

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12月31日止年度的年度業績公告

財務摘要

- 截至2024年12月31日止年度的收入為人民幣2,952.2百萬元，較2023年上升3.8%。
- 截至2024年12月31日止年度的毛利為人民幣640.7百萬元，較2023年降低15.4%。截至2024年12月31日止年度的毛利率為21.7%，較2023年降低4.9個百分點。
- 截至2024年12月31日止年度的淨利潤為人民幣238.2百萬元，而2023年淨虧損為人民幣577.9百萬元。截至2024年12月31日止年度的淨利潤率為8.1%，而2023年淨虧損率為20.3%。
- 截至2024年12月31日止年度的本公司股東應佔利潤為人民幣214.6百萬元，而2023年股東應佔虧損為人民幣574.4百萬元。
- 截至2024年12月31日止年度的本公司股東應佔核心淨利潤¹為人民幣294.0百萬元，而2023年為人民幣403.2百萬元。

- 截至2024年12月31日，在管建築面積達196.9百萬平方米及合約建築面積達到290.1百萬平方米，較2023年12月31日分別增長8.3%及0.7%。
- 截至2024年12月31日止年度的每股基本盈利為人民幣0.17元，而2023年每股基本虧損為人民幣0.45元。
- 董事會建議派發截至2024年12月31日止年度末期股息每股7.36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於2025年股東週年大會上批准。

(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：金融及合約資產減值虧損淨額、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稅務影響。

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2024年12月31日止年度的綜合業績連同截至2023年12月31日止年度的比較數字載列如下：

綜合全面收益表

截至2024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 | |
|-----------------------------|----|--------------------|----------------|
| | | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 2,952,227 | 2,844,655 |
| 銷售成本 | 5 | (2,311,489) | (2,087,563) |
| 毛利 | | 640,738 | 757,092 |
| 銷售及營銷開支 | 5 | (16,238) | (17,866) |
| 行政開支 | 5 | (187,009) | (197,831) |
| 金融及合約資產減值虧損淨額 | | (74,907) | (1,222,352) |
| 其他收入 | | 6,561 | 19,029 |
| 其他虧損淨額 | | (9,337) | (34,099) |
| 經營利潤／(虧損) | | 359,808 | (696,027) |
| 融資成本淨額 | | (868) | (430) |
| 使用權益法入賬的應佔聯營公司 (虧損)／利潤淨額 | | (9) | 282 |
| 除所得稅前利潤／(虧損) | | 358,931 | (696,175) |
| 所得稅(開支)／抵免 | 6 | (120,759) | 118,269 |
| 年內利潤／(虧損) | | 238,172 | (577,906) |

綜合全面收益表(續)

截至2024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 | | |
|----------------------|----------------|------------------|---------------|
| | 2024年 | 2023年 | |
| | 附註 人民幣千元 | 人民幣千元 | |
| 以下各方應佔年內利潤／(虧損)： | | | |
| — 本公司股東 | 214,594 | (574,369) | |
| — 非控股權益 | <u>23,578</u> | <u>(3,537)</u> | |
| | <u>238,172</u> | <u>(577,906)</u> | |
| 年內其他全面(開支)／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>(9,672)</u> | <u>1,818</u> | |
| 年內全面收益／(開支)總額 | <u>228,500</u> | <u>(576,088)</u> | |
| 以下各方應佔年內全面收益／(開支)總額： | | | |
| — 本公司股東 | 204,922 | (572,551) | |
| — 非控股權益 | <u>23,578</u> | <u>(3,537)</u> | |
| | <u>228,500</u> | <u>(576,088)</u> | |
| 本公司股東應佔利潤／(虧損)的每股 | | | |
| 盈利／(虧損)(以每股人民幣元呈列) | | | |
| — 基本 | 7 | 0.17 | (0.45) |
| — 攤薄 | 7 | <u>0.17</u> | <u>(0.45)</u> |

綜合財務狀況表

於2024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 | |
|-------------------|----|-------------------------|-------------------------|
| | | 2024年 | 2023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 | | 4,756 | 4,765 |
| 物業、廠房及設備 | 9 | 65,975 | 52,419 |
| 無形資產 | 10 | 231,986 | 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 | 11 | 59,084 | 50,359 |
| 遞延所得稅資產 | | 345,184 | 327,685 |
| | | <u>706,985</u> | <u>690,956</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 11,249 | 12,691 |
| 合約資產 | | 11,336 | 13,200 |
| 貿易及其他應收款項以及預付款項 | 11 | 2,794,783 | 2,465,991 |
| 以公允價值計量並計入損益的金融資產 | | 4,589 | 40,547 |
| 受限制現金 | | 7,871 | 7,137 |
| 現金及現金等價物 | | 1,190,148 | 1,620,556 |
| | | <u>4,019,976</u> | <u>4,160,122</u> |
| 資產總值 | | <u>4,726,961</u> | <u>4,851,078</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司股東應佔權益 | | | |
| 股本 | 12 | 11,527 | 11,538 |
| 其他儲備 | 13 | 584,868 | 958,607 |
| 保留盈利 | | 1,266,759 | 1,084,638 |
| | | <u>1,863,154</u> | <u>2,054,783</u> |
| 非控股權益 | | <u>126,219</u> | <u>107,566</u> |
| 權益總額 | | <u>1,989,373</u> | <u>2,162,349</u> |

