

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2024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	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	924,601	725,104
毛利	161,876	146,973
毛利率	17.5%	20.3%
年內利潤	66,153	80,122
淨利率	7.2%	11.0%
本公司擁有人應佔利潤	65,316	74,430
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.65	0.74

- 截至2024年12月31日止年度，本集團總收益約為人民幣924.6百萬元，較2023年同期約人民幣725.1百萬元增加約27.5%。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團毛利約為人民幣161.9百萬元，較2023年同期約人民幣147.0百萬元增加約10.1%。截至2024年12月31日止年度，本集團毛利率為17.5%，較2023年同期下降2.8個百分點。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團的利潤約為人民幣66.2百萬元，較2023年同期約人民幣80.1百萬元減少約17.4%。
- 截至2024年12月31日，本集團總合約建築面積約為25.6百萬平方米，較2023年12月31日增加約8.9百萬平方米。
- 董事會議決建議以現金派付截至2024年12月31日止年度的末期股息本公司每股股份人民幣0.3602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2024年12月31日止年度的經審核綜合年度業績，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字。

綜合損益表

截至2024年12月31日止年度

		2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
收益	5	924,601	725,104
銷售成本		<u>(762,725)</u>	<u>(578,131)</u>
毛利		<u>161,876</u>	<u>146,973</u>
其他收入及收益		12,610	45,895
銷售及營銷開支		(2,870)	(3,317)
行政開支		(54,490)	(49,927)
其他開支		(15,384)	(20,971)
財務成本		(14,242)	(15,181)
應佔一家合營企業損益		(476)	9
應佔聯營公司虧損		<u>792</u>	<u>1,055</u>
除稅前利潤	6	87,816	104,536
所得稅開支	7	<u>(21,663)</u>	<u>(24,414)</u>
年內利潤		<u>66,153</u>	<u>80,122</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		65,316	74,430
非控股權益		<u>837</u>	<u>5,692</u>
		<u>66,153</u>	<u>80,122</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>0.65</u>	<u>0.74</u>

綜合財務狀況表

於2024年12月31日

		2024年 附註 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	374,950	392,619
投資物業		369,969	332,691
其他無形資產		4,452	1,176
於一家合營企業的投資		533	1,009
於聯營公司的投資		1,060	838
指定為以公平值列入其他全面收入的 股權投資		3,484	4,950
使用權資產		9,784	10,063
遞延稅項資產		6,531	5,246
非流動資產總值		770,763	748,592
流動資產			
存貨		92	118
貿易應收款項	11	438,296	295,064
預付款項、其他應收款項及其他資產		26,585	28,637
以公平值列入損益的金融資產		8,000	18,000
應收關聯方款項		79,170	58,736
定期存款		37,215	69,903
受限制現金		395	265
現金及現金等價物		358,142	397,318
流動資產總值		947,895	868,041
流動負債			
貿易應付款項	12	362,461	301,328
其他應付款項及應計款項		123,876	110,201
計息銀行貸款		10,000	10,000
租賃負債		119	111
應付關聯方款項		22,397	24,237
應付稅項		13,120	11,326
合約負債		63,784	53,726
流動負債總額		595,757	510,929
流動資產淨值		352,138	357,112
總資產減流動負債		1,122,901	1,105,704

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	99,063	109,063
遞延稅項負債	7,734	11,556
租賃負債	31	150
其他負債	177,286	174,041
	<u>284,114</u>	<u>294,810</u>
 非流動負債總額	 <u>284,114</u>	 <u>294,810</u>
 淨資產	 <u>838,787</u>	 <u>810,894</u>
 權益		
股本	101,047	101,047
儲備	723,837	694,981
	<u>824,884</u>	<u>796,028</u>
 母公司擁有人應佔權益	 <u>824,884</u>	 <u>796,028</u>
 非控股權益	 <u>13,903</u>	 <u>14,866</u>
 權益總額	 <u>838,787</u>	 <u>810,894</u>

綜合財務報表附註

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」)。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

實體名稱	註冊成立/ 註冊地點及 日期及經營地點	已發行普通/ 註冊股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接 %	間接 %	
蘇州金獅大廈發展管理 有限公司(「金獅」)(附註(a)及(b))	中國/中國內地 1992年10月28日	人民幣 104,271,300元	100	—	物業管理
蘇州新港市政綠化服務 有限公司(「新港市政綠化」) (附註(a)及(b))	中國/中國內地 2011年4月13日	人民幣 12,000,000元	100	—	城市服務
蘇州科尚物業服務有限公司 (「科尚物業服務」)(附註(a)及(b))	中國/中國內地 2014年12月31日	人民幣 5,000,000元	80	—	物業管理

(a) 在中國內地註冊實體的英文名稱為本公司管理層盡力直譯其中文名稱時所作，因為該等公司並無註冊正式的英文名稱。

(b) 根據中國法律註冊成立為內資有限公司。

上表載列董事認為主要影響本集團年度業績或構成本集團資產淨額主要部分的附屬公司。董事認為，載列其他附屬公司的詳情將過於冗長。

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、理財產品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2024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)。當本集團承擔或享有參與投資對象的浮動回報風險及權利以及能運用其對投資對象的權力(即本集團現有的權利賦予本集團現時有能力主導投資對象的相關活動)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，則終止確認有關資產(包括商譽)、負債、任何非控股權益及匯率波動儲備；並確認所保留任何投資的公平值及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

本集團已就本年度的財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第16號之修訂本	售後租回的租賃負債
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂本」)
國際會計準則第1號之修訂本	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」)
國際會計準則第7號及國際財務報告準則第7號之修訂本	供應商融資安排

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16號之修訂本訂明計量售後租回交易產生的租賃負債所用的出售人—承租人之規定，以確保出售人—承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何損益金額。由於本集團自初始應用國際財務報告準則第16號日期起概無附帶不取決於某一指數或比率的可變租賃款項的售後租回交易，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清有關將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償權的含義，以及延遲清償權須在報告期末存在。負債的分類不受實體行使其延遲清償權的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以用其自身的權益工具清償，以及只有當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債的條款才不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清於貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾方會影響將該負債分類為流動或非流動。對於實體於報告期後十二個月內須遵守未來契諾的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並得出結論，其負債分類為流動或非流動於初始應用該等修訂本後保持不變。因此，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7號及國際財務報告準則第7號之修訂本闡明供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

