

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2025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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	485,869	447,539
毛利	82,751	88,066
毛利率	17.0%	19.7%
期內利潤	33,932	32,360
淨利率	7.0%	7.2%
本公司擁有人應佔利潤	34,414	31,188
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.34	0.31

截至2025年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣485.9百萬元，較2024年同期的約人民幣447.5百萬元增加約8.6%。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣82.8百萬元，較2024年同期的約人民幣88.1百萬元減少約6.0%。本集團的毛利率為17.0%，較2024年同期下降2.7%。

截至2025年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣33.9百萬元，較2024年同期的約人民幣32.4百萬元增加約4.6%。

截至2025年6月30日，本集團總合約建築面積約為28.3百萬平方米，較2024年6月30日增加57.2%。

董事會決議不宣派截至2025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2025年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同截至2024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2025年6月30日止六個月

		截至下列日期止六個月	
		2025年	2024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
收益	4	485,869	447,539
銷售成本		<u>(403,118)</u>	<u>(359,473)</u>
毛利		<u>82,751</u>	<u>88,066</u>
其他收入及收益	4	6,634	6,746
銷售及營銷開支		(2,045)	(1,578)
行政開支		(26,129)	(23,024)
金融資產的減值虧損淨額		(5,722)	(5,018)
其他開支		(1,423)	(13,012)
財務成本		(6,516)	(6,840)
應佔一家合營企業及聯營公司虧損		<u>(718)</u>	<u>(6)</u>
除稅前利潤	5	46,832	45,334
所得稅開支	6	<u>(12,900)</u>	<u>(12,974)</u>
期內利潤		<u>33,932</u>	<u>32,360</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		34,414	31,188
非控股權益		<u>(482)</u>	<u>1,172</u>
		<u>33,932</u>	<u>32,360</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.34</u>	<u>0.31</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2025年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2025年	2024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
其他全面虧損		
於後續期間將不會重新分類至損益的		
其他全面虧損		
指定為以公平值列入其他全面虧損的		
股權投資：		
公平值變動	(1,484)	(124)
所得稅影響	371	31
	<u>(1,113)</u>	<u>(93)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(1,113)</u>	<u>(93)</u>
期內全面收入總額	<u>32,819</u>	<u>32,267</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	33,301	31,095
非控股權益	<u>(482)</u>	<u>1,172</u>
	<u>32,819</u>	<u>32,267</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2025年6月30日

		2025年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2024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	9	382,081	374,950
投資物業		367,184	369,969
其他無形資產		4,236	4,452
於一家合營企業的投資		–	533
於聯營公司的投資		875	1,060
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資		5,000	3,484
使用權資產		9,554	9,784
其他非流動資產		23,766	–
遞延稅項資產		6,353	6,531
非流動資產總值		799,049	770,763
流動資產			
存貨		87	92
貿易應收款項	10	566,960	438,296
預付款項、其他應收款項及其他資產		33,747	26,585
以公平值列入損益的金融資產		20,000	8,000
應收關聯方款項	13	70,067	79,170
定期存款		9,322	37,215
受限制現金		7,266	395
現金及現金等價物		261,789	358,142
流動資產總值		969,238	947,895

		2025 年 6 月 30 日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2024 年 12 月 31 日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	11	415,665	362,461
其他應付款項及應計款項		127,788	123,876
計息銀行貸款		10,000	10,000
租賃負債		93	119
應付關聯方款項		31,358	22,397
應付稅項		8,617	13,120
合約負債		57,603	63,784
流動負債總額		651,124	595,757
流動資產淨值		318,114	352,138
總資產減流動負債		1,117,163	1,122,901
非流動負債			
計息銀行貸款		99,841	99,063
遞延稅項負債		5,428	7,734
租賃負債		—	31
其他負債		178,976	177,286
非流動負債總額		284,245	284,114
淨資產		832,918	838,787
權益			
股本		101,047	101,047
儲備		720,741	723,837
母公司擁有人應佔權益		821,788	824,884
非控股權益		11,130	13,903
權益總額		832,918	838,787

中期簡明綜合財務資料附註

截至2025年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2025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2024年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 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2024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經修訂香港財務報告會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂本 缺乏可兌換性

