

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2025年12月31日止年度的年度業績公告
及變更上市所得款項用途

財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度的收入為人民幣2,768.5百萬元，較2024年下降6.2%。
- 截至2025年12月31日止年度的毛利為人民幣543.9百萬元，較2024年降低15.1%。截至2025年12月31日止年度的毛利率為19.6%，較2024年降低2.1個百分點。
- 截至2025年12月31日止年度的淨利潤為人民幣167.1百萬元，而2024年淨利潤為人民幣238.2百萬元。截至2025年12月31日止年度的淨利潤率為6.0%，而2024年淨利潤率為8.1%。
- 截至2025年12月31日止年度的本公司股東應佔利潤為人民幣157.5百萬元，而2024年股東應佔利潤為人民幣214.6百萬元。

- 截至2025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280.4百萬元，而2024年為人民幣294.0百萬元。
- 截至2025年12月31日，在管建築面積達194.6百萬平方米，較2024年12月31日降低1.2%。
- 截至2025年12月31日止年度的每股基本盈利為人民幣0.12元，而2024年每股基本盈利為人民幣0.17元。

(1) 根據本公司股東應佔利潤計算，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、處置附屬公司的收益／虧損、以股份為基礎的付款以及相關的所得稅影響。

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2025年12月31日止年度的綜合業績連同截至2024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2025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	
		2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	2,768,451	2,952,227
銷售成本	5	(2,224,502)	(2,311,489)
毛利		543,949	640,738
銷售及營銷開支	5	(10,924)	(16,238)
行政開支	5	(156,830)	(187,009)
金融及合約資產減值虧損淨額		(138,197)	(74,907)
其他收入		5,496	6,561
其他虧損淨額		(3,960)	(9,337)
經營利潤		239,534	359,808
融資成本淨額		(1,132)	(868)
使用權益法入賬的應佔聯營公司 利潤/(虧損)淨額		962	(9)
除所得稅前利潤		239,364	358,931
所得稅開支	6	(72,239)	(120,759)
年內利潤		167,125	238,172

綜合全面收益表(續)

截至2025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	
	2025年	2024年
	附註 人民幣千元	人民幣千元
以下各方應佔年內利潤：		
— 本公司股東	157,484	214,594
— 非控股權益	<u>9,641</u>	<u>23,578</u>
	<u>167,125</u>	<u>238,172</u>
年內其他全面收益／(開支)(扣除稅項) 可能重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差額	<u>7,089</u>	<u>(9,672)</u>
年內全面收益總額	<u>174,214</u>	<u>228,500</u>
以下各方應佔年內全面收益總額：		
— 本公司股東	164,573	204,922
— 非控股權益	<u>9,641</u>	<u>23,578</u>
	<u>174,214</u>	<u>228,500</u>
本公司股東應佔利潤的每股盈利 (以每股人民幣元呈列)		
— 基本	7 0.12	0.17
— 攤薄	7 <u>0.12</u>	<u>0.17</u>

綜合財務狀況表

於2025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	
		2025年	2024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		5,718	4,756
物業、廠房及設備	9	95,088	65,975
無形資產	10	248,711	231,986
其他應收款項及預付款項	11	60,920	59,084
遞延所得稅資產		366,822	345,184
		<u>777,259</u>	<u>706,985</u>
流動資產			
存貨		7,194	11,249
合約資產		3,687	11,336
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	3,119,064	2,794,783
以公允價值計量並計入損益的金融資產		2,116	4,589
受限制現金		8,591	7,871
現金及現金等價物		413,398	1,190,148
		<u>3,554,050</u>	<u>4,019,976</u>
資產總值		<u>4,331,309</u>	<u>4,726,961</u>
權益			
本公司股東應佔權益			
股本	12	11,527	11,527
其他儲備	13	466,018	584,868
保留盈利		1,414,877	1,266,759
		<u>1,892,422</u>	<u>1,863,154</u>
非控股權益		<u>74,178</u>	<u>126,219</u>
權益總額		<u>1,966,600</u>	<u>1,989,373</u>

綜合財務狀況表(續)

於2025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	
		2025年	2024年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
負債			
非流動負債			
借款		52,000	52,000
租賃負債		1,119	6,299
遞延所得稅負債		16,107	21,817
其他應付款項	14	816	1,090
合約負債		48,145	97,990
		<u>118,187</u>	<u>179,196</u>
流動負債			
租賃負債		6,381	8,661
貿易及其他應付款項	14	1,287,140	1,359,425
合約負債		661,102	863,676
即期所得稅負債		291,899	326,630
		<u>2,246,522</u>	<u>2,558,392</u>
負債總額		<u>2,364,709</u>	<u>2,737,588</u>
權益及負債總額		<u>4,331,309</u>	<u>4,726,961</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2026年3月20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

本集團已就擬備綜合財務報表首次應用由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則之以下修訂本,該等修訂本於2025年1月1日開始的年度期間強制生效:

- 缺乏可兌換性—香港會計準則第21號(修訂本)

