

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2025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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
收益	972,710	924,601
毛利	170,647	161,876
毛利率	17.5%	17.5%
年內利潤	68,663	66,153
淨利率	7.1%	7.2%
母公司擁有人應佔利潤	66,796	65,316
基本及攤薄(人民幣元)	0.66	0.65

- 本年度，本集團總收益約為人民幣972.7百萬元，較上一年度約人民幣924.6百萬元增加約5.2%。
- 本年度，本集團毛利約為人民幣170.6百萬元，較上一年度約人民幣161.9百萬元增加約5.4%。本年度，本集團毛利率為17.5%，與上一年度持平。
- 本年度，本集團的利潤約為人民幣68.7百萬元，較上一年度約人民幣66.2百萬元增加約3.8%。
- 截至2025年12月31日，本集團總合約建築面積約為29.7百萬平方米，較2024年12月31日增加約4.1百萬平方米。
- 董事會議決建議以現金派付本年度的末期股息本公司每股股份人民幣0.3628元(含稅)。

年度業績

董事會謹此宣佈本集團本年度的經審核綜合年度業績，連同上一年度的比較數字。

綜合損益表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收益	5	972,710	924,601
銷售成本		<u>(802,063)</u>	<u>(762,725)</u>
毛利		170,647	161,876
其他收入及收益	5	9,631	12,610
銷售及營銷開支		(3,453)	(2,870)
行政開支		(68,158)	(54,490)
其他開支		(3,484)	(15,384)
財務成本		(13,312)	(14,242)
應佔一家合營企業損益		(533)	(476)
應佔聯營公司損益		<u>(167)</u>	<u>792</u>
除稅前利潤	6	91,171	87,816
所得稅開支	7	<u>(22,508)</u>	<u>(21,663)</u>
年內利潤		<u><u>68,663</u></u>	<u><u>66,153</u></u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		66,796	65,316
非控股權益		<u>1,867</u>	<u>837</u>
		<u><u>68,663</u></u>	<u><u>66,153</u></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><u>0.66</u></u>	<u><u>0.65</u></u>

綜合全面收入表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年內利潤	<u>68,663</u>	<u>66,153</u>
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虧損的 股權投資：		
公平值變動	(1,484)	(3,466)
所得稅影響	<u>370</u>	<u>867</u>
於後續期間將不會重新分類至損益的 其他全面虧損淨額：	<u>(1,114)</u>	<u>(2,599)</u>
年內其他全面虧損，扣除稅項	<u>(1,114)</u>	<u>(2,599)</u>
年內全面收入總額	<u><u>67,549</u></u>	<u><u>63,554</u></u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	65,682	62,717
非控股權益	<u>1,867</u>	<u>837</u>
	<u><u>67,549</u></u>	<u><u>63,554</u></u>

綜合財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	397,090	374,950
投資物業		364,727	369,969
其他無形資產		4,150	4,452
於一家合營企業的投資		–	533
於聯營公司的投資		382	1,060
指定為以公平值列入其他全面收入 的股權投資		5,000	3,484
使用權資產		9,442	9,784
商譽		2,138	–
遞延稅項資產		10,091	6,531
		<u>793,020</u>	<u>770,763</u>
非流動資產總值			
		<u>793,020</u>	<u>770,763</u>
流動資產			
存貨		87	92
貿易應收款項及應收票據	11	666,698	438,296
預付款項、其他應收款項及其他資產		30,526	26,585
以公平值列入損益的金融資產		–	8,000
應收關聯公司款項		73,716	79,170
定期存款		9,252	37,215
受限制現金		5,913	395
現金及現金等價物		390,605	358,142
		<u>1,176,797</u>	<u>947,895</u>
流動資產總值			
		<u>1,176,797</u>	<u>947,895</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	533,991	362,461
其他應付款項及應計款項		143,768	123,876
計息銀行貸款		105,844	10,000
租賃負債		31	119
應付關聯公司款項		32,483	22,397
應付稅項		11,334	13,120
合約負債		65,449	63,784
		<u>892,900</u>	<u>595,757</u>
流動負債總額			
		<u>892,900</u>	<u>595,757</u>
流動資產淨值			
		<u>283,897</u>	<u>352,138</u>
總資產減流動負債			
		<u>1,076,917</u>	<u>1,122,901</u>

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債		
計息銀行貸款	-	99,063
遞延稅項負債	7,769	7,734
租賃負債	-	31
其他負債	180,719	177,286
	<u>188,488</u>	<u>284,114</u>
非流動負債總額		
	<u>188,488</u>	<u>284,114</u>
淨資產	<u>888,429</u>	<u>838,787</u>
權益		
股本	101,047	101,047
儲備	753,124	723,837
	<u>854,171</u>	<u>824,884</u>
母公司擁有人應佔權益		
	<u>854,171</u>	<u>824,884</u>
非控股權益	34,258	13,903
	<u>34,258</u>	<u>13,903</u>
權益總額	<u>888,429</u>	<u>838,787</u>

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(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

