

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)

截至二零二五年六月三十日止六個月 中期業績公告

摘要

1. 本集團本期收入約為人民幣1,822.9百萬元，較上年同期約人民幣1,602.4百萬元增長約13.8%。
2. 本集團本期毛利約為人民幣458.7百萬元，較上年同期約人民幣403.2百萬元增加約13.8%。本期毛利率約為25.2%，較上年同期毛利率約為25.2%持平。
3. 本集團本期的溢利約為人民幣221.3百萬元，較上年同期約人民幣194.6百萬元增長約13.8%。與此同時，本期的本公司股權持有人應佔溢利約為人民幣216.0百萬元，較上年同期約人民幣190.8百萬元增長約13.2%。
4. 本集團物業管理服務的合約建築面積於二零二五年六月三十日約為112.8百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日約109.1百萬平方米增長約3.4%。
5. 本集團本期來自經營活動之現金流入淨額約為人民幣90.4百萬元，較上年同期現金流出淨額約人民幣168.4百萬元增加約人民幣258.8百萬元。
6. 董事會已決議不就本期宣派中期股息。

截至二零二五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」)截至二零二五年六月三十日止六個月(「本期」)的未經審核中期綜合業績，連同上年同期的比較數字。

中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
	附註		
收益	4	1,822,878	1,602,395
銷售成本		<u>(1,364,209)</u>	<u>(1,199,184)</u>
毛利		458,669	403,211
其他收入		3,980	5,813
銷售及營銷開支		(3,307)	(3,395)
行政及其他經營開支		(197,680)	(174,690)
貿易及其他應收款項預期信貸 虧損撥備淨額		(11,756)	(8,952)
融資收入淨額		45,008	36,105
分佔聯營公司業績		<u>164</u>	<u>584</u>
除所得稅前溢利		295,078	258,676
所得稅開支	8	<u>(73,736)</u>	<u>(64,117)</u>
期內溢利		<u>221,342</u>	<u>194,559</u>
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		<u>13</u>	<u>2,559</u>
期內全面收益總額		<u><u>221,355</u></u>	<u><u>197,118</u></u>

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	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)
附註		
以下人士應佔期內溢利：		
— 本公司權益持有人	216,032	190,795
— 非控股權益	<u>5,310</u>	<u>3,764</u>
	<u>221,342</u>	<u>194,559</u>
以下人士應佔溢利及全面收益總額：		
— 本公司權益持有人	216,045	193,354
— 非控股權益	<u>5,310</u>	<u>3,764</u>
	<u>221,355</u>	<u>197,118</u>
本公司權益持有人應佔每股盈利		
基本(人民幣元)	9(a) 0.16	0.14
攤薄(人民幣元)	9(b) <u>0.16</u>	<u>0.14</u>

中期簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

		於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 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		47,499	50,637
使用權資產		31,909	35,682
於聯營公司的權益		3,158	2,994
商譽		59,634	59,634
無形資產		11,395	13,468
遞延稅項資產		33,183	26,688
		186,778	189,103
流動資產			
存貨		78,575	63,750
貿易及其他應收款項	5	954,936	662,696
應收關聯方款項	7(a)	28,160	43,374
受限制銀行存款		18,283	21,185
現金及現金等價物		2,829,278	2,894,833
		3,909,232	3,685,838
流動負債			
貿易及其他應付款項	6	1,338,720	1,394,780
合同負債	4(a)	741,181	512,598
應付關聯方款項	7(b)	4,803	8,130
應付所得稅		104,436	97,203
計息借款		507	508
租賃負債		4,883	7,068
		2,194,530	2,020,287
流動資產淨值		1,714,702	1,665,551
總資產減流動負債		1,901,480	1,854,654

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
計息借款	8,500	9,000
租賃負債	29,363	29,069
遞延稅項負債	5,862	5,975
	<u>43,725</u>	<u>44,044</u>
資產淨值	<u>1,857,755</u>	<u>1,810,610</u>
資本及儲備		
股本	11,941	11,941
儲備	<u>1,793,923</u>	<u>1,750,275</u>
本公司權益持有人應佔權益	1,805,864	1,762,216
非控股權益	<u>51,891</u>	<u>48,394</u>
權益總額	<u>1,857,755</u>	<u>1,810,610</u>

