

財務資料

以下有關財務狀況及經營業績的討論及分析應與「附錄一—會計師報告」所載歷史財務資料一併閱讀。閣下應閱讀本文件附錄一所載整份會計師報告，而不應僅依賴本節所載資料。

以下討論及分析包含前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢、現況及預期未來發展的理解，以及我們認為於有關情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。閣下不應過度依賴任何有關陳述。由於多種因素（包括本文件「風險因素」、「前瞻性陳述」及其他章節所載者），我們的實際未來業績及節選事件的時間可能與該等前瞻性陳述的預測有重大差異。

此外，以下討論及分析包括若干經約整的數額及百分比數字。因此，若干表格中合計一欄數字未必為其上所列數字的算術總和，而所有列示金額及百分比僅為概約金額。

概覽

自2019年成立以來，我們深耕浙江省（尤其是金華—義烏區域（位於浙江省金華市的義烏市及其周邊地區），被世界銀行認可為「全球最大的小商品市場」，並符合聯合國發佈的《世界投資報告》所載內容）。我們透過在產業園區管理方面的戰略專精實現差異化，使我們有別於主要專注於住宅物業的其他競爭對手。通過在金華—義烏製造樞紐建立主導地位，我們為來自不同行業的入駐企業提供專門定制服務。除基礎物業管理服務外，我們提供多元化的增值服務，包括(i)運營支持服務；(ii)園區配套服務；及(iii)能源相關服務。我們為物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供增值服務。透過提供此等服務，我們不僅能與物業開發商建立深度合作關係，亦能提供涵蓋各方面的園區增值服務，以滿足入駐企業的需求。有關本集團業務及營運的進一步資料，請參閱「業務」一節。

我們的全面服務範疇包括：

- **基礎物業管理服務：**我們提供一系列全面的基礎物業管理服務，旨在維持在管物業公共區域的安全性、功能性及外觀。該等服務涵蓋物業使用的全生命週期，由入駐至搬出，包括所有公共區域的維修及保養、保安及安全管理以及清潔及園藝服務。

財 務 資 料

- **增值服務：**在基礎物業管理服務之外，我們提供多元化的選擇性增值服務，以滿足物業開發商、業主、租戶及入駐企業的特定需求，並提升管理組合中商業資產的價值。我們亦受物業開發商及物業管理公司委聘，為非由我們管理的物業提供運營支持服務。我們通過自身的員工或透過甄選的服務供應商網絡提供增值服務。增值服務包括(i)運營支持服務；(ii)園區配套服務及(iii)能源相關服務。

於2026年6月30日，我們在管總建築面積達約3.7百萬平方米，涵蓋22個項目，主要包括產業園區。有關我們在管物業的詳情，請參閱「業務—我們的在管物業」一節。

受業務規模擴張推動，我們於往績記錄期間實現穩定增長。財務方面，我們於2024財年產生收入人民幣71.7百萬元、於2025財年產生收入人民幣79.7百萬元及於2026年上半年產生收入人民幣40.2百萬元。營運方面，我們的組合顯著擴張，在管總建築面積由截至2024財年的3.8百萬平方米增至2025財年的4.4百萬平方米。截至2026年6月30日，我們的在管總建築面積約為3.7百萬平方米，主要反映期內若干物業管理合約已完成。

財務資料的編製基準

歷史財務資料乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）編製。本集團編製2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年的歷史財務資料及中期可比較財務資料時已貫徹採納於2026年1月1日開始之會計期間生效的所有香港財務報告準則會計準則，連同相關過渡條文。

歷史財務資料按歷史成本法編製。有關編製基準的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2。

本集團歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。涉及高度的判斷或複雜性的範疇，或涉及對本集團歷史財務資料屬重大假設及估算的範疇，於本文件附錄一會計師報告附註3披露。

財務資料

本集團並無於歷史財務資料中應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ¹
香港財務報告準則第19號及其修訂本	非公共受託責任的附屬公司：披露 ¹
香港財務報告準則第20號	監管資產和監管負債 ²
香港財務報告準則第10號	投資者與其聯營或合營企業之間的資產
及香港會計準則第28號之修訂	出售或注資 ³
香港會計準則第21號之修訂	換算為惡性通脹呈列貨幣 ¹

¹ 於2027年1月1日或之後開始的年度／報告期間生效

² 於2029年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 沒有確定強制生效日期，但可供採用

我們正就首次應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響進行詳細評估。迄今為止，我們認為該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則可能導致若干會計政策變動，但預期不會對我們於首次應用期間的經營業績及財務狀況產生重大影響。

香港財務報告準則第18號取代香港會計準則第1號財務報表的呈報。儘管香港會計準則第1號的多個章節已被納入而變動有限，香港財務報告準則第18號就損益表內呈列方式引入新規定，包括指定的總計及小計。實體須將損益表內所有收益及開支分類為以下五個類別之一：經營、投資、融資、所得稅及已終止經營業務，並呈列兩項新界定小計。其亦規定於單一附註中披露管理層界定的績效指標，並對主要財務報表及附註中資料的組合（合併及分類）和位置提出更嚴格的要求。若干早前已納入香港會計準則第1號的規定移至香港會計準則第8號會計政策、會計估計變更及差錯，並更名為香港會計準則第8號財務報表的呈列基準。由於頒佈香港財務報告準則第18號，對香港會計準則第7號現金流量表、香港會計準則第33號每股盈利及香港會計準則第34號中期財務報告作出有限但廣泛適用的修訂。此外，其他香港財務報告準則會計準則亦有輕微的相應修訂。香港財務報告準則第18號及其他香港財務報告準則會計準則的相應修訂於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，須追溯應用，並可提早應用。

採納上述準則及修訂預期不會對我們的經營業績、全面收益及財務狀況產生重大影響。

重大會計政策資料、估計及假設

我們已辨別對於我們編製綜合財務報表而言最為重要的若干會計政策。對於理解我們的經營業績及財務狀況而言意義重大的重要會計政策資料載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。我們的部份會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。在各種情況下，釐定該等項目要求管理層基於在未來期間可能變動的資料及財務數據作出判斷。審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(1)我們選擇的重要會計政策，(2)影響該等政策應用的判斷及其他不確定性，及(3)所報告業績對條件及假設變化的敏感性。

財 務 資 料

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績已並將繼續受多項因素（包括下文及「風險因素」一節所載者）影響：

我們應對宏觀環境以及房地產及物業管理服務行業監管變化的能力

我們的業務及經營業績受宏觀經濟及房地產行業宏觀環境的變化以及影響物業管理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房地產市場的表現，而房地產市場的表現則取決於整體經濟增長、政府政策及規劃、城鎮化率、人口轉型及其導致的物業需求。任何經濟衰退，尤其是我們運營所在地區的經濟衰退，均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

我們保持及擴大業務規模及收入的能力

我們未來的成功取決於我們維持適當規模、項目組合及在管建築面積，提升在管項目收入貢獻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及效率來進一步滲透市場的能力。我們物業管理項目總數由截至2024年12月31日止年度的23個增加至2025年同期的25個，及我們的物業管理服務的在管總建築面積由2024年的3.8百萬平方米增加至2025年的4.4百萬平方米。然而，於2026年上半年，我們的在管物業管理項目數目由2025年同期的24個減至22個，而在管總建築面積則由約4.0百萬平方米減至約3.7百萬平方米。儘管有該等減少，我們的物業管理服務所得收入仍有所增加，主要歸因於每平方米月均物業管理費有所提高。

因此，我們的業務及經營業績不僅受到我們的在管項目數目及建築面積規模的影響，亦受到我們能夠收取的平均物業管理費、項目的收入貢獻及服務組合以及我們重續現有服務及獲得新服務委聘能力的影響。無法保證我們將能夠維持或提高平均物業管理費，亦無法保證能夠通過提高物業管理費或其他收入來源來抵銷未來在管項目數目或建築面積的任何減少。我們的在管項目組合或建築面積的任何重大減少，尤其是於並無被平均物業管理費有所提高或剩餘項目收入貢獻所抵銷的情況下，均可能對我們的業務、財務狀況及經營業績產生不利影響。

我們的母公司集團已經並有望繼續為我們的長期可持續增長作出貢獻，這給予了我們極強的發展信心。於往績記錄期間及其後，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客戶組合多元化。未來，我們將進一步鞏固獨立業務發展，增強拓展能力及市場競爭優勢，及減少對關聯方的依賴。

我們優化業務組合的能力

於往績記錄期間，我們自提供物業管理服務產生收入，其包括基礎物業管理服務及增值服務收入。總體而言，我們增值服務的毛利率高於基礎物業管理服務。這主要得益於我們能夠針對客戶的具體需求，靈活調配各類增值服務資源，實現需求與可用資源的

財務資料

有效匹配。通過促成此類對接，我們得以維持較低的營運成本，因為增值服務通常無需密集投入人力。我們業務線收入貢獻結構的任何變化或任何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影響。

我們減輕員工成本及分包成本影響的能力

我們的經營業績及財務狀況受勞工及分包相關成本影響。由於物業管理屬勞工密集行業，我們於提供服務時產生大量員工成本及分包成本。於往績記錄期間，於2024財年、2025財年及2026年上半年的員工成本及分包成本總額分別為人民幣27.2百萬元、人民幣31.9百萬元及人民幣14.7百萬元，分別佔銷售成本總額的59.4%、77.4%及76.9%。該增加乃主要由於我們的業務擴張及外包予分包商的勞工密集服務增加。然而，我們的員工成本或分包成本的任何大幅增加均可能對我們的溢利產生負面影響並降低我們的盈利能力。

僅供說明用途，我們參考往績記錄期間員工成本及分包成本的波動於下文載列我們除所得稅前溢利及年內溢利的敏感度分析。下表顯示員工成本及分包成本的假設增加（而所有其他因素保持不變）對我們除所得稅前溢利及年內損益的影響：

	2024財年 人民幣千元	2025財年 人民幣千元	2025年 上半年 人民幣千元 (未經審核)	2026年 上半年 人民幣千元
除稅前溢利	12,600	21,622	1,828	9,420
年／期內溢利	7,896	15,937	590	7,592
假設我們的員工成本及分包成本 增加5%				
對除所得稅前溢利的影響	(1,636)	(1,938)	(979)	(959)
對年／期內溢利的影響 ⁽¹⁾	(1,227)	(1,454)	(734)	(720)
假設我們的員工成本及分包成本 增加10%				
對除所得稅前溢利的影響	(3,272)	(3,876)	(1,957)	(1,919)
對年／期內溢利的影響 ⁽¹⁾	(2,454)	(2,907)	(1,468)	(1,439)

附註：

(1) 對年／期內溢利的影響按年／期內企業所得稅為25%的假設計算。

我們與其他市場參與者競爭的能力

根據弗若斯特沙利文的資料，中國物業管理服務行業的競爭格局相對分散，於2025年12月31日，物業管理市場存在逾300,000家物業管理服務提供商。於2025年12月31日，浙江省物業管理服務市場存在近20,000家物業管理服務提供商。我們多個因素方面與一系列物業管理及相關服務提供商競爭，包括業務規模、品牌知名度、定價及服務質量。更多詳情請參閱「行業概覽—中國及浙江省物業管理服務市場競爭格局」一節。我們在這個行業的未來及前景取決於我們能否與競爭對手有效競爭、維持或改善市場定位，而這些則取決於我們增強競爭優勢的能力。倘我們競爭失敗且無法維持或擴大我們的在管總建築面積，則我們可能失去市場份額，而我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。詳情請參閱「風險因素」一節。

財 務 資 料

主要會計政策、估計及判斷

我們已識別對我們編製綜合財務資料而言屬重要的若干會計政策。編製綜合財務資料涉及有關會計項目的判斷、估計及假設。我們會根據最新可得資料、我們自身的過往經驗及我們認為在有關情況下屬合理的其他假設，對該等估計及假設進行持續評估。使用估計是財務報告程序必不可少的部分，實際結果鮮有與估計相等。我們日後將持續對我們的假設及估計進行評估。我們在下文載列對理解我們的綜合財務資料至關重要的該等政策、估計及判斷，因為應用該等政策、估計及判斷涉及最高程度的管理層判斷。有關我們重大會計政策、會計估計及判斷的更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註2及3。

收入確認

客戶合約收入

客戶合約收入於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映我們預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中的代價包含可變金額時，代價金額估計為我們向客戶轉讓商品或服務而有權收取的金額。可變代價於合約開始時估計並受到約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得到解決時，確認的累積收入金額極有可能不會發生重大收入撥回。

倘合約包含就向客戶轉讓商品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收入按應收款項的現值計量，並使用我們與客戶於合約開始時的單獨融資交易中反映的折現率折現。倘合約包含為我們提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶付款與承諾商品或服務轉移期間為一年或一年以下的合約而言，採納香港財務報告準則第15號中實務情況後交易價格不會因重大融資部分的影響而調整。

