

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2024年6月30日止六個月中期業績公告**  
**及**  
**變更上市所得款項用途**

**財務摘要**

- 截至2024年6月30日止六個月的收入為人民幣1,482.9百萬元，較2023年同期的人民幣1,353.3百萬元增加9.6%。
- 截至2024年6月30日止六個月的淨利潤為人民幣109.2百萬元，而2023年同期則為淨虧損人民幣298.9百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月的本公司股東應佔利潤為人民幣103.4百萬元，而2023年同期為股東應佔淨虧損人民幣299.6百萬元。
- 截至2024年6月30日止六個月的本公司股東應佔核心淨利潤<sup>1</sup>為人民幣148.4百萬元，而2023年同期為人民幣205.0百萬元。
- 截至2024年6月30日，在管建築面積達188.1百萬平方米，合約建築面積達288.7百萬平方米，較2023年12月31日分別增加3.5%及0.1%。
- 截至2024年6月30日止六個月的每股基本盈利為人民幣0.08元，而2023年同期則為每股基本虧損人民幣0.23元。
- 截至2024年6月30日止六個月的每股基本核心盈利<sup>2</sup>為人民幣0.12元，而2023年同期為人民幣0.16元。
- 截至2024年6月30日止六個月，董事會議決建議宣派每股中期股息10.59港仙。該中期股息預期從本公司股份溢價賬中支付。

(1) 根據本公司股東應佔利潤／(虧損)計算，並按以下項目進行調整：金融資產減值虧損、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益、以股份為基礎的付款以及相關的所得稅影響。

(2) 計算方法為期內本公司股東應佔核心淨利潤除以已發行普通股加權平均數。

## 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2024年6月30日止六個月的未經審核綜合業績及2023年同期的比較數字。

### 中期簡明綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

		截至6月30日止六個月	
		2024年	2023年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
收入	5	<b>1,482,932</b>	1,353,267
銷售成本	9	<b>(1,145,083)</b>	(973,613)
<b>毛利</b>		<b>337,849</b>	379,654
銷售及營銷開支	9	<b>(9,538)</b>	(9,254)
行政開支	9	<b>(97,730)</b>	(81,584)
金融資產減值虧損淨額		<b>(49,144)</b>	(641,228)
其他收入	6	<b>3,164</b>	14,704
其他虧損淨額	7	<b>(3,626)</b>	(24,200)
<b>經營溢利／(虧損)</b>		<b>180,975</b>	(361,908)
融資成本淨額	8	<b>(625)</b>	(76)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 稅後溢利		<b>(9)</b>	201
<b>除所得稅前溢利／(虧損)</b>		<b>180,341</b>	(361,783)
所得稅(開支)／抵免	10	<b>(71,162)</b>	62,931
<b>期內溢利／(虧損)</b>		<b>109,179</b>	(298,852)

## 中期簡明綜合全面收益表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

	截至6月30日止六個月		
	2024年	2023年	
附註	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	
以下各方應佔期內溢利／(虧損)：			
— 本公司股東	103,394	(299,610)	
— 非控股權益	5,785	758	
	<u>109,179</u>	<u>(298,852)</u>	
期內其他全面收益(扣除稅項)			
可能重新分類至損益的項目			
— 貨幣換算差額	(1,200)	4,925	
	<u>107,979</u>	<u>(293,927)</u>	
以下各方應佔期內全面收益總額：			
— 本公司股東	102,194	(294,685)	
— 非控股權益	5,785	758	
	<u>107,979</u>	<u>(293,927)</u>	
本公司股東應佔溢利／(虧損)的每股			
盈利／(虧損)(以每股人民幣元呈列)			
— 每股基本盈利／(虧損)	11	0.08	(0.23)
— 每股攤薄盈利／(虧損)	11	0.08	(0.23)

## 中期簡明綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於聯營公司的投資		4,756	4,765
物業、廠房及設備	12	61,041	52,419
無形資產	13	241,581	251,893
以公允價值計量並計入損益的 金融資產		-	3,835
其他應收款項及預付款項	14	52,199	50,359
遞延所得稅資產		342,894	327,685
		<u>702,471</u>	<u>690,956</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		9,263	12,691
合約資產		12,113	13,200
貿易及其他應收款項以及預付款項	14	2,623,027	2,465,991
以公允價值計量並計入損益的 金融資產		42,780	40,547
受限制現金		5,285	7,137
現金及現金等價物		2,042,342	1,620,556
		<u>4,734,810</u>	<u>4,160,122</u>
<b>資產總值</b>		<u><u>5,437,281</u></u>	<u><u>4,851,078</u></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司股東應佔權益</b>			
股本	15	11,538	11,538
其他儲備	16	681,954	958,607
保留盈利		1,188,032	1,084,638
		<u>1,881,524</u>	<u>2,054,783</u>
<b>非控股權益</b>		<u>111,568</u>	<u>107,566</u>
<b>權益總額</b>		<u><u>1,993,092</u></u>	<u><u>2,162,349</u></u>

## 中期簡明綜合資產負債表(續)

(除另有說明外，所有金額以人民幣千元計)

		於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借款		52,000	27,000
其他應付款項	17	1,181	1,273
租賃負債		11,311	9,899
合約負債		356,689	67,104
遞延所得稅負債		31,740	33,522
		<u>452,921</u>	<u>138,798</u>
流動負債			
借款		-	25,000
貿易及其他應付款項	17	1,669,563	1,384,284
租賃負債		8,435	5,945
合約負債		954,163	758,678
即期所得稅負債		359,107	376,024
		<u>2,991,268</u>	<u>2,549,931</u>
負債總額		<u>3,444,189</u>	<u>2,688,729</u>
權益及負債總額		<u>5,437,281</u>	<u>4,851,078</u>

## 附註

### 1 一般資料

建業新生活有限公司(「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胡葆森先生(「胡先生」)及創怡有限公司(「創怡」,一家根據英屬維爾京群島法例註冊成立的公司並由胡先生全資擁有)。

本集團於2024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2024年8月26日獲董事會(「董事會」)批准刊發。

除另有說明外,中期財務資料均以人民幣(「人民幣」)呈列。

本中期簡明綜合財務資料未經審核。

### 2 編製基準

截至2024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。

中期財務資料並不包括所有一般載於年度財務報告的附註。因此,中期財務資料應與本集團截至2023年12月31日止年度的年度報告以及本公司於中期報告期間發佈的任何公開公告一併閱覽。

