

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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

瑞森生活服務有限公司

RUISEN LIFE SERVICE CO, LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

截至2024年12月31日止年度 年度業績公告 及 繼續暫停買賣

業績摘要

- 於2024年的收益約為人民幣1,955.7百萬元，較2023年約人民幣1,973.2百萬元減少約0.9%。
- 於2024年的毛利約為人民幣272.0百萬元，較2023年約人民幣311.3百萬元減少約12.6%。於2024年的毛利率約為13.9%，較2023年約15.8%減少1.9個百分點。
- 於2024年的虧損約為人民幣20.6百萬元，較2023年溢利約人民幣97.0百萬元減少約121.2%。2024年的淨虧損率約為1.1%。
- 於2024年的本公司擁有人應佔虧損約為人民幣26.7百萬元，較2023年本公司擁有人應佔溢利約人民幣90.3百萬元減少約129.5%。
- 於2024年的本公司普通權益持有人應佔每股虧損約為每股人民幣9.98分（2023年：每股盈利人民幣33.79分）。
- 於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣394.4百萬元（2023年：約人民幣433.4百萬元）。

瑞森生活服務有限公司(「本公司」或「瑞森生活服務」)之董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年12月31日止年度之初步年度業績，連同截至2023年12月31日止年度之比較數字。年度業績乃根據國際財務報告準則會計準則(「國際財務報告準則」)編製。此外，年度業績亦經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
收益	4	1,955,694	1,973,200
銷售成本		(1,683,672)	(1,661,887)
毛利		272,022	311,313
其他收入及收益		14,887	19,168
銷售及分銷開支		(4,940)	(5,274)
行政開支		(106,312)	(98,742)
出售投資物業的虧損		-	(1,844)
投資物業的公允價值虧損		(19,418)	(415)
金融資產減值虧損淨額		(104,899)	(79,852)
停車位按金減值		(53,701)	-
財務成本		(4,357)	(7,402)
其他開支		(3,570)	(2,814)
應佔溢利及虧損：			
聯營公司		227	179
合營企業		(1,767)	751
除稅前(虧損)／溢利		(11,828)	135,068
所得稅開支	5	(8,750)	(38,056)
年內(虧損)／溢利		(20,578)	97,012
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
母公司擁有人		(26,664)	90,275
非控股權益		6,086	6,737
		(20,578)	97,012
母公司普通權益持有人應佔每股 (虧損)／盈利			
基本(每股人民幣分)	7	(9.98)	33.79
攤薄(每股人民幣分)	7	(9.98)	33.79

2024年	2023年
人民幣千元	人民幣千元
	(經重列)

其他全面(虧損)／收益

於隨後期間將不會重新分類至損益的

其他全面(虧損)／收益：

與年內出售經重估投資物業的公允價值

收益有關的所得稅

換算海外業務之匯兌差額

-	288
(104)	10

於隨後期間將不會重新分類至損益的

其他全面(虧損)／收益淨額

(104)	298
--------------	------------

年內其他全面(虧損)／收益

(104)	298
--------------	------------

年內全面(虧損)／收益總額

(20,682)	97,310
-----------------	---------------

下列人士應佔全面(虧損)／收益總額：

母公司擁有人

非控股權益

(26,768)	90,573
6,086	6,737

(20,682)	97,310
-----------------	---------------

綜合財務狀況表

2024年12月31日

		2024年 12月31日 附註 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2023年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		71,532	93,299	89,570
投資物業		83,548	94,965	50,794
使用權資產		2,656	2,935	7,762
商譽		27,411	27,411	27,411
無形資產		12,365	15,069	18,732
於聯營公司的投資		11,470	3,460	2,234
於合營企業的投資		3,446	3,885	3,584
遞延稅項資產		61,963	30,422	14,111
已抵押存款		5,274	5,196	1,876
非流動資產總值		<u>279,665</u>	<u>276,642</u>	<u>216,074</u>
流動資產				
存貨		5,443	9,761	10,558
貿易應收款項	8	420,947	394,732	342,083
應收關聯公司款項	11	22,697	111,313	150,834
預付款項、按金及其他應收款項		116,689	123,458	105,202
按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產		—	26,004	76,434
已抵押存款		7,849	2,716	2,101
受限制現金		11,590	639	—
現金及現金等價物		394,377	433,444	292,058
流動資產總值		<u>979,592</u>	<u>1,102,067</u>	<u>979,270</u>

		2024年 12月31日 附註 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元 (經重列)	2023年 1月1日 人民幣千元 (經重列)
流動負債				
貿易應付款項	9	126,663	108,534	75,404
其他應付款項、已收按金及 應計費用		306,806	407,745	395,651
合約負債		412,067	392,218	338,194
應付關聯公司款項	11	51,525	33,068	57,008
計息銀行及其他借款		49,000	64,569	112,066
租賃負債		21,444	17,798	7,822
應付稅項		37,380	40,447	23,747
流動負債總額		1,004,885	1,064,379	1,009,892
流動(負債)／資產淨值		(25,293)	37,688	(30,622)
資產總值減流動負債		254,372	314,330	185,452
非流動負債				
計息銀行借款及其他借款		—	245	6,480
租賃負債		35,956	41,012	8,987
遞延稅項負債		4,950	7,103	9,029
非流動負債總額		40,906	48,360	24,496
資產淨值		213,466	265,970	160,956
權益				
母公司擁有人應佔權益				
股本	10	2,387	2,387	2,387
儲備		153,739	210,081	118,280
		156,126	212,468	120,667
非控股權益		57,340	53,502	40,289
總權益		213,466	265,970	160,956

財務報表附註

2024年12月31日

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Sertus Chambers, Governors Square, Suite #5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, the Cayman Islands。

本公司的英文名稱已由「Yincheng Life Service CO., Ltd.」更改為「Ruisen Life Service Co, Limited」，而雙重外文名稱亦由「銀城生活服務有限公司」更改為「瑞森生活服務有限公司」，均自2024年7月10日起生效。

本公司為一間投資控股公司。截至2024年12月31日止年度，本集團旗下附屬公司從事提供物業管理服務及增值服務。本公司股份於2019年11月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。自2024年8月28日起，本公司股份在聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則會計準則（「國際財務報告準則」）（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公允價值計量之投資物業及按公允價值計入損益之金融資產除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列示，且除另有指明外所有數值均約整至千位數。

截至2024年12月31日止年度，本集團的母公司擁有人應佔虧損淨額為人民幣26,664,000元，而於2024年12月31日的流動負債淨額為人民幣25,293,000元。

財務報表的編製乃基於假設本集團能夠持續經營，以及董事認為，經考慮以下因素後，本集團將擁有足夠的營運資金為其自2024年12月31日起計的未來十二個月運作提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起未來十二個月的預計現金流量；
- (ii) 加快收取物業管理服務費及拓展外部業務的計劃；及
- (iii) 本集團可用的未動用的銀行融資。

重列先前發佈的經審核綜合財務報表

截至2024年12月31日止年度，本集團接獲一名舉報人針對李春玲先生（「**李先生**」，本公司當時的執行董事）的指控報告以及一封對黃清平先生（「**黃先生**」，控股股東及當時的非執行董事）作出若干指控的函件。本集團委聘獨立法證會計師（「**獨立法證會計師**」）審閱所有指控及其他獨立法證會計師認為必要的事項。根據獨立法證會計師的調查結果，本公司管理層發現先前刊發的截至2023年12月31日止年度綜合財務報表存在以下錯誤陳述：

