

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)

截至二零二五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3,880.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣3,292.9百萬元增加約17.8%。
2. 本集團本年度毛利約為人民幣823.2百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣706.7百萬元增加約16.5%。本年度毛利率約為21.2%，而截至二零二四年十二月三十一日止年度毛利率則約為21.5%，較上一財政年度下降0.3個百分點。
3. 本集團本年度溢利約為人民幣373.8百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣327.9百萬元增加約14.0%。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358.9百萬元，較上一財政年度約人民幣323.5百萬元增加約11.0%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積(「建築面積」)於二零二五年十二月三十一日約為117.3百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日約109.1百萬平方米增長約7.5%。
5. 董事會建議派付本年度之末期股息每股0.15港元(二零二四年：每股0.15港元)及特別股息每股0.05港元(二零二四年：無)，以答謝全體股東對本公司的不懈支持與信任。

截至二零二五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」)截至二零二五年十二月三十一日止年度(「本年度」)的綜合業績，連同截至二零二四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

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
收益	4	3,880,549	3,292,901
銷售成本		(3,057,316)	(2,586,154)
毛利		823,233	706,747
其他收入		8,419	15,255
銷售及營銷開支		(16,989)	(8,997)
行政及其他經營開支		(387,532)	(363,139)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥備淨額		(11,962)	(6,384)
融資收入淨額		82,168	75,626
分佔聯營公司業績		593	1,714
除所得稅前溢利		497,930	420,822
所得稅開支	8	(124,155)	(92,937)
年內溢利		373,775	327,885
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		2,158	8,734
年內全面收益總額		375,933	336,619
以下人士應佔年內溢利：			
— 本公司權益持有人		358,909	323,477
— 非控股權益		14,866	4,408
		373,775	327,885
以下人士應佔溢利及全面收益總額：			
— 本公司權益持有人		361,067	332,211
— 非控股權益		14,866	4,408
		375,933	336,619
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	0.26	0.24
攤薄	9	0.26	0.23

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

		二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		49,922	50,637
使用權資產		102,606	35,682
於聯營公司的權益		3,024	2,994
商譽		59,634	59,634
無形資產		12,531	13,468
遞延稅項資產		25,944	26,688
		<u>253,661</u>	<u>189,103</u>
流動資產			
存貨		66,471	63,750
貿易及其他應收款項	5	799,910	662,696
應收關聯方款項	7(a)	16,938	43,374
受限制銀行存款		17,594	21,185
現金及現金等價物		3,414,435	2,894,833
		<u>4,315,348</u>	<u>3,685,838</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	1,533,586	1,394,780
合同負債	4(a)	719,956	512,598
應付關聯方款項	7(b)	20,180	8,130
應付所得稅		112,750	97,203
計息借款		506	508
租賃負債		16,480	7,068
		<u>2,403,458</u>	<u>2,020,287</u>
流動資產淨值		<u>1,911,890</u>	<u>1,665,551</u>
總資產減流動負債		<u>2,165,551</u>	<u>1,854,654</u>

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
非流動負債		
計息借款	8,500	9,000
租賃負債	95,626	29,069
遞延稅項負債	3,570	5,975
	<u>107,696</u>	<u>44,044</u>
資產淨值	<u>2,057,855</u>	<u>1,810,610</u>
資本及儲備		
股本	11,941	11,941
儲備	1,994,801	1,750,275
本公司權益持有人應佔權益	<u>2,006,742</u>	<u>1,762,216</u>
非控股權益	51,113	48,394
權益總額	<u>2,057,855</u>	<u>1,810,610</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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」)。

截至二零二五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表獲董事會於二零二六年三月二十五日批准刊發。

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(為所有適用個別香港財務報告會計準則、香港會計準則及詮釋(「香港財務報告會計準則」)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及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會計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會計準則及會計政策變動

