

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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2026年6月30日止六個月的中期業績公告；

及

聯席公司秘書辭任及變更授權代表

財務概要

	截至6月30日止六個月	
	2026年	2025年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收益	518,622	485,869
毛利	91,534	82,751
毛利率	17.6%	17.0%
期內利潤	36,183	33,932
淨利率	7.0%	7.0%
本公司擁有人應佔利潤	34,785	34,414
每股基本盈利(每股人民幣元)	0.34	0.34

截至2026年6月30日止六個月，本集團的總收益約為人民幣518.6百萬元，較2025年同期的約人民幣485.9百萬元增加約6.7%。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的毛利約為人民幣91.5百萬元，較2025年同期的約人民幣82.8百萬元增加約10.6%。

本集團的毛利率為17.6%，較2025年同期增加約0.6個百分點。

截至2026年6月30日止六個月，本集團的利潤約為人民幣36.2百萬元，較2025年同期的約人民幣33.9百萬元增加約6.6%。

截至2026年6月30日，本集團總合約建築面積約為29.6百萬平方米，較2025年同期增加4.6%。

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息。

中期業績

蘇新美好生活服務股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2026年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績，連同截至2025年6月30日止六個月的比較數字。未經審核簡明綜合中期業績未經本公司核數師審核，但已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

中期簡明綜合損益表

截至2026年6月30日止六個月

		截至下列日期止六個月	
		2026年	2025年
		6月30日	6月30日
		(未經審核)	(未經審核)
		附註 人民幣千元	人民幣千元
收益	4	518,622	485,869
銷售成本		<u>(427,088)</u>	<u>(403,118)</u>
毛利		<u>91,534</u>	<u>82,751</u>
其他收入及收益	4	1,755	6,634
銷售及營銷開支		(2,015)	(2,045)
行政開支		(28,344)	(26,129)
金融資產的減值虧損淨額		(2,809)	(5,722)
其他開支		(5,000)	(1,423)
財務成本		(6,511)	(6,516)
應佔一家合營企業虧損		—	(533)
應佔聯營公司虧損		<u>(15)</u>	<u>(185)</u>
除稅前利潤	5	48,595	46,832
所得稅開支	6	<u>(12,412)</u>	<u>(12,900)</u>
期內利潤		<u>36,183</u>	<u>33,932</u>
以下人士應佔利潤：			
母公司擁有人		34,785	34,414
非控股權益		<u>1,398</u>	<u>(482)</u>
		<u>36,183</u>	<u>33,932</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本及攤薄(人民幣元)		<u>0.34</u>	<u>0.34</u>

中期簡明綜合全面收入表
截至2026年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2026年	2025年
	6月30日	6月30日
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間將不會重新分類至損益的		
其他全面虧損		
指定為以公平值列入其他全面收入／(虧損)的		
股權投資：		
公平值變動	120	(1,484)
所得稅影響	(30)	371
	<u>90</u>	<u>(1,113)</u>
期內其他全面收入／(虧損)，扣除稅項	<u>90</u>	<u>(1,113)</u>
期內全面收入總額	<u>36,273</u>	<u>32,819</u>
以下人士應佔全面收入總額：		
母公司擁有人	34,875	33,301
非控股權益	<u>1,398</u>	<u>(482)</u>
	<u>36,273</u>	<u>32,819</u>

中期簡明綜合財務狀況表

2026年6月30日

		2026年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2025年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	403,431	397,090
投資物業		363,090	364,727
其他無形資產		4,275	4,150
於聯營公司的投資		367	382
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資		5,120	5,000
使用權資產		9,540	9,442
商譽		2,138	2,138
遞延稅項資產		10,246	10,091
非流動資產總值		798,207	793,020
流動資產			
存貨		85	87
貿易應收款項及應收票據	10	814,698	666,698
預付款項、其他應收款項及其他資產		39,634	30,526
應收關聯公司款項	13	67,956	73,716
定期存款		30,687	9,252
受限制現金		—	5,913
現金及現金等價物		257,739	390,605
流動資產總值		1,210,799	1,176,797

		2026 年 6 月 30 日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2025 年 12 月 31 日 (經審核) 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	11	569,124	533,991
其他應付款項及應計款項		132,051	143,768
計息銀行貸款		106,773	105,844
租賃負債		106	31
應付關聯公司款項	13	27,804	32,483
應付稅項		9,952	11,334
合約負債		66,493	65,449
		<u>912,303</u>	<u>892,900</u>
流動負債總額		<u>912,303</u>	<u>892,900</u>
流動資產淨值		<u>298,496</u>	<u>283,897</u>
總資產減流動負債		<u>1,096,703</u>	<u>1,076,917</u>
非流動負債			
計息銀行貸款		17,328	—
遞延稅項負債		6,992	7,769
租賃負債		193	—
其他負債		182,507	180,719
		<u>207,020</u>	<u>188,488</u>
非流動負債總額		<u>207,020</u>	<u>188,488</u>
淨資產		<u>889,683</u>	<u>888,429</u>
權益			
股本		101,047	101,047
儲備		752,242	753,124
		<u>853,289</u>	<u>854,171</u>
母公司擁有人應佔權益		<u>853,289</u>	<u>854,171</u>
非控股權益		<u>36,394</u>	<u>34,258</u>
權益總額		<u>889,683</u>	<u>888,429</u>

