

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的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。

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

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

截至二零二四年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

摘要

1. 本集團本年度收入約為人民幣3,292.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣3,569.3百萬元減少約7.7%。
2. 本集團本年度毛利約為人民幣706.7百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,001.5百萬元減少約29.4%。本年度毛利率約為21.5%，而截至二零二三年十二月三十一日止年度毛利率則約為28.1%，較上一財政年度下降6.6個百分點。
3. 本集團本年度溢利約為人民幣327.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣547.3百萬元減少約40.1%。與此同時，本年度的本公司權益持有人應佔溢利約為人民幣323.5百萬元，較上一財政年度約人民幣467.3百萬元減少約30.8%。
4. 本集團的收入、毛利及年內溢利出現下滑，主要因房屋硬裝業務於本年度結轉產生的收入及溢利大幅減少導致。剔除房屋硬裝業務的影響後本年度本集團的收入、毛利及本公司權益持有人應佔溢利，較上一財政年度分別增加約13.3%、6.8%及15.1%。
5. 本集團物業管理服務的合約建築面積(「**建築面積**」)於二零二四年十二月三十一日約為109.1百萬平方米，較二零二三年十二月三十一日約101.8百萬平方米增長約7.2%。
6. 董事會建議派付本年度之末期股息每股0.15港元(二零二三年：每股0.16港元，及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的全年業績

建發物業管理集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」或「我們」)截至二零二四年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二三年十二月三十一日止年度的比較數字。

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	3,292,901	3,569,324
銷售成本		(2,586,154)	(2,567,858)
毛利		706,747	1,001,466
其他收入		15,255	17,326
銷售及營銷開支		(8,997)	(7,965)
行政及其他經營開支		(363,139)	(355,823)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(6,384)	(3,234)
融資收入淨額		75,626	75,782
分佔聯營公司業績		1,714	(57)
除所得稅前溢利		420,822	727,495
所得稅開支	8	(92,937)	(180,151)
年內溢利		327,885	547,344
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		8,734	11,135
年內全面收益總額		336,619	558,479
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		323,477	467,347
— 非控股權益		4,408	79,997
		327,885	547,344
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		332,211	478,482
— 非控股權益		4,408	79,997
		336,619	558,479
本公司權益持有人應佔每股盈利 (以每股人民幣元列示)			
基本	9	0.24	0.35
攤薄	9	0.23	0.34

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

		二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		50,637	51,388
使用權資產		35,682	45,159
於聯營公司的權益		2,994	1,280
商譽		59,634	59,634
無形資產		13,468	14,390
遞延稅項資產		26,688	25,787
		<u>189,103</u>	<u>197,638</u>
流動資產			
存貨		63,750	44,992
貿易及其他應收款項	5	662,696	541,757
應收關聯方款項	7(a)	43,374	50,500
受限制銀行存款		21,185	15,895
現金及現金等價物		2,894,833	2,952,395
		<u>3,685,838</u>	<u>3,605,539</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	1,394,780	1,282,329
合同負債	4(a)	512,598	446,421
應付關聯方款項	7(b)	8,130	1,565
應付所得稅		97,203	165,588
計息借款		508	1,353
租賃負債		7,068	8,073
		<u>2,020,287</u>	<u>1,905,329</u>
流動資產淨值		<u>1,665,551</u>	<u>1,700,210</u>
總資產減流動負債		<u>1,854,654</u>	<u>1,897,848</u>

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
非流動負債		
計息借款	9,000	18,250
租賃負債	29,069	34,712
遞延稅項負債	5,975	13,222
	<u>44,044</u>	<u>66,184</u>
資產淨值	<u>1,810,610</u>	<u>1,831,664</u>
資本及儲備		
股本	11,941	11,941
儲備	1,750,275	1,714,200
本公司權益持有人應佔權益	<u>1,762,216</u>	<u>1,726,141</u>
非控股權益	48,394	105,523
權益總額	<u>1,810,610</u>	<u>1,831,664</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四年十二月三十一日止年度

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(「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Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, British Virgin Islands VG 1110, 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」)主要在中華人民共和國(「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。

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，其股份於聯交所主板上市)；建發房地產集團有限公司，(於中國註冊成立的有限公司)為本公司的間接控股公司，而本公司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(「控股股東」)。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲董事會於二零二五年三月二十六日批准刊發。

2. 編製基準

該等綜合財務報表已按照香港會計師公會頒佈的所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」，為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋的統稱)及香港公認會計原則而編製。綜合財務報表亦符合香港公司條例的披露規定，並包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

