

財務資料

閣下應將以下有關我們財務狀況及經營業績的討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們於2021年12月31日及截至該日止三個年度的綜合財務報表及所隨附的附註一併閱讀。會計師報告乃根據香港財務報告準則編製。潛在投資者應閱讀本文件附錄一所載的會計師報告全文，而非僅依賴本節所載的資料。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，其反映現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於本集團根據我們的經驗及對過往趨勢、現狀及預期未來發展的認知以及本集團認為在有關情況下屬適當的其他因素所作出的假設及分析。然而，實際結果及發展是否將符合本集團的預期及預測，乃取決於本集團無法控制的多項風險及不明朗因素。有關更多資料，請閣下參閱本文件「風險因素」一節。

概覽

我們是一家歷史悠久的物業管理服務提供商，在中國為許多物業項目提供綜合的服務，並擁有快速增長的過往記錄。我們已在中國提供物業管理服務逾17年，相信悠久的經營歷史及行業經驗能使我們從許多競爭對手中脫穎而出。於2021年12月31日，我們在中國的兩個主要地區（即中國西南及華東地區）經營業務。多年來，我們採取的發展戰略，是通過在我們管理的物業項目所在的現有城市擴大業務組合，同時進入我們認為具有高增長潛力的新城市。於2021年12月31日，我們有325個在管物業項目，包括住宅及非住宅物業，覆蓋中國16個省、自治區及直轄市的51個城市，總在管建築面積約28.2百萬平方米。其中，133個為住宅物業及192個為非住宅物業。於2021年12月31日，住宅物業及非住宅物業的總在管建築面積分別約為20.5百萬平方米及7.7百萬平方米。於2021年12月31日，本集團物業管理服務覆蓋的總在管建築面積約50.0%為源自迪馬集團及聯屬公司的物業。

我們於往績記錄期間經歷快速增長。我們的收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約113.4%至2021年的約人民幣1,193.4百萬元，複合年增長率約為46.1%。我們的毛利由2019年的約人民幣132.7百萬元分別增至2020年的約人民幣216.0百萬元及2021年的人民幣約308.9百萬元，於2019年至2021年間增加約132.8%。我們的毛利率

財務資料

由2019年的約23.7%增至2020年的約28.2%，而於2021年降至約25.9%。我們的年內利潤由2019年的約人民幣25.6百萬元增至2020年的約人民幣84.5百萬元，並增至2021年的約人民幣130.4百萬元，於2019年至2021年間增加約409.4%。此外，我們管理的物業項目數目、在管建築面積及合約建築面積分別由2019年12月31日的80個、11.9百萬平方米及19.8百萬平方米，增至2020年12月31日的227個、21.1百萬平方米及35.5百萬平方米，並分別進一步增至2021年12月31日的325個、28.2百萬平方米及42.9百萬平方米。

呈列基準

編製我們的歷史財務資料所應用的主要會計政策乃依據香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）。歷史財務資料已根據歷史成本慣例編製，並就重估按公平值計入損益（「**按公平值計入損益**」）的金融資產及負債（其按公平值列賬）作出修訂。

編製符合香港財務報告準則的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計，亦要求管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的範疇或假設及估計對我們歷史財務資料具有重要意義的範疇於本文件附錄一所載會計師報告附註4披露。

本集團於整個往績記錄期間貫徹應用於2020年1月1日開始的財政年度強制生效的所有生效準則、準則修訂本及詮釋。

採納若干新訂及經修訂會計政策的影響

我們採納全面追溯應用香港財務報告準則第16號「租賃」（取代原有準則香港會計準則第17號「租賃」、香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號「釐定安排是否包含租賃」、香港（常務詮釋委員會）－詮釋第15號「經營租賃－優惠」及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第27號「評估涉及租賃法律形式交易的內容」），並已於整個往績記錄期間貫徹應用。

財務資料

影響我們財務狀況及經營業績的因素

我們的財務狀況及經營業績一直且將繼續受多項因素影響，包括本文件「風險因素」一節所載的因素及下文討論的因素：

我們的在管建築面積

我們的財務狀況及經營業績受我們物業管理業務的在管建築面積所影響。於往績記錄期間，我們的大部分收益產生自物業管理服務，分別佔我們於截至2021年12月31日止三個年度總收益約46.0%、45.6%及52.7%。因此，我們的收益增長取決於我們維持及發展我們在管建築面積的能力，而該能力則受我們重續現有物業管理服務協議及獲取新服務協議能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積持續增長，於2019年、2020年及2021年12月31日，其分別約為11.9百萬平方米、21.1百萬平方米及28.2百萬平方米。於2019年、2020年及2021年12月31日，源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目分別佔我們總在管建築面積約76.7%、52.9%及50.0%。我們一直致力擴大提供物業管理服務予來自其他來源的物業項目，以獲得額外的收益來源及使我們的物業組合多元化。於往績記錄期間，我們來自其他來源的在管建築面積穩步增長，於2019年、2020年及2021年12月31日的佔比分別約為23.3%、47.1%及50.0%。我們獲取其他來源物業項目的能力將為我們向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供的服務作補充，並推動我們的收益及利潤持續增長。

財務資料

服務組合

我們的經營業績受我們服務組合所影響。於往績記錄期間，我們三條業務線（即(i)物業管理服務；(ii)社區增值服務；及(iii)非業主增值服務）的利潤率均不同。此外，我們管理的不同物業類型（住宅或非住宅）亦可能產生不同的利潤率。我們不同業務線的利潤率一般取決於所提供服務的類型、所收取的費用及我們在不同安排下所承擔的成本。倘我們三條業務線的收益貢獻結構發生任何變動，任何業務線的利潤率發生變動或在管物業項目類型的組合變動，均可能會對我們的整體利潤率產生相應影響。下表載列於往績記錄期間我們按服務劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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	45,335	17.6	82,089	23.5	145,560	23.1
社區增值服務	55,165	31.4	70,655	34.5	85,268	29.7
非業主增值服務	32,190	25.5	63,245	29.7	78,095	28.1
整體	132,690	23.7	215,989	28.2	308,923	25.9