中期簡明綜合財務資料附註

截至2026年6月30日止六個月

1. 編製基準

截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告而編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所規定的所有資料及披露，應與本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

2. 會計政策及披露變動

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策，與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用者相同，惟就本期間的財務資料首次採納下列經修訂香港財務報告會計準則除外。

香港會計準則第21號之修訂本	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之 修訂本	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號之 修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
國際財務報告會計準則的 年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第 10號及香港會計準則第7號之修訂

經修訂香港財務報告會計準則的性質及影響闡述如下：

香港會計準則第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集團實體用於換算為本集團呈列貨幣的功能貨幣屬可兌換，因此該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

(a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)金融工具分類及計量的修訂澄清當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時，金融資產予以終止確認；而金融負債則於結算日終止確認。該等修訂引入一項會計政策選擇權，倘符合特定條件，可於結算日前將透過電子支付系統結算的金融負債終止確認。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特徵之金融資產的合約現金流量特徵。此外，該等修訂亦闡明對具有無追索權特徵及合約掛鈎工具之金融資產的分類要求。該等修訂亦針對指定為按公允價值計量且其變動計入其他全面收益之股權工具投資，以及具或有特徵之金融工具，增列額外披露要求。由於本集團過往年度就金融資產及負債終止確認所採用的會計政策已符合該等修訂，且本集團並無該等修訂所涉及之金融資產，故該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

(b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂)依賴自然條件的電力合約澄清適用範圍內合約「自用」要求的適用情況，並修訂適用範圍內合約於現金流量對沖關係中被對沖項目的指定要求。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何屬於該等修訂範圍內的合約，故該等修訂並無對中期簡明綜合財務資料造成任何影響。

或不會增加首次應用時的其他影響。

(c) 香港財務報告會計準則年度改進—第11卷載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(及實施香港財務報告準則第7號的隨附指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號所作出的範圍有限的修訂。該等修訂包括為提高相關香港財務報告準則會計準則的一致性而作出的澄清、簡化、更正或變更。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

或不會增加首次應用時的其他影響。

3. 分部資料

經營分部資料

管理層在作出資源分配及績效評估之決策時會監察本集團業務之經營業績，包括商業物業管理服務、住宅物業管理服務、城市服務及租金收入。為進行資源配置及績效評估而向本集團主要經營決策者所報告的資料側重於本集團的整體經營業績，因本集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於期內，由於本集團所有收益均於中國內地產生，且其所有非流動資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生，本集團在單一地區經營。因此，並無呈列其他地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2026年6月30日止六個月，約人民幣125,915,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣89,024,000元)的收益來自提供城市服務及租金收入以及向單一客戶提供商業物業管理服務。除上述外，概無來自其他客戶的收益佔本集團總收益的10%以上。

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
客戶合約收益		
城市服務	376,553	324,658
商業物業管理服務	102,795	124,836
住宅物業管理服務	36,260	32,233
總計	515,608	481,727
其他來源收益		
租金收入	3,014	4,142
總計	518,622	485,869

就客戶合約收益細分收益資料

	商業物業 管理服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2026年6月30日止六個月 (未經審核)				
提供服務	<u>102,795</u>	<u>36,260</u>	<u>376,553</u>	<u>515,608</u>
地域市場				
中國內地	<u>102,795</u>	<u>36,260</u>	<u>376,553</u>	<u>515,608</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	100,534	33,370	376,553	510,457
在某個時間點轉移的服務	<u>2,261</u>	<u>2,890</u>	<u>–</u>	<u>5,151</u>
總計	<u>102,795</u>	<u>36,260</u>	<u>376,553</u>	<u>515,608</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2025年6月30日止六個月 (未經審核)				
提供服務	<u>124,836</u>	<u>32,233</u>	<u>324,658</u>	<u>481,727</u>
地域市場				
中國內地	<u>124,836</u>	<u>32,233</u>	<u>324,658</u>	<u>481,727</u>
收益確認時間				
隨時間轉移的服務	120,262	30,123	324,658	475,043
在某個時間點轉移的服務	<u>4,574</u>	<u>2,110</u>	<u>–</u>	<u>6,684</u>
總計	<u>124,836</u>	<u>32,233</u>	<u>324,658</u>	<u>481,727</u>

其他收入及收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2026年	2025年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
其他收入		
利息收入	1,328	3,613
投資物業的公平值收益	–	1,441
出售物業、廠房及設備項目的收益	–	1,258
政府補助*	371	239
其他	56	83
	<u>1,755</u>	<u>6,634</u>
其他收入及收益	<u>1,755</u>	<u>6,634</u>

