

2024年度報告

ANNUAL REPORT

融創服務控股有限公司
SUNAC SERVICES HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)
(INCORPORATED IN THE CAYMAN ISLANDS WITH LIMITED LIABILITY)

STOCK CODE 股份代號: 01516.HK

SUNAC SERVICES
HOLDINGS LIMITED

融創服務控股有限公司

融創服務控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」）是一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市的公司。

本集團自成立以來，聚焦核心城市中高端物業，踐行高質量發展戰略，佈局物業管理及商業運營綜合服務兩大業務板塊，逐步確立了行業領先地位。本集團始終以「至善•致美」為服務理念，為客戶提供全面的高品質物業服務，致力於成為「中國品質服務首選品牌」。

Sunac Services Holdings Limited (the “Company”, together with its subsidiaries, the “Group”) is a company listed on the Main Board of The Stock Exchange of Hong Kong Limited (the “Stock Exchange”).

Since its establishment, the Group has focused on mid-to-high-end properties in core cities, adhered to the strategy of high quality development, and developed two main business segments of property management and comprehensive commercial operational services, owing to which, the Group has established its leading position in the industry gradually. In pursuit of its service philosophy of “commitment to excellence and beauty” (至善•致美), the Group offers a full range of high-quality property services to its customers and is dedicated to becoming the “Best Quality Service Provider in China”.



目錄

2

公司資料

4

財務概要

5

主席報告

8

管理層討論與分析

17

董事及高級管理層履歷

21

企業管治報告

37

董事會報告

59

獨立核數師報告

66

綜合全面收益表

67

綜合財務狀況表

69

綜合權益變動表

71

綜合現金流量表

72

綜合財務報表附註

公司資料

董事會

主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

楊曼女士

非執行董事

路鵬先生

高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

審核委員會

姚寧先生(主席)

王勵弘女士

趙中華先生

薪酬委員會

王勵弘女士(主席)

曹鴻玲女士

姚寧先生

趙中華先生

提名委員會

汪孟德先生(主席)

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

環境、社會及管治委員會

曹鴻玲女士(主席)

楊曼女士

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

公司秘書

張曉明先生

授權代表

楊曼女士

張曉明先生

香港主要營業地點

香港

銅鑼灣

勿地臣街1號

時代廣場二座31樓

中國總部及主要營業地點

中國

天津市

南開區

紅旗路278號

融創中心

O1A座25層

註冊辦事處

Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited
One Nexus Way
Camana Bay
Grand Cayman, KY1-9005
Cayman Islands

開曼群島股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

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

法律顧問

盛德律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

主要往來銀行

中國工商銀行
中國建設銀行

股份代號

香港聯交所：01516

公司網站

www.sunacservice.com

財務日程表

2024年全年業績公告	2025年3月24日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定出席2025年股東週年大會資格	2025年5月19日至 2025年5月22日 (包含首尾兩日)
2025年股東週年大會	2025年5月22日
暫停辦理股份過戶登記手續以釐定有權收取末期股息的資格	2025年5月29日至 2025年6月2日 (包含首尾兩日)
派發末期股息	2025年6月6日 或前後

財務概要

綜合業績

	截至12月31日止年度				
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	6,969,501	7,009,517	7,126,161	7,903,674	4,625,166
毛利	1,527,273	1,667,860	1,604,439	2,490,970	1,275,697
年內(虧損)/利潤	(433,139)	(393,183)	(462,396)	1,358,494	621,631
本公司擁有人應佔(虧損)/利潤	(451,197)	(435,068)	(481,902)	1,276,326	596,799
本公司擁有人應佔每股					
基本(虧損)/盈利(人民幣元)	(0.15)	(0.14)	(0.16)	0.41	0.25
每股股息(人民幣元)	0.143	0.143	0.137	0.124	0.058

綜合財務狀況

	於12月31日				
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產總值	10,590,345	11,644,829	12,493,457	13,468,266	12,959,461
權益總額	5,319,376	6,237,506	7,769,029	8,672,987	9,731,155
負債總額	5,270,969	5,407,323	4,724,428	4,795,279	3,228,306

尊敬的各位股東：

本人謹此向各位股東提呈本公司截至2024年12月31日止年度(「年內」)業務回顧及2025年展望。

2024年回顧

2024年，隨著客戶對服務標準的期待日益提高，政府對物業服務的管理要求不斷升級，受經濟等諸多因素影響，客戶的繳費意願和繳費能力持續下降，物業管理行業面臨新的考驗。兩年前，本集團開始調整市場化業務發展方向，追求有品質的服務、有現金流的利潤。2024年，我們繼續篤定戰略，深化戰略調整，為應對行業環境變化打下扎實基礎。

2024年，本集團業務結構持續優化，非關聯方業務穩健增長。2024年實現收入約人民幣69.70億元，其中，來自非關聯方的收入約人民幣68.02億元，同比增長約5.6%，佔比達約98%。本集團繼續有效控制關聯方業務，關聯方貿易應收賬款持續降低，減值風險敞口進一步收窄。截至2024年底，關聯方貿易應收賬款總額較2023年底減少約人民幣1.31億元至約人民幣32.86億元；計提減值撥備後的餘額約人民幣5.91億元，其中無擔保的金額約人民幣1.81億元。截至2024年底，本集團可用資金¹餘額約人民幣40.69億元，為本集團持續發展提供了充足的資金保障。

穩固的基礎盤奠定了本集團發展的基石。截至2024年底，本集團管理體量繼續增長，在管建築面積(「建築面積」)約2.91億平方米，同比增長約7%；在管業主戶數約為170萬戶，同比增長約8%。盤面繼續保持穩定與優質，續約率增加4個百分點至約95%，在管項目飽和收入中住宅業態的佔比提升至約84%。核心城市項目優質，在管項目飽和收入中核心城市的佔比達約85%，且項目密度連年增厚。基於穩定的盤面，本集團多措並舉提升運營改善園區品質。一方面，全面推進技術應用和投入，提升長期運營效益。例如在工程專業方面，從技術、管理、政策三方面推動節能改造，單年投入改造約人民幣600萬元，預計未來將實現每年持續節省約人民幣1,800萬元。另一方面，持續投入資金，2024年本集團針對541個項目投入自有資金超過人民幣6,000萬元，既解決業主的難題，又收穫了業主的支持與認可，帶來收繳改善項目超過80%。

註：

1: 包括現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品。

主席報告

市場拓展方面，本集團自2023年起調整策略，篤定聚焦核心城市與重點業態²、深耕大客戶，在今年初見成效。2024年，本集團核心城市簽約額佔比約98%，同比提升約6個百分點，核心城市明顯增濃，相比2022年策略調整前，單城市項目密度增加約11%；重點業態簽約額佔比約80%，同比提升約19個百分點，飽和收入佔比提升至約96%；優質大客戶進一步釋放業績，合同額超人民幣千萬項目的簽約額佔比約49%，大客戶數量較2022年增長約84%。保持拓展項目質量的同時，即使在激烈的市場環境下，新拓展簽約依然同比持平。

社區生活服務方面，本集團圍繞業主需求及物業優勢，挖潛業主價值，打造優勢產品，構建物業長尾市場競爭力。本集團發力挖潛業主資源業務³價值，該業務實現收入約人民幣2.2億元，同比增長約5%；佔整體社區生活服務收入比重約50%，同比提升約6個百分點。業務開展切實圍繞業主需求，業主用戶數量大幅增長，產品滲透率與項目覆蓋率明顯提升；本集團充分發揮物業服務整合優勢，通過主營團隊有力支撐業主觸達、複用物業員工、招募業主品鑒官等方式，一線主營員工的積極性被充分調動，參與營銷的主營一線員工數量同比增長約25%，實發佣金比率增加約0.5個百分點，由主營團隊分銷帶來的金額佔總額的比例提升約24個百分點。本集團搭建產品和服務力優勢，打造有保障、便捷、價優的拳頭產品，讓業主放心、省心、開心。

我們相信，環境變化帶來的經營壓力是階段性的，本集團基本盤扎實、發展穩健、未來可期，因此，本公司擬宣派2024年度末期股息每股人民幣14.3分，總金額約為人民幣4.37億元，約佔2024年度本公司擁有人應佔核心淨利潤⁴的55%，股息率⁵達約9.5%。

註：

2: 重點業態包含住宅、商寫、產業園。

3: 業主資源業務包括零售、到家、自營美居、水機和充電樁、租售等對C端業主提供的服務。

4: 指剔除應收款項計提的減值撥備、股份獎勵計劃開支、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的未實現公允價值變動損益、收併購帶來的無形資產(品牌、合同及客戶關係)的攤銷成本、投資物業公允價值變動損益以及商譽及其他無形資產減值後歸屬於本公司擁有人應佔的核心淨利潤。

5: 按本公司截至2024年12月31日止年度的年度業績公告發佈前一交易日(即2025年3月21日)收市價計算。

2025年展望

2025年，物業管理行業將繼續受到地方政策的影響，業主對服務品質的需求不會降低，對價格的訴求依然存在，而繳費意願仍然會受到環境的影響。面臨這些挑戰，我們將圍繞提升服務感知、實現價格透明、聯動業主共建來進一步改善我們與業主的關係，加深業主對我們的信任，建立起良好的客群關係，支持基本盤的扎實穩定、支持收繳的提升，從而支持拓展與社區生活服務的業績釋放。

經營的健康穩健是企業發展的基礎。在項目運營上，我們將做好項目的全生命周期管理，確保基本盤穩定增長。項目運營前期，我們嚴格把好拓展質量關，繼續深化市場拓展的戰略落位；中期，我們建立健康度預警機制，做好項目日常運營；後期，在項目到期前6個月進行風險評估，確保項目平穩續簽。我們將以解決客戶問題為主線，用精準、適度的整改投入，用專業、低成本的技术投入，帶來更多的客戶滿意，支持收繳的提升。

核心業務將聚焦主要產品，打造各自的標籤和競爭優勢。在住宅業務上，堅決夯實住宅領域中高端服務形象，同時將社區營造打造為公司的軟性服務標籤。在非住業務上，打造成為綜合辦公業態物業管理的服務專家。在社區生活服務業務上，圍繞「便民+」和「資產+」，聚焦飲用水前置倉、家修和局改業務，打造有保障、便捷、價優的服務口碑。

發展上將因城施策，加大資源傾斜。結合每個城市的發展潛力、在管項目濃度，我們對主要在管城市分為四類，包括高濃高潛、高潛增濃、高濃低潛、其他城市。我們將匹配不同的管理架構，傾斜不同的資源，規劃不同的發展路徑，從而帶來集團整體業績的增長和提升。

在數字科技以及組織架構方面，我們均以賦能一線、提質增效為目標。將持續創新迭代數科工具，推動新技術的廣泛使用。並且，將推進管理架構進一步精簡，管理下沉，服務一線。

展望未來三年，我們將夯實服務質量、經營質量和發展質量，以適應行業環境新的變化，將聚焦核心業務、打造差異化的競爭優勢，讓發展更加健康、從容。我們堅信，路雖遠，行則必至；事雖難，做則必成。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2025年3月24日

管理層討論與分析

財務回顧

1. 收入

截至2024年12月31日止年度，本集團錄得收入約人民幣6,969.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣7,009.5百萬元減少約人民幣40.0百萬元(約0.6%)。收入減少主要由於非業主增值服務收入的減少。以下分別列示按來源及業務劃分的本集團於所示年度的總收入詳情：

按來源劃分：

	截至12月31日止年度				
	2024年		2023年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
第三方	6,801,695	97.6	6,439,281	91.9	5.6
關聯方	167,806	2.4	570,236	8.1	-70.6
總計	6,969,501	100.0	7,009,517	100.0	-0.6

按業務劃分：

	截至12月31日止年度				
	2024年		2023年		增長率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
物業管理及運營服務	6,379,627	91.5	6,158,647	87.8	3.6
社區生活服務	442,974	6.4	473,776	6.8	-6.5
非業主增值服務	146,900	2.1	377,094	5.4	-61.0
總計	6,969,501	100.0	7,009,517	100.0	-0.6

物業管理及運營服務收入佔本集團業務的總收入的比重較去年同期增加3.6個百分點至約91.5%。於非業主增值服務方面，由於地產行業未有明顯改善，業務量收縮，同時本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2024年12月31日止年度收入持續減少。

物業管理及運營服務

截至2024年12月31日止年度，本集團的物業管理及運營服務收入約人民幣6,379.6百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約人民幣221.0百萬元（約3.6%），主要是由於隨著本集團業務擴展，在管建築面積增加。按項目來源劃分，來自融創集團、其合營公司及聯營公司開發物業¹的收入約為人民幣4,604.1百萬元，佔比約72.2%；來自獨立第三方物業開發商開發物業²的收入約為人民幣1,775.5百萬元，佔比約27.8%。按項目業態劃分，來自住宅物業的收入約為人民幣5,239.3百萬元，佔比約82.1%；來自非住宅物業的收入約為人民幣1,140.3百萬元，佔比約17.9%。

社區生活服務

截至2024年12月31日止年度，本集團社區生活服務收入約人民幣443.0百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣473.8百萬元減少約人民幣30.8百萬元（約6.5%）。

下表列示於所示年度本集團社區生活服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
便民服務	215,841	48.7	216,348	45.7
空間運營服務	117,190	26.5	143,142	30.2
美居服務	65,726	14.8	58,640	12.4
房屋經紀服務	44,217	10.0	55,646	11.7
總計	442,974	100.0	473,776	100.0

便民服務主要包括圍繞業主需求而開展的家庭清潔、家電清洗、居家維修及社區零售商業。截至2024年12月31日止年度，便民服務收入約為人民幣215.8百萬元，與截至2023年12月31日止年度基本持平。

空間運營服務收入約為人民幣117.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約人民幣26.0百萬元，主要由於年內本集團主動調減部分非核心業務所致。

註：

1: 包括融創中國控股有限公司（「融創中國」）及其附屬公司，惟本集團除外（「融創集團」）單獨及與其他物業開發商共同開發的物業。

2: 包括融創集團單獨或與其他物業開發商共同開發的以外的物業。

管理層討論與分析

美居服務收入約為人民幣65.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約人民幣7.1百萬元。主要由於本集團深化存量房屋局部改造、裝修業務的發展，帶來相關業務的收入增長。

房屋經紀服務收入約為人民幣44.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約人民幣11.4百萬元。受市場環境影響，商品房交易量較去年同期減少，致使該業務收入下降。

非業主增值服務

截至2024年12月31日止年度，本集團非業主增值服務收入約人民幣146.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣377.1百萬元減少約人民幣230.2百萬元(約61.0%)。這主要是由於地產行業未有明顯改善，業務量收縮，同時本集團基於市場化原則對該業務持續進行調整，導致截至2024年12月31日止年度收入持續減少。

下表列示於所示年度本集團非業主增值服務的收入構成：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
案場服務	64,552	43.9	182,271	48.3
諮詢及其他增值服務	73,577	50.1	166,539	44.2
其他	8,771	6.0	28,284	7.5
總計	146,900	100.0	377,094	100.0

2. 銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接相關的成本，包括(i)員工開支，主要涵蓋為在管物業提供物業管理及運營服務的現場員工；(ii)有關分包服務的安保、維護、清潔及綠化成本；(iii)能源費用；(iv)耗材成本；(v)折舊及攤銷；及(vi)辦公、差旅及通訊成本等其他成本。

截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售成本約為人民幣5,442.2百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣5,341.7百萬元增加約人民幣100.5百萬元(約1.9%)。

3. 毛利及毛利率

截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利約為人民幣1,527.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣1,667.9百萬元減少約人民幣140.6百萬元（約8.4%）。截至2024年12月31日止年度，本集團的毛利率約為21.9%，較截至2023年12月31日止年度的23.8%減少約1.9個百分點。

下表列示於所示年度本集團按業務劃分的毛利及毛利率詳情：

	截至12月31日止年度			
	2024年	毛利率	2023年	毛利率
	毛利 人民幣千元		毛利 人民幣千元	
物業管理及運營服務	1,332,220	20.9	1,468,576	23.8
社區生活服務	153,673	34.7	150,267	31.7
非業主增值服務	41,380	28.2	49,017	13.0
總計	1,527,273	21.9	1,667,860	23.8

物業管理及運營服務的毛利率從截至2023年12月31日止年度的約23.8%降低至截至2024年12月31日止年度的約20.9%，毛利率的下降主要由本集團在管物業項目出保及為提升服務品質而帶來的維修、維護成本增加所致。社區生活服務的毛利率從31.7%增加至34.7%，乃由於本集團聚焦核心城市及核心產品戰略後，人效提升及供應鏈管理優化所致。

4. 行政開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的行政開支約為人民幣569.6百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣634.3百萬元減少約人民幣64.7百萬元。行政開支的減少主要由於本集團集約化管理，優化管理架構，節約成本支出。

管理層討論與分析

5. 銷售及營銷開支

截至2024年12月31日止年度，本集團的銷售及營銷開支約為人民幣56.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度的約人民幣62.8百萬元下降約人民幣5.9百萬元。

6. 金融資產減值虧損淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣1,388.0百萬元，主要為貿易應收款減值人民幣1,087.2百萬元，其中，關聯方貿易應收款減值虧損淨額約為人民幣763.2百萬元，第三方貿易應收款減值虧損淨額約為人民幣324.0百萬元。年內，由於地產行業市場情況持續下行，本集團出於謹慎性考量，進一步對關聯方貿易及其他應收款項計提了減值撥備。此外，由本集團為之提供物業管理及運營服務的第三方業主回款速度放緩，導致本集團第三方貿易及其他應收款項的信用風險增加，因而計提之減值撥備增加。截至2023年12月31日止年度，本集團的金融資產減值虧損淨額約為人民幣850.2百萬元。關於金融資產減值虧損淨額的更多詳情載於本集團綜合財務報表附註3.1(b)(ii)及7。

本集團委任了艾華迪商務諮詢(北京)有限公司(「獨立評估師」)作為獨立評估師出具有關本集團金融資產預期信用損失估值項目報告(「估值報告」)。本集團對金融資產減值的評估結果乃經考慮估值報告內容而作出。

對於貿易應收款項，本集團基於共同的信用風險特徵及賬齡分析進行分組，以衡量預期信用損失。對於關聯方貿易應收款項，預期信用損失的計算是基於對手方的信用風險特徵，即其違約的公開募集債券的公開資料，或可比較公司的信用評級及相對違約概率。此外，也考慮了包括整體經濟狀況因素影響的前瞻調整。對於第三方貿易應收款項，預期信用損失的計算是基於應收賬款歷史賬齡表以及包括整體經濟狀況因素影響的前瞻調整。

獨立評估師選取適當的減值模型協助計算預期信用損失，並針對宏觀因子的未來預期進行前瞻調整，相關參數基於2024年12月31日可獲得的合理且有依據的相關信息予以更新。具體評估方法及關鍵參數如下：

1) 遷徙率法

(i) 適用場景：歷史可參考回款數據充分，預期信用損失風險較低的情景；

(ii) 計算方法：預期信用損失率=歷史損失率*(1+前瞻因子)；

(iii) 關鍵參數：

- (a) 歷史損失率：基於公司歷史情況，採用遷徙率模型，計算各賬齡下貿易應收款項對應的歷史損失率，2024年12月31日為19.6%；
- (b) 前瞻因子：採用中國國內生產總值(GDP)及全年居民消費價格指數(CPI)作為關鍵市場數據，最終回歸得到16%的前瞻因子；

2) 外部評級法

- (i) 適用場景：缺乏歷史可參考回款數據的情景；

- (ii) 計算方法：預期信用損失率=違約概率*違約損失率*(1+前瞻因子)；

根據對手方的信用評級，並根據「Moody's Annual Default Study」的統計數據，查詢及調整對應的違約概率和違約損失率，並加上前瞻因子的調整獲得預期信用損失；

(iii) 關鍵參數：

- (a) 違約概率及違約損失率：關聯方評級根據穆迪對於評級定義的說明且出於謹慎性考慮，對標B類評級中的最低級別即B3級別，對應1年期的無抵押違約概率為3.38%，違約損失率為63.5%。第三方評級根據其相關信息(包括所處行業、是否存在公開訴訟情況、股權抵押／質押、回款情況等)來確認信用評級，對於仍無回款且存在大量負面信息的對手方採用100%違約概率。對於其他對手方根據其信用風險特徵確定的評級，採用「Moody's Annual Default Study」中披露的各評級／分行業對應的1年期平均違約概率；根據「Moody's Annual Default Study」中披露的分評級／分行業的1年期貸款回收率， $LGD=1 - \text{貸款回收率}$ 確認違約損失率；
- (b) 前瞻因子：對手方主要為房地產行業，本集團採用中國國內生產總值(GDP)及工業生產者出廠價格指數(PPI)增長率以及房地產行業指數(TSN)作為關鍵市場數據，最終回歸得到19%的前瞻因子；對手方為其他行業，本集團採用中國國內生產總值(GDP)及全年居民消費價格指數(CPI)作為關鍵市場數據，最終回歸得到16%的前瞻因子；

管理層討論與分析

3) 基於管理層對前瞻後違約損失率的最佳估計

- (i) 適用場景：已經發生實質違約的情景；
- (ii) 計算方法：預期信用損失率=違約概率*前瞻後違約損失率*情景概率；

本集團管理層基於融創中國發行的已經實質違約且近期存在市場成交價格的相關公開債券信息估計預期違約損失率，基於管理層的最佳估計分別考慮了悲觀、基準和樂觀情景下的回收期限及相應概率，同時賦予各情景一定的權重；

- (iii) 關鍵參數：

- (a) 違約概率：由於該部分應收款項已逾期，因此在此方法下的違約概率為100%；
- (b) 前瞻後違約損失率：基於再次違約的事實等客觀因素、市場公開交易的債券展期還款計劃和債券價格以及管理層的判斷而估計得出，2024年12月31日為94.4%-96.1%；
- (c) 情景概率：基於管理層的最佳估計分別考慮了悲觀、基準和樂觀情景下的回收期限及相應概率；各情景概率是參考房地產市場的宏觀經濟、政策導向、行業整體業績情況以及關聯方應收款項實際回款情況等信息判斷。

與2023年12月31日比較，獨立評估師測算中參數的變化均為市場數據的變化、管理層最佳估計的更新以及歷史財務數據的變化。

7. 財務收入－淨額

本集團的財務收入主要指銀行存款的利息收入，而財務成本主要指本集團若干租賃安排項下的租賃期內自損益扣除的租賃負債利息。

截至2024年12月31日止年度，本集團的財務收入淨額約為人民幣33.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度的財務收入淨額約人民幣55.5百萬元下降約人民幣22.2百萬元。該變化主要由於銀行同期存款利率的下降，導致本集團存款利息收入較去年同期減少約人民幣23.5百萬元。

8. 虧損淨額

截至2024年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣433.1百萬元，其中，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣451.2百萬元，主要由於年內本集團出於謹慎性考量對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備所致。截至2023年12月31日止年度，本集團淨虧損約為人民幣393.2百萬元，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣435.1百萬元。

9. 無形資產

本集團的無形資產主要包括股權收購產生的商譽、客戶關係、軟件及其他。

於2024年12月31日，本集團的無形資產約為人民幣1,448.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,601.3百萬元減少約人民幣152.8百萬元，主要由於無形資產的攤銷，以及本集團過往收購彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）產生的商譽年內減值約人民幣74.7百萬元。截至2024年12月31日止年度，由於項目拓展速度及利潤率低於預期，且管理層預計彰泰服務的新增物業管理服務規模將不及此前預期，加之服務成本不斷增加，導致彰泰服務於2024年12月31日的使用價值下降。基於謹慎性考量，本集團對過往收購彰泰服務產生的商譽計提減值。

10. 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項包括貿易應收款項及其他應收款項。

於2024年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項淨額（包括流動及非流動）約為人民幣3,590.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,317.6百萬元減少約人民幣727.4百萬元，主要是由於本集團貿易應收款項總額較去年末增加約人民幣578.9百萬元和貿易及其他應收款項減值撥備較去年末增加約人民幣1,338.1百萬元。貿易應收款項總額的增加主要受第三方業主回款速度放緩影響所致。減值撥備的增加主要由於本集團出於謹慎性原則，針對關聯方貿易及其他應收款項進一步計提了減值撥備。

11. 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項包括貿易應付款項、暫時代收款、應付押金、非控股股東認沽期權產生的應付對價、應付工資及福利等。

於2024年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項約為人民幣2,841.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣3,036.9百萬元減少約人民幣195.4百萬元，主要是由於應付押金、代業主收取款項、應付職工薪酬及應計費用的減少。

管理層討論與分析

12. 可用資金、財務及資本資源

於2024年12月31日，本集團的可用資金(包含現金及現金等價物、受限制資金、到期三個月以上的銀行存款及理財產品)總額約為人民幣4,068.8百萬元，較2023年12月31日的約人民幣4,435.6百萬元減少約人民幣366.8百萬元，主要由於年內支付股息的現金流出。

於2024年12月31日，本集團的流動資產淨值(流動資產減流動負債)約人民幣2,454.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣3,499.4百萬元)。本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)約為1.5倍(2023年12月31日：約1.7倍)。

於2024年12月31日，本集團不存在任何貸款或借貸(2023年12月31日：無)，資產負債比率(乃按於所示日期的借款總額減租賃負債除以權益總額再乘以100%計算)為零(於2023年12月31日：零)。

