

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)

截至2022年12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2022年12月31日止年度的收入為人民幣3,148.1百萬元，較2021年降低12.5%。
- 年內毛利為人民幣1,043.2百萬元，較2021年降低11.8%，年內毛利率為33.1%，較2021年增長0.2個百分點。
- 年內淨利潤為人民幣571.2百萬元，較2021年降低12.6%。年內淨利潤率為18.1%，與2021年的18.2%基本持平。
- 年內本公司股東應佔利潤為人民幣562.3百萬元，較2021年降低9.2%。
- 截至2022年12月31日，在管總建築面積為156.7百萬平方米及合約總建築面積達到271.5百萬平方米，較2021年增長15.3%及14.6%。
- 年內每股基本盈利為人民幣0.44元，較2021年降低人民幣0.05元。
- 董事會建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息每股19.1港仙。該末期股息預期自本公司股份溢價賬中派付且需待股東批准。

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2022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2022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	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	3	3,148,141	3,598,918
銷售成本	4	<u>(2,104,945)</u>	<u>(2,415,696)</u>
毛利		1,043,196	1,183,222
銷售及營銷開支	4	(32,088)	(57,091)
行政開支	4	(238,832)	(229,667)
金融及合約資產減值虧損淨額		(77,949)	(101,499)
其他收入		56,842	34,519
其他收益／(虧損)淨額		<u>8,242</u>	<u>(15,162)</u>
經營利潤		759,411	814,322
融資(成本)／收入淨額		(468)	12,159
使用權益法入賬的應佔聯營公司 利潤／(虧損)淨額		<u>237</u>	<u>(427)</u>
所得稅前利潤		759,180	826,054
所得稅開支	5	<u>(188,016)</u>	<u>(172,666)</u>
年內利潤		<u>571,164</u>	<u>653,388</u>
以下各方應佔年內利潤：			
— 本公司股東		562,260	619,559
— 非控股權益		<u>8,904</u>	<u>33,829</u>
		<u>571,164</u>	<u>653,388</u>

綜合全面收益表(續)

截至2022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		
	2022年	2021年	
	附註	人民幣千元	人民幣千元
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>34,765</u>	<u>(22,183)</u>
年內全面收益總額		<u><u>605,929</u></u>	<u><u>631,205</u></u>
以下各方應佔年內全面收益總額：			
— 本公司股東		<u>597,025</u>	<u>597,376</u>
— 非控股權益		<u>8,904</u>	<u>33,829</u>
		<u><u>605,929</u></u>	<u><u>631,205</u></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	6	<u>0.44</u>	<u>0.49</u>
— 每股攤薄盈利	6	<u>0.44</u>	<u>0.48</u>

綜合資產負債表

於2022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	
		2022年	2021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		6,078	5,841
物業、廠房及設備	8	51,022	95,058
無形資產	9	271,081	274,033
以公允價值計量並計入損益的金融資產		44,078	–
其他應收款項及預付款項	10	75,746	33,439
遞延所得稅資產		58,201	43,438
		<u>506,206</u>	<u>451,809</u>
流動資產			
存貨		14,454	17,562
合約資產		23,887	23,889
貿易及其他應收款項以及預付款項	10	2,708,691	2,221,945
以公允價值計量並計入損益的金融資產		27,165	55,456
受限制現金		5,326	1,907
現金及現金等價物		2,049,079	2,264,412
		<u>4,828,602</u>	<u>4,585,171</u>
資產總值		<u>5,334,808</u>	<u>5,036,980</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	11	11,337	11,247
其他儲備	12	1,238,079	1,754,380
保留盈利		1,693,148	1,188,606
		<u>2,942,564</u>	<u>2,954,233</u>
非控股權益		<u>116,555</u>	<u>102,295</u>
權益總額		<u>3,059,119</u>	<u>3,056,528</u>

綜合資產負債表(續)

於2022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	
		2022年	2021年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		52,000	—
租賃負債		4,722	21,810
遞延所得稅負債		38,045	26,639
其他應付款項	13	1,457	20,486
合約負債		56,048	86,574
		<u>152,272</u>	<u>155,509</u>
流動負債			
借款		22,000	—
租賃負債		7,077	28,373
貿易及其他應付款項	13	1,245,189	1,052,871
合約負債		588,236	544,352
即期所得稅負債		260,915	199,347
		<u>2,123,417</u>	<u>1,824,943</u>
負債總額		<u>2,275,689</u>	<u>1,980,452</u>
權益及負債總額		<u>5,334,808</u>	<u>5,036,980</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(i)提供物業管理及增值服務；(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「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2023年3月24日獲本公司董事會批准刊發。