經修訂香港財務報告會計準則的性質及影響闡述如下：

香港會計準則第21號之修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團開展交易的貨幣及集團實體用於換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣屬可兌換，因此該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

3. 分部資料

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2025年6月30日止六個月，約人民幣89,024,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣77,108,000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。

4. 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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
城市服務	324,658	288,319
商業物業管理服務	124,836	119,416
住宅物業管理服務	32,233	32,162
總計	481,727	439,897
其他來源收益		
租金收入	4,142	7,642
總計	485,869	447,539

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2025年6月30日止六個月 (未經審核)				
提供服務	<u>124,836</u>	<u>32,233</u>	<u>324,658</u>	<u>481,727</u>
地域市場				
中國內地	<u>124,836</u>	<u>32,233</u>	<u>324,658</u>	<u>481,727</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	120,262	30,123	324,658	475,043
在某個時間點轉移的服務	<u>4,574</u>	<u>2,110</u>	<u>–</u>	<u>6,684</u>
總計	<u>124,836</u>	<u>32,233</u>	<u>324,658</u>	<u>481,727</u>
	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	<u>119,416</u>	<u>32,162</u>	<u>288,319</u>	<u>439,897</u>
地域市場				
中國內地	<u>119,416</u>	<u>32,162</u>	<u>288,319</u>	<u>439,897</u>
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	<u>3,472</u>	<u>3,132</u>	<u>–</u>	<u>6,604</u>
總計	<u>119,416</u>	<u>32,162</u>	<u>288,319</u>	<u>439,897</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2025年	2024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)
其他收入		
利息收入	3,613	4,270
投資物業的公平值收益	1,441	—
出售非流動資產的收益	1,258	—
政府補助*	239	908
其他	83	—
外匯差額淨額	—	1,568
	<u>6,634</u>	<u>6,746</u>
其他收入及收益	<u>6,634</u>	<u>6,746</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。

5. 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	
	2025年	2024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)
提供服務的成本	403,118	359,473
物業、廠房及設備折舊	13,256	13,534
使用權資產折舊	230	110
計量租賃負債未計及的租賃付款	441	441
處置物業、廠房及設備項目的(收益)／虧損	(1,258)	31
核數師薪酬	900	900
利息收入	(3,613)	(4,270)
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	85,510	74,118
退休金計劃供款及社會福利	21,377	18,529
	<u>106,887</u>	<u>92,647</u>
總計	<u>106,887</u>	<u>92,647</u>
貿易應收款項減值	5,722	5,018
投資物業的公平值變動	(1,441)	10,522
	<u>(1,441)</u>	<u>10,522</u>

* 僱員福利開支金額人民幣90,100,000元計入截至2025年6月30日止六個月的服務成本(截至2024年6月30日止六個月：人民幣77,464,000元)。

6. 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

根據中國內地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	
	2025年	2024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)
即期－中國內地：		
期內支出	14,656	16,974
遞延稅項	<u>(1,756)</u>	<u>(4,000)</u>
期內稅項支出總額	<u>12,900</u>	<u>12,974</u>

7. 股息

	截至下列日期止六個月	
	2025年	2024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)
宣派末期股息－每股普通股人民幣0.3602元 (2024年：人民幣0.3351元)	<u>36,397</u>	<u>33,861</u>

8. 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2025年及2024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2025年及2024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	
		2025年	2024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)
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>34,414</u>	<u>31,188</u>
		股份數目(千股)	
		截至下列日期止六個月	
		2025年	2024年
		6月30日	6月30日
		(未經審核)	(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>

9. 物業、廠房及設備

截至2025年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣20,082,000元收購資產(截至2024年6月30日止六個月：人民幣2,239,000元)。

截至2025年6月30日止六個月，本集團處置資產賬面淨值人民幣591,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣68,000元)，導致處置收益淨額人民幣1,258,000元(截至2024年6月30日止六個月虧損淨額：人民幣31,000元)。

10. 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	463,282	372,583
一至兩年	84,668	45,263
兩至三年	19,010	20,450
總計	566,960	438,296

11. 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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	270,433	349,355
一至兩年	139,068	8,019
兩至三年	2,847	3,597
三年以上	3,317	1,490
總計	415,665	362,461

12. 承擔

(a) 本集團於報告期間末擁有以下資本承擔：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備： 樓宇及機器	75,166	90,292

