

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12月31日止年度的
年度業績公告**

財務概要

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	521,965	461,981
毛利	121,347	106,225
毛利率	23.2%	23.0%
年內利潤	65,722	56,517
淨利率	12.6%	12.2%
本公司擁有人應佔利潤	64,763	55,465
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.77	0.74

- 截至2022年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣522.0百萬元，較2021年同期約人民幣462.0百萬元增加約13.0%。
- 截至2022年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣121.3百萬元，較2021年同期約人民幣106.2百萬元增加約14.2%。本集團毛利率為23.2%，較2021年同期增加0.2個百分點。
- 截至2022年12月31日止年度，本集團的利潤約為人民幣65.7百萬元，較2021年同期約人民幣56.5百萬元增加約16.3%。
- 截至2022年12月31日，本集團總合約建築面積約為9.1百萬平方米，較2021年12月31日增加約1.2百萬平方米。
- 董事會議決建議以現金派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股本公司股份人民幣0.17元(含稅)。

年度業績

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12月31日止年度的綜合年度業績，連同截至2021年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收益	5	521,965	461,981
銷售成本		<u>(400,618)</u>	<u>(355,756)</u>
毛利		<u>121,347</u>	<u>106,225</u>
其他收入及收益	5	17,753	9,681
銷售及營銷開支		(2,981)	(2,762)
行政開支		(33,115)	(29,001)
其他開支		(1,125)	(714)
財務成本		(11,343)	(3,867)
應佔一家聯營公司虧損		<u>(2,013)</u>	<u>(3,009)</u>
除稅前利潤	6	88,523	76,553
所得稅開支	7	<u>(22,801)</u>	<u>(20,036)</u>
年內利潤		<u>65,722</u>	<u>56,517</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		64,763	55,465
非控股權益		<u>959</u>	<u>1,052</u>
		<u>65,722</u>	<u>56,517</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	9		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.77</u>	<u>0.74</u>

綜合全面收入表

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 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收入的 股權投資：		
公平值變動	(21,767)	(2,367)
所得稅影響	<u>5,442</u>	<u>592</u>
	<u>(16,325)</u>	<u>(1,775)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(16,325)</u>	<u>(1,775)</u>
年內全面收入總額	<u>49,397</u>	<u>54,742</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	48,438	53,690
非控股權益	<u>959</u>	<u>1,052</u>
	<u>49,397</u>	<u>54,742</u>

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	409,570	359,815
投資物業		352,981	349,930
其他無形資產		694	344
於一家聯營公司的投資		4,778	6,791
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資		70,673	92,440
使用權資產		10,026	10,258
定期存款		1,937	–
遞延稅項資產		5,622	5,359
非流動資產總值		<u>856,281</u>	<u>824,937</u>
流動資產			
存貨		111	177
貿易應收款項	11	176,503	101,222
預付款項、其他應收款項及其他資產		32,589	51,115
應收關聯方款項	15	19,008	35,123
受限制現金		845	442
現金及現金等價物		350,909	302,644
流動資產總值		<u>579,965</u>	<u>490,723</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	211,820	192,532
其他應付款項及應計款項		95,169	103,106
計息銀行貸款		11,250	11,250
應付關聯方款項	15	10,394	65,675
應付稅項		3,449	2,666
合約負債		39,828	75,019
流動負債總額		<u>371,910</u>	<u>450,248</u>
流動資產淨值		<u>208,055</u>	<u>40,475</u>
總資產減流動負債		<u>1,064,336</u>	<u>865,412</u>

綜合財務狀況表(續)

	於12月31日		
	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動負債			
計息銀行貸款		111,250	122,500
遞延稅項負債		18,434	21,311
其他負債		170,974	168,074
		<u>300,658</u>	<u>311,885</u>
非流動負債總額		300,658	311,885
淨資產		763,678	553,527
		<u>763,678</u>	<u>553,527</u>
權益			
股本	13	101,047	75,000
儲備		655,907	474,152
		<u>655,907</u>	<u>474,152</u>
母公司擁有人應佔權益		756,954	549,152
非控股權益		6,724	4,375
		<u>6,724</u>	<u>4,375</u>
權益總額		763,678	553,527
		<u>763,678</u>	<u>553,527</u>