年內，本集團主要從事在中國內地提供城市及物業管理服務。本公司的直接及最終控股公司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	註冊地點及 日期及經營地點	註冊及 繳足股本	本公司 直接應佔 權益百分比	主要業務
蘇州金獅大廈發展管理 有限公司(「金獅」)	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」)	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」)	中國／中國內地 2014年12月31日	人民幣 5,000,000元	80	物業管理

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。

於本年度，本集團向連雲港港口集團有限公司收購連雲港港航城市服務有限公司。有關此次收購的進一步詳情載於財務報表附註13。

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會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)發佈的國際財務報告會計準則(包括所有國際會計準則(「國際會計準則」)及詮釋)及香港公司條例的披露規定編製。該等報表按歷史成本法編製，惟投資物業、指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資及以公平值列入損益的金融資產按公平值計量除外。除另有指明外，該等財務報表以人民幣(「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2025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國際會計準則第21號之修訂本缺乏可兌換性。本集團尚未提前採納任何其他已頒佈但尚未生效的準則或修訂本。

國際會計準則第21號之修訂本訂明實體應如何評估某種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性的情況下，實體應如何估計於計量日期的即期匯率。該等修訂要求披露讓財務報表使用者能夠了解貨幣不可兌換的影響的資料。由於本集團開展交易的貨幣及海外附屬公司用於換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣屬可兌換，因此該等修訂本對本集團財務報表並無任何影響。

此外，國際會計準則理事會已發佈對國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第18號、國際會計準則第1號、國際會計準則第8號、國際會計準則第36號及國際會計準則第37號財務報表中有關不確定性的披露的闡釋範例的修訂，其中在相應的國際財務報告會計準則中添加闡釋範例，反映了相應國際財務報告會計準則的現有規定，報告了在財務報表中使用氣候相關範例的不確定性影響。因此，該等修訂並無生效日期或過渡性條文。

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2025年12月31日止年度，約人民幣216,945,000元(2024年：人民幣208,447,000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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
客戶合約收益		
商業物業管理服務	225,278	227,576
住宅物業管理服務	51,152	61,586
城市服務	<u>688,713</u>	<u>621,046</u>
小計	<u>965,143</u>	<u>910,208</u>
其他來源收益		
租金收入	<u>7,567</u>	<u>14,393</u>
總計	<u>972,710</u>	<u>924,601</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2025年12月31日止年度				
提供服務	<u>225,278</u>	<u>51,152</u>	<u>688,713</u>	<u>965,143</u>
地域市場				
中國內地	<u>225,278</u>	<u>51,152</u>	<u>688,713</u>	<u>965,143</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	217,325	48,845	688,713	954,883
在某個時間點轉移的服務	<u>7,953</u>	<u>2,307</u>	<u>-</u>	<u>10,260</u>
客戶合約收益總額	<u>225,278</u>	<u>51,152</u>	<u>688,713</u>	<u>965,143</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>

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：

	2025年 人民幣千元	2024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>63,784</u>	<u>53,726</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
其他收入及收益		
利息收入	6,384	8,138
外匯差額淨額	-	3,089
政府補助*	1,109	928
其他	242	455
處置物業、廠房及設備項目的收益	1,896	-
	<u>9,631</u>	<u>12,610</u>
其他收入及收益總額	<u>9,631</u>	<u>12,610</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	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
提供服務的成本		802,063	762,725
物業、廠房及設備折舊	10	26,771	26,863
使用權資產折舊		342	279
其他無形資產攤銷		909	219
計量租賃負債未計及的租賃付款		2,071	1,228
處置物業、廠房及設備項目的收益／(虧損)		(1,896)	601
核數師薪酬		1,800	1,800
利息收入		(6,384)	(8,138)
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		179,130	161,045
退休金計劃供款及社會福利		50,636	45,490
總計		<u>229,766</u>	<u>206,535</u>
貿易應收款項及應收票據減值		9,046	5,501
投資物業公平值變動		1,016	12,292

* 僱員福利開支金額人民幣190,732,000元計入截至2025年12月31日止年度的服務成本(2024年12月31日：人民幣177,720,000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。

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
即期－中國內地：		
年內支出	25,613	17,423
遞延稅項	<u>(3,105)</u>	<u>4,240</u>
年內稅項支出總額	<u>22,508</u>	<u>21,663</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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
除稅前利潤	<u>91,171</u>	<u>87,816</u>
按法定稅率的稅項	22,793	21,954
不可扣減稅項的開支	218	126
動用過往期間的稅項虧損	(972)	(1,352)
未確認的稅項虧損	294	935
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	<u>175</u>	<u>—</u>
按本集團實際稅率的稅項支出	<u>22,508</u>	<u>21,663</u>

8. 股息

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
建議末期股息－每股普通股人民幣0.3628元(含稅) (2024年：每股普通股人民幣0.3602元(含稅))	<u>36,657</u>	<u>36,395</u>

截至2025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。

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(2024年：101,047,000股)計算。

截至2025年及2024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：

	2025年 人民幣千元	2024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>66,796</u>	<u>65,316</u>

