

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。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9983)

- (1) 截至2023年12月31日止年度的年度業績公告
(2) 建議修訂組織章程細則
(3) 恢復買賣

財務摘要

- 截至2023年12月31日止年度的收入為人民幣2,844.7百萬元，較2022年降低9.6%。
- 年內毛利為人民幣757.1百萬元，較2022年降低27.4%。年內毛利率為26.6%，較2022年降低6.5個百分點。
- 年內淨虧損為人民幣577.9百萬元，而2022年淨利潤為人民幣571.2百萬元。年內淨虧損率為20.3%，而2022年淨利潤率為18.1%。
- 年內本公司股東應佔虧損為人民幣574.4百萬元，而2022年股東應佔利潤為人民幣562.3百萬元。
- 截至2023年12月31日，在管建築面積為181.8百萬平方米及合約建築面積達到288.3百萬平方米，較2022年12月31日分別增長16.0%及6.2%。
- 年內每股基本虧損為人民幣0.45元，而2022年每股基本盈利為人民幣0.44元。
- 董事會不建議宣派本年度的末期股息。

年度業績

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2023年12月31日止年度的綜合業績連同上一財政年度的比較數字載列如下：

綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	附註	截至12月31日止年度	
		2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	4	2,844,655	3,148,141
銷售成本	5	(2,087,563)	(2,104,945)
毛利		757,092	1,043,196
銷售及營銷開支	5	(17,866)	(32,088)
行政開支	5	(197,831)	(238,832)
金融及合約資產減值虧損淨額		(1,222,352)	(77,949)
其他收入		19,029	56,842
其他(虧損)/收益淨額		(34,099)	8,242
經營(虧損)/溢利		(696,027)	759,411
融資成本淨額		(430)	(468)
使用權益法入賬的應佔聯營公司純利		282	237
除所得稅前(虧損)/溢利		(696,175)	759,180
所得稅抵免/(開支)	6	118,269	(188,016)
年內(虧損)/溢利		(577,906)	571,164

綜合全面收益表(續)

截至2023年12月31日止年度

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔年內(虧損)/溢利：		
— 本公司股東	(574,369)	562,260
— 非控股權益	<u>(3,537)</u>	<u>8,904</u>
	<u>(577,906)</u>	<u>571,164</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)		
可能重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差額	<u>1,818</u>	<u>34,765</u>
年內全面收益總額	<u>(576,088)</u>	<u>605,929</u>
以下各方應佔年內全面收益		
總額：		
— 本公司股東	(572,551)	597,025
— 非控股權益	<u>(3,537)</u>	<u>8,904</u>
	<u>(576,088)</u>	<u>605,929</u>
本公司股東應佔溢利的每股(虧損)/盈利		
(以每股人民幣元呈列)		
— 每股基本(虧損)/盈利	7 (0.45)	0.44
— 每股攤薄(虧損)/盈利	7 <u>(0.45)</u>	<u>0.44</u>

綜合資產負債表

於2023年12月31日

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

		於12月31日	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資		4,765	6,078
物業、廠房及設備	9	52,419	51,022
無形資產	10	251,893	271,081
以公允價值計量並計入損益的金融資產		3,835	44,078
其他應收款項及預付款項	11	50,359	75,746
遞延所得稅資產		327,685	58,201
		<u>690,956</u>	<u>506,206</u>
流動資產			
存貨		12,691	14,454
合約資產		13,200	23,887
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	2,465,991	2,708,691
以公允價值計量並計入損益的金融資產		40,547	27,165
受限制現金		7,137	5,326
現金及現金等價物		1,620,556	2,049,079
		<u>4,160,122</u>	<u>4,828,602</u>
資產總值		<u><u>4,851,078</u></u>	<u><u>5,334,808</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	12	11,538	11,337
其他儲備	13	958,607	1,238,079
保留盈利		1,084,638	1,693,148
		<u>2,054,783</u>	<u>2,942,564</u>
非控股權益		<u>107,566</u>	<u>116,555</u>
權益總額		<u><u>2,162,349</u></u>	<u><u>3,059,119</u></u>

綜合資產負債表(續)

於2023年12月31日

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

		於12月31日	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		27,000	52,000
租賃負債		9,899	4,722
遞延所得稅負債		33,522	38,045
其他應付款項	14	1,273	1,457
合約負債		67,104	56,048
		<u>138,798</u>	<u>152,272</u>
流動負債			
借款		25,000	22,000
租賃負債		5,945	7,077
貿易及其他應付款項	14	1,384,284	1,245,189
合約負債		758,678	588,236
即期所得稅負債		376,024	260,915
		<u>2,549,931</u>	<u>2,123,417</u>
負債總額		<u>2,688,729</u>	<u>2,275,689</u>
權益及負債總額		<u>4,851,078</u>	<u>5,334,808</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, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司於2020年5月15日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」)從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。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(「英屬維爾京群島」)法例註冊成立的公司及胡葆森先生(統稱「胡先生」或「控股股東」)。

除另有說明外，該等綜合財務報表均以人民幣(「人民幣」)呈列。該等綜合財務報表已於2024年4月23日獲本公司董事會批准刊發。

2 編製基準

(a) 遵守香港財務報告準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表按照香港財務報告準則及香港公司條例第622章的披露規定編製。

(b) 歷史成本慣例

財務報表已按歷史成本基準編製，惟按公允價值計量的若干金融資產除外。

(c) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2023年1月1日開始的年度報告年度首次應用下列準則及修訂，且對本集團的綜合財務報表並無重大影響：

- 保險合約(新訂準則) — 香港財務報告準則第17號
- 香港財務報告準則第17號(修訂本)
- 比較資料 — 首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號
- 會計估計之定義 — 香港會計準則第8號(修訂本)

- 國際稅務改革—支柱二立法模版—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相關的遞延稅項—香港會計準則第12號(修訂本)
- 會計政策披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務公告第2號(修訂本)