綜合財務狀況表(續)

於2024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 | |
|-----------|----|------------------|------------------|
| | | 2024年 | 2023年 |
| | 附註 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | | 52,000 | 27,000 |
| 租賃負債 | | 6,299 | 9,899 |
| 遞延所得稅負債 | | 21,817 | 33,522 |
| 其他應付款項 | 14 | 1,090 | 1,273 |
| 合約負債 | | 97,990 | 67,104 |
| | | <u>179,196</u> | <u>138,798</u> |
| 流動負債 | | | |
| 借款 | | – | 25,000 |
| 租賃負債 | | 8,661 | 5,945 |
| 貿易及其他應付款項 | 14 | 1,359,425 | 1,384,284 |
| 合約負債 | | 863,676 | 758,678 |
| 即期所得稅負債 | | 326,630 | 376,024 |
| | | <u>2,558,392</u> | <u>2,549,931</u> |
| 負債總額 | | <u>2,737,588</u> | <u>2,688,729</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>4,726,961</u> | <u>4,851,078</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2025年3月26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會計準則及香港公司條例

本集團綜合財務報表按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例的披露規定編製。

(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) 會計政策及披露變動

本集團已於2024年1月1日開始的年度報告年度首次應用下列經修訂香港財務報告準則會計準則、修訂及詮釋:

- 負債分類為流動或非流動—香港會計準則第1號(修訂本);
- 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)；及
- 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)。

上述經修訂香港財務報告準則會計準則並無對過往期間確認的金額造成任何重大影響，預期亦不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(d) 已發行但未生效的香港財務報告準則會計準則

本集團尚未於此等綜合財務報表採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。預期該等新訂及經修訂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9號及香港財務 報告準則第7號 (修訂本) | 金融工具分類及計量之修訂 | 2026年1月1日 |
| 香港財務報告準則 第9號及香港財務 報告準則第7號 (修訂本) | 涉及依賴自然能源生產電力的合同 | 2026年1月1日 |
| 香港財務報告準則 會計準則(修訂本) | 香港財務報告準則會計準則之年度 改進 — 第11冊 | 2026年1月1日 |
| 香港財務報告準則 第18號 | 於財務報表之呈列及披露 | 2027年1月1日 |
| 香港財務報告準則 第19號 | 非公共受託責任子公司的披露 | 2027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。

截至2024年及2023年12月31日止年度，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。本公司的主要經營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，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2024年及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：

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 物業管理及相關服務 | 2,493,824 | 2,185,943 |
| 安裝及裝修服務 | 85,983 | 272,177 |
| 貨品銷售 | 277,290 | 241,388 |
| 諮詢服務及商業資產管理收入 | 38,878 | 91,402 |
| 佣金收入 | 21,886 | 36,403 |
| 其他 | 34,366 | 17,342 |
| | <u>2,952,227</u> | <u>2,844,655</u> |
| 收入確認時間 | | |
| — 隨時間推移 | 2,514,263 | 2,444,914 |
| — 於某一時間點 | 437,964 | 399,741 |
| | <u>2,952,227</u> | <u>2,844,655</u> |

截至2024年及2023年12月31日止年度，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。

5 按性質劃分的開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 僱員福利開支 | 615,453 | 548,091 |
| 安保費 | 467,299 | 406,402 |
| 綠化及清潔開支 | 506,496 | 403,511 |
| 建築及安裝成本 | 72,961 | 231,599 |
| 銷貨成本 | 278,772 | 223,537 |
| 公用事業費 | 227,104 | 188,319 |
| 保養成本 | 131,308 | 98,644 |
| 折舊及攤銷費(附註9及10) | 43,668 | 48,822 |
| 專業服務費 | 40,840 | 37,292 |
| 辦公開支 | 24,697 | 22,138 |
| 差旅及招待開支 | 10,618 | 14,500 |
| 稅項及其他徵費 | 12,029 | 8,652 |
| 核數師酬金 | 2,960 | 6,500 |
| 其他 | 80,531 | 65,253 |
| | <u>2,514,736</u> | <u>2,303,260</u> |

6 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2024年及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% (2023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。

