

建發物業管理集團有限公司
C&D Property Management Group Co., Ltd

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

股份代號：2156

2024

中期報告



目錄

頁次

2	公司資料
4	中期簡明綜合損益及其他全面收益表
6	中期簡明綜合財務狀況表
8	中期簡明綜合權益變動表
10	中期簡明綜合現金流量表
11	中期簡明綜合財務報表附註
27	管理層討論與分析
42	其他資料

董事會

執行董事

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事

林偉國先生(主席)

許伊旋先生

獨立非執行董事

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

審核委員會

李卓然先生(委員會主席)

李國泰先生

胡一威先生

薪酬委員會

胡一威先生(委員會主席)

林偉國先生

李卓然先生

李國泰先生

提名委員會

林偉國先生(委員會主席)

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

公司秘書

甘美霞女士

(於二零二四年八月三十日辭任)

游子麟先生

(於二零二四年八月三十日獲委任)

授權代表

喬海俠女士

甘美霞女士

(於二零二四年八月三十日辭任)

游子麟先生

(於二零二四年八月三十日獲委任)

註冊辦事處

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

British Virgin Islands (「BVI」或「英屬處女群島」)

香港主要營業地點

香港

灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517室

總部及中華人民共和國(「中國」)主要營業地點

中國廈門

環島東路1699號

建發國際大廈

7樓703室

英屬處女群島主要股份過戶登記處

Tricor Services (BVI) Limited

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

BVI

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司

關於香港法律的法律顧問

金杜律師事務所

主要往來銀行

中國銀行

公司網址

www.cndservice.com

(其內容不構成本報告的一部分)

股份代號

2156

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月中期業績

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈以下本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二四年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績。

	附註	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	1,602,395	1,372,997
銷售成本		(1,199,184)	(1,021,258)
毛利		403,211	351,739
其他收入		5,813	6,211
銷售及營銷開支		(3,395)	(2,440)
行政及其他經營開支		(174,690)	(153,835)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(8,952)	(5,259)
融資收入淨額		36,105	39,614
分佔聯營公司業績		584	(677)
除所得稅前溢利		258,676	235,353
所得稅開支	4	(64,117)	(59,490)
期內溢利		194,559	175,863
其他全面收益			
其後可重新分類至損益的項目：			
換算海外業務財務報表時產生的匯兌差額		2,559	34,175
期內全面收益總額		197,118	210,038

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
	附註		
以下人士應佔期內溢利：			
— 本公司權益持有人		190,795	171,907
— 非控股權益		3,764	3,956
		194,559	175,863
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		193,354	206,082
— 非控股權益		3,764	3,956
		197,118	210,038
本公司權益持有人應佔每股盈利			
基本(人民幣元)	6(a)	0.14	0.13
攤薄(人民幣元)	6(b)	0.14	0.13

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		50,012	51,388
使用權資產		40,625	45,159
於聯營公司的權益		1,864	1,280
商譽		59,634	59,634
無形資產		12,180	14,390
遞延稅項資產		31,954	25,787
		196,269	197,638
流動資產			
存貨		44,376	44,992
貿易及其他應收款項	7	960,924	541,757
應收關聯方款項	10(a)	53,828	50,500
受限制銀行存款	8	21,093	15,895
現金及現金等價物	8	2,434,968	2,952,395
		3,515,189	3,605,539
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	1,249,583	1,282,329
合同負債	3(a)	582,589	446,421
應付關聯方款項	10(b)	3,635	1,565
應付所得稅		94,597	165,588
計息借款		1,333	1,353
租賃負債		7,442	8,073
		1,939,179	1,905,329
流動資產淨值		1,576,010	1,700,210
總資產減流動負債		1,772,279	1,897,848

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
計息借款		17,583	18,250
租賃負債		32,366	34,712
遞延稅項負債		12,745	13,222
		62,694	66,184
資產淨值		1,709,585	1,831,664
資本及儲備			
股本	11	11,941	11,941
儲備		1,590,289	1,714,200
本公司權益持有人應佔權益		1,602,230	1,726,141
非控股權益		107,355	105,523
權益總額		1,709,585	1,831,664

中期簡明綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔										
	股本	就限制性 股份激勵 計劃持有 的股份*	股份溢價*	以股份 為基礎的 付款儲備*	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	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	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
於二零二三年一月一日的結餘	11,286	(53,637)	433,192	18,143	87,798	62,235	34,550	652,190	1,245,757	26,946	1,272,703
全面收益總額											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	171,907	171,907	3,956	175,863
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	34,175	-	34,175	-	34,175
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	34,175	171,907	206,082	3,956	210,038
與擁有人的交易											
— 根據限制性股份激勵計劃發行 限制性股份	62	(14,880)	14,818	-	-	-	-	-	-	-	-
— 確認以股份為基礎的付款， 扣除稅項	-	-	-	7,878	-	-	-	-	7,878	-	7,878
— 已批准二零二二年末期股息	-	-	(34,902)	-	-	-	-	-	(34,902)	-	(34,902)
— 向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,248)	(1,248)
	62	(14,880)	(20,084)	7,878	-	-	-	-	(27,024)	(1,248)	(28,272)
於二零二三年六月三十日的 結餘(未經審核)	11,348	(68,517)	413,108	26,021	87,798	62,235	68,725	824,097	1,424,815	29,654	1,454,469

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

中期簡明綜合權益變動表

	本公司權益持有人應佔										
	股本	就限制性 股份激勵 計劃持有 的股份*	股份溢價*	以股份 為基礎的 付款儲備*	其他儲備*	法定儲備*	匯兌儲備*	保留溢利*	小計	非控股權益	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	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
於二零二四年一月一日的結餘	11,941	(107,320)	476,196	30,069	87,798	80,865	45,685	1,100,907	1,726,141	105,523	1,831,664
全面收益總額											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	190,795	190,795	3,764	194,559
其他全面收益											
— 換算海外業務財務報表的 匯兌差額	-	-	-	-	-	-	2,559	-	2,559	-	2,559
年內溢利及全面收益總額	-	-	-	-	-	-	2,559	190,795	193,354	3,764	197,118
與擁有人的交易											
— 出售限制性股份激勵計劃 所持股份	-	705	274	-	-	-	-	-	979	-	979
— 確認以股份為基礎的付款， 扣除稅項	-	-	-	15,127	-	-	-	-	15,127	-	15,127
— 已批准二零二三年末期股息	-	-	(333,371)	-	-	-	-	-	(333,371)	-	(333,371)
— 非控股權益注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,360	1,360
— 向非控股權益支付股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,292)	(3,292)
	-	705	(333,097)	15,127	-	-	-	-	(317,265)	(1,932)	(319,197)
於二零二四年六月三十日的 結餘(未經審核)	11,941	(106,615)	143,099	45,196	87,798	80,865	48,244	1,291,702	1,602,230	107,355	1,709,585

* 於各報告日期，該等金額的總計指綜合財務狀況表內的「儲備」。

中期簡明綜合現金流量表

		截至 二零二四年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 二零二三年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用的現金淨額		(168,355)	(56,890)
投資活動所用／(所得)的現金淨額		(12,058)	10,144
融資活動所用的現金淨額		(337,014)	(4,547)
現金及現金等價物減少淨額		(517,427)	(51,293)
於一月一日的現金及現金等價物		2,952,395	2,703,119
於六月三十日的現金及現金等價物	8	2,434,968	2,651,826

1. 一般資料

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)於二零一六年五月四日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。本公司註冊辦事處地址為2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, BVI，其香港主要營業地點位於香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。

本公司為投資控股公司，自其註冊成立以來並無經營任何業務。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國提供物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。

於二零二零年十二月三十一日，本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本公司的直接控股公司為建發國際投資集團有限公司(「建發國際」，於開曼群島註冊成立的有限公司)。益能國際有限公司(「益能」，於英屬處女群島註冊成立的有限公司)及建發房地產集團有限公司(「建發房產」，於中國註冊成立的有限公司)為本公司的間接控股公司，而董事視廈門建發集團有限公司(「廈門建發」，於中國註冊成立的有限責任國有企業)為本公司的最終控股公司及控制方(「控制方」)。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