(d) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及詮釋已經頒佈，惟該等準則及詮釋於2023年12月31日報告期間並非強制性，且並無獲本集團提早採納。預期該等準則不會於現時或未來報告期間對實體及可預見未來交易產生重大影響：

		於以下日期或 之後開始的 會計期間生效
香港會計準則第1號	負債分類為流動或非流動(修訂本)	2024年1月1日
香港會計準則第1號	具契諾之非流動負債(修訂本)	2024年1月1日
香港詮釋第5號 (經修訂)	香港詮釋(經修訂)財務報表呈列— 借款人附有按需還款條文的定期 貸款的分類(香港詮釋第5號(經修訂))	2024年1月1日
香港財務報告準則 第16號	售後租回的租賃負債(修訂本)	2024年1月1日
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(修訂本)	2024年1月1日
香港會計準則第21號	缺乏可交換性(修訂本)	2025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)	投資者與其聯營企業或合資企業之間 的資產出售或出資(修訂本)	有待釐定

3 分部資料

管理層已根據主要經營決策者(「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，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本集團於中國主要從事物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。受宏觀經濟形勢及房地產市場低迷的影響，生活服務及商業服務的稅前利潤及收入相應減少。本公司的主要經營決策者決定不將上述各服務項目識別為可報告分部，並整體審閱綜合業務的經營業績，以決定將予分配的資源。因此，本公司主要經營決策者認為僅有一個可呈報分部用於作出策略性決策。

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。截至2023年12月31日，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。

4 收入

本集團以下主要服務線隨時間推移及於某一時間點轉移貨品及服務而產生的收入：

	截止12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理及相關服務	2,185,943	1,980,540
安裝及裝修服務	272,177	266,773
貨品銷售	241,388	206,058
諮詢服務及商業物業管理收入	91,402	275,415
佣金收入	36,403	234,485
其他	17,342	184,870
	<u>2,844,655</u>	<u>3,148,141</u>
收入確認時間		
— 隨時間推移	2,444,914	2,507,996
— 於某一時間點	<u>399,741</u>	<u>640,145</u>
	<u>2,844,655</u>	<u>3,148,141</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，來自建業集團的收入分別佔本集團收入的10%及29%。除建業集團外，本集團還擁有大量其他客戶，其中概無任何客戶貢獻收入佔本集團收入的10%或以上。

5 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	548,091	645,373
安保費	406,402	431,848
綠化及清潔開支	403,511	403,706
建築及安裝成本	231,599	211,205
銷貨成本	223,537	185,461
公用事業費	188,319	169,476
保養成本	98,644	93,998
折舊及攤銷費	48,822	61,090
商譽減值	-	22,496
專業服務費	36,602	27,819
辦公開支	22,138	28,571
差旅及招待開支	14,500	10,380
稅項及其他徵費	8,652	10,541
核數師酬金		
— 核數服務	6,500	4,600
— 非審核服務	690	840
其他	65,253	68,461
	<u>2,303,260</u>	<u>2,375,865</u>

6 所得稅(抵免)/開支

海外所得稅

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

香港利得稅稅率為16.5%。截至2023年及2022年12月31日止年度，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。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)，自2008年1月1日起，當中國境外的直接控股公司的中國附屬公司宣派自2008年1月1日後賺取的利潤之股息時，將向其徵收10%的預扣稅。倘中國附屬公司的直接控股公司於香港成立並符合中國與香港之間的稅務條約安排之規定，則可應用較低的5%預扣稅率。

截至2023年12月31日止年度，本集團中國附屬公司的直接控股公司成為合資格的香港居民企業，並一直符合中國與香港之間的稅務條約安排之規定。因此，已應用5%的預扣稅率。

中國企業所得稅

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日生效之企業所得稅法，中國一般企業所得稅率為25%。本集團四間附屬公司符合「高新技術企業」資格，可享有15% (2022年：15%) 的優惠所得稅稅率。本集團若干附屬公司享有20%小微企業優惠所得稅稅率，並有權根據其應課稅收入的12.5%或25%計稅。

	截止12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	143,238	196,822
— 中國預扣所得稅	12,500	—
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(274,007)	(8,806)
	<u>(118,269)</u>	<u>188,016</u>

本集團稅前利潤之稅項與採用適用於集團實體利潤的加權平均稅率計算之理論稅額差異如下：

	截止12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(696,175)</u>	<u>759,180</u>
按適用於各集團實體溢利的實際稅率計算的 稅項支出	(134,894)	184,055
以下各項的稅務影響：		
— 動用先前未確認的稅項虧損	—	(1,692)
— 研發成本的額外稅項減免	(2,546)	(3,416)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及 可抵扣暫時性差異	2,856	1,609
— 不可扣稅開支	1,715	7,456
— 股份酬金	2,304	193
— 僱用殘疾人工資的額外稅項減免	(133)	(130)
— 聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	(71)	(59)
— 預扣稅	12,500	—
所得稅開支	<u>(118,269)</u>	<u>188,016</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，實際所得稅率分別為19%和25%（不包括預扣稅的影響）。

7 每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

截至2023年及2022年12月31日止年度，每股基本(虧損)/盈利按本公司股東應佔(虧損)/利潤除以已發行普通股加權平均數計算。

	截止12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(574,369)</u>	<u>562,260</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,277,907</u>	<u>1,268,570</u>
年內本公司股東應佔每股基本(虧損)/盈利 (以每股人民幣元呈列)	<u>(0.45)</u>	<u>0.44</u>

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

每股攤薄(虧損)/盈利乃假設已轉換本公司授出購股權產生的所有具攤薄潛力的普通股後，調整已發行普通股的加權平均數計算得出。

截至2023年及2022年12月31日止年度，本公司擁有一類潛在攤薄股份，即股份支付。股份支付的計算乃根據獎勵股份的購買價格按公允價值(按本公司股份的平均年度市場股價釐定)可取得的股份數目釐定。上述計算的股份數目與假設行使股份支付而發行的股份數目進行比較。假設購股權獲行使而將予發行的股份數目，減以相同所得款項總額按公允價值(按年內每股平均市價釐定)可發行的股份數目，即為零代價發行的股份數目。由此產生的零代價發行的股份數目計入普通股加權平均數，作為計算每股攤薄盈利的分母。