我們提供物業管理服務，包括基礎物業管理服務及增值服務。基礎物業管理服務包括公共區域的維修及保養、保安及安全管理以及清潔及園藝服務。增值服務主要包括能源相關服務、園區配套服務及運營支持服務：(a)能源相關服務，主要為引薦能源科技公司於我們管理的產業園區內投資及安裝相關設施（如太陽能發電站及儲能裝置），並後續協助能源科技公司收取電費；(b)園區配套服務，包括為產業園區的入駐企業提供的廣泛選配服務，例如單位支援服務，包括清潔及維修服務；及(c)運營支持服務，主要包括(i)透過協助物業開發商銷售其物業提供物業銷售支持服務；(ii)商業運營服務，業主授予本集團權利管理業主的物業；(iii)供應商尋源服務，協助入駐企業尋覓合資格安全生產管理顧問，提供安全培訓與檢查，並為製造業入駐企業引薦裝修公司，提供符合其營運需求的家具及設備；及(iv)管理服務，協助顧問公司為產業園區內的入駐企業組織培訓課程及演習。

財 務 資 料

就基礎物業管理服務而言，我們就基礎商業物業管理服務按包幹制收取物業管理費。我們有權保留所收取的全額物業管理費。我們須承擔有關公共區域的維修及保養、安全防護管理及清潔園藝服務的開支。於合同期內，倘我們所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，我們無權要求業主或物業開發商支付不足金額。因此，於包幹制下，我們確認我們向業主及物業開發商收取的全額物業管理費為收入。

基礎物業管理服務及園區配套服務費之收入，因客戶同時收取並消耗我們所提供之利益，故按直線法於約定期間內確認。

能源相關服務的收入於提供服務的時點確認。服務費乃透過與我們管理物業內該等能源項目的能源服務供應商與本集團按溢利分成基準收取。

物業銷售支持服務的收入於物業買家與若干物業開發商簽訂買賣協議，且買家或其按揭銀行已全數支付所需款項時確認。若干物業銷售支持服務收入採用直線法於預定期間內確認，因客戶同時接收及消耗我們所提供之利益。

商業運營服務收入乃按租賃協議中租戶與物業開發商約定的租期以直線法確認，皆因客戶同時接收並消耗本集團所提供的利益。

供應商尋源服務收入乃於本集團引薦之供應商完成向客戶提供服務的時點確認。

管理服務收入採用直線法於預定期間內確認，因客戶同時接收及消耗本集團所提供之利益。

其他來源收入

融資租賃收入分配至各會計期間，以反映我們就該等租賃未收回投資淨額所獲得的固定週期回報率。

租金收入於租期內按時間比例確認。可變租賃付款並不取決於會計期間產生的確認為收入的指數或比率。

其他收入

利息收入採用於金融工具預計年期或更短期間（如適用）將估計未來現金收款準確貼現至金融資產賬面淨值的利率，以實際利率法按應計基準確認。

投資物業

投資物業指乃確認為使用權資產的租賃物業及由本集團根據經營租賃分租。投資物業初步按成本計量（包括交易成本）。於初步確認後，投資物業按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

財 務 資 料

投資物業於出售時或於投資物業永久不可使用及預期其出售不會產生任何未來經濟利益時終止確認。若我們作為中介出租人將分租列為融資租賃，則被確認為使用權資產的租賃物業將終止確認。

折舊按直線法計算，將一項投資物業的成本在其估計使用年限內撇銷。投資物業的估計可使用年期如下：

商業物業	5.5至10年
------	---------

終止確認物業所產生之任何收益或虧損（計算為出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額）於物業終止確認之期間計入損益。

租賃

我們於合約初始評估有關合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取對價而讓渡在一段期間內已識別資產之使用控制權，則該合約屬租賃或包含租賃。

本集團作為承租人

我們對所有租賃採用單一確認及計量方法（短期租賃除外）。本集團確認租賃負債以作出租賃付款及代表使用有關資產權利的使用權資產。

使用權資產

於租賃開始日期（即相關資產可供使用之日）確認使用權資產。使用權資產按成本減累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量租賃負債作出調整。使用權資產成本包括已確認租賃負債、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前作出的租賃付款金額減任何已收取租賃優惠。使用權資產於有關資產的租期及估計可使用年期（以較短者為準）內按直線法計提折舊，具體如下：

員工公寓及辦公物業	3至5年
-----------	------

倘若租賃資產所有權於租期結束時轉移至我們，或者成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計可使用年期計算折舊。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業內。相應的投資物業根據我們有關「投資物業」的政策按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。

租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括固定付款（包括實質固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以

財 務 資 料

及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理確定將行使的購買選擇權的行使價及(倘租期反映我們行使終止租賃選擇權)有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，由於租賃中所隱含的利率不易確定，我們使用其於租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額會作調增以反映利息的增長及就作出的租賃付款作調減。此外，倘出現租期的修改、變動、租賃付款的變動(例如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動)或對購買相關資產的選擇權的評估變動，則會重新計量租賃負債的賬面值。

短期租賃

我們對其設備、公寓及停車場的短期租賃(即自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃)應用短期租賃確認豁免。

短期租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當我們作為出租人行事時，其於租賃開始時(或倘出現租賃修改時)將各租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有我們並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。當合約包含租賃及非租賃組成部分時，我們按相對獨立售價基準將合約中的代價分配至各組成部分。由於其經營性質，租金收入於租期內按直線法列賬並計入損益的收入內。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

相關資產所有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃作為融資租賃入賬。融資租賃項下應收承租人的款項按我們的租賃投資淨額確認為融資租賃。

於開始日期，租賃資產成本按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)之現值予以資本化，並呈列為與租賃投資淨額等額的應收款項。有關租賃投資淨額的財務收入於損益內確認，以於租期內提供固定的定期回報率。

當我們作為中介出租人時，分租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為我們對其應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則我們將分租分類為經營租賃。否則，分租應參考主租賃產生的使用權資產而分類，而非參考相關資產分類(例如作為租賃標的的物業、廠房或設備項目)。

財 務 資 料

重大會計判斷及估計

我們歷史財務資料之編製需要管理層作出判斷、估計及假設，有關判斷、估計及假設會影響所呈報收入、開支、資產及負債之金額及其相關披露以及或然負債之披露。有關該等假設及估計之不確定因素可能導致須就日後受影響之資產或負債之賬面值作出重大調整。

判斷

在應用我們的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對會計師報告的已確認金額影響至為重大：

物業租賃分類—本集團作為出租人

我們已就其投資物業組合訂立商用物業租約。根據對有關安排條款及條件的評估，如租期不構成商用物業經濟壽命的主要部分及最低租賃款項現值不等於商用物業的絕大部分公允價值，我們已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定性

於報告期間末，具重大風險可造成下一財政年度資產及負債的賬面值出現重大調整的有關未來關鍵假設以及其他估計不確定性的主要來源說明如下。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的客戶分部按逾期天數計算。

撥備矩陣初步基於我們的過往預期違約率而定。我們已調整矩陣以根據債務人及經濟環境等前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。例如，倘預計下一年的預測經濟狀況將會惡化，而導致違約事件數目增加，則調整過往信貸虧損率。於各報告日期，過往信貸虧損率將予更新，並分析前瞻性估計的變動。

對過往信貸虧損率、預測經濟狀況及預期信貸虧損間的相關性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額易受環境及預測經濟狀況變化影響。我們的過往信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶未來的實際違約情況。更多詳情載於會計師報告附註16。

財 務 資 料

租賃—估計增量借款利率

我們無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率為我們於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了我們「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如並無訂立融資交易的附屬公司），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，我們使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司之個別信貸評級）。

經營業績

下表載列本集團於往績記錄期間的業績概要（源自本文件附錄一所載會計師報告）。

綜合損益及其他全面收益表

	2024 財年	2025 財年	2025 年	2026 年
	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
收入	71,683	79,672	36,295	40,224
銷售成本	(45,659)	(41,122)	(21,711)	(19,078)
毛利	26,024	38,550	14,584	21,146
其他收入及收益	4,411	6,287	1,015	215
銷售及分銷開支	(377)	(2,013)	(867)	(517)
行政開支	(10,854)	(15,610)	(5,645)	(8,643)
金融工具虧損撥備撥回／(減值虧損)淨額	410	(1,273)	(4,288)	(2,156)
其他開支	(39)	(585)	(43)	(187)
融資成本	(6,975)	(3,734)	(2,928)	(365)
分佔一間聯營公司虧損	—	—	—	(73)
除稅前溢利	12,600	21,622	1,828	9,420
所得稅開支	(4,704)	(5,685)	(1,238)	(1,828)
年／期內溢利	7,896	15,937	590	7,592
以下各項應佔：				
母公司擁有人	8,134	15,747	472	7,042
非控股權益	(238)	190	118	550

財 務 資 料

綜合損益及其他全面收益表主要項目說明

收入

按服務類型劃分

於往績記錄期間，我們的大部分收入產生自向物業開發商、業主、租戶及入駐企業提供基礎物業管理服務及增值服務，主要包括以下核心服務：

物業管理服務

基礎物業管理服務	增值服務
----------	------

該等服務涵蓋從進駐到撤出的入駐全週期，包括所有公共區域的維修及養護、保安及安全管理以及清潔及園藝服務。

針對物業開發商、業主、租戶及入駐企業的特定需求，提供多元化的選擇性增值服務，以提升我們管理組合中商業資產的價值。我們亦受物業開發商及物業管理公司委聘，為非由我們管理的物業提供運營支持服務。

(i) 運營支持服務	(ii) 園區配套服務	(iii) 能源相關服務
------------	-------------	--------------

在與廣泛的物業開發商及入駐企業網絡的互動過程中，我們掌握其需求的第一手資料。憑藉資源整合能力，我們與第三方服務供應商合作，提供滿足客戶營運需求的運營支持服務。我們的運營支持服務包括(i)物業銷售支持服務；(ii)商業運營服務；及(iii)供應商尋源及管理服務。

我們為入駐企業提供廣泛的選擇性服務。該等服務主要由我們專責的內部團隊提供。透過提供此等園區配套服務，我們賦能企業專注核心業務，提升工作場所滿意度，並優化整體營運便利性。例如，我們提供一整套單元內支持服務，包括清潔及維修服務。園區配套服務通常按次付費。

我們引入能源科技公司，於我們的在管項目中投資安裝太陽能發電站（包括太陽能板及蓄電池）。根據服務協議，我們向能源科技公司收取服務費，包括：(i)按提供的屋頂空間面積計算的費用，及(ii)電費與預定單位成本之間的差額。

下表載列於所示年度／期間按我們所提供服務劃分的總收入及在管建築面積明細：

	2024財年			2025財年			2025年上半年			2026年上半年		
	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元 (未經審核)	%	建築面積 (千 平方米)	收入 人民幣 千元	%
物業管理服務												
基礎服務	3,790	42,521	59.3	4,430	53,402	67.0	3,975	25,725	70.9	3,706	27,451	68.2
增值服務	不適用	29,162	40.7	不適用	26,270	33.0	不適用	10,570	29.1	不適用	12,773	31.8
運營支持服務 ⁽¹⁾	不適用	22,503	31.4	不適用	16,715	21.0	不適用	6,112	16.8	不適用	7,902	19.7
園區配套服務	不適用	3,377	4.7	不適用	4,981	6.3	不適用	2,426	6.7	不適用	2,772	6.9
能源相關服務 ⁽¹⁾	不適用	3,282	4.6	不適用	4,574	5.7	不適用	2,032	5.6	不適用	2,099	5.2
總計	3,790	71,683	100.0	4,430	79,672	100.0	3,975	36,295	100.0	3,706	40,224	100.0

附註：

1. 運營支持服務及能源相關服務亦包括租賃投資淨額的財務收入及投資物業經營租賃的租金收入總額。詳情請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表主要項目說明—收入—按服務類型劃分—增值服務」。

財務資料

基礎服務

按金額及比例計，基礎物業管理服務於往績記錄期間為我們最大的收入貢獻來源並呈現增長趨勢，於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年分別為人民幣42.5百萬元、人民幣53.4百萬元、人民幣25.7百萬元及人民幣27.5百萬元，佔我們總收入的59.3%、67.0%、70.9%及68.2%。於往績記錄期間，基礎物業管理服務收入整體增長，主要受我們的業務規模擴張所推動，原因為我們的在管總建築面積由2024財年3.8百萬平方米增加至2025財年的4.4百萬平方米。儘管物業管理項目數量由2025年上半年的24個減少至2026年上半年的22個，但由於2026年上半年月均物業管理費較高，物業管理收入仍保持相對穩定。另一方面，我們的月均物業管理費於2025財年有所下降。

下表載列我們於基礎物業管理服務項下於所示年度／期間的月均基礎物業管理費。

	2024財年	2025財年	2025年 上半年	2026年 上半年
	月均基礎物業管理費			
	人民幣元 每平方米	人民幣元 每平方米	人民幣元 每平方米	人民幣元 每平方米
基礎物業管理服務	1.17	1.08	1.08	1.23