於本年度應用香港財務報告準則會計準則之修訂本,對本集團於本年度及過往年度的財務狀況及表現以及此等綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

(d) 已頒佈但未生效的香港財務報告準則會計準則

截至該等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈多項新訂準則及準則修訂本，其於截至2025年12月31日止年度尚未生效，且並未於該等綜合財務報表中採納。本集團並無提早應用以下可能與本集團有關的準則：

	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
香港會計準則第21號(修訂本)—換算至惡性通脹呈列貨幣	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	待由香港會計師公會釐定

本公司董事現正評估該等新訂準則及準則修訂本於首次應用期間的預期影響。迄今得出的結論是，除下文所述者外，採納該等準則不大可能對綜合財務報表產生重大影響：

香港財務報告準則第18號「於財務報表之呈列及披露」

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號「財務報表的呈列」，引入新規定，有助於實現類似實體財務表現的可比性，並為使用者提供更相關的資料和更高的透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表中項目的確認或計量，但香港財務報告準則第18號對財務報表的呈列作出了重大變動，重點是損益表中呈列的財務表現資料，這將影響本集團在財務報表中呈列和披露財務表現的方式。香港財務報告準則第18號引入的主要變動涉及(i)損益表的結構；(ii)管理層界定的業績計量(指替代或非公認會計準則業績計量)的規定披露；及(iii)加強對資料匯總和分解的要求。

本公司董事現正評估應用香港財務報告準則第18號對綜合財務報表呈列及披露的影響。

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2025年及2024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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
物業管理及相關服務	2,429,551	2,493,824
安裝及裝修服務	49,837	85,983
貨品銷售	230,676	277,290
諮詢服務及商業資產管理收入	13,032	38,878
佣金收入	8,837	21,886
其他	36,518	34,366
	<u>2,768,451</u>	<u>2,952,227</u>
收入確認時間		
— 隨時間推移	2,433,750	2,514,263
— 於某一時間點	334,701	437,964
	<u>2,768,451</u>	<u>2,952,227</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，本集團擁有大量客戶，其中概無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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
僱員福利開支	576,029	615,453
安保費	470,196	467,299
綠化及清潔開支	496,701	506,496
建築及安裝成本	46,131	72,961
銷貨成本	224,682	278,772
公用事業費	222,116	227,104
保養成本	138,168	131,308
折舊及攤銷費(附註9及10)	41,833	43,668
專業服務費	50,385	40,840
辦公開支	17,041	24,697
差旅及招待開支	7,550	10,618
稅項及其他徵費	8,708	12,029
核數師酬金	2,360	2,960
其他	90,356	80,531
	<u>2,392,256</u>	<u>2,514,736</u>

6 所得稅開支

海外所得稅

本公司是於開曼群島註冊成立的一家獲豁免有限責任公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司在英屬維爾京群島的直接附屬公司乃根據英屬維爾京群島《國際商業公司法》註冊成立，因此獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

香港利得稅

香港利得稅稅率為16.5%。截至2025年及2024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2025年及2024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%。本集團一間附屬公司符合「高新技術企業」資格，可享有15% (2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	105,505	129,963
— 中國預扣所得稅	7,923	20,000
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(41,189)	(29,204)
所得稅開支	<u>72,239</u>	<u>120,759</u>

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

	截至12月31日止年度	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>239,364</u>	<u>358,931</u>
按適用於各集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	57,233	91,556
以下各項的稅務影響：		
— 研發成本的額外稅項減免	(883)	(1,396)
— 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及 可抵扣暫時性差異	4,662	6,019
— 不可扣稅開支	2,410	2,101
— 股份酬金	1,243	2,611
— 僱用殘疾人工資的額外稅項減免	(108)	(132)
— 聯營公司之呈報業績(扣除稅項)	(241)	—
— 預扣稅	7,923	20,000
所得稅開支	<u>72,239</u>	<u>120,759</u>

截至2025年及2024年12月31日止年度，實際所得稅率分別為26.9%及28.1% (不包括預扣稅的影響)。

7 每股盈利

(a) 每股基本盈利

截至2025年及2024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(附註13))。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>157,484</u>	<u>214,594</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,286,600</u>	<u>1,280,814</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>0.12</u>	<u>0.17</u>

(b) 每股攤薄盈利

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

截至2025年及2024年12月31日止年度，本公司擁有一類潛在攤薄股份，即股份支付。股份支付的計算乃根據獎勵股份的購買價格按公允價值(按本公司股份的平均年度市場股價釐定)可取得的股份數目釐定。上述計算的股份數目與假設行使股份支付而發行的股份數目進行比較。假設購股權獲行使而將予發行的股份數目，減以相同所得款項總額按公允價值(按年內每股平均市價釐定)可發行的股份數目，即為零代價發行的股份數目。由此產生的零代價發行的股份數目計入普通股加權平均數，作為計算每股攤薄盈利的分母。