本集團乃以且預期將繼續以經營所得現金及本公司於聯交所主板上市所得款項滿足其營運資金、資本開支及其他資本需求。

13. 利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，本集團的收益及經營現金流量基本不受市場利率變動影響。

14. 外匯風險

本集團主要在中華人民共和國(「中國」)開展經營活動，其多數業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率變動並會在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2024年12月31日，本集團並無重大外匯風險，亦無從事對沖活動以管理外匯風險。

15. 資產抵押

於2024年12月31日，本集團並未抵押任何資產(於2023年12月31日：無)。

16. 或然負債

於2024年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(於2023年12月31日：無)。

截至本報告日期，本公司董事（「董事」）及高級管理層最新履歷載列如下：

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生，54歲，本公司董事會主席、非執行董事及提名委員會（「提名委員會」）主席，負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略。汪先生自2020年8月起擔任本公司董事會主席兼非執行董事。汪先生在中國房地產行業擁有逾20年經驗。汪先生於2006年10月加入融創集團，自此擔任融創集團的首席財務官及副總裁等職務，負責財務及審計相關事宜。汪先生自2007年起擔任融創中國的執行董事，並分別自2011年及2015年起擔任融創集團的執行總裁及行政總裁，負責戰略決策、業務規劃及主要運營決策。汪先生於1997年6月畢業於中國南開大學，取得審計學士學位。

執行董事

曹鴻玲女士，50歲，本公司執行董事、行政總裁、環境、社會及管治（「ESG」）委員會（「ESG委員會」）主席及薪酬委員會（「薪酬委員會」）成員。曹女士自2019年1月起擔任本公司董事，並於2020年8月調任為執行董事並擔任行政總裁。曹女士全面負責本集團的日常管理工作、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。曹女士於2007年2月加入融創集團，並於2015年至2019年擔任融創集團的首席財務官。自加入融創集團後，曹女士先後擔任過融創集團財務管理中心總經理、成本招採中心總經理、融資管理中心總經理，同時也先後分管過信息化管理部和審計內控部的相關工作。曹女士於1998年7月自中國天津財經大學取得會計學學士學位。曹女士為中國註冊會計師協會會員。

楊曼女士，43歲，本公司執行董事、首席財務官、ESG委員會成員及本集團高級副總裁。楊女士於2018年4月擔任本集團財務管理中心總經理，於2019年1月獲委任為本集團總裁助理，於2020年4月獲委任為本集團副總裁，於2020年8月獲委任為本公司執行董事兼首席財務官並於2024年2月獲委任為本集團高級副總裁，目前分管本集團財務法務管理中心、董事會辦公室、內控審計中心、生活服務事業群相關工作。於加入本集團之前，楊女士就職於普華永道中天會計師事務所（特殊普通合夥）直至2018年1月，最後職位為高級審計經理。楊女士自2010年5月起為特許公認會計師公會會員、加拿大註冊會計師協會會員及自2013年4月起成為中國註冊會計師協會會員。楊女士分別於2004年6月及2006年6月取得中國南開大學會計學學士學位及碩士學位。

董事及高級管理層履歷

非執行董事

路鵬先生，49歲，本公司非執行董事，負責為本集團的商管業務發展提供指導。路先生於2021年11月獲委任為本公司非執行董事。路先生於2003年加入融創集團，期間先後負責打造標桿住宅項目、構建融創產品體系、投資與併購、拓展產業發展佈局等核心業務領域。近年來，其致力於文旅行業發展，主持操盤多項大型綜合類文旅項目，對行業及跨領域聯動發展擁有豐富的管理經驗。路先生現任融創集團執行總裁兼熱雪奇蹟公司總經理。路先生於1999年畢業於天津大學材料學院。

高曦先生，44歲，本公司非執行董事，負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略。高先生於2020年8月獲委任為本公司非執行董事。高先生於2007年12月加入融創集團，自此之後在融創集團資本運作中心、財務管理部和融資管理部擔任多個職務。高先生現任融創中國首席財務官、公司秘書，融創集團副總裁兼資本與融資中心總經理。目前，其主要負責融創集團融資、上市合規、股權管理、投資者關係及企業管治相關事宜。高先生於2008年7月畢業於中國山西財經大學並取得數量經濟學碩士學位。

獨立非執行董事

王勵弘女士，57歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。王女士為本公司薪酬委員會主席、審核委員會（「審核委員會」）、提名委員會及ESG委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。

王女士自2022年3月起，擔任達勢股份有限公司（股份代號：1405，一家於聯交所上市的公司）的獨立非執行董事。於2020年1月至2022年6月擔任瑞思教育開曼有限公司（Nasdaq：REDU，一家於納斯達克上市的公司）董事長。

王女士於企業管理、金融和私募股權行業擁有超過20年經驗。王女士於1990年7月獲得中國復旦大學理學學士學位並於1999年5月獲得美國哥倫比亞大學商學院工商管理碩士學位。

姚寧先生，51歲，於2020年10月獲委任為獨立非執行董事。姚先生為本公司審核委員會主席、提名委員會、薪酬委員會及ESG委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。姚先生擁有逾20年會計經驗。姚先生自2016年7月起擔任北京易後臺財稅科技有限公司（一家財務及稅務諮詢公司）的董事長及總經理，負責整體管理工作。

董事及高級管理層履歷

於2021年5月11日，姚先生獲委任為華遠地產股份有限公司(股票代碼：600743，一家於上海證券交易所上市的公司)獨立董事。於2023年5月9日，姚先生膺選連任為華融化學股份有限公司(股票代碼：301256，一家於深圳證券交易所上市的公司)的獨立董事。於2024年5月6日，姚先生獲委任為國能日新科技股份有限公司(股票代碼：301162，一家於深圳證券交易所上市的公司)之獨立董事。此外，姚先生曾在多家上市公司擔任董事職務：於2014年8月至2020年8月，擔任我愛我家控股集團股份有限公司(股票代碼：000560，一家於深圳證券交易所上市的房地產經紀公司)的獨立董事；於2015年1月至2021年1月，擔任北京科銳國際人力資源股份有限公司(股票代碼：300662，一家於深圳證券交易所上市的人力資源服務公司)的獨立董事；於2016年5月至2022年6月，擔任北京時代星盟科技股份有限公司(股票代碼：430246，一家於新三板上市的信息技術公司)的董事；於2016年12月至2021年1月，擔任長江潤髮健康產業股份有限公司(股票代碼：002435，一家於深圳證券交易所上市的製藥公司)的獨立董事；於2017年4月至2020年4月，擔任海瀾之家股份有限公司(股票代碼：600398，一家於上海證券交易所上市的服裝公司)的獨立董事；於2017年5月至2021年1月，擔任金科地產集團股份有限公司(股票代碼：000656，一家於深圳證券交易所上市的房地產公司)的獨立董事；及於2021年2月至2024年2月，擔任上海亞虹模具股份有限公司(股票代碼：603159，一家於上海證券交易所上市的模具公司)的獨立非執行董事。

姚先生於1997年6月畢業於中國南開大學會計學專業，並於2008年1月獲得中國北京大學會計學碩士學位。姚先生自2000年8月起為中國註冊會計師，並自2001年5月起為註冊資產評估師。姚先生亦已於2010年8月取得上海證券交易所頒發的獨立董事資格證書。

趙中華先生，43歲，於2020年10月獲委任為本公司獨立非執行董事。趙先生為本公司審核委員會、提名委員會、薪酬委員會及ESG委員會成員，主要負責就本集團的運營及管理提供獨立意見。趙先生擁有逾10年物業管理行業政策及法律研究經驗。

趙先生於2009年7月至2011年10月就職於北京市住房和城鄉建設委員會物業服務指導中心，先後擔任副主任科員及主任科員職務，並於2011年10月至2014年9月在中國住房和城鄉建設部掛職鍛煉。趙先生於2015年2月至2015年8月於中民未來控股集團有限公司(前稱中民物業有限責任公司)任職，該公司主要從事企業及投資管理，於2017年9月至2019年9月擔任中物志遠(北京)法律諮詢有限公司執行董事。自2019年9月起，趙先生任職於北京瀛和律師事務所，現擔任住建業務中心主任及監事會主席。

趙先生分別於2005年7月及2009年7月獲得中國鄭州大學經濟學學士學位及中國北京大學法律碩士學位。彼現時擔任全國物業服務標準化技術委員會委員，並自2019年7月起擔任中國物業管理協會法律政策工作委員會副主任。

董事及高級管理層履歷

高級管理層

黃曉歐先生，42歲，本集團副總裁兼商業公司總經理。黃先生於2013年加入融創集團，曾擔任人力行政中心總經理、數字科技部總經理、融創文化集團副總裁。其擁有影視製作與發行、文化娛樂IP商業化、娛樂化實景打造等跨領域經驗。於加入融創集團之前，黃先生在萬科集團任職八年，累積豐富的房地產及商業公司管理經驗。黃先生於2005年畢業於中國天津財經大學人力資源管理專業，獲學士學位；後於中國人民大學取得碩士學位。

呂小昌先生，46歲，本集團副總裁，負責本集團投拓發展中心及非住運營服務中心的管理工作。呂先生於2017年3月1日加入本集團，先後擔任過集團副總經理、上海區域總經理，於2020年4月獲委任為總裁助理，並於2022年9月獲委任為本集團副總裁。呂先生畢業於上海東華大學工商管理專業，擁有逾20年物業管理行業經驗。

董事資料變動

自本公司刊發截至2024年6月30日止期間的中期報告以來，除本報告已披露事項外，概無董事資料須根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條予以披露。

本公司深明在本集團管理架構及內部控制程序中融入良好企業管治要素以實現有效問責的重要性。

企業文化及策略

本公司董事會(「董事會」)已制定下列價值觀，為僱員之操守及行為以及業務活動提供指引，並確保該等價值觀融入本公司之願景、使命、政策及業務策略：

- (i) 使命般的激情；
- (ii) 陽光、誠信、坦誠、友善；
- (iii) 以員工為本，尊重並信任每一個人；
- (iv) 以客戶為中心，專業創造價值，價值贏得信賴；
- (v) 擁抱變化，主動變革，創新進取，追求卓越；及
- (vi) 高效協作，共擔共贏。

本集團將根據市場變化及發展情況，持續檢討業務策略並在必要時加以調整，以確保迅速及主動採取措施應對變化及滿足市場需求，從而推進本集團之可持續發展。

企業管治報告

企業管治常規

董事遵守證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本公司董事進行證券交易的指引。經向全體董事作出具體查詢後，各董事確認，截至2024年12月31日止年度，有關彼等的證券買賣(如有)已遵守標準守則所載的規定準則。

遵守企業管治守則

本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)作為自身的企業管治守則，截至2024年12月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文。

董事會重視良好企業管治的重要性及其所帶來的裨益，並已採納企業管治及披露常規以致力提高透明度和問責水準。董事會成員定期討論本集團表現和經營策略，並與本公司相關高級管理人員出席有關上市規則和其他法規要求的培訓。本公司已建立集團內部匯報制度以監控本集團營運和業務發展的情況。

截至2024年12月31日止年度，本公司審核委員會執行企業管治守則的守則條文A.2.1所規定的企業管治職能，包括：(i)制定及檢討本公司企業管治政策及常規，並向董事會提出建議；(ii)檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；(iii)檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；(iv)制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則及合規手冊；及(v)檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事會

董事會目前由八名董事組成，包括兩名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會承擔領導及監控本公司的責任，負責監督及審批本公司戰略性發展目標、經營中的重大決策及財務表現。董事於履行彼等職責時可尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。董事會已向管理層授出權力及責任，根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理。董事會亦已成立多個董事會委員會，並將各種職責分派至各董事會委員會，包括本公司審核委員會、薪酬委員會、提名委員會以及ESG委員會(統稱「董事會委員會」)。董事會委員會均按其各自的職權範圍履行其特定的職務，可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)查閱。

本公司已就針對董事的法律訴訟安排適當的責任保險，並將每年審視該保險之保障範圍。

董事會已設立機制，主要包括：(i)鼓勵所有董事在董事會／董事會委員會會議上自由表達彼等的獨立意見及富建設性之質疑；(ii)倘個別董事要求時，均可獲得外部獨立專業意見；及(iii)董事會主席每年在執行董事及非執行董事不在場的情況下會見獨立非執行董事。上述機制確保本公司任何董事的獨立觀點及意見能夠傳達予董事會，以提升決策的客觀性及有效性。董事會將不時檢討該機制，以確保其持續有效。截至2024年12月31日止年度，董事會已審查該機制的實施情況，並確認其仍然有效。

董事會組成

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士(行政總裁)

楊曼女士

非執行董事

路鵬先生

高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士

姚寧先生

趙中華先生

企業管治報告

本公司已與各執行董事訂立服務協議，亦已與各非執行董事及獨立非執行董事訂立委任書。董事委任條款的進一步詳情載於本報告第41頁的董事會報告中「董事服務協議詳情」一節。

各董事的履歷資料分別載於本報告第17頁至19頁。除本報告所披露者外，任何董事會成員之間並無任何關聯（包括財務、業務、家族或其他重大關聯）。

於截至2024年12月31日止年度，董事會已遵守上市規則第3.10條及第3.10A條有關(i)至少委任三名獨立非執行董事；(ii)獨立非執行董事至少佔董事會成員人數的三分之一；及(iii)至少一名獨立非執行董事擁有適當的專業資格，或具備會計或相關財務管理專業知識的規定。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認書。本公司認為各獨立非執行董事確屬獨立人士。

主席及行政總裁

企業管治守則的守則條文C.2.1規定，主席與行政總裁職位應有區分，不應由同一人擔任。本公司已按照企業管治守則的守則條文C.2.1對主席及行政總裁職責加以區分。汪孟德先生為董事會主席，主要負責對本集團的整體發展提供指導及制定發展戰略，而曹鴻玲女士為本公司的行政總裁，主要負責本集團的日常管理、整體戰略制定、業務規劃及運營決策。

董事會會議及股東大會

截至2024年12月31日止年度，董事會已召開6次定期會議，討論本集團的企業策略、業務規劃及其他重大事件，此外，本公司已召開股東週年大會（「股東週年大會」）。已召開的董事會會議及股東週年大會的出席詳情載列如下：

董事姓名	出席次數／應出席會議次數	
	股東週年大會	董事會會議
主席兼非執行董事		
汪孟德先生	1/1	6/6
執行董事		
曹鴻玲女士	1/1	6/6
楊曼女士	1/1	6/6
非執行董事		
路鵬先生	1/1	6/6
高曦先生	1/1	6/6
獨立非執行董事		
王勵弘女士	1/1	6/6
姚寧先生	1/1	6/6
趙中華先生	1/1	6/6

企業管治報告

董事培訓

為確保各董事更好地掌握本公司的經營方式及業務活動以履行董事職責，本公司會安排適當的培訓，包括董事的持續培訓及專業發展計劃，並就此提供資金。就新獲委任董事而言，本公司也會安排適當的入職培訓，以確保其適當掌握本集團的業務及運營情況，並完全知悉其作為本公司新獲委任董事根據上市規則及相關監管規定的責任及義務。截至2024年12月31日止年度，全體董事連同本公司相關高級管理層均已參加本公司安排的培訓。

董事姓名	閱讀有關上市規則 及其他適用監管規定 最新發展的材料 及更新資料	出席有關本集團業務／ 上市規則及收購守則／ 董事職責的會議
汪孟德先生	√	√
曹鴻玲女士	√	√
楊曼女士	√	√
路鵬先生	√	√
高曦先生	√	√
王勵弘女士	√	√
姚寧先生	√	√
趙中華先生	√	√

董事會委員會

董事會已成立審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及ESG委員會，並向該等委員會轉授多項職責，協助董事會履行其職責及監督本集團業務的特定範疇。各董事會委員會均訂有明確的書面職權範圍，清楚界定其權力及職責。各董事會委員會已獲提供充足資源以履行其職責。董事會委員會主席將於每次董事會委員會會議後向董事會匯報彼等的發現並提供推薦建議。

審核委員會

審核委員會由三名獨立非執行董事(即姚寧先生、王勵弘女士及趙中華先生)組成。姚寧先生為審核委員會主席，並為具有適當專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責包括(其中包括)(i)審閱及監督本集團的財務報告流程及內部控制系統、風險管理及內部審核；(ii)審閱及監察外聘核數師的獨立性；(iii)就外聘核數師的委任、續聘及罷免向董事會提供建議，及批准外聘核數師的薪酬及聘用條款；(iv)向董事會提供建議及意見；及(v)履行董事會可能指派的其他職責及責任。審核委員會的職權範圍由董事會於2020年11月18日採納，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)查閱。

截至2024年12月31日止年度，審核委員會曾舉行4次會議。各成員於年內出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
姚寧先生(主席)	4/4
王勵弘女士	4/4
趙中華先生	4/4

審核委員會於2024年開展的工作主要包括：(i)審閱本公司截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表及截至2024年6月30日止六個月期間的簡明綜合財務報表；(ii)審查本公司與外聘核數師的關係，與本公司外聘核數師就彼等所執行的任務(包括其審計的性質和範圍及報告義務)進行了討論，並審查了外聘核數師的聘用條款和報酬；(iii)檢討本集團風險管理及內部控制系統的適當性及有效性，並向董事會作出相關推薦建議；(iv)檢討本集團內部審計職能的有效性；(v)審閱相關的公認會計原則的採納情況，並向董事會就採納會計政策作出推薦建議；及(vi)履行企業管治守則的守則條文A.2.1所規定的企業管治職能。

薪酬委員會

薪酬委員會由一名執行董事(即曹鴻玲女士)及三名獨立非執行董事(即王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生)組成。王勵弘女士為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括(其中包括)(i)制定及檢討本公司有關董事及高級管理層薪酬的政策及架構以及設立正式且透明的程序來制定有關薪酬政策，並就上述事項向董事會提供建議；(ii)釐定各董事及高級管理層的具體薪酬待遇條款；(iii)參照董事不時決議的公司目標及宗旨，檢討及批准績效薪酬；及(iv)根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關的事項。薪酬委員會的職權範圍由董事會於2020年11月18日採納，並於2023年1月11日進行修訂，可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)查閱。

企業管治報告

在薪酬委員會所採納的運作模式中，其充當董事會顧問角色並就董事及高級管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議，董事會保留批准董事及高級管理層薪酬的最終權力。

截至2024年12月31日止年度，薪酬委員會曾舉行2次會議。各成員於年內出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
王勵弘女士(主席)	2/2
曹鴻玲女士	2/2
姚寧先生	2/2
趙中華先生	2/2

薪酬委員會於2024年開展的工作主要包括：(i)商討本公司有關全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構，並就上述事項向董事會作出推薦建議；(ii)檢討本公司個別董事及高級管理層的薪酬待遇，並就上述事項向董事會作出推薦建議；(iii)評估董事表現及審查有關董事及高級管理層服務協議條款；及(iv)建議與非執行董事路鵬先生續簽委任函，並就上述事項向董事會作出推薦建議。

薪酬政策

本公司已採納薪酬政策，設有正規及具透明度的薪酬政策以釐定個別董事及員工的薪酬待遇。董事薪酬政策主要包括：

- (i) 薪酬委員會負責就本公司所有董事和高級管理人員薪酬的政策和結構向董事會提出建議，以及向董事會提議正規及具透明度的程序以制定薪酬政策；及
- (ii) 向董事提供酬金是旨在確保有適當的薪酬水平以吸引和保留具經驗及高質素的人才，以管理集團的業務及發展。董事的薪酬每年根據其技能、知識、集團事務參與度以及個別董事的表現進行審查，並同時參考集團的盈利能力，同業薪酬基準和現行市場狀況。

薪酬委員會已採納企業管治守則的守則條文E.1.2(c)(ii)所述的標準，以就個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇(包括薪金、花紅、退休金權利、賠償付款及實物福利)向董事會提出推薦建議。

提名委員會

提名委員會由一名非執行董事(即汪孟德先生)及三名獨立非執行董事(即王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生)組成。汪孟德先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括(其中包括)(i)定期檢討董事會的架構、規模及組成，並就有關董事會的任何建議成員變動向董事會作出推薦建議；(ii)物色、甄選提名出任董事的人選或就有關甄選事項向董事會作出推薦建議，並確保董事會成員多元化；(iii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iv)就委任、重新委任及罷免董事以及董事繼任計劃的相關事宜向董事會作出推薦建議；及(v)檢討董事會多元化政策(「董事會多元化政策」)及董事會不時地為董事會多元化而制定的可計量目標和達標程度。提名委員會的職權範圍由董事會於2020年11月18日採納，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)查閱。

截至2024年12月31日止年度，提名委員會曾舉行1次會議。各成員於年內出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
汪孟德先生(主席)	1/1
王勵弘女士	1/1
姚寧先生	1/1
趙中華先生	1/1

提名委員會於2024年開展的工作主要包括：(i)檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識、經驗及多元化觀點)；(ii)評估獨立非執行董事的獨立性；(iii)檢討董事會多元化政策及實施情況和有效性；(iv)檢討董事提名政策(「提名政策」)及實施情況和有效性；及(v)檢討須於本公司應屆股東週年大會上輪流退任之董事的重新委任。

企業管治報告

提名政策

本公司已採納提名政策，其列明提名董事候選人的甄選標準及程序。就董事委任或重新委任及董事繼任計劃向董事會作出推薦建議時，提名委員會要考慮包括但不限於以下各項因素以評估建議候選人是否合適：

- (i) 誠信；
- (ii) 於物業管理及其他相關行業的成就、經驗及聲譽；
- (iii) 承諾就本集團的業務投入足夠時間及關注；
- (iv) 董事會各方面的多元化，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、經驗(專業或其他方面)、技能及知識；
- (v) 有能力協助及支持管理層，並對本集團作出重大貢獻；
- (vi) 符合上市規則第3.13條項下對委任或重新委任獨立非執行董事所規定的獨立性準則；及
- (vii) 提名委員會或董事會可能不時決定的任何其他相關因素。

無論是委任任何董事會建議候選人或重新委任董事會任何現有成員，均須按照組織章程細則及其他適用規則和規例進行。對推薦候選人於股東大會上參選的所有事宜，董事會擁有最終決定權。

董事會多元化政策

本公司深明董事會多元化的裨益。本公司已採納董事會多元化政策，以根據本集團不時的情況，致力達致董事會成員適當的多元化水平。概括而言，董事會多元化政策載明，於考慮提名及委任董事時，在提名委員會的協助下，董事會將會以多元化角度作出考慮，包括但不限於人選的技能、知識、專業經驗及資格、文化教育背景、年齡、性別及預期將為董事會帶來的潛在貢獻，以更好地切合本公司需要及發展。董事會所有委任均以用人唯才為基準，以客觀標準考量有關人選，並充分考慮對董事會多元化的裨益。根據提名委員會對截至2024年12月31日止年度的審核，提名委員會認為，這些可衡量的目標已經圓滿實施，董事會對本公司的公司治理和業務發展需求有足夠的多元化。

截至2024年12月31日，董事會由八名董事會成員組成，八名董事會成員中有三名是女性，董事會的性別多元化達到38%。董事會的目標是保持目前的女性代表水平。董事會將繼續檢討董事會架構，並在有需要時作出相關調整，以反映進一步的業務發展。本集團亦已採取並將繼續實施措施，以促進各級員工的多元化。所有合資格僱員均一視同仁地享有平等的就業、培訓及職業發展機會。目前，本集團員工(包括高級管理層)的男女比例約為1:0.7，董事會認為，目前已達致員工的性別多元化。

提名委員會將不時檢討提名政策及董事會多元化政策，以確保其持續有效。截至2024年12月31日止年度，董事會及提名委員會已審查提名政策及董事會多元化政策的實施情況，並確認其仍然有效。

ESG委員會

ESG委員會由兩名執行董事(即曹鴻玲女士及楊曼女士)及三名獨立非執行董事(王勵弘女士、姚寧先生及趙中華先生)組成。曹鴻玲女士為ESG委員會主席。

ESG委員會的主要職責包括(其中包括)(i)對本公司的ESG和氣候相關政策和策略進行審閱，確保其符合法律、法規和標準；(ii)對本公司的ESG和氣候相關影響、風險及機遇進行評估和梳理，並向董事會提出建議；(iii)監督將ESG和氣候相關期望和要求納入本公司業務決策的過程，並向董事會提供建議；(iv)審閱和監督本公司ESG和氣候相關專項工作計劃，包括但不限於應對氣候變化、健康與安全、職業道德、勞工管理等工作，並授權專項工作責任部門就相關工作規劃和開展情況向董事會匯報；及(v)審閱本公司對外披露的ESG和氣候相關信息，包括但不限於年度ESG報告、對外公開的ESG相關政策等，並向董事會提出建議。ESG委員會的職權範圍由董事會於2023年12月28日採納，並可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.sunacservice.com)查閱。

截至2024年12月31日止年度，ESG委員會曾舉行1次會議。各成員於年內出席會議情況載列如下：

成員姓名	出席次數／ 應出席會議次數
曹鴻玲女士(主席)	1/1
楊曼女士	1/1
王勵弘女士	1/1
姚寧先生	1/1
趙中華先生	1/1

ESG委員會於2024年開展的工作主要包括：(i)審閱及監督本公司ESG和氣候相關政策、策略及工作進度；及(ii)審閱本公司截至2023年12月31日止年度的2023年ESG報告並向董事會提出建議。

應付高級管理層成員之年度酬金

截至2024年12月31日止年度按範圍劃分之高級管理層成員(不包括同時擔任董事職務的成員)之年度酬金如下：

酬金範圍(人民幣)	人數
1,000,000-2,000,000	1
2,000,000-3,000,000	1

企業管治報告

核數師酬金

本公司於截至2024年12月31日止年度已委聘羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)為外聘核數師。

