

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。

A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD.*
雅生活智慧城市服務股份有限公司
 (於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
 (股份代號：3319)

截至2024年12月31日止年度全年業績公告

財務概要

	截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	變動
收入(人民幣百萬元)	13,867.2	15,443.4	-10.2%
毛利(人民幣百萬元)	2,084.2	2,645.6	-21.2%
毛利率	15.0%	17.1%	-2.1個百分點
淨(虧損)/利潤(人民幣百萬元)	-3,126.9	698.7	不適用
淨利潤率	-22.5%	4.5%	-27.0個百分點
經調整核心淨利潤(人民幣百萬元)*	1,079.8	1,555.4	-30.6%
經調整核心淨利潤率*	7.8%	10.1%	-2.3個百分點
本公司股東應佔(虧損)/利潤 (人民幣百萬元)	-3,270.7	460.9	不適用
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)	-2.30	0.32	不適用
現金及現金等價物(人民幣百萬元)	3,315.9	4,074.9	-18.6%
建議每股末期股息(人民幣元)	0.03	0.06	-50.0%
建議末期股息總額(人民幣百萬元)	42.6	85.2	-50.0%

* 剔除收併購帶來無形資產攤銷、商譽減值虧損、處置股權之損益、借款利息開支、認沽期權公允價值變動、以公允價值計量且變動計入損益的金融資產的損益變動、利息收入、金融資產減值損失淨額、預付款項減值虧損後歸屬於本公司經調整核心淨利潤。

- 截至2024年12月31日止年度(「年內」)，本集團錄得收入為人民幣13,867.2百萬元，較去年同期下降10.2%。年內，本集團四大業務所貢獻的收入如下：(i)物業管理服務收入較去年同期增長1.6%至人民幣10,980.9百萬元；(ii)業主增值服務收入較去年同期下降44.7%至人民幣1,291.5百萬元；(iii)城市服務收入較去年同期下降11.5%至人民幣1,228.5百萬元；及(iv)外延增值服務收入較去年同期下降60.0%至人民幣366.3百萬元。
- 年內，本集團錄得(i)毛利為人民幣2,084.2百萬元，較去年同期下降21.2%，毛利率為15.0%，同比下降2.1個百分點；(ii)剔除收併購帶來無形資產攤銷影響的核心毛利率為16.3%；(iii)本公司股東(「股東」)應佔虧損為人民幣3,270.7百萬元，2023年同期本公司股東應佔利潤為人民幣460.9百萬元；及(iv)每股基本虧損為人民幣2.30元。
- 經考慮本集團業務發展需要及股東回報後，董事會建議宣派截至2024年12月31日止年度之末期股息每股人民幣0.03元(稅前)。

綜合收益表

	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	3	13,867,234	15,443,449
銷售成本		<u>(11,783,056)</u>	<u>(12,797,899)</u>
毛利		2,084,178	2,645,550
銷售及營銷開支		(41,622)	(101,377)
行政開支		(792,550)	(836,424)
金融資產減值損失淨額		(4,329,333)	(534,820)
商譽減值虧損		(246,206)	(427,890)
預付款項減值虧損		(37,113)	(4,716)
其他收入	4	105,897	190,994
其他(虧損)/收益—淨額	5	<u>(236,689)</u>	<u>92,418</u>
經營(虧損)/利潤		(3,493,438)	1,023,735
融資費用	6	(28,832)	(20,128)
應佔合營企業及聯營公司稅後利潤		<u>17,682</u>	<u>44,937</u>
未計所得稅前(虧損)/利潤		(3,504,588)	1,048,544
所得稅抵免/(開支)	7	<u>377,700</u>	<u>(349,811)</u>
年內(虧損)/利潤		<u><u>(3,126,888)</u></u>	<u><u>698,733</u></u>
以下各方應佔(虧損)/利潤：			
—本公司股東		(3,270,698)	460,875
—非控股權益		<u>143,810</u>	<u>237,858</u>
		<u><u>(3,126,888)</u></u>	<u><u>698,733</u></u>
每股(虧損)/盈利(以人民幣元/股表示)			
—每股基本及攤薄(虧損)/盈利	8	<u><u>(2.30)</u></u>	<u><u>0.32</u></u>

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年內(虧損)/利潤	(3,126,888)	698,733
其他全面收益		
不會重新分類至損益的項目		
— 分佔聯營公司及合營企業的其他全面收益	—	2,199
年內全面(開支)/收益總額	<u>(3,126,888)</u>	<u>700,932</u>
以下各方應佔：		
— 本公司股東	(3,270,698)	463,074
— 非控股權益	<u>143,810</u>	<u>237,858</u>
	<u>(3,126,888)</u>	<u>700,932</u>

綜合資產負債表

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	609,041	632,800
使用權資產	9	54,141	82,511
投資性物業	10	195,832	262,995
其他無形資產	11	913,775	1,170,180
商譽	11	2,551,858	2,887,011
遞延所得稅資產		977,068	385,182
使用權益法列賬之投資		1,105,188	1,202,285
預付款項	12	965,940	923,797
以公允價值計量並計入其他全面收益 的金融資產		12,418	12,593
以公允價值計量並計入損益的金融資產		–	3,238
		<u>7,385,261</u>	<u>7,562,592</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項以及預付款項	12	7,380,871	10,206,581
存貨		33,619	38,518
以公允價值計量並計入損益的金融資產		1,993,658	2,000,112
受限制現金		137,912	167,912
現金及現金等價物	13	3,315,850	4,074,865
		<u>12,861,910</u>	<u>16,487,988</u>
資產總值		<u><u>20,247,171</u></u>	<u><u>24,050,580</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	14	1,420,001	1,420,001
其他儲備		5,618,153	5,625,031
保留盈利		2,369,610	5,768,108
		<u>9,407,764</u>	<u>12,813,140</u>
非控股權益		<u>1,742,622</u>	<u>1,635,991</u>
權益總額		<u><u>11,150,386</u></u>	<u><u>14,449,131</u></u>

綜合資產負債表(續)

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	15	6,989	2,891
合約負債		91,719	83,631
借款		213,279	115,369
租賃負債		17,714	42,069
遞延所得稅負債		246,808	313,152
		<u>576,509</u>	<u>557,112</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	6,365,019	6,683,371
合約負債		1,415,070	1,567,840
即期所得稅負債		464,457	576,025
借款		248,395	181,386
租賃負債		27,335	35,715
		<u>8,520,276</u>	<u>9,044,337</u>
負債總額		<u>9,096,785</u>	<u>9,601,449</u>
權益及負債總額		<u>20,247,171</u>	<u>24,050,580</u>

截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表附註

1. 一般資料

雅生活智慧城市服務股份有限公司(前稱「雅居樂雅生活服務股份有限公司」,「本公司」)於1997年6月26日在中華人民共和國(「中國」)註冊成立。於2017年7月21日,本公司由有限責任公司改制為股份有限公司。本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省中山市三鄉鎮雅居樂花園興業路管理大廈。

本公司已於2018年2月9日在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)上市。

本公司的母公司為中山雅生活企業管理服務有限公司(「中山雅生活」),一家於中國成立的投資控股公司,其最終控股公司為雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」),一家於開曼群島註冊成立且股份於香港聯交所上市的公司。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中國提供物業管理服務、相關增值服務及城市衛生及清潔服務。

除另有說明外,該等綜合財務報表以人民幣呈列。

2. 重大會計政策概要

本附註提供編製該等綜合財務報表時採納的多項重大會計政策。除非另有指明,否則該等政策於所呈列所有年度貫徹使用。

(a) 編製基準

該等年度綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋之統稱)及香港公認會計原則編製。

綜合財務報表亦符合香港聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。編製該等綜合財務報表所採用的重大會計政策概述如下。除另有說明外,該等政策已於所有呈報年度貫徹應用。採納新訂或經修訂香港財務報告準則及對本集團綜合財務報表的影響(如有)於附註(b)披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製,惟若干金融資產及負債(包括衍生工具)以及按公允價值計量之投資性物業除外。

務請注意，編製綜合財務報表時已使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對當前事件及行動的最佳認識及判斷，惟實際結果最終可能與該等估計不同。

