

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)

截至二零二三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3,569.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣2,290.5百萬元增長約55.8%。
2. 本集團本年度毛利約為人民幣1,001.5百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣537.0百萬元增加約86.5%。本年度毛利率約為28.1%，而截至二零二二年十二月三十一日止年度毛利率則約為23.4%，較上一財政年度上升4.7個百分點。
3. 本集團本年度溢利約為人民幣547.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣251.3百萬元增長約117.8%。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467.3百萬元，較上一財政年度約人民幣247.2百萬元增長約89.0%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於二零二三年十二月三十一日約為101.8百萬平方米，較二零二二年十二月三十一日約90.6百萬平方米增長約12.4%。
5. 董事會建議以現金派付末期股息每股0.16港元(二零二二年：0.1港元，以現金派付，附帶以股代息選擇)及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元(二零二二年：無)。

截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二二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

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
收益	4	3,569,324	2,290,473
銷售成本		(2,567,858)	(1,753,477)
毛利		1,001,466	536,996
其他收入		17,326	16,516
銷售及營銷開支		(7,965)	(7,574)
行政及其他經營開支		(355,823)	(287,176)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(3,234)	(4,591)
融資收入淨額		75,782	71,071
分佔聯營公司業績		(57)	(533)
除所得稅前溢利		727,495	324,709
所得稅開支	8	(180,151)	(73,391)
年內溢利		547,344	251,318
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		11,135	34,020
年內全面收益總額		558,479	285,338
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		467,347	247,212
— 非控股權益		79,997	4,106
		547,344	251,318
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		478,482	281,232
— 非控股權益		79,997	4,106
		558,479	285,338
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	0.35	0.19
攤薄	9	0.34	0.18

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		51,388	35,572
使用權資產		45,159	21,527
於聯營公司的權益		1,280	1,337
商譽		59,634	59,634
無形資產		14,390	16,564
遞延稅項資產		25,787	15,023
		<u>197,638</u>	<u>149,657</u>
流動資產			
存貨		44,992	39,602
貿易及其他應收款項	5	541,757	358,102
應收關聯方款項	7(a)	50,500	23,164
受限制銀行存款		15,895	32,929
現金及現金等價物		2,952,395	2,703,119
		<u>3,605,539</u>	<u>3,156,916</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	1,282,329	941,180
合同負債	4(a)	446,421	990,085
應付關聯方款項	7(b)	1,565	126
應付所得稅		165,588	68,963
計息借款		1,353	1,500
租賃負債		8,073	3,607
		<u>1,905,329</u>	<u>2,005,461</u>
流動資產淨值		<u>1,700,210</u>	<u>1,151,455</u>
總資產減流動負債		<u>1,897,848</u>	<u>1,301,112</u>

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動負債		
計息借款	18,250	8,500
租賃負債	34,712	11,972
遞延稅項負債	13,222	7,937
	<u>66,184</u>	<u>28,409</u>
資產淨值	<u>1,831,664</u>	<u>1,272,703</u>
資本及儲備		
股本	11,941	11,286
儲備	1,714,200	1,234,471
	<u>1,726,141</u>	<u>1,245,757</u>
本公司權益持有人應佔權益	1,726,141	1,245,757
非控股權益	105,523	26,946
	<u>1,831,664</u>	<u>1,272,703</u>
權益總額	<u>1,831,664</u>	<u>1,272,703</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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(「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(「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」)。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲董事會於二零二四年三月二十一日批准刊發。

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。採納已頒佈但尚未生效的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) 於二零二三年一月一日開始的年度期間生效的新訂及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二零二三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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	披露會計政策
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的 遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革—第二支柱範本規則