(i) 於二零二五年一月一日開始的年度期間生效的經修訂香港財務報告會計準則

於本年度，本集團首次應用於自二零二五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香港會計準則第21號(修訂本)「缺乏可交換性」。

該等修訂本不會對本集團的財務報表產生重大影響。

(ii) 已頒佈但尚未生效的香港財務報告會計準則

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會計準則：

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	並無公眾問責性的附屬公司： 披露及相關修訂本 ²
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 ¹
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 ¹
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
香港會計準則第21號(修訂本)	換算為惡性通貨膨脹列報貨幣 ²
香港財務報告會計準則 (修訂本)	香港財務報告會計準則的年度 改進—第11冊 ¹
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 ²

¹ 於二零二六年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零二七年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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會計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會計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會計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。本集團董事目前正致力識別香港財務報告準則第18號之所有影響，尤其涉及本集團綜合損益及其他全面收益表、綜合現金流量表之結構，以及管理層業績指標所需之額外披露。本集團亦正評估綜合財務報表中資料分組方式之影響。

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。

截至二零二五年及二零二四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。截至二零二五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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	2,225,351	1,781,077
商業物業運營管理服務	102,263	80,915
增值服務		
— 社區增值及協同服務	596,814	450,509
— 非業主增值服務	615,681	670,602
	<u>3,540,109</u>	<u>2,983,103</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	340,440	309,798
	<u>3,880,549</u>	<u>3,292,901</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二五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31.1%(二零二四年：36.3%)。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，截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，本集團全部收益來自中國。於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
物業管理服務	662,301	465,007
社區增值及協同服務	49,692	43,684
非業主增值服務	4,988	2,951
商業物業運營管理服務	2,975	956
	<u>719,956</u>	<u>512,598</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

下表列示於截至二零二五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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 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	457,792	384,226
社區增值及協同服務	26,714	55,360
非業主增值服務	1,616	5,074
商業物業運營管理服務	565	373
	<u>486,687</u>	<u>445,033</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，於二零二五年十二月三十一日，剩餘未履行或部分履行的履約義務的交易價格分配如下：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
一年內	154,474	151,753
超過一年	38,639	67,649
	<u>193,113</u>	<u>219,402</u>

5. 貿易及其他應收款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
附註		
貿易應收款項		
— 第三方	392,969	284,161
— 關聯方	246,564	260,370
	<u>639,533</u>	<u>544,531</u>
減：貿易應收款項的預期信貸 虧損(「預期信貸虧損」)撥備	<u>(29,159)</u>	<u>(19,723)</u>
	(a) <u>610,374</u>	<u>524,808</u>
其他應收款項		
按金	50,733	29,388
預付款項	33,964	24,857
其他應收款項	22,885	21,909
應收非控股權益款項	6,750	6,750
代業主支付的款項	68,252	48,853
應收增值稅	13,382	10,035
	<u>195,966</u>	<u>141,792</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備	<u>(6,430)</u>	<u>(3,904)</u>
	(b) <u>189,536</u>	<u>137,888</u>
	<u>799,910</u>	<u>662,696</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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至180天	390,354	432,080
181至365天	139,649	40,143
1至2年	65,570	42,465
2至3年	11,369	7,398
3至4年	2,364	1,659
4至5年	1,068	1,063
	<u>610,374</u>	<u>524,808</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

	附註	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
貿易應付款項			
— 第三方		559,418	446,974
— 關聯方		10,819	26,262
	(a)	570,237	473,236
其他應付款項			
應計費用及其他應付款項		62,633	69,641
代業主收取的款項		264,238	205,816
已收按金		225,119	210,118
應付增值稅		52,715	46,658
其他應付稅項		5,774	3,639
員工成本及應計福利		317,279	294,591
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項		35,591	91,081
	(b)	963,349	921,544
		1,533,586	1,394,780

(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：

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
0至30天	176,788	172,244
31至60天	37,948	77,060
61至90天	42,549	22,019
90天以上	312,952	201,913
	570,237	473,236