我們的每平方米月均物業管理費由2024財年的人民幣1.17元下降至2025財年的人民幣1.08元。此項減少主要歸因於我們於2025年對位於金華市武義縣的若干項目（即久耀科技小微園、興耀科技小微園及武義縣光電產業園）收取相對較低的物業管理費。據弗若斯特沙利文所確認，由於當地市場狀況、相對較低的營運成本及該地區的租戶情況，武義縣的物業管理服務費普遍較經濟較發達地區為低。此外，武義縣光電產業園是本集團為與項目開發商（為一家國有企業）建立合作關係而承接的一個戰略項目，以期促成未來獲得額外項目的潛在機會。

該減少亦歸因於若干項目特定因素。具體而言，義烏數字與智能化產業社區的物業管理費由2024年的每平方米人民幣0.8元下降約50%至2025年的每平方米人民幣0.4元，原因是由於該項目入駐率相對較低致使年內提供管理費折讓。鑒於該項目的管理費水平相對較低且盈利能力有限，並考慮到其財務表現預期不會大幅改善，本集團選擇於2025年11月屆滿時不續訂相關物業管理合約。此外，年內蘭創首田塑料製品產業園的物業管理費相對較低，原因是該項目的二期直至2025年底方交付，且於單元交付前向項目開發商授出優惠管理費安排。於項目第二期交付後，月均物業管理費由2025年上半年的每平方米人民幣0.3元上升至2026年上半年的每平方米人民幣0.5元。

財務資料

我們的每平方米月均物業管理費由2025年上半年的人民幣1.08元上升至2026年上半年的人民幣1.26元，增幅為16.7%。該增加主要乃由於自獨立第三方獲取的物業管理項目，尤其是蘭溪市鴻圖智能科技產業園及蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園。

蘭溪市鴻圖智能科技產業園於2026年上半年的每平方米月均物業管理費為人民幣2.1元，較平均值高66.6%，此乃主要由於收回若干與往年有關的未繳物業管理費。根據先前服務安排，與中介物業管理公司之結算乃按其向最終物業業主／用戶所收取的金額為基礎。該等未繳費用先前被認為難以收回，而本集團預期不會結算。於2026年上半年，本集團協助向相關物業業主／用戶收回該等費用，隨後中介物業管理公司向本集團作出相應的額外結算，導致期內物業管理收入增加。

蘭溪市蘭創九聿科創智谷產業園於2026年上半年的每平方米月均物業管理費為人民幣1.4元，較平均值高11.1%，此乃主要由於本集團自2026年2月起獲物業開發商直接委聘，取代先前本集團透過中介物業管理公司提供服務而部分服務費由該中介留存之安排。

該增加亦歸因於本集團的組合優化策略。尤其是，本集團於2025年未有續約義烏數字與智能化產業社區之物業管理委聘，該項目產生之月均物業管理費相對較低，約為每平方米人民幣0.4元。該較低費用項目自本集團物業管理組合中剔除，有助提升本集團整體每平方米月均物業管理費。

該增幅部分被另外兩個獨立第三方物業管理項目（即光學膜產業鏈科創園及屠甸鎮智創園）的終止以及新物業管理項目（興耀科技小微園）的開始所抵銷。興耀科技小微園的月均物業管理費相對較低，主要由於該項目位於武義縣，當地之現行物業管理費水平普遍較低，且項目於營運初期之租戶入住率相對較低，本集團因而提供優惠的物業管理費。

於往績記錄期間，月均物業管理費似乎低於行業平均水平（2024年為人民幣1.85元及2025年為人民幣1.88元），主要是由於(i)上述原因；及(ii)不同產業園區的營運及管理需求差異（有關差異會因各個園區入駐企業的性質及組成而產生顯著變化）；據行業報告所述，若干物業對清潔及安保服務有著更高標準。此外，就產業園區內未售出物業而言，我們可能根據銷售進度向物業開發商提供整體物業管理費折讓。該慣例進一步導致平均費用低於行業標準。

財務資料

增值服務

我們的增值服務包括：(i) 運營支持服務，為增值服務中最大組成部分；(ii) 園區配套服務；及 (iii) 能源相關服務。運營支持服務中的過往商業運營服務模式涉及分租安排，而其能源相關服務涉及對業主所擁有屋頂空間的委託管理，該等空間隨後可供能源科技公司用於安裝太陽能。於兩種情況下，本集團就佔用及使用有關物業或空間自租戶或能源科技公司收取代價。

有關安排根據香港財務報告準則第16號租賃入賬列為租賃並根據有關租賃協議的條款分類為不同類別。有關進一步詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的討論—租賃及投資物業投資淨額」分節。

該等交易實質上指使用物業空間產生的租賃收入；然而，其會計處理視乎根據適用會計準則對相關租賃安排的分類而有所不同。有關租賃相關收入根據香港財務報告準則第16號租賃入賬，並於會計師報告中與根據香港財務報告準則第15號客戶合約收入確認的收入分開呈列。

為說明本集團的業務模式及收入來源，於「概要」及「業務」章節中，收入乃按本集團所提供服務的性質呈列，包括上述租賃相關的收入。下表說明會計師報告中分開呈列的租賃相關收入如何反映於「概要」及「業務」章節呈列的收入明細內。

	2024財年 人民幣 千元	2025財年 人民幣 千元	2025年 上半年 人民幣 千元 (未經審核)	2026年 上半年 人民幣 千元
增值服務	29,162	26,270	10,570	12,773
— 運營支持服務	22,503	16,715	6,112	7,902
● 商業運營服務				
● 租賃投資淨額的財務收入 ⁽¹⁾	223	439	6	35
● 經營租賃的租金收入 ⁽²⁾	20,224	904	428	364
● 委託管理	—	7,874	3,816	4,131
● 供應商尋源及管理	2,056	2,695	1,320	274
● 物業銷售支持服務	—	4,803	542	3,098
— 園區配套服務	3,377	4,981	2,426	2,772
— 能源相關服務	3,282	4,574	2,032	2,099
● 租賃投資淨額的財務收入 ⁽¹⁾	1,028	1,419	690	694
● 其他	2,254	3,155	1,342	1,405

附註：

1. 財務收入指於租期內就租賃投資淨額確認的利息收入，其主要包括分類為融資租賃的分租模式項下的分租及若干產業園區已出租的屋頂，據此授予租戶的租期涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。
2. 經營租賃的租金收入指分租模式項下就使用租賃物業應收租戶的租賃付款，於租期內按直線法確認，且主要產生自分類為經營租賃的分租，據此授予租戶的租期並無涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。

財 務 資 料

增值服務由2024財年的人民幣29.2百萬元減少至2025財年的人民幣26.3百萬元，其對總收入的貢獻由40.7%下降至33.0%。導致該下降的主要因素為我們於2024年底大幅終止運營支持服務項下商業運營服務的分租模式。根據分租模式，本集團已主要將來自租戶的租金收入總額確認為收入，而根據委託管理服務模式，僅確認服務費，該金額明顯較低，原因是其為租戶實際支付租金超出由業主保留的指定底價的溢價。

於2024年，我們最初自在管物業的業主租賃物業並將其分租予租戶。按照該模式下，無論是否獲得租戶，本集團均須承擔固定租金成本。於市況有利時，較高入駐率及租金水平令我們能夠實現較高收入及溢利。然而，於經濟衰退期間，商業及工業物業或會出現入駐率降低或空置期延長，從而可能導致收入不及固定租金承擔。

我們曾按照分租模式訂立一份商業運營服務合約，我們於2024財年及2025財年就該合約均錄得虧損，原因為分租物業產生的租金收入不足以彌補我們產生的相應租賃成本。根據弗若斯特沙利文的意見，於2022年至2025年期間，受房地產市場深度調整、消費者信心低迷、企業投資意願減弱以及外部需求的不確定性加劇等因素影響，中國及浙江省的經濟出現了下滑。因此，企業採取更為審慎的租賃策略及成本控制措施，導致往績記錄期間內浙江省商業及工業物業的出租率面臨壓力，空置期亦有所延長。具體而言，此市場狀況導致出租率下降並限制本集團為相關物業爭取更高租金的能力。

鑒於持續虧損，我們主動接洽業主（一家國有企業），磋商於2025年8月根據終止協議提前終止租賃協議，而我們無需支付任何補償。原主租賃（本應維持有效至2034年3月）已於2025年8月相應終止，而與租戶的相應分租安排亦已終止。據董事所深知，與租戶的租賃安排其後由業主的另一承租人承接。

自此，為降低業務風險（尤其於市況欠佳的情況下），我們於2024年年末戰略性決定大幅終止分租模式。然而，我們持續為於其運營過程中具有特定需求的客戶提供運營支持服務，包括物業銷售支持服務。於2025年，我們按委託管理服務模式運營大部分物業，據此，業主（包括母公司集團）授權我們管理其物業（包括工廠、附屬樓宇之單元及屋頂）。根據委託管理服務協議，我們及業主協定物業的指定底價，該金額將由業主保留作為其回報，乃經計及以下各項釐定：(i) 周邊地區物業的可資比較市場租金，其為租戶預期應付租金；及(ii) 我們產生的營運成本。我們的服務費為租戶實際支付租金超出指定底價的溢價，經濟意義上類似於租金收入較分租模式下租賃及運營成本的溢價。根據該安排，本集團不再承擔付給業主固定租金的責任。該轉變減少我們的固定成本風險，同時令我們能夠繼續為業主、租戶及入駐企業提供增值服務。有關定價基準的詳情，請參閱「業務—我們的業務模式—增值服務—商業運營服務」。

財 務 資 料

由於我們正在進行終止分租模式的工作，並非所有項目均已過渡至新的委託管理服務模式。於2025財年，兩份合約仍處於分租模式，其將持續至各自合約屆滿為止。該等餘下合約預期將於其現有期限屆滿後取消，其中一份已於2025年8月屆滿，而另一份預期將於2028年屆滿。變更該等合約所涉及的複雜性致使暫時維持現行模式運作。於2026年上半年，僅一份合約仍採用分租模式。因此，分租業務產生的收入進一步下降至人民幣0.4百萬元，僅佔本集團商業運營服務收入的8.8%，以及本集團期內總收入的約1.0%。

下表載列於所示年度／期間我們的商業運營服務按兩種服務模式（分租模式及委託管理服務模式）劃分的進一步明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元	%	千元	%	千元	%	千元	%
	(未經審核)							
商業運營服務	20,447	100	9,217	100	4,250	100	4,530	100
● 分租	20,447	100	1,343	14.6	434	10.2	399	8.8
● 委託管理服務	—	—	7,874	85.4	3,816	89.8	4,131	91.2

與分租模式大幅終止一致，收入確認模式亦出現變動。於2024財年，本集團分租模式項下的安排主要為經營租賃，據此向租戶收取的租金收入按總額基準確認，相關租賃開支則分開入賬。於2024財年及2025財年，本集團亦訂立融資租賃安排，本集團按租賃投資淨額確認財務收入。相比之下，於委託管理服務下，我們僅收取並確認服務費，而非全部租金所得款項。因此，商業運營服務分部的呈報收入由2024財年的人民幣20.4百萬元大幅減少至2025財年的人民幣9.2百萬元。模式轉變導致的人民幣11.2百萬元完全抵銷來自運營支持服務內的物業銷售支持服務以及供應商採購及管理服務的收入增長。商業運營服務收入由2025年上半年的人民幣4.3百萬元略增至2026年上半年的人民幣4.5百萬元，主要乃由於委託管理服務增加，乃由於我們於2026年上半年獲委託管理一項新物業。

委託管理服務的增加部分帶動運營支持服務收入整體上升，由2025年上半年的人民幣6.1百萬元增加至2026年上半年的人民幣7.9百萬元。物業銷售支持服務收入亦由2025年上半年的人民幣0.5百萬元大幅增至2026年上半年的人民幣3.1百萬元，主要歸因於2026年上半年就正在推售的發展中物業向母公司集團及獨立第三方開發商提供的物業銷售支持服務有所增加。

上述增加部分被供應商尋源與管理服務收入由2025年上半年的人民幣1.3百萬元下降至2026年上半年的人民幣0.3百萬元所抵銷，主要原因為該等服務按需求提供，而期內客戶需求有所減少。