若干僱員領取透過供應商支付的薪金及獎金

自2019年1月1日至2023年12月31日，本集團若干高級管理人員及僱員（「**僱員**」）領取透過本集團指定供應商（「**供應商**」）支付的薪金及獎金合共約人民幣67百萬元。然而，該等款項並未於過往年度綜合財務報表內妥為入賬。故經評估相關經濟實質後，本集團認定原於截至2023年12月31日止年度列為銷售成本之人民幣3.3百萬元應分類為行政開支。本集團作出上年度調整，將截至2023年12月31日止年度的行政開支增加人民幣3.3百萬元，以反映原列為銷售成本的薪酬付款的正確分類。

由於該等付款為僱員薪酬相關而非真實採購，本集團原本應於相關期間代僱員預扣個人所得稅。故作出上年度調整，以確認截至2023年1月1日及2023年12月31日就相關薪酬應付的相應個人所得稅人民幣9.1百萬元及人民幣11.2百萬元，連同相應應收僱員款項。鑒於部分僱員其後已離職，若干應收款項之可收回性變得不確定。因此，本集團錄得上年度調整，以確認累計虧損人民幣291,000元（體現為截至2023年1月1日保留溢利之減少）及截至2023年12月31日止年度額外虧損人民幣97,000元。

此外，根據增值稅法規，就該等交易自供應商收到的增值稅發票所申報的進項增值稅（「**增值稅**」）（現已確定為與實際採購貨品或服務無關）並不合資格抵扣。因此，本集團錄得上年度調整，以將截至2023年1月1日保留溢利減少人民幣4.9百萬元及截至2023年12月31日止年度其他支出增加人民幣283,000元，反映先前申報但不可抵扣進項增值稅的撥回以及逾期稅項付款罰款的確認所致。

向江蘇京安保安服務有限公司（「京安保安」）墊款的減值虧損及應佔該聯營公司業績

京安保安為本集團的聯營公司，向本集團提供保安服務。於2020年，本集團向京安保安墊付貸款人民幣27百萬元，根據現金流量，該筆墊款由京安保安用於向黃先生控制的公司收購若干物業。截至2023年1月1日及2023年12月31日，該筆墊款於綜合財務狀況表內列為預付京安保安的服務款項。然而，鑒於該交易的性質被視為應收京安保安的貸款墊款，該款項應分類為應收京安保安的非貿易款項。因此，本集團作出上年度調整，將人民幣27百萬元由預付款項重新分類至截至2023年1月1日及2023年12月31日應收京安保安的非貿易款項。經評估該非貿易應收款項的可收回性後，本集團釐定須於2023年前全數計提撥備，並就截至2023年1月1日及2023年12月31日的保留溢利作出上年度調整，導致於兩個日期的保留溢利減少人民幣27百萬元。

截至2022年及2023年12月31日止年度，京安保安結算由受黃先生控制的公司發行的若干金融產品，該等結算由本集團透過預付服務費提供融資。考慮到該等預付款項屬融資安排的相關性質及京安保安薄弱的財務能力，本集團釐定該等預付款項應(i)重新分類為應收京安保安的非貿易應收款項，及(ii)悉數計提撥備，惟已由受黃先生控制的公司結算的人民幣5.4百萬元除外。因此，本集團作出上年度調整，將人民幣18.2百萬元及人民幣44.9百萬元由預付款項分別重新分類至截至2023年1月1日及2023年12月31日應收京安保安的非貿易應收款項，並於上述兩個日期確認撥備，導致截至2023年1月1日保留溢利減少人民幣18.2百萬元及截至2023年12月31日止年度非貿易應收款項減值虧損增加人民幣21.3百萬元，從而截至2023年12月31日保留溢利累計減少人民幣39.5百萬元。

由於上述調整，截至2023年1月1日及2023年12月31日，與京安保安的結餘分別為貿易應付款項人民幣43.9百萬元及人民幣30.5百萬元。

於上述上年度調整後，本集團亦重新評估京安保安截至2023年12月31日止年度財務報表。本集團得出結論，京安保安截至2023年1月1日及2023年12月31日處於淨虧絀狀態。因此，本集團應佔京安保安截至2023年12月31日止年度純利及綜合收益及本集團截至2023年1月1日及2023年12月31日於京安保安的投資的賬面值應為零。故截至2023年1月1日及2023年12月31日均作出上年度調整人民幣3.4百萬元，以撇減於聯營公司的投資。

此外，截至2023年12月31日止年度，與向京安保安墊款相關的現金流量原先於經營活動中入賬，現已重新分類至投資活動以反映對聯營公司的貸款。本集團亦發現，截至2023年12月31日止年度，與京安保安相關的經營現金流入人民幣38.4百萬元被錯誤地計入投資活動。

應收受黃先生控制的若干公司（「黃清平控制公司」）墊款及應收款項

a. 對應收黃清平控制公司墊款及應收款項的調整

自2019年起，本集團向黃清平控制公司作出墊款。該等墊款於本集團綜合財務報表內列賬為應收關聯方款項，並於每年12月31日前短期內獲償還（「還款」）。獨立法證會計師發現，還款實質上乃由過橋貸款（「過橋貸款」）安排提供資金，於該安排下，本集團承諾於還款後數日內將資金重新借予黃清平控制公司，從而可以清償過橋貸款。儘管還款看似產生現金流入，但相關經濟實質顯示墊款實際上並未於截至每年12月31日結清。為更正此錯誤，本集團作出上年度調整，以確認截至2023年1月1日及2023年12月31日向黃清平控制公司墊款及過橋貸款負債分別為人民幣93百萬元及人民幣79百萬元。

除向黃清平控制公司墊款外，本集團於2023年12月亦使用相同的過橋貸款安排結清本集團因物業管理服務產生的貿易應收款項及前述墊款引起的應收利息。由於此舉不被視為對相關應收款項的真實結清，為更正此錯誤，本集團作出上年度調整，以恢復截至2023年12月31日應收黃清平控制公司的貿易應收款項人民幣13.3百萬元及應收利息人民幣6.6百萬元以及相應過橋貸款負債。

本集團亦發現向黃清平控制公司墊付（2023年1月1日：人民幣30百萬元；2023年12月31日：人民幣4.7百萬元）、應收京安保安款項（2023年1月1日：人民幣25.9百萬元；2023年12月31日：人民幣4.7百萬元）及其他應收款項（2023年1月1日：人民幣4.1百萬元；2023年12月31日：零）之間的分類錯誤。故作出上年度調整以更正該錯誤。

此外，於2023年12月，本集團與黃清平控制公司訂立結算協議，透過轉讓黃清平控制公司擁有的若干物業及停車位結清若干未償還墊款約人民幣35百萬元。本集團將該等資產列賬為投資物業，並於截至2023年12月31日止年度確認收益約人民幣1百萬元。然而，由於將相關物業及停車位轉讓在法律上有不足之處，本集團與黃清平控制公司訂立諒解備忘錄，實質撤銷原結算協議。故向黃清平控制公司墊款的終止確認、相關投資物業的確認及相關收益不應於2023年列賬，已作為上年度調整予以撥回。

b. 應收黃清平控制公司款項的預期信貸虧損

於(a)一節所述上年度調整後，截至2023年1月1日及12月31日，應收黃清平控制公司墊款、貿易應收款項及應收利息的餘額有所增加。本集團重新評估應收黃清平控制公司墊款、貿易應收款項及應收利息的預期信貸虧損，並作出上年度調整以正確反映預期信貸虧損，導致截至2023年1月1日保留溢利減少人民幣142.1百萬元、截至2023年12月31日止年度預期信貸虧損增加人民幣221,000元及截至2023年12月31日保留溢利累計減少人民幣142.3百萬元。相關遞延稅項影響亦經調整，截至2023年1月1日及2023年12月31日為人民幣609,000元及人民幣554,000元。