(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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>16,938</u>	<u>43,374</u>

(b) 應付關聯方款項

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
受廈門建發控制的公司	<u>20,180</u>	<u>8,130</u>

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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

	二零二五年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	126,028	106,045
過往年度超額撥備	<u>(212)</u>	<u>(4,960)</u>
	125,816	101,085
遞延稅項	<u>(1,661)</u>	<u>(8,148)</u>
所得稅開支總額	<u>124,155</u>	<u>92,937</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，本集團於截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年及二零二四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二零二五年及二零二四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。截至二零二五年及二零二四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，故自二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日，享有20%（二零二四年：20%）優惠稅率。此外，根據「小型微利企業所得稅優惠政策通知」，截至二零二五年及二零二四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二零二五年及二零二四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1,366,101,424（二零二四年：1,352,270,961）股計算如下：

	二零二五年	二零二四年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>358,909</u>	<u>323,477</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,366,101</u>	<u>1,352,271</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.26</u>	<u>0.24</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)。

	二零二五年	二零二四年
本公司權益持有人應佔年內溢利(人民幣千元)	<u>358,909</u>	<u>323,477</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	1,366,101	1,352,271
就限制性股份的調整(千股)	<u>21,072</u>	<u>39,910</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	1,387,173	1,392,181
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.26</u>	<u>0.23</u>

10. 股息

截至二零二五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港元及特別股息每股0.05港元，合共約281,653,000港元(相當於約人民幣254,394,000元)(二零二四年：末期股息每股0.15港元，合共211,240,000港元(相當於人民幣195,616,000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。

截至二零二四年十二月三十一日止年度的末期股息人民幣194,045,000元已於二零二五年六月以現金派付。

管理層討論與分析

一、市場回顧

二零二五年，物業行業在國家「人工智能+」行動與物業服務質量提升政策的雙重指引下，邁入科技深度賦能與服務價值重構的關鍵階段，行業加速從勞動密集型向科技服務型轉型。一方面，經濟環境調整疊加業主消費理性提升，使得業主對服務質價匹配的訴求成為市場核心導向，服務標準化、收費透明化的要求空前提高；同時，傳統「靠人堆服務」的運營模式也因人力成本上漲、服務供給與業主期待錯位而陷入發展困境。另一方面，物企主動擁抱技術變革，AI與機器人技術從概念落地走向全場景普及，清潔、巡檢等核心服務場景實現人機協同作業，不僅有效優化了人力成本、也提升了服務效率與標準化水平。展望未來，AI與機器人技術的深度融合應用、以質價相符為核心的服務體系構建，將成為物業行業分化的核心標尺。唯有以科技築牢服務效率根基、以質價匹配構建業主信任壁壘的企業，方能在行業競爭中佔據主動。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二五年四月，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13位，較二零二四年提升3位。我們亦於二零二五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」。

截至二零二五年十二月三十一日，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66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117.3百萬平方米，其中在管建築面積達約91.7百萬平方米。截至二零二五年十二月三十一日，我們向逾538,000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2,225.4百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣1,781.1百萬元增加約24.9%。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。