* 金額指收取自地方政府機關的有關給予地方企業若干財務支持的補助。該等政府補助主要包括促進就業補助及其他雜項補助以及多個方面的獎勵。並無與該等已確認的政府補助相關的未達成條件。

5. 除稅前利潤

本集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	截至下列日期止六個月	
	2026年	2025年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
提供服務的成本	427,088	403,118
物業、廠房及設備折舊	13,445	13,256
使用權資產折舊	228	230
其他無形資產攤銷	217	216
計量租賃負債未計及的租賃付款	1,039	441
處置物業、廠房及設備項目的收益	–	(1,258)
核數師薪酬	700	700
利息收入	(1,328)	(3,613)
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員的薪酬)*：		
工資、薪金及其他津貼	94,198	85,510
退休金計劃供款及社會福利	23,550	21,377
	<u>117,748</u>	<u>106,887</u>
總計	<u>117,748</u>	<u>106,887</u>
貿易應收款項及應收票據減值	2,809	5,722
投資物業的公平值變動	1,637	(1,441)

* 僱員福利開支金額人民幣95,345,000元計入截至2026年6月30日止六個月的服務成本(截至2025年6月30日止六個月：人民幣90,100,000元)。

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在司法管轄區產生或源自其的利潤，按實體基準繳納所得稅。

中國內地

根據中國內地企業所得稅法及相關法規，在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入的25%稅率繳納企業所得稅。

	截至下列日期止六個月	
	2026年	2025年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期－中國內地：		
期內支出	13,374	14,656
遞延稅項	(962)	(1,756)
期內稅項支出總額	<u>12,412</u>	<u>12,900</u>

7. 股息

	截至下列日期止六個月	
	2026年	2025年
	6月30日	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
宣派末期股息－每股普通股人民幣0.3628元 (2025年：人民幣0.3602元)	<u>36,660</u>	<u>36,397</u>

8. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤及截至2026年及2025年6月30日止六個月已發行普通股加權平均數101,047,000股計算。

截至2026年及2025年6月30日止六個月，本集團並無已發行的潛在攤薄普通股。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

		截至下列日期止六個月	
		2026年	2025年
		6月30日	6月30日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
盈利：			
計算每股基本盈利所使用的母公司擁有人應佔期內利潤		<u>34,785</u>	<u>34,414</u>
		股份數目(千股)	
		截至下列日期止六個月	
		2026年	2025年
		6月30日	6月30日
		(未經審核)	(未經審核)
股份：			
計算每股基本盈利所使用的期內已發行普通股			
加權平均數		<u>101,047</u>	<u>101,047</u>

9. 物業、廠房及設備

截至2026年6月30日止六個月，本集團以成本人民幣19,802,000元收購資產(截至2025年6月30日止六個月：人民幣20,082,000元)。

截至2026年6月30日止六個月，本集團處置資產賬面淨值人民幣16,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣591,000元)，導致處置損益為零(截至2025年6月30日止六個月虧損淨額：人民幣1,258,000元)。

10. 貿易應收款項及應收票據

於報告期間末對貿易應收款項的賬齡分析(基於發票日期並扣除撥備)如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	608,352	511,446
一至兩年	181,747	143,828
兩至三年	24,599	11,424
總計	814,698	666,698

11. 貿易應付款項

於報告期間末對貿易應付款項的賬齡分析(基於發票日期)如下：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	562,385	511,871
一至兩年	3,921	16,318
兩至三年	2,818	5,213
三年以上	—	589
總計	569,124	533,991

12. 承擔

本集團於報告期間末擁有以下資本承擔：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
樓宇及機器	<u>20,779</u>	<u>43,413</u>

13. 關聯方交易

(a) 本集團於期內與關聯方進行以下交易：

	截至下列日期止六個月	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務及城市服務收入：		
同系附屬公司	72,662	65,378
直接控股公司的合營企業或聯營公司	8,354	4,923
直接控股公司	<u>-</u>	<u>815</u>
總計	<u>81,016</u>	<u>71,116</u>
租金收入：		
直接控股公司的合營企業或聯營公司	<u>327</u>	<u>163</u>
向關聯公司購買服務及貨品：		
直接控股公司	17,259	16,771
直接控股公司的合營企業或聯營公司	<u>15,406</u>	<u>10,439</u>
總計	<u>32,665</u>	<u>27,210</u>

附註：

該等交易乃根據所涉及公司相互議定的條款及條件進行。服務費乃經考慮多項因素後釐定，包括但不限於(i)物業的大小、位置及定位；(ii)服務的類型、範圍、標準及要求；(iii)預計營運成本(包括但不限於僱員成本、行政成本及材料成本)；(iv)市場上類似服務及類似項目類型的收費；及(v)本集團向其他方提供可比服務所收取的價格。

