

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2022年6月30日止六個月的中期業績公告

財務概要

	截至2022年6月30日 止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	243,242	221,293
毛利	56,124	51,804
毛利率	23.1%	23.4%
期內利潤	29,502	23,870
淨利率	12.1%	10.8%
本公司擁有人應佔利潤	28,506	23,396
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.38	0.31

截至2022年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣243.2百萬元，較2021年同期的約人民幣221.3百萬元增加約9.9%。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣56.1百萬元，較2021年同期的約人民幣51.8百萬元增加約8.3%。本集團的毛利率為23.1%，與2021年同期比較，相對穩定。

截至2022年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣29.5百萬元，較2021年同期的約人民幣23.9百萬元增加約23.6%。

截至2022年6月30日，本集團總合約建築面積約為8.6百萬平方米，較2021年6月30日增加21.1%。

董事會決議不宣派截至2022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2022年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同截至2021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2022年6月30日止六個月

		截至以下日期止六個月	
		2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	243,242	221,293
銷售成本		<u>(187,118)</u>	<u>(169,489)</u>
毛利		56,124	51,804
其他收入及收益	4	3,014	3,500
銷售及營銷開支		(1,378)	(1,323)
行政開支		(12,045)	(18,813)
其他開支		(548)	(123)
財務成本		(4,303)	(1,507)
應佔一家聯營公司虧損		<u>(1,024)</u>	<u>(1,679)</u>
除稅前利潤	5	39,840	31,859
所得稅開支	6	<u>(10,338)</u>	<u>(7,989)</u>
期內利潤		<u>29,502</u>	<u>23,870</u>
以下人士應佔利潤：			
本公司擁有人		28,506	23,396
非控股權益		<u>996</u>	<u>474</u>
		<u>29,502</u>	<u>23,870</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)	8	<u>0.38</u>	<u>0.31</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2022年6月30日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	2022年	2021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)/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收入的股權投資：		
公平值變動	(3,620)	(1,797)
所得稅影響	905	449
	<u>(2,715)</u>	<u>(1,348)</u>
期內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(2,715)</u>	<u>(1,348)</u>
期內全面收入總額	<u>26,787</u>	<u>22,522</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	25,791	22,048
非控股權益	996	474
	<u>26,787</u>	<u>22,522</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 12月31日 (經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	412,914	359,815
投資物業		349,610	349,930
其他無形資產		788	344
於一家聯營公司的投資		5,767	6,791
指定為以公平值列入其他全面收入的 股權投資		88,820	92,440
使用權資產		10,135	10,258
遞延稅項資產		6,516	5,359
		<u>874,550</u>	<u>824,937</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		142	177
貿易應收款項	10	123,634	101,222
預付款項、其他應收款項及其他資產		45,470	51,115
應收關聯方款項	14	20,628	35,123
受限制現金		279	442
現金及現金等價物		223,882	302,644
		<u>414,035</u>	<u>490,723</u>
流動資產總值			
流動負債			
貿易應付款項	11	205,907	192,532
其他應付款項及應計款項		104,899	103,106
計息銀行貸款		11,250	11,250
應付關聯方款項	14	15,890	65,675
應付稅項		4,208	2,666
合約負債		55,831	75,019
		<u>397,985</u>	<u>450,248</u>
流動負債總額			
流動資產淨值			
		<u>16,050</u>	<u>40,475</u>
總資產減流動負債			
		<u>890,600</u>	<u>865,412</u>

		2022年 6月30日 (未經審核)	2021年 12月31日 (經審核)
	附註	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款		119,063	122,500
遞延稅項負債		20,330	21,311
其他負債		169,503	168,074
		<u>308,896</u>	<u>311,885</u>
非流動負債總額			
		<u>308,896</u>	<u>311,885</u>
淨資產		581,704	553,527
		<u>581,704</u>	<u>553,527</u>
權益			
股本	12	75,000	75,000
儲備		499,943	474,152
		<u>499,943</u>	<u>474,152</u>
母公司擁有人應佔權益		574,943	549,152
		<u>574,943</u>	<u>549,152</u>
非控股權益		6,761	4,375
		<u>6,761</u>	<u>4,375</u>
權益總額		581,704	553,527
		<u>581,704</u>	<u>553,527</u>

