

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2023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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	341,420	243,242
毛利	75,344	56,124
毛利率	22.1%	23.1%
期內利潤	36,688	29,502
淨利率	10.7%	12.1%
本公司擁有人應佔利潤	34,759	28,506
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.34	0.38

截至2023年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣341.4百萬元，較2022年同期的約人民幣243.2百萬元增加約40.4%。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣75.3百萬元，較2022年同期的約人民幣56.1百萬元增加約34.2%。本集團的毛利率為22.1%，與2022年同期比較，相對穩定。

截至2023年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣36.7百萬元，較2022年同期的約人民幣29.5百萬元增加約24.4%。

截至2023年6月30日，本集團總合約建築面積約為15.7百萬平方米，較2022年6月30日增加82.6%。

董事會決議不宣派截至2023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2023年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同截至2022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2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	341,420	243,242
銷售成本		<u>(266,076)</u>	<u>(187,118)</u>
毛利		<u>75,344</u>	<u>56,124</u>
其他收入及收益	4	11,501	3,014
銷售及營銷開支		(1,788)	(1,378)
行政開支		(27,126)	(12,045)
其他開支		(594)	(548)
財務成本		(7,613)	(4,303)
應佔一家聯營公司虧損		<u>(258)</u>	<u>(1,024)</u>
除稅前利潤	5	49,466	39,840
所得稅開支	6	<u>(12,778)</u>	<u>(10,338)</u>
期內利潤		<u>36,688</u>	<u>29,502</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		34,759	28,506
非控股權益		<u>1,929</u>	<u>996</u>
		<u>36,688</u>	<u>29,502</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>0.34</u>	<u>0.38</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核) 人民幣千元	2022年 (未經審核) 人民幣千元
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間將不會重新分類至損益的 其他全面收入／(虧損)：		
指定為以公平值列入其他全面 收入／(虧損)的股權投資：		
公平值變動	871	(3,620)
所得稅影響	(216)	905
	<u>655</u>	<u>(2,715)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>655</u>	<u>(2,715)</u>
期內全面收入總額	<u>37,343</u>	<u>26,787</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	35,414	25,791
非控股權益	1,929	996
	<u>37,343</u>	<u>26,787</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		2023年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2022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	399,601	409,570
投資物業		354,047	352,981
其他無形資產		1,075	694
於一家合營企業的投資		1,000	–
於一家聯營公司的投資		–	4,778
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資		71,544	70,673
使用權資產		9,916	10,026
定期存款		1,937	1,937
遞延稅項資產		6,238	5,622
		<u>845,358</u>	<u>856,281</u>
非流動資產總值			
流動資產			
存貨		120	111
貿易應收款項	10	279,878	176,503
預付款項、其他應收款項及其他資產		29,528	32,589
應收關聯方款項	13	23,244	19,008
受限制現金		265	845
現金及現金等價物		311,752	350,909
		<u>644,787</u>	<u>579,965</u>
分類為持作出售的非流動資產	14	4,520	–
		<u>649,307</u>	<u>579,965</u>
流動資產總值			

		2023年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	11	245,809	211,820
其他應付款項及應計款項		100,555	95,169
計息銀行貸款		11,250	11,250
應付關聯方款項	13	10,678	10,394
應付稅項		2,110	3,449
合約負債		38,741	39,828
		<u>409,143</u>	<u>371,910</u>
流動負債總額			
		409,143	371,910
流動資產淨值		240,164	208,055
總資產減流動負債		<u>1,085,522</u>	<u>1,064,336</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		107,813	111,250
遞延稅項負債		18,930	18,434
其他負債		172,486	170,974
		<u>299,229</u>	<u>300,658</u>
非流動負債總額			
		299,229	300,658
淨資產		<u>786,293</u>	<u>763,678</u>
權益			
股本		101,047	101,047
儲備		674,143	655,907
		<u>775,190</u>	<u>756,954</u>
母公司擁有人應佔權益			
		775,190	756,954
非控股權益		11,103	6,724
		<u>11,103</u>	<u>6,724</u>
權益總額		<u>786,293</u>	<u>763,678</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2023年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2023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2022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2022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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號 之修訂本	保險合約
國際財務報告準則第17號 之修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號—比較資料
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則 實務聲明第2號之修訂本	會計政策之披露
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義
國際會計準則第12號之修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項
國際會計準則第12號之修訂本	國際稅務改革—支柱二模板規則

