

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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SHIMAO SERVICES HOLDINGS LIMITED

世茂服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：873)

截至2024年12月31日止全年業績

業績摘要

1. 收入為人民幣7,895.5百萬元，較2023年同期的人民幣8,202.7百萬元下降3.7%。
2. 本集團收入來自四個業務：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。年內(1)物業管理服務收入為人民幣5,564.3百萬元，佔總收入的70.5%，較2023年同期的人民幣5,291.9百萬元，同比增長5.1%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,207.7百萬元，佔總收入的15.3%，較2023年同期的人民幣1,362.9百萬元，同比下降11.4%；(3)非業主增值服務收入達人民幣176.0百萬元，佔總收入的2.2%，較2023年同期的人民幣213.1百萬元，同比下降17.4%；及(4)城市服務收入達人民幣947.5百萬元，佔總收入的12.0%，較2023年同期的人民幣1,334.8百萬元，同比下降29.0%。
3. 毛利為人民幣1,564.3百萬元，較2023年同期的人民幣1,646.4百萬元，同比下降5.0%。
4. 經營虧損為人民幣157.7百萬元，較2023年同期的經營利潤人民幣343.6百萬元，下降明顯。

5. 年度虧損為人民幣223.0百萬元，較2023年同期的年度利潤人民幣316.7百萬元，下降明顯。年內，本公司權益持有人應佔虧損為人民幣272.4百萬元，較2023年同期的本公司權益持有人應佔利潤人民幣273.2百萬元，下降明顯。本公司權益持有人應佔核心淨利潤^(附註)為人民幣492.4百萬元，較2023年同期的人民幣647.7百萬元，同比下降24.0%。
6. 年內，每股基本虧損為人民幣0.11元，較2023年同期的每股基本盈利人民幣0.11元，下降明顯。
7. 截至2024年12月31日，本集團包含到期日超過三個月的定期存款的現金及現金等價物為人民幣3,764.2百萬元，較截至2023年12月31日的人民幣4,788.3百萬元下降21.4%，主要由於(1)年內支付歷史股權轉讓款；(2)聯營公司投資；及(3)年內服務費回款率不及預期。

附註：指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、購買對價調整的公允價值變動、處置附屬公司虧損、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、存貨撥備、商譽及收併購公司業績補償款後歸屬於本公司權益持有人的核心淨利潤。

主席報告

致各位股東：

本人欣然提呈世茂服務控股有限公司(「世茂服務」、「世茂」或「本公司」，及其附屬公司統稱「本集團」)截至2024年12月31日止全年業績報告。

市場和行業

2024年，中國房地產行業整體依舊呈現調整態勢，全國商品房銷售額和銷售面積，回到了近似2009年至2010年水平。全國房地產新開工面積約為新房成交面積的75%，新增庫存遠低於成交速度，房地產市場進入去庫存新週期。

物業管理服務行業的收入增長路徑也發生了顯著轉變，以往依靠新增項目驅動的增長模式面臨挑戰。更多的大型物業管理服務企業將目光投向存量市場以及非住宅市場，開展深度拓展。基礎物業管理服務的重要性重新凸顯，成為推動行業增長的關鍵動力。

2024年第四季度開始，房地產行業在政策推動下出現止跌回穩的積極變化。中央政府和地方政府相繼出台了一系列措施來促進房地產市場的止跌回穩，旨在激活市場需求並穩定市場信心。同時，決策層宣佈將在未來5年之內提供600萬套保障房，住建部與財政部聯合發佈聲明，將原來在35個超大城市進行試點的「城中村改造」項目擴展到全國300多個地級以上城市。

大型物業管理服務企業敏銳地捕捉到市場變化，率先調整戰略佈局，將核心競爭力建設聚焦於服務品質的提升。深入洞察客戶需求，以匠心打造標杆產品，塑造獨特的服務特色，從而在激烈的市場競爭中脫穎而出，穩固並提升了自身的市場地位。通過不斷強化業務能力及優化管理流程，大型物業管理服務企業不僅有效提升了客戶滿意度和忠誠度，更為多元化增值服務的拓展構建了堅實根基，進而實現整體業務規模的持續擴張。

2025年2月17日召開的民營企業座談會會議精神指出，民營經濟是高質量發展的重要基礎，在穩定增長、促進創新、增加就業及改善民生等方面發揮了不可或缺的作用。

物業管理服務行業與民生緊密相連，行業涵蓋崗位眾多，為不同學歷、技能水平的人群提供就業機會；提供整潔、安全、舒適的居住和工作環境，開展各類社區文化活動，提升居民生活品質。

從長遠視角來看，物業管理服務行業具備最堅實的客戶基礎和最穩定的客戶需求。大型物業管理服務企業是城市美好生活的創造者，更是提升居民幸福感的重要力量。在行業變革的過程中，堅定信心，力拔深土，重塑新芽，必能實現長久發展，向上生長。

全年業績

2024年全年收入實現人民幣7,895.5百萬元，毛利潤為人民幣1,564.3百萬元，本公司權益持有人應佔核心淨利潤為人民幣492.4百萬元。實現在管建築面積218.4百萬平方米，合約建築面積314.3百萬平方米。毛利率為19.8%，本公司權益持有人應佔核心淨利潤率為6.2%。

• 著力市拓

2024年全年，世茂服務錨定市場拓展這一關鍵目標，步履不停，篤行不怠，進步不止。

在篩選階段，始終秉持審慎態度，對項目基礎條件進行全方位、深層次的評估，特別設立投拓委員會，搭建起多部門聯合評審機制，協同發力，層層篩選，嚴格把關，優中選優。從源頭築牢根基，為項目交付後的高效經營管理及整體盈利水平提供堅實保障。

在區域佈局上，以戰略眼光精準劃定重點城市，集中優勢人力與資源，聚焦優勢區域精耕細作，深入挖掘區域潛力，力求在每一個深耕區域內都打造出創優項目，提升品牌影響力與市場佔有率。

在競標能力上，基於對客戶需求的深度洞察，精準定位，精心打磨出一系列高品質的產品，充分整合大集團內的優質資源，積極融合各個業務板塊，全方位滿足客戶多樣化需求。

2024年全年，世茂服務收穫了亮眼的市拓成果，新增年化合同額為人民幣1,482.7百萬元，同比上升28.2%；新增合約建築面積43.1百萬平方米，同比上升3.4%；新增項目平均物業管理費為人民幣2.9元/平方米/月，同比上升26.1%。

第三方競標外拓，不但成績再創新高，更在激烈的市場競爭中，構建起自身可持續發展的強勁動力，向著更高的目標穩步邁進。

- **經營穩健**

2024年全年，物業管理服務作為世茂服務的核心業務板塊，呈現出穩健上揚的發展態勢。儘管近年來整體經濟發展面臨不少壓力，房地產行業也持續低迷，但世茂服務憑藉對行業的深刻理解及卓越的經營管理能力，依舊取得豐碩的成果。

物業管理服務收入實現人民幣5,564.3百萬元，同比上升5.1%，體現出本集團在基礎物業管理服務領域的深厚實力及強大的核心競爭力。

截至2024年全年，世茂服務在管項目中，住宅項目佔比達到63.9%，構成了業務的堅實底盤。在這些住宅項目裡，高達74.4%的項目位於一線、新一線及二線城市。這些高能級城市匯聚了豐富的資源與龐大的消費群體，世茂服務憑藉高佔比的項目佈局，深度紮根其中，能夠充分挖掘當地居民的多元需求，為多元化增值服務的拓展提供廣闊空間，源源不斷地注入強勁的增長動力。

- **回歸品質**

2024年全年，世茂服務聚焦服務品質提升，始終秉持「服務至上，品質優先」的理念，將提升「服務力」作為所有工作的核心，貫穿於每一項任務的籌劃與執行之中。

在住宅業務板塊，持續優化服務體系，針對不同客戶群體的需求，分類打造保障型、基礎型和改善型創優項目。以精細化的服務，滿足業主對居住品質的追求，為每一位住戶打造溫馨、舒適的家園。

在非住宅業務板塊，進一步深化與客戶的合作關係，提升客戶關係綜合滿意度，打造更多具有行業影響力的非住宅綜合體創優項目。通過創新服務模式，提高經營效率，為甲方客戶提供更優質、更全面的服務體驗。

以客戶滿意度為衡量標準，不斷優化服務流程，提升服務質量，精準把握客戶需求敏感點，打造具有世茂特色的品質服務體系。通過精心打造一批具有代表性和特色亮點的創優項目，樹立良好的行業口碑，擴大市場影響力，增強綜合市場競爭力。

- **組織變革**

2024年全年，世茂服務實施了一系列具有前瞻性的戰略舉措，全方位推動組織的優化升級，實現高效運營與文化凝聚的深度融合。

重塑組織，形成目前4個區域和18個片區的新架構，有效推進組織扁平化及經營管理高效化。

文化與思維更新，以培訓為切入點，開展多層次、多場次的專業課程，提升各級管理人員的經營理念與管理能力。開展「管理者7點半課堂」來推動管理機制迭代，凝聚管理共識；通過「我要拿金牌」專項來樹立優秀員工標杆，促進業績提升；通過「五到位行為準則」來激發組織活力，營造積極向上的工作氛圍。