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2024年12月31日止年度，約人民幣208,447,000元(2023年：人民幣160,115,000元)的收益來自向單一客戶提供城市服務及租金收入。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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
客戶合約收益		
商業物業管理服務	227,576	195,191
住宅物業管理服務	61,586	60,096
城市服務	<u>621,046</u>	<u>453,111</u>
小計	<u>910,208</u>	<u>708,398</u>
其他來源收益		
租金收入	<u>14,393</u>	<u>16,706</u>
總計	<u>924,601</u>	<u>725,104</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2024年12月31日止年度				
提供服務	<u>227,576</u>	<u>61,586</u>	<u>621,046</u>	<u>910,208</u>
地域市場				
中國內地	<u>227,576</u>	<u>61,586</u>	<u>621,046</u>	<u>910,208</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	216,280	56,930	621,046	894,256
在某個時間點轉移的服務	<u>11,296</u>	<u>4,656</u>	<u>-</u>	<u>15,952</u>
客戶合約收益總額	<u>227,576</u>	<u>61,586</u>	<u>621,046</u>	<u>910,208</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2023年12月31日止年度				
提供服務	<u>195,191</u>	<u>60,096</u>	<u>453,111</u>	<u>708,398</u>
地域市場				
中國內地	<u>195,191</u>	<u>60,096</u>	<u>453,111</u>	<u>708,398</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	190,532	56,419	453,111	700,062
在某個時間點轉移的服務	<u>4,659</u>	<u>3,677</u>	<u>-</u>	<u>8,336</u>
客戶合約收益總額	<u>195,191</u>	<u>60,096</u>	<u>453,111</u>	<u>708,398</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：

	2024年 人民幣千元	2023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>53,726</u>	<u>39,828</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	8,138	5,994
外匯差額淨額	3,089	2,910
政府補助*	928	4,704
其他	455	1,538
搬遷補償	<u>—</u>	<u>29,461</u>
其他收入總額	<u>12,610</u>	<u>44,607</u>
收益		
出售一家聯營公司權益的收益	<u>—</u>	<u>1,288</u>
其他收入及收益	<u>12,610</u>	<u>45,895</u>

* 該金額指收取自地方政府機關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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
提供服務的成本	762,725	578,131
物業、廠房及設備折舊	26,863	27,063
使用權資產折舊	279	305
計量租賃負債未計及的租賃付款	1,228	848
處置物業、廠房及設備項目的虧損	601	39
核數師薪酬	1,922	2,000
利息收入	(8,138)	(5,994)
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	161,045	139,491
退休金計劃供款及社會福利	45,490	34,500
總計	206,535	173,991
貿易應收款項減值	5,501	2,541
投資物業公平值變動	12,292	20,290

* 僱員福利開支金額人民幣177,720,000元計入截至2024年12月31日止年度的服務成本(2023年12月31日：人民幣145,017,000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。

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	17,423	20,093
遞延稅項	4,240	4,321
年內稅項支出總額	21,663	24,414

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>87,816</u>	<u>104,536</u>
按法定稅率的稅項	21,954	26,135
不可扣減稅項的開支	126	361
動用過往期間的稅項虧損	(1,352)	(497)
未確認的稅項虧損	935	1
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	<u>-</u>	<u>(1,586)</u>
按本集團實際稅率的稅項支出	<u>21,663</u>	<u>24,414</u>

8. 股息

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股人民幣0.3602元(含稅) (2023年：每股普通股人民幣0.3351元(含稅))	<u>36,395</u>	<u>33,868</u>

截至2024年12月31日止年度的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。

截至本財務報表發佈日期，2023年股息已結清。

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101,047,000股(2023年：101,047,000股)計算。

截至2024年及2023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：

	2024年 人民幣千元	2023年 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>65,316</u>	<u>74,430</u>

股份數目(千股)
2024年 2023年

股份：
計算每股基本盈利所使用的年內已發行
普通股加權平均數

101,047 101,047

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
2024年12月31日					
於2024年1月1日					
成本	290,136	58,711	133,113	–	481,960
累計折舊	(21,200)	(35,111)	(33,030)	–	(89,341)
賬面淨值	<u>268,936</u>	<u>23,600</u>	<u>100,083</u>	<u>–</u>	<u>392,619</u>
於2024年1月1日 (扣除累計折舊)	268,936	23,600	100,083	–	392,619
添置	2,959	1,369	1,976	3,516	9,820
處置	–	(23)	(603)	–	(626)
年內計提折舊(附註6)	(8,338)	(6,019)	(12,506)	–	(26,863)
於2024年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>263,557</u>	<u>18,927</u>	<u>88,950</u>	<u>3,516</u>	<u>374,950</u>
於2024年12月31日					
成本	293,095	60,057	134,486	3,516	491,154
累計折舊	(29,538)	(41,130)	(45,536)	–	(116,204)
賬面淨值	<u>263,557</u>	<u>18,927</u>	<u>88,950</u>	<u>3,516</u>	<u>374,950</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
2023年12月31日					
於2023年1月1日(經重列)					
成本	290,136	49,843	132,457	–	472,436
累計折舊	(12,362)	(29,309)	(20,607)	–	(62,278)
賬面淨值	<u>277,774</u>	<u>20,534</u>	<u>111,850</u>	<u>–</u>	<u>410,158</u>
於2023年1月1日 (扣除累計折舊)(經重列)	277,774	20,534	111,850	–	410,158
添置	–	9,084	749	–	9,833
處置	–	(216)	(93)	–	(309)
年內計提折舊(附註6)	<u>(8,838)</u>	<u>(5,802)</u>	<u>(12,423)</u>	<u>–</u>	<u>(27,063)</u>
於2023年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>268,936</u>	<u>23,600</u>	<u>100,083</u>	<u>–</u>	<u>392,619</u>
於2023年12月31日					
成本	290,136	58,711	133,113	–	481,960
累計折舊	<u>(21,200)</u>	<u>(35,111)</u>	<u>(33,030)</u>	<u>–</u>	<u>(89,341)</u>
賬面淨值	<u>268,936</u>	<u>23,600</u>	<u>100,083</u>	<u>–</u>	<u>392,619</u>

於2024年12月31日賬面淨值約為人民幣34,268,000元(2023年：人民幣35,710,000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

