

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

以下為本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的初步財務資料（「二零二一年初步財務資料」），連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的比較財務資料以及財務狀況及經營業績於該兩個期間變動的討論。二零二一年初步財務資料乃基於本集團按照香港財務報告準則編製的未經審核綜合財務報表而編製。二零二一年初步財務資料並不構成本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表。二零二一年初步財務資料未經審核。投資者務請注意，本附錄所載二零二一年初步財務資料或會有所調整。

綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	221,610	354,327
銷售成本	4	(144,808)	(238,558)
毛利		76,802	115,769
其他收益淨額		3,465	3,954
銷售及營銷開支	4	(2,111)	(3,933)
行政開支	4	(19,858)	(54,759)
金融資產減值虧損撥備淨額		(1,441)	(3,487)
經營溢利		56,857	57,544
融資收入		151	291
融資成本		—	(709)
融資收入／(成本)淨額		151	(418)
分佔按權益法入賬的溢利		913	2,145
除所得稅前溢利		57,921	59,271
所得稅開支	5	(13,911)	(19,138)
年內溢利		44,010	40,133
以下項目應佔年內溢利：			
本公司擁有人		39,612	32,140
非控股權益		4,398	7,993
		44,010	40,133
本公司擁有人應佔每股盈利(附註)			
基本及攤薄	6	9,903	8,035

附註：根據於二零二二年三月十四日通過的股東決議案，由於建議[編纂]於報告日期尚未生效，以上呈列的每股盈利並未考慮建議[編纂]。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日
止年度的未經審核初步財務資料

綜合全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
年內溢利	44,010	40,133
其他全面收益		
可能重新分類至損益的項目		
— 貨幣換算差額	13	372
其他全面收益總額	<u>44,023</u>	<u>40,505</u>
以下項目應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	39,625	32,512
非控股權益	<u>4,398</u>	<u>7,993</u>
年內全面收益總額	<u>44,023</u>	<u>40,505</u>

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

綜合資產負債表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年	二零二一年
		人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
資產			
非流動資產			
無形資產		50,087	48,388
物業、廠房及設備		25,193	56,158
按權益法入賬的投資		1,875	3,408
遞延所得稅資產		5,245	6,938
		<u>82,400</u>	<u>114,892</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項及預付款項	7	108,895	150,797
應收關聯方款項		18,696	—
應收非控股權益款項		13,821	—
現金及現金等價物		137,339	123,652
		<u>278,751</u>	<u>274,449</u>
總資產		<u><u>361,151</u></u>	<u><u>389,341</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		—	—
儲備		94,907	129,827
		<u>94,907</u>	<u>129,827</u>
非控股權益		25,189	32,407
總權益		<u>120,096</u>	<u>162,234</u>

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
負債			
非流動負債			
借款	9	4,150	—
租賃負債		—	3,569
其他應付款項	8	1,924	2,155
遞延所得稅負債		8,740	7,212
		<u>14,814</u>	<u>12,936</u>
流動負債			
貿易應付款項	8	9,790	18,513
應計費用及其他應付款項	8	62,923	54,895
合約負債		61,937	76,327
借款	9	400	10,231
租賃負債		—	366
應付關聯方款項		67,370	33,695
流動所得稅負債		23,821	20,144
		<u>226,241</u>	<u>214,171</u>
總負債		<u>241,055</u>	<u>227,107</u>
權益及負債總額		<u>361,151</u>	<u>389,341</u>

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日 止年度的未經審核初步財務資料

二零二一年初步財務資料附註

1 一般資料

力高健康生活有限公司(「本公司」)為於二零二一年二月十日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司乃一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中華人民共和國(「中國」)提供物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、資訊科技(「IT」)系統開發及維護服務、康養管理服務及物業代理服務(統稱「[編纂]業務」)。

本公司最終控股公司為力高地產集團有限公司(「力高地產」)，該公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司直接控股公司為 Top Glory International Holdings Ltd. (「TGI」)，其股權由力高地產全資擁有。本集團最終控股方為黃若虹先生及黃若青先生(「控股股東」)，彼等為一致行動人士，共同控制本集團。

本公司股份於聯交所主板[編纂]將構致力高地產的[編纂](「[編纂]」)。於[編纂]完成後，力高地產及其附屬公司(「力高集團」)(不包括本集團)統稱為剩餘集團。除另有說明外，二零二一年初步財務資料按人民幣(「人民幣」)呈列。