未經審核中期簡明綜合財務報表附註

截至二零二五年六月三十日止六個月

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 (BVI) Limited, 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(「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(「控制方」)。

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，故須與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

(i) 於二零二五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二零二四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(於二零二五年一月一日生效)除外。本集團並無提早採納已頒布但尚未生效的任何其他準則、解釋或修訂。

香港會計準則第21號(修訂本) 缺乏可交換性

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。

(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	財務報表之呈列與披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任附屬公司的披露 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)	金融工具的分類與計量之修訂本 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之年度 改進—第11冊 ¹
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表的呈列—借款人對包含可隨時 要求償還條款的定期貸款的分類 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)	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹

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

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。

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。

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。截至二零二五年及二零二四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	
	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	1,057,506	859,302
增值服務		
— 社區增值及協同服務	278,620	198,439
— 非業主增值服務	277,890	344,721
商業物業運營管理服務	41,634	37,334
	<u>1,655,650</u>	<u>1,439,796</u>
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	167,228	162,599
	<u>1,822,878</u>	<u>1,602,395</u>

有關主要客戶的資料

截至二零二五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29.8%(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。

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六月三十日止六個月，本集團全部收益來自中國。於二零二五年及二零二四年六月三十日，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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業管理服務	691,080	465,007
社區增值及協同服務	43,961	43,684
非業主增值服務	2,977	2,951
商業物業運營管理服務	3,163	956
	<u>741,181</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

下表列示於截至二零二五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 二零二五年 人民幣千元 (未經審核)	二零二四年 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	397,161	336,636
社區增值及協同服務	16,654	33,988
非業主增值服務	744	3,414
商業物業運營管理服務	956	167
	<u>415,515</u>	<u>374,205</u>

(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，截至二零二五年六月三十日，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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
一年內	210,815	152,843
超過一年	<u>23,910</u>	<u>103,263</u>
	<u>234,725</u>	<u>256,106</u>

5. 貿易及其他應收款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註		
貿易應收款項		
— 第三方	486,344	284,161
— 關聯方	355,412	260,370
	<u>841,756</u>	<u>544,531</u>
減：貿易應收款項的預期信貸虧損撥備	(32,542)	(19,723)
(a)	<u>809,214</u>	<u>524,808</u>
其他應收款項		
按金	31,544	29,388
預付款項	39,738	24,857
其他應收款項	12,693	21,909
應收非控股權益款項	6,750	6,750
代業主支付的款項	45,304	48,853
應收增值稅	12,534	10,035
	<u>148,563</u>	<u>141,792</u>
減：其他應收款項的預期信貸虧損撥備	(2,841)	(3,904)
(b)	<u>145,722</u>	<u>137,888</u>
	<u>954,936</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收入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收入及商業物業運營管理服務收入。

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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至180天	604,647	432,080
181至365天	137,988	40,143
1至2年	54,099	42,465
2至3年	8,511	7,398
3至4年	2,544	1,659
4至5年	1,425	1,063
	<u>809,214</u>	<u>524,808</u>

(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。

6. 貿易及其他應付款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 第三方	404,318	446,974
— 關聯方	51,133	26,262
	<u>455,451</u>	<u>473,236</u>
(a)		
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	66,302	69,641
代業主收取的款項	249,742	205,816
已收按金	223,661	210,118
應付增值稅	38,612	46,658
其他應付稅項	2,453	3,639
員工成本及福利預提費用	212,614	294,591
與限制性股份激勵計劃有關的應付款項	82,643	91,081
應付股息	7,242	—
	<u>883,269</u>	<u>921,544</u>
	<u>1,338,720</u>	<u>1,394,780</u>

(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 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
0至30天	180,666	172,244
31至60天	61,103	77,060
61至90天	46,584	22,019
90天以上	167,098	201,913
	<u>455,451</u>	<u>473,236</u>

7. 應收／(應付)關聯方款項

(a) 應收關聯方款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 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	27,860	43,374
廈門建發聯營公司	300	—
	<u>28,160</u>	<u>43,374</u>