除下文所述者外，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本集團之業績及財務狀況有重大影響。

香港會計準則第12號(修訂本)「與單一交易產生的資產和負債有關的遞延稅項」

該等修訂澄清香港會計準則第12號「所得稅」之遞延稅項初步確認豁免規定不適用於會產生等額應課稅及可扣稅暫時差額的交易，例如會導致確認租賃負債及相應使用權資產的租賃合約及會導致確認解除責任及相應已確認為資產金額的合約。相反，實體須在初步確認時確認相關遞延稅項資產及負債，且確認任何遞延稅項資產須受香港會計準則第12號「所得稅」之可收回性標準所規限。

本集團自二零二三年一月一日起採納該等修訂，並須確認來自於二零二二年一月一日或之後發生的租賃的相關遞延稅項資產及負債。該等修訂本對本集團綜合財務報表並無任何影響。

(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 ³
香港財務報告準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	附帶契諾的非流動負債 ¹
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 ¹
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性 ²

¹ 於二零二四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 待於二零二五年一月一日或之後釐定生效日期

³ 尚未釐定生效日期

董事預期，所有經修訂香港財務報告準則將於經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間在本集團會計政策內採用。該等經修訂香港財務報告準則預期不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

4. 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。

截至二零二三年及二零二二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。截至二零二三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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	1,418,002	1,036,175
商業物業運營管理服務	69,327	24,043
增值服務		
— 社區增值及協同服務	405,222	281,943
— 非業主增值服務	707,149	754,471
	<u>2,599,700</u>	<u>2,096,632</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	969,624	193,841
	<u>3,569,324</u>	<u>2,290,473</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二三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33.1%(二零二二年：37.5%)。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，截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，本集團全部收益來自中國。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
物業管理服務	384,226	262,506
社區增值及協同服務	56,748	722,625
非業主增值服務	5,074	4,713
商業物業運營管理服務	373	241
	<u>446,421</u>	<u>990,085</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。由於計入截至二零二二年十二月三十一日止年度的社區增值及協同服務款已於本年確認收益，有關負債有所減少。

(b) 針對合同負債確認的收益

下表列示於截至二零二三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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 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	262,506	184,030
社區增值及協同服務	703,761	70,690
非業主增值服務	4,713	—
商業物業運營管理服務	241	—
	<u>971,221</u>	<u>254,720</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，於二零二三年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	136,192	775,793
超過一年	74,454	92,225
	<u>210,646</u>	<u>868,018</u>

5. 貿易及其他應收款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
附註		
貿易應收款項		
— 第三方	229,641	169,563
— 關聯方	175,366	81,561
	<u>405,007</u>	<u>251,124</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備	(14,274)	(10,301)
(a)	<u>390,733</u>	<u>240,823</u>
其他應收款項		
按金	23,781	17,787
預付款項	32,775	34,587
其他應收款項	24,924	29,113
應收非控股權益款項	32,400	—
代業主支付的款項	35,267	30,643
應收增值稅	4,847	8,857
	<u>153,994</u>	<u>120,987</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(2,970)	(3,708)
(b)	<u>151,024</u>	<u>117,279</u>
	<u>541,757</u>	<u>358,102</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至180天	283,359	185,661
181至365天	69,300	34,226
1至2年	31,348	16,597
2至3年	4,966	3,301
3至4年	1,573	755
4至5年	187	283
	<u>390,733</u>	<u>240,823</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
貿易應付款項		
— 第三方	348,189	152,897
— 關聯方	5,687	938
	<u>353,876</u>	<u>153,835</u>
(a)		
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	68,960	95,227
代業主收取的款項	176,917	133,264
已收按金	211,211	156,144
應付增值稅	68,689	94,846
其他應付稅項	7,164	3,380
員工成本及應計福利	281,993	235,177
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	113,519	69,307
	<u>928,453</u>	<u>787,345</u>
(b)		
	<u>1,282,329</u>	<u>941,180</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：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
0至30天	205,034	88,057
31至60天	56,121	12,380
61至90天	22,216	6,608
90天以上	70,505	46,790
	<u>353,876</u>	<u>153,835</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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>50,500</u>	<u>23,164</u>

