、和諧為發展基調，走向更好的發展道路，為股東謀得更多利益。

#### 物業管理

二零二四年，本集團貫徹高質量、可持續的發展原則，深度挖掘業務間的協同潛力，實現協同效益最大化。在財務管理層面，本集團始終堅持精細化的財務管理策略。通過加強應收帳款的管理，為本集團資金鏈的穩固運轉提供堅實保障。在運營管理維度，本集團全力推進開源節流雙輪驅動戰略。向內深挖潛力，聚焦提效降費，全方位優化業務流程，削減不必要開支，以精細化管理降低運營成本。



截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團共為中國22個省、直轄市及自治區67個城市的255處物業(含銷售案場)提供物業管理服務，涉及在管收費建築面積(「**建築面積**」)約為36.4百萬平方米。

自去年起，本集團立足長遠發展，依據在管社區的實際情況，將其精細劃分為多個服務層級，並量身制定匹配的設備改造和服務方案標準。通過這一舉措，既能精準滿足不同項目業主的多元需求，為其呈獻標準化、高品質的服務體驗，又能為本集團持續穩定發展築牢根基。

二零二四年，本集團步履不停，一方面深耕主業，嚴格管理成本和經營效率，築牢發展根基；另一方面積極投身多種經營，精心佈局創新業務試點，深挖細分賽道潛力，探尋盈利新增長點。

社區與民生緊密相連，本集團通過市場調研和居民調查，積極了解居民的需求和偏好。本集團勇擔社會責任，舉辦多種多樣的老年人知識講座、健康關懷和文化娛樂活動。通過科學地騰挪、置換與合理分配資源、精心優化社區佈局，匠心打造涵蓋文化交流、休閒娛樂、健身康體、醫療養護等多元一體的綜合服務體系，全方位夯實基礎服務鏈條。

停車場實施信息化集中管控改造與集中智能化管理，多管齊下提升經營效益與服務水平。一方面，通過智能化管理實現停車場增收運營；另一方面，積極推進車位共享，進一步挖掘增收潛力，全方位提升停車場經營收入與服務質量。與此同時，本集團規範停車秩序、優化收費模式，引進各業合作，提升空間資源的有效覆蓋率，讓有限空間釋放更大可能。

本集團於電梯管理層面，整合資源，降低電梯運營成本。節能減耗領域全力以赴，積極運用雷達燈具、水龍頭流量調節、行程開關燈控、定時器燈等設備。

一直以來，本集團都將客戶居住體驗感的優化及客戶關係的維護視作重點工作，全力為業主打造溫馨家園。二零二四年，緊扣重要節日的歡慶氛圍，精準聚焦業主的日常需求，策劃並成功舉辦精彩紛呈的社區文化活動以及貼心實用的便民活動，真正讓社區成為歡樂與溫馨的彙聚地。從免費代送快遞、幫忙抬運重物、到及時疏通馬桶、排查各類故障、再到嚴謹巡查裝修現場，事無巨細，只要業主有需，必有回應。自二零二四年年初至今，已累計為業主解決棘手問題達數萬起，切實做到了為業主排憂解難，成為業主生活中最堅實的後盾。

## 商業運營

截至二零二四年十二月三十一日，本集團向中國10個城市的15個商場／寫字樓提供商業運營服務，在管建築面積總共約為606,000平方米。

本集團在堅守高質量商業運營的同時，亦向消費者傳遞著溫情生活的商業服務理念，將每一次商業交互都化作生活暖流，融入大眾日常。當下，本集團的業務已廣泛延伸至商業地產的各個維度，包括前期策劃、商業設計、技術顧問、招商代理、開業籌備、資產運營等全鏈條的專業服務。本集團在夯實基礎運營的同時，持續深挖商業運營的多元價值，本集團捕捉產業協同潛力，盤活購物中心會員資源與線下流量，同時融合商業運營與物業管理服務，將周邊業主轉化為購物中心的消費者。