	股份數目(千股)	
	2025年	2024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	<u>101,047</u>	<u>101,047</u>

10. 物業、廠房及設備

	樓宇	汽車	機器及 其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2025年12月31日					
於2025年1月1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>
於2025年1月1日					
(扣除累計折舊)	263,557	18,927	88,950	3,516	374,950
添置	-	1,254	1,665	39,919	42,838
收購一間附屬公司 (附註13)	1,675	931	4,635	-	7,241
處置	-	(678)	(490)	-	(1,168)
年內計提折舊(附註6)	(8,264)	(6,173)	(12,334)	-	(26,771)
於2025年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>256,968</u>	<u>14,261</u>	<u>82,426</u>	<u>43,435</u>	<u>397,090</u>
於2025年12月31日					
成本	294,770	61,564	140,296	43,435	540,065
累計折舊	(37,802)	(47,303)	(57,870)	-	(142,975)
賬面淨值	<u>256,968</u>	<u>14,261</u>	<u>82,426</u>	<u>43,435</u>	<u>397,090</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
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	<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)	<u>(8,338)</u>	<u>(6,019)</u>	<u>(12,506)</u>	<u>–</u>	<u>(26,863)</u>
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	<u>(29,538)</u>	<u>(41,130)</u>	<u>(45,536)</u>	<u>–</u>	<u>(116,204)</u>
賬面淨值	<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日賬面淨值約為人民幣34,268,000元的本公司若干樓宇已質押，以作授予本集團若干銀行貸款之抵押。

11. 貿易應收款項及應收票據

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
貿易應收款項	697,966	463,319
銀行票據應收款項	<u>2,801</u>	<u>-</u>
	700,767	463,319
減值	<u>(34,069)</u>	<u>(25,023)</u>
賬面淨值	<u><u>666,698</u></u>	<u><u>438,296</u></u>

銀行票據應收款項根據一般方法可予減值，而有關減值被視為輕微。

貿易應收款項及應收票據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。貿易應收款項及應收票據不計息。

於報告期間末對本集團貿易應收款項及應收票據的賬齡分析(基於發票日期並扣除撥備)如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	511,446	372,583
一至兩年	143,828	45,263
兩至三年	<u>11,424</u>	<u>20,450</u>
總計	<u><u>666,698</u></u>	<u><u>438,296</u></u>

貿易應收款項及應收票據減值的虧損撥備變動如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
年初	(25,023)	(19,522)
減值虧損	<u>(9,046)</u>	<u>(5,501)</u>
年末	<u><u>(34,069)</u></u>	<u><u>(25,023)</u></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2025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	2.46%	8.49%	27.56%	100.00%	4.88%
總賬面值(人民幣千元)	521,484	157,171	15,770	3,541	697,966
預期信貸虧損(人民幣千元)	(12,839)	(13,343)	(4,346)	(3,541)	(34,069)

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)

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：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
一年內	511,871	349,355
一至兩年	16,318	8,019
兩至三年	5,213	3,597
三年以上	589	1,490
總計	<u>533,991</u>	<u>362,461</u>

貿易應付款項不計息，通常以180天期限結算。

13. 業務合併

於2025年7月1日，本集團向連雲港港口集團有限公司收購連雲港港航城市服務有限公司的51%股權。連雲港港航城市服務有限公司主要從事園林及綠化工程。該項收購是本集團為擴闊市場領域及提高利潤率策略的一部分。收購的購買代價以現金形式支付，金額為人民幣23,766,000元。

於收購日期，連雲港港航城市服務有限公司的可識別資產及負債公平值如下：

	附註	於收購時 確認的 公平值 人民幣千元
物業、廠房及設備	10	7,241
其他無形資產		22
現金及銀行結餘		2,255
貿易應收款項及應收票據		63,674
預付款項及其他應收款項		23,135
遞延稅項資產		25
貿易應付款項		(26,888)
應計款項及其他應付款項		(27,037)
合約負債		<u>(19)</u>
按公平值計量的可識別資產淨額總額		42,408
非控股權益		<u>(20,780)</u>
收購之商譽		<u>2,138</u>
總計		<u><u>23,766</u></u>
以現金償付		<u><u>23,766</u></u>

就收購一間附屬公司之現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(23,766)
已收購現金及銀行結餘	2,255
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	<u>(21,511)</u>
現金流出淨額總額	<u><u>(21,511)</u></u>

自收購以來，連雲港港航城市服務有限公司為本集團截至2025年12月31日止年度的收益貢獻人民幣11,446,000元，及為綜合利潤貢獻人民幣1,968,000元。

倘合併於年初發生，年內本集團持續經營業務的收益及本集團利潤將分別為人民幣1,055,019,000元及人民幣67,722,000元。

14. 於報告期間後事項

於2025年12月31日之後並無發生重大事件。

15. 批准財務報表

財務報表經董事會於2026年3月30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。H股於2022年8月24日在聯交所上市。

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年起連續十年被中指院¹評為中國物業服務百強企業之一，且在2025中國物業服務百強企業中排名第29位。本集團於2025年被中指院評為「2025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「2025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