	截止12月31日止年度	
	2023年	2022年
本公司股東應佔(虧損)/利潤(人民幣千元)	<u>(574,369)</u>	<u>562,260</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,277,907</u>	1,268,570
就購股權進行調整(千股)(i)	<u>-</u>	<u>12,974</u>
計算每股攤薄盈利的 普通股的加權平均數(千股)	<u>1,277,907</u>	<u>1,281,544</u>
年內本公司股東應佔每股攤薄(虧損)/盈利 (以每股人民幣元呈列)	<u>(0.45)</u>	<u>0.44</u>

- (i) 由於本集團於截至2023年12月31日止年度錄得虧損，計算每股攤薄虧損時並無計及已授出但仍未歸屬的21,800,000股股份及已授出但仍未行使的540,000份購股權，原因為計入該等股份及購股權會產生反攤薄影響。該等購股權可能會在未來攤薄每股基本盈利。

8 股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已付中期股息(附註(b))	103,089	242,018
擬派末期股息(附註(a))	<u>-</u>	<u>223,172</u>

- (a) 董事會已於2023年5月11日舉行的股東週年大會上宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.191港元，約為243,998,000港元(相當於人民幣223,172,000元)。末期股息已從本公司股份溢價中分派並以現金支付。
- (b) 董事會已於2023年8月21日舉行的董事會會議上建議宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.0871港元，約113,275,000港元(相當於人民幣103,089,000元)。中期股息已從本公司股份溢價中分派並以現金支付。
- (c) 董事會並無建議宣派截至2023年12月31日止年度的任何末期股息。

9 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	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止					
年度					
期初賬面淨額	21,449	13,660	7,686	52,263	95,058
添置	7,965	5,363	2,301	11,671	27,300
收購附屬公司	261	175	359	–	795
出售	(336)	(620)	(28)	(29,615)	(30,599)
折舊費用	(12,631)	(5,629)	(3,970)	(19,901)	(42,131)
貨幣匯兌	–	–	–	599	599
期末賬面淨額	16,708	12,949	6,348	15,017	51,022
於2022年12月31日					
成本	61,070	23,460	15,045	71,869	171,444
累計折舊	(44,362)	(10,511)	(8,697)	(56,852)	(120,422)
賬面淨額	16,708	12,949	6,348	15,017	51,022
截至2023年12月31日止					
年度					
期初賬面淨額	16,708	12,949	6,348	15,017	51,022
添置	6,539	3,085	3,181	19,004	31,809
出售	(51)	(56)	(714)	(531)	(1,352)
折舊費用	(10,840)	(4,874)	(2,477)	(10,735)	(28,926)
貨幣匯兌	–	–	–	(134)	(134)
期末賬面淨額	12,356	11,104	6,338	22,621	52,419
於2023年12月31日					
成本	67,556	26,484	17,053	88,224	199,317
累計折舊	(55,200)	(15,380)	(10,715)	(65,603)	(146,898)
賬面淨額	12,356	11,104	6,338	22,621	52,419

於2023年12月31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(2022年12月31日：相同)。

10 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	總計 人民幣千元
截至2022年12月31日止					
年度					
期初賬面淨額	127,138	33,047	111,247	2,601	274,033
添置	-	-	-	7,073	7,073
收購附屬公司	9,947	-	23,476	16	33,439
出售	-	(2,009)	-	-	(2,009)
攤銷	-	(3,157)	(14,945)	(857)	(18,959)
減值	(22,496)	-	-	-	(22,496)
期末賬面淨額	114,589	27,881	119,778	8,833	271,081
於2022年12月31日					
成本	137,085	38,027	151,608	14,590	341,310
累計攤銷及減值	(22,496)	(10,146)	(31,830)	(5,757)	(70,229)
賬面淨額	114,589	27,881	119,778	8,833	271,081
截至2023年12月31日止					
年度					
期初賬面淨額	114,589	27,881	119,778	8,833	271,081
添置	-	-	-	708	708
攤銷	-	(3,648)	(14,947)	(1,301)	(19,896)
期末賬面淨額	114,589	24,233	104,831	8,240	251,893
於2023年12月31日					
成本	137,085	38,027	151,608	15,298	342,018
累計攤銷及減值	(22,496)	(13,794)	(46,777)	(7,058)	(90,125)
賬面淨額	114,589	24,233	104,831	8,240	251,893

11 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	1,694,099	1,692,151
— 第三方	<u>1,277,318</u>	<u>936,228</u>
	2,971,417	2,628,379
應收票據	244	20
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1,307,882)</u>	<u>(201,707)</u>
	<u>1,663,779</u>	<u>2,426,692</u>
其他應收款項		
— 按金(附註(c))	565,412	31,799
— 應收關聯方款項	132,542	103,760
— 向第三方貸款(附註(b))	55,153	75,243
— 公用事業費	30,093	30,184
— 應收附屬公司非控股權益款項	5,920	7,874
— 其他	<u>13,360</u>	<u>5,150</u>
	802,480	254,010
減：其他應收款項減值撥備	<u>(107,860)</u>	<u>(6,315)</u>
	<u>694,620</u>	<u>247,695</u>
預付款項		
— 安保費及清潔開支	117,597	75,493
— 其他	<u>40,354</u>	<u>34,557</u>
	<u>157,951</u>	<u>110,050</u>
總計	<u>2,516,350</u>	<u>2,784,437</u>
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	<u>(50,359)</u>	<u>(75,746)</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u><u>2,465,991</u></u>	<u><u>2,708,691</u></u>

(a) 貿易應收款項主要來自物業管理服務及相關增值服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在我們發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

