

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。



Central China New Life Limited 建業新生活有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

截至2020年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 截至2020年6月30日止六個月的收入為人民幣1,061.2百萬元，較2019年同期增加56.1%。
- 期內淨利潤為人民幣189.0百萬元，較2019年同期增加91.6%。
- 期內本公司股東應佔利潤為人民幣183.8百萬元，較2019年同期增加70.3%。
- 期內每股基本盈利為人民幣0.1870元，較2019年同期增加人民幣0.0688元。
- 截至2020年6月30日止六個月的每股中期股息為6.6港仙。

中期業績

建業新生活有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年6月30日止六個月的未經審核綜合業績。

中期簡明綜合全面收益表

截至2020年6月30日止六個月 — 未經審核

(以人民幣元呈列)

		截至6月30日止六個月	
	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
收入	4	1,061,186	680,019
銷售成本	5	(693,676)	(438,206)
毛利		367,510	241,813
銷售及營銷開支	5	(22,551)	(14,687)
行政開支	5	(112,076)	(89,381)
金融資產減值虧損淨額		(855)	(1,299)
其他收入		6,504	15,852
其他收益淨額		1,052	3,754
經營利潤		239,584	156,052
融資收入／(成本)淨額		833	(16,639)
使用權益法入賬的應佔聯營公司稅後利潤		19	—
未計所得稅前利潤		240,436	139,413
所得稅開支	6	(51,471)	(35,751)
來自持續經營業務的利潤		188,965	103,662
來自已終止經營業務的虧損		—	(5,054)
期內利潤		188,965	98,608
以下各方應佔期內利潤／(虧損)：			
— 本公司股東		183,814	107,917
— 非控股權益		5,151	(9,309)
		188,965	98,608

中期簡明綜合全面收益表(續)

截至2020年6月30日止六個月 — 未經審核
(以人民幣元呈列)

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
期內利潤	188,965	98,608
期內其他全面虧損(扣除稅項)		
可重新分類至損益之項目		
— 貨幣換算差額	<u>(5,810)</u>	<u>—</u>
期內全面收益總額	<u>183,155</u>	<u>98,608</u>
以下各方應佔期內全面收益/(虧損)總額：		
— 本公司股東	178,004	107,917
— 非控股權益	<u>5,151</u>	<u>(9,309)</u>
	<u>183,155</u>	<u>98,608</u>
本公司股東應佔期內全面收益總額來自：		
— 持續經營業務	178,004	106,096
— 已終止經營業務	<u>—</u>	<u>1,821</u>
	<u>178,004</u>	<u>107,917</u>
本公司股東應佔來自持續經營業務利潤的 每股盈利(以每股人民幣元呈列)		
— 每股基本盈利	7 0.1870	0.1182
— 每股稀釋盈利	7 <u>0.1795</u>	<u>0.1182</u>
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元呈列)		
— 每股基本盈利	7 0.1870	0.1202
— 每股稀釋盈利	7 <u>0.1795</u>	<u>0.1202</u>

中期簡明綜合資產負債表

於2020年6月30日 — 未經審核
(以人民幣元呈列)

	附註	於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資		990	971
物業、廠房及設備	8	39,053	18,082
無形資產	9	71,070	72,950
其他應收款項及預付款項	10	4,396	2,292
遞延所得稅資產		9,225	6,962
		<u>124,734</u>	<u>101,257</u>
流動資產			
存貨		6,535	5,179
合約資產		—	3,084
貿易及其他應收款項以及預付款項	10	979,037	767,287
以公允價值計量並計入損益的金融資產		—	1,530
受限制現金		21,100	312
現金及現金等價物		2,732,185	584,795
		<u>3,738,857</u>	<u>1,362,187</u>
資產總值		<u>3,863,591</u>	<u>1,463,444</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	11	11,047	3
其他儲備	12	2,199,337	123,297
保留盈利		429,956	246,142
		<u>2,640,340</u>	<u>369,442</u>
非控股權益		<u>17,284</u>	<u>12,207</u>
權益總額		<u>2,657,624</u>	<u>381,649</u>

		於2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		16,155	1,256
合約負債		53,972	59,155
遞延所得稅負債		3,202	3,717
		<u>73,329</u>	<u>64,128</u>
流動負債			
租賃負債		9,947	1,886
貿易及其他應付款項	13	708,173	654,265
合約負債		349,237	310,852
即期所得稅負債		65,281	50,664
		<u>1,132,638</u>	<u>1,017,667</u>
負債總額		<u>1,205,967</u>	<u>1,081,795</u>
權益及負債總額		<u><u>3,863,591</u></u>	<u><u>1,463,444</u></u>

附註：

1 一般資料

本公司於2018年10月16日根據開曼群島法例第22章《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY 1-1111, Cayman Islands。