2. 編製基準

中期財務資料已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2之適用披露規定而編製。

中期財務資料並無載有須於年度財務報表內載列的全部資料及披露，故須與本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

(i) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於二零二四年一月一日或之後開始的年度期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則編製中期財務報告所採用之會計政策及計算方法與截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度財務報表所用者一致，惟以下採納之新訂及經修訂香港財務報告準則(於二零二四年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第1號(修訂本)

香港會計準則第7號及香港財務報告準則
第7號(修訂本)

售後租回的租賃負債

負債分類為流動或非流動以及香港詮釋第5號
的相關修訂本

附有契諾的非流動負債

供應商融資安排

採納新訂及經修訂香港財務報告準則並無對所編製及呈列的本期間或過往期間之業績及財務狀況有重大影響。

2. 編製基準(續)

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間出售或提供資產 ²
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ¹

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 尚未釐定生效日期

本集團正評估於本期首次應用該等修訂之預期影響。直到目前為止，採納該等修訂預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

3. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者審閱的報告釐定營運分部。主要經營決策者認定為本集團執行董事，負責分配資源及評估營運分部的表現。

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、增值服務及商業物業運營管理服務。管理層審視業務(作為一個經營分部)的經營業績以作出資源分配決定。因此，本公司主要經營決策者認為本集團僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 收益及分部資料(續)

收益主要包括來自物業管理服務、增值服務及商業物業運營管理服務的所得款項。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	859,302	653,946
增值服務		
— 社區增值及協同服務	198,439	217,723
— 非業主增值服務	344,721	331,005
商業物業運營管理服務	37,334	31,880
	1,439,796	1,234,554
來自客戶及於一個時間點確認的收益		
增值服務		
— 社區增值及協同服務	162,599	138,443
	1,602,395	1,372,997

有關主要客戶的資料

截至二零二四年六月三十日止六個月，來自受廈門建發及其聯營公司控制的實體的收益佔本集團收益36.6% (上年同期：36.6%)。除了受廈門建發及廈門建發聯營公司控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收入的10%或以上。

3. 收益及分部資料(續)

地區資料

本集團的主要經營實體位於中國。因此，截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，本集團全部收益來自中國。於二零二四年及二零二三年六月三十日，絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產及按公平值計入損益的金融資產除外)位於中國。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收益相關的合同負債：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	521,032	384,226
社區增值及協同服務	51,812	56,748
非業主增值服務	8,358	5,074
商業物業運營管理服務	1,387	373
	582,589	446,421

本集團的合同負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。由於本集團業務的增長，有關負債有所增加。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二四年六月三十日止六個月確認由合同負債轉入的相關收益：

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
計入期初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	336,636	225,963
社區增值及協同服務	33,988	76,141
非業主增值服務	3,414	4,337
商業物業運營管理服務	167	241
	374,205	306,682

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

3. 收益及分部資料(續)

地區資料(續)

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務而言，本集團每月確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合同的剩餘履約義務。就非業主增值服務而言，本集團預期分配予未履行履約義務的大部分合同金額將於下一報告期間確認為提供服務的收入。

就社區增值及協同服務而言，截至二零二四年六月三十日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
一年內	152,843	783,097
超過一年	103,263	31,815
	256,106	814,912

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	70,761	62,264
遞延稅項	(6,644)	(2,774)
所得稅開支總額	64,117	59,490

附註：

(a) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的相關規則及規例，本集團於截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月毋須繳納任何英屬處女群島所得稅。

(b) 香港利得稅

截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，由於本集團並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

(c) 中國企業所得稅

根據現行法例、詮釋及慣例，本集團就於中國的營運計提的所得稅撥備乃根據截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的估計應課稅溢利按適用稅率計算。截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月的法定稅率為25%。

根據中國相關法律及法規，本集團的若干中國實體符合小型微利企業資格，故自二零二四年一月一日至二零二四年十二月三十一日，享有20%優惠稅率。年度應納稅所得額不超過人民幣3,000,000元，減按25%的折扣計算，並按20%繳納企業所得稅。

5. 股息

董事會已決議不就本期派付中期股息(上年同期：無)。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔溢利除以截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月已發行普通股加權平均數計算。每股盈利乃使用本期內已發行普通股加權平均數1,348,041,324(二零二三年六月三十日：1,309,162,211)股計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	190,795	171,907
已發行普通股加權平均數(千股)	1,348,041	1,309,162
每股基本盈利(人民幣)	0.14	0.13

(b) 每股攤薄盈利

本公司授出的限制性股份對每股盈利具潛在攤薄影響。每股攤薄盈利乃透過調整已發行普通股的加權平均數計算，而此乃假設本公司授出的限制性股份所產生的所有潛在攤薄普通股均獲轉換(合共組成計算每股攤薄盈利的分母)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	190,795	171,907
已發行普通股加權平均數(千股)	1,348,041	1,309,162
就限制性股份的調整(千股)	59,998	33,950
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,408,039	1,343,112
每股攤薄盈利(人民幣)	0.14	0.13

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

7. 貿易及其他應收款項

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項			
— 第三方		370,401	229,641
— 關聯方		428,188	175,366
		798,589	405,007
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備		(23,431)	(14,274)
	(a)	775,158	390,733
其他應收款項			
按金		28,600	23,781
預付款項		39,984	32,775
其他應收款項		20,639	24,923
應收非控股權益款項		56,900	32,400
代業主支付的款項		37,059	35,267
應收增值稅		5,348	4,847
		188,530	153,993
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備		(2,764)	(2,969)
	(b)	185,766	151,024
		960,924	541,757

7. 貿易及其他應收款項(續)

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下的物業管理服務及增值服務。

包乾制下的物業管理服務收入乃根據有關物業服務協議的條款收取。業主應於接收服務時支付到期的物業管理服務收入。

來自除智慧社區服務外的增值服務的收入乃根據有關服務協議的條款收取，並於發出發票時到期付款。智慧社區服務收入乃根據有關服務協議的條款收取，本集團一般給予其客戶信貸期介乎5天至60天。

本集團並無就按個別或共同基準釐定的已減值貿易應收款項持有任何作為擔保或其他增強信貸措施之抵押品。

基於發票日期的貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	574,210	283,359
181至365天	158,721	69,300
1至2年	32,055	31,348
2至3年	7,333	4,966
3至4年	1,881	1,573
4至5年	958	187
	775,158	390,733

(b) 其他應收款項

有關結餘主要指就物業的水電費及維護成本代業主支付的款項。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

8. 現金及現金等價物

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及手頭現金	2,456,061	2,968,290
減：受限制銀行存款(附註)	(21,093)	(15,895)
	2,434,968	2,952,395

附註：於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，受限制銀行存款主要指作為根據地方政府部門的規定代住戶持有的維修基金的銀行存款及護老中心營運的指定銀行賬戶。

於二零二四年六月三十日，計入本集團的現金及現金等價物人民幣2,233,242,000元(於二零二三年十二月三十一日：人民幣2,917,727,000元)乃以人民幣計值並存放於中國多家銀行。

人民幣並非可於國際市場自由兌換的貨幣，其匯率由中國人民銀行釐定。人民幣兌換成外幣及將人民幣匯出中國須受中國政府頒佈之外匯管制規則及法規規限。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 貿易及其他應付款項

	附註	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項			
— 第三方		363,500	348,189
— 關聯方		18,937	5,687
	(a)	382,437	353,876
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		87,900	68,960
代業主收取的款項		194,631	176,917
已收按金		207,154	211,211
應付增值稅		30,645	68,689
其他應付稅項		909	7,164
員工成本及福利預提費用		216,484	281,993
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項		113,620	113,519
應付股息		15,803	—
		867,146	928,453
		1,249,583	1,282,329