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1 公司資料

本公司是一家於1994年4月12日在中華人民共和國(「中國」)成立的有限公司，其註冊辦事處地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場。本公司於2022年8月24日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，本集團主要從事提供城市及物業管理服務。本公司的控股股東為於中國成立的全國有企業蘇州蘇高新集團有限公司(「蘇高新公司」)。

2 編製基準

該等財務報表乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之所有準則及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資按公平值計量除外。除另有指明外，該等財務報表以人民幣呈列，所有金額均約整至最接近的千位。

綜合基準

截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有能以主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時，即取得控制權。

一般而言，推定多數投票權形成控制權。倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則本集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司乃採用與本公司相同報告期及一致會計政策來編製財務報表。附屬公司的業績於本集團取得控制權之日起綜合入賬，直至控制權終止之日止。

損益及其他全面收入的各個組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使這會導致非控股權益出現虧絀結餘。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量，將於綜合入賬時悉數對銷。

倘事實及情況顯示上文所述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團會重新評估其是否控制投資對象。在並無失去控制權的情況下，於附屬公司的所有權權益變動以權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值；及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。本集團分佔先前於其他全面收入確認的組成部分重新分類計入損益或留存利潤(如適當)，基準與假設本集團直接出售有關資產或負債所規定者相同。

3 會計政策及披露變動

本集團於本年度財務報表首次採納以下經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號之修訂本	引用概念框架
國際財務報告準則第16號之修訂本	2021年6月30日後之Covid-19相關租金減免
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

適用於本集團的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(「**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。由於年內並無業務合併，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國際會計準則第2號存貨中釐定的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。由於在物業、廠房及設備可供使用之前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。本集團已自2022年1月1日起前瞻性應用該修訂。由於本集團的金融負債於年內並無任何修改或交換，故該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

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。因本集團的資源經過整合，故此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。因此並無分散經營分部資料可提供。因此，並無進一步呈列經營分部資料。

地區資料

年內，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，並無進一步呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2022年12月31日止年度，約人民幣116,638,000元(2021年：人民幣25,732,000元)的收益來自向單一客戶提供城市服務、租金收入及提供商業物業管理服務。除上文所述者外，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12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
客戶合約收益		
商業物業管理服務	184,562	204,378
住宅物業管理服務	65,622	60,550
城市服務	248,158	169,353
	<u>498,342</u>	<u>434,281</u>
其他來源收益		
租金收入	23,623	27,700
總計	<u>521,965</u>	<u>461,981</u>

客戶合約收益

(a) 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12月31日止年度				
提供服務	<u>184,562</u>	<u>65,622</u>	<u>248,158</u>	<u>498,342</u>
地域市場				
中國內地	<u>184,562</u>	<u>65,622</u>	<u>248,158</u>	<u>498,342</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	<u>179,853</u>	<u>60,338</u>	<u>248,158</u>	<u>488,349</u>
在某個時間點轉移的服務	<u>4,709</u>	<u>5,284</u>	<u>-</u>	<u>9,993</u>
客戶合約收益總額	<u>184,562</u>	<u>65,622</u>	<u>248,158</u>	<u>498,342</u>
截至2021年12月31日止年度				
提供服務	<u>204,378</u>	<u>60,550</u>	<u>169,353</u>	<u>434,281</u>
地域市場				
中國內地	<u>204,378</u>	<u>60,550</u>	<u>169,353</u>	<u>434,281</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	<u>195,858</u>	<u>59,365</u>	<u>169,353</u>	<u>424,576</u>
在某個時間點轉移的服務	<u>8,520</u>	<u>1,185</u>	<u>-</u>	<u>9,705</u>
客戶合約收益總額	<u>204,378</u>	<u>60,550</u>	<u>169,353</u>	<u>434,281</u>

下表列示本報告期間確認的收益金額，該等金額計入報告期初的合約負債，並就過往期間達成履約責任而確認：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
計入報告期初合約負債的已確認收益：		
提供服務	<u>75,019</u>	<u>40,591</u>

(b) 履約義務

對於商業物業管理服務、住宅物業管理服務及城市服務，本集團定期確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露分配至該等類型合約剩餘履約義務的交易價格。