中期綜合財務報表附註

1. 編製基準

截至2022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2021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2021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3號之修訂本	引用概念框架
國際會計準則第16號之修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項
國際會計準則第37號之修訂本	虧損性合約—履行合約之成本
國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附示例及國際會計準則第41號之修訂本

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3號之修訂本通過引用2018年3月頒佈的財務報告概念框架替代引用先前之財務報表編製及呈列框架，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就實體引用概念框架釐定構成資產或負債要素之確認原則對國際財務報告準則第3號增設一項例外情況。該例外情況規定，對於屬國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號範圍內的負債及或有負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別參考國際會計準則第37號或國際財務報告詮釋委員會第21號而非概念框架。此外，該等修訂闡明或有資產於收購日期不符合確認資格。本集團已就2022年1月1日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於期內發生的業務合併中不存在屬修訂範圍內的或有資產、負債及或有負債，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 國際會計準則第16號之修訂本禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除使資產達致能夠以管理層預期的方式運行所必要的位置及條件過程中所生產項目之銷售所得款項。相反，實體須於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及該等項目之成本。本集團已對2021年1月1日或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於在2021年1月1日或之後使用物業、廠房及設備時並無出售所生產的項目，故該等修訂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37號之修訂本闡明，為了評估國際會計準則第37號下的合約是否虧損，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如，直接勞動力和材料)和與履行該合約直接相關的其他成本的分配(例如，用於履行合約的物業、廠房及設備項目的折舊費的分配，以及合約管理及監督的成本)。一般及行政成本與合約沒有直接關係，除非根據合約明確向對方收取，否則不包括在內。本集團已就於2022年1月1日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂，且並無識別出任何虧損性合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 國際財務報告準則2018年至2020年之年度改進列出了國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附示例及國際會計準則第41號之修訂本。適用於本集團之修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號金融工具：闡明實體於評估一項新訂或經修改金融負債的條款是否與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括在借款人與貸款人之間支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表對方支付或收取的費用。本集團已對2022年1月1日或之後修改或交換的金融負債前瞻性應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無任何修改，故該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
 - 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附示例13中有關出租人支付租賃物業裝修款的說明，此舉消除了應用國際財務報告準則第16號時租賃獎勵處理有關的潛在混淆情況。

3. 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、市政服務及租金收入。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，並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2022年6月30日止六個月，約人民幣32,238,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣34,265,000元)的收益來自向主要客戶提供城市服務；約人民幣31,540,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣11,662,000元)及人民幣189,000元(截至2021年6月30日止六個月：零)的收益來自向另一主要客戶提供城市服務及租金收入。此外，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：

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
客戶合約收益		
商業物業管理服務	88,028	102,423
住宅物業管理服務	32,631	30,768
城市服務	<u>110,647</u>	<u>75,523</u>
	<u>231,306</u>	<u>208,714</u>
其他來源收益		
租金收入	<u>11,936</u>	<u>12,579</u>
總計	<u>243,242</u>	<u>221,293</u>

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2022年6月30日止六個月				
(未經審核)				
服務類型				
提供服務	<u>88,028</u>	<u>32,631</u>	<u>110,647</u>	<u>231,306</u>
地域市場				
中國內地	<u>88,028</u>	<u>32,631</u>	<u>110,647</u>	<u>231,306</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	<u>86,221</u>	<u>31,635</u>	<u>110,647</u>	<u>228,503</u>
在某個時間點轉移的服務	<u>1,807</u>	<u>996</u>	<u>-</u>	<u>2,803</u>
客戶合約收益總額	<u>88,028</u>	<u>32,631</u>	<u>110,647</u>	<u>231,306</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2021年6月30日止六個月				
(未經審核)				
服務類型				
提供服務	<u>102,423</u>	<u>30,768</u>	<u>75,523</u>	<u>208,714</u>
地域市場				
中國內地	<u>102,423</u>	<u>30,768</u>	<u>75,523</u>	<u>208,714</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	<u>97,773</u>	<u>30,294</u>	<u>75,523</u>	<u>203,590</u>
在某個時間點轉移的服務	<u>4,650</u>	<u>474</u>	<u>-</u>	<u>5,124</u>
客戶合約收益總額	<u>102,423</u>	<u>30,768</u>	<u>75,523</u>	<u>208,714</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
其他收入		
利息收入	593	594
政府補助	1,461	1,642
其他	960	1
	<u>3,014</u>	<u>2,237</u>
收益		
投資物業的公平值收益	-	1,263
其他收入及收益	<u>3,014</u>	<u>3,500</u>