### 3 重大會計政策

所應用會計政策與過往財政年度及相應中期報告期間所應用者一致,惟所得稅估計(見附註3(a))及採納下文所載的新標準及經修訂標準除外。

#### (a) 所得稅

中期的所得稅乃採用適用於預期年度總收益的稅率計算。

## (b) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2024年1月1日開始的本報告期間首次採用以下準則及修訂本，且對本集團並無重大影響。

- 負債分類為流動或非流動及具契諾之非流動負債—香港會計準則第1號(修訂本)
- 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)
- 售後租回的租賃負債—香港財務報告準則第16號(修訂本)
- 供應商融資安排—香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號(修訂本)

## (c) 新標準及對現有標準的修訂本已獲頒佈，惟自2024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
香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可兌換性	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	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

管理層已根據本公司主要經營決策者(「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2024年及2023年6月30日止六個月，本集團於中國主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。主要營運決策者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，主要營運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。於2024年6月30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。

## 5 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：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理及相關服務	1,228,345	1,041,819
貨品銷售	154,229	118,960
安裝及裝修服務	52,769	111,643
商業資產管理及諮詢服務收入	21,544	54,227
佣金收入	13,375	9,758
其他	12,670	16,860
	<u>1,482,932</u>	<u>1,353,267</u>
收入確認時間		
— 隨時間推移	1,253,294	1,173,984
— 於某一時間點	229,638	179,283
	<u>1,482,932</u>	<u>1,353,267</u>

截至2024年6月30日止六個月，本集團擁有大量客戶，其中概無任何客戶貢獻收入佔本集團收入的10%或以上。截至2023年6月30日止六個月，來自建業地產集團的收入分別佔本集團收入的11%。除建業地產集團外，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。

## 6 其他收入

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
向第三方提供貸款的利息收入(附註(a))	2,431	2,708
政府補助(附註(b))	711	9,375
可抵扣增值稅(附註(c))	22	2,621
	<u>3,164</u>	<u>14,704</u>

(a) 指截至2024年6月30日止六個月向第三方收取的貸款利息收入，該貸款按年利率8.28%至12%計息(2023年6月30日：5.60%至12%)。



(b) 政府補助主要包括地方政府授予的財政補貼。在截至2024年6月30日止六個月確認的政府補助並無未完成條件或其他或然事項。

(c) 可抵扣增值稅主要包括應用於若干附屬公司進項增值稅的額外抵扣。

## 7 其他虧損淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
以公允價值計量並計入損益的金融資產的 公允價值虧損淨額	(1,622)	(18,997)
出售物業、廠房及設備(包括使用權資產)的 收益/(虧損)	85	(542)
其他	<u>(2,089)</u>	<u>(4,661)</u>
	<u><b>(3,626)</b></u>	<u><b>(24,200)</b></u>

## 8 融資成本淨額

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
融資收入		
銀行存款利息收入	<u>2,147</u>	<u>3,823</u>
融資成本		
借款利息開支	(2,365)	(2,791)
租賃負債利息開支	(373)	(309)
長期應付款項貼現的利息開支	<u>(34)</u>	<u>(799)</u>
	<u><b>(2,772)</b></u>	<u><b>(3,899)</b></u>
融資成本淨額	<u><b>(625)</b></u>	<u><b>(76)</b></u>

## 9 按性質劃分的開支

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支	301,848	266,414
綠化及清潔開支	250,216	189,601
安保費	222,193	199,594
銷貨成本	152,245	110,012
公用事業費	102,736	92,514
安裝及裝修成本	67,700	83,030
保養成本	52,791	42,064
專業服務費	22,056	7,569
折舊及攤銷費	20,927	27,374
辦公開支	7,191	9,166
稅項及其他徵費	7,175	4,081
勞務外包費	6,713	7,181
社區活動費用	5,113	3,577
差旅及招待開支	5,036	6,810
旅遊服務外包成本	1,775	786
推廣費用	293	2,104
其他	26,343	12,574
	<u>1,252,351</u>	<u>1,064,451</u>

## 10 所得稅開支／(抵免)

### 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2024年及2023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。

## 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2024年6月30日止六個月，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%。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年更新資格。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2019年獲得「高新技術企業」資格，並於2022年更新資格。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，並有權根據其應課稅收入的25%計稅。

	截至6月30日止六個月	
	2024年	2023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	68,210	73,994
— 中國預扣所得稅	20,000	3,050
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(17,048)	(139,975)
	<u>71,162</u>	<u>(62,931)</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所得稅開支。

## 11 每股盈利／(虧損)

### (a) 每股基本盈利／(虧損)

截至2024年及2023年6月30日止六個月，每股基本盈利／(虧損)按本公司股東應佔利潤／(虧損)除以已發行普通股加權平均數計算(不包括庫存股份)。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>103,394</u>	<u>(299,610)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,278,246</u>	<u>1,278,346</u>
期內本公司股東應佔每股基本盈利／ (虧損)(以每股人民幣元呈列)	<u>0.08</u>	<u>(0.23)</u>

### (b) 每股攤薄盈利／(虧損)

每股攤薄盈利／(虧損)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6月30日止六個月	
	2024年 (未經審核)	2023年 (未經審核)
本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元)	<u>103,394</u>	<u>(299,610)</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,278,246</u>	<u>1,278,346</u>
就購股權進行調整(千股)	<u>359</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數 (千股)	<u>1,278,605</u>	<u>1,278,346</u>
期內本公司股東應佔每股攤薄盈利／ (虧損)(以每股人民幣元呈列)	<u>0.08</u>	<u>(0.23)</u>