2019冠狀病毒病(「COVID-19」)爆發為經濟帶來前所未有的挑戰及增加不確定性。COVID-19可能影響物業管理行業的財務表現及地位。自COVID-19爆發起，本集團持續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本綜合財務資料獲准發佈日期，COVID-19對本集團的財務狀況及經營業績並無任何重大不利影響。

2 重大會計政策概要

本附註羅列編製該等綜合財務報表所採納的重大會計政策。除另有註明外，該等政策已貫徹應用於所有呈報年度。本綜合財務報表為本集團(包括本公司及其附屬公司)的財務報表。

編製基準

(i) 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。

(ii) 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。

(iii) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2022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：

- 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項—香港會計準則第16號(修訂本)
- 虧損性合約—履行合約之成本—香港會計準則第37號(修訂本)
- 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進
- 提述概念框架—香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 經修訂會計指引第5號共同控制合併的合併會計法

(iv) 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2022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
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	流動或非流動負債分類	2023年1月1日
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)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
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	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	售後租回的租賃負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(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	2024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	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。

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。截至2022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。

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／(虧損)(與重估應收或然代價無關)及融資(成本)／收入淨額)的計量來評估經營分部的表現(「分部業績」)。

(a) 分部業績

分部業績亦不包括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)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。

分部業績及與未計所得稅前利潤的對賬如下：

截至2022年12月31日止年度

	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 物業管理及 諮詢服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部收入	2,886,821	221,616	91,564	3,200,001
分部間收入	(5,583)	(39,598)	(6,679)	(51,860)
來自外部客戶的收入	<u>2,881,238</u>	<u>182,018</u>	<u>84,885</u>	<u>3,148,141</u>
收入確認時間				
— 於某一時間點	467,652	171,938	555	640,145
— 隨時間推移	2,413,586	10,080	84,330	2,507,996
分部業績	736,197	12,571	32,378	781,146
其他收入				56,842
其他虧損淨額				(24,228)
未分配經營成本				(54,112)
融資成本淨額				<u>(468)</u>
所得稅前利潤				759,180
所得稅開支				<u>(188,016)</u>
年內利潤				<u><u>571,164</u></u>
折舊	37,434	3,350	1,347	42,131
攤銷	17,662	1,297	—	18,959
商譽減值	<u>22,496</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>22,496</u>

截至2021年12月31日止年度

	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 物業管理及 諮詢服務 人民幣千元	本集團 人民幣千元
分部收入	3,128,585	542,121	152,220	3,822,926
分部間收入	<u>(87,794)</u>	<u>(135,131)</u>	<u>(1,083)</u>	<u>(224,008)</u>
來自外部客戶的收入	<u>3,040,791</u>	<u>406,990</u>	<u>151,137</u>	<u>3,598,918</u>
收入確認時間				
— 於某一時間點	774,769	337,968	23,010	1,135,747
— 隨時間推移	2,266,022	69,022	128,127	2,463,171
分部業績	670,286	159,420	31,802	861,508
其他收入				34,519
其他虧損淨額				(15,162)
未分配運營成本				(66,970)
融資收入淨額				<u>12,159</u>
所得稅前利潤				826,054
所得稅開支				<u>(172,666)</u>
年內利潤				<u><u>653,388</u></u>
折舊	34,271	3,958	2,167	40,396
攤銷	<u>15,963</u>	<u>1,572</u>	<u>—</u>	<u>17,535</u>

4 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
僱員福利開支	645,373	745,388
安保費	431,848	349,480
綠化及清潔開支	403,706	361,732
建築及安裝成本	211,205	409,963
銷貨成本	185,461	311,993
公用事業費	169,476	120,959
保養成本	93,998	94,580
折舊及攤銷費	61,090	57,931
商譽減值	22,496	—
專業服務費	27,819	31,954
辦公開支	28,571	27,146
稅項及其他徵費稅	10,541	14,071
差旅及招待開支	10,380	21,485
推廣費用	9,968	16,497
社區活動費用	8,408	11,414
旅遊服務外包成本	7,962	56,004
核數師酬金		
— 核數服務	4,600	4,000
— 非審核服務	840	1,653
勞務外包費	3,267	23,361
其他	38,856	42,843
	<u>2,375,865</u>	<u>2,702,454</u>

