

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2021年12月31日止年度的年度業績公告
及
所得款項用途預期時間表的最新情況

財務摘要

- 截至2021年12月31日止年度的收入為人民幣3,598.9百萬元，較2020年增加35.6%。
- 年內毛利為人民幣1,183.2百萬元，較2020年增加37.5%，年內毛利率為32.9%，較2020年增長0.5個百分點。
- 年內淨利潤為人民幣653.4百萬元，較2020年增加48.2%。年內淨利潤率為18.2%，較2020年的上升1.6個百分點。
- 年內本公司股東應佔利潤為人民幣619.6百萬元，較2020年增加45.2%。
- 年內每股基本盈利為人民幣0.49元，較2020年增加人民幣0.11元。
- 董事會建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息每股33.7港仙。

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2021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2021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	
		2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	3	3,598,918	2,654,499
銷售成本	4	(2,415,696)	(1,793,782)
毛利		1,183,222	860,717
銷售及營銷開支	4	(57,091)	(52,919)
行政開支	4	(229,667)	(273,366)
金融資產減值虧損淨額		(101,499)	(15,258)
其他收入		34,519	17,547
其他(虧損)/收益淨額		(15,162)	6,546
經營利潤		814,322	543,267
融資收入淨額		12,159	13,643
使用權益法入賬的應佔聯營公司稅後虧損		(427)	(1)
所得稅前利潤		826,054	556,909
所得稅開支	5	(172,666)	(116,165)
年內利潤		653,388	440,744
以下各方應佔年內利潤：			
— 本公司股東		619,559	426,587
— 非控股權益		33,829	14,157
		653,388	440,744

綜合全面收益表(續)

截至2021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	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年內利潤	653,388	440,744
年內其他全面虧損(扣除稅項)		
可能重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差額	<u>(22,183)</u>	<u>(125,188)</u>
年內全面收益總額	<u>631,205</u>	<u>315,556</u>
以下各方應佔年內全面收益總額：		
— 本公司股東	597,376	301,399
— 非控股權益	<u>33,829</u>	<u>14,157</u>
	<u>631,205</u>	<u>315,556</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 0.49	0.38
— 每股攤薄盈利	6 <u>0.48</u>	<u>0.37</u>

綜合資產負債表

於2021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	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
於聯營公司的投資		5,841	970
物業、廠房及設備	8	95,058	56,313
無形資產	9	274,033	87,706
其他應收款項及預付款項	10	33,439	67,127
遞延所得稅資產		43,438	10,749
		<u>451,809</u>	<u>222,865</u>
流動資產			
存貨		17,562	8,896
合約資產		23,889	3,817
貿易及其他應收款項以及預付款項 以公允價值計量並計入損益的	10	2,221,945	1,328,541
金融資產		55,456	467,041
受限制現金		1,907	1,035
現金及現金等價物		2,264,412	2,217,784
		<u>4,585,171</u>	<u>4,027,114</u>
總資產		<u><u>5,036,980</u></u>	<u><u>4,249,979</u></u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	11	11,247	11,057
其他儲備	12	1,754,380	2,051,382
保留盈利		1,188,606	628,905
		<u>2,954,233</u>	<u>2,691,344</u>
非控股權益		<u>102,295</u>	<u>26,006</u>
權益總額		<u><u>3,056,528</u></u>	<u><u>2,717,350</u></u>

綜合資產負債表(續)

於2021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	
	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	13	20,486	—
租賃負債		21,810	10,333
合約負債		86,574	50,437
遞延所得稅負債		26,639	3,977
		<u>155,509</u>	<u>64,747</u>
流動負債			
租賃負債		28,373	10,876
貿易及其他應付款項	13	1,052,871	937,251
合約負債		544,352	423,847
即期所得稅負債		199,347	95,908
		<u>1,824,943</u>	<u>1,467,882</u>
總負債		<u>1,980,452</u>	<u>1,532,629</u>
權益及負債總額		<u>5,036,980</u>	<u>4,249,979</u>

附註

1 一般資料

本公司於2018年10月16日根據開曼群島法例第22章《公司法》在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, 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2022年3月16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2021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：

