

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的歷史財務資料(包括隨附附註)一併閱讀。會計師報告所載歷史財務資料乃根據國際財務報告準則編製，而國際財務報告準則在重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析以及本文件的其他部分載有前瞻性陳述，反映我們現時對涉及風險及不確定性的未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據對過往事件的經驗及認知、現時狀況及預計未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。在評估我們的業務時，閣下務請審慎考慮本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載的資料。

概覽

我們為一家陝西省國有綜合城市服務及物業管理服務提供商，業務遍及中國西北部。經過20多年發展，我們在陝西省的城市服務及物業管理行業建立了重要的市場地位並成為知名品牌。根據中指院的資料，按截至2023年12月31日的陝西省在管建築面積計，我們佔市場份額約1.8%，於2023年在陝西省運營的物業管理服務提供商中排名第三。憑藉我們在陝西省的市場地位，我們亦已將足跡擴展到中國西北部。截至最後實際可行日期，我們的業務覆蓋西安、銅川、韓城及石河子。

截至2023年12月31日，我們已訂約向中國149個項目提供公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，總合約建築面積為15.0百萬平方米及在管建築面積為14.6百萬平方米。於往績記錄期間，我們向陝西省各級政府機構及公共機關提供公共物業管理服務。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們為城市道路、立交橋及地下通道(總面積分別為10.7百萬平方米、11.1百萬平方米及11.3百萬平方米)提供清潔和保養服務。

於往績記錄期間，我們的業務規模及財務表現均實現穩定增長。我們的在管建築面積由截至2021年12月31日的10.8百萬平方米增至截至2022年12月31日的13.2百萬平方米，再增至截至2023年12月31日的14.6百萬平方米，2021年至2023年複合年增長率為16.0%。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，再增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元。我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加19.9%至2022年的人民幣37.4百萬元，再增加36.4%至2023年的人民幣51.0百萬元。

財務資料

編製基準

我們的歷史財務資料乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的所有適用國際財務報告準則會計準則編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2。

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則。就編製此歷史財務資料而言，我們已採納所有於往績記錄期間生效的適用新訂及經修訂國際財務報告準則會計準則，惟尚未於2023年1月1日開始的會計期間生效的任何新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2023年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載於本文件附錄一會計師報告附註30。

影響我們經營業績的關鍵因素

我們的經營業績及財務狀況過去及將來會持續受諸多因素影響，包括本文件「風險因素」所載者及下文所討論者：

我們的在管建築面積

我們的業務及經營業績取決於我們能否維持及增加在管建築面積，而後者又受我們新簽及續簽現有物業管理服務協議的能力影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積穩步增長，截至2021年、2022年及2023年12月31日，分別為10.8百萬平方米、13.2百萬平方米及14.6百萬平方米。我們的收益由2021年的人民幣593.7百萬元增至2022年的人民幣706.8百萬元，並進一步增至2023年的人民幣862.2百萬元，與在管建築面積增幅一致。

於往績記錄期間，我們管理由經發控股集團開發的項目。於2021年、2022年及2023年，向由經發控股集團開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別為人民幣160.6百萬元、人民幣171.7百萬元及人民幣180.5百萬元，分別佔同年物業管理服務總收益的52.3%、44.9%及36.5%。於2021年、2022年及2023年，由經發控股集團開發的物業的在管建築面積分別佔我們在管總建築面積的53.3%、46.1%及38.0%。我們不斷努力將我們的客戶群擴大至包括獨立第三方，以從其他來源產生額外的收益，並使我們的項目組合多元化。因此，於往績記錄期間，我們來自由獨立第三方開發的物業的在管建築面積整體有所增長。因而，於往績記錄期間，自獨立第三方產生的收益佔我們物業管理服務總收益的百分比整體有所增加。我們由獨立第三方開發的項目越來越多，使我們的項目組合多元化，並將有助於推動收益及利潤的持續增長。更多資料請參閱「業務－在管物業組合」。

財務資料

我們的品牌力及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持或提高服務收費費率的能力影響，而後者在一定程度上受我們在陝西省物業管理市場的品牌知名度及定位影響。我們利用我們的品牌力為服務定價，並計及政府指引價格、項目規模、地點、市場價格、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶的情況以及我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦權衡多種考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及塑造及維持我們作為優質物業管理服務提供商形象的能力。我們有效權衡上述考慮因素的能力對我們的財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力可對我們的經營業績產生重大影響。為便於說明，下文載列於往績記錄期間參考住宅、商業及公共物業管理服務的平均物業管理費的波動相對各年度的收益及利潤及全面收入總額進行的敏感度分析。以下敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設住宅、商業及公共物業管理服務的平均物業管理費下降對我們的收益及利潤及全面收入總額的影響：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 物業管理服務業務收益 | 306,838 | 382,060 | 494,012 |
| 年內利潤及全面收入總額 | 31,155 | 37,439 | 51,018 |
| 假設平均物業管理費下降5% | | | |
| 物業管理服務業務收益減少 | 15,342 | 19,103 | 24,701 |
| 年內利潤及全面收入總額減少 | 1,558 | 1,872 | 2,551 |
| 假設平均物業管理費下降10% | | | |
| 物業管理服務業務收益減少 | 30,684 | 38,206 | 49,401 |
| 年內利潤及全面收入總額減少 | 3,116 | 3,744 | 5,102 |

財務資料

我們致力不斷標準化及加強我們的住宅、商業及公共物業管理服務，而我們的成本可能會不時增加。為此，我們在續簽即將到期的物業管理服務協議時，努力維持或提高物業管理費率，以維持或提高我們的利潤率。我們提高費率的能力將受到我們維持及加強品牌力的能力以及中國有關部門實施的任何定價控制影響。我們亦致力提高管理效率以降低成本。

業務組合

於往績記錄期間，我們的財務狀況及經營業績受業務組合影響。我們的三條業務線（即城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務）的毛利率各不相同。我們三條業務線收益貢獻結構的任何變化或任何業務線利潤率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

總體而言，於往績記錄期間，我們商業物業管理服務的毛利率高於我們城市服務及住宅物業管理服務的毛利率。此外，我們的整體毛利率由2022年的14.3%下降至2023年的13.7%，主要是由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。有關往績記錄期間毛利率波動的更多論述，請參閱「若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

減輕人工及分包成本上升所造成影響的能力

由於物業管理屬於勞動密集型行業，勞工及分包成本佔我們銷售成本的很大一部分。於往績記錄期間，由於業務擴張、員工平均工資提高以及員工及分包商人數增加，我們的人工及分包成本大幅增加。於2021年、2022年及2023年，我們銷售成本中的人工成本及分包成本分別為人民幣391.8百萬元、人民幣472.9百萬元及人民幣564.5百萬元，分別佔同年我們銷售成本的77.2%、78.1%及75.9%。為應對不斷增加的人工成本，我們繼續實施一系列成本控制措施，包括(i)採用技術解決方案取代人工及控制人工成本；(ii)利用內部運營平台優化運營效率及(iii)優化資源配置以降低人均成本。

財務資料

稅項政策變化

我們的業務須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅。於2021年、2022年及2023年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為19.9%、22.6%及19.2%。中國的一般企業所得稅稅率為25%。自2011年起，本集團位於中國的若干成員公司有權享受優惠所得稅稅率。更多資料請參閱「一 若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明 — 所得稅開支」。倘有關附屬公司目前享受的所得稅優惠待遇出現任何重大不利變化，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

競爭

根據中指院報告，作為物業管理細分市場的知名參與者，我們主要與大型全國品牌及地方物業管理公司競爭。於往績記錄期間，我們由經發控股集團所開發物業的在管建築面積百分比由2021年的53.3%下降至2022的46.1%，並進一步下降至2023年的38.0%，而我們由獨立第三方所開發物業的在管建築面積百分比由2021年的46.7%上升至2022的53.9%，並進一步上升至2023年的62.0%。這表明我們能夠得到經發控股集團的支持的同時，我們亦有能力獨立尋找及把握市場機會。更多資料請參閱「業務 — 競爭」及「行業概覽」。我們能否有效與競爭對手競爭及不斷鞏固我們的市場地位，取決於我們增強競爭優勢及成功實施增長策略的能力。倘我們未能有效競爭及擴大我們的在管建築面積，我們可能會失去現有的市場地位以及經歷收益減少及盈利能力減弱。

重大會計政策資料、判斷及估計

於審閱我們的歷史財務資料時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策資料、(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定性及(iii)呈報業績對條件及假設變化的敏感度。我們的重大會計政策資料、判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績十分重要，分別詳載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。下文載列我們認為編製財務報表時涉及最重大估計及判斷的會計政策及估計。

財務資料

收益確認

收益於產品或服務的控制權轉移予客戶時按預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的該等款項）確認。收益不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

我們主要提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

- (i) *城市服務*。城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，其中我們提供(a)公共設施及基礎設施的清潔和保養服務，(b)城市垃圾收集服務，及(c)生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括政務輔助服務、餐飲服務及公共停車收費服務。就城市環衛服務而言，我們按直線基準確認預定期間的收益，因為客戶同時獲得和消耗本集團提供的利益。就公共物業管理服務而言，我們有權在指定期間按直線基準獲取收益。就城市增值服務而言，我們按時間或提供相關服務時的某個時間點確認收益。
- (ii) *住宅物業管理服務*。住宅物業管理服務主要包括基礎物業管理服務及住宅增值服務。就物業管理服務而言，我們將在指定期間內按直線基準向業主及物業開發商收取的全部物業管理費確認為收益。對於增值服務，視乎收費模式而定，由於客戶同時獲得並消耗我們提供的利益，因此收益在預定期間內按直線基準確認，或在提供相關增值服務的時間點確認。
- (iii) *商業物業管理服務*。商業物業管理服務主要包括基礎物業管理服務及商業增值服務。就物業管理服務而言，我們將在指定期間內按直線基準向業主及物業開發商收取的全部物業管理費確認為收益。對於增值服務，根據收費模式，由於客戶同時獲得並消耗我們提供的利益，因此收益在預定期間內按直線基準確認，或在提供相關增值服務的時間點確認。
- (iv) *其他*。我們將投資物業出租予第三方租戶，並將車輛出租予西安經濟技術開發區管理委員會以獲得租金收入。對於租金收入，我們在租賃期內以等額分期方式於損益中確認。

財務資料

利息收入

利息收入於產生時按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本（即賬面總值扣除虧損撥備）。

政府補助

政府補助於合理確定將會收取且我們符合隨附條件時初步在財務狀況表內確認。有關補償我們所產生開支的補助於開支產生相同期間按有系統基準在損益確認為收入。有關補償我們資產成本的補助初步確認為遞延收入，並於資產的可使用年期以於其他收入確認的方式按直線法於損益內攤銷。

金融工具及合約資產的信貸虧損

我們就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項、應收關聯方款項及合約資產）的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）確認虧損撥備。

預期信貸虧損是信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損計量為所有預期現金差額（即我們根據合約應收的現金流量與我們預期收取的現金流量之間的差額）的現值。

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

- 固定利率金融資產、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項及合約資產：初始確認時釐定的實際利率或其概約數；
- 可變利率金融資產：即期實際利率。

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期限為我們面臨信貸風險的最長合約期間。

於計量預期信貸虧損時，我們考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的資料，包括有關過去事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

財務資料

預期信貸虧損按下列其中一個基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：該等虧損為預期自報告日期後12個月內可能發生的違約事件產生的虧損；及
- 整個存續期預期信貸虧損：該等虧損為預期自應用預期信貸虧損模型的項目的預期可使用年內可能發生的所有違約事件產生的虧損。

貿易應收款項及合約資產的虧損撥備總是按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損於報告日期根據我們的歷史信貸虧損經驗採用撥備矩陣進行估計，並就債務人特有的因素及對當前和預測整體經濟狀況的評估作出調整。

對於所有其他金融工具，除非金融工具自初始確認以來信貸風險出現大幅增加，否則我們確認等於12個月預期信貸虧損金額的虧損撥備，而如信貸風險出現大幅增加，則虧損撥備按等於整個存續期預期信貸虧損的金額計量。

所得稅

所得稅開支包括即期稅項及遞延稅項。其於損益確認，惟與業務合併或直接於權益或於其他全面收入確認的項目有關則除外。

即期稅項包括年內應課稅收入或虧損的估計應繳或應收稅項及有關往年應繳或應收稅項的任何調整。應繳或應收即期稅項金額為反映與所得稅有關的任何不確定性的預期將支付或收取的稅項金額的最佳估計。其採用於報告日期已頒佈或實質頒佈的稅率計量。即期稅項亦包括股息產生的任何稅項。

遞延稅項資產乃就未動用稅項虧損、未動用稅項抵免及可扣稅暫時差額確認，惟以可能有未來應課稅利潤可用作抵銷為限。未來應課稅利潤根據相關應課稅暫時差額撥回釐定。倘應課稅暫時差額不足以悉數確認遞延稅項資產，則根據本集團個別附屬公司的業務計劃考慮未來應課稅利潤（就現有暫時差額的撥回作出調整）。遞延稅項資產於各報告日期進行審閱，並於相關稅項利益不再可能實現時予以扣減；當未來應課稅利潤的可能性提高時，則該等扣減會被撥回。

財務資料

若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表概要。我們於下表呈列的過往業績不一定代表任何未來年度的預期業績。

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|---------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | 金額 | 佔收益的百分比 | 金額 | 佔收益的百分比 | 金額 | 佔收益的百分比 |
| (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | |
| 收益 | 593,660 | 100.0 | 706,816 | 100.0 | 862,247 | 100.0 |
| 銷售成本 | (507,434) | (85.5) | (605,819) | (85.7) | (744,211) | (86.3) |
| 毛利 | 86,226 | 14.5 | 100,997 | 14.3 | 118,036 | 13.7 |
| 其他收入 | 5,437 | 0.9 | 4,281 | 0.6 | 3,833 | 0.4 |
| 行政及其他開支 | (48,721) | (8.2) | (49,937) | (7.1) | (53,137) | (6.2) |
| 研發成本 | - | - | - | - | (191) | (0.02) |
| 貿易及其他應收款項減值虧損 | (1,162) | (0.2) | (5,187) | (0.7) | (3,871) | (0.4) |
| 經營利潤 | 41,780 | 7.0 | 50,154 | 7.1 | 64,670 | 7.5 |
| 財務成本 | (2,893) | (0.5) | (1,755) | (0.2) | (1,496) | (0.2) |
| 除稅前利潤 | 38,887 | 6.6 | 48,399 | 6.8 | 63,174 | 7.3 |
| 所得稅 | (7,732) | (1.3) | (10,960) | (1.6) | (12,156) | (1.4) |
| 年內利潤及全面收入總額 | <u>31,155</u> | <u>5.2</u> | <u>37,439</u> | <u>5.3</u> | <u>51,018</u> | <u>5.9</u> |