5 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(2021年：相同)。

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《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%。河南艾歐電子科技有限公司於2018年獲得「高新技術企業」資格並於2021年重續該資格。濟源市眾幫環境保潔有限公司於2019年獲得「高新技術企業」資格，並於2022年重續該資格。河南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年獲得「高新技術企業」資格，並於2022年重續該資格。因此，本集團該四間附屬公司有權享有3年期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，並合資格根據其應課稅收入的12.5%或25%計稅。

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期所得稅	196,822	208,439
遞延所得稅	(8,806)	(35,773)
	<u>188,016</u>	<u>172,666</u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2022年及2021年12月31日止年度，每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以已發行普通股加權平均數計算（不包括庫存股份）。

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>562,260</u>	<u>619,559</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,268,570</u>	<u>1,262,888</u>
年內本公司股東應佔每股基本盈利 (以每股人民幣元呈列)	<u>0.44</u>	<u>0.49</u>

(b) 每股攤薄盈利

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12月31日止年度	
	2022年	2021年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>562,260</u>	<u>619,559</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,268,570</u>	1,262,888
就購股權進行調整(千股)	<u>12,974</u>	<u>30,014</u>
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	<u>1,281,544</u>	<u>1,292,902</u>
年內本公司股東應佔每股攤薄盈利 (以每股人民幣元呈列)	<u>0.44</u>	<u>0.48</u>

7 股息

本公司董事會已於2022年5月10日舉行的股東週年大會上宣派截至2021年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.337港元，約為427,164,000港元(相當於人民幣362,193,000元)。末期股息已從本公司股份溢價中分派，並以現金派付。

董事會於2022年8月26日召開之股東特別大會上宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.211港元，合共約267,592,000港元(相當於約人民幣242,024,000元)。中期股息已從本公司股份溢價作出分派並以現金派付。

本公司董事會已建議就截至2022年12月31日止年度派發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217,956,000元)，須待股東於2023年5月11日舉行的股東週年大會上批准後方可作實。末期股息將自本公司的股份溢價中分派。該等綜合財務報表並未反映該等應付股息。

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	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
期初賬面淨額	14,626	8,594	5,990	27,103	56,313
添置	16,647	7,342	4,903	45,802	74,694
收購附屬公司	2,889	1,788	391	–	5,068
出售	(177)	(29)	(127)	–	(333)
折舊費用	(12,536)	(4,035)	(3,471)	(20,354)	(40,396)
貨幣匯兌	–	–	–	(288)	(288)
期末賬面淨額	21,449	13,660	7,686	52,263	95,058
於2021年12月31日					
成本	57,013	20,882	13,942	87,985	179,822
累計折舊	(35,564)	(7,222)	(6,256)	(35,722)	(84,764)
賬面淨額	21,449	13,660	7,686	52,263	95,058
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

於2022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(2021年12月31日：相同)。

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	總計 人民幣千元
截至2021年12月31日止年度					
期初賬面淨額	54,680	15,640	16,646	740	87,706
添置	-	-	-	2,999	2,999
收購附屬公司	72,458	21,316	107,918	-	201,692
出售	-	(829)	-	-	(829)
攤銷	-	(3,080)	(13,317)	(1,138)	(17,535)
期末賬面淨額	127,138	33,047	111,247	2,601	274,033
於2021年12月31日					
成本	127,138	40,036	128,134	7,501	302,809
累計攤銷	-	(6,989)	(16,887)	(4,900)	(28,776)
賬面淨額	127,138	33,047	111,247	2,601	274,033
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