2 呈列基準及會計政策

本集團的二零二一年初步財務資料根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用披露條文編製。編製二零二一年初步財務資料時所應用的會計政策與「附錄一—會計師報告」附註2中所載會計師報告應用的會計政策一致。二零二一年初步財務資料已按歷史成本法編製。遵照香港財務報告準則編製財務資料須作出若干重要會計評估，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。有關涉及較高水平判斷之範疇或較為複雜之範圍或對二零二一年初步財務資料尤其重要之假設及評估之範圍之詳情，請參閱「附錄一—會計師報告」附註4。

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

已頒佈但尚未生效且並未獲本集團提早採納的新準則、準則之修訂及年度改進

		於以下日期或之後 開始的年度期間生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	二零二一年之後的2019冠狀病毒 病的相關租金寬減(修訂本)	二零二一年四月一日
年度改進項目	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進	二零二二年一月一日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號 (修訂本)	狹義修訂	二零二二年一月一日
會計指引第5號(修訂本)	共同控制合併的合併會計法	二零二二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	二零二三年一月一日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務報告 第2號(修訂本)	會計政策披露	二零二三年一月一日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計定義	二零二三年一月一日
香港會計準則第12號(修訂本) ...	與單一交易產生的資產及負債 相關的遞延稅項	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號	保險合約	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第17號 (修訂本)	香港財務報告準則第17號 (修訂本)	二零二三年一月一日
香港詮釋第5號(2020)	財務報表的呈列—借款人對含有 應要求償還條款的定期貸款之 分類	二零二三年一月一日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待定

除下述的經修訂香港財務報告準則外，本公司董事預期應用所有其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對可預見未來本公司的綜合財務報表造成重大影響。

附錄二 B

**截至二零二一年十二月三十一日
止年度的未經審核初步財務資料**

香港會計準則第 12 號(修訂本)單一交易產生之與資產及負債有關的遞延稅項

該等修訂將香港會計準則第 12 號所得稅第 15 及 24 段對遞延稅項負債及遞延稅項資產的確認豁免範圍收窄，使其不再適用於在初始確認時產生相等應課稅及可扣減暫時差額的交易。

誠如綜合財務報表附註 23 所披露，對於稅務扣減歸屬於租賃負債的租賃交易，本集團對相關資產及負債整體採用香港會計準則第 12 號的規定。與相關資產及負債有關的暫時差額乃按淨值評估。

在應用該等修訂時，本集團將確認與使用權資產及租賃負債相關的所有可抵扣及應課稅暫時差額的遞延稅項資產(以可能有應課稅利潤可用於抵扣可扣減暫時差額為限)及遞延稅項負債。

該等修訂於二零二三年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並允許提前應用。於二零二一年十二月三十一日，須遵守該等修訂的使用權資產及租賃負債的賬面值分別為人民幣 3,612,000 元及人民幣 3,935,000 元。預期應用該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生重大影響。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日
止年度的未經審核初步財務資料

3 收益及分部資料

管理層已根據主要營運決策者（「主要營運決策者」）審閱的報告釐定經營分部。已確定本公司執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估經營分部的表現。

主要經營決策者已識別出三個可報告經營分部，即物業管理、康養服務及其他：

- | | |
|------|--|
| 物業管理 | — 提供物業管理服務、提供非業主增值服務及提供社區增值服務 |
| 康養服務 | — 提供康養管理服務 |
| 其他 | — 開發及維護供物業開發商使用的IT系統、提供其他IT相關服務及其他雜項服務 |

主要經營決策者按照對經調整所得稅前溢利的計量評估經營分部的表現。分部業績的計量基準不包括折舊、分佔按權益法入賬的投資溢利、融資收入／成本淨額及所得稅開支的影響。除下文所述者外，向主要經營決策者提供的其他資料乃按與綜合財務報表所載者一致的方式計量。

