

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

Xingye Wulian Service Group Co. Ltd.

興業物聯服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9916)

截至二零二四年十二月三十一日止年度全年業績公告

財務摘要

- 於截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)，收益約為人民幣359.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣358.9百萬元保持相對穩定。
- 於本年度，毛利約為人民幣107.2百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣97.2百萬元增加約10.3%。
- 於本年度，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣45.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣40.2百萬元增加約12.2%。
- 於本年度，每股基本盈利約為人民幣11.3分，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為人民幣10.0分。

業績

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公告本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)於本年度之綜合業績，連同本公告所載截至二零二三年十二月三十一日止年度之比較數字。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
收益	4	359,074	358,943
服務成本		<u>(251,922)</u>	<u>(261,724)</u>
毛利		107,152	97,219
其他收入、其他收益及虧損淨額	5	427	5,707
銷售及營銷開支		(1,661)	(2,371)
行政開支		(39,056)	(42,218)
金融及合約資產減值虧損		(5,772)	(1,342)
財務成本	6	<u>(107)</u>	<u>(120)</u>
除稅前溢利	7	60,983	56,875
所得稅開支	8	<u>(15,916)</u>	<u>(16,694)</u>
年內溢利		<u>45,067</u>	<u>40,181</u>
以下應佔年內溢利：			
本公司權益持有人		45,053	40,173
非控制權益		<u>14</u>	<u>8</u>
		<u>45,067</u>	<u>40,181</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利		人民幣	人民幣
基本及攤薄	10	<u>11.26分</u>	<u>10.04分</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
年內其他全面收入(虧損)		
其後不會重新分類至損益的項目：		
匯兌差額	2,977	3,356
其後可能重新分類至損益的項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(3,103)</u>	<u>(2,004)</u>
年內其他全面(虧損)收入總額	<u>(126)</u>	<u>1,352</u>
年內全面收入總額	<u>44,941</u>	<u>41,533</u>
以下應佔全面收入總額：		
本公司權益持有人	44,927	41,525
非控制權益	<u>14</u>	<u>8</u>
	<u>44,941</u>	<u>41,533</u>

綜合財務狀況表

二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		205,443	188,536
使用權資產		1,794	2,139
遞延稅項資產		2,190	1,261
		<u>209,427</u>	<u>191,936</u>
流動資產			
開發中物業	11	140,973	130,738
貿易應收款項	12	55,717	99,675
合約資產	13	41,147	39,202
預付款項、其他應收款項及其他資產		42,739	25,232
受限銀行存款		2,188	1,587
現金及現金等價物		223,944	210,684
		<u>506,708</u>	<u>507,118</u>
流動負債			
貿易應付款項	14	24,302	54,959
其他應付款項及應計費用	15	88,988	96,079
合約負債	16	96,555	85,423
應付稅項		906	384
撥備		1,887	827
租賃負債		343	1,107
		<u>212,981</u>	<u>238,779</u>
流動資產淨值		<u>293,727</u>	<u>268,339</u>
資產總值減流動負債		<u>503,154</u>	<u>460,275</u>

	二零二四年 附註 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債		
撥備	998	2,717
租賃負債	1,595	1,938
遞延稅項負債	590	590
	<u>3,183</u>	<u>5,245</u>
資產淨值	<u>499,971</u>	<u>455,030</u>
資本及儲備		
股本	17 3,572	3,572
儲備	496,354	451,427
本公司權益持有人應佔權益	499,926	454,999
非控制權益	45	31
權益總額	<u>499,971</u>	<u>455,030</u>

綜合財務報表附註

二零二四年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

興業物聯服務集團有限公司(「本公司」)為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司。本公司股份於二零二零年三月九日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司的註冊辦事處及其主要營業地點的地址分別為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands及香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心24樓。本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司謹此統稱為「本集團」。

本集團主要從事物業管理及增值服務、物業工程服務及物業開發。物業管理及增值服務的收益主要來自在管物業，該等在管物業由本集團關聯方—永鑽環球有限公司及其附屬公司(統稱「永鑽集團」)、正商實業有限公司及其附屬公司(統稱「正商實業集團」)和河南正商企業發展集團有限責任公司及其附屬公司(統稱「正商發展集團」)開發。

2. 編製基準

綜合財務報表已按照國際會計準則理事會頒佈的國際財務報告準則會計準則(其包括所有適用的個別國際財務報告準則會計準則、國際會計準則及國際財務報告詮釋委員會詮釋)以及香港公司條例的披露規定而編製。綜合財務報表亦遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

綜合財務報表的編製基準與二零二三年綜合財務報表所採納的會計政策一致，惟採納下文所載列與本集團有關且自本年度生效的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則除外。除非另有說明，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，所有價值均湊整至最接近千元。

本集團已首次應用下列與本集團有關的新訂／經修訂國際財務報告準則會計準則：

國際會計準則第1號(修訂本)	《分類為即期或非即期負債》
國際會計準則第1號(修訂本)	《附帶契諾的非流動負債》
國際會計準則第7號及國際 財務報告準則第7號(修訂本)	《供應商融資安排》
國際財務報告準則第16號(修訂本)	《售後回租的租賃負債》