(b) 應付關聯方款項

	於 二零二五年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二四年 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	4,803	8,130
	<u>4,803</u>	<u>8,130</u>

於二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日，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。

8. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年	二零二四年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	80,344	70,761
遞延稅項	(6,608)	(6,644)
所得稅開支總額	<u>73,736</u>	<u>64,117</u>

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，本集團於截至二零二五年及二零二四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

截至二零二五年及二零二四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二零二五年及二零二四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。截至二零二五年及二零二四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，故自二零二五年一月一日至二零二五年十二月三十一日，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。

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1,352,190,516(二零二四年六月三十日：1,348,041,324)股計算如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	<u>216,032</u>	<u>190,795</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,352,191</u>	<u>1,348,041</u>
每股基本盈利(人民幣)	<u>0.16</u>	<u>0.14</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)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二五年 (未經審核)	二零二四年 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內溢利(人民幣千元)	<u>216,032</u>	<u>190,795</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	<u>1,352,191</u>	<u>1,348,041</u>
就限制性股份的調整(千股)	<u>35,009</u>	<u>59,998</u>
計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數(千股)	<u>1,387,200</u>	<u>1,408,039</u>
每股攤薄盈利(人民幣)	<u>0.16</u>	<u>0.14</u>

10. 股息

董事會已決議不就本期派付中期股息(上年同期：無)。

11. 報告期後事項

除本公告其他部分所披露外，於二零二五年六月三十日後並無重大事項發生。

管理層討論與分析

一、市場回顧

二零二五年上半年，物業行業在智能化與數字化的轉型浪潮中加速演進，同時圍繞從「好房子」到「好服務」的核心理念持續推動品質升級。一方面，經濟環境的不確定性疊加行業競爭加劇，促使業主對服務品質的敏感度提升，物業費收繳面臨更高難度，傳統服務模式也面臨著更多的挑戰。另一方面，物企也積極響應市場變化，通過AI賦能、物聯網設備部署等數字化手段重構服務流程，不僅實現了人力成本優化與運營效率提升，更以精準化服務響應業主多元化需求，推動服務價值可視化。展望未來，智能化技術深度應用與服務品質精益化將成為行業分化的關鍵分水嶺，唯有以科技賦能服務創新、以品質構建品牌壁壘的企業，方能在後續的競爭中鞏固市場地位，引領行業向「品質+科技」雙軌驅動的高質量發展路徑穩步前行。

二、業務回顧

(一) 概覽

於二零二五年四月，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，最值得信賴的物業公司」。

截至二零二五年六月三十日，(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65個城市(於二零二四年十二月三十一日：63個城市)；(ii)我們的合同建築面積約為112.8百萬平方米，其中在管建築面積達約83.3百萬平方米；及(iii)我們向逾495,000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，我們的物業管理服務收入約人民幣1,057.5百萬元，較上年同期約人民幣859.3百萬元增加約23.1%。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。