(b) 應付關聯方款項

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>1,565</u>	<u>126</u>

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	185,081	82,196
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>1,173</u>	<u>(2,548)</u>
	186,254	79,648
遞延稅項	<u>(6,103)</u>	<u>(6,257)</u>
所得稅開支總額	<u>180,151</u>	<u>73,391</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，本集團於截至二零二三年及二零二二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

截至二零二三年及二零二二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二零二三年及二零二二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。截至二零二三年及二零二二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，故自二零二三年一月一日至二零二三年十二月三十一日，享有20%（二零二二年：20%）優惠稅率。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至二零二三年及二零二二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1,000,000元及超過人民幣1,000,000元但不足人民幣3,000,000元（含人民幣3,000,000元）的部分而言，小型微利企業分別享有75%及50%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二零二三年及二零二二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1,324,417,273（二零二二年：1,308,321,298）股計算如下：

	二零二三年	二零二二年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>467,347</u>	<u>247,212</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,324,417	1,308,321
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.35</u>	<u>0.19</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)。

	二零二三年	二零二二年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>467,347</u>	<u>247,212</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,324,417	1,308,321
就限制性股份的調整(千股)	<u>50,165</u>	<u>34,150</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,374,582	1,342,471
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.34</u>	<u>0.18</u>

10. 股息

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事會建議派付末期股息每股0.16港元及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元，合共366,149,000港元(相當於人民幣331,811,000元)(二零二二年：末期股息每股0.1港元，合共134,331,000港元(相當於約人民幣119,994,000元))。有關股息須獲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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的末期股息合共人民幣123,712,000元已於二零二三年七月部分以本公司新股份及部分以現金派付。作為以股代息結算及發行的普通股股數為27,722,910股，以股代息支付的股息總額為人民幣88,849,000元，而現金股息為人民幣34,863,000元。

管理層討論與分析

一、市場回顧

二零二三年物業服務企業積極擁抱市場變化，以品質服務為抓手，謀求長期合作及穩定的發展。目前市場競爭已從「增量」市場逐漸轉向「存量」市場，併購市場也回歸理性，物業服務企業不再一味追求絕對的「量」大，而是更加注重有質量有盈利的規模增長。同時，對於「拖後腿」的項目，主動選擇「割捨」策略，從而「穩住」收益，為可持續發展奠定基礎。物業服務企業只有積極提升業務水平和服務質量，堅持長期主義，堅定「以客戶為中心」的發展戰略，從業主需求出發，提升客戶滿意度，才能突破重圍，尋得更多發展機會，實現可持續的穩定健康增長。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二三年四月，我們榮獲中國指數研究院頒佈的「中國物業服務百強企業」稱號，且排名第25位，較二零二二年提升5位。我們秉承「提供高品質的生活空間，引領美好生活」的服務理念，我們期望能成為中國傑出物業管理服務供應商。

截至二零二三年十二月三十一日，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101.8百萬平方米，其中在管建築面積達約61.4百萬平方米。截至二零二三年十二月三十一日，我們向逾375,000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。我們主要按照包乾制收取物業管理服務費，相對較小部分收益按照酬金制收取。

於本年度，本集團的物業管理服務收入約人民幣1,418.0百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,036.2百萬元增加約36.8%。物業管理服務收入的增長，主要是由於在管總建築面積的快速增長。