## 12 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
<b>於2023年12月31日(經審核)</b>					
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>12,356</b>	<b>11,104</b>	<b>6,338</b>	<b>22,621</b>	<b>52,419</b>
<b>截至2024年6月30日止期間 (未經審核)</b>					
期初賬面淨值	12,356	11,104	6,338	22,621	52,419
添置	1,130	828	1,684	20,579	24,221
出售	(209)	(81)	(16)	(4,730)	(5,036)
貨幣匯兌	-	-	-	(2)	(2)
折舊費用	(3,587)	(1,942)	(1,463)	(3,569)	(10,561)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>9,690</b>	<b>9,909</b>	<b>6,543</b>	<b>34,899</b>	<b>61,041</b>
<b>於2024年6月30日(未經審核)</b>					
成本	66,196	27,493	18,521	102,496	214,706
累計折舊	(56,506)	(17,584)	(11,978)	(67,597)	(153,665)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,690</b>	<b>9,909</b>	<b>6,543</b>	<b>34,899</b>	<b>61,041</b>
<b>於2022年12月31日(經審核)</b>					
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>16,708</b>	<b>12,949</b>	<b>6,348</b>	<b>15,017</b>	<b>51,022</b>
<b>截至2023年6月30日止期間 (未經審核)</b>					
期初賬面淨值	16,708	12,949	6,348	15,017	51,022
添置	4,367	1,813	1,048	7,793	15,021
出售	(360)	(3)	(12)	(531)	(906)
貨幣匯兌	-	-	-	61	61
折舊費用	(7,268)	(2,781)	(1,857)	(5,258)	(17,164)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>13,447</b>	<b>11,978</b>	<b>5,527</b>	<b>17,082</b>	<b>48,034</b>
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>					
成本	64,819	25,210	16,069	73,294	179,392
累計折舊	(51,372)	(13,232)	(10,542)	(56,212)	(131,358)
<b>賬面淨值</b>	<b>13,447</b>	<b>11,978</b>	<b>5,527</b>	<b>17,082</b>	<b>48,034</b>

於2024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(2023年12月31日：相同)。

### 13 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
<b>於2023年12月31日(經審核)</b>					
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>114,589</b>	<b>24,233</b>	<b>104,831</b>	<b>8,240</b>	<b>251,893</b>
<b>截至2024年6月30日止期間 (未經審核)</b>					
期初賬面淨值	114,589	24,233	104,831	8,240	251,893
添置	-	-	-	54	54
攤銷	-	(1,901)	(7,473)	(992)	(10,366)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>114,589</b>	<b>22,332</b>	<b>97,358</b>	<b>7,302</b>	<b>241,581</b>
<b>於2024年6月30日(未經審核)</b>					
成本	137,085	38,027	151,608	15,352	342,072
累計攤銷及減值	(22,496)	(15,695)	(54,250)	(8,050)	(100,491)
<b>賬面淨值</b>	<b>114,589</b>	<b>22,332</b>	<b>97,358</b>	<b>7,302</b>	<b>241,581</b>
<b>於2022年12月31日(經審核)</b>					
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>114,589</b>	<b>27,881</b>	<b>119,778</b>	<b>8,833</b>	<b>271,081</b>
<b>截至2023年6月30日止期間 (未經審核)</b>					
期初賬面淨值	114,589	27,881	119,778	8,833	271,081
攤銷	-	(1,901)	(7,580)	(729)	(10,210)
<b>期末賬面淨值</b>	<b>114,589</b>	<b>25,980</b>	<b>112,198</b>	<b>8,104</b>	<b>260,871</b>
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>					
成本	137,085	38,027	151,608	14,590	341,310
累計攤銷及減值	(22,496)	(12,047)	(39,410)	(6,486)	(80,439)
<b>賬面淨值</b>	<b>114,589</b>	<b>25,980</b>	<b>112,198</b>	<b>8,104</b>	<b>260,871</b>

於2024年6月30日，並無無形資產受到限制或作為借款抵押而予押記(2023年12月31日：相同)。

## 14 貿易及其他應收款項以及預付款項

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	1,699,824	1,694,099
— 第三方	<u>1,467,864</u>	<u>1,277,318</u>
	<u>3,167,688</u>	<u>2,971,417</u>
應收票據	-	244
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1,357,201)</u>	<u>(1,307,882)</u>
	<u>1,810,487</u>	<u>1,663,779</u>
其他應收款項		
— 向第三方提供貸款(附註(b))	55,561	55,153
— 應收關聯方款項	129,247	132,542
— 公用事業費	36,101	30,093
— 按金(附註(c))	522,786	565,412
— 應收一家附屬公司非控股權益款項	5,736	5,920
— 其他	<u>24,081</u>	<u>13,360</u>
	<u>773,512</u>	<u>802,480</u>
減：其他應收款項減值撥備	<u>(108,387)</u>	<u>(107,860)</u>
	<u>665,125</u>	<u>694,620</u>
預付款項		
— 安保費及清潔開支	151,746	117,597
— 其他	<u>47,868</u>	<u>40,354</u>
	<u>199,614</u>	<u>157,951</u>
總計	<u>2,675,226</u>	<u>2,516,350</u>
減：其他應收款項及 預付款項的非流動部分	<u>(52,199)</u>	<u>(50,359)</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u>2,623,027</u>	<u>2,465,991</u>

- (a) 於2024年6月30日及2023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：

	<b>2024年</b>	2023年
	<b>6月30日</b>	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
不超過1年	<b>1,289,641</b>	954,885
1至2年	<b>1,156,227</b>	1,425,763
2至3年	<b>559,780</b>	487,991
3至4年	<b>116,768</b>	69,592
4年以上	<b>45,272</b>	33,186
	<b><u>3,167,688</u></b>	<b><u>2,971,417</u></b>

- (b) 於2024年6月30日，本集團向第三方提供貸款人民幣55,561,000元，按每年8.28%及12% (2023年12月31日：8.28%及12%)的利率計息。
- (c) 截至2023年12月31日止年度，本集團透過其附屬公司與多家獨立第三方物業開發商訂立多份獨家物業銷售代理服務協議。該等協議授予本集團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。根據該等協議的條款，本集團已支付合共人民幣537,000,000元的按金，以保證履行及遵守協議的排他性條文。該等按金為無抵押及可於協議終止或屆滿時退還。

截至2024年6月30日止期間，本集團根據該等協議進行銷售交易。收入乃根據相應利潤率確認，該等利潤率乃源自物業售價與其協議所協定的基準價值之間的差額。



## 15 股本

	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元 (未經審核)
法定			
於2023年12月31日及2024年6月30日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
已發行			
於2024年1月1日及2024年6月30日	<u>1,300,526,000</u>	<u>12,626</u>	<u>11,538</u>
法定			
於2022年12月31日及2023年6月30日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
已發行			
於2023年1月1日及2023年6月30日	<u>1,278,726,000</u>	<u>12,408</u>	<u>11,337</u>