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
提供服務的成本	187,118	169,489
物業、廠房及設備折舊	10,114	5,595
使用權資產折舊	123	323
計量租賃負債未計及的租賃付款	102	229
處置物業、廠房及設備項目的虧損	177	2
核數師薪酬	380	375
法律及專業費用	988	991
利息收入	(593)	(594)
僱員福利開支(不包括董事及主要行政人員的薪酬)*：		
工資、薪金及其他津貼	56,994	59,178
退休金計劃供款及社會福利	14,217	14,762
	<u>71,211</u>	<u>73,940</u>
貿易應收款項減值	(2,693)	4,821
投資物業的公平值變動	440	(1,263)

* 僱員福利開支金額人民幣65,736,000元計入截至2022年6月30日止六個月的服務成本(截至2021年6月30日止六個月：人民幣65,661,000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。

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
即期－中國內地：		
期內支出	11,571	11,770
遞延稅項	<u>(1,233)</u>	<u>(3,781)</u>
期內稅項支出總額	<u>10,338</u>	<u>7,989</u>

7. 股息

本公司截至2022年6月30日止六個月並無派付或宣派任何股息(截至2021年6月30日止六個月：零)。

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期內母公司擁有人應佔期內利潤及已發行普通股加權平均數計算。各報告期間計算所使用的加權平均普通股數目是就股份制改革作出調整的已發行普通股數目，猶如其已於最早呈列期前發生。

由於本集團於期內均無具潛在攤薄效應的已發行普通股，因此並無對期內所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

下表反映計算每股基本盈利時所使用的收入及股份數據：

	截至以下日期止六個月	
	2022年	2021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
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>28,506</u>	<u>23,396</u>
股份數目：		
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>75,000</u>	<u>75,000</u>

9. 物業、廠房及設備

截至2022年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣63,626,000元收購資產(截至2021年6月30日止六個月：人民幣31,533,000元)。

截至2022年6月30日止六個月，本集團處置資產賬面淨值人民幣413,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣30,000元)，導致處置虧損淨額人民幣177,000元(截至2021年6月30日止六個月虧損淨額：人民幣2,000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：

	2022年	2021年
	6月30日	12月31日
	(未經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	105,653	67,100
一至兩年	13,660	32,853
兩至三年	<u>4,321</u>	<u>1,269</u>
	<u>123,634</u>	<u>101,222</u>

11. 貿易應付款項

於各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：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
一年內	192,217	176,190
一至兩年	7,874	12,606
兩至三年	3,742	2,133
三年以上	2,074	1,603
	<u>205,907</u>	<u>192,532</u>

12. 股本

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
股本	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

本公司股本變動概要如下：

	實繳資本 截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元	股本 截至2022年 6月30日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	股本 截至2021年 12月31日 止年度 (經審核) 人民幣千元
於年／期初	43,662	75,000	—
改制為股份有限公司*			
— 兌換為股本	(43,662)	—	43,662
— 留存利潤及法定盈餘儲備撥充資本	—	—	31,338
於年／期末	<u>—</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

* 根據本公司於2021年4月的股東決議案，本公司改制為股份有限公司，並按向本公司的出資比例向本公司當時的股東發行75,000,000股每股面值人民幣1元的股份。已轉換資產淨值超出普通股面值的部分計入資本儲備。

13. 承擔

本集團於各報告期間末擁有以下資本承擔：

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
已訂約但未撥備： 在建工程	<u>19,758</u>	<u>72,633</u>

14. 關聯方交易

(a) 除本財務資料其他部分所詳述的交易外，本集團於期內與關聯方進行以下交易：

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
物業管理服務及城市服務收入：		
由控股股東控制的公司	18,537	13,082
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	5,274	10,915
本公司控股股東	1,108	1,087
	<u>24,919</u>	<u>25,084</u>
租金收入：		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	409	—
由控股股東控制的公司	—	31
	<u>409</u>	<u>31</u>
租賃付款：		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	—	136
	<u>—</u>	<u>136</u>
來自關聯公司的其他收購：		
控股股東控制的公司	2,336	3,856
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	108	2
	<u>2,444</u>	<u>3,858</u>