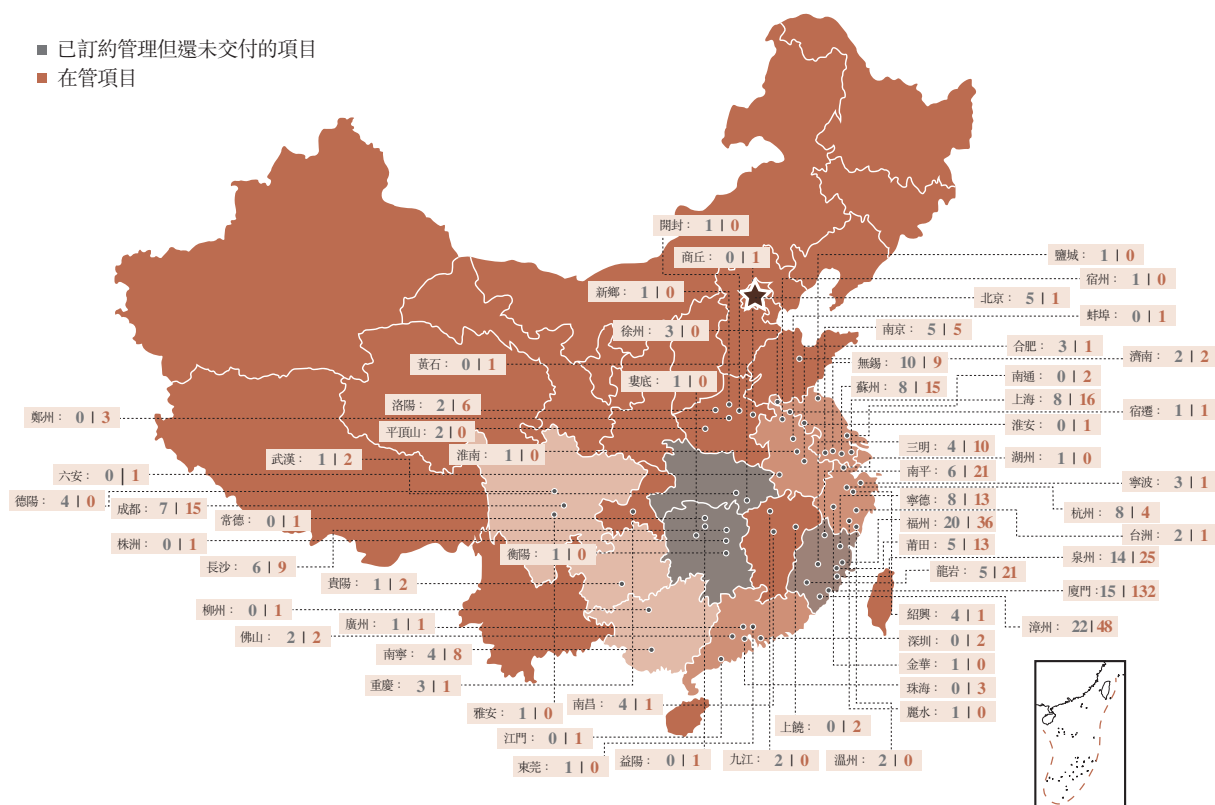
建築面積及項目數目

截至二零二三年十二月三十一日，我們的合約建築面積約為101.8百萬平方米，合約項目數量659個，分別較截至二零二二年十二月三十一日增長約12.4%及12.8%（截至二零二二年十二月三十一日：約90.6百萬平方米及584個項目）；截至二零二三年十二月三十一日，在管建築面積達約61.4百萬平方米，在管項目數量445個，分別較截至二零二二年十二月三十一日增長約33.0%及26.1%（截至二零二二年十二月三十一日：約46.2百萬平方米及353個項目）。

地理覆蓋範圍

截至二零二三年十二月三十一日，我們的659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445個，覆蓋46個城市，逾375,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二三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：



下表載列於二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	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)	58,795	38,313	52,379	28,898
華東集群(附註2)	22,280	12,222	18,891	8,208
東南集群(附註3)	20,722	10,914	19,288	9,098
總計	<u>101,797</u>	<u>61,449</u>	<u>90,558</u>	<u>46,204</u>

附註：

1. 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；截至二零二二年十二月三十一日，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、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；截至二零二二年十二月三十一日，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、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；截至二零二二年十二月三十一日，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、台州及溫州。

項目來源

截至二零二三年十二月三十一日，我們就物業管理服務與本公司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61.6百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約54.8百萬平方米增長約12.4%。

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。截至二零二三年十二月三十一日，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40.2百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約35.8百萬平方米增長約12.4%。