適用於本集團新訂及經修訂國際財務報告準則的性質及影響闡述如下：

- (a) 國際會計準則第1號之修訂本要求實體披露其重大會計政策資料而非主要會計政策。倘連同實體財務報表內其他資料一併考慮，會計政策資料可以合理預期會影響通用財務報表的主要使用者根據該等財務報表所作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本就如何在會計政策之披露中應用重要性概念提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日起應用有關修訂本。該等修訂本對本集團的中期簡明綜合財務資料並無任何影響，惟預期將影響本集團的年度綜合財務報表的會計政策披露。

- (b) 國際會計準則第8號之修訂本旨在澄清會計估計變動與會計政策變動之間的不同。會計估計的定義為財務報表中涉及計量不確定之貨幣金額。該等修訂本亦解釋實體為作出會計估計而如何使用計量技術及輸入數據。本集團已就於2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動應用該等修訂本。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂本一致，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12號之修訂本與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項縮小國際會計準則第12號首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差異的交易(如租賃及退役責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅利潤)及遞延稅項負債。由於本集團有關遞延稅項的會計政策與該等修訂本一致，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (d) 國際會計準則第12號之修訂本國際稅務改革—支柱二模板規則引入確認及披露實施經濟合作暨發展組織所刊發的支柱二模板規則所產生的遞延稅項強制性暫時例外情況。該等修訂本亦為受影響實體引入披露規定，以協助財務報表使用者更好地理解該等實體須繳納的支柱二所得稅，包括分開披露於支柱二法例生效期間有關支柱二所得稅的即期稅項，及披露於法例頒佈或實質上頒佈但尚未生效期間，有關所須繳納的支柱二所得稅的已知或合理可估計資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露所須繳納的支柱二所得稅的有關資料，惟毋須於2023年12月31日或之前截止的任何中期期間披露該等資料。本集團已追溯應用有關修訂本。由於本集團不屬於支柱二模板規則的規管範圍，故該等修訂本對本集團並無任何影響。

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、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2023年6月30日止六個月，約人民幣71,944,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣32,238,000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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
商業物業管理服務	91,196	88,028
住宅物業管理服務	38,424	32,631
城市服務	201,050	110,647
	<u>330,670</u>	<u>231,306</u>
其他來源收益		
租金收入	10,750	11,936
	<u>341,420</u>	<u>243,242</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2023年6月30日止六個月 (未經審核)				
提供服務	<u>91,196</u>	<u>38,424</u>	<u>201,050</u>	<u>330,670</u>
地域市場				
中國內地	<u>91,196</u>	<u>38,424</u>	<u>201,050</u>	<u>330,670</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	<u>88,951</u>	<u>36,515</u>	<u>201,050</u>	<u>326,516</u>
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>
客戶合約收益總額	<u>91,196</u>	<u>38,424</u>	<u>201,050</u>	<u>330,670</u>
截至2022年6月30日止六個月 (未經審核)				
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>

其他收入及收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
其他收入		
利息收入	3,187	593
政府補助*	980	1,461
外匯差額淨額	5,580	—
其他	688	960
	<u>10,435</u>	<u>3,014</u>
收益		
投資物業的公平值收益	1,066	—
	<u>11,501</u>	<u>3,014</u>

* 該金額指自地方政府機關收取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：

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務的成本		266,076	187,118
物業、廠房及設備折舊		13,200	10,114
使用權資產折舊		110	123
計量租賃負債未計及的租賃付款		56	102
處置物業、廠房及設備項目的虧損		2	177
核數師薪酬		1,000	380
利息收入		(3,187)	(593)
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		66,291	56,994
退休金計劃供款及社會福利		16,308	14,217
		82,599	71,211
貿易應收款項減值	10	8,639	(2,693)
投資物業的公平值變動		(1,066)	440