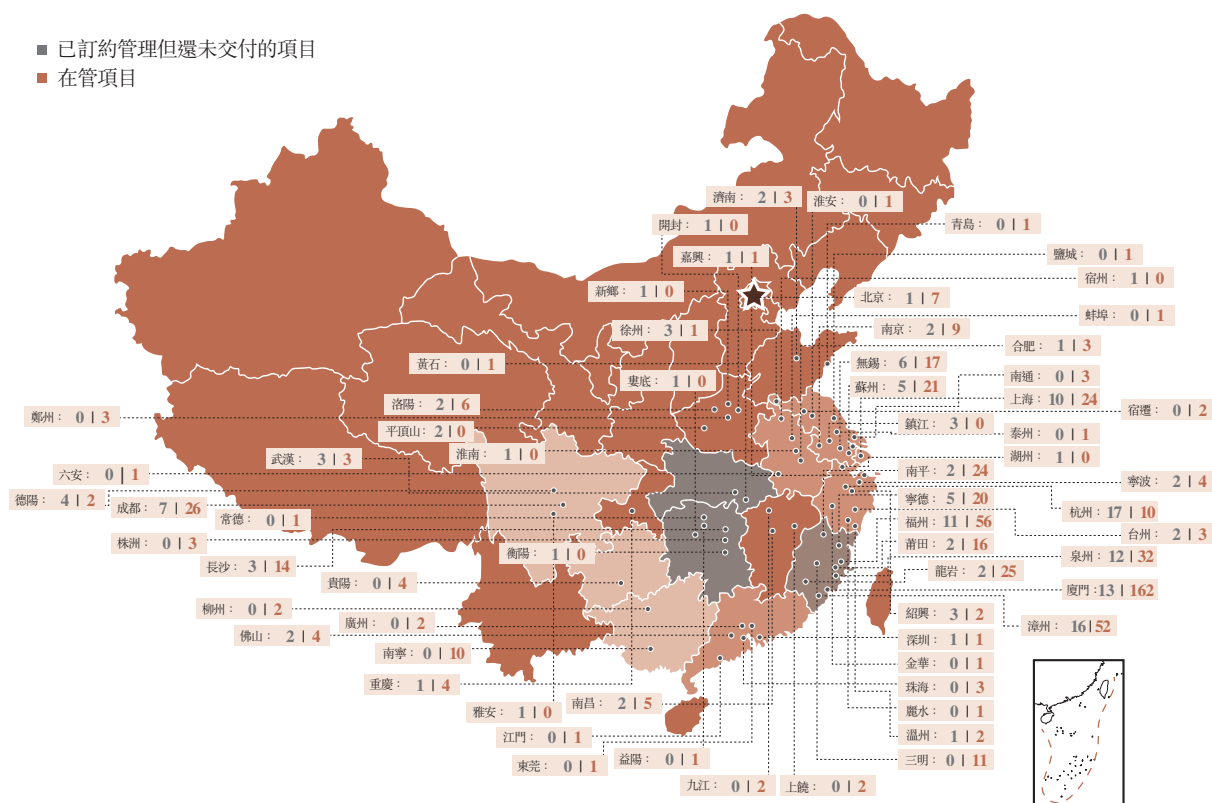
建築面積及項目數目

截至二零二五年十二月三十一日，我們的合約建築面積約為117.3百萬平方米，合約項目數量776個，分別較截至二零二四年十二月三十一日增長約7.5%及10.4%（截至二零二四年十二月三十一日：約109.1百萬平方米及703個項目）；截至二零二五年十二月三十一日，在管建築面積達約91.7百萬平方米，在管項目數量619個，分別較截至二零二四年十二月三十一日增長約21.4%及17.5%（截至二零二四年十二月三十一日：約75.5百萬平方米及527個項目）。

地理覆蓋範圍

截至二零二五年十二月三十一日，我們的776個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的66個城市，在管項目619個，覆蓋56個城市，逾538,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二五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：



下表載列於二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	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)	78,078	65,146	74,225	56,164
華東集群(附註2)	24,904	18,026	22,286	13,761
東南集群(附註3)	14,276	8,568	12,595	5,616
總計	<u>117,258</u>	<u>91,740</u>	<u>109,106</u>	<u>75,541</u>