採納上述經修訂國際財務報告準則會計準則並無對綜合財務報表造成任何重大財務影響。

3. 分部呈報

執行董事已確定為主要經營決策者，以評估經營分部的業績及對該等分部作出資源分配。根據風險與回報及本集團的內部財務報告，執行董事認為本集團的經營分部包括：

- (i) 物業管理及增值服務；
- (ii) 物業工程服務；
- (iii) 物業開發；及
- (iv) 其他(附註)。

附註：「其他」包括網絡團購服務、充電樁服務及會所服務(包括餐飲及配套服務)以及中介服務(包括房地產租賃及銷售中介服務以及裝修中介服務)。

此外，執行董事認為本集團的實體所在地為中國，即主要管理層及控制權所在地。

分部業績是向主要經營決策者匯報以便進行資源分配及分部業績評估的基準，乃指各分部所賺取的溢利或所產生的虧損，惟不包括若干總部收入及支出分配。

所有資產均分配予經營分部，惟不包括若干銀行及現金結餘以及若干其他應收款項，因該等資產乃按集體基準管理。

所有負債均分配予經營分部，惟不包括若干其他應付款項及遞延稅項負債，因該等負債乃按集體基準管理。

3. 分部呈報(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收益	<u>302,826</u>	<u>20,947</u>	<u>-</u>	<u>35,301</u>	<u>359,074</u>
分部業績	<u>65,029</u>	<u>(6,970)</u>	<u>(351)</u>	<u>5,511</u>	<u>63,219</u>
未分配收入					406
未分配開支					<u>(2,642)</u>
除稅前溢利					<u><u>60,983</u></u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	綜合 人民幣千元
分部收益	<u>278,245</u>	<u>40,469</u>	<u>-</u>	<u>40,229</u>	<u>358,943</u>
分部業績	<u>64,533</u>	<u>(7,161)</u>	<u>-</u>	<u>4,416</u>	<u>61,788</u>
未分配收入					1
未分配開支					<u>(4,914)</u>
除稅前溢利					<u><u>56,875</u></u>

3. 分部呈報(續)

分部資產及負債

本集團按經營分部劃分之資產及負債分析載列如下：

於二零二四年十二月三十一日

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	綜合 人民幣千元
資產總值	<u>272,161</u>	<u>84,478</u>	<u>352,763</u>	<u>4,892</u>	<u>1,841</u>	<u>716,135</u>
負債總額	<u>170,030</u>	<u>31,693</u>	<u>2,282</u>	<u>6,165</u>	<u>5,994</u>	<u>216,164</u>
額外分部資料：						
添置物業、廠房及設備	47	-	17,136	1,757	-	18,940
物業、廠房及設備折舊	242	2	14	1,775	-	2,033
使用權資產折舊	345	-	-	-	-	345
金融及合約資產減值虧損	<u>1,393</u>	<u>4,329</u>	<u>-</u>	<u>50</u>	<u>-</u>	<u>5,772</u>

於二零二三年十二月三十一日

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	物業工程 服務 人民幣千元	物業開發 人民幣千元	其他 人民幣千元	未分配 人民幣千元	綜合 人民幣千元
資產總值	<u>252,857</u>	<u>107,605</u>	<u>319,833</u>	<u>15,289</u>	<u>3,470</u>	<u>699,054</u>
負債總額	<u>174,622</u>	<u>44,883</u>	<u>8,323</u>	<u>9,127</u>	<u>7,069</u>	<u>244,024</u>
額外分部資料：						
添置物業、廠房及設備	192	-	180,231	5,699	-	186,122
物業、廠房及設備折舊	271	28	-	890	-	1,189
使用權資產折舊	345	-	-	-	-	345
金融及合約資產減值虧損	<u>267</u>	<u>1,071</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>1,342</u>

地區資料

由於本集團僅在中國營運，故並無呈列進一步經營地區資料分析。

有關主要客戶的資料

約人民幣19,688,000元及人民幣13,258,000元(二零二三年：人民幣17,346,000元及人民幣26,260,000元)的收益來自於向正商實業集團所控制的一組實體提供物業管理及增值服務以及物業工程服務。

除上述者外，於報告期末，概無來自單一客戶的收益佔本集團收益總額10%或以上。

4. 收益

按類別劃分之收益分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號內來自客戶合約的收益		
服務類型		
物業管理及增值服務	302,826	278,245
物業工程服務	20,947	40,469
會所服務	14,919	18,258
充電樁服務	14,224	8,593
中介服務	3,295	11,328
其他	2,863	2,050
收益總額	359,074	358,943
收益確認時間		
於某個時間點		
—增值服務	5,498	4,097
—會所服務	14,919	18,258
—充電樁服務	14,224	8,593
—中介服務	3,295	11,328
—其他	2,863	2,050
於一段時間		
—物業管理	297,328	274,148
—物業工程服務	20,947	40,469
	359,074	358,943