該等關聯方交易亦構成香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14A章所界定的關連交易或持續關連交易。

於2024年11月28日，本公司與蘇州高新區自來水有限公司訂立供水總協議，據此，本集團向蘇州高新區自來水有限公司購買自來水，用於本集團的營運及服務。蘇州高新區自來水有限公司為一家持牌市政供水公司，負責供應蘇州虎丘區的自來水。該供水總協議期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

於2024年11月28日，本公司與蘇州蘇高新集團有限公司(「蘇高新公司」)及其附屬公司(「蘇高新集團」)(本公司直接及最終控股公司)，及其合營企業或聯營公司訂立物業管理服務總協議，據此，本集團同意向蘇高新集團提供物業管理服務，包括(i)城市服務，包括但不限於市政基礎設施服務及公共設施管理服務；(ii)蘇高新集團擁有或使用的商業及住宅物業的物業管理服務；(iii)增值服務，包括但不限於停車位管理服務、定制清潔、維護及安保服務。該物業管理服務總協議期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

於2024年11月28日，蘇州潤嘉工程有限公司(本公司附屬公司)與蘇州高新區自來水有限公司訂立服務採購框架協議，據此，蘇州潤嘉工程有限公司同意向蘇州高新區自來水有限公司提供設施及供水保養服務以及水衛生、水淨化及污泥乾燥服務，期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

(b) 與關聯方的未付結餘：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收關聯公司款項：		
貿易相關		
同系附屬公司	61,361	70,580
直接控股公司的合營企業或聯營公司	<u>6,595</u>	<u>3,136</u>
總計	<u><u>67,956</u></u>	<u><u>73,716</u></u>

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付關聯公司款項：		
貿易相關		
同系附屬公司	9,428	9,300
直接控股公司的合營企業或聯營公司	9,282	14,376
直接控股公司	<u>287</u>	<u>—</u>
總計	<u><u>18,997</u></u>	<u><u>23,676</u></u>

非貿易相關		
同系附屬公司	<u>8,807</u>	<u>8,807</u>
總計	<u><u>27,804</u></u>	<u><u>32,483</u></u>

附註：

太湖金谷(蘇州)發展有限公司曾向本集團預支一筆款項，該款項為無抵押及按3.55%的年利率計息，還款期為三年。除前述情況外，與關聯公司的其他結餘為無抵押、免息且無固定還款期。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

	截至下列日期止六個月	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)
短期僱員福利	585	649
離職後福利	186	211
支付予主要管理人員的薪酬總額	<u>771</u>	<u>860</u>

14. 金融工具的公平值及公平值層級

本集團金融工具(賬面值與公平值合理相若的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬 面 值		公 平 值	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金 融 資 產				
以公平值列入其他全面收入 的股權投資	<u>5,120</u>	<u>5,000</u>	<u>5,120</u>	<u>5,000</u>
金 融 負 債				
其他負債	182,507	180,719	182,507	180,719
非即期計息銀行貸款	<u>17,328</u>	<u>—</u>	<u>17,328</u>	<u>—</u>
總 計	<u>199,835</u>	<u>180,719</u>	<u>199,835</u>	<u>180,719</u>

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、計入預付款項的金融資產、其他應收款項、定期存款、已抵押銀行存款、即期計息銀行貸款、貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要原因為該等工具的到期期限較短。

本集團各附屬公司的財務經理負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。本集團的財務經理直接向財務總監及審計委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值的變動並釐定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與審計委員會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具的可交易金額入賬。

計息銀行貸款及其他負債的非即期部分的公平值已透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間的金融工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量而計算。因本集團於各期間末就計息銀行貸款及其他負債所承擔的不履約風險而產生的公平值變動被評估為不重大。

本集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行的理財產品。本集團已採用市場法(以條款及風險相若之工具的市場利率為基礎)及資產基礎法(以業務實體之盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎)估計該等非上市投資的公平值。

對於以公平值列入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據之潛在影響作出估計。

公平值層級

下表說明本集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

於2026年6月30日：

	公平值計量使用			總計
	活躍 市場的報價 第一級	重大 可觀察 輸入數據 第二級	重大 不可觀察 輸入數據 第三級	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	-	5,120	-	5,120

於2025年12月31日：

	公平值計量使用			總計 人民幣千元 (經審核)
	活躍	重大 可觀察	重大 不可觀察	
	市場的報價	輸入數據	輸入數據	
	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	
指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資	-	5,000	-	5,000

報告期間第三級公平值計量的變動如下：

	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
於1月1日	5,000	3,484
購置	-	3,000
於其他全面收益／(虧損)確認的重新計量	120	(1,484)
於6月30日	5,120	5,000

期內，金融資產及金融負債公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三級(截至2025年6月30日止六個月：無)。