定價、品牌化及市場地位

我們的財務狀況及經營業績受我們持續維持或提高我們就服務收取費率的能力所影響，而該能力部分受我們於中國物業管理行業的品牌知名度及定位所影響。我們的住宅物業管理服務可能須遵守中國法律法規項下的定價管制。我們利用品牌化為我們的服務定價，並考慮特徵、位置、我們的預算、目標利潤率、業主和住戶狀況、我們的服務範圍及質素、當地政府對物業管理費的指導價（如適用）以及位於同一區域的可資比較物業的定價等因素。我們致力平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護作為優質物業管理服務提供商形象的能力。倘在釐定價格時未能平衡各項因素，則可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

以下敏感度分析闡明於往績記錄期間有關平均物業管理費率的假定波動對年內收益及利潤的影響（假設所有其他變量恆定）。根據往績記錄期間過往波動情況，假設平均物業管理費率的波動約為6.5%及15.7%：

	收益增加／(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均物業管理費增加／減少：			
+6.5%	16,779	22,785	41,024
+15.7%	40,343	54,782	98,635
-6.5%	(16,779)	(22,785)	(41,024)
-15.7%	(40,343)	(54,782)	(98,635)

	除稅前利潤增加／(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
平均物業管理費增加／減少：			
+6.5%	2,055	6,436	10,046
+15.7%	4,940	15,475	24,154
-6.5%	(2,055)	(6,436)	(10,046)
-15.7%	(4,940)	(15,475)	(24,154)

我們致力在重續即將到期的物業管理服務協議時維持或提高我們的物業管理費率，以維持或提高我們的利潤率，從而應對我們物業管理服務標準或範圍的提升以及成本的增加。我們提高費率的能力將受我們維持及提升品牌的能力以及中國有關當局施加的任何定價管制所影響。

管理勞工成本及開支以及分包成本的能力

由於物業管理屬勞工密集行業，故勞工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期間，我們的勞工成本因業務擴張及平均薪資增加而增加。截至2021年12月31日止三個年度，我們的勞工成本分別約佔我們銷售成本的49.8%、43.7%及43.1%。

財務資料

以下敏感度分析闡明於往績記錄期間有關勞工成本的假定波動對除所得稅前利潤的影響（假設所有其他變量恆定）。根據往績記錄期間過往波動情況，假設勞工成本的波動為13.3%及58.3%：

	除稅前利潤增加／(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
勞工成本增加／減少：			
+13.3%	(28,264)	(32,009)	(50,661)
+58.3%	(123,831)	(140,241)	(221,962)
-13.3%	28,264	32,009	50,661
-58.3%	123,831	140,241	221,962

我們亦已將清潔、安保及園藝服務等若干服務分包予第三方分包商。於往績記錄期間，我們的分包成本分別約為人民幣110.2百萬元、人民幣162.3百萬元及人民幣311.9百萬元，分別約佔我們銷售成本的25.8%、29.5%及35.1%。於往績記錄期間，分包成本增加乃主要由於業務擴張所致，其反映於在管建築面積及我們管理的物業項目數目增加。

以下敏感度分析闡明於往績記錄期間有關分包成本的假定波動對除所得稅前利潤的影響（假設所有其他變量恆定）。根據往績記錄期間過往波動情況，假設分包成本的波動約為46.1%及92.2%：

	除稅前利潤增加／(減少)		
	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分包成本增加／減少：			
+46.1%	(50,783)	(74,809)	(143,380)
+92.2%	(101,586)	(149,649)	(287,654)
-46.1%	50,783	74,809	143,380
-92.2%	101,586	149,649	287,654

財務資料

為應對不斷上漲的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，例如運用技術解決方案替代人力及控制勞工成本，將若干勞工密集型任務分包予第三方，同時維持對第三方服務的密切監督，優化我們的員工結構及安排表以提高效率及標準化與我們各項服務相關的操作程序。

有關我們標準化操作程序的進一步詳情，請參閱本文件「業務－標準化及數字化」一節。

競爭

中國的物業管理行業競爭激烈且高度分散，市場參與者眾多。我們的物業管理服務主要與中國大型國有及區域性物業管理公司競爭。我們在與競爭對手的競爭中取得成功的能力影響我們發展業務及提高經營業績的能力。我們一直專注並將繼續專注保持我們在經營規模、定價、服務質素、品牌知名度及財務資源等方面的競爭力，以獲得更大的市場份額及增加我們的在管建築面積，從而直接增加及提升我們的經營業績。有關我們經營所在行業及市場的更多詳情，請參閱本文件「行業概覽」及「業務－競爭」各節。

重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計的概要

我們已識別出對編製我們財務報表而言屬重大的若干會計政策以及關鍵會計判斷及估計。我們的重大會計政策以及關鍵會計判斷及估計對了解我們的財務狀況及經營業績頗為重要，詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及4。

我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目相關的複雜判斷。在各情況下，確定該等項目需要管理層根據在未來期間可能發生變動的資料及財務數據作出複雜的主觀判斷。於審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策；(ii)影響應用該等政策的判斷及其他不確定因素；及(iii)呈報結果對情況及假設(如適用)變動的敏感度。下文載列我們認為對我們至關重要或涉及我們編製財務報表時所使用最重大估計及判斷的會計政策。

財務資料

收益確認

我們提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。收益乃於貨品或服務的控制權轉移予客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及適用於合約的法律，貨品及服務的控制權可能隨時間或在某時間點轉移。

物業管理服務

由於本集團履約時客戶同時收到並消耗本集團提供的利益，提供物業管理服務所得收益於提供相關服務的會計期間內確認。

就物業管理服務而言，我們按月為所提供的服務開具固定金額賬單，並將我們有權開具發票且與已完成的履約價值直接對應的金額確認為收益。

就我們按包幹制管理的物業項目所得的物業管理服務收入而言，倘我們主要負責向業主提供物業管理服務，則我們將自業主的已收或應收物業管理費確認為收益，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

就我們按酬金制管理的物業項目所得的物業管理服務收入而言，我們就安排及監控其他供應商向業主提供的服務確認酬金為收益，而酬金乃根據自物業單位所收或應收的總物業管理費若干百分比計算。