- 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂本，利率基準改革—第二階段

(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2021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3號 (修訂本)	提述概念框架	2022年1月1日
香港會計準則第16號 (修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途 前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號 (修訂本)	虧損性合約—履行合約 之成本	2022年1月1日
年度改進	香港財務報告準則2018年至 2020年週期的年度改進	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號	共同控制合併的合併會計法	2022年1月1日
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
香港詮釋第5號(2020年)	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	2023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2021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(虧損)／收益淨額及融資收入淨額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(例如中央行政費用及上市開支)的影響。

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

分部業績及與未計所得稅前利潤的對賬如下：

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
分部間收益	<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>
收益確認時間				
— 於某一個時間點	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)
未分配經營成本				(66,970)
融資收入淨額				<u>12,159</u>
除所得稅前利潤				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>

截至2020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
分部收益	2,383,564	438,813	100,013	2,922,390
分部間收益	<u>(185,024)</u>	<u>(72,431)</u>	<u>(10,436)</u>	<u>(267,891)</u>
客戶合約收益	<u>2,198,540</u>	<u>366,382</u>	<u>89,577</u>	<u>2,654,499</u>
收益確認時間				
— 於某一個時間點	717,109	288,566	12,167	1,017,842
— 隨時間推移	1,481,431	77,816	77,410	1,636,657
分部業績	511,385	71,068	9,986	592,439
其他收入				17,547
其他收益淨額				6,546
未分配經營成本				(73,266)
融資收入淨額				<u>13,643</u>
來自持續經營業務的稅前利潤				556,909
所得稅開支				<u>(116,165)</u>
年內利潤				<u><u>440,744</u></u>
折舊	17,389	2,074	1,652	21,115
攤銷	<u>3,563</u>	<u>1,527</u>	<u>—</u>	<u>5,090</u>

4 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
僱員福利開支	745,388	737,698
建築及安裝成本	409,963	253,508
綠化及清潔開支	361,732	236,071
安保費	349,480	230,668
銷貨成本	311,993	245,158
公用事業費	120,959	87,327
保養成本	94,580	36,997
折舊及攤銷費	57,931	26,205
旅遊服務外包成本	56,004	52,525
專業服務費	31,954	23,933
辦公開支	27,146	26,093
勞務外包費	23,361	17,244
差旅及招待開支	21,485	27,758
推廣費用	16,497	24,828
稅項及其他徵費稅	14,071	10,768
社區活動費用	11,414	15,425
上市開支	-	17,257
核數師薪酬		
— 審核服務	4,000	3,700
— 非審核服務	1,653	849
其他	42,843	46,055
	<u>2,702,454</u>	<u>2,120,067</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2021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(2020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%。位於中國的附屬公司河南艾歐電子科技有限公司於2018年獲得「高新技術企業」(「高新技術企業」)資格，並於2021年續期。濟源市眾幫環境保潔有限公司(「濟源眾幫」)於2019年獲得「高新技術企業」資格。河南一家網絡科技有限公司(「一家網絡」)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。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50%計稅。

	截至12月31日止年度	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期所得稅	208,439	120,729
遞延所得稅	(35,773)	(4,564)
	<u>172,666</u>	<u>116,165</u>

6 每股盈利

(a) 每股基本盈利

年內，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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>619,559</u>	<u>426,587</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,262,888</u>	<u>1,114,716</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>0.49</u>	<u>0.38</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>619,559</u>	<u>426,587</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,262,888</u>	<u>1,114,716</u>
就購股權進行調整(千股)	<u>30,014</u>	<u>41,850</u>
計算每股稀釋盈利的普通股的加權 平均數(千股)	<u>1,292,902</u>	<u>1,156,566</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>0.48</u>	<u>0.37</u>

7 股息

本公司董事會於2021年8月12日宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.145港元，合共約184,140,000港元(相當於約人民幣149,732,000元)(2020年同期：人民幣73,455,000元)，並以現金派付。

於2021年5月7日舉行的股東週年大會上宣派截至2020年12月31日止年度的末期股息每股普通股0.18港元，約為226,304,000港元(相當於約人民幣191,101,000元)。末期股息已從本公司股份溢價中分派，並以現金支付。