其他收入及收益分析如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	2,747	1,485
政府補助*	5,335	2,878
外匯差額淨額	4,986	-
其他	<u>1,634</u>	<u>755</u>
	<u>14,702</u>	<u>5,118</u>
收益		
投資物業的公平值收益	<u>3,051</u>	<u>4,563</u>
其他收入及收益	<u>17,753</u>	<u>9,681</u>

* 該金額指自地方政府機關收取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上市獎勵補助、促進就業補助以及其他雜項補助及多個方面的獎勵。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：

	附註	截至12月31日止年度	
		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務的成本		400,618	355,756
物業、廠房及設備折舊	10	19,648	12,573
使用權資產折舊		232	432
計量租賃負債未計及的租賃付款		1,033	39
處置物業、廠房及設備項目的虧損		935	28
核數師薪酬		2,000	505
利息收入		(2,747)	(1,485)
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		119,672	114,172
退休金計劃供款及社會福利		29,321	28,261
		<u>148,993</u>	<u>142,433</u>
撥回貿易應收款項撥備	11	(1,793)	(1,422)
投資物業公平值變動		<u>(3,051)</u>	<u>(4,563)</u>

* 僱員福利開支金額人民幣129,538,000元計入截至2022年12月31日止年度的服務成本(2021年12月31日：人民幣124,173,000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12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	20,499	17,879
遞延稅項	<u>2,302</u>	<u>2,157</u>
年內稅項支出總額	<u>22,801</u>	<u>20,036</u>

適用於按法定稅率的除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率的稅項開支對賬如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>88,523</u>	<u>76,553</u>
按法定稅率的稅項	22,131	19,138
不可扣減稅項的開支	94	74
未確認的稅項虧損	73	72
聯營公司應佔虧損	<u>503</u>	<u>752</u>
按本集團實際稅率的稅項支出	<u>22,801</u>	<u>20,036</u>

8 股息

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股人民幣0.17元(2021年：無)	<u>17,440</u>	<u>—</u>

年內建議末期股息須經本公司股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

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年內利潤及年內已發行普通股加權平均數84,131,000股(2021年：75,000,000股)計算。

截至2022年及2021年12月31日止年度，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12月31日止年度	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
盈利：		
計算每股基本及攤薄盈利所使用的母公司擁有人應佔期內利潤	<u>64,763</u>	<u>55,465</u>

截至12月31日止年度

2022年
千股

2021年
千股

股份：

計算每股基本及攤薄盈利所使用的年內已發行
普通股加權平均數

84,131 75,000

10 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年12月31日					
於2022年1月1日					
成本	225,137	44,014	99,983	33,017	402,151
累計折舊	(6,777)	(24,355)	(11,204)	-	(42,336)
賬面淨值	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
於2022年1月1日 (扣除累計折舊)	218,360	19,659	88,779	33,017	359,815
添置	-	5,864	432	64,126	70,422
物業、廠房及設備轉讓	64,999	-	32,144	(97,143)	-
處置	-	(621)	(398)	-	(1,019)
年內計提折舊(附註6)	(5,585)	(4,824)	(9,239)	-	(19,648)
於2022年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>277,774</u>	<u>20,078</u>	<u>111,718</u>	<u>-</u>	<u>409,570</u>
於2022年12月31日					
成本	290,136	49,257	132,161	-	471,554
累計折舊	(12,362)	(29,179)	(20,443)	-	(61,984)
賬面淨值	<u>277,774</u>	<u>20,078</u>	<u>111,718</u>	<u>-</u>	<u>409,570</u>

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
--	-------------	-------------	----------------	---------------	-------------

2021年12月31日

於2021年1月1日					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	–	(30,386)
賬面淨值	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>
於2021年1月1日 (扣除累計折舊)	117,065	18,318	30,332	133,059	298,774
添置	–	21	372	73,287	73,680
物業、廠房及設備轉讓	105,069	5,607	62,653	(173,329)	–
處置	–	(43)	(23)	–	(66)
年內計提折舊(附註6)	(3,774)	(4,244)	(4,555)	–	(12,573)
於2021年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
於2021年12月31日					
成本	225,137	44,014	99,983	33,017	402,151
累計折舊	(6,777)	(24,355)	(11,204)	–	(42,336)
賬面淨值	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>