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
二零二零年				
合約收益				
— 在一段時間內確認	213,971	—	—	213,971
— 按時間點確認	7,639	—	—	7,639
	<u>221,610</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>221,610</u>
收益	<u>221,610</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>221,610</u>
分部業績	57,698	—	—	57,698
折舊	(841)	—	—	(841)
	<u>56,857</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>56,857</u>
經營溢利	56,857	—	—	56,857
分佔按權益法入賬的				
投資溢利	913	—	—	913
融資收入淨額	151	—	—	151
所得稅開支	(13,911)	—	—	(13,911)
	<u>44,010</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,010</u>
年內溢利	<u>44,010</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>44,010</u>
總分部資產	304,649	44,227	12,275	361,151
總資產				<u>361,151</u>
按權益法入賬的投資	<u>1,805</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>1,875</u>
添置：				
物業、廠房及設備	1,197	—	—	1,197
按權益法入賬的投資	1,226	—	—	1,226
收購附屬公司				
— 物業、廠房及設備	139	21,421	1,343	22,903
— 無形資產	40,722	9,480	98	50,300
— 按權益法入賬的投資	—	70	—	70
	<u>223,426</u>	<u>15,126</u>	<u>2,503</u>	<u>241,055</u>
總分部負債	<u>223,426</u>	<u>15,126</u>	<u>2,503</u>	<u>241,055</u>

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
二零二一年				
合約收益				
— 在一段時間內確認	318,690	18,449	17,939	355,078
— 按時間點確認	2,563	—	783	3,346
分部間收益	—	(1,018)	(3,079)	(4,097)
收益	<u>321,253</u>	<u>17,431</u>	<u>15,643</u>	<u>354,327</u>
分部業績	63,999	5,414	6,414	75,827
折舊	(1,801)	(2,184)	(545)	(4,530)
經營溢利	62,198	3,230	5,869	71,297
分佔按權益法入賬的投資				
溢利／(虧損)	2,167	(22)	—	2,145
融資收入／(成本)淨額	22	(440)	—	(418)
除[編纂]開支及				
所得稅前溢利	64,387	2,768	5,869	73,024
[編纂]開支				[編纂]
除所得稅前溢利				59,271
所得稅開支				(19,138)
年內溢利				<u>40,133</u>

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

	物業管理	康養服務	其他	總計
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
二零二一年				
可呈報分部資產	269,194	60,156	25,643	354,993
企業負債				34,348
總資產				<u>389,341</u>
按權益法入賬的投資	<u>3,360</u>	<u>48</u>	<u>—</u>	<u>3,408</u>
添置：				
物業、廠房及設備				
—可呈報分部資產	3,460	1,746	976	6,182
—企業資產				26,781
				<u>32,963</u>
無形資產				
—可呈報分部資產	—	—	2,933	2,933
—企業資產				1,415
				<u>4,348</u>
可呈報分部資產	150,653	13,895	15,064	179,612
企業負債				47,495
總負債				<u>227,107</u>

收益主要包括物業管理服務、非業主增值服務、社區增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務的所得款項。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團按類別劃分的收益分析如下：

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日
止年度的未經審核初步財務資料

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
來自客戶及在一段時間內確認的收益：		
物業管理服務	135,954	202,099
非業主增值服務	53,571	75,033
社區增值服務	24,446	41,558
社區康養服務	—	17,431
IT 及智能建設服務	—	14,860
	<u>213,971</u>	<u>350,981</u>
按時間點確認來自客戶的收益：		
非業主增值服務	7,639	2,563
IT 及智能建設服務	—	783
	<u>7,639</u>	<u>3,346</u>
	<u>221,610</u>	<u>354,327</u>

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，來自剩餘集團的收益貢獻本集團收益分別為31%及34%。除剩餘集團外，本集團擁有大量客戶，於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度概無貢獻本集團收益的10%或以上。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

4 按性質劃分的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
僱員福利開支.....	94,763	157,858
綠化及清潔開支.....	27,477	33,833
保養成本.....	8,959	18,057
公用事業費.....	11,465	14,869
安保費.....	5,174	15,745
社區活動開支.....	587	1,234
制服開支.....	904	817
資訊科技服務費.....	—	2,404
招待開支.....	1,098	1,380
法律及專業費.....	956	1,659
無形資產攤銷.....	213	6,047
物業、廠房及設備折舊.....	841	4,530
核數師薪酬.....	17	18
[編纂]開支.....	—	[編纂]
辦公開支.....	5,164	10,442
差旅開支.....	1,227	2,185
其他稅金及附加.....	958	1,782
其他.....	6,974	10,637
總銷售成本、銷售及營銷開支及行政開支.....	<u>166,777</u>	<u>297,250</u>

5 所得稅開支

本公司乃於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此獲豁免繳納開曼群島所得稅。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，於中國成立及營運的附屬公司通常須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。就合資格成為微小企業的若干附屬公司而言，彼等於獲得資格的年度按20%的優惠稅率繳納中國企業所得稅。