(b) 與關聯方的未付結餘

	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
由控股股東控制的公司	10,998	23,094
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	9,630	12,019
本公司控股股東	—	10
	<u>20,628</u>	<u>35,123</u>
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	972	2,228
由控股股東控制的公司	14,599	6,077
本公司控股股東	319	370
	<u>15,890</u>	<u>8,675</u>
應付關聯公司款項：		
非貿易相關		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	—	57,000
	<u>—</u>	<u>57,000</u>

關聯方結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至以下日期止六個月	
	2022年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	2021年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元
短期僱員福利	351	340
離職後福利	140	136
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>491</u>	<u>476</u>

15. 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2022年6月30日(未經審核)

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	<u>88,820</u>	<u>88,820</u>
金融負債		
其他負債	<u>169,503</u>	<u>169,503</u>
計息銀行貸款	<u>130,313</u>	<u>130,313</u>
	<u>299,816</u>	<u>299,816</u>

於2021年12月31日(經審核)

	賬面值 人民幣千元	公平值 人民幣千元
金融資產		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	<u>92,440</u>	<u>92,440</u>
金融負債		
其他負債	<u>168,074</u>	<u>168,074</u>
計息銀行貸款	<u>133,750</u>	<u>133,750</u>
	<u>301,824</u>	<u>301,824</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、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。

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。

下表載列金融工具估值之重大不可觀察輸入值概要。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感性
蘇州匯融商旅發展有限公司	市場法	缺乏適銷性的折讓率(「DLOM」)	2022年6月30日：	折讓增加/(減少)5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣900,000元)/
			20%至30%	人民幣1,000,000元
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)	2022年6月30日：	折讓增加/(減少)5%會導致公平值增加/(減少)人民幣2,960,000元/(人民幣2,970,000元)
			11,500至20,000	
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)	2021年12月31日：	折讓增加/(減少)5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣1,300,000元)/
			20%至30%	人民幣1,200,000元
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)	2021年12月31日：	折讓增加/(減少)5%會導致公平值增加/(減少)人民幣2,970,000元/(人民幣2,980,000元)
			11,433至20,000	

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

於2022年6月30日按公平值計量的資產：

	公平值計量使用			總計 人民幣千元 (未經審核)
	活躍市場的 報價 第一級 人民幣千元 (未經審核)	重大 可觀察 輸入數據 第二級 人民幣千元 (未經審核)	重大 不可觀察 輸入數據 第三級 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	-	-	88,820	88,820

於2021年12月31日按公平值計量的資產：

	公平值計量使用			總計 人民幣千元 (經審核)
	活躍市場的 報價 第一級 人民幣千元 (經審核)	重大 可觀察 輸入數據 第二級 人民幣千元 (經審核)	重大 不可觀察 輸入數據 第三級 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	-	-	92,440	92,440

報告期間第三級公平值計量的變動如下：

	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
於1月1日	92,440	94,807
於其他全面收入確認的重新計量	(3,620)	(1,797)
於6月30日	88,820	93,010

期內，公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公平值計量第三級。

16. 於報告期間後事項

於2022年8月24日(「上市日期」)，本公司於聯交所進行首次公開發售，按每股8.6港元的價格發行25,000,000股新普通股。

17. 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2022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」）透過全球發售（「全球發售」）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年起連續七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2022中國物業服務百強企業中排名第46位*。本集團於2022年被中指院評為「中國城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。

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。

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2022年6月30日，本集團已在中國訂約為79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8.6百萬平方米（「**平方米**」），其中，77個項目的在管總建築面積超過6.9百萬平方米。

業務回顧

截至2022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			
	2022年		2021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	21	1,620.8	16	1,089.6
基本商業物業管理服務	34	2,108.2	18	2,304.1
基本住宅物業管理服務	22	3,175.8	22	3,194.3
總計	77	6,904.8	76	6,588.1

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2022年6月30日，本集團為13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、城市公園以及公共權力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2022年6月30日，本集團在管公建項目建築面積約為1.6百萬平方米，及本集團訂約管理公建項目的建築面積約為2.3百萬平方米。