c. 過橋貸款負債相關的利息開支

本集團未就過橋貸款負債相關的利息支出進行列賬，截至2022年及2023年12月31日止年度分別為人民幣3.7百萬元及人民幣1.7百萬元。本集團作出上年度調整，以正確反映過橋貸款負債相關的利息支出，引致截至2023年1月1日保留溢利減少人民幣3.7百萬元、截至2023年12月31日止年度財務成本增加人民幣1.7百萬元及截至2023年12月31日保留溢利累計減少人民幣5.4百萬元。

d. 向黃清平控制公司墊款相關的稅項風險撥備

儘管本集團自截至2022年12月31日止年度起未確認向黃清平控制公司墊款所產生的利息收入，但根據適用稅務法律法規，本集團仍應就該等無法收回的利息收入計提增值稅及企業所得稅（「企業所得稅」）風險撥備。截至2023年1月1日及2023年12月31日，原本應確認稅項負債人民幣3.7百萬元（增值稅：人民幣636,000元，企業所得稅：人民幣3.1百萬元）及人民幣5.6百萬元（增值稅：人民幣981,000元，企業所得稅：人民幣4.6百萬元）。本集團作出上年度調整以正確反映稅項風險撥備，引致截至2023年1月1日保留溢利減少人民幣3.7百萬元、截至2023年12月31日止年度其他開支及所得稅開支增加人民幣345,000元及人民幣1.6百萬元，以及截至2023年12月31日保留溢利累計減少人民幣5.6百萬元。

e. 與過橋貸款及黃清平控制公司相關的現金流量

此外，截至2023年12月31日止年度與過橋貸款安排相關的現金流量已由投資活動重新分類至融資活動。同時，根據獨立法證會計師調查報告的調查結果，截至2023年12月31日止年度與黃清平控制公司相關的現金流量人民幣2.5百萬元已由經營活動重新分類至投資活動。

管理層已將該等錯誤陳述更正至本集團於2023年1月1日及2023年12月31日以及截至該日止年度綜合財務報表。下表呈列本集團所作的重列，以反映先前所報告截至2023年12月31日止年度綜合財務報表的相關項目的更正。

截至2023年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款 及應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
收益	1,973,200	—	—	—	—	1,973,200
銷售成本	(1,665,151)	3,264	—	—	3,264	(1,661,887)
毛利	308,049	3,264	—	—	3,264	311,313
其他收入及收益	20,258	—	—	(1,090)	(1,090)	19,168
銷售及分銷開支	(5,274)	—	—	—	—	(5,274)
行政開支	(95,478)	(3,264)	—	—	(3,264)	(98,742)
出售投資物業的虧損	(1,844)	—	—	—	—	(1,844)
投資物業的公允價值虧損	(415)	—	—	—	—	(415)
金融資產減值虧損淨額	(58,326)	—	(21,305)	(221)	(21,526)	(79,852)
財務成本	(5,692)	—	—	(1,710)	(1,710)	(7,402)
其他開支	(2,089)	(380)	—	(345)	(725)	(2,814)
應佔溢利及虧損：						
聯營公司	175	—	4	—	4	179
合營企業	751	—	—	—	—	751
除稅前溢利	160,115	(380)	(21,301)	(3,366)	(25,047)	135,068
所得稅開支	(36,559)	—	—	(1,497)	(1,497)	(38,056)
年內溢利	<u>123,556</u>	<u>(380)</u>	<u>(21,301)</u>	<u>(4,863)</u>	<u>(26,544)</u>	<u>97,012</u>
下列各項應佔：						
母公司擁有人	116,819	(380)	(21,301)	(4,863)	(26,544)	90,275
非控股權益	<u>6,737</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>6,737</u>
	<u>123,556</u>	<u>(380)</u>	<u>(21,301)</u>	<u>(4,863)</u>	<u>(26,544)</u>	<u>97,012</u>
母公司普通權益持有人 應佔每股盈利						
基本(每股人民幣分)	<u>43.73</u>	<u>(0.14)</u>	<u>(7.98)</u>	<u>(1.82)</u>	<u>(9.94)</u>	<u>33.79</u>
攤薄(每股人民幣分)	<u>43.73</u>	<u>(0.14)</u>	<u>(7.98)</u>	<u>(1.82)</u>	<u>(9.94)</u>	<u>33.79</u>

截至2023年12月31日止年度綜合損益及其他全面收益表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款 及應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
其他全面收益						
於隨後期間將不會重新分類至 損益的其他全面收益：						
與年內出售經重估投資物業的 公允價值收益有關的所得稅	288	—	—	—	—	288
換算海外業務之匯兌差額	10	—	—	—	—	10
於隨後期間將不會重新分類至 損益的其他全面收益淨額	298	—	—	—	—	298
年內其他全面收益	298	—	—	—	—	298
年內全面收益總額	123,854	(380)	(21,301)	(4,863)	(26,544)	97,310
下列人士應佔全面收益總額：						
母公司擁有人	117,117	(380)	(21,301)	(4,863)	(26,544)	90,573
非控股權益	6,737	—	—	—	—	6,737
	123,854	(380)	(21,301)	(4,863)	(26,544)	97,310

於2023年12月31日綜合財務狀況表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款及 應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
非流動資產						
物業、廠房及設備	93,299	—	—	—	—	93,299
投資物業	131,039	—	—	(36,074)	(36,074)	94,965
使用權資產	2,935	—	—	—	—	2,935
商譽	27,411	—	—	—	—	27,411
無形資產	15,069	—	—	—	—	15,069
於聯營公司的投資	6,871	—	(3,411)	—	(3,411)	3,460
於合營企業的投資	3,885	—	—	—	—	3,885
遞延稅項資產	30,976	—	—	(554)	(554)	30,422
已抵押存款	5,196	—	—	—	—	5,196
非流動資產總值	316,681	—	(3,411)	(36,628)	(40,039)	276,642
流動資產						
存貨	9,761	—	—	—	—	9,761
貿易應收款項	394,732	—	—	—	—	394,732
應收關聯公司款項	166,739	—	(41,524)	(13,902)	(55,426)	111,313
預付款項、按金及其他應收款項	112,651	10,807	—	—	10,807	123,458
按公允價值計入損益的金融資產	26,004	—	—	—	—	26,004
已抵押存款	2,716	—	—	—	—	2,716
受限制現金	639	—	—	—	—	639
現金及現金等價物	433,444	—	—	—	—	433,444
流動資產總值	1,146,686	10,807	(41,524)	(13,902)	(44,619)	1,102,067
流動負債						
貿易應付款項	108,534	—	—	—	—	108,534
其他應付款項、已收按金及 應計費用	291,574	16,390	—	99,781	116,171	407,745
合約負債	392,218	—	—	—	—	392,218
應付關聯公司款項	7,950	—	25,118	—	25,118	33,068
計息銀行及其他借款	64,569	—	—	—	—	64,569
租賃負債	17,798	—	—	—	—	17,798
應付稅項	35,830	—	—	4,617	4,617	40,447
流動負債總額	918,473	16,390	25,118	104,398	145,906	1,064,379
流動資產淨值	228,213	(5,583)	(66,642)	(118,300)	(190,525)	37,688
資產總值減流動負債	544,894	(5,583)	(70,053)	(154,928)	(230,564)	314,330