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
貿易應收款項	463,319	314,586
減值	<u>(25,023)</u>	<u>(19,522)</u>
賬面淨值	<u>438,296</u>	<u>295,064</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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	372,583	249,202
一至兩年	45,263	43,482
兩至三年	20,450	2,380
總計	438,296	295,064

貿易應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
年初	(19,522)	(16,981)
減值虧損	(5,501)	(2,541)
年末	(25,023)	(19,522)

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2024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	2.35%	6.80%	28.34%	100.00%	5.40%
總賬面值(人民幣千元)	381,564	48,563	28,539	4,653	463,319
預期信貸虧損(人民幣千元)	(8,981)	(3,300)	(8,089)	(4,653)	(25,023)

於2023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	3.44%	10.18%	48.35%	100.00%	6.21%
總賬面值(人民幣千元)	258,081	48,408	4,608	3,489	314,586
預期信貸虧損(人民幣千元)	(8,879)	(4,926)	(2,228)	(3,489)	(19,522)

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：

	2024年 人民幣千元	2023年 人民幣千元
一年內	349,355	285,900
一至兩年	8,019	8,982
兩至三年	3,597	3,328
三年以上	1,490	3,118
總計	<u>362,461</u>	<u>301,328</u>

貿易應付款項不計息，通常以180天期限結算。

13. 於報告期間後事項

於2025年1月17日，本公司透過連雲港交易中心公開招標提交建議收購連雲港港口維修工程有限公司51%股權(「銷售股權」)的標書。於2025年2月19日，該公開招標程序已完成，本公司是中標人，最終投標價為人民幣23,766,000元。本公司與連雲港港口集團有限公司(「賣方」)訂立協議，據此，本公司同意收購而賣方同意按最終投標價出售銷售股權。

14. 批准財務報表

財務報表經董事會於2025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年起連續九年被中國指數研究院（「**中指院**」）¹評為中國物業服務百強企業之一，且在2024中國物業服務百強企業中排名第33位。本集團於2024年被中指院評為「2024中國智慧城市服務領先企業」之一，本集團在管項目獅山金融創新中心被評為「2024中國五星級物業服務項目」。

本集團向各類物業提供綜合性的城市服務及物業管理服務，包括(i)向地方政府及公共權力部門提供城市服務，以滿足當地居民的日常生活需求以及改善彼等的生活水平及體驗；(ii)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務；及(iii)住宅物業管理服務。本集團向商業物業及住宅小區提供傳統的物業管理服務及各種增值服務，以滿足客戶的多樣化需求，同時提高客戶的黏性。本集團亦提供物業租賃服務，其

¹ 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2024年12月31日，本集團已在中國訂約為179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25.6百萬平方米(「**平方米**」)，較2023年12月31日增加53.3%，主要是由於總建築面積6.2百萬平方米的石湖景區項目。其中的165個項目的在管總建築面積超過17.0百萬平方米。

下表載列於所示年度本集團取得物業管理服務協議的中標率(按物業開發商類型劃分)：

	截至12月31日止年度					
	2024年			2023年		
	投標數	中標數	中標率%	投標數	中標數	中標率%
蘇高新集團 ⁽¹⁾	1	1	100%	-	-	-
蘇高新集團合營企業及/或 聯營公司 ⁽²⁾	5	5	100%	6	6	100%
獨立第三方 ⁽³⁾	53	26	49.1%	29	18	62%

附註：

- (1) 指蘇州蘇高新集團有限公司(本公司控股股東，「**蘇高新公司**」及其附屬公司(不包括本集團)「**蘇高新集團**」)單獨開發或蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團於該項目持有控股權益。
- (2) 指蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業，而蘇高新集團未於該物業持有控股權益。
- (3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

業務策略

近年來，本集團逐步將公司戰略重點轉向非住宅項目，並將若干人力及資源由住宅項目重新調配至在管非住宅項目。這主要是由於一方面，隨著本集團服務種類多元化以及對專業商業物業管理服務的需求增加，本集團的策略自然會從主要專注於住宅物業管理服務轉移；及另一方面，根據弗若斯特沙利文(北京)諮詢有限公司的資料，住宅物業管理市場面臨的競爭日益激烈，而本集團相信，鑒於其提供城市服務及商業物業管理服務的能力，將策略轉向專注於非住宅項目將令其抓住機會持續健康增長。本集團計劃實施以下策略，鞏固其市場地位並實現進一步擴張：(i) 進一步拓展其在蘇州及長江三角洲地區的業務運營並鞏固其競爭優勢；(ii) 繼續多元化其城市服務及物業管理服務組合；(iii) 增加對其技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率；及(iv) 繼續吸引、培養並挽留人才。

(i) 拓展業務運營

本集團持續推進外拓戰略，將外拓目標納入年度重點考核，確保戰略穩步推進，持續提升市場佔有率。本集團在2023年拓展至蘇州全部十大板塊的基礎上，全面進軍江蘇省市場，2024年拓展至江蘇省半數城市，並計劃於2025年完成全省佈局。外拓項目為本集團提供了客觀的營收和利潤增長。未來，本集團將繼續深化市場拓展，優化運營能力，為股東創造長價值。

(ii) 城市服務多元化

城市服務方面，本集團積極響應蘇州高新區政策導向，構建智慧環衛標桿示範區。2024年通過引入多台無人駕駛掃路車與洗掃一體車，實現對區內部分中心道路的高精度貼邊清掃。下一步，本集團計劃逐步提升蘇州高新區中心城區的慢車道全域機械化覆蓋率。

(iii) 對技術及智能運營的投資

2024年3月，十四屆全國人大二次會議開幕，要點之一為積極推進數字產業化、產業數字化，促進數字技術和實體經濟深度融合。2024年，本集團全面推進智慧物業系統建設，通過數字化手段對供應鏈管理、財務管理、人力資源管理和項目管理等領域進行全面梳理和優化，推動運營效率與服務品質的全面提升。項目第一階段已全面完成，包括統一門戶、業財稅一體化、物業現場管理和人力資源系統等核心模塊。

與蘇高新集團的戰略業務關係

本集團已與本公司控股股東蘇高新公司維持長期緊密的戰略關係。蘇高新集團的多元化物業組合能為本集團提供大量潛在的優質項目渠道。本集團自1994年成立以來一直向蘇高新集團開發的物業提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司整體為本集團截至2024年12月31日止年度的第二大客戶，且本集團向蘇高新集團、其合營企業及／或聯營公司開發的大部分物業提供多種服務。