社區增值服務

社區增值服務主要包括：

- (a) 停車位管理服務：其費用按淨額基準按所收取停車費總額的預定百分比確認為收益，有關金額與完成的履約價值直接對應；

財務資料

(b) 停車位及物業銷售服務：

有關服務包括：

- 停車位及物業銷售代理服務：由於我們作為有關服務的代理行事，我們按淨額基準確認酬金，酬金於停車位及物業交付予客戶時按售價百分比計算；及
- 停車位銷售業務：由於我們作為有關業務的負責人行事，其所得收益於停車位控制權轉移至客戶時確認；

(c) 公共資源管理服務：我們於提供服務時作為代理行事，按淨額基準確認酬金，酬金根據提供有關服務時協定的百分比按業主賺取的部分收入計算得出；

(d) 物業代理服務：

有關服務包括：

- 有關租賃的物業代理服務，其中我們於提供有關服務時按淨額基準以租金收入的固定百分比確認酬金；及
- 物業銷售代理服務，其中我們按淨額基準確認酬金，酬金於物業交付予客戶時按售價百分比計算；

(e) 社區活動策劃服務：其所得收益於提供有關服務時按總額基準確認；

(f) 公用事業維護服務：其所得收益於提供有關服務時確認；及

(g) 裝修廢品處理服務：其所得收益於提供有關服務時確認。

財務資料

非業主增值服務

非業主增值服務主要包括：

- (i) 協銷服務：現場協銷服務主要包括於物業開發早期階段向物業開發商提供展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務，每月基於實際提供的服務水平按預定價格開票及結算，並於提供相關服務時按總額基準確認收益；
- (ii) 保養及裝修服務：我們向物業開發商提供保養及裝修服務，而我們就此預先與客戶協定服務價格並按總額基準確認為收益，而確認金額則為我們有權開票金額並與已履約價值直接對應；
- (iii) 前介諮詢及檢驗服務：我們預先與客戶協定服務價格，並以本集團有權開具發票及與已完成的履約價值直接對應的金額按總額基準確認為收益；及
- (iv) 額外定製服務：我們於提供相關服務時確認收益。

倘合約一方已履約，我們於資產負債表內將合約呈列為一項合約資產或合約負債，視乎我們履約與客戶付款的關係而定。

合約資產為我們收取代價的權利，作為對我們向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或我們有權收取無條件代價款項，則在我們向客戶轉移服務前，我們會於收到付款或入賬應收款項時（以較早者為準）將有關合約呈列為一項合約負債。合約負債為我們向客戶轉移服務的責任，而我們已就此自客戶收取代價（或某已到期代價款項）。

我們於有權無條件收取代價時將應收款項入賬。倘在代價僅需待時間過去即到期支付，收取代價的權利即為無條件。

財務資料

獲取合約所產生的增量成本（如可收回）會於確認相關收益時資本化及列作資產，並在其後攤銷。倘攤銷期少於12個月，我們應用可行權宜方法將獲取合約的增量成本即時確認為一項開支。

無形資產

商譽

在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公平值計量。我們根據個別收購基準按公平值或按非控股權益佔被收購實體可識別資產淨值的比例份額確認於被收購實體的任何非控股權益。收購相關成本於產生時列為開支。

已轉讓的代價、被收購方的任何非控股權益金額以及被收購方的任何先前股權於收購日期的公平值超過所收購可識別資產淨值公平值的金額乃入賬為商譽。

商譽不予攤銷，惟每年作減值測試，或倘事實或情況有變表明可能出現減值時，則會進行更頻繁測試，並按成本減累計減值虧損列賬。就減值測試而言，業務合併中所收購的商譽分配予預期會受惠於產生商譽的合併協同效益的各現金產生單位（「現金產生單位」）或現金產生單位組別。商譽按低於經營分部層面的附屬公司層面分配及監控。

包含商譽的現金產生單位的賬面值與可收回金額（為使用價值與公平值減出售成本兩者中的較高者）可資比較。任何減值會即時確認為開支，且其後不會撥回。

客戶關係

於業務合併中收購的客戶關係於收購日期按公平值確認。合約客戶關係具有有限可使用年期，以及按成本減去累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法按客戶關係的預期可使用年期八年計算。

軟件

收購所得的計算機軟件授權按收購及投入使用具體軟件產生的成本進行資本化。該等成本於估計可使用年期五年內攤銷。

財務資料

非金融資產減值

商譽和可使用年期無限的無形資產無需進行攤銷並且需每年進行一次減值測試。倘有任何事件或情況的變化顯示商譽和可使用年期無限的無形資產可能減值，則需要更頻繁的進行減值測試。對其他資產，倘有事件或情況的變化顯示賬面價值可能無法收回，應對其進行減值測試。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公平值扣除出售成本及使用價值兩者之間較高者為準。為評估減值，資產按可獨立識別現金流入的最低層次分組，有關現金流入大致上獨立於其他資產或資產組別的現金流入。減值的非金融資產（商譽除外）乃於各報告期末就可能的減值撥回進行檢討。

金融資產／負債的公平值

如本文件附錄一會計師報告附註3.3(b)所載，我們按公平值計入損益的金融資產主要包括我們於2018年投資中國一家聲譽良好的商業銀行的結構性存款，而按公平值計入損益的金融負債指就業務合併而應付的或然代價。我們將該等結構性存款及有關應付或然代價分別歸類為按公平值計入損益的金融資產及按公平值計入損益的金融負債，且其不存在活躍市場中的報價。該金融資產及負債的公平值採用現金流量折現法確定，其不可觀察輸入數據為預期收益率。估值師建立的估值模型最大限度地利用了市場輸入數據，並盡可能少地依賴我們自己的具體數據。惟應注意部分輸入數據（如預期回報率、不可觀察輸入數據與公平值的關係、概率加權平均值）需要管理層進行估計。定期審核管理層的估計和假設，並在必要時進行調整。倘任何估計及假設發生變化，可能會導致按公平值計入損益的金融資產及負債的公平值發生變化。金融資產及負債的公平值載於附錄一會計師報告附註3.3(b)。

我們主要就現金管理目的投資該等結構性產品。我們已實施一系列有關投資的內部控制政策及規則，以確保投資目的為保存資金及流動性，而我們僅於少數情況下購買金融產品。我們的財務部門負責就投資機會提出建議，而財務部門的投資決定須待財務中心批准後，方可作出。於制定金融產品的投資方案前，我們的財務部門會確保即使於購買有關金融產品後，我們仍有充裕營運資金用於日常經營需要以及資本開支。我們於挑選金融產品時採取審慎方針。作出投資決定時，我們的財務中心會(i)評估結構性產品的性質；(ii)考慮所有關於評估結構性產品利弊的資料；(iii)基於產品類