本公司已自2020年5月15日起透過其首次公開發售（「首次公開發售」）的方式在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）主要於中華人民共和國（「中國」）從事(i)提供物業管理服務及相關增值服務；(ii)提供生活服務；及(iii)提供商業資產管理及諮詢服務。本公司的控股股東為創怡有限公司（「創怡」，一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司）及胡葆森先生（統稱「控股股東」）。

本集團截至2020年6月30日的中期簡明綜合資產負債表及截至該日止六個月期間的相關中期簡明綜合收益、全面收益、權益變動及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋附註（統稱為「中期財務資料」）已於2020年8月27日獲董事會（「董事會」）批准刊發。

2019年新型冠狀病毒（「新冠病毒」）的爆發為經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。新冠病毒可能影響本集團的財務表現及狀況，包括延遲向住戶交付物業，導致本集團開展物業管理服務延誤、社交活動受限制及減少、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備等。自新冠病毒爆發以來，本集團持續關注新冠病毒的情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，新冠病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利影響。

除另有說明外，中期財務資料表均以人民幣呈列。

中期財務資料尚未經審核。

2 呈列基準

截至2020年6月30日止六個月的本中期財務資料乃根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與載於本公司日期為2020年5月5日的招股章程中截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的財務報表一併閱覽，其乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。

3 重大會計政策

所應用會計政策與編製本集團截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度的財務報表所應用者一致，惟採納下文所載的新準則及經修訂準則除外。

(a) 本集團採納的新準則及經修訂準則

本集團自2020年1月1日起的報告期內首次應用以下準則及修訂本。採納該等新準則及修訂本對本集團的中期財務資料並無重大影響。

- 重大的定義 — 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)
- 業務的定義 — 香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 經修訂的財務報告概念框架
- 利率基準改革 — 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

(b) 新準則及對現有準則的修訂本已獲頒佈，惟自2020年1月1日起的財政年度尚未生效，且本集團尚未提早採納

		於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約	原本為2021年1月1日， 但延至2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號 (修訂本)	概念框架參考	2022年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得 款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁苛合約 — 履約成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至2020年 周期的年度改進	2022年1月1日
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企業之 間的資產出售或出資	有待釐定

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響，當中若干與本集團的營運有關。

4 分部資料

管理層已根據主要經營決策者審閱的報告確定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責經營分部的資源分配及表現評估。

主要經營決策者從服務線方面審查本集團的表現，並已確定三個須予報告的業務分部：

- 物業管理及增值服務：該業務分部提供住宅物業及商業資產的物業管理服務以及相關增值服務，包括為物業開發商提供諮詢服務、社區增值服務、智慧社區服務、建業君鄰會及房地產營銷服務。
- 生活服務：該業務分部主要包括旅遊服務、銷售貨品及提供餐飲服務。
- 商業資產管理及諮詢服務：該業務分部主要包括提供酒店管理服務及農業及文化旅遊項目管理及商業房地產運營。

本集團主要在中國開展業務，且其絕大部分收入來自中國外部客戶。本集團絕大部分非流動資產位於中國。因此並無呈列地理分部。

主要經營決策者主要基於經營利潤（不包括並不與分部表現直接相關的其他收入、其他收益、融資成本及向其他實體提供貸款所得利息）的計量來評估經營分部的表現（「分部業績」）。

分部業績

分部業績亦不包括已終止經營業務及可能對盈利質素產生影響的重大開支項目（例如中央行政費用及上市開支）的影響。

利息收入及融資成本不分配至各分部，因為此類活動由管理本集團現金頭寸的中央財務職能部門推動進行。

截至2020年及2019年6月30日止六個月的分部業績及與未計所得稅前利潤的對賬如下：

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業資產管理 及諮詢服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	<u>843,778</u>	<u>172,801</u>	<u>44,607</u>	<u>1,061,186</u>
收入	<u>843,778</u>	<u>172,801</u>	<u>44,607</u>	<u>1,061,186</u>
客戶合約收入				
— 於某一時間點	249,634	138,090	9,615	397,339
— 隨時間推移	594,144	34,711	34,992	663,847
分部業績	199,628	45,374	10,616	255,618
其他收入				6,504
其他收益淨額				1,052
未分配運營成本				(23,571)
融資成本淨額				<u>833</u>
來自持續經營業務的 未計所得稅前利潤				240,436
所得稅開支				<u>(51,471)</u>
期內利潤				<u>188,965</u>
折舊	5,824	943	794	7,561
攤銷	<u>1,350</u>	<u>800</u>	<u>—</u>	<u>2,150</u>

截至2019年6月30日止六個月

	物業管理及 增值服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業資產管理 及諮詢服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部總收入	<u>529,529</u>	<u>113,999</u>	<u>36,491</u>	<u>680,019</u>
收入	<u>529,529</u>	<u>113,999</u>	<u>36,491</u>	<u>680,019</u>
客戶合約收入				
— 於某一時間點	148,175	67,316	12,890	228,381
— 隨時間推移	381,354	46,683	23,601	451,638
分部業績	122,860	22,839	6,105	151,804
其他收入				15,852
其他收益淨額				3,754
未分配運營成本				(15,358)
融資成本淨額				<u>(16,639)</u>
來自持續經營業務的 未計所得稅前利潤				139,413
所得稅開支				<u>(35,751)</u>
期內利潤				<u>103,662</u>
折舊	3,948	367	460	4,775
攤銷	<u>498</u>	<u>1,173</u>	<u>—</u>	<u>1,671</u>