財務資料

於往績記錄期間，我們的收益主要來自三條業務線，即(i)城市服務、(ii)住宅物業管理服務及(iii)商業物業管理服務。下表載列所示年度我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|---------------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 城市服務 | 342,064 | 57.6 | 410,002 | 58.0 | 524,908 | 60.9 |
| — 西安經開區管委會 | 193,852 | 32.7 | 217,703 | 30.8 | 224,124 | 26.0 |
| — 經發控股集團 | 6,560 | 1.1 | 6,762 | 1.0 | 6,113 | 0.7 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 141,652 | 23.9 | 185,537 | 26.2 | 294,671 | 34.2 |
| 住宅物業管理服務 ⁽¹⁾ | 159,081 | 26.8 | 176,419 | 25.0 | 184,170 | 21.3 |
| — 西安經開區管委會 | — | — | 7 | — | — | — |
| — 經發控股集團 | 14,872 | 2.5 | 19,047 | 2.7 | 16,825 | 1.9 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 144,209 | 24.3 | 157,365 | 22.3 | 167,345 | 19.4 |
| 商業物業管理服務 | 91,995 | 15.5 | 119,467 | 16.9 | 149,844 | 17.4 |
| — 西安經開區管委會 | 7,650 | 1.3 | 6,411 | 0.9 | 6,893 | 0.8 |
| — 經發控股集團 | 23,973 | 4.0 | 26,787 | 3.8 | 30,742 | 3.6 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 60,372 | 10.2 | 86,269 | 12.2 | 112,209 | 13.0 |
| 其他 ⁽²⁾ | 520 | 0.1 | 928 | 0.1 | 3,325 | 0.4 |
| — 西安經開區管委會 | — | — | 408 | 0.1 | 2,383 | 0.3 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 520 | 0.1 | 520 | 0.1 | 942 | 0.1 |
| 總計 | <u>593,660</u> | <u>100.0</u> | <u>706,816</u> | <u>100.0</u> | <u>862,247</u> | <u>100.0</u> |

附註：

- (1) 於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們管理的所有住宅物業均受相關法律及法規的價格管控。
- (2) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

財務資料

城市服務收益

我們主要向政府機構和公共機關提供城市服務，以改善當地環境和當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括(i)公共物業管理服務，我們為政府大樓、教育機構及醫院等公共物業提供清潔、秩序維護以及公共區域設施維修及保養服務；(ii)城市環衛服務，其中我們提供(a)公共設施及基礎設施（如城市道路、立交橋、地下通道及公共廁所）的清潔和保養服務；(b)通過我們運營的垃圾壓縮站提供的城市廢物收集服務；及(c)向企業、住宅小區、政府機構及公共機關提供生活垃圾收集服務；及(iii)城市增值服務，包括餐飲服務、公共停車收費服務及政務輔助服務。詳情請參閱本文件「業務－城市服務」。於2021年、2022年及2023年，我們來自城市服務的收益分別為人民幣342.1百萬元、人民幣410.0百萬元及人民幣524.9百萬元，分別佔我們總收益的57.6%、58.0%及60.9%。下表載列於所示年度我們的城市服務收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-----------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 公共物業管理服務 | 131,103 | 22.1 | 174,776 | 24.7 | 259,982 | 30.2 |
| 城市環衛服務 | 166,703 | 28.1 | 173,647 | 24.6 | 187,344 | 21.7 |
| 城市增值服務 | 44,258 | 7.4 | 61,579 | 8.7 | 77,582 | 9.0 |
| 總計 | 342,064 | 57.6 | 410,002 | 58.0 | 524,908 | 60.9 |

我們的城市服務收益於往績記錄期間有所增加，主要是由於公共物業管理服務及城市增值服務收益增加所致。

我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加至2022年的人民幣410.0百萬元。增加的主要原因是(i)公共物業管理服務收益由2021年的人民幣131.1百萬元增加至2022年的人民幣174.8百萬元，主要是由於我們為更多公共設施（包括政府大樓、公共體育館及學校）提供管理服務，新增建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2021年的人民幣44.3百萬元增至2022年的人民幣61.6百萬元，主要由於(a)政

財務資料

務輔助服務擴充，此乃由於更多政府機構委託我們提供政務輔助服務、(b)餐飲服務擴充，此乃由於相較2021年，2022年對若干政府機構的服務期較長，以及(c)新類型的城市增值服務(即街道泊車位管理服務)於2022年下半年啟動。

我們的城市服務收益由2022年的人民幣410.0百萬元增加至2023年的人民幣524.9百萬元。增加的主要原因是(i)公共物業管理服務收益由2022年的人民幣174.8百萬元增加至2023年的人民幣260.0百萬元，主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓及學校)提供物業管理服務，新增建築面積為1.1百萬平方米；(ii)城市環衛服務收益由2022年的人民幣173.6百萬元增加至2023年的人民幣187.3百萬元，主要是由於新客戶及與獨立第三方訂立的城市環衛服務合約金額增加；及(iii)城市增值服務收益由2022年的人民幣61.6百萬元增加至2023年的人民幣77.6百萬元，主要是由於街道泊車位管理服務於2022年下半年啟動，因此於2022年上半年概無有關收益，而我們於2023年全年自該等服務產生收益。

有關我們平均每月公共物業管理費的討論，亦請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

住宅物業管理服務收益

我們的住宅物業管理服務包括(i)基礎物業管理服務；及(ii)住宅增值服務。於2021年、2022年及2023年，我們的住宅物業管理服務收益分別為人民幣159.1百萬元、人民幣176.4百萬元及人民幣184.2百萬元，分別佔我們總收益的26.8%、25.0%及21.3%。下表載列於所示年度我們的住宅物業管理服務收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 基礎住宅物業管理服務 | 108,388 | 18.3 | 116,349 | 16.5 | 120,733 | 14.0 |
| 住宅增值服務 | 50,693 | 8.5 | 60,070 | 8.5 | 63,437 | 7.3 |
| 總計 | 159,081 | 26.8 | 176,419 | 25.0 | 184,170 | 21.3 |

財務資料

我們來自住宅物業管理服務的收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加至2022年的人民幣176.4百萬元，並進一步增至2023年的人民幣184.2百萬元，主要是由於基礎住宅物業管理服務及住宅增值服務的收益增加。住宅物業管理服務收益的增長是由於(i)在管建築面積及在管項目數量增加使基礎住宅物業管理服務收益增加；及(ii)獲取新訂約及擴展服務範圍使住宅增值服務收益增加。我們的基礎住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣108.4百萬元增加至2022年的人民幣116.3百萬元，主要是因為我們的在管住宅物業總建築面積由截至2021年12月31日的約5.6百萬平方米增加至截至2022年12月31日的約6.8百萬平方米。我們的基礎物業管理服務收益由2022年的人民幣116.3百萬元增加至2023年的人民幣120.7百萬元，主要是因為我們於2023年獲委聘管理四個新住宅物業，新增建築面積為0.5百萬平方米。

我們的住宅增值服務收益由2021年的人民幣50.7百萬元增加至2022年的人民幣60.1百萬元，主要是由於(i)售樓處管理服務收益增加，因為(a)我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長；及(b)我們於2022年開始管理住宅物業的一個新售樓處及(ii)水電管理服務收益增加，乃由於我們管理更多住宅社區。我們的住宅增值服務收益由2022年的人民幣60.1百萬元增加至2023年的人民幣63.4百萬元，主要原因是我們於2022年年底開始為兩個新住宅項目提供服務導致收入增加所致。

於往績記錄期間，我們大部分住宅物業管理服務收益來自管理由經發控股集團開發的住宅物業。於2021年、2022年及2023年，管理由經發控股集團開發的住宅物業的收益分別為人民幣106.1百萬元、人民幣109.3百萬元及人民幣104.3百萬元，分別佔該等年度住宅物業管理服務總收益的66.7%、61.9%及56.6%。我們管理由經發控股集團開發的物業的收益於2021年、2022年及2023年維持相對穩定。於2021年、2022年及2023年，我們管理由獨立第三方開發的住宅物業的收益分別為人民幣53.0百萬元、人民幣67.1百萬元及人民幣79.9百萬元。我們管理由獨立第三方開發的物業的收益整體增加主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型令我們由獨立第三方開發的在管物業數目整體增加所致。更多資料請參閱「業務－我們的業務模式」。

有關我們平均每月住宅物業管理費的討論，亦請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

財務資料

商業物業管理服務收益

我們的商業物業管理服務包括(i)基礎物業管理服務；及(ii)商業增值服務。於2021年、2022年及2023年，我們來自商業物業管理服務收益分別為人民幣92.0百萬元、人民幣119.5百萬元及人民幣149.8百萬元，分別佔我們總收益的15.5%、16.9%及17.4%。下表載列於所示年度我們的商業物業管理服務收益明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 基礎商業物業管理服務 | 67,347 | 11.3 | 90,935 | 12.9 | 113,297 | 13.2 |
| 商業增值服務 | 24,648 | 4.2 | 28,532 | 4.0 | 36,547 | 4.2 |
| 總計 | 91,995 | 15.5 | 119,467 | 16.9 | 149,844 | 17.4 |

我們來自商業物業管理服務的收益由2021年的人民幣92.0百萬元增加至2022年的人民幣119.5百萬元，並進一步增至2023年的人民幣149.8百萬元，主要是由於基礎商業物業管理服務及商業增值服務的收益增加。商業物業管理服務收益的增長是由於(i)商業物業建築面積及在管商業物業的數量增加使基礎商業物業管理服務收益增加；及(ii)我們的服務量增加及服務範圍擴展使商業增值服務收益增加。我們來自基礎商業物業管理服務收益由2021年的人民幣67.3百萬元增加至2022年的人民幣90.9百萬元，再增加至2023年的人民幣113.3百萬元。增加的主要原因是我們受聘為更多商業物業(包括辦公樓及產業園)提供服務。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們管理的商業物業總建築面積分別為2.3百萬平方米、3.2百萬平方米及3.4百萬平方米。

我們來自商業增值服務的收益由2021年的人民幣24.6百萬元增加至2022年的人民幣28.5百萬元，這主要是由於(i)我們的餐飲服務收益因向客戶指定地點提供餐飲外送服務增多而增加；及(ii)售樓處管理服務收益因2022年對商業物業的一個售樓處的服務期較長而增加。我們的商業增值服務收益由2022年的人民幣28.5百萬元增加至2023年的人民幣36.5百萬元，主要是由於中國放寬COVID限制措施導致商業物業的訪客增加，使停車收費服務及餐飲服務收益增加。

財務資料

於往績記錄期間，我們大部分商業物業管理服務收益來自管理由經發控股集團開發的商業物業。於2021年、2022年及2023年，我們管理由經發控股集團開發的商業物業的收益分別為人民幣79.9百萬元、人民幣91.3百萬元及人民幣104.0百萬元，分別佔該等年度我們商業物業管理服務總收益的86.8%、76.4%及69.4%。於2021年、2022年及2023年，我們管理由獨立第三方開發的商業物業的收益分別為人民幣12.1百萬元、人民幣28.2百萬元及人民幣45.8百萬元。我們管理由獨立第三方開發的商業物業的收益整體增加主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型令我們由獨立第三方開發的在管物業總建築面積增加。更多資料請參閱「業務－我們的業務模式」。

有關我們平均每月商業物業管理費的討論，亦請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)人工成本，(ii)水電燃料費、(iii)綠化、清潔、維修及保養費用、(iv)食物成本、(v)辦公費用及消耗品以及(vi)分包成本。

下表載列於所示年度我們銷售成本組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 人工成本 | 375,060 | 73.9 | 434,904 | 71.8 | 453,271 | 60.9 |
| 水電燃料費 | 31,166 | 6.1 | 36,715 | 6.1 | 47,927 | 6.4 |
| 綠化、清潔、維修及保養費用 | 26,476 | 5.2 | 29,554 | 4.9 | 35,668 | 4.8 |
| 食物成本 | 21,915 | 4.3 | 26,831 | 4.4 | 43,897 | 5.9 |
| 辦公費用及消耗品 | 26,901 | 5.3 | 28,202 | 4.7 | 29,847 | 4.1 |
| 分包成本 | 16,721 | 3.3 | 37,960 | 6.3 | 111,256 | 14.9 |
| 折舊及攤銷 | 6,055 | 1.2 | 7,488 | 1.2 | 9,347 | 1.3 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 3,140 | 0.6 | 4,165 | 0.7 | 12,998 | 1.7 |
| 總計 | 507,434 | 100.0 | 605,819 | 100.0 | 744,211 | 100.0 |

(1) 主要指停車場委託管理服務相關費用、電信成本、在社區建立或更換標誌的成本以及社區活動的臨時成本。

財務資料

於往績記錄期間，人工成本是我們銷售成本的最大組成部分。我們的人工成本由2021年的人民幣375.1百萬元增加至2022年的人民幣434.9百萬元，再增加至2023年的人民幣453.3百萬元。增加的主要原因是員工人數及員工薪酬水平上升。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別擁有7,617名、7,680名及7,939名員工。

我們的分包成本主要包括清潔、秩序維護以及公共區域設施保養及維修服務等勞動密集型服務的外包成本。我們的分包成本由2021年的人民幣16.7百萬元增加至2022年的人民幣38.0百萬元，再增加至2023年的人民幣111.3百萬元。分包成本增加的原因是我們的業務擴充，以及由於我們逐步將部分勞動密集型服務分包予分包商以優化成本架構及提高我們的成本效益。我們的分包成本由2022年的人民幣38.0百萬元大幅增加至2023年的人民幣111.3百萬元，主要由於(i)我們繼續分包勞動密集型服務，尤其是清潔、秩序維護及餐飲服務，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益；及(ii)由於我們的業務擴張，我們獲聘為更多新項目提供服務，且我們於2023年逐漸增加分包成本，以優化我們的成本架構。我們已降低項目中自有員工的比例，並相應提高分包安排的比例。其他成本(包括水電燃料費)的增加與我們的業務擴張基本一致。