本公司董事會已建議就截至2021年12月31日止年度派發末期股息每股普通股0.337港元，須待股東於2022年5月10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	使用資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度					
期初賬面淨值	7,646	4,967	2,017	3,452	18,082
添置	13,175	3,451	4,046	35,021	55,693
收購附屬公司	2,002	1,630	983	-	4,615
出售	(30)	-	-	-	(30)
折舊費用	(8,167)	(1,454)	(1,056)	(10,438)	(21,115)
貨幣匯兌	-	-	-	(932)	(932)
期末賬面淨值	14,626	8,594	5,990	27,103	56,313
於2020年12月31日					
成本	37,793	11,885	8,976	43,839	102,493
累計折舊	(23,167)	(3,291)	(2,986)	(16,736)	(46,180)
賬面淨值	14,626	8,594	5,990	27,103	56,313
截至2021年12月31日止年度					
期初賬面淨值	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)
期末賬面淨值	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)
賬面淨值	21,449	13,660	7,686	52,263	95,058

於2021年12月31日，並無物業、廠房及設備受到限制或抵押(2020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2020年12月31日止年度					
期初賬面淨值	42,319	17,926	11,895	810	72,950
添置	-	-	-	663	663
收購附屬公司	12,361	-	6,822	-	19,183
攤銷	-	(2,286)	(2,071)	(733)	(5,090)
期末賬面淨值	54,680	15,640	16,646	740	87,706
於2020年12月31日					
成本	54,680	19,549	20,216	4,502	98,947
累計攤銷	-	(3,909)	(3,570)	(3,762)	(11,241)
賬面淨值	54,680	15,640	16,646	740	87,706
截至2021年12月31日止年度					
期初賬面淨值	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)
期末賬面淨值	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)
賬面淨值	127,138	33,047	111,247	2,601	274,033

10 貿易及其他應收款項及預付款項

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	1,137,223	859,368
— 第三方	<u>657,831</u>	<u>341,538</u>
	1,795,054	1,200,906
應收票據	600	4,500
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(84,468)</u>	<u>(28,775)</u>
	<u>1,711,186</u>	<u>1,176,631</u>
其他應收款項		
— 應收關聯方款項	306,623	40,190
— 公用事業費	21,187	6,932
— 按金	29,829	8,355
— 為可能收購一家附屬公司支付的按金	100,000	—
— 應收附屬公司非控股權益款項	23,943	—
— 其他	<u>7,060</u>	<u>7,196</u>
	488,642	62,673
減：其他應收款項減值撥備	<u>(46,125)</u>	<u>(956)</u>
	<u>442,517</u>	<u>61,717</u>
預付款項		
— 安保費及清潔開支	67,840	63,794
— 收購股本權益	—	62,000
— 其他	<u>33,841</u>	<u>31,526</u>
	<u>101,681</u>	<u>157,320</u>
總計	<u>2,255,384</u>	<u>1,395,668</u>
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	<u>(33,439)</u>	<u>(67,127)</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u><u>2,221,945</u></u>	<u><u>1,328,541</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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180日	1,258,325	856,153
181至365日	272,320	200,751
1至2年	184,506	111,347
2至3年	54,453	17,325
3至4年	14,185	10,009
4年以上	11,265	5,321
	<u>1,795,054</u>	<u>1,200,906</u>

11 股本

	普通股數目	股本 千港元	股本等價物 人民幣千元
法定			
於2020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2020年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
於2021年1月1日及2021年12月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>	<u>42,795</u>
已發行			
於2020年1月1日	38,339,000	3	3
與資本化發行有關的股份發行	861,661,000	8,617	7,885
與本公司上市有關的股份發行	345,000,000	3,450	3,159
購股權計劃—已發行股份(附註(a))	<u>1,215,000</u>	<u>12</u>	<u>10</u>
於2020年12月31日	<u>1,246,215,000</u>	<u>12,082</u>	<u>11,057</u>
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(附註(a))	23,719,000	238	198
股份註銷(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>

- (a) 截至2021年12月31日止年度，23,719,000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14,706,000港元(相當於約人民幣12,269,000元)(2020年：1,215,000份首次公開發售前購股權)。行使時的加權平均價格為每股7.14港元(2020年：每股6.74港元)。

(b) 庫存股份

	庫存 股份數目	金額 人民幣千元
於2021年1月1日		
購回股份(附註(i))	1,892,000	8,143
註銷股份(附註(ii))	(968,000)	(4,260)
	<u>924,000</u>	<u>3,883</u>
於2021年12月31日	<u>924,000</u>	<u>3,883</u>