10 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	1,692,151	1,137,223
— 第三方	936,228	657,831
	<u>2,628,379</u>	<u>1,795,054</u>
應收票據	20	600
減：貿易應收款項減值撥備	(201,707)	(84,468)
	<u>2,426,692</u>	<u>1,711,186</u>
其他應收款項		
— 向第三方貸款(附註(b))	75,243	—
— 應收關聯方款項	103,760	306,623
— 公用事業費	30,184	21,187
— 按金	31,799	29,829
— 潛在收購按金	—	100,000
— 應收一間附屬公司非控股權益款項	7,874	23,943
— 其他	5,150	7,060
	<u>254,010</u>	<u>488,642</u>
減：其他應收款項減值撥備	(6,315)	(46,125)
	<u>247,695</u>	<u>442,517</u>
預付款項		
— 安保費及清潔開支	75,493	67,840
— 其他	34,557	33,841
	<u>110,050</u>	<u>101,681</u>
總計	<u>2,784,437</u>	<u>2,255,384</u>
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	(75,746)	(33,439)
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>2,708,691</u>	<u>2,221,945</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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180日	1,433,836	1,258,325
181至365日	494,381	272,320
1至2年	568,389	184,506
2至3年	89,684	54,453
3至4年	23,769	14,185
4年以上	18,320	11,265
	<u>2,628,379</u>	<u>1,795,054</u>

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值。

於2022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2022年12月31日，本集團向第三方提供貸款人民幣75,243,000元，按年利率5.6%至12.0%計息並將於三年內到期。

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2021年1月1日	38,339,000	383	338
法定股份增加	<u>4,961,661,000</u>	<u>49,617</u>	<u>42,457</u>
於2021年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
於2022年1月1日及2022年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
已發行			
於2021年1月1日	1,246,215,000	12,082	11,057
購股權計劃—已發行股份	23,719,000	238	198
註銷股份(附註(b))	<u>(968,000)</u>	<u>(10)</u>	<u>(8)</u>
於2021年12月31日	<u>1,268,966,000</u>	<u>12,310</u>	<u>11,247</u>
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(附註(a))	15,341,000	154	138
註銷股份(附註(b))	<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>

- (a) 截至2022年12月31日止年度，15,341,000份行使價為0.62港元的首次公開發售前購股權已獲行使，收到所得款項9,511,000港元(相當於約人民幣8,748,000元)。行使時的加權平均價格為每股3.46港元。

(b) 庫存股份

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021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(附註(i))	4,657,000	14,054	1,892,000	8,143
註銷股份(附註(ii))	<u>(5,581,000)</u>	<u>(17,937)</u>	<u>(968,000)</u>	<u>(4,260)</u>
於年末	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>924,000</u>	<u>3,883</u>

(i) 本公司於截至2022年12月止年度購回4,657,000股自有普通股(2021年：1,892,000股)。總購買代價約為16,485,000港元(相當於人民幣14,054,000元)並在其他儲備中確認為庫存股。

(ii) 本公司分別於2022年12月止年度註銷5,581,000股股份。因此，已發行股本及股份溢價因已註銷股份金額而減少。

12 其他儲備

	股本溢價 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	法定儲備 人民幣千元	外幣匯兌 人民幣千元	其他
				酬金儲備 人民幣千元			儲備總額 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	2,014,792	-	81,023	15,288	65,467	(125,188)	2,051,382
購股權計劃—僱員服務價值	-	-	-	2,220	-	-	2,220
購股權計劃—已發行股份	22,781	-	-	(10,710)	-	-	12,071
購回本公司股份	-	(8,143)	-	-	-	-	(8,143)
註銷股份	(4,252)	4,260	-	-	-	-	8
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	(22,183)	(22,183)
向股東分派股息	(340,833)	-	-	-	-	-	(340,833)
法定儲備撥備(附註(a))	-	-	-	-	59,858	-	59,858
於2021年12月31日的結餘	<u>1,692,488</u>	<u>(3,883)</u>	<u>81,023</u>	<u>6,798</u>	<u>125,325</u>	<u>(147,371)</u>	<u>1,754,380</u>
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11(b))	-	(14,054)	-	-	-	-	(14,054)
註銷股份	(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>

(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

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	31,288	14,188
— 第三方	545,518	428,098
	<u>576,806</u>	<u>442,286</u>
其他應付款項		
— 按金	250,905	257,253
— 物業維護資金	99,730	103,349
— 公用事業費	36,009	22,461
— 應付關聯方款項(附註(b))	14,286	19,086
— 收購附屬公司應付款項	47,108	41,399
— 其他	48,341	33,450
	<u>496,379</u>	<u>476,998</u>
應計薪金	124,483	101,553
其他應繳稅項	48,978	52,520
	<u>1,246,646</u>	<u>1,073,357</u>
減：其他應付款項非即期部分	(1,457)	(20,486)
貿易及其他應付款項即期部分	<u>1,245,189</u>	<u>1,052,871</u>

