

財務資料

閣下閱讀以下討論與分析時，應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料（包括其附註）一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）編製。

以下討論與分析載有前瞻性陳述，反映我們當前對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、當前狀況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果與發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險與不確定因素。在評估我們的業務時，閣下應謹慎考慮本文件提供的資料，包括但不限於「風險因素」及「業務」章節。

就本節而言，除非文意另有所指，否則2020年、2021年及2022年指截至各年份12月31日止年度。

概覽

我們是一家領先的國有城市服務運營提供商，提供全方位的服務，包括物業管理服務、城市服務及商業運營服務。物業管理服務是我們發展的基石，城市服務已成為我們業務的主題及核心，可帶來強勁的收入和利潤，而商業運營服務則為我們的整體業務提供重要支持。因此，我們實現了三位一體（即「管理+服務+運營」）的聯動，形成了一種具有凝聚力和創新性的商業模式。我們通過利用空間服務與資源運營之間的協同效應，致力於實現「讓城市生活更美好」的使命。2023年，根據中指院的資料，按2022年綜合實力、毛利及城市服務收入計，我們在總部位於湖南省的中國物業服務百強企業中排名第一。此外，我們被公認為總部位於湖南省的中國物業服務百強企業中唯一一家提供城市照明系統運營的公司，根據中指院的資料，我們憑藉特色服務獲評為2023年中國領先物業管理公司。

我們通過自身及子公司為客戶提供廣泛的現代化服務，圍繞城市空間打造一體化業務佈局。根據業務性質，我們提供的服務可分為三類，即(i)物業管理服務，(ii)城市服務，及(iii)商業運營服務。通過多年的市場導向發展及服務組合多元化，我們已形成競爭優勢，為全面服務組合提供有力支持。根據中指院的資料，於2023年，我們的物業管理服務及城市服務在湖南省的市場份額佔據領先地位，分別為1.1%及0.9%。

財務資料

於往績記錄期間，我們的業務及財務取得可觀增長。截至2022年12月31日止年度，我們的在管物業管理項目總數為63個，在管建築面積為10.3百萬平方米，城市服務板塊在管項目總數為148個，其中4個照明系統運營項目、142個停車場運營項目及2個市政環衛項目；同年，我們還完成了98個園林綠化及工程項目，截至2022年12月31日有43個項目正在施工中。截至2022年12月31日止年度，商業運營服務板塊在管項目總數為44個，在管建築面積為53.4萬平方米。於2020年、2021年及2022年，我們的總收入分別達人民幣278.3百萬元、人民幣431.7百萬元及人民幣528.5百萬元，2020年至2022年，複合年增長率為37.8%。於2020年、2021年及2022年，我們的年度利潤及全面收益總額分別為人民幣34.6百萬元、人民幣40.8百萬元及人民幣53.6百萬元，2020年至2022年，複合年增長率為24.4%。按董事所指，如此強勁的財務業績主要由(i)我們的業務規模繼續穩步增長；(ii)我們開發和提供全面的服務組合的能力並專注於此；(iii)我們不斷發展的專業服務能力；及(iv)我們吸引新客戶和保留現有客戶的能力，因為我們繼續擴大我們的業務覆蓋範圍及提高我們的品牌知名度。

編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會頒佈的所有適用國際財務報告準則，此統稱包括所有適用個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋編製。

編製符合國際財務報告準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、權益、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於本文件附錄一所載會計師報告附註3討論。

財務資料

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直且預期會繼續受多個因素重大影響，當中多個因素超出我們的控制範圍。該等因素包括但不限於以下各項：

我們應對宏觀環境以及房地產、物業管理及城市服務行業監管變化的能力

我們的業務及經營業績受中國經濟及房地產行業宏觀環境的變化以及影響中國物業管理行業及城市服務行業的監管環境及措施的影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的表現，而中國房地產市場的表現則取決於中國整體經濟增長、城鎮化率及其導致的物業需求。城市服務項目數量亦受政府的城市規劃、財政投入能力及市場狀況規限。中國（尤其是我們運營所在地區）的任何經濟衰退均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

於2022年，COVID-19疫情反覆爆發、房地產市場深度調整、整體經濟疲軟等因素，給物業管理和城市服務公司帶來更多挑戰。根據中國國家經濟的高質量發展方向，作為基礎服務行業，物業管理行業正迅速轉型至現代服務行業。在城市精細化管理新標準的背景下及「放管服」改革持續推進下，城市服務市場預期將迎來新的機遇。物業管理公司已借行業增長之東風，加速整合至社會基礎管理領域及擴大多業務行業佈局，如城市服務市場，從而令整個行業向更加多元化、智能及優質服務穩步發展。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受監管環境及影響中國物業管理及房地產行業的措施所規限，其可能限制我們的業務發展」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」章節。

財務資料

我們擴大業務規模的能力

我們未來的成功很大程度上取決於我們維持或增加項目數量及在管建築面積的能力及我們通過擴大服務供應範圍及提高現有服務的質量和效率來進一步滲透市場的能力。於往績記錄期間，我們的項目數量及在管建築面積穩步增長，推動收入增長，為本集團長期可持續發展提供必要的基礎和保證。因此，我們的業務及經營業績受我們能否維持及增加項目數量及在管建築面積規模所影響，而這又受我們能否重續現有及取得新服務合同所影響。此外，我們已於疫情消退後抓住拓展市場導向城市服務的更多機遇，並憑藉我們的豐富經驗、資源、長期營運及服務公共物業的地區優勢逐步取得先發優勢。我們堅持自己的戰略，通過多個業務動力尋求共同發展，我們的物業管理及城市服務持續取得協同增長。

我們的母集團城發集團已經並有望繼續為我們的長期可持續增長做出貢獻，這給予了我們極強的發展信心。於隨後的往績記錄期間，我們一直不斷努力擴大來自獨立第三方的業務，旨在擴大我們的收入來源及實現服務組合多元化。未來，我們將進一步鞏固獨立業務發展，增強拓展能力和市場競爭優勢，及減少對關聯方的依賴。

我們的品牌定位及定價能力

我們一直將品牌競爭力視為能否取得未來決定性成功的關鍵，而品牌美譽度成為客戶選擇與我們交易的核心要素。憑藉多元化的服務組合及植根於湖南省的國有背景，我們認為，我們已在業務經營所在地建立良好的聲譽，這有助我們自獨立第三方獲得更多的服務合同，並為新項目物色更多的合作機會。由於我們的大部份收入來自物業管理及城市服務，我們的經營業績及財務狀況受我們提供此類服務的定價能力所影響，這在一定程度上受我們在中國物業管理及城市服務行業的品牌知名度及定位所影響。

財務資料

我們對服務定價時一般會考慮影響我們市場競爭力的多種因素，如物業的特點及地域據點，服務的規模及範圍，我們的預計費用及目標利潤率，客戶概況，可資比較物業的定價，以及當地政府對物業管理費及公共停車場的指導價格（如適用）。我們與政府部門簽訂的合同亦可能受政府招標、政府指引、政府預算、行業標準等要求所影響。我們亦須權衡多項考慮因素，包括我們的競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護我們作為優質物業管理及城市服務提供商的形象的能力。於釐定定價時未能有效權衡多種因素可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們優化業務組合的能力

我們優化業務組合的能力對我們的業務及經營業績至關重要。物業管理服務是我們業務的重要基石和培育現有業務的溫床，而城市服務是我們業務多元化及持續發展的重要動力，商業運營服務則是得益於行業價值鏈中業務多元化的另一個重要業務部門。我們致力充分利用自身優勢，從而為我們的服務夯實基礎，打造獨特的品牌生態，進一步為我們的持續穩健增長鋪平道路。於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們整合資源及提供相關服務的能力所影響，而這通常會導致不同的毛利率狀況。我們收入貢獻架構的任何變動或任何業務分部毛利率的變動均可能對我們的整體毛利率造成相應影響。

有關我們毛利率的詳情，請參閱本節「一 綜合損益及其他全面收益表節選部份描述 — 毛利及毛利率」一段。隨著我們繼續優化業務組合和收益結構，來自利潤率相對較高的服務的貢獻提高，我們尋求繼續擴大業務規模，提高長期盈利能力。

財務資料

我們管理成本及提高經營效率的能力

我們維持或提升現有盈利能力水平的能力取決於我們能否有效控制成本，尤其是勞工成本及材料成本的能力。為應對不斷上升的勞工成本，並保持我們的服務質量，我們擬在業務持續增長的同時優化我們的勞工成本，包括標準化和自動化智能辦公和管理，通過利用技術進步來提高我們的業務執行能力，以消除我們對人工勞動的依賴。