(a) 截至2024年6月30日止六個月期間，普通股概無變動。

本公司於截至2023年6月30日止六個月期間購回1,250,000股自有普通股。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。

## 16 其他儲備

	資本儲備 人民幣千元	庫存股份 人民幣千元	股份溢價 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 (附註(a))	外幣匯兌 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2024年1月1日的結餘 (經審核)	81,023	(3,134)	760,099	14,223	217,184	(110,788)	958,607
股份獎勵計劃—僱員服務價值	-	-	-	10,605	-	-	10,605
獎勵股份歸屬	-	44	8,850	(8,894)	-	-	-
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	(1,200)	(1,200)
向股東分派股息(附註18)	-	-	(286,058)	-	-	-	(286,058)
於2024年6月30日的結餘 (未經審核)	81,023	(3,090)	482,891	15,934	217,184	(111,988)	681,954
於2023年1月1日的結餘 (經審核)	81,023	-	1,086,360	259	183,043	(112,606)	1,238,079
股份獎勵計劃—僱員服務價值	-	-	-	2,593	-	-	2,593
本公司購回股份(附註15(a))	-	(2,933)	-	-	-	-	(2,933)
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	4,925	4,925
向股東分派股息(附註18)	-	-	(223,172)	-	-	-	(223,172)
於2023年6月30日的結餘 (未經審核)	81,023	(2,933)	863,188	2,852	183,043	(107,681)	1,019,492

### (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。

## 17 貿易及其他應付款項

	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 12月31日 (經審核)
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	26,636	35,693
— 第三方	<u>546,791</u>	<u>568,973</u>
	<u>573,427</u>	<u>604,666</u>
其他應付款項		
— 按金	286,533	301,973
— 應付股息	286,058	—
— 收購附屬公司應付款項	39,081	41,135
— 應付關聯方款項	15,524	16,085
— 其他	<u>248,151</u>	<u>213,128</u>
	<u>875,347</u>	<u>572,321</u>
應計薪金	130,451	126,212
其他應繳稅項	<u>91,519</u>	<u>82,358</u>
總計	<u>1,670,744</u>	<u>1,385,557</u>
減：其他應付款項非即期部分	<u>(1,181)</u>	<u>(1,273)</u>
貿易及其他應付款項即期部分	<u>1,669,563</u>	<u>1,384,284</u>

於2024年6月30日及2023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) 於2024年6月30日及2023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：

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
不超過1年	343,782	395,136
1至2年	118,251	120,183
2至3年	92,721	58,877
3年以上	18,673	30,470
	<u>573,427</u>	<u>604,666</u>

(b) 應付關聯方款項無抵押、免息及須按要求償還。

## 18 股息

本公司股東已於2024年6月28日舉行的本公司股東週年大會上批准截至2023年12月31日止年度的特別股息每股普通股0.241港元，約為313,427,000港元(相當於人民幣286,058,000元)。特別股息已從本公司股份溢價賬中分派並以現金支付。

董事會已於2024年8月26日舉行的董事會會議上宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.1059港元(2023年6月30日：每股普通股0.0871港元)。中期股息將從本公司股份溢價賬中分派。

## 管理層討論及分析

### 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。截至2024年6月30日六個月期間（「期內」），本集團業務收入結構持續改善。期內，本集團收入為人民幣1,482.9百萬元，較2023年同期人民幣1,353.3百萬元上升9.6%。淨利潤為人民幣109.2百萬元，而2023年同期則為淨虧損人民幣298.9百萬元。若剔除金融資產減值虧損、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益、以股份為基礎的付款以及相關的所得稅影響以後，期內本公司股東應佔核心淨利潤由去年同期減少約27.6%至約人民幣148.4百萬元（2023年同期：人民幣205.0百萬元）。

**物業管理服務：**本集團自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。期內，本集團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2024年6月30日，本集團的物業管理服務覆蓋河南省全省18個地級市及河南省外（包含山西省、河北省、湖南省、新疆及海南省），且本集團服務1,105項物業中逾2.6百萬名業主及住戶。本集團管理各種物業組合，包括住宅、商業、寫字樓、健身室、特色小鎮、田園綜合體、學校、醫院、公園、「三供一業」項目、城市服務、產業園區等。於2024年6月30日，在管面積及合約面積分別較於2023年12月31日增長3.5%及0.1%，達到188.1百萬平方米及288.7百萬平方米。

**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。期內，本集團佈局物業+團餐行業新賽道，為業主提供「社區食堂、便民餐車、特色產品」等多樣化社區餐飲服務，滿足業主多樣化餐飲需求，同時整合優質餐飲資源，向政企事業等單位提供團膳服務、食堂運營解決方案。

**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。

## 展望與戰略

在國內「波浪式發展、曲折式前進」的經濟態勢下，物管行業不斷自我更迭與發展，回歸服務品質成為行業趨勢。下半年重磅利好頻出，行業發展逐漸回歸常態，在市場及行業多方調整下，品牌個性、服務質素將逐漸成為行業競爭的核心要素。本集團定會不斷夯實基礎服務品質，加快多元化服務發展，強化數智化賦能，端牢品牌、手藝、勤奮「三碗飯」，優化組織提升戰鬥力，以新的標準、新的部署、新的面貌展現出新的發展希望。

2024年下半年，本集團將專注於實施以下主要戰略性舉措：

### 深化多業態發展，強化增值服務創新

積極推進「多業態發展戰略」，以住宅為核心，持續強化商業綜合體、辦公樓宇、產業園區、學校、醫院、城市服務等非住宅領域拓展，拓寬業務覆蓋範圍。

積極響應國務院印發的《關於促進服務消費高質量發展的意見》文件精神，強化增值服務模式創新，健全養老、托育、餐飲、家政等生活服務品類，深化「物業服務+生活服務」模式，以滿足居民日益增長的需求，增強客戶黏性，提升盈利能力。

### 提升服務質量，合規安全經營

堅守品質服務初心，重塑ISO9000體系標準，持續提升服務質量，提升園區文化氛圍建設，強化軟性服務水平，確保服務流程規範、服務質量可靠。

密切關注國家及地方政府的政策動態，及時研究政策變化對物業管理行業的影響，為企業決策提供有力支持。嚴格遵守相關法律法規和規章制度，確保企業合規經營。建立健全內部控制體系，加強風險防控，確保企業穩健發展。