於2022年及2021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2022年及2021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	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
0至180日	359,539	340,648
181至365日	112,257	56,341
1至2年	66,640	37,636
2至3年	35,038	6,251
3年以上	3,332	1,410
	<u>576,806</u>	<u>442,286</u>

(b) 應付關聯方款項無抵押、免息及須按要求償還。

業務回顧及展望

多年來，我們成功地將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。2022年，本集團收入結構持續改善。於2022年，本集團收入為人民幣3,148.1百萬元，較2021年人民幣3,598.9百萬元降低12.5%。淨利潤為人民幣571.2百萬元，較2021年人民幣653.4百萬元降低12.6%。

物業管理及增值服務。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。為在社區內建設現代交互式智能環境，我們向物業開發商及住戶提供智慧社區解決方案。此外，我們利用強大的具有購買力的購房者網絡，向於買方及賣方中找到的物業開發商提供物業代理服務。此外，作為我們增值服務的一部分，我們亦向建業君鄰會的VIP客戶(建業集團高淨值客戶尊享群體)提供個性化服務及智慧社區解決方案。於2022年12月31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102個縣級城市中的100個縣級城市)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883項物業中逾240萬名業主及住戶。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2022年12月31日，總建築面積(「總建築面積」)與合約面積分別較於2021年12月31日增長15.3%及14.6%，達到156.7百萬平方米(「平方米」)及271.5百萬平方米。

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。建業+平台提供三項主要線上服務：(i)會員權益；(ii)貼心管家服務；及(iii)來自一家公社的商品及服務。於2022年12月31日，我們與超過1,100家供應商進行合作，其中部分為在納斯達克或聯交所上市的知名品牌。我們亦提供一系列福利，包括在河南的酒店、商場及餐廳享受獨家優惠。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。於2022年12月31日，我們管理的五家建業大食堂入駐逾259名商戶，為消費者提供各種美食。

商業資產管理及諮詢服務。不同於我們為物業開發商、業主及住戶提供一系列傳統物業管理服務的物業管理服務，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(包括對商戶及客戶數量統計進行市場調查、財務分析、商戶招攬及管理以及策略規劃等服務)；及(ii)開業後管理服務(包括商戶管理、銷售及營運管理以及培訓管理等服務)。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、與技術研究及推廣有關的技術支持(包括選擇及評估將使用的種子)、農產品銷售、農產品種植及項目規劃。就文化旅遊綜合體而言，我們的服務包括整體運營及諮詢服務。在各領域，我們致力於幫助客戶實現資產價值增值及可持續發展。於2022年12月31日，我們在管商業物業組合包括五個文化旅遊綜合體(總佔地面積約為10.5百萬平方米)及十家酒店(總建築面積約為0.3百萬平方米)。

業務展望

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，本集團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，亦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，為保持我們於華中地區的領先地位，本集團將繼續加強物業外拓力量。

科技賦能是降本增效的必選之路，我們將著重加大智慧物業的投入力度，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2022年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣3,148.1百萬元(2021年：人民幣3,598.9百萬元)，較2021年減少12.5%。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。

下表載列我們於年內按各業務分部劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
物業管理及增值服務	2,881,238	91.5	3,040,791	84.5
生活服務	182,018	5.8	406,990	11.3
商業資產管理及諮詢服務	84,885	2.7	151,137	4.2
總收入	<u>3,148,141</u>	<u>100.0</u>	<u>3,598,918</u>	<u>100.0</u>

物業管理及增值服務

年內，物業管理及增值服務收入達人民幣2,881.2百萬元(2021年：人民幣3,040.8百萬元)，較去年減少5.3%。該減少主要來源於：非業主增值類業務受國內疫情反覆及房地產行業持續下行等因素影響。

下表載列於年內我們來自該業務分部各項服務的收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2022年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
物業管理服務	1,717,375	59.6	1,326,194	43.6
增值服務：				
社區增值服務	652,055	22.6	864,453	28.4
非業主增值服務	511,808	17.8	850,144	28.0
合計	<u>2,881,238</u>	<u>100.0</u>	<u>3,040,791</u>	<u>100.0</u>