* 僱員福利開支金額人民幣71,416,000元計入截至2023年6月30日止六個月的服務成本(截至2022年6月30日止六個月：人民幣65,736,000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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期—中國內地：		
期內支出	13,114	11,571
遞延稅項	<u>(336)</u>	<u>(1,233)</u>
期內稅項支出總額	<u><u>12,778</u></u>	<u><u>10,338</u></u>

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
宣派末期股息—每股普通股人民幣0.17元(2022年：無)	<u><u>17,178</u></u>	<u><u>—</u></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期內已發行普通股加權平均數101,047,000股(2022年：75,000,000股)計算。

截至2023年及2022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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (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>34,759</u>	<u>28,506</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>101,047</u>	<u>75,000</u>

9. 物業、廠房及設備

截至2023年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣3,268,000元收購資產(截至2022年6月30日止六個月：人民幣63,626,000元)。

截至2023年6月30日止六個月，本集團處置資產賬面淨值人民幣37,000元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣413,000元)，導致處置虧損淨額人民幣2,000元(截至2022年6月30日止六個月虧損淨額：人民幣177,000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：

	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	247,736	162,889
一至兩年	29,953	12,858
兩至三年	<u>2,189</u>	<u>756</u>
	<u>279,878</u>	<u>176,503</u>

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	236,997	194,586
一至兩年	3,583	10,699
兩至三年	2,026	4,482
三年以上	3,203	2,053
	<u>245,809</u>	<u>211,820</u>

12. 承擔

本集團於報告期間末擁有以下資本承擔：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	<u>106</u>	<u>3,923</u>

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6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	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：		
由本公司控股股東控制的公司		
蘇州蘇高新集團有限公司(「蘇高新公司」)	27,110	18,537
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	7,032	5,274
本公司控股股東	1,404	1,108
	<u>35,546</u>	<u>24,919</u>
租金收入：		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	327	409
	<u>327</u>	<u>409</u>
來自關聯公司的其他收購：		
控股股東控制的公司	2,567	2,336
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	358	108
	<u>2,925</u>	<u>2,444</u>

(b) 與關聯方的未付結餘：

	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
由控股股東控制的公司	16,540	11,610
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	6,704	7,398
	<u>23,244</u>	<u>19,008</u>

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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		
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	1,193	1,863
由控股股東控制的公司	9,358	8,212
本公司控股股東	127	319
	<u>10,678</u>	<u>10,394</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6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	310	351
離職後福利	147	140
	<u>457</u>	<u>491</u>
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>457</u>	<u>491</u>

14. 分類為持作出售的非流動資產

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。2023年6月7日，本公司同意以代價約人民幣5,808,000元向蘇高新健康產業發展(蘇州)有限公司出售蘇高新怡養健康管理有限公司的49%股權。截至本財務報表批准日期，該出售事項尚未完成。

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2023年6月30日

	賬面值 人民幣千元 (未經審核)	公平值 人民幣千元 (未經審核)
金融資產		
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	<u>71,544</u>	<u>71,544</u>
金融負債		
其他負債	172,486	172,486
計息銀行貸款	<u>119,063</u>	<u>119,063</u>
	<u>291,549</u>	<u>291,549</u>

於2022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		
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	<u>70,673</u>	<u>70,673</u>
金融負債		
其他負債	170,974	170,974
計息銀行貸款	<u>122,500</u>	<u>122,500</u>
	<u>293,474</u>	<u>293,474</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2023年6月30日及2022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	範圍	公平值對輸入數據的敏感性
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資				
蘇州匯融商旅發展有限公司	市場法	缺乏適銷性的折讓率(「DLOM」)	2023年6月30日：30%	折讓增加/(減少)5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣1,292,000元)/人民幣1,292,000元
			2022年12月31日：30%	折讓增加/(減少)5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣1,273,000元)/人民幣1,273,000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)	2023年6月30日：4,131至18,704	折讓增加/(減少)5%會導致公平值增加/(減少)人民幣4,562,000元/(人民幣4,562,000元)
			2022年12月31日：4,136至18,675	折讓增加/(減少)5%會導致公平值增加/(減少)人民幣4,541,000元/(人民幣4,541,000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：