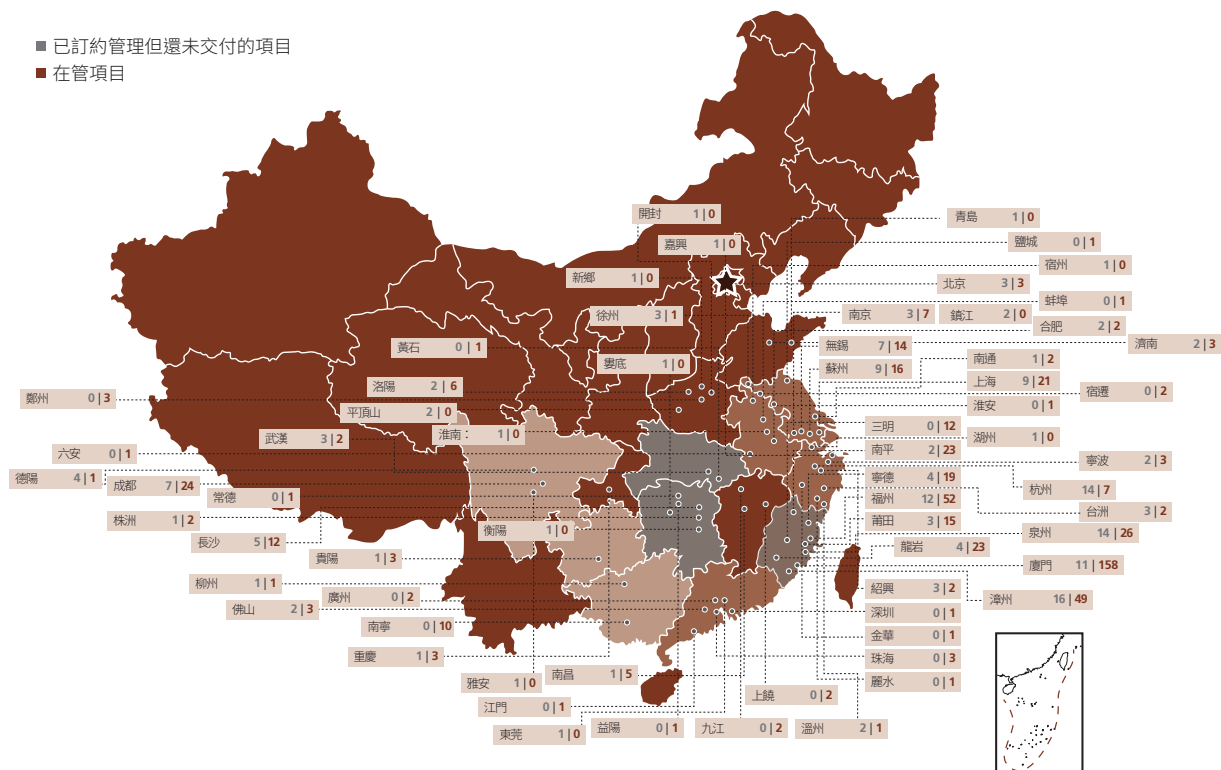
建築面積及項目數目

截至二零二五年六月三十日，我們的合約建築面積約為112.8百萬平方米，合約項目數量730個，分別較二零二四年十二月三十一日增長約3.4%及3.8%(截至二零二四年十二月三十一日：約109.1百萬平方米及項目數量703個)；截至二零二五年六月三十日，在管建築面積達約83.3百萬平方米，在管項目數量558個，分別較二零二四年十二月三十一日增長約10.2%及5.9%(截至二零二四年十二月三十一日：約75.5百萬平方米及項目數量527個)。

地理覆蓋範圍

截至二零二五年六月三十日，我們的730個合約項目覆蓋中國16個省、直轄市及自治區的65個城市，在管項目558個，覆蓋52個城市，服務逾495,000戶家庭。

下列地圖列示我們於二零二五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：



下表載列截至二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日我們按地理區域劃分的合約建築面積及在管建築面積明細：

	於二零二五年		於二零二四年	
	六月三十日		十二月三十一日	
	合約	在管	合約	在管
	建築面積 千平方米	建築面積 千平方米	建築面積 千平方米	建築面積 千平方米
海西集群(附註1)	76,846	61,823	74,225	56,164
華東集群(附註2)	23,205	15,068	22,286	13,761
東南集群(附註3)	12,743	6,389	12,595	5,616
總計	<u>112,794</u>	<u>83,280</u>	<u>109,106</u>	<u>75,541</u>

附註：

- 截至二零二五年六月三十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；
- 截至二零二五年六月三十日，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；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。
- 截至二零二五年六月三十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68.0百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日約67.2百萬平方米增長約1.2%。

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。截至二零二五年六月三十日，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44.8百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日約41.9百萬平方米增長約6.9%。

下表載列截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日我們的在管建築面積，分別截至二零二五年及二零二四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	52,911	704,922	66.7	42,787	545,853	63.5
獨立第三方	30,369	352,584	33.3	24,750	313,449	36.5
總計	83,280	1,057,506	100.0	67,537	859,302	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。截至二零二五年六月三十日，我們已簽訂的非住宅物業的合約建築面積約為11.0百萬平方米，較二零二四年十二月三十一日約8.5百萬平方米增長約29.6%。

下表載列截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二五年及二零二四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	75,427	881,451	83.4	61,174	696,034	81.0
非住宅	7,853	176,055	16.6	6,363	163,268	19.0
總計	<u>83,280</u>	<u>1,057,506</u>	<u>100.0</u>	<u>67,537</u>	<u>859,302</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。