(b) 本集團所採納的新準則及經修訂準則

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的經修訂香港財務報告準則，該等準則於本集團於2024年1月1日開始的年度期間的綜合財務報表生效：

香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號之修訂	將負債分類為流動或非流動及 香港詮釋第5號相關修訂(2020年)
香港會計準則第1號之修訂	附有契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號之修訂	供應商融資安排

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

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

於該等綜合財務報表日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，且未獲本集團提早採納。

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第18號	財務報表中的呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任附屬公司：披露	2027年1月1日
香港財務報告準則 第9號及香港財務報告 準則第7號之修訂	金融工具分類與計量修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則 第10號及香港會計準則 第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待定
香港會計準則第21號 之修訂	缺乏可兌換性	2025年1月1日
香港財務報告準則會計 準則之修訂	香港財務報告準則會計準則的 年度改進—第11冊	2026年1月1日
香港詮釋第5號之修訂	財務報表的呈列—借款人對包含 隨時要求償還條文之定期貸款 的分類	2027年1月1日

董事預計，所有公告將於公告生效日期或之後開始的首個期間在本集團的會計政策中採用。預期會對本集團會計政策產生影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料載列如下。其他新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表中的呈列及披露」及香港詮釋第5號相關修訂

香港財務報告準則第18號取代了香港會計準則第1號「財務報表的呈列」。其保留了香港會計準則第1號中的諸多現有要求且變動有限，而部分香港會計準則第1號的要求已移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變更和差錯」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，但會影響其呈列。其引入了三項主要新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計項目(即「經營利潤」及「除融資及所得稅前溢利」)，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績效指標(「**管理層績效指標**」)；及
- 改進財務報表內有關匯總及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營利潤或虧損」為起始點，採用間接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。本集團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益表、綜合現金流量表的結構以及管理層績效指標所需的額外披露。

3. 收入

收入主要包括物業管理服務、相關增值服務以及城市衛生及清潔服務所得款項。截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

	收入確認時間	截至12月31日止年度	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
物業管理服務	隨時間推移	10,980,938	10,806,749
物業管理相關增值服務			
— 其他增值服務	隨時間推移	1,504,025	2,615,206
— 出售貨物	於特定時間點	153,817	634,067
城市衛生及清潔服務	隨時間推移	1,228,454	1,387,427
		13,867,234	15,443,449

4. 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
利息收入：		
— 來自存款及向第三方提供的貸款	60,509	110,061
— 來自向關聯方提供的貸款	450	766
稅項抵減(附註(b))	8,986	20,246
政府補助(附註(a))	30,389	58,414
租賃收入(附註10)	890	889
其他事項	4,673	618
	105,897	190,994

(a) 政府補助主要包括地方政府發放的財政補貼。截至2024年及2023年12月31日止年度，已確認的政府補貼概無附帶任何未滿足的條件或其他條件。

(b) 稅項抵減主要包括適用於本公司及部分附屬公司的額外增值稅進項抵扣。

5. 其他(虧損)/收益 — 淨額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
出售使用權益法列賬之投資產生的虧損	(127,602)	—
以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值(虧損)/收益淨額	(3,238)	20,098
贖回及出售以公允價值計量並計入損益的 金融資產的收益	22,209	15,463
收購一間附屬公司之議價收購收益	—	186
出售附屬公司所得(虧損)/收益	(103,986)	16,655
認沽期權的公允價值收益	—	14,976
投資性物業的公允價值虧損(附註10)	(10,365)	(10,100)
外匯(虧損)/收益淨額	(1,354)	5,385
出售物業、廠房及設備及投資性物業的(虧損)/收益 其他事項	(5,453)	3,572
	<u>(236,689)</u>	<u>92,418</u>

6. 融資費用

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
認沽期權的金融負債的貼現現值虧損	—	312
借款的利息開支	25,855	13,367
已付利息及財務支出/應付租賃負債	2,977	5,753
長期應付款項的利息開支	—	696
	<u>28,832</u>	<u>20,128</u>

7. 所得稅(抵免)/開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	340,257	491,616
遞延所得稅	(717,957)	(141,805)
	<u>(377,700)</u>	<u>349,811</u>

中國企業所得稅

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行法例、詮釋及慣例，按年內估計應課稅利潤的適用稅率計算。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，中國內地集團實體的適用企業所得稅率為25% (2023年：25%)。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲得高新技術企業證書的企業有權就研發成本獲得額外稅項抵減，並有權享受以15%的優惠稅率繳納。

於2020年，廣州雅天取得高新技術企業證書，有效期為2020年至2022年。於2023年，廣州雅天重續證書並繼續享有優惠所得稅稅率，有效期為三年。截至2024年12月31日止年度，廣州雅天適用的稅率為15% (2023年：15%)。

本集團於中國的若干附屬公司位於西部城市，於截至2024年及2023年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團於中國的若干附屬公司位於海南自貿區，於截至2024年及2023年12月31日止年度享有15%的優惠所得稅稅率。

本集團若干附屬公司享有小微企業所得稅優惠待遇，所得稅稅率為20%，並合資格按其應課稅利潤的25%或50%計算稅項。

香港利得稅

由於本集團於截至2024年及2023年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅利潤，故並無就該等年度計提香港利得稅撥備。

8. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃按本公司股東應佔虧損人民幣3,270,698,000元(2023年12月31日：利潤人民幣460,875,000元)及截至2024年及2023年12月31日止年度已發行1,420,000,800股普通股的加權平均數計算。

截至2024年及2023年12月31日止年度，本公司並無任何已發行潛在普通股。每股攤薄(虧損)/盈利等於每股基本(虧損)/盈利。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	(3,270,698)	460,875
已發行普通股的加權平均數(以千股計)	1,420,001	1,420,001
年內本公司股東應佔(虧損)/利潤的 每股基本(虧損)/盈利(以人民幣元/股表示)	(2.30)	0.32

9. 物業、廠房及設備及使用權資產

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日							
成本	135,721	199,663	45,032	560,770	941,186	144,040	1,085,226
累計折舊及攤銷	(32,630)	(79,039)	(21,106)	(175,611)	(308,386)	(61,529)	(369,915)
賬面淨值	<u>103,091</u>	<u>120,624</u>	<u>23,926</u>	<u>385,159</u>	<u>632,800</u>	<u>82,511</u>	<u>715,311</u>
截至2024年12月31日止年度							
年初賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
添置	50,622	14,599	6,464	69,727	141,412	14,862	156,274
其他出售	(18)	(2,832)	(1,112)	(10,909)	(14,871)	(2,315)	(17,186)
收購一間附屬公司	-	-	-	87	87	322	409
出售附屬公司	-	(1,080)	(931)	(1,279)	(3,290)	(8,780)	(12,070)
折舊及攤銷費用	(5,117)	(28,837)	(8,325)	(104,818)	(147,097)	(32,459)	(179,556)
年末賬面淨值	<u>148,578</u>	<u>102,474</u>	<u>20,022</u>	<u>337,967</u>	<u>609,041</u>	<u>54,141</u>	<u>663,182</u>
於2024年12月31日							
成本	186,314	202,556	41,391	583,672	1,013,933	122,217	1,136,150
累計折舊及攤銷	(37,736)	(100,082)	(21,369)	(245,705)	(404,892)	(68,076)	(472,968)
賬面淨值	<u>148,578</u>	<u>102,474</u>	<u>20,022</u>	<u>337,967</u>	<u>609,041</u>	<u>54,141</u>	<u>663,182</u>