於2022年12月31日賬面淨值約為人民幣37,152,000元(2021年：人民幣38,591,000元)的本公司若干樓宇已質押，以作授予本公司附屬公司若干銀行貸款之抵押。

11 貿易應收款項

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	193,484	119,996
減值	(16,981)	(18,774)
	<u>176,503</u>	<u>101,222</u>

貿易應收款項主要來自提供城市服務及物業管理服務。本集團力求嚴格控制其未結應收款項，並設有信貸控制部門以最大程度降低信貸風險。高級管理層定期審查逾期結餘，每月對客戶的信貸額度進行一次審核。貿易應收款項不計息。

於報告期間末對本集團貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除撥備)如下：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	162,889	67,100
一至兩年	12,858	32,853
兩至三年	756	1,269
	<u>176,503</u>	<u>101,222</u>

貿易應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初	(18,774)	(20,196)
年內撥回貿易應收款項撥備	<u>1,793</u>	<u>1,422</u>
年末	<u>(16,981)</u>	<u>(18,774)</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

下文載列使用撥備矩陣的本集團貿易應收款項信貸風險的相關資料：

於2022年12月31日

	即期 至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	4.43%	16.46%	72.41%	100.00%	8.78%
總賬面值(人民幣千元)	170,431	15,392	2,740	4,921	193,484
預期信貸虧損 (人民幣千元)	(7,542)	(2,534)	(1,984)	(4,921)	(16,981)

於2021年12月31日

	即期 至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.95%	18.46%	63.37%	100.00%	15.65%
總賬面值(人民幣千元)	72,898	40,289	3,464	3,345	119,996
預期信貸虧損 (人民幣千元)	(5,798)	(7,436)	(2,195)	(3,345)	(18,774)

12 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：

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	194,586	176,190
一至兩年	10,699	12,606
兩至三年	4,482	2,133
三年以上	2,053	1,603
	<u>211,820</u>	<u>192,532</u>

貿易應付款項不計息，通常以180天期限結算。

13 股本

	於12月31日	
	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
股本	<u>101,047</u>	<u>75,000</u>

本公司股本變動概要如下：

		已發行	股本
		股份數目	人民幣千元
於2021年1月1日		-	-
改制為股份有限公司	(i)		
— 兌換為股本		43,662,000	43,662
— 留存利潤及法定盈餘儲備撥充資本		<u>31,338,000</u>	<u>31,338</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日		75,000,000	75,000
發行股份	(ii)	<u>26,047,000</u>	<u>26,047</u>
於2022年12月31日		<u>101,047,000</u>	<u>101,047</u>

附註：

- (i) 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已發行普通股面值的部分計入資本儲備。
- (ii) 截至2022年12月31日止年度，已就本公司於香港聯交所首次發售而發行26,047,000股每股面值人民幣1元的普通股。

14 承擔

- (a) 本集團於報告期間末擁有以下資本承擔：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已訂約但未撥備： 樓宇及機器	<u>3,923</u>	<u>72,633</u>

15 關聯方交易

- (a) 關聯方名稱及與本集團的關係

名稱	關係
蘇州蘇高新集團有限公司	本公司的控股股東
蘇州市新合盛科技小額貸款有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新創業投資集團中小企業發展管理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新地產集團有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州蘇高新數字經濟產業發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新旅遊產業集團有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新區自來水有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州國家環保高新技術產業園發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州醫療器械產業發展集團有限公司	由蘇高新公司控制的公司

名稱

關係

蘇州市聚創科技小額貸款有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州市聚鑫商業保理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新智泰創新發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州蘇高新科技產業發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州太湖金谷建設發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州太湖金谷酒店有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州西部生態城發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州新合盛融資租賃有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州新區創新科技投資管理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州新區高新技術產業股份有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州永新置地有限公司	由蘇高新公司控制的公司
太湖金谷(蘇州)信息技術有限公司	由蘇高新公司控制的公司
太湖數谷(蘇州)信息科技有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新區人力資源服務產業園有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇高新教育產業發展(蘇州)有限公司	由蘇高新公司控制的公司
太湖金谷(蘇州)發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新資產管理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇高新城建發展(蘇州)有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新投資管理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新物產有限公司	由蘇高新公司控制的公司