本公司相信，本集團與蘇高新集團之間的業務關係互利互補，並呈現可持續業務模式。經過多年合作，本集團與蘇高新集團已形成對彼此業務營運的相互及深入理解，並有相似的服務理念。與蘇高新集團的長期合作關係及向其提供服務的良好往績記錄令本集團熟悉蘇高新集團的標準及要求，有助本集團降低溝通成本，建立相互信任及不斷向業主、住戶及租戶提供符合蘇高新集團嚴格要求及規定的優質服務，從而為蘇高新集團所開發物業的可銷售元素增值，同時令本集團可鞏固現有市場地位及增強在中國及蘇州物業管理行業的競爭力。本公司亦相信，與蘇高新集團的長期緊密合作關係有助於其成功建立全國知名的卓越品牌形象，同時使本集團能夠鞏固現有市場地位並增強在中國物業管理行業的競爭力。同時，本集團自上市以來能夠保持對在管物業的高保留率亦證明客戶對本集團優質服務的滿意度，表明本集團通過向蘇高新集團所開發物業的業主及住戶持續提供優質物業管理服務，為蘇高新集團的品牌形象貢獻良多。

考慮到與蘇高新集團的長期合作以及物色及委聘具有提供相若標準及範圍服務的相若經驗及能力的新服務提供商需要大量時間及精力，董事認為與蘇高新集團的互利互補關係將繼續令本集團日後可從蘇高新集團獲得委聘，而蘇高新集團挑選及聘請可取代本集團的新服務提供商相對較難。

展望未來，本公司預期本集團與蘇高新集團之間互利互補的業務關係將繼續保持，進而不大可能有重大或不利變動。

積極進行業務拓展

於維持與蘇高新集團業務合作的同時，為將本集團的客戶群多元化，本公司亦已不斷致力通過利用日益提高的品牌知名度及市場地位擴大其業務以管理第三方物業開發商開發的項目以及客戶群。

本集團致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大其業務規模。截至2024年12月31日止年度，本集團對獨立第三方所開發物業的中標率為49.1%，獨立第三方物業開發商的收益約佔(i)本集團商業物業管理分部的商業物業管理服務總收益的75.1%；及(ii)約佔本集團住宅物業管理服務分部的住宅物業管理服務總收益的99.5%。

競爭優勢

本公司認為以下競爭優勢使本集團能夠在中國的物業管理行業佔據具有競爭力的地位，並使本集團從競爭對手中脫穎而出：(i)本集團為深耕長三角地區的領先綜合性城市服務及物業管理服務提供商；(ii)本集團多元化的服務種類及在管物業組合；(iii)本集團與蘇高新集團的長期穩定合作促進了業務的持續及可持續增長；(iv)本集團由優質而專業的服務支撐的卓越品牌形象；及(v)本集團有遠見的管理團隊、有效的人力資源系統及具備強大運營能力且完善的員工隊伍支持我們的可持續發展。

業務回顧

截至2024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。

下表載列本集團於所示年度按業務線及付費客戶劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	% 人民幣千元	人民幣千元	%
城市服務				
— 蘇高新集團	35,347	3.8%	32,947	4.5%
— 獨立第三方	585,699	63.4%	420,164	58.0%
商業物業管理服務				
— 蘇高新集團	53,661	5.8%	29,252	4.0%
— 蘇高新集團合營企業及／或聯營公司	2,918	0.3%	8,132	1.1%
— 獨立第三方	170,997	18.5%	157,807	21.8%
住宅物業管理服務				
— 蘇高新集團	260	0.0%	—	0.0%
— 蘇高新集團合營企業及／或聯營公司	34	0.0%	—	0.0%
— 獨立第三方	61,292	6.6%	60,096	8.3%
物業租賃				
— 獨立第三方	14,393	1.6%	16,706	2.3%
總計	924,601	100.0%	725,104	100.0%

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的項目數目及在管建築面積：

	截至12月31日			
	2024年		2023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	62	4,501.5	45	3,421.6
基本商業物業管理服務	72	9,489.9	50	8,408.3
基本住宅物業管理服務	31	3,023.7	31	3,329.3
總計	165	17,051.1	126	15,159.2

本集團整體的月均物業管理費穩步上升。截至2024年12月31日止年度，與去年同期相比，(i)本集團公建項目管理服務的平均物業管理費呈上升趨勢；(ii)本集團商業物業管理服務的平均物業管理費有所上升；及(iii)本集團住宅物業管理服務的平均物業管理費保持相對穩定。

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2024年12月31日，本集團為29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2024年12月31日，本集團在管公建項目建築面積約為4.5百萬平方米。

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2024年12月31日，本集團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／或根據特定客戶的需求協助租賃打印機。

截至2024年12月31日，本集團分別向72個商業物業(在管總建築面積約9.5百萬平方米)及31個住宅物業(在管總建築面積約3.0百萬平方米)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2024年12月31日，本集團租賃物業的平均入住率約為36.4%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2023年12月31日止年度約52.3%下降至截至2024年12月31日止年度約36.4%，主要是由於報告期內金鄰公寓(為本公司最大的物業租賃項目，佔本公司整體可出租面積的85%)的周邊企業開工率低於預期，此乃因金鄰公寓周邊的在營工廠數量減少導致企業員工的入住需求(尤其是對集體宿舍的需求)減少所致。

展望

一、開疆拓土，銳意突破——競爭實力再升級

2024年度，本集團持續立足「綜合性城市服務及物業管理服務提供商」戰略定位，搶抓合作機遇，點燃發展引擎，服務範圍已實現江蘇省半數城市項目覆蓋。2025年，本集團將輻射品牌效應，強化外延動力，持續拓展符合本集團經營發展方向的新項目，推進業務範圍覆蓋江蘇省內全部城市，並拓展外省項目。以專業化服務為工作重點，本集團將精耕秩序維護、保潔服務，構建質量管理體系標準，提升核心競爭力。

