

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



New Hope Service Holdings Limited

新希望服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3658)

截至2023年12月31日止年度的年度業績公告

年度業績摘要

截至2023年12月31日止年度，本集團業績如下：

1. 本集團收入達人民幣1,260.7百萬元，較2022年同期收入人民幣1,138.9百萬元增加10.7%。
2. 本集團業務分部收入如下：
 - 1) 物業管理服務實現收入人民幣647.0百萬元，佔總收入51.3%，較2022年同期收入人民幣488.3百萬元增加32.5%；
 - 2) 生活服務實現收入人民幣290.6百萬元，佔總收入23.1%，較2022年同期收入人民幣303.3百萬元減少4.2%；
 - 3) 商業運營服務實現收入人民幣153.6百萬元，佔總收入12.2%，較2022年同期收入人民幣118.1百萬元增加30.1%；
 - 4) 非業主增值服務實現收入人民幣169.5百萬元，佔總收入13.4%，較2022年同期收入人民幣229.3百萬元減少26.1%；
3. 毛利為人民幣440.2百萬元，較2022年同期毛利人民幣431.1百萬元增加2.1%。

4. 本公司權益股東應佔報告期內溢利為人民幣215.0百萬元，較2022年同期溢利人民幣203.0百萬元增加5.9%。
5. 截至2023年12月31日止年度，本集團經營活動產生的現金流淨額約為人民幣334.8百萬元，而2022年同期經營活動產生的現金流淨額則約為人民幣178.8百萬元。
6. 每股基本盈利增長6%至人民幣0.264元，2022年同期每股基本盈利為人民幣0.249元。
7. 截至2023年12月31日止年度，本集團簽約項目數量為253個，簽約樓面面積為38.2百萬平方米，較2022年同期增長約5.6%；本集團在管項目數量為230個，在管樓面面積約為32.3百萬平方米，較2022年同期增長約11.9%。
8. 董事會建議宣派截至2023年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.091元（截至2022年12月31日止年度：每股人民幣0.12元）。

新希望服務控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱「我們」、「新希望服務」或「本集團」）截至2023年12月31日止年度（「報告期」）的經審核綜合業績，連同2022年同期比較數字如下：

綜合損益及其他全面收入表
截至2023年12月31日止年度
(以人民幣(「人民幣」)列示)

	附註	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收入	3	1,260,723	1,138,889
銷售成本		<u>(820,509)</u>	<u>(707,755)</u>
毛利		440,214	431,134
其他收入／(開支)淨額	4	3,577	(7,148)
銷售開支		(1,263)	(3,571)
行政開支		(168,472)	(158,442)
金融資產預期信貸虧損		<u>(6,009)</u>	<u>(15,071)</u>
經營溢利		<u>268,047</u>	<u>246,902</u>
財務開支		(5,259)	(4,941)
財務收入		<u>20,929</u>	<u>24,446</u>
財務收入淨額	5(a)	<u>15,670</u>	<u>19,505</u>
分佔聯營公司溢利減虧損		<u>217</u>	<u>13</u>
除稅前溢利		283,934	266,420
所得稅	6(a)	<u>(43,300)</u>	<u>(44,141)</u>
年內溢利及全面收入總額		<u>240,634</u>	<u>222,279</u>
以下人士應佔：			
本公司權益股東		214,967	203,033
非控股權益		<u>25,667</u>	<u>19,246</u>
年內溢利及全面收入總額		<u>240,634</u>	<u>222,279</u>
每股盈利			
基本及攤薄(人民幣元)	7	<u>0.264</u>	<u>0.249</u>

綜合財務狀況表

(以人民幣列示)

	附註	2023年 12月31日 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動資產			
投資物業		97,129	104,609
商譽		133,415	133,415
物業及設備		15,140	13,962
無形資產		137,818	115,330
於聯營公司的權益		4,545	2,148
權益證券投資		10,030	30
遞延稅項資產		11,406	6,742
		<u>409,483</u>	<u>376,236</u>
流動資產			
存貨		366	363
預付款項、按金及其他應收款項		87,992	78,827
貿易應收款項	8	317,595	324,759
現金及現金等價物		1,145,270	1,039,740
		<u>1,551,223</u>	<u>1,443,689</u>
流動負債			
貿易應付款項	9	194,676	161,864
其他應付款項及應計費用		233,617	223,675
合約負債		194,455	158,298
應付關聯公司款項		4,135	4,135
即期稅項		6,126	16,124
租賃負債		11,956	4,903
		<u>644,965</u>	<u>568,999</u>
流動資產淨值		<u>906,258</u>	<u>874,690</u>
總資產減流動負債		<u>1,315,741</u>	<u>1,250,926</u>

綜合財務狀況表(續)

(以人民幣列示)

		2023年 12月31日 附註 人民幣千元	2022年 12月31日 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		45,342	60,807
遞延稅項負債		<u>13,703</u>	<u>16,286</u>
		<u>59,045</u>	<u>77,093</u>
資產淨值			
		<u>1,256,696</u>	<u>1,173,833</u>
資本及儲備			
股本	10	6,741	6,741
儲備		<u>1,153,928</u>	<u>1,091,406</u>
本公司權益股東應佔權益總額			
		1,160,669	1,098,147
非控股權益			
		<u>96,027</u>	<u>75,686</u>
權益總額			
		<u>1,256,696</u>	<u>1,173,833</u>

綜合財務報表附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

1 公司資料

本公司於2020年11月5日在開曼群島根據開曼群島法律第二十二章公司法(1961年第3號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。

本集團主要於中華人民共和國(「中國」)從事物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

本集團的直接母公司為Golden Rose Developments Limited，一家根據英屬處女群島(「英屬處女群島」)法律註冊成立的公司。本集團的最終控制方為劉永好先生及劉暢女士(統稱「最終擁有人」)。

2 重要會計政策

(a) 合規聲明

該等綜合財務報表乃根據國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)頒佈之所有國際財務報告準則會計準則編製。該等財務報表亦遵守香港公司條例的適用披露規定。該等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文。

國際會計準則理事會已頒佈若干經修訂的國際財務報告準則會計準則，該等準則於本集團的本會計期間首次生效或可供提早採納。首次應用該等經修訂國際財務報告準則所引致本集團的本會計期間的任何會計政策變動已於此等財務報表內反映，有關資料載於附註2(c)。

(b) 財務報表的編製基準

截至2023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」)及本集團於聯營公司的權益。

編製財務報表所用計量基準為歷史成本基準，惟下列資產及負債按公平值列賬(說明見下文所載會計政策)：

- 投資物業包括持作投資物業的租賃樓宇的權益，而本集團為該物業權益的登記擁有人
- 股本證券投資

編製符合國際財務報告準則會計準則的財務報表要求管理層作出可影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈報金額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及相信於有關情況下屬合理的多項其他因素，而有關結果乃作為就該等不可基於其他來源而顯易得出的資產及負債賬面值的判斷基準。實際結果可能會與此等估計不同。