13. 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	
	2025年	2024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)
物業管理服務及城市服務收入：		
同系附屬公司	65,378	42,076
直接控股公司的合營企業或聯營公司	4,923	6,825
直接控股公司	815	679
總計	71,116	49,580
租金收入：		
直接控股公司的合營企業或聯營公司	163	327
向關聯公司購買服務及貨品：		
直接控股公司	16,771	5,820
直接控股公司的合營企業或聯營公司	10,439	44
總計	27,210	5,864
利息開支：		
同系附屬公司	-	151

附註：

該等交易乃根據所涉及公司相互議定的條款及條件進行。服務費乃經考慮多項因素後釐定，包括但不限於(i)物業的大小、位置及定位；(ii)服務的類型、範圍、標準及要求；(iii)預計營運成本(包括但不限於僱員成本、行政成本及材料成本)；(iv)市場上類似服務及類似項目類型的收費；及(v)本集團向其他方提供可比服務所收取的價格。

該等關聯方交易亦構成上市規則第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

(b) 與關聯方的未付結餘：

	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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			
同系附屬公司		61,841	43,563
直接控股公司的合營企業或聯營公司		8,226	6,146
小計		70,067	49,709
搬遷補償應收款項			
直接控股公司	(i)	—	29,461
總計		70,067	79,170
		2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯公司款項：			
貿易相關			
同系附屬公司		21,205	12,244
直接控股公司的合營企業或聯營公司		1,333	1,338
直接控股公司		320	315
總計		22,858	13,897
	附註	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯公司款項：			
非貿易相關			
同系附屬公司	(ii)	8,500	8,500

附註：

- (i) 該直接控股公司代表本集團向市政府收取樓宇拆除及居民搬遷的補償款項。
- (ii) 太湖金谷(蘇州)發展有限公司曾向本集團預支一筆款項，該款項為無抵押及按3.55%的年利率計息，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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	649	560
離職後福利	211	133
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>860</u>	<u>693</u>

14. 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：

	賬 面 值		公 平 值	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金 融 資 產				
理財產品	20,000	8,000	20,000	8,000
以公平值列入其他全面收入 的股權投資	<u>5,000</u>	<u>3,484</u>	<u>5,000</u>	<u>3,484</u>
總 計	<u>25,000</u>	<u>11,484</u>	<u>25,000</u>	<u>11,484</u>
金 融 負 債				
其他負債	178,976	177,286	178,976	177,286
計息銀行貸款	<u>109,841</u>	<u>109,063</u>	<u>110,392</u>	<u>111,898</u>
總 計	<u>288,817</u>	<u>286,349</u>	<u>289,368</u>	<u>289,184</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、應收關聯方款項、其他應收款項、定期存款、受限制現金、貿易應付款項、其他負債、應付關聯方款項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計委員會報告。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計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。

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2025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	重大	
	市場的報價	可觀察	不可觀察	
	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	-	-	5,000	5,000

於2024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	重大	
	市場的報價	可觀察	不可觀察	
	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	-	-	3,484	3,484

報告期間第三級公平值計量的變動如下：

	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	3,484	4,950
購置	3,000	—
於其他全面虧損確認的重新計量	(1,484)	(124)
於6月30日	<u>5,000</u>	<u>4,826</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2024年6月30日止六個月：無)。

15. 於報告期間後事項

本集團於2025年7月完成對連雲港港航城市服務有限公司(曾用名為連雲港港口維修工程有限公司)51%股權的收購。

16. 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2025年8月29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年起連續十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2025中國物業服務百強企業中排名第29位。本集團於2025年被中指院評為「2025中國智慧城市服務領先企業」之一，本集團在管項目獅山大劇院被評為「2025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2025年6月30日，本集團已在中國訂約為197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28.3百萬平方米(「**平方米**」)，較2024年6月30日增加57.2%，主要是由於增加了總建築面積6.2百萬平方米的石湖景區項目，其中，177個項目的在管總建築面積超過26.9百萬平方米。

業務回顧

截至2025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			
	2025年		2024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	59	5,816.9	47	3,849.4
基本商業物業管理服務	87	17,636.4	61	9,506.6
基本住宅物業管理服務	31	3,423.0	31	3,151.6
總計	177	26,876.3	139	16,507.6