向物業開發商提供的相關增值服務的費用通常在我們發出結算文件時到期應付。

於2023年及2022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：

	於12月31日	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
不超過1年	954,885	1,928,217
1至2年	1,425,763	568,389
2至3年	487,991	89,684
3至4年	69,592	23,769
4年以上	33,186	18,320
	<u>2,971,417</u>	<u>2,628,379</u>

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值。

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項的公允價值與其賬面值相若。

- (b) 於2023年12月31日，本集團向第三方提供的貸款金額為人民幣55,153,000元，按年利率5.6%至12%計息，將於兩年內到期。
- (c) 於2023年12月31日，就獨家住宅物業、停車位或零售店舖銷售代理服務已付第三方的按金人民幣537,000,000元(2022年：無)可於12個月的合約期內退還。

12 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2022年12月31日及2023年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
已發行			
於2022年1月1日	1,268,966,000	12,310	11,247
購股權計劃—已發行股份	15,341,000	154	138
註銷股份	<u>(5,581,000)</u>	<u>(56)</u>	<u>(48)</u>
於2022年12月31日	<u>1,278,726,000</u>	<u>12,408</u>	<u>11,337</u>
於2023年1月1日	1,278,726,000	12,408	11,337
就2023年股份獎勵計劃發行股份 (附註(a))	<u>21,800,000</u>	<u>218</u>	<u>201</u>
於2023年12月31日	<u>1,300,526,000</u>	<u>12,626</u>	<u>11,538</u>

(a) 根據2023年股份獎勵計劃，於2023年9月8日向本公司指定受託人發行21,800,000股每股面值0.01港元的普通股。

13 其他儲備

	股份溢價 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	僱員以 股份為基礎 的酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	外幣匯兌 人民幣千元	其他 儲備總額 人民幣千元
於2022年1月1日的結餘	1,692,488	(3,883)	81,023	6,798	125,325	(147,371)	1,754,380
購股權計劃—僱員服務價值	-	-	-	829	-	-	829
購股權計劃—已發行股份	15,978	-	-	(7,368)	-	-	8,610
購回本公司股份(附註b)	-	(14,054)	-	-	-	-	(14,054)
註銷股份(附註b)	(17,889)	17,937	-	-	-	-	48
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	34,765	34,765
向股東分派股息	(604,217)	-	-	-	-	-	(604,217)
法定儲備撥備(附註(a))	-	-	-	-	57,718	-	57,718
於2022年12月31日的結餘	<u>1,086,360</u>	<u>-</u>	<u>81,023</u>	<u>259</u>	<u>183,043</u>	<u>(112,606)</u>	<u>1,238,079</u>
於2023年1月1日的結餘	1,086,360	-	81,023	259	183,043	(112,606)	1,238,079
股份獎勵計劃—僱員服務 價值	-	-	-	13,964	-	-	13,964
就2023年股份獎勵計劃發行 股份	-	(201)	-	-	-	-	(201)
購回本公司股份(附註b)	-	(2,933)	-	-	-	-	(2,933)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	1,818	1,818
向股東分派股息	(326,261)	-	-	-	-	-	(326,261)
法定儲備撥備(附註(a))	-	-	-	-	34,141	-	34,141
於2023年12月31日的結餘	<u>760,099</u>	<u>(3,134)</u>	<u>81,023</u>	<u>14,223</u>	<u>217,184</u>	<u>(110,788)</u>	<u>958,607</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。

(b) 庫存股份

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	庫存 股份數目	金額 人民幣千元	庫存 股份數目	金額 人民幣千元
於年初	-	-	924,000	3,883
購回股份(i)	1,250,000	2,933	4,657,000	14,054
根據2023年股份獎勵計劃 發行及由受託人持有的 股份(ii)	21,800,000	201	-	-
註銷股份	-	-	(5,581,000)	(17,937)
於年末	<u>23,050,000</u>	<u>3,134</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(i) 本公司於截至2023年12月31日止年度購回1,250,000股自有普通股(2022年：4,657,000股)。總購買代價約為3,316,000港元(相當於人民幣2,933,000元)並在其他儲備中確認為庫存股。

(ii) 於2023年5月29日，本公司董事會批准及採納本集團合資格人士(包括董事及若干主要僱員)之股份獎勵計劃(「2023年股份獎勵計劃」)。2023年股份獎勵計劃為本公司為激勵其僱員而設立的以股份為基礎的激勵計劃。僱員無權收取任何獎勵股份的股息，直至該等股份於歸屬期結束時轉讓予彼等。

本集團已訂立信託契據並委任受託人管理2023年股份獎勵計劃及於歸屬前持有已授予或將授予僱員的股份(「獎勵股份」)。於2023年9月8日，本公司向受託人配發及發行21,800,000股新股份，該等股份以信託方式持有。倘歸屬條件能夠達成且所授出獎勵股份的購買價為零，則30%、30%及40%的獎勵股份將於授出日期起計12個月、24個月及36個月歸屬。

14 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	35,693	31,288
— 第三方	<u>568,973</u>	<u>545,518</u>
	<u>604,666</u>	<u>576,806</u>
其他應付款項		
— 按金	301,973	250,905
— 應付關聯方款項(附註(b))	16,085	14,286
— 收購附屬公司的應付款項	41,135	47,108
— 其他第三方	<u>213,128</u>	<u>184,080</u>
	<u>572,321</u>	<u>496,379</u>
應計薪金	126,212	124,483
其他應繳稅項	<u>82,358</u>	<u>48,978</u>
	<u>1,385,557</u>	<u>1,246,646</u>
減：其他應付款項非即期部分	<u>(1,273)</u>	<u>(1,457)</u>
貿易及其他應付款項即期部分	<u><u>1,384,284</u></u>	<u><u>1,245,189</u></u>

於2023年及2022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2023年及2022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：

	於12月31日	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	395,136	471,796
1至2年	120,183	66,640
2至3年	58,877	35,038
3年以上	<u>30,470</u>	<u>3,332</u>
	<u><u>604,666</u></u>	<u><u>576,806</u></u>

