

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Suxin Joyful Life Services Co., Ltd.

蘇新美好生活服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2152)

截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告

財務概要

	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) (經重列)
收益	447,539	348,781
毛利	88,066	74,331
毛利率	19.7%	21.3%
期內利潤	32,360	34,532
淨利率	7.2%	9.9%
本公司擁有人應佔利潤	31,188	32,603
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.31	0.32

截至2024年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣447.5百萬元，較2023年同期的約人民幣348.8百萬元增加約28.3%。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣88.1百萬元，較2023年同期的約人民幣74.3百萬元增加約18.5%。本集團的毛利率為19.7%，與2023年同期比較，相對穩定。

截至2024年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣32.4百萬元，較2023年同期的約人民幣34.5百萬元減少約6.3%。

截至2024年6月30日，本集團總合約建築面積約為18.0百萬平方米，較2023年6月30日增加約14.6%。

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息。

中期業績

蘇新美好生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2024年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同截至2023年6月30日止六個月的比較數字。

中期簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

		截至下列日期止六個月	
		2024年	2023年
		6月30日	6月30日
		(未經審核)	(未經審核)
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)	
收益	5	447,539	348,781
銷售成本		<u>(359,473)</u>	<u>(274,450)</u>
毛利		<u>88,066</u>	<u>74,331</u>
其他收入及收益	5	6,746	11,527
銷售及營銷開支		(1,578)	(1,788)
行政開支		(28,042)	(27,977)
其他開支		(13,012)	(594)
財務成本		(6,840)	(7,904)
佔一家合營企業及聯營公司虧損		<u>(6)</u>	<u>(258)</u>
除稅前利潤	6	45,334	47,337
所得稅開支	7	<u>(12,974)</u>	<u>(12,805)</u>
期內利潤		<u>32,360</u>	<u>34,532</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		31,188	32,603
非控股權益		<u>1,172</u>	<u>1,929</u>
		<u>32,360</u>	<u>34,532</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	9	<u>0.31</u>	<u>0.32</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2024年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	6月30日
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
		(經重列)
其他全面(虧損)/收入		
於後續期間將不會重新分類至損益的		
其他全面(虧損)/收入：		
指定為以公平值列入其他全面(虧損)/收入的		
股權投資：		
公平值變動	(124)	871
所得稅影響	31	(216)
	<u>(93)</u>	<u>655</u>
期內其他全面(虧損)/收入，扣除稅項	<u>(93)</u>	<u>655</u>
期內全面收入總額	<u>32,267</u>	<u>35,187</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	31,095	33,258
非控股權益	<u>1,172</u>	<u>1,929</u>
	<u>32,267</u>	<u>35,187</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2024年6月30日

		2024年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2023年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	381,256	392,619
投資物業		322,169	332,691
其他無形資產		1,562	1,176
於一家合營企業及聯營公司的投資		1,841	1,847
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資		4,826	4,950
使用權資產		9,953	10,063
其他非流動資產	11	49,570	—
遞延稅項資產		6,853	5,246
非流動資產總值		778,030	748,592
流動資產			
存貨		123	118
貿易應收款項	12	387,196	295,064
預付款項、其他應收款項及其他資產		28,556	28,637
以公平值列入損益的金融資產		12,000	18,000
應收關聯方款項	15	105,519	58,736
定期存款		34,682	69,903
受限制現金		—	265
現金及現金等價物		313,757	397,318
流動資產總值		881,833	868,041

		2024 年 6 月 30 日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2023 年 12 月 31 日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	13	377,798	301,328
其他應付款項及應計款項		101,038	110,201
計息銀行貸款		10,000	10,000
租賃負債		114	111
應付關聯方款項		28,493	24,237
應付稅項		3,496	11,326
合約負債		40,644	53,726
流動負債總額		561,583	510,929
流動資產淨值		320,250	357,112
總資產減流動負債		1,098,280	1,105,704
非流動負債			
計息銀行貸款		104,063	109,063
遞延稅項負債		9,130	11,556
租賃負債		146	150
其他負債		175,641	174,041
非流動負債總額		288,980	294,810
淨資產		809,300	810,894
權益			
股本		101,047	101,047
儲備		692,215	694,981
母公司擁有人應佔權益		793,262	796,028
非控股權益		16,038	14,866
權益總額		809,300	810,894

中期簡明綜合財務資料附註

截至2024年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告而編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，應與本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 受同一控制的業務合併所引起的重列

於2023年8月10日，金獅與蘇州蘇高新集團有限公司（「蘇高新公司」）的全資附屬公司蘇州高新智泰創新發展有限公司（「智泰」）訂立協議，據此金獅同意以代價人民幣1元自智泰收購蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司（「科嘉」）100%股權。根據獨立估值師於2022年12月31日進行的估值，銷售股權的估值為科嘉按資產基礎法計算的負債淨額約人民幣14百萬元。收購事項完成後，科嘉成為本公司全資附屬公司。

於2023年8月10日，智泰及蘇高新公司的附屬公司蘇州高新區自來水有限公司（「蘇州自來水公司」）與金獅訂立協議，據此智泰及蘇州自來水公司同意分別以代價約人民幣2,054,000元及人民幣2,137,000元向金獅轉讓各自所持蘇州潤嘉工程有限公司（「潤嘉」）49%及51%股權，參照獨立估值師於2022年12月31日按資產基礎法所進行估值釐定。該等收購事項完成後，潤嘉成為本公司全資附屬公司。

由於科嘉、潤嘉及金獅在收購前後均受蘇高新公司同一控制，故本集團採用合併會計原則對合併進行核算，被收購附屬公司的業績自其首次受控股股東控制之日起合併。

被收購附屬公司的資產及負債已反映於其於合併日期的現有賬面值。對於商譽或收購方於進行受同一控制的合併時在被收購方可識別資產、負債及或然負債的公平淨值超出成本的權益，並無確認任何金額，而是於權益列為資本儲備。