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2025年6月30日，本集團為26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2025年6月30日，本集團在管公建項目建築面積約為5.8百萬平方米。

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2025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2025年6月30日，本集團分別向87個商業物業(在管總建築面積約17.6百萬平方米)及31個住宅物業(在管總建築面積約3.4百萬平方米)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2025年6月30日，本集團租賃物業的平均入住率約為24.6%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2024年6月30日止六個月約39.0%下降至截至2025年6月30日止六個月約24.6%，主要是由於報告期內金鄰公寓(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82.9%)的周邊企業開工率低於預期，此乃因金鄰公寓周邊的在營工廠數量減少導致企業員工的入住需求(尤其是對集體宿舍的需求)減少所致。

展望

一、開疆拓土，銳意突破—競爭實力再升級

2025年，本集團持續立足「綜合性城市服務及物業管理服務提供商」戰略定位，輻射品牌效應，強化外延動力，持續拓展符合本集團經營發展方向的新項目，推進業務範圍覆蓋江蘇省內全部城市，並拓展外省項目。以專業化服務為工作重點，本集團將精耕秩序維護、保潔服務，構建質量管理體系標準，提升核心競爭力。

二、固本強基，厚積薄發——主責主業再求進

聚焦主責主業，夯實基底，穩中求進。在城市服務方面，完善一體化管理模式，形成可推廣的管理體系。打造蘇州市高新區獅山核心商圈高質量保潔區域，採用「多機深度清潔+人工巡迴清撿」保潔模式，確保達到保潔標準。運用道路黑包「公交式清運」等創新手段，提升保潔效率和質量，加大機械化、智能化設備投入，提升環衛形象。在物業管理方面，持續推進惠民生、暖民心的重點舉措，做好住宅小區改造煥新、品質服務提質增效等工作。

三、破局立新，智領未來——服務價值再躍遷

截至目前，本集團業財一體化項目建設已取得較大進展。2025年，本集團將積極探索數字化建設，打造人工智能在服務優化方面的創新應用場景，打破傳統邊界，激活數字動能。同時，在2024年基礎上，逐步完善增值業務渠道搭建，在空間資源、社區團購、延伸服務三大板塊繼續深挖，探索全生命周期物業服務，擴充服務項目，細化服務內容，借助智慧物業系統，不斷提高客戶忠誠度及提升品牌形象。同時，在醫療服務場景中，本集團積極推動智慧化應用。2025年上半年，昆山第一人民醫院項目正式引進標本運送機器人，有效提升了醫院標本傳送的效率與準確率，降低了人工差錯率，改善了醫療場景的安全性與時效性，推動醫療後勤服務實現智能化升級。

四、人才興城，產城融合—人才公寓運營新篇章

2025年5月，本集團運營的人才公寓項目蘇州高新區金山陽光融寓首批次正式投入運營，開業出租率達74%，二批次於2025年8月開業，截至目前整體出租率已達95%。項目投入運營以來，有效解決了區域人才居住配套問題，助力產業集聚與人才引進。本集團在傳統物業管理的基礎上實現向人才公寓與商業管理領域的進一步延伸，推動城市人才安居樂業與全面發展，標誌著本集團在「物業+人才服務」領域邁出堅實步伐。

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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元 (未經審核)	%	人民幣千元 (未經審核)	%
城市服務	324,658	66.8%	288,319	64.5%
— 市政基礎設施服務	180,656	37.1%	172,674	38.6%
— 公建項目管理服務	111,160	22.9%	85,328	19.1%
— 垃圾集運中心的運營	32,842	6.8%	30,317	6.8%
商業物業管理服務	124,836	25.7%	119,416	26.7%
— 基本物業管理服務	102,196	21.0%	105,042	23.5%
— 增值服務	22,640	4.7%	14,374	3.2%
住宅物業管理服務	32,233	6.7%	32,162	7.2%
— 基本物業管理服務	17,747	3.7%	21,757	4.9%
— 增值服務	14,486	3.0%	10,405	2.3%
物業租賃	4,142	0.8%	7,642	1.6%
總計	485,869	100.0%	447,539	100.0%