本集團充分考慮不同項目的特點以及消費者的多樣需求，因地制宜地打造出繽紛多彩的消費體驗，矢志為消費者呈上沉浸式、滿溢溫情與歡樂的購物之旅。秉承著「社區公園」這一理念，本集團在空間雕琢與活動策劃上深度聚焦周邊客群，量身定制化社區活動空間，如：盤龍奧園廣場周年慶打造的「奇幻光影節」，通過符合客群需求的場景構建，極大延長目標客群遊逛時光，催生更多消費契機，為商家強勢賦能。廣州番禺奧園廣場別出心裁，巧妙融合文旅元素，重磅打造「巧克力王國」主題街區，實現文旅場景與商業的深度交融，不僅深度聯動場內親子兒童業態實現業績飛躍，還巧用商業流量反哺文旅發展，開闢出商業發展新路徑。

## 二、未來展望

二零二五年，本集團將緊緊錨定「以業主、客戶為中心」的服務理念，精耕細作每一個服務環節，力求讓業主與客戶盡享極致體驗。於此同時，秉持穩健的財務管理策略，深度剖析利潤結構，精準發力優化提升。從精細化成本管控，到多元化收入拓展，全方位築牢盈利根基。積極迎接文旅、銀髮經濟時代的到來，進行提前佈局和實踐，憑藉對服務品質的執著追求與財務的科學佈局，未來本集團整體盈利增長步伐將更加篤定、堅實，邁向可持續發展的康莊大道，以卓越實力回饋業主、客戶以及廣大投資者的信賴與支持。

## 物業管理

在當今數字化浪潮的席捲之下，本集團堅持高質量發展，全力以赴通過數字化建設賦能物業運營的決策支持體系。深度挖掘項目潛力，借助智能化工具，實現業務管控的全方位升級，為客戶締造一流的體驗，讓每一次交互都盡顯便捷與高效。同時，本集團可持續發展的道路上篤定前行，持續深耕項目節能降耗領域。大力推進節能燈改造工程，點亮綠色生活；全面鋪開預付費電錶安裝工作，優化能源管理；深挖智能化改造優化潛能，讓科技貫穿項目運營的每一個環節。通過這些精細舉措，在合理規劃工程費用支出的基礎上，不斷提升項目運營的精細化、智能化水平。在業務經營方面，本集團精準施策，積極投身分類經營的創新實踐。針對非住宅類業態的商務特質、大盤住宅的規模化管理需求類、普通住宅的普適性服務要點，逐一量身定制獨具匠心的經營策略，全力推行「一盤一策」的精細化管理模式，實現資源的最優配置。經由上述一系列行之有效的舉措，本集團經營水平得以穩步提升，健康穩定的現金流得到切實保障。

增值服務方面，除了對傳統增值服務的堅持，確保每一個環節都高效運轉；亦深耕自營業務，積極收集業主反饋，依據社區特性與業主需求細分管理。面對老年群體聚居社區，貼心推出適老化改造，用溫暖守護暮年生活；針對高入住率社區，社區團購、保險、到家與租售等多元服務，滿足日常所需。空間資源領域，突破傳統，在招商之餘，全力整合營銷推廣，激活每一寸閒置空間。美居則聚焦存量盤，聯合資源，定制化翻新，精細勾勒家居新貌，全方位提升居住品質，為社區生活注入全新活力，打造高品質社區。

在追求多元發展、品質服務的道路上，本集團將目光投向文旅康養領域，全力拓展相關業務。整合各地優質資源，精心打造貼合業主需求的文旅康養服務，為本集團開啟新的收入增長點，讓業主滿意度提升。

本集團的物業管理在積極拓寬賽道、追求多元發展的進程中，始終不忘深耕基礎的專業崗位技能。未來將通過管家隊伍素質提升、對客崗位形象提升、對客渠道管控提升等一系列「服務力提升」專項行動，從人員素養、外在呈現、溝通鏈路等多個關鍵維度精準發力，強化管理質量。一方面，聚焦員工個體，通過定制化培訓、實戰演練等多元方式，挖掘潛能、提升能力；另一方面，著眼團隊整體，統一形象標準，優化服務流程，塑造專業親和的對外風貌，打通與業戶高效溝通的橋樑。為廣大業戶提呈上更優質、更貼心的服務，讓業戶的幸福感在點滴關懷中持續升溫，全力營造溫馨和諧的居住與工作環境，鑄就卓越物業品牌。