因此，截至2023年6月30日止六個月的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表已經重列，以計入被收購附屬公司的資產及負債以及經營業績（財務影響見下文）。

上述重列對截至2023年6月30日止六個月綜合損益表的影響按每個項目列示如下：

	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核 及原列)	受同一控制 的業務合併 的影響 人民幣千元	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
收益	341,420	7,361	348,781
銷售成本	<u>(266,076)</u>	<u>(8,374)</u>	<u>(274,450)</u>
毛利	<u>75,344</u>	<u>(1,013)</u>	<u>74,331</u>
其他收入及收益	11,501	26	11,527
銷售及營銷開支	(1,788)	–	(1,788)
行政開支	(27,126)	(851)	(27,977)
其他開支	(594)	–	(594)
財務成本	(7,613)	(291)	(7,904)
應佔一家合營企業及聯營公司虧損	<u>(258)</u>	<u>–</u>	<u>(258)</u>
除稅前利潤	49,466	(2,129)	47,337
所得稅開支	<u>(12,778)</u>	<u>(27)</u>	<u>(12,805)</u>
期內利潤	<u>36,688</u>	<u>(2,156)</u>	<u>34,532</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人	34,759	(2,156)	32,603
非控股權益	<u>1,929</u>	<u>–</u>	<u>1,929</u>
	<u>36,688</u>	<u>(2,156)</u>	<u>34,532</u>
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.34</u>	<u>(0.02)</u>	<u>0.32</u>

上述重列對截至2023年6月30日止六個月綜合全面收入表的影響按每個項目列示如下：

	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核 及原列)	受同一控制 的業務合併 的影響 人民幣千元	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核 及經重列)
其他全面收入			
於後續期間將不會重新分類至損益的			
其他全面收入：			
指定為以公平值列入其他全面收入的			
股權投資：			
公平值變動	871	—	871
所得稅影響	(216)	—	(216)
	<u>655</u>	<u>—</u>	<u>655</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>655</u>	<u>—</u>	<u>655</u>
期內全面收入總額	<u>37,343</u>	<u>(2,156)</u>	<u>35,187</u>
以下人士應佔全面收入總額：			
母公司擁有人	35,414	(2,156)	33,258
非控股權益	<u>1,929</u>	<u>—</u>	<u>1,929</u>
	<u>37,343</u>	<u>(2,156)</u>	<u>35,187</u>

3. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策，與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同，惟就本期間的財務資料首次採納下列新訂及經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第16號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
國際會計準則第1號之修訂本	售後租回的租賃負債分類為流動或非流動（「2020年修訂本」）
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債（「2022年修訂本」）
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 國際財務報告準則第16號之修訂本訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的出售人—承租人之規定，以確保出售人—承租人不確認與其所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自初始應用國際財務報告準則第16號日期起概無附帶不取決於某一指數或比率的可變租賃款項的售後租回交易，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清於貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響將該負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內須遵守未來契諾的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並得出結論，其負債分類為流動或非流動於初始應用該等修訂本後保持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。於實體應用該等修訂本的首個年度報告期間內的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4. 經營分部資料

管理層在作出資源分配及績效評估之決策時會監察本集團業務之經營業績，包括商業物業管理服務、住宅物業管理服務、城市服務及租金收入。為進行資源配置及績效評估而向本集團主要經營決策者所報告的資料側重於本集團的整體經營業績，因本集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於期內，由於本集團所有收益均於中國內地產生，且其所有非流動資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，本集團在單一地區經營。因此，並無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2024年6月30日止六個月，約人民幣77,108,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣71,944,000元)的收益來自提供城市服務及租金收入以及向單一客戶提供商業物業管理服務。除上述外，概無來自其他客戶的收益佔本集團總收益的10%以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
客戶合約收益		
城市服務	288,319	206,069
商業物業管理服務	119,416	93,538
住宅物業管理服務	32,162	38,424
總計	439,897	338,031
其他來源收益		
租金收入	7,642	10,750
總計	447,539	348,781

就客戶合約收益細分收益資料

	商業物業 管理服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2024年6月30日止六個月 (未經審核)				
提供服務	119,416	32,162	288,319	439,897
地域市場				
中國內地	119,416	32,162	288,319	439,897
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	115,944	29,030	288,319	433,293
在某個時間點轉移的服務	3,472	3,132	–	6,604
總計	119,416	32,162	288,319	439,897

	商業物業 管理服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年6月30日止六個月 (未經審核)(經重列)				
提供服務	<u>93,538</u>	<u>38,424</u>	<u>206,069</u>	<u>338,031</u>
地域市場				
中國內地	<u>93,538</u>	<u>38,424</u>	<u>206,069</u>	<u>338,031</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	91,293	36,515	206,069	333,877
在某個時間點轉移的服務	<u>2,245</u>	<u>1,909</u>	<u>–</u>	<u>4,154</u>
總計	<u>93,538</u>	<u>38,424</u>	<u>206,069</u>	<u>338,031</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
其他收入		
利息收入	4,270	3,213
政府補助*	908	980
外匯差額淨額	1,568	5,580
其他	<u>–</u>	<u>688</u>
	<u>6,746</u>	<u>10,461</u>
收益		
投資物業的公平值收益	<u>–</u>	<u>1,066</u>
其他收入及收益	<u>6,746</u>	<u>11,527</u>

* 金額指收取自地方政府機關的有關給予地方企業若干財務支持的補助。該等政府補助主要包括促進就業補助及其他雜項補助以及多個方面的獎勵。並無與該等已確認的政府補助相關的未達成條件。

6. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
提供服務的 costs	359,473	274,450
物業、廠房及設備折舊	13,534	13,584
使用權資產折舊	110	110
計量租賃負債未計及的租賃付款	441	383
處置物業、廠房及設備項目的虧損	31	2
核數師薪酬	900	1,000
利息收入	(4,270)	(3,213)
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬)*：		
工資、薪金及其他津貼	74,118	68,610
退休金計劃供款及社會福利	18,529	17,152
總計	92,647	85,762
貿易應收款項減值	5,018	8,639
投資物業的公平值變動	10,522	(1,066)

* 僱員福利開支金額人民幣77,464,000元計入截至2024年6月30日止六個月的服務成本(截至2023年6月30日止六個月：人民幣74,345,000元)。

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在司法管轄區產生或源自其的利潤，按實體基準繳納所得稅。

中國內地

根據中國企業所得稅法及相關法規(「**企業所得稅法**」)，在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入的25%稅率繳納企業所得稅。

截至下列日期止六個月		
2024年	2023年	
6月30日	6月30日	
人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)	(未經審核)	(經重列)
即期－中國內地：		
期內支出	16,974	13,141
遞延稅項	(4,000)	(336)
	<u>12,974</u>	<u>12,805</u>
期內稅項支出總額	<u>12,974</u>	<u>12,805</u>

8. 股息

截至下列日期止六個月		
2024年	2023年	
6月30日	6月30日	
人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)	(未經審核)	(經重列)
宣派末期股息－每股普通股人民幣0.3351元		
(2023年：人民幣0.1700元)		
	<u>33,861</u>	<u>17,178</u>

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及截至2024年及2023年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數101,047,000股計算。

截至2024年及2023年6月30日止六個月，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
盈利：		
計算每股基本盈利所使用的母公司擁有人應佔期內利潤	<u>31,188</u>	<u>32,603</u>
股份數目(千股)		
	截至下列日期止六個月	
	2024年 6月30日 (未經審核)	2023年 6月30日 (未經審核)
股份：		
計算每股基本盈利所使用的期內已發行普通股 加權平均數	<u>101,047</u>	<u>101,047</u>

10. 物業、廠房及設備

截至2024年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣2,239,000元收購資產(截至2023年6月30日止六個月：人民幣3,562,000元)。

截至2024年6月30日止六個月，本集團處置資產賬面淨值人民幣68,000元(截至2023年6月30日止六個月：人民幣37,000元)，導致處置虧損淨額人民幣31,000元(截至2023年6月30日止六個月虧損淨額：人民幣2,000元)。

11. 其他非流動資產

其他非流動資產指本集團土地使用權預付款項。

12. 貿易應收款項

於報告期間末對貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除撥備)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)
一年內	326,475	249,202
一至兩年	46,648	43,482
兩至三年	14,073	2,380
總計	387,196	295,064

13. 貿易應付款項

於報告期間末對貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)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)
一年內	368,051	285,900
一至兩年	4,480	8,982
兩至三年	3,147	3,328
三年以上	2,120	3,118
總計	377,798	301,328

14. 承擔

於報告期間末，本集團並無任何重大承擔。

15. 關聯方交易

(a) 本集團於期內與關聯方進行以下交易：

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
物業管理服務及城市服務收入：		
由蘇高新公司控制的公司	42,076	33,603
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	6,825	7,174
本公司控股股東	679	1,404
總計	49,580	42,181
租金收入：		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	327	327
來自關聯公司的其他收購：		
本公司控股股東	5,820	2,567
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	44	358
總計	5,864	2,925
利息開支：		
由蘇高新公司控制的公司	151	—

(b) 與關聯方的未付結餘：

	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)
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
由蘇高新公司控制的公司	65,195	24,583
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	<u>10,863</u>	<u>4,692</u>
小計	76,058	29,275
搬遷補償		
本公司控股股東	<u>29,461</u>	<u>29,461</u>
總計	<u><u>105,519</u></u>	<u><u>58,736</u></u>
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
由蘇高新公司控制的公司	18,195	15,088
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	1,609	330
本公司控股股東	<u>189</u>	<u>319</u>
總計	<u><u>19,993</u></u>	<u><u>15,737</u></u>
應付關聯公司款項：		
非貿易相關		
由蘇高新公司控制的公司	(i) <u><u>8,500</u></u>	<u><u>8,500</u></u>

附註：

- (i) 於2023年8月4日，本集團從太湖金谷預支款項，該等款項為無抵押及按3.55%的利率計息，還款期為三年。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至下列日期止六個月	
	2024年	2023年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
短期僱員福利	560	310
離職後福利	133	147
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>693</u>	<u>457</u>

16. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

於2024年6月30日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
金融資產		
理財產品	12,000	12,000
以公平值列入其他全面收入的股權投資	<u>4,826</u>	<u>4,826</u>
總計	<u>16,826</u>	<u>16,826</u>
金融負債		
其他負債	175,641	175,641
計息銀行貸款	<u>114,063</u>	<u>114,063</u>
總計	<u>289,704</u>	<u>289,704</u>

於2023年12月31日

	賬面值 人民幣千元 (經審核)	公平值 人民幣千元 (經審核)
金融資產		
理財產品	18,000	18,000
以公平值列入其他全面收入的股權投資	<u>4,950</u>	<u>4,950</u>
總計	<u><u>22,950</u></u>	<u><u>22,950</u></u>
金融負債		
其他負債	174,041	174,041
計息銀行貸款	<u>119,063</u>	<u>119,063</u>
總計	<u><u>293,104</u></u>	<u><u>293,104</u></u>

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項、定期存款、受限制現金、即期計息銀行貸款及其他借款、貿易應付款項、其他負債以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的到期期限較短。

本集團各附屬公司的財務經理負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。本集團的財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值的變動並釐定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與審核委員會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