該等估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計的修訂僅影響作出修訂的期間，將會於該期間確認，倘修訂影響當期及未來期間，則會於作出修訂的期間及未來期間確認。

(c) 會計政策變動

本集團已於本會計期間應用下列國際會計準則理事會發佈的新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則：

- 國際財務報告準則第17號，*保險合約*
- 國際會計準則第8號(修訂本)，*會計政策，會計估計的變更以及差錯：會計估計的定義*
- 國際會計準則第1號(修訂本)，*財務報表的呈列*及國際財務報告準則實務公告第2號(修訂本)，*作出有關重要性之判斷：披露會計政策*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：與產生自單一交易的資產及負債相關的遞延稅項*
- 國際會計準則第12號(修訂本)，*所得稅：國際稅收改革 — 支柱二規則範本*

該等變動並未對本集團當前或過往期間的業績及財務狀況的編製或呈列方式產生重大影響。

本集團未應用任何於本會計期間尚未生效的新準則或詮釋。

3 收入及分部報告

(a) 收入

本集團的主要活動為物業管理服務、生活服務、商業運營服務及非業主增值服務。

(i) 收入分列

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入		
— 隨時間	1,027,478	892,197
— 某一時間點	216,997	225,345
其他來源收入		
— 投資物業租金收入	16,248	21,347
總計	1,260,723	1,138,889

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務、商業運營服務及非業主增值服務而言，本集團可於按月提供服務時確認收入，並確認本集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。本集團已選擇採用實際權宜法，不披露此類合約的剩餘履約責任。

就生活服務而言，於各報告期末並無重大的未履約責任。

(b) 分部報告

本集團按部門管理其業務，部門由不同的業務線組建。本集團以符合就資源分配及表現評估向本集團最高級行政管理人員進行內部報告的方式呈列分部資料。釐定經營分部的分部收入及分部業績所應用的會計政策與本集團的會計政策相同。分部業績指各分部賺取的利潤，惟並無分配中央行政成本。主要經營決策者（「主要經營決策者」）認為，本集團有四個經營及可呈報分部（乃基於內部組織及呈報結構劃分），乃本集團組織的基準。

本集團的經營及可呈報分部如下：

- 物業管理服務：此分部為住宅物業、商務物業及其他類別非住宅物業提供物業管理服務。
- 生活服務：此分部提供社區運營服務、社區資產管理服務、線上及線下零售服務及餐飲服務、營銷諮詢服務及社區空間運營服務。
- 商業運營服務：此分部提供市場研究及定位、租戶招攬服務以及商業運營服務及商務物業租賃。
- 非業主增值服務：此分部提供非業主增值服務，包括初步規劃、設計諮詢及交付前服務以及案場管理。

收入及開支乃經參考該等分部產生的銷售額及該等分部產生的開支或另行來自該等分部應佔資產的折舊或攤銷而分配至可呈報分部。中央行政開支或一個分部向另一個分部提供的協助（包括分享資產及技術專長）並無按各自經營分部計量。

呈報分部溢利所用的計量方式為毛利。

並無呈列分部資產及分部負債的分析，因為該等資料並非定期提供予主要經營決策者以供審閱。

下表為按經營及可呈報分部呈列的本集團收入及業績分析：

	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主 增值服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2023年12月31日止年度					
分部收入	<u>647,030</u>	<u>290,567</u>	<u>153,637</u>	<u>169,489</u>	<u>1,260,723</u>
分部毛利	<u>174,990</u>	<u>111,837</u>	<u>92,445</u>	<u>60,942</u>	440,214
未分配企業開支					<u>(156,280)</u>
除稅前溢利					<u><u>283,934</u></u>
	物業管理 服務 人民幣千元	生活服務 人民幣千元	商業運營 服務 人民幣千元	非業主增值 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					
分部收入	<u>488,277</u>	<u>303,284</u>	<u>118,058</u>	<u>229,270</u>	<u>1,138,889</u>
分部毛利	<u>142,390</u>	<u>116,319</u>	<u>74,879</u>	<u>97,546</u>	431,134
未分配企業開支					<u>(164,714)</u>
除稅前溢利					<u><u>266,420</u></u>

4 其他收入／(開支)淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
政府補助(附註)	13,770	2,260
投資物業估值虧損	(17,231)	(17,659)
出售物業、廠房及設備的虧損淨額	(25)	(227)
其他	7,063	8,478
總計	<u>3,577</u>	<u>(7,148)</u>

附註：政府補助指多個中國部門發放的補貼。該等補貼並無附帶任何未達成條件或未來責任。

5 除稅前溢利

除稅前溢利乃經(計入)／扣除下列各項後計算：

(a) 財務收入淨額

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
利息收入	(20,929)	(24,446)
租賃負債利息	3,353	3,352
外匯虧損淨額	1,506	538
其他	400	1,051
總計	<u>(15,670)</u>	<u>(19,505)</u>

(b) 員工成本

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	348,217	388,820
界定供款退休計劃供款	23,716	22,798
總計	<u>371,933</u>	<u>411,618</u>

(c) 其他項目

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
無形資產攤銷	14,917	8,862
折舊費用		
— 自有物業、廠房及設備	6,820	7,652
— 使用權資產	1,429	3,291
金融資產預期信貸虧損		
— 貿易應收款項 (附註8)	5,334	13,760
— 預付款項、按金及其他應收款項	675	1,941
外匯虧損淨額	1,506	538
核數師酬金 — 審核及審閱服務	2,550	2,950
核數師酬金 — 其他服務	140	287
投資物業租金收入減直接支出人民幣6,940,000元 (2022年：人民幣6,710,000元)	9,308	14,637
短期租賃有關開支	2,602	2,788

6 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項指：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅		
年內撥備	50,547	49,573
遞延稅項		
暫時差異的產生及撥回	(7,247)	(5,432)
	<u>43,300</u>	<u>44,141</u>

(b) 稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>283,934</u>	<u>266,420</u>
除稅前溢利的名義稅項，按於有關司法權區溢利的適用稅率 計算(附註(i))	70,983	66,605
中國優惠稅的影響(附註(ii)及(iii))	(31,004)	(23,593)
不可扣稅開支的影響	354	595
動用先前未確認稅項虧損的影響	—	(581)
未獲確認稅項虧損的影響	2,112	448
其他	<u>855</u>	<u>667</u>
實際稅項開支	<u>43,300</u>	<u>44,141</u>

附註：

- (i) 根據開曼群島及英屬處女群島的稅務規則及法規，本集團無須繳納開曼群島及英屬處女群島的任何所得稅。

由於本集團於2023年(2022年：無)概無產生須繳納香港利得稅的任何收入，故並無計提香港利得稅撥備。

中國即期所得稅就根據中國相關所得稅規則及法規所釐定的應課稅溢利按25%的法定稅率計提撥備。

- (ii) 根據《關於深入實施西部大開發戰略有關稅收政策問題的通知》(財稅[2011]58號)、《關於深入實施西部大開發戰略有關企業所得稅問題的公告》(公告[2012]12號)及《關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財稅[2020]23號)，本集團若干附屬公司為在特定西部地區從事國家鼓勵行業的企業，於2030年12月31日前按15%的優惠所得稅稅率繳稅。
- (iii) 若干附屬公司已獲認可為小型微利企業(「小型微利企業」)。合資格附屬公司於若干年內按5%的優惠所得稅稅率繳稅。