於往績記錄期間，我們產生的勞工成本分別為人民幣124.1百萬元、人民幣185.2百萬元及人民幣232.8百萬元，分別佔我們2020年、2021年及2022年總銷售成本的63.1%、57.1%及57.2%。此外，我們於2020年、2021年及2022年分別產生材料成本人民幣13.0百萬元、人民幣46.5百萬元及人民幣59.5百萬元，分別佔我們總銷售成本的6.6%、14.3%及14.6%。因此，我們的勞工成本及材料成本的任何顯著變動均可能對我們的毛利率產生負面影響，並損害我們的盈利能力。

僅供說明用途，下表載列參照2020年、2021年及2022年的勞工成本及材料成本的假設性波動，就我們年內除稅前利潤於所有其他因素保持不變的情況下，進行的敏感度分析。

	勞工成本上漲／下降		
	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
稅前利潤下降／上漲			
2020年度	3,724	6,206	12,412
2021年度	5,556	9,259	18,519
2022年度	6,985	11,642	23,283

	材料成本上漲／下降		
	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
稅前利潤下降／上漲			
2020年度	391	652	1,305
2021年度	1,395	2,325	4,650
2022年度	1,784	2,973	5,947

財務資料

我們與其他市場參與者競爭的能力

中國的物業管理行業競爭激烈且市場參與者過多。我們在多個方面主要與其他大型全國、地區及地方物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌知名度、服務價格及質量、管理質量、人才及技術專長。根據中指院的資料，中國綜合物業管理、城市及商業運營服務市場的集中度預期將於未來提高，該市場的參與者將進一步擴展其服務組合，以發揮協同效應及提高品牌知名度。新技術的不斷發展及應用將進一步推動中國綜合物業管理、城市及商業運營服務市場的發展。有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」章節。

我們與競爭者有效競爭及維持或提升市場地位的能力取決於我們增強競爭實力的能力。得益於我們與城發集團及其聯繫人及／或合資企業、政府機構及其他第三方合作提供多元化服務的經驗，我們相信我們能夠獲得城發集團及其聯繫人及／或合資企業的支持，我們亦能夠獨立尋求及把握市場機會，並保持業務增長。倘我們未能與其他市場參與者有效競爭並維持或提高我們的市場份額，我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。

COVID-19疫情的影響

自2019年12月底以來，COVID-19疫情的爆發已對中國及全球經濟產生重大不利影響，導致眾多政府宣佈進入緊急狀態並實施防控措施，如強制隔離、關閉工作場所及設施、限制出行及其他相關措施。

COVID-19疫情對我們的財務表現產生一定影響。我們自商業運營服務獲得的收入於2022年有所減少，乃由於受COVID-19疫情影響造成部分租戶終止租賃，且於2022年，COVID-19疫情不可避免地增加了我們因抗擊COVID-19疫情產生的額外開支，例如與加強衛生和預防措施及聘請防疫人員相關的成本，從而影響我們的收入和利潤。此外，於COVID-19疫情結束後，我們日後可能不再享有COVID-19疫情相關政府政策支持的一次性補貼或其他支持，如2020年社會保障付款減免。

財務資料

董事認為，截至最後實際可行日期，我們的財務表現或經營業績並未受到重大不利影響，此乃基於於往績記錄期間我們能夠繼續增長多元化服務，並保持收入快速增長的強勁增長勢頭。截至2023年4月30日，我們的現金及現金等價物為人民幣158.9百萬元。我們相信，我們當前的流動資金水平足以讓我們成功渡過一段較長時間的不確定性。儘管中國的COVID-19疫情於2023年初得到控制，但COVID-19的未來發展及其對行業及業務的長期影響仍不確定。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務、財務狀況及經營業績已經並可能繼續受到COVID-19的影響」一節。

主要會計政策、判斷及估計

我們的部份會計政策需要我們就會計項目運用估計及假設以及複雜判斷。我們在應用會計政策時所採用的估計及假設以及作出的判斷對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。我們的管理層根據過往經驗及其他因素（包括行業實踐及我們根據情況視為合理的對日後事件的預期）持續評估該等估計、假設及判斷。於往績記錄期間，我們管理層的估計或假設與實際結果之間並無出現任何重大偏差，且我們對該等估計或假設並無作出任何重大變更。我們預期該等估計及假設在可預見的未來不會出現任何重大變更。

下文載列我們認為對我們至關重要或涉及在編製財務報表時所採用最重大估計、假設及判斷的會計政策。有關進一步詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註2及3。

收入確認

客戶合同收入

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

財 務 資 料

本集團的收入主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。本集團的收入來源如下：—

— *提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務*

對於按包干制管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務，倘若本集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供若干服務，本集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

— *提供商業運營服務*

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

— *提供園林綠化及工程服務*

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法衡量服務完全滿意的進度，因為本集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本佔估計總成本的比例確認收入。

— *提供停車場運營服務*

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用本集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、時間段、月度或合同基準計算。

其他來源的收益及其他收入

— *利息收入*

利息收入按實際利率法於應計時確認。

財務資料

— 政府補助

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且本集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的使用壽命內有系統而合理地轉入損益。

— 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

— 股息

[編纂]投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

合同資產及合同負債

合同資產乃於本集團有權無條件獲取合同所載支付條款下的對價前確認收入時確認。合同資產按本文件附錄一所載會計師報告附註2(i)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項。

合同負債乃於客戶在本集團確認相關收入前支付不可退回對價時確認。倘本集團有無條件權利在本集團確認相關收入前收取不可收回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合同而言，將呈列合同資產淨值或合同負債淨額。對多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不按淨額基準列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

財務資料

信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損。

本集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項）以及國際財務報告準則第15號定義的合同資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。

以公允價值計量的其他金融資產，包括按公允價值計入損益計量的金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值（即按照合同應付本集團的現金流量與本集團預期收取現金流量的差額）計量。

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全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是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

財務資料

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，(i)如借款人不大可能在本集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性數據，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級（如有）的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性质，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

利息收入計算基準

根據本文件附錄一所載會計師報告附註2(r)(ii)(a)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

財務資料

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；或
- 由於[編纂]出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（部份或全部）金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約及預期虧損率風險的假設釐定應收款項的撥備。本集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註25。

財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表節選部份描述

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。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收入	278,325	431,653	528,523
銷售成本	(196,515)	(324,347)	(406,976)
毛利	81,810	107,306	121,547
其他淨收入	1,099	8	3,790
銷售開支	(4,981)	(4,717)	(4,454)
行政開支	(36,616)	(42,324)	(43,744)
預期信貸虧損	(1,026)	(11,920)	(10,758)
經營利潤	40,286	48,353	66,381
應佔聯營公司及合營企業的			
利潤減虧損	3,452	4,646	3,092
財務收入	764	1,180	1,221
財務成本	—	(1)	(8)
稅前利潤	44,502	54,178	70,686
所得稅	(9,885)	(13,337)	(17,090)
年內利潤及全面收入總額	34,617	40,841	53,596
歸屬於：			
本公司權益股東	34,286	40,400	53,095
非控股權益	331	441	501
	34,617	40,841	53,596
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	0.29	0.34	0.44

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們收入來自於三大業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。於往績記錄期間，我們在2020年、2021年及2022年分別錄得總收入人民幣278.3百萬元、人民幣431.7百萬元及人民幣528.5百萬元。

下表載列所示年度我們的收入按業務分部劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	154,660	55.6	192,256	44.6	207,466	39.2
城市服務	58,261	20.9	185,352	42.9	274,720	52.0
商業運營服務	65,404	23.5	54,045	12.5	46,337	8.8
總計	278,325	100.0	431,653	100.0	528,523	100.0

於往績記錄期間，我們繼續深耕物業管理服務，同時積極發展我們的城市服務優勢。隨著我們在戰略上繼續優化我們的服務組合，以推動長期增長及提高盈利能力，我們的物業管理及城市服務的收入貢獻穩健增長，令我們的總收入持續增加。於2020年、2021年及2022年，按總收入同比增長計算，物業管理服務的相關收入佔比下降，而城市服務的相關收入佔比持續增長，分別佔總收入的20.9%、42.9%及52.0%，因為我們積極尋求城市服務的業務增長點和收入來源，並通過在湖南省實施大量項目，推動市場拓展，進一步建立我們在城市服務方面的綜合能力，努力成為客戶首選的城市服務品牌，為我們的長遠發展奠定堅實的基礎。我們將保持彈性、敏捷及靈活，並將繼續適應、管理及調整，以變得更加強大。有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

財務資料

物業管理服務收入

於往績記錄期間，於2020年、2021年及2022年，我們分別錄得物業管理服務收入人民幣154.7百萬元、人民幣192.3百萬元及人民幣207.5百萬元，分別佔我們總收入的55.6%、44.6%及39.2%。於往績記錄期間，所有物業管理費均按包干制方式收取。根據包干制，我們就通過員工和分包商提供的物業管理服務收取一筆固定的「全包」費用。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理費」一節。