本集團錨定方向，不斷以精細準則規範每一個服務環節；推進標準化服務，將優質服務封裝成可複製推廣的產品；邁向服務品牌化，賦予服務產品獨特品牌標識與魅力；實現品牌價值化，讓品牌溢價轉化為發展動能。借由協同發力，本集團志在以傳統服務為基礎，實現服務質量與效率的提升，並積極拓展、結合新業務賽道，打造差異化競爭優勢。深入洞察客戶多元需求，投入專業資源精心打磨細分服務，定制涵蓋設施運維、環境優化、安全保障等全面綜合性解決方案，拓展業務版圖，穩固提升市場競爭力。

## 商業運營

二零二五年，本集團將堅守以現金流和利潤作為核心的戰略導向，順勢而為，加強招商和運營方面的投入。於招商戰線，深度剖析不同消費者群體的偏好與趨勢，嚴選優質品牌入駐，匠心營造一個多元融合的商業生態。運營環節從創意營銷活動的策劃，到消費場景的優化升級，全方位提升客流到銷售額的轉化效率。同時，在外廣場、場地租賃、廣告類點位等增值服務深入拓展。

本集團始終堅守策略，一方面，穩固推進重點項目活動，實時跟進重點商戶經營動態，精準幫扶；另一方面，憑藉奇思妙想策劃系列人氣活動，同時精心雕琢項目氛圍，從視覺、體驗等多維度改造升級，使得商業項目在激烈的賽事中亦能實現穩定的發展。

本集團立足長遠發展，把握機遇，於條件成熟的商業項目及其周邊地帶，深度探尋文旅康養綜合服務新模式，以深度融合激發協同效應。憑藉多業態互補優勢，拓展業務版圖，提升品牌溢價，實現整體價值提升。

## **新業務拓展**

在主營業務穩定發展的前提下，本集團將積極推進文旅康養領域的佈局。以恩平泉林黃金小鎮項目為例，本集團依托粵港澳大灣區戰略區位與客源優勢，聚焦「文旅、康養、體育」融合發展方向，打造綜合性文旅康養目的地。該項目以體育經濟、低空經濟為引擎，聯動鄉村振興與灣區資源，塑造「生態賦能、產業協同」的運營模式，提升「星悅康旅」品牌競爭力，推動文旅業務與本集團物業、商管等板塊深度聯動，實現品牌價值與區域影響力的雙重提升。

本集團亦會研究海外物管、康旅及智能化社區業務的可能性，結合優質資源，提升現有項目的競爭力和增值服務潛力。通過上述佈局，持續強化品牌輻射力與跨業務協同效應，為長期高品質發展打下基礎。



## 財務回顧

### 經營業績

本集團收入主要來自物業管理服務及商業運營服務。於本年度，本集團的總收入為約人民幣1,355.3百萬元，較去年之約人民幣1,563.0百萬元減少約人民幣207.7百萬元或約下降13.3%。物業管理服務分部及商業運營服務分部的收入分別佔總收入約88.8%和約11.2%。

下表載列於所示年度按業務分部劃分的總收入明細：

	二零二四年		二零二三年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	收入佔比 人民幣千元	收入佔比 %	收入佔比 人民幣千元	收入佔比 %		
物業管理服務分部	1,203,224	88.8	1,402,929	89.8	(199,705)	(14.2)
商業運營服務分部	152,058	11.2	160,081	10.2	(8,023)	(5.0)
總計	<u>1,355,282</u>	<u>100.0</u>	<u>1,563,010</u>	<u>100.0</u>	<u>(207,728)</u>	<u>(13.3)</u>