財務資料

型、條款及有關金融產品的潛在收益比較不同銀行及金融機構提供的金融產品。我們的投資決定乃按個別基準並經審慎及周詳考慮現金流量及營運需求後作出。為控制我們的風險，我們定期監管我們所購買金融產品的表現，並採取及時舉措以管理我們的投資。

就金融資產的估值而言，董事基於所收到的專業意見，採取以下程序：(i)審核結構性存款協議的條款；(ii)認真審閱有關估值的政策、根據香港財務報告準則編製的財務報表及其他支持文件；(iii)認真考慮所有信息，特別是需要管理層評價及估計的非市場相關資料輸入數據（如預期回報率、不可觀察輸入數據與公平值的關係、概率加權平均值）；及(iv)充分掌握相關金融工具估值採用的方法、假設及主要參數。就有關金融負債的估值而言，董事基於所收到的專業意見採取以下程序：(i)審核有關業務合併的股權轉讓協議條款；(ii)聘用獨立估值師，提供估值師進行估值程序所需的財務及非財務資料及就相關假設與估值師討論；(iii)仔細考慮所有資料，特別是需要管理層評估及估計的非市場相關資料輸入數據（例如折現率、缺乏市場流通性折現率及預期波動率）；及(iv)審核估值師編製的估值報告及結果。基於上述程序，董事認為估值分析乃屬公平及合理，以及本集團的財務報表編製得當。

就本公司第三層級金融資產的估值而言，獨家保薦人已開展相關盡職調查工作，包括但不限於：(i)與本公司管理層討論並開展盡職調查，以了解（其中包括）金融工具的性質及細節、本公司進行的相關估值工作、以及對此類金融工具進行估值所採用的方法、假設及主要參數；(ii)取得並審閱第三層級金融資產所涉及的相關合約；(iii)取得並審閱本集團投資第三層級金融資產的內部政策及程序；(iv)審閱本文件附錄一所載會計師報告內的有關附註；及(v)與申報會計師對其就本集團整體歷史財務資料發表意見開展的審核程序進行盡職調查。

財務資料

就本公司按公平值列賬的金融負債的估值而言，獨家保薦人已開展相關盡職調查工作，包括但不限於：(i)與本公司管理層討論並開展盡職調查，以了解(其中包括)關於收購廣西盛康的股權轉讓協議條款；(ii)取得並審閱相關股權轉讓協議；(iii)取得並審閱外部估值師就評估廣西盛康而編製的估值報告；(iv)訪問外部估值師，以了解其使用的方法、假設及主要參數；(v)取得並審閱本集團的相關內部政策及程序；(vi)審閱本文件附錄一所載會計師報告內的有關附註；及(vii)與申報會計師進行討論，以了解其就本集團整體歷史財務資料發表意見開展的審核程序。

基於上述由獨家保薦人進行的盡職調查，並考慮到本公司管理層履行的工作以及申報會計師出具的無保留意見(即本文件附錄一所載會計師報告真實公允地反映本集團整體的財務狀況及表現)，概無會導致獨家保薦人對本公司就第三層級金融資產及負債進行的估值分析產生質疑的事件須提請獨家保薦人垂注。

金融資產及負債的公平值計量詳情，尤其是公平值層級、估值技術及關鍵輸入數據，包括重大不可觀察輸入數據、第三層級不可觀察輸入數據與公平值的關係披露於本文件附錄一會計師報告(由申報會計師根據香港會計師公會頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」出具)附註3.3(b)。申報會計師對本集團於往績記錄期間的整體歷史財務資料的意見載於本文件附錄一。

財務資料

經營業績

下表載列於所示期間我們的綜合全面收入表：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
收益	559,154	766,802	1,193,423
銷售成本	<u>(426,464)</u>	<u>(550,813)</u>	<u>(884,500)</u>
毛利	132,690	215,989	308,923
銷售及營銷開支	(17,204)	(23,497)	(27,771)
行政開支	(100,394)	(103,481)	(139,284)
金融資產減值(虧損)/收益淨額	3,213	(1,315)	(3,522)
其他收入	7,419	5,808	9,554
其他收益/(虧損)－淨額	<u>(54)</u>	<u>(110)</u>	<u>(315)</u>
經營利潤/(虧損)	25,670	93,394	147,585
融資收入	13,061	235	325
融資成本	<u>(12,747)</u>	<u>(656)</u>	<u>(1,033)</u>
融資收入/(成本)－淨額	314	(421)	(708)
分佔按權益法入賬的投資業績	<u>5,521</u>	<u>5,717</u>	<u>7,162</u>
除所得稅前利潤	31,505	98,690	154,039
所得稅開支	<u>(5,913)</u>	<u>(14,222)</u>	<u>(23,644)</u>
年內利潤	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>
年內全面收入總額	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>
以下人士應佔年內利潤及 全面收入/(虧損)總額：			
－本公司擁有人	25,667	84,714	128,720
－非控股權益	<u>(75)</u>	<u>(246)</u>	<u>1,675</u>
	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>

財務資料

綜合全面收入表的主要項目

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要源自三條業務線，即(a)物業管理服務；(b)社區增值服務；及(c)非業主增值服務。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
物業管理服務	257,284	46.0	349,366	45.6	629,028	52.7
社區增值服務	175,474	31.4	204,797	26.7	286,851	24.0
非業主增值服務	126,396	22.6	212,639	27.7	277,544	23.3
總計	559,154	100.0	766,802	100.0	1,193,423	100.0

物業管理服務

我們的物業管理服務主要包括安保服務、清潔服務、園藝服務、公共區域設施管理、維修及保養服務。截至2021年12月31日止三個年度，物業管理服務所得收益分別為約人民幣257.3百萬元、人民幣349.4百萬元及人民幣629.0百萬元，分別佔同年總收益的約46.0%、45.6%及52.7%。於往績記錄期間物業管理服務的收益增加乃主要由於在管建築面積增加以及我們收取的平均物業管理費率增加所致。