計息銀行貸款及其他負債的非即期部分的公平值已透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間的金融工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量而計算。因本集團於各期間末就計息銀行貸款及其他負債所承擔的不履約風險而產生的公平值變動被評估為不重大。

本集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行的理財產品。本集團已採用市場法(以條款及風險相若之工具的市場利率為基礎)及資產基礎法(以業務實體之盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎)估計該等非上市投資的公平值。

對於以公平值列入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據之潛在影響作出估計。

下表載列截至2024年6月30日及2023年12月31日金融工具估值之重大不可觀察輸入值概要：

估值技術	重大不可 觀察輸入數據	公平值對 範圍 輸入數據的敏感性
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資		
蘇州新景天商務地產發展 有限公司	資產基礎法 單價(每平方米 人民幣元)	2024年6月30日：折讓增加／(減少)5%會導致 3,858至16,912 公平值增加／(減少)人民幣 3,804,000元／(人民幣3,804,000 元) 2023年12月31日：折讓增加／(減少)5%會導致 4,032至16,939 公平值增加／(減少)人民幣 4,203,000元／(人民幣4,203,000 元)

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2024年6月30日：

	公平值計量使用			總計 人民幣千元 (未經審核)
	活躍	重大 可觀察	重大 不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
指定為以公平值列入其他全 面收入的股權投資	-	-	4,826	4,826

於2023年12月31日：

	公平值計量使用			總計 人民幣千元 (經審核)
	活躍	重大 可觀察	重大 不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
指定為以公平值列入其他全 面收入的股權投資	-	-	4,950	4,950

報告期間第三級公平值計量的變動如下：

	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	4,950	70,673
於其他全面(虧損)/收入確認的重新計量	(124)	871
於6月30日	<u>4,826</u>	<u>71,544</u>

期內，金融資產及金融負債公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級(截至2023年6月30日止六個月：無)。

17. 於報告期間後事項

於2024年6月30日後概無其他重大事項。

18. 批准財務報表

未經審核中期簡明綜合財務報表經董事會於2024年8月28日批准及授權刊發。

管理層討論及分析

概覽

本集團是一家深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。本公司H股（「**H股**」）於2022年8月24日（「**上市日期**」）以全球發售（「**全球發售**」）的形式在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）。

本集團專注於提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃。本集團的總部位於江蘇省蘇州市，已在長三角地區建立了穩固的市場地位。本集團認為，本集團對長三角地區，尤其是對蘇州的策略性聚焦以及在蘇州提供城市服務及物業管理服務的既有市場地位將繼續支持本集團業務規模的增長和使本集團享有中華人民共和國（「**中國**」）城市服務及物業管理服務市場的競爭優勢。

本集團對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了本集團的優質服務品牌形象。本集團對優質服務的承諾使本集團贏得眾多行業獎項及認可。按綜合實力計，本集團已自2016年起連續九年被中國指數研究院（「**中指院**」）*評為中國物業服務百強企業之一，且在2024中國物業服務百強企業中排名第33位。本集團於2024年被中指院評為「2024中國智慧城市服務領先企業」之一，在管項目獅山金融創新中心被評為「2024中國五星級物業服務項目」。

本集團向各類物業提供綜合性的城市服務及物業管理服務，包括(i)向地方政府及公共權力部門提供城市服務，以滿足當地居民的日常生活需求以及改善彼等的生活水平及體驗；(ii)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務；及(iii)住宅物業管理服務。本集團向商業物業及住宅小區提供傳統的物業管理服務及各種增值服務，以滿足客

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

戶的多樣化需求，同時提高客戶的黏性。本集團亦提供物業租賃服務，其中，本集團出租辦公樓宇及公寓以多元化收益來源。本集團認為，提供多元化的服務將會增強客戶的忠誠度，提高本集團的品牌認知度，以及提升業務運營及財務表現。

截至2024年6月30日，本集團已在中國訂約為146個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積(「**建築面積**」)約為18.0百萬平方米(「**平方米**」)，較2023年6月30日增加14.6%，其中，139個項目的在管總建築面積超過16.5百萬平方米。

業務回顧

截至2024年6月30日止六個月，本集團的收益主要來自四條業務線，即(i)城市服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

在管物業組合

下表載列截至所示日期本集團按業務線劃分的公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務項目的相關數目及在管建築面積：

	截至6月30日			
	2024年		2023年	
	項目數目	在管建築 面積 千平方米	項目數目	在管建築 面積 千平方米
公建項目管理服務	47	3,849.4	44	3,453.1
基本商業物業管理服務	61	9,506.6	44	7,943.7
基本住宅物業管理服務	31	3,151.6	23	3,325.5
總計	<u>139</u>	<u>16,507.6</u>	<u>111</u>	<u>14,722.3</u>

城市服務

本集團協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。本集團的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。

市政基礎設施服務

本集團提供市政基礎設施服務，包括清潔、綠化、維護、定期檢查及翻新服務以確保本集團在管公共基礎設施(包括城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台)的清潔及正常運行。本集團根據服務所覆蓋區域的道路長度或建築面積收取服務費。截至2024年6月30日，本集團為32個項目提供市政基礎設施服務。

公建項目管理服務

本集團向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共機關部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務等物業管理服務。

截至2024年6月30日，本集團在管公建項目建築面積約為3.8百萬平方米。

垃圾集運中心的運營

依託本集團於維護公建項目方面的豐富經驗，本集團獲地方政府及公共機關部門委聘建設及運營垃圾集運中心。於建設垃圾集運中心後，本集團協助地方政府及公共機關部門運營垃圾集運中心，並提供垃圾管理服務，從收集蘇州高新區城市道路、家庭及商業源頭的生活垃圾、將垃圾運至本集團運營的垃圾集運中心、將垃圾分類壓縮以進行更好的處理及將壓縮後的垃圾移送焚化焚燒或交由第三方填埋。