	樓宇 人民幣千元	運輸設備 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	小計 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日							
成本	165,578	180,700	59,875	413,847	820,000	147,666	967,666
累計折舊及攤銷	(34,165)	(48,990)	(28,813)	(105,489)	(217,457)	(95,950)	(313,407)
賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
截至2023年12月31日止年度							
年初賬面淨值	131,413	131,710	31,062	308,358	602,543	51,716	654,259
添置	4,576	36,965	8,498	164,643	214,682	79,279	293,961
其他出售	(24,221)	(1,528)	(5,300)	(59)	(31,108)	(12,403)	(43,511)
收購一間附屬公司	-	177	-	-	177	-	177
出售附屬公司	-	(358)	(57)	(7)	(422)	-	(422)
折舊及攤銷費用	(8,677)	(46,342)	(10,277)	(87,776)	(153,072)	(36,081)	(189,153)
年末賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311
於2023年12月31日							
成本	135,721	199,663	45,032	560,770	941,186	144,040	1,085,226
累計折舊及攤銷	(32,630)	(79,039)	(21,106)	(175,611)	(308,386)	(61,529)	(369,915)
賬面淨值	103,091	120,624	23,926	385,159	632,800	82,511	715,311

折舊及攤銷開支計入綜合收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銷售成本	130,617	135,052
銷售及營銷開支	1,506	1,412
行政開支	47,433	52,689
	179,556	189,153

於2024年12月31日，賬面淨值為人民幣154,526,000元(2023年12月31日：人民幣89,455,000元)的若干自用物業、廠房及設備用作本集團借款的抵押品。

10. 投資性物業

	商業性物業 人民幣千元
於2023年1月1日	252,796
添置	26,459
於損益確認的重估虧損(附註5)	(10,100)
出售	<u>(6,160)</u>
於2023年12月31日及2024年1月1日	262,995
添置	659
於損益確認的重估虧損(附註5)	(10,365)
出售	<u>(57,457)</u>
於2024年12月31日	<u>195,832</u>

(a) 於綜合收益表中就投資性物業確認的金額：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收益(附註4)	<u>890</u>	<u>889</u>

(b) 於2024年12月31日，市值為人民幣27,524,000元的若干投資性物業用作本集團借款的抵押品(2023年12月31日：人民幣15,965,000元)。

(c) 於2024年及2023年12月31日，本集團並無有關未來維修及保養之未撥備合約責任。

(d) 公允價值等級

於2024年及2023年12月31日，本集團所有投資性物業均屬公允價值等級的第3級，此乃由於其估價是參考若干重大不可觀察輸入數據後得出的。年內，第1級、第2級及第3級之間並無轉移。

(e) 估值流程及技術

本集團按公允價值計量其投資性物業。管理層於收購日期及2024年12月31日對投資性物業進行估值。於各日期釐定投資的公允價值所使用的方法及主要假設披露如下：

公允價值計量使用重大不可觀察輸入數據(第3級)。

投資性物業的公允價值使用直接比較法估算，而直接比較法假設該等物業各自按現況交吉銷售。通過參考相關市場中可獲得的銷售交易，本集團已選擇鄰近的可比較物業並作出調整以將諸如位置及物業規模等因素的差異納入考慮。

本集團所使用的主要第3級輸入數據為市場價格。

(f) 估值輸入數據及與公允價值之關係

描述	於12月31日的 公允價值		不可觀察 輸入數據	輸入數據的 範圍(可能性 加權平均數)	不可觀察輸入 數據與公允價 值之關係
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元			
辦公樓宇	195,832	262,995	市場價格 (人民幣元/ 平方米)	13,000–29,000 (2023年： 14,500–53,000)	市場價格越高， 公允價值 越高

11. 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2024年1月1日						
成本	51,276	63,802	1,824,143	1,939,221	3,314,901	5,254,122
累計攤銷	(26,343)	(29,749)	(712,949)	(769,041)	-	(769,041)
累計減值虧損	-	-	-	-	(427,890)	(427,890)
賬面淨值	<u>24,933</u>	<u>34,053</u>	<u>1,111,194</u>	<u>1,170,180</u>	<u>2,887,011</u>	<u>4,057,191</u>
截至2024年12月31日止年度						
年初賬面淨值	24,933	34,053	1,111,194	1,170,180	2,887,011	4,057,191
添置	1,627	-	-	1,627	-	1,627
收購附屬公司	-	-	-	-	618	618
其他出售	(276)	-	-	(276)	-	(276)
出售附屬公司	(55)	(28,730)	(39,172)	(67,957)	(89,565)	(157,522)
攤銷	(8,662)	(1,673)	(179,464)	(189,799)	-	(189,799)
減值虧損	-	-	-	-	(246,206)	(246,206)
年末賬面淨值	<u>17,567</u>	<u>3,650</u>	<u>892,558</u>	<u>913,775</u>	<u>2,551,858</u>	<u>3,465,633</u>
於2024年12月31日						
成本	52,043	28,860	1,764,002	1,844,905	3,145,426	4,990,331
累計攤銷	(34,476)	(25,210)	(871,444)	(931,130)	-	(931,130)
累計減值虧損	-	-	-	-	(593,568)	(593,568)
賬面淨值	<u>17,567</u>	<u>3,650</u>	<u>892,558</u>	<u>913,775</u>	<u>2,551,858</u>	<u>3,465,633</u>

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係及 未完成合同 人民幣千元	小計 人民幣千元	商譽 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2023年1月1日						
成本	52,026	63,342	1,824,143	1,939,511	3,314,901	5,254,412
累計攤銷	(22,220)	(26,153)	(518,889)	(567,262)	-	(567,262)
賬面淨值	<u>29,806</u>	<u>37,189</u>	<u>1,305,254</u>	<u>1,372,249</u>	<u>3,314,901</u>	<u>4,687,150</u>
截至2023年12月31日止年度						
年初賬面淨值	29,806	37,189	1,305,254	1,372,249	3,314,901	4,687,150
添置	604	460	-	1,064	-	1,064
其他出售	(104)	-	-	(104)	-	(104)
攤銷	(5,373)	(3,596)	(194,060)	(203,029)	-	(203,029)
減值虧損	-	-	-	-	(427,890)	(427,890)
年末賬面淨值	<u>24,933</u>	<u>34,053</u>	<u>1,111,194</u>	<u>1,170,180</u>	<u>2,887,011</u>	<u>4,057,191</u>
於2023年12月31日						
成本	51,276	63,802	1,824,143	1,939,221	3,314,901	5,254,122
累計攤銷	(26,343)	(29,749)	(712,949)	(769,041)	-	(769,041)
累計減值虧損	-	-	-	-	(427,890)	(427,890)
賬面淨值	<u>24,933</u>	<u>34,053</u>	<u>1,111,194</u>	<u>1,170,180</u>	<u>2,887,011</u>	<u>4,057,191</u>

於綜合收益表扣除之無形資產攤銷如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銷售成本	185,129	198,393
行政開支	4,670	4,636
	<u>189,799</u>	<u>203,029</u>

12. 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	3,573,411	3,387,830
— 第三方	<u>4,852,765</u>	<u>4,319,695</u>
	8,426,176	7,707,525
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,065,494)</u>	<u>(1,053,795)</u>
	<u>4,360,682</u>	<u>6,653,730</u>
其他應收款項		
— 關聯方	1,016,599	875,453
— 第三方(附註(b))	<u>2,795,127</u>	<u>2,474,646</u>
	3,811,726	3,350,099
減：其他應收款項減值撥備	<u>(1,273,585)</u>	<u>(266,888)</u>
	<u>2,538,141</u>	<u>3,083,211</u>
預付款項		
— 關聯方	287,463	287,396
— 第三方	<u>1,202,354</u>	<u>1,110,757</u>
	1,489,817	1,398,153
減：預付款項減值撥備	<u>(41,829)</u>	<u>(4,716)</u>
	<u>1,447,988</u>	<u>1,393,437</u>
小計	8,346,811	11,130,378
減：預付款項非流動部分	<u>(965,940)</u>	<u>(923,797)</u>
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u><u>7,380,871</u></u>	<u><u>10,206,581</u></u>

- (a) 貿易應收款項主要指未付物業管理服務費的應收款項、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入的應收款項。

物業管理服務收入、增值服務收入以及城市衛生及清潔服務收入根據相關服務協議的條款收取，須於發出繳款通知書後支付。

於2024年及2023年12月31日，根據確認日期作出的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年以內	3,401,066	4,012,222
1至2年	1,920,411	2,802,837
2至3年	2,413,952	565,314
3年以上	690,747	327,152
	<u>8,426,176</u>	<u>7,707,525</u>