附註：

1. 截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，我們在海西集群的城市包括福州、南平、三明、龍岩、莆田、泉州、廈門、漳州、佛山、珠海、東莞、柳州、南寧、廣州、江門、深圳、貴陽、常德、衡陽、婁底、益陽、長沙、株洲、成都、德陽、雅安及重慶；
2. 截至二零二五年十二月三十一日，我們在華東集群的城市包括鎮江、青島、蚌埠、合肥、淮南、宿州、六安、北京、洛陽、平頂山、新鄉、開封、鄭州、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷及上海、無錫、徐州、鹽城、濟南、泰州；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、宿州、六安、北京、洛陽、平頂山、新鄉、開封、鄭州、淮安、南京、南通、蘇州、宿遷及上海、無錫、徐州、鹽城、濟南。
3. 截至二零二五年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日，我們在東南集群的城市包括九江、南昌、上饒、黃石、武漢、寧德、杭州、湖州、金華、寧波、紹興、台州、麗水、嘉興及溫州。

項目來源

截至二零二五年十二月三十一日，我們就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」)開發的物業管理服務簽訂的合約建築面積約為71.8百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日約67.2百萬平方米增長約6.8%。

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。截至二零二五年十二月三十一日，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45.5百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日約41.9百萬平方米增長約8.6%。

下表載列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二五年及二零二四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					
	二零二五年			二零二四年		
	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	60,169	1,477,387	66.4	50,077	1,145,778	64.3
獨立第三方	31,571	747,964	33.6	25,464	635,299	35.7
總計	<u>91,740</u>	<u>2,225,351</u>	<u>100.0</u>	<u>75,541</u>	<u>1,781,077</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。截至二零二五年十二月三十一日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為12.4百萬平方米，較截至二零二四年十二月三十一日約8.5百萬平方米增長約45.1%。

下表載列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二五年及二零二四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					
	二零二五年			二零二四年		
	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	82,739	1,836,800	82.5	69,123	1,426,951	80.1
非住宅	9,001	388,551	17.5	6,418	354,126	19.9
總計	<u>91,740</u>	<u>2,225,351</u>	<u>100.0</u>	<u>75,541</u>	<u>1,781,077</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。

下表載列於二零二五年及二零二四年十二月三十一日本集團的在管建築面積，分別截至二零二五年及二零二四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					
	二零二五年			二零二四年		
	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	89,728	2,165,159	97.3	74,090	1,733,744	97.3
酬金制	2,012	60,192	2.7	1,451	47,333	2.7
總計	<u>91,740</u>	<u>2,225,351</u>	<u>100.0</u>	<u>75,541</u>	<u>1,781,077</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)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)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(iv)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；(v)養老及健康增值服務，主要包括經營養老中心(如建發溢佰養老中心及海滄溢佰養老中心)；以及(vi)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及／或停車位提供尾盤銷售服務。

於本年度，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣937.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣760.3百萬元增加約23.3%。該增加主要由於家政服務訂單量提升，商品零售服務進一步提升產品豐富度；同時通過持續優化智能家居系統的產品力，推動營收穩步增長。

下表載列分別截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	收益		收益	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
家居生活服務	291,787	31.1	229,948	30.3
智能社區服務	258,595	27.6	207,787	27.3
公共區域增值服務	138,378	14.8	95,403	12.5
家居美化服務	132,833	14.2	112,071	14.8
養老及健康增值服務	69,497	7.4	58,827	7.7
房地產經紀及資產管理服務	46,164	4.9	56,271	7.4
總計	<u>937,254</u>	<u>100.0</u>	<u>760,307</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615.7百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣670.6百萬元減少約8.2%。該減少主要由於合作的銷售中心減少。

下表載列分別截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	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	611,789	99.4	664,605	99.1
諮詢服務	3,892	0.6	5,997	0.9
	<u>615,681</u>	<u>100.0</u>	<u>670,602</u>	<u>100.0</u>
總計	<u>615,681</u>	<u>100.0</u>	<u>670,602</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102.3百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣80.9百萬元增加約26.4%。由於上年度末承接的商業項目於本年度陸續進入籌備及運營階段，導致收入增加。截至二零二五年十二月三十一日，我們向20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1.24百萬平方米(於二零二四年十二月三十一日：22個及約1.28百萬平方米)。