5 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
僱員福利開支	312,551	211,297
綠化及清潔開支	93,003	55,210
安保費	87,551	38,067
建築成本及安裝成本	81,847	20,531
銷貨成本	77,500	28,331
公用事業費	36,652	25,266
旅遊服務外包成本	24,908	45,524
上市開支	17,257	11,313
保養成本	16,907	14,255
專業服務費	15,055	13,888
勞務外包費	9,751	41,471
辦公開支	9,743	5,032
折舊及攤銷費	9,711	6,446
差旅及招待開支	9,418	7,558
推廣費用	7,263	1,432
稅項及其他徵費	5,018	3,992
其他	14,168	12,661
	<u>828,303</u>	<u>542,274</u>

6 所得稅開支

本公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島《國際商業公司法》註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅稅率為16.5%。截至2019年及2020年6月30日止六個月，由於本集團並無產生自香港的應課稅利潤，故並無就香港利得稅計提撥備。

本集團就中國內地的業務作出的所得稅撥備已根據現行相關法例、詮釋及慣例，按年內／期內估計應課稅利潤的適用稅率計算。

根據於2008年1月1日生效的《中華人民共和國企業所得稅法》(「企業所得稅法」)，中國的一般企業所得稅稅率為25%。艾歐電子科技有限公司(「艾歐電子」)於2018年獲認定為「高新技術企業」(「高新技術企業」)，而一家網絡科技有限公司及嵩雲(北京)信息服務有限公司於2020年分別獲認定為合資格高新技術企業。因此，本集團該三間附屬公司有權於三年期間享有15%優惠所得稅稅率。

根據於2007年12月6日頒佈的《有關實施企業所得稅法的詳盡實施條例》，於2008年1月1日後自產生自中國公司的利潤分派予外國投資者的股息須繳納10%的預扣所得稅，倘中國內地附屬公司的直接控股公司乃於香港註冊成立並滿足中國內地與香港之間的稅收協定安排的要求，則可應用5%的較低預扣所得稅稅率。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	50,114	36,203
— 中國預扣所得稅	4,000	—
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(2,643)	(452)
	<u>51,471</u>	<u>35,751</u>

管理層根據管理層對整個會計年度預期的加權平均實際年所得稅率的估計確認的所得稅開支。

7 每股盈利

截至2019年6月30日止六個月的每股基本及稀釋虧損時所使用的已發行普通股加權平均數已就資本化(附註11(b))發行股份的影響進行追溯調整。

(a) 每股基本盈利

截至2019年及2020年6月30日止六個月，每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)		
— 來自持續經營業務	183,814	106,096
— 來自已終止經營業務	—	1,821
	<u>183,814</u>	<u>107,917</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>982,995</u>	<u>897,338</u>
期內本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損) (以每股人民幣元呈列)		
— 來自持續經營業務	0.1870	0.1182
— 來自已終止經營業務	—	0.0020
	<u>0.1870</u>	<u>0.1202</u>

(b) 每股稀釋盈利

每股稀釋盈利乃假設已轉換本公司授出購股權產生的所有具稀釋潛力的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元
本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元)		
— 來自持續經營業務	183,814	106,096
— 來自已終止經營業務	—	1,821
	<u>183,814</u>	<u>107,917</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	982,995	897,338
就未歸屬購股權進行調整	40,839	—
計算每股稀釋盈利的普通股的加權平均數(千股)	<u>1,023,834</u>	<u>897,338</u>
期內本公司擁有人應佔每股稀釋盈利(以每股人民幣元呈列)		
— 來自持續經營業務	0.1795	0.1182
— 來自已終止經營業務	—	0.0020
	<u>0.1795</u>	<u>0.1202</u>

8 物業、廠房及設備

	設備及傢俬 人民幣千元	機器 人民幣千元	車輛 人民幣千元	使用權資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)					
成本	22,646	6,804	3,947	8,818	42,215
累計攤銷	(15,000)	(1,837)	(1,930)	(5,366)	(24,133)
賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082
截至2020年6月30日止期間 (未經審核)					
期初賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082
添置	2,085	350	618	25,615	28,668
出售	(29)	(107)	—	—	(136)
折舊費用	(2,787)	(638)	(422)	(3,714)	(7,561)
期末賬面淨值	6,915	4,572	2,213	25,353	39,053
於2020年6月30日(未經審核)					
成本	24,687	6,990	4,565	34,433	70,675
累計攤銷	(17,772)	(2,418)	(2,352)	(9,080)	(31,622)
賬面淨值	6,915	4,572	2,213	25,353	39,053
於2018年12月31日(經審核)					
成本	33,136	2,145	1,881	5,348	42,510
累計攤銷	(16,811)	(1,252)	(1,111)	(2,235)	(21,409)
賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
截至2019年6月30日止期間					
期初賬面淨值	16,325	893	770	3,113	21,101
添置	1,764	112	1,556	569	4,001
收購附屬公司	831	552	807	—	2,190
出售	(8)	(1)	—	—	(9)
出售附屬公司	(10,954)	—	—	—	(10,954)
折舊費用	(4,485)	(227)	(393)	(1,096)	(6,201)
期末賬面淨值	3,473	1,329	2,740	2,586	10,128
於2019年6月30日					
成本	15,825	2,795	4,244	5,917	28,781
累計攤銷	(12,352)	(1,466)	(1,504)	(3,331)	(18,653)
賬面淨值	3,473	1,329	2,740	2,586	10,128