貿易應收款項人民幣113,641,000元(2023年12月31日：人民幣65,422,000元)用作附屬公司借款的抵押品。該相關抵押借款為人民幣89,254,000元(2023年12月31日：人民幣44,167,000元)。

- (b) 於2024年12月31日的其他應收款項包括向第三方墊款人民幣705,560,000元(2023年：人民幣1,223,040,000元)，按年利率介乎2%至4.5%計息(2023年12月31日：2%至7%)及須於一年內償還。
- (c) 於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項以人民幣計值，貿易及其他應收款項之公允價值與其賬面值相若。

13. 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
銀行現金及手頭現金：		
— 以人民幣計值	3,308,063	4,066,843
— 以港元計值	461	301
— 以美元計值	2,094	2,094
— 以澳元計值	5,232	5,627
	<u>3,315,850</u>	<u>4,074,865</u>

綜合現金流量表中的現金及現金等價物包括手頭現金、存於銀行之通知存款。用途受限的銀行存款已計入綜合資產負債表中的「受限制現金」。

將人民幣計值結餘兌換為外幣及將該等外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈的外匯管制相關規則及條例。

14. 股本

	股份數目		股本	
	2024年 12月31日	2023年 12月31日	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
已發行及繳足	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>1,420,001</u>	<u>1,420,001</u>

15. 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 關聯方	140,496	57,824
— 第三方	<u>2,776,681</u>	<u>2,886,533</u>
	<u>2,917,177</u>	<u>2,944,357</u>
其他應付款項		
— 關聯方	150,665	104,052
— 第三方	<u>2,286,595</u>	<u>2,318,913</u>
	<u>2,437,260</u>	<u>2,422,965</u>
應付股息	80,162	118,664
應計薪金	860,284	1,047,219
其他應納稅項	<u>77,125</u>	<u>153,057</u>
	<u>6,372,008</u>	<u>6,686,262</u>
減：其他應付款項非流動部分	<u>(6,989)</u>	<u>(2,891)</u>
貿易及其他應付款項流動部分	<u>6,365,019</u>	<u>6,683,371</u>

於2024年及2023年12月31日，按發票日期的貿易應付款項(包括貿易性質的應付關聯方款項)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年以內	2,401,343	2,624,448
1至2年	351,885	264,720
2至3年	120,814	35,482
3年以上	43,135	19,707
	<u>2,917,177</u>	<u>2,944,357</u>

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應付款項均以人民幣計值，貿易及其他應付款項之公允價值與其賬面值相若。

16. 股息

本年度應付本公司權益股東的股息

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
擬派末期股息每股人民幣0.03元(2023年：0.06元)	42,600	85,200
已宣派中期股息每股人民幣0.03元(2023年：0.025元)	42,600	35,500
	<u>85,200</u>	<u>120,700</u>

本公司董事會建議就截至2024年12月31日止年度派付末期股息每股人民幣0.03元，合計人民幣42,600,000元，惟須待將於2025年5月28日舉行的應屆股東周年大會上批准。該等股息將以本公司的保留盈利作出分派。該等綜合財務報表未有反映應付擬派股息。

每股人民幣0.03元的中期股息已於2024年12月5日舉行的臨時股東大會上獲批准，合計人民幣42,600,000元，並於2025年1月以現金支付。

主席報告

致各位股東：

我們欣然報告雅生活智慧城市服務股份有限公司(「雅生活」或「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2024年12月31日止年度(「年內」)的經審核綜合業績。

2024年，儘管全球政治局勢複雜嚴峻，經濟環境充滿不確定性，但中國全年國內生產總值仍保持平穩增長。9月底以來政府推出一系列改善民生、提振經濟的措施，隨著更多政策逐漸落地，預計將進一步刺激經濟平穩向好。年內，房地產市場仍處於深度調整和築底穩固的階段，隨著政治局會議明確提出要促進房地產市場「回穩止跌」，多地迅速推出相關措施，市場信心有所回暖。物業管理行業持續有質量地發展，多地修訂物業服務相關條例及加強標準，引導物管企業規範化經營。在經濟週期疊加存量市場結構性變化下，業主及客戶對於服務有了更高要求，同時追求高性價比的服務，一定程度上影響了競爭格局。如何在新形勢、新格局下提供創新、多元化、高品質的服務而滿足不同需求，是物業管理企業可持續發展的關鍵。

業務回顧

2024年，本集團積極擁抱宏觀與行業變化，及時調整業務策略，回歸經營本質，深耕物業服務主業，潛心升級品質。在業主的信任與支持及全體員工的不懈努力之下，本集團克服多重困難與挑戰，基本實現了服務水平與經營管理的穩健發展，經營質量有所提升，保持了在行業領先的規模和綜合實力。

年內，本集團收入人民幣13,867.2百萬元，毛利為人民幣2,084.2百萬元，淨虧損為人民幣3,126.9百萬元，本公司股東(「股東」)應佔虧損為人民幣3,270.7百萬元，每股基本虧損為人民幣2.30元。儘管外部環境充滿挑戰和受到若干非經營性因素影響，但本集團可持續性業務基本面維持穩健。截至2024年12月31日止，本集團在管面積及合約面積分別為550.6百萬平方米及723.1百萬平方米，多業態佈局優勢持續穩固。

品質是本集團年內重點工作的核心關鍵詞。本集團始終堅持以客戶為中心，年內以「服務向善」為主題，延長服務體驗的全生命週期，開展一系列服務品質提升專項工作，聚焦「品質稽核、降本增效、管理標準、風險管控」四大主題，梳理十大痛點，加強一線巡查及線上品質稽核，切實解決運營管理問題，取得了顯著成效。針對服務品質現狀，本集團深入基層全面排查，主動發現並及時解決問題，積極排查風險及確保整改到位；進一步修訂更新制度規範，全面煥新雅管家客服體系，加強基層與骨幹人才培育，並重點提升專業崗位能力；深化住宅項目分級標準體系，打造出一批品質佳、運營優的標桿項目，實現業主滿意度穩步提升；持續推進環境與設備的升級煥新，聚焦消防、電梯、電動車安全問題，加強應急預案演練，全方位築牢安全運營防線。同時，本集團試點建設能耗管理平台，優化項目風險管控系統，並以服務品質穩定為導向，加強對於外包供應商的管理，供應商集中度有所提升。此外，本集團重點加強基層治理能力與深化社區「五方共建」模式，年內通過各類社區文體活動輸出，重點建設「兒童友好型社區」和「頤養型健康社區」，加強與社區的共生與可持續發展，傳遞正向社會價值。

本集團已轉向有質量的發展，不以犧牲品質和利潤單純追求規模的快速擴張，而更加注重拓展項目的效益及服務質量的可持續性。儘管面對競爭加劇及外部環境壓力，本集團通過差異化拓展存量市場，在政府辦公、文體場館、公園景區優勢細分業態保持領先優勢，重點保障重大、優質項目成功續約，年內獲取包括中國民用航空飛行學院、廣東水利職業學院以及天津泰達街中小學幼兒園項目在內的多個優質院校項目，為院校提供各類多元化服務。同時深挖優質客戶資源，持續承接中國太平洋保險、中海油、中國工商銀行等多元化服務項目。此外，本集團持續優化項目結構，聚焦已佈局的優勢區域，進一步提升項目集中度，發揮規模優勢，同時，加快問題項目汰換，出清低效益、現金流不佳的項目，退出部分孤島項目城市，並及時拓展補充優質項目，維持規模的整體穩定。

本集團積極調整多元化業務佈局，以質為先加快轉型，深度挖掘存量潛力，並著力提升經營效益。業主增值服務方面，本集團積極應對居民消費趨勢變化和房地產相關市場低迷，持續優化業務結構，適度調整規模，精選可持續、非周期性的剛需業務，聚焦核心產品品類，向高品質、個性化方向發展。年內，業主增值服務板塊重構居家服務，夯實自有供應鏈覆蓋能力，完善產品體系及統一品牌輸出；進一步調整社區零售產品結構，回歸有利潤的產品與模式，注重業務的區域深耕與轉化率；對於空間資源型與房地產上下游業務，審慎評估，專業運營，深挖存量資源。年內，本集團升級城市服務業務模式，在整體規模基本穩定前提下，持續汰換項目組合，完善項目分級管理標準，積極探索輕資產的服務模式，全力提升回款與夯實經營效益，實現可持續發展。