於2023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	-	-	71,544	71,544

於2022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	-	-	70,673	70,673

報告期間第三級公平值計量的變動如下：

	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	70,673	92,440
於其他全面收入/(虧損)確認的重新計量	871	(3,620)
於6月30日	71,544	88,820

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2022年6月30日止六個月：無)。

16. 於報告期間後事項

於2023年8月3日，本公司的全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「金獅」)與蘇州建融集團有限公司訂立協議，據此金獅同意以代價約人民幣60,303,000元向蘇州建融集團有限公司轉讓蘇州匯融商旅發展有限公司3.167%股權。緊隨出售事項完成後，本集團不再持有蘇州匯融商旅發展有限公司任何股權。

於2023年8月10日，金獅與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100%股權。收購事項完成後，蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司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各自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49%及51%股權。該等收購事項完成後，蘇州潤嘉工程有限公司成為本公司全資附屬公司。

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2023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年起連續八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2023中國物業服務百強企業中排名第41位。本集團於2023年被中指院評為「2023中國智慧城市服務領先企業」之一，在管項目獅山文化廣場被評為「2023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

* 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。

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。

截至2023年6月30日，本集團已在中國訂約為114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15.7百萬平方米（「**平方米**」），較2022年6月30日增加82.6%，主要是由於本公司正式進駐總建築面積5.2百萬平方米的樹山村景區，其中，111個項目的在管總建築面積超過14.7百萬平方米。

業務回顧

截至2023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			
	2023年		2022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	44	3,453.1	21	1,620.8
基本商業物業管理服務	44	7,943.7	34	2,108.2
基本住宅物業管理服務	23	3,325.5	22	3,175.8
總計	111	14,722.3	77	6,904.8

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2023年6月30日，本集團為23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2023年6月30日，本集團在管公建項目建築面積約為3.5百萬平方米，而本集團訂約管理公建項目的建築面積約為4.2百萬平方米。

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2023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2023年6月30日，本集團分別向44個商業物業(在管總建築面積約7.9百萬平方米)及23個住宅物業(在管總建築面積約3.3百萬平方米)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2023年6月30日，本集團租賃物業的平均入住率約為60.05%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2022年6月30日止六個月約65.8%下降至截至2023年6月30日止六個月約55.89%，主要是由於本公司最大的物業租賃項目金鄰公寓電力設施改造影響了可出租面積。

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。

二是持續深度融入蘇州高新區城市服務一體化改革進程。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，擴大收入來源。全面完善蘇州高新區城市管家平台功能，持續推進「人機結合」環衛理念落實，實現精細化作業。三座集運中心運行進一步規劃范管理，科技城集運中心推進大件垃圾的收運工作。

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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)		(未經審核)	
城市服務	201,050	58.9%	110,647	45.5%
— 市政基礎設施服務	106,796	31.3%	41,337	17.0%
— 公建項目管理服務	64,617	18.9%	41,193	16.9%
— 垃圾集運中心的運營	29,637	8.7%	28,117	11.6%
商業物業管理服務	91,196	26.7%	88,028	36.2%
— 基本物業管理服務	78,666	23.0%	76,713	31.5%
— 增值服務	12,530	3.7%	11,315	4.7%
住宅物業管理服務	38,424	11.3%	32,631	13.4%
— 基本物業管理服務	27,726	8.2%	23,760	9.8%
— 增值服務	10,698	3.1%	8,871	3.6%
物業租賃	10,750	3.1%	11,936	4.9%
總計	341,420	100.0%	243,242	100.0%