除非另有指明者外，否則該等主要會計政策與所列的所有年度貫徹一致。採納經修訂香港財務報告準則及對本集團的綜合財務報表的影響(如有)於附註3披露。

綜合財務報表乃按照歷史成本慣例編製。本公司的功能貨幣為港元(「港元」)。然而，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)計值，原因為本公司董事認為人民幣為主要經濟環境的功能貨幣，於中國進行的大部分主要活動交易均以人民幣計值及結算，故此呈列方式對其現有及潛在投資者更具效用。除另有訂明外，綜合財務報表以人民幣千元(「人民幣千元」)呈列。

謹請注意，編製綜合財務報表需要使用會計估計及假設。儘管有關估計乃基於管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷，實際結果最終可能有別於該等估計。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及會計政策變動

(i) 於二零二四年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈與本集團營運有關及於自二零二四年一月一日開始的年度期間的本集團綜合財務報表生效的經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債
香港會計準則第1號(修訂本)	分類負債為流動或非流動以及香港詮釋第5號的相關修訂本(二零二零年)
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	供應商融資安排

除下文所述者外，採納經修訂香港財務報告準則對本集團本期及過往期間業績及財務狀況的編製及呈列方式並無重大影響。

香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動」(「二零二零年修訂」)及香港詮釋第5號之相關修訂以及香港會計準則第1號(修訂本)「附帶契諾的非流動負債」(「二零二零年修訂」)

該等修訂本澄清債務及其他負債的流動或非流動分類，取決於實體是否有權將負債的結算延期至報告日期後至少十二個月，且該權利須於報告日期仍然存續。對於負債分類而言，預期於報告期後發生之任何事項概不會影響於報告日期對負債分類作出之評估。

貸款安排中實體必須在報告日期或之前遵守的契諾(即使契諾在報告日期後才評估)會影響該負債的流動或非流動分類。於報告日期後須予遵守的契諾並不影響於報告日期的有關分類。

該等修訂本亦對負債的「清償」作出界定，包括轉移實體自身的權益工具。然而，若持有人對可轉換債券的轉換權根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」被分類為權益，則以行使轉換權方式轉移權益工具並不構成清算負債，且在確定負債為流動或非流動時將不予考慮。若持有人的轉換權被分類為負債，則在決定可轉換債券的流動／非流動分類時須考慮該選擇權。

該等修訂本可追溯應用。

基於本集團於二零二四年一月一日尚未償還的負債，應用該等修訂本並未導致本集團負債的重新分類。

(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18號	財務報表的呈列及披露 ³
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 ³
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)	金融工具分類及計量的修訂 ²
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 ⁴
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則會計準則 (修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度 改進—第11冊 ²
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表之呈列—借款人對含有按 要求償還條款之定期貸款的分類 ³
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)	涉及依賴自然能源生產電力的合同 ²

¹ 於二零二五年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 尚未釐定生效日期

董事預期所有聲明將於該等聲明生效日期或之後開始的首個期間於本集團的會計政策中採納。預期新訂及經修訂香港財務報告準則的資料將對本集團會計政策造成的影響如下。預期其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之綜合財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」(「香港財務報告準則第18號」)及香港詮釋第5號的相關修訂本

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」(「香港會計準則第1號」)。其延續香港會計準則第1號的多項現行規定，變動有限，而香港會計準則第1號的部分規定移至香港會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」及香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」。

香港財務報告準則第18號不會影響財務報表項目的確認及計量，但會影響財務報表的呈列。其引入了三項主要的新規定，包括：

- 於損益表中呈報新界定的小計(即「經營溢利」及「除融資及所得稅前溢利」)，以及根據呈報實體的主要業務活動，將項目分為五個新界定的類別(即「經營」、「投資」、「融資」、「所得稅」及「已終止經營業務」)；
- 於財務報表的單一附註內披露管理層界定的業績指標(「管理層業績指標」)；及
- 加強財務報表內有關合併及分類資料的指引。

此外，香港會計準則第7號「現金流量表」已作出範圍狹窄之修訂，其中包括：

- 以「經營溢利或虧損」為起始點，採用間接法呈列經營現金流量；及
- 取消將利息及股息現金流量分類為經營活動的選項。

若干其他準則亦作出相應修訂。

香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則的修訂本於二零二七年一月一日或之後開始的年度期間生效，並須按特定過渡條文追溯應用。

4. 收益及分部資料

管理層根據由主要經營決策者(「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十二月三十一日止年度，本集團主要於中國從事提供物業管理服務、商業物業運營管理服務及增值服務。管理層將審視業務(作為一個營運分部)的經營業績以進行資源分配。因此，本公司主要經營決策者認為本公司僅有一個受監察以作出戰略決定的分部。