2024年是本集團夯實基礎、提升能力的重要一年。年內，在保證服務品質及切實提升業主滿意度的基礎上，本集團加強現金流管理，多渠道提升回款，取得顯著成效。在組織管理方面，本集團持續聚焦一線，推進組織變革，通過金牌管家煥新賦能計劃等，夯實基層專業服務隊伍，優化工程人員配置，切實提升項目服務質量和團隊能力。信息化提升方面，持續推動全業務場景線上化，聚焦提升平台和管理工具的可用性，有效賦能業務，提高服務品質，改善業主智慧服務體驗。針對公共建築項目，研發「智慧大院」系統平台，由被動響應變為主動服務，通過網格化管理令服務更加智慧透明。住宅類項目年內攜手支付寶推出訪客無感登記功能，提升通行效率及提供更便捷的社區服務對接，實現外賣人員的高效、人性化管理。此外，線上客戶服務與收費系統再升級，線上繳費比例顯著上升，有效提高運營效率及降低相關成本。年內，本集團積極建設奮鬥為本的企業文化體系，倡導廉潔敬業、拼搏實幹的正向價值，激發組織的凝聚力、戰鬥力。

未來展望

宏觀環境與經濟發展預計仍會在震蕩中前行，企業需要不斷進步適應新形勢、新變化。回望過往一年，物業管理行業在調整中發展，競爭格局急劇變化，部分企業增長速度有所放緩，規模增長收縮，利潤有所承壓。但人民對於美好生活的追求不會改變，物業管理行業升級和集中的趨勢仍蘊藏潛力，本集團對於行業的長期發展充滿信心。物業管理企業勢必會面臨更複雜的競爭與更多層次的需求，服務產品的性價比高低將決定企業的競爭力。

展望未來，本集團將牢記使命，不遺餘力地為業主創造價值，提供「質價相符」「物有所值」，甚至「物超所值」的服務產品，實現資產的保值、增值，並助力實現人民美好生活的核心價值，將服務力打造成雅生活的核心競爭力。2025年，本集團將重點圍繞「穩發展、強品質、促回款、提效益」四項核心工作，穩字為先、嚴控風險，確保業務健康、可持續發展。

在穩發展方面，本集團由「規模速度型」轉向「品質效益型」，將圍繞「產品+服務+運營」，以客戶為中心，聚焦服務主業，全力保障關鍵經營基本面穩健。本集團將持續發揮市場化優勢，以敏銳的市場觸覺，聚焦核心經營價值，抓住發展機遇及尋求盈利增長點。在規模發展方面，本集團將以質量為先，由「大而全」轉為「強而精」，積極參與市場競爭，通過高質量、差異化的規模拓展，深挖存量市場機會，深耕突破優勢領域，並充分防範風險，在持續調整項目結構的同時，以高質量服務保障項目續約，充分挖掘現有客戶資源。此外，本集團將因應業主需求升級服務產品體系，打造菜單式、個性化的服務產品。產業鏈發展方面，本集團將以客戶滿意為目標，不斷優化增值服務業務結構，圍繞社區生活和資產增值兩大類，回歸經營本質，聚焦有利潤的業務和高潛力產品。2025年，業主增值服務板塊將重點打造一批重點標桿項目，並以此為模型推廣業務模式，通過專業化運營，進一步提高業務的可複製率與轉化率。城市服務板塊將持續夯實經營效益，注重質量與現金流，優化區域佈局與項目組合，保持整體規模穩定。

本集團將時刻牢記「品質是雅生活的生命線」，深入思考如何真正能提供「質價相符」的服務，提升服務能力，滿足業主的期待，將服務品質打造成本集團最核心的競爭力。2025年，本集團將深化品質管理工作，持續鞏固現有品質管理成果，勇於突破與創新，為客戶提供高質量、有溫度的服務，以服務品質提升、差異化競爭與精細化管控應對潛在的競爭、挑戰與風險。首先，本集團將夯實服務標準化水平，完善分類分級服務體系建設與產品圖譜設計；重點打造非住業態服務標準，實現標桿項目複製輸出；通過「線上+線下」結合實現品質巡查全覆蓋，持續建設線上品質管理系統，由專項巡查轉向常態化自查，強化標準的落地執行，切實保證現存重點

問題整改到位。其次，本集團將完善服務管家體系，全面啟動「管家網格化管理」模式，以實現精細化品質管理，增強客戶黏性，提升客戶滿意度。通過全方位調研真實了解業主滿意度，關注問題反饋，提高解決效率；持續推進項目設施設備更新，重點優化消防與能耗管控；關注老舊小區改造及住宅項目老舊電梯更新等相關政策，把握窗口機遇。此外，本集團會繼續加強品牌建設，樹立以客戶為中心的核心價值觀，以創新服務理念融入企業文化，明確「呵護」「溫暖」「關愛」等核心內涵，打造獨特的品牌形象。

2025年，本集團將以精益管理和提質增效為重要支點，堅持向管理要效益，平衡成本、利潤，回款等核心經營指標，切實提升管理效益，樹立清晰目標。現金流是企業穩健發展的基石，本集團將積極解決歷史問題，多渠道、多舉措維護公司合法權益，通過精細化的現金流管理，確保健康的財務水平；逐步化解存量風險，防範新增風險，對於低質、低效、回款不佳的項目堅決出清，將服務能力集中於有質量的項目，保障基本盤整體穩定；同時，加強供應商管理和嚴控運營風險，進一步提升集中化採購的比例，築牢企業合規經營的安全防線。此外，本集團會持續聚焦人才戰略，完善人才梯隊建設，提升團隊的協同性和執行力；繼續落實「一企一策」，以經營成果為導向，兼顧管理的規範性和差異化發展。

面對市場的諸多挑戰和行業的不斷更新迭代，若企業不能隨市場和需求變化主動調整業務策略，則難以在競爭中生存。本集團將圍繞品質核心，潛心洞察市場變化，同時敏銳把握政策方向，以創新貫穿經營全鏈條，靈活且充分制定應對的策略，主動創新求變，把握先機，以萬變應萬變。本集團將緊抓智慧升級機遇，充分挖掘及應用人工智能技術，解決業主需求痛點，持續夯實信息化平台能力，以數據支撐及引導業務。同時，積極變革管理理念，探索「人機結合」的智能化管理方案，提升智慧化服務能力，通過科技賦能提升服務精準度和管理效率。2025年，本集團將立足於品質、服務、經營等方面的提升要求，從一線業務需求出發，通過信息化技術應用與智能化設備落地，讓服務更加高效、便捷、人性化，持續推動數字化轉型。

行穩方能致遠。33年以來，本集團齊心奮進不斷拼搏，在規模及綜合實力方面居於行業領先地位，為數十萬業主提供優質、專業的服務。面對百年未有之大變局，儘管面臨週期性波動和暫時性困難，全體雅生活人將堅持長期主義，腳踏實地，敬畏專業，向善向美，全力拼搏穿越週期，從而實現多方共贏的長期美好願景：讓業主尊享優質的服務體驗，為員工提供廣闊的發展前景，與合作夥伴攜手共贏，為股東創造長期價值。

致謝

本集團的發展，全賴股東及客戶的鼎力支持及全體員工的辛勤奉獻，我們謹代表本公司董事（「董事」）會（「董事會」）衷心致謝。

董事會聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2025年3月28日

管理層討論和分析

業務回顧

2024年，全球經濟增長整體放緩且持續分化，國內經濟結構調整持續深化，房地產市場在政策「組合拳」助推下加快調整轉型，物業管理行業亦面臨新的競爭格局，注重服務品質與效率提升，促使行業有質量的發展。本集團順應行業變化，堅持高質量發展路徑，優化升級服務模式，全面加強服務品質，進一步提升運營效率，致力於為業主提供「質價相符」的服務體驗。年內，本集團重視財務健康與經營質量，重點加強回款與確保現金流穩定，增強風險抵禦能力，同時深耕主營業務，推動多元業務加快轉型，鞏固基本盤穩健及保持發展韌性。此外，本集團積極承擔社會責任，協同參與基層治理，踐行綠色發展模式，與利益相關方攜手共創價值，著力追求環境、社會、企業的長期可持續發展。