於往績記錄期間，我們的在管建築面積飛速增長，於2019年、2020年及2021年12月31日分別為約11.9百萬平方米、21.1百萬平方米及28.2百萬平方米。在管建築面積的增長主要由於往績記錄期間新訂立物業管理服務及現有物業管理服務協議項下交付予我們管理的建築面積的持續增長所致。我們將2019年至2021年的增長歸因於(i)我們與迪馬集團及聯屬公司的長期合作；(ii)我們物色及把握市場機會的能力；及(iii)我們多年來建立的市場知名度。於往績記錄期間，我們收取的平均物業管理費率分別約

財務資料

為每月每平方米人民幣2.94元、每月每平方米人民幣3.38元及每月每平方米人民幣2.85元。我們於2019年至2020年收取的平均物業管理費率有所增加乃主要由於(i)我們獲新委聘就新開發物業項目及／或我們收取相對較高的平均物業管理費率的物業項目提供物業管理服務；及(ii)我們管理的未售出或空置物業單位減少，而一般而言，倘物業未售出或空置且尚未交付予住戶，我們就該等物業向物業開發商提供物業管理費折扣。我們就住宅物業收取的平均物業管理費自2020年至2021年有所增加，乃主要由於我們獲新聘為新開發的商業設施物業項目提供物業管理服務，其位於上海及重慶等中國一線及二線城市，我們就該等物業項目收取較高的平均物業管理費率。我們於2021年就非住宅物業收取的平均物業管理費率有所下降，由於我們於2021年源自獨立第三方的大部分非住宅物業項目位於三線及四線城市，我們收取總體上相對較低的物業管理費，使得2021年非住宅物業的整體物業管理費相較於2020年有所下降。

下表載列於所示期間我們按收益模式劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
包幹制	253,322	98.5	345,358	98.9	624,974	99.4
酬金制	3,962	1.5	4,008	1.1	4,054	0.6
總計	<u>257,284</u>	<u>100.0</u>	<u>349,366</u>	<u>100.0</u>	<u>629,028</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們主要按包幹制就我們的物業管理服務收取物業管理費。物業管理費可按包幹制或酬金制收取。當按包幹制收取物業管理費時，我們將所有費用錄為收益，而將有關提供物業管理服務的所有開支錄為銷售成本。當我們按酬金制收取物業管理費時，我們實質上是作為業主的代理人行事，因此僅將物業管理服務協議所載的預定金額或物業管理費的預定比例錄為收益。

財務資料

我們就物業管理服務按包幹制收費所得收益於往績記錄期間呈增長趨勢，而這主要因為(i)在管建築面積增加；及(ii)我們收取的平均物業管理費率增長所致(如上文所解釋)。我們就物業管理服務按酬金制收費所得收益主要源自我們其中一項非住宅物業項目(位於重慶的一個購物中心)。該物業項目所得收益於往績記錄期間維持穩定。

按物業類型劃分的收益

下表載列於所示期間我們按物業類型劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
住宅物業 ⁽¹⁾	193,515	75.2	272,040	77.9	366,442	58.3
非住宅物業 ⁽²⁾	63,769	24.8	77,326	22.1	262,586	41.7
總計	<u>257,284</u>	<u>100.0</u>	<u>349,366</u>	<u>100.0</u>	<u>629,028</u>	<u>100.0</u>

- 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約83.7%、74.9%及69.5%。於同年，我們向源自聯屬公司的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約8.9%、9.6%及9.7%。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約7.4%、15.5%及20.8%。
- 截至2021年12月31日止三個年度，我們向源自迪馬集團的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約97.8%、86.2%及27.1%。於同年，我們向源自聯屬公司的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別為零、零及零。於往績記錄期間，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務的收益佔我們向非住宅物業提供物業管理服務產生的總收益分別約2.2%、13.8%及72.9%。截至2021年12月31日止年度，我們向源自獨立第三方的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益相較於截至2020年12月31日止年度有大幅提升，乃主要由於我們計入向皆斯內集團(我們於2020年下半年收購皆斯內集團)的非住宅物業提供物業管理服務產生的收益。

財務資料

於往績記錄期間，我們的大部分收益來源於為住宅物業提供的物業管理服務，截至2021年12月31日止三個年度，分別佔物業管理服務總收益的約75.2%、77.9%及58.3%。我們亦通過拓展非住宅物業（包括政府設施、學校、醫院及商業物業）服務以使我們的物業管理組合多樣化。

向住宅物業提供的物業管理服務產生的收益於往績記錄期間有所增加乃主要由於(i)我們管理的住宅物業項目數目持續增加；及(ii)位於重慶、四川省及湖北省的住宅物業項目（其源自迪馬集團）的在管建築面積持續增加所致。我們源自迪馬集團的住宅物業項目的在管建築面積佔比相對較高主要因為(i)我們與迪馬集團（主要專注於重慶及四川省開發住宅物業的重慶物業開發商）的長期合作；及(ii)於往績記錄期間迪馬集團完成並交付予本集團管理的住宅物業開發項目數目有所增加。

於往績記錄期間，向非住宅物業提供物業管理服務產生的收益有所增加乃主要由於(i)迪馬集團完成並交付予本集團管理的非住宅物業開發項目（我們就此收取相對較高的平均物業管理費率）數目增加（包括若干位於重慶及成都的商業物業）；及(ii)我們於2019年收購重慶盛都及湖北中禾及於2020年收購瀘州跨越，以及於2020年末收購皆斯內集團及盛康集團後我們非住宅物業的總在管建築面積增加。

財務資料

按物業項目來源劃分的收益

下表載列於所示日期或期間根據我們獲取相關物業項目的來源劃分的(i)我們物業管理服務的收益；(ii)在管建築面積；及(iii)我們管理的物業項目數目明細：

	於12月31日／截至該日止年度											
	2019年			2020年			2021年					
	我們管理的物業項目數目 ⁽²⁾	在管建築面積 ⁽⁴⁾ (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)									
源自迪馬集團的物業項目 ⁽¹⁾												
住宅物業	38	7,143	162,060	43	8,616	203,778	63	11,236	254,559	40.5		
非住宅物業	7	1,054	62,347	8	1,121	66,626	10	1,136	71,288	11.3		
小計	45	8,197	224,407	51	9,737	270,404	73	12,372	325,847	51.8		
源自聯屬公司的物業項目 ⁽¹⁾												
住宅物業	4	908	17,204	6	1,401	26,047	10	1,719	35,536	5.6		
非住宅物業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
小計	4	908	17,204	6	1,401	26,047	10	1,719	35,536	5.6		
源自獨立第三方 ⁽¹⁾ 的物業項目 ⁽¹⁾												
住宅物業	22	2,659	14,251	40	4,262	42,215	60	7,557	76,347	12.2		
非住宅物業	9	106	1,422	130	5,654	10,699	182	6,547	191,298	30.4		
小計	31	2,765	15,673	170	9,916	52,914	242	14,104	267,645	42.6		
總計	80	11,870	257,284	227	21,054	349,366	325	28,195	629,028	100.0		