5. 其他收入、其他收益及虧損淨額

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
其他收入		
政府補助(附註)	77	5,946
利息收入	176	784
雜項收入	177	-
其他收益及虧損淨額		
匯兌差額淨額	(3)	(1,023)
	427	5,707

附註：政府補助與作為已產生開支或虧損的補償或在毋須未來有關成本的情況下對本集團給予即時財務支援而已收或應收的收入有關。該等政府補助於應收有關補貼期間於損益確認。本集團管理層認為，概無與該等補助有關的未獲達成條件或或有事項。

6. 財務成本

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	<u>107</u>	<u>120</u>

7. 除稅前溢利

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
經扣除下列項目後呈列：		
員工成本(包括董事薪酬)		
薪金、津貼及其他短期僱員福利	76,472	57,537
界定供款計劃供款	<u>8,639</u>	<u>5,714</u>
	<u>85,111</u>	<u>63,251</u>

其他項目

核數師薪酬		
-核數服務	920	800
-非核數服務	80	300
所提供服務成本(附註)	251,922	261,724
物業、廠房及設備折舊(計入「服務成本」及「行政開支」，倘適用)	2,033	1,189
使用權資產折舊(計入「服務成本」及「行政開支」，倘適用)	345	345
金融及合約資產減值虧損	5,772	1,342
研發費用(計入「行政開支」)	<u>2,429</u>	<u>4,252</u>

附註：所提供服務成本包括有關若干員工成本及折舊總額約人民幣60,352,000元(二零二三年：人民幣44,837,000元)，當中已計入上文披露的各項金額。

8. 稅項

本集團須就本集團成員公司註冊成立及經營業務所在司法權區所產生或賺取的溢利按實體基準繳納所得稅。

由於本集團實體於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度並無於香港產生應課稅溢利，故並無按16.5%稅率就香港利得稅計提撥備。

於開曼群島及英屬處女群島成立的本集團實體獲豁免繳納相關司法權區的所得稅。

8. 稅項(續)

根據《中國企業所得稅法》及其相關規定，於報告期內，除安陽悅興物業管理有限公司(「安陽悅興」)、南陽金福物業管理有限公司、河南正商金緣飯店管理有限公司(「正商金緣」)及河南正商興緣飯店管理有限公司(二零二三年：河南正商好生活服務有限公司、安陽悅興及正商金緣)享有優惠企業稅率5%及河南物象智能科技有限公司(「物象智能」)(二零二三年：物象智能)享有高新技術企業優惠稅率15%外，在中國經營的附屬公司須按應課稅收入25%繳納企業所得稅。

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期稅項		
中國企業所得稅	16,845	16,655
遞延稅項		
產生及撥回暫時差額	(929)	39
	<u>15,916</u>	<u>16,694</u>

9. 股息

董事會不建議就截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度派付末期股息。

10. 每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年內溢利以及截至二零二四年十二月三十一日止年度已發行普通股的加權平均數400,000,000股(二零二三年：400,000,000股)計算。

截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本盈利的計算基於：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本盈利時使用的母公司普通股權益持有人應佔溢利	<u>45,053</u>	<u>40,173</u>
		股份數目
	二零二四年	二零二三年
股份		
計算每股基本盈利時使用的年內已發行普通股加權平均數	<u>400,000,000</u>	<u>400,000,000</u>

11. 發展中物業

發展中物業全部位於中國。本集團於報告期末對可變現淨值進行評估並與成本及其可變現價值比較，且於截至二零二四年十二月三十一日止年度，概無對發展中物業之可變現淨值進行撇減。

由於相關物業開發項目的建設期預期於正常經營週期內完成，發展中物業分類為流動資產。本集團預期將於物業估計於二零二五年年底前竣工後收回發展中物業。

12. 貿易應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應收第三方貿易款項	29,436	28,114
減：虧損撥備	(914)	(752)
	<u>28,522</u>	<u>27,362</u>
應收關聯方貿易款項	30,228	74,065
減：虧損撥備	(3,033)	(1,752)
	<u>27,195</u>	<u>72,313</u>
	<u>55,717</u>	<u>99,675</u>

本集團為其客戶提供物業管理、充電樁服務、網絡團購服務及增值服務的貿易條款主要須預先付款。物業工程服務、會所服務(包括餐飲及配套服務)的貿易條款以信用為主，而信用期一般為30天內。本集團致力就尚未收取的應收款項維持嚴格監控，同時盡量降低信貸風險。高級管理層定期檢討逾期結餘。本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或採取其他信貸增強措施。貿易應收款項為免息。

於報告期末，貿易應收款項(已扣除虧損撥備)按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1年內	39,946	52,585
1至2年	14,111	42,863
2至3年	1,523	4,040
3至4年	137	187
	<u>55,717</u>	<u>99,675</u>

13. 合約資產

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
提供物業工程服務所產生的合約資產	45,810	39,536
減：虧損撥備	(4,663)	(334)
	<u>41,147</u>	<u>39,202</u>