7 每股盈利

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
溢利		
本公司權益股東應佔溢利	<u>214,967</u>	<u>203,033</u>
	2023年 千股	2022年 千股
股份數目		
普通股加權平均數	<u>814,126</u>	<u>814,126</u>

由於本集團於2023年並無潛在攤薄股份(2022年：無)，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

8 貿易應收款項

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應收關聯公司貿易款項	119,953	106,678
應收外來客戶貿易款項	221,355	236,460
減：貿易應收款項撥備	<u>(23,713)</u>	<u>(18,379)</u>
	<u>317,595</u>	<u>324,759</u>

(a) 賬齡分析

截至報告期末，根據收入確認日期及貿易應收款項減值撥備淨額對貿易應收款項進行的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	292,687	303,785
1至2年	22,888	19,087
2至3年	1,978	1,832
3至4年	<u>42</u>	<u>55</u>
	<u>317,595</u>	<u>324,759</u>

貿易應收款項於應收款項獲確認時到期。

(b) 貿易應收款項減值

於年內，貿易應收款項的虧損撥備變動如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於1月1日	18,379	4,619
已確認預期信貸虧損	<u>5,334</u>	<u>13,760</u>
於12月31日	<u><u>23,713</u></u>	<u><u>18,379</u></u>

9 貿易應付款項

截至報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
應付由最終擁有人控制的公司的款項	3,551	5,425
應付第三方款項	<u>191,125</u>	<u>156,439</u>
	<u><u>194,676</u></u>	<u><u>161,864</u></u>

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
1年內	181,311	137,450
1至2年	3,344	22,532
2至3年	9,860	1,466
3年以上	<u>161</u>	<u>416</u>
	<u><u>194,676</u></u>	<u><u>161,864</u></u>

所有貿易應付款項(包括應付由最終擁有人控制的公司的款項)預期均按要求結算。

10 資本、儲備及股息

(a) 股息

(i) 於本年度應付本公司權益股東之股息：

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
宣派及支付中期股息每股0.073港元 (相當於人民幣0.067元)(2022年：零)	54,750	—
於報告期末後建議派付末期股息每股普通股 人民幣0.091元(2022年：人民幣0.12元)	74,230	97,695
	<u>128,980</u>	<u>97,695</u>

於報告期末後待股東批准之建議末期股息並無於報告期末確認為負債。

(ii) 屬於上一財政年度，並於年內批准及支付的應付本公司權益股東股息

	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於年內批准及支付的上一財政年度的末期股息每股 人民幣0.120元(2022年：每股人民幣0.071元)	97,695	58,058

(b) 股本

法定股本

於2020年11月5日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。

	股份數目	人民幣元
於2022年1月1日、2022年12月31日、2023年1月1日及 2023年12月31日的已發行及繳足普通股	814,126,000	6,740,976

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本公司的主要附屬公司新希望物業服務集團有限公司是一家四川本土、西部領先、深耕成都的提供民生服務解決方案的綜合物業管理企業。本集團背靠世界500強企業新希望集團有限公司及其附屬公司（「**新希望集團**」），重點圍繞「資產增值保值」與「生活安心美好」，為中高端住宅、企業總部、醫療機構、商寫辦公樓、政府公建、金融機構等多種業態場景，提供物業管理服務、生活服務及商業運營服務等積木式服務。

作為一家重視可持續發展的企業，新希望服務憑藉持續精研的服務體系進一步提升服務品質，用不斷提升的客戶口碑在競爭愈加激烈的物管行業持續穩健發展。本集團已連續4年被中指研究院（「**中指院**」）評為「中國物業服務百強企業」，企業綜合實力排名提升至第25位（2022年第30位）、西部區域市場力排名提升至第6位（2022年第10位）。同時，基於「新希望」的品牌影響力和本集團深耕成都的清晰戰略，2023年我們獲得「2023年中國物業服務成都市服務力優質企業TOP1」「2023成都市物業服務企業綜合實力50強TOP5」等。

2023年，是資本市場全面深化改革開放的關鍵一年，也是物業服務板塊深度調整的一年，重回現金流模式、回歸服務本質、做有質量的增長已成為行業共識。新希望服務堅定地選擇聚焦高能級城市、深耕核心城市，為客戶提供涵蓋物業服務、餐飲服務、會務服務、採購服務、資產管理等綜合解決方案，持續聚焦優勢區域、突出服務品質、多舉措穩紮穩打，實現了核心業績的高質量增長。報告期內，本集團錄得收入約人民幣1,260.7百萬元，較去年同期增長10.7%，實現本公司權益股東應佔淨利人民幣215.0百萬元，較去年同期增長5.9%。本集團持續優化運營管理能力，報告期內進一步降低了管理費效比0.5個百分點至13.4%，公司錄得期內權益股東應佔淨利潤率為17.1%。

作為一家紮根成都，深耕西南和華東區域的物業企業，新希望服務繼續秉持區域深耕的戰略目標，截至2023年12月31日，本集團項目分佈在中國境內14個省、自治區及直轄市的33個城市，在管樓面面積（「樓面面積」）為3,225.8萬平方米，較去年同期增長11.9%，合約面積為3,817.2萬平方米，較去年同期增長5.6%。其中，本集團在西南地區的在管樓面面積為1,691.8萬平方米（較去年提升6.1%），佔總在管樓面面積佔比為52.4%；華東區域的在管樓面面積為1,062.8萬平方米（較去年提升15.4%），佔總在管樓面面積佔比為32.9%。成都市作為西部地區國家中心城市，巨大的市場空間將助力本集團業績增長。在管樓面面積中，成都市為1,064.2萬平方米，佔總在管樓面面積的33%。同時，本集團不斷強化市場化拓展能力，在管樓面面積前三的區域中獨立第三方在管樓面面積平均達到44.7%。報告期內，獨立第三方開發商管理的簽約樓面面積佔總樓面面積約40%，較去年同期增長6.2%。本集團基於篤定區域深耕戰略和堅持中高端項目品質，報告期內每平方米物業費為人民幣2.95元。

當前，我國城市發展進入城市更新重要時期，老舊小區改造、存量工業用地轉型升級等城市更新工作，推進城市空間功能佈局持續優化。同時，小體量商業重新成為熱點，存量商業進入爆改高峰期，蘊含著商業運營的新機會。為匹配業務發展需求，本集團成立商業運營公司，圍繞「融投管退」來進行組織設置。報告期內，本集團的商業運營項目佈局於成都、昆明等城市，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。本集團在營商業項目管理樓面面積約53.9萬平方米，平均出租率87.8%，毛利率達60.2%，在管商戶1,270戶。本集團通過「物業+商業」的模式，以運營服務能力助推資產增值保值。一方面，通過資產租售能力提升資產交易價值，可助力二手房溢價約27%，客戶滿意度達100%。另一方面，通過物業服務和房屋品質、景觀品質的打造，助力資產保值甚至增值。生活服務業務的疊加，不僅令業主擁有了更高的便利指數，亦能夠為本集團創造單項目收入和利潤。