截至2024年6月30日，本集團共有三個垃圾處理中心。合計最大處理量為每天1,200噸生活垃圾及每天50噸大件垃圾。

商業及住宅物業管理服務

本集團的商業及住宅物業管理服務包括基本物業管理服務及增值服務。基本物業管理服務包括秩序維護服務、清潔、綠化及園藝服務以及公共區域設施維修及維護服務。增值服務包括停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務，如定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

截至2024年6月30日，本集團分別向61個商業物業(在管總建築面積約9.5百萬平方米)及31個住宅物業(在管總建築面積約3.2百萬平方米)提供基本商業物業管理服務。

物業租賃

本集團擁有辦公樓宇及公寓等若干投資物業，作為員工宿舍或辦公室出租。本集團收取租金及管理費。

截至2024年6月30日，本集團租賃物業的平均入住率約為39.0%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2023年6月30日止六個月約60.05%下降至截至2024年6月30日止六個月約39.0%，主要是由於金鄰公寓作為本公司最大的物業租賃項目佔本公司整體可出租面積的85%，其周邊企業在報告期內的開工率低於預期，令企業員工的入住需求減少，尤其對集體宿舍的需求下降，導致金鄰公寓的入住率低於2023年同期。

展望

一是保障項目規模增長，持續提升盈利空間。通過收購合併、股權投資等方式擴大業務規模，做好收購標的篩選和盡調研判工作。對於重點項目保持前沿關注，在項目竣工、招投標等關鍵節點保持重點關注，通過戰略合作的方式，同時深入研究市場需求和行業趨勢，提高項目的中標率和業務增長率。

二是全面進軍江蘇省市場，實現業務的全面增長。在過去一年中，本公司成功在蘇州市的全部十大板塊完成了業務布局。2024年，本公司將立足蘇州，結合江蘇省市場的具體需求，調整和優化服務策略，以確保在新的市場環境中能夠快速適應並實現業務的持續增長。本公司將以此為契機，優化服務模式，擴大服務範圍，在江蘇省內建立更全面的業務網絡，進一步提升本公司的品牌影響力和行業地位。

三是專業進取打造定制化物業服務。持續提升服務質量和客戶滿意度，通過定期客戶反饋調查和滿意度評估，改進服務流程和提升服務水平。強化員工培訓和技能提升，確保團隊成員具備專業知識和技能，能夠應對各種複雜情況。加強與客戶的溝通與合作，持續了解需求和期望，提供定制化的物業解決方案。

四是加快數字產業協同，推進智慧服務升級。全面推廣一體化客服中心和微信小程序，實現報事報修線上觸達，項目數據動態更新，服務窗口統一管理。根據項目特點，採取多種方式進行服務品質的提升，加強智慧物業建設，提供創新服務、增值服務，不斷提升業主滿意度。引入先進的物業管理系統和技術，助推工作效率和信息管理能力提升。繼續優化品質管理體系，加強對各項工作流程和標準操作的監督和執行，確保運營活動的高效和規範。持續改進設備維護和保養工作，確保設備正常運行，減少故障和停工時間。

財務回顧

收益

下表載列本集團於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	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)	
			(經重列)	
城市服務	288,319	64.5%	206,069	59.1%
— 市政基礎設施服務	172,674	38.6%	106,796	30.6%
— 公建項目管理服務	85,328	19.1%	69,636	20.0%
— 垃圾集運中心的運營	30,317	6.8%	29,637	8.5%
商業物業管理服務	119,416	26.7%	93,538	26.9%
— 基本物業管理服務	105,042	23.5%	78,666	22.6%
— 增值服務	14,374	3.2%	14,872	4.3%
住宅物業管理服務	32,162	7.2%	38,424	11.0%
— 基本物業管理服務	21,757	4.9%	27,726	7.9%
— 增值服務	10,405	2.3%	10,698	3.1%
物業租賃	7,642	1.6%	10,750	3.0%
總計	447,539	100.0%	348,781	100.0%

本集團的收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣348.8百萬元增加約28.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣447.5百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣206.1百萬元增加約39.9%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣288.3百萬元，主要是由於本集團提供的城市服務一體化項目擴張，加上新增由本集團提供物業管理服務的文體館、火車站等公建項目，導致市政基礎設施服務收益增加；
- (ii) 商業物業管理服務收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣93.5百萬元增加約27.7%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣119.4百萬元，主要是由於本集團所管理的商品房售樓處及產業園項目數量增加，如四季榮寓公租商務辦公樓房等；
- (iii) 住宅物業管理服務收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣38.4百萬元減少約16.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣32.2百萬元，主要是由於海胥瀾庭項目撤盤；
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣10.8百萬元減少約28.9%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣7.6百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率下降。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2023年6月30日止六個月約人民幣274.5百萬元增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣359.5百萬元，主要是由於新增項目導致。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按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	
	(未經審核)		(未經審核)	
			(經重列)	
城市服務	58,660	20.3%	45,273	22.0%
商業物業管理服務	21,908	18.3%	16,548	17.7%
住宅物業管理服務	2,749	8.5%	3,470	9.0%
物業租賃	4,749	62.1%	9,040	84.1%
總計	88,066	19.7%	74,331	21.3%

本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣74.3百萬元增加約18.5%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣88.1百萬元，主要是由於業務擴張。

本集團於期內的毛利率保持穩定，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣45.3百萬元增加約29.6%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣58.7百萬元，主要是由於本集團提供的城市服務一體化項目擴張，加上新增由本集團提供物業管理服務的文體館、火車站等公建項目，導致市政基礎設施服務收益增加；
- (ii) 商業物業管理服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣16.5百萬元增加約32.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣21.9百萬元，主要是由於本集團所管理的商品房售樓處及產業園項目數量增加，如四季榮寓公租商務辦公樓房等；