年內，本集團收入為人民幣13,867.2百萬元，毛利為人民幣2,084.2百萬元。截至2024年12月31日止，本集團的在管面積與合約面積分別約為550.6百萬平方米及723.1百萬平方米。

財務回顧

收入

本集團收入來自四個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務。

截至2024年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣13,867.2百萬元(2023年：人民幣15,443.4百萬元)，較去年減少10.2%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的收入總額為人民幣13,500.9百萬元，同比下降7.1%，佔本集團總收入97.4%。

	截至12月31日止年度				
	2024年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	2023年 (人民幣 百萬元)	收入佔比 %	增長率 %
物業管理	10,980.9	79.2%	10,806.7	70.0%	1.6%
—住宅物業項目	4,562.1	32.9%	4,544.2	29.4%	0.4%
—非住宅物業項目	6,418.8	46.3%	6,262.5	40.6%	2.5%
業主增值服務	1,291.5	9.3%	2,334.5	15.1%	-44.7%
城市服務	1,228.5	8.9%	1,387.4	9.0%	-11.5%
小計：	13,500.9	97.4%	14,528.6	94.1%	-7.1%
外延增值服務	366.3	2.6%	914.8	5.9%	-60.0%
—案場物業管理服務	278.8	2.0%	458.3	3.0%	-39.2%
—其他外延增值服務	87.5	0.6%	456.5	2.9%	-80.8%
合計	13,867.2	100.0%	15,443.4	100.0%	-10.2%

物業管理服務

物業管理服務包括安保、清潔、綠化、園藝、維修保養等，為本集團主要收入來源。

年內，物業管理服務收入約為人民幣10,980.9百萬元(2023年：人民幣10,806.7百萬元)，同比增加1.6%。其中，來自住宅物業項目的收入為人民幣4,562.1百萬元(2023年：人民幣4,544.2百萬元)，同比增加0.4%。來自非住宅物業項目的收入為人民幣6,418.8百萬元(2023年：人民幣6,262.5百萬元)，同比增加2.5%。

本集團在管總建築面積明細

於2024年12月31日，本集團總在管面積為550.6百萬平方米。其中，來自第三方項目的在管面積佔比約82.8%，第三方項目為集團主要的面積來源。

在管面積業態分佈

本集團在管項目覆蓋住宅、公共建築和商業辦公等細分業態。截至2024年12月31日止，本集團在管面積中住宅類業態佔比為46.1%，公共建築類項目的佔比約為43.1%，商業及其他項目的佔比約為10.8%。

在管面積區域覆蓋

於2024年12月31日，本集團在管項目為4,412個，覆蓋全國30個省，直轄市和自治區，以及205個城市。本集團重視業務質量，年內持續優化項目結構，逐步退出部分低回款、低轉化、低效益的問題項目和孤島城市，提升項目集中度並鞏固區域規模優勢，導致在管項目數量及覆蓋城市有所下降。

按照區域劃分，本集團在管面積的31.6%位於長三角城市群，19.5%位於粵港澳大灣區，8.0%位於山東半島城市群，7.9%位於成渝城市群，其餘分佈於中國其他區域。

收費模式

本集團採用以包幹制為主的收費模式有助於服務質量及運營效率的提升。

本集團合約總建築面積明細

本集團定義合約面積為已經和開發商或業主簽訂提供物業服務合同的面積，包括已交付及未交付的建築面積(即儲備面積)，儲備面積未來將擴大本集團的在管面積及增加收入來源。

於2024年12月31日，本集團的合約面積為723.1百萬平方米。來自第三方項目的合約面積佔比約為80.5%。

業主增值服務

業主增值服務主要包括生活及綜合服務、家裝宅配服務、空間運營及其他服務、機構類增值服務，旨在提升業主和住戶的工作及生活體驗，並實現其物業的保值增值。

年內，業主增值服務收入約為人民幣1,291.5百萬元，較2023年的人民幣2,334.5百萬元下降44.7%，佔總收入約9.3%。

- (1) 生活及綜合服務包括：物業維修、家政服務、庭院園藝、社區零售、節能管理、快遞配送、度假旅行、社區二手租售服務、綜合諮詢服務等。2024年，生活及綜合服務收入約為人民幣458.7百萬元，較2023年的人民幣1,342.5百萬元下降65.8%，主要由於調整社區零售業務模式，注重產品利潤，部分零售產品的確認收入同比顯著下降；年內社區二手租售服務的收入受市場環境影響同比減少；因市場需求變化，家政類服務調整經營模式，退出部分外部合作業務，集中發展自營模式，收入規模有所下降。生活及綜合服務佔業主增值服務的收入比重約35.5%。
- (2) 家裝宅配服務主要包括：裝修、拎包入住、社區舊改等服務。年內，受房地產市場持續低迷和家裝業務需求下滑的影響，本集團家裝宅配服務收入同比下降55.0%至人民幣77.0百萬元，佔業主增值服務收入的約6.0%。

- (3) 空間運營及其他服務主要包括：會所經營服務、物業運營服務、社區廣告運營、停車場管理服務及社區資產的經營等。2024年，社區廣告和租賃市場受經濟環境影響量價齊跌，本集團通過自主盤活閒置廣告資源、優質場地資源租賃、充電樁業務拓展等積極提升資源利用率，並重點推進空間業務的運營和品質管理，加強業務管理的規範化，努力保障存量業務的回款率和出租率，降低廣告市場下行影響。年內，空間運營及其他服務收入約為人民幣459.8百萬元，較2023年的人民幣509.9百萬元下降9.8%，佔業主增值服務收入的約35.6%，主要由於受經濟環境影響，空間租售需求減少。
- (4) 機構類增值服務包括：餐飲、通勤、物資採購等公建特色增值服務，以及商企定制、會務、企業集採和零售等商辦業態的特色增值服務。年內，機構類增值服務收入約為人民幣296.0百萬元，較2023年的人民幣311.0百萬元下降4.8%，主要是由於團餐、車輛租賃等部分業務的收入受客戶需求變化和拓展策略調整影响有所下降。機構類增值服務佔業主增值服務的收入比重約22.9%。

城市服務

城市服務主要包括道路清掃保潔、生活垃圾清運、垃圾分類管理、園林綠化養護、市政設施管養、城市資源運營、社區協同治理、智慧城市管理解決方案等。目前，本集團的城市服務項目主要分為單項目承包和環衛服務一體化等經營模式。

2024年，本集團聚焦城市服務的整體回款效率及項目質量，主動調整回款不佳項目，將閒置資產設備應用於新拓展優質項目，維持整體規模與確保經營穩健。年內，城市服務收入約為人民幣1,228.5百萬元，較2023年的人民幣1,387.4百萬元下降11.5%，佔總收入約8.9%。

外延增值服務

外延增值服務主要包括提供給開發商的案場物業管理服務及其他外延增值服務。

年內，本集團外延增值服務收入約為人民幣366.3百萬元(2023年：人民幣914.8百萬元)，較去年減少60.0%，佔總收入約2.6%，主要由於房地產市場開發及銷售均低迷，銷售案場物業管理服務及相關服務需求相應減少。其中：

- (1) 案場物業管理服務(佔外延增值服務收入的76.1%)：年內收入約為人民幣278.8百萬元，較2023年的人民幣458.3百萬元下降39.2%。
- (2) 其他外延增值服務(佔外延增值服務收入的23.9%)：包括物業營銷代理服務、房屋檢驗服務等。年內收入為人民幣87.5百萬元，較2023年的人民幣456.5百萬元減少80.8%。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、清潔費、安保支出、維護成本、公用設施費、綠化及園藝費用、消耗品成本、折舊攤銷成本及其他。