於2023年12月31日綜合財務狀況表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款及 應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
非流動負債						
計息銀行及其他借款	245	—	—	—	—	245
租賃負債	41,012	—	—	—	—	41,012
遞延稅項負債	7,103	—	—	—	—	7,103
非流動負債總額	48,360	—	—	—	—	48,360
資產淨值	496,534	(5,583)	(70,053)	(154,928)	(230,564)	265,970
權益						
母公司擁有人應佔權益						
股本	2,387	—	—	—	—	2,387
儲備	440,645	(5,583)	(70,053)	(154,928)	(230,564)	210,081
	443,032	(5,583)	(70,053)	(154,928)	(230,564)	212,468
非控股權益	53,502	—	—	—	—	53,502
總權益	496,534	(5,583)	(70,053)	(154,928)	(230,564)	265,970

於2023年1月1日綜合財務狀況表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款及 應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
非流動資產						
物業、廠房及設備	89,570	—	—	—	—	89,570
投資物業	50,794	—	—	—	—	50,794
使用權資產	7,762	—	—	—	—	7,762
商譽	27,411	—	—	—	—	27,411
無形資產	18,732	—	—	—	—	18,732
於聯營公司的投資	5,649	—	(3,415)	—	(3,415)	2,234
於合營企業的投資	3,584	—	—	—	—	3,584
遞延稅項資產	14,720	—	—	(609)	(609)	14,111
已抵押存款	1,876	—	—	—	—	1,876
非流動資產總值	220,098	—	(3,415)	(609)	(4,024)	216,074
流動資產						
存貨	10,558	—	—	—	—	10,558
貿易應收款項	342,083	—	—	—	—	342,083
應收關聯公司款項	200,964	—	(1,475)	(48,655)	(50,130)	150,834
預付款項、按金及其他應收款項	100,473	8,829	—	(4,100)	4,729	105,202
按公允價值計入損益的金融資產	76,434	—	—	—	—	76,434
已抵押存款	2,101	—	—	—	—	2,101
現金及現金等價物	292,058	—	—	—	—	292,058
流動資產總值	1,024,671	8,829	(1,475)	(52,755)	(45,401)	979,270
流動負債						
貿易應付款項	75,404	—	—	—	—	75,404
其他應付款項、已收按金及 應計費用	287,983	14,032	—	93,636	107,668	395,651
合約負債	338,194	—	—	—	—	338,194
應付關聯公司款項	13,146	—	43,862	—	43,862	57,008
計息銀行及其他借款	112,066	—	—	—	—	112,066
租賃負債	7,822	—	—	—	—	7,822
應付稅項	20,682	—	—	3,065	3,065	23,747
流動負債總額	855,297	14,032	43,862	96,701	154,595	1,009,892
流動資產／(負債)淨值	169,374	(5,203)	(45,337)	(149,456)	(199,996)	(30,622)
資產總值減流動負債	389,472	(5,203)	(48,752)	(150,065)	(204,020)	185,452

於2023年1月1日綜合財務狀況表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款及 應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
非流動負債						
計息銀行及其他借款	6,480	—	—	—	—	6,480
租賃負債	8,987	—	—	—	—	8,987
遞延稅項負債	9,029	—	—	—	—	9,029
非流動負債總額	24,496	—	—	—	—	24,496
資產淨值	364,976	(5,203)	(48,752)	(150,065)	(204,020)	160,956
權益						
母公司擁有人應佔權益						
股本	2,387	—	—	—	—	2,387
儲備	322,300	(5,203)	(48,752)	(150,065)	(204,020)	118,280
	324,687	(5,203)	(48,752)	(150,065)	(204,020)	120,667
非控股權益	40,289	—	—	—	—	40,289
總權益	364,976	(5,203)	(48,752)	(150,065)	(204,020)	160,956

截至2023年12月31日止年度綜合權益變動表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款及 應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
於2023年1月1日	364,976	(5,203)	(48,752)	(150,065)	(204,020)	160,956
年內溢利	123,556	(380)	(21,301)	(4,863)	(26,544)	97,012
年內其他全面收益						
與年內出售經重估投資物業的 公允價值收益有關的所得稅	288	—	—	—	—	288
外幣換算差額	10	—	—	—	—	10
年內全面收益總額	123,854	(380)	(21,301)	(4,863)	(26,544)	97,310
轉撥至法定盈餘儲備	—	—	—	—	—	—
出售物業時轉移投資物業 重估儲備	—	—	—	—	—	—
收購附屬公司	2,394	—	—	—	—	2,394
出售一間附屬公司	1,214	—	—	—	—	1,214
非控股股東注資	3,505	—	—	—	—	3,505
派付一間附屬公司非控股權益 的股息	(637)	—	—	—	—	(637)
以權益結算以股份為基礎的付款	1,228	—	—	—	—	1,228
於2023年12月31日	496,534	(5,583)	(70,053)	(154,928)	(230,564)	265,970

截至2023年12月31日止年度綜合現金流量表

	調整按類別劃分					經重列 人民幣千元
	過往呈報 人民幣千元	(i)若干僱員 領取透過 供應商支付的 薪金及獎金 人民幣千元	(ii)向京安 保安墊款的 減值虧損及 應佔該聯營 公司業績 人民幣千元	(iii)應收 黃清平控制 公司墊款及 應收款項 人民幣千元	調整總額 人民幣千元	
經營活動所得現金流量淨額	199,461	–	65,872	(52,416)	13,456	212,917
投資活動所得／(所用)現金 流量淨額	3,493	–	(65,872)	46,616	(19,256)	(15,763)
融資活動所用現金流量淨額	(61,568)	–	–	5,800	5,800	(55,768)
現金及現金等價物增加淨額	141,386	–	–	–	–	141,386
於年初現金及現金等價物	292,058	–	–	–	–	292,058
於年末現金及現金等價物	433,444	–	–	–	–	433,444

3. 會計政策及披露變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則會計準則。

國際財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」)
國際會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」)
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

經修訂國際財務報告準則會計準則的性質及影響載述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號(修訂本)訂明賣方—承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方—承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。由於本集團在初始應用國際財務報告準則第16號當日並無產生任何不取決於某一項指數或利率計算的可變租賃付款的售後租回交易，故該修訂本並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括遞延結算權利的含義及於報告期末必須存在的遞延權利。負債的分類不受實體將行使其遞延結算權利的可能性所影響。該修訂本亦澄清負債可以其自身權益工具結算，以及僅在可轉換負債的轉換選擇權自身作為權益工具入賬的情況下，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響該負債分類為流動或非流動。非流動負債(實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)須作出額外披露。

本集團已於2023年及2024年1月1日重新評估其負債的條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於初始應用該修訂本後維持不變。因此，該修訂本並無對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號(修訂本)澄清供應商融資安排的特點，並規定額外披露有關安排。該修訂本的披露規定旨在協助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，故該修訂本並無對本集團的財務報表構成任何影響。

4. 收益

收益的分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
來自客戶合約的收益	1,946,985	1,965,085
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的總租金收入：		
租賃付款，包括固定付款	8,709	8,115
	<u>1,955,694</u>	<u>1,973,200</u>

來自客戶合約的收益

收益分類資料：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
商品或服務類型		
物業管理服務	1,585,669	1,536,723
增值服務	361,316	428,362
來自客戶合約的收益總額	<u>1,946,985</u>	<u>1,965,085</u>
收益確認的時間		
於一段時間確認	1,749,399	1,758,937
於某一時點確認	197,586	206,148
來自客戶合約的收益總額	<u>1,946,985</u>	<u>1,965,085</u>

下表顯示於本報告期間內確認且於報告期初被列入合約負債之收益金額：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於報告期初列入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	366,323	312,669
增值服務	22,855	25,525

5. 所得稅

本集團須就本集團成員公司在註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本公司及其於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，因為該公司截至2024年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利（2023年：無）。