下表載列截至二零二五年六月三十日及二零二四年六月三十日的在管建築面積，分別截至二零二五年及二零二四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	81,100	1,018,947	96.4	66,012	825,866	96.1
酬金制	2,180	38,559	3.6	1,525	33,436	3.9
總計	<u>83,280</u>	<u>1,057,506</u>	<u>100.0</u>	<u>67,537</u>	<u>859,302</u>	<u>100.0</u>

(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。

於本期內，本集團的社區增值及協同服務收入約為人民幣445.8百萬元，較上年同期約人民幣361.0百萬元增長約23.5%，主要由於家政服務訂單量提升及商品零售業務規模持續擴容，促進家居生活服務收入增長；此外，通過持續優化智能家居系統的產品力，推動智能社區服務收入增長。

下表載列分別截至二零二五年及二零二四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			
	二零二五年		二零二四年	
	收益 人民幣千元	%	收益 人民幣千元	%
家居生活服務	144,497	32.4	107,907	29.9
智能社區服務	111,071	24.9	83,897	23.2
家居美化服務	67,347	15.1	62,686	17.4
公共區域增值 服務	69,866	15.7	43,837	12.1
房地產經紀及 資產管理服務	20,646	4.6	35,008	9.7
養老及健康增值 服務	32,421	7.3	27,703	7.7
總計	<u>445,848</u>	<u>100.0</u>	<u>361,038</u>	<u>100.0</u>

(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，我們的非業主增值服務收入約為人民幣277.9百萬元，較上年同期約人民幣344.7百萬元減少約19.4%。該減少主要由於銷售中心有所減少。

下表載列分別截至二零二五年及二零二四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	273,138	98.3	338,762	98.3
諮詢服務	4,752	1.7	5,959	1.7
總計	<u>277,890</u>	<u>100.0</u>	<u>344,721</u>	<u>100.0</u>

(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41.6百萬元，較本公司上年同期約人民幣37.3百萬元增加約11.5%。該增加主要是由於在管商業項目的業績提升且新增新開業商業項目。截至二零二五年六月三十日，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

於本期內，由於我們持續發展業務，錄得收入約人民幣1,822.9百萬元，較上年同期約人民幣1,602.4百萬元增加約13.8%。

下表載列截至二零二五年及二零二四年六月三十日止各六個月我們按業務線劃分的收入如下：

	截至六月三十日止六個月			
	二零二五年		二零二四年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,057,506	58.0	859,302	53.6
社區增值及協同服務	445,848	24.5	361,038	22.5
非業主增值服務	277,890	15.2	344,721	21.5
商業物業運營管理服務	41,634	2.3	37,334	2.4
總計	<u>1,822,878</u>	<u>100.0</u>	<u>1,602,395</u>	<u>100.0</u>

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1,057.5百萬元，佔我們總收益約58.0%。來自物業管理服務的收入較上年同期約人民幣859.3百萬元增加約23.1%，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二零二四年十二月三十一日約75.5百萬平方米增至二零二五年六月三十日約83.3百萬平方米。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361.0百萬元增加約23.5%至本期內約人民幣445.8百萬元，主要是由於家政服務訂單量提升及商品零售業務規模持續擴容，促進家居生活服務收入增長；此外，通過持續優化智能家居系統的產品力，推動智能社區服務收入增長。

來自非業主增值服務的收入由上年同期約人民幣344.7百萬元減少約19.4%至本期內約人民幣277.9百萬元，主要由於銷售中心有所減少。

來自商業物業運營管理服務的收入由上年同期約人民幣37.3百萬元增加約11.5%至本期內約人民幣41.6百萬元，主要是由於在管商業項目的業績提升且新增新開業商業項目。

銷售成本

銷售成本由上年同期約人民幣1,199.2百萬元增加約13.8%至本期內約人民幣1,364.2百萬元，主要由於業務規模擴大。

毛利及毛利率

基於上述主要因素，我們的毛利由上年同期約人民幣403.2百萬元增加約13.8%至本期內約人民幣458.7百萬元，本期內毛利率約為25.2%，與上年同期約25.2%持平。