財務資料

按地區劃分

下表載列我們於所示年度／期間按地區劃分的服務收入明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元		千元		千元		千元	
	(未經審核)							
浙江省	70,641	98.5	77,429	97.2	35,660	98.3	37,906	94.2
— 金華—義烏地區	54,679	76.3	59,732	75.0	26,984	74.3	30,093	74.8
河北省	1,042	1.5	1,470	1.8	635	1.7	745	1.9
廣東省	—	—	773	1.0	—	0.0	1,481	3.7
湖南省	—	—	—	—	—	—	92	0.2
總計	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>36,295</u>	<u>100.0</u>	<u>40,224</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們逾94.0%收入產生自浙江省，反映我們將該地區視為戰略重心。具體而言，義烏市（獲認可為全球最大的小商品市場）的貿易活動活躍，推動周邊產業園區對高質量配套服務的持續需求。憑藉該有利環境，我們已形成強大的市場影響力。於2025年，我們將業務佈局拓展至其他重點地區，包括廣東省及湖南省。於2025財年，在廣東省及湖南省產生的收入主要源自物業銷售支持服務。該等服務乃提供予物業開發商，涉及我們已獲委聘但物業管理服務尚未開始的一個廣東產業園區項目。我們透過提供前期商業規劃支持、營銷協助、物業參觀的後勤支持以及協助辦理物業交接手續，在銷售過程中為開發商提供協助。

按項目來源劃分

於往績記錄期間，我們管理由母公司集團及獨立第三方開發商開發的物業。下表載列我們於所示年度／期間按項目來源劃分的收入、在管建築面積及在管項目數目明細：

	2024財年				2025財年				2025年上半年				2026年上半年			
	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾	收入	%	在管建築面積 ⁽¹⁾	在管項目數目 ⁽¹⁾
	人民幣		千平方米		人民幣		千平方米		人民幣		千平方米		人民幣		千平方米	
	千元				千元				千元				千元			
自以下各方獲得的物業管理服務項目																
— 母公司集團 ⁽²⁾	55,939	78.0	1,768	12	50,748	63.7	1,768	12	24,604	67.8	1,768	12	25,350	63.0	1,768	12
— 獨立第三方	15,744	22.0	2,022	11	28,924	36.3	2,662	13	11,691	32.2	2,207	12	14,874	37.0	1,938	10
總計	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>3,790</u>	<u>23</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>4,430</u>	<u>25</u>	<u>36,295</u>	<u>100</u>	<u>3,975</u>	<u>24</u>	<u>40,224</u>	<u>100</u>	<u>3,706</u>	<u>22</u>

附註：

1. 在管建築面積及在管項目數目均指我們提供基礎物業管理服務的項目，而不包括我們獲委聘僅提供增值服務的項目。
2. 指浙江龐隆、其附屬公司及聯營公司所開發的項目。

財務資料

上述明細按項目來源對在管建築面積及收入進行分類，區分透過母公司集團獲得的項目及自獨立第三方獲得的項目，而不論客戶為何。於往績記錄期間，我們自母公司集團及獨立第三方獲得項目。物業管理服務增長乃主要由自獨立第三方獲得的項目推動，有關項目數目增加兩個，在管建築面積由2024財年的2.0百萬平方米大幅增加31.7%至2025年同期的2.6百萬平方米，促使收入由2024財年的人民幣15.7百萬元強勁增長83.7%至2025年的人民幣28.9百萬元。來自獨立第三方所開發項目的收入所佔比例相應地由2024財年的22.0%升至2025年同期的36.3%。於2024財年及2025財年，儘管自母公司集團獲得的項目數目保持不變(12個)，惟同期該等項目產生的收入由人民幣55.9百萬元減少至人民幣50.7百萬元。該減少乃主要由於下列因素的綜合影響：(i)運營支持服務項下商業運營服務收入大幅減少，乃因我們大幅終止分租模式且不再確認來自母公司集團所擁有物業的租金所得款項；部分被以下各項所抵銷：(ii)園區配套服務費增加；及(iii)就運營支持服務內物業銷售支持服務所收取的服務費。

於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，儘管在管建築面積及源自獨立第三方之物業管理項目數量均有所減少，但於2026年上半年源自獨立第三方物業管理服務收入仍增加人民幣3.2百萬元，並於2026年上半年繼續為本集團整體收入增長人民幣3.9百萬元的主要驅動力。該增加乃主要由於：(i)前述每平方米月均物業管理費的上升；及(ii)增值服務收入的增加，主要受2026年上半年母公司集團及獨立第三方所開發並上市銷售的物業所產生的較高物業銷售支持服務收入所推動。

按客戶類型劃分

下表載列於所示年度／期間按客戶類型劃分的收入明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	收入	%	收入	%	收入	%	收入	%
	人民幣		人民幣		人民幣		人民幣	
	千元		千元		千元		千元	
	(未經審核)							
母公司集團 ^{附註}	7,448	10.4	21,369	26.8	9,771	26.9	11,604	28.8
獨立第三方	64,235	89.6	58,303	73.2	26,524	73.1	28,620	71.2
總計	<u>71,683</u>	<u>100.0</u>	<u>79,672</u>	<u>100.0</u>	<u>36,295</u>	<u>100.0</u>	<u>40,224</u>	<u>100.0</u>

附註：指浙江龐隆、其附屬公司及聯營公司。

於往績記錄期間，我們的客戶群主要包括物業開發商、業主、租戶、入駐企業及增值服務合作夥伴。於過往，我們大部分收入源自獨立第三方客戶。然而，我們源自該等獨立客戶的收入由2024財年的人民幣64.2百萬元減少至2025財年的人民幣58.3百萬元。該下降乃主要由於我們商業運營服務的業務模式由分租模式至委託管理服務模式的戰略轉變。

財務資料

於2024財年，本集團分租模式項下的安排主要為經營租賃，據此，我們作為主租戶，直接向終端租戶收取全額租金付款並將該全部來源確認為收入。根據新的委託管理服務模式，我們就管理其物業收取服務費。該根本變化表明我們不再入賬自獨立租戶收取全額租金價值，而入賬自業主（包括我們的母公司集團）收取大幅減少的服務費。

該模式轉變亦改變我們收入的內部組成。值得一提的是，九份委託管理服務合約涉及自母公司集團獲取的物業。因此，於2025財年，我們就委託管理服務確認源自母公司集團的服務費收入有所增加。同時，我們已終止確認源自入駐我們業主所擁有物業的獨立租戶的任何租金所得款項，原因為該等租賃當前屬我們與業主之間的直接服務協議。因此，所觀察收入轉型反映由租金收入轉為服務費的結構變化以及獨立租戶與母公司集團之間的收入來源調整。

隨著本集團業務模式轉型的影響於2025年及2026年大致消退，於2025年上半年及2026年上半年，本集團收入最終源自母公司集團的比例維持相對穩定，分別約為26.9%及28.8%。因此，相應期間內最終源自獨立第三方客戶的收入持續佔本集團總收入的70%以上。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)分包成本；(iii)租金成本；(iv)設備維護開支；(v)折舊開支；及(vi)其他開支。下表載列於所示年度／期間的銷售成本明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	銷售成本	%	銷售成本	%	銷售成本	%	銷售成本	%
	人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元		人民幣千元	
	(未經審核)							
員工成本	22,152	48.5	15,219	37.0	7,904	36.4	7,396	38.8
分包成本	4,998	10.9	16,631	40.4	8,224	37.9	7,271	38.1
租金成本	13,409	29.4	2,535	6.2	2,214	10.2	170	0.9
保養與維護	3,292	7.2	3,398	8.3	1,656	7.6	1,833	9.6
折舊	1,052	2.3	1,077	2.6	568	2.6	540	2.8
專業費	—	—	848	2.1	—	0.0	207	1.1
其他	756	1.7	1,414	3.4	1,145	5.3	1,661	8.7
總計	<u>45,659</u>	<u>100.0</u>	<u>41,122</u>	<u>100.0</u>	<u>21,711</u>	<u>100.0</u>	<u>19,078</u>	<u>100.0</u>

我們的員工成本指與支付予從事物業管理服務的員工的工資及福利有關的開支。員工成本由2024財年的人民幣22.2百萬元減少至2025財年的人民幣15.2百萬元，反映我們不斷努力優化運營模式及更加有效地配置資源。作為該優化的一部分，若干現場勞動密集型項目職能（如安保、清潔及廢物管理）被轉移至合資格外部服務提供商，導致分包

財務資料

成本（指就外包人員服務支付的費用）由2024財年的人民幣5.0百萬元相應增加至2025財年的人民幣16.6百萬元。該方式提高我們的營運靈活性，令我們能夠更加有效地根據項目需求調整人力。有關分包安排的詳情，請參閱「業務—我們的供應商及分包商—分包商的管理」。

員工成本及分包成本的合併金額由2024財年的人民幣27.2百萬元增加至2025財年的人民幣31.9百萬元。該增加乃主要由於我們的業務營運擴展及於年內承接的物業管理項目數目增加。於2025年下半年終止三個物業管理項目及開始一個新物業管理項目後，在管物業管理項目數目由2025年上半年的24個減少至2026年上半年的22個。由於本集團已停止為已終止項目提供物業管理服務，相關員工及分包需求相應減少，致使員工成本及分包成本總額由2025年上半年的人民幣16.1百萬元減少至2026年上半年的人民幣14.7百萬元。

我們的租金成本由2024財年的人民幣13.4百萬元大幅下降至2025財年的人民幣2.5百萬元，乃主要是由於轉向商業運營服務模式。根據於2025年實施的新委託管理服務模式，本集團不再需要承擔與分租模式相同程度的租金成本。餘下人民幣2.5百萬元主要為與兩份按分租模式繼續運作的合約相關的租金開支。由於2026年上半年分租模式項下僅餘一份合約，租賃成本進一步下降至2026年上半年的人民幣0.2百萬元，而2025年上半年則為人民幣2.2百萬元。

毛利及毛利率

於往績記錄期間，我們於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年的整體毛利分別為人民幣26.0百萬元、人民幣38.6百萬元、人民幣14.6百萬元及人民幣21.1百萬元，及相應毛利率分別為36.3%、48.4%、40.2%及52.6%。

下表載列於所示年度／期間按服務類型劃分的毛利及其各自的毛利率明細：

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	毛利	毛利率	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 (未經審核)	(%)	人民幣 千元	(%)
基礎物業管理服務	16,170	38.0	22,092	41.4	9,466	36.8	11,737	42.8
增值服務	9,854	33.8	16,458	62.6	5,118	48.4	9,409	73.7
— 運營支持服務	5,184	23.0	9,277	55.5	2,159	35.3	5,762	72.9
— 商業運營服務	3,128	15.3	3,789	41.1	489	11.5	3,269	72.2
— 分租	3,128	15.3	(1,196)	(89.1)	(1,779)	(409.9)	279	69.9
— 委託管理	—	—	4,985	63.3	2,268	59.4	2,990	72.4
— 物業銷售支持	—	—	2,793	58.2	350	64.6	2,219	71.6
— 供應商尋源及管理	2,056	100.0	2,695	100.0	1,320	100.0	274	100.0
— 園區配套服務	1,388	41.1	2,607	52.3	927	38.2	1,548	55.8
— 能源相關服務	3,282	100.0	4,574	100.0	2,032	100.0	2,099	100.0
總計	26,024	36.3	38,550	48.4	14,584	40.2	21,146	52.6

財 務 資 料

我們的毛利由2024財年的人民幣26.0百萬元顯著增長至2025財年的人民幣38.6百萬元。增加人民幣12.6百萬元或48.5%乃由基礎物業管理服務及增值服務推動，該等服務分別錄得毛利增長人民幣5.9百萬元及人民幣6.6百萬元。物業管理的毛利增長乃主要由於項目數目增加、在管建築面積擴大以及運營效率提升。

增值服務毛利增加主要受以下各項所推動(i)運營支持服務毛利增加人民幣4.1百萬元，而該增加歸因於(a)物業銷售支持服務於2025財年開展並取得相關合約後產生毛利人民幣2.8百萬元，及(b)轉向委託管理服務模式導致增加人民幣0.7百萬元，部分被分租業務主要因經濟下行而產生的虧損所抵銷；及(ii)園區配套服務毛利增加人民幣1.2百萬元，乃受該等服務擴展至更多在管項目所推動。

我們的毛利率上升12.1個百分點，由2024財年的36.3%升至2025財年的48.4%，主要歸因於增值服務盈利能力改善。具體而言，運營支持服務的毛利率由2024財年的23.0%大幅升至2025財年的55.5%，上升32.5個百分點，主要由於由分租模式大幅轉向委託管理服務模式。

於委託管理服務模式下，本集團按淨額基準確認服務收入，產生較高毛利率。相比之下，於分租模式下，收入基於自租戶收取的全部租金所得款項按總額基準確認，導致毛利率相對較低。供應商尋源及管理服務以及能源相關服務產生較高毛利率，乃由於該等業務主要基於服務且屬代理性質，本集團賺取佣金或溢利分成收入，而無需直接產生相關服務交付成本，該等成本由供應商或能源合作夥伴承擔。此外，我們的能源相關服務亦包括入賬列為融資租賃的安排，於該安排下，財務收入隨時間確認，而並無確認相應銷售成本。整體改善被一項出現虧損的分租合約（於2025年8月終止）部分抵銷，乃由於物業分租所產生的租金收入不足以彌補我們所產生的相應租賃成本。