## 加強ESG體系建設，實現可持續發展

積極響應政策號召，加強ESG(環境、社會、治理)體系建設，提升ESG相關信息披露質量，將ESG理念融入企業經營管理中，實現可持續發展。

## 財務回顧

### 收入

期內，本集團主要從事提供物業管理服務及相關的增值服務並錄得收入人民幣1,482.9百萬元(2023年同期：人民幣1,353.3百萬元)，較去年同期增長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。

下表載列本集團於所示期間來自各業務線的收入明細。

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>1,133,606</b>	<b>76.4</b>	950,579	70.2
社區增值服務	<b>294,163</b>	<b>19.8</b>	297,606	22.0
非業主增值服務	<b>55,163</b>	<b>3.8</b>	105,082	7.8
<b>合計／總體</b>	<b><u>1,482,932</u></b>	<b><u>100.0</u></b>	<b><u>1,353,267</u></b>	<b><u>100.0</u></b>



## 物業管理服務

期內，物業管理服務收入達人民幣1,133.6百萬元(2023年同期：人民幣950.6百萬元)，較去年同期增加19.3%，該增長主要來源於本集團的總在管面積增加。

於2024年6月30日，本集團總在管面積為188.1百萬平方米，較於2023年12月31日的181.8百萬平方米增加6.3百萬平方米，增長率為3.5%，該增長主要來自外拓項目的增加。期內，本集團住宅物業項目平均物業管理費率約為人民幣1.74元/平方米/月(2023年同期：人民幣1.73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2024年6月30日		截至2023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	<b>75,939</b>	<b>40.4</b>	74,158	40.8
第三方物業開發商	<b>112,121</b>	<b>59.6</b>	107,685	59.2
<b>合計</b>	<b>188,060</b>	<b>100.0</b>	181,843	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、拎包入住等服務。期內，社區增值服務收入為人民幣294.2百萬元(2023年同期：人民幣297.6百萬元)，較去年同期降低1.2%。該下降主要是由於交房數量的降低導致智慧社區解決方案收入下降人民幣74.2百萬元。為應對智慧社區解決方案收入下降，本集團今年重點發力社區增值服務，拓寬服務邊界，滿足業主多元化需求。園區銷售收入由去年同期的人民幣70.8百萬元增長107.2%至人民幣146.6百萬元。

## 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、案場管理等服務。期內，非業主增值服務收入為人民幣55.2百萬元(2023年同期：人民幣105.1百萬元)，較去年同期降低47.5%，該降低主要是本集團基於關聯方應收款項回收情況，對非業主增值業務做出主動調整，收縮非業主增值服務的業務規模導致的，其中前介服務收入及案場服務收入下降人民幣25.4百萬元。

## 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。

期內，本集團的銷售成本為人民幣1,145.1百萬元(2023年同期：人民幣973.6百萬元)，較去年同期增加17.6%，這主要是由於銷售規模的擴大以及為提高客戶滿意度而增加的高品質服務成本。

## 毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按各業務線劃分的毛利及毛利率。

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>249,725</b>	<b>22.0</b>	244,393	25.7
社區增值服務	<b>76,776</b>	<b>26.1</b>	93,606	31.5
非業主增值服務	<b>11,348</b>	<b>20.6</b>	41,655	39.6
<b>合計</b>	<b><u>337,849</u></b>	<b><u>22.8</u></b>	<b><u>379,654</u></b>	<b><u>28.1</u></b>

期內，本集團毛利為人民幣337.8百萬元(2023年同期：人民幣379.7百萬元)，較去年同期下降11.0%。本集團的毛利率從去年同期的約28.1%下降至截至期內的約22.8%，主要由於非業主增值服務毛利下降所致。

本集團的物業管理服務的毛利率從去年同期的約25.7%下降3.7個百分點至期內的約22.0%，主要歸因於為提升客戶滿意度，增加了高品質服務成本。

本集團的社區增值服務的毛利率於期內及去年同期分別為約26.1%及約31.5%，該下降主要由於收入結構改變，高毛利收入例如智慧社區解決方案下降所致。

本集團的非業主增值服務的毛利率從去年同期的約39.6%下降至期內的約20.6%。該下降主要是由於開發商的服務需求下降，導致高毛利收入(例如前介服務)下降。

## 銷售及營銷開支

期內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣9.5百萬元，較去年同期的人民幣9.3百萬元增加約3.1%，佔收入約0.6%，與去年同期基本持平。

## 行政開支

期內，本集團的行政開支為人民幣97.7百萬元，較去年同期的人民幣81.6百萬元增加19.8%，佔本集團收入比約6.6%，較去年同期上升0.6個百分點，主要是由於為鼓勵管理人員為本集團的長期增長及盈利作出貢獻，增加以股份為基礎的付款所致。

## 金融資產減值虧損淨額

期內，本集團的金融資產減值虧損淨額為人民幣49.1百萬元，較去年同期下降人民幣592.1百萬元，主要由於本期信用風險未發生明顯變化，去年同期房地產行業下行引發流動性危機，導致房地產開發商的相關應收款項信用風險顯著上升。

## 其他收入

期內，本集團的其他收入為人民幣3.2百萬元(2023年同期：人民幣14.7百萬元)，較去年同期下降78.5%，主要由於期內獲得政府補助減少所致。

## 其他虧損淨額

期內，本集團的其他虧損淨額為人民幣3.6百萬元，較去年同期減少人民幣20.6百萬元，主要是由於本期本集團所持有的美元債券公允價值下降減少所致。

## 所得稅開支／抵免

期內，本集團的所得稅開支為人民幣71.2百萬元，而2023年同期則為所得稅抵免人民幣62.9百萬元。期內所得稅稅率為39.5% (2023年同期：17.4%)，主要是由於本集團境內公司向境外公司分派股息，計提預扣稅增加所致。