二、固本強基，厚積薄發——主責主業再求進

聚焦主責主業，夯實基底，穩中求進。在城市服務方面，完善一體化管理模式，形成可推廣的管理體系。打造蘇州市高新區獅山核心商圈高質量保潔區域，採用「多機深度清潔+人工巡迴清撿」保潔模式，確保達到保潔標準。運用道路黑包「公交式清運」等創新手段，提升保潔效率和質量，制定2025年城市環衛機械化與智能化提升計劃，加大機械化、智能化設備投入，提升環衛形象。在物業管理方面，持續推進惠民生、暖民心的重點舉措，做好住宅小區改造煥新、品質服務提質增效等工作。

三、破局立新，智領未來—服務價值再躍遷

截至目前，本集團業財一體化項目建設已取得較大進展。2025年，本集團將積極探索數字化建設，打造人工智能在服務優化方面的創新應用場景，打破傳統邊界，激活數字動能。同時，在2024年基礎上，逐步完善增值業務渠道搭建，在空間資源、社區團購、延伸服務三大板塊繼續深挖，探索全生命周期物業服務，擴充服務項目，細化服務內容，借助智慧物業系統，不斷提高客戶忠誠度及提升品牌形象。

與我們的業務及所處行業有關的風險

本集團大部分業務集中於長三角地區，本集團容易因該地區政府政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

本集團大部分業務集中於長三角地區。截至2024年12月31日，本集團來自長三角地區的在管建築面積約為17.0百萬平方米，約佔本集團截至該日期在管總建築面積的99.8%。截至2024年12月31日止年度，本集團在長三角地區為物業提供服務產生人民幣924.3百萬元，佔其總收益的99.97%。由於業務集中，該地區政府政策或經營環境如出現任何不利發展，將會對本集團的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

本集團的經營在很大程度上依賴長三角地區的以下發展因素，其中大部分因素並非本集團所能控制：

- 經濟狀況、經濟活動水平及城市發展速度的變化；
- 地區未來發展前景；
- 物業管理行業及房地產開發行業相關政府法規及政策的變化；及
- 本集團與在該地區經營的其他物業管理公司競爭的能力。

此外，本集團已與蘇州的地方政府訂立各種城市服務協議，以提供本集團各種城市服務。本集團與當地政府的合作關係發生任何不利變化均可能會對我們續簽該等服務協議或擴大市政服務業務運營的能力產生負面影響。可能影響相關關係的因素包括：(i)政府在委聘城市服務提供商方面的計劃及預算；(ii)對我們服務的滿意程度；及(iii)法律、法規及政策的潛在變化，可能會阻礙地方政府與本集團簽訂市政服務協議的能力或意願。

本集團易受中國監管環境變化的影響。

本集團致力在業務運營時遵守所有適用法律法規，包括物業管理服務行業的規管制度。尤其是，中國政府可能不時頒佈新法律法規，影響本集團運營的不同方面，包括但不限於物業管理費及最低工資。例如，於2024年，根據蘇州市人力資源和社會保障局2024年1月發佈的政策通告，本市月最低工資標準由2,280元人民幣上調至2,490元人民幣，小時最低工資標準由22元人民幣調整至24元人民幣。此次調整對本集團的人力資源成本產生直接影響，為積極響應政策要求並保障服務質量，本集團積極實施運營效率優化方案，通過智能化系統升級與優化服務流程緩解成本上漲的影響。

中國政府還可能不時頒佈與物業管理行業其他方面有關的其他新法律法規。這可能增加本集團的合規及運營成本，從而對其業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

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			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	621,046	67.2%	453,111	62.5%
— 市政基礎設施服務	377,613	40.8%	260,006	35.9%
— 公建項目管理服務	179,019	19.4%	143,417	19.8%
— 垃圾集運中心的運營	64,414	7.0%	49,688	6.8%
商業物業管理服務	227,576	24.6%	195,191	26.9%
— 基本物業管理服務	190,652	20.6%	154,203	21.3%
— 增值服務	36,924	4.0%	40,988	5.6%
住宅物業管理服務	61,586	6.6%	60,096	8.3%
— 基本物業管理服務	40,996	4.4%	50,054	6.9%
— 增值服務	20,590	2.2%	10,042	1.4%
物業租賃	14,393	1.6%	16,706	2.3%
總計	924,601	100.0%	725,104	100.0%

本集團的收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣725.1百萬元增加約27.5%至截至2024年12月31日止年度約人民幣924.6百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣453.1百萬元增加約37.1%至截至2024年12月31日止年度約人民幣621.0百萬元，主要是由於城市服務一體化項目擴張，加上新增由本集團提供物業管理服務的文體館、火車站等公建項目，導致市政基礎設施服務收益增加；
- (ii) 商業物業管理服務收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣195.2百萬元增加約16.6%至截至2024年12月31日止年度約人民幣227.6百萬元，主要是由於本集團所管理的商品房售樓處及產業園項目數量增加，如四季榮寓公租商務辦公樓房等，導致為商業物業提供增值服務收益增加；
- (iii) 住宅物業管理服務收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣60.1百萬元增加約2.5%至截至2024年12月31日止年度約人民幣61.6百萬元，主要是由於改造了部分小區停車位，增加了停車費收入；及
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣16.7百萬元減少約13.8%至截至2024年12月31日止年度約人民幣14.4百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率下降。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣578.1百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣762.7百萬元，主要與本集團於2024年因新項目增加而導致所提供服務增加一致。

下表載列本集團於所示年度按組成劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度	
	2024年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元
人工成本	177,720	145,018
分包成本	354,427	259,049
公用事業開支	22,376	16,222
維護開支	86,840	65,417
清潔及秩序維護開支	32,461	22,123
綠化及園藝開支	69,571	52,935
其他開支	19,330	17,367
總計	<u>762,725</u>	<u>578,131</u>

截至2024年12月31日止年度，分包成本由2023年的人民幣259.0百萬元增加至2024年的人民幣354.4百萬元，主要是由於擴展業務及本集團持續將若干服務分包予第三方以優化營運。維護開支由2023年的人民幣65.4百萬元增加至2024年的人民幣86.8百萬元，主要是由於業務擴張。綠化及園藝開支由2023年的人民幣52.9百萬元增加至2024年的人民幣69.6百萬元，是由於本集團提供的城市服務一體化項目擴張，導致2024年本集團提供的市政基礎設施服務增加。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示年度按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度			
	2024年		2023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	105,188	16.9%	95,024	21.0%
商業物業管理服務	42,510	18.7%	36,490	18.7%
住宅物業管理服務	5,188	8.4%	4,967	8.3%
物業租賃	8,990	62.5%	10,492	62.8%
總計	<u>161,876</u>	17.5%	<u>146,973</u>	20.3%