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

9. 貿易及其他應付款項(續)

(a) 貿易應付款項

貿易應付款項的信貸期按不同供應商的條款而有所不同。基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	129,172	205,034
31至60天	36,629	56,121
61至90天	43,507	22,216
90天以上	173,129	70,505
	382,437	353,876

10. 應收／(應付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
受廈門建發控制的公司	53,828	50,500
	53,828	50,500

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

10. 應收／(應付)關聯方款項(續)

(b) 應付關聯方款項

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
受廈門建發控制的公司	3,635	1,565
	3,635	1,565

於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方款項(除預付尾盤包銷款項)屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

11. 股本

	股份數目	股份面值 港元
法定		
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及 二零二四年六月三十日(未經審核)	3,000,000,000	30,000,000

	股份數目	股份面值 港元	股份面值等額 人民幣千元
已發行及繳足			
於二零二三年十二月三十一日(經審核)及 於二零二四年六月三十日(未經審核)	1,408,264,016	14,083,000	11,941

12. 重大關聯方交易

本集團曾進行下列重大關聯方交易。

- (a) 截至二零二四年及二零二三年六月三十日止六個月，與本集團關聯方在日常業務過程中進行的交易如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
來自提供物業管理服務獲得的收益		
最終控股公司	1,394	1,424
受直接控股公司控制的公司	45,998	27,707
受廈門建發控制的公司	22,370	28,890
廈門建發聯營公司	1,376	1,628
來自提供社區增值及協同服務獲得的收益		
最終控股公司	2,964	3,367
受直接控股公司控制的公司	152,021	101,289
受廈門建發控制的公司	9,840	6,648
廈門建發聯營公司	9,716	5,924
來自向非業主提供增值服務獲得的收益		
受直接控股公司控制的公司	271,132	249,558
受廈門建發控制的公司	10,052	7,213
廈門建發聯營公司	34,851	46,471
來自提供商業物業運營管理服務獲得的收益		
受直接控股公司控制的公司	4,588	4,181
受廈門建發控制的公司	20,771	18,827
已收關聯方利息收入		
受直接控股公司控制的公司	20,843	22,428
已付租賃負債租金		
最終控股公司	2,302	1,731

上述服務費及其他交易的價格乃根據合同雙方共同商定的條款釐定。

中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二四年六月三十日止六個月

12. 重大關聯方交易(續)

- (b) 除附註10所載與關聯方的結餘外，於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，本集團亦有下列關聯方結餘：

	於二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
租賃負債		
最終控股公司	6,774	8,358

(c) 主要管理人員薪酬

本集團的主要管理層為董事會及高級管理層成員。計入僱員福利開支內的主要管理人員薪酬包括以下各項開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
薪金及津貼	947	957
退休福利計劃供款	51	57
以股份為基礎的付款	467	410
	1,465	1,424

13. 報告期後事項

除本報告其他部分所披露外，於二零二四年六月三十日後並無重大事項發生。

一、市場回顧

2024年上半年，物業管理行業迎來了更多的挑戰與變革。一方面，國內整體需求仍顯疲弱，經濟環境的複雜性、嚴峻性持續上升，同時地產行業作出了深度調整，給物業管理行業的經營發展帶來了極大的不確定性。另一方面，物業管理行業也進入了深度變革期，在行業向「減速提質」轉變的背景下，物業管理行業在追求服務品質提升的道路上已邁入了更高階段：以客戶為中心，細化服務體系構建，不斷打磨提升服務力，並通過科技手段賦能一線作業，以提供高效率、高滿意度的物業管理服務，已成為了業內共識。行業由此進入了高質量發展的新篇章。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二四年五月，我們在克而瑞物管及中物研協頒佈的「中國物業服務力百強企業」中排名第16位，較二零二三年提升9位。我們亦於二零二四年五月榮獲克而瑞物管頒佈的「中國物業管理上市公司20強」稱號。我們以「打造更有品質的生活空間，引領美好生活」為使命。我們期望成為「讓客戶放心，最值得信賴的物業公司」。

截至二零二四年六月三十日，(i)我們的物業管理組合範圍遍佈中國16個省、直轄市及自治區的63個城市(於二零二三年十二月三十一日：63個城市)；(ii)我們的合同建築面積約為105.3百萬平方米，其中在管建築面積達約67.5百萬平方米；及(iii)我們向逾400,000戶家庭提供服務。

我們有四條主要業務線，即(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；(iii)非業主增值服務；及(iv)商業物業運營管理服務，其構成我們向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。

(二) 物業管理服務

於本期內，本集團的物業管理服務收入約人民幣859.3百萬元，較上年同期約人民幣653.9百萬元增加約31.4%。物業管理服務收入的增長，主要是由於在管總建築面積的增長。

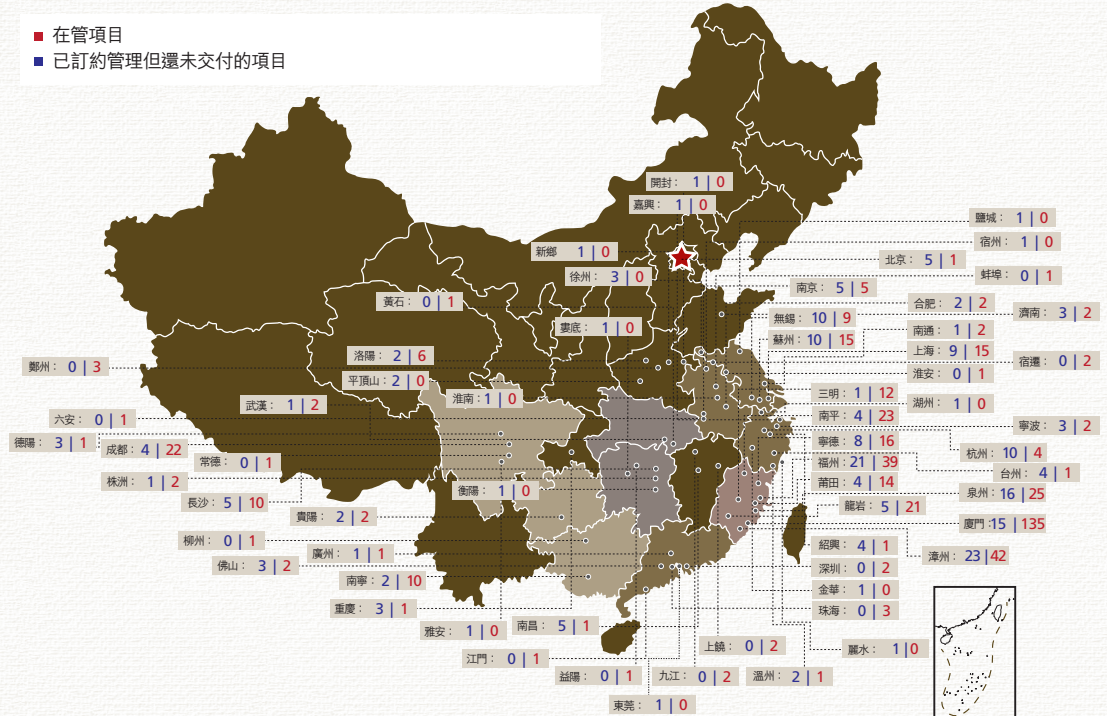
建築面積及項目數目

截至二零二四年六月三十日，我們的合約建築面積約為105.3百萬平方米，合約項目數量684個，分別較二零二三年十二月三十一日增長約3.4%及3.8%（截至二零二三年十二月三十一日：約101.8百萬平方米及項目數量659個）；截至二零二四年六月三十日，在管建築面積達約67.5百萬平方米，在管項目數量469個，分別較二零二三年十二月三十一日增長約9.9%及5.4%（截至二零二三年十二月三十一日：約61.4百萬平方米及項目數量445個）。