收益主要包括來自物業管理服務、商業物業運營管理服務及增值服務的所得款項。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
來自客戶及在一段時間內確認的收益		
物業管理服務	1,781,077	1,418,002
商業物業運營管理服務	80,915	69,327
增值服務		
— 社區增值及協同服務	450,509	405,222
— 非業主增值服務	670,602	707,149
	<u>2,983,103</u>	<u>2,599,700</u>
來自客戶及於一個時間點確認的收益		
社區增值及協同服務	309,798	969,624
	<u>3,292,901</u>	<u>3,569,324</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度，來自受廈門建發及其聯繫人控制的實體的收益佔本集團收益36.3% (二零二三年：33.1%)。除了受廈門建發及廈門建發聯繫人控制的實體以外，本集團有大量客戶，並無任何客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

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十二月三十一日止年度，本集團全部收益來自中國。於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團絕大部分指定非流動資產(遞延稅項資產除外)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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
物業管理服務	465,007	384,226
社區增值及協同服務	43,684	56,748
非業主增值服務	2,951	5,074
商業物業運營管理服務	956	373
	<u>512,598</u>	<u>446,421</u>

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。由於本集團業務規模的增長，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十二月三十一日止年度確認與轉入合同負債相關的收益：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
計入年初合同負債的已確認收益		
物業管理服務	384,226	262,506
社區增值及協同服務	55,360	703,761
非業主增值服務	5,074	4,713
商業物業運營管理服務	373	241
	<u>445,033</u>	<u>971,221</u>

(c) 未履行的履約義務

就物業管理服務及商業物業運營管理服務而言，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益。

就社區增值及協同服務而言，於二零二四年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
一年內	151,753	136,192
超過一年	67,649	74,454
	<u>219,402</u>	<u>210,646</u>

5. 貿易及其他應收款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
附註		
貿易應收款項		
— 第三方	284,161	229,641
— 關聯方	260,370	175,366
	<u>544,531</u>	<u>405,007</u>
減：貿易應收款項的預期信貸 虧損(「預期信貸虧損」)撥備	<u>(19,723)</u>	<u>(14,274)</u>
	(a) <u>524,808</u>	<u>390,733</u>
其他應收款項		
按金	29,388	23,781
預付款項	24,857	32,775
其他應收款項	21,909	24,923
應收非控股權益款項	6,750	32,400
代業主支付的款項	48,853	35,267
應收增值稅	10,035	4,847
	<u>141,792</u>	<u>153,993</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備	<u>(3,904)</u>	<u>(2,969)</u>
	(b) <u>137,888</u>	<u>151,024</u>
	<u>662,696</u>	<u>541,757</u>

(a) 貿易應收款項

貿易應收款項主要產生自包乾制下管理的物業管理服務以及商業物業運營管理服務及增值服務。

包乾制下的物業管理服務及商業物業運營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及商業物業運營管理服務收入。

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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至180天	432,080	283,359
181至365天	40,143	69,300
1至2年	42,465	31,348
2至3年	7,398	4,966
3至4年	1,659	1,573
4至5年	1,063	187
	<u>524,808</u>	<u>390,733</u>

(b) 其他應收款項

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。

6. 貿易及其他應付款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 第三方	446,974	348,189
— 關聯方	26,262	5,687
	<u>473,236</u>	<u>353,876</u>
	(a)	
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	69,641	68,960
代業主收取的款項	205,816	176,917
已收按金	210,118	211,211
應付增值稅	46,658	68,689
其他應付稅項	3,639	7,164
員工成本及應計福利	294,591	281,993
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	91,081	113,519
	<u>921,544</u>	<u>928,453</u>
	(b)	
	<u>1,394,780</u>	<u>1,282,329</u>

(a) 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：

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
0至30天	172,244	205,034
31至60天	77,060	56,121
61至90天	22,019	22,216
90天以上	201,913	70,505
	<u>473,236</u>	<u>353,876</u>

(b) 其他應付款項

有關結餘主要包括應計開支、已收按金及自業主暫時收取將支付予相關服務供應商的款項。

7. 應收／(應付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>43,374</u>	<u>50,500</u>

(b) 應付關聯方款項

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>8,130</u>	<u>1,565</u>

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，應收／(應付)關聯方金額屬無抵押、免息及須按要求償還。