年內，物業管理服務收入達人民幣1,717.4百萬元(2021年：人民幣1,326.2百萬元)，較去年增加29.5%，該增長主要來源於本集團物業管理的在管面積由從2021年12月31日的135.9百萬平方米增加至2022年12月31日的156.7百萬平方米，導致物業管理收入增加。

本集團增值服務包括社區增值服務和非業主增值服務。社區增值服務主要包括裝修監管、公共區域管理、拎包入住、智慧社區解決方案及君鄰會等服務。非業主增值服務主要包括物業代理、前介服務、案場管理、驗房收入、開荒保潔等服務。

年內，社區增值服務收入達人民幣652.1百萬元(2021年：人民幣864.5百萬元)，較去年減少24.6%，該減少主要來源於：(1) 拎包入住業務2022年下降86.4百萬元(2021年：122.1百萬元)；及(2) 智慧社區業務2022年下降163.9百萬元(2021年：483.9百萬元)。

非業主增值服務收入達人民幣511.8百萬元(2021年：人民幣850.1百萬元)，較去年減少39.8%。該減少主要是受國內疫情反覆及房地產行業持續下行等因素影響，前介服務及案場管理費收入由2021年度342.7百萬元下降至2022年度的205.7百萬元。

於2022年12月31日，本集團總在管面積為156.7百萬平方米，較於2021年12月31日的135.9百萬平方米增加20.8百萬平方米，增長率為15.3%。該增長主要來源第三方開發商、建業地產股份有限公司(「**建業地產**」)及其附屬公司(「**建業地產集團**」)以及其聯營公司或合資企業交付項目增加。截至2022年12月31日止年度，本集團住宅物業項目平均物業管理費率約為人民幣1.72元/平方米/月(截至2021年12月31日止年度：人民幣1.73元/平方米/月)。

下表載列截至所示日期與我們向建業集團(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：

	於2022年12月31日		於2021年12月31日	
	總建築面積 千平方米	%	總建築面積 千平方米	%
建業集團及其聯營公司或 合資企業	68,469	43.7	62,766	46.2
第三方物業開發商	88,247	56.3	73,117	53.8
合計	156,716	100.0	135,883	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。年內，生活服務收入達人民幣182.0百萬元(2021年：人民幣407.0百萬元)，較去年下降55.3%。我們的建業+平台由於2021年12月31日的約5.8百萬明註冊用戶增至2022年12月31日的約8.1百萬名註冊用戶。由於國內疫情反覆，消費意願降低導致收入的下降。

下表載列於年內我們來自該業務分部各項服務的收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
建業+	170,900	93.9	335,666	82.5
旅遊服務	3,933	2.2	60,135	14.8
建業大食堂	7,185	3.9	11,189	2.7
合計	<u>182,018</u>	<u>100.0</u>	<u>406,990</u>	<u>100.0</u>

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。年內，商業資產管理及諮詢服務收入人民幣84.9百萬元(2021年：人民幣151.1百萬元)，較去年下降43.8%，該下降主要是由於文化旅遊綜合體管理收入由2021年的115.8百萬元下降至55.4百萬元。

下表載列於年內我們來自該業務分部各項服務的收入詳情：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	(人民幣千元)	% (人民幣千元)	(人民幣千元)	%
酒店管理	9,547	11.3	9,619	6.4
商業資產管理	19,980	23.5	25,744	17.0
文化旅遊綜合體管理	55,358	65.2	115,774	76.6
合計	<u>84,885</u>	<u>100.0</u>	<u>151,137</u>	<u>100.0</u>

銷售成本

我們的銷售成本主要包括僱員福利開支、外包人工成本、綠化及清潔費、銷貨成本、外包旅遊服務成本、公用事業費、銷售開支、維修業務成本、建築成本、專業服務費、安保費、折舊及攤銷開支、差旅及招待開支、辦公開支、税金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2,104.9百萬元(2021年：人民幣2,415.7百萬元)，較去年降低12.9%，主要原因是受國內疫情反覆及房地產行業下行影響，本集團的銷售成本隨著收入的減少而相應減少。