名稱

關係

蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州金合盛控股有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州聚晟資產管理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新創業投資集團有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州蘇高新能源服務有限公司	由蘇高新公司控制的公司
銅仁市萬山區蘇高新科技產業發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州永華房地產開發有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新區中小企業融資擔保有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州智匯高新科技產業發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州獅山廣場發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新創業投資集團太湖金谷資本管理有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州蘇綉小鎮發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州華和創意設計有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州蘇高新商業發展有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州高新區人力資源開發有限公司	由蘇高新公司控制的公司
蘇州新高城市發展有限公司	蘇高新公司及 其附屬公司(「蘇高新集團」)的 合營企業或聯營公司
蘇州新澍投資發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新福瑞融資租賃有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新供應鏈管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新金屋工程建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新生產資料商貿發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

名稱

關係

蘇州新獅重建發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新風投創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融聯管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州蘇高新城市更新有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振中旅遊開發有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州匯融商旅發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州滄潤投資有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融晟投資管理 有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新明鑫創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州公共科學文化發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州鑽石金屬粉有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州市獅山總部園發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新景天商務地產發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州創新設計製造中心發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州港陽新能源股份有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高綠建建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州融洲旅業發展有限公司匯融廣場酒店	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州食行生鮮電子商務有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新創建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

(b) 除財務資料其他部分所詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
物業管理服務及城市服務收入：		
由蘇高新公司控制的公司	39,286	30,262
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	12,022	16,169
本公司控股股東	2,073	2,156
	<u>53,381</u>	<u>48,587</u>
租金收入：		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	<u>826</u>	<u>686</u>
租賃付款：		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	<u>-</u>	<u>136</u>
來自關聯公司的其他收購：		
蘇高新公司控制的公司	6,413	8,118
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	131	767
	<u>6,544</u>	<u>8,885</u>

(c) 與關聯方的未付結餘

	於12月31日	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
由蘇高新公司控制的公司	11,610	23,094
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	7,398	12,019
本公司控股股東	—	10
	<u>19,008</u>	<u>35,123</u>
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
由蘇高新公司控制的公司	8,212	6,077
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	1,863	2,228
本公司控股股東	319	370
	<u>10,394</u>	<u>8,675</u>
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
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

關聯方結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

16 於報告期間後事項

根據本公司2023年3月24日的公告，本公司擬在蘇州交易中心通過公開招標出售聯營公司蘇高新怡養健康管理有限公司的49%股權。建議出售的最終代價將視乎蘇州交易中心的最終投標價而定，惟無論如何不得低於人民幣5,808,100元。

17 批准財務報表

財務報表經董事會於2023年3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，並於2018年起連續五年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」（品牌價值人民幣10億元）。

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，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。

* 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。

截至2022年12月31日，本集團已在中國訂約為95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9.1百萬平方米（「**平方米**」），其中，87個項目的在管總建築面積約為7百萬平方米。

業務回顧

截至2022年12月31日止年度，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（「**建築面積**」）：

	截至12月31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	29	1,709.4	18	1,292.3
基本商業物業管理服務	36	2,112.5	37	2,253.6
基本住宅物業管理服務	22	3,175.8	21	3,175.0
總計	87	6,997.7	76	6,720.9

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12月31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2022年12月31日，本集團在管公建項目建築面積約為1.7百萬平方米，而本集團訂約管理公建項目的建築面積約為2.7百萬平方米。