未來展望

經營宗旨與導向

2025年，本公司將以良性健康運營為核心經營宗旨。圍繞此，第一，著力調整現有的經營結構，對資源進行更合理地配置；第二，積極開闢第三方競標外拓市場的新賽道，緊跟行業趨勢和市場需求，把握新興領域的業務機會；第三，大力挖掘新資源，深度挖掘各項目中的潛在資源，緊密圍繞小區業主的生活場景與實際需求，通過創新服務模式和方法，提供便捷服務，來實現創收。

業務經營策略

針對住宅業務板塊，保持業務規模，通過優質的服務和良好的口碑，穩固客戶群體，提高市場份額。通過優化成本和拓展增值服務，貢獻穩定利潤。

針對非住宅業務板塊，將其與住宅業務拆分，重點培養非住宅業務的獨立運營能力。組建專業的非住宅業務團隊，建立獨立的市場拓展、運營管理和客戶服務體系，以實現未來的獨立經營。

四大戰役

➤ 收入規模

「保存量」。重視客戶留存，提供優質且多元的服務，深度契合客戶需求，增強客戶與企業之間的情感紐帶，穩固存量業務根基。

「增多營」。豐富增值服務業務類型，從用戶實際需求出發，挖掘新的服務增長點。優化場地資源配置，提升坪效，實現單位空間產出最大化。

「擴增量」。積極開拓市場，憑藉專業的服務能力和競爭優勢，突破市場邊界，實現業務規模的持續擴張。

➤ 成本管控

「提人效」。通過優化人員配置、加強培訓，提高員工工作技能與效率，提升人均產出及元均利潤。推動業務流程優化，精簡管理環節，降低管理費效。

「降成本」。深度剖析成本構成，實施精益化成本管理。嚴格把控預算，從採購、現場作業等環節入手，加強成本監控與分析，確保成本有效管控。

➤ 品質提升

住宅業務板塊。實施形象、標準、服務的全面煥新，為業主帶來全新感受，確保服務細緻入微。強化反饋與創新，充分收集業主意見，及時複盤調整服務策略。開展專項賦能培訓，提升員工專業素養。

非住宅業務板塊。引入操作設備，利用智能化管理系統，提高運營效率與精準度。推進服務標準化、專業化建設，為客戶提供優質、高效、規範的服務。通過打造創優項目，促進提升服務質量。

➤ 管理提升

管理培訓。以打造「未來森林學院」為依託，針對不同層級人員開展專項培養計劃，全面培養員工的經營管理能力，扎實推進核心員工梯隊建設。

專業賦能。為基礎崗位安排定崗培訓，全面提升員工基礎業務能力。管理層深入一線，幫助解決實際工作問題，實現對客服務能力的迭代升級。

社會責任

世茂服務作為一家深具社會責任感的企業，在不斷追求自身發展的同時，始終銘記企業肩負的社會責任，實現與社會、員工、客戶及投資者的共同繁榮，積極踐行責任與擔當。

在國家「物業服務+生活服務」的政策宣導下，在2024年，世茂服務聚焦「硬件改善、軟性提升、社區文化建設」三大方面開展品質提升行動，為業主打造溫馨、有溫度的美好社區。

打造環境友好型項目，減少自身運營對環境的影響。在住宅業務板塊，通過建立節能降耗管理機制、設定節能目標，實現對能耗的常態化管理，與業主共同建設生態型小區。在非住宅業務板塊，聚焦廢棄物處理、可再生能源利用及環衛一體化業務，推動城市循環經濟發展，提升綠色產業發展水平。

2024年，世茂服務獲摩根士丹利資本國際公司(MSCI)上調環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance) (「ESG」)評級，由BB級提升至BBB級，並獲得「2024中國物業管理上市公司領先企業ESG可持續發展TOP10」及「2024中國上市物企最佳ESG實踐」獎項。

致謝

2024年，國內經濟處於恢復與轉型升級階段，資本市場波動頻繁。在此，我謹代表本公司董事會（「董事會」），向一直以來大力支持世茂服務的股東、合作夥伴、地方政府、業主、客戶，以及辛勤付出的世茂服務同仁們，致以衷心的感謝和深切的敬意。感謝大家的理解與支持，與我們攜手同行。

「責任擔當」，「協同突破」，「拿到結果」。

當前，行業發展瞬息萬變，世茂服務將以更加積極的姿態擁抱變化，發揮自身優勢，務實創新、克難奮進，勇敢迎接新的挑戰與機遇，為股東創造更大價值。

許世壇
主席

香港，2025年3月28日

管理層討論與分析

業務回顧

➤ 業務概覽

本集團的目標是成為中國領先的綜合物業管理服務提供商，為業主提供高品質的物業管理服務及貼近客戶需求的多元增值服務。目前，本集團一共有四大業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。

截至2024年12月31日止，本集團收入為人民幣7,895.5百萬元，毛利潤為人民幣1,564.3百萬元；年度虧損為人民幣223.0百萬元，本公司權益持有人應佔虧損為人民幣272.4百萬元。

於2024年12月31日，本集團為1,447個項目提供種類豐富的服務，業態類型多樣，包括住宅、高校、公建、產業園及醫院等。在管建築面積實現218.4百萬平方米，合約建築面積實現314.3百萬平方米。

➤ 物業管理服務

- 佔總收入**70.5%**，佔總毛利潤**71.6%**

2024年全年，本集團物業管理服務收入規模增加，利潤率保持穩定。

截至2024年12月31日止，本集團物業管理服務收入實現人民幣5,564.3百萬元，相較於2023年同期的人民幣5,291.9百萬元，同比上升5.1%，主要得益於(1)本集團積極開展第三方競標外拓，新增在管建築面積；(2)第三方競標外拓團隊能力突出，業績優異，新獲取項目的質量高於存量項目；(3)本集團提升物業管理服務品質，促進在管項目合同總金額的增加；及(4)世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)交付給本集團的在管建築面積的增加，促進物業管理服務收入的增長。

截至2024年12月31日止，本集團物業管理服務的毛利潤實現人民幣1,120.8百萬元，相較於2023年同期的人民幣1,065.4百萬元，同比上升5.2%，毛利率為20.1%，相較於2023年同期的20.1%持平，主要是因為本集團自2024年5月開始，重點提升管理效能，優化在管項目組合；著力提升項目經營管理能力，降本增效，嚴格控制一線管理成本；推進節能改造，降低公用事業成本，促進保持物業管理服務業務的利潤率。

下表載列本集團分別截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的物業管理服務收入、毛利潤及毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------|----------------|---------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 收入(人民幣百萬元) | 5,564.3 | 5,291.9 |
| 毛利潤(人民幣百萬元) | 1,120.8 | 1,065.4 |
| 毛利率(%) | 20.1% | 20.1% |

- **管理規模保持穩健**

2024年全年，本集團管理規模保持穩健，項目組合結構整體進一步提升。

於2024年12月31日，本集團在管建築面積為218.4百萬平方米，相較於2023年同期的250.6百萬平方米，同比下降12.8%；本集團合約建築面積為314.3百萬平方米，相較於2023年同期的332.3百萬平方米，同比下降5.4%。

於2024年12月31日，來自獨立第三方開發商的在管建築面積為156.1百萬平方米，佔比為71.5%；來自獨立第三方開發商的合約建築面積為238.1百萬平方米，佔比為75.8%，主要得益於本集團市場拓展業務能力的持續提升，第三方競標外拓成為本集團最重要的在管及合約建築面積來源，為本集團的業務發展提供動力。

下表載列本集團分別於2024年12月31日及2023年12月31日的在管建築面積與合約建築面積，並按照物業開發商類型劃分：

| | 於12月31日 | | | |
|---------------|----------------------------|--------------|----------------------------|-----------|
| | 2024年 面積 (百萬 平方米) | 佔比 (%) | 2023年 面積 (百萬 平方米) | 佔比 (%) |
| 在管建築面積 | 218.4 | 100% | 250.6 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 來自世茂集團及其合作開發商 | 62.3 | 28.5% | 61.6 | 24.6% |
| 來自獨立第三方開發商 | 156.1 | 71.5% | 189.0 | 75.4% |
| 合約建築面積 | 314.3 | 100% | 332.3 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 來自世茂集團及其合作開發商 | 76.2 | 24.2% | 76.8 | 23.1% |
| 來自獨立第三方開發商 | 238.1 | 75.8% | 255.5 | 76.9% |

於2024年12月31日，本集團住宅物業的在管建築面積為139.6百萬平方米，佔比為63.9%，相較於2023年同期的57.0%，提升6.9個百分點；住宅物業的合約建築面積為193.0百萬平方米，佔比為61.4%，相較於2023年同期的57.0%，提升4.4個百分點。

於2024年12月31日，按在管建築面積看，本集團有74.4%的住宅物業位於中國一線、新一線及二線城市。優質的管理項目及穩健的管理規模，不僅為本集團持續貢獻物業管理服務收入，也為各項社區增值服務業務提供了發展基礎及增長機會。

下表載列本集團分別於2024年12月31日及2023年12月31日的在管建築面積與合約建築面積，並按照業態類型劃分：

| | 於12月31日 | | | |
|--------|--------------|--------------|-------|-------|
| | 2024年 | | 2023年 | |
| | 面積 | 佔比 | 面積 | 佔比 |
| | (百萬 | | (百萬 | |
| | 平方米) | (%) | 平方米) | (%) |
| 在管建築面積 | 218.4 | 100% | 250.6 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 139.6 | 63.9% | 142.9 | 57.0% |
| 非住宅物業 | 78.8 | 36.1% | 107.7 | 43.0% |
| 合約建築面積 | 314.3 | 100% | 332.3 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 193.0 | 61.4% | 189.4 | 57.0% |
| 非住宅物業 | 121.3 | 38.6% | 142.9 | 43.0% |