15. 於報告期間後事項

於2026年7月21日，蘇州金獅大廈發展管理有限公司(「金獅大廈」)(本公司直接全資附屬公司)與有巢住房租賃(蘇州)有限公司(「買方」)(由華潤置地有限公司全資擁有)訂立協議，內容有關出售金獅公寓(金獅大廈的一項投資物業)。出售事項的最終代價為人民幣2.31億元，包括增值稅。

16. 批准財務報表

未經審核中期簡明綜合財務報表經董事會於2026年8月28日批准及授權刊發。

管理層討論及分析

概覽

本集團是一家深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。本公司H股（「**H股**」）於2022年8月24日（「**上市日期**」）以全球發售（「**全球發售**」）的形式在香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）主板上市（「**上市**」）。

本集團專注於提供城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃。本集團的總部位於江蘇省蘇州市，已在長三角地區建立了穩固的市場地位。本集團認為，本集團對長三角地區，尤其是對蘇州的策略性聚焦以及在蘇州提供城市服務及物業管理服務的既有市場地位將繼續支持本集團業務規模的增長和使本集團享有中華人民共和國（「**中國**」）城市服務及物業管理服務市場的競爭優勢。

本集團向各類物業提供綜合性的城市服務及物業管理服務，包括(i)向地方政府及公共權力部門提供城市服務，以滿足當地居民的日常生活需求以及改善彼等的生活水平及體驗；(ii)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供商業物業管理服務；及(iii)住宅物業管理服務。本集團向商業物業及住宅小區提供傳統的物業管理服務及各種增值服務，以滿足客戶的多樣化需求，同時提高客戶的黏性。本集團亦提供物業租賃服務，其中，本集團出租辦公樓宇及公寓以多元化收益來源。本集團認為，提供多元化的服務將會增強客戶的忠誠度，提高本集團的品牌認知度，以及提升業務運營及財務表現。

截至2026年6月30日，本集團已在中國訂約為202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29.6百萬平方米（「**平方米**」），較2025年6月30日增加4.6%。其中的194個項目的在管總建築面積超過27.6百萬平方米。

業務回顧

截至2026年6月30日止六個月，本集團的收益主要來自四條業務線，即(i)城市服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

在管物業組合

下表載列截至所示日期本集團按業務線劃分的公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務項目的相關數目及在管建築面積：

	截至6月30日			
	2026年		2025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	6,540.6	59	5,816.9
基本商業物業管理服務	88	17,525.3	87	17,636.4
基本住宅物業管理服務	29	3,544.1	31	3,423.0
總計	194	27,610.0	177	26,876.3

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2026年6月30日，本集團為26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2026年6月30日，本集團在管公建項目建築面積約為6.5百萬平方米。

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2026年6月30日，本集團共有三個垃圾處理中心。合計最大處理量為每天1,200噸生活垃圾及每天50噸大件垃圾。

商業及住宅物業管理服務

本集團的商業及住宅物業管理服務包括基本物業管理服務及增值服務。基本物業管理服務包括秩序維護服務、清潔、綠化及園藝服務以及公共區域設施維修及維護服務。增值服務包括停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務，如定制清潔及維護服務、秩序維護服務、舉辦活動、業務支持及／或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

截至2026年6月30日，本集團分別向88個商業物業(在管總建築面積約17.5百萬平方米)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2026年6月30日，本集團租賃物業的平均入住率約為15.3%。本集團租賃物業的平均入住率由截至2025年6月30日止六個月約24.6%下降至截至2026年6月30日止六個月約15.3%，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八成以上)計劃出售，部分合同到期後不再續租。詳情載於本公司日期為2026年7月21日的公告及本公司日期為2026年8月11日的通函。

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年及2026年上半年的業務深耕，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年下半年，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，為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。本集團已於2026年上半年成功設立附屬科技服務公司，下半年將進一步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。

財務回顧

收益

下表載列本集團於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)		(未經審核)	
城市服務	376,553	72.6%	324,658	66.8%
— 市政基礎設施服務	188,167	36.3%	180,656	37.1%
— 公建項目管理服務	141,597	27.3%	111,160	22.9%
— 垃圾集運中心的運營	46,789	9.0%	32,842	6.8%
商業物業管理服務	102,795	19.8%	124,836	25.7%
— 基本物業管理服務	88,347	17.0%	102,196	21.0%
— 增值服務	14,448	2.8%	22,640	4.7%
住宅物業管理服務	36,260	7.0%	32,233	6.7%
— 基本物業管理服務	25,740	5.0%	17,747	3.7%
— 增值服務	10,520	2.0%	14,486	3.0%
物業租賃	3,014	0.6%	4,142	0.8%
總計	518,622	100.0%	485,869	100.0%