	截至12月31日止年度	
	2025年	2024年
本公司股東應佔利潤(人民幣千元)	<u>157,484</u>	<u>214,594</u>
已發行普通股的加權平均數(千股)	<u>1,286,600</u>	1,280,814
就股份獎勵進行調整(千股)	<u>12,557</u>	<u>18,462</u>
計算每股攤薄盈利的普通股的加權平均數(千股)	<u>1,299,157</u>	<u>1,299,276</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>0.12</u>	<u>0.17</u>

8 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
已付末期股息(附註(a))	87,634	–
已付特別股息(附註(b))	–	286,262
已付中期股息(附註(c))	39,125	125,698
	<u>126,759</u>	<u>411,960</u>

- (a) 董事會已宣派截至2024年12月31日止年度每股普通股港幣0.0736元之末期股息，合共約港幣95,627,000元(相當於人民幣87,634,000元)，並已於2025年6月2日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東批准。該末期股息以現金支付，並從本公司股份溢價中撥付。
- (b) 董事會已宣派截至2023年12月31日止年度每股普通股港幣0.2410元之特別股息，合共約港幣313,427,000元(相當於人民幣286,262,000元)，並已於2024年6月28日舉行之本公司股東週年大會上獲本公司股東批准。該特別股息以現金支付，並從本公司股份溢價中撥付。
- (c) 董事會已於2025年8月26日舉行之董事會會議上建議宣派截至2025年6月30日止六個月的中期股息每股普通股0.033港元，約42,876,000港元(相當於人民幣39,125,000元)。中期股息已於截至2025年12月31日止年度從本公司股份溢價中分派並以現金支付。

董事會已於2024年8月26日舉行之董事會會議上建議派發截至2024年6月30日止六個月每股普通股港幣0.1059元之中期股息，合共約港幣137,726,000元(相當於人民幣125,698,000元)。該中期股息以現金支付，並從本公司股份溢價中撥付，且已於截至2024年12月31日止年度內派付。

- (d) 董事會已於2026年3月20日舉行之董事會會議上不建議就截至2025年12月31日止年度宣派末期股息。

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
截至2025年12月31日					
止年度					
年初賬面淨額	9,231	8,463	5,203	43,078	65,975
添置	1,559	1,255	-	52,833	55,647
出售	(1,287)	(657)	-	(1,696)	(3,640)
折舊費用	(4,710)	(3,214)	(1,671)	(13,125)	(22,720)
貨幣匯兌	-	-	-	(174)	(174)
年末賬面淨額	4,793	5,847	3,532	80,916	95,088
於2025年12月31日					
成本	72,097	28,822	18,645	165,711	285,275
累計折舊	(67,304)	(22,975)	(15,113)	(84,795)	(190,187)
賬面淨額	4,793	5,847	3,532	80,916	95,088

於2025年及2024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
截至2025年12月31日					
止年度					
年初賬面淨額	114,589	20,298	89,886	7,213	231,986
添置	-	54,702	-	-	54,702
出售	(7,748)	-	(10,305)	(811)	(18,864)
攤銷	-	(4,817)	(13,227)	(1,069)	(19,113)
年末賬面淨額	106,841	70,183	66,354	5,333	248,711
於2025年12月31日					
成本	129,337	92,729	141,303	15,027	378,396
累計攤銷及減值	(22,496)	(22,546)	(74,949)	(9,694)	(129,685)
賬面淨額	106,841	70,183	66,354	5,333	248,711

11 貿易及其他應收款項以及預付款項

	於12月31日	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	1,604,208	1,640,198
— 第三方	<u>2,023,642</u>	<u>1,686,451</u>
	3,627,850	3,326,649
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(1,358,415)</u>	<u>(1,364,627)</u>
	<u>2,269,435</u>	<u>1,962,022</u>
其他應收款項		
— 按金(附註(c))	489,862	464,917
— 應收關聯方款項	145,206	140,121
— 向第三方貸款(附註(b))	56,344	55,870
— 公用事業費	45,964	55,910
— 應收附屬公司非控股權益款項	1,769	3,506
— 應收出售附屬公司款項	26,000	—
— 其他	<u>83,842</u>	<u>57,087</u>
	848,987	777,411
減：其他應收款項減值撥備	<u>(173,446)</u>	<u>(124,987)</u>
	<u>675,541</u>	<u>652,424</u>
預付款項		
— 安保費及清潔開支	186,319	198,077
— 其他	<u>48,689</u>	<u>41,344</u>
	<u>235,008</u>	<u>239,421</u>
總計	<u>3,179,984</u>	<u>2,853,867</u>
減：其他應收款項及預付款項的非流動部分	<u>(60,920)</u>	<u>(59,084)</u>
貿易及其他應收款項及預付款項的流動部分	<u><u>3,119,064</u></u>	<u><u>2,794,783</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2025年及2024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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
不超過1年	1,457,082	1,221,935
1至2年	489,646	555,280
2至3年	416,520	1,075,687
3至4年	890,055	392,699
4年以上	374,547	81,048
	<u>3,627,850</u>	<u>3,326,649</u>