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。

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2025年12月31日，本集團已在中國訂約為213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，總合約建築面積約為29.7百萬平方米，較2024年12月31日增加16.0%，主要是由於本集團在2025年增加了34個項目。其中的204個項目的在管總建築面積超過27.6百萬平方米較2024年12月31日增加62.1%，主要是由於總建築面積6.2百萬平方米的石湖景區項目。

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					
	2025年			2024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%	1	1	100%
蘇高新集團合營企業及/或 聯營公司 ⁽²⁾	12	10	83.3%	5	5	100%
獨立第三方 ⁽³⁾	79	34	43.0%	53	26	49.1%

附註：

- (1) 指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。

業務模式

本集團的業務模式以提供綜合性的城市服務及物業管理服務為核心，收益主要來自：(i)城市服務(包括市政基礎設施服務、公建項目管理服務及垃圾集運中心的運營)；(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。

本集團相信，其業務模式透過為地方政府、公共機構、業主及租戶提供服務改善城市環境及居民生活體驗，從而創造價值，同時透過多元化的服務種類增強客戶黏性。本集團亦致力透過擴大在管物業組合、累積服務質量的經驗與口碑以及拓展客戶群(包括通過自然增長及尋求策略性收購與投資機遇)，以推動未來表現。

本集團的業務模式依賴關鍵資源與關係，包括：(i)就城市服務與地方政府及公共機構的關係，其中項目通常通過投標方式取得；(ii)其與蘇高新集團的長期關係及既有良好往績，有助提升對蘇高新集團所開發項目的投標競爭力；(iii)支援服務交付的現場工作人員及分包商網絡；及(iv)旨在支持成本控制及運營效率的技術舉措、內部控制政策及標準化程序。本集團透過以具競爭力的價格提供優質服務、嚴謹的續約與組合優化決策，以及透過內部控制管理投標及合規流程，以維持該等關係與資源。

本集團認知到，其業務模式的未來發展可能受以下因素影響：(i)其估計及控制服務成本的能力；(ii)續約及留存動態，包括與業主協會進行磋商及管理虧損項目的需要；(iii)投標結果及投標合規要求，可能影響若干情況下的項目連續性；及(iv)與物業租賃業務相關的外部需求狀況，可能影響入住及租金收入。

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本集團競爭優勢；(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，並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。2025年，完成搭建「城市智慧管家平台」，有效使用GPS監管、視頻監控等信息技術，實現作業、監管、考核一體化高效運行。

(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。2025年，本集團正式成立數字化辦公室，引進專業人才，持續做優蘇新智慧物業系統，優化工單保修、樂居小程序等業務系統，提高數據集成和辦公效率。

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本年度的第二大客戶，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。本年度，本集團對獨立第三方所開發物業的中標率為43.0%，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75.4%；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98.2%。

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其可持續發展。

業務回顧

本年度，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			
	2025年 人民幣千元	%	2024年 人民幣千元	%
城市服務				
— 蘇高新公司	72,473	7.5%	35,347	3.8%
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	2,708	0.3%	—	0.0%
— 獨立第三方	613,532	63.0%	585,699	63.4%
商業物業管理服務				
— 蘇高新公司	48,986	5.0%	53,661	5.8%
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	6,371	0.7%	2,918	0.3%
— 獨立第三方	169,921	17.5%	170,997	18.5%
住宅物業管理服務				
— 蘇高新公司	815	0.1%	260	0.0%
— 蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司	120	0.0%	34	0.0%
— 獨立第三方	50,217	5.2%	61,292	6.6%
物業租賃				
— 獨立第三方	7,567	0.7%	14,393	1.6%
總計	972,710	100%	924,601	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			
	2025年		2024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	77	6,386.3	62	4,501.5
基本商業物業管理服務	98	17,712.5	72	9,489.9
基本住宅物業管理服務	29	3,544.1	31	3,023.7
總計	204	27,642.9	165	17,051.1

本集團整體的月均物業管理費穩步上升。本年度，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下降；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2025年12月31日，本集團為28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2025年12月31日，本集團在管公建項目建築面積約為6.4百萬平方米。

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2025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2025年12月31日，本集團分別向98個商業物業(在管總建築面積約17.8百萬平方米)及29個住宅物業(在管總建築面積約3.5百萬平方米)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2025年12月31日，本集團租賃物業的平均入住率約為23.7%。本集團租賃物業的平均入住率由上一年度約36.4%下降至本年度約23.7%，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，近兩年佔本公司整體可出租面積的佔比均超八成以上)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。

市場趨勢

本集團運營所在的市場中，地方政府及公共機構持續需要能提升居民生活體驗及改善當地環境的城市服務。物業開發商、業主、租戶及住戶日益尋求商業及住宅物業的專業及多元化物業管理解決方案。董事注意到，住宅物業管理市場的競爭日趨激烈。因此，本集團已將資源轉向非住宅項目，該等項目對專業商業物業管理服務的需求隨著服務種類多元化而上升。