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按物業類型劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年 收入 (人民幣千元)	(%)	2021年 收入 (人民幣千元)	(%)	2022年 收入 (人民幣千元)	(%)
公共物業	68,384	44.2	69,894	36.3	72,458	34.9
商業物業	69,894	45.2	95,191	49.5	105,798	51.0
住宅物業	1,320	0.9	1,264	0.7	2,483	1.2
增值服務	15,062	9.7	25,907	13.5	26,727	12.9
總計	<u>154,660</u>	<u>100.0</u>	<u>192,256</u>	<u>100.0</u>	<u>207,466</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務收入乃通過我們向公共和商業物業提供物業管理服務所得，於2020年、2021年及2022年，分別佔我們物業管理服務收入的44.2%、36.3%及34.9%以及45.2%、49.5%及51.0%。

財務資料

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	收入		收入		收入	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
城發集團及						
其聯繫人	93,290	60.3	131,991	68.7	150,576	72.6
獨立第三方	61,370	39.7	60,265	31.3	56,890	27.4
總計	<u>154,660</u>	<u>100.0</u>	<u>192,256</u>	<u>100.0</u>	<u>207,466</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們來自城發集團及其聯繫人所授予物業管理項目所得收入的百分比持續提高，分別佔我們2020年、2021年及2022年物業管理服務收入的60.3%，68.7%及72.6%，主要是由於城發集團及其聯繫人所授予的在管建築面積及項目數量增加。

城市服務收入

於往績記錄期間，於2020年、2021年及2022年，我們分別錄得城市服務收入人民幣58.3百萬元、人民幣185.4百萬元及人民幣274.7百萬元，分別佔我們總收入的20.9%、42.9%及52.0%。

下表載列所示年度我們的城市服務收入按服務類型劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
園林綠化及工程	17,432	29.9	83,482	45.0	125,847	45.8
照明系統運營	6,102	10.5	30,856	16.7	64,007	23.3
停車場運營	34,727	59.6	42,089	22.7	40,633	14.8
市政環衛	—	—	28,925	15.6	44,233	16.1
總計	<u>58,261</u>	<u>100.0</u>	<u>185,352</u>	<u>100.0</u>	<u>274,720</u>	<u>100.0</u>

財務資料

於往績記錄期間，得益於我們取得相關資質、業務成熟及能力提升，我們的園林綠化及工程取得了突破性進展並成功承接了39、77和89個園林綠化及工程項目。

得益於我們在城市服務領域的多元化及獨特性的探索，以及我們在湖南省城市服務方面的廣泛運營所獲得的知名品牌地位，我們的照明系統運營及市政環衛服務亦經歷了快速擴張，這為我們提供了良好的增長潛力。

下表載列所示年度我們的城市服務收入按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及其 聯繫人	53,496	91.8	117,160	63.2	151,853	55.3
獨立第三方	<u>4,765</u>	<u>8.2</u>	<u>68,192</u>	<u>36.8</u>	<u>122,867</u>	<u>44.7</u>
總計	<u>58,261</u>	<u>100.0</u>	<u>185,352</u>	<u>100.0</u>	<u>274,720</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們來自獨立第三方所授予城市服務項目所得收入的百分比持續增長，分別佔我們2020年、2021年及2022年城市服務收入的8.2%、36.8%及44.7%，主要受照明系統運營及市政環衛服務的收入貢獻所推動，該等服務均來自獨立第三方。尤其是，我們成功承接一個新的功能路燈運維項目，於2022年收入貢獻為人民幣54.0百萬元，自2021年8月起為期五年。我們亦於2021年開始啟動兩個市政環衛項目。

商業運營服務收入

於往績記錄期間，我們於2021年將先前根據轉租管理模式管理的物業轉為輕資產委託管理模式，以幫助我們以高效方式取得運營權，並使我們持續擴大業務規模。根據轉租管理模式，我們的收入主要包括來自租戶的租金收入。根據委託管理模式，我們的收入主要包括運營管理服務費，該費用主要按照租金收入的一定比例來計算。有關詳情，請參閱本文件「業務－商業運營服務－商業運營服務協議」一節。

財務資料

於往績記錄期間，我們分別錄得商業運營服務收入人民幣65.4百萬元、人民幣54.0百萬元及人民幣46.3百萬元，分別佔我們2020年、2021年及2022年總收入的23.5%、12.5%及8.8%。其中，人民幣31.0百萬元、人民幣1.7百萬元及人民幣0.9百萬元分別來自提供分租商業物業，而人民幣26.4百萬元、人民幣43.7百萬元及人民幣40.9百萬元分別來自商業運營費。我們的所有商業運營服務收入均來自城發集團及其聯繫人委託的項目。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本；(ii)材料成本；(iii)維修、保養及機械使用成本；(iv)能源成本(包括水費、電費及燃氣費等)；(v)租賃開支，主要為照明設備租賃、房屋租賃等；(vi)折舊及攤銷費用；及(vii)其他成本(主要包括辦公費)。於往績記錄期間，於2020年、2021年及2022年，我們分別錄得銷售成本人民幣196.5百萬元、人民幣324.3百萬元及人民幣407.0百萬元。

下表載列所示年度我們的銷售成本按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
勞工成本	124,119	63.1	185,188	57.1	232,832	57.2
材料成本	13,046	6.6	46,503	14.3	59,468	14.6
能源成本	22,378	11.4	30,890	9.5	40,693	10.0
維修、保養及 機械使用成本	7,071	3.6	29,181	9.0	41,162	10.1
租賃開支	18,442	9.4	13,797	4.3	15,230	3.8
折舊及攤銷費用	7,211	3.7	11,115	3.4	9,669	2.4
其他	4,248	2.2	7,673	2.4	7,922	1.9
總計	196,515	100.0	324,347	100.0	406,976	100.0

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分為勞工成本，於2020年、2021年及2022年，分別佔我們總銷售成本的63.1%、57.1%及57.2%。

於往績記錄期間，材料成本也是重大成本組成部份，於2020年、2021年及2022年，分別佔總銷售成本的6.6%、14.3%及14.6%。

財務資料

毛利及毛利率

於往績記錄期間，我們的整體毛利分別為人民幣81.8百萬元、人民幣107.3百萬元及人民幣121.5百萬元，2020年、2021年及2022年的整體毛利率分別為29.4%、24.9%及23.0%。

下表載列所示年度我們的毛利及毛利率按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022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)	(%)
物業管理服務	34,132	22.1	38,401	20.0	30,164	14.5
－城發集團及其聯繫人	17,442	18.7	26,711	20.2	22,145	14.7
－獨立第三方	16,690	27.2	11,690	19.4	8,019	14.1
城市服務 ⁽¹⁾	12,212	21.0	39,992	21.6	66,433	24.2
－城發集團及其聯繫人	11,895	22.2	15,386	13.1	17,923	11.8
－獨立第三方	317	6.7	24,606	36.1	48,510	39.5
商業運營服務 ⁽²⁾	35,466	54.2	28,913	53.5	24,950	53.8
總計	81,810	29.4	107,306	24.9	121,547	23.0

附註：

(1) 於往績記錄期間，城市服務分部中的市政環衛項目均由獨立第三方授予。

(2) 於往績記錄期間，商業運營服務項目均由城發集團及其聯繫人授予。

於往績記錄期間，整體毛利呈逐年上升趨勢，特別是城市服務毛利佔比逐年提高，成為公司主要的利潤來源，主要是我們以城市服務市場化及政府對公共事業投入的持續增長為契機，加大了對城市服務的業務開拓，實現城市服務業務收入的快速增長。於往績記錄期間，整體毛利率有所下降為物業管理服務的毛利率下降，以及商業

財務資料

運營服務貢獻的百分比下降的綜合影響。有關詳情，請參閱本節「一經營業績比較－毛利及毛利率」一段。

物業管理服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，於2020年、2021年及2022年，我們的物業管理服務的毛利分別為人民幣34.1百萬元、人民幣38.4百萬元及人民幣30.2百萬元，同年毛利率分別為22.1%、20.0%及14.5%。

於往績記錄期間，2020年獨立第三方授予的物業管理項目的毛利率高於城發集團及其聯繫人所授予者，主要由於獨立第三方授予的一個項目毛利率較高。

城市服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，於2020年、2021年及2022年，我們的城市服務的毛利分別為人民幣12.2百萬元、人民幣40.0百萬元及人民幣66.4百萬元，同年毛利率分別為21.0%、21.6%及24.2%。

於往績記錄期間，2020年，我們獲城發集團及其聯繫人授予的城市服務項目的毛利率高於獨立第三方的毛利率，主要是由於來自獨立第三方的絕大部分收入來自毛利率相對較低的園林綠化及工程項目，而來自城發集團及其聯繫人的收入則來自毛利率較高的停車場運營。於2021年及2022年，獨立第三方授予我們的城市服務的毛利率高於城發集團及其聯繫人的毛利率，主要是由於我們自2021年起擴大了毛利率相對較高且均由獨立第三方授予的照明系統運營服務。