審核委員會負責檢討及監督外聘核數師的獨立性以及審核程序的客觀性及有效性。審核委員會接收外聘核數師的函件，確認外聘核數師的獨立性及客觀性，並與外聘核數師舉行會議，以考慮其提供的審核範圍，以及考慮及批准其收取的費用與非審核服務(如有)的範圍及適當性。審核委員會亦就委聘及留聘外聘核數師向董事會提供意見。

於截至2024年12月31日止年度，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予羅兵咸永道的酬金分別為人民幣3.85百萬元及零。

問責及審核

董事知悉彼等有責任編製本集團截至2024年12月31日止年度的綜合財務報表所載的一切資料及陳述，並真實公平地反映本集團業務狀況以及年內的經營業績及現金流量情況。董事認為財務報表已遵照所有適用會計準則及規定編製，並反映根據董事會及管理層的最佳估計、合理知情及審慎判斷後所得的數額。就董事所知，並無有關任何事件或情況的重大不明朗因素可能對本集團持續經營的能力產生重大質疑。因此，董事已按照持續經營基準編製本集團的綜合財務報表。

本集團核數師就其對本集團綜合財務報表的呈報責任的聲明載於本報告第59頁的「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部控制

本公司持續開展高效、獨立的內部監控工作，在企業管治、風險管理方面，採用最佳慣例與行業標準相結合的方式，優化治理環境，提高監控水平，善用高級管理層在行業中的經驗，突出業務專長，建立標準化的內控監督體系，以此推動本公司運營管理，保證資產質量，維護本公司股東(「股東」)利益。

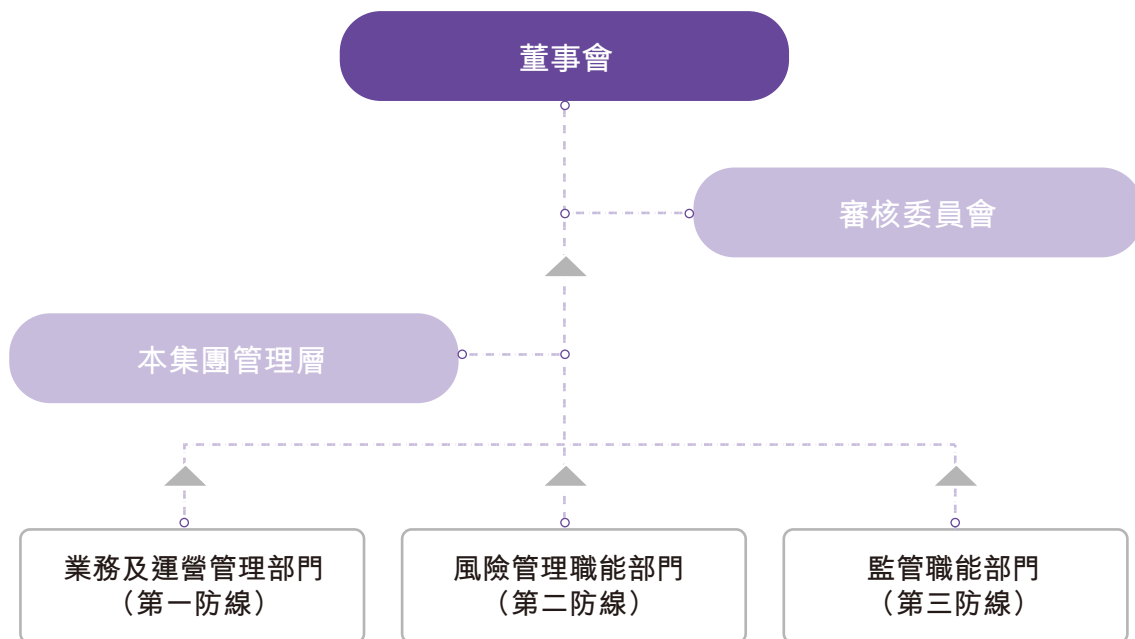
風險管理及內部監控責任

董事會作為本公司風險管理及內部監控的責任主體，一直致力於維持風險管理及內部監控系統的發展與升級，以滿足本公司整體戰略目標的要求。董事會應監督風險管理及內部監控系統的設計、執行及監察管理，而管理層應向董事會確認該等系統有效性。然而，有關風險管理及內部監控系統只能作出合理而非絕對的保證可防範重大失實陳述或損失，其訂立旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險。

本公司風險管理結構

本公司建立了權責清晰、職能完備的風險管理及內部控制體系，本公司董事會全面主導風險管理工作，授權審核委員會審核及監督本公司風險管理、內部控制及內部審核體系的適當性及有效性，管理層負責協助董事會完成各業務體系的風險要素的識別與評估，參與設計和運行符合本集團管理要求的政策和措施，業務部門、運營管理部門、風險管理職能部門及監督職能部門負責執行風險管理的政策及程序。本集團參考COSO¹內部控制—整合框架(2013)、結合本集團實際情況建立了內部控制體系。本集團審計監察部門受董事會、審核委員會委派，按計劃開展各項審計工作，並對本集團風險管理及內部控制系統有效性提出改善性建議，每半年向董事會、審核委員會進行專題匯報。

本公司風險管理結構如下：



註：

1: 反虛假財務報告委員會下屬發起人委員會。

企業管治報告

風險管理程序

本公司建立了有效的風險管理程序，明確了風險識別、風險分析、風險應對及風險監控職責與流程。本集團建立了《融創服務集團風險事件通報及處置管理辦法》，明確了各專業主線的風險、分類及評級，以及風險事件報告與應急回應機制、管理標準及處理流程等。

審計監察部門根據本公司業務開展情況，通過常規審計、專項審計、舉報調查審計等方式，對經營管理中的主要業務環節進行審計監督，對審計發現的各項風險事項要求業務單位進行整改，並對整改情況和措施進行跟蹤，確保各項風險事項得到有效控制，並定期組織本公司業務單位進行培訓，分享內控經驗與風險資訊，提升本公司風險管理水平。

本集團已制定檢舉程序及報告渠道，供僱員在發現本集團內的任何可能不當之處時向審計監察部門提出疑慮。本集團將對檢舉人的身份嚴格保密。

風險管理及內部監控檢討

本公司董事會每年檢討本集團在上一個財政年度風險管理及內部監控系統的有效性，並通過內、外部專業人員與機構對本集團的風險管理及內部監控系統和流程做出評估與建議。

截至2024年12月31日止年度，本公司董事會審議了(其中包括)(i)本公司會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源是否充分、員工資歷及經驗是否匹配，以及培訓課程及有關預算是否足夠；(ii)管理層持續監察風險、內部監控系統的範圍及質量，及內部審核功能的工作；(iii)風險管理與內部監控系統(包括董事會或審核委員會(視情況而定)監察結果的程度及頻率)是否健全有效；及(iv)本集團的規定和主要業務流程是否適應經營管理的要求和本公司快速發展的需要。董事會亦對本公司各項內幕信息、關連交易、其他重大事項的處理和發佈程序的及時性、有效性和規範性以及本公司財務報告及上市規則合規程序的有效性進行了充分評估。董事會對截至2024年12月31日止年度審核的結果基本滿意。

董事會通過對本公司各項內部監控工作結果的總結與評價，確認管理層在本公司各項風險管理工作及內部監控系統的執行有效，運行有序。董事會認為本公司之風險管理及內部監控系統屬有效及充足。

本公司將進一步完善風險管理及內部監控措施，不斷優化經營管理環境，保證本公司運營高效合規，確保本公司資金、資產安全可靠，加強合規風控體系建設，促進實現本公司發展戰略。

廉潔運營

本集團不斷深化廉潔建設，嚴格遵守國家及地方反腐倡廉及商業道德有關政策和法律法規，獲得了ISO 37001國際反賄賂管理體系認證。制定《員工廉潔協議》，明確員工遵守商業道德規範的各項行為要求，杜絕員工給予或索取非正當商業利益、不正當使用及侵佔本集團財產的情形發生，並要求全體員工簽署。本集團通過常規審計、專項審計、離任審計、舉報調查等工作對員工遵循本集團規章制度情況進行審核與檢查，對經營和管理行為進行有效監督與約束，確保本公司健康發展。

發佈內幕消息

本公司已根據香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)及上市規則採納內幕消息政策，及時進行相應的信息披露。於向公眾全面披露有關消息前，知悉有關消息的任何人士須確保嚴格保密，從而確保有效保護投資者和利益相關方的權益。

資料披露

本公司根據上市規則及其他適用法例披露資料，及根據有關法律法規向公眾刊發定期報告及公告。本公司的首要任務是確保資料披露的及時、公平、準確、真實及完整，務求使股東、投資者及公眾能作出知情決定。

與股東的溝通

本公司已設立股東通訊政策，並認為，與股東有效溝通對促進投資者關係及加深投資者對本集團之業務表現及策略了解至關重要。本公司盡力保持與股東之間的持續對話，尤其是通過股東週年大會及其他股東大會以與股東溝通。股東大會主席將就該大會上各重大事項提呈獨立決議案，包括選舉個別董事，以供股東考慮及投票。董事會主席、董事、董事會委員會主席或成員、高級管理層及外聘核數師應出席本公司的股東週年大會回答股東問題。

根據如上所述，於2024年5月21日舉行的本公司股東週年大會由本公司執行董事兼行政總裁曹鴻玲女士主持，本公司全體董事及核數師代表等人出席了會議。

為促進有效之溝通，本公司亦設有網站(www.sunacservice.com)，刊登本公司的詳細資料、法定公告、財務報告(年度報告及中期報告)、其他公司出版物、企業管治常規、投資者關係團隊之聯絡資料及其他資料，以供公眾人士閱覽。

截至2024年12月31日止年度，董事會已審查股東通訊政策的實施情況及其有效性，包括股東大會之程序、處理查詢(如有)及現有之各種溝通及參與渠道，並認為股東溝通政策於年內已妥善實施並有效。

企業管治報告

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司組織章程細則第58條，任何一位或以上股東於遞呈要求日期持有不少於十分之一的本公司已繳足股本並擁有投票權的股份，則有權向董事會或本公司公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會，以處理有關要求中指明的任何事項或決議案；且該大會應於遞呈該要求後兩個月內舉行。倘遞呈後21日內，董事會未召開大會，則遞呈要求人士可以相同方式自行召開大會，而遞呈要求人士因董事會未有召開大會而產生的所有合理開支應由本公司向遞呈要求人士償付。

於股東大會上提呈議案的程序

開曼群島1961年第3號法例第22章公司法（經綜合及修訂）並無規定允許股東於股東大會上提呈新的決議案。然而，擬提呈決議案的股東可按本公司組織章程細則第58條，要求召開股東特別大會並於會上提呈決議案。第58條的要求及程序載列於上文。

股東向董事會提出查詢的程序

股東可隨時通過以下聯繫資料向董事會寄發書面查詢及關注：

融創服務控股有限公司
中國天津市南開區
紅旗路278號
融創中心
O1A座25層
郵箱：ir@sunacwy.com.cn

公司秘書

本公司已委任張曉明先生為本公司的公司秘書。張曉明先生為本公司董事會秘書兼任內控審計中心總經理。

遵照上市規則第3.29條的規定，於截至2024年12月31日止年度，張曉明先生已接受不少於十五個小時的相關專業培訓以更新彼等技能及知識。

組織章程文件

本公司經第二次修訂及重述的組織章程大綱以及經第三次修訂及重列的組織章程細則經2024年5月21日舉行的股東週年大會審議批准後採納。本公司組織章程文件的最新版本可於本公司網站(www.sunacservice.com)及聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)查閱。除上述披露者外，截至2024年12月31日止年度，本公司組織章程文件並無任何變動。

董事會提呈本公司年度報告連同其截至2024年12月31日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要在中國從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

業績

本集團截至2024年12月31日止年度的業績載於本報告第66頁的本集團綜合全面收益表。

重大投資、收購及出售

截至2024年12月31日止年度期間，概無持有之其他重大投資、附屬公司、聯營公司或合營公司之重大收購或出售。

未來重大投資或資本資產計劃

誠如本公司日期為2020年11月9日的招股章程內「未來計劃及所得款項用途」一節以及本公司日期為2020年12月13日、2021年11月8日、2022年8月29日及2024年11月1日的公告所述，本集團擬將本公司股份上市（「上市」）募集所得款項淨額用於（其中包括）尋求與物業管理主業及／或社區運營相關公司的戰略投資及收購機會。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，並無經董事會授權有關重大投資或資本資產添置的其他計劃。

上市所得款項淨額用途

本公司股份以全球發售的方式於2020年11月19日（「上市日期」）在聯交所主板上市，發行690,000,000股股份，於超額配股權悉數行使後，合共發行793,500,000股股份，經扣除包銷佣金及其他相關上市開支後，共募集所得款項淨額約90.42億港元。

誠如本公司日期為2021年11月8日、2022年8月29日及2024年11月1日的公告所披露，董事會決議變更未動用上市所得款項淨額的用途。於2021年11月8日，董事會決議變更上市所得款項淨額的擬定用途，分配更多所得款項淨額至與物業管理主業及相關服務以及社區運營相關公司的收購機會。於2022年8月29日，鑒於當前物業管理行業的變化以及優質且估值合適的收併購目標較少，為提升資金的使用效率，增強本集團內生增長的能力，董事會決議變更尚未動用上市所得款項淨額的擬定用途，分配部分所得款項淨額至科技、社區生活服務業務及營運資金等用途。於2024年11月1日，董事會決議，若上市所得款項淨額並未實時用作已披露的用途，本集團在確保預期資金使用需求的前提下，可將上市所得款項淨額存於持牌銀行或金融機構作活期存款或定期存款，或者購買安全性高、流動性好的理財產品，且期限均不超過十二個月，以提升本集團資金使用效率及收益。有關所得款項淨額明細及描述的進一步詳情載於本公司日期為2021年11月8日、2022年8月29日及2024年11月1日的公告。

董事會報告

截至2024年12月31日，根據本公司過往披露的計劃動用的上市所得款淨額如下：

所得款項淨額用途	日期為2022年8月29日的公告 所載所得款項淨額的經修訂分配 (百萬港元) (概約百分比)		於2023年 12月31日的 尚未動用 所得款項淨額 (百萬港元)	本年度實際 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	於2024年 12月31日的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	悉數動用 餘額的 預期時間表(附註)
(a) 與物業管理主業及／或 社區運營相關公司的戰略投資 及收購機會	5,404	60%	1,838	0	1,838	於2026年 12月31日或之前
(b) 升級智能管理服務系統， 開展智慧社區建設及 智能社區發展	768	9%	415	88	327	於2026年 12月31日或之前
(c) 進一步拓展本集團的 社區增值服務	1,480	16%	431	344	87	於2026年 12月31日或之前
(d) 營運資金及一般企業用途	1,390	15%	0	0	0	不適用
總計	9,042	100%	2,684	432	2,252	

附註：悉數動用餘額的預期時間表乃本公司經考慮(其中包括)當前及未來的市場狀況以及業務發展及需求後作出的最佳估計，因此可能予以變更。

於本報告日期，董事並不知悉所得款項計劃用途有任何重大變動。

物業、廠房及設備

於截至2024年12月31日止年度，物業、廠房及設備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註15。

借款

於2024年12月31日，本集團並無任何貸款或借款(2023年12月31日：無)。

已發行股本及股份

於截至2024年12月31日止年度，本公司股本變動詳情載於本集團綜合財務報表附註25。

儲備

於截至2024年12月31日止年度，本公司儲備變動詳情載於本集團綜合財務報表附註34。

於2024年12月31日，本公司的可供分派儲備為人民幣7,097百萬元。

財務概要

本集團過往五個財政年度的財務概要載於本報告第4頁。

股息政策及末期股息

股息政策

本公司股息政策(「股息政策」)的主要目標是在本集團利潤的支持下，為股東提供穩定及持續的股息，同時確保留存足夠的財務資源以支持本集團的業務增長。根據相關法律、法規及本公司的組織章程細則，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟股息不得超過董事會建議宣派的金額。在決定是否建議向股東支付股息時，董事會將考慮以下因素：

- (i) 行業環境和可能對本公司業務及財務產生影響的內部及外部因素；
- (ii) 本公司的財務狀況、經營業績及未來發展前景及計劃；
- (iii) 法定、監管及合約的限制；
- (iv) 股東利益；及
- (v) 董事會認為合適及相關的其他因素。

董事會將持續檢討、不時修訂及更新股息政策。股息政策概不構成本公司將派付任何特定金額股息之具法律約束力之承諾，也不會以任何方式令本公司有責任於任何時間或不時宣派股息。

董事會報告

末期股息

董事會建議宣派截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股人民幣14.3分，合計約人民幣4.37億元。擬派末期股息須經股東於股東週年大會上批准方可作實，預計將於2025年6月6日(星期五)或前後以現金派付。擬派末期股息將以港元派付，相關金額將參考中國人民銀行於2025年5月22日(星期四)公佈的人民幣兌港元的匯率中間價計算。

於本報告日期，本公司並無持有任何庫存股份(不論是於中央結算及交收系統或以其他方式持有或寄存)。

於本報告日期，概無任何安排致使股東放棄或同意放棄任何股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

待於應屆股東週年大會上取得股東批准後，為釐定股東有權收取截至2024年12月31日止年度末期股息的資格的記錄日期為2025年6月2日(星期一)，本公司將於2025年5月29日(星期四)至2025年6月2日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記手續。為確保有權收取截至2024年12月31日止年度末期股息的資格，所有股份過戶文件連同相關股票須於2025年5月28日(星期三)下午四時三十分前交回本公司的香港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1712-1716號舖。

主要客戶及供應商

截至2024年12月31日止年度，來自本集團最大客戶(即融創集團)之收入佔本年度總收入約2.4%，而來自本集團五大客戶之收入佔本集團年度總收入3.8%。

截至2024年12月31日止年度，來自本集團最大供應商之採購額佔本年度採購總額約2.8%，而來自本集團五大供應商之採購額佔本集團年度採購總額12.0%。

就董事會所知，各董事、彼等之緊密聯繫人，及就董事所知擁有本公司已發行股本超過5%之任何股東概無於該等主要客戶及供應商(融創集團除外)中擁有任何權益。

股票掛鈎協議

於截至2024年12月31日止年度，本公司並無訂立任何股票掛鈎協議或於年末存在股票掛鈎協議。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於2024年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

截至2024年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券(包括出售庫存股份)。本公司股本於截至2024年12月31日止年度的變動詳情載於綜合財務報表附註25。

董事及董事服務合約

於截至2024年12月31日止年度及直至本報告日期董事載列如下：

董事會主席兼非執行董事

汪孟德先生

執行董事

曹鴻玲女士
楊曼女士

非執行董事

路鵬先生
高曦先生

獨立非執行董事

王勵弘女士
姚寧先生
趙中華先生

董事及高級管理層之履歷詳情載於本報告「董事及高級管理層履歷」一節。

全體董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)均須根據本公司的組織章程細則在本公司股東週年大會上輪流退任。

董事服務協議詳情

執行董事

每名執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年。任何一方有權通過發出不少於三個月的書面通知終止合約。

非執行董事及獨立非執行董事

每名非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，為期三年。

概無董事與本公司訂立特定服務合約，該合約規定本公司一年內終止委任需支付任何賠償(法定賠償除外)。

董事會報告

獨立非執行董事之獨立性確認

本公司已接獲每名獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性而作出的年度確認函。本公司認為各位獨立非執行董事乃屬獨立人士。

退休福利計劃

本集團於截至2024年12月31日止年度退休福利計劃的詳情載於本集團綜合財務報表附註36.13。於2024年12月31日，並無已沒收供款可用於扣減本集團於未來年度的應付供款。

董事及五名最高薪酬人士酬金

截至2024年12月31日止年度，本集團董事及五名最高薪酬人士之酬金詳情載於本集團綜合財務報表附註8及35。

概無董事放棄或同意放棄其截至2024年12月31日止年度的酬金。

董事在重大交易、安排或合約中的重大權益

於截至2024年12月31日止年度，本公司、其控股公司或附屬公司概無訂立董事或其各自關連實體直接或間接於其中擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務中的權益

於截至2024年12月31日止年度，除本集團業務外，概無董事於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有權益。

管理合約

於截至2024年12月31日止年度，概無訂立或存在有關管理本公司任何業務整體或重要部分的管理或行政合約。

購買股份或債券的安排

於截至2024年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排致使董事可通過收購股權或債務證券（包括本公司或任何其他法人團體的債券）而獲益。

控股股東遵守不競爭承諾

於2020年11月4日，本公司控股股東融創中國及孫宏斌先生(「孫先生」)以本公司為受益人訂立不競爭契據(「不競爭契據」)，其詳情載於招股章程「與控股股東的關係－不競爭契據」一節。

融創中國及孫先生各自向本公司確認，截至2024年12月31日止年度，其已遵守招股章程所披露的不競爭契據。

獨立非執行董事已審查融創中國及孫先生各自遵守不競爭契據的情況，並確認融創中國及孫先生已遵守並執行不競爭契據。

持續關連交易

(I) 物業管理及相關服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立物業管理服務框架協議(「物業管理服務框架協議」)、案場服務框架協議(「案場服務框架協議」)及諮詢及其他增值服務框架協議(「諮詢及其他增值服務框架協議」)；於2021年6月11日，本公司與融創中國訂立房修服務框架協議(「房修服務框架協議」)。於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立物業管理及相關服務框架協議(「物業管理及相關服務框架協議」)(經日期為2022年7月14日的補充協議補充)，據此，本集團有條件同意重續及合併提供予融創集團成員公司的現有物業管理及相關服務，包括物業管理服務、案場服務、諮詢及其他增值服務以及房修服務。

(i) 物業管理服務

本集團同意就融創集團及其聯繫人擁有或使用的物業及未售車位向融創集團及其聯繫人提供物業管理及其他增值服務(「物業管理服務」)。

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，融創集團及其聯繫人就物業管理服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣9.00億元、人民幣10.00億元及人民幣11.00億元。

董事會報告

(ii) 案場服務

本集團同意向融創集團及其聯繫人提供案場(包括售樓處及展廳)管理服務(「案場服務」)。

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，融創集團及其聯繫人就案場服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣10.00億元、人民幣9.00億元及人民幣8.00億元。

(iii) 諮詢及其他增值服務

本集團同意向融創集團及其聯繫人提供交付前物業前期規劃及諮詢服務、物業項目接收籌備工作及工程服務(「諮詢及其他增值服務」)。

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，融創集團及其聯繫人就諮詢及其他增值服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣12.216億元、人民幣12.216億元及人民幣12.216億元。

(iv) 房修服務

本集團同意向融創集團及其聯繫人提供物業項目品質控制及維修保養服務(「房修服務」)。

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，融創集團及其聯繫人就房修服務應付的服務費的年度上限分別為人民幣2.5億元、人民幣2.5億元及人民幣2.5億元。

(II) 房產經紀服務

於2020年11月4日，本公司與融創中國訂立房產經紀服務框架協議(「房產經紀服務框架協議」)；於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立房產經紀服務框架協議之補充協議(「房產經紀服務框架協議之補充協議」)，據此，本集團同意就融創集團及其聯繫人開發的物業提供經紀服務(「房產經紀服務」)。

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，融創集團及其聯繫人就房產經紀服務應付服務費用預計分別不會超過人民幣4.754億元、人民幣3.90億元及人民幣3.90億元。

(III) 商業管理服務

於2021年11月7日，本公司與融創中國訂立商業管理服務框架協議（「商業管理服務框架協議」）；於2022年4月29日，本公司與融創中國訂立商業管理服務框架協議之補充協議（「商業管理服務框架協議之補充協議」）。據此，本集團同意於2021年11月7日至2041年11月6日止20年期間向融創集團成員公司提供商業管理服務（「商業管理服務」）。

截至2024年12月31日止三個財政年度各年，融創集團及其聯繫人就商業管理服務應付的服務費的年度上限分別為人民幣3.5億元、人民幣3.7億元及人民幣3.9億元。本公司及融創中國將另行協商約定於2024年度後融創集團向本集團所支付的商業管理服務的每年費用上限，之後任何一年年度的費用上限在未約定前，按上一年度計算。

(IV) 物業租賃服務

於2023年12月28日，本公司與融創中國訂立新物業租賃框架協議（「新物業租賃框架協議」），據此，本集團成員公司（作為承租人）可不時與融創集團成員公司（作為出租人）訂立物業租賃協議，以滿足辦公等需要，自2024年1月1日至2026年12月31日止，為期三年。於2024年2月2日，本公司與融創中國訂立新物業租賃框架協議之補充協議，以修訂新物業租賃框架協議項下截至2026年12月31日止三個年度的關於租賃物業價值的年度上限。

截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團租金支出的年度上限分別為人民幣0.12億元、人民幣0.12億元及人民幣0.12億元；本集團租賃物業價值的年度上限分別為人民幣2.0億元、人民幣2.0億元及人民幣2.0億元。

融創中國為本公司控股股東，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，(i)物業管理及相關服務框架協議；(ii)房產經紀服務框架協議；(iii)商業管理服務框架協議；及(iv)新物業租賃框架協議項下的各項交易構成本公司的持續關連交易。

獨立非執行董事確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(i)於本集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按照一般商業條款或更佳條款進行；及(iii)根據規管上述持續關連交易的相關協議進行，條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事會報告