## 利潤／虧損

期內，本集團的淨利潤為人民幣109.2百萬元(2023年同期：淨虧損人民幣298.9百萬元)。淨利潤率是7.4% (2023年同期：淨虧損率是22.1%)，扭虧為盈主要是由於期內金融資產減值虧損減少所致。期內本公司股東應佔利潤為人民幣103.4百萬元(2023年同期：股東應佔虧損人民幣299.6百萬元)。若剔除金融資產減值虧損、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益、以股份為基礎的付款以及相關的所得稅影響以後，期內本公司擁有人核心淨利潤約人民幣148.4百萬元；2023年同期，本公司擁有人核心淨利潤約人民幣205.0百萬元。本公司擁有人核心淨利潤的減少主要歸因於基於關聯方應收款項回收情況，對非業主增值業務做出主動調整，非業主增值服務的業務規模大幅下降。每股基本盈利為人民幣0.08元(2023年同期：每股基本虧損為人民幣0.23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2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,042.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,620.6百萬元)。於2024年6月30日，本集團共有銀行借款人民幣52.0百萬元(2023年12月31日：人民幣52.0百萬元)。期後，董事會已向本公司的股東宣派中期股息合共約人民幣126.7百萬元。該中期股息預期從本公司股份溢價賬中支付。本公司建議於2024年9月24日(星期二)或前後向於2024年9月12日(星期四)營業結束時名列本公司股東名冊的本公司股東派付中期股息。

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按於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於相同日期的權益總額計算。於2024年6月30日，資本負債比率為2.6%(2023年12月31日：2.4%)。

## 貿易及其他應收款項

於2024年6月30日，貿易及其他應收款項為人民幣2,475.6百萬元，較於2023年12月31日的人民幣2,358.4百萬元增長5.0%，主要由於在管面積增不斷增加，應收業主的款項增加所致。

## 貿易及其他應付款項

於2024年6月30日，貿易及其他應付款項達人民幣1,670.7百萬元，較於2023年12月31日的人民幣1,385.6百萬元增加20.6%。主要由於於2024年6月宣派並隨後於2024年7月支付特別股息人民幣286.1百萬元。

## 借款

於2024年6月30日，借款為人民幣52.0百萬元，較於2023年12月31日的人民幣52.0百萬元保持穩定。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。

## 上市所得款項

茲提述(i)本公司日期為2020年5月5日有關全球發售股份的招股章程(「招股章程」)，(ii)本公司截至2020年12月31日止年度的年報；及(iii)本公司日期為2021年7月8日、2022年3月16日及2023年11月14日有關本公司股份於2020年5月15日在聯交所主板上市(「上市」)所得款項用途預期時間表的最新情況的公告(「先前公告」)。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(相當於約人民幣2,088.7百萬元)。截至2024年6月30日，本公司已動用上市所得款項淨額合共約人民幣597.6百萬元。

### 變更所得款項用途及更新預期時間表

於本公告日期，本公司尚未動用所得款項淨額約為人民幣1,491.1百萬元。董事會經考慮下文「建議變更所得款項用途的理由及裨益以及預期時間表」所載理由並因應近年的營商環境及本公司業務策略的調整，議決變更所得款項用途及使用未動用所得款項淨額的相應時間表。

下表載列於上市日期起至2024年6月30日止，所得款項淨額的經修訂分配及使用情況，以及使用未動用所得款項淨額的預期時間表：

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2024年 已用所得 款項淨額 人民幣千元	於2024年 6月30日的 實際開支 人民幣千元	於2024年 6月30日的		時間表(如先前 公告所披露)	經更新 時間表
						未使用 所得款項 淨額 人民幣千元	所得款項 淨額未動用 金額的 經修訂分配 人民幣千元		
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	-

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2024年 已用所得 款項淨額 人民幣千元	於2024年 6月30日的 實際開支 人民幣千元	於2024年 6月30日的		時間表(如先前 公告所披露)	經更新 時間表
						未使用 所得款項 淨額 人民幣千元	所得款項 淨額未動用 金額的 經修訂分配 人民幣千元		
	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	-
2. 加強建業+平台 以優化用戶體驗		15%	313,304	5,553	133,124	180,180	372,765		
	2.1 開發及優化軟件及 雲系統	5%	104,435	5,468	72,101	32,334	87,364	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
	2.2 改善及擴展我們的 設施及設備	4%	83,548	0	1,990	81,558	81,558	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
	2.3 擴大會員資源的規 模及多樣性	4%	83,548	36	49,835	33,713	87,364	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
	2.4 擴大用戶群	2%	41,773	49	9,198	32,575	116,479	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
3. 投資先進信息技術 系統		15%	313,304	9,272	122,916	190,388	223,659		
	3.1 建設智慧社區及升 級設施	7%	146,209	5,706	115,384	30,825	64,096	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
	3.2 開發財務共享系統	2.5%	52,217	3,566	6,315	45,902	45,902	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
	3.3 開發流程控制及 KPI集成系統	4%	83,548	-	1,008	82,540	82,540	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前



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2024年 已用所得 款項淨額 人民幣千元	於2024年 6月30日的 實際開支 人民幣千元	於2024年	所得款項	時間表(如先前 公告所披露)	經更新 時間表
						6月30日的 未使用 所得款項 淨額 人民幣千元	淨額未動用 金額的 經修訂分配 人民幣千元		
	3.4 實現文件數字化	1.5%	31,330	-	209	31,121	31,121	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
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	-	447,319	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前
5. 改造提升老舊小區 質素							149,106		於2025年 12月底之前
6. 發展增值服務業務							298,212		於2025年 12月底之前
		100%	2,088,694	14,825	597,633	1,491,061	1,491,061		

除本公告所披露者外，上市所得款項淨額其他項目的擬定用途維持不變。詳情請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及先前公告。

### 建議變更所得款項用途的理由及裨益以及預期時間表

變更所得款項用途的決定主要基於若干關鍵因素作出。中國房地產市場大幅下滑，帶來不確定性，令物色可行收購目標變得困難。因此，本公司已審慎評估上市所得款項淨額的用途。鑑於該等市場動態，董事會認為審慎的做法是將我們的重點由收購及擴張轉移至透過促進內生增長、探索改善及提升客戶體驗的可能性、提升物業管理服務質素、改造提升老舊住宅小區質素，以及進一步探索及拓展為現有社區發展其他增值服務業務以鞏固我們於華中地區的現有市場地位。