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項主要以人民幣計值。

於2025年及2024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2025年12月31日，本集團向第三方提供的貸款總額共計為人民幣56,344,000元(2024年12月31日：人民幣55,870,000元)，按年利率3.45%至4.25%(2024年：4.25%至12%)計息。其中人民幣4,344,000元及人民幣52,000,000元將分別於一年及兩年內到期(2024年12月31日：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、兩年及三年內到期)。

- (c) 於截至2025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。

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2024年及2025年12月31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	1,300,526,000	12,626	11,538
註銷股份(附註13)	(1,250,000)	(12)	(11)
於2024年12月31日	<u>1,299,276,000</u>	<u>12,614</u>	<u>11,527</u>
於2025年1月1日	1,299,276,000	12,614	11,527
註銷股份(附註13)	–	–	–
於2025年12月31日	<u>1,299,276,000</u>	<u>12,614</u>	<u>11,527</u>

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>
於2025年1月1日的結餘	356,617	(149)	81,023	18,595	249,242	(120,460)	584,868
股份獎勵計劃—僱員服務價值	-	-	-	7,532	-	-	7,532
獎勵股份歸屬	10,738	56	-	(10,794)	-	-	-
貨幣換算差額	-	-	-	-	-	7,089	7,089
向股東分派股息(附註8)	(126,759)	-	-	-	-	-	(126,759)
法定儲備撥備(附註(a))	-	-	-	-	9,366	-	9,366
購回本公司股份(附註b)	-	(140)	-	-	-	-	(140)
出售附屬公司	-	-	239	-	-	-	239
購買附屬公司非控股權益	(16,177)	-	-	-	-	-	(16,177)
於2025年12月31日的結餘	<u>224,419</u>	<u>(233)</u>	<u>81,262</u>	<u>15,333</u>	<u>258,608</u>	<u>(113,371)</u>	<u>466,018</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			
	2025年		2024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	16,160,000	149	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	-	-	-	-
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	(6,060,000)	(56)	(5,640,000)	(52)
購回股份(附註)	138,000	140	-	-
註銷股份(附註)	-	-	(1,250,000)	(2,933)
於年末	<u>10,238,000</u>	<u>233</u>	<u>16,160,000</u>	<u>149</u>

附註：

本公司於截至2025年12月31日止年度購回138,000股(2024年：無)自有普通股。總購買代價約為151,000港元(相當於人民幣140,000元)並在其他儲備中確認為庫存股。截至2025年12月31日止年度，本公司未註銷該等股份。

本公司於截至2024年12月31日止年度，將於截至2023年12月31日止年度購回的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的庫存股註銷。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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
— 關聯方	23,410	13,776
— 第三方	<u>580,212</u>	<u>559,772</u>
	603,622	573,548
其他應付款項		
— 按金	149,265	234,964
— 應付關聯方款項(附註(b))	18,853	21,711
— 收購附屬公司應付款項	3,458	4,905
— 其他第三方	<u>258,238</u>	<u>276,018</u>
	429,814	537,598
應計薪金	166,654	162,671
其他應繳稅項	<u>87,866</u>	<u>86,698</u>
	1,287,956	1,360,515
減：其他應付款項非即期部分	<u>(816)</u>	<u>(1,090)</u>
貿易及其他應付款項即期部分	<u>1,287,140</u>	<u>1,359,425</u>

於2025年及2024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2025年及2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
不超過1年	385,123	427,004
1至2年	126,129	37,214
2至3年	35,994	66,193
3年以上	<u>56,376</u>	<u>43,137</u>
	603,622	573,548

(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2025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2025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2025年12月31日止年度，本集團業務收入結構持續改善。於截至2025年12月31日止年度，本集團收入為人民幣2,768.5百萬元，較於截至2024年12月31日止年度人民幣2,952.2百萬元下降6.2%。淨利潤為人民幣167.1百萬元，較於截至2024年12月31日止年度人民幣238.2百萬元下降29.8%。

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。2025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2025年12月31日，我們的物業管理服務覆蓋河南省全省18個地級市河北省等多個省市，且我們服務逾1,000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2025年12月31日，在管面積較於2024年12月31日下降1.2%，達到194.6百萬平方米。

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2025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

當前，物業管理行業正經歷從「規模崇拜」向「能力回歸」的深刻嬗變。地產週期調整疊加消費習慣升級，讓「信任」與「質感」成為存量時代最稀缺的資產。

面對「質價相符」的市場拷問與「降本增效」的經營壓力，我們意識到：真正的護城河，不是冰冷的規模數字，而是客戶每一次觸達時感知到的專業與溫度。2026年，我們將以匠心服務重建信任基石、以精準響應激活鄰里生態、以人機協同重塑效能邊界、以區域深耕踐行長期主義。通過將標準化沉澱為信任，將供應鏈轉化為生命力，我們致力於在行業的轉型浪潮中，走出屬於自己「有質量、有溫度、有韌性」的增長之路。