下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	39,556	857,853	60.5	27,937	587,667	56.7
獨立第三方	21,893	560,149	39.5	18,267	448,508	43.3
總計	<u>61,449</u>	<u>1,418,002</u>	<u>100.0</u>	<u>46,204</u>	<u>1,036,175</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。截至二零二三年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為7.8百萬平方米，較截至二零二二年十二月三十一日約5.5百萬平方米增長約40.7%。

下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	56,703	1,112,349	78.4	41,952	788,948	76.1
非住宅	4,746	305,653	21.6	4,252	247,227	23.9
總計	<u>61,449</u>	<u>1,418,002</u>	<u>100.0</u>	<u>46,204</u>	<u>1,036,175</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。

下表載列於二零二三年及二零二二年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二三年及二零二二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					
	二零二三年			二零二二年		
	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	60,294	1,389,006	98.0	45,572	1,012,208	97.7
酬金制	1,155	28,996	2.0	632	23,967	2.3
總計	<u>61,449</u>	<u>1,418,002</u>	<u>100.0</u>	<u>46,204</u>	<u>1,036,175</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；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1,374.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣475.8百萬元增長約189.0%。該增加主要由於管理面積的增加致使客戶群不斷擴大以及公司不斷豐富社區增值及協同服務業務。本集團自二零二一年起承接一手房的房屋硬裝業務(屬於家居美化服務)，本年度已交付三個項目，因此本年度的房屋硬裝業務產生收入約人民幣683.6百萬元，較上年度約人民幣26.9百萬元增長約24倍。房屋硬裝業務規模取決於本集團當年度的承接項目數量，市場需求、政策環境等因素變化影響其業務是否可能連續，未來存在減少的情況。

下表載列分別截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
智能社區服務	223,221	16.2	118,622	24.9
家居生活服務	207,109	15.1	144,337	30.4
家居美化服務	748,944	54.5	69,089	14.5
房地產經紀及資產 管理服務	74,898	5.5	49,505	10.4
公共區域增值服務	76,303	5.5	57,000	12.0
養老及健康增值 服務	44,371	3.2	37,231	7.8
總計	<u>1,374,846</u>	<u>100.0</u>	<u>475,784</u>	<u>100.0</u>

(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707.1百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣754.5百萬元減少約6.3%。該減少主要由於合作地產開發商出於成本節約考量，所需銷售中心有所減少。

下表載列分別截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	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	701,747	99.2	747,660	99.1
諮詢服務	5,402	0.8	6,811	0.9
總計	707,149	100.0	754,471	100.0

(五) 商業物業運營管理服務

為推動優勢互補，使本集團成為一家「物業管理+商業運營」的輕資產服務商，拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起開展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69.3百萬元。截至二零二三年十二月三十一日，我們向21個商業項目提供服務，而本集團在管商業物業的建築面積為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3,569.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣2,290.5百萬元增加約55.8%。

下表載列截至二零二三年及二零二二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			
	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,418,002	39.7	1,036,175	45.3
社區增值及協同服務	1,374,846	38.5	475,784	20.8
非業主增值服務	707,149	19.8	754,471	32.9
商業物業運營 管理服務	69,327	2.0	24,043	1.0
總計	<u>3,569,324</u>	<u>100.0</u>	<u>2,290,473</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1,418.0百萬元，佔總收益約39.7%。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快速增長。本年度，我們的在管建築面積由二零二二年十二月三十一日約46.2百萬平方米增至二零二三年十二月三十一日約61.4百萬平方米。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二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣475.8百萬元增至本年度的約人民幣1,374.8百萬元(增加約189.0%)，主要是由於本集團承接的房屋硬裝業務(屬於家居美化服務)交付產生收入約人民幣683.6百萬元，較上年度約人民幣26.9百萬元增長約24倍。房屋硬裝業務規模取決於本集團當年度的承接項目數量，市場需求、政策環境等因素變化影響其業務是否可能連續，未來存在減少的情況。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣754.5百萬元減少至本年度約人民幣707.1百萬元(減少約6.3%)，主要由於合作地產開發商出於成本節約考量，所需銷售中心有所減少。