合約資產初步就物業工程服務賺取的收益進行確認，因為收取代價乃以若干里程碑或成功完成施工為前提條件。於達成里程碑或竣工且客戶驗收後，確認為合約資產的金額會重新分類至貿易應收款項。本集團與客戶的貿易條款及信用政策乃披露於附註12。合約資產於報告期內增加，乃主要由於物業工程服務尚未就若干里程碑或成功竣工的項目獲得客戶驗收。預期將不能於本集團正常經營週期內結算的合約資產，基於預期結算日期分類為流動及非流動。

於二零二四年十二月三十一日，合約資產包括應收關聯方款項，按總賬面值人民幣45,810,000元(二零二三年：人民幣39,536,000元)列賬。

14. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
1年內	21,245	51,856
1年以上	3,057	3,103
	<u>24,302</u>	<u>54,959</u>

貿易應付款項不計息且一般於三個月內結清。貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

15. 其他應付款項及應計費用

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
應付工資	12,341	10,285
應付稅項(所得稅除外)	12,536	13,259
應付關聯方款項	12,511	14,687
按金	13,555	13,075
其他應付款項	38,045	44,773
	<u>88,988</u>	<u>96,079</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、不計息及須按要求償還。計入其他應付款項及應計費用的金融負債的賬面值與其公平值相若。

16. 合約負債

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
預收客戶款項：		
充電樁服務	2,639	2,309
物業管理及增值服務	89,836	80,315
物業工程服務	4,080	2,799
	<u>96,555</u>	<u>85,423</u>

於二零二四年十二月三十一日，計入合約負債的應付關聯方款項為人民幣4,080,000元(二零二三年：人民幣2,799,000元)。報告期間合約負債增加乃主要由於物業管理服務的預收客戶款項增加所致。

17. 股本

	股份數目 千股	人民幣千元
每股0.01港元的普通股		
法定：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日	<u>10,000,000</u>	<u>89,858</u>
已發行並已全額繳足：		
於二零二三年一月一日、二零二三年十二月三十一日及 二零二四年十二月三十一日	<u>400,000</u>	<u>3,572</u>

於年內發行的所有股份均與其他已發行股份在所有方面享有同等地位。

18. 關聯方交易

(a) 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所詳述的交易外，於本年度，本集團與關聯方有以下交易：

	附註	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
銷售服務或產品：			
向關聯方提供物業管理及增值服務	(i)、(ii)	33,195	30,264
向關聯方提供物業工程服務	(i)、(ii)	19,754	39,412
關聯方提供物業建設服務	(i)、(ii)	27,184	-
		<u>80,133</u>	<u>69,676</u>

18. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方交易(續)

附註：

- (i) 向關聯方提供的銷售服務按雙方共同議定的協議進行。
- (ii) 本集團獲委聘為永鑽集團、正商實業集團及正商發展集團提供物業管理及增值服務以及物業工程服務，本集團委聘正商發展集團向本集團提供物業建設服務。

於本公告日期，黃女士作為財產授予人及保護人設立的全權信託最終分別持有永鑽環球有限公司和正商實業有限公司100%和71.99%的股權。由於黃女士為本公司非執行董事張女士的母親，因此，正商實業集團和永鑽集團均為張女士的關連實體。此外，正商發展集團為張女士控制的實體。

上述與向關聯方提供物業管理及增值服務以及物業工程服務有關的關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

上述所有交易均於本集團的正常業務過程中按交易方之間約定的條款展開。

(b) 關聯方結餘

截至二零二四年十二月三十一日止年度，本公司附屬公司河南興業物聯網管理科技有限公司(「興業物聯網管理」)與若干關聯方簽訂債務轉讓協議，以將應收款項收款權轉讓予若干關聯方或自其轉讓應付款項結算義務。該等若干關聯方均受黃女士或張女士控制。轉讓完成後，興業物聯網管理將以抵銷後的淨額結清與若干關聯方的餘下應收款項及應付款項。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，興業物聯網管理與若干關聯方簽訂債務轉讓協議，以將應收該等關聯方的應收款項收款權轉讓予本集團另一關聯方河南正商置業有限公司(「正商置業」)。轉讓完成後，興業物聯網管理將以抵銷後的淨額結清與正商置業的餘下應收款項或應付款項。

本集團貿易應收款項、合約資產、其他應付款項、合約負債及關聯方款項的未清償結餘詳情分別於附註12、13、15及16披露。該等關聯方受本公司股東控制。

貿易應收款項、合約資產、其他應付款項、合約負債及應收／應付關聯方的關聯方款項均為無抵押及免息。

管理層討論及分析

業務概覽

我們於一九九九年成立，是河南省著名的物業管理服務供應商，特別致力於提供物業管理及增值服務。我們提供廣泛的物業管理服務，包括(其中包括)保安、清潔、綠化及園藝、停車位管理、公共區域的維修保養以及客戶服務及增值服務，包括專用區域的維修保養、裝修廢料清理、中介租賃服務等。我們亦為客戶提供物業工程服務，包括規劃、設計及安裝保安及監控系統、門禁系統、停車場管理系統及建築工地管理系統，以提升我們客戶物業管理系統的質量。