本集團的收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣447.5百萬元增加約8.6%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣485.9百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣288.3百萬元增加約12.6%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣324.7百萬元，主要是由於新增南京大學蘇州校區西校區物業管理服務、昆山市第一人民醫院(東部醫療中心)及蘇州高新區蘇州民族管弦樂團音樂廳等項目；
- (ii) 商業物業管理服務收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣119.4百萬元增加約4.5%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣124.8百萬元，主要是由於新增阜寧鳳凰廣場及蘇州裸心泊度假村等商業物業服務等項目；
- (iii) 住宅物業管理服務收益截至2025年6月30日止六個月約人民幣32.2百萬元，與2024年同期人民幣32.2百萬元比較，相對穩定；
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2024年6月30日止六個月約人民幣7.6百萬元減少約46.1%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣4.1百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率持續下降。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2024年6月30日止六個月約人民幣359.5百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣403.1百萬元，主要是由於新增項目增加，相應的成本增加。

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			
	2025年		2024年	
	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率	毛利 人民幣千元 (未經審核)	毛利率
城市服務	55,031	17.0%	58,660	20.3%
商業物業管理服務	22,319	17.9%	21,908	18.3%
住宅物業管理服務	2,814	8.7%	2,749	8.5%
物業租賃	2,587	62.5%	4,749	62.1%
總計	82,751	17.0%	88,066	19.7%

本集團的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣88.1百萬元減少約6.0%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣82.8百萬元，主要是由於新增項目毛利低。

本集團於期內的毛利率稍微下降，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣58.7百萬元減少約6.3%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣55.0百萬元，主要是由於鎮江道路保潔項目撤盤，新增項目毛利低；
- (ii) 商業物業管理服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣21.9百萬元增加約1.8%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣22.3百萬元，主要是由於新增阜寧鳳凰廣場及蘇州裸心泊度假村等商業物業服務項目；

(iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2024年及2025年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣2.7百萬元及人民幣2.8百萬元；及

(iv) 物業租賃服務的毛利由截至2024年6月30日止六個月約人民幣4.7百萬元減少約44.7%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.6百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率持續下降。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2024年6月30日及2025年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣6.7百萬元及人民幣6.6百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣1.6百萬元增加約25%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.0百萬元，主要是由於人員費用增加。

行政開支

行政開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣28.0百萬元增加約13.9%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣31.9百萬元，主要是由於員工成本及辦公費用增加。

其他開支

其他開支由截至2024年6月30日止六個月約人民幣13.0百萬元減少約89.2%至截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.4百萬元，主要是由於投資性房地產公允價值變動損失及捐贈支出減少。

財務成本

我們的財務成本由截至2024年6月30日止六個月約人民幣6.8百萬元減少約4.4%至截至2025年6月30日止六個月人民幣6.5百萬元，主要是由於歸還部分貸款及銀行貸款利率降低。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2024年及2025年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣13.0百萬元及人民幣12.9百萬元。

期內利潤

因上文所述，期內利潤由截至2024年6月30日止六個月約人民幣32.4百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月約人民幣33.9百萬元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備由截至2024年12月31日約人民幣375.0百萬元增加至截至2025年6月30日約人民幣382.1百萬元。

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由截至2024年6月30日人民幣370.0百萬元減少至2025年6月30日人民幣367.2百萬元，主要是由於出售了部分投資性房地產。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2025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5.0百萬元(2024年12月31日：約人民幣3.5百萬元)。

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商務地產發展有限公司(「蘇州新景天」)及蘇州高新掌新生活服務科技有限公司(「蘇州高新掌新」)的股權投資價值，詳情如下：

主要業務	截至 2025年 6月30日 應佔股權 百分比	投資成本 人民幣千元	截至 2025年 6月30日 列入其他 全面收入 的公平值 人民幣千元	截至 2025年 6月30日 佔本公司 資產總值 比例	截至 2025年 6月30日 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	0	0.0%	1,484
蘇州高新掌新 本地生活服務 電商平台運營	10%	5,000	5,000	0.3%	0

本集團並無收到上述投資截至2025年6月30日止六個月的股息(2024年12月31日：無)。

截至2025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2024年12月31日增加對蘇州高新掌新投資金額。