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------|------------------------|------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | 129,963 | 143,238 |
| — 中國預扣所得稅 | 20,000 | 12,500 |
| 遞延所得稅 | | |
| — 中國企業所得稅 | <u>(29,204)</u> | <u>(274,007)</u> |
| 所得稅開支／(抵免) | <u>120,759</u> | <u>(118,269)</u> |

本集團稅前利潤／(虧損)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：

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤／(虧損) | <u>358,931</u> | <u>(696,175)</u> |
| 按適用於各集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出 | 91,556 | (134,894) |
| 以下各項的稅務影響： | | |
| — 研發成本的額外稅項減免 | (1,396) | (2,546) |
| — 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及 可抵扣暫時性差異 | 6,019 | 2,856 |
| — 不可扣稅開支 | 2,101 | 1,715 |
| — 股份酬金 | 2,611 | 2,304 |
| — 僱用殘疾人工資的額外稅項減免 | (132) | (133) |
| — 聯營公司之呈報業績(扣除稅項) | - | (71) |
| — 預扣稅 | <u>20,000</u> | <u>12,500</u> |
| 所得稅開支／(抵免) | <u>120,759</u> | <u>(118,269)</u> |

截至2024年及2023年12月31日止年度，實際所得稅率分別為26%及19% (不包括預扣稅的影響)。

7 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

截至2024年及2023年12月31日止年度，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(附註13(b)))。

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元) | <u>214,594</u> | <u>(574,369)</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | <u>1,280,814</u> | <u>1,277,907</u> |
| 年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>0.17</u> | <u>(0.45)</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2024年及2023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／(虧損)的分母。

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| 本公司股東應佔利潤／(虧損)(人民幣千元) | <u>214,594</u> | <u>(574,369)</u> |
| 已發行普通股的加權平均數(千股) | 1,280,814 | 1,277,907 |
| 就股份獎勵進行調整(千股)(附註) | <u>18,462</u> | <u>—</u> |
| 計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股) | <u>1,299,276</u> | <u>1,277,907</u> |
| 年內本公司股東應佔每股攤薄盈利／(虧損) (以每股人民幣元列示) | <u>0.17</u> | <u>(0.45)</u> |

附註：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股股份獎勵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。該等股份獎勵及購股權可能會在未來攤薄每股基本盈利。

8 股息

| | 2024年 人民幣千元 | 2023年 人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 已付特別股息(附註(a)) | 286,262 | – |
| 已付中期股息(附註(b)) | 125,698 | 103,089 |
| 已付末期股息(附註(c)) | – | 223,172 |
| | <u>411,960</u> | <u>326,261</u> |

附註：

- (a) 董事會已於2024年6月28日舉行的股東週年大會上宣派並獲本公司股東批准派發截至2023年12月31日止年度的特別股息每股普通股0.2410港元，約為313,427,000港元(相當於人民幣286,262,000元)。特別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2024年8月26日舉行的董事會會議上建議宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.1059港元，約137,726,000港元(相當於人民幣125,698,000元)。於截至2024年12月31日止年度，中期股息已從本公司股份溢價中分派並以現金支付。
- 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)。截至2023年12月31日止年度，中期股息已從本公司股份溢價賬中分派並以現金支付。
- (c) 董事會已於2023年5月11日舉行的股東週年大會上宣派並獲本公司股東批准派發截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.1910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。
- (d) 本公司董事會已建議就截至2024年12月31日止年度派發末期股息每股普通股0.0736港元，須待股東於2025年6月2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。
- (e) 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2023年12月31日 | | | | | |
| 止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨額 | 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) |
| 年末賬面淨額 | 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 |
| 截至2024年12月31日 | | | | | |
| 止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨額 | 12,356 | 11,104 | 6,338 | 22,621 | 52,419 |
| 添置 | 4,269 | 2,207 | 1,906 | 33,309 | 41,691 |
| 出售 | — | (27) | (8) | (4,730) | (4,765) |
| 折舊費用 | (7,394) | (4,821) | (3,033) | (7,973) | (23,221) |
| 貨幣匯兌 | — | — | — | (149) | (149) |
| 年末賬面淨額 | 9,231 | 8,463 | 5,203 | 43,078 | 65,975 |
| 於2024年12月31日 | | | | | |
| 成本 | 71,825 | 28,224 | 18,645 | 114,574 | 233,268 |
| 累計折舊 | (62,594) | (19,761) | (13,442) | (71,496) | (167,293) |
| 賬面淨額 | 9,231 | 8,463 | 5,203 | 43,078 | 65,975 |