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

於其他司法權區成立的附屬公司之目的乃為投資控股，因此，於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度並無應課稅溢利。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	14,271	22,359
遞延所得稅	(360)	(3,221)
所得稅開支	13,911	19,138

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本集團的除所得稅前溢利的稅項有別於按適用於本集團的加權平均稅率產生的理論金額，情況如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
除所得稅前溢利	57,921	59,271
按中國企業所得稅稅率 25% 計算	14,480	14,818
適用於若干附屬公司的稅率差異	(398)	728
不可扣稅開支	623	2,468
毋須課稅收入	(824)	(705)
未確認稅項虧損	30	1,829
所得稅開支	13,911	19,138

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

6 每股盈利

(a) 基本

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔溢利除以各年已發行普通股加權平均數目計算。用於該目的的普通股加權平均數已就本公司就於二零二一年六月二日完成的重組發行3股股份被視為已自二零二零年一月一日起已發行的影響作出追溯調整。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利	39,612	32,140
已發行股份加權平均數目	4	4
每股基本盈利	<u>9,903</u>	<u>8,035</u>

於二零二二年三月十四日，董事獲授權向銘高國際控股有限公司配發及發行合共[編纂]股股份，以資本化本公司股份溢價賬的進賬額[編纂]港元的方式按面值入賬列為繳足。根據二零二二年三月十四日通過的股東決議案，由於建議[編纂]於報告日期尚未生效，以上呈列的每股盈利並未考慮建議[編纂]。

(b) 攤薄

由於於二零二零年及二零二一年十二月三十一日並無發行在外的潛在攤薄普通股，因此呈列的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

7 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
貿易應收款項(附註(a))		
— 關聯方	53,863	60,820
— 第三方	40,420	76,020
	<u>94,283</u>	<u>136,840</u>
減：虧損撥備	<u>(3,681)</u>	<u>(7,448)</u>
	<u>90,602</u>	<u>129,392</u>
按金	2,852	3,358
應收業主款項(附註(c))	4,789	6,111
其他應收款項		
— 墊款予僱員	6,108	467
— 其他	4,343	3,087
減：其他應收款項的減值撥備	<u>(213)</u>	<u>(92)</u>
	<u>17,879</u>	<u>12,931</u>
預付[編纂]開支	—	[編纂]
遞延[編纂]開支	—	[編纂]
其他預付款項	414	2,682
	<u>414</u>	<u>8,474</u>
貿易及其他應收款項及預付款項	<u>108,895</u>	<u>150,797</u>

附註：

- (a) 貿易應收款項主要產生自物業管理服務收入、提供予非業主的增值服務、社區康養服務及IT及智能建設服務。

物業管理服務收入依據相關服務協議的條款收取。住戶應在吾等發出繳款通知書時支付到期的物業管理服務收入。

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料**

- (b) 其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若，並為無抵押、免息及須按要求償還。本集團貿易及其他應收款項及按金的賬面值以人民幣計值。
- (c) 主要指代表業主支付的公用事業費。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，貿易應收款項按發票日期確認的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
0至30天	66,890	67,181
31至60天	6,174	10,618
61至90天	4,042	7,208
91至180天	6,347	24,480
181至365天	8,572	22,773
超過365天	2,258	4,580
	<u>94,283</u>	<u>136,840</u>

8 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)
貿易應付款項	<u>9,790</u>	<u>18,513</u>
應計費用及其他應付款項	34,400	41,711
應計[編纂]開支	—	[編纂]
應付代價	18,142	2,155
其他應付稅項	5,181	4,550
應付工資	7,124	5,003
	<u>64,847</u>	<u>57,050</u>
減：非流動部分		
應付代價	<u>(1,924)</u>	<u>(2,155)</u>
	<u>62,923</u>	<u>54,895</u>

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，本集團貿易應付款項的賬面值因其於短期內到期而與其公平值相若。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，貿易及其他應付款項的賬面值主要以人民幣計值。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
0至30天	4,408	12,350
31至60天	1,399	550
61至90天	2,566	1,431
超過90天	1,417	4,182
	<u>9,790</u>	<u>18,513</u>

9 借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
總銀行借款	4,550	10,231
於一年內到期償還或含有應要求償還條款部分	(400)	(10,231)
非流動部分	<u>4,150</u>	<u>—</u>