財務資料

附註：

1. 管理物業項目產生的收益明細乃基於本集團獲取相關物業項目的來源而非我們獲得收益的來源。例如，就源自迪馬集團的一個物業項目而言，本集團可能於不同階段從迪馬集團、業主及業主委員會獲得收入，而所處階段則取決於住宅物業是否已交付予業主及業主委員會是否已成立等因素。
2. 我們管理的物業項目數目包括我們訂立相關物業管理服務協議時未明確在管建築面積的物業項目。
3. 指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括（其中包括）第三方開發商、業主委員會及個人業主。
4. 其中包括由我們持有非控股權益的實體所提供的物業管理服務所佔建築面積。於2019年、2020年及2021年12月31日，由我們持有非控股權益的實體管理的物業項目的總在管建築面積分別為約1.1百萬平方米、1.1百萬平方米及1.4百萬平方米。

於往績記錄期間，我們從管理源自迪馬集團的物業項目中賺取大部分收益。截至2021年12月31日止三個年度，向源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務產生的收益分別約為人民幣224.4百萬元、人民幣270.4百萬元及人民幣325.8百萬元，分別佔我們同期自物業管理服務賺取的總收益約87.2%、77.4%及51.8%。於往績記錄期間向源自迪馬集團的住宅物業項目提供物業管理服務產生的收益呈增長趨勢乃主要由於上述在管建築面積的持續增長。整體而言，於往績記錄期間向源自迪馬集團的物業項目提供物業管理服務產生的收益比例下降反映我們不斷致力拓展我們的物業組合，管理更多源自獨立第三方的物業項目。我們源自迪馬集團的物業項目數目由2019年12月31日的45個增至2020年12月31日的51個及2021年12月31日的73個，而相關在管建築面積由2019年12月31日的約8.2百萬平方米增至2020年12月31日的約9.7百萬平方米及2021年12月31日的12.4百萬平方米。我們主要將有關增長歸因於我們多年來與迪馬集團的長期合作。

於截至2021年12月31日止三個年度，向源自聯屬公司的物業項目提供物業管理服務產生的收益由2019年的約人民幣17.2百萬元增至2020年的約人民幣26.0百萬元及進一步增至2021年的約人民幣35.5百萬元，分別佔我們自物業管理服務產生的總收益約6.7%、7.5%及5.6%。(i)向源自聯屬公司的住宅物業項目提供物業管理服務產生的收益持續增長；及(ii)在管建築面積的持續增長乃主要因為聯屬公司新委聘我們就於重慶、成都及上海的住宅物業提供物業管理服務。

財務資料

於往績記錄期間，向源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務產生的收益分別佔我們自物業管理服務產生的總收益約6.1%、15.1%及42.6%。我們源自獨立第三方的物業項目數目由2019年12月31日的31個增至2020年12月31日的170個及2021年12月31日的242個，而相關在管建築面積由2019年12月31日的約2.8百萬平方米增至2020年12月31日的約9.9百萬平方米及2021年12月31日的約14.1百萬平方米。(i)向源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務產生的收益增長；(ii)源自獨立第三方的物業項目數目增長；及(iii)源自獨立第三方的物業項目的相關在管建築面積之增長乃主要由於我們於多個地區(包括重慶、四川省、湖北省、上海及江蘇省)獲新委聘就住宅及非住宅物業提供物業管理服務。我們將往績記錄期間的增長歸因於我們物色並把握獨立於我們與迪馬集團之聯繫的市場機會的能力以及我們多年來已建立的市場知名度。

下表載列於往績記錄期間我們就源自迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的物業項目所收取的平均物業管理費率，而物業管理費主要參考我們所提供物業管理的建築面積釐定：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(每月每平方米人民幣元)		
住宅物業	2.40	2.46	2.52
— 迪馬集團	2.78	3.04	3.00
— 聯屬公司	2.76	2.79	2.66
— 獨立第三方 (附註)	1.44	1.66	1.84
非住宅物業	7.73	9.00	5.34
— 迪馬集團	7.73	13.23	7.92
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方 (附註)	— (附註)	3.09	2.34
整體	2.94	3.38	2.85

附註：指並非迪馬集團或聯屬公司旗下的企業，包括(其中包括)第三方開發商及業主委員會。截至2019年12月31日止年度概無計算每平方米的平均物業管理費率，乃由於我們對在同期從獨立第三方獲得的非住宅物業收取的物業管理費並未參考我們管理的物業項目建築面積而釐定。我們的物業管理費乃參考我們派遣至相關物業項目的員工人數及該等員工提供服務的服務範圍及時長而釐定。

財務資料

於往績記錄期間，與住宅物業的平均物業管理費率相比，我們通常於非住宅物業中錄得的平均物業管理費率較高，乃由於管理非住宅物業的進入門檻相對較高。有關管理不同類型物業進入門檻的進一步詳情，請參閱本文件「行業概覽－進入門檻」一節。

住宅物業

截至2020年12月31日止兩個年度，我們就源自迪馬集團及聯屬公司的住宅物業收取的平均物業管理費率有所增長，乃主要由於我們獲新委聘為位於上海及成都等中國一二線城市帶有商業設施的新開發物業項目提供物業管理服務，我們對此類物業項目收取相對較高的平均物業管理費率。於2020年及2021年，我們就源自迪馬集團的住宅物業收取的平均物業管理費率保持穩定。於2021年，我們就源自聯屬公司的住宅物業收取的平均物業管理費率相較於2020年有所下降，乃由於本集團於2021年新獲聯屬公司委聘的住宅物業項目主要位於二線城市，我們整體上對其收取相對較低的物業管理費率，致使我們於2021年就源自聯屬公司的住宅物業收取的平均物業管理費相較於2020年有所下降。