於2024年及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。

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2023年12月31日 | | | | | |
| 止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨額 | 114,589 | 27,881 | 119,778 | 8,833 | 271,081 |
| 添置 | - | - | - | 708 | 708 |
| 攤銷 | - | (3,648) | (14,947) | (1,301) | (19,896) |
| 年末賬面淨額 | 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 |
| 截至2024年12月31日 | | | | | |
| 止年度 | | | | | |
| 年初賬面淨額 | 114,589 | 24,233 | 104,831 | 8,240 | 251,893 |
| 添置 | - | - | - | 540 | 540 |
| 攤銷 | - | (3,935) | (14,945) | (1,567) | (20,447) |
| 年末賬面淨額 | 114,589 | 20,298 | 89,886 | 7,213 | 231,986 |
| 於2024年12月31日 | | | | | |
| 成本 | 137,085 | 38,027 | 151,608 | 15,838 | 342,558 |
| 累計攤銷及減值 | (22,496) | (17,729) | (61,722) | (8,625) | (110,572) |
| 賬面淨額 | 114,589 | 20,298 | 89,886 | 7,213 | 231,986 |

11 貿易及其他應收款項以及預付款項

| | 於12月31日 | |
|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應收款項(附註(a)) | | |
| — 關聯方 | 1,640,198 | 1,694,099 |
| — 第三方 | <u>1,686,451</u> | <u>1,277,318</u> |
| | 3,326,649 | 2,971,417 |
| 應收票據 | — | 244 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | <u>(1,364,627)</u> | <u>(1,307,882)</u> |
| | <u>1,962,022</u> | <u>1,663,779</u> |
| 其他應收款項 | | |
| — 按金(附註(c)) | 464,917 | 565,412 |
| — 應收關聯方款項 | 140,121 | 132,542 |
| — 向第三方貸款(附註(b)) | 55,870 | 55,153 |
| — 公用事業費 | 55,910 | 30,093 |
| — 應收附屬公司非控股權益款項 | 3,506 | 5,920 |
| — 其他 | <u>57,087</u> | <u>13,360</u> |
| | 777,411 | 802,480 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | <u>(124,987)</u> | <u>(107,860)</u> |
| | <u>652,424</u> | <u>694,620</u> |
| 預付款項 | | |
| — 安保費及清潔開支 | 198,077 | 117,597 |
| — 其他 | <u>41,344</u> | <u>40,354</u> |
| | <u>239,421</u> | <u>157,951</u> |
| 總計 | <u>2,853,867</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>(59,084)</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><u>2,794,783</u></u> | <u><u>2,465,991</u></u> |

附註：

- (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2024年及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：

| | 於12月31日 | |
|-------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 不超過1年 | 1,221,935 | 954,885 |
| 1至2年 | 555,280 | 1,425,763 |
| 2至3年 | 1,075,687 | 487,991 |
| 3至4年 | 392,699 | 69,592 |
| 4年以上 | 81,048 | 33,186 |
| | <u>3,326,649</u> | <u>2,971,417</u> |

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值。

於2024年及2023年12月31日，貿易及其他應收款項的賬面值與其公允價值相若。

- (b) 於2024年12月31日，本集團向第三方提供的貸款金額共計為人民幣55,870,000元(2023年：人民幣55,153,000元)，按介乎4.25%至12%(2023年：5.6%至12%)的年利率計息。其中，人民幣3,870,000元、人民幣25,000,000元及人民幣27,000,000元將分別於一年內、兩年內及三年內到期(2023年：所有貸款均於兩年內到期)。
- (c) 於截至2024年12月31日止年度，本集團透過其附屬公司與若干獨立第三方物業開發商訂立數份獨家物業銷售代理服務協議。該等協議授予本集團獨家權利，以營銷及出售該等第三方開發的住宅單位、停車位及零售店舖。根據該等協議的條款，本集團須存放按金以擔保履行及遵守有關協議的排他性條文。該等按金為無抵押並可於協議終止或屆滿時退還。

於截至2024年及2023年12月31日止年度，本集團根據該等協議執行銷售交易。收入乃基於相應的利潤率確認，即物業售價與協議約定物業基線價值之間的差額。

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2023年及2024年12月31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 | 1,278,726,000 | 12,408 | 11,337 |
| 就2023年股份獎勵計劃發行股份(附註) | <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> |
| 於2024年1月1日 | 1,300,526,000 | 12,626 | 11,538 |
| 註銷股份(附註13(b)) | <u>(1,250,000)</u> | <u>(12)</u> | <u>(11)</u> |
| 於2024年12月31日 | <u>1,299,276,000</u> | <u>12,614</u> | <u>11,527</u> |