於本年度，本集團延續其業務策略，使物業管理及增值服務的非住宅物業及住宅物業的管線內物業組合多元化。因此，於本年度，我們的在管物業組合的建築面積(「**建築面積**」)由二零二三年十二月三十一日約8.5百萬平方米擴張至二零二四年十二月三十一日約11.0百萬平方米。於二零二四年十二月三十一日，我們合約物業組合的總建築面積約為15.1百萬平方米。

於本年度，我們已訂立57份新物業工程合約，合約總金額約為人民幣37.4百萬元。於二零二四年十二月三十一日，餘下履約責任的合約工程服務合約總額為人民幣49.7百萬元，未來將為本集團貢獻收益。

除物業管理及增值服務以及物業工程服務外，我們加大對充電樁服務的投入，以於非住宅物業及住宅物業區域建設越來越多的充電站。

根據對本公司業務的戰略回顧並看到了中國房地產建築業的機會，於二零二三年，本集團收購河南正之悅置業有限公司(「**正之悅**」)以發展其物業開發業務。於二零二四年十二月三十一日，本集團(透過正之悅)持有開發中物業鄭州正商中心項目(位於中國河南省鄭州市如意西路東及如意河西一街南，總土地面積約14,923.11平方米及建築面積約44,655.14平方米)。鄭州正商中心項目處於建設階段並涉及酒店及可售商業單位的開發。於本公告日期，鄭州正商中心項目已完成主要建設階段。鄭州正商中心項目建設預期將於二零二五年底竣工。

財務回顧

收益

本集團的收益主要來自(i)物業管理及增值服務；及(ii)物業工程服務。

於本年度，本集團收益總額約為人民幣359.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣358.9百萬元大致持平。有關變動主要由於物業管理服務的分部收益的增加被物業工程服務分部收益減少抵銷。

下表載列各年度按服務類別劃分的收益明細：

	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務				
—物業管理服務	297,328	82.8	274,148	76.4
—增值服務	5,498	1.5	4,097	1.1
	<u>302,826</u>	<u>84.3</u>	<u>278,245</u>	<u>77.5</u>
物業工程服務	20,947	5.9	40,469	11.3
其他(附註)	35,301	9.8	40,229	11.2
	<u>359,074</u>	<u>100.0</u>	<u>358,943</u>	<u>100.0</u>

附註：「其他」包括網絡團購服務、充電樁服務及會所服務(包括餐飲及配套服務)以及中介服務(包括房地產租賃及銷售中介服務以及裝修中介服務)。

下表載列各年度我們來自獨立於本公司及我們的關連人士及關聯方且與之並無關連的人士或公司(「獨立第三方」)及我們的關聯方的收益明細：

	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
獨立第三方	306,125	85.3	289,267	80.6
關聯方	52,949	14.7	69,676	19.4
	<u>359,074</u>	<u>100.0</u>	<u>358,943</u>	<u>100.0</u>

物業管理及增值服務

本集團來自物業管理及增值服務的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣278.2百萬元增加約人民幣24.6百萬元或8.8%至本年度約人民幣302.8百萬元。該增加主要是由於：(i)通過持續擴展非住宅物業及住宅物業的多元化物業組合而擴大在管物業，使物業管理服務產生的收益增加約人民幣23.2百萬元；及(ii)擴展增值服務，包括例如提供供冷服務及垃圾清運服務，使增值服務產生的收益增加約人民幣1.4百萬元。

物業工程服務

物業工程服務的收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣40.5百萬元減少至本年度約人民幣20.9百萬元，收益減少約人民幣19.6百萬元或48.4%。有關減少主要是受房地產市場持續低迷的影響，從而導致我們的服務需求減少。

其他

其他收益由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣40.2百萬元減少至本年度約人民幣35.3百萬元，減少約人民幣4.9百萬元或12.2%。有關減少乃主要由於本年度提供了更少的中介服務。

服務成本

本集團服務成本包括分包成本、員工成本以及材料及消耗品。我們錄得服務成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣261.7百萬元減少約人民幣9.8百萬元或3.7%至本年度約人民幣251.9百萬元。有關減少乃主要由於本集團實施的成本降低控制措施減少了本年度進行的項目相關的成本。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣97.2百萬元增加約人民幣10.0百萬元或10.3%至本年度約人民幣107.2百萬元。於本年度，我們的毛利率約為29.8%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則約為27.1%。本集團毛利率增加乃主要由於本集團實施的成本降低控制措施減少了本年度進行的項目相關的成本。

其他收入、其他收益及虧損淨額

其他收入、其他收益及虧損淨額包括匯兌差額虧損、政府補助、雜項收入及利息收入。我們的其他收入、其他收益及虧損淨額由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣5.7百萬元減少至本年度約人民幣0.4百萬元。有關減少乃主要由於本年度收到政府補助減少，其被確認的匯兌差額虧損減少抵銷。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支主要包括營銷開支及營銷人員的員工成本。我們的銷售及營銷開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2.4百萬元減少約人民幣0.7百萬元或29.2%至本年度的約人民幣1.7百萬元。有關減少與本年度我們就銷售及營銷開支活動相關的成本削減措施努力一致。