## 戰略性投資、收購及合作

自上市以來，本公司一直根據我們實施的《物業公司收併購工作指引》及我們自行制定的《收併購項目決策指引》物色合適的收購目標，並對多個潛在候選人進行可行性研究及／或盡職調查，包括提供物業管理及相關服務的候選人，其中許多可能為我們現有業務帶來協同效應。於本公告日期，本公司已完成五項收購，包括濟源眾幫、泰華錦業及河南天明，有關詳情於本公司日期為2020年9月25日、2020年12月28日及2021年12月31日的公告披露。

中國物業發展市場面對相當大的不確定性，影響潛在收購目標的業務及財務表現，以及物業管理行業的整體投資氣氛。面對這些挑戰，本公司選擇採取更謹慎的策略。該策略旨在確保任何收購或投資僅在經過徹底考慮、審議及可行性研究後進行，並優先考慮本公司及其股東的整體最佳利益。

由於競爭格局加劇，許多潛在目標或偏離我們的戰略目標，或定價超出我們的估值，或根本無法滿足我們在決策程序中設定的選擇標準，董事會認為，原先分配的未動用所得款項淨額應重新分配及更好地用於維持本集團業務的持續增長及發展。

當本公司有適當的收購機會時，本公司將通過我們的一般營運資金為收購提供資金或議決獲得替代資金。

## 加強建業+平台以優化用戶體驗

自2020年初爆發2019年冠狀病毒(「新冠肺炎」)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。在此種環境下，本公司採取審慎發展方針擴展其業務。然而，董事會預見了建業+平台的潛在增長和發展及其正向溢出效應。截至2023年12月31日，建業+平台的註

冊用戶數量增長至約840萬。該平台吸引了378萬獨立訪客並為業主提供了便捷服務，導致2023年在線支付賬單總計457,000筆，全年實現商品總額(GMV)人民幣740百萬元。截至2024年6月30日，建業+平台的註冊用戶數量進一步增長至約860萬。發展下文「發展增值服務業務」一段所載的其他增值服務可幫助建業+平台多元化及擴大向目標客戶提供的服務種類。從建業+平台獲得的數據可幫助我們更好地了解客戶，從而幫助我們優化服務以滿足客戶需求。我們將繼續努力根據用戶需求和使用習慣優化用戶界面設計及後台數據庫，提升界面可用性、響應性和吸引力，改善用戶體驗。

自上市以來，我們一直積極探索與新供應商合作的機會，以擴大我們的產品、服務及會員資源的規模及多樣性，而我們合作的供應商數目持續增長。截至2024年6月30日，我們與超過2,000家供應商合作，為我們的會員提供廣泛的產品和服務以及其他福利和特權，有效提升我們在電子商務領域的競爭力，進一步鞏固我們作為綜合服務提供商的地位。此外，本集團將繼續努力透過各種營銷活動來吸引更多新用戶、活躍用戶及付費用戶，例如於節日期間加強線上促銷、於各社交媒體及報刊宣傳建業+平台，以及向用戶提供折扣及優惠。因此，本公司已議決將未動用所得款項淨額的25.0%用於推進成為綜合服務提供商的目標，並通過升級我們的建業+平台優化我們的用戶體驗。

### **投資先進信息技術系統**

誠如招股章程所披露，我們計劃建設智能社區並升級設施以覆蓋所有在管物業，而該計劃的實施進度由於新冠肺炎疫情及其相關影響而延遲，故本公司已放緩建設智能社區的設施升級。隨著本集團在管建築面積持續增長，建設智慧社區的覆蓋率仍有擴大空間。同時，2024年8月6日，國務院發佈《關於促進服務消費高質量發展的意見》，鼓勵物業管理公司

推廣智能安保、智能停車、智能門禁等新模式，以提升社區服務水平和居住體驗。展望未來，本公司計劃繼續努力建設智慧社區，重點升級與這類發展相關的設施。這包括創建智能停車解決方案、改善本集團管理物業內的物聯網網絡，以及探索在本集團運營中更廣泛地實施機器(包括清潔和保安機器人)等舉措。未來，隨着我們搭建的智慧社區的業主數量增加，本公司將探索使用大數據分析來提升管理績效，最終降低管理成本。

此外，本公司將繼續加強其內部管理系統，提高本集團管理流程及內部監控的整體效率。本公司還將仔細識別住宅、公共或商業物業管理領域內合適的信息技術公司，並尋求商機投資該等公司或與之合作。此類潛在投資或合作預計將促進使用未動用所得款項淨額。本公司已決定將未動用所得款項淨額的15.0%分配用於先進信息技術系統，以實現有關目標。

### **改造提升老舊小區質素**

基礎物業管理服務收入一直是本集團收入的主要組成部分，於過去數年持續增長，與我們在管建築面積齊頭並進，支持我們物業管理服務可持續發展。董事會認為，我們增長的主要前提是(i)我們致力於持續升級設施，(ii)提高服務水平，(iii)樹立正面的服務形象，及(iv)了解客戶的「真實需求」，這有助於我們潛移默化地提升服務及提供卓越的客戶體驗。

鑑於當前市場氣氛，本集團已決定更側重於有機增長及擴張，尤其是透過參與住宅社區的招投標程序，尋求委聘新物業管理服務提供商。

另一方面，為保留本集團目前管理的物業項目，提高業主的忠誠度及滿意度至關重要。為達致此目標，董事會已決定重新分配額外資源，專門

用於改造升級本集團管理的老舊小區以及本集團近期已取得物業管理合約的住宅。這一策略以改造為重點，不但可改善居民的居住條件，亦可培養業主更強的社區意識及主人翁意識。此外，本集團深明投資於員工培訓及發展的重要性。通過為員工提供最新的行業知識及最佳實踐，本集團旨在提高向居民提供服務的質素，確保以專業精神及專業知識滿足他們的需求。

本集團亦致力於在其管理物業內推廣可持續實踐。這包括投資於為照明、製冷和其他耗電功能而設計的節能設備及設施。董事會相信，該等舉措將有助於綠色物業管理工作，大幅減少能耗及減少物業的碳足跡。本集團將實施有效的廢物管理及節水策略，以確保妥善管理其項目，而且不危害環境。本公司已議決將未動用所得款項淨額的10.0%用於投資改造提升老舊小區質素。