年內，本集團的銷售成本為人民幣11,783.1百萬元(2023年：人民幣12,797.9百萬元)，同比減少7.9%，主要原因是本集團外延增值服務和業主增值服務業務有所下降。

毛利及毛利率

	截至12月31日止年度				
	2024年		2023年		增長率
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	
(人民幣 百萬元)	%	(人民幣 百萬元)	%	%	
物業管理服務	1,538.5	14.0%	1,769.5	16.4%	-13.1%
業主增值服務	283.0	21.9%	499.9	21.4%	-43.4%
城市服務	193.8	15.8%	231.9	16.7%	-16.4%
小計：	2,015.3	14.9%	2,501.3	17.2%	-19.4%
外延增值服務	68.9	18.8%	144.3	15.8%	-52.2%
合計	<u>2,084.2</u>	<u>15.0%</u>	<u>2,645.6</u>	<u>17.1%</u>	<u>-21.2%</u>

年內，本集團毛利為人民幣2,084.2百萬元，較2023年的人民幣2,645.6百萬元下降21.2%。毛利率從2023年的17.1%下降2.1個百分點至15.0%。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的毛利總額為人民幣2,015.3百萬元，同比下降19.4%；毛利佔比由2023年的94.5%增加至96.7%。

- 物業管理服務的毛利率為14.0% (2023年：16.4%)，較2023年下降2.4個百分點，主要由於本集團年內持續加強對於基層服務的投入，推進環境和設備的全面升級煥新。如剔除收併購帶來無形資產攤銷的影響，毛利為人民幣1,670.5百萬元，毛利率為15.2%。
- 業主增值服務的毛利率為21.9% (2023年：21.4%)，較2023年增加0.5個百分點。

- 城市服務的毛利率為15.8%(2023年：16.7%)，較2023年下降0.9個百分點，主要由於調整業務策略，主動汰換儘管毛利率較好但回款不佳項目。
- 外延增值服務的毛利率為18.8%(2023年：15.8%)，較2023年增加3.0個百分點，主要由於主動調整地產相關業務模式，出清低效益，現金流不佳的項目。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣41.6百萬元(2023年：人民幣101.4百萬元)，佔收入比為0.3%，較去年下降0.4個百分點，主要由於調整拓展策略，由規模發展轉向質量優先。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣792.6百萬元，較2023年的人民幣836.4百萬元下降5.2%，佔收入比為5.7%，較2023年上升0.3個百分點。

金融資產減值損失淨額

年內，本集團的金融資產減值損失淨額為人民幣4,329.3百萬元(2023年：人民幣534.8百萬元)，同比增長709.5%，主要由於本集團關聯方客戶及與房地產相關的第三方客戶信貸風險增加，因而計提減值撥備。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣105.9百萬元(2023年：人民幣191.0百萬元)，同比下降44.6%，主要是稅項抵減及政府補助變動。

所得稅

年內，本集團的所得稅抵免為人民幣377.7百萬元(2023年所得稅支出：人民幣349.8百萬元)。所得稅稅率為10.8%(2023年：33.4%)。主要由於所得稅抵免，外部宏觀環境變化，本集團計提大額減值虧損及相應的遞延所得稅。

利潤

年內，本集團的淨虧損為人民幣3,126.9百萬元，2023年同期的淨利潤為人民幣698.7百萬元，主要由於本集團關聯方客戶信貸風險增加，年內計提大額減值虧損所致；及其他業務板塊受到經濟環境和服務品質提升影響利潤率承壓。淨利潤率為-22.5%，較2023年的4.5%下降27.0個百分點。

經調整核心淨利潤為人民幣1,079.8百萬元，較2023年的人民幣1,555.4百萬元下降30.6%，經調整核心淨利潤率7.8%，較2023年的10.1%下降2.3個百分點。其中，物業管理服務、業主增值服務和城市服務的經調整核心淨利潤為人民幣1,049.7百萬元，較2023年人民幣1,461.7百萬元下降28.2%，經調整核心淨利潤率7.8%，較2023年的10.1%下降2.3個百分點。

流動資產，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，流動資產達到人民幣12,861.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣16,488.0百萬元減少22.0%。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣3,315.9百萬元，較2023年12月31日止的人民幣4,074.9百萬元下降18.6%。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣、港元及美元及澳元持有。

於2024年12月31日，本集團的總權益為人民幣11,150.4百萬元，較2023年12月31日的人民幣14,449.1百萬元下降人民幣3,298.7百萬元，下降22.8%，主要由於年內計提大額減值撥備所致。

物業，廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括樓宇、辦公設備、機械設備及其他固定資產。於2024年12月31日，本集團的物業、廠房及設備淨額達人民幣609.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣632.8百萬元下降3.8%。

其他無形資產

於2024年12月31日，本集團的無形資產賬面價值為人民幣913.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣1,170.2百萬元減少21.9%。本集團無形資產主要包括(i)成員企業商標價值產生人民幣28.9百萬元；(ii)成員企業確認的客戶關係和未完成合同產生人民幣1,764.0百萬元；(iii)本集團研發及外購軟件；及(iv)部分被商標、客戶關係及軟件攤銷所抵銷。商標、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。

商譽

商譽主要產生自對成員企業的預期未來發展、市場覆蓋率的提升、服務組合的擴充、增值服務的整合及管理效率的提升。

於本年度，本集團作出人民幣246.2百萬元的商譽減值，主要由於本集團開展城市服務之非全資附屬公司主動退出部分回款周期過長的項目，從而導致收入及利潤未及預期。扣除上述減值後，截至2024年12月31日止，本集團商譽為人民幣2,551.9百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,887.0百萬元減少11.6%。

以公允價值計量並計入損益的金融資產

於2024年12月31日，本集團以公允價值計量並計入損益的金融資產為人民幣1,993.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣2,003.4百萬元減少0.5%。

貿易及其他應收款項以及預付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣8,346.8百萬元，較2023年12月31日的人民幣11,130.4百萬元減少25.0%。其中貿易應收款項約為人民幣8,426.2百萬元，較2023年12月31日的人民幣7,707.5百萬元增加9.3%，主要由於受回款周期影響，貿易應收款餘額增加。其他應收款項約為人民幣3,811.7百萬元，較2023年12月31日的人民幣3,350.1百萬元增加13.8%，主要由於第三方業務往來款增加。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應付款項(包含流動及非流動部分)約為人民幣6,372.0百萬元，較2023年12月31日的人民幣6,686.3百萬元減少4.7%。主要由於支付到期款項及控制成本。

借款

於2024年12月31日，本集團有長期借款人民幣290.8百萬元，其中人民幣77.5百萬元將於一年內償還。本集團亦有期限少於一年之短期借款人民幣170.9百萬元。

資本負債比率

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行借款與其他借款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2024年12月31日，資本負債比率為4.1%。

即期及遞延所得稅負債

於2024年12月31日，本集團的即期所得稅負債為人民幣464.5百萬元，較2023年12月31日的人民幣576.0百萬元下降19.4%，主要由於利潤下降所致。遞延所得稅負債從2023年12月31日的人民幣313.2百萬元下降至人民幣246.8百萬元。

資產抵押

於2024年12月31日，人民幣175.2百萬元的長期借款及人民幣81.0百萬元的短期借款以本集團的部分物業、廠房及設備、投資性物業以及貿易應收款項作為抵押。於2024年12月31日，本集團資產抵押的詳情載於本公告所載的年度財務資料附註9、10及12。

所持重大投資、附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

年內，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售事項。

或然負債

於2024年12月31日，本集團無重大或然負債。

主要風險及不明朗因素

以下列出本集團面對的主要風險及不明朗因素。此處未詳錄所有因素；除下列主要範疇外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。

行業風險

本集團的營運受中國經濟及地產行業宏觀環境改變的影響，亦受監管環境及影響中國物業管理行業的措施所影響。具體而言，本集團的業務表現主要取決於合同管理總面積、收費管理總面積、收費水平以及本集團所管理物業的數目，但是業務增長受到及將可能繼續受制於本行業及上游行業宏觀發展的因素影響。