本集團的業務模式

在報告期內，本集團的收入主要來自四個業務板塊：(i)物業管理服務；(ii)生活服務；(iii)商業運營服務；及 (iv)非業主增值服務。

物業管理服務

物業管理服務作為本集團的基礎核心業務，圍繞「每天，讓幸福發生」的企業願景，堅持區域深耕戰略，聚焦西南、紮根成都、精耕昆明、發力溫州。下表載列本集團在管及合約總樓面面積增長明細：

	於2023年 12月31日	於2022年 12月31日	增長率
在管物業數目	230	191	20.4%
本集團已定約管理的物業數目	253	235	7.7%
在管樓面面積 (萬平方米)	3,225.8	2,882.6	11.9%
合約樓面面積 (萬平方米)	3,817.2	3,614.9	5.6%

區域深耕情況

深耕區域市場，深挖本土需求，憑藉品質服務滲透關鍵區域，提升區域市場競爭力已是業內絕大多數同行的共同選擇。鑒於此，新希望服務持續加大對以成渝和長三角為核心的西南和華東區域高能級城市的深耕力度。截至2023年12月31日，本集團項目分佈在中國境內14個省、自治區及直轄市的33個城市。物業管理收入方面，西南區域的物業管理收入為人民幣30,665.4萬元，佔總物業管理收入的47.4%，同比增長17.7%，華東區域的物業管理收入為人民幣24,505.2萬元，佔總物業管理收入的37.9%，同比增長60.2%，該兩區域的物業管理收入合計佔物業管理總收入的85.3%。本集團於西南區域和華東區域的在管樓面面積為2,754.5萬平方米，同比增長約10%，佔總在管樓面面積的85.3%，區域密度優勢持續顯現。

區域分佈	截至2023年12月31日止年度／於該日				截至2022年12月31日止年度／於該日				樓面面積	
	收入 (萬元)	佔比 (%)	在管樓面 面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (萬元)	佔比 (%) (%)	在管樓面 面積 (萬方)	佔比 (%)	增長 (%)	收入增長 (%)
西南區域	30,665.4	47.4	1,691.8	52.5	26,062.8	53.4	1,594.3	55.3	6.1	17.7
華東區域	24,505.2	37.9	1,062.8	32.9	15,292.7	31.3	921.2	32.0	15.4	60.2
華南區域	4,754.7	7.3	257.1	8.0	4,250.0	8.7	199.7	6.9	28.8	11.9
華北區域	4,375.5	6.8	180.3	5.6	3,203.3	6.6	131.0	4.5	37.7	36.6
華中區域	402.2	0.6	33.8	1.0	18.9	0.0	36.4	1.3	-7.1	2,028.0
合計	<u>64,703.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,225.8</u>	<u>100.0</u>	<u>48,827.7</u>	<u>100.0</u>	<u>2,882.6</u>	<u>100.0</u>	<u>11.9</u>	<u>32.5</u>

聚焦高能級城市

截至2023年12月31日，本集團95.1%的物業管理項目位於中國一線、新一線及二線城市，而93.8%的物業管理收入來自本集團於中國一線、新一線及二線城市的在管項目。

下表載列截至所示日期我們按城市等級劃分的總在管樓面面積以及收入的明細：

城市能級	截至2023年12月31日止年度／於該日				截至2022年12月31日止年度／於該日				樓面面積	
	收入 (萬元)	佔比 (%)	在管樓面 面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (萬元)	佔比 (%) (%)	在管樓面 面積 (萬方)	佔比 (%)	增長 (%)	收入增長 (%)
一線	1,331.8	2.1	18.0	0.6	1,108.3	2.3	23.1	0.8	-22.1	20.2
新一線	29,231.2	45.2	1,625.8	50.4	21,139.3	43.3	1,253.0	43.5	29.8	38.3
二線	30,104.6	46.5	1,423.0	44.1	23,542.7	48.2	1,319.7	45.8	7.8	27.9
其他	4,035.4	6.2	159.0	4.9	3,037.4	6.2	286.8	9.9	-44.6	32.9
合計	<u>64,703.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,225.8</u>	<u>100.0</u>	<u>48,827.7</u>	<u>100.0</u>	<u>2,882.6</u>	<u>100.0</u>	<u>11.9</u>	<u>32.5</u>

- (1) 我們提供物業管理服務的一線城市包括上海；
- (2) 我們提供物業管理服務的新一線城市包括成都、重慶、杭州、蘇州、瀋陽、青島、南京等；
- (3) 我們提供物業管理服務的二線城市包括大連、南寧、昆明、寧波、嘉興、溫州、無錫、長春等；
- (4) 我們提供物業管理服務的其他城市包括南充等。

持續擴大獨立外拓優勢

本集團堅持質量與規模兼顧的外部拓展，秉承靈活開放的市場化合作態度，報告期內持續通過招投標、合資、戰略合作等多渠道市場拓展，於2023年內新增外拓項目20餘個，包含陽光城檀悅、濱江九里等高端住宅項目，廣發銀行昆明分行、建設銀行四川分行新津、大邑支行等金融業態項目、產投江南產業園、唯品會廣西總部等產業園業態項目。本集團2023年新增簽約項目中，通過市場化拓展獲得的項目數大於自關聯人士獲得的項目數，獨立第三方開發商管理的合約樓面面積佔總合約樓面面積約40%，較去年同期增長6.2%，來自於關連人士的合約樓面面積佔比較去年同期下降0.2%。

2023年內，新希望服務分別與「成都市武侯國有資本投資運營集團有限責任公司」及「成都經開園區投資有限公司」簽署戰略合作協議，分別成立合資公司，並成功簽約雙華數字產業園、鐵佛公園等項目。

受益於新希望集團各業務板塊的持續成長，尤其是新希望五新實業集團有限公司（「**新希望五新實業**」，連同其附屬公司及聯營合營公司統稱為「**新希望五新實業集團**」）的穩健發展，報告期內，新希望五新實業在全國16城如期交付，40個項目共計交付近37,000套新家，提前交付超11,000套，客戶滿意度近90分，體現了新希望五新實業較強的履約能力，為本集團在管樓面面積保持持續增長帶來了確定性的支撐。