行政開支

我們的行政開支主要包括總部行政人員的員工成本、辦公室開支及專業費用。我們的行政開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣42.2百萬元減少約人民幣3.1百萬元或7.3%至本年度約人民幣39.1百萬元。有關減少主要由於本年度專業費用及事件諮詢費減少。

財務成本

我們的財務成本指與租賃物業的租賃合約付款有關的使用權資產所產生的推算利息。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣16.7百萬元略微減少約人民幣0.7百萬元或4.2%至本年度約人民幣16.0百萬元，主要由於來自本年度已識別的預期信貸虧損較大金額令確認的遞延稅項資產增加所致。

本年度溢利

由於上述因素，我們的本年度溢利由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣40.2百萬元增加約人民幣4.9百萬元或12.2%至本年度約人民幣45.1百萬元。

本年度股息

董事會不建議就本年度派付末期股息。

財務狀況

物業、廠房及設備

於二零二四年十二月三十一日，物業、廠房及設備的賬面淨值約為人民幣205.4百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣188.5百萬元增加約人民幣16.9百萬元或9.0%，主要由於本年度在建工程增加人民幣17.1百萬元所致。

開發中物業

於二零二四年十二月三十一日，開發中物業約為人民幣141.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣130.7百萬元增加約人民幣10.3百萬元或7.9%。有關增加主要由於本年度開發中物業的持續在建工程。

貿易應收款項

於二零二四年十二月三十一日，我們的貿易應收款項總額及扣除虧損撥備的貿易應收款項分別約為人民幣59.7百萬元及人民幣55.7百萬元，而於二零二三年十二月三十一日則分別約為人民幣102.2百萬元及人民幣99.7百萬元。貿易應收款項總額及扣除虧損撥備的貿易應收款項的減少乃主要由於貿易應收款項還款增加，乃因本集團於本年度努力收回貿易應收款項並執行管理措施。

在向客戶(包括關聯方客戶)提供物業管理及增值服務時，本集團主要要求客戶預先付款，而向客戶(包括關聯方客戶)提供物業工程服務的條款以信用為主，而信用期一般為30天內。

於二零二四年十二月三十一日，我們的應收關聯方貿易款項總額約為人民幣30.2百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣74.1百萬元減少約人民幣43.9百萬元或59.2%，其與在管未出售物業產生的未繳物業管理費以及提供給關聯方的物業工程服務有關。於本公告日期，應收關聯方貿易款項的隨後結算約為人民幣14.0百萬元，佔於二零二四年十二月三十一日應收關聯方貿易款項總額的約46.4%。

於二零二四年十二月三十一日，我們應收獨立第三方貿易款項總額約為人民幣29.4百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣28.1百萬元增加約人民幣1.3百萬元或4.6%。有關增加與來自獨立第三方的收入增加一致。於本公告日期，應收獨立第三方貿易款項的隨後結算約為人民幣5.4百萬元，佔於二零二四年十二月三十一日應收獨立第三方貿易款項總額的約18.4%。

本集團了解其客戶及其還款能力受到中國房地產市場不利經營環境的影響，但本集團已採取積極措施收回貿易應收款項，從而降低貿易應收款項的違約風險。

具體而言，本集團已(i)根據其信貸風險管理政策，定期審查債務人的信貸風險，包括審查其財務狀況並評估債務人的信貸風險是否增加；(ii)與債務人保持持續溝通，了解債務人的最新經營狀況，如債務人的預期回報及現金流量，以評估未償還貿易應收款項的可收回性；及(iii)不時要求償還部分貿易應收款項。通過上述本集團的努力，本集團於二零二四年十二月三十一日努力減少應收關聯方貿易款項總額，較二零二三年十二月三十一日的有關金額減少約59.2%。

預付款項、其他應收款項及其他資產

預付款項、其他應收款項及其他資產由於二零二三年十二月三十一日約人民幣25.2百萬元增加約人民幣17.5百萬元或69.4%至二零二四年十二月三十一日約人民幣42.7百萬元。有關增加主要由於臨近二零二四年末預付的分包人工成本增加約人民幣17.2百萬元所致。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括向提供產品的供應商及就物業管理及增值服務以及物業工程服務提供勞動力或服務的分包商應付款項。於二零二四年十二月三十一日，我們的貿易應付款項約為人民幣24.3百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣55.0百萬元減少約人民幣30.7百萬元或55.8%。貿易應付款項減少乃由於我們於本年度及時結算貿易應付款項所致。

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括其他應付款項、應付工資、按金、應付稅項(所得稅除外)及應付關聯方款項。於二零二四年十二月三十一日，我們的其他應付款項及應計費用約為人民幣89.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣96.1百萬元減少約人民幣7.1百萬元或7.4%。該減少乃主要由於本年度作出的更多結算所致。