我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為可變成本。我們認為，於往績記錄期間的所有銷售成本(折舊及攤銷費用除外)均為可變成本。於2021年、2022年及2023年，折舊及攤銷費用分別佔我們銷售成本總額的1.2%、1.2%及1.3%。

下表載列於所示年度按業務線劃分的銷售成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 城市服務 | 304,548 | 60.0 | 369,108 | 60.9 | 467,137 | 62.8 |
| 住宅物業管理服務 | 132,570 | 26.1 | 146,767 | 24.2 | 157,175 | 21.1 |
| 商業物業管理服務 | 69,957 | 13.8 | 89,202 | 14.7 | 117,176 | 15.7 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 359 | 0.1 | 742 | 0.1 | 2,723 | 0.4 |
| 總計 | 507,434 | 100.0 | 605,819 | 100.0 | 744,211 | 100.0 |

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

財務資料

毛利及毛利率

於2021年、2022年及2023年，我們的整體毛利率分別為14.5%、14.3%及13.7%。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收益的影響。下表載列於所示年度我們按業務線及最終付費客戶類型劃分的毛利及毛利率：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|------------------------|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) | (人民幣 千元) | (%) |
| 城市服務 | 37,516 | 11.0 | 40,894 | 10.0 | 57,771 | 11.0 |
| — 西安經開區管委會 | 31,472 | 16.2 | 25,529 | 11.7 | 30,230 | 13.5 |
| — 經發控股集團 | 1,466 | 22.3 | 1,125 | 16.6 | 1,385 | 22.7 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 4,578 | 3.2 | 14,240 | 7.7 | 26,156 | 8.9 |
| 住宅物業管理服務 | 26,511 | 16.7 | 29,652 | 16.8 | 26,995 | 14.7 |
| — 西安經開區管委會 | — | — | 1 | 14.3 | — | — |
| — 經發控股集團 | 3,921 | 26.4 | 4,765 | 25.0 | 3,995 | 23.7 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 22,590 | 15.7 | 24,886 | 15.8 | 23,000 | 13.7 |
| 商業物業管理服務 | 22,038 | 24.0 | 30,265 | 25.3 | 32,668 | 21.8 |
| — 西安經開區管委會 | 1,727 | 22.6 | 1,506 | 23.5 | 1,533 | 22.2 |
| — 經發控股集團 | 4,843 | 20.2 | 6,239 | 23.3 | 3,799 | 12.4 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 15,468 | 25.6 | 22,520 | 26.1 | 27,336 | 24.4 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 161 | 31.0 | 186 | 20.0 | 602 | 18.1 |
| — 西安經開區管委會 | — | — | 18 | 4.4 | 399 | 16.7 |
| — 西安經開區管委會 以外的獨立第三方 | 161 | 31.0 | 168 | 32.3 | 203 | 21.5 |
| 總計 | <u>86,226</u> | 14.5 | <u>100,997</u> | 14.3 | <u>118,036</u> | 13.7 |

附註：

(1) 指租賃本集團擁有的投資物業及若干車輛產生的租金收入。

財務資料

我們的整體毛利率受到城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務三條業務線的共同影響。任何一條業務線毛利率的變化，均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。於2021年及2022年，我們的整體毛利率保持穩定，分別為14.5%及14.3%。我們的整體毛利率由2022年的14.3%下降至2023年的13.7%，主要由於(i)我們的住宅物業管理服務毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，及(ii)我們的商業物業管理服務毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%。

城市服務

我們城市服務的毛利由2021年的人民幣37.5百萬元增加至2022年的人民幣40.9百萬元，並進一步增加至2023年的人民幣57.8百萬元，主要是由於公共物業管理服務毛利增加，而此乃由於公共物業管理服務收益大幅增加所致。

我們城市服務的毛利率由2021年的11.0%輕微下降至2022年的10.0%，主要由於(i)提供城市服務的僱員人數增加導致人工成本增加；及(ii)2022年油價總體上升導致燃料費用增加。城市服務的毛利率由2022年的10.0%增加至2023年的11.0%，主要因為我們分包勞動密集型服務，尤其是清潔及秩序維護服務，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益。我們城市服務的毛利率普遍低於其他業務線，主要是由於城市環衛服務的毛利率較低以及城市服務下的若干虧損項目所致。於2021年、2022年及2023年，我們分別有30個、39個及40個項目出現虧損，其中分別有17個、21個及19個項目來自我們的城市服務。詳情請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」。

我們應佔西安經開區管委會的城市服務的毛利率由2021年的16.2%下降至2022年的11.7%，主要是由於我們投入更多人力為一個配備新建停車場的火車站項目提供服務，為此我們產生額外的管理服務啟動成本，導致向西安經開區管委會提供服務產生的成本增加。我們應佔西安經開區管委會的城市服務的毛利率由2022年的11.7%上升至2023年的13.5%，主要因為我們在2023年為上述火車站項目提供服務所產生的成本由於服務範圍變動而相對較少，且與2022年相比，我們並無產生任何相若的啟動成本。

我們應佔經發控股集團的城市服務毛利率由2021年的22.3%下降至2022年的16.6%，主要由於政府COVID-19限制措施逐步放緩，我們的員工配置水平恢復正常。我們應佔經發控股集團的城市服務毛利率由2022年的16.6%上升至2023年的22.7%，主要因為我們有效採取成本控制措施，例如採用智慧設備及裝置來提高我們的勞動效

財務資料

率，並通過分包安排提高毛利率。我們的智慧設備及裝置包括(i)洗地機及除雪車，在提供清潔服務時由清潔員工駕駛；及(ii)航拍無人機，用於定期檢查我們在管物業的外牆。我們採用這些智慧設備及裝置，減少對人手的倚賴，從而提高成本效益。例如，使用航拍無人機可以讓我們在不需要人工高空作業的情況下發現外牆的破損情況，從而我們可以及時採取維護行動。我們通常採用該等智慧設備及裝置，旨在為區域相對寬敞整潔且邊界更清晰的物業提供清潔及檢查工作。這些智慧設備及裝置並無對整體能源耗用造成重大影響。

與往後年度相比，我們於2021年錄得的應佔獨立第三方的城市服務毛利率較低，為3.2%，主要由於銷售成本增加，原因是(i)提供清潔服務的員工的工資及社會保障基數上升導致人工成本增加；(ii)政府機構要求擴大服務範圍導致其若干項目成本增加，但我們通過成本控制措施，例如採用智慧設備和裝置來提高我們的勞動效率，以及將若干勞動密集型服務分包予分包商以提高成本效益，在隨後數年有效控制成本，而我們通常採用該等智慧設備及裝置，旨在為區域相對寬敞整潔且邊界更清晰的物業提供清潔及檢查工作及(iii)我們於2021年管理若干虧損項目。我們的毛利率由2021年的3.2%增加至2022年的7.7%，主要是由於(i)於2022年，我們成功降低了一些在2021年虧損的城市服務項目的虧損；及(ii)我們採用上述成本控制措施以提高成本效益。於2022年及2023年，我們應佔獨立第三方的城市服務毛利率維持相對穩定，分別為7.7%及8.9%。

我們應佔獨立第三方的毛利率低於應佔西安經開區管委會及經發控股集團的毛利率，這是因為(i)獨立第三方的若干項目為虧損項目，這是因為我們以相對具有競爭力的價格獲得其中一些特色項目，以發展與既有客戶的業務關係，從而提升我們的產品組合及品牌形象，且我們花費額外員工成本提供現場服務以符合服務標準。詳情請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」；(ii)我們根據公共物業管理服務管理獨立第三方的若干教育機構，如小學及中學。管理小學及中學收取的平均物業管理費相對低於其他公共物業。有關不同類型物業的平均月服務費的更多詳情，請參閱「業務－在管物業組合－我們的定價政策」。於往績記錄期間，我們就教育機構產生若干虧損。詳情請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」；及(iii)鑑於獨立第三方客戶的多樣性及

財務資料

彼等各自在不同項目中的需求，我們傾向於花費更多時間及資源來協調合適的員工及安排以滿足該等客戶的要求，旨在擴大我們的客戶群並減少對西安經開區管委會及經發控股集團的依賴，這通常導致該等項目產生的成本更高。

住宅物業管理服務

我們住宅物業管理服務的毛利率主要受應佔經發控股集團以及獨立第三方收益百分比及在管建築面積的影響。我們住宅物業管理服務的毛利率亦受我們就住宅物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。

住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年保持穩定，分別為16.7%及16.8%，並於2023年下降至14.7%。有關下降主要由於(i)為保養相關住宅物業而產生的前期成本(如清潔、維修及保養費用)大幅增加，以確保有關物業在最佳條件下交付及入住；及(ii)由於我們於2023年獲聘管理若干新項目，在開始管理該等項目時產生相對較高的辦公費用，而收入隨時間確認。

於往績記錄期間，我們向西安經開區管委會一個規模相對較小的項目提供住宅物業管理服務。該等住宅物業管理服務的毛利率並不能代表我們的業績，因為收益或銷售成本的輕微變化可能會導致毛利率顯著變化。

我們應佔經發控股集團的住宅物業管理服務毛利率由2021年的26.4%下降至2022年的25.0%，主要由於2022年交付予我們管理的額外建築面積產生的人工成本、辦公費用及消耗品以及維護成本增加。我們應佔經發控股集團的住宅物業管理服務毛利率由2022年的25.0%下降至2023年的23.7%，主要是因為我們於2023年在管理售樓處方面產生較高人工成本。此增加乃為應對因COVID-19社交距離限制措施取消而導致售樓處訪客增加的情況。

我們應佔獨立第三方的住宅物業管理服務毛利率於2021年及2022年維持相對穩定，分別為15.7%及15.8%。我們應佔獨立第三方的住宅物業管理服務毛利率由2022年的15.8%下降至2023年的13.7%，主要由於(i)我們受聘為若干新住宅項目提供服務，而在該等項目中我們為保養相關住宅物業而產生相對較高的前期成本(如清潔、維修及保

財務資料

養費用)，以確保有關物業在最佳條件下交付及入住；及(ii)該等新住宅項目的出租率相對較低。我們向尚未交付予業主的物業單位收取常規住宅物業管理服務費的30%至50%的貼現率。因此，當該等物業項目未完全入住時，我們錄得較低收入，但仍產生大量管理成本。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們所有在管住宅物業均受相關法律法規的價格管制所規限。然而，應佔獨立第三方毛利低於應佔經發控股集團毛利，這是因為我們於往績記錄期間向若干安置房項目（其中大部分為虧損項目）提供服務。於往績記錄期間，安置房項目的業主不願並拒絕根據物業管理服務協議支付物業管理費。鑑於該等業主拒絕付款，該等安置房項目的收入金額尚未確認。然而，我們已投入資源為該等安置房項目提供物業管理服務並產生成本，導致該等項目出現虧損。於2023年3月，鑑於難以收取物業管理費，我們已終止管理該等安置房項目。更多資料請參閱「業務－在管物業組合－虧損項目」。

根據中國法律法規，住宅物業開發商須通過招投標程序聘請合資格物業管理服務提供商。更多資料請參閱「監管概覽－中國有關物業管理服務的法律監管－物業服務企業的聘任」。該等程序旨在確保交易按正常商業條款及公平基準訂立。我們與西安經開區管委會及經發控股集團合作的大部分基本住宅物業管理項目通過招投標程序授予我們，在招投標程序中，其從多個物業管理服務提供商中評估及選擇我們。相關合約的條款視乎招投標程序而定。因此，該等合約乃按正常商業條款訂立，而我們向在管的西安經開區管委會及經發控股集團住宅物業提供的服務乃按公平基準進行。有關我們進行的招標程序的詳情，請參閱「業務－在管物業組合－招標程序」。

商業物業管理服務

我們商業物業管理服務的毛利率亦受我們就商業物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。

我們商業物業管理服務的毛利率由2021年的24.0%上升至2022年的25.3%，主要因為(i)對於面積相對寬敞、整潔的商業物業，我們通常採用智慧設備及裝置來提高勞

財務資料

動效率，並使用環保材料及裝置來節省能源及減少水電消耗；及(ii)我們於2022年將部分勞動密集型服務分包予分包商以提高我們的成本效益。我們商業物業管理服務的毛利率由2022年的25.3%減少至2023年的21.8%，主要由於(i)因應客戶要求而修訂工作範圍，從一般清潔及秩序維護服務擴展至涵蓋客戶服務、綠化、維護等綜合物業管理服務，導致與商業物業管理項目員工部署增加相關的成本大幅增加。此外，我們通過增加清潔人員以提高清潔服務的頻率及質量以及增加接待人員為訪客提供服務。同時，相關收益僅小幅增長；及(ii)虧損的凱瑞大廈餐廳虧損金額增加。

我們應佔西安經開區管委會的商業物業管理服務的毛利率於2021年及2022年維持相對穩定，分別為22.6%及23.5%。我們應佔西安經開區管委會的商業物業管理服務的毛利率由2022年的23.5%降至2023年的22.2%，主要是因為我們於2023年就西安經開區管委會一個項目的消防維保服務產生額外成本。

我們應佔經發控股集團的商業物業管理服務的毛利率由2021年的20.2%增至2022年的23.3%。此增長主要由於我們自若干項目新獲得的收入增加，歸因於(i)相關現有項目在管建築面積增加及我們參與若干新項目；以及(ii)我們通過分包勞動密集型服務採取有效的成本控制措施，以優化成本結構並提高成本效益。我們應佔經發控股集團的商業物業管理服務的毛利率由2022年的23.3%下降至2023年的12.4%，主要是因為(i)在取消COVID-19限制措施後，我們不再需要向經發控股集團的COVID-19防控點運送食物，而本集團能夠利用其現有的員工及設施提供該等運送服務，於2022年為本集團帶來額外收入；及(ii)虧損的凱瑞大廈餐廳虧損金額增加。

我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率於2021年及2022年維持相對穩定，分別為25.6%及26.1%。我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率由2022年的26.1%下降至2023年的24.4%，主要由於工作範圍從一般清潔及秩序維護服務修訂為涵蓋客戶服務、綠化、維護等綜合物業管理服務，導致與商業物業管理項目員工部署增加相關的成本大幅增加。此外，我們通過增加清潔人員以提高清潔服務的頻率及質量以及增加接待人員為訪客提供服務。同時，相關收益僅小幅增長。