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2022年12月31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2022年12月31日，本集團分別向36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12月31日，本集團租賃物業的平均入住率約為60.23%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2021年12月31日止年度約76.5%下降至截至2022年12月31日止年度約64.88%，入住率下降的原因主要是政府為抗擊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12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	248,158	47.5%	169,353	36.7%
— 市政基礎設施服務	123,585	23.7%	72,301	15.7%
— 公建項目管理服務	83,241	15.9%	69,425	15.0%
— 垃圾集運中心的運營	41,332	7.9%	27,627	6.0%
商業物業管理服務	184,562	35.4%	204,378	44.2%
— 基本物業管理服務	163,359	31.3%	178,337	38.6%
— 增值服務	21,203	4.1%	26,041	5.6%
住宅物業管理服務	65,622	12.6%	60,550	13.1%
— 基本物業管理服務	46,117	8.9%	42,891	9.3%
— 增值服務	19,505	3.7%	17,659	3.8%
物業租賃	23,623	4.5%	27,700	6.0%
總計	<u>521,965</u>	<u>100.00%</u>	<u>461,981</u>	<u>100.00%</u>

本集團的收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣462.0百萬元增加約13.0%至截至2022年12月31日止年度約人民幣522.0百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣169.4百萬元增加約46.5%至截至2022年12月31日止年度約人民幣248.2百萬元，主要是由於增加城市服務一體化項目，導致市政基礎設施服務收入增加，加上本集團於2021年下半年開始管理若干公建項目，其中包括一幢新建的博物館大樓(博物館西館：2021年8月)及一個城市廣場(獅山文化廣場：2021年8月)，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12月31日止年度約人民幣204.4百萬元減少約9.7%至截至2022年12月31日止年度約人民幣184.6百萬元，主要是由於(a)並無重續已於2021年12月屆滿的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)；(b)並無重續已於2021年11月屆滿的購物商場(天都廣場)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12月31日止年度約人民幣60.6百萬元增加約8.3%至截至2022年12月31日止年度約人民幣65.6百萬元，主要是由於名城項目(蘇州高新區名城花園)物業費單價增加及海胥瀾庭(蘇州姑蘇區海胥瀾庭)部分樓幢於2021年9月交盤，因此2022年全年較2021年收入有增加；及
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣27.7百萬元減少約14.8%至截至2022年12月31日止年度約人民幣23.6百萬元，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而於2022年免除或部分減免租戶的應付租金。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣355.8百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣400.6百萬元，主要是由於本集團的分包成本及公共事業開支增加所致。

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12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元		人民幣千元	
城市服務	61,482	24.8%	40,410	23.9%
商業物業管理服務	33,868	18.4%	37,002	18.1%
住宅物業管理服務	6,301	9.6%	5,531	9.1%
物業租賃	19,696	83.4%	23,282	84.1%
總計	121,347	23.2%	106,225	23.0%

本集團的毛利由截至2021年12月31日止年度約人民幣106.2百萬元增加約14.2%至截至2022年12月31日止年度約人民幣121.3百萬元，主要是由於本集團業務擴張。

本集團的毛利率於截至2022年12月31日止年度保持穩定，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務的毛利由截至2021年12月31日止年度約人民幣40.4百萬元增加約52.1%至截至2022年12月31日止年度約人民幣61.5百萬元，主要是由於增加城市服務一體化項目，增加市政基礎設施服務收入，加上本集團於2021年下半年開始管理(其中包括)一幢新建的博物館大樓及一個城市廣場，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12月31日止年度約人民幣37.0百萬元減少約8.5%至截至2022年12月31日止年度的人民幣33.9百萬元，主要是由於按上文所述，並無重續物業管理服務協議；

(iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2021年12月31日止年度約人民幣5.5百萬元增加約14.5%至截至2022年12月31日止年度約人民幣6.3百萬元；及

(iv) 物業租賃服務的毛利由截至2021年12月31日止年度約人民幣23.3百萬元減少約15.4%至截至2022年12月31日止年度約人民幣19.7百萬元，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而於2022年免除或部分減免租戶的應付租金。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度約人民幣9.7百萬元增加約83.5%至截至2022年12月31日止年度約人民幣17.8百萬元，主要是由於截至2022年12月31日止年度政府提供的上市補助獎勵及匯率變動收益。

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12月31日止年度保持相對穩定，分別約為人民幣2.8百萬元及人民幣3.0百萬元。

行政開支

行政開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣29.0百萬元增加約14.1%至截至2022年12月31日止年度約人民幣33.1百萬元，主要是由於(i)科技城集運中心於2021年10月工程完工後由在建工程轉為樓宇，使得截至2022年12月31日止年度房產稅增加；及(ii)專業費用較去年增加。