本集團的收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣485.9百萬元增加約6.7%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣518.6百萬元，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣324.7百萬元增加約16.0%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣376.6百萬元，主要是由於新增蘇州科技館、吳江區同里鎮屯村衛生院、南京大學蘇州校區安保服務及澄陽區域保安服務等項目；
- (ii) 商業物業管理服務收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣124.8百萬元減少17.6%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣102.8百萬元，主要是由於減少鳳凰廣場、陽澄湖有熊酒店、蘇高新南大創新園、天合光能保潔及迅達蘇州保潔等項目撤盤；
- (iii) 住宅物業管理服務收益截至2026年6月30日止六個月約人民幣36.3百萬元，與截至2025年6月30日止六個月人民幣32.2百萬元比較增加12.5%，主要新增敘瀾庭、山語瀾院、泉山雅境、胥灣瀾庭、和月泊庭及雅緻瀾庭等項目；及
- (iv) 物業租賃服務收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣4.1百萬元減少約27.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣3.0百萬元，主要是由於金鄰公寓計劃出售，部分合同到期後不再續簽。

銷售成本

本集團的銷售成本由截至2025年6月30日止六個月約人民幣403.1百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣427.1百萬元，主要是由於新增項目增加，相應的成本增加。

毛利及毛利率

下表載列本集團於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至6月30日止六個月			
	2026年		2025年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)		(未經審核)	
城市服務	67,120	17.8%	55,031	17.0%
商業物業管理服務	19,378	18.9%	22,319	17.9%
住宅物業管理服務	3,271	9.0%	2,814	8.7%
物業租賃	1,765	58.6%	2,587	62.5%
總計	91,534	17.6%	82,751	17.0%

本集團的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣82.8百萬元增加10.6%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣91.5百萬元，主要是由於新增項目及降本增效增加毛利。

本集團於期內的毛利率增加，乃主要反映以下各項：

- (i) 城市服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣55.0百萬元增加22.0%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣67.1百萬元，主要是由新增項目增加毛利；

- (ii) 商業物業管理服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣22.3百萬元減少13.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣19.4百萬元，主要是由於鳳凰廣場、陽澄湖有熊酒店、蘇高新南大創新園、天合光能保潔、迅達蘇州保潔等項目撤盤。
- (iii) 住宅物業管理服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.8百萬元增加16.2%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣3.3百萬元，主要是由於隨著住宅項目交付增加，毛利增加。
- (iv) 物業租賃服務的毛利由截至2025年6月30日止六個月約人民幣2.6百萬元減少約31.8%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣1.8百萬元，主要是由於金鄰公寓計劃出售，部分合同到期後不續簽。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2025年6月30日止六個月約人民幣6.6百萬元減少約73.5%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣1.8百萬元，主要是由於利息收入、資產處置收益減少。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支由截至2025年6月30日及2026年6月30日止六個月基本持平，均為人民幣2.0百萬元。

行政開支

行政開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣26.1百萬元增加約8.4%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣28.3百萬元，主要是由於公司於2025年收購了連雲港港航城市服務有限公司51%的股權並納入合併報表，導致員工成本增加。

其他開支

其他開支由截至2025年6月30日止六個月約人民幣1.4百萬元增加257.1%至截至2026年6月30日止六個月約人民幣5.0百萬元，主要是由於匯兌損失增加及投資性房地產估值減少。

財務成本

我們的財務成本由截至2025年6月30日及2026年6月30日止六個月基本持平，均為人民幣6.5百萬元。

所得稅開支

我們截至2025年6月30日及2026年6月30日止六個月的所得稅開支保持相對穩定，分別約為人民幣12.9百萬元及人民幣12.4百萬元。

期內利潤

因上文所述，期內利潤由截至2025年6月30日止六個月約人民幣33.9百萬元增加至截至2026年6月30日止六個月約人民幣36.2百萬元。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備由截至2025年12月31日約人民幣397.0百萬元增加至截至2026年6月30日約人民幣403.4百萬元。

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2025年12月31日人民幣364.7百萬元減少至2026年6月30日人民幣363.1百萬元，基本持平。

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

截至2026年6月30日，本集團錄得指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資約人民幣5.1百萬元(2025年12月31日：約人民幣5.0百萬元)。

於2026年6月30日，指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資反映出以下項目的價值：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 2026年 6月30日 應佔股權 百分比	投資成本 人民幣千元	截至 2026年 6月30日 列入其他 全面收入 的公平值 人民幣千元	截至 2026年 6月30日 佔本公司 資產總值 比例	截至 2026年 6月30日 的公平值 收益 人民幣千元
主要業務						
蘇州新景天	房地產開發及 房屋租賃	8%	24,000	0	0%	0
蘇州高新掌新	本地生活服務 電商平台運營	10%	5,000	5,120	0.3%	120

本集團並無收到上述投資截至2026年6月30日止六個月的股息(2025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2025年12月31日約人民幣666.7百萬元增加約22.2%至截至2026年6月30日約人民幣814.7百萬元，主要由於城市服務擴張以及部分城市服務項目客戶驗收及結算審計程序較長，導致貿易應收款增加。

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2025年12月31日約人民幣30.5百萬元增加約29.8%至截至2026年6月30日約人民幣39.6百萬元，主要是由於預付款增加。