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，銀行借款的實際利率分別為6.09%及1.50%。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的銀行借款以一間附屬公司的一名董事提供的物業抵押作擔保。有關銀行借款於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間悉數償還。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行借款以若干物業抵押作擔保，賬面值為人民幣26,772,000元，並由本公司擔保。

於二零二零年及二零二一年十二月三十一日，借款的賬面值與其公平值相若，並分別以人民幣及港元計值。

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

本集團於各資產負債表日期的總借款金額(基於貸款協議所載既定還款日期)及屆滿期限載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)
須於下列期限償還的借款金額：		
— 1年內.....	400	962
— 1至2年.....	4,150	969
— 2至5年.....	—	2,996
— 超過5年.....	—	5,304
	<u>4,550</u>	<u>10,231</u>

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行融資總額約為人民幣10,231,000元(二零二零年：人民幣4,550,000)元，且本集團於該兩個年末均已動用所有銀行融資。

10 股息

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或目前組成本集團的公司概無支付或宣派股息。

11 期後事項

除附註6所披露[編纂]外，本公司或本集團於二零二一年十二月三十一日後並無進行其它重大期後事項。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

管理層討論與分析

業務回顧與展望

我們為江西省領先的物業管理服務供應商，服務網絡涵蓋長江三角洲、大灣區、環渤海地區及華中地區等具有策略意義的核心區域。

我們透過三條業務線(即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務)提供多種服務。我們所管理的物業組合包括住宅物業及非住宅物業，主要涵蓋商用物業(如寫字樓及商業街)及公共設施。我們與力高集團維持長期策略業務合作。於往績記錄期，就我們的各條業務線而言，收益的一大部分來自力高集團及其合營企業或聯營公司所開發物業。請參閱「業務－我們的優勢－與力高集團的策略業務關係及迅速增長的業務發展能力」。

我們的收益由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣221.6百萬元增加59.9%，至二零二一年同期的人民幣354.3百萬元。我們的期內溢利由截至二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣44.0百萬元減少8.9%，至二零二一年同期的人民幣40.1百萬元。

展望未來，我們計劃實施下列策略，我們相信此舉將進一步增強我們的核心競爭優勢且可令我們抓住不斷增長的商機：

- 鞏固我們於經濟發達地區的市場地位，並透過內部增長、策略收購及與第三方物業開發商合作進一步擴大我們的項目組合；
- 繼續提供優質雙管家服務並提高我們的品牌價值及客戶體驗；
- 進一步發展資訊科技業務並升級自有資訊科技平台，以最大化成本效益及提升我們的服務水平；
- 我們計劃為不同年齡及具康養需求的客戶提供社區康養服務，及進一步提升我們的康養管理能力；及
- 我們透過職業發展機會及培訓計劃努力吸引、挽留及激勵人才。

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

除本文件所披露的估計非經常性[編纂]外，就董事所知，自二零二一年十二月三十一日起及直至本文件日期，本集團財務或業務狀況或前景並無任何重大不利變動。

經營業績

截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度對比

收益

我們的總收益由二零二零年的人民幣221.6百萬元增加59.9%至二零二一年的人民幣354.3百萬元，乃主要由於以下所述三個業務線分別產生的收益增加所致：

- **物業管理服務。**我們來自物業管理服務的收益由二零二零年的人民幣136.0百萬元增加48.6%至二零二一年的人民幣202.1百萬元，主要由於我們於二零二零年十二月三十一日收購蕪湖森林，此新增總在管建築面積約4.5百萬平方米至我們的現有在管建築面積，且蕪湖森林於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間的收益併入本集團。
- **非業主增值服務。**我們來自非業主增值服務的收益由二零二零年的人民幣61.2百萬元增加52.3%至二零二一年的人民幣93.2百萬元，主要由於(i)我們於二零二零年十二月收購中天雲聯後開始自資訊科技服務產生收益；及(ii)自預售管理服務產生的收益增加，此乃由於就力高集團所開發物業開展的預售活動增多。
- **社區增值服務。**我們來自社區增值服務的收益由二零二零年的人民幣24.4百萬元增加141.8%至二零二一年的人民幣59.0百萬元，主要由於(i)我們於二零二零年十二月收購偉業國際後開始自社區康養服務取得收益；及(ii)由於我們向自蕪湖森林收購(其於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間的收益併入本集團)的項目提供有關服務，故自公用區域管理服務所得收益增加。