董事亦觀察到，整個行業均重視數字化及智能運營。為應對該等趨勢，本集團已開發智能物業管理系統，以支持業務與財務集成及項目現場管理。

雲計算、大數據及物聯網等技術的持續應用，正提高各類物業對設施及服務交付的要求。探索該等新技術可擴闊服務範圍、提升質量及效率，亦可提高新進者的入行門檻。

儘管長江三角洲包括多個經濟強勁的發達城市，董事認為，該地區內二、三線城市仍具增長潛力。該等市場為本集團提供機遇，憑藉其經驗及穩健的運營能力，在早期階段擴大地域覆蓋範圍及搶佔市場份額。

除技術進步外，本集團亦面對需以策略應對的運營挑戰。董事確認，由於城市化進程迅速、經濟發展，以及住宅及非住宅物業分佈廣泛，長江三角洲地區的物業管理服務市場競爭非常激烈。為保持競爭力，物業管理公司須投入資金以擴闊服務範圍、提升服務質量及維持品牌聲譽。此外，行業需要大量勞動力提供保安、清潔、園藝及維修等服務，使員工成本成為最大營運開支之一。為控制成本及提升盈利能力，服務供應商正建立標準化的營運及管理系統，此舉亦有助提升其管理更多物業組合的能力。

展望

一、開疆拓土，銳意突破 — 競爭實力再升級

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，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。經過2025年的業務深耕，本集團業務已實現江蘇省內全域覆蓋，計劃進一步向長三角區域延伸佈局。本集團將以專業化服務為核心抓手，精耕秩序維護、保潔服務等基礎業務，構建質量管理體系標準，持續提升核心競爭力。

二、固本強基，築牢經營壓艙石 — 降本增效精耕細作

2026年本集團將以提質增效為核心經營目標，大力推進降本增效措施落地。一是精準施策成本管控，物業方面試點實施區域化整合，採用無人值班值守等方式，進一步優化人力成本配置。城市服務方面通過優化清掃模式，以「減法」實現人力成本集約。二是集約管理壓降支出，建立集中採購平台，制定物資、服務等各條線價格體系，優化供應商管理機制，以「精算」控採購開支。三是多元佈局增值服務，在在管項目提供充電樁服務、為業主提供維修及改造服務等，增強客戶信任度，提升客戶黏性；人才公寓拓寬各類活動平台，打造良好社群生態，提升業主滿意度，以「加法」增服務口碑。

三、破局立新，數智賦能—激活發展新引擎

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。本集團已設立數字化辦公室，加快佈局智慧物業應用，實現業務條線協同運轉，圍繞高頻、重複、標準化作業場景，系統規劃並試點引入消監控改造、智能清潔、智能安防巡檢、快遞運送、智能客服等AI機器人，構建「機器人完成標準作業+員工處理複雜任務」的人機協同服務體系。並著力打造太湖具身智能產業園機器人標杆項目。

與本集團業務及所處行業有關的風險

本集團業務集中於長三角地區，本集團容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響。

本集團業務集中於長三角地區。截至2025年12月31日，本集團來自長三角地區的在管建築面積約為27.6百萬平方米，約佔本集團截至該日期在管總建築面積的100%。本年度，本集團在長三角地區為物業提供服務產生人民幣972.7百萬元，佔其總收益的100%。由於業務集中，該地區的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其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)對其服務的滿意程度；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，蘇州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。2026年1月，蘇州市人力資源和社會保障局再次發佈政策通告，月最低工資標準由原2,490元/月調整為2,660元/月，小時最低工資標準由原24元/小時調整為25元/小時。最低工資標準的持續上調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			
	2025年		2024年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
城市服務	688,713	70.8%	621,046	67.2%
— 市政基礎設施服務	382,656	39.3%	377,613	40.8%
— 公建項目管理服務	246,945	25.4%	179,019	19.4%
— 垃圾集運中心的運營	59,112	6.1%	64,414	7.0%
商業物業管理服務	225,278	23.2%	227,576	24.6%
— 基本物業管理服務	172,868	17.8%	190,652	20.6%
— 增值服務	52,410	5.4%	36,924	4.0%
住宅物業管理服務	51,152	5.3%	61,586	6.6%
— 基本物業管理服務	31,703	3.3%	40,996	4.4%
— 增值服務	19,449	2.0%	20,590	2.2%
物業租賃	7,567	0.7%	14,393	1.6%
總計	972,710	100.0%	924,601	100.0%

本集團的收益由上一年度約人民幣924.6百萬元增加約5.2%至本年度約人民幣972.7百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由上一年度約人民幣621.0百萬元增加約10.9%至本年度約人民幣688.7百萬元，主要是由於城市服務一體化項目擴張，加上新增南京大學蘇州校區西區、考古博物館、石湖景區、8個社區醫院、蘇州經貿職業技術學院及平望護理院等公建項目，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上一年度約人民幣227.6百萬元減少約1.0%至本年度約人民幣225.3百萬元，主要是由於本集團為了提質增效，減少了部分低毛利率的項目，如蘇高新南大創新園、高新好屋房產超市；
- (iii) 住宅物業管理服務收益由上一年度約人民幣61.6百萬元減少約16.9%至本年度約人民幣51.2百萬元，主要是由於運河泊灣瀾庭、海胥瀾庭項目撤盤；及
- (iv) 物業租賃服務收益由上一年度約人民幣14.4百萬元減少約47.2%%至本年度約人民幣7.6百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率降低。