本集團的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣147.0百萬元增加約10.1%至截至2024年12月31日止年度約人民幣161.9百萬元，主要是由於本集團業務擴張。

本集團毛利率由截至2023年12月31日止年度約20.3%減少至截至2024年12月31日止年度約17.5%，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣95.0百萬元增加約10.7%至截至2024年12月31日止年度約人民幣105.2百萬元，主要是由於本集團提供的城市服務一體化項目擴張，加上新增由本集團提供物業管理服務的文體館、火車站等公建項目，導致市政基礎設施服務收益增加。然而，城市服務的毛利率由2023年約21.0%減少至2024年約16.9%，是由於因為新增項目毛利率較低；

- (ii) 商業物業管理服務的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣36.5百萬元增加約16.4%至截至2024年12月31日止年度約人民幣42.5百萬元，主要是由於本集團所管理的商品房售樓處及產業園項目數量增加，如四季榮寓公租商務辦公樓房等，而2023年及2024年的毛利率保持穩定在約18.7%；
- (iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣5.0百萬元增加約4.0%至截至2024年12月31日止年度約人民幣5.2百萬元，2024年的毛利率亦保持相對穩定在約8.4%；及
- (iv) 物業租賃服務的毛利由截至2023年12月31日止年度約人民幣10.5百萬元減少約14.3%至截至2024年12月31日止年度約人民幣9.0百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率下降。2023年和2024年毛利率相對保持穩定，分別為62.8%和62.1%。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2023年12月31日止年度約人民幣45.9百萬元減少約72.5%至截至2024年12月31日止年度約人民幣12.6百萬元，主要是由於(i) 2023年因美鄰青年公寓的拆遷錄得補償約人民幣29.5百萬元，而截至2024年12月31日止年度並無獲得相關補償；及(ii) 所獲政府補助由截至2023年12月31日止年度約人民幣4.7百萬元減少至截至2024年12月31日止年度約人民幣0.9百萬元，是由於2023年政府部門給予公司成功上市的獎勵減少及稅務加計抵減取消。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支於截至2023年及2024年12月31日止年度保持相對穩定，分別約為人民幣3.3百萬元及人民幣2.9百萬元。

行政開支

行政開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣49.9百萬元增加至截至2024年12月31日止年度約人民幣54.5百萬元，主要是由於折舊、信用減值損失、税金增加。

其他開支

其他開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣21.0百萬元減少約26.6%至截至2024年12月31日止年度約人民幣15.4百萬元，主要是由於2024年的投資性房地產公允價值變動較2023年有所下降。

財務成本

我們的財務成本由截至2023年12月31日止年度約人民幣15.2百萬元減少約6.2%至截至2024年12月31日止年度人民幣14.2百萬元，主要是由於銀行貸款利率下降及歸還銀行部分貸款。

應佔一家合營企業及聯營公司溢利／虧損

於截至2024年12月31日止年度，本集團應佔聯營公司溢利產生自於(i)蘇州朗頤居商業管理服務有限公司(「朗頤居商業」)；及(ii)蘇州銘蘇商業管理有限公司(「銘蘇商業」)的投資，金額約為人民幣0.8百萬元，而應佔一家合營企業虧損產生自於蘇州高新融寓住房租賃有限公司(「高新融寓」)的投資，金額約為人民幣0.48百萬元。朗頤居商業及銘蘇商業均為物業管理服務提供商，並各自由本集團持有19%股權；而高新融寓則為主要提供房地產代理服務及住房代理服務的合營企業，截至2024年12月31日由本集團持有50%股權。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2023年12月31日止年度約人民幣24.4百萬元減少約11.3%至截至2024年12月31日止年度人民幣21.7百萬元，與除稅前利潤減少一致。

年內利潤

因上文所述，年內利潤由截至2023年12月31日止年度約人民幣80.1百萬元減少至截至2024年12月31日止年度約人民幣66.2百萬元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備由截至2023年12月31日約人民幣392.6百萬元減少至截至2024年12月31日約人民幣375.0百萬元。

投資物業

本集團的投資物業主要為商業物業及出租公寓的價值，由截至2023年12月31日約人民幣332.7百萬元增加至截至2024年12月31日約人民幣370.0百萬元，主要是由於於2024年以人民幣49.57百萬元購入的蘇地2024-WG-S03號地塊。詳情請參閱本公告標題為「資本開支」一節。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2024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3.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣5.0百萬元)。

於2024年12月31日，指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資反映出本集團對蘇州新景天商務地產發展有限公司(「蘇州新景天」)及蘇州高新掌新生活服務科技有限公司(「蘇州高新掌新」)的股權投資價值，詳情如下：

		截至2024年	截至2024年		截至2024年	截至2024年
		12月31日	12月31日		12月31日	12月31日
		應佔股權	列入其他		佔本公司	截至2024年
		百分比	全面收入的		資產總值比例	12月31日的
主要業務			投資成本	公平值		公平值虧損
			人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元
蘇州新景天	房地產開發及 房屋租賃	8.00%	24,000	1,484	0.09%	3,466
蘇州高新掌新	本地生活服務電商 平台運營	10.00%	2,000	2,000	0.12%	-

本集團並無收到上述投資截至2024年12月31日止年度的股息(2023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2023年12月31日約人民幣295.1百萬元增加約48.5%至截至2024年12月31日約人民幣438.3百萬元，主要由於2024年本集團的城市服務擴張，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於截至2023年12月31日及截至2024年12月31日保持相對穩定，分別約為人民幣28.6百萬元和人民幣26.6百萬元。

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2023年12月31日約人民幣301.3百萬元增加約20.3%至截至2024年12月31日約人民幣362.5百萬元，主要是由於2024年本集團因城市服務擴張而產生的分包費用增加，且截至2024年12月31日本集團應付相關分包商的費用尚未結算。

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。

本集團的其他應付款項及應計款項由截至2023年12月31日約人民幣110.2百萬元增加至截至2024年12月31日約人民幣123.9百萬元，主要是由於應付薪酬增加，及截至2024年12月31日，應付本公司控股股東股息約人民幣23.4百萬元，已於2024年3月完成支付。