地理覆蓋範圍

截至二零二四年六月三十日，我們的684個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的63個城市，在管項目469個，覆蓋48個城市，服務逾400,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二四年六月三十日分別按(i)合同建築面積；及(ii)在管建築面積劃分的在管物業地理覆蓋範圍：



管理層討論與分析

下表載列截至二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

	於二零二四年六月三十日		於二零二三年十二月三十一日	
	合約建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米	合約建築面積 千平方米	在管建築面積 千平方米
海西集群(附註1)	60,885	42,245	58,795	38,313
華東集群(附註2)	22,633	12,650	22,280	12,222
東南集群(附註3)	21,780	12,642	20,722	10,914
總計	105,298	67,537	101,797	61,449

附註：

- 截至二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、廣州、江門、深圳、珠海、東莞、柳州、南寧、貴陽、常德、衡陽、婁底、益陽、長沙、株洲、九江、南昌、上饒、成都、德陽、雅安及重慶。
- 截至二零二四年六月三十日，我們在華東集群的城市包括開封、蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、新鄉、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海；截至二零二三年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括蚌埠、合肥、淮南、六安、宿州、北京、洛陽、平頂山、商丘、新鄉、開封、鄭州、黃石、武漢、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷、無錫、徐州、鹽城、濟南及上海。
- 截至二零二四年六月三十日我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、嘉興、寧波、紹興、台州、麗水及溫州；截至二零二三年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括福州、寧德、南平、三明、杭州、湖州、金華、寧波、紹興、台州、麗水及溫州。

項目來源

截至二零二四年六月三十日，我們就物業管理服務與廈門建發及其附屬公司、聯營公司及合營公司(不包括本集團)(「廈門建發集團」)簽訂的合約建築面積約為64.5百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日約61.6百萬平方米增長約4.7%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過擴大獨立第三方項目規模進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及市場份額。截至二零二四年六月三十日，我們就物業管理服務與獨立第三方簽訂的合約建築面積約為40.8百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日約40.2百萬平方米增長約1.5%。

管理層討論與分析

下表載列截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月按廈門建發集團或獨立第三方劃分的已開發物業項目產生自物業管理服務的收入明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二四年			二零二三年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
廈門建發集團	42,787	545,853	63.5	30,758	388,176	59.4
獨立第三方	24,750	313,449	36.5	19,850	265,770	40.6
總計	67,537	859,302	100.0	50,608	653,946	100.0

在管物業類型

我們在專注於向中國的住宅社區提供物業管理服務的同時，亦積極開拓高質量的非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院及學校等，努力使我們的物業管理組合多樣化。截至二零二四年六月三十日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為8.0百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日約7.8百萬平方米增長約3.2%。

下表載列截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月按物業類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二四年			二零二三年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
住宅	61,174	696,034	81.0	46,350	519,746	79.5
非住宅	6,363	163,268	19.0	4,258	134,200	20.5
總計	67,537	859,302	100.0	50,608	653,946	100.0

收益模式

我們一般基於以下因素來決定物業管理服務的收益模式，包括但不限於：(i)管理物業的類型、規模及位置；(ii)提供服務的性質及範圍；(iii)預期人手及材料投入；及(iv)與我們客戶進行的公平磋商。於本期內，我們主要按包乾制收取物業管理費，有少量物業管理服務項目按酬金制收費。

下表載列截至二零二四年六月三十日及二零二三年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於六月三十日／截至六月三十日止六個月					
	二零二四年			二零二三年		
	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %	在管 建築面積 千平方米	收益 人民幣千元	收益 %
包乾制	66,012	825,866	96.1	49,933	640,567	98.0
酬金制	1,525	33,436	3.9	675	13,379	2.0
總計	67,537	859,302	100.0	50,608	653,946	100.0

(三) 社區增值及協同服務

於本期內，我們主要自行或透過第三方分包商或服務商提供廣泛的社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務，維修及保養服務及商品零售業務；(ii)智能社區服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運；(iii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝以及房屋硬裝業務等一站式家居美化解決方案；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務以及為物業開發商的未售物業提供尾盤銷售服務；以及(vi)養老及健康增值服務，主要包括建發溢佰養老中心及海滄溢佰養老中心的營運，以提供社區護老服務及機構護老服務。

管理層討論與分析

於本期內，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣361.0百萬元，較上年同期約人民幣356.2百萬元增長約1.4%。主要由於家居生活服務中的家政服務訂單量及複購率提升，促進收入增長；物業管理新交付項目增加，提升了公共區域增值服務收入；同時由於家居美化服務中的房屋硬裝業務，本期交付的體量較上年同期下降導致收入減少；房地產行業供需發生變化，房地產經紀及資產管理服務開展不及預期。受上述綜合影響，本期社區增值及協同服務收入增長放緩。

下表載列分別截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月提供不同類型社區增值及協同服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務	107,907	29.9	96,019	27.0
智能社區服務	83,897	23.2	79,408	22.3
家居美化服務	62,686	17.4	85,083	23.8
公共區域增值服務	43,837	12.1	33,072	9.3
房地產經紀及資產管理服務	35,008	9.7	42,424	11.9
養老及健康增值服務	27,703	7.7	20,160	5.7
總計	361,038	100.0	356,166	100.0

(四) 非業主增值服務

於本期內，我們主要(i)於銷售中心向地產開發商及其他非業主提供接待、秩序維護及清潔服務；及(ii)從物業管理及營運及業主要求方面，於物業開發及建造階段向地產開發商及其他非業主提供如項目設計及建築物料等諮詢服務。

於本期內，本集團的非業主增值服務收入約為人民幣344.7百萬元，較上年同期約人民幣331.0百萬元增長約4.1%。該增加主要由於合作地產開發商對接待、秩序維護及清潔服務需求的增加。

下表載列分別截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月非業主增值服務的收入明細：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
接待、秩序維護及清潔服務	338,762	98.3	328,093	99.1
諮詢服務	5,959	1.7	2,912	0.9
總計	344,721	100.0	331,005	100.0

(五) 商業物業運營管理服務

於本期內，我們向寫字樓、購物中心等各類商業物業的業主提供商業物業運營管理服務。我們提供以下商業物業運營管理服務：(i)向開業前階段的商業物業提供例如定位、規劃及設計顧問服務等；及(ii)向已建成的商業物業提供例如租戶及租賃管理、運營管理以及規劃及營銷服務。

於本期內，我們的商業物業運營管理服務收入約為人民幣37.3百萬元，較本公司上年同期約人民幣31.9百萬元增加約17.1%。由於項目數目及在管面積相同，該增加主要是由於在管商業項目的業績提升。截至二零二四年六月三十日，我們向21個商業項目提供服務，而本集團在管商業物業的面積約為1.05百萬平方米(於二零二三年十二月三十一日：21個及約1.05百萬平方米)。

三、財務回顧

收入

於本期內，由於本集團持續發展業務，錄得收入約人民幣1,602.4百萬元，較上年同期約人民幣1,373.0百萬元增加約16.7%。

下表載列截至二零二四年及二零二三年六月三十日止各六個月本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二四年		二零二三年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	859,302	53.6	653,946	47.7
社區增值及協同服務	361,038	22.5	356,166	25.9
非業主增值服務	344,721	21.5	331,005	24.1
商業物業運營管理服務	37,334	2.4	31,880	2.3
總計	1,602,395	100.0	1,372,997	100.0

物業管理服務仍是本集團的最大收益來源。於本期內，物業管理服務收入達約人民幣859.3百萬元，佔本集團總收益約53.6%。來自物業管理服務的收入較上年同期約人民幣653.9百萬元增加約31.4%，此增長主要得益自在管總建築面積增長。於本期內，我們的管理總建築面積由二零二三年十二月三十一日約61.4百萬平方米增至二零二四年六月三十日約67.5百萬平方米。此乃由於我們與合作地產開發商的持續合作及我們致力於擴大第三方客戶基礎。