銷售成本

本集團的銷售成本由上一年度約人民幣762.7百萬元增加至本年度約人民幣802.1百萬元，主要與本集團於2025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	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
人工成本	185,639	177,720
分包成本	370,296	354,427
公用事業開支	23,701	22,376
維護開支	93,077	86,840
清潔及秩序維護開支	34,177	32,461
綠化及園藝開支	75,075	69,571
其他開支	20,098	19,330
總計	802,063	762,725

截至2025年12月31日止年度，分包成本由2024年的人民幣354.4百萬元增加至2025年的人民幣370.3百萬元，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2024年的人民幣86.8百萬元增加至2025年的人民幣93.1百萬元，主要是由於業務擴張。綠化及園藝開支由2024年的人民幣69.6百萬元增加至2025年的人民幣75.1百萬元，是由於本集團提供的城市服務一體化項目擴張，導致2025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			
	2025年		2024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	117,197	17.0%	105,188	16.9%
商業物業管理服務	44,521	19.8%	42,510	18.7%
住宅物業管理服務	4,451	8.7%	5,188	8.4%
物業租賃	4,478	59.2%	8,990	62.5%
總計	<u>170,647</u>	17.5%	<u>161,876</u>	17.5%

本集團的毛利由上一年度約人民幣161.9百萬元增加約5.4%至本年度約人民幣170.6百萬元，主要是由於本集團業務擴張。

本集團本年度毛利率約17.5%，與上一年度持平，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務的毛利由上一年度約人民幣105.2百萬元增加約11.4%至本年度約人民幣117.2百萬元，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南京大學蘇州校區西區、考古博物館、石湖景區、8個社區醫院、蘇州經貿職業技術學院及平望護理院等公建項目，導致市政基礎設施服務收益增加。城市服務的毛利率由2024年約16.9%增加至2025年約17.0%，基本持平；

- (ii) 商業物業管理服務的毛利由上一年度約人民幣42.5百萬元增加約4.7%至本年度約人民幣44.5百萬元，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，如杭集鎮杭盛科技園公租商務辦公樓房等，且2024年及2025年的毛利率略有增長，分別為18.7%和19.8%；
- (iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2024年12月31日止年度約人民幣5.2百萬元減少約13.5%至本年度約人民幣4.5百萬元，2025年的毛利率亦保持相對穩定在約8.7%；及
- (iv) 物業租賃服務的毛利由上一年度約人民幣9.0百萬元減少約50.0%至本年度約人民幣4.5百萬元，主要是由於金鄰公寓出租率下降。2024年和2025年毛利率略有下降，分別為62.5%和59.2%。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由上一年度約人民幣12.6百萬元減少約23.8%至本年度約人民幣9.6百萬元，主要是由於(i) 2024年因取得匯兌收益約人民幣3.1百萬元，而本年度並無獲得相關收益；及(ii)所獲利息收入由上一年度約人民幣8.1百萬元減少至本年度約人民幣6.4百萬元。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支於上一年度及本年度因業務拓展而略有上漲，分別約為人民幣2.9百萬元及人民幣3.5百萬元。

行政開支

行政開支由上一年度約人民幣54.5百萬元增加至本年度約人民幣68.2百萬元，主要是由於折舊、信用減值損失、稅金增加。

其他開支

其他開支由上一年度約人民幣15.4百萬元減少約77.3%至本年度約人民幣3.5百萬元，主要是由於2025年投資性房地產公允價值變動下降產生。

財務成本

我們的財務成本由上一年度約人民幣14.2百萬元減少約6.3%至本年度人民幣13.3百萬元，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

於本年度，本集團應佔聯營公司溢利約為人民幣0.7百萬元，乃由於本集團於兩家物業管理服務供應商(即蘇州朗頤居商業管理服務有限公司及蘇州銘蘇商業管理有限公司)的19%股權投資。

所得稅開支

我們的所得稅開支由上一年度約人民幣21.7百萬元增加約3.7%至本年度人民幣22.5百萬元，與除稅前利潤增加一致。

年內利潤

因上文所述，年內利潤由上一年度約人民幣66.2百萬元增加至本年度約人民幣68.7百萬元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備由截至2024年12月31日約人民幣375.0百萬元增加至截至2025年12月31日約人民幣397.0百萬元。

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2024年12月31日約人民幣370.0百萬元降低至截至2025年12月31日約人民幣364.7百萬元，主要是由於馨泰花園、新升新苑、獅山農貿市場自持房產出售。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2025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5.0百萬元(2024年12月31日：約人民幣3.5百萬元)。