於2020年6月30日，並無物業、廠房及設備受到限制或作為借款抵押而予押記。

9 無形資產

	商譽 人民幣千元	平台與 技術訣竅 人民幣千元	積壓訂單與 客戶關係 人民幣千元	軟件及 其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年12月31日(經審核)					
成本	42,319	19,549	13,394	3,839	79,101
累計攤銷	—	(1,623)	(1,499)	(3,029)	(6,151)
賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950
截至2020年6月30日止期間 (未經審核)					
期初賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950
添置	—	—	—	270	270
攤銷	—	(887)	(922)	(341)	(2,150)
期末賬面淨值	42,319	17,039	10,973	739	71,070
於2020年6月30日(未經審核)					
成本	42,319	19,549	13,394	4,109	79,371
累計攤銷	—	(2,510)	(2,421)	(3,370)	(8,301)
賬面淨值	42,319	17,039	10,973	739	71,070
於2018年12月31日(經審核)					
成本	—	—	—	12,784	12,784
累計攤銷	—	—	—	(4,451)	(4,451)
賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
截至2019年6月30日止期間					
期初賬面淨值	—	—	—	8,333	8,333
添置	—	—	—	569	569
收購附屬公司	42,319	19,549	13,394	—	75,262
出售附屬公司	—	—	—	(7,294)	(7,294)
攤銷	—	(814)	(570)	(526)	(1,910)
期末賬面淨值	42,319	18,735	12,824	1,082	74,960
於2019年6月30日					
成本	42,319	19,549	13,394	3,840	79,102
累計攤銷	—	(814)	(570)	(2,758)	(4,142)
賬面淨值	42,319	18,735	12,824	1,082	74,960

10 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 非物業開發商	153,677	109,307
— 物業開發商	785,917	568,868
	<u>939,594</u>	<u>678,175</u>
減：貿易應收款項減值撥備	(13,927)	(13,328)
	<u>925,667</u>	<u>664,847</u>
其他應收款項	48,344	85,502
減：其他應收款項減值撥備	(1,401)	(1,145)
	<u>46,943</u>	<u>84,357</u>
上市開支預付款項	—	10,767
其他預付款項	10,823	9,608
合計	<u>983,433</u>	<u>769,579</u>
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	(4,396)	(2,292)
貿易及其他應收款項以及預付款項的流動部分	<u>979,037</u>	<u>767,287</u>

(a) 截至2020年6月30日及2019年12月31日，基於貿易應收款項確認日期的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
0至180日	585,923	473,562
181至365日	244,662	162,567
1至2年	84,843	17,687
2至3年	13,576	14,126
3至4年	8,002	6,545
4年以上	2,588	3,688
	<u>939,594</u>	<u>678,175</u>

11 股本

	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元
法定			
於2019年12月31日	38,339,000	383	338
法定股份增設	4,961,661,000	49,617	42,457
於2020年6月30日	5,000,000,000	50,000	42,795
已發行			
於2019年12月31日	(a) 38,339,000	3	3
與資本化發行有關的股份發行	(b) 861,661,000	8,617	7,885
與本公司上市有關的股份發行	(c) 345,000,000	3,450	3,159
於2020年6月30日的結餘	1,245,000,000	12,070	11,047

- (a) 本公司於2018年10月16日註冊成立，法定股本為380,000港元，分成每股0.01港元的38,000,000股普通股。同日，本公司向創怡有限公司發行每股0.01港元的38,000,000股普通股，合計380,000港元（相當於約人民幣335,000元），該股款尚未支付。

於2019年3月15日，本公司以11,000,000港元（相當於約人民幣9,435,000元）的現金對價向東英金融有限公司發行339,000股股份，以及本公司的普通股法定數量增至38,339,000股，每股面值0.01港元。

- (b) 於2020年4月29日，本公司的法定股本增至5,000,000,000股股份，每股面值0.01港元。

根據股東於2020年4月29日通過的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售入賬後，董事獲授權通過將計入本公司股份溢價賬的金額8,616,610港元進行資本化，於上市日期（2020年5月15日）按面值向於2020年5月14日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東按其各自持股比例配發及發行合共861,661,000股入賬列作繳足股份，而根據資本化發行已配發及發行的股份將在各方面與現有已發行股份享有同等權益。