截至2024年12月31日止，本集團終止在管建築面積為60.9百萬平方米，相較於2023年同期的56.8百萬平方米，同比上升7.2%；本集團終止合約建築面積為62.2百萬平方米，相較於2023年同期的59.2百萬平方米，同比上升5.1%。

下表載列本集團分別截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的終止在管建築面積與終止合約建築面積，並按照業態類型劃分：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|----------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|
| | 2024年 | | 2023年 | |
| | 面積 (百萬 平方米) | 佔比 (%) | 面積 (百萬 平方米) | 佔比 (%) |
| 終止在管建築面積 | 60.9 | 100% | 56.8 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 15.4 | 25.3% | 18.7 | 32.9% |
| 非住宅物業 | 45.5 | 74.7% | 38.1 | 67.1% |
| 終止合約建築面積 | 62.2 | 100% | 59.2 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 15.8 | 25.4% | 19.5 | 32.9% |
| 非住宅物業 | 46.4 | 74.6% | 39.7 | 67.1% |

本集團聚焦經營能效，對所有在管項目進行系統性盤點，通過對標調研和項目評估，就各項目的發展潛力及經營貢獻，主動匹配資源配置策略。促進了項目經營質量的明顯提升，為本集團在市場競爭中築牢根基，釋放更多發展活力。

- **第三方競標外拓質量高**

2024年全年，本集團銳意進取，加大對第三方項目的拓展，憑藉優質的服務產品，贏得市場認可，第三方競標外拓成績再創新高。截至2024年12月31日止，本集團第三方競標外拓新增年化合同額為人民幣1,482.7百萬元，相較於2023年同期的人民幣1,156.5百萬元，同比上升28.2%；新增合約建築面積43.1百萬平方米，相較於2023年同期的41.7百萬平方米，同比上升3.4%；新增在管建築面積21.5百萬平方米，相較於2023年同期的28.8百萬平方米，同比下降25.3%。第三方競標外拓新增項目平均物業管理費為人民幣2.9元/平方米/月，相較於2023年同期的人民幣2.3元/平方米/月，同比上升26.1%。

第三方競標外拓的新增住宅物業合約建築面積佔比達到42.9%，其中，全新住宅物業佔比為18.3%，二手住宅物業佔比為24.6%，對平均物業管理費和利潤率產生積極影響。

儘管房地產市場持續低迷，本集團第三方競標外拓的年化合同額依然能夠屢創新高，中標項目的質量節節攀升，示範效應持續增強，充分體現了本集團新管理團隊的開拓精神和業務能力。

下表載列本集團分別截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的第三方競標外拓之新增在管建築面積與新增合約建築面積，並按照業態類型劃分：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|----------|-------------------|--------------|-------------------|-----------|
| | 2024年 | | 2023年 | |
| | 面積 (百萬 平方米) | 佔比 (%) | 面積 (百萬 平方米) | 佔比 (%) |
| 新增在管建築面積 | 21.5 | 100% | 28.8 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 6.0 | 27.9% | 8.7 | 30.3% |
| 非住宅物業 | 15.5 | 72.1% | 20.1 | 69.7% |
| 新增合約建築面積 | 43.1 | 100% | 41.7 | 100% |
| 其中： | | | | |
| 住宅物業 | 18.5 | 42.9% | 14.2 | 34.1% |
| 非住宅物業 | 24.6 | 57.1% | 27.5 | 65.9% |

➤ 社區增值服務

- 佔總收入15.3%，佔總毛利潤18.2%

截至2024年12月31日止，本集團社區增值服務收入為人民幣1,207.7百萬元，相較於2023年同期的人民幣1,362.9百萬元，同比下降11.4%，主要是因為(1)受到房地產行業整體下行的影響，部分與房地產行業關聯度較高的業務規模下降明顯，例如車位資產運營服務和美居服務；及(2)國內經濟形勢發生變化，整體的消費環境發生改變，消費意願趨於謹慎，使得社區資產管理服務面臨一定的挑戰。

自2024年5月起，本集團對社區增值服務的發展戰略進行優化調整。一方面，將業務重點聚焦於貼近居民日常生活，積極探索和培育新的業務模式，構建便捷高效的「5分鐘生活圈」，為客戶提供更加貼心、即時的服務體驗。另一方面，基於對市場競爭力和盈利能力的綜合考量，本集團決定暫停部分優勢不夠突出、利潤率相對較低的業務，集中資源和精力，全力提升核心業務能力。

截至2024年12月31日止，本集團社區增值服務毛利潤實現人民幣284.3百萬元，相較於2023年同期的人民幣355.5百萬元，同比下降20.0%，主要是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

下表載列本集團分別截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的社區增值服務收入，並按照類別劃分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|----------|--------------------|-------------|--------------------|-------------|---------------|---------------|
| | 2024年 | | 2023年 | | 收入變動 (%) | 佔比變動 (百分點) |
| | 收入 (人民幣 百萬元) | 佔比 (%) | 收入 (人民幣 百萬元) | 佔比 (%) | | |
| 社區資產管理服務 | 243.1 | 20.1% | 280.8 | 20.6% | -13.4% | 下降0.5個百分點 |
| 智慧場景解決方案 | 81.9 | 6.8% | 85.6 | 6.3% | -4.3% | 上升0.5個百分點 |
| 車位資產運營服務 | 264.6 | 21.9% | 294.6 | 21.6% | -10.2% | 上升0.3個百分點 |
| 美居服務 | 69.7 | 5.8% | 126.5 | 9.3% | -44.9% | 下降3.5個百分點 |
| 校園增值服務 | 361.1 | 29.9% | 412.7 | 30.3% | -12.5% | 下降0.4個百分點 |
| 養老服務 | 187.3 | 15.5% | 162.7 | 11.9% | 15.1% | 上升3.6個百分點 |
| 社區增值服務小計 | <u>1,207.7</u> | <u>100%</u> | <u>1,362.9</u> | <u>100%</u> | <u>-11.4%</u> | <u>不適用</u> |

- **社區資產管理服務**，收入為人民幣**243.1**百萬元，相較於**2023**年同期的人民幣**280.8**百萬元，**同比下降13.4%**

2024年全年，由於受到房地產行業整體市場低迷及經濟形勢變化導致消費趨勢改變等多種因素影響，致使客戶對於社區空間服務及到家服務的需求減弱，影響收入。

- **智慧場景解決方案**，收入為人民幣**81.9**百萬元，相較於**2023**年同期的人民幣**85.6**百萬元，**同比下降4.3%**

2024年全年，本集團開展多場景智慧化解決方案輸出業務，提供解決方案、設計、工程、調試、運維一站式服務；開展智能化產品研發、銷售業務，提供全屋智能設備、智慧停車及智慧通行等產品，收入基本持平。但受到房地產行業整體低迷及整體消費承壓的影響，毛利率同比下降。

- **車位資產運營服務**，收入為人民幣**264.6**百萬元，相較於**2023**年同期的人民幣**294.6**百萬元，**同比下降10.2%**

2024年全年，由於受到國內房地產行業依舊整體下行的影響，業主對停車位的購買需求降低，影響停車位銷售業務的收入。

- **美居服務**，收入為人民幣**69.7**百萬元，相較於**2023**年同期的人民幣**126.5**百萬元，**同比下降44.9%**

2024年全年，由於受到房地產行業持續低迷的影響，市場整體新建項目和新交付項目持續減少，導致業務規模萎縮，影響收入及利潤率。

- **校園增值服務**，收入為人民幣**361.1**百萬元，相較於**2023**年同期的人民幣**412.7**百萬元，**同比下降12.5%**

2024年全年，由於受到整體經濟形勢變化的影響，部分事業單位收縮服務需求，影響收入。但本集團積極應對市場變化，增強經營管理能力，加強控制成本，基本維持毛利率。

- **養老服務**，收入為人民幣**187.3**百萬元，相較於**2023**年同期的人民幣**162.7**百萬元，**同比增長15.1%**

2024年全年，上海椿祺集養老服務有限公司(「椿熙堂」)團隊積極發展業務，新開闢浙江舟山市場，擴大了收入來源。椿熙堂與世茂服務聯動，共同開發市場，共享客戶資源，建立高效的服務模式，向客戶提供高品質的服務產品，取得收入增長。

➤ **非業主增值服務**

- **佔總收入2.2%**，**佔總毛利潤1.9%**

截至2024年12月31日止，本集團非業主增值服務收入實現人民幣176.0百萬元，相較於2023年同期的人民幣213.1百萬元，同比下降17.4%，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，商品房新開工數量下降，導致案場業務大幅萎縮，影響收入及利潤率。

➤ **城市服務**

- **佔總收入12.0%**，**佔總毛利潤8.3%**

截至2024年12月31日止，本集團城市服務收入為人民幣947.5百萬元，相較於2023年同期的人民幣1,334.8百萬元，同比下降29.0%，主要原因是受到宏觀經濟環境改變的影響，部分地區政府收縮了對城市服務的需求。本集團及時應對市場變化，積極調整：(1)處置了無錫市金沙田科技有限公司(「無錫金沙田」)；及(2)主動退出了部分利潤率較低及賬期較長的項目，著力提升管理經營能力，維持毛利率水平。