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權力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權力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2022年6月30日，本集團已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，本集團亦在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。本集團的三個垃圾集運中心合共每天可處理1,200噸生活垃圾，及每天可處理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2022年6月30日，本集團分別向34個商業物業(在管總建築面積約2.1百萬平方米)及22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2022年6月30日止六個月，本集團租賃物業的平均入住率約為65.8%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2021年6月30日止六個月的約85.4%下降至截至2022年6月30日止六個月的約65.8%，主要是由於政府為抗擊COVID-19疫情而實施的疫情防控政策導致部分當地企業及工廠暫時關閉，從而對租賃物業的需求下降。

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，選擇具有國資背景的優質城市服務企業、公司互補的業務合作方作為收購合併標的。做好收購標的篩選和盡調研判工作，在保證服務競爭力和服務品質提升的基礎上擴大項目規模。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，優先獲得戰略合作夥伴開發的物業管理權。

二是整合各類城市服務，把握需求增長潛力。把握政府職能持續轉變過程中對公共及政府設施、城市運營服務需求不斷增長的機會，配合落實《高新區環衛工作三年行動計劃》，主動融入蘇州高新區城市維護一體化改革進程，擴大收入來源。有效整合多種城市服務，以垃圾集運中心中端壓縮轉運為基點，搶抓生活垃圾前端收運和大件垃圾終端處置市場。開展生活垃圾前端收運業務，對大件垃圾進行無害化處置後進行資源化利用，實現垃圾處理產業鏈雙向延展。

三是拓展業務服務種類，聚焦提供增值創新。通過拓展創新增值業務服務種類，不斷提高客戶忠誠度及提升品牌形象。主動對接各個板塊，積極尋找並拓寬服務類型及客戶類型，向辦公樓宇、工業園區、公共物業提供具有更高利潤率的其他增值服務(新居裝修、家電維修等)，並將基本生活服務(如養老、生活垃圾處理等)納入服務業務範圍。推進人才「樂居」公寓運營專業化和規範化建設，提升全區人才公寓整體出租率和線上平台入住率。

四是加快數字產業協同，推進智慧服務升級。利用大數據、雲計算及其他技術構建智慧城市及智慧物業服務體系，進一步開發包括智能物業在內的管理系統，採購及升級現有硬件以及軟件系統，推進城市服智慧平台、公司一體化客服中心全面運行，提出智慧物業管理解決方案，提高業務運營效率。

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			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	110,647	45.5	75,523	34.1
— 市政基礎設施服務	41,337	17.0	35,465	16.0
— 公建項目管理服務	41,193	16.9	28,604	12.9
— 垃圾集運中心的運營	28,117	11.6	11,454	5.2
商業物業管理服務	88,028	36.2	102,423	46.3
— 基本物業管理服務	76,713	31.5	89,146	40.3
— 增值服務	11,315	4.7	13,277	6.0
住宅物業管理服務	32,631	13.4	30,768	13.9
— 基本物業管理服務	23,760	9.8	21,766	9.8
— 增值服務	8,871	3.6	9,002	4.1
物業租賃	11,936	4.9	12,579	5.7
總計	243,242	100.0	221,293	100.0

本集團的收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣221.3百萬元增加約9.9%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣243.2百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣75.5百萬元增加約46.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣110.6百萬元，主要是由於本集團開始管理(其中包括)一幢新建的博物館大樓、一座城市公園及一個城市廣場，導致公建項目管理服務有所擴展；
- (ii) 商業物業管理服務收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣102.4百萬元減少約14.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣88.0百萬元，主要是由於(a)並無重續已於2021年12月屆滿的有關若干公租房的物業管理服務協議，乃由於本集團與知名獨立第三方物業管理公司(包括蘇州銘蘇商業管理有限公司及蘇州朗頤居商業管理服務有限公司)合作共同成立公司，以共同管理該等項目(與本集團的戰略重心一致)；及(b)並無重續已於2021年11月屆滿的一份有關購物商場的物業管理服務協議(由於該項目的利潤率較低)；
- (iii) 住宅物業管理服務收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣30.8百萬元增加約6.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣32.6百萬元，主要是由於一幢住宅物業的管理費增加；及
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣12.6百萬元減少約5.1%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣11.9百萬元，主要是由於本集團遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年上半年減免或免除租戶的部分應付租金。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2021年6月30日止六個月約人民幣169.5百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣187.1百萬元，主要是由於本集團的分包成本、綠化及園藝開支以及其他開支增加所致。