業務風險

本集團維持或提高當前盈利水平的的能力取決於本集團能否控制運營成本(包括人工成本)，本集團的利潤率及經營業績可能會受到勞動力或其他運營成本增加的不利影響；若本集團未能按計劃或按合適進度或價格獲得新物業管理服務合同或重續現有管理服務合同，本集團的收入亦可能會受到不利影響；若本集團未能按時自客戶收回物業管理費，可能產生應收款項減值虧損；以上所述亦可能影響商譽的評估及減值風險、經營現金流的表現而對集團財務狀況及經營業績造成不利影響。

外匯風險

本集團業務主要集中於中國。除以港元、美元和澳元計值的銀行存款，和以公允價值計量並計入損益的金融資產外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施，適時制定對沖策略以減低匯兌風險。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團有86,873名在職員工(2023年12月31日：96,018名)。年內，總員工成本為人民幣5,697.6百萬元。

本集團的薪酬計劃乃參照市場水平、僱員表現及貢獻而釐定。獎金亦按僱員表現而發放。本集團亦會向僱員提供全面福利計劃及事業發展機會，包括退休計劃、醫療福利及按僱員的需要提供內部及外間培訓課程。

本公司在釐定董事薪酬水平時，除了會參考董事會薪酬與考核委員會之建議及市場水平外，亦會考慮其個人資歷、對本公司的貢獻及承擔。董事亦享有適當的福利計劃。

報告期後重大事項

於本公告日期，本集團於2024年12月31日後並無任何其他重大事項。

末期股息

董事會建議就截至2024年12月31日止年度分派末期股息每股人民幣0.03元(稅前) (「末期股息」)。該金額須經股東於2025年5月28日召開的股東周年大會(「2024年股東周年大會」)上批准。應付本公司內資股持有人的末期股息將以人民幣支付，而應付H股持有人的末期股息將以人民幣宣派並以港元支付(通過滬港股票市場交易互聯互通機制及深港股票市場交易互聯互通機制成為本公司H股持有人除外，其末期股息以人民幣支付)，其匯率將根據中國人民銀行於2024年股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經2024年股東周年大會批准後，末期股息將於2025年7月10日(星期四)或前後支付。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)等，中國境內企業向境外H股非居民企業(非居民企業定義詳見《中華人民共和國企業所得稅法》)股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東(包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股持有人)分派末期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定(安排)規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據財政部、國家稅務總局於1994年5月13日發佈並實施生效的《關於個人所得稅若干政策問題的通知》(財稅字[1994]020號)的規定，外籍個人從外商投資企業取得的股息、紅利所得，暫免徵收個人所得稅。因此，作為外商投資企業，本公司在派發股息時，對名列於本公司H股股東名冊上的外籍個人股東將暫不代扣代繳中國個人所得稅。

港股通投資者的末期股息

對於上海證券交易所及深圳證券交易所投資者(包括企業和個人)投資香港聯交所上市H股(統稱「港股通」)，本公司已與中國證券登記結算有限責任公司簽訂《港股通H股股票現金紅利派發協議》，中國證券登記結算有限責任公司上海分公司或中國證券登記結算有限責任公司深圳分公司作為港股通投資者名義持有人接收本公司派發的現金紅利，並通過其登記結算系統將現金紅利發放至相關港股通投資者。港股通投資者的現金紅利以人民幣派發。

根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2014]81號)及《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(財稅[2016]127號)的規定，對內地個人投資者、內地證券投資基金和內地企業投資者取得的股息紅利的所得稅影響如下：

- (i) 對內地個人投資者通過港股通投資香港聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司對該等投資者按照20%的稅率代扣個人所得稅；
- (ii) 對內地證券投資基金通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，按照上述規定計徵個人所得稅；及

(iii) 對內地企業投資者通過港股通投資香港聯交所上市股票取得的股息紅利，H股公司對內地企業不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。內地居民企業連續持有H股滿12個月取得的股息紅利所得，依法免徵企業所得稅。

港股通投資者股權登記日、現金紅利派發日等時間安排與H股持有人一致。

就2024年股東周年大會暫停辦理股份過戶登記手續

2024年股東周年大會將於2025年5月28日(星期三)舉行，而為釐定股東出席2024年股東周年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年5月23日(星期五)至2025年5月28日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何本公司股份過戶登記。為符合資格出席2024年股東周年大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股持有人須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2025年5月22日(星期四)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。釐定有權出席2024年股東周年大會並於會上投票的H股持有人資格的記錄日期為2025年5月28日(星期三)。

就有關獲派末期股息權利暫停辦理股份過戶登記手續

待股東於即將舉行的2024年股東周年大會上批准後，末期股息將派付予於2025年6月6日(星期五)結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取末期股息的H股持有人名單，本公司將於2025年6月3日(星期二)至2025年6月6日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。釐定有權獲取末期股息的H股持有人的記錄日期為2025年6月6日(星期五)。為確保H股持有人符合資格享有擬派付的末期股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2025年6月2日(星期一)下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東周年大會通告

2024年股東周年大會通告將按香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定的方式及於指定時間內分別登載於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。

審閱賬目

本公司的審計委員會(「審計委員會」)遵照上市規則附錄C1成立，並以書面形式訂明其職權範圍。審計委員會獲董事會授權，負責審閱及監督本公司的財務匯報、風險管理及內部監控系統，協助董事會履行其對本集團的審計職責。

審計委員會已審閱本集團截至2024年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並與本集團的管理層檢討本集團採納的會計原則及實務，及討論了內部監控及財務匯報等事宜。

審計委員會由獨立非執行董事王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生組成。

董事及監事遵守進行證券交易的標準守則

本公司已採納董事進行證券交易的守則以及本公司監事(「監事」)進行證券交易的守則，作為規範董事及監事買賣本公司證券的守則(「證券買賣守則」)，其條款不遜於載於上市規則附錄C3的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)所訂的標準。

本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，且彼等已確認，彼等截至2024年12月31日止年度一直遵守證券買賣守則。

本公司亦就可能擁有本公司未刊登之內幕消息資料之僱員制定有關僱員進行證券交易之書面指引(「僱員書面指引」)，其條款不遜於標準守則所訂標準。截至2024年12月31日止年度，本公司概不知悉僱員不遵守僱員書面指引之情況。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1第二部分中企業管治守則(「企業管治守則」)所載原則及守則條文。

董事會已檢討本公司的企業管治常規，並確信本公司截至2024年12月31日止年度已完全符合企業管治守則之所有當時適用的守則條文。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份)。截至2024年12月31日止，本公司概無庫存股份。

有關重大投資或資本資產的未來計劃

於2024年12月31日，本集團概無有關重大投資及資本資產的其他未來計劃。

公眾持股量

根據已公佈資料及據董事所知，截至2024年12月31日止年度及於本公告日期，本公司已按上市規則規定維持充足公眾持股量。

於本公司及香港聯交所之網站刊登全年業績及年報

本全年業績公告分別刊登於本公司(www.agileliving.com.cn)及香港聯交所(www.hkex.com.hk)網站。本公司截至2024年12月31日止年度之年報(其載有上市規則所規定之所有資料)將於適當時候可於上述網站查閱。印刷本將寄發選擇收取印刷本的股東。

董事會

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生[^](聯席主席)、黃奉潮先生[^](聯席主席)、李大龍先生[^](總裁(總經理)及首席執行官)、陳思楊先生[^](副總裁)、岳元女士^{^^}、王功虎先生^{^^^}、翁國強先生^{^^^}及黎家河先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

承董事會命
雅生活智慧城市服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2025年3月28日

核數師的工作範圍

本集團之核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「致同」)已就本初步業績公告所載本集團截至2024年12月31日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註之數字與本集團於本年度之經審核綜合財務報表之數字核對一致。致同就此執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(Hong Kong Standards on Auditing)、香港審閱聘用準則(Hong Kong Standards on Review Engagements)或香港核證聘用準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的核證聘用，因此致同並無對本初步業績公告發出任何核證。

任何表格所列示的總數及各數額之和之間的任何差異乃因約整所致。因此，若干表格所示的總計數字可能並非其前列數字的算術總和。

* 僅供識別