本集團的收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣243.2百萬元增加約40.4%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣341.4百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣110.6百萬元增加約81.7%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣201.1百萬元，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益增加，加上本集團開始管理(其中包括)一幢文體館、一所大學、若干小學及幼兒園，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2022年6月30日止六個月約人民幣88.0百萬元增加約3.6%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣91.2百萬元，主要是由於本集團開始管理(其中包括)一座辦公商業綜合體、一座辦公樓及四個產業園，導致商業物業管理服務有所擴展；
- (iii) 住宅物業管理服務收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣32.6百萬元增加約17.8%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣38.4百萬元，主要是由於新增一個住宅項目、其他項目的臨時停車費及廣告收入增加；及
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣11.9百萬元減少約9.9%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣10.8百萬元，主要是由於本公司最大的物業租賃項目金鄰公寓電力設施改造影響了可出租面積。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2022年6月30日止六個月約人民幣187.1百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣266.1百萬元，主要是由於本集團新增項目導致分包成本及其他開支增加。

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			
	2023年		2022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)	
城市服務	45,872	22.8%	26,912	24.3%
商業物業管理服務	16,962	18.6%	16,304	18.5%
住宅物業管理服務	3,470	9.0%	2,751	8.4%
物業租賃	9,040	84.1%	10,157	85.1%
總計	<u>75,344</u>	<u>22.1%</u>	<u>56,124</u>	<u>23.1%</u>

本集團的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣56.1百萬元增加約34.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣75.3百萬元，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2022年6月30日止六個月約人民幣26.9百萬元增加約70.5%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣45.9百萬元，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益增加，加上本集團開始管理(其中包括)一幢文體館、一所大學、若干小學及幼兒園，導致公建項目管理服務有所擴展；
- (ii) 商業物業管理服務的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣16.3百萬元增加約4.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣17.0百萬元，主要是由於本集團開始管理(其中包括)一座辦公商業綜合體、一座辦公樓及四個產業園，導致商業物業管理服務有所擴展；

(iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣2.8百萬元增加約26.1%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣3.5百萬元，主要是由於新增一個住宅項目、其他項目的臨時停車費及廣告收入增加；及

(iv) 物業租賃服務的毛利由截至2022年6月30日止六個月約人民幣10.2百萬元減少約11.0%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣9.0百萬元，主要是由於本公司最大的物業租賃項目金鄰公寓電力設施改造影響了可出租面積。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2022年6月30日止六個月約人民幣3.0百萬元增加約281.6%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.5百萬元，主要是由於(i)手頭現金的利息收入增加；(ii)外匯差額淨額增加；(iii)投資物業增值。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支於截至2022年及2023年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣1.4百萬元及人民幣1.8百萬元。

行政開支

行政開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣12.0百萬元增加約125.2%至截至2023年6月30日止六個月約人民幣27.1百萬元，主要是由於信貸虧損撥備的增加。

其他開支

其他開支於截至2022年及2023年6月30日止六個月保持相對穩定，分別約為人民幣0.5百萬元及人民幣0.6百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2022年6月30日止六個月約人民幣4.3百萬元增加約76.9%至截至2023年6月30日止六個月人民幣7.6百萬元，主要是由於生活垃圾集運中心開始運營後，利息被確認為開支所致。因興建垃圾集運中心而直接應計的借款成本，一律撥充作為該等資產的部分成本。一旦垃圾集運中心大致可供擬定用途，則有關借款成本不再撥充資本。

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。

本集團於截至2022年及2023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1.0百萬元及人民幣0.3百萬元。

由於蘇高新怡養表現不盡人意，本公司於2023年6月7日訂立資產交易協議，以代價人民幣5,808,100元出售所持蘇高新怡養全部權益。該出售事項完成後，本集團預估錄得出售收益約人民幣1百萬元，蘇高新怡養其後將不再向本集團貢獻損益。