核數師確認

根據上市規則第14A.56條，本公司已委聘核數師就本集團的持續關連交易作出報告。本公司的核數師已向董事會發出函件，確認其並無注意到任何事情，可使彼等認為上述持續關連交易(i)未獲董事會批准；(ii)就本集團提供貨品或服務所涉及的交易在各重大方面沒有按照本集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面沒有根據有關該等交易的協議進行；及(iv)已超出本公司訂立的年度上限。

關連交易

於2024年1月17日，本公司間接全資附屬公司融創物業服務集團有限公司瀋陽分公司與融創集團簽署物業轉讓協議，融創集團向本集團轉讓位於遼寧省瀋陽市融創觀瀾壹號項目的總建築面積約175.97平方米的一套商舖，對價約人民幣351.94萬元。

於2024年2月28日，本公司間接全資附屬公司融創物業服務集團有限公司銀川分公司與融創集團簽署物業轉讓協議，融創集團向本集團轉讓位於寧夏回族自治區銀川市永泰城項目的21個停車位，對價約人民幣105.15萬元。

於2024年3月15日，本集團與融創集團訂立股權收益權及債權轉讓及回購協議，融創集團向本集團轉讓其持有的蘇州吳英企業管理有限公司100%股權（「標的股權」）對應的股權收益權及相關標的債權，代價為人民幣1億元，其中，本集團以現金支付人民幣5,000萬元，及以融創集團應付未付本集團的等額款項抵銷支付剩餘人民幣5,000萬元。融創集團將於六個月內通過向本集團過戶等值於人民幣1億元的位於江蘇省常熟市鏡湖宸院項目及湖語尚院項目（「標的項目」）現房的方式回購上述股權收益權及相關標的債權。為確保股權收益權及債權轉讓及回購協議履行，融創集團同意將標的股權質押給本集團。若融創集團未能如期將標的項目現房過戶至本集團，本集團有權要求融創集團支付全部回購價款及利息（「回購款項」），或通過拍賣、轉讓等方式處置標的股權及相關標的債權，並按約定條款分配處置收益。截至2025年4月，融創集團已經提供了約7,690平方米的已竣工房產抵押給本集團以擔保融創集團應向本集團支付回購款項。

有關上述三筆交易的進一步詳情，請參閱本公司日期為2024年3月15日的公告。

融創中國為本公司的控股股東，並為本公司上市規則項下的關連人士，因此上述三筆交易構成本公司的關連交易。鑒於上述三筆交易訂立之協議性質相似，因此該等協議須合併計算。該等協議項下擬進行的交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等協議項下擬進行的交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。此外，由於汪孟德先生擔任融創中國執行董事，其已就批准該等交易的相關董事會決議案放棄投票。

關聯方交易

本集團截至2024年12月31日止年度的關聯方交易詳情已於本集團綜合財務報表附註33中披露。

除「持續關連交易」及「關連交易」兩段所披露者及上述該等交易外，綜合財務報表附註33所披露的所有其他關聯方交易並非需要遵守上市規則第14A章項下披露規定的關連交易或持續關連交易。本公司確認本報告所披露的關連交易及持續關連交易已遵守上市規則第14A章的規定。

股份獎勵計劃

茲提述本公司日期為2020年11月9日的招股章程及本公司日期為2021年6月11日的公告。融享私人信託有限公司(「融享」)已於2021年6月11日採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)，並就股份獎勵計劃獲委任為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人。股份獎勵計劃的主要條款及條件概述如下：

(I) 股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃的目的為(i)認可若干合資格人士(定義見下文)為本集團作出的貢獻並給予激勵，以鼓勵若干合資格人士為本集團的持續發展而奮鬥；及(ii)通過向若干合資格人士提供機會擁有本公司股權而使彼等的利益與股東的利益達成一致。

(II) 股份獎勵計劃的期限

股份獎勵計劃自向股份獎勵計劃項下獲選參與者首次授出任何本公司普通股(「股份」)獎勵(各為一項「獎勵」)之日起十年期間有效及具有效力，惟融享可決定予以終止股份獎勵計劃。股份獎勵計劃尚餘約6年的有效期。

(III) 股份獎勵計劃的參與者及釐定獲選參與者資格的基準

合資格享有股份獎勵計劃項下獎勵股份的人士包括但不限於本集團主要管理層人員，如本集團董事、高級管理層及僱員，以及為本集團作出特殊貢獻的其他人士(該等人士各為一名「合資格人士」)。

融享不時委任之諮詢委員會(「諮詢委員會」)有權力及授權根據股份獎勵計劃管理及分派股份，可不時及全權酌情甄選合資格人士以授予獎勵(「獲選參與者」)，並釐定將予獎勵之股份(「獎勵股份」)的數目、獎勵股份的歸屬條件(如有)及歸屬時間表。獲選參與者可按照諮詢委員會將就獎勵向該名獲選參與者發出之要約函件所載的方式，接納授出獎勵股份的要約。

董事會報告

(IV) 可獎勵的股份的最大數目

根據股份獎勵計劃可授予合資格人士作為獎勵的股份的最大數目，應為融享就股份獎勵計劃以信託方式不時持有或將持有的股份數目。於2024年12月31日及本報告日期，融享就股份獎勵計劃以信託方式持有420,509,000股股份，約佔已發行股份的13.76%。

(V) 授出及接納獎勵

諮詢委員會將向各獲選參與者寄發一份載有(其中包括)將予授出的獎勵股份數目、歸屬條件(如有)及歸屬時間表的要約函件。獲選參與者可通過該要約函件所載的方式接收授出獎勵股份的要約。接收要約後，獲選參與者成為股份獎勵計劃的參與者(「參與者」)。根據股份獎勵計劃，參與者有權於滿足要約函件所載的歸屬條件後接收由融享持有的獎勵股份。在滿足歸屬條件後，融享將向相關參與者轉讓相關獎勵股份。

(VI) 權利及限制

(i) 投票權

於歸屬相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就融享以信託方式代參與者持有的任何獎勵股份行使投票權。於歸屬相關獎勵股份予參與者之日起至(a)相關參與者出售全部獲授予的相關獎勵股份；或(b)相關參與者不再於本公司或本公司任何附屬公司或關聯公司工作(以較早者為準)之日(包括首尾兩日)期間，相關參與者應不可撤銷的委託融享行使相關參與者擁有權益的相關獎勵股份的投票權。

融享將根據融創中國的指令或建議行使其作為受託人持有股份(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬及轉讓予相關參與者的股份)的投票權。

(ii) 享有相關分派的權利

除非及直至獎勵股份根據股份獎勵計劃的條款歸屬予參與者，否則參與者無權獲取來自相關獎勵股份就信託持有的股份宣派及作出的任何股息及其他分派(「相關分派」)。

就融享以信託方式持有的任何股份宣派及作出的任何相關分派(包括根據股份獎勵計劃的條款尚未向參與者授出的股份及已經授出但尚未歸屬予相關參與者的股份)，應按照諮詢委員會可能全權酌情決定的方式處理及處置。

(iii) 獎勵股份所附權利

根據股份獎勵計劃轉讓予參與者的任何獎勵股份將須遵守本公司組織章程細則的規定，並將與於轉讓日期已發行的悉數繳足股份享有同等權利，或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準。因此，相關參與者將有權享有於轉讓日期當日(或倘該日期為本公司暫停辦理股份過戶登記的日子，則以重開辦理股份過戶登記的首日為準)或之後所宣派或作出的所有股息或其他分派。

(iv) 不得出讓

根據股份獎勵計劃授出的獎勵股份屬個人性質。於融享轉讓相關獎勵股份予參與者前，參與者不得就獎勵股份或當中任何權益或利益進行出售、轉讓、出讓、押記、按揭、設立產權負擔或以任何其他人士為受益人設立任何權益。

(v) 未歸屬獎勵股份

倘參與者未滿足相關歸屬條件，則獎勵失效，並由諮詢委員會註銷。在下列情況，尚未歸屬獎勵股份的任何獎勵亦將自動失效，並由諮詢委員會即時註銷：

- (a) 諮詢委員會全權認為，參與者不能勝任工作崗位、工作表現不符合融創中國及其附屬公司(「融創中國集團」)要求或作出任何違法行為，或以其他方式作出任何經諮詢委員會最終認為對其妥善履行職責的能力產生不利影響的事情；
- (b) 參與者已辭職或因僱傭合約到期不再為融創中國集團僱員；
- (c) 參與者被裁定觸犯涉及其正直或誠信之任何刑事罪行；
- (d) 參與者因嚴重不當行為及可被融創中國集團相關成員公司按照其相關僱員規章制度或相關法律法規進行處罰或立即辭退；或
- (e) 諮詢委員會因其他原因或股份獎勵計劃的其他相關規定行使保留權力註銷任何獎勵。

倘於參與者身故、失去工作能力或退休前，任何獎勵股份仍未歸屬，且概無發生涉及該參與者的上述事件而可能導致獎勵失效或取消，則除非諮詢委員會另行全權酌情決定，否則該等未歸屬的獎勵股份將被視為於緊接其身故、失去工作能力或退休前一日歸屬。

董事會報告

(vi) 限制

當任何董事或諮詢委員會任何成員擁有本公司的內幕消息(定義見證券及期貨條例)，或董事根據上市規則適用規定或適用法律規則被禁止進行股份交易，則不得向任何獲選參與者作出獎勵。

於2024年5月29日，有12,200,000股股份根據股份獎勵計劃授予選定合資格參與者，其中4,000,000股股份授予本公司董事，8,200,000股股份授予其他合資格參與者。股份獎勵計劃項下已授出股份獎勵及其於截至2024年12月31日止年度的變動詳情如下：

選定參與者	於2021年	於2022年	於2023年	於2024年				於2024年
	9月24日	6月8日	5月31日	1月1日				12月31日
	授出數目	授出數目	授出數目	尚未歸屬 股份數目	年內授出	年內歸屬	年內失效	尚未歸屬 股份數目
本公司董事								
汪孟德	900,000	-	-	225,000	-	225,000	-	-
曹鴻玲	1,100,000	1,100,000	2,200,000	3,300,000	3,000,000	275,000	-	6,025,000
楊曼	450,000	348,000	689,000	803,250	1,000,000	571,750	-	1,231,500
路鵬	100,000	-	-	25,000	-	25,000	-	-
高曦	250,000	-	-	62,500	-	-	-	62,500
小計	2,800,000	1,448,000	2,889,000	4,415,750	4,000,000	1,096,750	-	7,319,000
其他合資格參與者	10,275,000	6,536,000	10,983,000	12,546,000	8,200,000	6,644,439	1,854,250	12,247,311
總計	13,075,000	7,984,000	13,872,000	16,961,750	12,200,000	7,741,189	1,854,250	19,566,311

董事及最高行政人員的權益

於2024年12月31日，本公司董事及最高行政人員在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記，或根據上市規則附錄C3所載標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔本公司權益的 概約百分比(附註)
汪孟德先生	實益擁有人	2,157,734	0.07%
曹鴻玲女士	實益擁有人	2,230,563	0.07%
楊曼女士	實益擁有人	98,687	0.003%
路鵬先生	實益擁有人	95,814	0.003%
高曦先生	實益擁有人	855,500	0.03%
王勵弘女士	實益擁有人	197,886	0.006%

附註：基於2024年12月31日已發行3,056,844,000股本公司股份計算。

(II) 於本公司相關股份的權益(好倉)

董事姓名	權益性質	根據股份獎勵計劃授予的 尚未歸屬股份數目	佔本公司權益的 概約百分比(附註)
曹鴻玲女士	實益擁有人	6,025,000	0.20%
楊曼女士	實益擁有人	1,231,500	0.04%
高曦先生	實益擁有人	62,500	0.002%

附註：基於2024年12月31日已發行3,056,844,000股本公司股份計算。

董事會報告

(III) 於本公司相聯法團股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	所持普通股數目	佔權益的
				概約百分比(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	17,177,000	0.18%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	2,693,500	0.03%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	13,008	0.0001%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	241,199	0.003%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	228,000	0.002%
王勵弘女士	融創中國	實益擁有人	113,556	0.001%

附註：基於2024年12月31日已發行9,306,249,579股融創中國股份計算。

(IV) 於本公司相聯法團相關股份的權益(好倉)

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	根據股份獎勵	佔權益的
			計劃授予的 尚未歸屬股份數目	概約百分比(附註)
汪孟德先生	融創中國	實益擁有人	1,860,000	0.02%
曹鴻玲女士	融創中國	實益擁有人	625,000	0.007%
楊曼女士	融創中國	實益擁有人	38,500	0.0004%
路鵬先生	融創中國	實益擁有人	790,000	0.008%
高曦先生	融創中國	實益擁有人	712,000	0.008%

附註：基於2024年12月31日已發行9,306,249,579股融創中國股份計算。

(V) 於本公司相聯法團債權證的權益

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 債權證金額(美元)	已發行相同類別債 權證的金額(美元)	附註
王勵弘	融創中國	實益擁有人	333	244,402,264	(1)
	融創中國	實益擁有人	44,904	717,637,751	(2)
	融創中國	實益擁有人	45,217	522,246,155	(3)、(4)
	融創中國	實益擁有人	45,327	523,514,504	(3)、(5)
	融創中國	實益擁有人	90,872	1,049,577,317	(3)、(6)
	融創中國	實益擁有人	136,639	1,578,182,549	(3)、(7)
	融創中國	實益擁有人	136,970	1,581,993,797	(3)、(8)
	融創中國	實益擁有人	64,498	744,954,199	(3)、(9)

附註：

- (1) 該等債權證類別可自由轉讓及轉換為法團股份。與若干由融創中國發行並於2032年到期的1.0/2.0%的可轉換債券有關。
- (2) 該等債權證類別可強制轉換為法團股份。與若干由融創中國發行並於2028年到期的強制可轉換債券有關。
- (3) 該等債權證類別可自由轉讓但不可轉換為法團股份。
- (4) 與若干由融創中國發行並於2025年／2026年到期的5.0%/6.0%的優先票據有關。
- (5) 與若干由融創中國發行並於2026年／2027年到期的5.25%/6.25%的優先票據有關。
- (6) 與若干由融創中國發行並於2027年到期的5.50%的優先票據有關。
- (7) 與若干由融創中國發行並於2028年到期的5.75%的優先票據有關。
- (8) 與若干由融創中國發行並於2029年到期的6.0%的優先票據有關。
- (9) 與若干由融創中國發行並於2030年到期的6.25%的優先票據有關。

除上文所披露者外，於2024年12月31日，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事會報告

主要股東的權益(好倉)

據本公司所知，於2024年12月31日，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有5%或以上權益(誠如本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊所載)：

股東名稱／姓名	權益性質／身份	所持股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的 概約百分比 ⁽²⁾
融創中國 ⁽³⁾	受控制法團的權益	1,511,153,516(L)	49.44%
融創服務投資有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,090,644,516(L)	35.68%
融享 ⁽³⁾	受託人	420,509,000(L)	13.76%

附註：

- (1) 字母「L」代表於股份的好倉。
- (2) 基於2024年12月31日已發行3,056,844,000股本公司股份計算。
- (3) 融創服務投資有限公司由融創中國全資擁有。融享由融創中國全資持有並作為融創服務股份獎勵計劃信託的受託人行事，該信託乃就於2021年6月11日已採納的股份獎勵計劃而設立。根據證券及期貨條例，融創中國被視為於融創服務投資有限公司及融享持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

優先購買權及稅務寬減或豁免

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。董事會並不知悉任何現有股東因持有本公司證券而獲得任何稅務寬減或豁免。

本公司企業管治

董事會認為，於截至2024年12月31日止年度，本公司已採納、採用及遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則的守則條文。本公司採用的主要企業管治常規載於本報告之企業管治報告內。

業務審視

有關本集團於截至2024年12月31日止年度業務的審視、對本集團業務未來發展的論述、本集團可能面對的業務風險及不明朗因素的描述，載於本報告第5至7頁的主席報告。於本報告第8至16頁的管理層討論與分析闡述了本集團的主要財務表現指標分析及所面對的利率風險、外匯風險，而綜合財務報表附註3載述本集團的財務風險管理目標及政策。此外，關於本集團環境政策的論述及對本集團有重大影響的相關法律及條例之遵守情況均載於以下「環境保護」及「遵守法律及法規」一節，以及本集團與僱員、客戶及供應商的關係則載於下文「與權益持有人的關係」一節。

環境保護

本集團致力於其經營所處的環境及社區之長期可持續性。本集團遵守適用經營業務的環境保護法律法規，並已遵守適用中國法律法規的規定標準實施相關環境保護措施。有關本集團環境政策及表現的進一步詳情請參閱將於本報告刊發時同時發佈的環境、社會及管治報告。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響之適用法律、規則及法規。董事會已委派審核委員會監察有關本集團遵守法律及監管規定之政策及常規，並定期審閱該等政策。相關員工及相關經營單位會不時獲知適用法律、規則及法規之任何變動，包括但不限於合約法及勞工法。

就本公司所知悉，本集團已就其經營業務遵守相關監管機構頒佈的相關規則及法規，並持有經營其業務所需的相關牌照。本集團管理層努力確保業務經營遵守適用法律及法規。

董事會報告

與利益相關方的關係

本集團深知僱員、客戶及業務夥伴對可持續發展而言至關重要。本集團致力與僱員建立緊密及關愛的關係，為客戶提供有質量的服務，並提升與業務夥伴的合作。

本集團定期為僱員制定全面的內部員工培訓計劃，以提升和完善彼等的專業與服務技能，並向彼等傳播有關行業品質標準和工作場所安全標準的知識。本集團會為新員工提供入職培訓，向彼等介紹本集團的公司文化，在本集團團隊合作模式方面提供指導並使彼等了解服務標準和流程。本集團還指派經驗豐富的經理擔任新員工的導師，為其提供量身定制的培訓和指導。本集團為僱員提供培訓課程和定期研討會，內容涉及其業務營運的各個方面，如質量控制和客戶關係管理。此外，本集團已建立職業安全和衛生制度，實施ISO45001：2018職業健康安全管理体系及定期向僱員提供工作場所安全培訓，以提高彼等的工作安全問題意識。

本集團深知與客戶維持良好關係的重要性，並提供可滿足客戶所需及要求的產品。本集團通過不斷與客戶交流，知悉市場對產品要求的轉變，令本集團可主動作出回應，從而優化客戶關係。本集團亦已制定全面的質量管理體系，並已取得ISO9001：2015質量管理體系認證，以有效保障本集團的優質服務能力。處理客戶投訴的程序不斷優化，確保客戶投訴得以儘快處理。

本集團致力與作為長期業務夥伴的供應商及分包商建立穩健的關係，以確保本集團業務的穩定性。本集團通過積極有效的持續溝通加強與供應商及分包商的業務夥伴關係，確保向本集團客戶所提供服務的交付過程準時及總體順利。

有關本集團與權益持有人關係的進一步詳情將載於本報告刊發時同時發佈的環境、社會及管治報告。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團有27,051名僱員。截至2024年12月31日止年度，本集團的員工成本約為人民幣27.39億元。

本集團僱員薪酬政策乃參考當地市場的薪酬標準、行業的整體薪酬標準、通脹水平、企業營運效率及僱員表現等因素而釐定。本公司董事將不時檢討薪酬政策。本集團每年對僱員進行一次業績考核，考核結果用於年度薪金及晉升的評估。本集團根據中國有關法規為中國內地僱員繳納社會保險。本集團為管理團隊提供具有競爭力的薪酬和巨大的發展前景。此外，融享已於2021年6月11日採納股份獎勵計劃，進一步詳情載於本報告第47至50頁董事會報告所載「股份獎勵計劃」一節。

董事的酬金首先由薪酬委員會經考慮董事的技能、知識、參與本集團事務的程度及各董事表現，同時參考本集團的盈利能力、業內薪酬標準及當時市況進行檢討，然後提交董事會審批。

獲准許的彌償條文

根據本公司組織章程細則，本公司每名董事或其他主要職員在其執行職責或在其他方面與此有關之情況下可能蒙受或產生之本公司所有損失或責任，有權獲得從本公司之資產中撥付彌償。本公司均有安排董事及高級職員責任保險，以就本集團董事及高級職員可能需要承擔任何因本集團業務而產生之潛在責任而向彼等提供彌償保證。

慈善捐贈

本集團於截至2024年12月31日止年度作出的慈善捐贈及其他捐贈約為人民幣87,464元(2023年：約為人民幣649,629元)。

結算日後事項

截至本報告日期，本集團於報告期後及直至本報告日期並無須予披露的重大結算日後事項。

董事會報告

足夠公眾持股量

根據上市規則第8.08條規定，尋求上市的證券須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股份總數中最少25%必須由公眾持有。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於本報告日期，本公司維持上市規則規定的足夠公眾持股量。

核數師

本集團於截至2024年12月31日止年度之綜合財務報表由本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所審核。本公司於過往三年並無變更核數師。本公司將於應屆股東週年大會提議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議案。

融創服務控股有限公司

董事會主席

汪孟德

香港，2025年3月24日



羅兵咸永道

致融創服務控股有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

融創服務控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第66至154頁的綜合財務報表，包括：

- 於2024年12月31日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策資料及其他解釋資料。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映了 貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例的披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項的預期信用損失(「預期信用損失」)評估
- 商譽減值評估

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
貿易應收款項的預期信用損失評估 請參閱綜合財務報表中的附註3.1(b)「信用風險」，附註4「關鍵會計估計和判斷」及附註21「貿易及其他應收款項」。 於2024年12月31日，貿易應收款項總額約為人民幣6,488百萬元，約佔 貴集團扣除貿易應收款項預期信用損失撥備前的資產總額的46%，主要來自物業管理服務及增值服務，計提損失撥備約為人民幣3,472百萬元。 管理層採納簡化方法評估貿易應收款項存續期預期信用損失。貿易應收款項基於共同的信用風險特徵及賬齡分析進行分組，以衡量預期信用損失。用以計算預期信用損失率的計算模型以及輸入參數的選擇是涉及管理層重大判斷的。	針對此關鍵審計事項，我們實施了以下程序： (i) 我們獲得對管理層評估貿易應收款項預期信用損失的內部控制及評估程序的了解，對由於會計估計不確定性程度及其他固有風險因素(如複雜性、主觀性、變動及管理偏差或欺詐的可能性)的水平導致的固有風險的重大錯報風險進行評估； (ii) 我們評估管理層有關貿易應收款項預期信用損失的相關內部控制並進行測試； (iii) 我們評估了管理層聘用的外部評估師的資格，勝任能力及客觀性； (iv) 我們引入內部評估專家，通過考慮貿易債務人的性質及特徵，協助評估管理層採用的信用損失撥備計算模型的適當性；

關鍵審計事項

對於第三方貿易應收款項，預期信用損失的計算是基於 貴集團的應收賬款歷史賬齡表以及包括整體經濟狀況因素影響的前瞻調整。

對於關聯方貿易應收款項，預期信用損失的計算是基於對手方的信用風險特徵，即其違約的公開募集債券的公開資料，或可比較公司的信用評級及相對違約概率。此外，考慮了包括整體經濟狀況因素影響的前瞻調整。管理層聘請了合格的獨立評估師協助其進行預期信用損失建模及計算。

鑒於貿易應收款項的餘額的重大性和對貿易應收款項的預期信用損失的評估涉及管理層的重大判斷和估計，因此我們認為貿易應收款項的預期信用損失評估為關鍵審計事項。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

(v) 我們對管理層預期信用損失評估的合理性進行評估及質疑，包括考慮貿易債務人分組類型的合理性，檢查貿易應收款項的賬齡分析的準確性，根據公開可得資料及支持證據檢查公開募集債券價格及還款時間表，將預期違約率比較至現有市場數據。

(vi) 我們引入內部評估專家協助評估前瞻調整的恰當性，包括評價計算模型及管理層基於公佈的宏觀數據選擇的不同情境下經濟增長數據；及

(vii) 我們檢查了損失撥備計算的數學準確性。

我們發現管理層評估貿易應收款項預期信用損失所採納關鍵判斷及估計被獲得的證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

商譽減值評估

請參閱綜合財務報表附註4「關鍵會計估計和判斷」及附註18「無形資產」。

於2024年12月31日，貴集團的商譽約為人民幣1,140百萬元，約佔貴集團總資產的11%。商譽主要產生於2020年度貴集團收購浙江開元物業管理股份有限公司（「開元物業管理」）及其附屬公司（「開元物業管理集團」）形成的商譽約為人民幣1,020百萬元以及於2021年度貴集團收購彰泰服務集團有限公司（「彰泰服務」）及其附屬公司（「彰泰服務集團」）形成的商譽約為人民幣595百萬元。管理層已評估於本年度確認的商譽減值及商譽減值虧損為人民幣75百萬元。

就商譽減值評估目的，管理層將開元物業管理集團和彰泰服務集團視為獨立的現金產生單位（「現金產生單位」），商譽分別分配至開元物業管理集團和彰泰服務集團。管理層基於使用價值（「使用價值」）計算確定現金產生單位各自的可收回金額，以評估商譽的減值。使用價值計算使用基於管理層批准的財務預算的折現現金流量預測。管理層聘請了合格的獨立評估師協助其進行使用價值計算。