附註：指根據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 | 庫存股份 | 資本儲備 | 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 | 人民幣千元 |
| 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(附註8) | (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> |
| 於2024年1月1日的結餘 | 760,099 | (3,134) | 81,023 | 14,223 | 217,184 | (110,788) | 958,607 |
| 股份獎勵計劃—僱員服務價值 | - | - | - | 15,824 | - | - | 15,824 |
| 獎勵股份歸屬 | 11,400 | 52 | - | (11,452) | - | - | - |
| 註銷股份(附註(b)) | (2,922) | 2,933 | - | - | - | - | 11 |
| 貨幣換算差額 | - | - | - | - | - | (9,672) | (9,672) |
| 向股東分派股息(附註8) | (411,960) | - | - | - | - | - | (411,960) |
| 法定儲備撥備(附註(a)) | - | - | - | - | 32,058 | - | 32,058 |
| 於2024年12月31日的結餘 | <u>356,617</u> | <u>(149)</u> | <u>81,023</u> | <u>18,595</u> | <u>249,242</u> | <u>(120,460)</u> | <u>584,868</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%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

| | 於12月31日 | | | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------|-------------------|--------------|
| | 2024年 | | 2023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 | 23,050,000 | 3,134 | - | - |
| 根據2023年股份獎勵計劃 發行及由受託人持有的 股份 | - | - | 21,800,000 | 201 |
| 根據2023年股份獎勵計劃 轉讓及由董事及若干 僱員持有的股份 | (5,640,000) | (52) | - | - |
| 購回股份(i) | - | - | 1,250,000 | 2,933 |
| 註銷股份(i) | <u>(1,250,000)</u> | <u>(2,933)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| 於年末 | <u>16,160,000</u> | <u>149</u> | <u>23,050,000</u> | <u>3,134</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。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。截至2024年12月31日止年度,該等股份已由本公司註銷。因此,已發行股本及股份溢價已按已註銷股份的金額調減。

14 貿易及其他應付款項

| | 於12月31日 | |
|------------------|------------------|------------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 貿易應付款項(附註(a)) | | |
| — 關聯方 | 13,776 | 35,693 |
| — 第三方 | 559,772 | 568,973 |
| | <u>573,548</u> | <u>604,666</u> |
| 其他應付款項 | | |
| — 按金 | 234,964 | 301,973 |
| — 應付關聯方款項(附註(b)) | 21,711 | 16,085 |
| — 收購附屬公司應付款項 | 4,905 | 41,135 |
| — 其他第三方 | 276,018 | 213,128 |
| | <u>537,598</u> | <u>572,321</u> |
| 應計薪金 | 162,671 | 126,212 |
| 其他應繳稅項 | 86,698 | 82,358 |
| | <u>1,360,515</u> | <u>1,385,557</u> |
| 減：其他應付款項非即期部分 | <u>(1,090)</u> | <u>(1,273)</u> |
| 貿易及其他應付款項即期部分 | <u>1,359,425</u> | <u>1,384,284</u> |

於2024年及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) 截至2024年及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：

| | 於12月31日 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2024年 | 2023年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 不超過1年 | 427,004 | 395,136 |
| 1至2年 | 37,214 | 120,183 |
| 2至3年 | 66,193 | 58,877 |
| 3年以上 | 43,137 | 30,470 |
| | <u>573,548</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。

獨立核數師報告摘錄

以下為本集團截至2024年12月31日止年度綜合財務報表的獨立核數師栢淳會計師事務所有限公司(「栢淳」)報告摘錄。

意見

栢淳認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2024年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

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。於截至2024年12月31日止年度，本集團業務收入結構持續改善。於截至2024年12月31日止年度，本集團收入為人民幣2,952.2百萬元，較於截至2023年12月31日止年度人民幣2,844.7百萬元上升3.8%。淨利潤為人民幣238.2百萬元，而於截至2023年12月31日止年度淨虧損為人民幣577.9百萬元。

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。2024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2024年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋河南省全省18個地級市及河北省等多個省市，且我們服務1,121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、商業、寫字樓、

特色小鎮、田園綜合體、學校、公園、「三供一業」項目、城市服務、產業園區等。於2024年12月31日，在管面積與合約面積分別較於2023年12月31日增長8.3%及0.7%，達到196.9百萬平方米及290.1百萬平方米。

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。於截至2024年12月31日止年度，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

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。

2025年，本集團將專注於實施以下主要戰略性舉措：

一、堅持區域聚焦戰略，堅持高質量外拓

基於宏觀經濟與行業格局，精準錨定高潛力區域，堅持本地化深耕，強化細分業態領域投拓，創新投拓合作模式，實現規模與效益雙增長。

同時，全面優化市場拓展機制，建立可衡量的市場評估及管控機制，持續關注高品質投拓標的。

二、深化基礎服務+生活服務模式創新，構築第二增長曲線

以業主需求為導向，融合基礎與生活服務，打造全場景服務生態，開拓新的盈利增長點。構建「基礎服務築牢根基、生活服務延伸價值」的雙軌運營體系，重點推進「物業服務+鄰里社交」場景升級，聚焦可