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2025年12月31日約人民幣534.0百萬元增加約6.6%至截至2026年6月30日約人民幣569.1百萬元，主要是由於本集團因業務擴張而產生的貿易應付款增加。

其他應付款項及應計款項

其他應付款項及應計款項指(i)本集團(a)在開始提供物業管理服務前向物業開發商、業主、住戶及租戶收取的按金；及(b)在業主及住戶開始翻新或整修其單位前向彼等收取的按金；(ii)應付工資及福利；(iii)維修基金；(iv)代表客戶(主要包括第三方支付의 公共區域廣告及臨時停車費)收款；及(v)其他應付稅項。

本集團的其他應付款項及應計款項由截至2025年12月31日約人民幣143.8百萬元減少至截至2026年6月30日的人民幣132.1百萬元。主要是由於應付職工薪酬減少。

合約負債

合約負債主要來自本集團根據物業管理服務協議中規定的結算時間表從客戶收取的付款。通常在履行合約項下物業管理服務之前收取一部分付款。

截至2025年12月31日及2026年6月30日，本集團的合約負債保持相對穩定，分別約為人民幣65.4百萬元及人民幣66.5百萬元。

流動資產淨值

本集團的流動資產總值從截至2025年12月31日約人民幣1,177百萬元增加約2.9%至截至2026年6月30日約人民幣1,211百萬元，主要是由於應收款項增加。

流動負債總額從截至2025年12月31日約人民幣892.9百萬元增加約2.2%至截至2026年6月30日約人民幣912.3百萬元，主要是由於貿易應付款金額增加。

因此，本集團的流動資產淨值從截至2025年12月31日約人民幣283.9百萬元增加5.1%至截至2026年6月30日約人民幣298.5百萬元。

流動資金及資本資源

本集團的流動資金來源大多為經營所得現金流量、計息借款及H股於聯交所上市所得款項。截至2026年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣257.7百萬元，其中人民幣202.9百萬元以人民幣計值，另有63.1百萬港元(相當於約人民幣54.8百萬元)以港幣計值(2025年12月31日：約人民幣390.6百萬元，其中人民幣316.0百萬元以人民幣計值，另有82.5百萬港元以港幣計值)。

銀行借款

截至2026年6月30日，本集團的計息銀行貸款約為人民幣124.1百萬元(2025年12月31日：約人民幣105.8百萬元)，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24.0百萬元按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：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
即期		
— 長期銀行貸款的即期部分 — 有抵押	6,715	5,779
— 銀行貸款 — 無抵押	100,058	100,065
非即期		
— 銀行貸款 — 有抵押	17,328	—
總計	124,101	105,844

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內或按要求償還	106,773	105,844
一年以上但不超過兩年的期間內	13,950	—
兩年以上但不超過五年的期間內	3,378	—
五年以上	—	—
總計	124,101	105,844

其他負債

截至2026年6月30日，本集團錄得其他負債約人民幣182.5百萬元(2025年12月31日：約人民幣180.7百萬元)。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貸款(以加快建設垃圾集運中心)。

資產抵押

截至2026年6月30日，本集團銀行貸款約人民幣24.1百萬元(2025年12月31日：約人民幣105.8百萬元)。

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2026年6月30日止六個月，本集團的資產負債比率為34.5% (2025年12月31日：32.3%)。

或然負債

截至2026年6月30日，本集團並無任何未償付的重大或然負債(2025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2026年6月30日止六個月，本集團產生資本開支約人民幣5.7百萬元(2025年12月31日：人民幣17.4百萬元)。

市場風險分析

本集團主要的金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債(主要包括政府債券)以及現金及定期存款。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

信貸風險

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。本集團的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故本集團面臨的壞賬風險並不重大。

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，本集團暫未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

截至2026年6月30日止六個月，本公司並無進行附屬公司、聯營公司及合營企業的任何其他重大投資或重大收購及出售。

重大投資或資本資產的未來計劃

截至2026年6月30日，本公司並無任何重大投資或增加資本資產的未來計劃。

報告期後事項

透過公開招標出售該物業

於2026年4月29日，本公司宣佈蘇州金獅大廈發展管理有限公司(本公司直接全資附屬公司) (「**金獅**」)擬根據中國相關規則及法規，透過於蘇州交易中心進行公開招標出售位於蘇州市何山路365號的不動產(「**該物業**」)。

於2026年7月21日，有巢住房租賃(蘇州)有限公司(「**買方**」)於蘇州交易中心完成公開招標程序後，以最終代價人民幣231百萬元成為該物業的中標者。因此，金獅(作為賣方)與買方(作為買方)訂立資產轉讓協議，據此，金獅有條件同意出售，而買方有條件同意按代價人民幣231百萬元收購該物業(「**出售事項**」)。