截至本公告日期，出售蘇高新怡養尚未完成。

詳情請參閱下文「附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售」一節。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2022年6月30日止六個月約人民幣10.3百萬元增加約23.6%至截至2023年6月30日止六個月人民幣約12.8百萬元，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2022年6月30日止六個月約人民幣29.5百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月約人民幣36.7百萬元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備於截至2022年12月31日及截至2023年6月30日保持相對穩定，分別約為人民幣409.6百萬元及人民幣399.6百萬元。

投資物業

本集團的投資物業主要為商業物業及出租公寓的價值。截至2022年12月31日及2023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353百萬元及人民幣354百萬元。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2023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71.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣70.7百萬元)。

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2023年 6月30日 應佔股權 百分比	投資成本 人民幣千元	截至2023年 6月30日 列入其他 全面收入 的公平值 人民幣千元	截至2023年 6月30日 佔本公司 資產總值 比例	截至2023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	60,303	4.0%	834
蘇州新景天	房地產開發及 房屋租賃	8.00%	24,000	11,242	0.8%	37

本集團並無收到上述投資截至2023年6月30日止六個月的股息(2022年12月31日：無)。

2023年6月15日，本公司建議透過於蘇州交易中心進行公開招標出售所持蘇州匯融全部權益。詳情請參閱下文「附屬公司、聯營公司及合營企業的重大投資、收購及出售」一節。

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2022年12月31日約人民幣176.5百萬元增加約58.6%至截至2023年6月30日約人民幣279.9百萬元，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由截至2022年12月31日約人民幣32.6百萬元減少約9.4%至截至2023年6月30日約人民幣29.5百萬元，主要是由於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2022年12月31日約人民幣211.8百萬元增加約16%至截至2023年6月30日約人民幣245.8百萬元，主要是由於城市服務擴張，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2022年12月31日及2023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95.2百萬元及人民幣100.6百萬元。

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2022年12月31日及2023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39.8百萬元及人民幣38.7百萬元。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2022年12月31日約人民幣580.0百萬元增加約11.9%至截至2023年6月30日約人民幣649.3百萬元，主要是由於城市服務擴張導致貿易應收款項增加所致。流動負債總額從截至2022年12月31日約人民幣371.9百萬元增加約10%至截至2023年6月30日約人民幣409.1百萬元，主要是由於城市服務擴張導致貿易應付款項增加。因此，本集團的流動資產淨值從截至2022年12月31日約人民幣208.1百萬元增加約15.4%至截至2023年6月30日約人民幣240.2百萬元。

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2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣311.8百萬元，其中人民幣136.9百萬元以人民幣計值，另有189.7百萬元(相當於約人民幣174.9百萬元)以港幣計值(2022年12月31日：約人民幣350.9百萬元，其中人民幣157.2百萬元以人民幣計值，另有216.9百萬元以港幣計值)。

銀行借款

截至2023年6月30日，本集團的計息銀行貸款約為人民幣119.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣122.5百萬元)，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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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	11,250	11,250
非即期		
— 銀行貸款 — 有抵押	107,813	111,250
總計	119,063	122,500

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022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)	99,813	78,250
五年以上	8,000	33,000
總計	119,063	122,500

其他負債

截至2023年6月30日，本集團錄得其他負債約人民幣172.5百萬元(2022年12月31日：約人民幣171.0百萬元)。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2023年6月30日，本集團銀行貸款約人民幣119.1百萬元(2022年12月31日：約人民幣122.5百萬元)由其若干賬面總值為人民幣56.2百萬元(2022年12月31日：賬面總值為人民幣57.2百萬元)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2023年6月30日止六個月，本集團的資產負債比率為37.1%(2022年12月31日：38.4%)。

或然負債

截至2023年6月30日，本集團並無任何未償付的重大或然負債(2022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2023年6月30日止六個月，本集團產生資本開支約人民幣41.4百萬元(2022年12月31日：人民幣57.4百萬元)。