銷售成本

我們的總銷售成本由二零二零年的人民幣144.8百萬元增長64.8%至二零二一年的人民幣238.6百萬元，乃主要由於(i)我們的業務擴張及收購蕪湖森林令僱員人數增加導致僱員福利開支增加；及(ii)持續業務擴張導致綠化及清潔開支及外包開支增加。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利總額由二零二零年十二月三十一日止年度的人民幣76.8百萬元增加50.8%至二零二一年的人民幣115.8百萬元。我們的毛利率由二零二零年的34.7%降至二零二一年的32.7%，乃主要由於：

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利率由二零二零年的28.3%小幅減少至二零二一年的24.8%，此乃主要由於自毛利率較低的獨立第三方所開發物業產生的收益比例於截至二零二一年十二月三十一日止年度上升所致。獨立第三方所開發物業產生的收益比例增加乃主要由於我們於二零二零年十二月收購蕪湖森林使我們的在管獨立第三方所開發物業增加25項所致。我們二零二零年十二月收購的蕪湖森林的項目收取的物業管理費用相對較低，而此乃因與力高集團所開發項目相比，有關項目大多集中於較低級別城市及蕪湖森林的若干項目屬政府安置房，物業管理費通常較低。
- **非業主增值服務。**我們非業主增值服務的毛利率由二零二零年的44.7%小幅減少至二零二一年的42.9%，此乃由於根據當地政府為應對COVID-19爆發制定的支援政策，我們於截至二零二零年十二月三十一日止年度獲一次性豁免部分社會保險供款人民幣3.4百萬元所致。而我們於二零二一年同期並未獲相關豁免。
- **社區增值服務。**我們社區增值服務的毛利率由二零二零年的46.0%略微降至二零二一年的43.6%，主要由於勞工成本增加。

其他收益淨額

我們於二零二一年錄得其他收益淨額人民幣4.0百萬元，而於二零二零年錄得其他收益淨額人民幣3.5百萬元，主要由於政府補助增加。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由二零二零年的人民幣2.1百萬元增加至二零二一年的人民幣3.9百萬元，主要由於我們持續的業務擴張導致與銷售及營銷活動有關的僱員福利開支增加。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日 止年度的未經審核初步財務資料

行政開支

行政開支由二零二零年的人民幣19.9百萬元增加175.4%至二零二一年的人民幣54.8百萬元，乃主要由於業務擴張及收購蕪湖森林導致行政人員成本以及二零二一年產生的[編纂]開支增加。

金融資產減值虧損撥備淨額

我們的金融資產減值虧損撥備淨額由二零二零年的人民幣1.4百萬元增加至二零二一年的人民幣3.5百萬元，乃由於物業管理服務的貿易應收款項增加。

融資收入

我們的融資收入由二零二零年的人民幣0.2百萬元增加至二零二一年的人民幣0.3百萬元，指來自銀行存款的利息收入。

融資成本

我們的融資成本由二零二零年的零增加至二零二一年的人民幣0.7百萬元，主要由於銀行借款及蕪湖森林應付代價的利息開支增加所致。

分佔按權益法入賬的投資溢利

我們分佔按權益法入賬的投資溢利自二零二零年的人民幣0.9百萬元增加至二零二一年的人民幣2.1百萬元，主要由於二零二一年自合營企業及聯營公司所得分佔損益增加。

所得稅開支

所得稅開支由二零二零年的人民幣13.9百萬元增加至二零二一年的人民幣19.1百萬元，乃主要由於業務擴張導致應課稅溢利增加所致。

期內溢利

由於上述原因，我們的期內溢利由二零二零年的人民幣44.0百萬元減少至二零二一年的人民幣40.1百萬元。

附錄二 B **截至二零二一年十二月三十一日**
止年度的未經審核初步財務資料

若干主要資產負債表項目論述

流動資產及流動負債

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元	
	(未經審核)	
流動資產		
貿易及其他應收款項及預付款項.....	108,895	150,797
應收關聯方款項.....	18,696	—
應收非控股權益款項.....	13,821	—
現金及現金等價物.....	137,339	123,652
流動總資產	278,751	274,449
流動負債		
貿易應付款項.....	9,790	18,513
應計費用及其他應付款項.....	62,923	54,895
合約負債.....	61,937	76,327
借款.....	400	10,231
租賃負債.....	—	366
應付關聯方款項.....	67,370	33,695
即期所得稅負債.....	23,821	20,144
流動負債總額	226,241	214,171
流動資產淨值	52,510	60,278