出售事項構成上市規則項下本公司的一項主要交易，並須經本公司股東批准。於2026年8月11日及截至本公告日期，蘇州蘇高新集團有限公司(「**蘇高新公司**」)及其全資附屬公司蘇高新城建發展(蘇州)有限公司(「**蘇高新城建**」)合共持有75,000,000股內資股，佔本公司已發行股本約74.22%，其中蘇高新公司持有69,846,825股內資股(佔本公司已發行股本約69.12%)，蘇高新城建持有5,153,175股內資股(佔本公司已發行股本約5.10%)。蘇高新公司及蘇高新城建作為本公司控股股東，已根據上市規則第14.44條以書面股東批准方式批准出售事項，以代替於本公司股東大會上通過決議案。

有關出售事項的詳情，請參閱本公司日期為2026年4月29日及2026年7月21日的公告，以及本公司日期為2026年8月11日的通函。

除上文所披露者外，於2026年6月30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38.8百萬港元，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14.1百萬港元(即未動用所得款項淨額合共約52.9百萬港元)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。除2023所得款項用途公告及2024所得款項用途公告所披露者外，餘下未動用所得款項淨額用途概無其他變動。

截至2026年6月30日，所得款項淨額的動用情況分析載列如下：

所得款項淨額擬定用途		招股章程 所載所得 款項淨額 擬定用途 (百萬港元)	2023所得 款項用途 公告及2024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 12月31日 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	於截至 2026年 6月30日 止六個月 期間動用 的所得 款項淨額 (百萬港元)	截至2026年 6月30日 未動用所得 款項淨額 (百萬港元)	預期全數 動用的時間
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	21.42	0	21.42	2026年 12月31日前
	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	不適用	不適用	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	19.29	3.27	16.02	2026年 12月31日前
	投資於提供養老、護理及醫療服務的公司	14.1	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	不適用	不適用	不適用	不適用
人才培養及挽留		5.3	不適用	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	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
總計		176.30	158.17	40.71	3.27	37.44	

截至2026年6月30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2026年6月30日，本集團共有1,866名全職僱員(2025年12月31日：1,794名)。截至2026年6月30日止六個月，確認為本集團開支的員工成本約為人民幣117.7百萬元(2025年6月30日：約人民幣107.0百萬元)。

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2026年6月30日，本公司並無股份獎勵計劃。

遵守企業管治守則

本公司旨在保持高水平的企業管治，這對本集團的發展十分重要，並可保障本公司股東的權益。

截至2026年6月30日止六個月，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所載的企業管治守則第2部分所載的守則條文。

遵守董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**」)作為董事進行本公司證券交易的行為守則。

經向全體董事作出具體查詢後，彼等已確認，截至2026年6月30日止六個月一直遵守標準守則。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2026年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

截至2026年6月30日，本集團並無持有任何庫存股份。

中期股息

董事會決議不宣派截至2026年6月30日止六個月的中期股息。

審計委員會

本公司審計委員會(「**審計委員會**」)由三名成員組成，即李昕女士(非執行董事)、辛珠女士及劉昕先生(均為獨立非執行董事)，辛珠女士為審計委員會主席。

審閱中期業績

審計委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表(包括本集團所採用的適用會計政策及會計準則)，並認為該等報表已根據適用上市規則妥為編製。

本公告所載財務資料乃摘取自截至2026年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料，該等財務資料未經審核，但已由本公司核數師安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號進行審閱。

聯席公司秘書辭任及變更授權代表

茲提述本公司日期為2023年8月28日的公告，內容有關(其中包括)委任趙宇先生(「趙先生」)和鄭程傑先生(「鄭先生」)為本公司聯席公司秘書(「聯席公司秘書」)，以及聯交所就趙先生擔任聯席公司秘書資格向本公司授予豁免，為期三年，自趙先生獲委任為聯席公司秘書的生效日期(即2023年8月28日)起至2026年8月27日止，豁免本公司嚴格遵守上市規則第3.28條和第8.17條的規定。

本公司董事會欣然宣佈，聯交所已確認趙先生符合上市規則第3.28條和第8.17條的規定，具備擔任本公司公司秘書(「公司秘書」)之資格。因此，鄭先生已辭任本公司聯席公司秘書及香港上市規則第3.05條規定之本公司授權代表(「授權代表」)，自2026年8月28日起生效。

鄭先生已確認，彼與董事會之間概無任何意見分歧，亦無任何有關其辭任的情況須提請聯交所及本公司股東垂注。於鄭先生辭任後，趙宇先生將繼續留任本公司唯一公司秘書。

董事會進一步宣佈，趙宇先生獲委任為授權代表，自2026年8月28日起生效。

董事會藉此機會衷心感謝鄭先生於任職期間對本公司作出的貢獻。

刊發中期業績及2026年中期報告

本公告於本公司網站(www.suxinfuwu.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。2026年中期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
王華先生

中華人民共和國，蘇州，2026年8月28日

於本公告日期，本公司執行董事為王華先生、陳明棟先生及王新鋒先生(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。