- (i) 本公司於截至2021年12月止年度購回1,892,000股自有普通股(2020年：零)。總購買代價約為9,902,000港元(相當於人民幣8,143,000元)並在其他儲備中確認為庫存股。
- (ii) 本公司於2021年11月及2021年12月分別註銷785,000份及183,000份股份。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

	資本儲備	庫存股份	股份溢價	僱員以股份 為基礎的 酬金儲備	法定儲備	外幣匯兌	其他 儲備總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日的結餘	82,840	-	9,432	9,382	21,643	-	123,297
與資本化發行有關的 股份發行	-	-	(7,885)	-	-	-	(7,885)
與本公司上市有關的 股份發行	-	-	2,085,535	-	-	-	2,085,535
購股權計劃—僱員服務價值	-	-	-	6,447	-	-	6,447
購股權計劃—已發行股份	-	-	1,165	(541)	-	-	624
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	(125,188)	(125,188)
自非控股權益收購股權	(1,817)	-	-	-	-	-	(1,817)
向股東分派股息	-	-	(73,455)	-	-	-	(73,455)
法定儲備撥備(附註(a))	-	-	-	-	43,824	-	43,824
於2020年12月31日的結餘	<u>81,023</u>	<u>-</u>	<u>2,014,792</u>	<u>15,288</u>	<u>65,467</u>	<u>(125,188)</u>	<u>2,051,382</u>
於2021年1月1日的結餘	81,023	-	2,014,792	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
本公司購回股份	-	(8,143)	-	-	-	-	(8,143)
股份註銷	-	4,260	(4,252)	-	-	-	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>81,023</u>	<u>(3,883)</u>	<u>1,692,488</u>	<u>6,798</u>	<u>125,325</u>	<u>(147,371)</u>	<u>1,754,380</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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	14,188	9,658
— 第三方	428,098	297,919
	<u>442,286</u>	<u>307,577</u>
其他應付款項		
— 按金	257,253	160,146
— 物業維護資金	103,349	98,587
— 公用事業費	22,461	20,311
— 應付關聯方款項	19,086	23,770
— 應付新收購附屬公司當時股東的款項	2,915	12,938
— 收購附屬公司應付款項	41,399	5,095
— 其他	30,535	25,466
	<u>476,998</u>	<u>346,313</u>
應計薪金	101,553	237,144
其他應繳稅項	52,520	46,217
	<u>1,073,357</u>	<u>937,251</u>
減：其他應付款項非即期部分	(20,486)	—
貿易及其他應付款項即期部分	<u>1,052,871</u>	<u>937,251</u>

於2021年及2020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2021年及2020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	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
0至180日	340,648	282,175
181至365日	56,341	16,503
1至2年	37,636	7,286
2至3年	6,251	373
3年以上	1,410	1,240
	<u>442,286</u>	<u>307,577</u>

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。2021年，本集團業務保持快速增長，收入結構持續改善，經營效益穩步提升。期內，本集團收入為人民幣3,598.9百萬元，較2020年人民幣2,654.5百萬元增加35.6%。淨利潤為人民幣653.4百萬元，較2020年人民幣440.7百萬元增加48.2%。

物業管理服務及增值服務。我們自1994年開始提供安保、清潔及綠化服務等傳統物業管理服務，多年來不斷增加服務種類，納入旨在提升我們所管理物業內住戶的生活質量的增值服務。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2021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729項物業中逾210萬名業主及住戶。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2021年12月31日，在管建築面積(「**建築面積**」)與合約建築面積分別較於2020年12月31日增長35.9%及26.9%，達到135.9百萬平方米(「**平方米**」)及236.8百萬平方米。

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2021年12月31日，我們與超過1,000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2021年12月31日，我們管理的六家建業大食堂入駐逾239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2021年12月31日，我們的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10.6百萬平方米)、七個商場(總建築面積約為0.7百萬平方米)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。

物業管理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，重點是收併購。

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2021年12月31日止年度，本集團實現收入人民幣3,598.9百萬元(2020年：人民幣2,654.5百萬元)，較2020年增加35.6%。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			
	2021年		2020年	
	收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理及增值服務	3,040,791	84.5	2,198,540	82.8
生活服務	406,990	11.3	366,382	13.8
商業資產管理及諮詢服務	151,137	4.2	89,577	3.4
總收入	3,598,918	100.0	2,654,499	100.0