- (c) 於2020年5月15日，本公司以每股6.85港元發行合共300,000,000股普通股。於2020年6月1日，本公司通過悉數行使超額配股權，以每股6.85港元發行合共45,000,000股普通股。扣除資本化上市開支後，按所得款項淨額2,280,826,000港元（相當於人民幣2,088,694,000元）計入股本及溢價。

12 儲備

	資本儲備	股份溢價	僱員以股份 為基礎的 酬金儲備	法定儲備	外幣匯兌	其他 儲備總額
	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
截至2020年6月30日止六個月						
於2020年1月1日的結餘(經審核)	82,840	9,432	9,382	21,643	—	123,297
與資本化發行有關的股份發行	—	(7,885)	—	—	—	(7,885)
與本公司上市有關的股份發行	—	2,085,535	—	—	—	2,085,535
購股權計劃 — 僱員服務價值	—	—	4,200	—	—	4,200
匯兌差額	—	—	—	—	(5,810)	(5,810)
	<u>82,840</u>	<u>2,087,082</u>	<u>13,582</u>	<u>21,643</u>	<u>(5,810)</u>	<u>2,199,337</u>
於2020年6月30日的結餘(未經審核)						
	<u>82,840</u>	<u>2,087,082</u>	<u>13,582</u>	<u>21,643</u>	<u>(5,810)</u>	<u>2,199,337</u>
截至2019年6月30日止六個月						
於2019年1月1日的結餘(經審核)	82,840	—	—	—	—	82,840
向新投資者發行新普通股	—	9,432	—	—	—	9,432
購股權計劃 — 僱員服務價值	—	—	7,369	—	—	7,369
	<u>82,840</u>	<u>9,432</u>	<u>7,369</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99,641</u>
於2019年6月30日的結餘						
	<u>82,840</u>	<u>9,432</u>	<u>7,369</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>99,641</u>

(a) 中國法定儲備

根據中國相關規則及規例，除中外合資企業外，所有中國公司須將其按照中國會計規則及規例計算所得的稅後利潤的10%確認轉撥至法定儲備基金，直至基金的累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備基金僅可於獲得相關機構批准後用作抵銷過往年度虧損或增加有關公司的資本。

13 貿易及其他應付款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))	217,331	177,419
其他應付款項	304,348	297,440
應計薪金	147,061	151,793
其他應繳稅項	39,433	27,613
	<u>708,173</u>	<u>654,265</u>

截至2020年6月30日及2019年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值與其公允價值相若。

(a) 截至2020年6月30日及2019年12月31日，基於發票日期的貿易應付款項之賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
0至180日	178,862	170,413
181至365日	34,349	5,011
1至2年	2,017	462
2至3年	644	537
3年以上	1,459	996
	<u>217,331</u>	<u>177,419</u>

14 股息

本公司董事會已宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股普通股6.6港仙(相當於人民幣5.9分)(2019年相應期間：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

多年來，我們成功地将業務範圍從物業管理及增值服務擴展至生活服務及商業資產管理及諮詢服務。我們的業務目前由三個主要分部組成。2020年上半年，本集團業務保持快速增長，收入結構持續改善，經營效益穩步提升。截至2020年6月30日止六個月（「期間」），本集團收入為人民幣1,061.2百萬元，較2019年同期人民幣680.0百萬元增加56.1%。淨利潤為人民幣189.0百萬元，較2019年同期人民幣98.6百萬元增加91.6%。

2019年新型冠狀病毒（「新冠病毒」）的爆發為經濟帶來前所未有的挑戰及不明朗因素。新冠病毒可能影響本集團的財務表現及狀況，包括延遲向住戶交付物業，導致本集團開展物業管理服務延誤、社交活動受限制及減少、貿易及其他應收款項的預期信貸虧損撥備等。自新冠病毒爆發以來，本集團持續關注新冠病毒的情況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於簡明綜合中期財務資料獲授權刊發日期，新冠病毒對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利影響。

物業管理服務及增值服務。我們自1994年開始提供安保、清潔及綠化服務等傳統物業管理服務，多年來不斷增加服務種類，納入旨在提升我們所管理物業內住戶的生活質量的增值服務。我們向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。此外，我們向物業開發商提供物業代理服務。此外，我們亦向建業君鄰會的VIP客戶（高淨值客戶尊享群體）提供個性化服務。截至2020年6月30日，我們的物業管理及增值服務覆蓋河南省全省18個地級市（以及104個縣級城市中的94個縣級城市）及海南省海口市、新疆巴音郭楞蒙古自治州庫爾勒市，且我們服務341項物業中逾1.2百萬名業主及住戶。截至2020年6月30日，在管建築面積與合約建築面積分別較於2019年12月31日增長23.1%及25.9%，達到70.1百萬平方米及144.4百萬平方米。