(b) 應付關聯方款項無抵押、免息及須按要求償還。

業務回顧

多年來，本集團專注為客戶提供服務以滿足其多樣化需求。我們的業務目前由三個主要業務線組成，包括物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，本集團業務收入結構持續改善。於2023年，本集團收入為人民幣2,844.7百萬元，較2022年人民幣3,148.1百萬元下降9.6%。淨虧損為人民幣577.9百萬元，而2022年淨盈利為人民幣571.2百萬元。

物業管理服務：我們自1994年開始提供安保、清潔、維修及綠化服務等傳統物業管理服務。2023年，我們持續致力於加強物業服務品質，提升業主服務體驗，圍繞「四保一服」，做好精細化、精準化、人性化服務。真正做到為業主著想、為業主服務，努力為業主提供一個更加優質、舒適和可持續的居住環境。於2023年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋河南省全省18個地級市及河南省外(包含陝西省、山西省、河北省、安徽省、湖北省、新疆及海南7省)，且我們服務1,066項物業中逾260萬名業主及住戶。我們管理各種物業組合，包括住宅物業、商場、文化旅遊綜合體、商業用公寓、辦公樓、學校、醫院、城市服務、廠房、公園及政府機關物業。於2023年12月31日，在管面積與合約面積分別較於2022年12月31日增長16.0%及6.2%，達到181.8百萬平方米及288.3百萬平方米。

社區增值服務：在社區增值服務方面，本集團圍繞客戶需求，以提供多元化生活服務為宗旨，鏈接資源、搭建平台，圍繞從客戶收房—入住—日常生活全脈絡，延伸相關服務內容，逐步完善線上線下場景，持續提高客戶滿意度，提升服務價值。社區增值服務包含為在社區內建設現代交互式智能環境，本集團向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。此外，本集團聚焦線上平台運營及線下場景化的社區零售，線上通過建業+平台，圍繞客戶需求，聚焦產品品類，打造「好看、好玩、好用」的中

原本地化生活平台，全方位構建建業社區新零售商業體系。同時，本集團整合優質資源，為業主提供一站式全屋整裝、基礎裝修、封裝陽臺等服務，滿足業主在新的生活方式下對家居服務的期許，向業主提供省時、省心、省力、省錢、省事的全新體驗式服務，為業主打造幸福家居生活。

非業主增值服務：本集團的非業主增值服務專注於通過專業服務滿足客戶要求，從而提升物業價值。非業主增值服務包含我們根據行業管理和客戶要求，接受開發委託，參與到開發項目設計、施工、營銷、驗收、交付和返修等產品開發全過程，從客戶、開發商、以及物業的角度提出合理化建議，使產品最大限度的滿足客戶需求，方便後期客戶使用和物業運行，從而提升地產的品牌形象和客戶忠誠度的前介服務。此外，本集團以「尊尚·至臻」為服務理念，依托多年服務經驗，用匠心定義行業新標準，持續優化和創新服務模式，涵蓋銷售案場、4S旗艦店、高端會所、展覽展館、體檢中心五大高端服務場景，專屬定制服務方案，滿足合作夥伴的多樣化需求。

展望

2023年，物業服務企業積極擁抱市場變化，以品質服務為抓手，謀求更加長期、穩定的發展，行業整體規模實現有序提升。同時，資本市場也在加速調整，隨著高估值的不斷出清，行業價值回歸相對理性。由於政府採取的積極財政政策和穩健貨幣政策等措施的逐步落實，經濟增長的走勢有望逐步企穩。同時，隨著房地產政策的調整，市場需求也將逐步釋放，為經濟增長提供動力。物業服務企業正不斷開拓創新，朝著更加健康、可持續的方向發展。

2024年是本集團成立的30周年，綜觀企業三十年的經營歷史，堅守長期價值主義是本集團在行業起伏中保持穩定的核心要素。我們持續深耕

區域市場，針對性改善業務佈局，深挖本土需求，憑藉品質服務高效滲透關鍵區域，進一步提升區域市場競爭力。

2024年，本集團將專注於實施以下主要戰略性舉措：

錨定服務初心，提高物業服務品質

隨著行業標準的不斷更新，傳統物企不斷邁向更安全及更高標準運營。物業服務企業作為社會基層治理的重要組成部分，本集團將錨定物業服務初心，以高質價比的物業服務標準，強化基礎服務品質提升，並將2024年作為物業服務品質提升年，提高戰略地位，聚焦基礎服務核心，持續滿足客戶的服務預期。此外，本集團還將通過建立高粘度的客戶關係，提高企業品牌價值實力，打造企業核心差異化價值，以應對更加激烈的市場競爭環境。

煥新生活服務，豐富生活服務品類

圍繞生活服務，本集團將主動深挖業主生活需求，不斷豐富生活服務品類，建立強大的生活服務供應鏈，圍繞業主生活全脈絡，延伸相關服務內容，逐步完善線上、線下服務場景，全力打造業主生活舒適圈。

擴展服務版圖，提高投拓業務基礎毛利

隨著物業行業管理規模的逐漸增加，以及服務邊界的不斷延伸，目前的市場競爭已從增量市場逐步轉向為存量市場。圍繞投拓業務開展，本集團將持續堅持高品質發展路線，更加注重有品質的拓展。結合成本等經營要求，本集團有選擇、有目的地進行拓展，同時優化虧損項目，以穩收提質為核心，不斷精進投拓業務發展，提高項目利潤率。

財務回顧

收入

本集團主要從事提供物業管理服務及相關的增值服務。於截至2023年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣2,844.7百萬元(2022年：人民幣3,148.1百萬元)，較去年下降9.6%。本集團收入來自三個主要業務線：(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務。

下表載列我們於年內按各業務線劃分的收入。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	收入		收入	
	人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%
物業管理服務	1,992,212	70.0	1,717,375	54.6
社區增值服務	658,915	23.2	738,597	23.4
非業主增值服務	193,528	6.8	692,169	22.0
合計／總體	<u>2,844,655</u>	<u>100.0</u>	<u>3,148,141</u>	<u>100.0</u>