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3,040.8百萬元(2020年：人民幣2,198.5百萬元)，較去年增加38.3%，該增長主要來源於(i)本集團的總在管面積由於2020年12月31日的100.0百萬平方米增加至於2021年12月31日的135.9百萬平方米，導致物業管理收入增加；及(ii)智慧社區、拎包入住等增值服務的業務增加導致增值服務收入增加。

下表載列於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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	1,326,194	43.6	860,267	39.1
增值服務：				
社區增值服務	864,453	28.4	623,702	28.4
非業主增值服務	850,144	28.0	714,571	32.5
合計	<u>3,040,791</u>	<u>100.0</u>	<u>2,198,540</u>	<u>100.0</u>

年內，物業管理服務收入達人民幣1,326.2百萬元(2020年：人民幣860.3百萬元)，較去年增加54.2%，該增長主要來源於本集團物業管理的在管面積由於2020年12月31日的100.0百萬平方米增加至於2021年12月31日的135.9百萬平方米，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864.5百萬元(2020年：人民幣623.7百萬元)，較去年增加38.6%，該增長主要來源於(i)2020年下半年開始的拎包入住業務增長51.1百萬元(2020年：71.1百萬元)；及(ii)積極拓展智慧社區業務，智慧社區業務由2020年的363.9百萬元增值2021年的483.9百萬元。

非業主增值服務收入達人民幣850.1百萬元(2020年：人民幣714.6百萬元)，較去年增加19.0%，該增長主要來源於積極拓展第三方業務，前介服務及案場管理收入由2020年的261.0百萬元增加至2021年的342.7百萬元。

於2021年12月31日，本集團總在管面積為135.9百萬平方米，較於2020年12月31日的100.0百萬平方米增加35.9百萬平方米，增長率為35.9%，該增長主要來源於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交付項目增加。截至2021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1.73元/平方米/月(2020年：人民幣1.81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2021年12月31日		於2020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	62,766	46.2	54,917	54.9
第三方物業開發商	73,117	53.8	45,101	45.1
合計	135,883	100.0	100,018	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407.0百萬元(2020年：人民幣366.4百萬元)，較去年增加11.1%，該增長主要來源於我們的建業+平台由於2020年12月31日的約3.7百萬名註冊用戶增至於2021年12月31日的約5.8百萬名註冊用戶，用戶數量的增長及用戶消費的增長導致收入的增長。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
建業+	335,666	82.5	286,529	78.2
旅遊服務	60,135	14.8	54,810	15.0
建業大食堂	11,189	2.7	25,043	6.8
合計	<u>406,990</u>	<u>100.0</u>	<u>366,382</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達人民幣151.1百萬元(2020年：人民幣89.6百萬元)，較去年上升68.7%，該上升主要是由於2021年新增托管，即「建業電影小鎮」和「只有河南」兩個文旅綜合體所致。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
酒店管理	9,619	6.4	8,162	9.1
商業資產管理	25,744	17.0	26,781	29.9
文化旅遊綜合體管理	115,774	76.6	54,634	61.0
合計	<u>151,137</u>	<u>100.0</u>	<u>89,577</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、稅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2,415.7百萬元(2020年：人民幣1,793.8百萬元)，較去年增加34.7%，主要原因是本集團處於快速發展時期，本集團的銷售成本隨著收入增加而相應增加。

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			
	2021年		2020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	245,511	18.5	149,908	17.4
社區增值服務	310,122	35.9	209,470	33.6
非業主增值服務	421,978	49.6	327,722	45.9
	<u>977,611</u>	<u>32.1</u>	<u>687,100</u>	<u>31.3</u>
生活服務	108,116	26.6	119,867	32.7
商業資產管理及諮詢服務	97,495	64.5	53,750	60.0
合計	<u>1,183,222</u>	<u>32.9</u>	<u>860,717</u>	<u>32.4</u>

年內，本集團毛利為人民幣1,183.2百萬元(2020年：人民幣860.7百萬元)，較2020年增加37.5%。本集團的毛利率從截至2020年12月31日止年度的約32.4%與截至2021年12月31日止年度的約32.9%基本持平。

我們的物業管理及增值服務的毛利率從截至2020年12月31日止年度的31.3%增至截至2021年12月31日止年度的32.1%，主要是由於在管面積增加，規模效應導致物業管理服務的毛利率提升0.8個百分點。