### **發展增值服務業務**

由於中國物業管理公司尋求提供更廣泛的服務，旨在改善其所管理物業的住戶的生活方式及體驗，同時亦保持或提升該等物業的質素及價值，故而增值服務蓬勃發展。為適應該行業趨勢，董事會亦決定跟隨行業趨勢，進一步發展我們目前管理的社區現有及額外增值服務業務。該等增值服務包括但不限於旨在提升客戶日常生活便利性的服務，如機修服務、線上平台運營及線下場景化社區零售、社區餐飲服務、裝修服務、服務式公寓服務、物業代理服務及小型社區商業服務。

董事會認為，該等增值服務將大大提升我們目前管理社區的用戶體驗，並有可能協助本公司從現有客戶及其他潛在客戶產生額外收入。董事會相信，該等額外增值服務亦可與我們的建業+平台及現有的先進信息技術系統整合，從而在本集團經營的不同業務分部之間產生協同效應。鑑於開發額外增值服務可能適時需要大量投入資本開支，故本公司經重新分配後已修訂使用上市所得款項淨額的預期時間表。

因此，本公司已議決將未動用所得款項淨額的20.0%分配為增值服務業務的發展提供資金。

### **補充一般營運資金**

截至2024年6月30日，原先指定用作一般營運資金用途的所得款項淨額已悉數動用。截至2024年6月30日止六個月，我們的銷售成本及行政開支均較截至2023年6月30日止同期有所增加，反映與本集團業務擴張有關的成本以及運營成本(包括僱員成本、綠化服務、電梯維護及其他公共設施維護的開支)因在管建築面積增加、物業設施升級及落實提升客戶滿意度的運營目標而增加。

隨著本集團繼續擴大其業務版圖，其需要足夠流動資金進行初步可行性研究及為新項目分配資源。通過重新分配更多未動用所得款項淨額作為本公司一般營運資金，本集團可以更加高效地利用自身財務資源提高服務質量，提升客戶滿意度及保持競爭實力，以促進本集團實現收入增長，從而為其股東創造長期價值。本公司已議決將未動用所得款項淨額的30.0%分配作一般營運資金用途。該分配將提高本集團財務管理的靈活度，減輕與銷售成本及行政開支相關的壓力，並減少本公司對其經營活動產生的財務資源的依賴。

### **一般資料**

董事會認為，我們業務策略的細微調整不僅增強了投資者的信心，亦使我們能夠負責任地運用盈餘資本，確保有效地為本公司創造更多收益。此外，採用更審慎的擴張計劃，在市場下行時放棄激進的收購策略，可降低我們面臨的風險。此舉亦為我們提供重新評估長期戰略方向的機會，而不必承受即時資金承擔帶來的壓力，以便我們在市況好轉時做好準備，實現日後增長。總而言之，董事會認為有關變更乃為應對當前挑戰經深思熟慮後作出，優先考慮股東回報並保持財務靈活性以把握未來機遇。

董事會認為，招股章程所載業務目標的性質並無重大變動，而建議變更所得款項淨額用途符合本公司及其股東的整體最佳利益。

## 資產抵押

於2024年6月30日，本集團未有為貸款抵押擔保。

## 重大收購及出售

本集團於期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

於2024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

於2024年6月30日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

## 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。

## 僱員與薪酬政策

截止2024年6月30日，我們有5,320名員工，在2024年公司持續推進組織結構的扁平化轉型。提升組織的整體效能與響應速度，通過縮短溝通渠道，顯著增強了決策效率和執行力。為了持續提高效率，公司對內部的權責流程根據日常的工作需求，不斷全面而細緻的梳理與優化，旨在實現管理從上至下的無縫銜接，同時簡化了工作流程，加速了業務進程，極大地提升了工作效率。

在人才管理方面，公司始終堅守職業道德與工作能力並重的選拔原則，視員工的專業素養與道德操守為企業可持續發展的基石。為此，公司不僅持續強化內部培訓體系，還積極鼓勵員工參與各類繼續教育項目，助力其實現個人能力的全面提升與綜合素養的增進。此外，針對員工的職業發展，公司設計了清晰明確的晉升通道，根據每位員工的獨特優勢及公司的戰略發展方向，量身定制個性化的發展路徑，助力員工實現職業夢想。

在薪酬結構層面，公司緊密關注外部市場動態，及時調整薪酬水平，以確保其競爭力與公平性。同時，公司還建立了一套高效的績效考核機制，將員工業績與薪酬緊密掛鉤，通過設定具體、可量化的業績指標，有效激發了員工的工作積極性與創造力。此外，公司還配套了豐富的激勵措施，構建了一個以業績為導向的薪酬激勵機制，進一步鞏固了公司的競爭優勢。

## 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。於本期間，本公司一直遵守上市規則附錄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。

## 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，本公司已確認董事均於本期間一直遵守《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

期內，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。

## 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段須予披露的資料變動載列如下：

- (1) 李琳女士辭任非執行董事，自2024年6月19日起生效。
- (2) 史書山先生辭任首席執行官，自2024年8月16日起生效。
- (3) 代紀玲女士調任為執行董事並獲委任為首席執行官，自2024年8月16日起生效。

## 2024年6月30日後的變動

本集團的財務狀況或於本公告所披露截至2024年6月30日止六個月的資料均無其他重大轉變。審核委員會已與本公司管理層議定本集團於本期間的中期業績。

## 審核委員會審閱中期業績

本公司審核委員會已與管理層討論本集團採納的會計原則及政策，並已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核中期綜合財務報表。本公司審核委員會已與本公司管理層議定本集團於本期間的中期業績。

## 報告期後事件

本集團概無於2024年6月30日後發生的重大事件會對本集團於本公告日期的營運及財務表現造成嚴重影響。

## 中期股息

董事會已議決建議宣派及派付截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股10.59港仙(「中期股息」)(2023年同期：每股8.71港仙)，中期股息將以本公司股份溢價賬支付。中期股息擬於2024年9月24日(星期二)或前後向於2024年9月12日(星期四)營業時間結束時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

為釐定本公司股東享有建議中期股息的資格，本公司將於2024年9月10日(星期二)至2024年9月12日(星期四)(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，期間概不受理任何股份過戶手續。所有填妥的股份過戶表格，連同相關股票須於2024年9月9日(星期一)下午四時三十分前送交本公司的香港股份過戶登記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室。中期股息將於2024年9月24日(星期二)或前後支付。

## 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](http://www.ccnewlife.com.cn))及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊載。本公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候向本公司股東寄發，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，2024年8月26日

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