非住宅物業

於截至2020年12月31日止兩個年度期間，我們就源自迪馬集團的非住宅物業收取的平均物業管理費率呈上升趨勢，乃主要由於新委聘為位於重慶及成都等中國二線城市的若干非住宅物業（包括商業綜合體）提供物業管理服務。具體而言，我們就源自迪馬集團的非住宅物業收取的平均物業管理費率由2019年的每月每平方米約人民幣7.73元增加至2020年每月每平方米約人民幣13.23元。有關增長主要由於我們於2020年年底開始為重慶的一個商業綜合體提供物業管理服務。該商業綜合體具有更多配套設施，如大型露天圓形劇場空間及各種藝術作品展區。我們在服務初期階段會分配更多的人力及資源提供額外的物業管理服務以(i)清掃及整理公共區域；及(ii)維持綜合體內的秩序，因為不同的承建商會在開始營運前進駐綜合體，為不同的租戶進行翻新工

財務資料

程，使我們於2020年產生額外費用人民幣約2,550,000元。因此，經扣除我們就提供上述額外人力而收取的額外費用約人民幣2,550,000元，於2020年，我們向源自迪馬集團之非住宅物業收取之平均物業管理費率降至約每月每平方米人民幣7.85元。

根據中指研究院的資料，2020年中國非住宅管理物業的行業平均物業管理費率約為每月每平方米人民幣4.99元。具體而言，2020年中國商業綜合體的行業平均物業管理費率約為每月每平方米人民幣6.23元，與我們於往績記錄期間向非住宅管理物業收取的物業管理費率相若。

截至2020年12月31日止年度，我們就源自獨立第三方的非住宅物業收取的平均物業管理費率主要指獲新委聘就位於江蘇的一個工業園區及瀘州的一幢辦公樓宇提供物業管理服務的物業管理費，而我們就其收取相對較高的物業管理費。

相較於截至2020年12月31日止年度收取的平均物業管理費率，我們於2021年就非住宅物業收取的平均物業管理費率減少乃主要由於(i)我們如上所述於重慶商業綜合體開始運營後就其收取的較低費用，因為我們減少了分配至該物業項目的人力與資源；(ii)我們根據吸引知名租戶的相關推廣策略給予重慶商業綜合體中若干租戶的物業管理費率折讓，即(a)向一位營運超市的知名租戶提供約三分之一的物業管理費率折讓；及(b)租戶在各自裝修期間免除一至三個月的物業管理月費率，合共約人民幣400,000元；及(iii)我們自獨立第三方獲取的非住宅物業項目數量相較於截至2020年12月31日止年度有所增加，而大部分該等物業項目位於中國西南二線城市，我們對該等物業項目收取整體相對較低的物業管理費率，導致2021年的非住宅物業的整體物業管理費率相較於截至2020年12月31日止年度有所下降。

財務資料

下表載列於往績記錄期間根據客戶類別劃分的物業管理服務所得收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	收益	%	收益	%	收益	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
物業開發商						
— 迪馬集團及聯屬公司	14,871	5.8	34,321	9.8	39,038	6.2
— 獨立第三方	—	—	—	—	—	—
小計	14,871	5.8	34,321	9.8	39,038	6.2
業主、業主委員會及租戶						
— 迪馬集團及聯屬公司	2,018	0.8	3,173	0.9	4,438	0.7
— 獨立第三方	240,395	93.4	311,872	89.3	585,552	93.1
小計	242,413	94.2	315,045	90.2	589,990	93.8
總計	257,284	100.0	349,366	100.0	629,028	100.0

於往績記錄期間，物業管理服務大部分收益來自業主、業主委員會及租戶，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度分別為人民幣242.4百萬元、人民幣315.0百萬元及人民幣590.0百萬元，佔物業管理服務收益的94.2%、90.2%及93.8%。於往績記錄期間，大部分來自業主、業主委員會及租戶物業管理服務的收益源自獨立第三方，於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度分別為人民幣240.4百萬元、人民幣311.9百萬元及人民幣585.6百萬元，佔物業管理服務收益的93.4%、89.3%及93.1%。於往績記錄期間，源自物業開發商的物業管理服務的全部收益來自迪馬集團及聯屬公司。

財務資料

按地區劃分的收益

下表載列於所示期間我們按地區劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年 (人民幣千元)	%	2020年 (人民幣千元)	%	2021年 (人民幣千元)	%
重慶	128,411	49.8	160,480	45.9	188,228	29.9
四川省 ⁽¹⁾	66,058	25.7	82,238	23.5	97,989	15.7
湖北省 ⁽²⁾	43,119	16.8	61,154	17.5	84,368	13.4
上海	9,607	3.7	17,291	5.0	75,124	11.9
浙江省 ⁽³⁾	5,832	2.3	11,488	3.3	23,504	3.7
江蘇省 ⁽⁴⁾	2,515	1.0	7,495	2.2	47,404	7.5
北京	–	0.0	–	0.0	50,644	8.1
其他 ⁽⁵⁾	1,742	0.7	9,220	2.6	61,767	9.8
總計	257,284	100.0	349,366	100.0	629,028	100.0

附註：

1. 四川省指包括綿陽、成都、自貢、南充、眉山及瀘州等城市。
2. 湖北省指包括武漢、荊州、十堰、天門、宜昌及恩施等城市。
3. 浙江省指包括義烏、台州、平湖、杭州、溫嶺、寧波、麗水及嘉興等城市。
4. 江蘇省指包括蘇州、太倉、句容、昆山、南京、常州、常熟、淮安、鹽城、無錫、徐州及南通等城市。
5. 其他指包括貴陽、昆明、瑞麗、長沙、佛山、桂林等城市。