針對此關鍵審計事項，我們實施了以下程序：

- (i) 我們獲得對管理層商譽減值評估的評估程序的了解，對由於會計估計不確定性程度或其他固有風險因素（如複雜性、主觀性、變動及管理偏差或欺詐的可能性）的水平導致的固有風險的重大錯報風險進行評估；
- (ii) 根據貴集團的會計政策和我們對貴集團業務的了解，評價管理層對現金產生單位的識別和商譽的分配；
- (iii) 我們評估了管理層聘用的外部評估師的資格，勝任能力及客觀性；
- (iv) 我們引入了內部評估專家，評估管理層進行商譽減值評估採納模型的適當性。我們參考長期通貨膨脹率及參照其他類似物業管理公司稅前折現率分別評估永續增長率以及稅前折現率；

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

由於商譽減值評估涉及管理層的重大判斷及估計，包括使用價值計算中使用的關鍵假設，主要包括年收入增長率、利潤率、永續增長率和稅前折現率，我們關注商譽減值評估。

(v) 我們評估並質疑使用價值計算中使用的主要假設的合理性，包括將年收入增長率和利潤率與管理層批准的財務預算相關數據、歷史財務數據以及市場數據(如適用)進行比較；

(vi) 我們進行了回顧性審查，將上一年度的估計現金流量預測與當年實際業績進行了比較，以評估管理層預測過程的可靠性和歷史準確性；

(vii) 我們評價了管理層對折現現金流量預測中採用的關鍵假設執行的敏感性分析的合理性，以評估假設的合理變化對可收回金額的影響以及是否存在任何管理層偏向跡象。

我們發現管理層商譽減值評估所採納關鍵判斷及估計被獲得的證據支持。

其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他信息包括年報內的所有資料，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃及執行集團審計，以就 貴集團內實體或業務單位的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督及審查就集團審計而進行的審計工作。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2025年3月24日

綜合全面收益表

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	6	6,969,501	7,009,517
銷售成本	7	(5,442,228)	(5,341,657)
毛利		1,527,273	1,667,860
行政開支	7	(569,593)	(634,272)
銷售及營銷開支	7	(56,860)	(62,846)
商譽及其他無形資產減值	18	(74,936)	(479,343)
金融資產減值虧損淨額	7	(1,387,985)	(850,192)
其他收入	9	44,532	68,369
其他虧損－淨額	10	(86,035)	(122,004)
經營虧損		(603,604)	(412,428)
財務收入		39,505	62,279
財務成本		(6,197)	(6,761)
財務收入－淨額	11	33,308	55,518
分佔使用權益法入賬之聯營公司及合營公司除稅後利潤淨額	20	(829)	5,319
除所得稅前虧損		(571,125)	(351,591)
所得稅抵免／(開支)	13	137,986	(41,592)
年內虧損		(433,139)	(393,183)
年內其他綜合收益		—	—
年內綜合虧損總額		(433,139)	(393,183)
以下人士應佔綜合虧損總額：			
－本公司擁有人		(451,197)	(435,068)
－非控制性權益		18,058	41,885
		(433,139)	(393,183)
每股虧損(以每股人民幣元列示)			
－每股基本虧損	14	(0.15)	(0.14)
－每股攤薄虧損	14	(0.15)	(0.14)

以上綜合全面收益表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		於12月31日	
	附註	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	15	99,704	100,439
使用權資產	16	69,217	64,390
投資物業	17	50,097	36,427
無形資產	18	1,448,495	1,601,256
遞延稅項資產	29	963,350	648,470
使用權益法入賬之投資	20	33,464	56,683
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	24	189,793	294,962
其他應收款	21	149,526	50,758
預付款項	22	1,233	3,375
到期一年以上的銀行存款	23	—	50,000
		3,004,879	2,906,760
流動資產			
存貨		45,573	54,540
貿易及其他應收款項	21	3,440,652	4,266,886
預付款項	22	27,016	31,076
現金及現金等價物	23	4,027,790	3,979,504
受限制資金		24,563	52,682
到期三個月以上的銀行存款	23	15,000	76,003
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	24	1,428	277,378
其他流動資產		3,444	—
		7,585,466	8,738,069
資產總值		10,590,345	11,644,829
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	25,645	25,645
儲備	27	5,290,650	5,707,086
(累計虧損)／留存收益		(151,163)	302,293
		5,165,132	6,035,024
非控制性權益		154,244	202,482
權益總額		5,319,376	6,237,506

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
租賃負債	16	98,695	100,003
遞延所得稅負債	29	41,064	68,610
		139,759	168,613
流動負債			
租賃負債	16	22,105	18,432
貿易及其他應付款項	28	2,841,468	3,036,874
合約負債	6(a)	1,940,878	1,816,461
即期所得稅負債		326,759	366,943
		5,131,210	5,238,710
負債總額		5,270,969	5,407,323
權益及負債總額		10,590,345	11,644,829

以上綜合財務狀況表須連同隨附附註一併閱讀。

第66至154頁之財務報表已於2025年3月24日經董事會批准並由以下董事代表簽署。

曹鴻玲
董事

楊曼
董事

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	附註	本公司擁有人應佔				非控制性 權益	權益總額
		股本	儲備	留存收益	小計		
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日的結餘		25,645	6,163,342	1,414,716	7,603,703	165,326	7,769,029
全面收益總額		—	—	(435,068)	(435,068)	41,885	(393,183)
於權益直接確認與擁有人的交易							
非控制性權益注資		—	—	—	—	120	120
本公司股東應佔股息		—	(427,015)	(671,594)	(1,098,609)	—	(1,098,609)
非控股股東認沽期權變動		—	(54,700)	—	(54,700)	—	(54,700)
股份獎勵計劃－員工服務的價值	26	—	19,698	—	19,698	—	19,698
出售附屬公司		—	—	—	—	(2,894)	(2,894)
派付予非控制性權益的股息		—	—	—	—	(1,955)	(1,955)
法定儲備轉撥	27(a)	—	5,761	(5,761)	—	—	—
於2023年12月31日的結餘		25,645	5,707,086	302,293	6,035,024	202,482	6,237,506

綜合權益變動表

截至2024年12月31日止年度

	本公司擁有人應佔						
	附註	股本	儲備	(累計虧損)／ 留存收益	小計	非控制性 權益	權益總額
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2024年1月1日的結餘		25,645	5,707,086	302,293	6,035,024	202,482	6,237,506
全面收益總額		—	—	(451,197)	(451,197)	18,058	(433,139)
於權益直接確認與擁有人的交易							
非控制性權益注資		—	—	—	—	1,980	1,980
本公司股東應佔股息		—	(448,206)	—	(448,206)	—	(448,206)
非控股股東認沽期權變動		—	18,906	—	18,906	—	18,906
股份獎勵計劃－員工服務的價值	26	—	10,605	—	10,605	—	10,605
出售附屬公司		—	—	—	—	(971)	(971)
派付予非控制性權益的股息		—	—	—	—	(67,305)	(67,305)
法定儲備轉撥	27(a)	—	2,259	(2,259)	—	—	—
於2024年12月31日的結餘		25,645	5,290,650	(151,163)	5,165,132	154,244	5,319,376

以上綜合權益變動表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

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
經營活動的現金流量			
經營產生現金	31(a)	430,803	1,064,667
支付所得稅		(244,624)	(202,424)
經營活動產生現金淨額		186,179	862,243
投資活動的現金流量			
購買物業、廠房及設備以及無形資產的付款		(61,438)	(89,174)
銀行存款所得款項／(付款)		111,003	(53,648)
以公允價值計量且其變動計入當期損益(「以公允價值計量且其變動計入當期損益」)的金融資產的付款		(4,275,375)	(2,401,000)
於合營公司注資		—	(745)
贖回以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產所得款項		4,583,124	2,876,568
出售物業、廠房及設備所得款項		6,402	4,193
出售一間合營公司及一間聯營公司所得款項		7,893	8,590
出售附屬公司(付款)／所得款項		(2,083)	4,089
收到合營公司及聯營公司股息		14,077	4,770
租賃應收款項本金部份		4,084	2,114
收到利息		12,783	12,594
投資活動產生現金淨額		400,470	368,351
融資活動的現金流量			
非控制性權益注資		1,980	120
派付予本公司股東的股息		(448,206)	(1,098,609)
派付予非控制性權益的股息		(67,305)	(1,955)
支付的利息		(6,197)	(6,761)
租賃付款額本金部份		(21,439)	(22,783)
融資活動使用現金淨額		(541,167)	(1,129,988)
現金及現金等價物增加淨額		45,482	100,606
年初現金及現金等價物		3,979,504	3,878,267
匯率變動對現金及現金等價物影響		2,804	631
年末現金及現金等價物	23	4,027,790	3,979,504

以上綜合現金流量表須連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

1 一般資料

融創服務控股有限公司(「本公司」)於2019年1月10日在開曼群島根據開曼群島1961年第3號法例第22章公司法(經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處地址為One Nexus Way, Camana Bay, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands。

本公司為一間投資公司。本公司及其附屬公司(「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)從事物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。

本公司的股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司的最終控股公司為融創中國控股有限公司(「融創中國」)，一間在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市。

除另行說明外，該等財務報表均以人民幣(「人民幣」)為單位呈列。

2 編製基準

(I) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例的披露要求

本集團綜合財務報表按照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」)及第622章香港公司條例(「香港公司條例」)的披露要求編製。

香港財務報告準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則
- 香港會計準則
- 香港會計師公會制定的詮釋

(II) 歷史成本法

綜合財務報表按歷史成本基準編製，惟以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及按公允價值計量的投資物業除外。

2 編製基準(續)

(iii) 本集團採納新訂及經修訂的準則

本集團於2024年1月1日開始的年度報告期間應用下列新訂及經修訂的準則：

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附有契約條件的非流動負債

香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本－供應商融資安排

香港財務報告準則第16號修訂本－售後回租中的租賃負債

香港詮釋第5號(經修訂)－財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類

以上所列修訂本對先前期間確認的金額並無任何重大影響，且預期亦不會對當前或未來期間造成重大影響。

(iv) 本集團尚未採納的新訂準則及詮釋

部分已頒佈的新訂會計準則及詮釋無須於2024年12月31日報告期間強制採納，因此本集團未提早採納此等新訂會計準則及詮釋。預計該等準則不會於當前或未來報告期間及在可預見的未來交易中對本集團產生重大影響。

於以下日期或之後
開始的財政年度生效

香港會計準則第21號修訂本－缺乏兌換性	2025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號修訂本－金融工具的分類及計量的修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則會計準則年度改進－第11卷	2026年1月1日
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－財務報表之呈列－借款人對載有按要求償還條款的定期貸款進行分類	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號「並無公眾問責性的附屬公司：披露」	2027年1月1日

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理

本集團的業務面臨多種財務風險：外匯風險、信用風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性並尋求將本集團財務表現所受潛在不利影響降至最低。

3.1 財務風險因素

本集團的風險管理主要由中心財務部門(集團財務部)根據經董事會批准的政策控制。集團財務部與本集團的經營單位密切合作，識別、評估及防範財務風險。董事會制定整體風險管理書面原則以及涵蓋特定領域(如外匯風險、利率風險、信用風險及超額流動資金投資)的政策。

(a) 外匯風險

由於全部經營實體均位於中國，本集團日常經營活動主要以人民幣進行，惟若干融資活動(包括首次公開發售)所得款項除外，其以港元(「港元」)計值。於2024年12月31日的外幣結餘主要與以港元及美元(「美元」)計值的銀行存款有關(附註23)。

本集團以外幣計值資產的賬面價值如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產		
美元	4	4
港元	40,676	90,295

於損益確認的匯兌收益淨額合計為：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
計入其他虧損的匯兌收益淨額－淨額	2,804	631

於2024年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，在其他變量保持不變的情況下，年內稅後虧損將增加／減少人民幣1.53百萬元(2023年：減少／增加人民幣3.39百萬元)。

本集團並無利用任何遠期合約、外幣借貸或以其他方法對沖其外匯風險。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險

(i) 風險管理

本集團就其貿易及其他應收款項、銀行存款及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產面臨信用風險。貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物、到期三個月以上的銀行存款、受限制現金及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的賬面價值為本集團就金融資產面臨的最高信用風險。

由於銀行存款主要存於具有高信用評級的國有銀行、其他大中型上市銀行，因此本集團預計不存在與銀行存款相關的重大信用風險。管理層預計將不會發生因該等對手方未履約而造成任何重大損失的情況。

本集團擁有大量客戶，並無信用風險集中。本集團已制定監控措施，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，本集團於各報告期末檢討該等應收款項的可收回性，以確保已就不可收回金額計提充足的減值虧損。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值

本集團擁有三類須遵守預期信用損失評估的金融資產：

- 貿易應收款項
- 其他應收款項(不包括應收關聯方款項)
- 應收關聯方款項

儘管現金及現金等價物、到期三個月以上的銀行存款及受限制現金亦須遵守香港財務報告準則第9號的減值規定，但已識別的減值虧損並不重大。

本集團於資產初步確認時考慮違約概率並於各報告期持續考慮信用風險是否顯著增加。為評估信用風險是否顯著增加，本集團將報告日資產發生違約的風險與初步確認日的違約風險進行比較。同時考慮可得的合理、支持性前瞻性資料。特別是結合以下指標：

- 內部信用評級；
- 外部信用評級；
- 預期導致債務人償還債務的能力產生重大變動的業務、財務或經濟環境中實際或預期發生的重大不利變動；
- 個別業主或債務人的經營業績實際或者預期發生的重大變動；
- 債務人預期表現及行為發生重大變動，包括本集團內債務人付款情況的變動及債務人經營業績的變動。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

對於使用預期信用損失模型計量減值虧損的金融工具(不包括貿易應收款項)而言，本集團評估其信用風險自初步確認以來是否顯著增加，並採用三階段減值模型計量其減值撥備並確認預期信用損失，具體如下：

- 第一階段：倘信用風險自初步確認以來並無顯著增加，則將該金融資產納入第一階段，本集團僅需在未來12個月內計量預期信用損失。
- 第二階段：倘信用風險自初步確認以來顯著增加但尚未被認定為信用減值，則金融工具進入第二階段，本集團需在該階段計量存續期預期信用損失。
- 第三階段：倘金融工具發生信用減值，則金融工具進入第三階段，本集團需要在該階段計量存續期預期信用損失。

倘涉及合約付款的債務人逾期超過30日，則假定信用風險大幅增加。倘交易對手未能於合約付款到期後90日內作出付款，則出現金融資產違約。

本集團通過及時適當計提預期信用損失撥備入賬其信用風險。計算預期信用損失率時，本集團考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。

貿易應收款項

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信用損失，即對所有貿易應收款項計量整個存續期內預期虧損撥備。為計量預期信用損失，貿易應收款項已按照共同信用風險特徵及賬齡分析進行分組。

對於應收第三方貿易款項而言，預期信用損失使用撥備矩陣估算，撥備矩陣分別基於該等應收款項於2024年12月31日或2024年1月1日之前5年期間的歷史賬齡情況及該期間內相應的歷史信用損失經驗以及包括整體經濟狀況的前瞻性資料評估。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

貿易應收款項(續)

對於應收關聯方的貿易應收款項而言，預期信用損失之計算乃基於交易對手的信用風險特徵(指其違約公開交易債券的市場公開資料)或可比較公司的信用評級及相關的違約率以及包括整體經濟狀況的前瞻性資料評估。

調整歷史虧損率以反映有關影響客戶結算貿易應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。

按此基準，貿易應收款項於2024年及2023年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	賬齡分析						
	1年內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至3年 人民幣千元	3至4年 人民幣千元	4至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
第三方							
於2024年12月31日							
預期虧損率	10%	32%	47%	61%	71%	91%	24%
賬面總值	1,851,835	686,318	367,216	193,364	47,622	55,524	3,201,879
虧損撥備	183,593	219,840	172,002	117,561	33,959	50,350	777,305
於2023年12月31日							
預期虧損率	8%	28%	38%	50%	64%	81%	18%
賬面總值	1,563,145	573,084	241,031	57,381	26,285	31,571	2,492,497
虧損撥備	129,193	160,328	92,517	28,811	16,806	25,676	453,331

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

貿易應收款項(續)

	總計 人民幣千元
關聯方	
於2024年12月31日	
有擔保	
預期虧損率	—
賬面總值	410,170
虧損撥備	—
無擔保	
預期虧損率	94%
賬面總值	2,876,119
虧損撥備	2,694,958
賬面總值合計	3,286,289
虧損撥備合計	2,694,958
於2023年12月31日	
有擔保	
預期虧損率	—
賬面總值	638,205
虧損撥備	—
無擔保	
預期虧損率	71%
賬面總值	2,778,610
虧損撥備	1,981,554
賬面總值合計	3,416,815
虧損撥備合計	1,981,554

關聯方應收款額乃以融創中國的附屬公司持有的若干資產作擔保。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)

其他應收款項(不包括應收關聯方款項)主要包括代業主付款、租賃應收款項、押金及其他。管理層認為，當該等應收款項違約風險較低而發行人具備強大實力能夠履行近期合約現金流量責任時，乃屬「低信用風險」。計算預期信用損失率時，本集團考慮其他應收款項的歷史損失率並就前瞻性宏觀經濟數據進行調整。基於此，其他應收款項(不包括應收關聯方款項)的虧損撥備以12個月預期虧損為限，於2024年12月31日為人民幣18.84百萬元(2023年12月31日：人民幣14.18百萬元)。

應收關聯方款項

本集團與融創中國旗下的同系附屬公司、融創中國的聯營公司及合營企業(「融創中國集團」)訂立有關銷售車位的代理服務協議(「車位代理協議」)。

應收關聯方款項主要包括就車位代理協議支付的押金及其他。於2024年12月31日，根據合理、支持性當前及前瞻性資料(該資料表明金融資產在信用風險方面出現信用減值)，本集團已評估應收同系附屬公司及關聯公司的預期虧損率仍為第三階段。

應收關聯方款項於2024年及2023年12月31日的虧損撥備釐定如下：

	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	總計 人民幣千元
其他應收款項				
於2024年12月31日				
預期虧損率	—	—	59%	59%
賬面總值	—	—	783,155	783,155
虧損撥備	—	—	463,719	463,719
於2023年12月31日				
預期虧損率	—	—	23%	23%
賬面總值	—	—	744,005	744,005
虧損撥備	—	—	167,661	167,661

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

於12月31日，貿易及其他應收款項的虧損撥備與年初虧損撥備對賬如下：

	於2024年12月31日		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	467,512	2,149,215	2,616,727
年內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	323,974	763,184	1,087,158
年內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加	4,661	296,058	300,719
年內透過結清部分應收款項撇銷的應收款項	—	(49,780)	(49,780)
於12月31日的年末虧損撥備	796,147	3,158,677	3,954,824

	於2023年12月31日		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
於1月1日的年初虧損撥備	158,146	1,618,931	1,777,077
年內於損益確認的貿易應收款項虧損撥備增加	305,107	415,193	720,300
年內於損益確認的其他應收款項虧損撥備增加	4,259	115,091	119,350
於12月31日的年末虧損撥備	467,512	2,149,215	2,616,727

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

貿易及其他應收款項於合理預期不可收回時核銷。合理預期不可收回的跡象為(其中包括)債務人無法與本集團達成還款計劃。倘貸款或應收款項核銷，則本集團繼續採取強制行動試圖收回到期應收款項。倘得以收回款項，則於損益中確認。

貿易及其他應收款項減值虧損於經營利潤內呈列為減值虧損淨額。後續收回過往已撇銷的金額計入同一項目。

年內，就減值金融資產於損益確認下列減值虧損或撥回：

	截至2024年12月31日止年度		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	323,974	763,184	1,087,158
其他應收款項虧損撥備變動	4,661	296,058	300,719
年內撇銷為不可收回之應收款項	108	—	108
金融資產減值虧損淨額	328,743	1,059,242	1,387,985

	截至2023年12月31日止年度		
	第三方 人民幣千元	關聯方 人民幣千元	總計 人民幣千元
減值虧損			
貿易應收款項虧損撥備變動	305,107	415,193	720,300
其他應收款項虧損撥備變動	4,259	115,091	119,350
年內撇銷為不可收回之應收款項	10,542	—	10,542
金融資產減值虧損淨額	319,908	530,284	850,192

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信用風險(續)

(ii) 金融資產減值(續)

應收關聯方款項(續)

上述減值虧損中，人民幣1,087.16百萬元(2023年：人民幣720.30百萬元)乃與客戶合約的應收款項有關。

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面總值為人民幣7,545.00百萬元(2023年：人民幣6,934.37百萬元)，因此，最高虧損風險為人民幣3,590.18百萬元(2023年：人民幣4,317.64百萬元)。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

本集團亦面臨有關以公允價值計量且其變動計入當期損益的債務投資的信用風險。報告期末的最高風險為該等投資的賬面價值(2024年：人民幣1.43百萬元；2023年：人民幣277.38百萬元)。

(c) 流動資金風險

為管控流動資金風險，本集團監控並維持一個管理層認為就為本集團的營運提供資金及降低現金流量波動的影響而言屬充足的現金及現金等價物水平。

下表根據各報告期末至合約到期日的剩餘期限對本集團的金融負債進行相關到期日分組分析。表格中披露的金額為合約未折現現金流量。因折現的影響不大，於12個月內到期的結餘與其賬面結餘相等。

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	超過5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應計工資及 其他應付稅項)(附註28)	2,325,275	—	—	—	2,325,275
租賃負債	25,975	21,456	50,287	44,596	142,314
於2023年12月31日					
貿易及其他應付款項(不包括應計工資及 其他應付稅項)(附註28)	2,455,903	—	—	—	2,455,903
租賃負債	21,966	15,776	36,852	71,228	145,822

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.2 資本管理

本集團的資本管理目標為保障本集團持續經營能力，以便能夠向股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，並維持最佳的資本架構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，本集團可能會調整向股東支付的股息金額、向股東返還資本、發行新股或出售資產以減少債務。

於2024年及2023年12月31日，本集團維持淨現金狀況。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產

(i) 公允價值層級

本節說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，本集團已將其金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

經常性公允價值計量

於2024年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	24	—	—	191,221	191,221

經常性公允價值計量

於2023年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
金融資產					
以公允價值計量且其變動計入當期 損益的金融資產	24	—	—	572,340	572,340

截至2024年12月31日止年度，年內經常性公允價值計量不同層級之間並無轉移。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產(續)

(i) 公允價值層級(續)

第一層級：於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣衍生工具及權益證券)的公允價值基於報告期末的市場報價計算。市場報價已包含市場對利率及通脹上升等經濟環境變化以及環境、社會及管治風險變化的假設。

第二層級：未於活躍市場買賣的金融工具(例如場外交易衍生工具)的公允價值使用最大限度採用可觀察市場數據並盡可能少依賴實體特定估計的估值技術釐定。倘一項金融工具公允價值所需的所有重大輸入數據可觀察，則該工具計入第2層級。

第三層級：倘一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察市場數據，則該工具計入第三層級。非上市權益證券及理財產品即屬此情況。

本集團並無變更釐定第三層級公允價值使用的任何估值技術。

(ii) 釐定公允價值使用的估值技術

用於金融工具估值的具體估值技術包括：

- 使用相似工具的市場報價或交易商報價。

運用可觀察及不可觀察輸入數據(包括無風險利率、預期波動率等)的市場法、股權分配模型及期權定價法。

於2024年及2023年12月31日，本集團的第三層級工具包括於一家非上市公司的權益及理財產品。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產(續)

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層級)

下表呈列截至2024年12月31日及2023年12月31日止年度的第三層級項目變動：

	以公允價值計量且其變動 計入當期損益的金融資產		
	理財產品 人民幣千元	於一家 非上市公司 的權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的年初結餘	720,803	418,101	1,138,904
添置	2,401,000	—	2,401,000
出售	(2,876,568)	—	(2,876,568)
於其他虧損—淨額確認的(虧損)/收益*	32,143	(123,139)	(90,996)
於2023年12月31日的年末結餘	277,378	294,962	572,340
添置	4,275,375	—	4,275,375
出售	(4,583,124)	—	(4,583,124)
於其他虧損—淨額確認的(虧損)/收益*	31,799	(105,169)	(73,370)
於2024年12月31日的年末結餘	1,428	189,793	191,221

* 包括於報告期末持有結餘應佔之於損益確認的未變現(虧損)/收益。

2024年	29	(105,169)	(105,140)
2023年	3,353	(123,139)	(119,786)

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第三層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2024年	2023年			2024年	2023年
	12月31日	12月31日			2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元				
於一家非上市公司的權益	189,793	294,962	市場法、股權分配模型及期權定價法	預期波動率	56.28%	56.0%
理財產品	1,428	277,378	資產淨值	不適用	不適用	不適用

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 預期波動率越高，公允價值越低。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(a) 金融資產(續)

(v) 估值程序

為進行財務申報，管理層對金融工具進行估值。不可觀察輸入數據(包括預期波動率)由獨立估值師基於貨幣時間價值及正被評估資產特有風險的當前市場估計予以評估。

(b) 非金融資產

(i) 公允價值層級

本附註說明釐定財務報表中按公允價值確認及計量的非金融工具的公允價值時作出的判斷及估計。為提供釐定公允價值時使用的輸入數據的可靠性指標，本集團已將其非金融工具根據適用會計準則規定分類為三個層級。關於每個層級的說明列示於下表。

於2024年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	17	—	—	50,097	50,097

於2023年12月31日	附註	第一層級 人民幣千元	第二層級 人民幣千元	第三層級 人民幣千元	總計 人民幣千元
投資物業	17	—	—	36,427	36,427