來自社區增值及協同服務的收入由上年同期約人民幣356.2百萬元增加約1.4%至本期內約人民幣361.0百萬元，主要是由於家居生活服務中的家政服務訂單量及複購率提升，促進收入增長；物業管理新交付項目增加，提升了公共區域增值服務收入；同時由於家居美化服務中的房屋硬裝業務，本期交付的體量較上年同期下降導致收入減少；房地產行業供需發生變化，房地產經紀及資產管理服務開展不及預期。受上述綜合影響，本期社區增值及協同服務收入增長放緩。

來自非業主增值服務的收入由上年同期約人民幣331.0百萬元增加約4.1%至本期內約人民幣344.7百萬元，主要由於合作地產開發商對接待、秩序維護及清潔服務需求的增加。

來自商業物業運營管理服務的收入由上年同期約人民幣31.9百萬元增加約17.1%至本期內約人民幣37.3百萬元，主要是由於在管商業項目的業績提升。

銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣1,021.3百萬元增加約17.4%至本期內約人民幣1,199.2百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利及毛利率

基於上述主要因素，本集團毛利由上年同期約人民幣351.7百萬元增加約14.6%至本期內約人民幣403.2百萬元，本期內毛利率約為25.2%，較上年同期約25.6%略有下降，主要由於本期交付的房屋硬裝業務毛利率較上年同期有所下降。

其他收入

其他收入由上年同期約人民幣6.2百萬元減少約6.4%至本期內約人民幣5.8百萬元，主要由於本期的政府補助收入有所減少。

銷售及營銷開支

於本期內，本集團的銷售及營銷開支約人民幣3.4百萬元，較上年同期約人民幣2.4百萬元增加約1.0百萬元，主要由於策劃推廣費用有所增加。

行政及其他經營開支

本集團的行政及其他經營開支主要包括員工成本(包括二零二一年及二零二三年限制性股份激勵計劃開支)，差旅及招待費用、諮詢費用、通訊及水電費用、折舊、辦公開支及其他開支(主要包括銀行手續費、資產處置損益及保險費用)。

於本期內，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣174.7百萬元，較上年同期約人民幣153.8百萬元增加約13.6%，主要由於與根據二零二三年限制性股份激勵計劃作出的授予有關的開支，同時由於業務量的增長所導致的員工成本的增加。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額

本集團的貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額由上年同期約人民幣5.3百萬元增加至本期內約人民幣9.0百萬元，增加約3.7百萬元，主要由於貿易應收款項的增加。

融資收入淨額

本集團的融資收入淨額主要包括銀行存款利息收入、應收關聯方款項利息收入以及與本集團就辦公室的租賃物業所產生租賃負債有關的租賃負債利息。於本期內，本集團的融資收入淨額約為人民幣36.1百萬元，較上年同期約人民幣39.6百萬元減少約8.9%，主要由於銀行存款利息收入減少。

除所得稅前溢利

綜合上述因素影響，於本期內除所得稅前溢利約為人民幣258.7百萬元，較上年同期約人民幣235.4百萬元增加約9.9%。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣59.5百萬元增長至本期內約人民幣64.1百萬元，增長了約7.8%。該增加主要是由於業務增加導致本集團除所得稅前溢利增加所致。

本公司權益持有人應佔溢利

於本期內，本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣190.8百萬元，較上年同期約人民幣171.9百萬元增加約11.0%。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備主要包括租賃物業裝修、辦公設備及其他固定資產。於二零二四年六月三十日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣50.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣51.4百萬元減少約2.7%，主要由於資產按期攤銷折舊費用。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款主要來自包乾制下的物業管理服務收入及增值服務的貿易應收款項及我們代業主及住戶支付水電暖及維護成本的其他應收款項。於二零二四年六月三十日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣960.9百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣541.8百萬元增加約77.4%，主要由於我們的管理規模擴大導致應收物業管理服務款項增加及部分增值服務收入尚未達約定結算期所致。

現金及現金等價物

於二零二四年六月三十日，本集團的現金及現金等價物(其中本集團所持約92%以人民幣計值及約8%以港元計值)約為人民幣2,435.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣2,952.4百萬元減少約17.5%，主要由於本期內支付二零二三年末期股息、房屋硬裝業務成本及各項稅費。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項主要包括應付股息、貿易應付款項、代業主收取的款項、收取的保證金及應計的員工成本及福利等。於二零二四年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣1,249.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣1,282.3百萬元減少約2.6%。主要由於本期內支付二零二三年計提的員工成本及福利。

合同負債

本集團的合同負債指客戶就尚未提供且尚未確認為收益的服務預付款項。於二零二四年六月三十日，我們的合同負債約為人民幣582.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣446.4百萬元增加約30.5%，主要由於本期在管項目增加所致。

流動資金及財務資源

本集團通過經營產生的現金持續滿足其經營資金、資本支出及其他資本需求。於本期內本集團經營活動現金淨流出約人民幣168.4百萬元，較上年同期約人民幣56.9百萬元增加約人民幣111.5百萬元，主要由於本期內支付的員工成本及福利及各項稅費增加。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,576.0百萬元，較二零二三年十二月三十一日的約人民幣1,700.2百萬元減少了約人民幣124.2百萬元，主要由於本期內支付二零二三年末期股息及計提的員工成本及福利。於二零二四年六月三十日，本集團的流動比率約為1.8倍（流動資產總額除以流動負債總額）（二零二三年十二月三十一日：約1.9倍）。於二零二四年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣2,456.1百萬元（於二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,968.3百萬元）。

於二零二四年六月三十日，本集團的資產負債率（流動負債及非流動負債之和除以流動資產及非流動資產之和）約為53.9%（於二零二三年十二月三十一日：約51.8%）。

於二零二四年六月三十日，本集團的計息借款為約人民幣18.9百萬元，以人民幣計值及按浮動利率每年3.1厘至3.4厘計息（於二零二三年十二月三十一日：約19.6百萬元以人民幣計值及按浮動利率每年3.1厘至3.4厘計息）。除本文所披露者外，於二零二四年六月三十日，本集團並無任何未償還貸款資金、銀行透支及負債或其他類似債務、債權、按揭、抵押或貸款（於二零二三年十二月三十一日：無）。本集團借款約100.0%及0.0%分別按浮動利率及固定利率計息。

主要風險和不確定因素

政府政策風險

本公司的業務增長受到及將可能繼續受到中國政府有關我們行業的法規或政策的影響，中國政府可能出台法規或政策限制或減少物業開發活動，影響本集團提供服務的物業交付時間表及佔用率。任何該等政府規定及措施均可能影響中國的房地產行業，因此限制了我們的業務增長及對我們業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。本集團將繼續豐富業務結構以確保穩定的物業管理收益，從而將影響降到最低。

未來收購或擴張風險

在合適的機會出現時，本公司亦會擇機投資或收購國內其他物業管理公司。然而，本公司無法保證將能覓得適當機遇。收購涉及不確定因素及風險，包括但不限於：潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債；未能達到擬定目標、利益或提高收入的機會；及分散資源及管理層的注意力。即使有辦法發現合適的機會，本公司仍可能無法及時按照有利或我們能接受的條款完成收購，甚或根本無法完成該收購。倘無法發現適當收購目標或完成收購，則可能對我們的競爭力及增長前景造成重大不利影響。基於上述原因，本公司將謹慎選擇收購目標。

或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債(於二零二三年十二月三十一日：無)。

利率風險

由於本期內本集團並無重大計息資產及負債，因此本集團不會直接承受與市場利率變動相關之重大風險。

外匯風險

本集團的主要業務乃於中國進行，而本集團的大部分收入及開支均以人民幣計值。因此，本集團並無面臨與匯率波動直接相關的重大風險(若干以港元計值的銀行結餘除外)。於本期內，本集團並無使用任何金融工具以對沖其外匯風險，亦無外幣淨投資以貨幣借款或其他對沖工具作對沖，惟管理層將繼續監察外匯風險，並採取審慎措施以減低外匯風險(如有必要)。

資產抵押

於二零二四年六月三十日，本集團並無資產抵押。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營企業及聯營公司