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			
	2022年		2021年	
	毛利 人民幣千元	毛利率	毛利 人民幣千元	毛利率
城市服務	26,912	24.3%	18,969	25.1%
商業物業管理服務	16,304	18.5%	19,480	19.0%
住宅物業管理服務	2,751	8.4%	2,493	8.1%
物業租賃服務	10,157	85.1%	10,862	86.40%
總計	56,124	23.1%	51,804	23.40%

本集團的毛利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣51.8百萬元增加約8.3%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣56.1百萬元，主要是由於本集團業務擴張。

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2021年6月30日止六個月約人民幣19.0百萬元增加約41.9%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣26.9百萬元，主要是由於本集團於2022年上半年開始管理(其中包括)一幢新建的博物館大樓、一座城市公園及一個城市廣場，導致公建項目管理服務的收益有所增加所致；
- (ii) 商業物業管理服務的毛利由截至2021年6月30日止六月約人民幣19.5百萬元減少約16.3%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣16.3百萬元，主要是由於並無重續物業管理服務協議(見上文「收益」一節)；

(iii) 住宅物業管理服務的毛利於截至2021年及2022年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣2.5百萬元及人民幣2.8百萬元；及

(iv) 物業租賃服務的毛利由截至2021年6月30日止六個月約人民幣10.9百萬元減少約6.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣10.2百萬元，主要是由於本集團遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年上半年減免或免除租戶的部分應付租金。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月約人民幣3.5百萬元減少約13.9%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣3.0百萬元，主要是由於(i)政府補助減少(2022年初的建設活動減少，導致額外增值稅扣減減少)；及(ii)並無錄得投資物業的公平值收益(因2022年初新一輪COVID-19疫情導致平均租金減少)，從而影響本集團投資物業的增值。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支於截至2021年及2022年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣1.3百萬元及人民幣1.4百萬元。

行政開支

行政開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣18.8百萬元減少約36.0%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣12.0百萬元，主要是由於本集團集中結算，導致貿易應收款項減值虧損減少。

其他開支

其他開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣0.1百萬元增加約345.5%至截至2022年6月30日止六個月約人民幣0.5百萬元，主要是由於本集團的投資物業市值降低導致該等投資物業產生公平值虧損。

財務成本

我們的財務成本由截至2021年6月30日止六個月約人民幣1.5百萬元增加約185.5%至截至2022年6月30日止六個月人民幣4.3百萬元，主要是由於本集團於2021年底完成科技城城市垃圾集運中心的建設後資本化利息減少。

應佔一家聯營公司虧損

於2020年12月18日，本集團對蘇高新怡養健康管理有限公司（「蘇高新怡養」，
養老、護理及醫療服務提供商）投資人民幣9.8百萬元，並持有其49%的股份。
本集團期望藉此投資獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、
護理及醫療服務行業提供增值服務。

本集團於截至2021年及2022年6月30日止六個月應佔一家聯營公司虧損產生自於蘇高新怡養的投資，金額分別約為人民幣1.7百萬元及人民幣1.0百萬元，主要是由於蘇高新怡養新成立，發展初期前期費用相對較高。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月約人民幣8.0百萬元增加約28.8%至截至2022年6月30日止六個月人民幣10.3百萬元，主要是由於本集團擴張導致除稅前利潤增加。

期內利潤

因上文所述，期內利潤由截至2021年6月30日止六個月約人民幣23.9百萬元增加至截至2022年6月30日止六個月約人民幣29.5百萬元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備由截至2021年12月31日約人民幣359.8百萬元增加約14.8%至截至2022年6月30日約人民幣412.9百萬元。

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2021年12月31日及2022年6月30日，本集團投資物業的價值相對穩定，分別約為人民幣349.9百萬元及人民幣349.6百萬元。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2022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88.8百萬元(2021年12月31日：約人民幣92.4百萬元)。