中國企業所得稅乃按本集團的中國附屬公司於年內應課稅溢利以稅率25%（2023年：25%）計提撥備。若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，年內須按5%（2023年：5%）的稅率繳稅。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	42,460	56,005
遞延稅項	(33,710)	(17,949)
年內稅項支出總額	<u>8,750</u>	<u>38,056</u>

6. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
特別股息—每股普通股12.4港元（2023年：零）	<u>30,020</u>	<u>—</u>

於2024年2月22日，董事會批准按每股0.124港元向本公司股東宣派特別股息，總額為33,127,000港元（約人民幣30,020,000元）。截至2024年12月31日，已悉數分派合共23,988,000港元（人民幣21,557,000元），而未派付部分9,139,000港元（人民幣8,463,000元）分類為應付股息，計入綜合財務狀況表中「其他應付款項、已收股息及應計費用」。

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

7. 母公司普通權益持有人應佔每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內（虧損）／溢利及普通股加權平均數267,152,000股（2023年：267,152,000股）計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本盈利金額有反攤薄效應，因此並未就攤薄對截至2024年12月31日止年度所呈列的每股基本（虧損）／盈利金額作出調整（2023年：無）。

每股基本及攤薄（虧損）／盈利的計算乃基於：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元 (經重列)
(虧損)／盈利		
用於計算每股基本盈利的		
母公司普通權益持有人應佔(虧損)／溢利	<u>(26,664)</u>	<u>90,275</u>
	股份數目	
	2024年	2023年
股份		
用於計算每股基本盈利的		
年內已發行普通股加權平均數	<u>267,152,000</u>	<u>267,152,000</u>

8. 貿易應收款項

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	501,276	442,734
減值	<u>(80,329)</u>	<u>(48,002)</u>
	<u>420,947</u>	<u>394,732</u>

貿易應收款項乃自提供物業管理服務及增值服務產生。按包幹制管理物業的物業管理服務收入乃按照相關物業管理服務協議的條款收取，住戶須在本集團發出繳款通知書時支付。提供維修及保養及其他設備升級服務的服務收入乃按照相關合同協議的條款收取，一般於發出繳款通知書起計60日內收取。其他增值服務收入於發出繳款通知書時到期支付。

本集團務求對未付應收款項維持嚴格監管。逾期結餘由高級管理層定期審閱。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

於報告期末，根據收益確認日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	342,098	366,089
1年以上但2年內	70,159	19,716
2年以上但3年內	8,690	8,927
	<u>420,947</u>	<u>394,732</u>

貿易應收款減值虧損撥備的變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
於年初	48,002	34,203
減值虧損	32,327	13,799
於年末	<u>80,329</u>	<u>48,002</u>

9. 貿易應付款項

於報告期末，本集團基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	120,386	105,951
1年以上	6,277	2,583
	<u>126,663</u>	<u>108,534</u>

貿易應付款項為免息及一般於60至90日內結算。

10. 股本

	2024年 千港元	2023年 千港元
法定：		
2,000,000,000股（2023年：2,000,000,000股）		
每股面值0.01港元的普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
已發行及繳足：		
267,152,000股（2023年：267,152,000股）		
每股面值0.01港元的普通股	<u>2,387</u>	<u>2,387</u>

11. 應收及應付關聯公司款項

於2024年12月31日，應收關聯公司款項包括來自提供物業管理服務的貿易應收款項人民幣17,772,000元（扣除撥備）（2023年：人民幣50,112,000元）。於報告期末，根據確認日期及扣除撥備的關聯方貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	16,885	28,767
1年以上但2年內	798	13,307
2年以上但3年內	<u>89</u>	<u>8,038</u>
	<u>17,772</u>	<u>50,112</u>

於2024年12月31日，應付關聯公司款項包括貿易應付款項人民幣44,791,000元（2023年：人民幣33,068,000元）。於報告期末，根據發票日期的關聯方貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
1年內	42,313	32,873
1年以上	<u>2,478</u>	<u>195</u>
	<u>44,791</u>	<u>33,068</u>

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾26年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及增值服務。於2024年12月31日，本集團的物業管理服務覆蓋中國25個城市，其中20個位於長江三角洲地區都市圈。於2024年12月31日，本集團管理1,051項物業，包括618項住宅物業及433項非住宅物業，服務超過610,000戶家庭，涵蓋超過193萬名人口。

本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及11類非住宅物業。本集團按兩大業務線經營業務，即提供(i)物業管理服務；及(ii)增值服務。

憑藉本集團的業務規模、運營效率、卓越服務質量、發展潛力及社會責任感，本集團於2024年在中國物業服務百強企業排名第14及於2024年在江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業排名第二，並於2024年獲得中國物業管理行業市場化營運領先企業殊榮。同樣值得一提的是，本公司一間主要向醫院提供物業管理服務的附屬公司南京匯仁恆安物業管理有限公司亦獲列入中國物業服務百強企業。

秉承「運營為王、口碑至上」的經營理念，以及「生活+」及「產業+」的服務理念，本集團採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的特有業務模式，以優質物業管理服務為客戶提供服務並創造價值。

物業管理服務

本集團提供各種物業管理服務，包括保安服務、清潔服務、停車場管理、特種電梯、自動扶梯及機械車位設備維修及保養、園林施工及綠化養護服務、設備與機器的日常維修及保養以及輔助客戶服務。

地理覆蓋範圍

本集團已由南京的地方物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。本集團近年積極將其業務擴展至南京以外的城市並已取得顯著進展。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的本集團的在管物業數目明細：

	於12月31日		增加／(減少) %
	2024年 在管物業數目	2023年 在管物業數目	
南京	770	787	(2.2%)
南京以外的地區	<u>281</u>	<u>270</u>	4.1%
總計	<u><u>1,051</u></u>	<u><u>1,057</u></u>	(0.6%)

物業管理服務種類

本集團同時為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。於2024年12月31日，本集團管理的非住宅物業由11類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園場館、運輸設施、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

儘管為住宅物業提供物業管理服務仍為本集團獲取收益及規模擴張的根基，本集團正積極尋求通過將其他類型的非住宅物業納入服務範圍以使其服務類型多樣化、優化其項目組合及調整其業務結構，以提高其在非住宅領域的品牌知名度。本集團就非住宅物業提供的物業管理服務一直穩步發展，於2024年12月31日達433個項目，按年增長約3.8%。

下表載列於所示日期按物業類型劃分的本集團在管物業數目明細：

	於12月31日		
	2024年	2023年	
	在管物業數目	在管物業數目	增加／(減少) %
住宅物業	618	640	(3.4%)
非住宅物業	433	417	3.8%
總計	<u>1,051</u>	<u>1,057</u>	(0.6%)

收益模式

截至2024年12月31日止年度，本集團所有物業管理費按包幹制收取。

項目來源

本集團以市場主導模式著稱，具有很強的外部拓展能力。於2024年12月31日，本集團超過95.6%的項目從市場上獲得，均來自業委會或獨立第三方物業開發商而僅有少量項目來自銀城國際控股有限公司及銀城地產集團股份有限公司以及其各自的附屬公司（統稱「**銀城集團**」）。

下表載列於所示日期按項目來源劃分的本集團的在管物業數目明細：

	於12月31日		
	2024年	2023年	
	數目	數目	增加／(減少) %
來自獨立第三方的項目	1,005	1,012	(0.7%)
來自銀城集團的項目	46	45	2.2%
總計	<u>1,051</u>	<u>1,057</u>	(0.6%)

增值服務

為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠誠度，本集團向在管住宅物業的業主及住戶提供增值服務。