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

出售蘇高新怡養及蘇州匯融

由於本公司為一間國有控股上市公司，本公司出售任何國有產權須根據規管出售國有產權之法規，通過合資格股權交易機構進行公開招標程序。

蘇高新怡養

於2023年3月24日，本公司建議在蘇州交易中心通過公開招標出售所持蘇高新怡養的49%股權（「怡養出售事項」）。完成公開招標程序後，蘇高新健康產業發展（蘇州）有限公司（「怡養買方」）為中標人，最終投標價為人民幣5,808,100元。

於2023年6月7日，本公司與怡養買方就怡養出售事項訂立資產交易協議。怡養買方為本公司控股股東蘇州蘇高新集團有限公司(「蘇高新公司」)的間接非全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，怡養買方為本公司的關連人士，怡養出售事項構成本公司的一項關連交易。

自本公司投資蘇高新怡養以來，蘇高新怡養的經營狀況未達預期，於2021年及2022年持續虧損。蘇高新怡養的未來經營狀況存在不確定性。本公司認為，怡養出售事項將為本公司提供現金流，使其能專注於主營業務的發展，有利於本集團的整體發展。詳情請分別參閱本公司於2023年3月24日及2023年6月7日的公告。

截至本公告日期，怡養出售事項尚未完成，待完成後，本公司將不再持有蘇高新怡養任何股權。

蘇州匯融

於2023年6月15日，本公司建議在蘇州交易中心通過公開招標出售所持蘇州匯融的3.167%股權(「匯融出售事項」)。完成公開招標程序後，蘇州建融集團有限公司(「匯融買方」)為中標人，最終投標價為人民幣60,302,500元。

於2023年8月3日，本公司的直接全資附屬公司蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「金獅」)(作為賣方)與匯融買方就匯融出售事項訂立資產交易協議。匯融買方為本公司控股股東蘇高新公司的直接非全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，匯融買方為本公司的關連人士，匯融出售事項構成本公司的一項關連交易。根據上市規則第14章，其亦構成本公司之須予披露交易。

自本集團於2012年投資於蘇州匯融以來，本集團並無自蘇州匯融收取任何股息。於2022年，蘇州匯融甚至因遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策而錄得重大經營虧損。鑑於蘇州匯融的過往表現及與本集團於蘇州匯融的投資有關的投資回報，本集團擬透過建議出售事項收回其對蘇州匯融的投資，並將其資源重新調配至發展本集團的主要業務。詳情請分別參閱本公司於2023年6月15日及2023年8月3日的公告。

截至本公告日期，匯融出售事項尚未完成，完成後，本公司將不再持有蘇州匯融任何股權。

除上文所披露者外，截至2023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

如本公司於2023年4月27日的公告所披露，本公司擬在香港購入一座寫字樓，部分用作自用及部分用作租賃用途，作為本公司在香港的有形平台。本公司相信，在香港設立實體機構，將有助進一步加強本公司與香港之間的深度合作，與本公司轉型、升級、拓展及深化其香港物業租賃業務的未來發展策略一致。截至本公告日期，本集團仍在物色合適的辦公樓宇，本公司並無訂立任何協議。

除上文所披露者外，於2023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

收購蘇銅科嘉及潤嘉

蘇銅科嘉

於2023年7月26日，本公司在蘇州交易中心通過公開招標提交建議收購蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司（「蘇銅科嘉」）100%股權的標書。於2023年8月10日，金獅（作為買方）與蘇州高新智泰創新發展有限公司（「智泰」）（作為賣方）訂立了資產轉讓協議，據此，金獅同意收購而智泰同意出售蘇銅科嘉100%股權，最終投標價為人民幣1元（「科嘉收購事項」）。根據獨立估值師於2022年12月31日對銷售股權進行的估值，銷售股權的估值為蘇銅科嘉按資產基礎法計算的負債淨額約人民幣13.97百萬元。