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2024年12月31日約人民幣438.3百萬元增加約29.4%至截至2025年6月30日約人民幣567.0百萬元，主要由於城市服務擴張，加上部分城市服務項目款項回收周期較長，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由截至2024年12月31日約人民幣26.6百萬元增加約26.7%至截至2025年6月30日約人民幣33.7百萬元，主要是由於預付款及待抵扣稅金增加。

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2024年12月31日約人民幣362.5百萬元增加約14.7%至截至2025年6月30日約人民幣415.7百萬元，主要是由於本集團因業務擴張而產生的應付分包費用增加。

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2024年12月31日及2025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123.9百萬元及人民幣127.8百萬元。

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。

截至2024年12月31日及2025年6月30日，本集團的合約負債保持相對穩定，分別約為人民幣63.8百萬元及人民幣57.6百萬元。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2024年12月31日約人民幣947.9百萬元增加約2.2%至截至2025年6月30日約人民幣969.2百萬元，主要是由於應收款項增加。流動負債總額從截至2024年12月31日約人民幣595.8百萬元增加約9.3%至截至2025年6月30日約人民幣651.1百萬元，主要是由於貿易應付款項增加。因此，本集團的流動資產淨值從截至2024年12月31日約人民幣352.1百萬元減少約9.7%至截至2025年6月30日約人民幣318.1百萬元。

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及H股於聯交所上市所得款項。截至2025年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣261.8百萬元，其中人民幣166.9百萬元以人民幣計值，另有104.0百萬港元(相當於約人民幣94.9百萬元)以港幣計值(2024年12月31日：約人民幣358.1百萬元，其中人民幣239.5百萬元以人民幣計值，另有128.1百萬港元以港幣計值)。

銀行借款

截至2025年6月30日，本集團的計息銀行貸款約為人民幣109.8百萬元(2024年12月31日：約人民幣109.1百萬元)，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：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	99,841	99,063
總計	109,841	109,063

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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
一年以上但不超過兩年的期間內	10,000	10,000
兩年以上但不超過五年的期間內	35,778	30,000
五年以上	54,063	59,063
總計	109,841	109,063

其他負債

截至2025年6月30日，本集團錄得其他負債約人民幣179.0百萬元(2024年12月31日：約人民幣177.3百萬元)。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貸款(以加快建設垃圾集運中心)。

資產抵押

截至2025年6月30日，本集團銀行貸款約人民幣109.8百萬元(2024年12月31日：約人民幣109.1百萬元)由其若干賬面總值為人民幣48.9百萬元(2024年12月31日：賬面總值為人民幣50.7百萬元)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2025年6月30日止六個月，本集團的資產負債比率為34.7%(2024年12月31日：34.1%)。

或然負債

截至2025年6月30日，本集團並無任何未償付的重大或然負債(2024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2025年6月30日止六個月，本集團產生資本開支約人民幣13.8百萬元(2024年12月31日：人民幣89.0百萬元)。

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。本集團的政策為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。

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2025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其他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

(1) 收購銷售股權

根據本公司於2025年1月17日、2025年2月19日及2025年3月11日的公告，本公司透過公開招標，成功中標收購連雲港港航城市服務有限公司（曾用名為連雲港港口維修工程有限公司）51%的股權（「**銷售股權**」）。

於2025年2月19日（交易時段後），連雲港港口集團有限公司與本公司訂立協議，據此，本公司同意收購而連雲港港口集團有限公司同意出售銷售股權，代價為人民幣23.8百萬元，相等於公開招標公告所訂明收購事項之底價，於訂立協議五個工作天內一次性支付。根據有關獨立估值師江蘇華信資產評估有限公司於基準日2024年9月30日對銷售股權進行估值的估值報告，銷售股權的估值為人民幣23.8百萬元。截至本報告日期，本公司已支付完畢股權代價。

(2) 合資公司增資的關連交易

根據本公司於2025年4月25日的公告，蘇州蘇高新集團有限公司、蘇州新高城市發展有限公司、蘇州西部生態城發展有限公司、蘇州蘇高新科技產業發展有限公司及本公司就於2024年11月15日成立的合資公司訂立增資協議。據此，上述各方有條件同意分別向合資公司之註冊資本注資人民幣9.0百萬元、人民幣9.0百萬元、人民幣4.5百萬元、人民幣4.5百萬元及人民幣3.0百萬元，此乃按彼等各自於2025年4月25日在合資公司持有的股權比例30%、30%、15%、15%及10%進行。合資公司不會成為本公司之附屬公司，其財務業績亦不會合併到本公司賬中。