本集團的增值服務主要包括(i)共用空間增值服務；(ii)生活社區便利服務；及(iii)城市服務。本集團的共用空間增值服務包括租賃廣告空間以及為社區共用區域及空間提供管理服務。本集團的生活社區便利服務指本集團為回應業主需要而提供的全面及多元化便民服務，包括但不限於租賃健身室及會籍服務、使用快遞櫃、家居裝修、家政、居家養老及為非住宅物業客戶提供員工餐廳膳食等服務。近年，本集團利用密集的項目佈點，引入城市服務，以向除在管社區居民外的其他客戶提供服務，包括電動摩托車充電及騎手換電業務。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣1,973.2百萬元微降約0.9%至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,955.7百萬元，乃由於本集團管理的項目數量減少，令自提供增值服務所得收入有所減少。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年 人民幣千元	%	2023年 人民幣千元	%
物業管理服務	1,585,669	81.1	1,536,723	77.9
增值服務	361,316	18.5	428,362	21.7
來自投資物業的總租金收入	8,709	0.4	8,115	0.4
總計	<u>1,955,694</u>	<u>100.0</u>	<u>1,973,200</u>	<u>100.0</u>

提供物業管理服務的收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣1,536.7百萬元增加約3.2%至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,585.7百萬元。該增加乃主要由於本集團增加大規模項目及減少收益或盈利能力不令人滿意的項目。

提供增值服務的收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣428.4百萬元減少約15.7%至截至2024年12月31日止年度約人民幣361.3百萬元。該減少乃主要由於(i)在管項目數目減少；(ii)本集團提供的城市級增值服務範圍有所縮減，導致騎手換電業務的收益減少所致。

銷售成本

本集團的銷售成本包括勞工成本、分包成本、設備運作及設施保養成本、材料成本、使用權資產折舊、辦公室開支及其他。

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣1,661.9百萬元增加約1.3%至截至2024年12月31日止年度約人民幣1,683.7百萬元，主要由於自2024年1月1日起江蘇省最低工資水平及社會保險基數分別上調約9.2%及8.5%，導致本集團應付工資及社會保險費用大幅增加，從而令員工成本大幅增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣311.3百萬元減少約12.6%至截至2024年12月31日止年度約人民幣272.0百萬元。毛利率由截至2023年12月31日止年度約15.8%減少至截至2024年12月31日止年度約13.9%。本集團的毛利率因收益略有下降及銷售成本上升的綜合影響而下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要指利息收入、投資收入、政府補助、出售一間附屬公司的收益、按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣19.2百萬元減少約22.3%至截至2024年12月31日止年度約人民幣14.9百萬元，主要由於2023年出售一間公司的收益人民幣2.6百萬元，而2024年則並無相關收益。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括員工成本、廣告及促銷開支、辦公室開支、業務發展開支、差旅開支及其他。

本集團的銷售及分銷開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣5.3百萬元減少約6.3%至截至2024年12月31日止年度約人民幣4.9百萬元，主要由於嚴格控制不必要的開支。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、業務發展開支、租金開支、差旅開支、折舊及攤銷、銀行徵費、稅項及其他。

本集團的行政開支增加7.7%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣106.3百萬元（2023年：人民幣98.7百萬元），主要由於處理董事會於2024年6月接獲的指控而產生的專業費用（詳見本公司日期為2024年6月11日的公告）。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額由截至2023年12月31日止年度約人民幣79.9百萬元增加約31.4%至截至2024年12月31日止年度約人民幣104.9百萬元，主要由於本集團貿易應收款項及應收關連公司款項的減值增加。

財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行借款及其他貸款的利息以及與本集團就經營辦公室及健身中心所租賃物業所錄得租賃負債有關的租賃負債利息。

本集團的財務成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣7.4百萬元減少約41.1%至截至2024年12月31日止年度約人民幣4.4百萬元，主要由於償還銀行及其他借款約人民幣15.8百萬元及本集團不再就應收黃清平控制公司墊款及應收款項借入過橋貸款。

所得稅開支

本集團的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於截至2024年及2023年12月31日止兩個年度享有5%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支減少約77.0%至截至2024年12月31日止年度的約人民幣8.8百萬元（2023年：人民幣38.1百萬元），主要由於除稅前利潤下降所致。

年內（虧損）／溢利

由於上文所述，本集團錄得年內虧損人民幣20.1百萬元，而2023年則為年內溢利人民幣97.0百萬元。截至2024年12月31日止年度，本公司擁有人應佔虧損約為人民幣26.7百萬元，而截至2023年12月31日止年度則為本公司擁有人應佔溢利人民幣90.3百萬元。截至2024年12月31日止年度，淨虧損率約為1.1%，而2023年同期則為純利率約22.45%。該虧損主要歸因於金融資產減值虧損增加約人民幣25.0百萬元以及停車位按金減值虧損約人民幣53.7百萬元所致。

流動資金、儲備及資本架構

截至2024年12月31日止年度，本集團採納審慎的資金及財政政策，並維持穩健的財務狀況。於2024年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣979.6百萬元，較2023年12月31日約人民幣1,102.1百萬元減少約11.1%。於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣394.4百萬元，較2023年12月31日約人民幣433.4百萬元減少約9.0%，主要由於投資活動及融資活動所用現金流量淨額所致。

於2024年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣213.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣266.0百萬元減少約19.7%。該減少乃主要由於(i)截至2024年12月31日止年度淨虧損及(ii)派付於2024年2月宣派的特別股息所致。

於2024年12月31日，本集團流動負債淨額約為人民幣25.2百萬元（2023年12月31日：流動資產淨值約人民幣37.7百萬元）。

董事會經考慮上述財務報表附註2所載考慮因素後，認為本集團將有充足的營運資金為自2024年12月31日起計未來十二個月的營運撥資，並信納按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

物業、廠房及設備

本集團於2024年12月31日的物業、廠房及設備約為人民幣71.5百萬元，較2023年12月31日約人民幣93.3百萬元減少約23.3%。此乃主要由於本年度購買的辦公室設備、電子儀器及其他儀器以及租賃物業裝修減少。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2024年12月31日的貿易應收款項約為人民幣420.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣394.7百萬元增加約6.6%，主要由於本集團非住宅物業項目增加及非住宅物業客戶每季度繳納一次物業管理費的慣例。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2024年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣116.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣123.5百萬元減少約5.5%，主要由於減值撥備由2023年12月31日約人民幣1.4百萬元增加至2024年12月31日的人民幣16.0百萬元。

應收關連公司款項

於2024年12月31日，本集團錄得應收關連公司款項約人民幣22.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣111.3百萬元減少約79.6%，主要由於減值撥備增加約人民幣111.7百萬元，而應收關聯方款項總額由2023年12月31日至2024年12月31日減少約人民幣23.1百萬元。

按公允價值計入損益的金融資產

本集團於2024年12月31日的按公允價值計入損益的金融資產為人民幣零元，較於2023年12月31日的人民幣26.0百萬元減少100%，主要由於截至2024年12月31日止年度由不同的獨立第三方金融機構贖回理財產品所致。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要由應付供應商及分包商款項組成。本集團於2024年12月31日的貿易應付款項約為人民幣126.7百萬元，較2023年12月31日約人民幣108.6百萬元增加約16.6%，主要由於對供應商及分包商的付款期限延長所致。

其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團於2024年12月31日的其他應付款項、已收按金及應計費用約為人民幣306.8百萬元，較2023年12月31日約人民幣407.7百萬元減少約24.8%，主要由於應付第三方的過橋貸款減少，於2023年12月31日為約人民幣98.8百萬元及於2024年12月31日為人民幣零元，原因為本公司於截至2024年12月31日止年度不再作出有關安排。