於2025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：

主要業務	截至2025年 12月31日 應佔股權 百分比	投資成本 人民幣千元	截至2025年 12月31日		截至2025年 12月31日 資產總值比例	截至2025年 12月31日的 公平值虧損 人民幣千元
			列入其他 全面收入的 公平值 人民幣千元	佔本公司		
蘇州新景天	房地產開發及 房屋租賃	8.00%	24,000	-	0.00%	1,484
蘇州高新掌新	本地生活服務電商 平台運營	10.00%	2,000	5,000	0.25%	-

本集團並無收到上述投資於本年度的股息(2024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2024年12月31日約人民幣438.3百萬元增加約52.1%至截至2025年12月31日約人民幣666.7百萬元，主要由於2025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由截至2024年12月31日約人民幣26.6百萬元增加約14.7%至截至2025年12月31日約人民幣30.5百萬元，主要是由於2025年收購連雲港港航城市服務有限公司增加往來款。

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2024年12月31日約人民幣362.5百萬元增加約47.3%至截至2025年12月31日約人民幣534.0百萬元，主要是由於2025年本集團因城市服務擴張而產生的分包費用增加，且截至2025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2024年12月31日約人民幣123.9百萬元增加至截至2025年12月31日約人民幣143.8百萬元，主要是由於其他稅費的增加以及應付股息的增加，及截至2025年12月31日，應付本公司控股股東股息約人民幣31.9百萬元，已於2026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2024年12月31日約人民幣63.8百萬元增加約2.5%至截至2025年12月31日約人民幣65.4百萬元，主要是由於泉山雅境住宅項目交付，預付物業費。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2024年12月31日約人民幣947.9百萬元增加約24.1%至截至2025年12月31日約人民幣1,176.8百萬元，主要是由於2025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2024年12月31日約人民幣595.8百萬元增加約49.9%至截至2025年12月31日約人民幣892.9百萬元，主要是由於貿易應付款和銀行短期借款金額增加。因此，本集團的流動資產淨值從截至2024年12月31日約人民幣352.1百萬元減少約19.4%至截至2025年12月31日約人民幣283.9百萬元。

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2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣390.6百萬元，其中人民幣316.0百萬元以人民幣計值，另有82.5百萬元(相當於約人民幣74.6百萬元)以港幣計值(2024年12月31日：約人民幣358.1百萬元，其中人民幣239.5百萬元以人民幣計值，另有128.1百萬元以港幣計值)。

銀行借款

截至2025年12月31日，本集團的計息銀行貸款約為人民幣105.8百萬元(2024年12月31日：銀行貸款約人民幣109.1百萬元)，以人民幣計值，其中約人民幣100.1百萬元按2.12%的固定年利率計息，人民幣5.7百萬元按2.56%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：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024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	5,779	10,000
— 短期銀行貸款的即期部分 — 無抵押	100,065	—
非即期		
— 銀行貸款 — 有抵押	—	99,063
總計	105,844	109,063

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	2025年 12月31日 人民幣千元	2024年 12月31日 人民幣千元
於一年內或按要求償還	105,844	10,000
於兩至五年內償還(包括首尾兩年)	—	40,000
五年以上	—	59,063
總計	105,844	109,063

其他負債

截至2025年12月31日，本集團錄得其他負債約人民幣180.7百萬元(2024年12月31日：約人民幣177.3百萬元)。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2025年12月31日，本集團銀行貸款約人民幣105.8百萬元(2024年12月31日：約人民幣109.1百萬元)。

或然負債

截至2025年12月31日，本集團並無任何未償付的重大或然負債(2024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。本年度，本集團產生資本開支約人民幣17.4百萬元(2024年12月31日：人民幣89.0百萬元)，主要是由於支付本集團於2024年所購蘇州高新區地塊(蘇地2024-WG-S03號)的工程款。

主要財務比率概要

下表載列截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度				
	2025年	2024年	2023年	2022年	2021年
毛利率(%)	17.5	17.5	20.3	23.1	23.0
淨利率(%)	7.1	7.2	11.0	12.2	12.2
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.3	1.6	1.7	1.5	1.1
資產負債比率(%) ⁽²⁾	32.3	34.1	36.1	38.9	54.5
權益回報率(%) ⁽³⁾	8.0	8.0	10.2	10.0	10.6
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	3.7	4.0	5.2	4.4	4.5

附註：

- (1) 流動比率按本集團截至相關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。本集團的流動比率維持相對穩定，上一年度及本年度分別為1.6倍及1.3倍。
- (2) 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。本集團的資產負債比率由上一年度的34.1%下降至本年度的32.3%，主要是由於本年度本集團的計息銀行貸款及其他負債的變動。
- (3) 權益回報率按本公司期內利潤除以截至期初及期末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。本集團的權益回報率本年度和上年度皆為8.0%。
- (4) 總資產回報率按期內利潤除以截至期初及期末本公司總資產平均結餘再乘以100%計算。本集團的總資產回報率由2024年的4.0%下降至2025年的3.7%，主要是由於本集團資產規模增加。

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

本公司於本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2025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