- (iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣3.5百萬元減少約20.8%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣2.7百萬元，主要是由於海胥瀾庭項目撤盤導致住宅物業盈利減少；及
- (iv) 物業租賃服務的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣9.0百萬元減少約47.5%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣4.7百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.5百萬元減少約41.5%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣6.7百萬元，主要是由於外匯差額淨額減少。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支於截至2023年及2024年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣1.8百萬元及人民幣1.6百萬元。

行政開支

行政開支於截至2023年6月30日止六個月及2024年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣28.0百萬元和人民幣28.0百萬元。

其他開支

其他開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣0.6百萬元增加約20.9倍至截至2024年6月30日止六個月約人民幣13.0百萬元，主要是由於投資性房地產公允價值變動損失。

財務成本

我們的財務成本由截至2023年6月30日止六個月約人民幣7.9百萬元減少約13.5%至截至2024年6月30日止六個月人民幣6.8百萬元，主要是由於銀行貸款利率下降及歸還銀行部分貸款。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2023年6月30日止六個月約人民幣12.8百萬元增加約1.3%至截至2024年6月30日止六個月人民幣約13.0百萬元，與2023年同期比較，相對穩定。

期內利潤

因上文所述，期內利潤由截至2023年6月30日止六個月約人民幣34.5百萬元減少約6.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣32.4百萬元，主要是由於其他開支增加。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於截至2023年12月31日及截至2024年6月30日保持相對穩定，分別約為人民幣392.6百萬元及人民幣381.3百萬元。

投資物業

本集團的投資物業主要為商業物業及出租公寓的價值。截至2023年12月31日及2024年6月30日，分別約為人民幣332.7百萬元及人民幣322.2百萬元，主要是由於金鄰公寓公允價值下降。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2024年6月30日，本集團錄得指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資約人民幣4.8百萬元(2023年12月31日：約人民幣5.0百萬元)。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資反映出以下項目的價值：本集團對蘇州新景天的投資，詳情如下：

主要業務	截至 2024年 6月30日	應佔股權 百分比	投資成本 人民幣千元	截至 2024年 6月30日	截至 2024年 6月30日	截至 2024年 6月30日
	應佔股權			列入其他 全面收入 的公平值 人民幣千元	佔本公司 資產總值 比例	的公平值 虧損 人民幣千元
蘇州新景天 房地產開發及 房屋租賃	8%		24,000	4,826	0.3%	124

本集團並無收到上述投資截至2024年6月30日止六個月的股息(2023年12月31日：無)。

截至2024年6月30日本集團指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資相較2023年12月31日相對穩定。

本集團仍易受按公平值計入其他全面收入的股權投資的公平值變動風險所影響，且日後股權投資可能錄得公平值虧損，從而將導致總資產及淨資產有所減少。

為監察本集團股權投資的表現，本集團已採取以下內部控制政策：(i)各股權投資的經理及支持人員每季度向本集團管理層報告投資預算、投資目標的經營情況、重大問題及其潛在影響；(ii)本集團至少每年審查股權投資，並對其投資資產進行定期或特別審計；及(iii)與各股權投資相關的所有文件均被記錄並存檔。

貿易應收款項

貿易應收款項為本集團在日常業務過程中就所提供服務應收獨立第三方客戶的款項。本集團的貿易應收款項由截至2023年12月31日約人民幣295.1百萬元增加約31.2%至截至2024年6月30日約人民幣387.2百萬元，主要由於城市服務擴張，加上與多個城市服務一體化項目有關的付款尚未結算，導致貿易應收款項增加。

預付款項、其他應收款項及其他資產

本集團的預付款項、其他應收款項及其他資產於截至2023年12月31日及截至2024年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為約人民幣28.6百萬元和約人民幣28.6百萬元。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指本集團就日常業務過程中自獨立第三方分包商及垃圾集運中心建設方購買的服務進行付款的責任。本集團的貿易應付款項由截至2023年12月31日約人民幣301.3百萬元增加約25.4%至截至2024年6月30日約人民幣377.8百萬元，主要是由於多個城市服務一體化項目有關的付款尚未結算，導致分包商的貿易應付款項增加。

其他應付款項及應計款項

其他應付款項及應計款項指(i)本集團(a)在開始提供物業管理服務前向物業開發商、業主、住戶及租戶收取的按金；及(b)在業主及住戶開始翻新或整修其單位前向彼等收取的按金；(ii)應付工資及福利；(iii)維修基金；(iv)代表客戶(主要包括第三方支付的公共區域廣告及臨時停車費)收款；及(v)其他應付稅項。

截至2023年12月31日及2024年6月30日，本集團的其他應付款項及應計款項保持相對穩定，分別約為人民幣110.2百萬元及人民幣101.0百萬元。

合約負債

合約負債主要來自本集團根據物業管理服務協議中規定的結算時間表從客戶收取的付款。通常在履行合約項下物業管理服務之前收取一部分付款。

本集團的合約負債由截至2023年12月31日約人民幣53.7百萬元減少約24.3%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣40.6百萬元，主要由於預收款減少。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2023年12月31日約人民幣868.0百萬元增加約1.6%至截至2024年6月30日約人民幣881.8百萬元，主要是由於城市服務擴張及項目增加導致貿易應收款項增加所致。流動負債總額從截至2023年12月31日約人民幣510.9百萬元增加約9.9%至截至2024年6月30日約人民幣561.6百萬元，主要是由於貿易應付款增加。因此，本集團的流動資產淨值從截至2023年12月31日約人民幣357.1百萬元減少約10.3%至截至2024年6月30日約人民幣320.3百萬元。