2026年，本集團將專注實施以下主要戰略性舉措：

一、服務品質提升：做「可感知」的匠心服務

以客戶體驗為中心，推行「服務煥新」計劃，讓設備巡檢、環境維護等工作軌跡可見。重構一線作業標準，在保潔、維修等基礎服務中推行「毫米級」精度管理，以真誠回應信任危機，重塑「質價相符」的客戶信賴。

二、做實生活服務：在社區扎根，做「精準」的響應

緊扣「高頻剛需」，深耕養老、二手房、家政、餐飲等賽道，構建專業化供應鏈與自有團隊。依托「即時配送」解決最後一公里難題，以高於市場的專業標準，將生活服務從「附加題」轉化為可持續的第二增長曲線。

三、全面降本增效：用「人機協同」激發組織效能

跳出「壓縮成本必降品質」的惡性循環。在保潔、安保等重複性崗位規模化引入智能裝備，將人力解放出來轉向溫情服務與應急處置。深化業財一體化，通過數據智能挖掘每一個崗位的效能潛力，實現「效率」與「溫度」兼得。

四、深耕區域運營：以「價值發現」驅動有質量的增長

堅持區域聚焦，在優勢區域提升項目密度，實現資源共享、邊際遞減。敏銳捕捉城市更新、老舊小區改造的政策紅利，探索「微利可持續」的運營模式。寧可「留白」不將就，確保每一個新接項目都符合高品質、可持續標準。

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2025年12月31日止年度，本集團錄得收入人民幣2,768.5百萬元(2024年：人民幣2,952.2百萬元)，較去年下降6.2%。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			
	2025年		2024年	
	收入		收入	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	2,299,539	83.1	2,298,829	77.9
社區增值服務	430,342	15.5	544,757	18.4
非業主增值服務	38,570	1.4	108,641	3.7
合計／總體	<u>2,768,451</u>	<u>100.0</u>	<u>2,952,227</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2,299.5百萬元(2024年：人民幣2,298.8百萬元)，較去年基本持平。

於2025年12月31日，本集團總在管面積為194.6百萬平方米，較於2024年12月31日減少2.3百萬平方米，減少率為1.2%。本集團在管面積降低主要為主動撤出一些虧損小區的管理。年內，本集團住宅物業項目平均物業管理費率為約人民幣1.77元／平方米／月(2024年：人民幣1.75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2025年12月31日		於2024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	80,975	41.6	78,340	39.8
第三方物業開發商	113,603	58.4	118,533	60.2
合計	194,578	100.0	196,873	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430.3百萬元(2024年：人民幣544.8百萬元)，同比下降21.0%。該下降主要是受到國內房地產市場持續低迷影響與之相關的封裝陽台、裝修巡查等裝修類業務減少。同時受到國內市場消費信心不足、集團園區銷售服務收入減少。

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38.6百萬元(2024年：人民幣108.6百萬元)，較去年降低64.5%，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、案場服務收入及房屋中介銷售下降人民幣54.6百萬元。

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、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2,224.5百萬元(2024年：人民幣2,311.5百萬元)，較去年下降3.8%，該下降主要是因為社區增值及非業主增值收入下降，相應成本減少。

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			
	2025年		2024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	442,509	19.2	488,886	21.3
社區增值服務	94,422	21.9	130,066	23.9
非業主增值服務	7,018	18.2	21,786	20.1
合計	<u>543,949</u>	<u>19.6</u>	<u>640,738</u>	<u>21.7</u>

年內，本集團毛利為人民幣543.9百萬元(2024年：人民幣640.7百萬元)，較去年下降15.1%，該毛利下降的主要原因是物業管理服務毛利下降所致。本集團的毛利率從截至2024年12月31日的約21.7%下降至截至2025年12月31日的約19.6%，同比減少2.1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2024年12月31日的約21.3%下降2.1個百分點至截至2025年12月31日的約19.2%，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2024年12月31日的約23.9%下降至截至2025年12月31日的約21.9%。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、裝修管理巡查、公共運行服務)下降所致。

非業主增值服務的毛利率從截至2024年12月31日的約20.1%下降至截至2025年12月31日的約18.2%，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、案場管理)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10.9百萬元，較2024年的人民幣16.2百萬元下降32.7%，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0.4%，與2024年降低0.2個百分點。

行政開支

年內，本集團的行政開支為人民幣156.8百萬元，較2024年的人民幣187.0百萬元下降16.1%，佔收入比約5.7%，較2024年下降0.6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138.2百萬元(2024年：人民幣74.9百萬元)，較去年上升84.5%，該上升是因為受到國內房地產市場疲弱及國內消費信心不足影響，應收小業主物業費增加及應收款回款較慢，相應減值增加。