### 物業管理服務分部

物業管理服務分部收入減少約人民幣199.7百萬元或約14.2%，其中物業管理服務收入減少約人民幣131.7百萬元或約11.4%，大業主增值服務收入減少約人民幣12.6百萬元或約70.8%，及社區增值服務收入減少約人民幣55.3百萬元或約24.5%。下降乃主要由於本集團的戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目，導致在管面積減少。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的物業管理服務分部所產生的收入明細：

	二零二四年		二零二三年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	收入佔比		收入佔比			
	人民幣千元	%	人民幣千元	%		
物業管理服務分部						
物業管理服務	1,027,106	85.4	1,158,834	82.6	(131,728)	(11.4)
大業主增值服務	5,220	0.4	17,863	1.3	(12,643)	(70.8)
社區增值服務	170,898	14.2	226,232	16.1	(55,334)	(24.5)
總計	<u>1,203,224</u>	<u>100.0</u>	<u>1,402,929</u>	<u>100.0</u>	<u>(199,705)</u>	<u>(14.2)</u>

下表載列按地理區域劃分的於所示年度物業管理服務分部產生的總收入明細：

	二零二四年		二零二三年	
	收入	收入佔比	收入	收入佔比
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
華南地區	538,375	44.8	474,735	33.8
西南地區	165,883	13.8	241,527	17.2
華東地區	130,282	10.8	215,139	15.3
華中及華北地區	305,854	25.4	406,942	29.0
東北地區	62,830	5.2	64,586	4.7
總計	<u>1,203,224</u>	<u>100.0</u>	<u>1,402,929</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市、四川、雲南、貴州及陝西省。
- (3) 華東地區包括安徽、福建、江蘇、江西、山東及浙江省。



- (4) 華中及華北地區包括湖南、湖北、河北及河南省、內蒙古自治區、北京市及天津市。
- (5) 東北地區包括遼寧省及黑龍江省。

### 商業運營服務分部

商業運營服務分部收入減少約人民幣8.0百萬元或約5.0%，主要是由於商業運營及管理服務收入減少約人民幣10.8百萬元或約7.2%。商業運營及管理服務收入減少主要係本年度個別在管商場調整了服務收費模式所致。

下表載列於所示年度按服務類別劃分的商業運營服務分部所產生的收入明細：

	二零二四年		二零二三年		增長額 人民幣千元	增長率 %
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %		
<b>商業運營服務分部</b>						
商業運營及管理服務	139,915	92.0	150,706	94.1	(10,791)	(7.2)
市場定位及商戶招攬服務	12,143	8.0	9,375	5.9	2,768	29.5
<b>總計</b>	<b>152,058</b>	<b>100.0</b>	<b>160,081</b>	<b>100.0</b>	<b>(8,023)</b>	<b>(5.0)</b>

下表載列按地理區域劃分於所示年度商業運營服務分部產生的收入明細：

	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	收入佔比 %	人民幣千元	收入佔比 %
華南地區	109,188	71.8	114,511	71.5
西南地區	12,507	8.2	33,477	20.9
華東地區	13,242	8.7	6,980	4.4
華中地區	17,121	11.3	5,113	3.2
<b>總計</b>	<b>152,058</b>	<b>100.0</b>	<b>160,081</b>	<b>100.0</b>

附註：

- (1) 華南地區包括廣東省及廣西壯族自治區。
- (2) 西南地區包括重慶市及貴州省。
- (3) 華東地區包括江西及安徽省。
- (4) 華中地區包括湖南省。

## 服務成本

本集團的服務成本主要包括(i)勞工成本(主要由安保服務、家政服務、勞務外包、維護服務及清潔及園藝服務開支產生)；(ii)維護成本；(iii)公用開支；及(iv)材料及消耗品。

服務成本自去年的約人民幣1,163.4百萬元減少約人民幣193.2百萬元至本年度的約人民幣970.2百萬元。該減少主要由於本集團的戰略調整，主動退出盈利差、風險高的項目。