持續、有質量的業務，持續業務佈局，深化產品生態和供應鏈合作，推動內生增長。

三、降本增效，科技助力物業服務模式升級

借助前沿科技，實現運營管理智能化、服務流程數字化，全面提升運營效率與服務品質。積極擁抱AI變革，深化「AI+物業」雙引擎驅動，通過AI技術重構服務流程，推動物業管理從經驗驅動向數據智能轉型。

四、文化引領，打造差異化品牌

挖掘企業獨特文化基因，全方位傳播品牌價值，打造系列社區文化活動品牌，強化基礎客群粘性，同時以社群助力文化氛圍營造，以卓越客戶體驗塑造高忠誠度品牌。

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2024年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣2,952.2百萬元(2023年：人民幣2,844.7百萬元)，較去年上升3.8%。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。

下表載列本集團於年內按各業務線劃分的收入。

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|--------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | 2024年 | | 2023年 | |
| | 收入 | | 收入 | |
| | 人民幣 千元 | % | 人民幣 千元 | % |
| 物業管理服務 | 2,298,829 | 77.9 | 1,992,212 | 70.0 |
| 社區增值服務 | 544,757 | 18.4 | 658,915 | 23.2 |
| 非業主增值服務 | 108,641 | 3.7 | 193,528 | 6.8 |
| 合計／總體 | <u>2,952,227</u> | <u>100.0</u> | <u>2,844,655</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2,298.8百萬元(2023年：人民幣1,992.2百萬元)，較去年增加15.4%，該增長與本集團的總在管面積增加一致。

於2024年12月31日，本集團總在管面積為196.9百萬平方米，較於2023年12月31日增加15.0百萬平方米，增長率為8.3%。本集團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為約人民幣1.75元／平方米／月(2023年：人民幣1.74元／平方米／月)，與去年相若。

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。

| | 於2024年12月31日 | | 於2023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 | 78,340 | 39.8 | 74,158 | 40.8 |
| 第三方物業開發商 | 118,533 | 60.2 | 107,685 | 59.2 |
| 合計 | 196,873 | 100.0 | 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、拎包入住及生活服務等。年內，社區增值服務收入為人民幣544.8百萬元(2023年：人民幣658.9百萬元)，同比下降17.3%。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163.5百萬元。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。年內，園區銷售收入達人民幣268.9百萬元(2023年：人民幣190.7百萬元)，較去年增加41.0%。

非業主增值服務

本集團提供一系列非業主增值服務，主要包括前介服務及案場管理等服務。年內，非業主增值服務收入為人民幣108.6百萬元(2023年：人民幣193.5百萬元)，較去年降低43.9%，該降低主要是由於房地產行業持續調整，本集團對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41.7百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括僱員福利開支、綠化及清潔費、銷貨成本、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2,311.5百萬元(2023年：人民幣2,087.6百萬元)，較去年上升10.7%，該上升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年間按各業務線劃分的毛利及毛利率。

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|
| | 2024年 | | 2023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 | 488,886 | 21.3 | 496,188 | 24.9 |
| 社區增值服務 | 130,066 | 23.9 | 202,710 | 30.8 |
| 非業主增值服務 | 21,786 | 20.1 | 58,194 | 30.1 |
| 合計 | <u>640,738</u> | <u>21.7</u> | <u>757,092</u> | <u>26.6</u> |

年內，本集團毛利為人民幣640.7百萬元(2023年：人民幣757.1百萬元)，較去年下降15.4%，該毛利下降的主要原因是增值服務毛利下降所致。本集團的毛利率從截至2023年12月31日的約26.6%下降至截至2024年12月31日的約21.7%，同比減少4.9個百分點，該毛利率降低主要由於物業管理服務毛利率下降所致。

物業管理服務的毛利率從截至2023年12月31日的約24.9%下降3.6個百分點至截至2024年12月31日的約21.3%，主要歸因於為提升客戶滿意度，增加了高品質服務成本。

本集團社區增值服務的毛利率從截至2023年12月31日的約30.8%下降至截至2024年12月31日的約23.9%。該下降主要由於收入結構改變，尤其是高毛利收入(例如智慧社區解決方案)下降所致。

非業主增值服務的毛利率從截至2023年12月31日的約30.1%下降至截至2024年12月31日的約20.1%，該下降主要是由於本集團縮減非業主增值服務規模，導致高毛利收入(例如前介服務)下降。

銷售及營銷開支

年內，本集團的銷售及營銷開支為人民幣16.2百萬元，較2023年的人民幣17.9百萬元下降9.1%，該下降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。年內，本集團的銷售及營銷開支佔收入約0.6%，與2023年持平。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣187.0百萬元，較2023年的人民幣197.8百萬元下降5.5%，佔收入比約6.3%，較2023年下降0.7個百分點，該下降主要是由於嚴控各類開支、降本增效所致。