8. 所得稅開支

	二零二四年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	106,045	185,081
過往年度(超額撥備)／撥備不足	<u>(4,960)</u>	<u>1,173</u>
	101,085	186,254
遞延稅項	<u>(8,148)</u>	<u>(6,103)</u>
所得稅開支總額	<u>92,937</u>	<u>180,151</u>

附註：

(a) 英屬處女群島所得稅

根據英屬處女群島的規則及規例，本集團於截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度，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十二月三十一日止年度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十二月三十一日止年度的法定稅率為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%（二零二三年：20%）優惠稅率。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度，就年度應納稅所得額不足人民幣3,000,000元（含人民幣3,000,000元）的部分而言，小型微利企業享有75%的應納稅所得額稅項減免。

9. 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十二月三十一日止年度已發行普通股加權平均數計算。每股盈利乃使用年內已發行普通股加權平均數1,352,270,961（二零二三年：1,324,417,273）股計算如下：

	二零二四年	二零二三年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>323,477</u>	<u>467,347</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,352,271	1,324,417
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.24</u>	<u>0.35</u>

(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)。

	二零二四年	二零二三年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>323,477</u>	<u>467,347</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,352,271	1,324,417
就限制性股份的調整(千股)	<u>39,910</u>	<u>50,165</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,392,181	1,374,582
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.23</u>	<u>0.34</u>

10. 股息

截至二零二四年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.15港元，合共約211,240,000港元(相當於約人民幣195,616,000元)(二零二三年：末期股息每股0.16港元及特別股息每股0.1港元，合共366,149,000港元(相當於人民幣331,811,000元))。有關股息須獲本公司股東(「股東」)於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。於報告日期後的建議股息於報告日期尚未確認為負債。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期及特別股息合共人民幣333,371,000元已分別於二零二四年六月及七月以現金派付。

管理層討論與分析

一、市場回顧

二零二四年，物業行業在挑戰與變革中前行。一方面，經濟環境的複雜性和地產行業的深度調整，使得物業費的收繳愈發困難；與此同時，不少業主對物業費定價合理性提出更高要求，對服務品質與費用之間的對等性愈發重視，這些都對行業的經營帶來了前所未有的挑戰。另一方面，面對困境，大多數物業公司開始深化科技革新，通過智能化管理、機器人應用等手段，物業公司不僅優化了成本結構，實現了降本增效，還顯著提升了運營效率和服務質量。展望未來，服務力和科技力將成為物業公司競爭與發展的雙輪驅動，唯有不斷精進服務品質，深化科技應用，才能在激烈的市場競爭中保持競爭優勢。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二四年五月，我們榮獲克而瑞物管及中物研協頒佈的「中國物業服務力百強企業」稱號並排名第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，最值得信賴的公司」。

截至二零二四年十二月三十一日，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，包括北京、上海、廣州、深圳等一線城市，我們的合同建築面積約為109.1百萬平方米，其中在管建築面積達約75.5百萬平方米。截至二零二四年十二月三十一日，我們向逾455,000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

我們向我們在管物業的業主、住戶以及物業開發商提供一系列物業管理服務，其中包括綠化、園藝及維護公共區域秩序、清潔、停車管理、公共設施維修保養服務等。我們的物業管理組合涵蓋住宅物業及非住宅物業，包括商業及辦公大樓、產業園區、政府大樓及公共設施、醫院、學校等。

於本年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣1,781.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,418.0百萬元增加約25.6%。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。