毛利及毛利率

下表載列我們於年內按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務：				
物業管理服務	373,937	21.8	245,511	18.5
社區增值服務	286,252	43.9	310,122	35.9
非業主增值服務	277,616	54.2	421,978	49.6
	<u>937,805</u>	<u>32.6</u>	<u>977,611</u>	<u>32.1</u>
生活服務	39,804	21.9	108,116	26.6
商業資產管理及諮詢服務	65,587	77.3	97,495	64.5
	<u>65,587</u>	<u>77.3</u>	<u>97,495</u>	<u>64.5</u>
合計	<u>1,043,196</u>	<u>33.1</u>	<u>1,183,222</u>	<u>32.9</u>

年內，本集團毛利為人民幣1,043.2百萬元(2021年：人民幣1,183.2百萬元)，較2021年減少11.8%。本集團的毛利率從截至2021年12月31日止年度的32.9%提升至截至2022年12月31日止年度的33.1%。

我們的物業管理及增值服務的毛利率從截至2021年12月31日止年度的32.1%增至截至2022年12月31日止年度的32.6%，主要是由於2022年在管面積增加，規模效應導致物業管理服務的毛利率提升0.5個百分點。

我們的生活服務的毛利率於截止2021年12月31日止年度的26.6%降至2022年12月31日止年度的21.9%。該降低主要是因為受疫情影響建業+平台毛利率降低所致。

我們的商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2021年12月31日止年度的約64.5%升至2022年12月31日止年度的約77.3%。該上升主要是由於酒店管理業務、商業管理業務進一步提升成本節約、管控意識，降本增效所致。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣32.1百萬元，較2021年的人民幣57.1百萬元下降43.8%，佔收入約1.0%，較2021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。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣238.8百萬元，較2021年的人民幣229.7百萬元增加4.0%，佔收入比約7.6%，主要是由於本年度對一間收購的附屬公司計提商譽減值所致。

其他收入

年內，本集團其他收入為人民幣56.8百萬元(2021年：人民幣34.5百萬元)，較2021年增加64.7%，上述增幅主要為年內獲得第三方利息收入增加所致。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣188.0百萬元(2021年：人民幣172.7百萬元)，所得稅稅率24.8%(2021年：20.9%)。

利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣571.2百萬元，較2021年的人民幣653.4百萬元降低12.6%。淨利潤率為18.1%，與2021年的18.2%基本持平。年內本公司股東應佔利潤為人民幣562.3百萬元，相比2021年的人民幣619.6百萬元下降9.2%。每股基本盈利為人民幣0.44元(2021：人民幣0.49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2022年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,049.1百萬元(2021年12月31日：約人民幣2,264.4百萬元)。於2022年12月31日，本集團共有銀行借款74.0百萬元(2021年12月31日：無)。報告期後，本公司宣佈向本公司的股東派發末期股息合共約人民幣218.0百萬元，將從本公司的股份溢價賬派付。

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2022年12月31日，資本負債率為2.4%(2021年12月31日：零)。

貿易及其他應收款項

於2022年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣2,674.4百萬元，較於2021年12月31日的人民幣2,153.7百萬元增長24.2%，主要是由於本集團受到房地產行業和經濟形勢等大環境影響，導致回款放緩。

貿易及其他應付款項

於2022年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣1,073.2百萬元，較於2021年12月31日的人民幣919.3百萬元增加16.7%。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2022年12月31日，借款為人民幣74.0百萬元，而於2021年12月31日本集團並無借款，主要由於河南天明物業管理有限公司（「河南天明」）的銀行借款乃於本集團收購前產生，該公司股權乃本集團於2022年取得，其業績納入本集團合併報表。

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日及2022年3月16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2022年12月31日，本集團已使用約人民幣550.3百萬元所得款項。截至2022年12月31日，本公司尚未動用所得款項淨額約人民幣1,538.3百萬元。

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2022年	於2022年	於2022年	時間框架
				動用 所得款項 淨額 (人民幣千元)	12月31日 的實際 開支 (人民幣千元)	12月31日 的未動用 所得款項 淨額 (人民幣千元)	
1. 戰略性投資、合作及收購		60%	1,253,216	30,315	132,723	1,120,493	
	1.1 收購物業管理服務提供商	40%	835,478	30,315	114,531	720,947	上市後一至三年半
	1.2 收購將擴大我們物業組合的公司	10%	208,869	-	-	208,869	上市後一至三年半
	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	上市後一至三年半
2. 加強建業+平台以優化用戶體驗		15%	313,304	14,096	114,615	198,689	
	2.1 開發及優化軟件及雲系統	5%	104,435	12,681	51,875	50,560	上市後一至三年半
	2.2 改善及擴展我們的設施及設備	4%	83,548	32	1,969	81,579	上市後一至三年半
	2.3 擴大會員資源的規模及多樣性	4%	83,548	1,072	49,711	33,837	上市後一至三年半
	2.4 擴大用戶群	2%	41,773	311	9,060	32,713	上市後一至三年半