於本期內，本集團並無持有任何重大投資或重大證券投資作為其資產組合的一部分，亦無重大收購或出售附屬公司、合營企業及聯營公司。於本報告日期，本公司並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

期後事項

於本報告日期，本集團於本期後並無發生重大後續事件。

僱傭及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團聘有15,187名員工(於二零二三年十二月三十一日：15,087名員工)。

本集團採納與同業相近的薪酬政策。應付員工薪酬乃參考其職責及該地區當前市場水平釐定。經評估後向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。根據中國適用法定要求及當地政府的現有規定，本集團為其員工參與不同社會福利計劃。本集團已採納限制性股份激勵計劃以鼓勵本公司管理層及核心僱員。

同一薪酬理念亦適用於董事。在釐定各董事的薪酬水平時，本公司除了參考市場基準外，亦考慮個人能力、貢獻及本公司的負擔能力。

四、展望及前景

面對行業的深刻變化，本集團將堅守服務初心，堅持戰略定力，實現高質量發展：

(1) 以品質為牽引，強化「四好」標籤

本集團將堅定品質驅動發展的戰略方針，通過「天天好」系列專項行動，持續強化好小區、好貼心、好時節、好管家的「四好」服務標籤，提升觀感、提供便利、打造特色、激發動能，強化高品質服務的落地和觸達，鞏固建發物業的「高品質」和「高滿意度」核心競爭力，形成「以品質提效益、以滿意促發展」的良性循環。

(2) 深耕優勢領域，優化拓展質量

本集團將重點關注一二線及項目濃度較高的強三線城市拓展機會，在堅守「利潤及安全底線要求」的前提下，積極開展外拓工作，優化拓展質量：深耕保障房、安置房等優勢領域，發揮經驗及資源優勢，持續拓展優質項目；做好大客戶資源的關係維護及深耕挖潛，推動更多項目轉化落地。

(3) 聚焦核心業務，創新服務模式

未來，本集團將通過資源整合，聚焦美居服務及家居生活服務中的家政服務等核心業務，通過自營體系搭建、作業流程標準化、完善售後評價體系，築牢競爭力優勢。同時，通過立足客戶生活場景，深挖客戶需求，探索諸如社區充電樁等新服務模式，不斷拓寬服務邊界，挖掘新的增長動力。在策略上，通過緊抓關鍵節點，打造體驗式營銷，建立客戶對增值服務的消費粘性，持續提升增值服務的變現能力。

(4) 強化技術創新，打造新質生產力

本集團將持續強化技術創新和智能應用，實現服務的提質提效。推廣智慧保潔，通過引入智能化保潔設備和工單數字化排程，提升保潔的作業效率，降低運營成本。

展望未來，隨著物業管理行業由「野蠻生長」回歸「服務初心」，本集團將繼續以高品質服務為基石，致力於為客戶「打造更有品質的生活空間，引領美好生活」。並以精益化管理和智能化工具為抓手，提質提效，成為「讓客戶放心，最值得信賴的物業公司」。

董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部的涵義）的本公司股份（「股份」）、相關股份及債權證中(i)擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的權益及淡倉，或(iii)根據上市規則所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持有的已發行 股份／相關股份數目	佔已發行股本 概約持股份百分比 (附註1)
林偉國先生	受控制法團的權益	49,718,090 (附註2)	3.53%
喬海俠女士	信託受益人	766,404 (附註2)	0.05%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	960,000 (附註3)	0.07%
	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	信託受益人	510,953 (附註2)	0.04%
	信託受益人(一項酌情權益除外)	960,000 (附註3)	0.07%
許伊旋先生	受控制法團的權益	49,718,090 (附註2)	3.53%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於二零二四年六月三十日已發行股份總數1,408,264,016股股份計算。
 2. 該等股份以Diamond Firetail Limited（「Diamond Firetail」）的名義登記，Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited（「Tricor Equity Trustee」）的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生及許伊旋先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生及許伊旋先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。喬海俠女士及黃黨輝先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有股份中對應其受益部分的權益。
 3. 35,300,000股股份配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃（「二零二一年激勵計劃」）的受託人（其代表二零二一年激勵計劃的激勵對象持有股份）。根據二零二一年激勵計劃，作為二零二一年激勵計劃激勵對象的喬海俠女士及黃黨輝先生分別由受託人以信託方式代為持有的360,000股股份及360,000股股份（須待歸屬）中擁有權益。
- 37,230,000股股份配發及發行予二零二三年限制性股份激勵計劃（「二零二三年激勵計劃」）的受託人（其代表二零二三年激勵計劃的激勵對象持有股份）。根據二零二三年激勵計劃，作為二零二三年激勵計劃激勵對象的喬海俠女士及黃黨輝先生分別由受託人以信託方式代為持有的600,000股股份及600,000股股份（須待歸屬）中擁有權益。

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份/ 權益性質	所持有的 已發行股份/ 相關股份數目	於已發行 股本 的股權概約 百分比 (附註1)
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	32,000,340 (附註2)	1.69%
	建發國際	信託受益人(一項酌情權益除外)	924,000 (附註3)	0.05%
喬海俠女士	建發國際	信託受益人	493,285 (附註2)	0.03%
	建發國際	實益擁有人	32,000	0.002%
黃黨輝先生	建發國際	信託受益人	328,867 (附註2)	0.02%
許伊旋先生	建發國際	受控制法團的權益	32,000,340 (附註2)	1.69%
	建發國際	信託受益人(一項酌情權益除外)	848,000 (附註3)	0.04%
	建發國際	配偶的權益	425,000	0.02%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於二零二四年六月三十日已發行普通股總數1,895,684,126股股份計算。
2. 該等建發國際普通股以Diamond Firetail的名義登記，Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生及許伊旋先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士及黃黨輝先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生及許伊旋先生被視為擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股的權益。喬海俠女士及黃黨輝先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股中對應其受益部分的權益。
3. 35,300,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃(「建發國際二零二一年激勵計劃」)的受託人(其代表建發國際二零二一年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。作為建發國際二零二一年激勵計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別被視為於由受託人根據建發國際二零二一年激勵計劃以信託方式代為持有的174,000股及168,000股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。100,000,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二二年限制性股份激勵計劃(「建發國際二零二二年激勵計劃」)的受託人(其代表建發國際二零二二年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。作為建發國際二零二二年激勵計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別於由受託人根據建發國際二零二二年激勵計劃以信託方式代為持有的600,000股及530,000股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。49,870,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二三年限制性股份激勵計劃(「建發國際二零二三年激勵計劃」)的受託人(其代表建發國際二零二三年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。作為建發國際二零二三年激勵計劃激勵對象的林偉國先生及許伊旋先生分別由受託人根據建發國際二零二三年激勵計劃以信託方式代為持有的150,000股及150,000股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的涵義）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司的股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二四年六月三十日，據任何董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或最高行政人員除外）於根據證券及期貨條例第336條存置的股東名冊所記錄，或以其他方式知會本公司，直接或間接擁有或視作擁有已發行股份及相關股份的5%或以上權益：

主要股東名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／ 相關股份數目	於本公司權益 概約股權 百分比 (附註1)
建發國際	實益擁有人	536,932,364	38.13%
益能	實益擁有人	304,106,030 (附註2)	21.59%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	841,038,394 (附註2)	59.72%
建發房產	受控制法團的權益	841,038,394 (附註2)	59.72%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	841,038,394 (附註2)	59.72%
廈門建發	受控制法團的權益	841,038,394 (附註2)	59.72%
Richard Li 先生	受控制法團的權益	86,271,000 (附註3)	6.13%
OLP Capital Management Limited	投資經理	86,271,000 (附註3)	6.13%
RCWL Inc.	受控制法團的權益	86,271,000 (附註3)	6.13%
Shen Di Fan 先生	受控制法團的權益	86,271,000 (附註3)	6.13%