其他收入

年內，本集團其他收入為人民幣5.5百萬元(2024年：人民幣6.6百萬元)，較上一年下降16.2%，該下降主要由於年內利息收入減少所致。

其他虧損淨額

年內，本集團的其他虧損淨額為人民幣4.0百萬元(2024年：人民幣9.3百萬元)，主要是由於年內本集團所持有的美元債券公允價值下降。

所得稅開支

年內，本集團的所得稅開支為人民幣72.2百萬元(2024年：人民幣120.8百萬元)，較去年下降40.2%。年內所得稅稅率為30.2%(2024年：33.6%)，稅率下降主要是由於本年度向境外公司分派股息較去年減少，相應計提預扣稅減少所致。

利潤

年內，本集團的淨利潤為人民幣167.1百萬元(2024年：人民幣238.2百萬元)，淨利潤率是6.0%(2024年：8.1%)，較2024年下降2.1個百分點。年內，本公司股東應佔利潤為人民幣157.5百萬元(2024年：人民幣214.6百萬元)。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、處置附屬公司之收益或虧損、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280.4百萬元(2024年：人民幣294.0百萬元)。本公司擁有人核心淨利潤的減少，主要歸因於物業管理服務毛利率下降，及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0.12元(2024年：人民幣0.17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2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣413.4百萬元(2024年12月31日：約人民幣1,190.1百萬元)。於2025年12月31日，本集團共有銀行借款52.0百萬元(2024年12月31日：52.0百萬元)。董事會不建議就截至2025年12月31日止年度向本公司股東宣派任何末期股息(截至2024年12月31日止年度：人民幣88.3百萬元)。

資本負債比率為借款總額除以權益總額。按截至相應日期的長期和短期計息銀行貸款與其他貸款的總和除以截至相同日期的權益總額計算。於2025年12月31日，資本負債率為2.6%(2024年12月31日：2.6%)。

貿易及其他應收款項以及預付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項以及預付款項達人民幣3,180.0百萬元，較於2024年12月31日的人民幣2,853.9百萬元增長11.4%。該增長主要應收業主的款項增加所致。

貿易及其他應付款項

於2025年12月31日，貿易及其他應付款項達人民幣1,288.0百萬元，較於2024年12月31日的人民幣1,360.5百萬元減少5.3%，主要是房屋裝修押金減少。

借款

於2025年12月31日，借款為人民幣52.0百萬元，較於2024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日有關本公司股份於聯交所主板上市(「上市」)之招股章程(「招股章程」)，當中載列上市所得款項淨額(「所得款項淨額」)之擬定用途；(ii)本公司日期為2021年7月8日、2022年3月16日及2023年11月14日之公告(「先前公告」)，內容有關更新未使用所得款項淨額之預期使用時間表；(iii)本公司日期為2024年8月26日有關未使用所得款項淨額之經修訂分配(「第一次修訂分配」)之公告(「第一次修訂分配公告」)；及(iv)本公司日期為2025年8月26日之中期業績公告(「2025年中期業績公告」)，當中披露截至2025年6月30日未使用所得款項淨額之使用狀況。

過往所得款項用途變更

招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節載列所得款項淨額之原擬定用途。扣除包銷費用及相關開支後，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8月26日，約1,491.1百萬港元(即未使用所得款項淨額)已按第一次修訂分配公告所載方式重新分配。如2025年中期業績公告所披露，截至2025年6月30日，本集團已動用所得款項淨額約人民幣1,432.8百萬元，而約人民幣655.9百萬元仍未動用。

進一步變更所得款項用途及更新預期時間表

於2025年12月31日，本公司已動用所得款項淨額約人民幣1,736.3百萬元，而尚餘約人民幣352.4百萬元未動用。經考慮下文「所得款項用途進一步變更之理由及裨益以及預期時間表」所載理由後，董事會議決進一步修訂未動用所得款項淨額之分配(「第二次修訂分配」)。

下表載列自上市日期起至2025年12月31日(包括該日)所得款項淨額之第一次修訂分配、第二次修訂分配、動用情況及未動用所得款項淨額之預期使用時間表：

主要類別	子類別	佔所得 款項總額 之百分比	所得款項 總額之 相應金額 人民幣千元	所得款項 淨額之		於2025年 12月31日 的實際 支出 人民幣千元	於2025年 12月31日 的未使用 所得款項 淨額 人民幣千元	未使用 所得款項 淨額之 第二次 修訂分配 金額 人民幣千元	預期時間表 (如先前公告 所披露)	經更新預期 時間表	
				第一次 修訂分配 金額 人民幣千元	已用所得 款項淨額 人民幣千元					(如第一次 修訂分配 公告所披露)	最新經更新 預期時間表
1. 戰略性投資、 合作及收購		60%	1,253,216	132,723	-	132,723	-	-			
	1.1 收購物業管理 服務提供商	40%	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	10%	208,869	-	-	-	-	-	上市後 一至四年半		
	1.3 收購其他可為 我們業務 (尤其是增值 服務)帶來 協同效應的 公司	10%	208,869	18,192	-	18,192	-	-	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	505,889	205,659	343,189	162,700	72,700			
	2.1 開發及優化 軟件及雲系統	5%	104,435	159,465	16,485	92,910	66,555	16,555	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前
	2.2 改善及擴展 我們的設施 及設備	4%	83,548	83,548	29,818	31,808	51,740	11,740	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前
	2.3 擴大會員資源 的規模及 多樣性	4%	83,548	137,199	61,779	111,653	25,546	25,546	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前
	2.4 擴大用戶群	2%	41,773	125,677	97,577	106,818	18,859	18,859	上市後一至 四年半	於2025年12月 底之前	於2027年12月 底之前