流動資金及資本資源

本集團的流動資金來源大多為經營所得現金流量及計息借款。截至2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣313.8百萬元，其中人民幣190.6百萬元以人民幣計值，另有135.0百萬元(相當於約人民幣123.2百萬元)以港幣計值(2023年12月31日：約人民幣397.3百萬元，其中人民幣237.7百萬元以人民幣計值，另有176.1百萬元以港幣計值)。

銀行借款

截至2024年6月30日，本集團的計息銀行貸款約為人民幣114.1百萬元(2023年12月31日：約人民幣119.1百萬元)，本集團全部借款均以人民幣計值並按固定利率計息。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分：

	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)
即期		
— 長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	10,000	10,000
非即期		
— 銀行貸款 — 有抵押	104,063	109,063
總計	114,063	119,063

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	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)
於一年內或按要求償還	10,000	10,000
於兩至五年內償還(包括首尾兩年)	40,000	40,000
五年以上	64,063	69,063
總計	114,063	119,063

其他負債

截至2024年6月30日，本集團錄得其他負債約人民幣175.6百萬元(2023年12月31日：約人民幣174.0百萬元)。其他負債來自蘇州市財政局向本公司附屬公司蘇州新港市政綠化服務有限公司授出的面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%(每半年付息一次)及於2030年2月27日到期的一筆指定用途的政府貸款(以加快建設垃圾集運中心)。

資產抵押

截至2024年6月30日，本集團銀行貸款約人民幣114.1百萬元(2023年12月31日：約人民幣119.1百萬元)由其若干賬面總值為人民幣52.4百萬元(2023年12月31日：賬面總值為人民幣54.0百萬元)的投資物業及樓宇擔保。

資產負債比率

資產負債比率按截至該期末的銀行貸款及其他負債總額除以權益總額計算。截至2024年6月30日止六個月，本集團的資產負債比率為35.8%(2023年12月31日：36.1%)。

或然負債

截至2024年6月30日，本集團並無任何未償付的重大或然負債(2023年12月31日：無)。

資本開支

本集團的資本開支主要為收購物業、廠房及設備以及添置租賃土地產生的開支。截至2024年6月30日止六個月，本集團產生資本開支約人民幣13.3百萬元(2023年12月31日：人民幣49.0百萬元)。

市場風險分析

本集團主要的金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債(主要包括政府債券)以及現金及定期存款。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。根據本集團的政策，所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故本集團面臨的壞賬風險並不重大。對於並非以有關營運單位使用的功能貨幣計值的交易，本集團在未經信貸監控主管特定批准的情況下不予提供信貸期。

流動資金風險

本集團主要透過監控流動比率管理其流動資金風險。本集團的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。本集團的政策為所有借款須經本公司財務總監批准。

外匯風險

本集團的營運主要以本集團功能貨幣人民幣進行。人民幣兌港元匯率的重大波動可能對本公司股份的應付股息價值和金額有不利影響。目前，本集團不會實施任何外匯對沖政策，本集團管理層將會密切監察任何外匯風險。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售

截至2024年6月30日止六個月，本公司並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的任何重大投資或重大收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

根據本公司於2024年4月29日及2024年5月21日的公告，本公司通過公開招標，成功中標蘇州市自然資源和規劃局提呈出售位於中國江蘇省蘇州市高新區的地塊(蘇地2024-WG-S03號)(「蘇州土地」)的土地使用權。

於2024年5月21日，蘇州市自然資源和規劃局與本公司訂立協議，據此，本公司同意收購且蘇州市自然資源和規劃局同意出售蘇州土地的土地使用權，代價為人民幣49.57百萬元，相等於官方初始標價人民幣49.57百萬元(含稅)，分兩期支付：(i)其中50%應於該協議日期起三個工作日內支付；(ii)剩餘50%應於2024年8月8日前支付。截至本公告日期，本公司已支付完畢蘇州土地代價。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，本公司並無任何重大投資或增加資本資產的未來計劃。

報告期後事項

於2024年6月30日後至本公告日期，並無發生可能對本集團經營及財務表現造成重大影響的事項須予披露。

上市所得款項

本公司自全球發售籌集的所得款項淨額(經計及部分行使相關超額配股權所取得所得款項淨額8.78百萬港元)合共約176.3百萬港元(「**所得款項淨額**」)。

根據本公司日期為2023年4月27日的公告(「**2023所得款項用途公告**」)，本公司於2023年4月27日調整所得款項淨額的擬定用途及分配，將用於「戰略投資」的未動用所得款項淨額約38,800,000港元，以及用於「擴大及豐富增值服務」項下「投資於提供養老、護理及醫療服務的公司」的全部未動用所得款項淨額約14,100,000港元(即未動用所得款項淨額合共約52,900,000港元)重新分配，以就「收購」項下的「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」提供資金。

根據本公司日期為2024年4月29日的公告(「**2024所得款項用途公告**」)，本公司經考慮，決定將「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」子類別的所得款項淨額中52.9百萬港元重新分配，為「收購」主要類別項下的新子類別「購建中國土地」提供資金。

本公司擬按照2022年8月10日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及2024所得款項用途公告所載計劃動用所得款項淨額。除2023所得款項用途公告及2024所得款項用途公告所披露者外，餘下未動用所得款項淨額用途概無其他變動。