財務資料

我們應佔獨立第三方的商業物業管理服務的毛利率略高於應佔西安經開區管委會及經發控股集團的毛利率，主要是由於我們管理獨立第三方的辦公樓的數量較多，可收取較高的服務費並通常可實現較高的毛利率。

其他收入

我們的其他收入主要包括(i)利息收入、(ii)政府補助及(iii)增值稅進項加計抵減所得收入。於往績記錄期間，我們自向經發集團借出的計息借款貸款(作為其融資安排的一部分)產生利息收入。詳情請參閱「債務－借款」。我們亦自銀行及手頭現金產生利息收入。我們的增值稅進項加計抵減所得收入主要涉及根據財政部、國家稅務總局及海關總署所發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(2019年第39號)(「2019年公告」)允許增值稅進項加計抵減。根據2019年公告，本集團可就提供日常服務獲得若干增值稅抵減。因此，我們錄得有關增值稅抵減所得收入。

下表載列我們於所示年度的其他收入明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 利息收入 | 1,424 | 26.2 | 1,384 | 32.3 | 614 | 16.0 |
| 政府補助 | 2,345 | 43.1 | 1,385 | 32.4 | 1,745 | 45.5 |
| 增值稅進項加計抵減所得收入 | 1,184 | 21.8 | 1,381 | 32.3 | 890 | 23.2 |
| 按公平值計入損益的 | | | | | | |
| 金融資產的公平值變動 | 413 | 7.6 | - | - | - | - |
| 其他 | 71 | 1.3 | 131 | 3.1 | 584 | 15.3 |
| | 5,437 | 100.0 | 4,281 | 100.0 | 3,833 | 100.0 |

我們的其他收入由2021年的人民幣5.4百萬元減少至2022年的人民幣4.3百萬元，主要是由於我們的政府補助減少，因2021年收受的與僱員培訓有關的政府補助屬一次性性質。我們的其他收入由2022年的人民幣4.3百萬元減少至2023年的人民幣3.8百萬元，乃主要由於(i)利息收入減少，因為銀行現金及向關聯方提供的借款減少，及(ii)增值稅

財務資料

進項加計抵減所得收入減少，因為根據財政部及國家稅務總局所頒佈並於2023年生效的《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策的公告》(2023年第1號) (「2023年公告」)，我們有權享有較低的增值稅進項抵減率。詳情請參閱「債務－借款－銀行貸款」。

行政及其他開支

我們的行政及其他開支主要包括(i)行政及營銷人員的人工成本、(ii)辦公費用及(iii)諮詢、營銷、競標及租賃開支。於2021年、2022年及2023年，我們的行政開支分別為人民幣48.7百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣53.1百萬元。

下表載列我們於所示年度按性質劃分的行政開支明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 人工成本 | 33,891 | 69.6 | 34,084 | 68.3 | 36,676 | 69.0 |
| 辦公費用 | 4,232 | 8.7 | 3,744 | 7.5 | 4,199 | 7.9 |
| 諮詢、營銷、競標及租賃開支 | 5,398 | 11.1 | 5,366 | 10.7 | 5,328 | 10.0 |
| 折舊及攤銷費用 | 2,407 | 4.9 | 2,523 | 5.1 | 2,491 | 4.7 |
| 殘疾人法定就業基金 | 2,304 | 4.7 | 2,933 | 5.9 | 3,228 | 6.1 |
| 其他 ⁽¹⁾ | 489 | 1.0 | 1,287 | 2.6 | 1,215 | 2.3 |
| 總計 | 48,721 | 100.0 | 49,937 | 100.0 | 53,137 | 100.0 |

(1) 包括防疫及團建活動開支以及我們出售資產的收益／(虧損)。

財務資料

貿易及其他應收款項減值虧損

貿易及其他應收款項減值虧損主要歸因於貿易及其他應收款項的預期信貸虧損。預期信貸虧損金額的任何變動於損益中確認為減值收益或虧損。於2021年、2022年及2023年，我們確認貿易及其他應收款項減值虧損分別為人民幣1.2百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣3.9百萬元。

財務成本

我們的財務成本包括計息借款利息、租賃負債利息以及銀行及其他費用。下表載列我們於所示年度的財務成本明細：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | |
|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | |
| | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) | (人民幣千元) | (%) |
| 租賃負債利息 | 119 | 4.1 | 43 | 2.5 | 47 | 3.1 |
| 計息借款利息 | 1,868 | 64.6 | 702 | 40.0 | 194 | 13.0 |
| 銀行及其他費用 | 906 | 31.3 | 1,010 | 57.5 | 1,255 | 83.9 |
| 總計 | 2,893 | 100.0 | 1,755 | 100.0 | 1,496 | 100.0 |

我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元輕微減少至2022年的人民幣1.8百萬元，主要是由於償還我們附屬公司（經發城市服務及西安經建）的計息借款。我們的財務成本由2022年的人民幣1.8百萬元減少至2023年的人民幣1.5百萬元，乃主要由於我們的計息借款利息減少，部分被銀行及其他費用增加所抵銷。

所得稅開支

於2021年、2022年及2023年，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為19.9%、22.6%及19.2%。於往績記錄期間，本集團若干成員公司（包括本公司、西安加泰及西安經建）因符合中國西部大開發計劃實體資格而享有15%的優惠所得稅稅率。有關該等稅收政策的更多資料，請參閱「監管概覽－有關稅收的法律法規－所得稅」。於往績記錄期間，我們於中國的其餘附屬公司須按25%的法定所得稅稅率繳納所得稅。於2021年、2022年及2023年，我們支付的稅項分別為人民幣8.5百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣21.7百萬元。

財務資料

經營業績

2023年與2022年比較

收益

我們的總收益由2022年的人民幣706.8百萬元增加22.0%至2023年的人民幣862.2百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- *城市服務*。我們的城市服務收益由2022年的人民幣410.0百萬元增加28.0%至2023年的人民幣524.9百萬元。該增加主要歸因於(i)公共物業管理服務收益由2022年的人民幣174.8百萬元增加至2023年的人民幣260.0百萬元，這主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓及學校)提供管理服務，新增建築面積為1.1百萬平方米，及(ii)城市增值服務收益由2022年的人民幣61.6百萬元增加至2023年的人民幣77.6百萬元，這主要是由於於2022年下半年才啟動街道泊車位管理服務，因此於2022年上半年概無有關收益，而我們於2023年全年自該等服務產生收益。
- *住宅物業管理服務*。我們的住宅物業管理服務收益由2022年的人民幣176.4百萬元增加4.4%至2023年的人民幣184.2百萬元。該增加主要是因為(i)基礎物業管理服務收益由2022年的人民幣116.3百萬元增加至2023年的人民幣120.7百萬元，而這又主要是由於我們於2023年獲委聘管理四個新住宅物業，新增建築面積為0.5百萬平方米；及(ii)增值服務收益由2022年的人民幣60.1百萬元增加至2023年的人民幣63.4百萬元，主要是因為我們於2022年年底開始為兩個新住宅項目提供服務，令我們的收益增加。
- *商業物業管理服務*。我們的商業物業管理服務收益由2022年的人民幣119.5百萬元增加25.4%至2023年的人民幣149.8百萬元。該增加主要是因為(i)來自基礎商業物業管理服務的收益由2022年的人民幣90.9百萬元增加至2023年的人民幣113.3百萬元，而這又主要是因為我們受聘為更多商業物業(包括辦公樓及產業園)提供服務，及(ii)商業增值服務收益由2022年的人民幣28.5百萬元增加至2023年的人民幣36.5百萬元，主要是因為中國放寬COVID限制措施導致商業物業的訪客增加，令來自停車收費服務及餐飲服務收益增加。

財務資料

銷售成本

我們的總銷售成本由2022年的人民幣605.8百萬元增加22.8%至2023年的人民幣744.2百萬元，主要由於我們的分包成本增加，尤其是清潔及秩序維護分包成本，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2022年的人民幣101.0百萬元增加16.9%至2023年的人民幣118.0百萬元，其與我們的業務擴展一致。我們的毛利率由2022年的14.3%下跌至2023年的13.7%，乃由於以下項目的綜合影響所致。

- **城市服務**。我們城市服務的毛利率由2022年的10.0%增加至2023年的11.0%，主要由於我們分包勞動密集型服務，尤其是清潔及秩序維護服務，以優化我們的成本架構及提高我們的成本效益。
- **住宅物業管理服務**。我們住宅物業管理服務的毛利率由2022年的16.8%下降至2023年的14.7%，主要是由於(i)為保養相關住宅物業而產生的前期成本(如清潔、維修及保養費用)大幅增加，以確保有關物業在最佳條件下交付及入住；及(ii)我們於2023年獲聘管理若干新項目，當中我們在開始管理該等項目時產生相對較高的辦公費用，而收入隨時間確認。
- **商業物業管理服務**。我們商業物業管理服務的毛利率由2022年的25.3%下降至2023年的21.8%，主要由於(i)工作範圍從一般清潔及秩序維護服務修訂為涵蓋客戶服務、綠化、維護等綜合物業管理服務，導致與商業物業管理項目員工部署增加相關的成本大幅增加。此外，我們通過增加清潔人員以提高清潔服務的頻率及質量以及增加接待人員為訪客提供服務。同時，相關收益僅小幅增長；及(ii)虧損的凱瑞大廈餐廳虧損金額增加。

其他收入

我們的其他收入由2022年的人民幣4.3百萬元減少至2023年的人民幣3.8百萬元，主要由於(i)利息收入減少，因為銀行現金及向關聯方提供的借款減少，及(ii)增值稅進項加計抵減所得收入減少，因為根據2023年公告，我們於2023年有權享有較低的增值稅進項抵減率。

財務資料

行政及其他開支

我們的行政及其他開支由2022年的人民幣49.9百萬元增加6.4%至2023年的人民幣53.1百萬元，主要是由於(i)我們聘用更多行政人員以支持擴展業務營運，使行政方面的人工成本增加；及(ii)因擴展業務而產生的辦公費用增加。

貿易及其他應收款項減值虧損

我們的貿易及其他應收款項減值虧損由2022年的人民幣5.2百萬元減少至2023年的人民幣3.9百萬元，主要由於收回貿易應收款項。

財務成本

我們的財務成本由2022年的人民幣1.8百萬元減少至2023年的人民幣1.5百萬元，主要由於我們的計息借款利息減少，部分被銀行及其他費用增加所抵銷。

所得稅

我們的所得稅由2022年的人民幣11.0百萬元增加至2023年的人民幣12.2百萬元，主要由於我們於2023年的除稅前利潤增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2022年的人民幣37.4百萬元增加至2023年的人民幣51.0百萬元。

2022年與2021年比較

收益

我們的總收益由2021年的人民幣593.7百萬元增加19.1%至2022年的人民幣706.8百萬元，主要是由於我們下述三條業務線各自產生的收益增長：

- **城市服務**。我們的城市服務收益由2021年的人民幣342.1百萬元增加19.9%至2022年的人民幣410.0百萬元。該增加主要是由於(i)公共物業管理服務的收益由2021年的人民幣131.1百萬元增加至2022年的人民幣174.8百萬元，這主要是由於我們為更多公共設施(包括政府大樓、公共體育館及學校)提供管理服務，新增建築面積為0.3百萬平方米；及(ii)城市增值服務收益由2021年的人民幣44.3百萬元增至2022年的人民幣61.6百萬元，這主要由於(a)政務輔助服務擴充，此乃由於更多政府機構委託我們提供政務服務，(b)

財務資料

餐飲服務的服務期延長，此乃由於相較2021年，2022年我們對若干政府機構的服務期較長，以及(c)新類型的城市增值服務（即街道泊車位管理服務）於2022年下半年啟動。

- *住宅物業管理服務*。我們的住宅物業管理服務收益由2021年的人民幣159.1百萬元增加10.9%至2022年的人民幣176.4百萬元，主要是由於(i)來自基礎住宅物業管理服務的收益增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的約5.6百萬平方米增至截至2022年12月31日的約6.8百萬平方米；及(ii)來自住宅增值服務的收益增加，乃由於(a)售樓處管理服務收益增加，因為我們於2022年管理若干現有住宅物業售樓處的時間較2021年為長，並因我們於2022年開始管理住宅物業的一個新售樓處，以及(b)水電管理服務收益增加，乃由於我們管理更多住宅社區。
- *商業物業管理服務*。我們的商業物業管理服務收益由2021年的人民幣92.0百萬元增加29.9%至2022年的人民幣119.5百萬元，主要是由於(i)來自基礎商業物業管理服務的收益增加，而這又歸因於我們的在管總建築面積由截至2021年12月31日的約2.3百萬平方米增至截至2022年12月31日的約3.2百萬平方米；及(ii)來自商業增值服務的收益增加，乃由於服務期較長及向客戶的指定地點提供餐飲外送服務增加而導致餐飲服務收益增加以及因2022年對一個售樓處的服務期較長而令售樓處管理服務收益增加。

銷售成本

我們的總銷售成本由2021年的人民幣507.4百萬元增加19.4%至2022年的人民幣605.8百萬元，主要由於(i)我們聘用更多員工以支持擴展業務營運令人工成本增加；(ii)分包成本增加，因為我們委託分包商執行更多勞動密集型服務以提高我們的成本效益；及(iii)水電燃料費增加，因為我們開始提供車輛租賃服務以及燃料價格上升引致清潔車的燃料成本上升。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由2021年的人民幣86.2百萬元增加17.1%至2022年的人民幣101.0百萬元，主要是由於我們持續擴大業務。我們的毛利率由2021年的14.5%輕微下降至2022年的14.3%，乃由於以下項目的綜合影響所致。

- *城市服務*。我們的城市服務毛利率由2021年的11.0%輕微下跌至2022年的10.0%，主要由於(i)城市服務的僱員人數增加而導致人工成本增加；及(ii)2022年油價總體上升導致燃料成本增加。
- *住宅物業管理服務*。我們的住宅物業管理服務的毛利率於2021年及2022年分別維持穩定於16.7%及16.8%。
- *商業物業管理服務*。我們的商業物業管理服務的毛利率由2021年的24.0%增至2022年的25.3%，主要因為(i)我們一般為面積相對寬敞及整潔的商業物業採用智慧設備及裝置提升人員效率，並使用環保物料及裝置來節約能源及減少水電消耗，及(ii)我們於2022年將部分勞動密集型服務外包予分包商以提高我們的成本效益。因此，2021年至2022年所提供的整體商業物業管理服務應佔銷售成本增幅較慢，為27.5%，而2021年至2022年整體商業物業管理服務的收益增幅為29.9%。