股份獎勵計劃

董事會於2021年6月28日(「該採納日期」)採納本公司的股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的目的為表彰本集團的若干入選僱員之貢獻，並激勵僱員繼續為本集團之持續經營和發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適之人才。

股份獎勵計劃由該採納日期起生效，有效期為十年。根據股份獎勵計劃，可授予獎勵的股份之最高數量為本公司於該採納日期已發行股份總數的3%(即70,919,190股股份)。於截至2024年12月31日止十二個月內，本公司概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。有關股份獎勵計劃的進一步詳情將適時於本公司之2024年年報內列載。

上市所得款項

本公司於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市，扣除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額為5,917.4百萬港元(約等同人民幣5,126百萬元)。有關上市所得款項的實際用途或擬定用途詳情如下：

| 所得款項淨額擬定用途 | 所得款項 可供動用額度 (人民幣 百萬元) | 分配百分比 % | 截至2024年 12月31日止的 已動用額度 (人民幣 百萬元) | 截至2024年 12月31日止的 未動用額度 (人民幣 百萬元) | 動用餘下尚未 動用額度的 預期時間表 |
|----------------------------|--------------------------------|-------------|--|--|--------------------------|
| (1)用於通過多種渠道繼續 擴大業務規模 | 3,332 | 65% | 3,332 | - | 2025年 |
| (2)用於增加用戶和資產為 核心的增值服務種類 | 769 | 15% | 303 | 466 | 2025年 |
| (3)用於改善信息技術系統 及智能技術 | 256 | 5% | 237 | 19 | 2025年 |
| (4)用於吸納及培養人才 | 256 | 5% | 74 | 182 | 2025年 |
| (5)用作營運資金及其他 一般企業用途 | 513 | 10% | 213 | 300 | 2025年 |
| 合計 | <u>5,126</u> | <u>100%</u> | <u>4,159</u> | <u>967</u> | |

上文載列的所得款項還未動用的主要原因是本集團未能成功收購此前潛在的目標項目。本集團將繼續尋找合適的收購標的及投資目標，而管理層將繼續本著審慎進取的原則綜合考慮，促進募集資金動用，以實現業務穩健發展及股東長遠利益。

股本集資活動及所得款項用途

根據一般授權配售現有股份及以先舊後新方式認購新股份(「先舊後新配股」)

於2021年10月19日，本公司與Morgan Stanley & Co. International plc(「配售代理」)、世茂集團及賣方Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)訂立配售及認購協議(「2021年配售及認購協議」)，據此，配售代理有條件同意按悉數包銷基準以每股15.18港元之配售價配售115,000,000股本公司現有普通股股份予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者，而Best Cosmos有條件同意認購且本公司有條件同意按配售價向Best Cosmos配發及發行與配售代理所配售的配售股份數目相同的新普通股股份。認購股份的面值為1.15百萬港元，及按簽立2021年配售及認購協議前的最後一個完整交易日於聯交所所報收市價每股16.82港元計算，市值為1,934.3百萬港元。每股認購股份的淨價格為15.09港元。配售現有股份於2021年10月22日完成，及根據本公司於2021年股東周年大會通過的普通決議案授予董事的一般授權(「一般授權」)，本公司於2021年11月2日向Best Cosmos配發及發行115,000,000股普通股股份。

經扣除相關費用及開支，本公司收到的所得款項淨額約為1,735百萬港元。本公司擬將該等所得款項淨額用於潛在收併購、業務擴展、一般營運資金及一般企業用途。董事認為配售事項及認購事項為本公司集資並擴大其股東及資本基礎的良機，及將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2021年10月20日及2021年11月2日之公告。

有關以上股本集資活動之所得款項淨額合共約為1,735百萬港元(約等同人民幣1,426百萬元)的擬定及實際用途詳情如下：

| 所得款項淨額擬定用途 | 先舊後新 配股可供 動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元) | 分配百分比 % | 截至2024年 12月31日止的 已動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元) | 截至2024年 12月31日止的 未動用所得 款項淨額 (人民幣 百萬元) | 動用餘下 尚未動用所得 款項淨額的 預期時間表 |
|----------------------|--|------------|--|--|----------------------------------|
| (1)潛在收併購 | 1,140 | 80% | 609 | 531 | 2025年 |
| (2)業務擴展 | 143 | 10% | - | 143 | 2025年 |
| (3)一般營運資金及 一般企業用途 | 143 | 10% | - | 143 | 2025年 |
| 合計 | 1,426 | 100% | 609 | 817 | |

由於房地產行業整體下行導致物業管理服務行業的發展受到影響，行業整體增長率明顯放緩。因此，本集團管理層將戰略重心由收併購轉移至第三方競標外拓，如項目招標、市場渠道擴展及營銷團隊建設上，發展自身的市場拓展能力。本集團管理層將在行業復蘇或時機理想之時，繼續物色合適的收購目標，以審慎靈活的原則，有效使用所得款項，促進本集團業務長遠穩健發展。

關連交易－車位及倉儲單位購買協議

於2024年4月24日，上海潤尚房地產經紀有限公司(為本公司間接全資附屬公司)的若干分公司與世茂集團控股的若干間接全資附屬公司訂立若干協議，據此，本集團將自世茂集團收購若干停車位及倉儲單位(「目標資產」)。目標資產包括世茂集團兩個項目合共180個停車位及10個倉儲單位，總對價約為人民幣36,473,237元。

目標資產所在的兩個項目均已竣工，並交付予業主。由於該等項目的房地產營銷團隊即將撤出該等項目，而本集團為提供持續物業管理服務的供應商，本集團認為收購事項及接管目標資產將更方便本集團未來管理、銷售或租賃該等資產。此外，該等項目的住戶對停車位及倉儲單位仍有穩定需求，本集團認為該等收購事項將為該等項目的業主提供更佳服務，亦將為本集團提供機會變現有關資產，並為股東帶來有價值的回報。有關以上關連交易之詳情，請參閱本公司日期為2024年4月24日之公告。

收購及未來展望

收購

於2024年12月31日，本集團並無任何收購事項。本集團開展收購工作時，重點考量目標公司與本集團的契合程度，同時兼顧規模增長、新賽道佈局及新能力構建等發展需求。

針對潛在收購標的，本集團將進行全面評估：(1)位於本集團現有管理半徑範圍內；(2)屬於區域或細分行業的龍頭企業；(3)不存在諸如安全問題等紅線隱患；(4)能夠接納本集團的一體化整合要求；及(5)目標公司的客戶群體主要為當地中高收入人群。通過以上評估標準，確保在完成收併購後，能夠對目標公司實施有效經營管理，並推動其持續發展。

2024年，房地產行業依舊低迷，對下游的物業管理服務行業產生了一定的衝擊。受此影響，本集團在本年度未能成功收購任何標的。

展望後續，本集團將秉持審慎態度，繼續在市場中尋覓契合的收購標的。鑒於當前行業形勢，本集團會進一步強化收併購前的盡職調查工作，深入剖析目標標的在市場地位、業務模式、財務狀況及服務質量等多方面的表現，尤其關注其在複雜市場環境中的抗風險能力與發展潛力。

同時，本集團也將充分考量自身戰略規劃與整合能力，確保收購行動不僅能助力規模擴張，更能深度融入本集團現有的業務體系，實現協同發展，推動本集團持續提升在物業管理服務行業中的競爭力。

未來展望

大數據時代背景下，當今人工智能技術飛速發展。面對時代浪潮，物業管理服務企業正站在變革的十字路口，未來發展充滿了無限可能與機遇。

人工智能技術及大數據應用。借助人工智能技術，物業管理服務企業可以實現智能化管理，精準管控業務流程，輔助設備穩定運行，降低管理成本，提高經營效率。通過應用大數據，達到對客戶偏好的深度理解，為業主提供更優質的個性化服務及更便捷的服務體驗，從而提升業主滿意度以及社區歸屬感。

切入新賽道。隨著人們對生活品質要求的不斷提高，例如社區養老服務、寵物服務等新賽道湧現出大量機會。物業管理服務企業憑藉自身對社區與商業空間的熟悉度，快速切入這些新賽道，發掘新的業務增長點，實現多元化發展。

轉向技術型。從勞動力密集型向技術型轉型，本公司將降低人力成本，提升服務質量與管理水平，重塑物業管理服務的業務模式，在激烈的市場競爭中築起經營壁壘，打造核心競爭力，實現長期可持續發展。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有35,633名在職員工，相較於2023年同期的47,531名在職員工，同比減少25.0%。總員工成本為人民幣3,408.3百萬元，相較於2023年同期的人民幣3,914.4百萬元，同比減少12.9%。員工成本的降低，主要是由於本集團(1)處置了無錫金沙田等附屬公司；(2)推進組織架構精簡，對各部門設置進行優化，合理調整資源配置結構；及(3)聚焦經營管理能力的提升，深入挖掘降本潛力，提升內部運作效率。

本集團向員工發放的酬金待遇乃參照其職務、市場水平、僱員表現及貢獻而釐定，獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦為員工提供多元化之培訓及個人發展計劃，同時向僱員提供僱員福利，包括養老金、醫療保障及公積金。