我們的生活服務的毛利率於截至2020年12月31日止年度的32.7%降至2021年12月31日止年度的約26.6%。該降低主要是因為受疫情、鄭州汛情影響建業大食堂毛利率降低所致。

我們的商業資產管理及諮詢服務的毛利率從截至2020年12月31日止年度的約60.0%升至截至2021年12月31日止年度的約64.5%。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57.1百萬元，較2020年的人民幣52.9百萬元增加7.9%，佔收入約1.6%，較2020年下降0.4個百分點，主要由於(i)我們的業務規模擴張導致我們所僱用的僱員人數增加；及(ii)支付予我們銷售、銷售支持及營銷人員的薪資、僱員福利及其他開支增加，這與我們的收入增長及業務擴張相一致。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣229.7百萬元，較2020年的人民幣273.4百萬元減少16.0%，佔收入比約6.4%，較2020年下降3.9個百分點，主要由於本年度加大數智化投入，提升管理效率，節約行政開支所致。

其他收入

年內，本集團的其他收入為人民幣34.5百萬元(2020年：人民幣17.5百萬元)，較2020年增加96.7%，上述增幅主要為年內集團收到政府補助增加所致。

所得稅

年內，本集團的所得稅支出為人民幣172.7百萬元(2020年：人民幣116.2百萬元)。所得稅稅率維持相對穩定為20.9%(2020年：20.9%)。

利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣653.4百萬元，較2020年的人民幣440.7百萬元增加48.2%。淨利潤率為18.2%，較2020年的16.6%上升1.6個百分點，主要由於本集團業務迅速增長的同時，提升管理效益降低管理成本。年內本公司股東應佔利潤為人民幣619.6百萬元，相比2020年的人民幣426.6百萬元增加45.2%。每股基本盈利為人民幣0.49元(2020：人民幣0.38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2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣2,264.4百萬元(2020年12月31日：約人民幣2,217.8百萬元)。該增加主要由於公司經營所得現金流入。於2021年12月31日，本集團概無任何借款，維持於淨現金狀態。報告期後，本公司宣佈向本公司的股東派發末期股息合共約人民幣345.9百萬元，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2021年12月31日，資本負債比率為零。

貿易及其他應收款項

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項達人民幣2,153.7百萬元，較於2020年12月31日的人民幣1,238.3百萬元增長73.9%，主要是由於本集團自身規模的擴張。

貿易及其他應付款項

於2021年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣919.3百萬元，較於2020年12月31日的人民幣653.9百萬元增加40.6%。主要由於(i)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；及(ii)擴大物業管理服務及增值服務分部下的智慧社區解決方案業務。

上市所得款項

茲提述(i)本公司日期為2020年5月5日有關全球發售(「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；及(iii)日期為2021年7月8日有關所得款項用途預期時間表的最新情況的公告(「該公告」)。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2021年12月31日，本集團已使用約人民幣454.4百萬元所得款項。

所得款項用途預期時間表的最新情況

於本公告日期，本公司尚未動用所得款項淨額約人民幣1,634.3百萬元。董事會考慮下文「延長所得款項用途預期時間表的理由」所載理由後，決議進一步延長未動用所得款項淨額用途預期時間表。

下表載列所得款項的分配和使用情況以及未動用所得款項的已更新用途預期時間表：

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2021年 12月31日 的實際開支 (人民幣千元)	於2021年 12月31日 的未使用 所得款項淨額 (人民幣千元)	時間表 (如該公告 中所披露)	更新時間表
1. 戰略性投資、合作及收購		60%	1,253,216	102,409	1,150,807		
	1.1 收購物業管理服務提供商	40%	835,478	84,217	751,261	上市後一至兩年	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	上市後一至兩年	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	上市後一至兩年	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2021年 12月31日 的實際開支 (人民幣千元)	於2021年 12月31日 的未使用 所得款項淨額 (人民幣千元)	時間表 (如該公告 中所披露)	更新時間表
2.	加強建業+ 平台以優化 用戶體驗	15%	313,304	100,519	212,785		
	2.1 開發及優化軟件及雲系統	5%	104,435	41,193	63,242	上市後一至兩年	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	1,938	81,610	上市後一至兩年	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	48,639	34,909	上市後一至兩年	上市後一至三年半
	2.4 擴大用戶群	2%	41,773	8,749	33,024	上市後一至三年	上市後一至三年半
3.	投資先進信息技術系統	15%	313,304	73,913	239,391		
	3.1 建設智慧社區及升級設施	7%	146,209	71,928	74,281	上市後一至兩年	上市後一至三年半
	3.2 開發財務共享系統	2.5%	52,217	768	51,449	上市後一至兩年	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	上市後一至三年半
	3.4 實現文件數字化	1.5%	31,330	209	31,121	上市後一至兩年	上市後一至三年半
4.	一般營運資金	10%	208,870	177,559	31,311	上市後一至三年	
		100%	2,088,694	454,400	1,634,294		