我們的毛利由2025年上半年的人民幣14.6百萬元增加至2026年上半年的人民幣21.1百萬元，增加人民幣6.5百萬元或44.5%。該增加由我們的基礎物業管理服務及增值服務共同帶動，兩者分別錄得毛利增加人民幣2.3百萬元及人民幣4.3百萬元。

基礎物業管理服務毛利的增加主要歸因於：(i)每平方米月均物業管理費增加；及(ii)終止利潤較低的項目，共同促使毛利率由2025年上半年的36.8%上升至2026年上半年的42.8%。

增值服務毛利的增加主要乃由於物業銷售支持服務收入的顯著增長（該服務錄得71.6%的毛利率），以及於2025年8月終止一份虧損分租合約，使分租合約項下產生的虧

財 務 資 料

損減少，並令分租業務於截至2026年上半年扭虧為盈，從而促使增值服務的毛利率由2025年上半年的48.4%大幅上升至2026年上半年的73.7%。基於上述因素，我們的毛利率由2025年上半年的40.2%上升至2026年上半年的52.6%。

下表載列於所示年度／期間按項目來源劃分的毛利明細：

	2024財年			2025財年			2025年上半年			2026年上半年		
	人民幣 千元	%	毛利率 (%)	人民幣 千元	%	毛利率 (%)	人民幣 千元	%	毛利率 (%)	人民幣 千元	%	毛利率 (%)
母公司集團	23,841	91.6	42.6	31,350	81.3	61.8	14,146	97.0	57.5	15,687	74.2	61.9
獨立第三方	2,183	8.4	13.9	7,200	18.7	24.9	438	3.0	3.7	5,459	25.8	36.7
	<u>26,024</u>	<u>100.0</u>	<u>36.3</u>	<u>38,550</u>	<u>100.0</u>	<u>48.4</u>	<u>14,584</u>	<u>100.0</u>	<u>40.2</u>	<u>21,146</u>	<u>100.0</u>	<u>52.6</u>

儘管本集團從自獨立第三方獲取的項目所產生的收入佔比於往績記錄期內有所增加，從2024財年的22.0%上升至2026年上半年的37.0%，但該等項目對毛利的貢獻比例仍然較低。於2024財年、2025財年及2026年上半年，自母公司集團獲取的項目分別約佔本集團毛利的91.6%、81.3%及74.2%，表明本集團對自母公司集團所獲取項目毛利貢獻的依賴呈不斷降低的趨勢。這主要歸因於2024財年及2025財年來自母公司集團的項目的基礎物業管理服務及增值服務盈利能力均較高。本節「收入—基礎物業管理服務」分節所述來自獨立第三方的特定項目錄得較低的平均每月物業管理費。

此外，增值服務主要提供予來自母公司集團的項目，本集團於該等項目中憑藉穩固的關係以及對母公司集團運營需求的深入了解，能夠更高效地提供服務。相比之下，來自獨立第三方的項目通常需要與多名外部供應商或服務供應商協調，這可能降低本集團的運營靈活性並限制其提供增值服務的能力。

此外，出現虧損的分租合約來自獨立第三方，進一步對2024年及2025年來自獨立第三方項目的整體盈利能力造成不利影響。隨著終止虧損分租合約、每平方米月均物業管理費增加及終止利潤較低的項目，來自獨立第三方項目的盈利能力於2026年上半年大幅改善。因此，該等項目產生的毛利由2025年上半年的人民幣0.4百萬元增加至2026年上半年的人民幣5.5百萬元，反映本集團為提升自獨立第三方所獲取項目盈利能力所作出之策略性努力。

儘管如此，獨立第三方項目的毛利貢獻仍穩步上升，由2024財年的8.4%增至2025財年的18.7%，並進一步增至2026年上半年的25.8%（相應的毛利率從13.9%提升至24.9%，並進一步提升至36.7%），反映本集團服務外部客戶的營運能力不斷提升。此趨勢表明，隨著時間推移，獨立第三方項目對毛利的貢獻日益顯著，支持本集團在維持盈利能力的同時實現客戶群多元化及減少對母公司集團依賴的策略。

財 務 資 料

其他收入及收益

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	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	% 人民幣千元	人民幣千元	% 人民幣千元
	(未經審核)							
其他收入								
銀行利息收入	12	0.2	6	0.1	4	0.4	28	13.0
政府補助	216	4.9	—	—	—	—	—	—
其他	20	0.5	163	2.6	32	3.2	187	87.0
	<u>248</u>	<u>5.6</u>	<u>169</u>	<u>2.7</u>	<u>36</u>	<u>3.6</u>	<u>215</u>	<u>100.0</u>
收益								
終止確認投資物業之收益	1,795	40.7	1,825	29.0	979	96.4	—	—
提早終止租賃安排之收益	2,368	53.7	4,293	68.3	—	—	—	—
	<u>4,411</u>	<u>100.0</u>	<u>6,287</u>	<u>100.0</u>	<u>1,015</u>	<u>100.0</u>	<u>215</u>	<u>100.0</u>

其他收入及收益由2024年的人民幣4.4百萬元大幅增加至2025年的人民幣6.3百萬元。增加乃主要由於提早終止商業運營服務項下合約後確認收益。合約終止時，投資物業、租賃投資淨額及租賃負債均須根據適用會計準則終止確認，從而產生非經常性會計收益。於2026年並無錄得有關一次性收益，因此於2026年上半年之其他收入及收益大幅減少至人民幣0.2百萬元。

於2024財年，政府補助人民幣0.2百萬元主要為自地方政府收取的激勵，涉及對當地商業企業的若干財政支持。該等補助並無尚未達成的條件或或然事項。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由2024年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2025年的人民幣2.0百萬元。增加乃主要由於產生的員工成本較高，該項成本增加人民幣1.2百萬元，反映我們為支持增值服務的增長而擴充營銷團隊，我們的銷售及分銷開支由2025年上半年的人民幣0.9百萬元減少至2026年上半年的人民幣0.5百萬元，乃由於成功收購及開始提供增值服務後相關開支確認為銷售成本。

財 務 資 料

行政開支

	2024財年		2025財年		2025年上半年		2026年上半年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審核)							
員工成本	5,551	51.2	5,706	36.5	2,808	49.8	4,273	49.4
折舊及攤銷	883	8.1	1,008	6.4	542	9.6	533	6.2
[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
諮詢費	371	3.4	477	3.1	221	3.9	1,130	13.1
業務發展開支	524	4.8	149	1.0	98	1.8	98	1.1
辦公室開支	1,242	11.5	1,312	8.4	290	5.1	589	6.8
其他	955	8.8	665	4.3	205	3.6	207	2.4
總計	10,854	100.0	15,610	100.0	5,645	100.0	8,643	100.0

我們的行政開支由2024財年的人民幣10.9百萬元大幅增加43.1%至2025財年同期的人民幣15.6百萬元，乃主要由於籌備[編纂]產生的[編纂]。我們的行政開支由2025年上半年的人民幣5.6百萬元進一步增加至2026年上半年的人民幣8.6百萬元，主要歸因於員工成本增加。

金融工具虧損撥備撥回／(減值虧損)淨額

於2024財年，我們金融資產虧損撥備撥回為人民幣0.4百萬元，而於2025財年，我們金融資產減值虧損為人民幣1.3百萬元，包括貿易應收款項減值人民幣3.6百萬元，部分被重新計量財務擔保合約人民幣2.3百萬元所抵銷。於2025年上半年及2026年上半年，我們分別錄得金融資產減值虧損人民幣4.3百萬元及人民幣2.2百萬元，主要包括貿易應收款項之減值虧損。有關詳情，請參閱本節下文有關貿易應收款項之分析。

融資成本

融資成本由2024財年的人民幣7.0百萬元減少至2025財年同期的人民幣3.7百萬元，乃因於2025年償還銀行借款所致。融資成本減少至2026年上半年的人民幣0.4百萬元。

所得稅開支

我們的所得稅開支包括中國企業所得稅。

於2024財年、2025財年及2026年上半年，我們的所得稅開支分別為人民幣4.7百萬元、人民幣5.7百萬元及人民幣1.8百萬元。下表載列我們於所示年度／期間的所得稅開支明細：

	2024財年	2025財年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
	(未經審核)			
即期稅項	4,484	5,751	2,875	2,260
遞延稅項	220	(66)	(1,637)	(432)
總計	4,704	5,685	1,238	1,828

財 務 資 料

根據適用的中國稅收法規，中國的一般企業所得稅稅率為25%，我們大部分中國實體於往績記錄期間均須按法定企業所得稅稅率納稅。

於2024財年、2025財年、2025年上半年及2026年上半年，我們的實際稅率（即所得稅開支除以除所得稅前溢利）分別為37.3%、26.3%、67.7%及19.4%。我們於各年度／期間的所得稅開支與除所得稅前溢利的對賬如下：

	2024財年	2025財年	2025年 上半年	2026年 上半年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)			
除所得稅前溢利／(虧損)	12,600	21,622	1,828	9,420
按25%的稅率計算的稅項	3,150	5,406	457	2,355
不同稅率的影響	(215)	(236)	109	(439)
未確認稅項虧損	63	29	36	—
過往期間已動用稅項虧損	—	(49)	(9)	(6)
不可扣稅開支	1,706	535	645	(82)
按本集團的實際稅率計算的稅項 開支	4,704	5,685	1,238	1,828

於2024年，實際所得稅稅率高於25%，主要由於若干不可扣稅開支。於2025年，實際稅率為26.3%，略微高於25%，主要由於若干開支為不可扣稅開支。於2026年上半年，我們的實際稅率低於25%，主要是由於若干附屬公司符合小微企業資格而可享受5%的優惠所得稅稅率。

年／期內溢利

由於上述原因，我們於2025財年錄得淨溢利人民幣15.9百萬元，而於2024財年錄得淨溢利人民幣7.9百萬元。我們的淨溢利由2025年上半年的人民幣0.6百萬元顯著增至2026年上半年的人民幣7.6百萬元。

財 務 資 料

綜合財務狀況表節選項目的討論

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表概要。

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,658	4,722	4,133
投資物業	21,648	511	393
使用權資產	75	315	427
租賃投資淨額	34,682	24,167	26,022
無形資產	317	492	712
於一間聯營公司的投資	—	135	62
預付款項、其他應收款項及其他資產	760	689	995
遞延稅項資產	5	58	43
非流動資產總值	64,145	31,089	32,787
流動資產			
貿易應收款項	18,874	22,368	25,771
租賃投資淨額	6,432	7,150	5,641
預付款項、其他應收款項及其他資產	174,350	44,320	44,779
受限制銀行存款	5,524	657	752
現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877
流動資產總值	214,111	89,706	93,820
流動負債			
貿易應付款項	4,413	7,866	3,795
其他應付款項及應計費用	105,270	35,257	37,617
計息銀行借款	5,119	—	—
租賃負債	10,357	3,830	3,179
應付稅項	9,189	3,722	3,767
流動負債總額	134,348	50,675	48,358
流動資產淨值	79,763	39,031	45,462

財 務 資 料

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動負債			
計息銀行借款	80,000	—	—
租賃負債	39,501	12,067	13,051
遞延稅項負債	3,022	3,009	2,562
非流動負債總額	122,523	15,076	15,613
資產淨值	21,385	55,044	62,636
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	3,000	36,000	36,000
儲備	18,553	18,662	25,704
	21,553	54,662	61,704
非控股權益	(168)	382	932
權益總額	21,385	55,044	62,636

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括電子及辦公設備、汽車以及租賃物業裝修。我們的物業、廠房及設備由於2024年12月31日的人民幣6.7百萬元減少至於2025年12月31日的人民幣4.7百萬元，並進一步減少至於2026年6月30日的人民幣4.1百萬元，主要因折舊所致。

投資物業

我們的投資物業主要包括分類為經營租賃的分租，其項下授予租戶的租期並未涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。因此，我們保留與相關物業使用權相關的絕大部分風險及回報。於2024年及2025年12月31日，我們的投資物業主要包括本集團在管的產業園區內的工廠、寫字樓及公寓，以及位於中國的商業物業內若干零售店舖及辦公物業，該等物業乃為賺取收入而持有，並由本集團根據經營租賃將其分租予第三方。於2024年，本集團的投資性物業增加人民幣66.5百萬元，此乃因應其透過轉租模式擴展產業園區業務，而將數項轉租安排進行初始確認所致導致。

於2024年期間，其中一項轉租項目陷入虧損狀態。因此，為降低業務風險，特別是在市場環境較為不利的情況下，我們於2024年底作出戰略決策，大幅終止轉租模式。根據此新安排，本集團不再持有租賃權益，亦不再將相關物業確認為投資性物業，轉而收取受託管理服務費，且無須承擔與租賃相關的風險，例如空置的損失風險或租金差額風險。據此，相關投資性物業已予以終止確認，導致同年錄得出售收益人民幣42.4百萬元。