財務回顧

年內，本集團實現：

收入

收入為人民幣7,895.5百萬元，與2023年同期的人民幣8,202.7百萬元相比，同比下降3.7%。本集團收入來自四個業務板塊：(1)物業管理服務；(2)社區增值服務；(3)非業主增值服務；及(4)城市服務。年內：(1)物業管理服務依然是本集團最大的收入和利潤來源，收入達人民幣5,564.3百萬元，佔總收入的70.5%，相較於2023年同期人民幣5,291.9百萬元，同比增長5.1%；(2)社區增值服務收入達人民幣1,207.7百萬元，佔總收入的15.3%，相較於2023年同期人民幣1,362.9百萬元，同比下降11.4%；(3)非業主增值服務收入達人民幣176.0百萬元，佔總收入的2.2%，相較於2023年同期人民幣213.1百萬元，同比下降17.4%；及(4)城市服務收入達人民幣947.5百萬元，佔總收入的12.0%，相較於2023年同期人民幣1,334.8百萬元，同比下降29.0%。

銷售及服務成本

本集團銷售及服務成本主要包括員工成本、分包成本、公用事業及設施營運成本、智慧場景解決方案成本及其他。年內，銷售及服務成本為人民幣6,331.3百萬元，較2023年同期的人民幣6,556.2百萬元同比下降3.4%，成本下降的主要原因是(1)報告期內收入規模縮減導致的成本同步減少；(2)本公司對組織架構持續優化，進一步提升了管理級運營效率；及(3)繼續進行項目組合調整、優化，終止部分管理難度大及管理成本高的項目，從而降低了成本。

毛利及毛利率

毛利達到人民幣1,564.3百萬元，較2023年全年的人民幣1,646.4百萬元同比下降5.0%。毛利率為19.8%，較2023年同期的20.1%相比基本持平。本集團四個業務板塊的毛利率分別為：物業管理服務20.1%、社區增值服務23.5%、非業主增值服務17.1%及城市服務13.6%。該等板塊的毛利率於2023年全年分別為20.1%、26.1%、18.1%及14.0%。

物業管理服務的毛利率為20.1%，相比2023年全年20.1%基本持平，主要原因是(1)重點提升管理效能，優化項目組合；(2)降本增效，控制一線管理成本；及(3)推進節能改造，降低能耗開支。

社區增值服務的毛利率為23.5%，相比2023年全年的26.1%下降2.6個百分點，主要原因是由於板塊業務規模下降以及毛利潤結構變化所致。

非業主增值服務的毛利率為17.1%，相比2023年全年的18.1%下降1.0個百分點，主要原因是受到房地產行業持續低迷影響，來源於房地產的收入持續下降，同時人工及其他成本有所增加，影響收入及利潤率。

城市服務的毛利率為13.6%，相比2023年全年的14.0%下降0.4個百分點，主要原因是(1)客戶降低採購單價；及(2)能源、人工、原材料、易耗品等成本上升。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支為人民幣116.3百萬元，較2023年全年人民幣136.6百萬元，同比下降14.9%，佔總收入的1.5%，較2023年全年的1.7%下降0.2個百分點，下降主要原因是本集團為降本提效，通過市拓團隊人員優化、營銷推廣精準化等措施有效降低營銷開支。

行政開支

年內，行政開支為人民幣827.5百萬元，較2023年全年人民幣989.5百萬元，同比下降16.4%，佔總收入的10.5%，較2023年全年的12.1%下降1.6個百分點，主要因為本集團為降本提效，通過管理團隊人員優化、行政費用支出管控、減少系統開發等措施有效降低行政開支。

金融資產減值虧損－淨額

年內，本集團的金融資產減值虧損－淨額為人民幣142.9百萬元，較2023年全年人民幣86.6百萬元增加人民幣56.3百萬元。金融資產減值虧損－淨額增加主要由於受國內宏觀經濟環境影響，客戶回款速度放緩，導致期末應收賬款餘額增加，從而增加了當期的減值虧損。

無形資產減值虧損

年內，本集團的商譽減值虧損淨額為人民幣45.6百萬元，較2023年全年的人民幣15.4百萬元增加人民幣30.2百萬元。考慮到受市場經濟環境影響，出於謹慎性考慮，本集團針對經營情況不達預期的收併購公司仍舊計提了部分商譽減值。

經營(虧損)／利潤

年內，經營虧損為人民幣157.7百萬元，較2023年的經營利潤人民幣343.6百萬元大幅下降，主要原因是(1)受宏觀經濟環境影響，客戶回款速度放緩，導致期末應收賬款餘額增加，從而增加了當期的減值虧損；及(2)報告期內出售重要附屬公司「無錫金沙田」導致虧損。

融資收入－淨額

年內，融資收入－淨額為人民幣0.6百萬元，較2023年全年融資收入－淨額人民幣32.2百萬元大幅下降，主要由於(1)2024年定存業務減少導致利息收入較2023年全年下降；及(2)受國內經濟形勢影響，年內定期及活期存款的利率較2023年降低。

除所得稅前(虧損)／利潤

年內，除所得稅前虧損達到人民幣147.7百萬元，較2023年全年的除所得稅前利潤人民幣387.8百萬元下降，主要是由於本集團(1)受宏觀經濟環境影響，客戶回款速度放緩，導致期末應收賬款餘額增加，從而增加了當期的減值虧損；(2)報告期內出售重要附屬公司「無錫金沙田」導致虧損；及(3)處於謹慎性考慮針對經營情況不達預期的收併購公司仍舊計提了部分商譽減值。

所得稅開支

年內，所得稅開支為人民幣75.2百萬元，對比2023年全年的所得稅開支人民幣71.1百萬元基本持平，主要原因是(1)報告期內本集團除附屬公司「世茂天成」因處置「無錫金沙田」導致虧損外，其他經營板塊均保持盈利且超過去年同期盈利金額；及(2)本期商譽減值金額較2023年同期增加人民幣30.2百萬元，導致不可稅前抵扣的損失增加。

本集團的下屬物聯科技公司，享受「二免三減半」稅收優惠政策，2024年為享受優惠政策第五年；西藏世茂天成物業(原海亮物業)總部在西藏，享受稅收優惠；成都信誼、西安方瑞及新成立的「第二總部」享受「西部大開發」稅收優惠政策。

根據開曼群島的規則及規例，本集團毋須繳交任何開曼群島的所得稅。

於香港註冊成立的本集團實體須就年內繳納香港利得稅的收入的適用所得稅稅率為16.5%。由於從2024年1月1日至2024年12月31日止12個月，本集團並無賺取任何須繳納香港利得稅的收入，故本集團並無就香港利得稅作出撥備。

除另有規定外，本集團在中國的附屬公司須按25%繳納中國的企業所得稅。

年度(虧損)/利潤

年度虧損為人民幣223.0百萬元，較2023年全年利潤人民幣316.7百萬元下降。本公司權益持有人應佔虧損為人民幣272.4百萬元，2023年同期的應佔利潤為人民幣273.2百萬元。

若剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、購買對價調整的公允價值變動、處置附屬公司虧損、存貨撥備、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、商譽及收併購公司業績補償款後，截至2024年12月31日止年度，本公司權益持有人應佔核心淨利潤約為人民幣492.4百萬元，較2023年的人民幣647.7百萬元，同比下降24.0%。本公司權益持有人應佔核心淨利潤的減少主要是由於(1)受宏觀經濟影響，社區增值及非業主增值利潤下降；及(2)提升項目品質，增加綠化、更新改造等支出。

投資物業、物業、機器及設備

於2024年12月31日，投資物業、物業、機器及設備帳面淨值達人民幣355.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣590.2百萬元，同比減少39.7%，主要原因是由於年內處置附屬公司「無錫金沙田」導致的機器及設備帳減少。

無形資產

於2024年12月31日，本集團的無形資產帳面價值為人民幣2,101.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,657.7百萬元下降20.9%。本集團無形資產主要包括(1)收併購公司商譽確認金額為人民幣1,307.8百萬元；(2)收併購公司確認的客戶關係金額為人民幣470.6百萬元；及(3)本集團研發及外購軟件的金額為人民幣322.8百萬元。客戶關係及軟件具有特定可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。

於2024年12月31日，本集團商譽達到人民幣1,307.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,724.9百萬元降低24.2%。本集團商譽主要產生自對收併購公司的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的發展及管理效率的提升。

於2024年12月31日，本集團管理層已計提商譽減值損失撥備人民幣45.6百萬元，涉及浙大新宇、煙台康橋、泉州友達及湖南吉立公司。

應收貿易賬款

於2024年12月31日，應收貿易賬款為人民幣3,378.3百萬元，較2023年全年的人民幣3,209.2百萬元上升5.3%，原因是受宏觀經濟環境影響，客戶回款速度放緩，導致期末應收賬款餘額增加。

應付貿易賬款

於2024年12月31日，應付貿易賬款為人民幣1,412.3百萬元，較2023年同期的人民幣1,212.5百萬元上升16.5%，原因是回款不達預期，導致增加了對供應商的支付賬期。

流動資金、儲備及資本架構

本集團於年內維持優良財務狀況。於2024年12月31日，流動資產為人民幣9,648.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣9,182.5百萬元，同比上升5.1%。本集團的現金及現金等價物為人民幣2,164.1百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,788.3百萬元，同比下降42.9%，主要原因是由於(1)期末定期存款較2023年同期上升；(2)年內支付歷史股權轉讓款；(3)聯營公司投資；及(4)年內服務費回款率不達預期。

本集團於2024年12月31日的流動資產淨值為人民幣4,880.9百萬元，流動比率為2.02，較2023年12月31日的流動資產淨值人民幣3,938.8百萬元，仍舊處於穩健的水平。