除上文所披露者外，於2025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

調整經營範圍及修訂公司章程

於2025年8月19日，股東於本公司臨時股東會批准調整經營範圍及修訂本公司章程。本公司章程的全文可於聯交所及本公司網站查閱。

除上文所披露者外，於2025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(包括部分行使超額配股權(定義見本公司日期為2022年8月10日的招股章程(「招股章程」)的所得款項)約176.3百萬港元(「所得款項淨額」)。

董事會決定於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38.8百萬港元，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14.1百萬港元(即未動用所得款項淨額合共約52.9百萬港元)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。詳情載於本公司日期為2023年4月27日的公告(「**2023所得款項用途公告**」)。

此外，董事會亦決定將「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」子類別的未動用所得款項淨額中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。詳情載於本公司日期為2024年4月29日的公告(「**2024所得款項用途公告**」)。

本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃(經2023所得款項用途公告及2024所得款項用途公告所載方式修改)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2025年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析載列如下：

主要類別	子類別／具體計劃	2023		2024		2024		於		預期全數動用的時間
		招股章程 所載所得 款項淨額 擬定用途 (百萬港元)	所得款項 用途公告 所列重新 分配後的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	於2024年 4月29日 變更用途前 已動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	於2024年 4月29日 變更用途 前未動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	所得款項 用途公告 所列重新 分配後的 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	截至2024年 12月31日 未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2025年 6月30日 止六個月 期間動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	截至2025年 6月30日 未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	
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	5.71	47.19	47.19	47.19	25.78	21.42	2025年12月31日前 ⁽¹⁾
	收購以供自用及租賃的香港寫字樓	不適用	52.9	0	52.9	0	不適用	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	52.9	0	0	0	不適用
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	14.1	0	0	0	0	0	不適用
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	1.56	24.84	24.84	22.77	0	22.77	2025年12月31日前 ⁽²⁾
	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	6.11	0.99	0.99	0	0	0	不適用
人才培養及 挽留		5.3	5.01	5.3	0	0	0	0	0	不適用
營運資金及 其他一般 企業用途		17.6	3.31	17.6	0	0	0	0	0	不適用
總計		<u>176.30</u>	<u>158.17</u>	<u>50.38</u>	<u>125.92</u>	<u>125.92</u>	<u>69.96</u>	<u>25.78</u>	<u>44.19</u>	

附註：

- (1) 悉數動用收購物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司所得款項淨額的預期時間由2024年12月31日延期至2025年12月31日，是由於本公司需要額外時間篩選符合本集團業務戰略及招股章程所載準則的合適標的公司。鑑於中國房地產行業不景氣，本集團在篩選收購標的時已採取更審慎的方法。

- (2) 於2024年1月1日，本公司與蘇州高新區(虎丘區)住房和建設局(「**住建局**」)就關於推出人才公寓管理及運營服務成功簽署了政府採購合同。自此，本集團一直積極與住建局就人才公寓改造方案進行磋商。然而，由於磋商仍在進行中，而最終方案尚未落實，故悉數動用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的預期時間由2024年12月31日延期至2025年12月31日。

截至2025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2025年6月30日，本集團共有1,739名全職僱員(2024年12月31日：1,833名)。截至2025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107.0百萬元(2024年6月30日：約人民幣92.6百萬元)。

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2025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。

截至2025年6月30日止六個月，本公司已採用良好企業管治常規並一直遵守上市規則附錄C1所載的企業管治守則第2部分所載的守則條文。

遵守董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」)作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認，截至2025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2025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2025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2025年6月30日止六個月的中期股息。

審計委員會

本公司審計委員會(「審計委員會」)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)，辛珠女士為審計委員會主席。

審閱中期業績

審計委員會已審閱本集團截至2025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2025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。

刊發中期業績及2025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。2025年中期報告將適時在本公司及聯交所網站刊載。

承董事會命
蘇新美好生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
崔曉冬先生

中華人民共和國，蘇州，2025年8月29日

於本公告日期，本公司執行董事為崔曉冬先生、陳明棟先生及周軍先生(職工代表董事)；本公司非執行董事為李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及本公司獨立非執行董事為周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。