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3,880.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣3,292.9百萬元增加約17.8%。

下表載列截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,225,351	57.3	1,781,077	54.1
社區增值及協同服務	937,254	24.2	760,307	23.0
非業主增值服務	615,681	15.9	670,602	20.4
商業物業運營 管理服務	<u>102,263</u>	<u>2.6</u>	<u>80,915</u>	<u>2.5</u>
總計	<u><u>3,880,549</u></u>	<u><u>100.0</u></u>	<u><u>3,292,901</u></u>	<u><u>100.0</u></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2,225.4百萬元，佔總收益約57.3%。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二零二四年十二月三十一日約75.5百萬平方米增至二零二五年十二月三十一日約91.7百萬平方米。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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣760.3百萬元增加至本年度的約人民幣937.3百萬元(增加約23.3%)，主要是由於家政服務訂單量提升，商品零售服務進一步提升產品豐富度；同時通過持續優化智能家居系統的產品力，推動營收穩步增長。

來自非業主增值服務的收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣670.6百萬元減少至本年度約人民幣615.7百萬元(減少約8.2%)，主要由於合作的銷售中心減少。

來自商業物業運營管理服務的收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣80.9百萬元增加約26.4%至本年度內約人民幣102.3百萬元，主要是由於上年度末承接的商業項目於本年度陸續進入籌備及運營階段。

銷售成本

銷售成本由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣2,586.2百萬元增加約18.2%至本年度約人民幣3,057.3百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利

基於上述主要因素，本集團毛利由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣706.7百萬元增加約16.5%至本年度約人民幣823.2百萬元，即毛利率分別約為21.5%及21.2%，毛利率下降主要由於家政服務、商品零售服務及家居美化服務業務規模增長。

其他收入

其他收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣15.3百萬元減少至本年度約人民幣8.4百萬元。主要由於本年的雜項收入有所減少。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣9.0百萬元增加至本年度約人民幣17.0百萬元，主要是由於營銷推廣費有所增加。

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387.5百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣363.1百萬元增加約6.7%，主要由於業務規模增長。

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二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣6.4百萬元增加至本年度約人民幣12.0百萬元，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82.2百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣75.6百萬元增加約8.7%，主要由於利息收入有所增加。

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497.9百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣420.8百萬元增加約18.3%。

所得稅開支

所得稅開支由截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣92.9百萬元增加至本年度約人民幣124.2百萬元，增加了約33.6%。該增加主要是由於本集團除所得稅前溢利增加所致。

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358.9百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣323.5百萬元增加約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、電子設備及其他固定資產。於二零二五年十二月三十一日，本集團的物業、廠房及設備約為人民幣49.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣50.6百萬元減少約1.4%，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。於二零二五年十二月三十一日，本集團的貿易及其他應收款項約為人民幣799.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣662.7百萬元增加約20.7%，主要由於我們的業務規模擴大所致。

現金及現金等價物

於二零二五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣3,414.4百萬元，較二零二四年十二月三十一日錄得約人民幣2,894.8百萬元增加約17.9%。有關增加乃主要由於本年度經營活動現金流入增加所致。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。於二零二五年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項由二零二四年十二月三十一日約人民幣1,394.8百萬元增加至約人民幣1,533.6百萬元(增加約10.0%)，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。於二零二五年十二月三十一日，我們的合同負債約為人民幣720.0百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣512.6百萬元增加約人民幣207.4百萬元，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598.9百萬元，較截至二零二四年十二月三十一日止年度約人民幣265.2百萬元增加約125.9%，主要由於本年度業務規模擴大，收入及合同負債增加所致。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額約為人民幣1,911.9百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣1,665.6百萬元增加了約人民幣246.3百萬元，主要由於本年度經營活動現金流改善及業務規模穩步增長，現金及現金等價物有所增加。於二零二五年十二月三十一日，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(於二零二四年十二月三十一日：約1.8倍)。於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣3,432.0百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,916.0百萬元)。