## 毛利及毛利率

於本年度，本集團毛利為約人民幣385.0百萬元，較去年之約人民幣399.6百萬元下降約人民幣14.6百萬元或約3.6%。於本年度的毛利率為約28.4%，較去年的毛利率25.6%增加約2.8個百分點。本集團於未來數年將持續推進精細化管理，致力於提升經營效益。於本年度，本集團物業管理服務分部毛利為約人民幣328.4百萬元，毛利率約為27.3%；本集團商業運營服務分部毛利為約人民幣56.6百萬元，毛利率約為37.2%。

## 預期信用損失模型下的減值虧損

於本年度，本集團預期信用損失模型下的減值虧損為約人民幣189.0百萬元，較去年之約人民幣85.1百萬元增加約人民幣103.9百萬元。本集團主動調整業務佈局，退出部分信用風險較高的項目，並對該類項目截至二零二四年十二月三十一日的應收款項計提較高比例的減值撥備，因而本年度計提之減值撥備增加。

## 銷售及分銷開支以及行政開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括(i)廣告費；(ii)銷售人員之薪金及津貼；及(iii)辦公室開支、差旅開支及業務發展開支。於本年度，本集團銷售及分銷開支總額為約人民幣5.3百萬元。

本集團的行政開支及其他開支主要包括(i)總部的行政及管理人員之薪金及津貼；(ii)差旅開支；(iii)專業費用；(iv)租賃費用；及(v)辦公室開支。

於本年度，本集團的行政開支為約人民幣91.7百萬元，較去年之約人民幣136.2百萬元減少約人民幣44.5百萬元或約32.7%。該減少主要是由於本集團優化了組織架構，提高管理效率，降本增效所致。

## 其他收入、收益及虧損

於本年度，本集團的其他收入、收益及虧損錄得淨收益約人民幣30.7百萬元，較去年本集團之其他收入、收益及虧損產生之淨收益約人民幣51.3百萬元下降約人民幣20.6百萬元或約40.2%，主要是由於按公平值計入損益之權益工具之公平值減少約人民幣13.0百萬元。

## 所得稅開支

於本年度，本集團的所得稅為約人民幣24.1百萬元，較去年之約人民幣45.4百萬元減少約人民幣21.3百萬元。

## 年內溢利

鑒於上文所述，本集團本年度的淨利潤為約人民幣86.3百萬元，較去年淨利潤約人民幣149.2百萬元減少約人民幣63.0百萬元。於本年度，本公司權益股東應佔溢利為約人民幣96.2百萬元，去年則錄得本公司權益股東應佔溢利約人民幣157.1百萬元。

## 財務狀況

於二零二四年十二月三十一日，本集團資產總額為約人民幣2,358.7百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,280.5百萬元)，負債總額為約人民幣1,114.1百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,128.0百萬元)。於二零二四年十二月三十一日，流動比率為1.68(於二零二三年十二月三十一日：1.60)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團淨資產為約人民幣1,244.6百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,152.5百萬元)。

## 物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括樓宇、辦公設備、車輛及租賃物業裝修。於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備價值為約人民幣29.3百萬元。

## 使用權資產

本集團的使用權資產主要包括租賃使用權資產。本集團的使用權資產由於二零二三年十二月三十一日約人民幣9.5百萬元增加至二零二四年十二月三十一日約人民幣10.7百萬元。

## 無形資產

本集團的無形資產為收購其他物業管理公司後獲得的物業管理合約。我們的無形資產由於二零二三年十二月三十一日的約人民幣63.2百萬元減少至於二零二四年十二月三十一日的約人民幣53.8百萬元，乃主要由於正常攤銷減少。

## 商譽

本集團的商譽為收購安徽瀚林物業服務有限公司、深圳華中物業管理有限公司、樂生活智慧社區服務集團股份有限公司及北京博安物業服務有限公司總代價與彼等各自於各自收購日期的可識別淨資產總額(扣除相關減值金額)之差額。於二零二四年十二月三十一日，本集團的商譽較二零二三年十二月三十一日減少約人民幣13.9百萬元，主要是由於過往年度收購的部分附屬公司業務拓展未如預期，本集團計提商譽之減值損失約人民幣13.9百萬元。