其他開支

其他開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣0.7百萬元增加約57.1%至截至2022年12月31日止年度約人民幣1.1百萬元，主要是由於出售物業、廠房及設備的虧損。

財務成本

財務成本由截至2021年12月31日止年度約人民幣3.9百萬元增加約189.7%至截至2022年12月31日止年度約人民幣11.3百萬元，主要是由於本集團於2021年10月完成科技城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2022年12月31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12月31日止年度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3.0百萬元及人民幣2.0百萬元，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

所得稅開支由截至2021年12月31日止年度約人民幣20.0百萬元增加約14.0%至截至2022年12月31日止年度約人民幣22.8百萬元，主要是由於本集團擴張導致除稅前利潤增加。

年內利潤

因上文所述，年內利潤由截至2021年12月31日止年度約人民幣56.5百萬元增加至截至2022年12月31日止年度約人民幣65.7百萬元。

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13.8%至截至2022年12月31日約人民幣409.6百萬元。

投資物業

本集團的投資物業主要為商業物業及出租公寓。截至2021年12月31日及2022年12月31日，本集團投資物業的價值相對穩定，分別約為人民幣349.9百萬元及約人民幣353.0百萬元。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2022年12月31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70.7百萬元(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：

主要業務	截至2022年		截至2022年		截至2022年	
	12月31日	應佔股權	12月31日	列入其他	12月31日佔	截至2022年
	百分比	投資成本	全面收入的	公平值	本公司資產	12月31日的
		人民幣千元	公平值	總值比例	公平值虧損	人民幣千元
蘇州匯融 房屋租賃	3.17%	57,000	59,469	4.5%	-11,831	
蘇州新景天 房地產開發及 房屋租賃	8.00%	24,000	11,204	0.9%	-9,936	

本集團並無收到上述投資截至2022年12月31日止年度的股息(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12月31日約人民幣176.5百萬元，主要是由於擴張本集團的城市服務，其中包括於2022年初承接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36.2%至截至2022年12月31日約人民幣32.6百萬元，主要是由於(i)截至2022年12月31日止年度上市費用資本化部分沖減股本溢價，使得其他應收款項減少；及(ii)收到市政府留抵退稅使得可抵扣稅金減少。

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10.0%至截至2022年12月31日約人民幣211.8百萬元，主要是由於垃圾集運中心的持續建設及發展，導致2022年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；及(v)其他應付稅項。

截至2021年12月31日及2022年12月31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95.2百萬元。

合約負債

合約負債主要來自本集團根據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75.0百萬元減少約46.9%至截至2022年12月31日約人民幣39.8百萬元，主要是由於蘇州博物館西館、蘇州博物館和蘇州圖書館等若干事業單位在2021年度因預算充裕而預繳了2022年度的物管費。

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490.7百萬元增加至截至2022年12月31日約人民幣580.0百萬元，主要是由於截至2022年12月31日止年度上市所得款項令現金及現金等價物增加。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12月31日約人民幣371.9百萬元，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)上述合約負債減少。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40.5百萬元大幅增加至截至2022年12月31日約人民幣208.1百萬元。

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、計息借款及所得款項淨額(定義見下文)。截至2022年12月31日,本集團的現金及現金等價物約為人民幣350.9百萬元,其中人民幣157.2百萬元以人民幣計值,另有港幣216.9百萬元(相當於約人民幣193.7百萬元)以港幣計值(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12月31日,本集團的計息貸款約為人民幣122.5百萬元(2021年12月31日:約人民幣133.8百萬元),均以人民幣計值。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分:

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
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	111,250	122,500
總計	122,500	133,750

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表:

	2022年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元
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)	78,250	58,500
五年以上	33,000	64,000
總計	122,500	133,750

其他負債

截至2022年12月31日，本集團錄得其他負債約人民幣171.0百萬元(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全資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2022年12月31日，本集團銀行貸款約人民幣122.5百萬元(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57.2百萬元(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12月31日止年度，本集團的資產負債比率為38.4%(2021年12月31日：54.5%)。

或然負債

截至2022年12月31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12月31日止年度，本集團產生資本開支約人民幣57.4百萬元(2021年12月31日：人民幣61.0百萬元)。