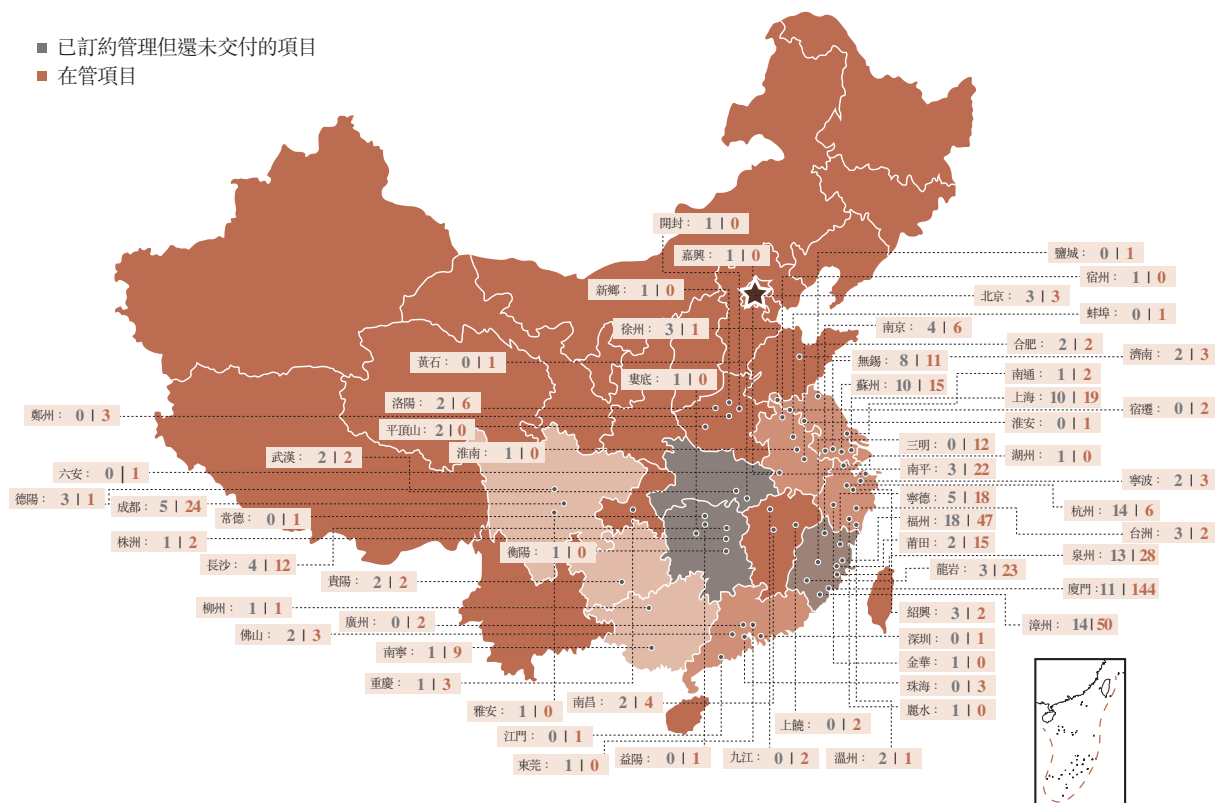
建築面積及項目數目

截至二零二四年十二月三十一日，我們的合約建築面積約為109.1百萬平方米，合約項目數量703個，分別較截至二零二三年十二月三十一日增長約7.2%及6.7%（截至二零二三年十二月三十一日：約101.8百萬平方米及659個項目）；截至二零二四年十二月三十一日，在管建築面積達約75.5百萬平方米，在管項目數量527個，分別較截至二零二三年十二月三十一日增長約22.9%及18.4%（截至二零二三年十二月三十一日：約61.4百萬平方米及445個項目）。

地理覆蓋範圍

截至二零二四年十二月三十一日，我們的703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527個，覆蓋50個城市，逾455,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二四年十二月三十一日分別按(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：



下表載列於二零二四年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：

	於十二月三十一日			
	二零二四年		二零二三年	
	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)	62,690	47,206	58,795	38,313
華東集群(附註2)	23,347	14,360	22,280	12,222
東南集群(附註3)	23,069	13,975	20,722	10,914
總計	<u>109,106</u>	<u>75,541</u>	<u>101,797</u>	<u>61,449</u>

附註：

1. 截至二零二四年十二月三十一日，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。
2. 截至二零二四年十二月三十一日，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、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。
3. 截至二零二四年十二月三十一日，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、嘉興及溫州；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

截至二零二四年十二月三十一日，我們就物業管理服務與控股股東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67.2百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約61.6百萬平方米增長約9.2%。

在與廈門建發集團保持緊密的業務關係的同時，我們也積極透過多渠道進一步擴大我們的物業管理服務業務規模及增加我們於業內的市場份額。截至二零二四年十二月三十一日，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41.9百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約40.2百萬平方米增長約4.1%。

下表載列於二零二四年及二零二三年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年度按物業開發商類型劃分的由物業項目產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度					
	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	50,077	1,145,778	64.3	39,556	857,853	60.5
獨立第三方	25,464	635,299	35.7	21,893	560,149	39.5
總計	<u>75,541</u>	<u>1,781,077</u>	<u>100.0</u>	<u>61,449</u>	<u>1,418,002</u>	<u>100.0</u>

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，亦透過將服務延伸至日益多樣化的非住宅物業(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。截至二零二四年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為8.5百萬平方米，較截至二零二三年十二月三十一日約7.8百萬平方米增長約9.6%。

下表載列於二零二四年及二零二三年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年度按物業類型劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度					
	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	69,123	1,426,951	80.1	56,703	1,112,349	78.4
非住宅	6,418	354,126	19.9	4,746	305,653	21.6
總計	<u>75,541</u>	<u>1,781,077</u>	<u>100.0</u>	<u>61,449</u>	<u>1,418,002</u>	<u>100.0</u>