商業運營服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，於2020年、2021年及2022年，我們的商業運營服務的毛利分別為人民幣35.5百萬元、人民幣28.9百萬元及人民幣25.0百萬元，同年毛利率分別為54.2%、53.5%及53.8%。

財務資料

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括(i)增值稅(「**增值稅**」)加計扣除；(ii)政府補助；(iii)客戶違約收入；(iv)出售非流動資產的收益；(v)投資物業的公允價值變動；(vi)逾期稅項滯納金；及(vii)其他。

下表載列所示年度我們的其他收益淨額明細。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
政府補助 ⁽¹⁾	345	202	445
出售非流動資產的收益	11	3	61
增值稅加計扣除 ⁽²⁾	1,088	1,376	3,070
客戶違約收入	8	37	314
投資物業的公允價值變動	(42)	(1,554)	—
逾期稅項滯納金 ⁽³⁾	(358)	(66)	(107)
其他	47	10	7
總計	1,099	8	3,790

附註：

- (1) 於往績記錄期間，本集團收到的政府補助主要與員工穩崗補貼有關。
- (2) 於2019年3月20日，財政部、國家稅務總局及中國海關總署聯合發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(或公告[2019]年第39號))，根據公告，自2019年4月1日至2022年12月31日期間，允許從事提供生活服務、郵政服務、電信服務或現代服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的增值稅一般納稅人按照當期可抵扣進項增值稅額加計10%，抵減應納增值稅。
- (3) 逾期稅項滯納金指於往績記錄期間，就過往年度的逾期企業所得稅支付滯納金。

財務資料

銷售開支

我們的銷售開支主要包括(i)員工成本；(ii)營銷費用；(iii)辦公開支；及(vi)其他銷售開支，主要包括諮詢費用以及折舊及攤銷費用。

下表載列所示年度我們的銷售開支按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
員工成本	2,411	48.4	1,888	40.0	2,089	46.9
營銷費用	1,673	33.6	2,263	48.0	1,810	40.6
辦公開支	449	9.0	171	3.6	49	1.1
其他	448	9.0	395	8.4	506	11.4
總計	4,981	100.0	4,717	100.0	4,454	100.0

於往績記錄期間，影響我們銷售開支的主要組成部份是員工成本和營銷費用，於2020年、2021年及2022年，分別佔我們總銷售開支的48.4%、40.0%及46.9%，以及分別佔33.6%、48.0%及40.6%。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)勞工成本；(ii)辦公開支；(iii)專業服務費，主要包括與第三方諮詢及專業服務（如我們日常業務中的法律和審計）相關的成本；(iv)稅項及其他附加；(v)租賃開支；及(vi)其他行政開支，主要包括折舊及攤銷費用。

財務資料

下表載列所示年度我們的行政開支按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2020年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
勞工成本	29,126	79.5	32,951	77.9	34,558	79.0
辦公開支	2,265	6.2	2,273	5.4	2,676	6.1
專業服務費	658	1.8	1,046	2.5	1,752	4.0
稅項及其他附加	1,485	4.1	1,109	2.6	1,586	3.6
租賃開支	1,219	3.3	1,120	2.6	1,420	3.3
其他	1,863	5.1	3,825	9.0	1,752	4.0
總計	<u>36,616</u>	<u>100.0</u>	<u>42,324</u>	<u>100.0</u>	<u>43,744</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，影響我們行政開支的主要組成部份是勞工成本，於2020年、2021年和2022年，分別佔我們行政開支總額的79.5%、77.9%及79.0%。

預期信貸虧損

根據我們的會計政策，預期信貸虧損主要與貿易應收款項、其他應收款項及合同資產減值有關。於往績記錄期間，我們於2020年、2021年及2022年預期信貸虧損分別為人民幣1.0百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣10.8百萬元。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

於往績記錄期間，我們於2020年、2021年及2022年錄得的應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損分別為人民幣3.5百萬元、人民幣4.6百萬元及人民幣3.1百萬元，主要指有關聯營公司及合營企業的財務表現。有關詳情，請參閱本節「— 綜合財務狀況表若干節選項目的討論 — 於聯營公司的投資」及「— 綜合財務狀況表若干節選項目的討論 — 於合營企業的投資」等段。

財務收入

我們的財務收入指銀行存款利息收入，於2020年、2021年及2022年分別為人民幣0.8百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣1.2百萬元。

財務資料

財務成本

我們的財務成本指租賃負債利息開支，於2020年、2021年及2022年分別為零、約人民幣1,000元及人民幣8,000元。

所得稅

我們的所得稅主要包括中國企業所得稅。本集團若干實體申報為小微企業，截至2020年12月31日止年度以及截至2021年及2022年12月31日止年度，分別須按5%至10%或2.5%至10%的兩級優惠實際稅率繳稅。我們於2020年、2021年及2022年分別錄得所得稅人民幣9.9百萬元、人民幣13.3百萬元及人民幣17.1百萬元，及同年我們的實際所得稅率保持相對穩定，分別為22.2%、24.6%及24.2%，與25.0%的法定企業所得稅率相若。出現輕微偏差主要是由於調整應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損（無須納稅）及享有優惠稅率。

下表載列所示年度我們所得稅的明細。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
即期稅項	7,245	15,479	19,227
遞延稅項	<u>2,640</u>	<u>(2,142)</u>	<u>(2,137)</u>
合計	<u>9,885</u>	<u>13,337</u>	<u>17,090</u>

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與相關稅務當局並無發生任何重大糾紛。

年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2020年、2021年及2022年的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣34.6百萬元、人民幣40.8百萬元及人民幣53.6百萬元。

財務資料

經營業績比較

截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度比較

收入

我們的總收入從2021年的人民幣431.7百萬元增加22.4%至2022年的人民幣528.5百萬元，主要由於城市及物業管理服務的業務增長，部分被商業運營服務產生的收入減少所抵銷。

- *物業管理服務*。物業管理服務收入由2021年的人民幣192.3百萬元增長7.9%至2022年的人民幣207.5百萬元，主要由於一個大型物業管理項目推動。
- *城市服務*。城市服務收入由2021年的人民幣185.4百萬元增長48.2%至2022年的人民幣274.7百萬元，主要是由於我們持續增強城市服務優勢，具體而言，主要是由於(i)若干承接的大型園林綠化及工程項目已貢獻收入；(ii)自2021年8月開始的功能路燈運維項目。
- *商業運營服務*。商業運營服務收入從2021年的人民幣54.0百萬元減少14.3%至2022年的人民幣46.3百萬元，主要由於(i)COVID-19疫情影響造成部分租戶退租，(ii)在管建築面積減少，及(iii)由於向岳麓山公司無償劃轉杜甫江閣旅遊運營業務及相關淨資產導致有關收入來源減少。

銷售成本

我們的銷售成本從2021年的人民幣324.3百萬元增加25.5%至2022年的人民幣407.0百萬元，主要是由於(i)我們的業務擴張導致勞工成本上升，及(ii)單位電價的上升，導致能源成本增加。

財務資料

毛利及毛利率

由於上述者，我們的整體毛利率從2021年的24.9%下降至2022年的23.0%，主要是由於物業管理服務產生的毛利率下降所致。然而，隨著業務規模擴大，毛利由2020年的人民幣107.3百萬元增加13.3%至2021年的人民幣121.5百萬元：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利從2021年的人民幣38.4百萬元降至2022年的人民幣30.2百萬元，而物業管理服務的毛利率從2021年的20.0%降至2022年的14.5%，主要是由於單位電價上漲，加上嚴格的疫情防控等因素，導致能源成本及疫情防控成本增加。
- **城市服務。**我們城市服務的毛利從2021年的人民幣40.0百萬元增加至2022年的人民幣66.4百萬元，主要由於照明系統營運服務及園林綠化及工程服務的毛利增加，我們城市服務的毛利率從2021年的21.6%提高至2022年的24.2%，主要由於(i)毛利率相對較高的照明系統營運服務的收入貢獻佔比增加；及(ii)年內新承接的園林綠化及工程項目的毛利率上升。
- **商業運營服務。**由於提供商業營運服務產生的收入下降，我們商業運營服務的毛利從2021年的人民幣28.9百萬元減少至2022年的人民幣25.0百萬元，及我們商業運營服務的毛利率於2021年及2022年保持相對穩定，分別為53.5%及53.8%。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額從2021年的人民幣8,000元增加至2022年的人民幣3.8百萬元，主要是由於增值稅加計扣除增加（與我們的收入增長及整體業務擴張基本一致），以及我們於2022年出售投資物業後不再確認投資物業公允價值變動的損益。

銷售開支

我們的銷售開支從2021年的人民幣4.7百萬元減少5.6%至2022年的人民幣4.5百萬元，主要是由於COVID-19疫情影響，市場活動減少，導致營銷費用減少。

財務資料

行政開支

我們的行政開支從2021年的人民幣42.3百萬元增長3.4%至2022年的人民幣43.7百萬元，主要是由於專業服務費增加導致員工成本增加，以及我們的業務快速增長導致行政人員人數增加。