詳情請參閱本公司於2023年7月26日及2023年8月10日的公告。

潤嘉

於2023年7月26日，本公司在蘇州交易中心通過公開招標提交建議收購蘇州潤嘉工程有限公司(「潤嘉」)100%股權的標書。於2023年8月10日，金獅(作為買方)(i)與智泰訂立了資產轉讓協議，據此，金獅同意收購而智泰同意出售潤嘉49%股權，代價為人民幣2,053,500元；及(ii)與蘇州高新區自來水有限公司(「蘇州自來水公司」)訂立了資產轉讓協議，據此，金獅同意收購而蘇州自來水公司同意出售潤嘉51%股權，代價為人民幣2,137,300元，(i)及(ii)最終投標價合共為人民幣4,190,800元(「潤嘉收購事項」)，參照獨立估值師於2022年12月31日按資產基礎法所進行銷售股權估值釐定。

於潤嘉收購事項完成後，潤嘉將與蘇州自來水公司訂立服務採購框架協議，據此，潤嘉將向蘇州自來水公司提供(i)設施及供水保養服務；及(ii)水廠衛生、水淨化及污泥乾燥服務，期限自服務採購框架協議日期起至2025年12月31日止。

詳情請參閱本公司於2023年7月26日及2023年8月10日的公告。

除上文所披露者外，2023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

本公司自全球發售籌集的所得款項淨額約176.3百萬港元(「所得款項淨額」)。本公司擬按照於2022年8月10日刊發的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司於2023年4月27日的公告(「所得款項用途公告」)所載計劃動用所得款項淨額。

截至2023年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析載列如下：

所得款項淨額擬定用途	招股章程 所載 所得款項 淨額 擬定用途 (百萬港元)	截至2023年	於2023年	於2023年	所得款項	於	截至2023年	截至2023年	預期全數 動用的時間
		1月1日 未動用 所得款項 淨額 (百萬港元)	4月27日 變更用途前 已動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	4月27日 變更用途前 未動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	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2023年 6月30日 止六個月 期間動用的 所得款項 淨額 (百萬港元)	6月30日 未動用 所得款項 淨額 (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	52.9	2.86	50.04	50.04	3.85	49.05	2024年 12月31日前
	收購以供自用及 租賃的香港寫字樓	無	無	無	無	52.9	0	52.9	2023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	52.9	0	52.9	14.1	0	14.1	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	0*	26.4*	26.4*	0*	26.4	2024年 12月31日前
	投資於提供養老、 護理及醫療服務 的公司	14.1	14.1	0	14.1	無	無	無	不適用
技術投資	投資於本集團的技術 及智能運營	7.1	7.1	0.69	6.41	6.41	0.81	6.29	2024年 12月31日前
人才培養及 挽留		5.3	5.3	0.29	5.01	5.01	0.3	5.0	2024年 12月31日前
營運資金及 其他一般 企業用途		17.6	16.71	14.29	3.31	3.31	16.71	0	2024年 12月31日前
總計		176.30	175.41	18.13	158.17	158.17	21.67	153.74	

* 根據所得款項用途公告，預留用於支付「建立我們自有的「蘇新樂居」品牌及推出人才公寓管理及運營服務」的款項5.7百萬港元分類為已動用所得款項淨額，原因是本集團根據相關協議負有合約付款責任。然而，該協議隨後終止，本集團的該項付款責任獲解除。因此，於2023年6月30日，該用途的已動用所得款項淨額應為零，而可用於該項分配的未動用所得款項淨額應從所得款項用途公告披露的20.7百萬港元增加至本公告重列的26.4百萬港元。

動用餘下所得款項淨額的預期時間乃根據本集團對未來市況的最佳估計作出，並取決於當前及未來市況發展。

僱員及薪酬政策

截至2023年6月30日，本集團共有1,721名全職僱員(2022年12月31日：1,226名)。截至2023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82.6百萬元(2022年6月30日：約人民幣71.2百萬元)。

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2023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2023年6月30日止六個月，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，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

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（「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。

經向本公司全體董事及監事作出具體查詢後，彼等已確認，截至2023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2023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。

中期股息

董事會決議不宣派截至2023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2023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2023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2023年中期報告

本公告於本公司網站(www.suxinfuwu.com)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)刊登。2023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
崔曉冬先生

香港，2023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、周軍先生及周麗娟女士；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。