資本開支承諾

於2024年12月31日，本集團並無已簽約但未撥備之資本承諾。

外匯風險

本集團主要集中在中國經營業務，絕大部分業務以人民幣進行，承受的外匯風險有限，但港元的貶值或升值及利率調整將會影響本集團的業績。因此，本集團將密切監察所涉及的匯率風險及利率風險，積極與各大銀行探討外匯對沖方案，在有需要時利用金融工具作對沖所涉及的風險。

或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

財政政策

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

全年業績

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本集團截至2024年12月31日止年度的綜合全年業績，連同2023年的比較數字。此等全年業績已由本公司審核委員會審閱。

綜合損益及其他全面收入表

截至2024年12月31日止年度

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|----|--------------------|--------------------|
| | | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 收入 | 5 | 7,895,536 | 8,202,668 |
| 銷售及服務成本 | 5 | <u>(6,331,253)</u> | <u>(6,556,236)</u> |
| 毛利 | | 1,564,283 | 1,646,432 |
| 銷售及營銷開支 | | (116,258) | (136,643) |
| 行政開支 | | (827,492) | (989,518) |
| 處置附屬公司虧損 | 14 | (589,143) | – |
| 金融資產減值虧損—淨額 | 6 | (142,878) | (86,595) |
| 無形資產減值虧損 | | (45,829) | (121,316) |
| 分類為持作出售資產的減值虧損 | | (2,306) | – |
| 存貨撥備 | 6 | (31,818) | – |
| 其他收入 | 7 | 25,330 | 66,029 |
| 其他收益及虧損—淨額 | | 15,023 | (23,976) |
| 其他經營開支 | | <u>(6,626)</u> | <u>(10,844)</u> |
| 經營(虧損)/利潤 | | <u>(157,714)</u> | <u>343,569</u> |
| 融資收入 | | 31,501 | 78,106 |
| 融資成本 | | <u>(30,879)</u> | <u>(45,932)</u> |
| 融資收入—淨額 | | <u>622</u> | <u>32,174</u> |
| 分佔聯營公司業績 | | <u>9,348</u> | <u>12,102</u> |
| 除所得稅前(虧損)/利潤 | 6 | (147,744) | 387,845 |
| 所得稅開支 | 8 | <u>(75,214)</u> | <u>(71,097)</u> |
| 年度(虧損)/利潤 | | <u>(222,958)</u> | <u>316,748</u> |

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------------------|------------------|----------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 應佔(虧損)/利潤： | | |
| —本公司權益持有人 | (272,363) | 273,245 |
| —非控制性權益 | <u>49,405</u> | <u>43,503</u> |
| | <u>(222,958)</u> | <u>316,748</u> |
| 年度其他全面(開支)/收入，扣除稅項 其後將重新分類至損益的項目 | | |
| —換算海外業務的匯兌差額 | <u>(6,613)</u> | <u>4,278</u> |
| 年度全面(開支)/收入總額 | <u>(229,571)</u> | <u>321,026</u> |
| 應佔全面(開支)/收入總額： | | |
| —本公司權益持有人 | (278,976) | 277,523 |
| —非控制性權益 | <u>49,405</u> | <u>43,503</u> |
| | <u>(229,571)</u> | <u>321,026</u> |
| 每股(虧損)/盈利 | 9 | |
| —基本(人民幣元) | <u>(0.11)</u> | <u>0.11</u> |
| —攤薄(人民幣元) | <u>(0.11)</u> | <u>0.11</u> |

綜合財務狀況表
於2024年12月31日

| | 於12月31日 | |
|--------------------------|-------------------|------------------|
| | 2024年 附註 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 非流動資產 | | |
| 物業、機器及設備 | 338,593 | 571,929 |
| 使用權資產 | 43,484 | 80,217 |
| 投資物業 | 17,337 | 18,271 |
| 無形資產 | 2,101,162 | 2,657,718 |
| 遞延稅項資產 | 280,898 | 255,538 |
| 聯營公司權益 | 502,204 | 61,019 |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 | 5,619 | 124,178 |
| 合約資產 | - | 165,406 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 49,247 | 1,123,223 |
| 非流動資產總值 | 3,338,544 | 5,057,499 |
| 流動資產 | | |
| 以公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產 | 138,703 | - |
| 存貨 | 174,346 | 210,883 |
| 應收貿易賬款 | 11 3,378,267 | 3,209,178 |
| 合約資產 | - | 10,828 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 2,119,426 | 926,452 |
| 受限制銀行結餘 | 37,489 | 36,898 |
| 到期日超過三個月的定期存款 | 1,600,129 | 1,000,000 |
| 現金及現金等價物 | 2,164,112 | 3,788,300 |
| | 9,612,472 | 9,182,539 |
| 分類為持作出售的資產 | 36,462 | - |
| 流動資產總值 | 9,648,934 | 9,182,539 |
| 流動負債 | | |
| 應付貿易賬款 | 13 1,412,288 | 1,212,521 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | 1,602,571 | 2,120,108 |
| 合約負債 | 1,287,690 | 1,253,358 |
| 所得稅負債 | 416,177 | 393,199 |
| 借貸 | - | 232,154 |
| 租賃負債 | 20,138 | 32,383 |
| | 4,738,864 | 5,243,723 |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | 29,203 | - |
| 流動負債總額 | 4,768,067 | 5,243,723 |
| 流動資產淨值 | 4,880,867 | 3,938,816 |
| 總資產減流動負債 | 8,219,411 | 8,996,315 |

| | 於12月31日 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 非流動負債 | | |
| 借貨 | - | 67,788 |
| 租賃負債 | 23,628 | 35,954 |
| 遞延稅項負債 | 132,124 | 156,631 |
| 其他負債及費用撥備 | 22,688 | 30,311 |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | 1,928 | 59,478 |
| | <u>180,368</u> | <u>350,162</u> |
| 非流動負債總額 | | |
| | <u>180,368</u> | <u>350,162</u> |
| 資產淨值 | 8,039,043 | 8,646,153 |
| | <u>8,039,043</u> | <u>8,646,153</u> |
| 權益 | | |
| 股本 | 12 21,358 | 21,358 |
| 儲備 | 7,637,394 | 7,895,082 |
| | <u>7,658,752</u> | <u>7,916,440</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | |
| | <u>7,658,752</u> | <u>7,916,440</u> |
| 非控制性權益 | 380,291 | 729,713 |
| | <u>380,291</u> | <u>729,713</u> |
| 總權益 | 8,039,043 | 8,646,153 |
| | <u>8,039,043</u> | <u>8,646,153</u> |

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1. 一般資料

世茂服務控股有限公司(「本公司」)於2019年12月3日根據開曼群島法律註冊成立為有限公司。本公司註冊辦事處的地址為4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O. Box. 10240, Grand Cayman KY1-1002, Cayman Islands。主要營業地點位於香港金鐘道89號力寶中心第一座38樓3820室。於2020年10月30日，本公司以香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板為第一上市地。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及城市服務。

本公司的直接控股公司為Best Cosmos Limited(「Best Cosmos」)，一間於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的公司；而本公司的間接控股公司為世茂集團控股有限公司(「世茂集團」)，其股份自2006年7月5日起於聯交所上市。本公司董事(「董事」)認為，本公司最終控股公司為Gemfair Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立並由許榮茂先生(「許先生」/「最終控股股東」)全資擁有的公司。

2. 編製基準

該等年度綜合財務報表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」)(包括所有適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)⁴及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港公司條例的適用規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於2024年1月1日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關並對本集團於2024年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效的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) | 將負債分類為流動或非流動及香港詮釋第5號(2020年)的相關修訂 |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 附有契諾的非流動負債 |
| 香港會計準則第7號及 | 供應商融資安排 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | |

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

已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於本公告日期，若干新訂香港財務報告準則及準則修訂本已刊發但尚未生效，且並未獲本集團提早採納。

| | |
|----------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第18號 | 財務報表的呈列及披露 ³ |
| 香港財務報告準則第19號 | 並無公共責任的附屬公司：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(修訂本) | 涉及依賴自然能源生產電力的合約 ² |
| 香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具分類及計量的修訂 ² |
| 香港會計準則第10號及 香港財務報告準則第28號(修訂本) | 投資者與其聯營公司或合營企業之間出售資產 或注資 ⁴ |
| 香港會計準則第21號(修訂本) | 缺乏可兌換性 ¹ |
| 香港財務報告準則會計準則(修訂本) | 香港財務報告準則會計準則年度改進—第11卷 ² |
| 香港詮釋第5號(修訂本) | 財務報表的呈列—借款人對於包含要求償還條 款的定期貸款的分類 ³ |

¹ 於2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 生效日期待定

董事預計，所有準則頒佈將於頒佈生效日期或之後開始的首個期間納入本集團的會計政策。預期將對本集團會計政策產生影響的新訂香港財務報告準則及準則修訂本的資料載於下文。預期其他新訂香港財務報告準則及準則修訂本不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」及香港詮釋第5號的相關修訂本

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」。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定將移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響該等項目的呈列。其引入三項主要的新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計(即「經營利潤」及「除融資及所得稅前利潤」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出收窄範圍的修訂，其中包括：

- 以「經營損益」為起始點，採用間接方法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

此外，若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的修訂本於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。本公司董事仍在評估香港財務報告準則第18號的影響，特別是有關本集團綜合損益及其他全面收入表、綜合現金流量表的結構以及管理層業績指標所需的額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式的影響，包括目前標記為「其他」的項目。