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2023年12月31日約人民幣53.7百萬元增加約18.7%至截至2024年12月31日約人民幣63.8百萬元，主要是由於截至2024年12月31日止年度新增資管大廈、悅榕莊酒店、四季榮寓、運河鉅灣金融廣場等商業物業項目。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2023年12月31日約人民幣868.0百萬元增加約9.2%至截至2024年12月31日約人民幣947.9百萬元，主要是由於2024年城市服務擴張及本集團管理的項目增加導致貿易應收款項增加所致。流動負債總額從截至2023年12月31日約人民幣510.9百萬元增加約16.6%至截至2024年12月31日約人民幣595.8百萬元，主要是由於貿易應付款增加。因此，本集團的流動資產淨值從截至2023年12月31日約人民幣357.1百萬元減少約1.4%至截至2024年12月31日約人民幣352.1百萬元。

流動資金及資本資源

本集團的流動資金來源大多為經營所得現金流量及計息借款及上市所得款項。截至2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣358.1百萬元，其中人民幣239.5百萬元以人民幣計值，另有128.1百萬元(相當於約人民幣118.6百萬元)以港幣計值(2023年12月31日：約人民幣397.3百萬元，其中人民幣237.7百萬元以人民幣計值，另有176.1百萬元以港幣計值)。

銀行借款

截至2024年12月31日，本集團的計息銀行貸款約為人民幣109.1百萬元(2023年12月31日：銀行貸款約人民幣119.1百萬元)，以人民幣計值並按3.6%的固定年利率計息。

下表載列本集團截至所示日期的借款組成部分：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
即期		
— 長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	10,000	10,000
非即期		
— 銀行貸款 — 有抵押	99,063	109,063
總計	109,063	119,063

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	2024年 12月31日 人民幣千元	2023年 12月31日 人民幣千元
於一年內或按要求償還	10,000	10,000
於兩至五年內償還(包括首尾兩年)	40,000	40,000
五年以上	59,063	69,063
總計	109,063	119,063

其他負債

截至2024年12月31日，本集團錄得其他負債約人民幣177.3百萬元(2023年12月31日：約人民幣174.0百萬元)。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2024年12月31日，本集團銀行貸款約人民幣109.1百萬元(2023年12月31日：約人民幣119.1百萬元)由其若干賬面總值為人民幣50.7百萬元(2023年12月31日：賬面總值為人民幣54.0百萬元)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2024年12月31日止年度，本集團的資產負債比率為34.1%(2023年12月31日：36.1%)。

或然負債

截至2024年12月31日，本集團並無任何未償付的重大或然負債(2023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2024年12月31日止年度，本集團產生資本開支約人民幣89.0百萬元(2023年12月31日：人民幣49.0百萬元)，主要是由於以人民幣49,570,000元購入蘇州市高新區的地塊。

根據本公司於2024年4月29日及2024年5月21日的公告，本公司通過公開招標，成功中標蘇州市自然資源和規劃局提呈出售位於中國江蘇省蘇州市高新區的地塊(蘇地2024-WG-S03號)(「蘇州土地」)的土地使用權。

於2024年5月21日，蘇州市自然資源和規劃局與本公司訂立協議，據此，本公司同意收購且蘇州市自然資源和規劃局同意出售蘇州土地的土地使用權，代價為人民幣49.57百萬元，相等於官方初始標價人民幣49.57百萬元(含稅)，分兩期支付：(i)其中50%應於該協議日期起三個工作日內支付；(ii)剩餘50%應於2024年8月8日前支付。截至本公告日期，本公司已支付完畢蘇州土地代價。

蘇州土地位於中國蘇州高新區獅山商務創新區獅山路的黃金地段，毗鄰蘇州地鐵3號線，周邊交通便利，商業設施成熟且休閒資源豐富，現時為獅山路唯一公開拍賣的地塊。本公司擬將蘇州土地開發為辦公樓，其規模符合本公司對辦公空間之發展需求。

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

本公司於截至2024年12月31日止年度並無任何附屬公司、聯營公司、合營企業的重大投資或重大收購及出售。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2024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

除下文所披露者外，於2024年12月31日後至本公告日期，並無發生可能對本集團經營及財務表現造成重大影響的事項須予披露。

於2025年1月17日，本公司透過連雲港交易中心公開招標提交建議收購連雲港港口維修工程有限公司(「**連雲港港口維修**」)51%股權的標書。本公司是中標人，最終投標價為人民幣23,766,000元。於2025年2月19日，本公司與連雲港港口集團有限公司(「**賣方**」)訂立國有產權轉讓合同，據此，本公司同意購買而賣方同意出售連雲港港口維修51%股權(「**銷售股權**」)。根據獨立估值師對銷售股權進行的估值，於2024年9月30日，銷售股權的估值為人民幣23,766,000元，相當於代價。代價以所得款項淨額(定義見下文)撥付。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項須予披露交易。詳情請參閱本公司日期為2025年1月17日、2025年2月19日及2025年3月11日的公告。於本公告日期，產權交割工作尚未完成。

上市所得款項

本公司自全球發售籌集的所得款項淨額(包括部分行使超額配股權(定義見本公司日期為2022年8月10日的招股章程(「招股章程」)的所得款項)約176.3百萬港元(「所得款項淨額」)。

董事會決定於2023年4月27日調整所得款項淨額的擬定用途及分配，將用於「戰略投資」的未動用所得款項淨額約38,800,000港元，以及用於「擴大及豐富增值服務」項下「投資於提供養老、護理及醫療服務的公司」的全部未動用所得款項淨額約14,100,000港元(即未動用所得款項淨額合共約52,900,000港元)重新分配，以就「收購」項下的「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」提供資金。詳情載於本公司日期為2023年4月27日的公告(「**2023所得款項用途公告**」)。

此外，董事會亦決定將「收購以供自用及租賃的香港寫字樓」子類別的未動用所得款項淨額中52.9百萬港元重新分配，為「收購」主要類別項下的新子類別「購建中國土地」提供資金。詳情載於本公司日期為2024年4月29日的公告(「**2024所得款項用途公告**」)。

本公司擬按照招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載計劃(經2023所得款項用途公告及2024所得款項用途公告所載方式修改)動用所得款項淨額。