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，而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12月31日止年度，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。

重大投資及資本資產的未來計劃

經扣除與全球發售及行使超額配股權有關的包銷佣金及其他開支後，本公司就全球發售(包括超額配股權(本公司2022年8月11日的招股章程(「招股章程」)所界定者))以每股8.6港元的價格發行合共26,047,000股H股，獲得所得款項淨額合共約176.3百萬港元(「所得款項淨額」)。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃動用所得款項淨額。

除上文所披露者外，於2022年12月31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

茲提述本公司日期為2023年3月24日的公告。本公司建議在蘇州市公共資源交易中心通過公開招標出售本公司所持蘇高新怡養的49%股權。中標人須根據蘇州市公共資源交易中心的規例與本公司訂立資產交易協議。

除上文所披露者外，2022年12月31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

本集團擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載方式及時間表使用所得款項淨額(金額約為176.3百萬港元)。

所得款項淨額的動用情況分析載列如下：

招股章程所載 主要類別	所得款項淨額擬定用途 子類別／具體計劃	佔所得 款項淨額 概約百分比	所得 款項淨額 (百萬港元)	截至2022年	截至2022年	預期全數動用的時間
				12月31日 已動用所得 款項淨額 (百萬港元)	12月31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	30.0	52.9	0	52.9	預計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	30.0	52.9	0	52.9	預計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	15.0	26.4	0	26.4	預計2024年12月31日前
	投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	8.0	14.1	0	14.1	預計2024年12月31日前
技術投資	投資於本集團的技術及智能運營	4.0	7.1	0	7.1	預計2024年12月31日前
人才培養及挽留	— 與中國及海外一流大學合作 — 改善及拓展人才培訓及招聘計劃 — 未來三年招聘至少30名青年英才，滿足收購、投資、建立信息管理系統及其他業務需要	3.0	5.3	0	5.3	預計2024年12月31日前
營運資金及其他 一般企業用途	擴大本集團的業務範圍及規模的一般業務運營及營運資金	10.0	17.6	0.89	16.71	預計2024年12月31日前
合計			100.0		176.3	

截至2022年12月31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2022年12月31日，本集團在中國共有1,226名全職僱員。截至2022年12月31日止年度，確認為本集團開支的員工成本約為人民幣150.7百萬元(2021年12月31日：約人民幣144.1百萬元)。

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。

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（「股東」）的權益。自上市日期起至2022年12月31日，除下文所披露偏離上市規則附錄14所載企業管治守則（「企業管治守則」）守則條文第C.2.1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：

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、效率及效能。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十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司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，自上市日期起直至2022年12月31日一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於上市日期至2022年12月31日，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。

末期股息

董事會決議建議以現金派發截至2022年12月31日止年度的末期股息每股本公司股份人民幣0.17元(含稅)。倘建議末期股息經股東於本公司2022年股東週年大會(「**2022年股東週年大會**」)上批准，預計將於2023年8月31日(星期四)或之前派付。

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。

審閱年度業績

審核委員會已審閱本集團截至2022年12月31日止年度的年度財務業績，並認為年度財務業績遵照相關會計準則、規則及規例編製且已妥善作出適當披露。

2022年股東週年大會

2022年股東週年大會將於2023年6月15日召開。2022年股東週年大會的通知將於本公司網站(www.suxinfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊載，並按上市規則規定的方式適時向股東寄發。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席2022年股東週年大會並於會上投票之資格，本公司股東名冊將於2023年6月12日(星期一)至2023年6月15日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為使股東符合資格出席2022年股東週年大會並於會上投票，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於2023年6月9日(星期五)下午四時三十分送交本公司之H股證券登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖(H股股東)或本公司的註冊辦事處，地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場30樓3001室(內資股股東)，以辦理登記手續。於2023年6月15日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權出席2022年股東週年大會並於會上投票。

核數師的工作範圍

本公告所載財務報表不屬於本集團截至2022年12月31日止年度的經審核賬目，乃摘取自截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表，該等財務報表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計準則進行審核。

刊發年度業績及2022年年度報告

本公告於本公司網站(www.suxinfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。2022年年度報告將會向股東寄發，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，2023年3月28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。