4. 分部資料

管理層已根據主要經營決策者（「主要經營決策者」）審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者負責分配資源及評估經營分部的表現，已被確定為本公司執行董事。

主要經營決策者從產品角度考慮業務，並已確定下列兩個經營分部：

- 物業管理及相關服務，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務；及
- 城市服務，包括衛生、清潔以及污水及廢物處理業務。

主要經營決策者根據經營業績計量評估經營分部的表現，並通過撇除融資收入、融資成本、其他收益及虧損—淨額、處置附屬公司虧損、分佔聯營公司業績以及若干未分配開支作出調整。

除遞延稅項資產、聯營公司權益、分類為持作出售的資產及其他公司資產外，所有資產均分配至經營分部資產。除遞延稅項負債、所得稅負債、與分類為持作出售資產直接相關的負債及借貸外，所有負債均分配至經營分部負債。

分部之間的銷售按各分部管理層同意的條款進行。

本集團的主要營運實體位於中國。就根據香港財務報告準則第8號作出的分部資料披露而言，本集團視中國為其所在地。本集團來自外部客戶的收入按客戶地理位置劃分，有關詳情於上文披露。因此，本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度的所有收入均來自中國。

於2024年及2023年12月31日，本集團的所有非流動資產均位於中國。

分部收入及業績如下：

| | 物業 管理服務 人民幣千元 | 城市服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|----------------------------|---------------------|---------------|-------------|
| 截至2024年12月31日止年度 | | | |
| 可報告分部收入 | 6,948,070 | 947,466 | 7,895,536 |
| 可報告分部業績 | 375,590 | 50,131 | 425,721 |
| 計入分部業績計量的金額： | | | |
| 金融資產減值虧損－淨額 | (123,893) | (18,985) | (142,878) |
| 無形資產減值虧損 | (45,829) | – | (45,829) |
| 分類為持作出售資產的減值虧損 | (2,306) | – | (2,306) |
| 存貨撥備 | (31,818) | – | (31,818) |
| 物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊 | (136,232) | (26,169) | (162,401) |
| 無形資產攤銷 | (146,855) | (17,737) | (164,592) |
| 截至2023年12月31日止年度 | | | |
| 可報告分部收入 | 6,867,893 | 1,334,775 | 8,202,668 |
| 可報告分部業績 | 485,273 | (106,138) | 379,135 |
| 計入分部業績計量的金額： | | | |
| 金融資產減值虧損－淨額 | (59,961) | (26,634) | (86,595) |
| 無形資產減值虧損 | (15,391) | (105,925) | (121,316) |
| 物業、機器及設備、使用權資產以及 投資物業折舊 | (112,005) | (92,429) | (204,434) |
| 無形資產攤銷 | (139,542) | (48,401) | (187,943) |

分部業績與除所得稅前(虧損)/利潤的對賬如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 分部業績 | 425,721 | 379,135 |
| 其他收益及虧損－淨額 | 15,023 | (23,976) |
| 分佔聯營公司業績 | 9,348 | 12,102 |
| 處置附屬公司虧損 | (589,143) | – |
| 融資成本 | (30,879) | (45,932) |
| 融資收入 | 31,501 | 78,106 |
| 未分配開支 | (9,315) | (11,590) |
| 除所得稅前(虧損)/利潤 | (147,744) | 387,845 |

分部資產及負債如下：

| | 物業 管理服務 人民幣千元 | 城市服務 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|---------------------|----------------|------------------|
| 於2024年12月31日 | | | |
| 分部資產 | 10,909,791 | 342,799 | 11,252,590 |
| 分部負債 | <u>4,229,441</u> | <u>141,490</u> | <u>4,370,931</u> |
| 於2023年12月31日 | | | |
| 分部資產 | 9,615,366 | 1,866,551 | 11,481,917 |
| 分部負債 | <u>3,923,212</u> | <u>820,901</u> | <u>4,744,113</u> |

分部資產佔總資產與分部負債佔總負債的對賬如下：

| | 於12月31日 | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 分部資產 | 11,252,590 | 11,481,917 |
| 遞延稅項資產 | 280,898 | 255,538 |
| 聯營公司權益 | 502,204 | 61,019 |
| 其他公司資產 | 915,324 | 2,441,564 |
| 分類為持作出售的資產 | <u>36,462</u> | <u>-</u> |
| 總資產 | <u>12,987,478</u> | <u>14,240,038</u> |
| 分部負債 | 4,370,931 | 4,744,113 |
| 遞延稅項負債 | 132,124 | 156,631 |
| 所得稅負債 | 416,177 | 393,199 |
| 借貸 | - | 299,942 |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | <u>29,203</u> | <u>-</u> |
| 總負債 | <u>4,948,435</u> | <u>5,593,885</u> |

5. 收入以及銷售及服務成本

收入主要包括提供予客戶的物業管理服務、增值服務及城市服務所得款項(扣除增值稅及附加費)以及折扣撥備。於本年度，本集團按類別劃分的收入以及銷售及服務成本分析如下：

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | | 2023年 | |
| | 收入 | 銷售及 | 收入 | 銷售及 |
| | 人民幣千元 | 服務成本 | 人民幣千元 | 服務成本 |
| | | 人民幣千元 | | 人民幣千元 |
| 來自客戶並於一段時間內 | | | | |
| 確認的收入： | | | | |
| 物業管理服務 | 5,564,305 | 4,443,480 | 5,291,917 | 4,226,488 |
| 社區增值服務 | 458,823 | 312,498 | 442,999 | 290,623 |
| 非業主增值服務 | 176,020 | 145,924 | 213,088 | 174,604 |
| 城市服務 | 947,466 | 818,361 | 1,334,775 | 1,147,727 |
| | <u>7,146,614</u> | <u>5,720,263</u> | <u>7,282,779</u> | <u>5,839,442</u> |
| 來自客戶並於某一時間點 | | | | |
| 確認的收入： | | | | |
| 社區增值服務 | 748,922 | 610,990 | 919,889 | 716,794 |
| | <u>7,895,536</u> | <u>6,331,253</u> | <u>8,202,668</u> | <u>6,556,236</u> |
| 總額基準 | 7,683,770 | 6,219,243 | 8,016,576 | 6,466,881 |
| 淨額基準 | 211,766 | 112,010 | 186,092 | 89,355 |
| | <u>7,895,536</u> | <u>6,331,253</u> | <u>8,202,668</u> | <u>6,556,236</u> |

6. 除所得稅前(虧損)/利潤

本集團的除所得稅前(虧損)/利潤是在扣除以下費用後計算的：

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬) | 3,408,299 | 3,914,366 |
| 以權益結算的股份支付 | | |
| —董事以外僱員 | 688 | 12,049 |
| —董事 | 471 | 5,396 |
| | <u>1,159</u> | <u>17,445</u> |
| 金融資產減值虧損—淨額 | | |
| —第三方 | | |
| 應收貿易賬款減值虧損 | 169,805 | 114,487 |
| 計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損 (撥回)/撥備 | (9,315) | 8,250 |
| —關聯方 | | |
| 應收貿易賬款減值虧損 | 9,506 | 13,105 |
| 計入按金及其他應收賬款的其他金融資產減值虧損 撥回 | (27,118) | (49,247) |
| | <u>142,878</u> | <u>86,595</u> |
| 金融資產減值虧損總撥備—淨額 | | |
| 折舊及攤銷： | | |
| 物業、機器及設備折舊 | 128,277 | 156,396 |
| 計入行政開支的使用權資產折舊 | 33,190 | 47,066 |
| 投資物業折舊 | 934 | 972 |
| 無形資產攤銷 | 164,592 | 187,943 |
| | <u>326,993</u> | <u>392,377</u> |
| 核數師酬金 | | |
| —年度及其他核數服務 | 3,300 | 3,300 |
| —非核數服務 | 500 | 500 |
| | <u>3,800</u> | <u>3,800</u> |
| 清潔費 | 795,980 | 662,311 |
| 綠化及園藝費用 | 119,051 | 113,439 |
| 保安費用 | 685,503 | 627,281 |
| 維修費 | 312,185 | 235,425 |
| 系統運營及升級費用 | 41,307 | 40,130 |
| 城市服務成本 | 818,361 | 1,147,727 |
| 已售存貨成本 | 141,164 | 267,798 |
| 存貨撥備 | 31,818 | — |
| 停車場銷售成本 | 12,521 | 1,230 |
| 用於餐飲服務的原材料 | 123,724 | 138,115 |

7. 其他收入

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 政府補助 | 25,330 | 49,451 |
| 可抵扣增值稅 | — | 16,578 |
| | <u>25,330</u> | <u>66,029</u> |

8. 所得稅開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 即期所得稅開支—中國 —企業所得稅 | (122,421) | (88,487) |
| 遞延稅項抵免 —中國企業所得稅 | <u>47,207</u> | <u>17,390</u> |
| | <u>(75,214)</u> | <u>(71,097)</u> |

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 本公司權益持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元) | <u>(272,363)</u> | <u>273,245</u> |
| 普通股的加權平均數(千股) | <u>2,456,741</u> | <u>2,470,683</u> |
| 每股基本(虧損)/盈利(以每股人民幣元列示) | <u>(0.11)</u> | <u>0.11</u> |