截至2024年12月31日止年度，非金融資產並無於經常性公允價值計量不同層級之間重新分類。

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(ii) 釐定第三層級公允價值使用的估值技術

於各報告期末，本集團管理層經考慮最近期獨立估值，更新其對投資物業公允價值的評估。管理層於合理的公允價值估計範圍內釐定物業價值。

公允價值的最佳憑證為類似物業在活躍市場中的現價。倘無法獲得有關資料，管理層將根據以下估值技術釐定公允價值：

年期及復歸法－不可觀察輸入數據的潛在復歸得出的租金收入，主要包括復歸收益率及市場租金價格，乃由於過往租賃已屆滿及重續安排仍在協定，故最終會根據市場價格釐定。

(iii) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第三層級)

有關截至2024年12月31日止年度的第三層級項目變動的進一步資料，請參閱附註17。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

3 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

(b) 非金融資產(續)

(iv) 估值輸入數據以及與公允價值的關係

下表概述有關公允價值計量第三層級所用重大不可觀察輸入數據的量化資料(所採納的估值技術見上文第(ii)項)：

描述	公允價值		估值方法	重大不可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據的範圍	
	2024年12月31日	2023年12月31日			2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元				
商用及住宅物業	26,468	36,427	年期及復歸法	復歸收益率； 市場租金價格	復歸收益率： 7.0% 每月每單位 人民幣71.40元	復歸收益率： 6.25% 每月每單位 人民幣90元

不可觀察輸入數據與公允價值的關係如下：

- 市場租金價格越高，公允價值越高；
- 復歸收益率越高，公允價值越低。

(v) 估值程序

於2024年12月31日，管理層對其投資物業進行估值，包括商用及住宅物業。

本集團使用的主要第三層級輸入數據乃從下列各項取得及評估：

商用及住宅物業－市場租金價格及復歸收益率乃由管理層基於可類比交易及行業數據進行評估。

4 關鍵會計估計和判斷

編製財務報表須使用會計估計，該等估計基於定義很少等於實際結果。管理層於應用本集團會計政策時亦須作出判斷。

估計及判斷會持續進行評估。估計及判斷乃基於過往經驗及其他因素（包括可能對該實體造成財務影響且被認為在有關情況下屬合理的對未來事件的預期）。

(i) 中國企業所得稅及遞延稅項

本集團於中國營運的附屬公司須繳納中國所得稅。釐定所得稅撥備及中國附屬公司的未分派盈利的預扣稅需要作出重大判斷。於日常業務過程中有多項最終釐定金額不明確的交易及計算。倘該等事宜的最終稅務結果（包括中國附屬公司股息政策變更的影響）與初步入賬的金額不同，則有關差額將影響作出該釐定金額期間的即期及遞延稅項資產及負債。

當管理層認為日後可能有應課稅利潤用以抵銷暫時差額或稅務虧損，則確認有關若干暫時差額及稅務虧損的遞延稅項資產。實際動用結果或會有異。

(ii) 應收款項預期信用損失

貿易及其他應收款項的虧損撥備基於有關違約風險及預期虧損率的假設。基於本集團過往應收款項的賬齡情況、現有的市況及於各報告期末對經濟指標進行前瞻性調整，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情披露於附註3.1(b)中。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面價值及相關虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

4 關鍵會計估計和判斷(續)

(iii) 商譽減值

本集團每年測試商譽是否出現任何減值。就商譽減值評估而言，管理層將收購的物業管理公司視為獨立的現金產生單位(「現金產生單位」)組別，而商譽已分配至現金產生單位的收購組別。管理層通過根據使用價值計算法釐定現金產生單位組別的可收回金額以評估商譽減值。該計算需本集團估計現金產生單位預期產生的未來現金流量及適當的折現率，以計算現值。倘實際未來現金流量低於預期，或事實及情況變動導致未來現金下調，則可能產生重大減值虧損／進一步減值虧損。有關詳情，請參閱附註18(b)。

(iv) 估計若干金融資產的公允價值

並非於活躍市場買賣的金融工具乃使用估值技術釐定其公允價值。本集團憑藉其判斷選擇不同方法並主要根據各報告期末出現的市況而作出假設。所用的主要假設及該等假設變動的影響的詳情見附註3.3(a)。

5 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。已經識別出負責分配資源和評定經營分部表現的主要經營決策者為本公司的執行董事。

於截至2024年12月31日止年度，本集團主要在中國從事提供物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。管理層按中國地區審閱業務的經營業績，但由於不同地區的服務性質、服務客戶種類、提供服務所用方法及監管環境的性質相似，故該等經營分部合併為單一經營分部。

本集團的主要經營實體位於中國。因此，於截至2024年12月31日止年度，本集團全部收入均來自中國。

於2024年及2023年12月31日，本集團近100%的非流動資產位於中國。

6 服務收入

收入主要包括來自物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務的所得款項。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：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
隨時間確認		
— 物業管理及運營服務	6,379,627	6,158,647
— 社區生活服務	199,937	221,110
— 非業主增值服務	139,587	355,454
	6,719,151	6,735,211
於某一時點確認		
— 社區生活服務	243,037	252,666
— 非業主增值服務	7,313	21,640
	250,350	274,306
	6,969,501	7,009,517

本集團的客戶眾多，但概無客戶於截至2024年12月31日止年度對本集團收入貢獻10%或以上(2023年：客戶眾多，但概無客戶對本集團收入貢獻10%或以上)。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

6 服務收入(續)

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合約負債		
— 第三方	1,935,867	1,809,990
— 關聯方	5,011	6,471
	1,940,878	1,816,461

(i) 合約資產及負債的重大變動

於2024年12月31日，合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。年內來自第三方的合約負債增加與本集團業務增長相符。

(ii) 就合約負債確認的收入

下表顯示於本報告期各期間確認的收入與結轉合約負債的相關程度：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初確認計入合約負債結餘的收入		
— 物業管理及運營服務	1,405,297	1,221,797
— 社區生活服務	102,278	111,145
— 非業主增值服務	12,468	31,600
	1,520,043	1,364,542

6 服務收入(續)

(a) 合約負債(續)

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理及營運服務及非業主增值服務而言，本集團每月按相等於有權開具發票的金額確認收入，該金額與本集團迄今對客戶履約的價值直接相關。本集團對毋須披露此類合約的剩餘履約義務選擇可行權宜辦法。大部分物業管理及營運管理服務合約並無固定期限。當交易對手通知本集團不再需要服務時，非業主增值服務合約的期限一般會定為到期。就社區生活服務而言，於較短期間提供該等服務，通常為一年內。

(iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

截至2024年及2023年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本。

(b) 收入確認的會計政策

本集團提供物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務。提供服務所得收入於提供服務會計期間確認。本集團很可能將收取其有權就交付予客戶的商品或服務可換取的代價。在評估代價金額的可收回性時，本集團考慮客戶於到期時支付代價的能力及意願。如客戶支付代價的能力嚴重惡化及本集團認為本集團將不太可能收回其有權就交付予客戶的餘下商品或服務可換取的代價，本集團僅於代價取得時確認收入。

以下為本集團主要收入來源的會計政策詳述。

就物業管理服務而言，本集團每月為提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包幹制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，若本集團作為主要責任人且主要負責向業主提供物業管理服務，本集團將已收或應收業主的費用確認為收入並將所有相關的物業管理成本確認為服務成本。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

6 服務收入(續)

(b) 收入確認的會計政策(續)

就按酬金制管理的物業產生的物業管理服務收入而言，本集團負責安排及監控其他供應商向業主提供的服務並將佣金（按物業單位的已收或應收物業管理費總額的一定比例計算）確認為收入。

就向商場業主提供的運營管理服務主要包括開業後經營管理服務，本集團按相關商場經營利潤的一定比例收取費用，並於提供有關服務時按月確認收入。

非業主增值服務主要包括(i)現場銷售協助服務，主要包括向房地產開發商提供的清潔及安保服務，有關費用根據預先釐定價格開具賬單，而收入於提供該等服務時確認；(ii)銷售物業或車位的佣金收入，在物業控制權或車位使用權轉移至客戶時按淨額確認。

社區生活服務主要包括(i)公共資源管理服務佣金，於提供服務期間隨時間確認；(ii)其他社區便利服務收入按提供的各項服務收取，並在提供相關服務時確認。社區相關服務通常在提供服務後立即開具賬單。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債（取決於本集團履約與客戶付款之間的關係）。

合約資產為本集團就向客戶轉讓服務收取代價的權利。獲得合約所產生的增量成本（倘可收回）資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

倘於本集團向客戶轉讓服務之前，客戶支付代價或本集團有權無條件獲取代價款項，本集團會於收取付款時或入賬應收款項時（以較早者為準）將合約呈列為合約負債。

合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價（或應收代價）的服務的義務。

應收款項於本集團擁有收取代價的無條件權利時入賬。倘於代價付款到期前僅需時間的流逝，則收取代價的權利乃屬無條件。

7 按性質劃分的開支

計入銷售成本、銷售及營銷開支、行政開支及金融資產減值虧損淨額的開支分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
僱員福利開支(附註8)	2,739,078	2,726,407
安保、維護、清潔及綠化成本	2,306,516	2,255,949
金融資產減值虧損淨額(附註3.1(b)(ii))	1,387,985	850,192
能源費用	351,055	339,430
折舊及攤銷	154,686	173,429
耗材成本	113,041	108,523
差旅及招待開支	82,911	85,674
辦公及通訊費	48,532	58,021
專業費用	47,765	40,667
售出商品成本	44,634	46,277
稅項及附加	29,451	29,708
短期租賃及低價值資產的租賃費用	23,341	34,686
核數師酬金		
— 核數服務	3,850	3,850
— 非核數服務	—	—
其他	123,821	136,154
	7,456,666	6,888,967

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

8 僱員福利開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資，薪金及花紅	2,218,447	2,236,549
社保開支及住房公積金(a)	454,845	409,834
僱員福利	55,181	60,326
授予董事及僱員的股份獎勵(附註26)	10,605	19,698
	2,739,078	2,726,407

- (a) 本集團的中國附屬公司僱員須參與地方市政府管理及運營的界定供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按地方市政府同意的平均僱員薪金的特定百分比計算的數額向計劃供款，作為僱員退休福利的供款。

截至2023年及2024年12月31日止年度，並無已沒收供款被本集團用以扣減其於相關年度的上述社會保險計劃供款。

於2024年12月31日，就上述社會保險計劃應付的供款為人民幣38.68百萬元(2023年12月31日：人民幣38.98百萬元)。

- (b) 五名最高薪酬人士

截至2024年12月31日止年度，本集團酬金最高的五名人士包括兩名(2023年：兩名)董事，其酬金於附註35所載分析中列示。年內向其餘三名(2023年：三名)人士應付的酬金如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資及薪金	3,080	3,062
酌情花紅	2,054	1,430
社保開支、住房福利及其他僱員福利	245	359
股份獎勵開支	2,315	2,774
	7,694	7,625

其酬金介乎以下組別：

酬金組別(以港元計)	人數	
	2024年	2023年
2,500,001港元－3,000,000港元	3	2
3,000,001港元－3,500,000港元	—	1

9 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
政府補助(a)	35,506	28,841
利息收入	9,026	27,110
加計扣除進項增值稅	—	12,418
	44,532	68,369

(a) 政府補助主要指來自政府的財政支持資金。並無與該等補助有關的未達成條件或其他或有事項。

政府補助的遞延及列報

與成本有關的政府補助以遞延方式處理，並於須與擬補貼成本相匹配的期間於損益賬內確認。

10 其他虧損－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
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值虧損	(73,370)	(90,996)
投資物業公允價值虧損	(6,985)	(14,848)
出售於一間合營公司及一間聯營公司投資之(虧損)/收益淨額	(420)	218
出售於附屬公司投資之虧損淨額	(49)	(251)
終止轉租賃合約的虧損	—	(8,218)
出售轉租賃中使用權資產的收益	1,310	2,020
匯兌收益	2,804	631
其他	(9,325)	(10,560)
	(86,035)	(122,004)

11 財務收入－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
財務成本		
租賃負債的利息開支	(6,197)	(6,761)
財務收入		
銀行存款利息收入	36,584	60,074
租賃應收款項的利息收入	2,921	2,205
	39,505	62,279
	33,308	55,518

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

12 附屬公司

本集團於2024年12月31日的主要附屬公司載列如下。除另有說明外，有關公司的股本僅由本集團直接持有的普通股組成，持有的擁有權權益比例等於本集團持有的投票權。董事認為將全部附屬公司詳情完整列出將過於冗長，因此，以下僅列出於2024年12月31日對本集團的業績或資產有重要影響的附屬公司詳情。

附屬公司名稱	註冊成立／	已發行及繳足 股本面值／註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益持有的權益		主要業務及運營地點
	收購日期及		2024年	2023年	2024年	2023年	
	法律實體類別						
	12月31日						
由本公司直接持有：							
融熙(BVI)投資有限公司 (前稱融創服務投資(一)有限公司)	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
融遠(BVI)投資有限公司 (前稱融創服務投資(二)有限公司)	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
融興(BVI)投資有限公司 (前稱融創服務投資(三)有限公司)	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
融裕(BVI)投資有限公司 (前稱融創服務投資(四)有限公司)	2021年4月16日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
融祺(BVI)投資有限公司 (前稱融創服務投資(五)有限公司)	2021年4月16日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
由本公司間接持有：							
融創生活服務集團有限公司	2019年1月11日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，開曼群島
惠熙(BVI)投資有限公司	2019年1月8日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，英屬維爾京群島
惠熙(香港)投資有限公司	2019年2月4日， 有限責任	1美元	100%	100%	—	—	投資控股公司，香港
天津融嘉物業服務有限公司*	2019年3月28日， 有限責任	人民幣550,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理，中國天津

12 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／	已發行及繳足 股本面值／註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益持有的權益		主要業務及運營地點		
	收購日期及		12月31日	2024年	2023年	12月31日		2024年	2023年
	法律實體類別								
由本公司間接持有：(續)									
天津融臻投資有限公司*	2020年3月9日， 有限責任	1,400,000,000港元	100%	100%	—	—	投資活動，中國天津		
天津融元管理諮詢有限公司* (前稱天津融悅管理諮詢有限公司)	2020年3月21日， 有限責任	人民幣1,100,000,000元	100%	100%	—	—	社會經濟諮詢，中國天津		
海南融環投資有限公司*	2020年12月15日， 有限責任	人民幣3,300,000,000元	100%	100%	—	—	投資活動，中國海口		
海南融瑞企業管理諮詢有限公司*	2020年12月16日， 有限責任	人民幣3,300,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務，中國海口		
寧波融嘉企業管理諮詢有限公司*	2021年11月26日， 有限責任	人民幣500,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務，中國寧波		
浙江融環企業管理諮詢有限公司*	2022年5月11日， 有限責任	人民幣500,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務，中國寧波		
浙江融裕企業管理諮詢有限公司*	2022年5月27日， 有限責任	人民幣500,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務，中國寧波		
浙江環裕企業管理諮詢有限公司*	2022年9月28日， 有限責任	人民幣10,000,000元	100%	100%	—	—	諮詢服務，中國杭州		
浙江開元物業管理股份有限公司 (「開元物業管理」)	2020年5月7日， 有限責任	人民幣51,333,750元	99.50%	99.50%	0.50%	0.50%	物業管理，中國杭州		
融創物業服務集團有限公司	2004年1月16日， 有限責任	人民幣300,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理，中國天津		
重慶融創物業管理有限公司	2004年9月10日， 有限責任	人民幣5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理，中國重慶		
成都環融物業服務有限公司(「成都環融」)	2020年4月3日， 有限責任	人民幣5,000,000元	70%	70%	30%	30%	物業管理，中國成都		
成都環球世紀物業服務有限公司	2019年12月31日， 有限責任	人民幣5,000,000元	66.5%	66.5%	33.5%	33.5%	物業管理，中國成都		
天津融創旅居置業有限公司	2018年1月24日， 有限責任	人民幣10,000,000元	100%	100%	—	—	商品房銷售代理，中國天津		

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

12 附屬公司(續)

附屬公司名稱	註冊成立／	已發行及繳足 股本面值／註冊資本	本集團持有的權益		非控制性權益持有的權益		主要業務及運營地點
	收購日期及		12月31日		12月31日		
	法律實體類別		2024年	2023年	2024年	2023年	
由本公司間接持有：(續)							
天津融創致家生活服務有限公司	2018年12月25日， 有限責任	人民幣2,000,000元	100%	100%	—	—	家政服務，中國天津
湖北省融鄰房地產經紀有限公司	2019年7月3日， 有限責任	人民幣20,000,000元	100%	100%	—	—	房地產經紀服務，中國武漢
天津瑞盟工程技術服務有限公司 (前稱天津融創工程設備安裝有限公司)	2016年5月13日， 有限責任	人民幣25,000,000元	100%	100%	—	—	工程服務，中國天津
廣西彰泰物業服務集團有限公司 (「廣西彰泰」)	2021年4月30日， 有限責任	人民幣20,618,600元	80%	80%	20%	20%	物業管理，中國桂林
天津融創物業管理服務有限公司	2010年6月21日， 有限責任	人民幣5,000,000元	100%	100%	—	—	物業管理，中國天津
融樂時代(海南)商業管理有限公司	2021年2月20日， 有限責任	人民幣10,000,000元	100%	100%	—	—	商業運營服務，中國海口

* 根據中國法律註冊為外商獨資企業

12 附屬公司(續)

(a) 重大非控股權益

下文載列附屬公司廣西彰泰及成都環融及其附屬公司的財務資料概要，其擁有對本集團屬重大的非控制性權益。所披露金額未扣除公司間對銷項目。

	廣西彰泰		成都環融及其附屬公司	
	於12月31日		於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
財務狀況表概要				
流動資產	509,885	561,021	192,935	170,004
流動負債	(328,829)	(314,769)	(96,652)	(80,579)
流動資產淨值	181,056	246,252	96,283	89,425
非流動資產	40,621	44,136	15,544	70,330
非流動負債	—	—	—	(1,068)
非流動資產淨值	40,621	44,136	15,544	69,262
資產淨值	221,677	290,388	111,827	158,687
累計非控制性權益	58,795	82,863	36,347	51,087
全面收益表概要				
收入	491,944	479,885	202,465	185,481
期內全面收益總額	70,159	67,419	37,551	22,676
分配至非控制性權益的利潤	9,922	10,462	12,416	7,672
派付予非控制性權益的股息	(35,970)	—	(27,156)	—
現金流量概要				
經營活動的現金流量	92,959	86,629	26,647	49,474
投資活動的現金流量	(1,160)	22,364	51,516	(69,283)
融資活動的現金流量	(138,870)	—	(84,412)	—

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

13 所得稅(抵免)／開支

本附註提供本集團所得稅(抵免)／開支的分析，並顯示了毋須課稅及不可扣稅項目如何影響稅務(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	204,440	299,973
遞延所得稅(附註29)	(342,426)	(258,381)
	(137,986)	41,592

根據適用稅率計算的所得稅及於綜合全面虧損表所列示虧損總額與所得稅(抵免)／開支的對賬列示如下：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(571,125)	(351,591)
按適用企業所得稅稅率25%計算的稅項	(142,781)	(87,898)
以下各項的稅務影響：		
— 不同的海外稅率	2,054	1,424
— 不同的優惠稅率	(19,881)	(23,863)
— 按權益法入賬的應佔投資利潤淨額	206	(1,330)
— 因稅率變動而終止確認／(確認)先前的可抵扣暫時性差異	13,932	(8,000)
— 不可扣稅開支	17,969	123,853
— 毋須課稅收入	(4,781)	(873)
— 中國附屬公司可分派溢利的股息稅	(4,704)	38,279
	(137,986)	41,592

13 所得稅(抵免)／開支(續)

(i) 開曼群島所得稅

本公司乃為於開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

(ii) 香港利得稅及英屬維爾京群島所得稅

概無就香港利得稅計提撥備，此乃由於本集團於截至2024年12月31日止年度並無產生任何須繳納香港利得稅的收入(2023年：無)。

根據英屬維爾京群島適用規則及法規，本集團的英屬維爾京群島附屬公司毋須於該等司法權區繳納任何所得稅。

(iii) 中國企業所得稅

本集團就中國內地的經營作出的所得稅撥備已根據相關現行法律、解釋及慣例，以年／期內估計應課稅利潤按適用稅率計算。2024年及2023年的法定稅率為25%。

根據中國相關稅法及法規，本集團於中國內地西部地區註冊及經營的若干附屬公司有權享受直至2030年為期十年的15%的優惠企業所得稅稅率。

根據中國企業所得稅法，在中國成立的外資企業向外國投資者宣派的股息將被徵收10%預扣所得稅。因此，本集團須就該等於中國成立的附屬公司自2008年1月1日以來賺取的盈利所派付的估計股息繳付預扣稅。

14 每股虧損

每股基本虧損的計算方法為：歸屬於本公司擁有人應佔虧損除以年內已發行普通股的加權平均數(附註25)。

本公司於截至2024年及2023年12月31日止年度並無潛在發行在外普通股。每股攤薄虧損相等於每股基本虧損。

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
本公司擁有人應佔虧損(人民幣千元)	(451,197)	(435,068)
已發行普通股的加權平均數	3,056,844,000	3,056,844,000
按年內本公司擁有人應佔虧損計算的每股基本虧損(以每股人民幣元列示)	(0.15)	(0.14)

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

15 物業、廠房及設備

	機器及 電子設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	傢俱及 辦公設備 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	在建資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日							
成本	147,025	14,324	19,051	19,573	409	3,938	204,320
累計折舊	(61,537)	(6,594)	(6,631)	(15,120)	(68)	—	(89,950)
賬面淨值	85,488	7,730	12,420	4,453	341	3,938	114,370
截至2023年12月31日止年度							
年初賬面淨值	85,488	7,730	12,420	4,453	341	3,938	114,370
添置	19,322	3,355	2,122	1,936	—	2,479	29,214
轉自在建資產	1,273	—	—	—	—	(1,273)	—
出售	(5,121)	(434)	(295)	—	—	—	(5,850)
折舊費用	(28,320)	(3,156)	(3,176)	(2,545)	(98)	—	(37,295)
年末賬面淨值	72,642	7,495	11,071	3,844	243	5,144	100,439
於2023年12月31日							
成本	162,498	17,245	20,878	21,509	409	5,144	227,683
累計折舊	(89,856)	(9,750)	(9,807)	(17,665)	(166)	—	(127,244)
賬面淨值	72,642	7,495	11,071	3,844	243	5,144	100,439
截至2024年12月31日止年度							
年初賬面淨值	72,642	7,495	11,071	3,844	243	5,144	100,439
添置	22,154	3,430	3,312	—	—	11,277	40,173
轉自在建資產	9,228	—	—	—	—	(9,228)	—
出售	(3,870)	(866)	(461)	—	—	—	(5,197)
折舊費用	(28,296)	(2,972)	(2,596)	(1,782)	(65)	—	(35,711)
年末賬面淨值	71,858	7,087	11,326	2,062	178	7,193	99,704
於2024年12月31日							
成本	177,498	15,560	20,978	21,509	376	7,193	243,114
累計折舊	(105,640)	(8,473)	(9,652)	(19,447)	(198)	—	(143,410)
賬面淨值	71,858	7,087	11,326	2,062	178	7,193	99,704

- (i) 折舊開支人民幣31.90百萬元、零及人民幣3.81百萬元(2023年：人民幣25.91百萬元、人民幣0.01百萬元及人民幣11.38百萬元)，已分別計入「銷售成本」、「銷售及營銷開支」及「行政開支」。

15 物業、廠房及設備(續)

(ii) 折舊方法及可使用年期

折舊乃使用直線法計算，於下列其估計可使用年期內或倘為租賃物業裝修則於較短租期內分攤成本(扣除剩餘價值)：

	估計可使用年期	估計剩餘價值淨額
樓宇	20年	5%
機器及電子設備	3-10年	5%
汽車	3-10年	5%
傢俱及辦公設備	3-5年	5%
租賃物業裝修	估計可使用年期或 剩餘租期 (以較短者為準)	0%

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末審閱，並作出適當調整。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

16 租賃

本附註提供租賃相關資料(本集團作為承租人)。

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額

綜合財務狀況表呈列與租賃有關的金額如下：

使用權資產	物業 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日			
成本	174,975	7,292	182,267
累計折舊	(79,578)	(3,166)	(82,744)
賬面淨值	95,397	4,126	99,523
截至2023年12月31日止年度			
年初賬面淨值	95,397	4,126	99,523
添置	10,136	—	10,136
折舊費用	(27,313)	(2,284)	(29,597)
出售	(15,672)	—	(15,672)
年末賬面淨值	62,548	1,842	64,390
於2023年12月31日			
成本	127,974	7,321	135,295
累計折舊	(65,426)	(5,479)	(70,905)
賬面淨值	62,548	1,842	64,390
截至2024年12月31日止年度			
年初賬面淨值	62,548	1,842	64,390
添置	27,608	748	28,356
折舊費用	(17,821)	(1,171)	(18,992)
出售	(4,537)	—	(4,537)
年末賬面淨值	67,798	1,419	69,217
於2024年12月31日			
成本	137,809	7,431	145,240
累計折舊	(70,011)	(6,012)	(76,023)
賬面淨值	67,798	1,419	69,217

16 租賃(續)

(a) 於綜合財務狀況表確認的金額(續)

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債		
流動	22,105	18,432
非流動	98,695	100,003
	120,800	118,435