預期信貸虧損

我們的預期信貸虧損從2021年的人民幣11.9百萬元下降至2022年的人民幣10.8百萬元，主要是由於貿易應收款項減值撥備減少。

財務收入

於2021年及2022年，我們的財務收入保持相對穩定，為人民幣1.2百萬元。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損從2021年的人民幣4.6百萬元減少至2022年的人民幣3.1百萬元，主要由於分佔聯營公司及合營企業的業績減少。

所得稅

我們的所得稅從2021年的人民幣13.3百萬元增加至2022年的人民幣17.1百萬元，與我們的整體業務表現基本一致。

年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2021年及2022年分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣40.8百萬元及人民幣53.6百萬元，及我們的淨利潤率從2021年的9.5%恢復至2022年的10.1%。

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度比較

收入

我們的收入由2020年的人民幣278.3百萬元增加55.1%至2021年的人民幣431.7百萬元，主要由於城市及物業管理服務的業務增長，部分被商業運營服務產生的收入減少所抵銷：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的收入由2020年的人民幣154.7百萬元增加24.3%至2021年的人民幣192.3百萬元，主要由於：(i)項目數量由2020年的40個增至2021年的66個，我們的在管總建築面積從2020年的8.6百萬平

財務資料

方米增加至2021年的10.6百萬平方米，尤其是兩個大型商業物業管理項目增加了總收入；及(ii)隨著寫字樓業主的入住，增值服務需求增加，導致增值服務收入增加。

- **城市服務。**我們城市服務的收入由2020年的人民幣58.3百萬元增加218.1%至2021年的人民幣185.4百萬元，主要由於我們加快向城市服務擴張，具體而言，主要是由於(i)若干承接的大型園林綠化及工程項目貢獻了收入；(ii)兩個市政環衛項目（我們於2021年開始此項服務）貢獻人民幣28.9百萬元的收入；及(iii)新承接的功能路燈運維項目。
- **商業運營服務。**我們商業運營服務的收入由2020年的人民幣65.4百萬元減少17.4%至2021年的人民幣54.0百萬元，主要由於我們的運營模式調整。

銷售成本

於2021年，我們的銷售成本為人民幣324.3百萬元，較2020年的人民幣196.5百萬元增加65.0%，與收入的增長率基本一致。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的整體毛利率由2020年的29.4%下降至2021年的24.9%，主要由於物業管理服務產生的毛利率下降所致。然而，隨著業務規模擴大，毛利仍由2020年的人民幣81.8百萬元增加31.2%至2021年的人民幣107.3百萬元。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利由2020年的人民幣34.1百萬元增加至2021年的人民幣38.4百萬元，主要由於在管項目的建築面積及數量因我們持續的業務擴張而有所增加。我們物業管理服務的毛利率由2020年的22.1%下降至2021年的20.0%，主要由於(i)勞工成本增加與業務擴張一致；及(ii)單位電價上漲導致能源成本增加。

財務資料

- **城市服務。**我們城市服務的毛利由2020年的人民幣12.2百萬元增加至2021年的人民幣40.0百萬元，主要由於照明系統營運服務及園林綠化及工程服務的毛利增加。我們城市服務的毛利率保持相對穩定，於2020年及2021年分別為21.0%及21.6%。
- **商業運營服務。**我們商業運營服務的毛利由2020年的人民幣35.5百萬元減少至2021年的人民幣28.9百萬元，主要由於商業運營服務的收入減少。我們商業運營服務的毛利率於2020年及2021年保持相對穩定，分別為54.2%及53.5%。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額由2020年的人民幣1.1百萬元減少至2021年的人民幣8,000元，主要由於投資物業的市值下降導致投資物業的公允價值虧損。

銷售開支

我們的銷售開支由2020年的人民幣5.0百萬元減少5.3%至2021年的人民幣4.7百萬元，主要由於我們通過精簡城發商管的人員來優化組織架構，導致員工成本及相應辦公開支有所減少，部份被營銷開支因投標活動增加而增加所抵銷。

行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣36.6百萬元增加15.6%至2021年的人民幣42.3百萬元，主要由於以下因素導致員工成本增加：(i)隨著在管項目的數量及建築面積有所增加，業務規模擴大導致行政人員增加；(ii)由於2021年政府終止了為應對COVID-19疫情而出台的社保供款減免政策；及(iii)與辦公室裝修相關的保養及裝修成本有所增加。

財務資料

預期信貸虧損

我們的預期信貸虧損由2020年的人民幣1.0百萬元增加至2021年的人民幣11.9百萬元，主要由於貿易應收款項因我們的項目數量及在管建築面積不斷增加而有所增加，以及若干客戶的信貸風險增加導致按單項計提及組合計提的貿易應收款項的減值撥備有所增加。

財務收入

由於銀行存款利息收入有所增加，我們的財務收入由2020年的人民幣0.8百萬元增加至2021年的人民幣1.2百萬元。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損由2020年的人民幣3.5百萬元增加至2021年的人民幣4.6百萬元，主要由於聯營公司及合營企業的持續業務增長。

所得稅

我們的所得稅由2020年的人民幣9.9百萬元增加至2021年的人民幣13.3百萬元，反映我們的稅前利潤因業務擴張而有所增加。

年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2020年及2021年分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣34.6百萬元及人民幣40.8百萬元，而我們的淨利潤率由2020年的12.4%下降至2021年的9.5%。

綜合財務狀況表若干節選項目的討論

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表節選資料。

	截至12月31日		
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
非流動資產總值	41,955	62,884	45,750
流動資產總值	284,057	393,689	493,715
資產總值	326,012	456,573	539,465

財務資料

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
非流動負債總額	—	—	30
流動負債總額	222,438	312,658	353,759
負債總額	222,438	312,658	353,789
流動資產淨值	61,619	81,031	139,956
資產淨值	103,574	143,915	185,676
實繳資本／股本	10,000	10,000	120,000
儲備	92,412	132,312	65,676
非控股權益	1,162	1,603	—
權益總額	103,574	143,915	185,676

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至
	2020年	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	4月30日
				(人民幣千元)
				(未經審核)
流動資產				
存貨	1,158	2,426	3,202	3,807
合同資產	20,444	88,143	157,286	161,286
預付款項、貿易及其他應收款項	134,079	172,905	208,786	169,287
受限制銀行存款	—	288	619	619
現金及現金等價物	128,376	129,927	123,822	158,943
	<u>284,057</u>	<u>393,689</u>	<u>493,715</u>	<u>493,942</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	197,532	261,907	309,668	304,125
合同負債	9,038	24,543	13,637	9,632
租賃負債	—	40	148	81
撥備	511	702	—	—
即期稅項	15,357	25,466	30,306	21,965
	<u>222,438</u>	<u>312,658</u>	<u>353,759</u>	<u>335,803</u>
流動資產淨值	61,619	81,031	139,956	158,139

財務資料

截至2023年4月30日（即債務聲明的最後實際可行日期），我們錄得流動資產淨值人民幣158.1百萬元，而截至2022年12月31日的流動資產淨值為人民幣140.0百萬元，主要由於現金及現金等價物增加人民幣35.1百萬元，部份被預付款項、貿易及其他應收款項減少人民幣39.5百萬元所抵銷。

截至2022年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣140.0百萬元，而截至2021年12月31日的流動資產淨值為人民幣81.0百萬元，主要由於(i)合同資產增加人民幣69.1百萬元；及(ii)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣35.9百萬元，部份被貿易及其他應付款項增加人民幣47.8百萬元所抵銷。

截至2021年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣81.0百萬元，而截至2020年12月31日的流動資產淨值為人民幣61.6百萬元，主要由於(i)合同資產增加人民幣67.7百萬元，及(ii)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣38.8百萬元，部份被貿易及其他應付款項增加人民幣64.4百萬元所抵銷。

存貨

我們的存貨主要包括在提供照明系統運營服務期間消耗的原材料、製成品及耗材。於往績記錄期間，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的存貨分別為人民幣1.2百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣3.2百萬元，與我們擴大的照明系統運營服務一致。

合同資產

合同資產指我們於客戶開具票據及支付有關代價前收取代價以換取轉讓予客戶的產品或服務的權利。我們的合同資產來自主要園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務表現。

財務資料

下表載列我們截至所示日期的合同資產及虧損撥備明細。

	截至12月31日		
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
合同資產			
－ 關聯方	17,092	45,230	72,538
－ 第三方	3,470	44,373	91,593
小計	20,562	89,603	164,131
減：虧損撥備	(118)	(1,460)	(6,845)
總計	20,444	88,143	157,286

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的合同資產分別為人民幣20.4百萬元、人民幣88.1百萬元及人民幣157.3百萬元，主要是由於園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務擴張導致應收客戶的服務費增加。