主要類別	子類別	佔所得 款項總額 之百分比	所得款項 總額之 相應金額	所得款項 淨額之 第一次 修訂分配 金額		於2025年 12月31日 的實際 支出		未使用 所得款項 淨額之 第二次 修訂分配 金額		預期時間表 (如先前公告 所披露)	經更新預期 時間表 (如第一次 修訂分配 公告所披露)	最新經更新 預期時間表
				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			
3. 投資先進信息 技術系統		15%	313,304	346,575	92,585	238,696	107,879	107,879				
	3.1 建設智慧社區 及升級設施	7%	146,209	179,480	44,954	179,480	-	70,000	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前	
	3.2 開發財務共享 系統	2.5%	52,217	52,217	2,931	13,299	38,918	8,918	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前	
	3.3 開發流程控制 及KPI集成 系統	4%	83,548	83,548	24,500	25,508	58,040	18,040	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前	
	3.4 實現文件 數字化	1.5%	31,330	31,330	20,200	20,409	10,921	10,921	上市後 一至四年半	於2025年 12月底之前	於2027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	656,189	119,594	656,189	-	-	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	62,139	67,270	81,836	81,836		於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前	
6. 發展增值服務 業務		-	-	298,212	77,486	298,212	-	90,000		於2025年 12月底之前	於2027年 12月底之前	
		<u>100%</u>	<u>2,088,694</u>	<u>2,088,694</u>	<u>557,464</u>	<u>1,736,280</u>	<u>352,414</u>	<u>352,414</u>				

除本公告所披露者外，所得款項淨額其他類別之擬定用途維持不變。詳情請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節、先前公告及第一次修訂分配公告。

所得款項用途進一步變更之理由及裨益以及預期時間表

本公司於聯交所主板上市已逾五年，並一直根據招股章程所載之本集團業務策略，密切監察所得款項淨額的使用情況。

自第一次修訂分配以來，房地產市場仍然充滿挑戰，消費情緒持續疲弱，居民消費轉化及社區商業化進度較預期更為審慎。在當前經濟環境下，本集團若干應收款項的回收周期有所延長。經考慮當前市場狀況及本集團業務策略後，董事會決定按上表所載方式，將未使用所得款項淨額進一步重新分配至：(i)投資先進信息技術系統；(ii)加強建業+平台以優化用戶體驗；及(iii)發展增值服務業務。

投資先進信息技術系統

如上表所披露，用於建設智慧社區及升級設施的所得款項淨額已於2025年12月31日悉數動用。在國家及地方層面，智慧社區建設作為現代基層治理及完整社區建設的重要內容，正被大力推動。透過以科技替代人力，本集團預期可顯著提升管理效率。此外，部署智能傳感器、人臉識別門禁、消防通道堵塞檢測、高空拋物監控攝像頭及其他先進系統，可令社區安全由被動應對轉為主動、全面監測及預警，實現「無死角」社區安全。我們認為，有關舉措將提升居民滿意度，並支持本集團由傳統物業服務提供商向現代生活服務提供商的戰略轉型。因此，本公司擬將未使用所得款項淨額人民幣70.0百萬元，繼續用於建設智慧社區及相關設施升級。

於2025年12月31日，本集團已動用約人民幣13.3百萬元用於開發財務共享系統，尚餘約人民幣38.9百萬元未使用；本集團亦已動用約人民幣25.5百萬元用於開發流程管控及KPI一體化系統，尚餘約人民幣58.0百萬元未使用。自上市以來，本集團已完成若干基礎功能模塊建設、平台優化及數字化支撐工作。本公司已檢視財務共享系統及流程管控及KPI一體化系統的最新進展，並認為經多年建設後，兩套系統已基本達致本集團的既定目標。因此，本公司認為未來於上述兩個範疇之投資可適度下調。

此外，相較早前預期，若干平台擴容項目及後台信息技術系統對大規模新增投入的迫切性有所降低；而數字化檔案建設仍在持續推進，並仍需資金支持。

除上文所披露者外，於「投資先進信息技術系統」類別下，未使用所得款項淨額之用途並無其他變更。

加強建業+平台以優化用戶體驗

自第一次修訂分配以來，本集團持續推進「建業+」平台建設，並已完成若干基礎功能模塊、平台優化及數字化支撐工作。

截至本公告日期，「建業+」平台已發展至一定規模，並為居民服務、社區運營及本集團日常業務管理提供技術及系統支持。董事會在檢視「建業+」平台的最新進展及表現後認為，截至2025年12月31日，用於開發及優化軟件及雲系統(約人民幣92.9百萬元)以及改善及擴充設施設備(約人民幣31.8百萬元)的相關投入，已大致達成現階段目標。鑒於當前市場狀況及本集團業務重點，董事會認為相關資源可更有效投放於其他業務領域(包括預期可產生更直接商業回報並更切合本集團當前發展需要的增值服務業務)。因此，本公司已議決下調分配至本類別的未使用所得款項淨額。