於2025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。

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(定義見招股章程)的所得款項)約176.3百萬港元。

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2025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		2024		截至		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 (百萬港元)	所得款項用途公告及2024招股章程所載所得款項淨額 (百萬港元)	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 (百萬港元)	截至2025年1月1日未動用所得款項淨額 (百萬港元)	於本年度動用的所得款項淨額 (百萬港元)	截至2025年12月31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	47.19	47.19	25.78	21.42	2026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	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	
	購建中國土地	不適用	52.9	0	不適用	不適用	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	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	24.84 ⁽²⁾	22.77	3.48 ⁽²⁾	19.29	2026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	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	0.99	0	不適用	不適用	不適用	
人才培養及挽留		5.3	0	不適用	不適用	不適用	不適用	
營運資金及其他一般企業用途		17.6	0	不適用	不適用	不適用	不適用	
總計		176.30	158.17	69.96	29.26	40.71		

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2025年12月31日延期至2026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(「**蘇州高新區項目**」)簽署了政府採購合同。自此，本集團一直與住建局就人才公寓改造方案進行磋商。然而，蘇州高新區項目迄今未有進一步進展。本年度，所得款項淨額約3.48百萬港元用於本集團位於蘇州高新區的人才公寓項目金山陽光融寓，該項目已於2025年5月投入營運，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2025年12月31日進一步延期至2026年12月31日。

截至2025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2025年12月31日，本集團共有1,794名全職僱員(2024年12月31日：1,833名)。本年度，確認為本集團開支的員工成本約為人民幣230百萬元(2024年12月31日：約人民幣207百萬元)。

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2025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，並可保障股東的權益。

本年度，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。

遵守董事及監事進行證券交易的標準守則

本公司已採納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，本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

本年度，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(包括出售或轉讓庫存股份)。

截至2025年12月31日，本集團並無持有任何庫存股份。

末期股息

股息的派付及金額(如有)取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對本公司派付股息的法定及監管限制、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及本公司公司章程的規限下，本公司預期每年派付不少於除稅後利潤30.0%的股息。本年度，本公司已建議派發相當於其可分配利潤約60.0%的股息，體現了董事會對本集團財務表現的信心以及與股東共享增長成果的承諾。股息的宣派、派付及金額將由本公司酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，期內末期股息的宣派將須徵得股東的批准。

經考慮上述及本公司的股息政策，董事會決議建議以現金派發本年度的末期股息本公司每股股份人民幣0.3628元(含稅)(2024年12月31日：本公司每股股份人民幣0.3602元(含稅))。倘建議末期股息經股東於本公司2025年股東週年大會上批准，預計將於2026年8月14日(星期五)或之前派付。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，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本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。

2025年股東週年大會

2025年股東週年大會將於2026年6月15日召開。2025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2025年股東週年大會

為確定股東出席2025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2026年6月10日(星期三)至2026年6月15日(星期一)(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2025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2026年6月9日(星期二)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2026年6月15日(星期一)名列本公司股東名冊的股東有權出席2025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2026年6月24日(星期三)至2026年6月29日(星期一)(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2026年6月23日(星期二)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2026年6月29日(星期一)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本年度的經審核賬目，乃摘取自本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2025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。2025年年度報告將適時在本公司及聯交所網站刊載。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「2023所得款項用途公告」	指	本公司日期為2023年4月27日的公告，內容有關所得款項淨額用途變動
「2024所得款項用途公告」	指	本公司日期為2024年4月29日的公告，內容有關所得款項淨額用途進一步變動
「2025年股東週年大會」	指	本公司2025年股東週年大會
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「中國」	指	中華人民共和國
「中指院」	指	中國指數研究院
「本公司」	指	蘇新美好生活服務股份有限公司，一家於1994年4月12日在中國成立的全民所有制企業，於2004年3月25日改制為有限責任公司，之後於2021年4月23日改制為股份有限公司，其H股在香港聯交所上市及買賣(股份代號：2152)
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「企業管治守則」	指	上市規則附錄C1第2部分所載企業管治守則
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的內資未上市普通股，以人民幣認購及繳足

「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	招股章程所述之H股公開發售以供認購
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，以港元認購和買賣並在聯交所上市
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市」	指	H股於聯交所上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	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
「所得款項淨額」	指	上市及行使超額配股權(定義見招股章程)的所得款項淨額總額
「上一年度」	指	截至2024年12月31日止年度
「招股章程」	指	本公司日期為2022年8月10日的招股章程
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「蘇高新公司」	指	蘇州蘇高新集團有限公司，為本公司的控股股東
「蘇高新集團」	指	蘇高新公司及其附屬公司(不包括本集團)

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「本年度」	指	截至2025年12月31日止年度
「%」	指	百分比

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
王華先生

中華人民共和國，蘇州，2026年3月30日

於本公告日期，本公司執行董事為王華先生、陳明棟先生及周軍先生(職工代表董事)；本公司非執行董事為李昕女士、曹彬先生及張俊先生；以及本公司獨立非執行董事為周雲女士、辛珠女士及劉昕先生。