其他收入

其他收入由上年同期約人民幣5.8百萬元減少約31.5%至本期內約人民幣4.0百萬元，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，我們的銷售及營銷開支約人民幣3.3百萬元，較上年同期約人民幣3.4百萬元減少約0.1百萬元，主要由於營銷活動費及廣告費減少。

行政及其他經營開支

我們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，行政及其他經營開支總額約為人民幣197.7百萬元，較上年同期約人民幣174.7百萬元增加約13.2%，主要由於新增在管項目及新開業商業項目，員工成本相應增加。

貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備淨額

我們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9.0百萬元增加至本期內約人民幣11.8百萬元，增加約2.8百萬元，主要由於貿易應收款項的增加。

融資收入淨額

我們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，融資收入淨額約為人民幣45.0百萬元，較上年同期約人民幣36.1百萬元增加約24.7%，主要由於應收關聯方款項利息收入增加。

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295.1百萬元，較上年同期約人民幣258.7百萬元增加約14.1%。

所得稅開支

所得稅開支由上年同期約人民幣64.1百萬元增長至本期內約人民幣73.7百萬元，增長了約15.0%。該增加主要是由於我們的業務增加導致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216.0百萬元，較上年同期約人民幣190.8百萬元增加約13.2%。

物業、廠房及設備

我們的物業、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。於二零二五年六月三十日，物業、廠房及設備約為人民幣47.5百萬元，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6.2%，主要由於資產按期攤銷折舊費用。

貿易及其他應收款項

我們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。於二零二五年六月三十日，貿易及其他應收款項約為人民幣954.9百萬元，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44.1%，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

於二零二五年六月三十日，我們持有的現金及現金等價物約99%以人民幣計值及約1%以港元計值以及我們的現金及現金等價物約為人民幣2,829.3百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣2,894.8百萬元減少約2.3%，主要由於本期內支付二零二四年末期股息。

貿易及其他應付款項

我們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。於二零二五年六月三十日，我們的貿易及其他應付款項約為人民幣1,338.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣1,394.8百萬元減少約4.0%。主要由於本期內支付二零二四年計提的員工成本及福利。

合同負債

我們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。於二零二五年六月三十日，合同負債約為人民幣741.2百萬元，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44.6%，主要由於本期在管項目增加所致。

流動資金及財務資源

我們通過經營產生的現金持續滿足經營資金、資本支出及其他資本需求。於本期內經營活動現金淨流入約人民幣90.4百萬元，較上年同期現金淨流出約人民幣168.4百萬元增加約人民幣258.8百萬元，主要由於本期經營收益及合同負債有所增加。

於二零二五年六月三十日，我們的流動資產淨額約為人民幣1,714.7百萬元，較二零二四年十二月三十一日的約人民幣1,665.6百萬元增加了約人民幣49.1百萬元，主要由於管理規模擴大，貿易應收款項同步增加導致。於二零二五年六月三十日，我們的流動比率約為1.8倍(流動資產總額除以流動負債總額)(二零二四年十二月三十一日：約1.8倍)。於二零二五年六月三十日，我們的銀行及手頭現金約為人民幣2,847.6百萬元(於二零二四年十二月三十一日：約人民幣2,916.0百萬元)。

於二零二五年六月三十日，我們的資產負債率(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54.6%(於二零二四年十二月三十一日：約53.3%)。

於二零二五年六月三十日，我們的計息借款為約人民幣9.0百萬元，以人民幣計值及按浮動利率每年2.75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)。除本文所披露者外，於二零二五年六月三十日，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(於二零二四年十二月三十一日：無)。本集團的所有借款均按浮動利率計息。

或然負債

於二零二五年六月三十日，我們並無任何重大或然負債(於二零二四年十二月三十一日：無)。

利率風險

由於本期內我們並無重大計息資產及負債，因此我們不會直接承受與市場利率變動相關之重大風險。

外匯風險

我們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，我們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，我們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(如有必要)。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，我們並無資產抵押。

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，我們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。於本公告日期，本公司並無任何未來重大投資或資本資產計劃。