除上文所披露者外，於「加強建業+平台以優化用戶體驗」類別下，未使用所得款項淨額之用途並無其他變更。

發展增值服務業務

如第一次修訂分配公告所披露，董事會認為發展增值服務業務符合中國物業管理公司致力提供更廣泛服務以提升居民生活方式及居住體驗、同時維持或提升其所管理物業質量及價值的行業趨勢。就此，本公司於第一次修訂分配下已將部分未使用所得款項淨額分配用於支持增值服務業務的發展。

截至本公告日期，先前重新分配至增值服務業務發展的所得款項淨額已悉數動用。董事會仍認為，發展及優化多元化社區增值服務仍為本集團重要業務方向，並與本集團現行發展策略高度一致。

鑒於當前市場環境，本集團採取審慎態度，優先將資源配置於可更直接及及時推動收入增長、增強居民黏性及提升現金流穩定性的業務舉措。

董事會認為，加大對多元化增值服務的發展及優化投入，將有助本集團更好回應我們在管社區內居民不斷演變的需求，並可充分利用既有物業管理場景，捕捉更多交叉銷售及變現機會，改善整體收入結構，並提升本集團收入基礎之韌性及盈利能力。因此，本公司已議決自未使用所得款項淨額中重新分配合共人民幣90.0百萬元，以持續發展增值服務業務。

董事會認為，上述未使用所得款項淨額用途變更屬公平合理。董事會亦確認，招股章程所載本集團主要業務性質並無重大變更，並認為第二次修訂分配符合本集團業務策略，且不會對本集團營運造成任何重大不利影響，並符合本公司及其股東整體之最佳利益。

資產抵押

於2025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2025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2025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2025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2025年12月31日，我們有5,089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，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。截至2025年12月31日止年度期間，除以下偏離外，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。

根據《企業管治守則》(「企業管治守則」)守則第2部第C.2.1條(「企管守則條文」)，主席與首席執行官的角色應有區分，且不應由同一人兼任；主席與首席執行官之間的職責分工應清晰界定並以書面形式載列。於2025年4月30日代紀玲女士辭任本公司執行董事及首席執行官(「首席執行官」)後，本公司委任執行董事兼董事會主席王俊先生出任首席執行官，因而偏離企管守則條文。

由於王先生一直於本集團擔任領導職務，熟悉本公司的業務營運，並對本公司的業務擁有豐富的知識及經驗，董事會相信，將主席及首席執行官的職務歸於一人，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成效及效率。董事會認為，鑒於具備多元化背景及經驗的三名獨立非執行董事提供的制衡，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，本公司審核委員會完全由獨立非執行董事組成，可於其認為有需要時，隨時直接接觸本公司的外部核數師及獨立專業顧問。因此，董事認為，在此情況下偏離企管守則條文乃屬恰當。然而，董事會亦一直因應當時情況不時檢討董事會的架構及組成。

於首席執行官變更自2026年1月20日起生效後，及於本公告日期，董事會主席與本公司首席執行官之角色已清晰區分，並分別由王先生及閻學文先生擔任。因此，本公司自2026年1月20日起已遵守企業管治守則守則條文第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2025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2025年12月31日止年度，本公司於聯交所購回合共138,000股股份。於2025年12月31日，已購回但尚未註銷之股份數目為138,000股。於截至2025年12月31日止年度購回股份之詳情如下：

購股日期	購股數目	每股代價		已付總代價 港元
		已付最高價 港元	已付最低價 港元	
2025年2月20日	90,000	1.08	1.07	97,110
2025年2月21日	48,000	1.12	1.08	53,390
合計	<u>138,000</u>	<u></u>	<u></u>	<u>150,500</u>

除上文所披露者外，於截至2025年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何於聯交所上市之本公司證券。

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2025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2025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2025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

董事會決議不建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息(2024年：每股7.36港仙)。

股東週年大會

本公司股東週年大會(「**2026年股東週年大會**」)將於2026年6月1日(星期一)舉行。股東應參閱本公司通函、2026年股東週年大會通告及隨附的代表委任表格，以獲取有關2026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2026年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司將由2026年5月27日(星期三)至2026年6月1日(星期一)(包括首尾兩天)止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2026年5月26日(星期二)下午4時30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室)，以辦理股份過戶登記手續。

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2025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，2026年3月20日

於本公告日期，董事會包括：(i)執行董事王俊先生(主席)、閔學文先生及郭立圓先生；及(ii)獨立非執行董事梁翔先生、羅瑩女士及辛珠女士。