下表載列本集團按物業開發商類型劃分的在管樓面面積及收入明細：

開發商類型	截至2023年12月31日止年度／於該日				截至2022年12月31日止年度／於該日				樓面面積 增長	收入增長
	收入 (萬元)	佔比 (%)	在管樓面 面積 (萬方)	佔比 (%)	收入 (萬元)	佔比 (%)	在管樓面 面積 (萬方)	佔比 (%)		
新希望五新 實業 ⁽¹⁾	26,380.4	40.8	1,238.1	38.3	23,378.1	47.8	1,092.2	37.9	13.4	12.8
新希望五新實業 聯營合營 公司 ⁽²⁾	10,770.2	16.6	676.6	21.0	5,303.5	10.9	412.8	14.3	63.9	103.1
最終實控人及 其連絡人 ⁽³⁾	2,651.1	4.1	33.9	1.1	2,539.3	5.2	36.8	1.3	-7.9	4.4
獨立第三方	24,901.3	38.5	1,277.2	39.6	17,506.8	36.1	1,340.8	46.5	-4.7	42.2
合計	<u>64,703.0</u>	<u>100.0</u>	<u>3,225.8</u>	<u>100.0</u>	<u>48,827.7</u>	<u>100.0</u>	<u>2,882.6</u>	<u>100</u>	<u>11.9</u>	<u>32.5</u>

附註：

- (1) 指新希望五新實業集團獨自開發的物業以及新希望五新實業集團與其他物業開發商共同開發而新希望五新實業集團持有控制權益的物業。
- (2) 指新希望五新實業集團的合營企業或聯營公司開發的物業(新希望五新實業集團於該等物業中並無持有控股權益)。
- (3) 指我們最終控股股東(即劉永好先生及劉暢女士)的其他連絡人開發的物業。

生活服務

報告期內，新希望服務秉持「民生新服，始於煙火成都」的理念，致力於為客戶帶來富於生活煙火氣的安心服務。本集團所提供的生活服務業務包括(i)社區生活服務；(ii)社區資產管理服務(包括停車場相關服務及物業代理服務)；(iii)線上及線下零售服務及餐飲服務。生活服務作為構成本集團收入的重要來源之一，正以高速發展的態勢成為助力公司發展的重要增長極之一。報告期內，本集團實現生活服務板塊收入人民幣290.6百萬元，較去年減少4.2%。下表載列我們自生活服務所得收入明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
社區生活服務	145,188.5	50.0%	156,661.0	51.7%	-7.3
社區資產管理服務	33,879.3	11.7%	40,281.0	13.3%	-15.9
線上及線下零售服務及 餐飲服務	<u>111,499.2</u>	<u>38.3%</u>	<u>106,342.0</u>	<u>35.0%</u>	<u>4.8</u>
總計	<u><u>290,567.0</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>303,284.0</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>-4.2</u></u>

非週期業務穩步增長

報告期內，受地產行業結構調整的影響，疊加經濟環境下行、消費降級等因素影響，美居服務、資產服務等房地產開發關聯業務市場需求收縮。本集團依託於新希望集團產業背景，憑藉物業服務自身的觸客屬性，與本集團食品、乳製品、調味品、快消品等板塊密切聯動，通過團餐、線上及線下零售服務等非週期性業務，使得零售團餐板塊取得了穩定的業績增長。

線上線下新零售

本集團背靠世界500強新希望集團，依託其在供應鏈體系、品牌口碑、產品品類等方面的優勢，圍繞居民「食、住、行、遊、購」等需求，將本集團各板塊產品於新希望服務進行深度融合。報告期內，本集團進一步鏈接新希望集團旗下的草根知本、新希望乳業、新希望味業、徽記食品等板塊，持續聚焦產品創意設計、履約交付、品質把控等環節，在滿足企業標品採購方面積累了較為成熟的經驗，持續滿足B端企業客戶需求。2023年新希望服務實現B端零售收入4,735萬人民幣，達成66.1%的B端復購率，共計為企業客戶提供個性定制禮盒超11萬份，定制研發設計24款商品，禮盒收入較去年同期增長56.4%。

面對C端客戶，本集團選取希望系爆款產品(如牛奶)和季節性爆品(如大閘蟹)開展定制奶和週期購等活動，為客戶提供更多物美價廉的產品。同時，圍繞本集團「煙火成都」的戰略標籤，打造「希望小站」社區市集，通過在本集團在管項目內的成熟社區／商業街區，開展常態化擺放(花車擺放)及定期的展銷活動，向客戶提供牛奶、調味品、水果、菜品等貼合居民生活的希望系產品，受到客戶好評，期內實現月銷牛奶10,000箱(單價低於38%的電商)，社區集市覆蓋14,000戶，實現19%的毛利率。

新食主義

本集團依託新希望集團人民幣千億級食品安全體系和供應鏈體系，一方面在已中標的B端物業服務項目，深入挖掘客戶需求，進行團餐服務的業務推薦，提供「物業+團餐」積木式組合服務。另一方面，通過成熟的團餐市場化團隊，不斷擴展業務範圍並開拓新的優質客戶。報告期內，本集團成功獲得「中國人壽廣西分公司機關食堂服務、產投江南產業園桂林電子科技大學南寧研究院食堂」等物業+團餐項目。

本集團為醫療機構、學校、寫字樓、大型企業園區等，提供包括「全委服務、勞務服務、配餐服務以及食材配送服務」的全場景服務。截至2023年12月31日，本公司團餐業務運營項目22個（2022年：14個），其中50%的項目佔比屬「物業+團餐」綜合類後勤服務，實現42%的中標率。

商業運營服務

地產下行週期下，新開發項目數量與速度顯著下降，行業增量放緩。不斷變化的市場環境促使我們主動進行產品規劃設計迭代升級、升級場景與消費者體驗、修煉運營內功。為匹配業務發展需求，本集團成立商業運營公司，圍繞「融投管退」來進行組織設置。本集團向商務物業提供商業運營服務，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。

報告期內，本集團的商業運營項目佈局於成都、昆明等城市，覆蓋專業市場、商業街區、產業園區、寫字樓等消費場景，服務內容主要包括市場研究及定位與租戶招攬服務、商業運營服務及商務物業租賃等。本集團在營商業項目管理樓面面積約53.9萬平方米，平均出租率87.8%，毛利率達60.2%，在管商戶1,270戶。

下表載列所示年度我們來自商業運營服務總收入按服務類別的明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
市場研究及定位與 開業準備服務	9,313.3	6.1%	2,170	1.8%	329.2
商業運營服務	144,324.1	93.9%	115,888	98.2%	24.5
總計	153,637.4	100.0%	118,058	100%	30.1

新增項目中，中鼎316街區項目樓面面積約2萬平方米，新希望服務參與了前期籌備、開業運營及後期管理的全生命周商業運營服務，是工業產權下少有的兩年內跑通證照流程的項目，為本集團品牌引進、招商運營、商業孵化、運營分析等商業運營服務能力再添標桿項目。

非業主增值服務

我們亦提供一系列非業主增值服務，主要服務於新希望五新實業的開發項目。我們的非業主增值服務包括(i)案場管理服務；(ii)初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務；及(iii)其他服務，例如建設工地管理服務。由於房地產下行週期的影響，報告期內，本集團非業主增值服務收入為人民幣169.5百萬元，較去年同期下降26.1%。同時，得益於本集團收入結構持續優化，非業主增值服務佔本集團總收入的佔比較去年同期下降6.7個百分點，使本集團獨立性進一步提升。下表載列於所示期間我們來自非業主增值服務收入的明細：