金融及合約資產減值虧損淨額

年內，本集團金融及合約資產減值虧損淨額為人民幣74.9百萬元(2023年：人民幣1,222.4百萬元)，較去年下降93.9%，該下降主要由於年內信用風險未發生明顯變化，去年房地產行業下行引發流動性危機及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

年內，本集團其他收入為人民幣6.6百萬元(2023年：人民幣19.0百萬元)，較上一年下降65.5%，該下降主要由於獲得政府補助減少所致。

其他虧損淨額

年內，本集團的其他虧損淨額為人民幣9.3百萬元(2023年：人民幣34.1百萬元)，主要是由於年內本集團所持有的美元債券公允價值上升，而去年公允價值下降。

所得稅(開支)／抵免

年內，本集團的所得稅開支為人民幣120.8百萬元(2023年：所得稅抵免118.3百萬元)，年內所得稅稅率為33.6%(2023年：17.0%)，該增加主要是由於本集團計提的信用減值損失大幅減少，導致本集團扭虧為盈。

利潤／(虧損)

年內，本集團的淨利潤為人民幣238.2百萬元(2023年：淨虧損人民幣577.9百萬元)，淨利潤率是8.1%(2023年：淨虧損率20.3%)，扭虧為盈主要是由於年內金融及合約資產減值虧損淨額減少所致。年內，本公司股東應佔利潤為人民幣214.6百萬元(2023年：股東應佔虧損人民幣574.4百萬元)。若剔除金融及合約資產減值虧損淨額、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，年內本公司擁有人核心淨利潤約人民幣294.0百萬元；2023年，本公司擁有人核心淨利潤約人民幣403.2百萬元。本公司擁有人核心淨利潤的減少，主要歸因於基於房地產行業持續調整，本集團對增值服務做出主動調整，及交房數量的降低，導致增值服務的規模下降，尤其是與物業開發商合作的智慧社區解決方案及非業主增值服務。每股基本盈利為人民幣0.17元(2023年：每股基本虧損人民幣0.45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12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,190.1百萬元(2023年12月31日：約人民幣1,620.6百萬元)。於2024年12月31日，本集團共有銀行借款52.0百萬元(2023年12月31日：52.0百萬元)。於截至2024年12月31日止年度，董事會已向本公司的股東建議宣派末期股息合共約人民幣88.3百萬元，惟須待股東於2025年股東週年大會(定義見下文)批准。該末期股息預期從本公司股份溢價賬中支付。本公司建議於2025年6月25日(星期三)或前後向於2025年6月11日(星期三)營業結束時名列本公司股東名冊的本公司股東派付末期股息。

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2024年12月31日，資本負債率為2.6%(2023年12月31日：2.4%)。

貿易及其他應收款項以及預付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項達人民幣2,853.9百萬元，較於2023年12月31日的人民幣2,516.4百萬元增長13.4%。該增長主要由於在管面積不斷增加，應收業主的款項增加所致。

貿易及其他應付款項

於2024年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣1,360.5百萬元，較於2023年12月31日的人民幣1,385.6百萬元降低1.8%，與2023年基本持平。

借款

於2024年12月31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日有關股份全球發售的招股章程(「招股章程」)；(ii)本公司截至2020年12月31日止年度的年報；(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日的公告(「先前公告」)，內容有關本公司股份於2020年5月15日於聯交所主板上市(「上市」)的所得款項用途預期時間表的最新情況；及(iv)本公司日期為2024年8月26日的公告，內容有關變更所得款項淨額用途。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)。經審慎考慮本公司日期為2024年8月26日公告「建議變更所得款項用途的理由及裨益以及預期時間表」所載理由，鑒於近年來的商業環境及本公司業務策略的變動，董事會決議變更未動用所得款項淨額的建議用途及相關時間表。截至2024年12月31日，本集團已使用約人民幣1,178.8百萬元所得款項。截至2024年12月31日，本公司尚未動用所得款項淨額約人民幣909.9百萬元。

下表載列自上市日期起及直至2024年12月31日的所得款項經修訂分配和使用情況以及動用未動用所得款項的預期時間表：

| 主要類別 | 子類別 | 原始 所得款項 擬定用途 人民幣千元 | 經修 訂分配的 所得款項 淨額 ¹ 人民幣千元 | 於2024年 已用 所得款項 淨額 人民幣千元 | 於2024年 12月31日 的實際用途 人民幣千元 | 於2024年 12月31日 的未使用 所得款項 淨額 人民幣千元 | 時間表 (如先前公告 所披露) | 經更新時間表 |
|----------------|----------------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|--------|
| | | | | | | | | |
| 1. 戰略性投資、合作及收購 | | 1,253,216 | 132,723 | - | 132,723 | - | | |
| | 1.1 收購物業管理服務提供商 | 835,478 | 114,531 | - | 114,531 | - | 上市後一至四年半 | - |
| | 1.2 收購將擴大我們物業組合的公司 | 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 | 208,869 | 18,192 | - | 18,192 | - | 上市後一至四年半 | - |