生活服務。生活服務包括我們於建業+平台提供的產品及服務、旅遊服務以及於建業大食堂提供的管理服務。建業+平台是一個O2O一站式服務平台，其整合了我們的內部及外部、線上及線下資源，為我們的客戶提供更便捷、更實惠的商品及服務。截至2020年6

月30日，我們與於建業+平台上服務超過2.8百萬名用戶。我們的旅遊服務目前向客戶提供四類獨特的旅遊服務，即休閒旅遊、公司考察遊、體育健康旅遊及教育旅遊。截至2020年6月30日，我們管理七家建業大食堂。

商業資產管理及諮詢服務。我們的商業資產管理及諮詢服務專注於通過簡化物業運營以降低成本及招攬業務以增加收入，從而提升物業價值。我們的商業資產管理及諮詢服務包括(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。就酒店而言，我們管理酒店的整體運營、監督現有經營者實施的酒店運營及提供諮詢服務。就其他商業資產而言，我們提供開業前諮詢及開業後管理服務。就商業資產管理而言，本公司主要通過提供兩大類服務來管理商場：(i)開業前諮詢；及(ii)開業後管理服務。就文化旅遊綜合體管理而言，本公司的服務包括品牌建設及整體運營管理、諮詢服務、技術支持、農產品銷售、農產品種植及項目規劃。

展望與戰略

本集團作為新型生活方式服務商，相較於傳統物管公司具有更廣泛的服務體系與產品服務組合，建業客戶具備高淨值、高購買頻率、高黏性，其消費特徵為消費提升和多元化的需求。因此，憑藉其高品質、高密度、多資源的優勢，新生活構建豐富的優質供給生態，為客戶提供一站式便捷的豐富生活。

物業服務是本集團的基本盤和壓艙石，為本集團持續發展的主要推動因素，在資本市場物業公司估值中，在管面積規模是重要的因素之一，為保持新生活中部第一的地位，下半年首先要加強物業外拓力量，重點是收併購。

科技賦能是降本增效的必選之路，下半年重點加大智慧物業的投入力度，重點評估科技投入的效果，結合組織管理，儘快實現降本增效的目標。

財務回顧

收入

截至2020年6月30日止六個月，本集團實現收入人民幣1,061.2百萬元(2019年同期：人民幣680.0百萬元)，較去年同期增加56.1%。本集團收入來自三個主要業務：(i)物業管理及增值服務；(ii)生活服務；及(iii)商業資產管理及諮詢服務。

下表載列我們於期內按各業務分部劃分的收入。

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務	843,778	79.5	529,529	77.9
生活服務	172,801	16.3	113,999	16.7
商業資產管理及諮詢服務	44,607	4.2	36,491	5.4
合計／總體	<u>1,061,186</u>	<u>100.0</u>	<u>680,019</u>	<u>100.0</u>

物業管理及增值服務

期內，物業管理及增值服務收入達人民幣843.8百萬元(2019年同期：人民幣529.5百萬元)，較去年同期增加59.3%，該增長主要來源於(i)本集團物業管理的在管面積由2019年6月30日的41.8百萬平方米增加至2020年6月30日的70.1百萬平方米，導致物業管理收入增加；及(ii)智慧社區解決方案、增值服務等增值服務的業務增加，導致增值服務收入增加。

下表載列於期內我們來自該業務分部的收入詳情。

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理	387,685	45.9	263,207	49.7
增值服務	456,093	54.1	266,322	50.3
合計	843,778	100.0	529,529	100.0

截至2020年6月30日，本集團總在管建築面積為70.1百萬平方米，較截至2019年12月31日的57.0百萬平方米增加13.1百萬平方米，增長率為23.1%。該增長主要由於建業集團及其聯營公司或合資企業交付項目增加。截至2020年6月30日止六個月，本集團住宅物業項目平均物業管理費率約為人民幣1.78元／平方米／月（截至2019年12月31日止年度：人民幣1.82元／平方米／月）。

下表載列截至期末與我們向建業集團（及其聯營公司或合資企業）及第三方物業開發商所開發物業提供的物業管理服務有關的在管總建築面積明細。

	截至2020年6月30日		截至2019年12月31日	
	建築面積		建築面積	
	千平方米	%	千平方米	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業	49,517	70.6	39,272	68.9
第三方物業開發商	20,613	29.4	17,711	31.1
合計	70,130	100.0	56,983	100.0

生活服務

就生活服務而言，我們提供一系列生活服務，包括(i)我們在建業+平台上提供的產品及服務；(ii)旅遊服務；及(iii)我們在建業大食堂提供的管理服務。期內，生活服務收入達人民幣172.8百萬元(2019年同期：人民幣114.0百萬元)，較去年同期增加51.6%。該增長主要由於我們的建業+平台的註冊用戶由2019年6月30日的約155萬名增至2020年6月30日的約280萬名，註冊用戶數量的增長及註冊用戶消費的增長導致收入的增長。