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2022年	於2022年	於2022年	時間框架
				動用 所得款項 淨額 (人民幣千元)	12月31日 的實際 開支 (人民幣千元)	12月31日 的未動用 所得款項 淨額 (人民幣千元)	
3. 投資先進信息技術系統		15%	313,304	20,233	94,137	219,167	
	3.1 建設智慧社區及升級設施	7%	146,209	19,272	91,200	55,009	上市後一至三年半
	3.2 開發財務共享系統	2.5%	52,217	951	1,720	50,497	上市後一至三年半
	3.3 開發流程控制及KPI集成系統	4%	83,548	-	1,008	82,540	上市後一至三年半
	3.4 實現文件數字化	1.5%	31,330	-	209	31,121	上市後一至三年半
4. 一般營運資金	營運資金及其他一般公司用途	10%	208,870	31,311	208,870	-	
		<u>100%</u>	<u>2,088,694</u>	<u>95,945</u>	<u>550,345</u>	<u>1,538,349</u>	

未動用所得款項預期在指定時間框架內用於上述目的，惟上述目的可能隨市場條件不時變動。

資產抵押

於2022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

於2022年1月，本集團收購河南天明的51%股權，現金代價為人民幣33,660,000元。河南天明為位於中國河南省鄭州市的物業管理公司。

除上文所述者外，本集團於2022年間並無任何重大收購及出售附屬公司與聯營公司的事項。

重大投資

於2022年12月31日，本集團無持有任何重大投資。

或然負債及資本承擔

於2022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2022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2022年12月31日，我們有6,086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，本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。

本公司已採納若干購股權計劃以及股份獎勵計劃以鼓勵及獎賞僱員。

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。截至2022年12月31日止年度，本公司一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四《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，惟下文所述的守則條文第C.2.1條除外。

守則條文第C.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。自2022年1月1日至2022年2月14日期間，王俊先生擔任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C.2.1條乃屬恰當。

於2022年2月14日，史書山先生（「史先生」）獲董事會委任為本集團首席執行官以替任王俊先生。史先生負責執行董事會制定的業務戰略和營運管理。

繼史先生獲委任為首席執行官後，本公司已遵守企業管治守則的守則條文第C.2.1條。

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，本公司已確認全體董事均於截至2022年12月31日止年度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2022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2022年12月31日止年度內在聯交所購回合共4,657,000股股份，總代價約為16,485,000港元。本公司於2022年5月、7月及12月分別註銷1,605,000股股份、1,818,000股股份及2,158,000股股份。購回股份詳情如下：

2022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
3月	681,000	4.32	4.05	2,933,818
4月	1,818,000	4.09	3.76	7,233,588
9月	<u>2,158,000</u>	<u>3.35</u>	<u>2.51</u>	<u>6,317,130</u>
	<u>4,657,000</u>			<u>16,484,536</u>

除上文所披露者外，於截至2022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2022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2022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2022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

董事會決議建議派發截至2022年12月31日止年度末期股息（「末期股息」）每股19.1港仙（等值人民幣17.0分）（截至2021年12月31日止年度：33.7港仙），將從本公司的股份溢價賬派付。

末期股息擬於2023年5月31日（星期三）或前後派發予於2023年5月19日（星期五）營業時間結束時登記在本公司股東名冊上之本公司股東。

截至2022年6月30日止六個月，已派發中期股息每股21.1港仙（截至2021年6月30日止六個月：14.5港仙）。

股東週年大會

2023年股東週年大會將於2023年5月11日（星期四）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2023年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2023年5月8日(星期一)至2023年5月11日(星期四)(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2023年5月5日(星期五)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(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。

為釐定享有建議末期股息的權利，本公司將於2023年5月17日(星期三)至2023年5月19日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。所有已填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2023年5月16日(星期二)下午四時三十分前交送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2022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。

承董事會命
建業新生活有限公司
主席
王俊

香港，2023年3月24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。