合約負債

我們的合約負債為物業管理及增值服務預收款項。我們的合約負債由二零二三年十二月三十一日約人民幣85.4百萬元增加至二零二四年十二月三十一日約人民幣96.6百萬元，增加約人民幣11.2百萬元或13.1%。該增加乃主要由於本年度物業管理服務的預收客戶款項及增值服務增加所致。

債務

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，我們並無未償還借款及未動用銀行融資。本集團的租賃負債由二零二三年十二月三十一日約人民幣3.0百萬元減少至二零二四年十二月三十一日約人民幣1.9百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團的財務狀況保持良好。於二零二四年十二月三十一日，流動資產約為人民幣506.7百萬元，與二零二三年十二月三十一日的約人民幣507.1百萬元一致。於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣223.9百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣210.7百萬元增加約人民幣13.2百萬元或6.3%。於二零二四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物主要以人民幣及港元結算。

資產負債比率按債務總額(其中債務即計息借款)除以報告期末的權益總額計算。於二零二四年十二月三十一日，本集團並無計息借款，因此並無計算資產負債比率。

本集團的資本架構主要為股本，包括已發行股本及儲備。

流動比率

流動比率按報告期末流動資產總值除以流動負債總額計算。本集團於二零二四年十二月三十一日的流動比率為2.4倍，而於二零二三年十二月三十一日為2.1倍。

本集團資產押記及資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無將資產抵押，且本集團的資產並無任何押記。

或有負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或有負債。

資本承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團擁有有關在建工程資本開支承擔人民幣282.1百萬元。

外匯風險

本集團主要在中國營運，大部分交易以人民幣結算。因此，除本公司持有的以港元計值的若干銀行結餘外，本集團並無面臨重大外匯風險。目前，本集團並未訂立合約對沖其外匯風險，但管理層將繼續監控外匯風險，並採取審慎措施降低外匯風險。

僱傭及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團有730名員工。我們一般根據僱員資歷、職位、年資及表現釐定薪酬。按照中國相關法律法規，我們參與由相關地方市及省政府組織的多項僱員社會保障計劃，包括養老金、醫療、生育、工傷及失業福利計劃。於本年度，與員工相關的成本總額(包括董事酬金)約為人民幣85.1百萬元(二零二三年：人民幣63.3百萬元)。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項

於本年度，本集團並無任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售事項。

重大投資

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大投資佔本集團資產總值的5%以上。

重大投資或資本資產的未來計劃

於二零二四年十二月三十一日，並無有關重大投資或資本資產的任何具體計劃。倘本集團參與任何重大投資或資本資產計劃，本公司將於適當時候作出公告並遵守上市規則項下的相關規則。

未來展望

本集團將繼續通過實施以下策略來加強我們在物業管理服務及物業工程服務中的地位：1、提升服務品質，深耕非住宅物業服務領域。2、選擇高成長、高估值項目參與管理，選擇性尋求物業管理行業內收併購。3、利用我們在物業管理服務的經驗及能力參與建設項目早期階段以贏得後期物業管理合作。4、繼續提高智能化水平，降本提效，提升整體運營效率。5、持續開發應用程序、提升項目管理中智能化、自動化設備投入以提升客戶體驗。6、聚焦增值業務，以客戶為中心，精準開發提供服務產品，延伸服務長度，提高增值滿意度以提升物業管理服務的滿意度。目前已完成的收購事項以及進軍投資、發展及建設非住宅物業等新業務分部，為本集團奠定良好以開拓發展更多具潛力及高盈利率的基礎。

本集團將堅持走高質量發展之路。從基礎設施設備維修建設、園區綠化營造、對客服務提升等多方面以提升整體物業服務質量。我們將重點研究客戶需求，開發服務產品，提供更精準服務；積極推進數字化轉型，以人工智能技術為多元場景提供高效解決方案，以人工智能賦能物業服務，全面提升運營效率和服務品質；努力提升品牌知名度及影響力，拓寬服務邊界，延伸服務長度，發展特色及專項服務，提升市場競爭力。

未來我們將努力構建智慧生態，向智慧化、生態化、人本化的綜合服務運營商邁進。依託於物聯網、人工智能與大客戶數據技術，提高響應度；大力開展增值服務，打通「最後一公里」資源，努力構建社區經濟生態圈；提升品牌知名度及影響力，構建有溫度的社區文化，實現人文價值共創；履行社會責任，優化公共能耗，做綠色發展與城市韌性的守護者。我們將牢記使命與責任，做科技賦能的效率革新者，同時做美好生活的場景設計者，通過鏈接空間、資源與人的需求，以客戶需求為原點，以技術創新為引擎，以社會責任為使命，在激烈的市場競爭環境中，適應時代的高速發展，努力取得更優異的業績，回報股東及投資者，回饋員工、社會及各級部門的關心和支持。