商業資產管理及諮詢服務

就商業資產管理及諮詢服務而言，我們提供以下方面的服務：(i)酒店管理；(ii)商業資產管理；及(iii)文化旅遊綜合體管理。期內，商業資產管理及諮詢服務收入達人民幣44.6百萬元(2019年同期：人民幣36.5百萬元)，較去年同期增加22.2%。該增長主要由於我們於2019年3月開展商業資產管理業務，而於2020年上半年在管商業資產有所增加。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利開支、勞務外包成本、綠化及清潔費、銷貨成本、旅遊服務外包成本、公用事業費、保養成本、建築成本、專業服務費、安保費、折舊及攤銷費、差旅及招待開支、辦公開支、稅項及其他徵費以及其他費用。

期內，本集團的銷售成本為人民幣693.7百萬元(2019年同期：人民幣438.2百萬元)，較2019年同期增加58.3%，隨著本集團業務收入的增加，銷售成本已相應增加。

毛利及毛利率

下表載列我們於期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2020年		2019年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理及增值服務	267,104	31.7	175,487	33.1
生活服務	69,252	40.1	37,992	33.3
商業資產管理及諮詢服務	31,154	69.8	28,334	77.6
合計	367,510	34.6	241,813	35.6

期內，本集團的銷售成本為人民幣693.7百萬元（2019年同期：人民幣438.2百萬元），較2019年同期增加58.3%，主要歸因於期內收入增加。本集團的毛利率從截至2019年6月30日止期間的約35.6%降至截至2020年6月30日止期間的約34.6%。

我們的物業管理及增值服務的毛利率從截至2019年6月30日止期間的約33.1%輕微降至截至2020年6月30日止期間的約31.7%，相對穩定。

我們的生活服務的毛利率從截至2019年6月30日止期間的約33.3%增至截至2020年6月30日止期間的約40.1%。該增加主要是由於高毛利率業務建業+平台收入大幅增加。

我們的商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2019年6月30日止期間的約77.6%降至截至2020年6月30日止期間的約69.8%。該降低主要是由於缺乏於2019年確認的一筆利潤率相對較高的一次性諮詢收入。

銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣22.6百萬元，較2019同期的人民幣14.7百萬元增加53.5%，收入佔比為2.1%，較2019年同期下降0.1%。銷售及營銷開支增加主要由於(i)我們的業務規模擴張，導致我們所僱用的僱員人數增加；及(ii)支付予我們銷售、銷售支持及營銷人員的薪資、僱員福利及其他開支增加，這與我們的收入增長及業務擴張相一致。

行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣112.1百萬元，較2019同期的人民幣89.4百萬元增加25.4%，收入佔比為10.6%，較2019年同期下降2.6%，主要由於我們的業務規模擴張導致我們所僱用的僱員人數增加，相應的薪酬福利因而增加，這與我們的收入增長相一致。

其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣6.5百萬元(2019年同期：人民幣15.9百萬元)，較2019年同期減少59.0%。上述減幅主要由於缺乏於2019年確認的一筆獨立第三方的利息收入所致。

所得稅

期內，本集團的所得稅開支為人民幣51.5百萬元(2019年同期：人民幣35.8百萬元)。所得稅稅率為19.7%(2019年同期：25.6%)，較去年同期下降5.9%，乃由於本集團的兩間附屬公司自2020年起享受企業所得稅優惠稅率。

利潤

期內，本集團的淨利潤為人民幣189.0百萬元，較去年同期人民幣98.6百萬元增加91.6%。淨利潤率為17.8%，較去年同期的14.5%上升3.3%，得益於本集團業務迅速增長的同時，效應導致成本及行政管理費用的增長幅度低於收入增長幅度。期內本公司股東應佔利潤為人民幣183.8百萬元，較2019年同期的人民幣107.9百萬元增加70.3%。每股基本盈利為人民幣0.1870元。

財務資源管理及資本架構

我們已採納全面的財政政策及內部控制措施以審查及監控我們的財務資源。

於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,732.2百萬元(2019年12月31日：約人民幣584.8百萬元)。該增加主要由於收到首次公開發售所得款項。於2020年6月30日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。報告期後，本公司宣佈就截至2020年6月30日止六個月的應佔利潤向本公司的股東派發中期股息合共約人民幣73.5百萬元。

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他貸款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。截至2020年6月30日，資本負債比率為零。

貿易及其他應收款項

截至2020年6月30日，貿易及其他應收款項達人民幣972.6百萬元，較截至2019年12月31日的人民幣749.2百萬元增長29.8%。主要是由於本集團自身規模的擴張。

貿易及其他應付款項

截至2020年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣708.2百萬元，較截至2019年12月31日的人民幣654.3百萬元增加8.2%。主要由於(i)因在管建築面積增加及將更多服務分包予獨立第三方服務供應商導致本集團規模擴大；及(ii)擴大物業管理服務及增值服務分部下的智慧社區解決方案業務。