特別是，對於園林綠化及工程服務而言，合同資產指我們就已開展而客戶未驗收工程收取代價的權利，因為該等權利是以客戶驗收為條件。由於工程服務的特點，客戶完成驗收通常需要時間。於往績記錄期間，園林綠化及工程服務的合同資產增加是由於我們的業務資格及能力提升導致園林綠化及工程服務的收入增加。於往績記錄期間，照明系統運營服務的合同資產增加主要是由於功能路燈運維項目的財政評估尚未完成，導致相關付款借記為「合同資產」。

合同資產將於往績記錄期間每年年終採用撥備模型開展減值評估，以衡量預期信貸虧損。撥備模型乃基於本集團的歷史信貸虧損經驗，就債權人獨有因素及報告日期的當前及預測一般經濟狀況評估作出調整。截至2020年、2021年及2022年12月31日，合同資產減值分別為人民幣0.1百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣6.8百萬元。

財務資料

我們認為合同資產並無重大追討性問題，原因是截至最後實際可行日期我們的多數項目均服務於政府實體，基於合約安排於合約日期起一年內觸發結算期，且照明系統運營財政評估的第三次審核預期將於近期完成，而我們錄得合同資產的任何客戶概無重大的持續延遲付款問題，且該等客戶的結算期基本與我們的歷史實踐一致。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向該等客戶追討合同資產概無任何重大困難。截至最後實際可行日期，與我們的合同資產相關的所有項目均處於正常建設或管理狀態，且我們並未就提供該等服務遭受任何重大爭議或延遲。一旦付款條件獲滿足，我們的合同資產將結清或根據有關協議條款重新分類為貿易應收款項。

截至2023年4月30日，我們截至2022年12月31日尚未結清的人民幣45.1百萬元或28.7%的合同資產隨後結清。

現金及現金等價物及受限制銀行存款

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。受限制銀行存款受相關政府規定（如農民工工資發放專用賬戶）或相關銀行行政措施的限制。

下表載列截至所示日期我們的現金及現金等價物的明細。

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行現金	128,376	130,215	124,441
減：受限制銀行存款	—	(288)	(619)
總計	128,376	129,927	123,822

於往績記錄期間，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣128.4百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣123.8百萬元。有關我們於往績記錄期間現金流量的詳細分析，請參閱本節「— 流動資金及資本資源 — 現金流量分析」一段。

財務資料

預付款項、貿易及其他應收款項

貿易應收款項

貿易應收款項指就我們於日常業務過程中所提供服務而應收客戶的未償還款項。我們並無對貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級物。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項及虧損撥備的明細。

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應收款項			
－ 關聯方	37,334	54,103	72,519
－ 第三方	35,925	49,753	66,948
小計	<u>73,259</u>	<u>103,856</u>	<u>139,467</u>
減：虧損撥備	<u>(5,644)</u>	<u>(16,091)</u>	<u>(21,339)</u>
總計	<u><u>67,615</u></u>	<u><u>87,765</u></u>	<u><u>118,128</u></u>

截至2020年、2021年及2022年12月31日，於整個往績記錄期間，我們的貿易應收款項分別為人民幣67.6百萬元、人民幣87.8百萬元及人民幣118.1百萬元，主要由於業務擴張導致收入增加。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，貿易應收款項虧損撥備分別為人民幣5.6百萬元、人民幣16.1百萬元及人民幣21.3百萬元。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並主要反映往績記錄期間應收第三方貿易應收款項增加。於整個往績記錄期間的總體增長乃主要由於貿易應收款項有所增加以及管理層於各往績記錄期間結束時對信貸風險敞口的評估。具體而言，由於按單項計提（考慮到信貸風險集中於個別客戶）進行的虧損撥備增加，以及其次按客戶組合計提進行的虧損撥備增加的綜合影響。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註25。

財 務 資 料

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項基於已確認相關收入日期並扣除虧損撥備的分析。

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年以內	61,915	74,227	96,457
1至2年	5,465	11,052	19,513
2年以上	235	2,486	2,158
總計	67,615	87,765	118,128

我們的貿易應收款項賬齡結構穩定，截至往績記錄期間各年年末1年以內貿易應收款項佔比均超過80%，應收賬款賬齡較短。

下表載列所示年度我們的貿易應收款項平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
平均貿易應收款項週轉天數⁽¹⁾			
— 整體	76	75	84
— 關聯方	121	91	98
— 第三方	54	63	73

附註：

- (1) 平均貿易應收款項週轉天數等於平均貿易應收款項（未計虧損撥備前）除以相關年度的總收入再乘以365天。

於整個往績記錄期間我們的整體貿易應收款項週轉天數分別為76天、75天及84天。增加是由於我們業務擴張而應收第三方的貿易應收款項週轉天數增加。我們應收關聯方的貿易應收款項的週轉天數由2020年的121天降至2021年的91天，主要由於我們向關聯方收款的努力提升。

財務資料

於往績記錄期間，我們的關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方貿易應收款項週轉天數，主要由於我們擴大的園林綠化及工程項目主要由城發集團直接委託取得。該等項目屬於城發集團的主要土地開發項目，由財政資源撥款且內部審批流程通常較長。我們經考慮我們與關聯方的長期密切業務關係及關聯方的信譽，我們認為關聯方的信貸風險較低。於往績記錄期間，我們在收回關聯方貿易應收款項方面並無面臨任何重大困難。

董事認為，已對貿易應收款項作出足夠撥備，無法收回剩餘貿易應收款項的風險相對較低。考慮到(i)截至2022年12月31日，我們絕大部份的貿易應收款項賬齡不足一年，且主要為應收與我們有持續業務關係的客戶的款項；(ii)我們密切監控賬齡較長的貿易應收款項，並要求定期向管理層報告收款狀況；(iii)政府項目基本都納入地方政府財政預算，總體而言回款比較有保證；(iv)我們根據國際財務報告準則，基於預期信貸虧損比例，就賬齡較長的貿易應收款項作出撥備；及(v)加大貿易應收款項的收回力度，因此，該等應收款項將於未來減少，董事認為，我們的貿易應收款項並無重大可收回性問題。有關我們信貸政策及貿易應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註25。

我們致力就未清償的應收款項維持嚴格控制。管理層定期審閱逾期結餘。我們日後將通過採取各種方式繼續加強貿易應收款項管理，並提高收款率，包括(i)更積極地與客戶就結清長期未償還結餘進行溝通；及(ii)更頻繁地發佈未償還結餘的逾期通知。

截至2023年4月30日，我們截至2022年12月31日未清償貿易應收款項中的人民幣69.5百萬元，或58.8%已於隨後結清。其中，我們截至2022年12月31日應收關聯方未結清貿易款項中的人民幣38.7百萬元，或53.4%隨後已結清。

財務資料

其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括(i)應收關聯方款項，為無抵押、免息及於要求時償還；(ii)預付款項；(iii)將抵扣的進項增值稅；(iv)[編纂]預付款項；及(v)其他應收款項，主要包括代表物業業主及租戶的預付款項及按金。

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項的明細。

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
應收關聯方款項 ⁽¹⁾	54,119	72,473	66,744
將抵扣的進項增值稅	1,003	1,991	1,330
預付所得稅	96	133	123
預付款項	6,593	3,823	9,710
[編纂]預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應收款項	5,332	7,529	12,649
減：虧損撥備	(679)	(809)	(935)
總計	66,464	85,140	90,658

附註：

- (1) 應收關聯方款項主要指：(i)與委託收取停車費有關的應收款項；及(ii)非貿易性質的其他付款。

我們的其他應收款項由截至2020年12月31日的人民幣66.5百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣85.1百萬元，主要由於關聯方代收停車場公司停車費導致應收關聯方的款項增加。截至2022年12月31日，我們的其他應收款項進一步增至人民幣90.7百萬元，主要由於因業務擴張導致就資源使用而應付關聯方智能交通相關的預付款項有所增加，部份被應收關聯方款項因我們從關聯方收取款項而減少所抵銷。

截至2023年4月30日，人民幣44.1百萬元或截至2022年12月31日尚未結清的應收關聯方款項的66.1%隨後已結清。

財務資料

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

貿易應付款項指供應商向我們提供的服務或貨品而未獲支付的負債，於往績記錄期間主要為分包服務及材料。我們的貿易應付款項為免息。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項的明細。

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項			
— 關聯方	30,618	15,703	13,367
— 第三方	<u>36,106</u>	<u>98,670</u>	<u>136,769</u>
總計	<u>66,724</u>	<u>114,373</u>	<u>150,136</u>

我們的貿易應付款項主要與第三方的貿易應付款項有關。於整個往績記錄期間，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的貿易應付款項分別為人民幣66.7百萬元、人民幣114.4百萬元及人民幣150.1百萬元，乃主要由於我們的業務擴張導致材料採購成本、勞工成本及能源成本增加。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1年內	62,889	98,400	129,466
1至2年	3,820	15,429	17,680
超過2年	<u>15</u>	<u>544</u>	<u>2,990</u>
總計	<u>66,724</u>	<u>114,373</u>	<u>150,136</u>