資本籌集活動及全球發售所得款項用途

本公司股份於二零二零年三月九日(「上市日期」)於聯交所主板上市，且已於全球發售中發行100,000,000股新股。扣除與本公司每股面值0.01港元的普通股(包括香港公開發售50,000,000股股份及國際發售50,000,000股股份，彼等均以每股股份1.99港元的價格計算)全球發售相關的包銷費用及佣金以及其他估計開支後，全球發售所得款項淨額約為167.8百萬港元(相當於人民幣149.6百萬元)。根據我們於二零二三年一月三十一日的公告及於二零二三年三月一日的補充公告(「二零二三年公告」)，我們已更新所得款項用途預期時間表及變更所得款項用途，詳情請參閱二零二三年公告。於二零二四年十二月三十一日，本集團已按如下所示動用所籌集的資金中的約人民幣89.6百萬元：

所得款項淨額的擬定用途	百分比	於		於		未動用所得款項淨額的預期使用時間
		二零二三年 十二月 三十一日的 已動用所得 款項淨額	二零二四年 十二月 三十一日的 未動用所得 款項淨額	本年度 已動用所得 款項淨額	二零二四年 十二月 三十一日的 未動用所得 款項淨額	
		人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	
1) 選擇性地收購合適收購標的以擴展業務	40.1%	60.0	-	-	60.0	於二零二五年十二月三十一日或之前
2) 提升我們的物業工程服務	20.2%	30.2	21.2	9.0	-	不適用
3) 提升我們的物業管理服務	29.7%	44.5	26.7	17.8	-	不適用
4) 一般營運資金	10.0%	14.9	14.9	-	-	不適用
		<u>149.6</u>	<u>62.8</u>	<u>26.8</u>	<u>60.0</u>	

考慮到房地產市場的緩慢復甦，董事會決定投入更多資源加強物業管理及物業工程服務業務，同時繼續尋求合適的收購及投資或合作目標。

報告期後事項

除上文所披露者外，報告期後及直至本公告日期並無重大事件。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司均無購買、出售或贖回本公司任何上市證券(包括銷售庫存股份)。

企業管治常規

本公司深明良好企業管治對提升本公司管理及保障股東整體利益的重要性。本公司已根據上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)的原則及守則條文採納企業管治常規，作為其本身的企業管治常規守則。

董事會認為，本公司於本年度已遵守企業管治守則所載的相關守則條文，除下述偏離外：

根據企業管治守則之守則條文第C.5.1條，董事會會議應每年舉行至少四次，大約每季度舉行一次。儘管於本年度僅舉行兩次定期董事會會議，但由於業務營運由執行董事管理及監督，故董事會認為已舉行足夠會議。此外，本集團高級管理層已不時向董事提供有關本集團業務發展及活動的資料，並於有需要時舉行特別董事會會議以討論事宜。

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，本公司主席與行政總裁的角色應有所區分。本公司認為，裘明先生憑藉其於房地產業務的豐富專業知識，繼續兼任主席及行政總裁，符合本公司的最佳利益。董事會相信，現行安排將不會損害權力與權限之間的平衡，且在考慮董事的背景及經驗後，現行董事會的組成及架構將足以確保權力與權限之間的平衡。

董事會將繼續檢討及監察本公司的企業管治常規守則，以維持高水平的企業管治。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採用上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行本公司證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，而全體董事確認彼等於本年度已遵守標準守則所載的所需標準。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事馮志東先生(主席)、周勝先生及徐春先生組成。審核委員會主要負責協助董事會檢討及監察本集團的財務報告程序、風險管理及內部監控系統、監督審核程序及履行董事會不時委派的其他職責及責任。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師討論(其中包括)審核及財務報告事宜,並已審閱本集團於本年度的年度業績連同本集團採納的會計準則及慣例。審核委員會已與本公司管理層協定同意本集團於本年度的年度業績。

富睿瑪澤會計師事務所有限公司的工作範圍

本公司核數師執業會計師富睿瑪澤會計師事務所有限公司已就初步公告所載有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團本年度經審核綜合財務報表所載金額核對一致。富睿瑪澤會計師事務所有限公司就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用,因此富睿瑪澤會計師事務所有限公司並未對初步公告發出任何核證。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料及據董事所知,於本公告日期,本公司已維持上市規則規定之公眾持股量。

末期股息

董事會不建議就本年度派付末期股息。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續:

為釐定有權出席預期將於二零二五年六月六日(星期五)舉行的本公司二零二五年股東週年大會(「**二零二五年股東週年大會**」)並於會上投票的股東,本公司將於二零二五年六月二日(星期一)至二零二五年六月六日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席二零二五年股東週年大會並於會上投票,所有股份過戶文件須於二零二五年五月三十日(星期五)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記,其地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

股東週年大會

二零二五年股東週年大會將於二零二五年六月六日(星期五)舉行，而本公司將於適當時候根據上市規則規定之方式刊發及向股東寄發二零二五年股東週年大會通告。

刊發全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.xingyewulian.com)。本公司本年度的年報載有上市規則規定之全部資料，將於適當時候於上述網站刊載，並按要求寄發予股東。

承董事會命
興業物聯服務集團有限公司
主席兼行政總裁
裘明

香港，二零二五年三月二十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事裘明先生；非執行董事張惠琪女士、王金虎先生及劉振強先生；以及獨立非執行董事徐春先生、馮志東先生及周勝先生。