附註：

1. 百分比按本公司於二零二四年六月三十日已發行股份總數1,408,264,016股股份計算。
2. 於二零二四年六月三十日，建發國際持有536,932,364股股份，而建發國際由益能持有55.22%權益。因此，根據證券及期貨條例，益能被視為於建發國際所持股份中擁有權益。根據日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議，益能委託建發國際行使由益能直接持有的219,945,505股股份的投票權，佔本公司已發行股本的15.62%，而益能則繼續實益擁有上述股份及享有收取股息及分派的權利以及其附帶的一切其他權利及利益。益能是益鴻的全資附屬公司。益鴻是建發房產的全資附屬公司。建發房產分別由廈門建發股份有限公司（一家股份在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153）擁有54.65%權益及由廈門建發（廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團）擁有45.35%權益。廈門建發於廈門建發股份有限公司擁有45.16%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發皆被視為於益能持有的股份中擁有權益。
3. 於二零二四年六月三十日，OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.分別於58,731,382股及27,539,618股股份中擁有權益。OLP Capital Management Limited為OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.的投資經理。OLP Capital Management Limited由Shen Di Fan先生及RCWL Inc.分別擁有65%及35%權益。RCWL Inc.為Richard Li先生全資擁有的公司。因此，Shen Di Fan先生、Richard Li先生、RCWL Inc.及OLP Capital Management Limited各自被視為於OceanLink Partners Fund, LP及Cassini Partners, L.P.所持有股份中擁有權益。

根據一般授權配售新股份

於二零二一年十二月十日，本公司與中國國際金融香港證券有限公司訂立配售協議以為本公司籌集資金，同時擴闊其股東基礎及資金基礎。根據一般授權向兩名獨立第三方Cederberg Capital Limited及OceanLink Management Ltd. 配售131,300,000股新普通股(總面值為1,313,000港元)所得款項淨額(經扣除與配售事項有關的實際開支)約為546百萬港元(相當於每股配售股份淨配售價約4.15港元)，乃按每股配售股份4.16港元的配售價計算(二零二一年十二月十日在聯交所報價的收市價為每股4.15港元)。有關配售所得款項淨額已或將根據本公司日期為二零二一年十二月十日的公告所披露的意向動用。

下表載列直至二零二四年六月三十日的所得款淨額的計劃應用及實際用途：

用途	計劃應用 (百萬港元)	佔總配售 所得款項 淨額百分比	於		於本期的 實際用途 (百萬港元)	動用未動用 所得款項淨額的 預計時限
			直至 二零二四年 六月三十日 的實際用途 (百萬港元)	二零二四年 六月三十日 的未動用 所得款項淨額 (百萬港元)		
新項目增聘的有關 員工及僱員的薪金及 福利	191	35%	191	-	-	-
購置及維護服務所需 設備及材料	57	10.5%	57	-	-	-
支持本集團探索 新業務發展方向及 豐富服務內容	115	21%	115	-	-	-
改善本集團目前管理的 項目的人工智能設備， 完善網上購物平台及 增加營運軟硬件的維護	19	3.5%	19	-	-	-
收購	164	30%	52	112	-	於二零二四年 十二月三十一日 或之前 ^(附註)

附註：鑑於市況及本公司堅持對併購目標的嚴格標準，謹守審慎的併購策略，本公司於本期內並無全數動用收購所得款項。本公司將於機會出現時考慮可提升主要城市的集中性及格局，並與其本身文化相符的合適收購目標。動用餘下所得款項的預計時限乃基於本集團對未來市況的最佳估計而制定。其將根據當前及未來市況發展而有所改變。

限制性股份激勵計劃

為建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展，根據二零二一年限制性股份激勵計劃（「二零二一年激勵計劃」）於二零二一年十一月四日，本公司完成配發及發行28,250,000股限制性股份（「首次授予」），並於二零二三年三月二十八日，本公司完成配發及發行7,050,000股限制性股份（「預留授予」）。根據二零二三年限制性股份激勵計劃（「二零二三年激勵計劃」），本公司於二零二三年十二月二十八日完成配發及發行37,230,000股限制性股份。

於二零二四年一月一日及二零二四年六月三十日，二零二一年及二零二三年激勵計劃項下可予發行的股份已經全部授予完畢，本公司並無可進一步授出任何股份的計劃或安排。

於本期內，限制性股份的變動詳情如下：

激勵對象名稱	於本集團的職位	於二零二四年		授予價格 (即激勵對象認購價)	期內歸屬	期內注銷	期內失效 (附註4)	二零二四年六月	
		一月一日的未歸屬 限制性股份數目	限制性股份數目					三十日的未歸屬 限制性股份數目	授出日期 及歸屬期
喬海俠女士	執行董事兼行政總裁	360,000	2.41港元/股	0	0	0	360,000	附註1	
		600,000	1.87港元/股	0	0	0	600,000	附註3	
喬海俠女士小計		960,000		0	0	0	960,000		
黃黨輝先生	執行董事	360,000	2.41港元/股	0	0	0	360,000	附註1	
		600,000	1.87港元/股	0	0	0	600,000	附註3	
黃黨輝先生小計		960,000		0	0	0	960,000		
董事小計		1,920,000		0	0	0	1,920,000		
本集團其他僱員		15,420,000	2.41港元/股	0	0	72,000	15,348,000	附註1	
		6,950,000	2.41港元/股	0	0	250,000	6,700,000	附註2	
		36,030,000	1.87港元/股	0	0	0	36,030,000	附註3	
本集團其他僱員小計		58,400,000		0	0	322,000	58,078,000		
總計		60,320,000		0	0	322,000	59,998,000		

附註：

1. 根據首次授予於二零二一年十一月四日(亦為有關限制性股份的發行日期)授出的限制性股份將分三期予以歸屬，限售期分別自限制性股份發行日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售及歸屬40%、30%及30%的限制性股份，惟須根據二零二一年激勵計劃條款達成各項有關條件(包括本公司的績效目標及激勵對象的個人績效考評)後方可解除限售及歸屬。倘限制性股份獲解除限售及歸屬，激勵對象無須額外支付行使價。
2. 根據預留授予於二零二三年三月二十八日(亦為有關限制性股份的發行日期)授出的限制性股份將分三期予以歸屬，限售期分別自限制性股份發行日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售及歸屬40%、30%及30%的限制性股份，惟須根據二零二一年激勵計劃條款達成各項有關條件(包括本公司的績效目標及激勵對象的個人績效考評)後方可解除限售及歸屬。倘限制性股份獲解除限售及歸屬，激勵對象無須額外支付行使價。
3. 根據二零二三年激勵計劃於二零二三年十二月二十八日(亦為有關限制性股份的發行日期)授出的限制性股份將分三期予以歸屬，限售期分別自限制性股份發行日期起計24個月、36個月及48個月，每期將分別解除限售及歸屬40%、30%及30%的限制性股份，惟須根據二零二三年激勵計劃條款達成各項有關條件(包括本公司的績效目標及激勵對象的個人績效考評)後方可解除限售及歸屬。倘限制性股份獲解除限售及歸屬，激勵對象無須額外支付行使價。
4. 本期內，因激勵對象離職而失效的限制性股份合共32.2萬股。

本公司於期內並無採納任何新的股份計劃或根據任何股份計劃授予任何購股權或獎勵。

根據上市規則第 13.51B(1) 條須披露的董事資料變更

喬海俠女士於二零二四年五月十三日獲委任為建發房產董事。

許伊旋先生於二零二四年四月二十九日獲委任為建發國際(一間於聯交所上市的公司，股份代號：1908)執行董事，並於二零二四年五月二十七日獲委任為建發合誠工程諮詢股份有限公司(一間於上海證券交易所上市的公司，股份代號：603909)董事。

除上文所披露者外，自本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度年報(「年報」)之日起，根據上市規則第 13.51B(1) 條須披露的董事資料並無其他變動。