其他收入

我們的其他收入由2021年的人民幣5.4百萬元減少至2022年的人民幣4.3百萬元，主要是由於政府補助減少，因於2021年取得的僱員培訓有關政府補助屬一次性性質。

行政及其他開支

我們的行政及其他開支由2021年的人民幣48.7百萬元增加2.5%至2022年的人民幣49.9百萬元，主要由於(i)我們聘用更多行政人員以支持擴展業務營運使行政方面的人工成本增加；及(ii)我們需要為殘疾人繳納的法定就業基金增加。

財務資料

貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)

我們確認的貿易及其他應收款減值虧損由2021年的人民幣1.2百萬元增加至2022年的人民幣5.2百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致貿易及其他應收款項增加。有關貿易及其他應收款項的詳情，請參閱「若干綜合財務狀況表項目的說明－貿易及其他應收款項」。

財務成本

我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元減少至2022年的人民幣1.8百萬元，主要是由於償還我們附屬公司（經發城市服務及西安經建）的計息借款。

所得稅

我們的所得稅由2021年的人民幣7.7百萬元增加至2022年的人民幣11.0百萬元，主要是由於2022年的除稅前利潤增加。

年內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加至2022年的人民幣37.4百萬元。

若干綜合財務狀況表項目的說明

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要：

| | 截至12月31日 | | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 非流動資產 | | | |
| 投資性物業及其他廠房及設備 | 56,972 | 60,418 | 62,940 |
| 無形資產 | 4,379 | 5,810 | 7,415 |
| 商譽 | – | 1,769 | 1,769 |
| 其他應收款項的非流動部分 | 7,463 | – | – |
| 收購物業預付款項 | – | – | 36,611 |
| 遞延稅項資產 | 9,807 | 11,518 | 12,388 |
| 非流動資產總值 | 78,621 | 79,515 | 121,123 |

財務資料

| | 截至12月31日 | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | 1,188 | 1,316 | 840 |
| 貿易及其他應收款項 | 138,815 | 243,373 | 262,307 |
| 預付款項 | 6,194 | 7,010 | 7,125 |
| 銀行及手頭現金 | 249,240 | 207,870 | 258,478 |
| 流動資產總值 | 395,437 | 459,569 | 528,750 |
| 流動負債 | | | |
| 計息借款 | 2,000 | 12,000 | — |
| 貿易及其他應付款項 | 309,868 | 402,051 | 466,515 |
| 合約負債 | 24,303 | 25,883 | 38,977 |
| 租賃負債 | 1,339 | — | 676 |
| 即期稅項 | 7,133 | 12,879 | 4,204 |
| 流動負債總額 | 344,643 | 452,813 | 510,372 |
| 流動資產淨值 | 50,794 | 6,756 | 18,378 |
| 總資產減流動負債 | 129,415 | 86,271 | 139,501 |
| 非流動負債 | | | |
| 計息借款 | 12,000 | — | — |
| 長期應付款項 | 16,062 | 16,062 | 16,062 |
| 遞延收入 | 856 | 794 | 1,200 |
| 租賃負債 | — | — | 275 |
| 非流動負債總額 | 28,918 | 16,856 | 17,537 |
| 資產淨值 | 100,497 | 69,415 | 121,964 |
| 資本及儲備 | | | |
| 資本 | 42,716 | 50,000 | 50,000 |
| 儲備 | 54,893 | 17,179 | 66,982 |
| 本公司權益股東應佔權益總額 | 97,609 | 67,179 | 116,982 |
| 非控股權益 | 2,888 | 2,236 | 4,982 |
| 權益總額 | 100,497 | 69,415 | 121,964 |

財務資料

投資物業以及其他廠房及設備

我們的投資物業以及其他廠房及設備主要包括為一間幼稚園的投資物業、機械及其他設備、車輛及使用權資產。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的投資物業以及其他廠房及設備分別為人民幣57.0百萬元、人民幣60.4百萬元及人民幣62.9百萬元。於往績記錄期間，投資物業以及其他廠房及設備整體增加主要是由於添置(i)用於我們的日常業務運營及汽車租賃服務的汽車；及(ii)機械設備，包括辦公室設備以及智慧設備及裝置，以提高成本效益。

無形資產

我們的無形資產主要為軟件及知識產權。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的無形資產分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣7.4百萬元。持續增加的原因主要是我們為提高內部營運效率採購了更多標準化運營、數字化及信息化技術軟件。

商譽

我們錄得為擴展物業管理業務收購陝西日行產生的商譽。於2022年6月1日，我們完成陝西日行收購事項，代價為人民幣933,000元，因此確認截至2022年及2023年12月31日的商譽人民幣1,769,000元。通過上述業務合併獲得的商譽涉及我們視作現金產生單位（「現金產生單位」）的附屬公司。

截至2022年及2023年12月31日該現金產生單位的可收回金額乃按使用價值的計算方式釐定。此計算方式使用基於本公司董事所編製涵蓋五年期間財務預算的現金流量預測。現金流量預測採用介於0%至10%的年收入增長率，該增長率乃基於本集團的歷史經營經驗並針對現金產生單位特定的其他因素進行調整。截至2022年及2023年12月31日，超過五年期間的現金流量乃使用3%及0%的估計加權平均增長率推斷，這與對中國物業管理服務市場長期增長率的市場共識一致。截至2022年及2023年12月31日，現金流量分別使用16.9%及14.0%的貼現率進行貼現。所使用貼現率尚未扣稅，反映與現金產生單位相關的特定風險。

截至2022年及2023年12月31日，按現金產生單位可收回金額超出賬面值部分計量的限額分別為人民幣95,000元及人民幣1,149,000元。

財務資料

管理層已就商譽的減值測試進行敏感度分析。截至2022年及2023年12月31日，假設貼現率變動3%及6%或年收入增長率3%及2%分別將抵銷剩餘限額。

管理層認為上述主要假設並無任何重大變動會導致現金產生單位的賬面值超出其可收回金額。管理層亦釐定其現金產生單位並無減值。

存貨

我們的存貨主要為原材料及耗材。截至2021年及2022年12月31日，我們的存貨維持穩定，分別為人民幣1.2百萬元及人民幣1.3百萬元，並於截至2023年12月31日略微減少至人民幣0.8百萬元。

截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的存貨人民幣0.6百萬元（或72.5%）已於其後出售或使用。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的存貨平均周轉天數保持穩定為一天。我們的平均存貨周轉天數是通過將存貨期初和期末餘額的算術平均值除以相關期間的銷售成本，然後乘以相關期間的天數計算得出。

收購物業預付款項

截至2023年12月31日，我們錄得收購物業預付款項人民幣36.6百萬元，即收購辦公樓的預付款項。

貿易及其他應收款項

下表載列截至所示日期貿易及其他應收款項的明細：

| | 截至12月31日 | | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 應收票據 | 309 | 502 | 6,329 |
| 貿易應收款項 | 125,567 | 213,088 | 213,455 |
| — 關聯方 | 34,981 | 44,533 | 22,938 |
| — 第三方 ⁽¹⁾ | 90,586 | 168,555 | 190,517 |
| 減：呆賬撥備 | (6,570) | (10,673) | (10,003) |
| 貿易應收款項及應收票據， 扣除虧損撥備 | <u>119,306</u> | <u>202,917</u> | <u>209,781</u> |

財務資料

| | 截至12月31日 | | |
|------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 應收關聯方款項 | | | |
| — 非貿易性質 | 8,500 | 7,500 | — |
| 按金 | 2,458 | 3,149 | 4,700 |
| 代業主收款及付款 | 10,444 | 23,854 | 26,891 |
| 有關建議本公司股份 [編纂]的預付款項 | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 其他 ⁽²⁾ | 5,312 | 6,785 | 7,186 |
| 減：其他應收款項撥備 | (140) | (1,224) | (5,765) |
| 其他應收款項，扣除虧損撥備 | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| 按攤銷成本計量的金融資產 | 145,880 | 242,981 | 262,059 |
| 可收回增值稅 | 398 | 392 | 248 |
| 總計 | [編纂] | [編纂] | [編纂] |

附註：

- (1) 截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們應收西安經開區管委會的扣除虧損撥備前的貿易及其他應收款項分別為人民幣17.6百萬元、人民幣48.2百萬元及人民幣56.4百萬元。
- (2) 主要指應收公用事業費、預付社會保障金及應收僱員款項。

我們的貿易及其他應收款項由截至2021年12月31日的人民幣146.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣243.4百萬元，主要由於(i)我們業務擴張致來自第三方貿易應收款項增加人民幣78.0百萬元及(ii)我們管理更多項目，應收公用事業費用增加人民幣13.4百萬元。我們的貿易及其他應收款項由截至2022年12月31日的人民幣243.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣262.3百萬元，乃主要由於(i)業務擴展令我們來自第三方貿易應收款項增加人民幣22.0百萬元及(ii)有關建議H股股份[編纂]的預付款項增加人民幣[編纂]百萬元，部分被我們來自關聯方貿易應收款項減少人民幣21.6百萬元所抵銷。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項主要來自日常業務過程中提供的各項服務。當我們有權無條件收取代價時，我們確認貿易應收款項。倘代價僅須經過一段時間後便可收取，則收取該代價的權利為無條件。

我們的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣125.6百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣213.1百萬元，主要是由於向獨立第三方提供的服務擴大令來自獨立第三方的貿易應收款項增加。我們的貿易應收款項由截至2022年12月31日的人民幣213.1百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣213.5百萬元，主要是由於擴大向獨立第三方提供的服務，令來自獨立第三方的貿易應收款項增加，部分被應收經發控股集團的貿易應收款項減少所抵銷。

下表載列截至所示日期按最終付費客戶類別劃分的貿易應收款項明細（扣除減值撥備前）：

| | 截至12月31日 | | |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 西安經開區管委會 | 17,620 | 48,165 | 56,375 |
| 經發控股集團 | 34,981 | 44,533 | 22,938 |
| 西安經開區管委會以外的 獨立第三方 | 72,966 | 120,390 | 134,142 |
| 總計 | 125,567 | 213,088 | 213,455 |

我們應收西安經開區管委會的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣17.6百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣48.2百萬元，並進一步增加至截至2023年12月31日的人民幣56.4百萬元，主要由於西安經開區管委會於相關期間應付本集團的服務費金額增加。

我們應收經發控股集團的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣35.0百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣44.5百萬元，主要是由於經發控股集團應付本集團的服務費金額增加，該增加與我們的業務增長一致。截至2023年12月31日，我們應收經發控股集團的貿易應收款項大幅減少至人民幣22.9百萬元，主要是由於經發控股集團經我們催收後，結清了貿易應收款項所致。截至2023年12月31日應收經發控股集團的貿易應收款項人民幣22.9百萬元中，截至2024年4月30日已結清約人民幣12.2百萬元（或53.3%）。

財務資料

我們應收獨立第三方的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣73.0百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣120.4百萬元，再增至截至2023年12月31日的人民幣134.1百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致。

下表載列截至所示日期按各類最終付費客戶劃分的貿易應收款項減值撥備明細：

| | 截至12月31日 | | |
|-----------|--------------|---------------|--------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 西安經開區管委會 | 180 | 561 | 761 |
| 經發控股集團 | 2,585 | 4,968 | 937 |
| 獨立第三方 | 3,805 | 5,144 | 8,235 |
| 總計 | 6,570 | 10,673 | 9,933 |

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的貿易應收款項減值撥備餘額分別為人民幣6.6百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣9.9百萬元。截至2023年12月31日，貿易應收款項減值撥備人民幣9.9百萬元中，約人民幣0.8百萬元為應收西安經開區管委會的款項，約人民幣0.9百萬元為應收經發控股集團的款項及約人民幣8.2百萬元為應收獨立第三方的款項。

貿易應收款項周轉天數

下表載列於所示年度我們按最終付費客戶類型劃分的貿易應收款項周轉天數及相關明細：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------------------|-------------|-------|-------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (天) | (天) | (天) |
| 貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾ | 57 | 83 | 86 |
| — 西安經開區管委會 | 34 | 53 | 81 |
| — 經發控股集團 | 224 | 250 | 209 |
| — 獨立第三方 | 49 | 78 | 77 |

(1) 貿易應收款項平均周轉天數等於平均貿易應收款項除以該期間的收入再乘以全年365天。平均貿易應收款項是按照期初貿易應收款項加期末貿易應收款項，再除以二計算得出。

財務資料

貿易應收款項平均周轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。我們的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的57天增加至2022年的83天，此乃(i)主要是由於公共部門客戶投入資源以防止COVID-19疫情並延長向我們付款及(ii)由於2022年第四季度為防止COVID-19疫情而對西安進行封城。因此，我們的員工無法在現場進行定期收費，因而延遲了2022年底的貿易應收款項結算。我們的貿易應收款項周轉天數增至2023年的86天，主要是由於我們的客戶因內部審核流程延誤而延遲付款，導致截至2023年12月31日的貿易應收款項增加。截至2024年4月30日，約人民幣127.4百萬元，或截至2023年12月31日貿易應收款項的59.7%隨後已結清。

於往績記錄期間，我們通常授予客戶自發票日期起30天內的信貸期。儘管我們在向客戶提供基礎物業管理服務時確認該等服務的收益，但相關客戶通常按每月、每季度或每半年與我們結清物業管理服務費，惟須視乎相關服務協議而定。我們通常於客戶各自的付款到期日前（而非交付該等服務時）向客戶開具發票。因此，我們的貿易應收款項平均周轉天數長於授予的信貸期，原因為發票的開具日期晚於收益確認。

於往績記錄期間，我們通常授予經發控股集團自發票日期起30天內的信貸期，這與我們提供予獨立第三方的信貸期一致。儘管我們在向經發控股集團提供基礎物業管理服務時確認該等服務的收益，但經發控股集團通常按每月或每季度與我們結清物業管理服務費，惟須視乎相關服務協議而定，這與我們與獨立第三方的交易一致。據中指院所告知，陝西省的物業管理服務提供商的慣常做法是按每月或每季度與客戶結清物業管理服務費。