貿易及其他應收款項及預付款項

我們的貿易及其他應收款項及預付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣108.9百萬元增至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣150.8百萬元，主要由於(i)物業管理收益增加及(ii)來自最近收購附屬公司(如蕪湖森林及中天雲聯)導致貿易應收款項增加。

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

下表載列於所示期間基於發票日期呈列的貿易應收款項平均周轉天數的明細：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
貿易應收款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	117	119

附註：

- (1) 我們的貿易應收款項周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應收款項的平均值除以收益再乘以有關期間的天數計算。平均貿易應收款項乃按截至該年／期初的貿易應收款項加上截至該年／期末的貿易應收款項，再除以二計算得出。

應收關聯方款項

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們錄得應收關聯方款項分別為人民幣18.7百萬元及零。於往績記錄期應收關聯方的款項減少乃由於我們於[編纂]前結算有關款項。

應收非控股權益款項

應收非控股權益款項指我們向我們附屬公司的非控股股東作出的免息現金墊款。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們錄得應收非控股權益款項分別為人民幣13.8百萬元及零。減少乃由於我們於[編纂]前結算有關款項。我們的應收非控股權益款項為非貿易性質。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣9.8百萬元大幅增加至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣18.5百萬元，乃主要由於往績記錄期我們的在管建築面積增加導致向供應商支付的費用增加。

附錄二 B 截至二零二一年十二月三十一日止年度的未經審核初步財務資料

下表載列於所示期間的貿易應付款項周轉天數：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
貿易應付款項平均周轉天數 ⁽¹⁾	20	22

附註：

- (1) 我們的貿易應付款項周轉天數乃按照有關期間期初及期末貿易應付款項的平均值除以銷售成本再乘以有關期間的天數計算。平均貿易應付款項乃按截至該年／期末的貿易應付款項加上截至該年／期末的貿易應付款項，再除以二計算得出。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項(包括列示為流動負債及非流動負債的應計費用及其他應付款項)由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣64.8百萬元減少至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣57.1百萬元，主要由於截至二零二零年十二月三十一日作為有關收購蕪湖森林的應付款項入賬的若干代價已於截至二零二一年十二月三十一日支付。

合約負債

我們的合約負債主要包括物業管理費及其他服務費的墊款。我們的合約負債由截至二零二零年十二月三十一日的人民幣61.9百萬元增加至截至二零二一年十二月三十一日的人民幣76.3百萬元，乃主要由於我們的在管物業數目增加。

應付關聯方款項

應付關聯方款項主要指根據力高集團的資本歸集管理及分配，力高集團的附屬公司為支持我們業務發展而向我們作出的墊款。該等款項為免息及非貿易性質。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們錄得應付關聯方款項分別為人民幣67.4百萬元及人民幣33.7百萬元。有關款項預期於[編纂]前結算。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括一間辦公室、停車場、辦公設備、機器、車輛、租賃裝修及使用權資產。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣25.2百萬元及人民幣56.2百萬元。於往績記錄期，我們的物業、廠房及設備有所增加，主要由於於二零二一年購買一間辦公室及一個停車場。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日 止年度的未經審核初步財務資料

主要財務比率

下表載列截至所示日期或於所示期間我們的主要財務比率：

	截至十二月三十一日或 截至該日止年度	
	二零二零年	二零二一年
股本回報率 ⁽¹⁾ (%).....	36.6	24.7
總資產回報率 ⁽²⁾ (%).....	12.2	10.3
流動比率 ⁽³⁾ (倍).....	1.2	1.3
資本負債比率 ⁽⁴⁾ (%).....	3.8	6.3

附註：

- (1) 股本回報率乃按年／期內溢利除以截至年／期末的總股本結餘再乘以 100% 計算。
- (2) 總資產回報率乃按年／期內溢利除以截至期間年末的總資產結餘再乘以 100% 計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以截至同日的流動負債計算。
- (4) 資本負債比率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的總權益再乘以 100% 計算。

股本回報率

於二零二零年及二零二一年，我們的股本回報率分別為 36.6% 及 24.7%。我們的股本回報率從二零二零年至二零二一年有所減少，主要由於二零二一年產生的 [編纂] 開支導致我們的年內溢利減少。

總資產回報率

於二零二零年及二零二一年，我們的總資產回報率分別為 12.2% 及 10.3%。我們的總資產回報率從二零二零年至二零二一年有所減少，主要由於二零二一年產生的 [編纂] 開支導致我們的年內溢利減少。