更新後的預期時間表乃基於董事會作出的估計，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

誠如該公告所披露，自2020年初爆發2019年冠狀病毒病(「**COVID-19**」)以來，中國實施了一系列預防及隔離控制措施。此外，河南於2021年7月出現罕見的暴雨，引致汛情，導致停水、停電、物資短缺、有人被困等待救援。面對汛情和疫情，為維持我們的服務質素，迅速應對汛情和疫情對社會帶來的影響為本集團的首要任務。

因此，由於**COVID-19**的發展對全球經濟形勢的迅速變化，本公司尚未動用所得款項淨額。儘管有上述情況，惟因中國的疫情有所緩和且目前已受控，本公司仍致力動用未動用所得款項淨額人民幣1,634.3百萬元實現招股章程及該公告所載的各項業務目標。

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2021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2021年1月，本集團收購泰華錦業生活服務有限公司(「**泰華錦業**」)的51%股權，總代價為人民幣95,281,000元。泰華錦業為位於中國河北省衡水市的物業管理公司。於2021年3月，本集團收購河南金管家物業管理有限公司(「**金管家**」)的65%股權，總代價為人民幣5,720,000元。金管家為位於中國河南省鄭州市的物業管理公司。於2021年8月，本集團收購洛陽中弘卓越物業管理有限公司(「**中弘卓越**」)的51%股權，總代價為人民幣16,556,000元。中弘卓越為位於中國河南省洛阳市的物業管理公司。

除本公告所披露者外，於本公告日期概無持有其他主要投資、重大收購或出售附屬公司、聯屬公司及合營企業，亦無經董事會授權而有關其他重要投資或資本資產添置的任何計劃。

重大投資

於2021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2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債及資本承擔。

報告期後事件

收購河南天明的股權

根據本集團與河南天明物業管理有限公司(「河南天明」)的股東於2021年12月31日訂立的股權轉讓協議，本集團以人民幣33.66百萬元的現金代價收購河南天明的51%股本權益。河南天明的在管總建築面積總額約為4.007百萬平方米。該收購已於2022年1月完成。自此，河南天明成為本集團的間接非全資附屬公司。

除上述所披露者外，概無於2021年12月31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。

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2021年12月31日，我們有6,007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。

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2021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。截至2021年12月31日止年度，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2021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2021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2021年12月31日止年度內在聯交所購回合共1,892,000股股份，總代價約為9,902,000港元。本公司於2021年11月及12月分別註銷785,000股及183,000股股份。

除上文所披露者外，於截至2021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

本公司的審核委員會已審閱年度業績，包括本集團所採納的會計準則及慣例，並與管理層討論審核、風險管理及內部監控系統及財務報告事宜，以及審閱截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表。

年度業績回顧

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2021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2021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2021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2021年12月31日止年度末期股息每股自本公司的股份溢價賬33.7港仙(等值人民幣27.3分)(截至2020年12月31日止年度：18.0港仙)，將從本公司的股份溢價賬派付。

截至2021年6月30日止六個月，已派發中期股息每股14.5港仙(截至2020年6月30日止六個月：6.6港仙)。

股東週年大會

2021年股東週年大會將於2022年5月10日(星期二)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2021年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2022年5月4日(星期三)至2022年5月10日(星期二)(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2022年5月3日(星期二)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2022年5月16日(星期一)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2022年5月13日(星期五)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2021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，2022年3月16日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)及王乾先生；(ii)非執行董事李琳女士及閔慧東女士；及(iii)獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。

本公告可於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.ccnewlife.com.cn閱覽。