## 貿易及其他應收款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項合計為約人民幣646.2百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣644.7百萬元增加約人民幣1.5百萬元。

## 應收前主要股東之集團公司／關聯方款項

本集團的應收前主要股東之集團公司／關聯方款項從二零二三年十二月三十一日的約人民幣125.0百萬元減少至二零二四年十二月三十一日的約人民幣119.2百萬元。

## 貿易及其他應付款項

於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應付款項約人民幣795.5百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣798.7百萬元減少約人民幣3.2百萬元或約0.4%。

## 借款

於二零二四年十二月三十一日，我們(i)擁有尚未償還銀行借款約人民幣65.0百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣105.0百萬元)；(ii)其它借款約人民幣5.0百萬元(於二零二三年十二月三十一日：無)；及(iii)無未動用短期融資的銀行融資。借款按固定年利率4.50%–5.50%(二零二三年：年利率5.5%)計息。銀行借款由本集團若干附屬公司及中國奧園之一間附屬公司擔保，且由本公司一間附屬公司之股權提供擔保。

## 租賃負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團一年內到期的租賃負債約為人民幣3.9百萬元，一年以上到期的租賃負債餘額約為人民幣7.7百萬元。

## 或然負債

於二零二四年十二月三十一日，我們並無任何重大或然負債(於二零二三年十二月三十一日：無)。

## 資產負債比率

資產負債比率乃按總負債除以總資產計算。於二零二四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為0.47(二零二三年十二月三十一日：0.49)。

## 外匯風險

本集團功能性貨幣為人民幣，但若干海外附屬公司功能性貨幣為人民幣以外的貨幣。於二零二四年十二月三十一日，若干現金及銀行結餘以及定期存款乃以人民幣、港元以及美元計值，其會令本集團面臨外匯風險。本集團並無使用任何外匯掉期合約以減少因銀行結餘產生的美元及港元風險。本集團目前亦無任何外匯對沖政策。

## 資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，除以本公司一間附屬公司股權作為質押以獲取約人民幣63.0百萬元的銀行借款外，概無本集團資產作抵押。

## 上市所得款項

本公司股份(「股份」)於二零一九年三月十八日在聯交所主板上市(「上市」)並發行175,000,000股新股份。於二零一九年四月二日，悉數行使超額配股權以配發26,250,000股新股份。剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額及超額配股權約為577.0百萬港元及93.7百萬港元(相當於約人民幣493.1百萬元及人民幣80.1百萬元)(「所得款項淨額」)。

於二零二零年九月十八日，董事會議決改變餘下未動用所得款項淨額的用途。有關該變動的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年九月十八日的公告。

於二零二零年十二月十日，董事會議決進一步改變餘下未動用所得款項淨額的用途。有關該變動的詳情，請參閱本公司日期為二零二零年十二月十日的公告。

於本公告日期，本集團已使用約人民幣436.8百萬元的募集資金，其中約人民幣333.2百萬元用於收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商；約人民幣33.5百萬元用於收購或投資服務供應商(提供補充本集團商業運營服務及物業管理服務方面的服務)；約人民幣10.2百萬元用於發展及升級線上線下平台；約人民幣2.6百萬元用於開發智能服務系統及升級內部信息技術系統；及約人民幣57.3百萬元用於營運資金及一般企業用途。於本公告日期之所有未動用所得款項淨額總計約人民幣136.4百萬元，將用於尋求戰略收購及投資機遇以收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商，實現擴大商業運營服務業務規模及擴充我們的物業管理服務組合的業務戰略。