| 主要類別 | 子類別 | 原始 所得款項 擬定用途 人民幣千元 | 經修 訂分配的 所得款項 淨額 ¹ 人民幣千元 | 於2024年 已用 所得款項 淨額 人民幣千元 | 於2024年 12月31日 的實際用途 人民幣千元 | 於2024年 12月31日 的未使用 所得款項 淨額 人民幣千元 | 時間表 (如先前公告 所披露) | 經更新時間表 |
|------|-----------------------------|-----------------------------|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------|------------------|
| 2. | 加強建業+平台以 優化用戶體驗 | 313,304 | 505,889 | 9,959 | 137,530 | 368,359 | | |
| | 2.1 開發及優化軟件及 雲系統 | 104,435 | 159,465 | 9,792 | 76,425 | 83,040 | 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 | 83,548 | 83,548 | - | 1,990 | 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 | 83,548 | 137,199 | 75 | 49,874 | 87,325 | 上市後一至 四年半 | 於2025年 12月底之前 |
| | 2.4 擴大用戶群 | 41,773 | 125,677 | 92 | 9,241 | 116,436 | 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 | 313,304 | 346,575 | 32,467 | 146,111 | 200,464 | | |
| | 3.1 建設智慧社區及升級 設施 | 146,209 | 179,480 | 24,848 | 134,526 | 44,954 | 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 | 52,217 | 52,217 | 7,619 | 10,368 | 41,849 | 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 | 83,548 | 83,548 | - | 1,008 | 82,540 | 上市後一至 四年半 | 於2025年 12月底之前 |
| | 3.4 實現文件數字化 | 31,330 | 31,330 | - | 209 | 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 | 208,870 | 656,189 | 327,725 | 536,595 | 119,594 | 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 | 5,131 | 5,131 | 143,975 | | 於2025年 12月底之前 |
| 6. | 發展增值服務業務 | - | 298,212 | 220,726 | 220,726 | 77,486 | | 於2025年 12月底之前 |
| | | <u>2,088,694</u> | <u>2,088,694</u> | <u>596,008</u> | <u>1,178,816</u> | <u>909,878</u> | | |

附註：

1. 經修訂分配的所得款項淨額等于截至2024年6月30日的實際用途總額與經修訂的未使用募資淨額分配之和，如公司2024年8月26日的公告所披露。

除上表所披露者外，上市所得款項淨額其他項目的擬定用途維持不變。有關更多詳情，請參閱本公司日期為2020年5月5日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節、先前公告及本公司於2024年8月26日刊發的公告。

未動用所得款項淨額預期將於上市日期後的指定時間內用作上述用途，惟其可能會不時受市況變動所影響。

資產抵押

於2024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2024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2024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2024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2024年12月31日，我們有5,699名全職僱員，絕大多數位於河南省。

年內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，並通過縮短溝通渠道，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。截至2024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2024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2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會審閱年度業績

本公司審核委員會（「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2024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2024年12月31日止年度的年度業績達成一致。

栢淳的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2024年12月31日止年度的綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註的數字，已獲本集團外聘核數師栢淳同意，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。栢淳就此

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，栢淳並無就本公告作出任何核證。

末期股息

董事會已議決建議派發截至2024年12月31日止年度的末期股息(「**本期股息**」)每股7.36港仙(相當於人民幣6.80分)(2023年：無)，末期股息將以本公司股份溢價賬支付。

本公司建議於2025年6月25日(星期三)或前後向於2025年6月11日(星期三)營業結束時名列本公司股東名冊的本公司股東派付末期股息。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**2025年股東週年大會**」)將於2025年6月2日(星期一)舉行。股東應參閱本公司通函、2025年股東週年大會通告及隨附的代表委任表格，以獲取有關2025年股東週年大會的詳細信息。上述文件將按照上市規則的要求予以公佈並向本公司股東寄發。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定股東出席2025年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2025年5月28日(星期三)至2025年6月2日(星期一)(包括首尾兩天)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2025年5月27日(星期二)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。

此外，董事會建議派發末期股息每股普通股7.36港仙(2023年：無)予於2025年6月11日(星期三)名列本公司股東名冊的股東，惟須待股東於2025年股東週年大會上批准後，方可作實。本公司將於2025年6月9日(星期一)至2025年6月11日(星期三)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有擬派末期股息之權利。在此期間，將不會辦理股份過戶登記。為符合資格獲派建議末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票，最遲須於2025年6月6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。末期股息將於2025年6月25日(星期三)或前後派發。

刊載年度業績公告及年度報告

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2024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，2025年3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)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。