截至2024年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析載列如下：

		2023			2024			於截至		
		所得款項 用途公告	截至 2024年	於2024年 4月29日	於2024年 4月29日	所得款項 用途公告	2024年 6月30日	截至 2024年	截至 2024年	
		招股章程 所載所得 款項淨額	所列重新 分配後的 未動用所得 款項淨額	1月1日 未動用 所得款項 淨額	變更用途前 已動用的 所得款項 淨額	變更用途前 未動用的 所得款項 淨額	所列重新 分配後的 未動用所得 款項淨額	止六個月期 間動用的 所得款項 淨額	6月30日 未動用 所得款項 淨額	預期全數 動用的時間
所得款項淨額擬定用途		(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)	
主要類別	子類別／具體計劃									
收購	收購其他物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司	52.9	50.04	47.19	5.71	47.19	47.19	0	47.19	2024年 12月31日前
	收購以供自用及租賃的香港寫字樓	不適用	52.9	52.9	0	52.9	0 ⁽¹⁾	不適用	不適用	不適用
	購建中國土地	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	52.9	16.12	36.78	2024年 12月31日前
戰略投資	投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司	52.9	14.1	0	14.1	0	0	0	0	2024年 12月31日前
擴大及豐富 增值服務	建立本集團自有品牌「蘇新樂居」及推出人才公寓管理及運營服務	26.4	26.4 ⁽²⁾	24.84	1.56	24.84	24.84	0.73	24.11	2024年 12月31日前 ⁽³⁾
	投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	14.1	0	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
技術投資	投資於本集團的技術及智能運營	7.1	6.41	0.99	6.11	0.99	0.99	0.99	0	2024年 12月31日前
人才培養及 挽留		5.3	5.01	0	5.3	0	0	0	0	2024年 12月31日前
營運資金及 其他一般 企業用途		17.6	3.31	0	17.6	0	0	0	0	2024年 12月31日前
總計		176.30	158.17	125.92	50.38	125.92	125.92	17.84	108.08	

附註：

- (1) 資金重新分配用以支持本公司收購蘇州土地。詳情請參閱上文「重大投資或資本資產的未來計劃」一節。
- (2) 根據招股章程，分配予「建立本集團自有品牌「蘇新樂居」及推出人才公寓管理及運營服務」的所得款項淨額約17.6百萬港元應於2023年12月31日前動用。本公司自上市以來，一直積極與蘇州高新區(虎丘區)住房和建設局就關於推出人才公寓管理及運營服務溝通對接，並於2024年1月1日成功簽署了政府採購合同。因此，實際動用時間表被推遲。截至2024年6月30日止六個月，該用途的所得款項淨額為24.11。

截至2024年6月30日，據董事所知，所得款項淨額的計劃用途並無任何重大變更。其餘未動用的所得款項淨額存入持牌金融機構的短期活期存款。未動用的所得款項淨額及上述擬定動用時間表將按本公司披露的方式應用。然而，除非出現不可預見的情況並可能因本集團業務的未來發展及市況而有所變更，否則未動用所得款項淨額的預期時間表乃以董事的最佳估計為基準。

僱員及薪酬政策

截至2024年6月30日，本集團共有1,639名全職僱員(2023年12月31日：1,647名)。截至2024年6月30日止六個月，確認為本集團開支的員工成本約為人民幣92.6百萬元(2023年6月30日：約人民幣85.8百萬元)。

本集團相信，僱員的專業知識、經驗和專業發展有助推動增長。本集團積極聘用具備物業管理相關工作經驗的資深合資格人員，以支持業務持續增長。本集團僱員的薪酬待遇包括薪資及獎金，通常基於資歷、行業經驗、職位及績效而定。此外，本集團定期為各管理層提供培訓項目，符合實際需求，涵蓋業務運營中的關鍵領域，包括但不限於企業文化及政策、特定職位所需技術知識、領導技能及有關本集團服務性質的常規知識。

截至2024年6月30日，本公司並無股份獎勵計劃。

遵守企業管治守則

本公司旨在保持高水平的企業管治，這對本集團的發展十分重要，並可保障本公司股東的權益。

上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文第B.2.2條規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應至少每三年輪流退任一次。如本公司日期為2024年4月2日之公告所披露，本公司第一屆董事會及監事會任期於2024年4月15日屆滿。鑒於當時董事會及監事會換屆工作尚在籌備中，為確保本公司相關工作的連續性，董事會及監事會已適當延期換屆。第一屆董事會董事及監事會監事的任期已順延至第二屆董事會及監事會經本公司2023年度股東週年大會選舉產生並正式履職之日止，董事會及監事會各專門委員會的任期亦相應順延。如本公司日期為2024年4月9日之公告所披露，本公司已完成第二屆董事會的董事候選人及監事會的監事候選人提名工作，並公佈了第二屆董事會的董事候選人及第二屆監事會的股東代表監事候選人名單，候選人名單已提呈本公司2023年度股東週年大會供本公司股東審議及批准。董事會及監事會已於2024年6月14日舉行的股東週年大會上獲批准後完成換屆。自此，本公司已遵守企業管治守則守則條文第B.2.2條。

截至2024年6月30日止六個月，除上文所披露偏離守則條文第B.2.2條的情況外，本公司已採用良好企業管治常規並一直遵守企業管治守則第2部分所載的守則條文。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為董事及監事進行本公司證券交易的行為守則。

經向全體董事及監事作出具體查詢後，彼等已確認，截至2024年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2024年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

截至2024年6月30日，本集團並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會決議不宣派截至2024年6月30日止六個月的中期股息。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名成員組成，即李昕女士(非執行董事)、辛珠女士及劉昕先生(均為獨立非執行董事)，辛珠女士為審核委員會主席。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至2024年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括本集團所採用的適用會計政策及會計準則)，並認為該等報表已根據適用上市規則妥為編製。

本公告所載財務資料乃摘取自截至2024年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料，該等財務資料未經審核，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號進行審閱。

登載中期業績及2024年中期報告

本公告於本公司網站(www.suxinfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。2024年中期報告將適時在本公司及聯交所網站登載。

承董事會命
蘇新美好生活服務股份有限公司
董事長
崔曉冬先生

香港，2024年8月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事崔曉冬先生、周軍先生及陳明棟先生；非執行董事李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及獨立非執行董事周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。