(b) 於全面收益表確認的金額

全面收益表呈列以下有關租賃的金額：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
使用權資產折舊費用	18,992	29,597
利息費用(已計入財務成本)	6,197	6,761
轉租利息收入(已計入財務收入)	2,921	2,205
短期租賃及低價值資產開支(已計入銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支)	23,341	34,686

截至2024年12月31日止年度有關租賃的現金流出總額為人民幣50.98百萬元(2023年：人民幣64.23百萬元)。

(c) 本集團的租賃活動以及其核算方式

本集團租賃多個物業、設備及車輛。租賃合約通常按固定期限14個月至15年作出。

租賃付款使用租賃內含利率折現。若該利率不可隨時釐定(此情況普遍存在於本集團租賃中)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產價值類似的資產所借入資金而必須支付的利率。

使用權資產一般按資產的可使用年期及租期中較短者以直線法計提折舊。倘本集團合理確定將行使購買選擇權，則使用權資產按相關資產的可使用年期計提折舊。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

16 租賃(續)

(c) 本集團的租賃活動以及其核算方式(續)

與短期租賃及低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃是指租賃期不超過12個月且無購買選擇權的租賃。低價值資產包括信息技術設備及小型辦公傢俱。

本集團作為出租人的經營租賃租金收入按租期以直線法確認。取得經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面價值，並按租期以與租金收入相同的基準確認為費用。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

17 投資物業

	竣工投資物業 人民幣千元
於2023年1月1日	51,192
添置	83
公允價值變動(附註3.3(b))	(14,848)
於2023年12月31日	36,427
添置	21,459
出售	(804)
公允價值變動(附註3.3(b))	(6,985)
於2024年12月31日	50,097

本集團投資物業主要指位於中國的商業及住宅物業。

17 投資物業(續)

(i) 於損益確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租金收入	—	1,858
產生租金收入物業的直接經營開支	—	446
於其他虧損淨額確認的公允價值變動	(6,985)	(14,848)

(ii) 按公允價值計量投資物業

投資物業(指業權商業及住宅物業)乃持作賺取長期租金收益或為資本增值或兩者兼而有之，並且不被本集團所佔用。投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及(如適用)於開發階段的直接應佔成本及借貸成本。

公允價值變動作為其他收益／(虧損)的一部分於損益呈列。

有關投資物業公允價值計量所使用的估值技術及重要輸入數據，請參閱附註3.3(b)。

(iii) 現金流量的呈列

本集團將購置或建造投資物業的現金歸類為投資現金流，將租金流入歸類為經營現金流。

(iv) 租賃安排

投資物業根據經營租賃租予租戶，租金每月支付。概無基於指數或利率的重大可變租賃付款。本集團作為出租人，所收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。

儘管本集團於當前租賃結束時面臨剩餘價值變化，但本集團一般會訂立新的經營租約，因此有關租賃結束時剩餘價值不會立即減少。有關日後剩餘價值的預期通過物業公允價值體現。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

18 無形資產

	商譽 人民幣千元 (附註(b))	客戶關係 人民幣千元	軟件及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日				
成本	1,687,536	410,374	236,512	2,334,422
累計攤銷	—	(142,430)	(89,566)	(231,996)
於2023年1月1日	1,687,536	267,944	146,946	2,102,426
截至2023年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,687,536	267,944	146,946	2,102,426
添置	—	—	84,710	84,710
攤銷	—	(54,061)	(52,476)	(106,537)
減值	(472,690)	—	(6,653)	(479,343)
年末賬面淨值	1,214,846	213,883	172,527	1,601,256
於2023年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	321,222	2,419,132
累計攤銷	—	(196,491)	(142,042)	(338,533)
累計減值	(472,690)	—	(6,653)	(479,343)
於2023年12月31日	1,214,846	213,883	172,527	1,601,256
截至2024年12月31日止年度				
年初賬面淨值	1,214,846	213,883	172,527	1,601,256
添置	—	—	23,407	23,407
出售	—	—	(1,249)	(1,249)
攤銷	—	(53,432)	(46,551)	(99,983)
減值	(74,704)	—	(232)	(74,936)
年末賬面淨值	1,140,142	160,451	147,902	1,448,495
於2024年12月31日				
成本	1,687,536	410,374	343,380	2,441,290
累計攤銷	—	(249,923)	(188,593)	(438,516)
累計減值	(547,394)	—	(6,885)	(554,279)
於2024年12月31日	1,140,142	160,451	147,902	1,448,495

攤銷費用約人民幣53.03百萬元(2023年：約人民幣68.23百萬元)已計入「銷售成本」，及約人民幣46.95百萬元(2023年：約人民幣38.31百萬元)計入「行政開支」。

18 無形資產(續)

(a) 攤銷方法及期限

本集團使用直線法於以下期限攤銷有限可使用年期的無形資產：

	估計可使用年期
軟件	3至5年
客戶關係	5至8年
品牌	10年

(b) 商譽

商譽來自業務合併及分配至預期受益於合併協同效應的各物業管理項目或一組項目。各項目被確認為一個現金產生單位(「現金產生單位」)。

本集團的商譽(賬面淨值)被分配至以下現金產生單位：

	於12月31日	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
開元物業管理	547,526	547,526
彰泰服務集團有限公司(「彰泰服務」)	519,909	594,613
其他	72,707	72,707
	1,140,142	1,214,846

商譽主要產生於2020年度本集團收購開元物業管理形成的商譽約為人民幣1,020百萬元以及於2021年度本集團收購彰泰服務形成的商譽約為人民幣595百萬元。

管理層於2024年12月31日檢討業務表現並監控單個現金產生單位或一組現金產生單位的商譽。本公司管理層已委聘獨立合格的評估師協助彼等進行使用價值計算。該等現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定，下表載列管理層進行商譽減值測試時作出其現金流預測所倚賴的關鍵假設：

假設

	於12月31日			
	2024年		2023年	
	開元物業管理	彰泰服務	開元物業管理	彰泰服務
收入年增長率	-3.97%-3.51%	0.11%-2.98%	-9.37%-3.39%	2.25%-15.41%
利潤率	6.88%-10.29%	12.76%-14.51%	6.90%-8.72%	13.21%-13.70%
永續增長率	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%
稅前貼現率	18.60%	17.16%	20.00%	18.22%

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

18 無形資產(續)

(b) 商譽(續)

管理層已釐定分配至上述各項關鍵假設的價值如下：

收入年增長率	五年預測期內的平均年增長率乃基於過往表現及管理層對市場發展的預期。
利潤率	利潤率乃基於過往表現及管理層對未來的預期。
永續增長率	該比率乃用於推斷預算期以外現金流量的加權平均增長率。該比率為現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。
稅前貼現率	反映與相關行業及其經營所在地區有關的特有風險。

於2024年12月31日，根據管理層在獨立評估師的協助下對彰泰服務的可收回金額(根據其使用價值計算)的估計，本集團就彰泰服務確認商譽減值約人民幣74.70百萬元，導致彰泰服務商譽的賬面淨值減少約至人民幣519.91百萬元。

截至2024年12月31日止年度，由於項目拓展速度及利潤率低於預期，且管理層亦預計彰泰服務的新增物業管理服務規模將不及此前預期，加之服務成本不斷增加，導致彰泰服務於2024年12月31日的使用價值下降。

於2024年12月31日，基於使用價值計算的可收回金額約為人民幣724.50百萬元，較被測試的開元物業管理現金產生單位的賬面價值(包括商譽)超出約為人民幣44.52百萬元。

18 無形資產(續)

(b) 商譽(續)

本公司董事已根據上述關鍵假設的合理可能變動，並考慮到獲分配商譽項目所從事業務及行業的波動性，進行敏感度分析。下表列示減值測試關鍵假設的所有可能變動以及於使用價值計算中單獨計算的將消除於2024年12月31日的剩餘超出部分的變動：

	開元物業管理	
	截至2024年12月31日止年度	
	關鍵假設	突破點
收入年增長率	-3.97%-3.51%	-5.53%-2.14%
利潤率	6.88%-10.29%	6.45%-9.65%
永續增長率	2.00%	0.59%
稅前貼現率	18.60%	19.60%

就開元物業管理而言，倘截至2024年12月31日使用價值計算所用收入年增長率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值多約人民幣38.73百萬元。倘截至2024年12月31日預期稅前貼現率比管理層估計高5%，則計算得出的可收回金額比其賬面價值多約人民幣3.05百萬元。倘截至2024年12月31日使用價值計算所用利潤率比管理層估計低5%，則可收回金額比其賬面價值多約人民幣8.95百萬元。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

19 按類別劃分的金融工具

本集團持有以下金融工具：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
金融資產		
按攤餘成本計量的金融資產		
現金及現金等價物(附註23)	4,027,790	3,979,504
受限制資金	24,563	52,682
到期三個月／一年以上的銀行存款(附註23)	15,000	126,003
貿易及其他應收款項(附註21)	3,590,178	4,317,644
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產(附註24)	191,221	572,340
	7,848,752	9,048,173
金融負債		
按攤餘成本列賬的負債		
貿易及其他應付款項(應付薪資及其他應付稅項除外)(附註28)	2,325,275	2,455,903
租賃負債(附註16)	120,800	118,435
	2,446,075	2,574,338

附註3討論了本集團面臨的與金融工具相關的各種風險。於報告期末面臨的最高信用風險為上述各類金融資產的賬面價值。

20 使用權益法入賬的投資

於綜合財務狀況表確認的金額如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
合營企業(a)	22,358	23,109
聯營公司(b)	11,106	33,574
	33,464	56,683

20 使用權益法入賬的投資(續)

(a) 於合營企業的投資

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	23,109	22,561
向合營企業注資	—	745
出售合營企業	(510)	(2,552)
已宣派股息	(856)	(1,708)
分佔合營企業利潤	615	4,063
於12月31日	22,358	23,109

(b) 於聯營公司的投資

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於1月1日	33,574	37,730
出售聯營公司	(7,803)	(2,350)
已宣派股息	(13,221)	(3,062)
分佔聯營公司利潤	(1,444)	1,256
於12月31日	11,106	33,574

- (c) 下文載列本集團於2024年12月31日的主要聯營公司及合營企業。以下所列實體均為於中國註冊成立的非上市公司。該等實體的股本僅由本集團直接持有的普通股組成。註冊成立或註冊國家亦是其主要營業地點，擁有權權益的比例與持有的投票權比例相同。

實體名稱	關係性質	註冊資本 (人民幣百萬元)	本集團應佔權益		主要業務
			2024年	2023年	
重慶融碧物業服務有限公司	合營企業	5	50%	50%	物業管理

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

20 使用權益法入賬的投資(續)

本集團對相關業務決定的共同控制權需要根據合營企業的組織章程細則與其他合營企業股權投資合作夥伴取得一致同意。

本公司董事認為，於2024年12月31日，概無合營企業及聯營公司對本集團而言屬重大，故並未披露合營企業及聯營公司的個別財務資料。

於2024年12月31日，概無與本集團於合營企業及聯營公司權益相關的重大或然負債及承擔。

21 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動 —		
其他應收款項(iii)	244,587	53,223
減：虧損撥備(v)	(95,061)	(2,465)
非流動合計	149,526	50,758
流動 —		
貿易應收款項(i)	6,488,168	5,909,312
其他應收款項(iii)	812,247	971,836
	7,300,415	6,881,148
減：虧損撥備(v)	(3,859,763)	(2,614,262)
流動合計	3,440,652	4,266,886

於2024年及2023年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項的賬面價值均以人民幣計值。

21 貿易及其他應收款項(續)

- (i) 貿易應收款項主要來自按包幹制進行管理的物業管理及運營服務及增值服務。物業管理及運營服務、社區生活服務及非業主增值服務收入應於提供服務時支付。於2024年12月31日，本集團來自關聯方的貿易應收款項約為人民幣3,286.29百萬元(2023年：人民幣3,416.82百萬元)，及來自第三方的貿易應收款項約為人民幣3,201.88百萬元(2023年：人民幣2,492.50百萬元)。基於服務提供日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	1,876,616	1,816,692
1至2年	937,925	1,410,901
2至3年	1,157,518	2,427,805
3至4年	2,284,951	194,944
4至5年	174,592	27,200
5年以上	56,566	31,770
	6,488,168	5,909,312

- (ii) 貿易應收款項分類

貿易應收款項為在日常業務過程中就已履行服務或已售貨品應收客戶的款項。倘預期貿易應收款項可於一年或以內(或如為較長時間，在正常業務營運週期中)收回，其被分類為流動資產。否則將呈列為非流動資產。

貿易應收款項按公允價值確認時，初步會以無條件代價金額確認，除非其包含重大融資成分。本集團以收取合約現金流量為目的持有貿易應收款項，因此，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。本集團應用簡化方法，其中規定整個存續期內預期損失須自初步確認應收款項起確認。

- (iii) 其他應收款項主要包括關聯方的已付可退還押金、代業主支付能源費用及轉租中的應收租金等。所應用的減值方法取決於信用風險是否顯著增加。

- (iv) 由於流動應收款項屬短期性質，其賬面價值被視作與其公允價值相同。就非流動應收款項而言，公允價值與其賬面價值之間的差異並不重大。

- (v) 減值及風險敞口

本集團按前瞻性基準評估與其按攤餘成本計量的債務工具相關的預期信用損失(「預期信用損失」)。截至2024年12月31日止年度，在貿易及其他應收款項流動部分的撥備總額約人民幣3,860百萬元(2023年：約人民幣2,614百萬元)中，就貿易應收款項總額計提撥備約人民幣3,472百萬元(2023年：約人民幣2,435百萬元)。

自第三方取得的其他應收款項均被認為具有較低信用風險，因此，年內確認的虧損撥備以12個月預期虧損為限。

自關聯方取得的其他應收款項(包括車位代理服務的可退還保證金)被認為自初步確認以來信用減值，信用風險大幅增加。本集團於第三階段採用整個存續期的預期信用損失以釐定於2024年應確認的損失撥備。截至2024年12月31日止年度，就其他應收款項總額計提撥備人民幣463.72百萬元(2023年：人民幣167.66百萬元)。

有關本集團面臨的信用風險請參閱附註3.1及附註3.1(b)載列有關撥備計算方法的詳情。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

22 預付款項

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動—		
物業、廠房及設備以及無形資產的預付款項	1,233	3,375
流動—		
能源費用的預付款項	2,758	3,044
短期租賃費用的預付款項	2,017	5,103
其他	22,241	22,929
	27,016	31,076

於2024年及2023年12月31日，本集團預付款項的賬面價值均以人民幣計值。

23 現金及現金等價物及銀行存款

手頭現金及活期存款：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
人民幣	3,987,110	3,965,208
港元	40,676	14,292
美元	4	4
	4,027,790	3,979,504

到期三個月／一年以上的銀行存款：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
人民幣	15,000	50,000
港元	—	76,003
	15,000	126,003

23 現金及現金等價物及銀行存款(續)

以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將該等以外幣計值的銀行結餘及現金匯出中國受有關外匯管制的限制規則及規例所規限。

本集團按浮動即期利率賺取銀行及其他金融機構現金利息，本集團並無銀行透支。

到期一年以上的銀行存款包括本金為人民幣15.00百萬元的銀行存款，按1.95%的固定年利率計息。本金及利息將於到期日收取。

24 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動—		
於非上市實體的投資(i)	189,793	294,962
流動—		
理財產品(ii)	1,428	277,378

(i) 於2024年12月31日，本集團持有一家從事提供物業管理服務的非上市投資公司22.46%的股權。管理層已評估本集團對該投資的影響程度。考慮到本集團對該投資享有優先分配權及贖回權，因此將其分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。

(ii) 於2024年12月31日，理財產品指對若干保本或非保本人民幣計值理財產品的投資，其並無固定到期日且預期年回報率介乎2.12%至3.61%。

(iii) 於損益確認的金額

年內，下列虧損於損益確認：

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於其他虧損淨額確認的理財產品於非上市實體的投資的公允價值虧損及利息收入(附註10)	(73,370)	(90,996)

有關用於釐定以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值的方法及假設的資料，請參閱附註3.3。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

25 股本

	普通股數目	股本		
		港元	美元	相當於 人民幣千元
法定：				
於2023年及2024年12月31日，每股面值0.01港元	10,000,000,000	100,000,000	—	
已發行並繳足：				
於2023年及2024年12月31日	3,056,844,000	30,568,440	—	25,645

26 以股份為基礎的付款

股份獎勵計劃

於2021年6月11日，融創中國全資附屬公司融享私人信託有限公司(「融享」)的唯一董事決議採納股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)以認可若干合資格僱員為本集團作出的貢獻並給予激勵，以挽留彼等為本集團的持續發展而奮鬥。

根據股份獎勵計劃的相關規則，融創中國委任融享為信託的受託人及融享將以信託形式代相關選定僱員持有相關股份，直至該等股份按計劃規則歸屬並轉至選定僱員為止。

於2021年6月11日，融享就股份獎勵計劃以信託形式持有462,000,000股股份，佔本公司已發行股份的14.89%。

股份獎勵計劃自首次授出任何獎勵之日起十年期間有效。

截至2024年12月31日止年度，股份獎勵計劃有關的12,200,000股股份已向本集團的合資格僱員授出，現金代價為零。其中，該等股份於授出當日歸屬20%，於授出日期10個月後歸屬20%；於授出日期22個月後歸屬30%及於授出日期34個月後歸屬其餘30%。直至歸屬日期，合資格僱員不會就該等股份獲得任何股息。

26 以股份為基礎的付款(續)

股份獎勵計劃(續)

根據僱員股份獎勵計劃無償授予選定僱員的股份的公允價值於相關服務期間及股份歸屬期間確認為開支。公允價值乃於股份的授出日期計量並於權益內確認為以股份為基礎的付款儲備。於授出日期的權益的公允價值的估算方式為本公司股份當日的市價減合資格僱員於授出日期至歸屬日期不會就其權益獲取的預期股息的現值。預期歸屬的股份數目將根據非市場歸屬條件估計。有關估計於各報告期末修訂，而相關調整則於損益及以股份為基礎的付款儲備中確認。

倘股份因僱員未能達成服務條件而被沒收，先前就該等股份確認的任何開支則於沒收生效當日撥回。

下表列示於報告期期初及期末已授予本集團且尚未行使的股份：

	獎勵股份數目	
	2024年	2023年
於1月1日	14,878,250	8,865,250
年內授出	12,200,000	13,872,000
年內歸屬	(6,950,189)	(5,386,250)
年內沒收	(1,843,750)	(2,472,750)
於12月31日	18,284,311	14,878,250
年末尚未行使的遞延股份的加權平均剩餘合約期限	1.25	1.70

截至2024年12月31日止年度，於損益內確認的授予僱員的股份獎勵計劃的開支總額為人民幣10.61百萬元(2023年：人民幣19.70百萬元)。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

27 儲備和庫存股

	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	—	7,886,920	159,820	(1,883,398)	6,163,342
向本公司股東派付的股息	—	(427,015)	—	—	(427,015)
非控股股東認沽期權的變動	—	—	—	(54,700)	(54,700)
股份獎勵計劃－僱員服務價值(附註26)	—	—	—	19,698	19,698
法定儲備轉撥(a)	—	—	5,761	—	5,761
於2023年12月31日的結餘	—	7,459,905	165,581	(1,918,400)	5,707,086
於2024年1月1日的結餘	—	7,459,905	165,581	(1,918,400)	5,707,086
向本公司股東派付的股息	—	(448,206)	—	—	(448,206)
非控股股東認沽期權的變動	—	—	—	18,906	18,906
股份獎勵計劃－僱員服務價值(附註26)	—	—	—	10,605	10,605
法定儲備轉撥(a)	—	—	2,259	—	2,259
於2024年12月31日的結餘	—	7,011,699	167,840	(1,888,889)	5,290,650

- (a) 根據中國相關規則及法規，所有中國公司均須將根據中國會計規則及法規計算的除稅後利潤的10%轉撥至法定儲備金，直至累計資金總額達至其註冊資本的50%為止。法定儲備金須經有關機關批准，方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加有關公司的資本。

由本集團的中國境外實體直接擁有的本集團中國實體須遵照有關於中國成立的外商投資企業的相關規則及法規及此等公司的組織章程細則，於抵銷過往年度的累計虧損後及向投資者作出溢利分派前自純利撥款至儲備基金及職工的花紅及福利基金。將撥至上述基金的溢利的比例僅由現時組成本集團的中國實體的董事會釐定。倘基金的累計法定儲備結餘達至基金註冊資本的50%，則不再撥款至法定儲備。

28 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
流動 —		
貿易應付款項(i)	1,141,964	1,150,782
暫時代收款(ii)	402,015	427,825
應付押金	353,986	382,003
應付工資及福利	349,250	414,026
非控股股東認沽期權產生的應付對價(iii)	218,296	237,200
其他應付稅項	166,943	166,945
應付關聯方款項(iv)	62,143	71,053
應計費用及其他	146,871	187,040
	2,841,468	3,036,874

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應付款項以人民幣計值，賬面價值與其公允價值相若。

(i) 基於發票日期的貿易應付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年內	934,962	873,632
1至2年	51,189	193,832
2至3年	110,390	77,916
3年以上	45,423	5,402
	1,141,964	1,150,782

(ii) 暫時代收款主要包括收取的業主物業能耗及代業主收取的公共區域運營收益等。

(iii) 授予本集團若干附屬公司非控股股東認沽期權，彼等有權隨時向本集團出售有關附屬公司的剩餘股本權益。認沽期權符合金融負債的定義，因為本集團沒有無條件避免交付現金或其他金融資產以履行合約義務的權利。金融負債根據行使時收購剩餘股權的贖回金額的現值確認。認沽負債賬面金額的後續變化計入權益。

(iv) 應付關聯方款項主要包括無抵押及無息的應付押金。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

29 遞延所得稅

(a) 遞延稅項資產

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產(以下稱「遞延稅項資產」)：		
— 於12個月內收回	81,724	48,837
— 超過12個月收回	911,152	629,242
遞延稅項資產總額	992,876	678,079
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(29,526)	(29,609)
遞延稅項資產淨額	963,350	648,470

年內遞延稅項資產的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下：

	減值撥備	租賃負債	公允價值變動	稅項虧損	應計開支 及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日(經重列)	399,495	31,868	—	20,546	21,126	473,035
計入/(扣自)損益	177,485	(2,259)	25,958	3,142	718	205,044
於2023年12月31日	576,980	29,609	25,958	23,688	21,844	678,079
計入/(扣自)損益	296,694	591	27,123	(13,469)	3,858	314,797
於2024年12月31日	873,674	30,200	53,081	10,219	25,702	992,876

29 遞延所得稅(續)

(b) 遞延稅項負債

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
遞延所得稅負債(以下稱「遞延稅項負債」)：		
— 於12個月內收回	14,245	14,251
— 超過12個月收回	56,345	83,968
遞延稅項負債總額	70,590	98,219
根據抵銷規定抵銷遞延稅項負債	(29,526)	(29,609)
遞延稅項負債淨額	41,064	68,610

年內遞延稅項負債的變動(未計及於同一稅收司法權區內的結餘抵銷)如下：

	收購事項	中國實體 可分配溢利	使用權資產	融資租賃 項下之應收	公允價值變動	其他	總計
	公允價值盈餘 人民幣千元	股息稅項 人民幣千元		租賃付款 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2023年1月1日(經重列)	63,651	44,028	20,611	15,737	6,985	544	151,556
重新分類至即期所得稅負債 (計入)/扣自損益	—	(67,159)	—	—	—	—	(67,159)
	(12,012)	38,279	(4,200)	(1,620)	(6,147)	(478)	13,822
於2023年12月31日	51,639	15,148	16,411	14,117	838	66	98,219
(計入)/扣自損益	(12,011)	(15,148)	(161)	(841)	(2)	534	(27,629)
於2024年12月31日	39,628	—	16,250	13,276	836	600	70,590

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

30 股息

於2024年及2023年已付股息分別約為人民幣448.21百萬元(每股人民幣0.143元)及人民幣1,098.61百萬元(每股人民幣0.137元及0.235港元)。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
每股普通股建議末期股息人民幣0.143元(2023年：人民幣0.143元)(i)	437,129	437,129
每股普通股特別股息零港元(2023年：0.235港元)	—	671,594

- (i) 截至2024年12月31日止年度的股息每股人民幣0.143元，股息總額為人民幣437.13百萬元，將於本公司應屆股東週年大會提呈，其中用於計算股息的股份數量為綜合財務報表獲批准日期的已發行普通股。本財務報表並未反映此應付股息。

31 現金流量資料

(a) 經營產生現金

	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
除所得稅前虧損		(571,125)	(351,591)
就下列各項作出調整：			
財務成本		6,197	6,761
利息收入	9、11	(11,947)	(29,315)
按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值虧損	10	73,370	90,996
投資物業公允價值虧損	10	6,985	14,848
匯兌收益淨額	10	(2,804)	(631)
無形資產攤銷以及物業、廠房及設備及使用權資產折舊	7	154,686	173,429
於轉租中出售的使用權資產收益	10	(1,310)	(2,020)
終止轉租合約的虧損	10	—	8,218
商譽及其他無形資產減值	18	74,936	479,343
金融資產減值虧損淨額	7	1,387,877	850,192
出售於合營企業及聯營公司投資的(虧損)/收益	10	420	(218)
出售附屬公司的虧損		49	—
分佔聯營公司及合營企業利潤	20	829	(5,319)
出售物業、廠房及設備虧損淨額		—	1,657
營運資金變動			
受限制資金		28,119	(13,251)
存貨		8,967	784
貿易及其他應收款項		(689,974)	(795,731)
預付款項		4,060	12,362
貿易及其他應付款項		(163,782)	254,217
合約負債		125,250	369,936
經營產生現金		430,803	1,064,667