物業管理服務

年內，物業管理服務收入達人民幣1,992.2百萬元(2022年：人民幣1,717.4百萬元)，較去年增加16.0%，該增長與本集團的總在管面積增加一致。

於2023年12月31日，本集團總在管面積為181.8百萬平方米，較2022年12月31日增加25.1百萬平方米，增長率為16.0%。在管建築面積增長主要由於獲取更多新項目，尤其是從第三方物業開發商。年內，本集團住宅物業項目平均物業管理費率略增至約人民幣1.74元／平方米／月(2022年：人民幣1.72元／平方米／月)。

下表載列於所示日期與我們向建業地產股份有限公司(「建業地產」)及其附屬公司(「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 2023年12月31日		截至 2022年12月31日	
	建築面積 千平方米	%	建築面積 千平方米	%
建業集團及其聯營公司 或合資企業	74,158	40.8	68,469	43.7
第三方物業開發商	107,685	59.2	88,247	56.3
合計	181,843	100.0	156,716	100.0

社區增值服務

本集團提供一系列社區增值服務，主要包括智慧社區解決方案、園區銷售服務、拎包入住及生活服務等服務。年內，社區增值服務收入為人民幣658.9百萬元(2022年：人民幣738.6百萬元)，同比下降10.8%。該減少主要是由於房地產行業銷售疲弱，促使本集團戰略上重新專注於其核心業務活動。作為戰略調整的一環，本集團停止經營君鄰會，導致年內相關收入減少人民幣165.5百萬元。同時，由於交房數量的減低，智慧社區的收入減少人民幣54.8百萬元或22.5%至人民幣188.5百萬元。為應對收入下降，本集團優先發展其他社區增值服務，並擴大服務範圍，以滿足業主的多樣化需求。其中，園區及「建業+」平台銷售收入增加人民幣113.8百萬元或142.3%至人民幣193.7百萬元。

非業主增值服務

本集團提供一系列非業主增值服務，主要包括前介服務、案場管理及商業物業管理及諮詢服務等服務。年內，非業主增值服務收入為人民幣193.5百萬元(2022年：人民幣692.2百萬元)，較去年降低72.0%。該減少主

要是本集團就其非業主增值業務作出戰略調整，具體而言，減少在收回回款較慢的關聯方應收款項方面的精力。因此，非業主增值服務規模收縮，其中年內物業代理服務及案場管理收入分別下降人民幣198.1百萬元及人民幣57.4百萬元。

銷售成本

本集團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。

年內，本集團的銷售成本為人民幣2,087.6百萬元(2022年：人民幣2,104.9百萬元)，較去年降低0.8%，該減少主要是銷售成本隨著上述收入的降低而降低。

毛利及毛利率

下表載列我們於年間按業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至12月31日止年度			
	2023年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%
物業管理服務	496,188	24.9	373,937	21.8
社區增值服務	202,710	30.8	277,193	37.5
非業主增值服務	58,194	30.1	392,066	56.6
合計	<u>757,092</u>	<u>26.6</u>	<u>1,043,196</u>	<u>33.1</u>

年內，本集團毛利為人民幣757.1百萬元(2022年：人民幣1,043.2百萬元)，較去年下降27.4%。本集團的毛利率從截至2022年12月31日的約33.1%下降至截至2023年12月31日的約26.6%，同比減少6.5個百分點，毛利率降低

主要由於擁有較高毛利率的非業主增值服務的毛利率下降所致，惟部分被物業管理服務毛利率增加抵銷，因為年內在管建築面積增加而發生規模效應。

物業管理服務的毛利率從截至2022年12月31日的約21.8%提升3.1個百分點至截至2023年12月31日的約24.9%，主要由於上述在管總建築面積的不斷增加產生的規模效應所致。

社區增值服務的毛利率從截至2022年12月31日的約37.5%下降至截至2023年12月31日的約30.8%。該下降主要由於收入結構改變，高毛利收入例如君鄰會收入佔比下降所致。

非業主增值服務的毛利率從截至2022年12月31日的約56.6%下降至截至2023年12月31日的約30.1%，主要由於收入結構改變，高毛利收入例如物業代理收入佔比下降所致。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣17.9百萬元，較2022年的人民幣32.1百萬元下降44.3%，佔收入約0.6%，較2022年下降0.4個百分點，主要是由於對營商環境採取審慎方針，嚴控各類開支、降本增效所致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣197.8百萬元，較2022年的人民幣238.8百萬元下降17.2%，佔收入比約7.0%，較2022年下降0.6個百分點，主要是由於嚴控各類開支、降本增效所致。

金融資產減值虧損淨額

年內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣1,222.4百萬元(2022年：人民幣77.9百萬元)，較2022年大幅增加1,468.1%。金融資產減值虧損淨額大幅增加主要由於房地產開發商相關應收款項的信貸風險。尤其是於2023年上半年，建業地產宣佈暫停向所有海外債權人付款，並啟動提供諮詢服務的重組程序。鑑於行業下行期間，房地產開發商的流動資金危機擴大，進而加劇房地產開發商應收款項的相關信貸風險，本集團出於審慎原則確認減值撥備。

其他收入

年內，本集團其他收入為人民幣19.0百萬元(2022年：人民幣56.8百萬元)，較2022年下降66.5%，該減少主要是由於對外貸款的利息收入減少所致。

其他(虧損)／收益淨額

年內，本集團的其他虧損淨額為人民幣34.1百萬元(2022年：其他收益人民幣8.2百萬元)，主要是由於本集團所持有的美元債券公允價值下降所致。

所得稅抵免／(開支)

年內，本集團的所得稅抵免為人民幣118.3百萬元(2022年：所得稅開支188.0百萬元)，年內所得稅稅率為18.8%(2022年：24.8%)，主要是由於本集團基於審慎性，計提信用減值損失增加，導致對應的遞延所得稅抵免隨之增加所致。