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。於本年度，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。

下表載列於二零二四年及二零二三年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年度按收入模式劃分的產生自物業管理服務的收入明細：

	於十二月三十一日／截至十二月三十一日止年度					
	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	74,090	1,733,744	97.3	60,294	1,389,006	98.0
酬金制	1,451	47,333	2.7	1,155	28,996	2.0
總計	<u>75,541</u>	<u>1,781,077</u>	<u>100.0</u>	<u>61,449</u>	<u>1,418,002</u>	<u>100.0</u>

(三) 社區增值及協同服務

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服務；(ii)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；(iii)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；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)養老及健康增值服務，主要包括本集團經營的養老中心，建發溢佰養老中心及海滄溢佰養老中心；以及(vi)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。

於本年度，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣760.3百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,374.8百萬元減少約44.7%。該減少主要由於本集團自二零二一年起承接一手房家居美化服務項下的房屋硬裝業務，因集中交付前期承接的房屋硬裝業務規模較大，致使上一財政年度收入顯著增加，而本年度交付的規模較小，導致本年度房屋硬裝業務產生的收入大幅減少，約為約人民幣23.6百萬元，較上一財政年度約人民幣683.6百萬元減少約96.6%。

下表載列分別截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年度提供不同類型社區增值及協同服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	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	229,948	30.3	207,109	15.1
智能社區服務	207,787	27.3	223,221	16.2
家居美化服務(附註)	112,071	14.8	748,944	54.5
公共區域增值服務	95,403	12.5	76,303	5.5
養老及健康增值服務	58,827	7.7	44,371	3.2
房地產經紀及資產管理服務	56,271	7.4	74,898	5.5
總計	<u>760,307</u>	<u>100.0</u>	<u>1,374,846</u>	<u>100.0</u>

附註：家居美化服務中的房屋硬裝業務本年度產生的收入約為人民幣23.6百萬元，較上一財政年度約人民幣683.6百萬元減少約660.0百萬元。

(四) 非業主增值服務

我們主要(i)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；及(ii)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。

於本年度，我們的非業主增值服務收入約為人民幣670.6百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣707.1百萬元減少約5.2%。該減少主要由於合作地產開發商獲取土地數量減少，新增銷售中心減少。

下表載列分別截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年度非業主增值服務的收入明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	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	664,605	99.1	701,747	99.2
諮詢服務	5,997	0.9	5,402	0.8
總計	<u>670,602</u>	<u>100.0</u>	<u>707,149</u>	<u>100.0</u>

(五) 商業物業運營管理服務

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。

於本年度，我們的商業物業運營管理服務收入約為人民幣80.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣69.3百萬元增加約16.7%。該增加主要是由於在管商業物業項目增加，且項目業績提升。截至二零二四年十二月三十一日，我們向22個商業項目提供服務，而本集團在管商業物業的建築面積約為1.28百萬平方米(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

由於本集團持續發展業務，本年度錄得收入約人民幣3,292.9百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣3,569.3百萬元減少約7.7%。

下表載列截至二零二四年及二零二三年十二月三十一日止年度各年度本集團按業務線劃分的收入如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	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	1,781,077	54.1	1,418,002	39.7
社區增值及協同服務	760,307	23.0	1,374,846	38.5
非業主增值服務	670,602	20.4	707,149	19.8
商業物業運營 管理服務	80,915	2.5	69,327	2.0
總計	<u>3,292,901</u>	<u>100.0</u>	<u>3,569,324</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務仍是本集團的最大收益來源。本年度，物業管理服務收入達約人民幣1,781.1百萬元，佔總收益約54.1%。有關來自物業管理服務的收入增長主要得益自在管總建築面積增長。本年度，我們的在管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十二月三十一日約75.5百萬平方米。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截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,374.8百萬元減少至本年度的約人民幣760.3百萬元(減少約44.7%)，主要是由於本集團自二零二一年起承接一手房家居美化服務項下的房屋硬裝業務，因集中交付前期承接的房屋硬裝業務規模較大，致使上一財政年度收入顯著增加，而本年度交付的規模較小，導致本年度房屋硬裝業務產生的收入大幅減少，約為人民幣23.6百萬元，較上一財政年度約人民幣683.6百萬元減少約96.6%。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣707.1百萬元減少至本年度約人民幣670.6百萬元(減少約5.2%)，主要由於合作地產開發商獲取土地數量減少，新增銷售中心減少。