財 務 資 料

投資物業的賬面值由於2024年12月31日的人民幣21.6百萬元進一步大幅減少至於2025年12月31日的人民幣0.5百萬元。大幅減少乃主要由於2025年8月提早終止與分租模式項下一項物業相關的主要主租賃，導致終止確認相關投資物業結餘。提早終止租賃的決定乃由於該項目持續無法盈利所致，原因為所產生的租金收入不足以彌補本集團應付其客戶的相應租金責任。本公司主動接洽業主並磋商提早終止租賃協議。該結果令本集團不再產生與該項目相關的進一步財務虧損並減輕未來下行風險。隨著本集團繼續由分租模式轉向委託管理服務模式，於2025年12月31日，僅剩一份與分租模式相關的合約。投資物業因折舊及出售於2026年6月30日進一步減少至人民幣0.4百萬元。

使用權資產

我們的使用權資產主要指就其營運所用僱員公寓及辦公物業的租賃合約。

租賃投資淨額

我們的租賃投資淨額主要包括分類為經營租賃的分租，在該等租賃下，授予租戶的租期基本涵蓋相應主租賃的絕大部分剩餘租期。如果分租被分類為融資租賃，本集團被視為已將與相關物業使用權相關的絕大部分風險和回報轉移予租戶。

於2024年及2025年12月31日，我們租賃投資淨額主要指本集團管理的若干產業園區的屋頂租賃區域，該等區域乃從物業所有人處租入，並根據融資租賃安排分租以提供能源相關服務，以及中國商業物業內的若干零售店舖及辦公物業，該等物業以融資分租安排持有以賺取租金收入。

租賃投資淨額（包括即期及非即期部分）從2024年12月31日的人民幣41.1百萬元下降至2025年12月31日的人民幣31.3百萬元，主要是因為本集團於2024年底大幅停止分租安排。於2025年12月31日的剩餘餘額主要包括用於能源相關服務的租賃屋頂以及與2025年仍以分租模式運營的一個項目相關的融資租賃分租。於2026年6月30日，租賃投資淨額維持穩定於人民幣31.7百萬元。

貿易應收款項

於2024年及2025年12月31日以及2026年6月30日，我們的貿易應收款項（扣除減值撥備）分別為人民幣18.9百萬元、人民幣22.4百萬元及人民幣25.8百萬元。貿易應收款項（扣除減值前）總額增加乃主要由於：(i)我們的收入增加；及(ii)更加廣泛的市場及經濟條件令物業費收繳率下降。

財 務 資 料

下表載列於所示日期的貿易應收款項明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	19,967	27,014	32,573
— 關聯方	5,084	5,827	6,265
— 獨立第三方	14,883	21,187	26,308
減：貿易應收款項減值撥備	(1,093)	(4,646)	(6,802)
貿易應收款項—淨額	18,874	22,368	25,771

減值分析於各報告日期使用基於客戶信貸風險及我們的歷史信貸虧損經驗的撥備矩陣進行，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損的不同客戶組別的逾期天數。貿易應收款項減值撥備由2024年12月31日的人民幣1.1百萬元大幅增加至2025年12月31日的人民幣4.6百萬元，並進一步增加至2026年6月30日的人民幣6.8百萬元，原因為(i)來自浙中吉成國際智享美谷產業園若干客戶的違約應收款項於2025年12月31日及於2026年6月30日分別為人民幣2.7百萬元及人民幣3.3百萬元（詳情請參閱「貿易應收款項周轉天數」分節）；及(ii)根據其賬齡分析，逾期超過1年但少於2年的貿易應收款項亦由2024年12月31日的人民幣0.3百萬元大幅增加至2025年12月31日的人民幣1.3百萬元，並進一步增加至2026年6月30日的人民幣3.0百萬元，而預期信貸虧損率於2025年12月31日為63.99%及2026年6月30日為65.56%。於釐定物業管服務貿易應收款項的可收回性時，我們於估計應收款項的未來現金流量時計及多項指標，包括其後結算狀況、客戶的歷史撇銷經驗及管理費收繳率。

於最後實際可行日期，貿易應收款項（扣除於2026年6月30日的貿易應收款項減值撥備前）中的人民幣8.5百萬元或26.3%隨後已結清。於最後實際可行日期，貿易應收款項（扣除於2026年6月30日應收關聯方的貿易應收款項減值撥備前）中的人民幣3.8百萬元或61.2%隨後已結清。於最後實際可行日期，貿易應收款項（扣除於2026年6月30日應收第三方的貿易應收款項減值撥備前）中的人民幣4.7百萬元或18.0%隨後已結清。

下表載列我們於所示日期的貿易應收款項總額基於發票日期的賬齡分析：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	19,643	22,964	25,959
1至2年	302	1,280	3,014
2年以上	22	83	279
已拖欠應收款項	—	2,687	3,321
	<u>19,967</u>	<u>27,014</u>	<u>32,573</u>

財務資料

我們賬齡為1年內的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣19.6百萬元增至2025年12月31日的人民幣23.0百萬元，並進一步增加至2026年6月30日的人民幣26.0百萬元。我們賬齡為1至2年的貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣0.3百萬元顯著增至2025年12月31日的人民幣1.3百萬元，主要是由於若干客戶延遲結清發票所致。該結餘於2026年6月30日增加至人民幣3.0百萬元，乃由於對若干國有企業客戶的收款及結算時間以及相對較長的內部結算過程。我們賬齡為2年以上的貿易應收款項保持在低水平，於2024年12月31日、2025年12月31日及2026年6月30日分別約為人民幣22,000元、人民幣83,000元及人民幣0.3百萬元，佔貿易應收款項總額均不到1.0%。

於釐定來自物業管理及增值服務的貿易應收款項的可收回性時，我們已對貿易應收款項進行減值評估。我們採用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」），貿易應收款項已根據共同的信貸風險特徵及賬齡期進行分組。貿易應收款項的預期信貸虧損乃根據其過往信貸虧損經驗計算，並就債務人的特定前瞻性因素及經濟環境作出調整。除預期信貸虧損評估外，本集團已實施一系列措施以平穩推進及加快貿易應收款項的催收工作。該等措施包括密切監察逾期賬目、與客戶保持定期溝通以跟進待付款項、與開發商（包括母公司集團（倘相關））協調以解決影響結算的任何運營或交付相關問題，以及與客戶制定明確的付款時間表。本集團亦定期審查應收款項的可收回性，並適時更新減值撥備，以確保財務報表反映可收回金額。鑒於上文所述我們嚴謹的信貸評估、持續監控及主動跟進，我們確認撥備屬充足，且預期於可預見未來貿易應收款項的可收回性不會出現任何重大問題。

貿易應收款項周轉天數

下表載列我們貿易應收款項於所示年度的平均周轉天數：

	2024財年	2025財年	2026年上半年
貿易應收款項周轉天數	84	113	136
關聯方貿易應收款項周轉天數	170	93	93
獨立第三方的貿易應收款項	59	108	153

附註：貿易應收款項周轉天數的計算方法為將貿易應收款項於該年／期內的期初及期末結餘的算術平均值除以相應年／期內的收入，再乘以有關年或期內的天數（即2024財年及2025財年為365天，2026年上半年為183天）。

我們的平均貿易應收款項周轉天數由84天大幅增加至113天。該轉差乃主要由於獨立第三方客戶的收款期限大幅延長，由2024財年的59天延長至2025財年的108天，並進一步延長至2026年上半年的153天。來自獨立第三方的貿易應收款項收款期延長主要歸

財 務 資 料

因於多項因素。具體而言，本集團其中一名最大客戶（一家國有企業）向本集團分包四個產業園區項目的物業管理服務，分別約佔本集團於2025年12月31日及2026年6月30日貿易應收款項淨額的40%及30%，該客戶通常需要較長時間完成其內部付款審批及結算程序。

有關延長結算週期在中國國有企業中屬常見現象，原因為付款通常須經過更嚴格的內部審查、預算編製及審批程序。因此，與私營企業客戶相比，來自該等客戶的應收款項收款期一般較長。

此外，浙中吉成國際智享美谷產業園的若干客戶於往績記錄期間延遲繳付其物業管理費。該等延遲主要歸因於開發商（母公司集團成員）延遲交付產業園區單位，而客戶正與開發商協調解決方案，因而影響其向本集團付款的時間。由於於往績記錄期間並未達成解決方案，相關貿易應收款項人民幣2.7百萬元及人民幣3.3百萬元已於2025年12月31日及2026年6月30日悉數減值。

本集團已實施一系列措施以平穩推進及加快貿易應收款項的催收工作。該等措施包括密切監察逾期賬目、與客戶保持定期溝通以跟進待付款項、與開發商（包括母公司集團（倘相關））協調以解決影響結算的任何運營或交付相關問題，以及與客戶制定明確的付款時間表。本集團亦定期審查應收款項的可收回性，並適時更新減值撥備，以確保財務報表反映可收回金額。

預付款項、其他應收款項及其他資產

下文載列於所示日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產			
預付款項	208	380	193
其他流動資產	236	—	2
其他應收款項	173,463	41,510	41,550
遞延[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	<u>174,350</u>	<u>44,320</u>	<u>44,779</u>
非流動資產			
其他應收款項	635	635	335
物業、廠房及設備以及無形			
資產的預付款項	<u>125</u>	<u>54</u>	<u>660</u>
總計	<u>760</u>	<u>689</u>	<u>995</u>

財務資料

預付款項、其他應收款項及其他資產主要包括關聯方的其他應收款項，該等款項為向關聯方墊付的貸款。預付款項、其他應收款項及其他資產由於2024年12月31日的人民幣174.4百萬元大幅減少至於2025年12月31日的人民幣44.3百萬元，乃主要由於關聯方結算令其他應收款項由人民幣173.5百萬元減少至人民幣41.5百萬元。與關聯方的餘下非貿易結餘將於[編纂]前結算。於2026年6月30日，結餘保持穩定在人民幣44.8百萬元。於最後實際可行日期，我們於2025年12月31日的其他應收款項中的人民幣0.5百萬元或1.2%隨後已結清。

貿易應付款項

貿易應付款項主要指應付給供應商及分包商的款項。我們的貿易應付款項由於2024年12月31日的人民幣4.4百萬元增加至於2025年12月31日的人民幣7.9百萬元。貿易應付款項增加乃主要由於：(i)分包成本增加，原因為我們將若干勞動密集項目職能外包予外部服務提供商；及(ii)新產業園區於2025年開始運營，導致清潔及廢物處理服務的應付款項增加。貿易應付款項因向供應商作出結算於2026年6月30日減少至人民幣3.8百萬元。

貿易應付款項周轉天數

下表載列我們於所示年度／期間的貿易應付款項周轉天數：

	2024財年 人民幣千元	2025財年 人民幣千元	2026年 上半年 人民幣千元
貿易應付款項周轉天數	<u>58</u>	<u>54</u>	<u>56</u>

附註：貿易應付款項周轉天數的計算方法為將貿易應付款項於該年內的期初及期末結餘的算術平均值除以相應年內的銷售成本，再乘以有關年內的天數（即2024財年及2025財年為365天，2026年上半年為183天）。

下表載列我們於所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日 2024年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	於2026年 6月30日 人民幣千元
1年內	1,743	5,071	3,788
1年以上	<u>2,670</u>	<u>2,795</u>	<u>7</u>
總計	<u>4,413</u>	<u>7,866</u>	<u>3,795</u>

於最後實際可行日期，我們於2025年12月31日的貿易應付款項中的人民幣1.8百萬元或46.7%隨後已結清。

財 務 資 料

其他應付款項及應計費用

下表載列我們於所示日期的其他應付款項及應計費用明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	70,347	9,919	16,955
財務擔保合約	10,300	—	—
合約負債	5,191	8,166	6,342
預收款項	5,767	463	291
應付工資	9,479	7,927	6,317
其他應繳稅項	3,445	2,489	2,225
應計[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	<u>105,270</u>	<u>35,257</u>	<u>37,617</u>

其他應付款項為我們其他應付款項及應計費用中佔比最大的組成部分，於2024年、2025年12月31日以及2026年6月30日分別佔總額約66.8%、28.1%及45.1%。下表載列於所示日期的其他應付款項的進一步明細：

	於12月31日		於6月30日
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項	48,114	13	2,444
按金	5,871	6,236	6,020
政府補助	6,040	617	617
公用事業費用	7,197	988	541
專業費用	1,694	—	—
平台服務費	1,050	639	343
代收款項	—	—	5,000
其他	<u>381</u>	<u>1,426</u>	<u>1,990</u>
總計	<u>70,347</u>	<u>9,919</u>	<u>16,955</u>

於本集團其他應付款項中，應付關聯公司款項由2024年12月31日約人民幣48.1百萬元大幅減少至2025年隨後結清後約人民幣13,000元。應付關聯公司款項指與關聯方的無抵押、免息結餘，且須按要求償還。