上市所得款項

本公司普通股於2020年5月15日（「上市日期」）成功在香港聯交所主板上市（「上市」），現發行合共1,245,000,000股普通股，剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為2,280.8百萬港元（相當於人民幣2,088.7百萬元）。截至2020年6月30日，本集團已使用約人民幣26.0百萬元的所得款項，其中：(i)人民幣2.9百萬元用於加強建業+平台以優化用戶體驗；(ii)人民幣10.4百萬元用於投資先進信息技術系統以提高經營效率；及(iii)人民幣12.7百萬元用作一般營運資金。該等已使用的款項是按照本公司日期為2020年5月5日的招股章程（「招股章程」）所載之用途分配使用。該等未被使用的款項，現主要為銀行存款，將按照下列招股章程所載之用途分配使用：

- 所得款項淨額的約60%，將用於尋求戰略性投資及收購機會，以便進一步擴張物業管理業務與增值服務的業務規模及物業組合
- 所得款項淨額的約15%，將用於建業+平台及優化用戶體驗；
- 所得款項淨額的約15%，將用於提升經營效率；
- 所得款項淨額的約10%，將用於提供營運資金及其他一般公司用途；及

預計於上市日期後三年內，未動用所得款項將用於上述用途。

資產抵押

截至2020年6月30日，本集團未有為貸款抵押擔保。

重大收購及出售

期內，本集團並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

重大投資

截至2020年6月30日，本集團無持有任何重大投資。

或然負債及資本承擔

截至2020年6月30日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

僱員及薪酬政策

截至2020年6月30日，我們共有逾4,600名全職僱員，絕大多數位於河南省。

為促進公司內部良性競爭並最大限度激勵員工的潛能，公司進一步優化現行薪酬激勵體系，建立以業績為導向的管理理念和薪酬激勵機制，根據員工業績評價結果決定其收入水平、薪酬調整及職位調動等。公司整體薪酬體系亦會參考市場薪酬水平定期進行調整，以保證薪酬的外部競爭性和內部公平性，為保留和吸納優秀人才提供保證。

此外，公司制定和實施有利於企業可持續發展的人力資源政策，秉持企業「職業精神、專業素養」的人才觀，將職業道德和專業能力作為選拔和聘用員工的重要標準，切實加強員工培訓和繼續教育，不斷提升員工素質。同時，公司亦十分重視員工個人職業發展，會依據員工專長及能力協助其規劃職業發展方向，為員工提供廣泛的職業通道與發展機會，培養並保留關鍵崗位人才，以促進組織能力持續提升。

企業管治常規

本公司一向重視高質、穩定及合理的穩健企業管治系統，並致力持續改善其企業管治及披露常規。於上市日期至2020年6月30日期間，本公司一直遵守《聯交所證券上市規則》（「上市規則」）附錄十四的《企業管治守則》所載的所有守則條文，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規，惟下文所述的守則條文第A.2.1條除外。

守則條文第A.2.1條 — 根據此守則條文，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。王俊先生現為本公司董事會主席兼首席執行官，負責制定及執行本公司的業務策略、年度營運及財務計劃。

董事會相信，由王俊先生兼任主席與首席執行官的角色有利於確保本集團內部領導貫徹一致，亦可盡量提高整體規劃及執行策略的效率及效益。董事會認為，鑒於其三名獨立非執行董事的多元化背景及經驗，其現時安排下的權力及權限平衡、問責性及獨立決策將不會受到損害。此外，本公司審核委員會僅由獨立非執行董事組成，可於其認有需要時，隨時直接接觸本公司的外部核數師及獨立專門顧問。因此，董事認為，在此情況下偏離《企業管治守則》守則條文第A.2.1條乃屬恰當。

上市發行人董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納載於上市規則附錄十的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），作為董事進行本公司證券交易的操守守則。經向各董事作出特定查詢後，本公司已確認董事均於上市日期至2020年6月30日期間一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至2020年6月30日止六個月，本公司或其任何其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

2019年12月31日後的變動

本集團的財務狀況或與本公司截至2019年12月31日止年度的招股章程內所披露的資料相比並無其他重大轉變。

審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已與管理層及外聘核數師討論本集團採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2020年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。

中期股息

董事會已宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息每股6.6港仙（「中期股息」）。

中期股息將於2020年9月25日（星期五）或前後向於2020年9月15日（星期二）名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東獲發中期股息的權利，本公司將由2020年9月11日（星期五）至2020年9月15日（星期二）期間暫停辦理股份過戶登記。為符合獲發中期股息的資格，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2020年9月10日（星期四）下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記處分處香港中央證券登記有限公司辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。中期股息將於2020年9月25日（星期五）或前後派付。

於聯交所及本公司網站刊載中期業績

本中期業績公告於本公司網站(www.ccnewlife.com.cn)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊載。本公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候向股東寄發，並於上述網站刊載。

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2020年8月27日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)及蔡斌先生；(ii)非執行董事李琳女士及閔慧東女士；及(iii)獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn閱覽。