	截至2023年12月31日止年度		截至2022年12月31日止年度		增長率 %
	收入 (人民幣千元)	百分比	收入 (人民幣千元)	百分比	
案場管理服務	64,438.2	38.0%	94,926.0	41.4%	-32.12%
初步規劃及設計諮詢、交付前及維修與保養服務	102,045.8	60.2%	100,939.0	44.0%	1.10%
其他服務	3,004.8	1.8%	33,405.0	14.6%	-91.00%
總計	<u>169,488.8</u>	<u>100.0%</u>	<u>229,270.0</u>	<u>100.0%</u>	<u>-26.07%</u>

未來展望

數字賦能，堅守服務品質，實現持續創利

隨著物業企業所處環境的變化，行業從追求規模增長逐漸轉變為高質量增長。本公司認為，企業的高質量發展以服務力為基石，優秀的服務力意味著高收繳率、高續約率、高滿意度。報告期內，本集團通過數字化建設賦能高品質服務，構建了項目全週期在線化運營，實現品質任務的指令式執行以及AI解析和質檢預警，以確保項目全週期運營服務品質的提升，使得期內綜合滿意度達90分。同時，通過數字化賦能運營管理，推動管理更「精」，人員更「輕」，業務更「清」，運營管理層面實現作業服務完成率提升98%，全流程審批時效提升59.6%，崗位違規率降低55%，超期投訴情況降低24%，使得本公司管理費效比進一步降低，在管項目結構更加優化。

未來，我們將持續通過加強數字化建設，以賦能高品質服務和管理效能提升，通過數字賦能強化單項目的效能指標評估，進而實現本公司的持續創利。此外，本集團將進一步提高服務品質，夯實高端住宅項目服務標桿效應，以高端服務標準賦能其他項目，並在市場化外拓過程中形成強大助力。非住業務方面，以本公司企業服務全景藍圖為依據，為B端客戶提供豐富的企服內容，精準涵蓋企業不同發展階段的各項需求。

以區域深耕夯實市場競爭力

截至2023年，成都作為新一線城市及西部地區的國家中心城市，常住人口數量已超2,100萬，物業管理市場存量超5.93億平方米，全口徑物業管理覆蓋率72.7%，星級物業平均單價2.34元/平方米/月。我們作為成都本地唯一具備「物業+商業+生活服務及團餐」服務能力的集團化公司，未來將充分把握成都新型城鎮化發展契機，通過「調結構 — 提升商業運營資產促活能力」，「補短板 — 團餐進階，生活服務增速提振」，「穩根基 — 培育高

端服務，跳出紅海」，「尋併購 — 探索低週期下外延增長機會」，以成都「1+5+2+2一體化」策略、溫州 — 聚焦中高端住宅、昆明 — 凸顯金融標籤優勢等市場競爭策略，做深城市濃度、做透核心資源，實現區域聚焦、業務聚焦。同時，我們將堅持市場化拓展和投資併購齊步走的發展方向，精細市場拓展准入標準、人員考核標準、戰略合作夥伴、戰略合作模式、投資併購標準等，讓本公司發展跑出「加速度」。

進一步鏈接集團發揮本集團優勢

隨著近年物業相關政策不斷出台，一方面從政策端強調了物業民生屬性的基因，另一方面為物業企業提供了更加標準化的發展指引。對於物業管理公司而言，讓居民有幸福體驗是物業管理工作的出發點和落腳點。作為民生屬性較強的新希望集團成員，期內，本公司與新希望集團的鏈接進一步加深，與新希望集團的集採供應鏈收入較去年同期提升1,122.4%，其中新希望集團上線公司數量較去年提升146.1%，同時，非地產關連交易佔比進一步提升至14.6%，較去年提升6.5個百分點，非地產關連交易收入為人民幣4,197萬元，較去年提升59.6%。未來，在保證服務品質、做精做深物業管理服務的同時，我們將進一步深度鏈接新希望集團，深度挖掘新希望民生的品牌優勢，探索包括新希望六和股份有限公司、新希望乳業股份有限公司、草根知本集團等公司的產品供應及合作機會，為客戶創建多樣化的「物業+團餐、物業+零售、物業+集採」等民生服務綜合解決方案，做實「物業服務+生活服務」。

財務回顧

收入

本集團的收入主要來自四大業務線：(i)物業管理服務，(ii)生活服務，(iii)商業運營服務，及(iv)非業主增值服務。本集團的收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣1,138.9百萬元增加人民幣121.8百萬元或約10.7%至截至2023年12月31日止年度的人民幣1,260.7百萬元，其主要歸因於(i)本集團在管樓面面積及項目增加導致物業管理服務收入的增加；及(ii)商業運營服務收入的增加。

下表載列所示期間我們總收入按業務線劃分的明細：

	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣 千元)	佔總收入 百分比%	2022年 (人民幣 千元)	佔總收入 百分比%
物業管理服務	647,029.8	51.3	488,277.0	42.9
生活服務	290,567.0	23.1	303,284.0	26.6
商業運營服務	153,637.3	12.2	118,058.0	10.4
非業主增值服務	169,488.8	13.4	229,270.0	20.1
總計	<u>1,260,722.9</u>	<u>100</u>	<u>1,138,889.0</u>	<u>100</u>

物業管理服務為最大的收入來源。截至2023年12月31日止年度，物業管理服務收入為人民幣647.0百萬元，佔本集團總收入的51.3%。在管項目和樓面面積增加，主要是由於(i)新希望五新實業集團開發的物業於報告期內持續交付我們管理；(ii)本集團於第三方市場的擴張。

生活服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣303.3百萬元減少4.2% (佔本集團總收入的26.6%) 至截至2023年12月31日止年度的約人民幣290.6百萬元 (佔本集團總收入的23.1%)。其中：

- (1) 社區生活服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣156.7百萬元減少7.3%至截至2023年12月31日止年度的人民幣145.2百萬元，主要由於受經濟下行週期，本集團經紀業務及營銷推廣業務收縮。
- (2) 社區資產管理服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣40.3百萬元減少15.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣33.9百萬元，主要由於社區空間服務及場地使用業務減少。
- (3) 在線及線下零售服務及餐飲服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣106.3百萬元增長4.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣111.5百萬元，主要原因為本集團於報告期內項目數量增加，持續拓展生活服務業務。

非業主增值服務收入由截至2022年12月31日止年度的約人民幣229.3百萬元減少26.1%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣169.5百萬元，主要由於地產業務下行，報告期內所承接案場等業務減少。

商業運營服務收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣118.1百萬元增加30.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣153.6百萬元，主要是由於報告期內新增承接及積極拓展商業運營服務業務。