退休福利計劃／退休金計劃

僱員的退休福利乃透過定額供款計劃提供。

自收益表扣除的退休福利成本指本年度就由各個地方社會保障主管部門根據不同司法權區的政府規例管理的退休福利計劃應付的供款。已沒收供款(由我們代表在有關供款悉數歸屬前離開計劃的僱員沒收)將不會由我們用作減低現有供款水平。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本期內，本公司及其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券(包括出售庫存股份)。

董事進行的證券交易的標準守則

本公司就其董事買賣本公司證券已採納上市規則附錄C3所載的標準守則。本公司已對全體董事作出具體查詢，全體董事均確認彼等於本期內一直遵守標準守則所載的所需標準。

並無重大變動

除本報告所披露者外，自年報刊發以來，並無與業務發展、財務狀況及未來前景有關的事宜以及影響本集團的重大事件的重大變動須根據上市規則附錄D2第32、40(2)及46(3)段作出披露。

中期股息

董事會已決議不就本期宣派中期股息(上年同期：無)。

企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治標準。本公司相信高水平的企業管治標準可以為本公司提供一個框架以保障本公司股東(「股東」)權益、提升企業價值、制定業務策略及政策以及提升其透明度及問責性。本公司於本期內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的所有適用原則及守則條文。

審核委員會審閱業績

董事會根據企業管治守則成立審核委員會，並以書面制定其職權範圍。審核委員會的主要職責為協助董事會審核財務資料及報告程序、風險管理及內部監控系統，內部審核職能的有效程度、審核範圍及委任外聘核數師，以及讓本公司僱員就財務匯報，內部監控或本公司其他事項的潛在不當行為提出意見的安排。審核委員會由全體三名獨立非執行董事組成，即李卓然先生(委員會主席)、李國泰先生及胡一威先生。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及常規以及本集團本期的未經審核綜合財務報表，並認為該等報表符合適用會計標準及要求且已作出詳盡披露。

年報補充資料

茲提述年報。除文義另有所指外，本報告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。除年報所載董事會報告中「二零二一年激勵計劃」及「二零二三年激勵計劃」各節所披露者外，本公司謹此提供以下補充資料：

二零二一年激勵計劃

就於二零二三年根據預留授權授予的7,050,000股限制性股份而言，彼等將解除禁售，但須符合以下條件：

	解鎖期／歸屬期	條件(a)： 本公司業績目標	條件(b)： 個人績效考核	解除限售 比例
第一個 解除 限售期	自二零二三年三月二十八日起24個月後的首個交易日起至二零二三年三月二十八日起36個月內的最後一個交易日當日止	(1) 本公司二零二二年經濟增加值不低於人民幣1.2億元； (2) 以本公司二零二零年總市值為基數，本公司二零二二年總市值增長率不低於60%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及 (3) 本公司二零二二年營業利潤佔本公司利潤比例不低於75%。	激勵對象二零二二年個人績效考核結果為「合格」	40%

	解鎖期／歸屬期	條件(a)： 本公司業績目標	條件(b)： 個人績效考核	解除限售 比例
第二個 解除 限售期	自二零二三年三月二十八日起36個月後的首個交易日起至二零二三年三月二十八日起48個月內的最後一個交易日當日止	(1) 本公司二零二三年經濟增加值不低於人民幣1.3億元； (2) 以本公司二零二零年總市值為基數，本公司二零二三年總市值增長率不低於65%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及 (3) 本公司二零二三年營業利潤佔本公司利潤比例不低於75%。	激勵對象二零二三年個人績效考核結果為「合格」	30%
第三個 解除 限售期	自二零二三年三月二十八日起48個月後的首個交易日起至二零二三年三月二十八日起60個月內的最後一個交易日當日止	(1) 本公司二零二四年經濟增加值不低於人民幣1.4億元； (2) 以本公司二零二零年總市值為基數，本公司二零二四年總市值增長率不低於70%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及 (3) 本公司二零二四年營業利潤佔本公司利潤比例不低於75%。	激勵對象二零二四年個人績效考核結果為「合格」	30%

附註：

- 「經濟增加值」指本公司權益持有人應佔年內溢利減平均本公司權益持有人應佔權益乘資本成本，其中資本成本按6%計算；
平均本公司權益持有人應佔權益 = (年初本公司權益持有人應佔權益 + 年末本公司權益持有人應佔權益) / 2；「總市值」指各年最後一個月第一個交易日至最後一個交易日該項指標的算術平均值；「營業利潤」指經審計的「除所得稅前溢利」扣除「其他收入淨額」(或同類科目)；「利潤」指經審計的「除所得稅前溢利」。
- 同行業公司以萬得信息技術股份有限公司(「萬得」)四級行業分類為「房地產經營公司」和聯交所行業分類為「物業服務及管理」的標準劃分，均值計算方法為算數平均。

對標企業選取上述行業分類中與本公司主營業務較為相似的在聯交所或中國證券交易所上市的公司。在年度考核中對標企業若出現退市、被萬得行業劃分標準重新分類、主營業務發生重大變化、對營業收入和淨利潤影響較大的資產出售或收購、重大資產重組或倘若出現異常偏離等情況，則將由董事會剔除或更換對標企業。

二零二三年激勵計劃

就根據二零二三年激勵計劃授予的37,230,000股限制性股份而言，彼等將解除禁售，但須符合以下條件：

業績期	解鎖期／歸屬期	條件(a)：本公司業績目標	條件(b)：個人績效考核	解除限售比例
截至二零二四年十二月三十一日止年度	自二零二三年十二月二十八日起24個月後的首個交易日起至二零二三年十二月二十八日起36個月內的最後一個交易日當日止	(1) 本公司經濟增加值不低於人民幣1.80億元； (2) 以本公司二零二二年總市值為基數，本公司總市值增長率不低於3%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；或以本公司二零二二年營業收入為基數，營業收入增長率不低於5%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及 (3) 本公司營業利潤不低於本公司利潤總額的75%。	激勵對象個人績效考核結果為「合格」	40%
截至二零二五年十二月三十一日止年度	自二零二三年十二月二十八日起36個月後的首個交易日起至二零二三年十二月二十八日起48個月內的最後一個交易日當日止	(1) 本公司經濟增加值不低於人民幣1.85億元； (2) 以本公司二零二二年總市值為基數，本公司總市值增長率不低於6%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；或以本公司二零二二年營業收入為基數，營業收入增長率不低於10%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及 (3) 本公司營業利潤不低於本公司利潤總額的75%。	激勵對象個人績效考核結果為「合格」	30%

業績期	解鎖期／歸屬期	條件(a)：本公司業績目標	條件(b)： 個人績效考核	解除限售 比例
截至二零二六年 十二月三十一日 止年度	自二零二三年十二月 二十八日起48個月後的 首個交易日起至二零 二三年十二月二十八日 起60個月內的最後一個 交易日當日止	(1) 本公司經濟增加值不低於人民 幣1.90億元； (2) 以本公司二零二二年總市值為 基數，本公司總市值增長率不 低於9%，且不低於同行業均 值或對標企業75分位值；或 以本公司二零二二年營業收入 為基數，營業收入增長率不低 於15%，且不低於同行業均 值或對標企業75分位值；及 (3) 本公司營業利潤不低於本公司 利潤總額的75%。	激勵對象個人績效考 核結果為「合格」	30%

註：

1. 財務指標釋義請參閱上文二零二一年股份計劃下表附註1。此外，「營業收入」指經審計的營業收入；「利潤總額」指經審計的「除所得稅前溢利」。
2. 同行業公司的甄選請參閱上文二零二一年股份計劃下表附註2。
3. 本公司業績目標均剔除因二零二三年激勵計劃及任何其他計劃所產生的股份支付費用作為計算依據。

上述補充資料並不影響年報所載的其他資料。除上文所披露者外，年報內所有其他資料維持不變。

致謝

本集團謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的努力不懈及忠誠服務致以衷心感謝。

承董事會命
建發物業管理集團有限公司
主席兼非執行董事
林偉國

香港，二零二四年八月二十二日