截至2024年12月31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		2023		截至 2024年 1月1日 未動用 所得款項 淨額 (百萬元)	於2024年 4月29日 變更用途前 已動用的 所得款項 淨額 (百萬元)	於2024年 4月29日 變更用途前 未動用的 所得款項 淨額 (百萬元)	2024		截至 2024年 12月31日 未動用 所得款項 淨額 (百萬元)	預期全數 動用的時間
		招股章程 所載所得 款項淨額 擬定用途 (百萬元)	所得款項 用途公告 所列重新 分配後的 未動用所得 款項淨額 (百萬元)				所得款項 用途公告 所列重新 分配後的 未動用所得 款項淨額 (百萬元)	於截至 2024年 12月31日止 年度動用的 所得款項 淨額 (百萬元)		
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	50.04	47.19	5.71	47.19	47.19	0	47.19	2025年 12月31日前 ⁽¹⁾
	收購以供自用及租賃的香港寫字樓	不適用	52.9	52.9	0	52.9	0	不適用	不適用	不適用
	購建中國土地	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	52.9	52.9	0	不適用
戰略投資	投資於垃圾集運中心及為垃圾集運中心提供運營及管理服務的公司	52.9	14.1	0	14.1	0	0	不適用	不適用	不適用
擴大及豐富 增值服務	建立本集團自有品牌「蘇新樂居」及推出人才公寓管理及運營服務	26.4	26.4 ⁽²⁾	24.84	1.56	24.84	24.84	2.07	22.77	2025年 12月31日前 ⁽²⁾
	投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	14.1	0	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
技術投資	投資於本集團的技術及智能運營	7.1	6.41	0.99	6.11	0.99	0.99	0.99	0	不適用
人才培養及挽留		5.3	5.01	0	5.3	0	0	不適用	不適用	不適用
營運資金及 其他一般 企業用途		17.6	3.31	0	17.6	0	0	不適用	不適用	不適用
總計		176.30	158.17	125.92	50.38	125.92	125.92	55.96	69.96	

附註：

- (1) 悉數動用收購物業管理公司及提供城市服務及物業管理服務的公司所得款項淨額的預期時間由2024年12月31日延期至2025年12月31日，是由於本公司需要額外時間篩選符合本集團業務戰略及招股章程所載準則的合適標的公司。鑑於中國房地產行業不景氣，本集團在篩選收購標的時已採取更審慎的方法。
- (2) 於2024年1月1日，本公司與蘇州高新區(虎丘區)住房和建設局(「**住建局**」)就關於推出人才公寓管理及運營服務成功簽署了政府採購合同。自此，本集團一直積極與住建局就人才公寓改造方案進行磋商。然而，由於磋商仍在進行中，而最終方案尚未落實，故悉數動用建立本集團自有品牌「蘇新樂居」及推出人才公寓管理及運營服務的所得款項淨額的預期時間由2024年12月31日延期至2025年12月31日。

截至2024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2024年12月31日，本集團共有1,833名全職僱員(2023年12月31日：1,647名)。截至2024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206.5百萬元(2023年12月31日：約人民幣174.0百萬元)。

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2024年12月31日，本公司並無任何股份獎勵計劃。

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(「股東」)的權益。

截至2024年12月31日止年度，除下文所披露偏離守則條文第B.2.2條的情況外，本公司已採用良好企業管治常規並一直遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則(「企業管治守則」)第2部分所載的守則條文：

企業管治守則的守則條文第B.2.2條規定，每名董事(包括有指定任期的董事)應至少每三年輪流退任一次。如本公司日期為2024年4月2日之公告所披露，本公司第一屆董事會及監事會(「監事會」)任期於2024年4月15日屆滿。鑒於當時董事會及監事會換屆工作尚在籌備中，為確保本公司相關工作的連續性，董事會及監事會已適當延期換屆。第一屆董事會董事及監事會監事的任期已順延至第二屆董事會及監事會經本公司2023年度股東週年大會選舉產生並正式履職之日止，董事會及監事會各專門委員會的任期亦相應順延。如本公司日期為2024年4月9日之公告所披露，本公司已完成第二屆董事會的董事候選人及監事會的監事候選人提名工作，並公佈了第二屆董事會的董事候選人及第二屆監事會的股東代表監事候選人名單，候選人名單已提呈本公司2023年度股東週年大會供股東審議及批准。董事會及監事會已於2024年6月14日舉行的本公司股東週年大會上獲批准換屆。自此，本公司已遵守企業管治守則守則條文第B.2.2條。

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。

經向全體董事及本公司監事作出具體查詢後，彼等已確認，截至2024年12月31日止年度一直遵守當時適用的標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2024年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

截至2024年12月31日，本集團並無持有任何庫存股份。

末期股息

董事會決議建議以現金派發截至2024年12月31日止年度的末期股息本公司每股股份人民幣0.3602元(含稅)(2023年12月31日：本公司每股股份人民幣0.3351元(含稅))。倘建議末期股息經股東於本公司2024年股東週年大會(「**2024年股東週年大會**」)上批准，預計將於2025年8月12日(星期二)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。審核委員會由三名成員組成，即辛珠女士、李昕女士及劉昕先生。辛珠女士為審核委員會主席，其為獨立非執行董事，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2024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。

2024年股東週年大會

2024年股東週年大會將於2025年6月13日召開。2024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

(i) 出席2024年股東週年大會

為確定股東出席2024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2025年6月10日(星期二)至2025年6月13日(星期五)(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2024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2025年6月9日(星期一)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2025年6月13日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席2024年股東週年大會並於會上投票。

(ii) 派付建議末期股息

為確定股東享有建議末期股息之資格，本公司股東名冊將於2025年6月19日(星期四)至2025年6月26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。為使股東符合資格享有建議末期股息，所有已填妥的股份過戶表格連同相關股票須不遲於2025年6月18日(星期三)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2025年6月26日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權領取建議末期股息。

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2024年12月31日止年度的經審核賬目，乃摘取自截至2024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2024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。2024年年度報告將適時在本公司及聯交所網站刊載。

承董事會命
蘇新美好生活服務股份有限公司
董事長兼執行董事
崔曉冬先生

香港，2025年3月28日

於本公告日期，董事會包括執行董事崔曉冬先生、陳明棟先生及周軍先生；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。