期後事項

於本公告日期，於二零二五年六月三十日後並無發生重大事件。

僱員及薪酬政策

於二零二五年六月三十日，我們聘有16,400名員工(於二零二四年十二月三十一日：15,835名員工)。

於本期內，本集團總員工成本(包括董事酬金及以股份為基礎的付款)約為人民幣856.7百萬元(上年同期：約人民幣801.6百萬元)。

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。本公司已採納限制性股份激勵計劃以鼓勵我們的管理層及核心僱員。

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。

主要風險和不確定因素

政府政策風險

我們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，中國政府可能出合法規或政策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。我們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，我們亦會擇機投資或收購國內其他物業管理公司。然而，我們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。

四、展望及前景

展望下半年，我們將從服務品質、市場外拓、增值服務及科技賦能等四方面入手，持續推進高質量增長戰略，成為「讓客戶放心，最值得信賴的物業公司」：

(1) 優賦能，促進服務品質再升級

本集團將持續穩固並提升基礎服務質量，通過深化落地「天天好」服務體系，全面提升各項目的服務形象與專業水準。同時，強化一線員工的培訓賦能工作，構建培訓賦能與实操檢驗的閉環體系，確保服務標準能夠精準落地、高效執行。此外，還將搭建專業的管家學院，依託雙學習通道與課程講師體系，持續錘煉並提升管家的面客能力，以卓越服務打造品質生活新標桿。

(2) 強拓展，推動管理規模有質增長

本集團將聚焦核心重點城市，在堅守「利潤及安全底線要求」的前提下，多措並舉，加強三方拓展力度，以推動管理規模有質量增長：

- 1、針對非住宅項目拓展，通過年初成立的五大公建籌備處，持續深化拓管垂直一體化，並制定配套機制，提升專業非住拓展人員儲備，以實現省外非住項目的拓展突破。
- 2、優化拓展項目跟進機制，按周覆盤目標項目執行情況，按月輸出重點項目清單並跟進閉環；通過深度盤點儲備項目，鎖定必保項目，專人跟進直委項目確保拓展項目有序落地。
- 3、深度挖掘併購市場機會，密切關注住宅及物業產業鏈上下游的優質收併購機會，以推動本集團規模實現穩健而持續的增長。

(3) 挖需求，把握增值服務發展機遇

在社區增值服務方面，本集團將加強資源投入，持續挖掘業主多元化、深層次的需求，積極創新業務模式與運營機制，把握好增值服務的發展機遇：

- 1、在家政服務方面，借助「家務推薦官」專員高頻觸達客戶，開展線上線下聯動運營，保持每周的專項社群線上推廣及線下地推活動，持續激活項目推廣動能，推動銷售業績穩步增長。

- 2、在零售業務方面，持續做好選品及客戶觸達工作，通過深挖爆品、打造特色產品(如酒類、紙品、各地特產等)、設置多價位段、引進多品牌等方式，豐富商品種類，以提升零售業務的綜合競爭力。
- 3、同時，本集團也將持續加大在房屋租售業務領域的拓展力度，通過精準營銷、優化渠道等方式吸引更多客戶；針對尾盤車位銷售業務，制定專項去化策略，多渠道推廣、駐點幫扶，不斷提升去化速度與效率。

(4) 提效率，推進數智技術價值轉化

下半年，本集團將聚焦效率提升，全面深化科技應用。在內部管理方面，通過上線物業數倉與項目數據管理平台，構建標準化數據治理體系，實現項目數據全生命周期的精細化管控。在項目管理上，試點項目遠程抄表系統改造，完成能耗管理平台智能化升級，通過物聯網技術實現能耗數據實時監測與異常預警。持續擴大無人洗地機的覆蓋範圍，以自動化清潔設備提升作業效率，降低人力成本。

通過這一系列科技賦能舉措，本集團致力於構建「數據驅動+智能運營」的新型管理模式，實現管理效率與服務體驗的同步提升，為業主打造更高效、更透明、更智慧的物業服務生態。

其他資料

並無重大變動

除本公告所披露者外，自本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度年報日期以來，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我們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)。

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」)。本公司已對全體董事作出具體查詢後，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。

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。

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)。

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。

中期報告

本公司本期的中期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

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，二零二五年八月二十二日

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。