	於二零二四年 十二月 三十一日					於二零二四年 十二月 三十一日 的未動用金額 預期時間表
	所得款項 淨額之原始 用途 (概約) 人民幣百萬元	第一次修訂 所得款項 淨額用途 (概約) 人民幣百萬元	第二次修訂 所得款項 淨額用途 (概約) 人民幣百萬元	的所得款項 淨額之實際 動用金額 (概約) 人民幣百萬元	於二零二四年 十二月 三十一日 的未動用金額 (概約) 人民幣百萬元	
收購或投資其他商業運營服務及物業管理服務供應商	355.4	254.6	469.6	333.2	136.4	於二零二六年 四月前動用
收購或投資服務供應商(提供補充本集團商業運營服務及物業管理服務方面的服務)	57.3	248.5	33.5	33.5	-	不適用
發展及升級線上線下平台	68.8	10.2	10.2	10.2	-	不適用
開發智能服務系統及升級內部信息技術系統	34.4	2.6	2.6	2.6	-	不適用
營運資金及一般企業用途	57.3	57.3	57.3	57.3	-	不適用
<b>合計</b>	<b>573.2</b>	<b>573.2</b>	<b>573.2</b>	<b>436.8</b>	<b>136.4</b>	

於本公告日期，已動用所得款項淨額已按與先前披露用途一致的方式獲使用，而本公司當前不擬改變剩餘所得款項淨額的計劃用途。上述預期時間乃基於董事會估算而定，可能會根據市況的變化而不時變動。



## 僱傭及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團共有1,895名僱員(於二零二三年十二月三十一日：2,168名)。二零二四年的員工成本為約人民幣245.4百萬元(二零二三年：約人民幣331.5百萬元)。本集團根據有關市場慣例及僱員的個別表現定期審查其僱員的薪酬及福利。根據有關中國法律法規，本集團為中國僱員向中國社保(包括養老保險、醫療保險、失業保險、生育保險及工傷保險)及住房公積金供款。本集團亦為香港的所有合資格僱員運營一項強制性公積金計劃。

## 重大收購、出售及重大投資

於二零二四年十一月二十六日，唐豔霞及田英(統稱為「賣方」)與廣州欣美智慧生活服務有限公司(「買方」，本公司之間接全資附屬公司)訂立股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)，據此，賣方根據股權轉讓協議之條款及條件有條件同意出售，而買方有條件同意收購廣州樸厚物業有限公司(「廣州樸厚」)之全部股權，現金代價為人民幣600,000元(「收購事項」)。收購事項之詳情請參閱本公司日期為二零二四年十一月二十六日之公告。收購事項於二零二四年十一月二十九日完成及本集團於二零二四年十二月四日向廣州樸厚注資人民幣30百萬元。

除上文所披露者外，於本年度，本集團概無進行任何重大收購及出售，截至二零二四年十二月三十一日，董事會亦無批准任何重大投資或計劃進行重大投資或增加資本資產。

## 股東週年大會

本公司二零二五年股東週年大會(「股東週年大會」)將於二零二五年五月二十七日(星期二)舉行，股東週年大會通告將適時根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)規定之方式刊發及寄發予本公司股東(「股東」)。



## 末期股息

董事會建議派付本年度的末期股息每股人民幣0.0265元(「建議末期股息」)(二零二三年：無)，其將於二零二五年六月二十日(星期五)支付予於二零二五年六月四日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。建議末期股息將以港元支付(相當於0.0287港元，根據二零二五年三月二十五日中國人民銀行公佈的人民幣兌港元之匯率中間價，即人民幣1.00元等於1.0829港元)。建議末期股息之總額約為人民幣19,246,000元(相當於約20,841,000港元)。總金額將自本公司股份溢價賬撥付。建議末期股息須經股東於股東週年大會上批准。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 為確定本公司股東出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二五年五月二十日(星期二)起至二零二五年五月二十七日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同相關股票須不遲於二零二五年五月十九日(星期一)(最後股份登記日)下午四時三十分交予本公司於香港之股份過戶登記分處，即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，以辦理登記手續。
- (b) 為確定獲派付建議末期股息(須獲股東於股東週年大會批准)的資格，本公司將於二零二五年六月二日(星期一)起至二零二五年六月四日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派付建議末期股息，尚未登記的股東須於二零二五年五月三十日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同相關股票送交本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於本年度內，本公司及其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 充足公眾持股量