合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常在履行合約前預先收取，主要來自提供物業管理服務。

本集團於2024年12月31日的合約負債約為人民幣412.1百萬元，較2023年12月31日約人民幣392.2百萬元增加約5.1%。此乃主要由於本集團預先於上一年收取住宅項目來年部分物業管理費的慣例，以及收款率上漲導致預先收取的物業管理費金額增加。

借款

於2024年12月31日，本集團的計息銀行及其他借款為人民幣49.0百萬元，而於2023年12月31日則為人民幣64.8百萬元。本集團的借款全部均以人民幣計值。

下表載列於所示日期本集團的總借款及實際利率：

	於12月31日			
	2024年 人民幣千元	實際利率 (%)	2023年 人民幣千元	實際利率 (%)
即期：				
銀行貸款－有擔保	29,000	4	49,000	3.85-4.35
銀行貸款－無擔保	20,000	3.3	10,000	3.6
其他借款－有擔保	—	—	5,569	6.08-7.67
非即期：				
其他借款－有擔保	—	—	245	6.08
總計	49,000		64,814	

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表：

	於12月31日	
	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
應於1年內償還	49,000	64,569
應於2年內償還	—	245
	49,000	64,814

財務風險

本集團面臨其金融工具所產生的風險（如利率風險、信貸風險及流動資金風險）。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行及其他借款有關。

本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且獲得的所有銀行借款均以固定利率計息。

信貸風險

本集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

於2024年12月31日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、受限制現金、已抵押存款、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項的賬面值為本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於2024年12月31日，所有現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行及其他借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。本集團持續密切監察現金流量情況。

外匯風險

由於本集團所有業務均於中國開展，故截至2024年12月31日止年度的收益及溢利均以人民幣計值。於2024年12月31日，本集團並無因其營運而面對重大外幣風險。本集團目前並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。本集團將密切監控其外幣風險，並將考慮於需要時對沖重大外幣風險。

負債比率

本集團的負債比率乃按債務淨額除以資本總額與債務淨額之和計算得出。本集團於債務淨額計入計息銀行及其他借款、計入其他應付款項、已收按金及應計費用內的過橋貸款、應付關聯公司款項及租賃負債，減現金及現金等價物。本集團資本指本公司擁有人應佔權益。於2024年12月31日，本集團的負債比率並不適用（2023年：不適用）。

資產抵押

於2024年12月31日，本集團銀行及其他借款為人民幣29百萬元，以下列各項作抵押：(i)本集團賬面值約為人民幣18.6百萬元的樓宇；及(ii)本集團賬面值約為人民幣10.1百萬元的投資物業。

除上文所披露者外，本公司於2024年12月31日並無其他資產抵押。

或然負債

本集團於2024年12月31日並無重大或然負債或擔保。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至2024年12月31日止年度本集團並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團合共擁有10,687名僱員（2023年：11,270名僱員）。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款、權益結算及購股權計劃以及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

未來重大投資計劃及資本資產

本集團將繼續專注於當前的物業管理服務及增值服務。除招股章程所披露者外，於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

重大收購及出售

截至2024年12月31日止年度及直至本公告日期，本集團並無進行任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

期後事項

調查

茲提述本公司日期為2024年6月11日、2024年7月5日、2024年11月25日、2025年2月27日及2025年8月18日的公告，內容有關（其中包括）針對李先生的指控（「**指控A**」）的舉報及對黃先生提出若干指控（「**指控B**」）的電郵。

指控A下的主要指控為(i)李先生於2019年至2023年期間未經董事會批准，促使本公司向其本人發放賬外花紅；及(ii)李先生於一間實體擁有權益，並由一名代名人代其持有該實體的權益，而李先生並無披露其於該實體的權益，並與本集團成立一間合營公司。

指控B下的主要指控須經由董事會委任的獨立法證會計師進行獨立法證審查，有關主要指控為(i)與於若干過往年報「關聯方交易」各節所披露的「向關聯公司的墊款」有關的關聯方交易，實際上均為本集團與黃先生控制的關聯實體進行的交易；(ii)黃先生全數挪用本公司上市所得款項，至今未歸還本公司，且自本公司上市以來，黃先生不時唆使本公司時任執行董事兼財務總監黃雪梅女士挪用本公司的運營資金；及(iii)黃先生的個人支出曾由本公司報銷。

董事會已委任普華永道管理諮詢(上海)有限公司為獨立法證會計師，在調查上述指控A及指控B的過程中協助調查委員會(由當時的獨立非執行董事組成)。

獨立法證會計師報告(「**第一階段報告**」)的主要調查結果已於本公司日期為2024年11月25日的公告內發佈，董事會已議決罷免李先生的總裁職務，自2024年11月25日起生效。誠如2025年2月27日所公佈，董事會已委聘獨立法證會計師進行第二階段獨立法證審閱以處理第一階段報告所識別的未決事項(「**第二階段獨立法證審閱**」)，而本公司亦委任中匯安達風險管理有限公司為其獨立專業顧問(「**IC顧問**」)，以進行全面審查，識別本公司內部監控的任何不足之處，並提出建議以改進本公司內部監控，確保符合聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)的規定。

第二階段獨立法證審閱的主要調查結果已於本公司日期為2025年8月18日的公告內發佈。獨立法證會計師建議調查委員會在獨立法證審閱完成後考慮聘請內部監控專家協助審閱公司的內部監控，提供補救措施建議，並評估經補救的監控措施是否已按預期有效運作。

復牌指引

於2024年11月11日，本公司接獲聯交所函件(「**該函件**」)，當中載列本公司股份在聯交所恢復買賣的指引(「**復牌指引**」)。根據復牌指引，本公司須(a)根據上市規則的規定刊發所有尚未刊發的財務業績，並處理任何審核修訂意見；(b)對指控進行適當的獨立法證調查，公佈調查結果，評估對本公司業務營運及財務狀況的影響，並採取適當的補救措施；(c)證明本集團管理層及／或對本公司管理及營運具有重大影響力的任何人士的誠信、能力及／或品格不存在合理的監管擔憂，因這可能會給投資者帶來風險並損害市場信心；(d)進行獨立的內部監控審查，並證明本公司已制定充足的內部監控及程序以履行其於上市規則下的責任；(e)證明本公司遵守上市規則第13.24條；(f)重新遵守上市規則第13.92條；及(g)將所有重要信息告知市場，供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況。

根據上市規則第6.01A(1)條，倘任何證券在連續18個月期間暫停買賣，則聯交所可取消其上市地位。倘本公司未能於2026年2月27日前對導致其停牌的事宜作出補救，履行復牌指引，並以令聯交所信納的方式全面遵守上市規則，以及恢復其股份買賣，則聯交所上市科將建議上市委員會執行取消本公司上市地位的程序。根據上市規則第6.01及6.10條，聯交所亦有權在適當情況下縮短具體的補救期限。

本公司已及正採取措施以履行復牌指引。請參閱本公司日期為2024年11月18日、2024年11月27日、2025年2月27日、2025年5月27日、2025年8月18日及2025年8月27日的公告。本公司將適時根據上市規則的規定，就上述事宜作出進一步公告，以使股東及潛在投資者知悉遵守復牌指引的最新進展。