來自商業物業運營管理服務的收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣69.3百萬元增加約16.7%至本年度內約人民幣80.9百萬元，主要是由於在管商業物業項目增加，且項目業績提升。

銷售成本

銷售成本由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣2,567.9百萬元增加約0.7%至本年度約人民幣2,586.2百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,001.5百萬元減少約29.4%至本年度約人民幣706.7百萬元，即毛利率分別約為28.1%及21.5%，毛利率下降主要由於本年度社區增值及協同服務的毛利大幅減少。

其他收入

其他收入由截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣17.3百萬元減少至本年度約人民幣15.3百萬元。主要由於本年的政府補助收入有所減少。

銷售及營銷開支

本集團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約人民幣8.0百萬元增加至本年度約人民幣9.0百萬元，主要是由於商業物業運營管理服務項目增加，推廣費用增加。

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成本)，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、招聘費用及保險費用)。

於本年度，本集團的行政及其他經營開支總額約為人民幣363.1百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣355.8百萬元增加約2.1%，主要由於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截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣3.2百萬元增加至本年度約人民幣6.4百萬元，主要由於貿易及其他應收款項的增加。

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。本年度，本集團的融資收入淨額約為人民幣75.6百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣75.8百萬元減少約0.2%，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，本年度本集團除所得稅前溢利約為人民幣420.8百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣727.5百萬元減少約42.2%。

所得稅開支

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180.2百萬元減少至本年度約人民幣92.9百萬元，減少了約48.4%。該減少主要是由於本集團除所得稅前溢利減少所致。

本公司權益持有人應佔年內溢利

於本年度本公司權益持有人應佔年內溢利約為人民幣323.5百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣467.3百萬元減少約30.8%。

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、電子設備及其他固定資產。於二零二四年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣50.6百萬元，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1.5%，主要是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支付水電暖費用及維護成本的其他應收款項。於二零二四年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣662.7百萬元，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22.3%，主要由於我們的業務規模擴大所致。

現金及現金等價物

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2,894.8百萬元，較二零二三年十二月三十一日錄得約人民幣2,952.4百萬元減少約1.9%。有關減少乃主要由於本年度支付二零二三年末期股息。本集團持有的現金及銀行結餘中，約93%以人民幣計值，約7%以港元計值。

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。於二零二四年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二三年十二月三十一日約人民幣1,282.3百萬元增加至約人民幣1,394.8百萬元(增加約8.8%)，主要由於我們的物業管理規模擴大，應付款項增加、計提員工薪酬及代收款增加所致。

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。於二零二四年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣512.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣446.4百萬元增加約人民幣66.2百萬元，主要由於本年度在管項目增加所致。

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。本年度本集團經營活動現金淨額約人民幣265.2百萬元，較截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣185.5百萬元增加約42.9%，主要由於本年度收入增加所致。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,665.6百萬元，較二零二三年十二月三十一日約人民幣1,700.2百萬元減少了約人民幣34.6百萬元，主要由於本年度支付二零二三年末期股息導致現金及現金等價物減少導致。於二零二四年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產總額除以流動負債總額)約1.8倍(於二零二三年十二月三十一日：約1.9倍)。於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣2,916.0百萬元(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,968.3百萬元)。

於二零二四年十二月三十一日，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53.3%(於二零二三年十二月三十一日：約51.8%)。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的計息借款為約人民幣9.5百萬元，以人民幣計值及均按浮動利率計息(於二零二三年十二月三十一日：約人民幣19.6百萬元以人民幣計值)。

本集團資產的押記

於二零二四年及二零二三年十二月三十一日，本集團的資產並無押記。

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的影響。中國政府已繼續出台各種限制措施，抑制房地產市場投機。透過該等政策及措施，中國政府可以限制或減少物業開發活動，影響我們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

除我們的有機增長外，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。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、合營公司及聯營公司

本集團於本年度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，亦無其他重大收購或出售任何附屬公司、合營公司及聯營公司。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

利率風險

由於本集團於本年度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)。本年度，本集團並無使用任何金融工具以對沖其外匯風險，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。

報告期後事項

截至本公告日期，本集團並無重大報告期後事項。

重大投資或資本資產的未來計劃

董事會目前並無任何重大投資或資本資產的未來計劃。

僱傭及薪酬政策

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。已採納限制性股份激勵計劃以激勵本公司管理層及核心員工。

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。

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘有15,835名員工(於二零二三年十二月三十一日：15,087名員工)。