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：(i) 本集團對蘇州匯融商旅發展有限公司(「蘇州匯融」)的股權投資；及(ii) 本集團對蘇州新景天商務地產發展有限公司(「蘇州新景天」)的投資，詳情如下：

		截至2022年 6月30日 應佔股權 百分比	截至2022年 6月30日 投資成本 人民幣千元	截至2022年 6月30日列入 其他全面收入 的公平值 人民幣千元	截至2022年 6月30日 佔本公司 資產總值 比例	截至 2022年 6月30日的 公平值 虧損 人民幣千元
蘇州匯融	房屋租賃	3.17%	57,000	69,000	5.35%	2,300
蘇州新景天	房地產開發 及房屋租賃	8.00%	24,000	19,820	1.54%	1,320

本集團並無收到上述投資截至2022年6月30日止六個月的股息(2021年12月31日：無)。

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2021年12月31日約人民幣101.2百萬元增加至截至2022年6月30日約人民幣123.6百萬元，主要由於擴張本集團的城市服務，其中包括於2022年初承接一個新的固體垃圾處理項目及一個城市設施維護綜合項目。

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2021年12月31日約人民幣51.1百萬元減少約11.0%至截至2022年6月30日約人民幣45.5百萬元，主要是由於截至2022年6月30日止六個月動用預付電費。

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2021年12月31日約人民幣192.5百萬元增加約7.0%至截至2022年6月30日約人民幣205.9百萬元，主要是由於垃圾集運中心的持續建設及發展，導致向本集團提供服務及交付物資的承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의 公共區域廣告及臨時停車費)收款；(v)應付利息；及(vi)其他應付稅項。

截至2021年12月31日及2022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103.1百萬元及人民幣104.9百萬元。

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2021年12月31日約人民幣75.0百萬元約減少25.6%至截至2022年6月30日約人民幣55.8百萬元，主要是由於物業管理服務協議產生的若干預付款項確認為收益。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2021年12月31日約人民幣490.7百萬元減少至截至2022年6月30日約人民幣414.0百萬元，主要是由於現金及現金等價物減少(是由於本集團於2022年1月支付年度花紅)所致。流動負債總額從截至2021年12月31日約人民幣450.2百萬元減少至截至2022年6月30日約人民幣398.0百萬元，主要是由於(i)本集團結清大部分應付關聯方的非貿易款項；及(ii)合約負債減少，主要是因為履行相關物業管理合約。因此，本集團的流動資產淨值從截至2021年12月31日約人民幣40.5百萬元減少至截至2022年6月30日約人民幣16.1百萬元。

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。截至2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣223.9百萬元(2021年12月31日：約人民幣302.6百萬元)，均以人民幣計值。

銀行借款

截至2022年6月30日，本集團的計息貸款約為人民幣130.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣133.8百萬元)，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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021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 — 有擔保	11,250	11,250
非即期		
— 銀行貸款 — 有擔保	<u>119,063</u>	<u>122,500</u>
總計	<u>130,313</u>	<u>133,750</u>

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內或按要求償還	11,250	11,250
於兩至五年內償還(包括首尾兩年)	68,813	58,500
五年以上	<u>50,250</u>	<u>64,000</u>
總計	<u>130,313</u>	<u>133,750</u>

其他負債

截至2022年6月30日，本集團錄得其他負債約人民幣169.5百萬元(2021年12月31日：約人民幣168.1百萬元)。其他負債來自蘇州市財政局向本公司附屬公司新港市政綠化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—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2022年6月30日，本集團銀行貸款約人民幣130.3百萬元(2021年12月31日：約人民幣133.8百萬元)由其若干賬面總值為人民幣66.8百萬元(2021年12月31日：賬面總值為人民幣67.5百萬元)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2022年6月30日止六個月，本集團的資產負債比率為51.5%(2021年12月31日：54.5%)。

或然負債

截至2022年6月30日，本集團並無任何未償付的重大或有負債(2021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2022年6月30日止六個月，本集團產生資本開支約人民幣34.6百萬元(2021年6月30日：人民幣28.0百萬元)。

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。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

除上文所披露者外，截至2022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。

重大投資或資本資產的未來計劃

本公司擬根據日期為2022年8月11日的招股章程(「招股章程」)[「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用全球發售所得款項淨額。