於二零二五年十二月三十一日，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55.0%(於二零二四年十二月三十一日：約53.3%)。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的計息借款為約人民幣9.0百萬元，以人民幣計值及均按浮動利率每年2.4厘計息(於二零二四年十二月三十一日：約9.5百萬元以人民幣計值及按浮動利率每年3.1厘至3.4厘計息)。

本集團資產的押記

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，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

於二零二五年十二月三十一日，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。基於評估結果向員工支付酌情表現花紅，以為彼等所作貢獻給予獎勵。此外，本公司設有兩項限制性股份激勵計劃。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。

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘有17,506名員工(於二零二四年十二月三十一日：15,835名員工)。

四、展望及前景

二零二六年，本集團將堅持以客戶為中心、以規模為牽引、以效率為支撐、以人才為保障，優化資源配置、完善運營體系，全力推動各項經營指標穩健增長，持續為股東創造可持續價值。

(一) 堅守品質初心，提升服務體驗

本集團將持續落地「天天好」服務體系，打造「歸家享生活」五大服務場景，強化客訴閉環管理，上線AI智能服務工具，全面提升響應效率與服務體驗。同時深化「悅心社群」運營，推動核心社群IP標準化複製，以高品質服務鞏固收繳優勢，保障業主滿意度維持行業標杆水平。

(二) 深耕市場拓展，壯大業務規模

本集團堅持穩存量、拓增量並舉。一方面，強化風險防控與保盤護盤機制，保障現有項目的穩定續約，鞏固經營基本盤；另一方面，加強與建發集團上下游資源聯動，深化一體化協同拓展模式，重點深耕部隊、醫院、市政等非住業態，加快核心區域佈局。同時，積極探索收併購市場機遇，持續提升市場集中度與規模優勢，本集團將主要通過內部資金為此類業務提供資金，若有需要將在適當時機進一步引入外部融資。

(三) 創新消費場景，做強增值生態

本集團將圍繞業主新消費需求，根據業主客群畫像精準匹配多元需求，定製差異化、個性化增值服務方案。聚焦零售、家政、家居三大核心產品線，提升自營業務佔比與C端收入貢獻，構建穩健的第二增長曲線。

(四) 強化數智驅動，深化精益運營

本集團將推進數智化2.0系統建設，深化「AI+人工」服務模式，擴大智能設備應用範圍，提升人機協同運營效率。以全面預算管理為核心抓手，強化精細化運營；通過擴大集中採購、推進節能改造、實施片區化管理等舉措，持續實現優本增效。

二零二六年，面對愈發多變的市場挑戰，本集團將銘記服務初心，以堅定的信念重燃創業激情，以優質的服務品質贏得客戶認可，以持續優化的體系提升效率，為實現客戶理想生活願景持續奮進，長久相伴，不負所托！

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(二零二四年：每股0.15港元)及特別股息每股0.05港元(二零二四年：無)，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。按截至二零二五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281,653,000港元(相當於約人民幣254,394,000元)。待股東於股東周年大會批准後，末期股息預計將於二零二六年六月十七日(星期三)派付予二零二六年六月三日(星期三)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二零二六年五月二十七日(星期三)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，本公司將由二零二六年五月二十一日(星期四)至二零二六年五月二十七日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，記錄日期為二零二六年五月二十七日(星期三)。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二零二六年五月二十日(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，本公司將由二零二六年六月二日(星期二)至二零二六年六月三日(星期三)(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續，記錄日期為二零二六年六月三日(星期三)。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二零二六年六月一日(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)。

於本年度及截至本公告日期，本公司並無任何庫存股份。

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」)同意本集團截至二零二五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

本公司截至二零二五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，二零二六年三月二十五日

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

田美坦先生

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。