銷售成本

我們的銷售成本指直接歸因於我們所提供服務的成本，主要包括(i)員工成本；(ii)外包工人成本；(iii)維護成本；(iv)已售出商品材料及成本；(v)能源及資源開支；(vi)清潔開支；(vii)折舊及攤銷費用；及(viii)所有其他銷售成本，主要包括業務諮詢開支、交通費及低價消費品(如辦公用品及文具)成本。截至2023年12月31日止年度，本集團的銷售成本總額約為人民幣820.5百萬元，相較於2022年同期的約人民幣707.8百萬元增加約人民幣112.7百萬元或約15.9%。銷售成本的增長率較收入的增長率高，主要由於物業管理服務收入貢獻佔本集團總收入的比例增加，毛利率相對其他業務線較低。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2022年12月31日止年度的人民幣431.1百萬元增加人民幣9.1百萬元或2.1%至截至2023年12月31日止年度的人民幣440.2百萬元。

下表載列於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

類別	截至12月31日止年度			
	2023年 (人民幣 千元)	毛利率%	2022年 (人民幣 千元)	毛利率%
物業管理服務	174,990	27.0	142,390	29.2
生活服務	111,837	38.5	116,319	38.4
商業運營服務	92,445	60.2	74,879	63.4
非業主增值服務	60,942	36.0	97,546	42.5
總計／合計	<u>440,214</u>	<u>34.9</u>	<u>431,134</u>	<u>37.9</u>

截至2023年12月31日止年度，本集團的毛利率相較於去年同期減少3個百分點。

物業管理服務的毛利率減少2.2%，主要由於報告期積極對外拓展，第三方物業收入貢獻提升。

非業主增值服務的毛利率減少6.5%，主要由於受內地房地產行業下行週期影響。

商業運營服務的毛利率減少3.2%，主要由於經濟下行部分項目出租率有所下降。

生活服務的毛利率增加0.1%，主要由於積極調整業務模式，縮減部分低毛利率業務。

其他淨收入／開支

本集團的其他淨收入由截至2022年12月31日止年度的人民幣-7.1百萬元增加人民幣10.7百萬元或150.7%至截至2023年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元，主要由於報告期內政府補助增長。

行政開支

行政開支包括(i)員工成本；(ii)專業費用；(iii)辦公室及商務招待開支；(iv)折舊及攤銷；(v)稅項開支；及(vi)所有其他行政開支，主要包括辦公室開支、稅項開支、招聘及培訓開支及清潔開支。截至2023年12月31日止年度，本集團的行政開支總額約為人民幣168.5百萬元，由截至2022年12月31日止年度的約人民幣158.4百萬元增加約人民幣10.1百萬元或約6.4%，主要是由於信息化持續推進，折舊及攤銷，系統維護支出增加。

銷售開支

本集團的銷售開支由截至2022年12月31日止年度的人民幣3.6百萬元減少人民幣2.3百萬元或63.9%至截至2023年12月31日止年度的人民幣1.3百萬元。開支減少主要是由於持續降本提效，減少支出。

財務收入淨額

本集團的財務淨收益由截至2022年12月31日止年度的人民幣19.5百萬元減少人民幣3.8百萬元或19.5%至截至2023年12月31日止年度的財務淨收益人民幣15.7百萬元，主要由於銀行基準利率下調。

所得稅開支

於截至2023年12月31日止年度，本集團的所得稅約為人民幣43.3百萬元（截至2022年12月31日止年度：人民幣44.1百萬元）。

報告期內利潤

本集團的淨利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣222.3百萬元增加約人民幣18.3百萬元或約8.2%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣240.6百萬元。

母公司擁有人應佔淨利潤

本公司股東應佔利潤由截至2022年12月31日止年度的約人民幣203.0百萬元增加約5.9%至截至2023年12月31日止年度的約人民幣215.0百萬元。

物業及設備

本集團的物業及設備主要包括機械、車輛、電子設備、辦公及其他設備、家具及固定裝置。於2023年12月31日，本集團的物業及設備約為人民幣15.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣14.0百萬元增加約人民幣1.1百萬元，相較於去年同期基本持平。

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於提供的物業管理服務、非業主增值服務、商業運營服務及生活服務。本集團於2023年12月31日的貿易應收款項約為人民幣317.6百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣324.8百萬元減少約人民幣7.2百萬元或2.2%，主要由於報告期內加大應收賬款的回收管理。

預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由於2022年12月31日的人民幣78.8百萬元增加11.7%至於2023年12月31日的人民幣88.0百萬元，相較於去年同期基本持平。

貿易應付款項

本集團於2023年12月31日的貿易應付款項約為人民幣194.7百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣161.9百萬元增加約人民幣32.8百萬元或20.3%，主要由於業務擴展。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由於2022年12月31日的人民幣223.7百萬元增加4.4%至於2023年12月31日的人民幣233.6百萬元，與業務增長趨勢一致。

財務狀況及資本架構

截至2023年12月31日止年度，本集團維持良好的財務狀況。

於2023年12月31日，本集團的流動比率（流動資產／流動負債）為2.4倍（2022年12月31日：2.5倍）。淨負債比率相當於計息借款減去現金及現金等價物，然後除以淨資產。於2023年12月31日及2022年12月31日，本集團並無任何尚未償還計息借款。

資產抵押

於2023年12月31日，本集團概無資產作抵押（2022年12月31日：無）。

或然負債

於2023年12月31日，本集團並無任何重大或然負債（2022年12月31日：無）。

利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，故本集團不會受與市場利率變動直接有關的重大風險影響。

外匯風險

本集團主要於中國經營業務，其絕大部分收入及開支以人民幣計值。於2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘中以港元計值的金額為人民幣0.83百萬元，該等款項受到匯率波動影響。本集團並無任何對沖外匯風險的政策。然而，本集團將密切監察其外匯風險，並致力維持本集團現金價值。

本集團持有的重大投資

於2023年12月31日，本公司並無重大投資。

重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營企業

2023年11月3日，本集團通過訂立購買銷售股權協議以人民幣8,233,940元購買成都錦官新城物業管理有限責任公司80%的股權，以擴大本集團的業務規模和範圍。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年11月3日的公告。

除上述披露外，本公司在報告期內無其他有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或處置。

重大資本資產投資的未來計劃

於2023年12月31日，本集團並無任何其他重大投資及資本資產的實時計劃。

報告期後重大事項

除有關截至2023年12月31日止年度的建議末期股息所披露外，於本公告日期，本集團並無任何其他於2023年12月31日後發生的重大事項。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有約4,309名僱員（2022年12月31日：4,031名僱員）。於報告期間，員工成本總額約為人民幣371.9百萬元（截至2022年12月31日止年度：約人民幣411.6百萬元）。

為吸引及挽留高質素僱員以使本集團順利營運，本集團僱員的薪酬政策定期予以檢討，以確保本集團的僱員薪金及福利水平具有競爭力。僱員的薪金及津貼乃根據彼等的表現、經驗及當時的市場利率釐定。於評估後為僱員制定獎勵彼等貢獻的酌情表現花紅及購股權計劃。本集團須參與地方政府訂明的社會保險供款計劃或其他退休計劃，代表僱員支付每月社會保險費，以支付養老基金、醫療保險、工傷保險、生育保險、失業保險及住房公積金供款，或為僱員定期向強積金計劃作出供款。