政府補助指根據《關於進一步加強保障性租賃住房建設管理有關工作的通知》(浙建保發[2022]97號)及《南潯區保障性租賃住房專項資金管理暫行辦法》(潯財綜[2022]70號)收取的專項資金，該等資金指定用於支持合資格的保障性租賃住房建設、翻新或收購。於2025年12月31日及2026年6月30日，結餘由2024年的人民幣6.0百萬元大幅減少至2025年的人民幣0.6百萬元，原因為該等資金隨後於期內用於合資格項目支出。由於資

財 務 資 料

金嚴格根據實際產生的項目成本（如建設及翻新支出）發放，提取情況反映相關保障性住房項目的進度。剩餘結餘人民幣0.6百萬元乃為未來合資格支出而預留。公用事業費主要指代客戶收取的水電費，於本集團終止該等代收及轉付安排，以減輕行政負擔後，由2024年12月31日的人民幣7.2百萬元減少至2025年12月31日的人民幣1.0百萬元及於2026年6月30日的人民幣0.5百萬元。

其他應付款項（其中包括應付款項及應計費用）的減少，很大程度上被應計[編纂]的增加（由2024年的人民幣[編纂]百萬元上升至2025年的人民幣[編纂]百萬元）所抵銷，反映本集團籌備建議[編纂]的工作增加。

於2024年，我們就其銀行融資向一名關聯方提供財務擔保。根據該擔保，若發生違約，我們須向銀行賠償本金及利息。該銀行融資總額為人民幣87.2百萬元，其中關聯方已動用人民幣58.0百萬元。於2025年12月，該財務擔保已獲解除。剩餘其他關聯方應付款項將於[編纂]前結清。

於最後實際可行日期，我們於2026年6月30日的其他應付款項中的人民幣3.7百萬元或21.8%隨後已結清。

其他應付款項由2025年12月31日的人民幣9.9百萬元增至2026年6月30日的人民幣17.0百萬元，主要乃由於代表獨立第三方開發商收取人民幣5.0百萬元（指我們就提供物業銷售支持服務代表該開發商向多名潛在買家收取的意向保證金）。

我們的合約負債主要指就物業管理服務自客戶收取的墊款及我們提供合約服務的責任。我們的合約負債因業務擴張而由2024年12月31日人民幣5.2百萬元增至於2025年12月31日的人民幣8.2百萬元。於2026年6月30日，有關結餘減少至人民幣6.3百萬元。於2026年8月31日，我們合約負債中的人民幣5.1百萬元或81.0%已確認為收入。

租賃負債

我們於中國租賃多項物業，主要用於提供分租模式項下的商業運營服務及亦用作我們的辦事處。下表載列我們於所示日期的租賃負債明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債			
— 流動部分	10,357	3,830	3,179
— 非流動部分	<u>39,501</u>	<u>12,067</u>	<u>13,051</u>
總計	<u>49,858</u>	<u>15,897</u>	<u>16,230</u>

我們的租賃負債由2024年12月31日的人民幣49.9百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣15.9百萬元，主要因提前終止商業運營服務項下一個分租合約致使終止確認租賃負債所致。租賃負債隨後於2026年6月30日保持穩定在人民幣16.2百萬元。

財 務 資 料

流動資產及流動負債

下表載列我們於所示日期的流動資產、流動負債及流動資產淨值明細：

	於12月31日		於2026年	於2026年
	2024年	2025年	6月30日	7月31日
	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				
貿易應收款項	18,874	22,368	25,771	25,205
租賃投資淨額	6,432	7,150	5,641	5,503
預付款項、其他應收款項及其他資產	174,350	44,320	44,779	44,416
受限制銀行存款	5,524	657	752	752
現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877	18,172
流動資產總值	214,111	89,706	93,820	94,048
流動負債				
貿易應付款項	4,413	7,866	3,795	4,008
其他應付款項及應計費用	105,270	35,257	37,617	38,550
計息銀行借款	5,119	—	—	—
租賃負債	10,357	3,830	3,179	3,260
應繳稅項	9,189	3,722	3,767	2,371
流動負債總額	134,348	50,675	48,358	48,189
流動資產淨值	79,763	39,031	45,462	45,859

我們的流動資產淨值由2024年12月31日的人民幣79.8百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣39.0百萬元，主要是由於關聯方隨後結算後其他應收款項有所減少以及受限制銀行存款、用以償還與關聯方的其他應付款項及銀行借款的現金及現金等價物有所減少。因此，我們的流動負債總額亦由2024年12月31日的人民幣134.3百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣50.7百萬元，其他應付款項及應計費用以及計息銀行借款亦有所減少。

我們的流動資產淨值由2025年12月31日的人民幣39.0百萬元略微增加至2026年6月30日的人民幣45.5百萬元，主要歸因於(i)貿易應收款項增加；(ii)現金及現金等價物增加；(iii)貿易應付款項減少；及被(iv)租賃淨投資減少所抵銷的合併影響。於2026年7月31日，我們的流動資產淨值維持穩定於人民幣45.9百萬元。

財 務 資 料

流動資金及資本資源

概覽

我們過往主要透過業務營運產生的現金為現金需求提供資金。於[編纂]後，我們計劃透過業務營運產生的現金以及[編纂][編纂]，為未來資本需求提供資金。我們現時預計未來運營所需的融資不會發生任何變化。

現金流量

下表載列我們於所示年度綜合現金流量表的節選現金流量數據：

	2024財年 人民幣千元	2025財年 人民幣千元	2026年 上半年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
經營活動所得現金淨額	30,972	2,176	4,466
投資活動所得現金流量			
投資活動(所用)／所得現金淨額	(94,862)	123,908	(1,510)
融資活動所得現金流量			
融資活動所得／(所用)現金淨額	69,686	(119,804)	(1,290)
現金及現金等價物增加淨額	5,796	6,280	1,666
年／期初現金及現金等價物	3,135	8,931	15,211
年／期末現金及現金等價物	8,931	15,211	16,877

經營活動現金流量

經營活動現金流量淨額主要包括自提供物業管理及商業運營服務所收取的費用。我們的經營活動現金流量主要反映(i)就物業、廠房及設備以及投資物業折舊、使用權資產折舊、金融資產減值虧損撥備及出售投資物業收益淨額等非現金及非經營項目作出調整的除所得稅前溢利；(ii)貿易應收款項、預付款項、其他應收款項及其他資產、貿易應付款項、其他應付款項及應計費用、合約負債及受限制銀行存款變動等營運資金變動的影響；及(iii)已繳所得稅。

於2026年上半年，我們的經營活動現金流量淨額為人民幣4.5百萬元。此指我們的除所得稅前溢利人民幣9.4百萬元，主要經以下各項作出調整：(i)金融資產減值虧損淨額人民幣2.2百萬元；及(ii)使用權資產折舊。營運資金變動導致現金流出人民幣6.8百萬元，主要包括貿易應收款項增加人民幣5.6百萬元及貿易應付款項減少人民幣4.1百萬元，部分被其他應付款項及應計費用增加人民幣2.4百萬元所抵銷。於2026年上半年，我們亦已繳付所得稅人民幣2.2百萬元。

於2025財年，我們的經營活動現金流量淨額僅為人民幣2.2百萬元。該款項指我們的除所得稅前溢利人民幣21.6百萬元，主要經以下各項作出調整：(i)貿易應收款項減值虧損撥備人民幣3.6百萬元；(ii)物業、廠房及設備、使用權資產以及投資物業折舊合共

財務資料

人民幣4.1百萬元；(iii)財務成本人民幣3.7百萬元，部分被重新計量財務擔保合約人民幣2.3百萬元及提早終止租賃安排的收益人民幣4.3百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流出人民幣11.3百萬元，主要包括其他應付款項及應計費用減少人民幣18.1百萬元及貿易應收款項增加人民幣7.0百萬元，部分被預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣5.4百萬元、提取受限制銀行存款人民幣4.9百萬元以及貿易應付款項增加人民幣3.5百萬元抵銷。於2025財年，我們亦已繳付所得稅人民幣11.2百萬元。

於2024財年，經營活動產生之現金流量淨額為人民幣31.0百萬元。該款項指除所得稅前溢利人民幣12.6百萬元，主要經以下各項作出調整：(i)投資物業折舊人民幣13.4百萬元；(ii)財務成本人民幣7.0百萬元；(iii)物業、廠房及設備折舊人民幣2.1百萬元，部分被出售投資物業收益人民幣1.8百萬元及提早終止租賃安排的收益人民幣2.4百萬元所抵銷。營運資金變動產生現金流入人民幣1.0百萬元，主要包括其他應付款項及應計費用增加人民幣25.3百萬元，惟部分被貿易應收款項增加人民幣5.4百萬元、存入受限銀行存款減少人民幣5.4百萬元、貿易應付款項減少人民幣5.7百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣6.6百萬元所抵銷。

與投資活動有關的現金流量

於2026年上半年，我們於投資活動中使用人民幣1.5百萬元，主要包括購買無形資產人民幣1.0百萬元及購買物業、廠房及設備項目人民幣0.5百萬元。

於2025財年，我們自投資活動產生人民幣123.9百萬元，主要包括償還關聯方貸款人民幣165.8百萬元及給予關聯方貸款預付款項人民幣41.2百萬元。

於2024財年，本集團於投資活動中使用人民幣94.9百萬元，主要包括(i)給予關聯方貸款預付款項人民幣139.9百萬元；(ii)償還關聯方貸款人民幣46.9百萬元；及(iii)購買物業、廠房及設備人民幣1.7百萬元。

與融資活動有關的現金流量

於2026年上半年，我們於融資活動使用人民幣1.3百萬元，主要包括支付[編纂]人民幣0.8百萬元及租賃負債本金部分人民幣0.5百萬元。

於2025財年，我們於融資活動中使用人民幣119.8百萬元，主要包括償還銀行借款人民幣85.0百萬元以及償還關聯方的借款人民幣65.2百萬元，部分被向關聯方取得貸款的所得款項人民幣23.6百萬元、股東注資人民幣3.0百萬元及發行股份所得款項人民幣7.0百萬元抵銷。

於2024財年，我們於融資活動產生人民幣69.7百萬元，主要包括提取新借入銀行借款人民幣90.0百萬元及向關聯方取得貸款的所得款項人民幣35.2百萬元，惟部分被償還關聯方的借款人民幣37.0百萬元、支付租賃負債本金部分人民幣11.4百萬元、償還銀行借款人民幣5.0百萬元及利息付款人民幣4.9百萬元所抵銷。

財 務 資 料

債 項

借 款

下表載列我們於所示日期的債務明細：

	於2024年12月31日		於2026年 6月30日	於2026年 7月31日
	2024年	2025年	6月30日	7月31日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審核)
流動負債				
— 計息銀行借款	5,119	—	—	—
— 應付關聯方款項 (非貿易性質)	41,611	13	—	—
— 租賃負債	10,357	3,830	3,179	3,260
	57,087	3,843	3,179	3,260
非流動負債				
— 計息銀行借款	80,000	—	—	—
— 租賃負債	39,501	12,067	13,051	13,028
	176,588	15,910	16,230	16,288

於2024年12月31日，我們擁有來自一家銀行的計息借款人民幣85.1百萬元。於2024年，母公司集團旗下兩家實體已簽訂最高抵押擔保合約，為本集團取得的銀行融資提供擔保。於2024年12月31日及2025年12月31日，本集團已提取但尚未到期的融資額分別為人民幣85.1百萬元及零。由於本集團於相關時間並無足夠獨立信貸資質或資產以自行取得外部融資，故該等銀行借款乃於母公司集團的支持下取得，包括提供母公司集團的固定資產作為抵押。

此類銀行借款的提取大部分亦用於滿足母公司集團的資金需求，導致本集團賬目中錄得相應的應收母公司集團款項。

作為本集團[編纂]籌備的一部分，董事已採取積極措施，以加強本集團於財務及營運方面相對於母公司集團的獨立性。於2025年6月，關聯方擔保合約已終止，本集團於2025年全數償還上述銀行借款，從而終止對母公司集團資產支持融資安排的依賴。於2026年6月30日，我們僅有租賃負債人民幣16.2百萬元。截至最後實際可行日期，本集團不再存在任何以母公司集團資產作擔保的銀行借款。

財 務 資 料

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，並無拖欠負債付款及／或違反契諾或與尚未償還債務、擔保、資產質押或其他或然責任有關的承諾。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，我們於獲取信貸融資時並無遭遇任何困難，亦無發生融資被撤銷或被要求提前還款的情況。

租賃負債

於2024年12月31日、2025年12月31日、2026年6月30日及2026年7月31日，我們分別錄得租賃負債總額（包括流動部分及非流動部分）人民幣49.9百萬元、人民幣15.9百萬元、人民幣16.2百萬元及人民幣16.3百萬元。請參閱「綜合財務狀況表節選項目的討論－租賃負債」。