每股攤薄(虧損)/盈利

| | 截至12月31日止年度 | |
|--|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 本公司普通持有人應佔(虧損)/利潤(人民幣千元) | <u>(272,363)</u> | <u>273,245</u> |
| 本公司擁有人應佔每股攤薄(虧損)/盈利的 年度(虧損)/利潤(人民幣千元) | <u>(272,363)</u> | <u>273,245</u> |
| 每股基本(虧損)/盈利的權益股加權平均數(千股) | 2,456,741 | 2,470,683 |
| 調整：股份獎勵計劃(千股) | — | 5,082 |
| 每股攤薄(虧損)/盈利的普通股加權平均數(千股) | <u>2,456,741</u> | <u>2,475,765</u> |

每股攤薄(虧損)／盈利按假設所有潛在攤薄普通股均已轉換而調整發行在外權益股加權平均數計算。本集團因股份獎勵計劃而產生潛在普通股。

截至2024年12月31日止年度，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。股份獎勵計劃產生的潛在股份將減少本公司權益持有人應佔每股虧損，因其反攤薄影響而並未入賬。

10. 股息

董事會不建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

11. 應收貿易賬款

| | 於12月31日 | |
|----------------|--------------------|------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 應收貿易賬款 | | |
| —關聯方 | 753,235 | 748,477 |
| —第三方 | <u>3,635,434</u> | <u>3,354,689</u> |
| | <u>4,388,669</u> | <u>4,103,166</u> |
| 應收票據 | | |
| —關聯方 | 200 | 1,437 |
| —第三方 | <u>227</u> | <u>1,558</u> |
| | <u>427</u> | <u>2,995</u> |
| 減：應收貿易賬款減值虧損撥備 | <u>(1,010,829)</u> | <u>(896,983)</u> |
| | <u>3,378,267</u> | <u>3,209,178</u> |

就物業管理服務之應收貿易賬款而言，本集團按月或按季收取物業管理費，且有關費用一般於發出繳款單時到期支付，並無授出信貸期。

增值服務及城市服務之應收貿易賬款根據與物業開發商及政府機構簽訂之相關服務協議之條款到期支付，一般為發出繳款單起30至90日(2023年：30至90日)內。

應收關聯方賬款應按提供予本集團其他主要客戶的相若信貸條款償付。

年末的應收貿易賬款按確認日期及減值前的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|------------------|------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 1年內 | 2,561,773 | 2,396,233 |
| 1至2年 | 651,705 | 790,945 |
| 2至3年 | 641,321 | 758,392 |
| 3至4年 | 415,253 | 148,100 |
| 4至5年 | 109,918 | 8,330 |
| 5年以上 | 8,699 | 1,166 |
| | <u>4,388,669</u> | <u>4,103,166</u> |

於2024年及2023年12月31日，應收貿易賬款以人民幣計值。

於2024年12月31日，本集團為未來結算應收貿易賬款持有應收票據總額(減值前)人民幣427,000元(2023年：人民幣2,995,000元)。本集團所收取的所有應收票據的到期日均為一年內。

12. 股本

普通股

| | 每股面值 0.01港元的 普通股數目 | 股本 | |
|--|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | | 港元 | 人民幣元 |
| 法定 | | | |
| 於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日 | <u>3,500,000,000</u> | <u>35,000,000</u> | <u>30,350,583</u> |
| 已發行及繳足 | | | |
| 於2023年1月1日、2023年12月31日、 2024年1月1日及2024年12月31日 | <u>2,468,173,000</u> | <u>24,681,730</u> | <u>21,357,812</u> |

13. 應付貿易賬款

| | 於12月31日 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 應付貿易賬款 | | |
| —關聯方 | 18,548 | 6,291 |
| —第三方 | <u>1,393,740</u> | <u>1,206,230</u> |
| | <u>1,412,288</u> | <u>1,212,521</u> |

應付貿易賬款的正常信貸期為30至90日(2023年：30至90日)。於2024年及2023年12月31日，應付貿易賬款的賬面值與其公允價值相若。於2024年及2023年12月31日，應付貿易賬款以人民幣計值。

應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|-------------------------|-------------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 1年內 | 1,028,286 | 968,851 |
| 1至2年 | 222,145 | 103,603 |
| 2至3年 | 44,564 | 111,234 |
| 3至4年 | 98,161 | 26,143 |
| 4至5年 | 16,600 | 1,702 |
| 5年以上 | <u>2,532</u> | <u>988</u> |
| | <u>1,412,288</u> | <u>1,212,521</u> |

14. 處置附屬公司

- (i) 於2024年9月24日，本公司間接全資附屬公司世茂天成物業服務集團有限公司(「世茂天成」)與獨立第三方(「買方」)訂立股權轉讓協議，據此，世茂天成同意出售而買方同意購買無錫市金沙田科技有限公司(「無錫金沙田」)60%股權，對價為人民幣250,000,000元。出售事項已於2024年9月完成。
- (ii) 截至2024年12月31日止年度，本集團亦向獨立第三方出售三間附屬公司，總對價約為人民幣18,116,000元。

所出售資產淨值與出售虧損及出售現金流入／(流出)淨額的對賬如下：

| | 無錫金沙田 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| 現金及現金等價物 | 59,751 | 25,838 | 85,589 |
| 應收貿易賬款 | 574,704 | 8,429 | 583,133 |
| 預付款項、按金及其他應收賬款 | 84,160 | 6,230 | 90,390 |
| 物業、機器及設備 | 221,874 | 343 | 222,217 |
| 遞延稅項資產 | 13,002 | 722 | 13,724 |
| 存貨 | 21,431 | – | 21,431 |
| 合約資產 | 161,227 | – | 161,227 |
| 使用權資產 | 12,718 | – | 12,718 |
| 無形資產(不含商譽) | 202,766 | 3,875 | 206,641 |
| 遞延稅項負債 | (16,071) | (591) | (16,662) |
| 借貸 | (109,788) | – | (109,788) |
| 租賃負債 | (4,438) | – | (4,438) |
| 應付貿易賬款 | (192,733) | (6,042) | (198,775) |
| 已收按金、應計款項及其他應付款項 | (216,565) | (14,731) | (231,296) |
| 所得稅負債 | (9,916) | (5,425) | (15,341) |
| 其他負債及費用撥備 | (4,579) | – | (4,579) |
| | <u>797,543</u> | <u>18,648</u> | <u>816,191</u> |
| 可識別資產淨值總額 | | | |
| 減：非控制性權益 | <u>(323,259)</u> | <u>(7,228)</u> | <u>(330,487)</u> |
| | | | |
| 本公司權益持有人應佔資產淨值 | <u>474,284</u> | <u>11,420</u> | <u>485,704</u> |
| | | | |
| 商譽 | 359,627 | 11,928 | 371,555 |
| 處置附屬公司虧損 | <u>(583,911)</u> | <u>(5,232)</u> | <u>(589,143)</u> |
| | | | |
| 出售對價 | | | |
| —已收現金 | 206,000 | 17,506 | 223,506 |
| —尚未償付及計入其他應收賬款 | <u>44,000</u> | <u>610</u> | <u>44,610</u> |
| | <u>250,000</u> | <u>18,116</u> | <u>268,116</u> |
| | | | |
| 出售對價的現金所得款項 | 206,000 | 17,506 | 223,506 |
| 減：已處置實體的現金及現金等價物 | <u>(59,751)</u> | <u>(25,838)</u> | <u>(85,589)</u> |
| | | | |
| 出售現金流入／(流出)淨額 | <u>146,249</u> | <u>(8,332)</u> | <u>137,917</u> |

15. 報告期後事項

於2025年1月3日，世茂天成及上海栩茂銳企業管理有限公司(「上海栩茂銳」)(均為本公司間接全資附屬公司)與賣方及原股東訂立股權轉讓協議及和解協議，據此，賣方同意出售而上海栩茂銳同意購買深圳世路源環境有限公司33%股權，對價為人民幣83,159,000元。該對價將部分償付應收或然對價淨額人民幣138,703,000元。交易及結算已於2025年1月完成。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2025年1月3日的公告。

企業管治及其他資料

遵守上市規則附錄C3所載的標準守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「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」)為本公司董事(「董事」)進行證券交易的操守準則。本公司已向全體董事特地作出查詢，而全體董事均已確認彼等於截至2024年12月31日止年度內一直遵守標準守則內列載的所須標準。

遵守企業管治守則

於截至2024年12月31日止年度內，本公司一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的所有適用守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年12月31日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

末期股息

董事會不建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(2023年：無)。

股東週年大會

本公司2025年股東週年大會(「股東週年大會」)將於2025年6月10日(星期二)舉行。召開股東週年大會的通告將按照上市規則規定的方式，適時刊登並寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東可出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年6月4日(星期三)至2025年6月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為確保合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於2025年6月3日(星期二)下午4時30分前送交本公司之股份過戶及登記香港分處卓佳證券登記有限公司以作登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

核數師的工作範圍

初步公告所載有關本集團截至2024年12月31日止年度的業績數字已獲本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意，與本集團之本年度的草擬綜合財務報表所列載金額核對一致。核數師就此執行的工作並不構成鑒證業務，因此，核數師並未對初步公告發表任何意見或鑒證結論。

刊發年度業績公告及年報

本公告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shimaofuwu.com)。本公司之2024年年報將適時寄發予股東並於上述網站登載。

代表董事會
世茂服務控股有限公司
主席
許世壇

香港，2025年3月28日

於本公告日期，董事會包括三名執行董事許世壇先生(主席)、邵亮先生(總裁)及曹士揚先生；以及三名獨立非執行董事顧雲昌先生、周心怡女士及許偉文先生。