(虧損)／利潤

年內，本集團的淨虧損為人民幣577.9百萬元(2022年：淨利潤人民幣571.2百萬元)。淨虧損率為20.3%(2022年：淨利潤率18.1%)，此乃由於房地產行業下行，本集團基於審慎性，年內計提信用減值損失所致。年內，本公司股東應佔虧損為人民幣574.4百萬元(2022年：股東應佔淨利潤人民幣562.3百萬元)。每股基本虧損為人民幣0.45元(2022年：每股基本盈利人民幣0.44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2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,620.6百萬元(2022年12月31日：約人民幣2,049.1百萬元)。於2023年12月31日，本集團共有銀行借款52.0百萬元(2022年12月31日：74.0百萬元)。董事會不建議就2023年派發末期股息(2022年：約人民幣218.0百萬元)。

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。於2023年12月31日，資本負債率為2.4%(2022年12月31日：2.4%)。

貿易及其他應收款項

於2023年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣2,466.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣2,708.7百萬元下降9.0%。該減少主要因為出於審慎原則確認減值人民幣1,222.4百萬元，惟部分被應收第三方房地產開發商按金增加人民幣537.0百萬元所抵銷，以獲得該等第三方開發的住宅單位、停車位及零售店的獨家營銷及銷售權，此乃於房地產行業整體低迷的背景下擴大業務運營的戰略舉措。

貿易及其他應付款項

於2023年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣1,384.3百萬元，較於2022年12月31日的人民幣1,245.2百萬元增加11.2%。貿易及其他應付款項增加主要由於因在管建築面積增加導致本集團規模擴大及將更多服務分包予獨立第三方服務供應商。

借款

於2023年12月31日，借款為人民幣52.0百萬元，較於2022年12月31日的人民幣74.0百萬元減少29.7%，該借款為河南天明物業管理有限公司（「河南天明」）於被本集團收購前產生的銀行借款，由於該公司股權乃本集團於2022年取得，故其業績於當年納入本集團合併報表。於年內借款下降主要由於本年度歸還借款所致。

上市所得款項

茲提述(i)本公司日期為2020年5月5日有關全球發售的招股章程；(ii)本公司截至2020年12月31日止年度的年報；及(iii)日期為2021年7月8日、2022年3月16日及2023年11月14日有關所得款項用途預期時間表的最新情況的公告。本公司普通股於2020年5月15日成功在香港聯交所主板上市（「上市」）。剔除包銷費用及相關開支後，上市所得款項淨額約為2,280.8百萬元（相當於人民幣2,088.7百萬元）。於2023年12月31日，本集團已使用約人民幣582.8百萬元的所得款項。截至2023年12月31日，本公司尚未動用所得款項淨額約人民幣1,505.9百萬元。

下表載列全球發售所得款項的分配和使用情況以及未動用全球發售所得款項的時間表：

主要類別	子類別	各佔 所得款項 總額百分比	各佔所得款 項總額金額 (人民幣千元)	於2023年 動用所得 款項淨額 (人民幣千元)	於2023年 12月31日的 實際開支 (人民幣千元)	於2023年 12月31日的 未使用所得 款項淨額 (人民幣千元)	時間框架
1. 戰略性投資、 合作及收購		60%	1,253,216	-	132,723	1,120,493	
	1.1 收購物業管理服務提供商	40%	835,478	-	114,531	720,947	上市後一至四年半
	1.2 收購將擴大我們物業組合 的公司	10%	208,869	-	-	208,869	上市後一至四年半
	1.3 收購其他可為我們業務 (尤其是增值服務)帶來 協同效應的公司	10%	208,869	-	18,192	190,677	上市後一至四年半

主要類別	子類別	各佔 所得款項 總額百分比	各佔所得款 項總額金額 (人民幣千元)	於2023年 動用所得 款項淨額 (人民幣千元)	於2023年 12月31日的 實際開支 (人民幣千元)	於2023年 12月31日的 未使用所得 款項淨額 (人民幣千元)	時間框架
2.	加強建業+ 平台以優化 用戶體驗	15%	313,304	12,956	127,571	185,733	
	2.1 開發及優化軟件及雲系統	5%	104,435	12,758	66,633	37,802	上市後一至四年半
	2.2 改善及擴展我們的設施及 設備	4%	83,548	21	1,990	81,558	上市後一至四年半
	2.3 擴大會員資源的規模及 多樣性	4%	83,548	88	49,799	33,749	上市後一至四年半
	2.4 擴大用戶群	2%	41,773	89	9,149	32,624	上市後一至四年半
3.	投資先進信 息技術系統	15%	313,304	19,507	113,644	199,660	
	3.1 建設智慧社區及升級設施	7%	146,209	18,478	109,678	36,531	上市後一至四年半
	3.2 開發財務共享系統	2.5%	52,217	1,029	2,749	49,468	上市後一至四年半
	3.3 開發流程控制及KPI集成 系統	4%	83,548	-	1,008	82,540	上市後一至四年半
	3.4 實現文件數字化	1.5%	31,330	-	209	31,121	上市後一至四年半
4.	一般營運資金 營運資金及其他一般公司用途	10%	208,870	-	208,870	-	
		<u>100%</u>	<u>2,088,694</u>	<u>32,463</u>	<u>582,808</u>	<u>1,505,886</u>	

未動用所得款項預期將於特定時間內用於上述用途，惟可能會根據不時的市況變化而有所變動。

延長所得款項用途預期時間表的理由

誠如本公司日期為2023年11月14日之公告所披露，自2020年初爆發2019年冠狀病毒病(「**COVID-19**」)以來，本公司遭遇疫情不利影響、房地產波動及整體經濟環境的眾多挑戰。在此情況下，本公司在業務擴張方面已採取審慎的發展方法，並注重管理規模與服務質量的平衡。此外，本公司繼續探索與本公司優勢領域相匹配的發展道路，以最大限度地提高本公司股東的預期回報。因此，本公司尚未按計劃動用所得款項淨額。儘管有上述情況，本公司仍致力動用未動用所得款項淨額實現招股章程所載的各項業務目標。因此，本公司已延長該公告所載未動用所得款項用途的預期時間表。