我們與西安經開區管委會的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的34天增加至2022年的53天，並進一步增加至2023年的81天，主要由於據董事所知，西安經開區管委會於2022年及2023年收緊內部審批程序，延長了其付款週期。截至2024年4月30日，西安經開區管委會已結清截至2023年12月31日人民幣51.3百萬元或91.0%的貿易應收款項。

我們向經發控股集團的貿易應收款項平均周轉天數通常長於向西安經開區管委會及獨立第三方的貿易應收款項平均周轉天數。考慮到於往績記錄期間應佔經發控股集團收入比例，我們的董事認為，相對較長的貿易應收款項周轉天數不會對我們的營運資金產生重大不利影響，因為於往績記錄期間我們的銀行及手頭現金保持穩定。我們向經發控股集團的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的224天增加至2022年的250

財務資料

天。此主要由於我們於重組及[編纂]前乃屬於經發控股集團整體管理的一部分，因此我們並未主動催收集團內未償還的貿易應收款項。隨著我們加強獨立於經發控股集團以準備[編纂]，我們積極加大對經發控股集團的收款力度，以減少與經發控股集團的周轉天數。例如，我們通過每月審查相關賬款密切監控應收經發控股集團的貿易應收款項的支付狀態。若支付狀態不理想，我們將通過多種渠道及時與經發控股集團溝通及提醒經發控股集團按時付款，確保未償還的貿易應收款項正在處理中。若經發控股集團未在我們規定的時間內付款，我們將根據具體情況追打電話、發送提示消息或發送催款函。因此，我們與經發控股集團的貿易應收款項平均周轉天數減少至2023年的209天。

我們認為應收經發控股集團的貿易應收款項並無可收回性問題。據我們所知，我們並無發現任何會嚴重影響經發控股集團付款能力的重大財務困難或重大違約情況。我們亦已再度審視經發控股集團的付款頻率並重申自發票日期起30天以內的信貸期。此外，由於我們重新強調自發票日期起30天以內的信貸期，與經發控股集團的貿易應收款項周轉天數因而減少。我們擬維持與經發控股集團的信貸政策，並加強信貸政策的實施。經發控股集團將於[編纂]前結清所有應付本集團的逾期貿易應收款項，即自發票日期起計30天后仍未清償的款項。

為確保經發控股集團按時付款，我們將繼續就該等貿易應收款項與經發控股集團定期溝通並監控收回情況。為加強我們日後的資金管理，就經發控股集團的項目而言，我們將在提供服務當月開具發票，並確保經發控股集團的貿易應收款項周轉天數與獨立第三方的貿易應收款項周轉天數一致。開具發票後，我們將每週跟進並向經發控股集團發送付款提醒。倘未能按時收到付款，我們將立即與經發控股集團跟進並提醒彼等須立即結算該等款項。我們將適時向經發控股集團發送信息、電子郵件及信件，及／或如需要，致電或親自拜訪經發控股集團。倘有關付款逾期超過三個月，我們將發出律師函或考慮採取法律行動。鑒於我們與經發控股集團之間的持續合作及業務關係，我們預計於日常業務過程中對經發控股集團產生新的貿易應收款項，我們將致力按照信貸期向經發控股集團收取貿易應收款項。

財務資料

我們與獨立第三方的貿易應收款項平均周轉天數由2021年的49天增加至2022年的78天。應收獨立第三方的平均周轉天數的增加主要由於我們服務的客戶數量增加，與我們的業務擴張保持一致。服務客戶數量的增加涉及更多的複雜性，並需要在收款過程中投入更多的資源。我們已經進一步完善了我們的收款政策，確保未來物業管理費收款穩定。因此，我們與獨立第三方的貿易應收款項平均周轉天數由2022年的78天略微減少至2023年的77天。

於往績記錄期間，我們與西安經開區管委會及經發控股集團的延遲貿易應收款項並無涉及任何糾紛、申索及法律訴訟。就獨立第三方而言，截至最後實際可行日期，我們於往績記錄期間各年度並無與我們任何五大客戶涉及任何糾紛、申索及法律訴訟。然而，我們牽涉向若干小業主收取物業管理費的法律訴訟。該等法律訴訟涉及的總金額約為人民幣1.2百萬元。根據我們中國法律顧問的意見，該等法律訴訟並無對我們的業務營運及財務狀況造成重大不利影響。

收款率

下表載列物業管理費⁽¹⁾的整體收款率及各類物業的收款率：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (%) | (%) | (%) |
| 公共物業管理服務 | 75.4 | 72.8 | 80.6 |
| 基礎住宅物業管理服務 | 74.9 | 68.0 | 77.9 |
| 基礎商業物業管理服務 | 72.2 | 66.0 | 80.7 |
| 總計 | 74.5 | 69.6 | 80.0 |

(1) 我們的物業管理費收款率按(i)我們於年或期內收到的實際物業管理費除以(ii)我們於相關年度或期間有權收取的物業管理費計算。

財務資料

我們物業管理費的整體收款率受到公共物業管理服務、基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務的物業管理費收款率影響。於往績記錄期間，我們的收款率低於物業服務百強企業的收款率，主要由於往績記錄期間來自經發控股集團及獨立第三方（西安經開區管委會除外）的物業管理費結算速度相對較慢。於2021年、2022年及2023年，我們的公共物業管理服務收款率相對高於基礎住宅物業管理服務及基礎商業物業管理服務，主要是因為公共物業管理服務的客戶主要包括政府機構和團體，其通常遵循有系統的付款週期。

我們的公共物業管理服務收款率由2021年的75.4%下跌至2022年的72.8%，主要由於我們公共分部的客戶投入資源，以預防COVID-19爆發，導致向我們付款的時間延長。我們的公共物業管理服務收款率由2022年的72.8%上升至2023年的80.6%，主要由於我們專注於結算未償還的貿易應收款項。

我們的基礎住宅物業管理服務收款率由2021年的74.9%下跌至2022年的67.9%，主要由於西安COVID-19封城措施所致。我們的基礎住宅物業管理服務收款率由2022年的67.9%上升至2023年的77.9%，主要由於我們專注於結算上一期間未償還的貿易應收款項。

我們的基礎商業物業管理服務收款率由2021年的72.2%下跌至2022年的66.0%，主要由於若干客戶在COVID-19疫情的持續影響下改變其付款模式，導致2022年結算款項減少。我們的基礎商業物業管理服務收款率由2022年的66.0%上升至2023年的80.7%，主要由於我們專注於結算未償還的貿易應收款項。

應收票據

我們的應收票據主要指城市服務及商業物業管理服務的銀行承兌匯票及商業承兌匯票。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的應收票據分別為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣6.3百萬元。我們的應收票據由2022年的人民幣0.5百萬元增加至2023年的人民幣6.3百萬元，主要由於我們於2023年收到更多銀行承兌票據，此乃由於我們加強貿易應收款項的收款力度。

財務資料

貿易應收款項及應收票據的賬齡分析

下表載列按收入確認日期劃分並扣除貿易應收款項及應收票據減值撥備的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

| | 截至12月31日 | | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 一年內 | 100,066 | 161,103 | 182,289 |
| 一至兩年 | 16,744 | 34,497 | 18,857 |
| 兩至三年 | 2,496 | 7,317 | 8,635 |
| 總計 | 119,306 | 202,917 | 209,781 |

下表進一步載列截至2024年4月30日按賬齡劃分的貿易應收款項(扣除減值撥備前)的結算金額：

| | 截至12月31日 | | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 一年內 | 91,129 | 148,698 | 123,371 |
| 一至兩年 | 16,624 | 25,899 | 3,279 |
| 兩至三年 | 37,748 | 8,346 | 657 |
| 超過三年 | 1,188 | 3,036 | 109 |
| 總計 | 112,689 | 185,979 | 127,416 |

(1) 結算金額包括先前已計提減值撥備但已透過我們的收款工作予以結算的若干貿易應收款項。

截至2024年4月30日，我們截至2021年、2022年和2023年12月31日的貿易應收款項的約人民幣112.7百萬元(或89.7%)、人民幣186.0百萬元(或87.3%)及人民幣127.4百萬元(或59.7%)分別已於其後結算。

財務資料

下表載列於往績記錄期間就應收第三方及關聯方的貿易應收款項及應收票據的虧損撥備賬目變動：

| | 截至12月31日 | | |
|----------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 截至年初 | 4,900 | 6,570 | 10,673 |
| 年內確認／(撥回)的減值虧損 | 1,670 | 4,103 | (670) |
| 截至年末 | 6,570 | 10,673 | 10,003 |

於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自授信日期至報告日期貿易應收款項的信貸質素變化。我們亦會根據過往信貸虧損經驗，就債務人特有的因素及於報告日期對當時及預測整體經濟狀況的評估作出調整，估計物業管理費的可收回金額。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別錄得貿易應收款項及應收票據虧損撥備人民幣6.6百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.0百萬元。

為及時結算貿易應收款項，我們已積極加強向客戶的收款力度。我們一直每月檢討貿易應收款項的付款狀況，並加強與客戶的溝通頻率。因此，截至2024年4月30日，我們已結清截至2023年12月31日到期的大部分貿易應收款項。截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的貿易應收款項的人民幣127.4百萬元(或59.7%)已於其後結算。具體而言，截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的應收西安經開區管委會、應收經發控股集團及應收獨立第三方的貿易應收款項的人民幣51.3百萬元(或91.0%)、人民幣12.2百萬元(或53.3%)及人民幣63.9百萬元(或47.6%)已於其後結算。如我們的客戶未能在我們規定時限內付款，我們將視情況再次致電、發催款信息或發催款函予對方。

我們認為貿易應收款項不存在可收回性問題，因為截至2023年12月31日我們的大部分貿易應收款項人民幣182.3百萬元(或86.9%)的賬齡不足一年。我們努力加強管理及追收貿易應收款項，包括(i)密切監察貿易應收款項的狀況，(ii)定期舉行會議討論貿易應收款項的狀況及(iii)及時與相關各方溝通，提醒他們通過不同渠道按時付款。我們設有監控程序，確保採取跟進行動收回逾期債務。對於已逾期的貿易應收款項，我們將通過短信、電郵或催款函發出繳費提示，要求在規定期限內支付未付費用。如在

財務資料

規定時間內未收到付款，我們將致電住戶或租戶收取物業管理費。對於賬齡超過一年的貿易應收款項，我們會考慮向相關住戶或租戶寄發律師函。對於賬齡超過兩年的貿易應收款項，我們將考慮對相關客戶採取法律行動。在催收過程中，我們亦持續監控相關客戶的財務狀況。如果任何客戶的財務狀況惡化，我們將立即要求該客戶付款。

我們亦認為，我們已為貿易應收款項作出足夠撥備。我們擁有大量客戶，並無集中信貸風險。我們根據過往結算記錄及前瞻性資料，按等於全期預期信貸虧損的金額（「預期信貸虧損」）計量虧損撥備。當服務費收回率大幅下降時，我們認為發生違約事件，並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。我們根據貿易應收款項的賬齡採納多個預期虧損率。預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。該等比率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與我們對應收款項預計年期內經濟狀況看法之間的差異。

應收關聯方款項

我們應收關聯方款項指應收關聯方的其他款項。有關詳情，請參閱「關聯方交易－與關聯方的結餘」。截至最後實際可行日期，應收關聯方款項已全部結清。

預付款項

下表載列截至所示日期我們預付款項的明細：

| | 截至12月31日 | | |
|----------|--------------|--------------|--------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 向以下人士支付的 | | | |
| 預付款項： | | | |
| － 關聯方 | 29 | 66 | 52 |
| － 第三方 | 6,165 | 6,944 | 7,073 |
| | <u>6,194</u> | <u>7,010</u> | <u>7,125</u> |

我們的預付款項主要包括公用事業費用、諮詢費用及培訓費用，以及購買設備、材料及軟件的預付款項。

財務資料

我們的預付款項由截至2021年12月31日的人民幣6.2百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元，主要是由於諮詢費用、培訓費用以及公用事業費用的預付款項增加所致。諮詢費用主要涉及我們就智慧物業管理系統和技術系統購置的諮詢及技術支援服務，以提升我們的服務及內部管理效率。培訓費用主要涉及員工及管理團隊持續發展的培訓課程開支。我們的預付款項由截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣7.1百萬元，主要是由於設備及軟件費以及諮詢費用增加。

銀行及手頭現金

我們的銀行及手頭現金由截至2021年12月31日的人民幣249.2百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣207.9百萬元，主要是由於(i)我們收購西安經建所用現金；及(ii)西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度貿易及其他應收款項結算緩慢所致。我們的銀行及手頭現金由截至2022年12月31日的人民幣207.9百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣258.5百萬元，主要是由於我們努力實施現金管理政策並加強管理及追收貿易及其他應收款項。

我們已制定現金管理政策，詳細說明不同現金流量交易的要求及內部控制措施，包括(i)不同職級的責任、(ii)收取現金管理、(iii)現金付款管理及(iv)現金付款程序。

計息借款

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的計息借款分別為人民幣14.0百萬元、人民幣12.0百萬元及零，相關實際利率分別為5.23%、5.23%及零。我們的計息借款由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣12.0百萬元，主要是由於償還計息借款所致。我們的計息借款由截至2022年12月31日的人民幣12.0百萬元減少至截至2023年12月31日的零，主要是由於我們於2023年償還所有借款。更多資料請參閱本文件「一 債務 — 借款」。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要指我們於日常業務過程中就自供應商購買的商品及服務而應付的款項。我們通常就貿易應付款項自供應商獲授介乎5天至30天的信貸期。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易及其他應付款項明細：

| | 截至12月31日 | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 貿易應付款項 | | | |
| — 關聯方 | 2,386 | 5,072 | 6,475 |
| — 第三方 | 40,585 | 47,290 | 112,651 |
| | <u>42,971</u> | <u>52,362</u> | <u>119,126</u> |
| 應付關聯方款項 | | | |
| — 非貿易性質 | 634 | 1,268 | 1,766 |
| — 就共同控制下的業務合併 應付關聯方的代價 | 13,406 | 75,692 | 37,846 |
| | <u>14,040</u> | <u>76,960</u> | <u>39,612</u> |
| 其他應付款項及應計開支： | | | |
| — 應計薪資及其他福利 | 120,998 | 132,357 | 138,907 |
| — 按金 | 20,798 | 23,189 | 23,391 |
| — 代業主收款及付款 | 77,159 | 82,461 | 95,719 |
| — 代住戶／租戶收款 | 14,880 | 17,559 | 18,021 |
| — 應付股息 | 834 | 834 | 834 |
| — 有關建議本公司股份 [編纂]所產生開支的 應付款項 | [編纂] | [編纂] | [編纂] |
| — 其他 | 11,061 | 11,189 | 18,825 |
| | <u>259,770</u> | <u>344,549</u> | <u>[編纂]</u> |
| 按攤銷成本計量的金融負債 | 302,741 | 396,911 | 460,130 |
| 其他應付稅項 | 7,127 | 5,140 | 6,385 |
| | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u> | <u>[編纂]</u> |