除上文所披露者外，於2022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。

報告期後的重大事項

根據全球發售，25,000,000股H股按每股8.6港元的價格發行，而本公司自全球發售所得款項淨額約為167.3百萬港元(不計及因行使超額配股權(定義見招股章程)而可發行的任何股份)。

除上文所披露者外，2022年6月30日後至本公告日期，本集團並無發生重大事件。

上市所得款項

本公司自全球發售所得款項淨額約167.3百萬港元(不計及因行使超額配股權而可發行的任何股份)將按招股章程所載的相同方式應用：

- 約30.0%或約50.19百萬港元將用於尋求選擇性收購專注於向商業物業(如產業園、寫字樓、商業綜合體)提供城市服務及物業管理服務的其他物業管理公司。
- 約30.0%或約50.19百萬港元將用於尋求戰略性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。
- 約23.0%或約38.48百萬港元將用於擴大及豐富本集團的物業管理服務，其中，(i)約15.0%或約25.10百萬港元將用於建立本集團自有的「蘇新樂居」品牌及透過本集團全資附屬公司蘇州高新樂居管理服務有限公司推出的人才公寓管理及運營服務；及(ii)約8.0%或約13.38百萬港元將投資於商業模式盈利且往績記錄出色的具備養老、護理及醫療服務相關專長、經驗及資質的公司。
- 約4.0%或約6.69百萬港元將用於進一步開發本集團的智能物業管理系統，主要包括採購新的及升級現有硬件以及軟件系統，以提高本集團的運營效率及支持智慧物業管理解決方案。
- 約3.0%或約5.02百萬港元將用於深化本集團與中國及海外一流大學合作，培養及留住人才；及
- 約10.0%或約16.73百萬港元將用於一般業務運營及營運資金，本集團將持續擴大業務範圍及規模。

本公司會將並非即時用於上述用途的全球發售所得款項淨額存入持牌金融機構的短期活期存款。

僱員及薪酬政策

截至2022年6月30日，本集團在中國共有1,600名全職僱員。截至2022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71.2百萬元(2021年6月30日：約人民幣73.9百萬元)。

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2022年6月30日，本公司並無股份獎勵計劃。

遵守企業管治守則

由於H股於2022年8月24日在聯交所上市，故在截至2022年6月30日止六個月，香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14第2部分所載企業管治守則(「企業管治守則」)並不適用於本公司。

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。自上市起至本公告日期，除下文所披露偏離守則條文第C.2.1條的情況外，本公司一直遵守企業管治守則的守則條文：

本公司董事長及行政總裁的職務並未根據企業管治守則的守則條文第C.2.1條的規定分離。本公司董事長兼總經理的職務均由執行董事崔曉冬先生擔任。董事會相信，將董事長及總經理的職務均賦予同一個人可使本公司在制定業務戰略及執行業務計劃時獲得更高的響應、效率及效力。此外，鑑於崔曉冬先生的豐富行業經驗及在本集團歷史發展中的重要作用，董事會認為，於上市日期後崔曉冬先生繼續擔任本集團董事長兼總經理對本集團的業務前景有利，且由執行董事、非執行董事及獨立非執行董事組成的董事會之運作足以維持權力及授權之平衡。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

自上市起，本公司已採納上市規則附錄10上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為本公司董事及監事進行本公司證券交易的行為守則。

由於H股於2022年8月24日在聯交所上市，故在截至2022年6月30日止期間，標準守則不適用於本公司。經向全體董事及監事作出具體查詢後，彼等已確認，自上市日期起直至本公告日期一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於上市日期至本公告日期，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。

中期股息

董事會決議不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並遵照上市規則訂明其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為(i)檢討及監督本集團的財務報告流程及內部監控系統、風險管理及內部審核；(ii)向董事會提供建議及意見及履行董事會可能指派的其他職責及責任。

審核委員會由三名成員組成，即辛珠女士、劉昕先生及蔡金春先生。辛珠女士為審核委員會主席，其為本公司獨立非執行董事，具備合適專業資格。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至2022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2022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2022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。本公司2022年中期報告將會向本公司股東寄發，並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

香港，2022年8月29日

於本公告日期，執行董事為崔曉冬先生、周軍先生及周麗娟女士，非執行董事為蔡金春先生、張俊先生及唐春杉先生，獨立非執行董事為周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。