流動比率

我們的流動比率整體保持穩定在截至二零二零年十二月三十一日的 1.2 倍及截至二零二一年十二月三十一日的 1.3 倍。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日 止年度的未經審核初步財務資料

資本負債比率

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的資本負債比率分別為3.8%及6.3%。我們並無任何計息借款；而二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們分別產生計息借款人民幣4.6百萬元及人民幣10.2百萬元。詳情請參閱「一債務」。

債務

借款及租賃負債

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的借款分別為人民幣4.6百萬元及人民幣10.2百萬元。

下表載列截至所示日期我們計息借款的組成部分：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (未經審核)	
非即期		
長期銀行借款	4,550	10,231
於一年內到期償還或含有應要求償還條款部分	(400)	(10,231)
總計	4,150	—

下表載列截至所示日期借款的還款計劃：

	截至十二月三十一日	
	二零二零年	二零二一年
	人民幣千元 (未經審核)	
應於以下期限內償還的借款金額：		
一年內	400	962
一至兩年	4,150	969
兩至五年	—	2,996
五年以上	—	5,304
總計	4,550	10,231

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日 止年度的未經審核初步財務資料

於二零二零年三月，煙台力高康安健康管理有限公司（「煙台力高」，偉業國際的附屬公司）與山東農商銀行煙台分行訂立銀行貸款（「煙台力高貸款」），本金額為人民幣4.95百萬元，年利率為6.09%，期限直至二零二二年十二月一日。銀行貸款所得款項用於購買醫療設備。於二零二零年十二月，我們已收購偉業國際及其附屬公司，包括（其中包括）煙台力高。於二零二零年，概無偉業國際收益與本集團收益合併。截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，銀行貸款的實際利率為6.09%。銀行貸款由附屬公司董事提供的物業作抵押。直至本文件日期，除煙台力高貸款外，我們並未獲得任何其他銀行貸款。截至本文件日期，我們已償還全部煙台力高貸款且並無任何未動用銀行融資。

於二零二一年十二月，本公司的附屬公司力高健康生活投資控股有限公司與東亞銀行訂立本金為1.25百萬港元的按揭貸款，按1個月香港銀行同業拆息加1.3%。該貸款將分為120期按月償還。按揭貸款所得款項將用作於香港購買一間辦公室及一個停車場。該貸款以我們購買的辦公室及一個停車場作抵押。

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們的租賃負債金額分別為零及人民幣3.9百萬元。

應付關聯方款項

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，應付關聯方款項分別約為人民幣67.4百萬元及人民幣33.7百萬元。應付關聯方款項為根據力高集團的資本歸集管理及分配，力高集團的附屬公司為支持我們業務發展而向我們作出的墊款，該等款項均為非貿易性質、無抵押及免息。

或然負債及承擔

截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日，我們並無任何重大或然負債。截至同日，我們並無錄得任何資本承擔。

除集團內公司間的負債外，截至二零二一年十二月三十一日，我們並無任何未償還借貸資本、債務證券、債券、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。除上文另有披露者外，董事確認，自二零二一年十二月三十一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不利變動。

附錄二 B

截至二零二一年十二月三十一日 止年度的未經審核初步財務資料

有關市場風險的定量及定性披露

進一步詳情請參閱「財務資料－有關市場風險的定量及定性分析」。

企業管治常規守則

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度期間我們尚未於聯交所[編纂]，於有關回顧期，上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）對我們並不適用。[編纂]後，我們將遵守企業管治守則所載所有守則條文。

審閱初步財務資料

我們遵照企業管治守則成立審核委員會，並將於[編纂]後開始運作。審核委員會各擬議成員將審閱本附錄所載二零二一年初步財務資料。申報會計師於根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的應用指引第730號「有關年度業績初步公告的核數師指引」進行工作後，同意上文二零二一年初步財務資料所載有關本集團二零二一年十二月三十一日的綜合財務狀況表、截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合全面收益表及相關附註之未經審核財務資料與本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度未經審核綜合財務報表所載之數字相符。由於申報會計師就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港鑒證工作準則而進行的鑒證工作，故申報會計師並無就二零二一年初步財務資料作出保證。

購買、出售或贖回我們的股份

由於我們於截至二零二一年十二月三十一日止年度尚未於聯交所[編纂]，因此該披露規定對我們並不適用。