財務資料

我們的貿易應付款項由截至2021年12月31日的人民幣43.0百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣52.4百萬元，並進一步增加至截至2023年12月31日的人民幣119.1百萬元。於往績記錄期間，貿易應付款項增加主要是由於我們的業務擴張。

我們的應付關聯方款項由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣77.0百萬元，主要由於收購經發城市服務導致就共同控制下的業務合併應付經發集團的代價增加。我們的應付關聯方款項由截至2022年12月31日的人民幣77.0百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣39.6百萬元，主要是由於我們支付人民幣37.8百萬元作為收購經發城市服務的代價，作為我們重組的一部分。董事確認，該等應付關聯方款項將於[編纂]前結清。

我們代表業主的收款及付款主要指我們向業主及住戶收取的公用事業費用，以及應付電力、水及供熱供應商的款項。代表業主的收款及付款金額增加，主要是由於我們於往績記錄期間管理的物業數目增加。

我們代表住戶及租戶的收款主要指使用公共空間的所得款項及應付業主的款項。於往績記錄期間，代表住戶及租戶的收款金額保持相對穩定。

下表載列於所示年度的貿易應付款項周轉天數：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------------|-------------|-------|-------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (天) | (天) | (天) |
| 貿易應付款項 | | | |
| 平均周轉天數 ⁽¹⁾ | 25 | 29 | 42 |

(1) 某一年度的貿易應付款項平均周轉天數等於年內平均貿易應付款項除以銷售成本再乘以365。平均貿易應付款項乃按截至年初貿易應付款項加截至年末貿易應付款項再除以2計算。

我們的貿易應付款項平均周轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期間總體有所增加但在授予我們的一般信貸期內。於2021年及2022年，我們的貿易應付款項平均周轉天數維持相對穩定。我們的貿易應付款項平均周轉天數由2022年的29天增至2023年的42天，主要由於我們將部分勞動密集型服務分包予分包商後，我們的信貸期由按月付款延長至按季度付款。

財務資料

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

| | 截至12月31日 | | |
|------|---------------|---------------|----------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 一年內 | 40,617 | 45,060 | 107,315 |
| 超過一年 | 2,354 | 7,302 | 11,811 |
| 總計 | <u>42,971</u> | <u>52,362</u> | <u>119,126</u> |

截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的貿易應付款項中的人民幣76.0百萬元(或63.8%)已隨後結清。

合約負債

我們的合約負債主要包括我們就尚未提供的物業管理及其他服務向客戶收取的預付款項。我們的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣24.3百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣25.9百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，因而令向客戶收取的物業管理費墊款增加。我們的合約負債由截至2022年12月31日的人民幣25.9百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣39.0百萬元，主要是由於我們管理的物業數量增加，因此向客戶收取的物業管理費墊款有所增加。

截至2024年4月30日，我們截至2023年12月31日的合約負債中的人民幣27.5百萬元(或70.7%)其後確認為收入。

即期稅項

我們的即期稅項主要包括應付所得稅。我們的即期稅項由截至2021年12月31日的人民幣7.1百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣12.9百萬元，主要由於我們的業務擴張導致除稅前利潤增加。我們的即期稅項由截至2022年12月31日的人民幣12.9百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣4.2百萬元，主要因為我們在2023年度繳納截至2022年12月31日的應付稅項。因此，截至2023年12月31日的應付稅項減少。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

| | 截至12月31日 | | | 截至4月30日 |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| | | | | (未經審核) |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 1,188 | 1,316 | 840 | 740 |
| 貿易及其他應收款項 | 138,815 | 243,373 | 262,307 | 301,270 |
| 預付款項 | 6,194 | 7,010 | 7,125 | 43,477 |
| 銀行及手頭現金 | 249,240 | 207,870 | 258,478 | 177,394 |
| 流動資產總值 | 395,437 | 459,569 | 528,750 | 522,881 |
| 流動負債 | | | | |
| 計息借款 | 2,000 | 12,000 | – | – |
| 貿易及其他應付款項 | 309,868 | 402,051 | 466,515 | 431,721 |
| 合約負債 | 24,303 | 25,883 | 38,977 | 32,244 |
| 租賃負債 | 1,339 | – | 676 | 602 |
| 即期稅項 | 7,133 | 12,879 | 4,204 | 9,274 |
| 流動負債總額 | 344,643 | 452,813 | 510,372 | 473,841 |
| 流動資產淨值 | 50,794 | 6,756 | 18,378 | 49,040 |

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們錄得流動資產淨值狀況。

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣50.8百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣92.2百萬元。有關詳情，請參閱「一 貿易及其他應付款項」；及(ii)銀行及手頭現金減少人民幣41.4百萬元。有關詳情，請參閱「一 現金及現金等價物」，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣104.6百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

財務資料

我們的流動資產淨值由截至2022年12月31日的人民幣6.8百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元，主要由於(i)銀行及手頭現金增加人民幣50.6百萬元，(ii)貿易及其他應收款項增加人民幣18.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致及(iii)計息借款減少人民幣12.0百萬元，部分被(i)貿易及其他應付款項增加人民幣64.5百萬元，及(ii)合約負債增加人民幣13.1百萬元所抵銷。詳情請參閱「一 貿易及其他應收款項」。

我們的流動資產淨值由截至2023年12月31日的人民幣18.4百萬元增加至截至2024年4月30日的人民幣49.0百萬元，主要歸因於(i)貿易及其他應收款項增加人民幣39.0百萬元，這主要是由於我們的業務擴張；(ii)預付款項增加人民幣36.4百萬元，這主要是由於我們的業務擴張及上市開支；及(iii)貿易及其他應付款項減少人民幣34.8百萬元。

流動資金及資本資源

我們的現金主要用作營運資金。我們流動資金的主要來源為經營所得現金流量。於可見未來，我們預期經營所得現金流量將繼續為我們流動資金的主要來源，而我們或會使用部分[編纂]所得款項為我們的部分資本需求提供資金。

現金流量

下表載列所示年度我們綜合現金流量表的節選現金流量數據：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-----------------|---------------|-----------------|----------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 經營所得／(所用)現金 | 68,725 | (17,557) | 182,285 |
| 已付所得稅 | (8,498) | (7,206) | (21,701) |
| 經營活動所得／(所用)現金淨額 | 60,227 | (24,763) | 160,584 |
| 投資活動所得／(所用)現金淨額 | 9,890 | (11,429) | (43,361) |
| 融資活動所用現金淨額 | (50,332) | (9,516) | (62,670) |

財務資料

| | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------------|-------------|----------|---------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 現金及現金等價物增加／(減少)淨額 | 19,785 | (45,708) | 54,553 |
| 年初現金及現金等價物 | 228,800 | 248,585 | 202,877 |
| 年末現金及現金等價物 | 248,585 | 202,877 | 257,430 |

經營活動所得／(所用)現金淨額

我們的經營活動所得現金流量主要反映(i)除所得稅前利潤、(ii)營運資金變動的影響及(iii)已付所得稅。

於2023年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣160.6百萬元，包括經營所得現金人民幣182.3百萬元及已付所得稅人民幣21.7百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣78.5百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣63.2百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣11.9百萬元，部分被利息收入人民幣0.6百萬元所抵銷。營運資金變動主要由於貿易及其他應付款項增加人民幣97.4百萬元。

於2022年，我們的經營活動所用現金淨額為人民幣24.8百萬元，包括經營所用現金人民幣17.6百萬元及已付所得稅人民幣7.2百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣63.0百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣48.4百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣10.0百萬元，部分被利息收入人民幣1.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)西安COVID-19封城措施導致2022年第四季度應收獨立第三方貿易及其他應收款項結算緩慢，令貿易及其他應收款項增加人民幣99.9百萬元及(ii)受限制銀行現金增加人民幣4.3百萬元，部分被貿易及其他應付款項增加人民幣23.8百萬元所抵銷。

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣60.2百萬元，包括經營所得現金人民幣68.7百萬元，部分被已付所得稅人民幣8.5百萬元所抵銷。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣48.6百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤人民幣38.9百萬元；及

財務資料

(ii)折舊及攤銷人民幣8.5百萬元，部分被利息收入人民幣1.4百萬元所抵銷。營運資金變動主要歸因於(i)貿易及其他應付款項增加人民幣66.2百萬元及(ii)合約負債增加人民幣7.1百萬元，部分被貿易及其他應收款項增加人民幣52.3百萬元所抵銷。

投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的投資活動所用現金主要包括購買廠房及設備項目以及收購物業預付款項。我們的投資活動所得現金主要包括關聯方還款。

於2023年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣43.4百萬元。現金流出淨額主要歸因於(i)收購物業作為辦公樓付款人民幣36.6百萬元；及(ii)購買其他廠房及設備付款人民幣14.7百萬元，部分被關聯方還款人民幣7.5百萬元所抵銷。

於2022年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣11.4百萬元。現金流出淨額主要歸因於購買廠房及設備付款人民幣14.7百萬元，部分被收取利息人民幣1.4百萬元及收取關聯方還款人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2021年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣9.9百萬元。現金流入淨額主要歸因於(i)關聯方還款人民幣32.5百萬元，及(ii)按公平值計入損益的金融工具所得款項人民幣7.8百萬元，部分被(i)購買其他廠房及設備付款人民幣21.5百萬元及(ii)向關聯方墊款人民幣10.5百萬元所抵銷。

融資活動所用現金淨額

於2023年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣62.7百萬元，主要反映(i)收購共同控制的附屬公司人民幣37.8百萬元；(ii)已付[編纂]人民幣[編纂]百萬元；及(iii)計息借款還款人民幣12.0百萬元，部分被不會導致喪失附屬公司控制權的擁有權權益變動人民幣1.0百萬元所抵銷。

於2022年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣9.5百萬元，主要反映收購共同控股附屬公司人民幣13.4百萬元，部分被發行新股份人民幣7.3百萬元所抵銷。

於2021年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣50.3百萬元，主要反映(i)償還計息借款人民幣41.5百萬元，及(ii)向關聯方付款人民幣9.3百萬元，部分被本集團一家附屬公司非控股權益持有人注資的所得款項人民幣3.7百萬元所抵銷。

財務資料

營運資金

我們的董事認為，經計及我們可用的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們有充足營運資金以滿足本文件日期後未來至少12個月的需求。

債務

我們的債務包括(i)計息借款；(ii)租賃負債；及(iii)應付關聯方款項。

下表載列我們截至所示日期的債務：

| | 截至12月31日 | | | 截至 |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 4月30日 |
| | (人民幣千元) | | | (未經審核) |
| 計息借款 | 14,000 | 12,000 | – | – |
| 租賃負債 | 1,339 | – | 951 | 1,226 |
| 應付關聯方款項 | 14,040 | 76,960 | 39,612 | 14,585 |
| 總計 | <u>29,379</u> | <u>88,960</u> | <u>40,563</u> | <u>15,811</u> |

董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們在取得計息或其他借款方面並無遇到任何困難。於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們亦無拖欠任何計息或其他借款或違反任何計息或其他借款的契諾。

借款

計息借款

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們的計息借款分別為人民幣14.0百萬元、人民幣12.0百萬元、零及零。該等計息借款為無抵押。更多資料請參閱本文件附錄一會計師報告附註19。

財務資料

銀行貸款

作為經發集團融資安排的一部分，我們於2020年獲得本金總額為人民幣30.0百萬元的銀行貸款，年利率為5.23%，並按相同利率轉貸予經發集團。我們以自經發集團取得的相應款項償還該等銀行貸款及相關利息。截至2023年12月31日，我們與經發集團之間的銀行貸款及轉貸交易已悉數結清。下表載列截至所示日期該等銀行貸款的未償還金額、利息收入及財務成本：

| | 截至 | | | |
|--------------|---------------------------------|-------|-------|------------|
| | 4月30日 | | | |
| | 截至12月31日及／或截至該日止年度 | | | 及／或截至該日止期間 |
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| | (人民幣千元) (人民幣千元) (人民幣千元) (人民幣千元) | | | |
| | (未經審核) | | | |
| 向經發集團轉貸的銀行貸款 | 8,500 | 7,500 | - | - |
| 利息收入 | 586 | 432 | 107 | - |
| 財務成本 | 586 | 432 | 107 | - |

我們上述銀行貸款旨在支持經發集團透過利用我們未來收取由我們所管理若干物業的物業管理費的權利來探索新的融資方式，並向經發集團提供流動資金支持。我們並無因此獲利。銀行貸款轉貸交易亦無對我們於往績記錄期間的財務表現造成財務影響。就前述銀行貸款而言，董事確認我們日後將不會訂立任何其他類似安排。據中國法律顧問所告知，根據由中國人民銀行頒佈的《貸款通則》第61條，其禁止非金融機構之間進行任何融資安排或貸款交易。儘管有《貸款通則》，根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》，最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性，僅需滿足某些條件（例如所收取年息不得超過一年期貸款最優惠利率的四倍）及沒有違反法律法規的強制性規定。

截至最後實際可行日期，考慮到(i)銀行貸款轉貸交易已於截至2023年12月31日悉數結清及終止，且與相關金融機構並無任何爭議；(ii)董事確認，我們並無接獲有關政府部門的任何索償通知，亦無就向經發集團進行銀行貸款轉貸而被處以任何行政罰則；及(iii)根據我們的中國法律顧問進行的公開查詢，並經董事確認，我們並無因違反

財務資料

有關銀行業監督管理的法律、法規及規則而受到向經發集團進行銀行貸款轉貸有關的任何行政處罰，我們的中國法律顧問認為，我們向經發集團提供計息貸款並不構成重大違反法律法規的行為，且不會對[編纂]產生重大不利影響，而我們因相關監管機構根據《貸款通則》就該等計息貸款向我們處以任何行政罰則的風險甚微。

其他借款

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們其他借款(上述銀行貸款除外)分別為人民幣5.5百萬元、人民幣4.5百萬元、零及零。