董事資料變動

自本公司於2023年發佈年度報告以來，董事資料的變動如下：

1. 李先生自2024年6月3日起被罷免執行董事職務，並自2024年6月7日起暫停其擔任本公司總裁職務及於本集團內的任何其他職務。李先生隨後已被免除總裁及本集團內任何其他職務，自2024年11月25日起生效。
2. 謝晨光先生由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為代理總裁，自2024年6月8日起生效。自2024年6月29日起，彼不再擔任審核委員會成員，並自2025年2月21日起不再擔任代理總裁。隨後，謝先生辭任執行董事及董事會主席，並不再擔任提名委員會主席及薪酬委員會成員，自2025年11月3日起生效。
3. 黃雪梅女士於2024年6月29日舉行的股東週年大會結束時退任執行董事。
4. 李友根先生獲委任為審核委員會成員，自2024年6月29日起生效。
5. 潘曉虎先生由非執行董事調任為執行董事，自2024年12月24日起生效。
6. 張明明女士獲委任為非執行董事，自2024年12月24日起生效。

7. 朱力先生獲委任為非執行董事，自2024年12月24日起生效。彼由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為董事會主席、提名委員會主席及薪酬委員會成員，自2025年11月3日起生效。
8. 鄧惠霞女士獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席（及成員）及提名委員會成員，自2025年9月19日起生效。
9. 周兆恒先生自2025年9月19日起不再擔任審核委員會主席。彼自2025年9月22日起辭任本公司獨立非執行董事及調查委員會主席及成員。
10. 溫浩先生獲委任為非執行董事，自2025年11月3日起生效。
11. 馬文紅女士獲委任為非執行董事，自2025年11月3日起生效。
12. 黃先生於2025年11月3日辭任非執行董事。

除上文所披露者外，截至本公告日期，概無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露的董事資料變動。

更改公司名稱

在本公司於2024年6月29日舉行的股東週年大會（「**2024年股東週年大會**」）上，本公司股東就更改公司名稱批准一項特別決議案。開曼群島公司註冊處處長於2024年6月10日發出更改名稱註冊證書，證實本公司的英文名稱由「Yincheng Life Service CO., Ltd.」更改為「Ruisen Life Service Co, Limited」，而雙重外文名稱由「銀城生活服務有限公司」更改為「瑞森生活服務有限公司」，均自2024年7月10日起生效。香港公司註冊處處長於2024年7月29日發出註冊非香港公司變更名稱註冊證書，確認本公司的新中英文名稱已根據公司條例（香港法例第622章）第16部於香港註冊。

修改本公司組織章程大綱及細則

經股東批准，本公司於2024年股東週年大會上正式通過一項特別決議案，以採納第三次經修訂及經重列的本公司組織章程大綱及細則（「**經修訂及經重列大綱及細則**」）。

除上文所披露者外，董事並不知悉本集團截至2024年12月31日止年度及直至本公告日期止曾進行任何重大事件。

其他資料

本公司購買、出售及贖回上市證券

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

股東週年大會

召開本公司應屆股東週年大會（「**股東週年大會**」）的通告將根據經修訂及經重列大綱及細則以及上市規則於實際可行情況下盡快刊發。確認股東出席股東週年大會及於會上投票的資格的登記日期及登記截止時間將適時公佈。

末期股息

於2024年2月22日，本公司向股東宣派特別股息每股普通股12.4港仙（2023年：無），總額為30,020,000港元。截至2024年12月31日，已悉數分派合共23,988,000港元（人民幣21,557,000元），而未派付部分9,139,000港元（人民幣8,463,000元）被分類為應付股息。

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

遵守企業管治守則

本集團承諾維持高企業管治標準，其對為本集團提供保障本公司股東權益及提升企業價值及問責性的框架至關重要。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，並將繼續實踐企業管治守則所載的良好企業管治原則。

除下文所述偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條及第C.1.7條外，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，並將繼續檢討及加強其企業管治常規，並尋求及制定措施及政策以確保符合企業管治守則。

根據上市規則附錄C1第2部所載企業管治守則之守則條文第C.2.1條，上市發行人的主席與行政總裁的角色應有區別，並不應由同一人同時兼任。誠如本公司於2024年6月11日所公告，謝晨光先生（「謝先生」）自2024年6月8日起同時擔任主席及代理總裁。儘管此舉偏離企業管治守則之守則條文第C.2.1條，但董事會認為，此乃進行調查期間的臨時措施，且董事會須時物色合適的總裁人選。此外，鑒於謝先生的個人履歷、廣泛的相關行業知識及其於本集團的工作經驗及對本集團的熟悉程度，董事會有信心由謝先生同時兼任主席及代理總裁的角色，並堅信此舉使本集團的業務策略得以更有效的規劃及執行。此外，在由除謝先生外當時的三名非執行董事及三名獨立非執行董事組成的董事會的監督下，董事會具備適當的權力制衡架構，可提供充足的制約以保障本公司及其股東的利益。

其後，劉勇罡先生獲委任為本公司總裁，自2025年2月21日起生效；謝先生則自2025年2月21日起不再擔任本公司代理總裁，本公司主席兼行政總裁的職能由此分離。故本公司已重新符合企業管治守則之守則條文第C.2.1條之規定。

根據守則條文第C.1.7條，發行人應就其董事可能會面對的法律行動投購合適的保險。截至2024年12月31日止年度，本公司並未就其董事及高級職員可能會面對的法律行動投購合適的保險。儘管已作出合理努力，本公司仍未能覓得保費合理且能為董事提供充分保障的合適保險計劃。本公司將繼續就此尋求適當的保險保障。

未遵守上市規則

根據上市規則第3.21條，上市發行人的審核委員會應僅由非執行董事組成。誠如本公司於2024年6月11日所公告，於謝先生調任為執行董事後，審核委員會的組成不符合上市規則的相關規定。董事會於2024年6月29日委任獨立非執行董事李友根先生為審核委員會成員，以取代謝先生。於此委任後，審核委員會由三名獨立非執行董事組成。本公司重新遵守上市規則第3.21條關於審核委員會組成及成員的相關規定。

根據上市規則第13.92條，聯交所不會視成員全屬單一性別的董事會達到成員多元化。在黃雪梅女士於2024年股東週年大會結束時退任執行董事後，本公司董事會由單一性別組成，不符合上市規則第13.92條的規定。本公司於2024年12月24日委任張明明女士為非執行董事。於有關委任後，本公司重新符合上市規則第13.92條有關董事會成員多元化的規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）及本公司採納的董事買賣本公司證券的守則（「**證券交易守則**」）作為自身規管董事的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至2024年12月31日止年度及截至本公告日期已遵守標準守則及證券交易守則所載的規定準則。

截至2024年12月31日止年度，本公司並未發現任何違規事件。可能擁有本集團內幕資料的相關僱員亦須遵守書面指引，其條款並不遜於標準守則。

審核委員會審閱初步公告

本公司已按照企業管治守則設立審核委員會，並以書面界定其職權範圍。於本公告日期，本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，即鄧惠霞女士、茅寧先生及李有根先生，而鄧惠霞女士為審核委員會主席。審核委員會已審閱及討論截至2024年12月31日止年度的年度業績。本集團核數師安永會計師事務所（「**安永**」）（香港執業會計師）已就本公告內所載本集團截至2024年12月31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於截至2024年12月31日止年度綜合財務報表所載的金額核對一致。安永就此所做的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則而進行的核證聘用，故安永並未於本公告內發出任何保證。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ruisenlife.hk)。2024年年報將於適當時候分別在聯交所及本公司網站上可供查閱。

繼續暫停買賣

本公司之股份已於2024年8月28日上午九時零四分起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

承董事會命
瑞森生活服務有限公司
主席
朱力

中國南京
2025年11月21日

於本公告日期，執行董事為朱力先生及潘曉虎先生；非執行董事為溫浩先生、姚寧先生、馬文紅女士及張明明女士；以及獨立非執行董事為李友根先生、茅寧先生及鄧惠霞女士。