除本文件所披露者或任何集團內部負債外，於2026年7月31日，我們並無任何尚未償還或已獲授權發行但尚未發行之債務證券、定期貸款、借款或具有借款性質之債務、承兌信貸、分期付款購買承諾、抵押及押記、或然負債或擔保。於最後實際可行日期，我們並無任何銀行融資或未償還借款，且不受任何重大契諾或承諾所規限，亦無任何重大擔保、主要資產質押或其他或然責任。董事確認，除上文所披露者外，自2026年7月31日起及直至最後實際可行日期，我們的債務並未發生任何重大變動。

或然負債

於2026年6月30日，我們並無任何重大或然負債。董事確認，自2026年6月30日起及直至最後實際可行日期，本集團的或然負債並無發生重大不利變動。

資本開支

下表載列於所示年度／期間我們過往資本開支的明細：

	截至12月31日止年度		截至 6月30日 止六個月
	2024年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
添置物業、廠房及設備	1,825	438	591
添置投資物業	66,533	1,330	259
添置使用權資產	—	375	180
添置無形資產	<u>206</u>	<u>259</u>	<u>973</u>
總計	<u>68,564</u>	<u>2,402</u>	<u>2,003</u>

於往績記錄期間，我們於2024財年為支持商業運營服務項下的分租模式而進行投資物業及租賃投資淨額收購，從而產生最大規模的資本開支。然而，隨著我們逐步將分租模式轉型為委託管理服務模式，為商業運營服務添置投資物業其後已於2025財年大幅減少。

財 務 資 料

關聯方交易及結餘

關聯方交易

於往績記錄期間，關聯方交易乃根據我們與有關關聯方之間協定的條款進行。我們的董事已確認，往績記錄期間的所有關聯方交易均按合理且符合本集團整體利益的正常商業條款進行。我們的董事進一步確認，該等關聯方交易將不會令我們於往績記錄期間的經營業績失實，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

下表載列於所示年度／期間我們的關聯方交易明細：

	2024財年	2025財年	2025年	2026年
	人民幣千元	人民幣千元	上半年	上半年
			人民幣千元	人民幣千元
			(未經審核)	
基礎物業管理服務	7,059	11,417	5,683	5,308
增值服務	389	9,952	4,089	6,303
— 能源相關服務	77	786	270	547
— 園區配套服務	—	404	—	64
— 運營支持服務	312	8,762	3,819	5,692
服務採購	12,253	24	16	—
租金費用	60	135	67	68

向關聯方提供基礎物業管理服務所得收入由2024年的人民幣7.1百萬元增加至2025年的人民幣11.4百萬元，主要歸因於大幅轉向委託管理服務模式。於該模式下，基礎物業管理費由母公司集團支付予本集團，而非由獨立租戶直接支付，原因為本集團不再與租戶直接訂立協議。根據分租模式，倘物業未能對外出租，作為租戶，我們須承擔基礎物業管理服務費，因此我們不確認未佔用單位的基礎物業管理服務收入。然而，根據委託管理服務模式，不論物業佔用與否，相關費用均由業主（母公司集團）承擔。於2025年上半年及2026年上半年，向關聯方提供基礎物業管理服務的收入分別維持穩定於人民幣5.7百萬元及人民幣5.3百萬元。

向關聯方提供增值服務所得收入由2024年的人民幣0.4百萬元大幅增加至2025年的人民幣10.0百萬元，乃受(i)本集團商業運營服務模式由分租模式戰略性轉向委託管理模式，據此本集團直接向關聯方收取管理其物業的服務費；及(ii)本集團擴展增值服務項目所驅動。向關聯方提供增值服務所得收入由2025年上半年的人民幣4.1百萬元增加至2026年上半年的人民幣6.3百萬元，主要乃由於物業銷售支持服務增長所致。

向關聯方採購服務主要指向關聯方租賃物業以分租予租戶。隨著商業運營服務模式轉變，該等採購由2024財年的人民幣12.3百萬元大幅減少至2025財年約人民幣24,000元，並減少至2026年上半年的零。

財 務 資 料

租金費用指本集團自用辦公室及員工宿舍的租賃開支。

有關關聯方交易的更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註26。

關聯方結餘

下表列示我們於所示日期的主要關聯方結餘明細：

	於12月31日		於2026年
	2024年	2025年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：			
貿易：			
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	1,233	—	631
金華執禦電子商務有限公司	1,667	110	834
承德百達置業有限公司	499	1,440	939
湖州龐隆吉成實業有限公司	1,188	318	651
浙江吉成實業有限公司	—	852	1,010
其他	497	3,107	2,200
小計	5,084	5,827	6,265
非貿易：			
浙江川卓建設工程有限公司	90,000	—	—
義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司	73,792	39,873	39,873
其他	2,341	80	15
小計	166,133	39,953	39,888
總計	171,217	45,780	46,153
應付關聯公司款項：			
貿易：			
湖州吉成實業有限公司	3,024	—	81
其他	3,479	—	2,364
小計	6,503	—	2,445
非貿易：			
浙江吉成實業有限公司	39,811	—	—
其他	1,800	13	—
小計	41,611	13	—
總計	48,114	13	2,445

財 務 資 料

來自關聯公司的貿易應收款項主要源自本集團向關聯公司提供基礎物業管理服務及增值服務。關聯公司貿易應收款項的增長主要乃由於本集團採用服務模式後，開始向多個關聯公司收取物業管理服務費，基礎物業管理服務及運營支持服務的收入增加。

來自關聯公司的其他應收款項由2024年12月31日的人民幣166.1百萬元大幅減少至2025年12月31日的人民幣40.0百萬元。於2024年12月31日應收浙江川卓建設工程有限公司款項人民幣90.0百萬元乃為其營運資金目的而墊付的貸款，有關貸款主要由本集團取得的銀行借款撥付，並由母公司集團提供的按揭擔保作抵押。關聯方的擔保合約已於2025年6月終止，前述其他應收款項人民幣90.0百萬元亦已悉數結清。於2026年6月30日，結餘維持穩定於人民幣39.9百萬元。

本集團亦錄得來自義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司的其他應收款項人民幣73.8百萬元，主要指歷史股權收購代價及項目建造資金的未償還結餘。已收到義烏市聯吉企業管理諮詢有限公司的部分結算款項，於2025年12月31日未償還結餘減少至約人民幣39.9百萬元。與關聯公司的餘下非貿易結餘預計將於[編纂]前全數結清。於2024年12月31日，我們對關聯公司的非貿易其他應付款項已於2025年基本結清及於2026年6月30日維持為零。

財務比率概要

下表載列於所示日期或年度與本集團有關的若干財務比率：

	2024 財年	2025 財年	2026 年 上半年
流動比率 ⁽¹⁾	1.59	1.77	1.94
資產負債比率 ⁽²⁾	0.92	0.54	0.50
資本負債比率 ⁽³⁾	631.2%	28.9%	25.9%
權益回報率 ⁽⁴⁾	36.8%	41.7%	不適用
總資產回報率 ⁽⁵⁾	3.8%	8.0%	不適用

附註：

- (1) 流動比率乃按我們於有關年度／期間結束時的流動資產總值除以我們於相應年度／期間結束時的流動負債總額計算。
- (2) 資產負債比率乃按我們於有關年度／期間結束時的負債總額除以我們於相應年度／期間結束時的資產總值計算。
- (3) 資本負債比率以計息銀行借款及租賃負債的總和除以於有關年度／期間結束時的權益總額再乘以100%計算。
- (4) 權益回報率乃按我們於有關年度的溢利，除以我們於相應年度開始及結束時的權益總額平均數，再乘以100%計算。
- (5) 總資產回報率乃按我們於有關年度的溢利，除以我們於相應年度開始及結束時的平均資產總值，再乘以100%計算。

財務資料

流動比率

我們的流動比率由於2024年12月31日的1.59上升至於2025年12月31日的1.77。該上升主要是由於2025財年貿易應收款項增加人民幣3.5百萬元及銀行借款減少人民幣5.1百萬元。我們的流動比率進一步提高至2026年6月30日的1.96，主要乃由於貿易應收款項隨收入增長而增加，以及貿易應付款項因結清未償還結餘而減少。

資產負債比率

我們的資產負債比率由於2024年12月31日的0.92大幅下降至於2025年12月31日的0.54，並進一步下降至於2026年6月30日的0.50。此項下降主要由於負債減少幅度高於資產，其主因在於償還人民幣85.1百萬元的計息借款。

資本負債比率

資本負債比率由於2024年12月31日的631.2%大幅減少至於2025年12月31日的28.9%，並進一步減少至於2026年6月30日的25.7%，原因為於2025年悉數結清計息借款。

權益回報率

於2024財年及2025財年，我們的權益回報率分別為36.8%及41.7%。該增長主要歸因於淨溢利增加人民幣8.0百萬元，其增幅大於權益的增幅。

資產回報率

於2024財年及2025財年，我們的資產回報率分別為3.8%及8.0%，主要歸因於2025財年的溢利增加人民幣8.0百萬元。

承擔

於2024年及2025年12月31日以及於2026年6月30日，我們並無任何重大資本承擔，且我們（作為承租人）並無於2024年、2025年12月31日及2026年6月30日尚未開始的租賃合約。

資產負債表外承擔及安排

於往績記錄期間，我們並無訂立任何重大財務擔保或其他承擔，以擔保任何獨立第三方的付款責任。我們並無訂立任何與股權掛鉤且分類為股東權益或並未在綜合財務報表內反映的衍生合約。我們並無於轉讓予未綜合實體的資產中擁有作為向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支援的任何保留或或有權益。我們並無擁有向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支援或為我們提供租賃、對沖或研發服務的任何未綜合實體的任何可變權益。

財務資料

關於市場風險的定性及定量披露

市場風險乃與金融工具市場價格的不利變動有關的虧損風險。在日常業務過程中，我們面對多種市場風險，包括下文所載信用風險及流動資金風險。我們管控及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關更多詳情，請參閱附錄一所載會計師報告附註30。

股息及股息政策

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無支付或宣派股息。

董事會負責將有關股息派付的建議(如有)提交股東大會批准。董事會日後可能於考慮我們的可供分派溢利、財務狀況、現金流量、預期未來資本開支、股東回報、資本需求、財務成本、外部融資環境及董事可能認為相關的任何其他因素後宣派股息。宣派及派付股息以及股息的金額將受我們的組織章程細則及中國公司法的規定規限。根據中國公司法及組織章程細則，股息按股東的持股比例向股東分派。派付股息可能亦受到法律限制限制。

於最後實際可行日期，我們並無正式股息政策或固定股息分派比率。然而，倘我們的現金及可供分派儲備、投資需求以及現金流量及營運資金需求允許並獲股東批准，董事現時擬於[編纂]後宣派及建議派發金額不少於自截至2027年12月31日止財政年度起在日常業務所得全年可供分派溢利的20%的股息(如有)。

營運資金充足性

我們主要透過經營活動所得現金的現金流量撥付我們的營運資金需求。經計及我們可獲取的財務資源(包括經營活動所得現金流量、我們於2026年6月30日的現金及現金等價物人民幣16.9百萬元以及[編纂]的估計[編纂])，董事於作出審慎周詳查詢後認為，自本文件日期起未來至少12個月我們有充足營運資金。

可供分派儲備

於2026年6月30日，本集團已根據香港財務報告準則會計準則保留盈利人民幣24.1百萬元，作為可分派予股東的儲備。

[編纂]

[編纂]主要包括有關[編纂]的[編纂]費用以及法律及專業費用。假設[編纂]為每股股份[編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的[編纂])，本集團將承擔的[編纂]估計約為[編纂]百萬港元(相當於人民幣[編纂]百萬元)(即[編纂]總額的[編纂]%)，其中人民幣[編纂]百萬元、人民幣[編纂]百萬元及人民幣[編纂]百萬元於2024財年、2025財年及2026年上半年已分別計入我們的綜合損益及其他全面收益表，約人民幣[編纂]百萬元預期將於

財 務 資 料

往績記錄期間後計入損益及其他全面收益，及約人民幣[編纂]百萬元直接歸屬於我們[編纂]的[編纂]及[編纂]，並將於[編纂]時自權益中扣除。我們[編纂]本質上由以下兩部分組成：(i)[編纂]約[編纂]百萬港元，及(ii)非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元，其中包括法律顧問及申報會計師費用及開支約[編纂]百萬港元以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元。估計[編纂]須根據已產生或將產生的實際數額調整。

未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值

請參閱「附錄二—未經審核[編纂]財務資料」。

近期發展及並無重大不利變動

詳情請參閱本文件「概要—近期發展及並無重大不利變動」一節。

董事確認，截至本文件日期，除上文所披露者外，本集團的財務、營運狀況或前景自2026年6月30日以來概無重大不利變動，且自2026年6月30日起，並無發生任何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。

根據GEM上市規則須予披露之事項

董事已確認，於最後實際可行日期，並無出現需要根據GEM上市規則第17.15條至第17.21條作出披露之情況。