本集團繼續向僱員提供充足的職業培訓，使彼等具備實用知識及技能。僱員培訓計劃主要涵蓋本集團業務經營的關鍵領域，為不同級別的現有僱員提供持續培訓，以專攻及加強其技能。

上市所得款淨額用途

本公司股份（「股份」）於2021年5月25日（「上市日期」）於聯交所上市（「上市」），超額配股權（「超額配股權」）於2021年6月11日獲部分行使。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年5月11日的招股章程（「招股章程」）及本公司日期為2021年6月15日之公告。本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的計劃動用上市及超額配發所得款項淨額。經扣除上市相關的包銷佣金及其他估計開支，上市所得款項淨額（包括部分行使超額配股權）約為790.0百萬港元（相等於約人民幣648.7百萬元）。本集團將繼續深耕中國都市圈及城市群，特別是成渝城市圈及華東地區的一線、新一線、二線城市，透過市場擴展、持續尋求投資機遇及發展生活服務，繼續鞏固我們在這些區域的市場地位。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地

平衡資金使用安排，董事會於2022年5月25日決議更改該等所得款項的擬定用途。誠如本公司日期為2022年5月25日的公告所載，「戰略收購及投資」下的子類別已合併，原本分配至「戰略收購及投資」的79百萬港元及39.5百萬港元分別重新分配至新類別「發展生活服務」及現有類別「營運資金」。於2023年12月31日，上市所得款項淨額使用情況分析載於下文：

主要類別	子類	金額 (百萬港元)	估所得款項 總額的 百分比	截至2023年			預計使用計劃
				截至2023年 1月1日 未使用金額 (百萬港元)	12月31日 實際 使用金額 (百萬港元)	截至2023年 12月31日 未使用金額 (百萬港元)	
戰略收購及投資		434.5	55%	429.0	0.0	429.0	2024年12月31日 或之前
升級信息系統及設備	中台系統	23.7	3%	17.1	7.3	9.8	2024年12月31日 或之前
	物業管理支持系統	2.37	0%	1.0	1.0	0.0	—
	生活服務支持系統	15.01	2%	8.1	8.1	0.0	—
	企業基礎運營系統	11.06	1%	2.3	2.3	0.0	—
	智能社區試點項目	42.66	5%	30.2	0.6	29.6	2024年12月31日 或之前
	為支持信息技術升級 投放的人力資源	23.7	3%	11.2	11.2	0.0	—
人才招募及團隊建設		39.5	5%	1.5	1.5	0.0	—
發展生活服務		79.0	10%	37.4	36.7	0.7	2024年12月31日 或之前
營運資金		118.5	15%	23.9	14.2	9.7	2024年12月31日 或之前
合計		<u>790.0</u>	<u>100%</u>	<u>561.7</u>	<u>82.9</u>	<u>478.8</u>	

尚未動用的上市籌集剩餘所得款項淨額存放於知名持牌商業銀行及認可財務機構。由於本集團(i)在經濟放緩的背景下對選擇收購目標更加謹慎；(ii)使用營運資金的速度減慢；及(iii)根據需要推遲升級信息系統，因此，部分上市所得款項於報告期內的使用計劃已被推遲。未動用所得款項淨額的預期時間表乃按照董事的最佳估計，當中並無計及不可預見的情況，並可按照本集團業務及市場狀況的未來發展而變動。

購買、出售或贖回本公司上市證券

自2023年1月1日起至本公告日期，本公司及其附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

本集團致力於維持高標準的企業管治，以維護股東的利益及加強企業價值及問責制度。本公司已採納聯交所證券上市規則（「**上市規則**」）附錄C1第二部所載之企業管治守則（「**企業管治守則**」），作為其本身之企業管治守則。

董事認為，本公司於截至2023年12月31日止年度已符合企業管治守則所載的所有守則條文。本公司將繼續審閱並監察其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

遵守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**」），作為其自身有關董事及僱員進行證券交易的行為守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認，彼等於截至2023年12月31日止年度一直遵守標準守則所載的標準規定。

充足的公眾持股量

根據本公司可公開獲得的資料及據董事所知，於截至2023年12月31日止年度及直至本公告日期，公眾人士持有本公司的持股數量一直符合聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

股東週年大會

本公司2023年股東週年大會（「**股東週年大會**」）計劃於2024年5月13日（星期一）召開。召開股東週年大會的通告將適時按上市規則規定的方式刊發。

末期股息

董事會建議以現金派付本公司截至2023年12月31日止年度的末期股息每股股份人民幣0.091元（「末期股息」）（截至2022年12月31日止年度：人民幣0.12元），惟須經本公司股東（「股東」）於股東週年大會上批准。倘建議末期股息的決議案於股東週年大會通過，則預期建議末期股息將於2024年5月30日（星期四）或之前向於2024年5月22日（星期三）名列本公司股東名冊的股東派付。末期股息將以人民幣宣派並以港元派發，其匯率將根據中國人民銀行於股東週年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東有權出席股東週年大會並於會上投票，本公司將於2024年5月8日（星期三）至2024年5月13日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格出席並於股東週年大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票（統稱「股份過戶文件」）須不遲於2024年5月7日（星期二）下午4時30分送交本公司的香港股份過戶登記處（「香港股份過戶登記處」）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）。

為確定股東有權獲派是次建議之末期股息，本公司將於2024年5月20日（星期一）至2024年5月22日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股東登記，期間不會登記股份過戶。為符合資格獲派是次建議之末期股息，股份過戶文件須不遲於2024年5月17日（星期五）下午4時30分送交至上述地址的香港股份過戶登記處。

審核委員會

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會（「審核委員會」）並制定其書面職權範圍。審核委員會的職權範圍已登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.newhopeservice.com.cn)。

審核委員會的主要職務是審閱及監督本集團的財務報告流程、風險管理及內部控制系統、監督審核流程、向董事會提供意見及建議以及履行董事會可能指派的其他職務及職責。

審核委員會已與本公司管理層及外聘核數師討論並已審閱本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2023年12月31日止年度的全年業績。

本集團核數師畢馬威會計師事務所(執業會計師)已同意載列於初步公告的截至2023年12月31日止年度本集團綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表及其相關附註中的數字為本年度本集團的綜合財務報表所列數字。畢馬威會計師事務所就此執行的工作不構成核證聘用，因此，畢馬威會計師事務所最終對初步公告概無發表任何意見或鑒證結論。

刊發全年業績公告及年報

本公告刊發於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.newhopeservice.com.cn。本公司截至2023年12月31日止年度之年報將適時於上述網站刊發。

承董事會命
新希望服務控股有限公司
董事長
姜孟軍

香港，2024年3月25日

於本公告日期，董事會由執行董事劉栩先生及陳靜女士；非執行董事姜孟軍先生(董事會主席)、武敏女士(董事會聯席主席)、李巍女士及張薇女士；以及獨立非執行董事曹麒麟先生、江智武先生及李正國先生組成。