(b) 非現金投資及融資活動

本集團的非現金投資及融資活動主要包括附註16中披露的收購及出售使用權資產及附註26披露的根據股份獎勵計劃向僱員授予現金代價為零的股份。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

31 現金流量資料(續)

(c) 債務淨額對賬

本節列示所示各期間債務淨額分析及債務淨額變動。

	附註	於12月31日	
		2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
現金及現金等價物	23	4,027,790	3,979,504
租賃負債(固定利率)	16	(120,800)	(118,435)
債務淨額		3,906,990	3,861,069

	其他資產 現金 人民幣千元	融資活動 產生的負債 租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的債務淨額	3,878,267	(144,917)	3,733,350
現金流量	100,606	22,783	123,389
收購－租賃	—	(10,136)	(10,136)
出售－租賃	—	13,835	13,835
匯兌調整	631	—	631
於2023年12月31日的債務淨額	3,979,504	(118,435)	3,861,069
現金流量	45,482	21,439	66,921
收購－租賃	—	(27,626)	(27,626)
出售－租賃	—	3,822	3,822
匯兌調整	2,804	—	2,804
於2024年12月31日的債務淨額	4,027,790	(120,800)	3,906,990

32 承擔

不可撤銷租賃(短期或低價值租賃)項下的於報告期末已訂約但未確認為負債的重大資本開支及最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資本承擔		
— 不超過1年	2,436	1,096
— 超過1年但不超過5年	146	543
	2,582	1,639
租賃承擔		
— 不超過1年	10,678	15,304
— 超過1年但不超過5年	9,182	1,471
	19,860	16,775

33 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及關係

名稱／姓名	與本公司的關係
融創中國	最終控股公司
孫宏斌先生	本公司最終控制方

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

33 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

於綜合財務報表披露的關聯方資料外，本集團擁有以下重大交易，由本集團與關聯方於日常業務過程中進行：

(i) 提供服務

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供物業管理服務及增值服務的收入		
— 同系附屬公司	90,482	408,997
— 融創中國的聯營公司及合營公司	77,324	161,239
	167,806	570,236

(ii) 其他開支

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
由一家同系附屬公司收取共擔服務費	5,943	9,900
付予同系附屬公司的車位及房屋租賃開支	9,016	10,088

33 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

(iii) 購置其他流動資產／使用權資產／投資物業

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他流動資產／使用權資產／投資物業		
— 同系附屬公司	12,182	6,296
— 融創中國的聯營公司及合營公司	16,115	—
	28,297	6,296

(iv) 租賃負債付款

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
租賃負債付款		
— 同系附屬公司	4,661	6,442
— 融創中國的聯營公司及合營公司	15	—
	4,676	6,442
折舊		
— 同系附屬公司	1,572	2,065
— 融創中國的聯營公司及合營公司	127	—
	1,699	2,065

上述服務費及其他交易的價格乃根據各訂約方相互商定的條款釐定。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

33 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	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		
— 同系附屬公司	2,728,007	2,822,199
— 融創中國的聯營公司及合營公司	558,282	594,616
	3,286,289	3,416,815
其他應收款項(i)		
— 同系附屬公司	731,750	691,133
— 融創中國的聯營公司及合營公司	51,405	52,872
	783,155	744,005
貿易及其他應收款項	4,069,444	4,160,820

- (i) 其他應收關聯方款項主要包括可退還押金現值人民幣667.01百萬元(2023年：人民幣685.81百萬元)，與融創中國集團訂立的車位代理協議有關，其中本集團提供銷售代理服務。附註3.1(b)載列有關車位代理協議以及可退還押金現值計算方法的詳情。

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易及其他應付款項		
— 同系附屬公司	55,517	69,248
— 融創中國的聯營公司及合營公司	23,368	14,066
	78,885	83,314
合約負債		
— 同系附屬公司	1,576	4,916
— 融創中國的聯營公司及合營公司	3,435	1,555
	5,011	6,471

33 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員酬金

主要管理人員的酬金列示如下。

	截至12月31日止年度	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
工資及薪金	5,850	8,470
酌情花紅	3,373	3,673
社保開支、住房福利及其他僱員福利	634	794
股份獎勵計劃	4,043	5,673
	13,900	18,610

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

34 本公司的資產負債表及儲備變動

		於12月31日	
	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於附屬公司的權益		6,287,489	6,267,001
流動資產			
現金及現金等價物		163,357	585,192
應收附屬公司款項	(b)	672,515	672,392
其他應收款項		185	1,342
預付款項		—	11
		836,057	1,258,937
資產總值		7,123,546	7,525,938
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本		25,645	25,645
儲備	(a)	7,061,699	7,509,905
留存收益／(累計虧損)	(a)	35,782	(9,948)
權益總額		7,123,126	7,525,602
負債			
流動負債			
貿易及其他應付款項		420	336
權益及負債總額		7,123,546	7,525,938

曹鴻玲
董事

楊曼
董事

34 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司的儲備及庫存股變動

	庫存股 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2023年1月1日的結餘	—	7,886,920	50,000	(41,967)	7,894,953
年度利潤	—	—	—	703,613	703,613
向本公司股東派付的股息	—	(427,015)	—	(671,594)	(1,098,609)
於2023年12月31日的結餘	—	7,459,905	50,000	(9,948)	7,499,957
於2024年1月1日的結餘	—	7,459,905	50,000	(9,948)	7,499,957
年度利潤	—	—	—	45,730	45,730
向本公司股東派付的股息	—	(448,206)	—	—	(448,206)
於2024年12月31日的結餘	—	7,011,699	50,000	35,782	7,097,481

- (b) 應收附屬公司款項主要指應收股息及向附屬公司提供的貸款，其為無抵押、免息且並無固定還款期限。該款項以人民幣計值。

35 董事福利及權益

截至2024年12月31日，以下董事及高級管理層已獲委任：

執行董事

曹鴻玲女士(自2019年1月10日起獲委任)

楊曼女士(自2020年8月4日起獲委任)

非執行董事

汪孟德先生(主席)(自2020年8月4日起獲委任)

高曦先生(自2020年8月4日起獲委任)

路鵬先生(自2021年11月7日起獲委任)

獨立非執行董事

王勵弘女士(自2020年10月28日起獲委任)

姚寧先生(自2020年10月28日起獲委任)

趙中華先生(自2020年10月28日起獲委任)

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

35 董事福利及權益(續)

董事從本集團收取的酬金(於獲任命為董事前分別以高級管理人員及僱員身份收取)如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱員供款 退休福利 計劃及 其他福利 人民幣千元	股份獎勵 人民幣千元
截至2024年12月31日止年度：					
<i>執行董事</i>					
曹鴻玲	—	2,270	1,423	301	1,724
楊曼	—	1,320	1,116	98	1,382
<i>非執行董事</i>					
汪孟德(i)	—	—	—	—	—
高曦(i)	—	—	—	—	—
路鵬(i)	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
王勵弘女士	200	—	—	—	—
姚寧先生	200	—	—	—	—
趙中華先生	200	—	—	—	—
	600	3,590	2,539	399	3,106
截至2023年12月31日止年度：					
<i>執行董事</i>					
曹鴻玲	—	2,850	2,035	303	2,138
楊曼	—	1,200	808	125	1,487
<i>非執行董事</i>					
汪孟德(i)	—	—	—	—	—
高曦(i)	—	—	—	—	—
路鵬(i)	—	—	—	—	—
<i>獨立非執行董事</i>					
王勵弘女士	200	—	—	—	—
姚寧先生	200	—	—	—	—
趙中華先生	200	—	—	—	—
	600	4,050	2,843	428	3,625

35 董事福利及權益(續)

- (i) 於2024年及2023年度，非執行董事汪孟德先生、路鵬先生及高曦先生並未自本集團領取任何酬金。根據汪孟德先生、路鵬先生、高曦先生與本公司訂立的非執行董事委任書，其不會在本公司領取任何薪金。

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無董事收取額外退休福利及離職福利。並無就獲取本公司董事或高級管理人員服務而支付對價。

於報告期內，本公司或本公司附屬公司(倘適用)並無訂立以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易。

於2024年及2023年12月31日或於截至2024年及2023年12月31日止年度任何時間，概無本公司為訂約方且本公司董事直接或間接擁有權益的有關本集團業務的重大交易、安排及合同。

36 其他會計政策概要

36.1 綜合原則及權益會計處理

(i) 附屬公司

附屬公司指本集團有控制權的所有實體(包括結構性實體)。當通過參與實體從而承擔或享有不同回報的風險或權利及運用其對實體活動的主導權以影響回報金額時，則本集團對該實體具有控制權。附屬公司在控制權轉移至本集團當日開始全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起從綜合賬內剔除。

本集團乃採用收購會計法為業務合併列賬(見下文附註36.2)。

集團公司之公司間交易、結餘及交易的未變現收益均予抵銷。除非交易可證明所轉讓資產出現減值，未變現虧損亦予抵銷。附屬公司的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納的政策相一致。

附屬公司業績及權益中的非控股權益分別於綜合全面收益表、權益變動表及財務狀況表中單獨呈列。

(ii) 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但無控制權或共同控制權的所有實體，本集團一般持有其20%至50%的投票權。於聯營公司的投資初步按成本確認後，乃以權益會計法入賬(見下文(iv))。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.1 綜合原則及權益會計處理(續)

(iii) 合營安排

合營安排分類為合營業務或合營公司。該分類乃根據各投資方的合約權利及責任作分類，而非合營安排的法律架構。經評估其合營安排的性質後，本集團釐定該等合營安排為合營公司。於合營公司的投資初步於綜合財務狀況表按成本確認後，乃使用權益會計法入賬(見下文附註(iv))。

(iv) 權益會計法

根據權益會計法，投資初步按成本確認，其後進行調整以於損益確認本集團應佔被投資方收購後溢利或虧損並於其他全面收益確認本集團應佔被投資方其他全面收益的變動。已收或應收聯營公司及合營公司的股息確認為投資賬面值扣減。

倘本集團應佔權益入賬投資的虧損等於或超過其於該實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非已代表另一實體承擔責任或作出付款。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未變現收益按本集團於該等實體的權益予以對銷。未變現虧損亦會予以對銷，除非該交易可證明所轉讓資產出現減值。權益入賬被投資方的會計政策已在需要時作出調整，以確保與本集團所採納會計政策相一致。

權益入賬投資的賬面值根據附註36.5所述政策進行減值測試。

36 其他會計政策概要(續)

36.1 綜合原則及權益會計處理(續)

(v) 擁有權權益變動

本集團將不導致喪失控制權的非控股權益交易視作與本集團權益擁有人的交易。擁有權權益變動導致控股與非控股權益賬面值的調整，以反映其於附屬公司的相關權益。非控股權益調整數額與任何已付或已收代價之間的任何差額於本公司擁有人應佔權益中的獨立儲備內確認。

當本集團因喪失控制權、共同控制權或重大影響而停止綜合入賬或按權益入賬一項投資時，於實體的任何保留權益重新按公允價值計量，而賬面值變動於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合營公司或金融資產的保留權益而言，該公允價值為初始賬面值。此外，先前於其他全面收入就該實體確認的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。這意味著先前於其他全面收入確認的金額重新分類至損益或轉撥至適用香港財務報告準則所指明／許可的另一權益類別內。

倘於一間合營公司或聯營公司的擁有權權益減少但保留共同控制權或重大影響力，則先前於其他全面收入確認的金額僅有一定比例份額重新分類至損益(如適用)。

36.2 業務合併

收購法

所有業務合併均以收購會計法入賬，無論所收購者為權益工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的代價包括：

- 所轉讓資產的公允價值，
- 所收購業務先前擁有人產生的負債，
- 本集團發行的股權，
- 或有代價安排產生的任何資產或負債的公允價值，及
- 任何先前存在的附屬公司股權的公允價值。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.2 業務合併(續)

收購法(續)

除有限例外情況外，於業務合併收購的可識別資產以及承擔的負債及或有負債，初步按收購日期的公允價值計量。本集團根據個別收購交易按公允價值或非控股權益應佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支銷。

超出部分：

- 所轉讓代價，
- 於被收購實體的任何非控股權益金額，及
- 任何先前於被收購實體的權益於收購日期的公允價值

與已收購可識別資產淨值的公允價值的差額按商譽列賬。倘上述金額低於所收購業務可識別資產淨值的公允價值，有關差額會作為一項廉價購買直接於損益內確認。

凡遞延結清任何部分現金代價者，在將來應付金額會折現至其於交易日期的現值。所用的折現率是實體的增量借貸利率，意指在可比的條款和條件下向獨立出資人取得類似借貸的利率。或有代價歸類為權益或金融負債。歸類為金融負債的金額其後重新計量至公允價值，公允價值變動於損益內確認。

倘業務合併分階段完成，收購方過往於被收購方所持股權於收購日期的賬面值重新計量至收購日期的公允價值。該項重新計量所產生的任何收益或虧損於損益內確認。

36 其他會計政策概要(續)

36.2 業務合併(續)

共同控制合併

綜合財務報表包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表，猶如其自合併實體或業務首次受控制方控制之日起已綜合入賬。

合併實體或業務的資產淨值以控制方的現有賬面價值綜合入賬。就商譽或收購方於共同控制合併時收購方可識別資產、負債及或有負債的公允淨值超出成本的權益而言，在控制方權益持續的情況下，並無確認任何金額。

於最早呈列日期或自合併實體或業務首次受共同控制之日起(以期限較短者為準，而不論共同控制合併日期)，各合併實體或業務的業績會計入綜合財務報表。

綜合財務報表的比較金額基於該等實體已於先前年結日或其首次受共同控制之日起(以期限較短者為準)合併的假設呈列。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體間交易的未變現收益於綜合入賬時予以對銷。

與將採用合併會計法入賬的共同控制合併有關的交易成本(包括專業費用、註冊費、向股東提供資料的成本、為合併原獨立運營的業務所產生的成本或虧損等)於產生期間確認為開支。

36.3 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接歸屬成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息基準入賬。

倘投資附屬公司收取的股息超過附屬公司於宣派股息期間的全面收益總額，或投資於獨立財務報表的賬面價值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表的賬面價值，則於從該等投資收到股息時須對有關投資進行減值測試。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.4 外幣換算

(i) 功能及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司功能貨幣及呈列貨幣人民幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易日的現行匯率換算為功能貨幣。該等交易結算產生的外匯收益及虧損及以年末匯率換算外幣計值貨幣資產及負債產生的匯兌收益及虧損通常於損益確認。

與借款有關的匯兌收益及虧損在損益表中呈報為財務成本。所有其他匯兌收益及虧損在損益表中按淨額基準呈報為其他收益／(虧損)。

36.5 非金融資產的減值

具有無限可使用期限的商譽毋須攤銷，但須每年進行減值測試；倘有事件或情況變化顯示可能出現減值時，則進行更頻密的減值測試。其他資產於事件出現或情況改變顯示賬面價值可能無法收回時進行減值測試。減值虧損按資產的賬面價值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額為資產的公允價值扣除出售成本與使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可獨立識別的現金流入的最低層次分組，該現金流入與其他資產或資產組合(現金產生單位)的現金流入很大程度上獨立開來。出現減值的非金融資產(除商譽外)於各報告期末就收回減值的可能性進行檢討。

36 其他會計政策概要(續)

36.6 投資及其他金融資產

(i) 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(不論計入其他全面收益或計入損益)，及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公允價值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，則視乎本集團於初步確認之時有否作出不可撤回的選擇，將權益投資以按公允價值計量且其變動計入其他全面收益(「按公允價值計量且其變動計入其他全面收益」)的方式入賬。

當且僅當本集團管理該等資產的業務模式改變時，方會對債務投資進行重新分類。

(ii) 確認及終止確認

常規購入及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾買賣該資產之日期)予以確認。倘從金融資產收取現金流量的權利已到期或已轉讓，而本集團已將其擁有權的絕大部分風險及回報轉移時，則取消確認金融資產。

(iii) 計量

於初步確認時，本集團按其公允價值加上(倘金融資產並非以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產)收購金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.6 投資及其他金融資產(續)

(iii) 計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將其債務工具分類為三種計量類別：

- 攤餘成本：倘為收取合約現金流量而持有的資產，而現金流量僅為支付的本金及利息，則該等資產按攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益中確認，並與匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)列示。減值虧損於損益表內作為單獨項目列示。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：倘為收取合約現金流量及出售金融資產而持有的資產，而資產現金流量僅為本金及利息付款，則該等資產按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。賬面價值變動乃通過其他全面收益確認，惟於損益確認的減值收益或虧損，利息收入及匯兌收益及虧損的確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損將自權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)中確認。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，而減值費用於損益表內作為單獨項目列示。
- 以公允價值計量且其變動計入當期損益：不符合攤餘成本或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之標準的資產，乃以公允價值計量且其變動計入當期損益。其後以公允價值計量且其變動計入當期損益之債務投資的收益或虧損於損益內確認，並於其產生期間內於其他收益／(虧損)以淨值列示。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。倘本集團管理層選擇將權益投資的公允價值收益及虧損計入其他全面收益，則當終止確認該項投資後，其後不會將公允價值收益及虧損重新分類至損益。當本集團收取股息派付的權利確立時，該等投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值變動於損益表內的其他收益／(虧損)確認(如適用)。按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公允價值的其他變動分開呈報。

36 其他會計政策概要(續)

36.7 抵銷金融工具

當本公司擁有可合法強制執行權利可抵銷已確認金額，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表呈報其淨額。本公司亦訂立不符合抵銷標準但仍容許相關款項在若干情況下抵銷的安排，例如破產或合約終止。

36.8 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本(即採購成本)按加權平均基準釐定。可變現淨值為在日常業務過程中的估計售價扣除適用的可變銷售開支。

36.9 現金及現金等價物

就現金流量表中所列示項目而言，現金及現金等價物包括手頭現金、金融機構通知存款、到期日為三個月或以內且隨時可轉換為確定金額現金及價值變動風險不重大的其他短期高流動投資。

36.10 股本

普通股分類為權益(附註25)。

直接歸屬於發行新股份或購股權之新增成本於權益內列作所得款項之扣減(扣除稅項)。

倘任何集團公司購買本公司之權益工具(例如股份回購或以股份為基礎的付款)，則所支付的代價(包括任何直接應佔的增加成本(扣除所得稅))乃從本公司擁有人應佔權益中扣除，作為庫存股，直至該等股份被註銷或重新發行為止。倘該等普通股隨後獲重新發行，則任何已收取的代價(扣除任何直接應佔的增量交易成本及相關所得稅影響)乃計入本公司擁有人應佔權益中。

本公司所持股份以庫存股方式披露，並從出資權益中扣除。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.11 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項為於財政年度結束前向本集團提供貨品及服務而尚未支付的負債。貿易及其他應付款項列為流動負債，除非付款並非於報告日後12個月內到期。有關款項按其公允價值初步確認，其後採用實際利率法按攤餘成本計量。

36.12 即期及遞延所得稅

本期間的所得稅開支或抵免指就本期間應課稅收入按各司法權區的適用所得稅稅率支付的稅項(就暫時性差額及未動用稅項虧損應佔遞延所得稅資產及負債變動作出調整)。

即期所得稅

即期所得稅開支根據本公司及其附屬公司營運及產生應課稅收入之國家於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅務法例計算。管理層定期就適用稅項法例詮釋所規限的情況評估報稅表的狀況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定稅務處理。本集團根據最有可能的金額或預期值計量其稅務結餘(視乎對不確定性解決方案提供更佳預測者而定)。

36 其他會計政策概要(續)

36.12 即期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅

遞延所得稅採用負債法就資產及負債之稅基與其在綜合財務報表之賬面價值的暫時差額全數計提撥備。然而，倘若源自商譽之初始確認，則不會確認遞延稅項負債。倘若源自資產或負債在業務合併以外交易之初始確認而在交易發生時不影響會計或應課稅利潤或虧損，不會確認遞延所得稅，亦不會產生相等的應課稅及可抵扣暫時性差異。遞延所得稅採用於報告期末前已頒佈或實質上已頒佈，並預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時適用之稅率(及法例)釐定。

按公允價值計量投資物業相關的遞延稅項負債乃假設該物業將透過銷售完全收回而釐定。

遞延稅項資產僅在很有可能將未來應課稅金額用於抵銷該等暫時差額及虧損的情況下確認。

倘本公司可控制暫時差額的撥回時間及該等差異很有可能不會於可見將來轉回，則不會就海外業務投資的賬面價值與稅基之間的暫時差額確認遞延稅項負債及資產。

倘有依法可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷負債，以及當遞延稅項結餘乃涉及同一稅務機構，遞延稅項資產與負債則互相抵銷。倘實體有依法可強制執行抵銷的權利，並有意按淨額基準結算或同時變現資產和清償負債時，即期稅項資產與稅項負債則相互抵銷。

即期及遞延稅項於損益確認，惟有關在其他全面收益或直接在權益確認的項目除外。在該情況下，稅項亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.13 僱員福利

(i) 短期責任

僱員直至報告期末的服務獲確認工資及薪金負債(包括預期在僱員提供相關服務期間結束後12個月內悉數結算者)並按結算有關負債的預期金額計量。負債於財務狀況表內呈列為當期僱員福利責任。

僱員的年假權益於該等權益計予僱員時確認。僱員假期乃按截止結算日止因僱員提供服務而產生的估計年假計提準備。僱員的病假及產假權益，僅於支取假期時方予確認。

(ii) 退休金責任

本集團僅實施設定提存計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項設定提存計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團毋須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向設定提存計劃作出的供款於產生時列作開支。

36 其他會計政策概要(續)

36.13 僱員福利(續)

(iii) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與政府管理的多項住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與該等基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

(iv) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末起計逾12個月後到期應付的福利將折算至現值。

36.14 撥備

當本集團因過往事件承擔現時法定或推定責任，且履行義務可能導致資源流出，並能可靠估計該金額時，便會就法律申索、服務保證及妥善履行義務確認撥備。未來經營虧損不作撥備確認。

如有多項類似責任，履行責任時導致資源流出的可能性乃經考慮整體責任類別而釐定。即使在同一責任類別所包含的任何一個項目出現資源流出的可能性很低，仍須確認撥備。

撥備於報告期末按管理層對履行現時責任所需開支的最佳估計的現值計量。用於釐定現值的折現率為稅前利率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險的評估。隨時間推移而增加的撥備被確認為利息開支。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.15 租賃

租賃產生的資產及負債最初以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)，扣除任何應收租賃激勵，
- 基於指數或比率的可變租賃付款，最初使用於開始日的指數或比率進行計量，
- 本集團根據餘值擔保預計應支付的款項，
- 購買選擇權的行使價格，前提是本集團合理確定將行使該選擇權，及
- 終止租賃需支付的罰款，前提是租賃條款反映本集團行使該選擇權。

因合理確定將行使續租選擇權而將支付的租賃付款亦計入負債計量。

租賃付款在本金與財務成本之間分配。財務成本在租期內計入損益，以得出各期負債餘額的固定週期性利率。

使用權資產按成本計量，成本包括以下各項：

- 租賃負債的初始計量金額，
- 在開始日或之前支付的任何租賃付款，扣除已收取的任何租賃激勵，
- 任何初始直接成本，及
- 復原成本。

有關本集團租賃政策的實體特定詳情請參閱附註16。

36 其他會計政策概要(續)

36.15 租賃(續)

出租人應將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃實質上轉移相關資產擁有權附帶的所有風險及回報，則該租賃被分類為融資租賃。倘租賃並未實質上轉移相關資產擁有權附帶的所有風險及回報，則該租賃被分類為經營租賃。

本集團作為出租人的經營租賃租金收入按租期以直線法確認。取得經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面價值，並按租期以與租金收入相同的基準確認為費用。相關租賃資產按其性質計入資產負債表。

轉租賃指承租人(「轉租出租人」)將相關資產轉租予第三方，且主出租人與承租人之間的租賃(「主租賃」)仍然有效的交易。在對轉租賃進行分類時，轉租出租人應將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃，具體如下：

- 倘主租賃為短期租賃，且實體(作為承租人)已按租期內以直線法或其他系統法將該等租賃相關的租賃付款計入開支，則轉租賃應被分類為經營租賃。
- 否則，應參照主租賃產生的使用權資產將轉租賃分類為融資租賃或經營租賃。

36.16 股息分派

本集團會就於報告期末或之前已宣派但截至報告期末尚未分派的任何股息(已獲得適當授權且不再取決於實體的酌情決定)作出撥備。

36.17 政府補助

政府補助於能夠合理保證將收取相關補助且本集團將符合所有附帶條件時，以公允價值確認。

綜合財務報表附註

截至2024年12月31日止年度

36 其他會計政策概要(續)

36.18 利息收入

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產利息收入計入該等資產的公允價值收益／(虧損)淨額。

使用實際利率法計算的按攤餘成本計量的金融資產的利息收入於其他收入中確認。

使用轉租賃內含利率計量的租賃應收款項的利息收入於財務收入中確認。

就出於現金管理目的而持有的金融資產賺取的利息收入呈列為財務收入。任何其他利息收入計入其他收入。

利息收入按實際利率乘以金融資產賬面總額計算，後續會發生信用減值的金融資產(扣除虧損撥備後)除外。



<http://www.sunacservice.com>