截至最後實際可行日期，我們並無未動用的融資額度。

或然負債及承擔

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們並無任何其他未結擔保或其他重大或然負債。

租賃負債

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們分別錄得租賃物業產生的租賃負債人民幣1.3百萬元、零、人民幣1.0百萬元及人民幣1.2百萬元。由於我們為租賃物業預付租金，截至2022年12月31日我們的租賃負債為零，故截至2022年12月31日並無任何未償還租賃負債。

應付關聯方款項

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年4月30日，我們分別錄得應付關聯方款項人民幣14.0百萬元、人民幣77.0百萬元、人民幣39.6百萬元及人民幣14.6百萬元。有關詳情請參閱「一 貿易及其他應付款項」。

除集團內公司間負債外，截至2024年4月30日(即就債務報表而言的最近期實際可行日期)，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債權證、銀行透支、承兌負債或承兌信貸或租購承擔擔保或其他重大或然負債或任何與之有關的契諾。截至同日，我們並無為任何獨立第三方的債務提供擔保。董事確認，自2023年12月31日起及直至本文件日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大變動。

財務資料

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。於2021年、2022年及2023年，我們的資本開支總額分別為人民幣21.5百萬元、人民幣14.7百萬元及人民幣51.3百萬元。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度，我們資本開支的主要資金來源為我們的經營活動所得現金。

截至2024年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額為人民幣12.3百萬元，此乃歸因於購買新能源汽車及進一步開發智能物業管理系統。

我們的實際資本開支可能因各種因素而與上述金額有所不同，包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、能否按我們可接受的條款獲得融資、獲取或安裝設備時出現的技術或其他問題、中國監管環境的變化及其他因素。

資本承擔

於往績記錄期間及直至2024年4月30日，我們並無任何重大資本承擔。

資產負債表外安排

截至2023年12月31日（即我們最近期財務報表的日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或年度的主要財務比率：

| | 截至12月31日及／或截至該日止年度 | | |
|---------------------------|--------------------|-------|------------------|
| | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| 股本回報率 ⁽¹⁾ (%) | 31.0 | 53.9 | 41.8 |
| 總資產回報率 ⁽²⁾ (%) | 6.6 | 6.9 | 7.9 |
| 流動比率 ⁽³⁾ (倍) | 1.1 | 1.0 | 1.0 |
| 資產負債比率 ⁽⁴⁾ (%) | 13.9 | 17.3 | — ⁽⁵⁾ |
| 速動比率 ⁽⁶⁾ | 1.1 | 1.0 | 1.0 |
| 利息覆蓋率 ⁽⁷⁾ | 14.4 | 28.6 | 43.2 |
| 毛利率 ⁽⁸⁾ (%) | 14.5 | 14.3 | 13.7 |
| 淨利潤率 ⁽⁹⁾ (%) | 5.2 | 5.3 | 5.9 |

財務資料

- (1) 股本回報率按年內利潤除以截至該年末的權益總額再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。
- (2) 總資產回報率按年內利潤除以截至該年末的總資產再乘以100%計算，並對結果進行算術年化。
- (3) 流動比率按截至有關日期的流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債比率按截至有關日期的計息借款總額除以截至相同日期的權益總額再乘以100%計算。
- (5) 我們於所示日期並無任何計息借款，因此資產負債比率並不適用。
- (6) 速動比率按截至有關日期的流動資產減存貨再除以流動負債計算。
- (7) 利息覆蓋率按除稅及財務成本前利潤除以財務成本計算。
- (8) 毛利率按毛利除以收入再乘以100%計算。
- (9) 淨利潤率按年內利潤及全面收入總額除以收入再乘以100%計算。

股本回報率

我們的股本回報率由2021年的31.0%大幅增加至2022年的53.9%，主要是由於年內利潤增加及經發城市服務共同控制下的業務合併導致股本總額減少。我們的股本回報率其後輕微減少至2023年的41.8%，主要是由於股本總額由截至2022年12月31日的人民幣69.4百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣122.0百萬元。

總資產回報率

我們的總資產回報率由2021年的6.6%輕微增加至2022年的6.9%，主要是由於年內利潤增加。我們的總資產回報率由2022年的6.9%增加至2023年的7.9%，主要是由於我們的年內利潤增加。

流動比率

我們截至2021年、2022年及2023年12月31日的流動比率保持相對穩定，分別為1.1、1.0及1.0。

資產負債比率

我們的資產負債比率由截至2021年12月31日的13.9%增加至截至2022年12月31日的17.3%，主要是由於股本總額減少。我們的資產負債比率由截至2022年12月31日的17.3%減少至截至2023年12月31日的零，主要因為我們已於2023年3月及4月償還銀行借款。

財務資料

速動比率

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的速動比率保持相對穩定，分別為1.1、1.0及1.0。

利息覆蓋率

我們的利息覆蓋率由2021年的14.4增加至2022年的28.6，主要是由於(i)我們的淨利潤由2021年的人民幣31.2百萬元增加20.2%至2022年的人民幣37.4百萬元；及(ii)我們的財務成本由2021年的人民幣2.9百萬元減少39.3%至2022年的人民幣1.8百萬元。我們的利息覆蓋率由2022年的28.6增加至2023年的43.2，主要是由於(i)我們的淨利潤由2022年的人民幣37.4百萬元增加36.3%至2023年的人民幣51.0百萬元；及(ii)我們的財務成本由2022年的人民幣1.8百萬元減少14.8%至2023年的人民幣1.5百萬元。

毛利率

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得14.5%、14.3%及13.7%的毛利率。詳情請參閱「若干綜合損益及其他全面收益表項目的說明－毛利及毛利率」。

淨利潤率

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得5.2%、5.3%及5.9%的淨利潤率。我們的淨利潤率於2021年及2022年保持穩定。於2023年，我們的淨利潤率輕微上升至5.9%，主要是由於我們的業務擴張令我們的收入增加。

市場風險

我們面臨多種市場風險，包括下文所載的利率風險、信貸風險及流動資金風險。我們管理及監控該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後實際可行日期，我們並無對沖或認為有必要對沖任何該等風險。更多資料請參閱本文件附錄一會計師報告附註26。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息借款有關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險。

財務資料

信貸風險

我們面臨與貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信貸風險。我們的貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值是我們與金融資產有關的最大信貸風險。

就非貿易性質的應收關聯方款項、按金及其他應收款項而言，我們已評定，基於歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率並不重大。因此，於往績記錄期間，我們因該等應收款項產生的信貸風險乃按0.5%的預期虧損率計算。

就應收第三方及關聯方的貿易應收款項而言，我們基於歷史結算記錄及前瞻性資料按相當於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。我們擁有大量客戶，且並無集中信貸風險。此外，我們設有監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。我們認為，當服務費收取率大幅下降時，即發生違約事件，並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。一般而言，我們不會向客戶收取抵押品。

就現金及現金等價物而言，由於其大部分存放於國有銀行或其他大中型銀行，故我們預期並無重大信貸風險。我們預計不會因該等對手方不履約而產生任何重大損失。

流動資金風險

我們旨在通過使用計息借款在資金的連續性與靈活性之間保持平衡。本集團持續密切監察現金流量。

下表載列截至2021年、2022年及2023年12月31日基於合約未貼現付款的金融負債到期情況：

| | 少於一年 | 一至兩年 | 兩至五年 | 五年以上 | 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) |
| 金融負債 | | | | | |
| 截至2021年12月31日 | | | | | |
| 計息借款 | 2,104 | 12,209 | - | - | 14,313 |
| 貿易及其他應付款項 | 302,741 | - | - | - | 302,741 |
| 租賃負債 | 1,385 | - | - | - | 1,385 |
| | <u>306,230</u> | <u>12,209</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>318,439</u> |

財務資料

| | 少於一年 | 一至兩年 | 兩至五年 | 五年以上 | 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) |
| 金融負債 | | | | | |
| 截至2022年12月31日 | | | | | |
| 計息借款 | 12,209 | - | - | - | 12,209 |
| 貿易及其他應付款項 | 396,911 | - | - | - | 396,911 |
| | <u>409,120</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>409,120</u> |
| 金融負債 | | | | | |
| 截至2023年12月31日 | | | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 460,130 | - | - | - | 460,130 |
| 租賃負債 | 702 | 282 | - | - | 984 |
| | <u>460,832</u> | <u>282</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>461,114</u> |

關聯方交易

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方進行以下重大交易：

提供服務

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得向經發控股集團提供城市服務、住宅物業管理服務及商業物業管理服務的收益人民幣45.7百萬元、人民幣52.9百萬元及人民幣54.0百萬元。

採購服務

於2021年、2022年及2023年，我們錄得服務採購金額分別為人民幣4.4百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣14.8百萬元。我們向關聯方採購服務主要指向經發控股集團租賃物業，以及採購綠化及其他服務。

關聯方墊款

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得向經發控股集團支付的墊款人民幣10.5百萬元、零及零。於2021年，我們已結清所有關聯方墊款。

財務資料

關聯方還款

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得經發控股集團的還款人民幣32.5百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣7.5百萬元。

代表關聯方收款

代表關聯方收款主要指代表關聯方向業主、住戶或其他居住者收取的公用事業費用。於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得代表關聯方收款人民幣13.1百萬元、零及人民幣0.5百萬元。

與關聯方的結餘

下表載列截至所示日期與關聯方的結餘：

| | 截至12月31日 | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021年 (人民幣千元) | 2022年 (人民幣千元) | 2023年 (人民幣千元) |
| 貿易相關 | | | |
| 貿易應收款項 | 34,981 | 44,533 | 22,938 |
| 預付款項 | 29 | 66 | 52 |
| 貿易應付款項 | 2,386 | 5,072 | 6,475 |
| 合約負債 | 71 | 140 | 109 |
| 租賃負債 | – | – | 951 |
| 非貿易相關 | | | |
| 其他應收款項 | 8,500 | 7,500 | – |
| 其他應付款項 | 14,040 | 76,960 | 39,612 |
| 關聯方提供的擔保 | 14,000 | 12,000 | – |
| 收購物業預付款項 | – | – | 36,611 |
| | <u>74,007</u> | <u>146,271</u> | <u>106,748</u> |

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們擁有非貿易性質的關聯方結餘。特別是，其他應收款項指應收我們直接母公司款項的結餘，利率為5.23%，到期日為2023年5月5日。其他應收款項結餘人民幣7.5百萬元已於2023年悉數結清。截至2024年4月30日，我們已結清非貿易性質的其他應付款項人民幣25.0百萬元。

於2023年1月18日，我們與關聯方（即西安金融中心建設開發有限公司）訂立收購協議，以總代價人民幣36.6百萬元購買商業物業。我們擬將該等商業物業用作辦公室，以適應我們的業務擴張。我們已於2023年預付所有代價。該收購預計將於2024年6月完成。

財務資料

董事確認，關聯方交易乃按正常商業條款進行，整體而言屬公平合理。董事確認，所有其他屬非貿易性質且並非於日常業務過程中產生的關聯方結餘（包括我們應付關聯方的款項）將於[編纂]前結清。

股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將有權根據已繳足或入賬列為繳足股份的金額按比例收取該等股息，惟須視乎股東大會的決議而定。截至最後實際可行日期，我們並無於[編纂]後設定任何預先釐定的派息比率。股息派付及金額（如有）取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為相關的其他因素。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，宣派任何年度末期股息須經股東批准。

可分派儲備

截至2023年12月31日，本集團保留利潤人民幣59.9百萬元，作為可供分派予權益股東的儲備。

根據上市規則第13.13至13.19條作出的披露

除本文件另有披露外，我們確認，截至最後實際可行日期，我們並不知悉任何須根據上市規則第13.13條至第13.19條規定作出披露的情況。

[編纂]

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額（包括[編纂]）估計為[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元），包括但不限於[編纂]及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）（包括法律顧問及申報會計師的費用及開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）），佔本公司自[編纂]收取的所得款項總額（按指示性[編纂]範圍的中位數計算）約[編纂]%，其中[編纂]百萬港元（人民幣[編纂]百萬元）將直接歸因於我們的股份發行，預期將於[編纂]完成後入賬列作權益扣

財務資料

減。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)預期將於往績記錄期間後計入我們的損益及其他全面收益。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核及當時變量及假設的變動作出調整。董事預期我們的[編纂]將不會對我們截至2024年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

物業權益及物業估值

於最後實際可行日期，我們擁有一項出租予第三方租戶的投資物業。根據上市規則第5.01A及5.01B條，倘構成申請人物業業務一部分的物業權益(定義見上市規則第5.01(3)條)的賬面值(定義見上市規則第5.01(1)條)佔申請人總資產的1%或以上，則文件必須載有該物業權益的估值報告全文。截至2023年12月31日(即本集團最近期經審核綜合財務狀況表的日期)，我們投資物業的賬面值超過我們總資產的1%。獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太資產評估及顧問有限公司」)根據若干假設對我們的投資物業進行估值。亞太資產評估及顧問有限公司已參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證，並在適當情況下根據本公司租賃協議所示的資本化租金收入就投資物業進行估值。

亞太資產評估及顧問有限公司已對我們截至2024年4月30日的投資物業進行估值，並認為截至該日我們擁有權益的物業的市值為人民幣11.0百萬元。有關我們地下停車場的物業估值函件全文及披露摘要載於本文件「附錄三－估值報告」。下表列示本文件附錄一會計師報告所披露截至2023年12月31日的歷史財務資料所反映的總額與本文件「附錄三－估值報告」所披露截至2024年4月30日該等投資物業的估值的對賬：

(人民幣千元)

| | |
|------------------------------|---------------|
| 本集團截至2023年12月31日的投資物業賬面淨值 | 9,928 |
| 自2023年12月31日至2024年4月30日期間的變動 | (117) |
| 本集團截至2024年4月30日的投資物業賬面淨值 | 9,811 |
| 截至2024年4月30日的估值盈餘 | 1,189 |
| | <hr/> |
| 本文件附錄三所載截至2024年4月30日的估值 | <u>11,000</u> |

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

有關本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二，載列於其中以說明[編纂]對截至2023年12月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年12月31日進行。

董事確認無重大不利變動

董事確認，直至本文件日期，自2023年12月31日以來，我們的財務及交易狀況或前景並無重大不利變動，且自2023年12月31日以來並無發生會對會計師報告（全文載於本文件附錄一）所示資料產生重大影響的事件。