為拓寬並豐富業務基礎，我們自二零二二年九月起開展商業物業運營管理服務。於本年度，來自商業物業運營管理服務的收入約為人民幣69.3百萬元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣24.0百萬元)。

銷售成本

銷售成本由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣1,753.5百萬元增加約46.4%至本年度約人民幣2,567.9百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣537.0百萬元增加約86.5%至本年度約人民幣1,001.5百萬元，即毛利率分別約為23.4%及28.1%，毛利率上升主要由於本年度房屋硬裝業務交付，房屋硬裝業務規模取決於本集團當年度的承接項目數量，市場需求、政策環境等因素變化影響其業務是否可能連續，未來存在減少的情況。剔除該業務影響，本集團本年度毛利率與上年度基本持平。

其他收入

其他收入由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣16.5百萬元增加至本年度約人民幣17.3百萬元。主要由於無需支付的款項增加。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣7.6百萬元增加至本年度約人民幣8.0百萬元，主要是由於推廣費用增加。

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355.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣287.2百萬元增加約23.9%，主要由於我們業務量的增長，我們行政人員的人數及平均工資均有所增長，以及隨着業務規模擴大所導致的辦公費用，諮詢費用及差旅及招待費的增加。

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截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣4.6百萬元減少至本年度約人民幣3.2百萬元，主要由於其他應收款項期末預期信貸風險降低。

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75.8百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣71.1百萬元增加約6.6%，主要由於本集團對資金的有效管理利用提升了資金收益率。

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727.5百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣324.7百萬元增加約124.0%。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣73.4百萬元增長至本年度約人民幣180.2百萬元，增長了約145.5%。該增加主要是由於業務增加導致本集團除稅前溢利增加所致。

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467.3百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣247.2百萬元增加約89.0%。

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、電子設備及其他固定資產。於二零二三年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣51.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣35.6百萬元增加約44.5%，主要是由於本年度新增養老服務機構裝修改造項目驗收。

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。於二零二三年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣541.8百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣358.1百萬元增加約51.3%，主要由於我們的業務規模擴大所致。

現金及現金等價物

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,952.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日錄得約人民幣2,703.1百萬元增加約9.2%。有關增加乃主要由於本年度我們的業務規模增加。本集團持有的現金及銀行結餘中，約99%以人民幣計值，約1%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。於二零二三年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二二年十二月三十一日約人民幣941.2百萬元增加至約人民幣1,282.3百萬元(增加約36.2%)，主要由於我們的物業管理規模擴大、應付第三方款項增加、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。於二零二三年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣446.4百萬元，較二零二二年十二月三十一日約人民幣990.1百萬元減少約人民幣543.7百萬元，主要由於本年度房屋硬裝業務交付，確認收入所致。

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185.5百萬元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約人民幣495.7百萬元減少約62.6%，主要由於本年度支付房屋硬裝業務成本導致資金流出增加。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,700.2百萬元，較二零二二年十二月三十一日的流動資產淨額約人民幣1,151.5百萬元增加了約人民幣548.7百萬元，主要由於業務規模增加，應收賬款同步增加導致。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動比率(流動資產總額除以流動負債總額)約1.9倍(於二零二二年十二月三十一日：約1.6倍)。於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣2,968.3百萬元(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,736.0百萬元)。

於二零二三年十二月三十一日，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51.8%(於二零二二年十二月三十一日：約61.5%)。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的計息借款為約人民幣19.6百萬元，以人民幣計值及按浮動利率計息(於二零二二年十二月三十一日：約人民幣10.0百萬元以人民幣計值)。

本集團資產的押記

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘有15,087名員工(於二零二二年十二月三十一日：13,897名員工)。

四、展望及前景

2024年，受宏觀環境和地產行業下行的影響，物業管理行業將以更加審慎的新姿態穩步前行。堅持高質量增長，堅守高品質服務，深化以客戶為中心的經營模式將成為標杆物業服務企業的重要課題。