我們絕大部份的貿易應付款項屬一年內，主要由於因我們的業務規模擴大導致分包規模及向第三方分包商採購材料持續擴大及增加。

財務資料

下表載列所示年度我們的貿易應付款項的平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
平均貿易應付款項週轉天數 ⁽¹⁾	91	102	119

附註：

(1) 貿易應付款項週轉天數等於平均貿易應付款項除以相關年度的銷售成本並乘以365。

由於工程服務的特點，並根據我們與供應商訂立的合同，我們通常在客戶完成付款後結算應付供應商的園林綠化及工程貿易款項。於整個往績記錄期間，我們的整體貿易應付款項週轉天數分別為91天、102天及119天。我們的整體貿易應付款項週轉天數於往績記錄期間有所增加，乃主要由於我們在園林綠化及工程方面的業務增長導致貿易應付款項增加。

截至2023年4月30日，我們截至2022年12月31日未結清貿易應付款項中的人民幣43.7百萬元或29.1%隨後已結清。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)應付關聯方款項（不計息）；(ii)押金；(iii)其他應付稅項及收費；(iv)代業主及租戶收款；(v)應計工資及其他福利；(vi)應付股息；及(vii)其他應付款項及應計費用。

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日		
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
應付關聯方款項	46,655	45,928	47,755
應付股息	12,257	12,757	5,090
應計工資及其他福利	18,282	16,470	15,367
其他應付稅項及收費	6,845	11,316	21,788
押金	30,741	37,655	44,599
代業主及租戶收款	12,414	18,392	20,712
其他應付款項及應計費用	3,614	5,016	4,221
合計	<u>130,808</u>	<u>147,534</u>	<u>159,532</u>

財務資料

我們的其他應付款項由截至2020年12月31日的人民幣130.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣147.5百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致押金、代業主及租戶收款及其他應付稅項及費用增加所致。截至2022年12月31日，我們的其他應付款項進一步增至人民幣159.5百萬元，主要是由於其他應付稅項及收費及押金增加與我們的業務增長一致，部份被應付股息減少所抵銷。

租賃負債

我們的租賃負債指我們的租賃協議項下未結算租金付款的現值，截至2020年、2021年及2022年12月31日分別為零、人民幣40,000元及人民幣178,000元。

合同負債

我們的合同負債主要由客戶支付的預付款而相關服務尚未提供所引致。我們的合同負債主要涉及物業管理服務及園林綠化及工程服務。

下表載列我們截至所示日期合同負債的明細：

	截至12月31日		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
合同負債			
— 關聯方	1,325	15,571	1,088
— 第三方	7,713	8,972	12,549
合計	9,038	24,543	13,637

隨著我們逐步擴大業務，我們的合同負債由截至2020年12月31日的人民幣9.0百萬元增至截至2021年12月31日的人民幣24.5百萬元，主要是由於業務擴張導致來自關聯方園林綠化及工程服務的預付款增加。截至2022年12月31日，我們的合同負債進一步減少至人民幣13.6百萬元，主要是由於收入確認所致。

截至2023年4月30日，我們截至2022年12月31日合同負債中的約人民幣10.7百萬元，或78.6%隨後已確認為收入。

財務資料

撥備

當本集團因過去事件須承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出且其可作出可靠估計時，則確認撥備。於往績記錄期間，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們分別計提撥備人民幣0.5百萬元、人民幣0.7百萬元及零，與虧損合同有關。

即期稅項

我們的即期稅項主要包括所得稅付款。我們的即期稅項由截至2020年12月31日的人民幣15.4百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣25.5百萬元，並進一步增加至截至2022年12月31日的人民幣30.3百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致我們的稅前利潤持續增加。

投資物業

我們的投資物業包括我們於上海的兩個物業。我們的投資物業由截至2020年12月31日的人民幣12.7百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣11.1百萬元，主要是由於公允價值變動所致。截至2022年12月31日，我們的投資物業進一步減少至零，主要是由於我們於2022年參照截至2021年12月31日的估值結果將該物業出售給城投集團。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)汽車；(ii)機械及電子設備；(iii)傢俱及其他；(iv)租賃物業裝修；及(v)使用權資產。

下表載列我們截至所示日期的物業、廠房及設備賬面值的明細。

	截至12月31日		
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
汽車	932	17,311	12,833
機械及電子設備	3,152	3,532	2,161
租賃物業裝修	3,784	1,765	516
傢俱及其他	1,162	888	341
使用權資產	—	61	217
合計	9,030	23,557	16,068

財務資料

我們的物業、廠房及設備的賬面值由截至2020年12月31日的人民幣9.0百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣23.6百萬元，主要是由於為業務運營添置汽車，部份被租賃物業裝修減少抵銷所致。截至2022年12月31日，我們的物業、廠房及設備的賬面值減少至人民幣16.1百萬元，主要是由於(i)機械及電子設備，及(ii)租賃物業裝修減少所致。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註11(a)。

無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的無形資產分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.1百萬元，由於攤銷而有所減少。

於合營企業的投資

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們於合營企業的投資分別為人民幣5.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣11.1百萬元。

下表載列本集團重大合營企業萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司（「萍鄉匯恒」）的財務資料摘要，已根據會計政策的差異進行調整，並與賬面值進行對賬：

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	11,162	17,959	24,894
非流動資產	100	667	492
流動負債	(4,632)	(7,648)	(12,521)
股權	6,630	10,978	12,865
收益	10,328	23,422	26,007
持續經營業務利潤	4,028	4,348	1,887
利潤及全面收入總額	4,028	4,348	1,887
與本集團於合營企業中的 權益進行對賬			
合營企業資產淨值總額	6,630	10,978	12,865
本集團的實際利益	55.0%	55.0%	55.0%
本集團分佔合營企業的資產淨值	3,647	6,038	7,076
本集團分佔利潤及全面收入總額	2,216	2,391	1,038

財務資料

下表載列截至所示日期或於所示年度個別非重大合營企業（包括望城物業管理及懷化物業管理）的匯總資料。

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
歷史財務資料中個別非重大			
合營企業的賬面總值	2,152	2,747	3,984
本集團分佔該等合營企業的			
利潤減虧損以及			
全面收益總淨額的總金額	125	(680)	1,237

我們於合營企業的投資包括我們於(i)萍鄉匯恒（一家提供物業管理服務的公司）；(ii)望城物業管理（一家提供物業管理服務的公司）；及(iii)懷化物業管理（一家提供物業管理服務的公司）的有關權益。於整個往績記錄期間合營企業的賬面值增加主要是由於有關業務增長所致。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註13。

於聯營公司的投資

我們於聯營公司的投資為人民幣11.1百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣11.2百萬元。

下表載列截至所示日期聯營公司的財務資料摘要。

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
綜合財務狀況表中			
聯營公司的賬面值	11,111	14,046	11,222
本集團應佔聯營公司淨利及			
全面開支總額的金額	1,111	2,935	817

財務資料

我們於聯營公司的投資指我們於長沙市城寓商業管理有限公司（一家提供物業管理服務的公司）40%的股權，該聯營公司的賬面值由截至2020年12月31日的人民幣11.1百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元，並減少至截至2022年12月31日的人民幣11.2百萬元，主要由於股息派付及部份被業務持續增長抵銷所致。

遞延稅項資產

遞延稅項資產來自可抵扣暫時差額，即資產及負債於財務報告時的賬面值與其稅基之間的差額。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣3.0百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣7.3百萬元。遞延稅項資產增加主要是由於我們根據會計政策就預期信貸虧損確認相關撥備。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的可抵扣暫時差額分別為人民幣42,000元、人民幣1,596,000元和人民幣1,596,000元，由於不大可能有可用作抵銷可抵扣暫時差額的應課稅利潤，故對此並未確認任何遞延稅項資產。

流動資金及資本資源

以往，我們主要以業務營運產生的現金撥付我們的現金需求。[編纂]後，我們擬以業務營運產生的現金及[編纂][編纂]淨額撥付未來的資本需求。目前，我們預期撥付我們經營現金的可用融資來源近期不會有任何重大變化。截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣128.4百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣123.8百萬元。

現金流量分析

下表載列我們於所示年度的現金流量。

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
營運資金變動前的經營現金流量	47,009	70,090	86,213
營運資金變動	14,382	(21,347)	(79,942)
已付所得稅	(6,487)	(5,370)	(14,387)

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	54,904	43,373	(8,116)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(24,337)	(41,057)	20,349
融資活動所得／(所用) 現金淨額	8,659	(765)	(18,338)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	39,226	1,551	(6,105)
於年初的現金及現金等價物	89,150	128,376	129,927
於年末的現金及現金等價物	<u>128,376</u>	<u>129,927</u>	<u>123,822</u>