根據本公司可獲得之公開資料及就董事所知，董事會確認本公司於本公告日期已維持上市規則規定之公眾持股量。

## 審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由洪嘉禧先生(主席)、李子俊醫生及王韶先生組成。審核委員會連同董事會已檢討本集團所採納的會計原則及慣例，並討論審計及財務報告事宜，包括審閱本集團本年度的財務報表。

## 中匯安達會計師事務所有限公司有關初步業績公告的工作範圍

初步公告所載的本集團本年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據已獲本集團核數師(中匯安達會計師事務所有限公司)同意認可，並與本集團本年度經審核綜合財務報表所載數額一致。

中匯安達會計師事務所有限公司就此進行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此，中匯安達會計師事務所有限公司未對初步公告發出任何意見及核證總結。

## 企業管治守則

董事會致力實現高水平企業管治標準。

董事會相信，高水平企業管治標準及開放文化對於為本集團提供保障股東利益，提升企業價值、制定其業務戰略及政策、促進有效貢獻以及加強其透明度及問責性的框架至關重要，以使股東評估本公司應用上市規則附錄C1「第二部分—良好企業管治的原則、守則條文及建議最佳常規」所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)之原則及守則條文之情況。

本公司已採納企業管治守則作為本公司企業管治常規的基礎。

本公司亦已設立企業管治框架，並已根據企業管治守則制定一套政策及程序。該等政策及程序為加強董事會實施管治的能力以及對本公司的業務行為及事務進行適當監督提供基礎。此外，董事會定期舉行會議，以審議對本集團營運構成影響的重大事宜，而全體董事均獲妥善及即時告知有關事宜，並就有關事宜獲得充分、完整及可靠的資料。因此，董事會認為，權力制衡及各項保障均屬充分。

於本年度，本公司已遵守企業管治守則的所有適用守則條文，惟企業管治守則第C.2.1條守則條文除外，解釋如下：

王吉人先生自二零二四年五月十七日起獲委任為執行董事，並自此同時擔任董事會主席（「主席」）及本集團總裁（「總裁」）。此做法偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文。董事會相信，由同一人兼任主席及總裁可促進本集團業務策略的執行及提升營運效率。董事會現時由兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，結構恰當，可確保權力均衡，提供足夠制衡以保障本公司及股東的利益。因此，董事會認為在此情況下偏離企業管治守則第C.2.1條守則條文乃屬恰當。

### **董事進行證券交易之標準守則**

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之標準守則（「標準守則」）作為其董事買賣本公司證券之行為準則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等已於本年度遵守標準守則。

### **根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之更新**

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零二四年中期報告日期後及直至本公告日期，董事資料之變動載列如下：

洪嘉禧先生辭任吉星新能源有限責任公司(股份代號：3395)之獨立非執行董事，自二零二四年十二月二十四日起生效。彼亦辭任達利國際集團有限公司(股份代號：608)之非執行董事，自二零二五年一月一日起生效。

除上文披露之資料外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須披露之其他資料。

## 報告期後事項

### 授出購股權

於二零二五年一月二十日，本公司根據本公司於二零一九年五月二十八日採納的購股權計劃向若干合資格人士提呈授出購股權（「購股權」），以認購合共32,500,000股股份，相當於本公司已發行股本約4.48%。有關授出購股權之進一步詳情載於本公司日期為二零二五年一月二十日的公告。

除上文所披露者外，於本年度結束後及直至本公告日期，概無發生其他重大事項。

### 刊發全年業績公告及年報

本全年業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.sjwt.net](http://www.sjwt.net))。載有上市規則規定之所有資料的本公司本年度之年報將於上述網站刊載並將於適當時候根據上市規則寄發予股東(倘要求)。

承董事會命  
星悅康旅股份有限公司  
主席  
王吉人

香港，二零二五年三月二十五日

於本公告日期，執行董事為王吉人先生及梁金蓉女士；非執行董事為阮永曦先生、金民豪先生及江楠女士；以及獨立非執行董事為洪嘉禧先生、李子俊醫生及王韶先生。