(1) 夯實基礎服務，為業主創造高品質的生活空間

面對新的市場形勢和客戶預期，物業管理企業的戰略方向更加穩健，並通過做精做優基礎服務品質，提升客戶粘性和滿意，以維持穩定的現金流和業務基本盤。

因此，本公司將從「提升觀感、提供便利、打造特色、激發動能」四個維度，開展系列專項行動，持續強化基礎服務的觸達，為業主創造高品質的生活空間，並保持較高客戶滿意度的核心競爭優勢。

(2) 優化拓展結構，強化非居業態競爭優勢

現階段，標杆物業服務企業持續深入推進「住轉非」結構化轉型，不斷強化和深耕非居賽道的服務布局。為此，本公司將聚焦「有價有量」的拓展原則，在堅守「利潤及安全」的前提條件下，踏准一二綫及強三綫城市的拓展機會，推進服務結構優化，提升寫字樓、產業園等優質業態的服務能力，強化非居業態的競爭優勢。

(3) 挖掘客戶需求，基於生活場景推動增值服務增長

在市場不斷迭代變化的趨勢下，催生出越來越多專業細分的增值服務機會，物業服務的邊界也隨著客戶的多元生活場景而不斷擴充。本公司將不斷挖掘客戶的真實需求，基於客戶的生活場景，整合內外部優質資源，創新業務模式，不斷探索各細分市場的布局機會，以滿足客戶日益增長的高品質服務需求。

(4) 鼓勵技術創新，實現人效與滿意度雙贏

擁抱智能化的浪潮，堅定科技賦能、管理提效，本集團將進一步優化內部管理機制，鼓勵小微創新的落地和推廣，充分調動全體員工的主觀能動性，推動「人人改善、事事精益」的管理模式，持續迭代服務的科技力和組織力，實現人效與滿意度的雙贏。

綜上，本集團將以「創造高品質的生活空間，引領美好生活」為使命，夯基礎、提品質、提效益、促增長，持續鞏固「服務力、組織力、科技力」三位一體的服務體系優勢，為業主、股東和社會創造更多價值，實現本公司長期穩定發展。

末期股息及特別股息

董事會建議派付本年度之末期股息每股0.16港元(二零二二年：每股0.1港元)及祝賀本公司上市三周年的特別股息每股0.1港元(二零二二年：無)，惟須於本公司即將舉行的股東周年大會上獲批准。按截至二零二三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及祝賀本公司上市三周年的特別股息約366,149,000港元(相當於約人民幣331,811,000元)。待本公司股東(「股東」)於股東周年大會批准後，末期股息及特別股息預計將於二零二四年六月七日(星期五)派付予二零二四年五月三十一日(星期五)名列本公司股東名冊之股東。

股東周年大會

本公司股東周年大會(「股東周年大會」)謹訂於二零二四年五月二十四日(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，本公司將由二零二四年五月二十一日(星期二)至二零二四年五月二十四日(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二零二四年五月二十日(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及特別股息之股東名單，本公司將由二零二四年五月三十日(星期四)至二零二四年五月三十一日(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二零二四年五月二十九日(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

除股東於二零二一年九月二十七日批准的二零二一年限制性股份激勵計劃發行7,050,000股股份及根據股東於二零二三年十二月二十一日批准的二零二三年限制性股份激勵計劃發行37,230,000股股份外，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。

有關上述本公司發行股份的詳情，請參閱日期為二零二二年一月十五日及二零二三年十一月七日的公告及本公司日期為二零二三年一月十七日及二零二三年十二月二日的通函。

審核委員會審閱業績

本公司審核委員會(由全體三名獨立非執行董事，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」)同意本集團截至二零二三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

本公司截至二零二三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
主席兼非執行董事
林偉國

香港，二零二四年三月二十一日

於本公告日期，董事會包括：

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

本公告兼備中英文版本，如有歧異，概以英文版本為準。