經營活動所得／(所用) 現金淨額

2022年度的經營活動所用現金淨額為人民幣8.1百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣70.7百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣10.8百萬元以及折舊及攤銷人民幣9.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)合同資產增加人民幣74.5百萬元、(b)貿易及其他應付款項增加人民幣53.6百萬元及(c)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣46.0百萬元。

2021年度的經營活動所得現金淨額為人民幣43.4百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣54.2百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣11.9百萬元以及折舊及攤銷人民幣8.3百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)合同資產增加人民幣69.0百萬元、(b)貿易及其他應付款項增加人民幣64.8百萬元及(c)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣31.0百萬元。

2020年度的經營活動所得現金淨額為人民幣54.9百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣44.5百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括折舊及攤銷人民幣5.7百萬元及應佔聯營公司及合營企業虧損人民幣3.5百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)貿易及其他應付款項增加人民幣51.9百萬元及(b)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣32.2百萬元。

財務資料

投資活動(所用)／所得現金淨額

2022年度的投資活動所得現金淨額為人民幣20.3百萬元，其中主要包括(i)向關聯方償還預付款所得款項人民幣14.0百萬元；及(ii)出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項人民幣11.9百萬元。

2021年度的投資活動所用現金淨額為人民幣41.1百萬元，其中主要包括(i)購買物業、廠房及設備付款人民幣22.7百萬元；及(ii)向關聯方墊款人民幣20.8百萬元。

2020年度的投資活動所用現金淨額為人民幣24.3百萬元，其中主要包括(i)向關聯方墊款人民幣13.3百萬元；及(ii)向聯營公司出資人民幣10.0百萬元。

融資活動所得／(所用)現金淨額

2022年度的融資活動所用現金淨額為人民幣18.3百萬元，主要包括(i)償還關聯方墊款人民幣11.7百萬元；及(ii)派付股息人民幣7.7百萬元。

2021年度的融資活動所用現金淨額為人民幣0.8百萬元，主要包括償還關聯方墊款人民幣10.0百萬元，部份被關聯方墊款人民幣9.3百萬元抵銷。

2020年度的融資活動所得現金淨額為人民幣8.7百萬元，主要包括關聯方墊款人民幣21.0百萬元，部份被派付股息人民幣11.1百萬元抵銷。

債務

截至2020年、2021年及2022年12月31日以及2023年4月30日(即釐定我們債務的最後實際可行日期)，我們的債務分別為人民幣46.7百萬元、人民幣46.0百萬元、人民幣47.9百萬元及人民幣34.4百萬元，與(i)應付關聯方款項(非貿易性質)及(ii)我們的租賃負債有關。有關詳情，請參閱本節(a)「綜合財務狀況表若干選定項目的討論－其他應付款項」，及(b)「綜合財務狀況表若干選定項目的討論－租賃負債」一段。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，董事確認，據董事所深知，我們並無重大拖欠租賃負債或違反任何融資契據。截至最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款或其他計息借款。

或然負債

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

財務資料

除本節「債務」及「合同義務」等段落所披露者外，截至2023年4月30日（即釐定我們債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務股本、銀行透支、借款、承兌負債或其他類似債務、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事已確認，自2023年4月30日起及直至最後實際可行日期，我們的債務概無重大變動。

資本開支

我們於往績記錄期間的過往資本開支主要包括購買物業、廠房及設備以及向聯營公司出資。

下表載列於往績記錄期間所產生的資本開支金額。

	截至12月31日止年度		
	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)
購買物業、廠房及設備的新增款項	3,517	23,704	2,797
向聯營公司出資	10,000	—	—
向合資企業出資	765	1,275	—
合計	14,282	24,979	2,797

我們將繼續作出資本開支以滿足業務擴張計劃的預期增長。我們預計通過現有現金及現金等價物及[編纂][編纂]淨額相結合的方式為日後資本開支提供資金。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。我們會根據我們的發展計劃或市況以及我們認為合適的其他因素，在任何特定時期調整我們的資本開支。

主要財務比率

下表載列我們年內或截至所示日期的若干主要財務比率。

	截至12月31日止年度／截至該日		
	2020年	2021年	2022年
權益回報率 ⁽¹⁾	35.4%	33.0%	32.5%
總資產回報率 ⁽²⁾	12.3%	10.4%	10.8%
流動比率 ⁽³⁾	1.3	1.3	1.4
速動比率 ⁽⁴⁾	1.3	1.3	1.4

財務資料

附註：

- (1) 權益回報率按年度利潤及全面收益總額除以年初與年末權益總額的平均數再乘以100%計算。
- (2) 總資產回報率按年度利潤及全面收益總額除以年初與年末總資產的平均數再乘以100%計算。
- (3) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (4) 速動比率按流動資產減去存貨除以流動負債計算。

我們的權益回報率由2020年的35.4%下降至2021年的約33.0%，主要由於2021年淨利率下降。我們的權益回報率在2022年進一步下降至32.5%，主要是由於權益乘數減少，部分被2022年淨利潤率提高抵銷所致。

我們的總資產回報率由2020年的12.3%下降至2021年的10.4%，主要是由於2021年的淨利率下降所致。我們的總資產回報率在2022年恢復至10.8%。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.3倍、1.3倍和1.4倍。

我們的存貨數量相對較小，因此，截至2020年、2021年及2022年12月31日，我們的速動比率與我們的流動比率相似。

合同義務

資本承擔

我們主要有向聯營公司及合營企業注資的資本承擔。截至2020年、2021年及2022年12月31日，已簽約但尚未發生的資本開支分別為人民幣8.4百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣7.2百萬元。

關聯方交易

我們不時與關聯方進行交易。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註27。我們的董事確認，屬非貿易性質的應收及應付關聯方款項預計將在[編纂]前全部結清。

董事認為，本文件附錄一會計師報告附註27所載關聯方交易均為相關訂約方按正常商業條款以公平磋商基準進行，不會扭曲我們往績記錄業績或令過往業績無法反映未來表現。

財務資料

資產負債表外承諾及安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承付款項以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與我們的股份掛鈎並分類為股東權益，或並未於我們的綜合財務報表中反映的衍生工具合同。而且，在轉讓予未合併實體作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支持的資產中，我們並無擁有任何保留權益或或有權益。在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們共同從事租賃、對沖或產品開發服務的任何未合併實體中，我們並無擁有任何可變權益。

財務風險披露

我們面對各類風險，包括信貸、流動資金及利息風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註25。

股息

於2020年、2021年及2022年度，本公司分別宣派股息人民幣4,590,000元、人民幣20,000元及零。截至2022年12月31日，應付股息仍未清償。

截至2020年、2021年及2022年12月31日，城發商管及停車場公司在重組前分別向其當時的股東宣派股息總額為人民幣11,912,000元、人民幣480,000元及零。有關股息隨後已全數支付。

於[編纂]完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。我們目前並無正式的股息政策或固定派息比。我們派付的任何股息將由董事會綜合考慮各種因素後全權酌情決定，包括實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、一般業務狀況及業務戰略、預期營運資金需求以及未來的擴展計劃、法律、監管及其他合約限制，以及董事會認為適當的其他因素。任何股息宣派及派付以及股息金額均須遵守我們的章程文件，包括(如需要)股東批准。

財務資料

充足的營運資金

董事認為，經考慮本集團可用的財務資源，包括來自[編纂]的估計[編纂]及預期經營活動所得現金，就我們的現時所需及自本文件日期起計未來12個月，我們擁有足夠營運資金。

可供分派儲備

截至2022年12月31日，我們有人民幣60.1百萬元的保留盈利可供分派予股東。

[編纂]

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，且[編纂]未獲行使，我們預計將產生估計[編纂]總額約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)，包括[編纂]約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)及[編纂]相關開支約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)，包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師費用約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)；及(ii)其他費用及開支約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)。在估計[編纂]的估計總額中，(i)約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)預計將於我們的綜合損益表扣除，其中約[編纂]港元(相當於約人民幣[編纂]元)已於往績記錄期間確認為損益；及(ii)約[編纂]港元(約相當於人民幣[編纂]元)直接歸因於[編纂]中[編纂][編纂]，並預期於[編纂]後根據相關會計準則入賬列作權益扣減。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]的中位數)，[編纂]佔[編纂]總額的百分比約為[編纂]%。

並無重大不利變動

董事已確認，截至本文件日期，我們自2022年12月31日(即最近期經審計財務報表的編製日期)起，財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，預期自2022年12月31日起未發生可能會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

財 務 資 料

根據上市規則第13.13至13.19條披露

董事確認，除本節所披露的應收關聯方款項外，截至最後實際可行日期，並無任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條項下之披露要求。

未經審計[編纂]經調整有形資產淨值報表

有關本集團的未經審計[編纂]經調整有形資產淨值，請參閱本文件附錄二，載入其中乃為說明[編纂]對截至2022年12月31日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2022年12月31日完成。