董事會認為，延長全數動用所得款項的預期時間表將不會對本集團現有業務及經營帶來任何重大不利影響，且符合本公司及其股東的整體利益。除上文所述者外，全球發售所得款項用途並無其他變動。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團未有為貸款抵押擔保任何資產。

重大收購及出售

本集團於年內並無任何重大收購及出售附屬公司及聯營公司事項。

重大投資或未來重大投資計劃

於2023年12月31日，本集團並無持有任何重大投資，亦無重大投資或資本資產的特定計劃。

或然負債及資本承擔

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

報告期後事項

截至本公告日期，於2023年12月31日後，概無任何重大事項會對本集團營運及財務表現造成重大不利影響。

外匯風險

本集團於中國進行主要業務，而本集團大部分的收入及開支以人民幣計值。因此，除若干本公司持作自身功能貨幣的銀行結餘以港元計值外，本集團並未承受與外匯匯率波動直接相關的重大風險。目前，本集團並未訂立合約對沖所承受的外匯風險，但管理層將監察外匯風險敞口，並採取審慎措施減輕外匯風險。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，我們有5,267名全職僱員，絕大多數位於河南省。

2023年初公司進行了新的組織變革，使組織呈現扁平化。旨在通過扁平化管理提升組織的整體效能和響應速度。縮短了溝通渠道，提高了決策效率與執行力。為了適應這種新的組織結構，公司對權責流程進行了全面的梳理和優化。使得組織的管理從上到下更加暢通無阻，工作流程得以精簡和加速，從而提高了工作效率。隨著組織變革，公司對管理制度進行了相應的調整，以更好地配合新的運行機制。

本公司亦已採納若干購股權計劃及股份獎勵計劃，以激勵及獎勵僱員。

在人才發展方面，公司始終把職業道德和工作能力作為員工選拔和招聘的核心標準。我們認識到，員工的專業素養和道德操守是公司長遠發展的根基。因此，公司不斷強化內部培訓體系，鼓勵和支持員工參與繼續教育，以促進員工全面成長和發展，提高綜合素養。此外，針對員工職業規劃，公司提供了清晰的晉升通道。依據員工的個人能力和公司的業務發展方向，為每位員工規劃合適的發展路徑。

薪酬結構方面，公司根據外部市場水平進行合理調整，並通過內部的業務導向考核，確保薪酬的公平性和競爭力。我們還建立了一套績效與薪酬強關聯的績效考核制度，通過設定明確的業績指標，激發員工的工作熱情。與此同時公司還匹配了各項激勵措施，以此建立一個業績導向的薪酬激勵機制。

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。截至2023年12月31日止年度期間，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄C1《企業管治守則》所載的所有守則條文及強制性披露規定，並在適當的情況下採納其中所載的建議最佳常規。

上市公司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C3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，本公司已確認全體董事均於截至2023年12月31日止年度內一直遵守標準守則所載的規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年12月31日止年度，董事會認為購回股份可增加資產淨值及／或每股盈利，故本公司於截至2023年12月31日止年度內在聯交所購回合共1,250,000股股份，總代價約為3,316,385港元。購回股份詳情載列如下：

2023年購買月份	購股數目	每股代價		
		已付 最高價 港元	已付 最低價 港元	已付 總代價 港元
4月	600,000	2.72	2.61	1,593,438
5月	550,000	2.71	2.58	1,459,177
6月	100,000	2.63	2.63	263,770
	<u>1,250,000</u>			<u>3,316,385</u>

除上文所披露者外，於截至2023年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或購回本公司任何上市證券。

審核委員會審閱年度業績

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師進行討論，並已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績及本集團所採納的會計準則及慣例。審核委員會已與本公司管理層就本集團截至2023年12月31日止年度的年度業績達成一致。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2023年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合資產負債表及相關附註的數字，已獲本集團外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團於該年度的經審核綜合財務報表所載的金額相同。羅兵咸永道會計師事務所就此進行的工作並不構成香港

會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則所規定的核證工作，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何核證。

末期股息

董事會不建議宣派2023年末期股息(2022年：每股19.1港仙)。本公司已宣派截至2023年6月30日止六個月的中期股息每股8.71港仙(2022年同期：每股21.1港仙)，自本公司股份溢價賬宣派。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)將於2024年5月31日(星期五)舉行，大會通知將按上市規則規定的方式刊發及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2024年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2024年5月28日(星期二)至2024年5月31日(星期五)(包括首尾兩天)止期間暫停辦理股份過戶登記，期間概不會處理股份過戶登記手續。所有填妥的股份過戶表格連同有關股票最遲須於2024年5月27日(星期一)下午4時30分前送達本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理股份過戶登記手續。

於聯交所及本公司網站刊載年度業績

本年度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2023年12月31日止年度的年度報告將於適當時候向股東寄發，並於上述網站刊載。

建議修訂組織章程細則

董事會建議修訂本公司現有組織章程細則(「組織章程細則」)，以(其中包括)(i)反映及配合有關擴大無紙化上市制度及上市發行人以電子方式發佈公司通訊的最新監管規定以及自2023年12月31日起生效的上市規則相關修訂；及(ii)符合上市規則及開曼群島公司法的其他相關規定，並納入若干相應及內務修訂(統稱「建議修訂」)。

建議修訂須待股東於2024年股東週年大會上以將提呈的特別決議案批准後，方可作實。載有(其中包括)建議修訂詳情的2024年股東週年大會通函，連同2024年股東週年大會通告，將適時寄發予股東。

恢復買賣

應本公司要求，本公司的股份自2024年4月2日(星期二)上午9時正起已於聯交所暫停買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請自2024年4月24日(星期三)上午9時正起恢復本公司的股份買賣。

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2024年4月23日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)及史書山先生；(ii)非執行董事李琳女士及代紀玲女士；及(iii)獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。