四、展望及前景

二零二五年，本集團將以「打造更有品質的生活空間，引領美好生活」為使命，堅持「提品質、穩經營、優管理、創新局」的經營策略：

(1) 奮實服務，打造更有品質的生活空間

本集團將堅持「以客戶為中心」的經營思路，持續夯實基礎服務品質。通過全面落地「天天好」服務，深化分級服務體系，提升項目服務形象。本集團計劃打造更多「燈塔」級的服務項目，形成示範效應，樹立服務口碑，以不斷提升業主滿意度，打造更有品質的生活空間。

(2) 加強外拓，積極關注優質收併購機會

本集團將加大拓展力度，錨定有質量的規模增長。本集團將依托廈門建發的上下游合作資源，構建可持續性的「項目蓄水池」，為外拓儲備充足的項目來源。針對政策性住房這一優勢業態，持續夯實基礎，確保在福建省內實現應拓盡拓。為進一步激發拓展動能，本集團將細化考核維度，激勵團隊提升積極性和主動性。

此外，本集團將密切關注收併購市場的最新動態，精準捕捉潛在的優質併購機會，以推動本集團規模實現穩健而持續的增長。

(3) 挖掘需求，聚焦C端業務增長機會

針對社區增值及協同服務，本集團將持續探索客戶的實際需求，革新業務運作方式，整合內部資源，旨在向業主提供更加優質的產品與服務。本集團將重點關注C端的社區增值服務機會，結合自身在服務上的優勢，深度挖掘家政、美居等領域的增長潛力，為業主帶來更加貼心、專業的服務體驗。

同時，本集團亦將深度挖掘社區的可利用空間，嘗試多品類的空間運營，包括便民櫃體、私宴、棋牌泡茶室等休閒空間的使用，持續提升會所空間服務能力。

(4) 擁抱科技，助力經營管理提质增效

在新的一年，本集團將全力推進數字化轉型，深化智慧物業建設。積極試點AI智能客服，以高效智能的交互方式，迅速響應業主需求，提升服務體驗，打造既具智慧又充滿人文關懷的社區氛圍。此外，本集團將結合片區化管理策略，全面推廣工程搶單，實現維修服務的快速響應與高效執行。在工具運用方面，將持續深化清潔機器人、自動道閘等智能化設備的部署與應用，以科技力量提升物業管理效率與安全性。

通過這一系列舉措，本集團旨在以數字為翼，驅動管理效能與服務質量的雙重提升，為業主帶來更加便捷、舒適、安全的居住體驗。

末期股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股0.15港元(二零二三年：每股0.16港元及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元)，惟須於本公司即將舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)上獲批准。按截至二零二四年十二月三十一日已發行股份1,408,264,016股計算，預計將支付末期股息約211,240,000港元(相當於約人民幣195,616,000元)。待股東於股東周年大會批准後，末期股息預計將於二零二五年六月六日(星期五)派付予二零二五年五月三十日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

股東周年大會

股東周年大會謹訂於二零二五年五月二十三日(星期五)舉行。召開股東周年大會之通告及所有其他相關資料將於適當時候刊發及寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東周年大會並於會上投票之權利，本公司將由二零二五年五月二十日(星期二)至二零二五年五月二十三日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年五月十九日(星期一)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為確定有權收取本年度建議末期股息之股東名單，本公司將由二零二五年五月二十九日(星期四)至二零二五年五月三十日(星期五)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格收取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二五年五月二十八日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司辦理登記手續，地址同上。

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所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。本公司對全體董事作出具體查詢後，全體董事均確認彼等於本年度內一直遵守標準守則所載的所需標準。

企業管治常規

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。本公司於本年度內一直遵守上市規則附錄C1企業管治守則第二部分的所有適用原則及守則條文。

更多有關本公司企業管治常規的資料將列載於本公司本年度年報內的企業管治報告，而該年報將於適當時候發佈。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於本年度，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)。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體獨立非執行董事，即李卓然先生(委員會主席)、李國泰先生及胡一威先生組成)已與管理層審閱本集團於本年度的綜合財務報表。

核數師之工作範圍

本集團核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)同意本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之初步業績公佈數據與本年度草擬綜合財務報表所載金額一致。根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則，核數師就此履行之工作並不構成核證委聘，因此核數師並不對初步公佈作出任何保證。

年度報告

本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度報告將於適當時間寄發予要求印刷版之股東並發行於聯交所及本公司各自的網站上。

致謝

我們謹藉此機會對一眾股東的不斷支持、全體員工對本集團的不懈努力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
主席兼執行董事
喬海俠

香港，二零二五年三月二十六日

於本公告日期，董事會包括：

執行董事：

喬海俠女士(主席)

黃黨輝先生(行政總裁)

非執行董事：

林偉國先生

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

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。