財務資料

於往績記錄期間，我們管理的物業項目主要位於重慶、四川省及湖北省，截至2021年12月31日止三個年度，該等地區產生的收益合共分別佔物業管理服務總收益的約92.3%、86.9%及59.0%。整體而言，於往績記錄期間向位於重慶、四川省及湖北省的物業項目提供物業管理服務產生的收益比例下降反映我們不斷拓展我們的物業組合，管理更多位於中國其他省份的物業項目。位於浙江省、上海及江蘇省的物業項目產生的總收益按複合年增長率約184.8%從2019年的約人民幣18.0百萬元增加至2020年的人民幣36.3百萬元，並進一步增加至2021年的人民幣146.0百萬元。有關收益總額自2019年的約人民幣18.0百萬元增加約8.1倍至2021年的約人民幣146.0百萬元，此乃主要由於(i)我們管理的物業項目數目由2019年12月31日的10個增加至2020年12月31日的71個及進一步增加至2021年12月31日的99個；及(ii)於浙江省、上海及江蘇省的相關在管建築面積由2019年12月31日的約1.0百萬平方米增加至2020年12月31日的5.8百萬平方米及進一步增加至2021年12月31日的7.7百萬平方米。

我們的毛利率於2019年至2020年間增長，因為(i)由於(a)獲新委聘就位於中國一二線城市的新開發物業項目提供物業管理服務；及(b)我們管理的未出售或空置物業單位（我們一般就該等物業單位提供物業管理費折扣）減少，故我們收取的平均物業管理費率增加；及(ii)通過採納「小區管理」模式減少銷售成本，從而更好分配人力並達致規模經濟。由於獲新委聘就新開發的配備商業設施的住宅物業項目（位於上海）提供之物業管理服務，上海的毛利率由2019年約14.9%增至2021年約22.7%。上海的毛利率於2020年及2021年分別穩定在22.4%及22.7%。於往績記錄期間位於成都及重慶的物業項目毛利率有所提高，主要因為就商業物業項目（包括位於有關地區的商業綜合體）提供物業管理服務，令我們收取的平均物業管理費率有所增加。

財務資料

社區增值服務

我們向業主及住戶提供社區增值服務（主要包括停車位管理服務、停車位及物業銷售服務、社區活動策劃服務、物業代理服務、公共資源管理服務、公共事業維護服務及裝修廢品處理服務）。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的社區增值服務收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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)	%
停車位管理服務	50,985	29.1	70,176	34.3	95,547	33.3
停車位及物業銷售服務	66,767	38.0	69,123	33.8	81,525	28.4
社區活動策劃服務	15,529	8.8	22,223	10.9	28,455	9.9
物業代理服務	6,836	3.9	12,582	6.1	18,962	6.6
公共資源管理服務	8,169	4.7	7,041	3.4	7,123	2.5
公共事業維護服務	4,979	2.8	5,499	2.7	9,841	3.4
裝修廢品處理服務	7,106	4.1	3,878	1.9	3,324	1.2
其他 ⁽¹⁾	15,103	8.6	14,275	6.9	42,074	14.7
總計	175,474	100.0	204,797	100.0	286,851	100.0

附註：

(1) 其他包括（其中包括）提供社區便民服務及其他輔助服務，例如清潔及機器保養。

停車位管理服務指我們就物業開發商及業主擁有的停車位提供的進出控制、清潔、監控及停車費收取等管理服務。

財務資料

物業代理服務指向物業開發商及業主提供的商業物業銷售及租賃代理服務，內容有關物業銷售推廣、物色合適租戶或買方及協調潛在租戶或買方的合約簽署及付款。下表載列於往績記錄期間按(i)銷售及租賃；及(ii)一手及二手物業劃分的物業代理服務所得收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銷售						
— 一手物業						
— 源自獨立第三方	-	-	1,044	8.3	2,214	11.7
— 二手物業	3,988	58.3	9,388	74.6	11,617	61.2
租賃	2,848	41.7	2,150	17.1	5,131	27.1
總計	6,836	100.0	12,582	100.0	18,962	100.0

於往績記錄期間，我們通常按合約購買價固定百分比（就物業銷售而言，則介乎約1.0%至2.0%；就租賃而言，則介乎月租的約70%至100%）就我們的服務收費，而根據中指研究院的資料，這符合行業平均水平。

社區增值服務收益由2019年的約人民幣175.5百萬元增加約16.7%至2020年的約人民幣204.8百萬元，主要由於(i)因交付予我們管理的住宅物業項目數目增長而令停車位管理服務的收益增長；(ii)主要因已出售商業物業、辦公樓宇及停車位數目增加而令停車位及物業銷售服務的收益增長；及(iii)因組織活動數量以及我們為此類活動及多項服務收取的平均服務費的持續增加，而此類服務包括2020年我們為新客戶提供的品牌建設，年度活動策劃，以及社區文化活動和活動策劃服務，從而令社區活動策劃服務的收益增長。

財務資料

我們社區增值服務的收益由2020年的約人民幣240.8百萬元增加約40.1%至2021年的約人民幣286.9百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)由於上述原因令停車位管理服務及停車位及物業銷售服務所得收益持續增加；及(ii)中國政府因COVID-19於2020年上半年爆發而實施的暫時封鎖措施，導致2020年我們多個社區增值服務所得收益受到不利影響，尤其是停車位及物業銷售服務及物業代理服務。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的各類社區增值服務產生的收入明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
停車位管理服務			
— 迪馬集團	14,063	15,162	22,437
— 聯屬公司	289	969	3,484
— 獨立第三方	36,633	54,045	69,626
	<u>50,985</u>	<u>70,176</u>	<u>95,547</u>
停車位及物業銷售服務			
— 迪馬集團	42,633	56,585	65,192
— 聯屬公司	7	187	2,244
— 獨立第三方	24,127	12,351	14,089
	<u>66,767</u>	<u>69,123</u>	<u>81,525</u>
社區活動策劃服務			
— 迪馬集團	10,910	9,410	16,773
— 聯屬公司	3,929	2,307	2,853
— 獨立第三方	690	10,506	8,829
	<u>15,529</u>	<u>22,223</u>	<u>28,455</u>

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
物業代理服務			
— 迪馬集團	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	6,836	12,582	18,962
	<u>6,836</u>	<u>12,582</u>	<u>18,962</u>
公共資源管理服務			
— 迪馬集團	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	8,169	7,041	7,123
	<u>8,169</u>	<u>7,041</u>	<u>7,123</u>
公用事業維護服務			
— 迪馬集團	34	870	400
— 聯屬公司	11	17	5
— 獨立第三方	4,934	4,612	9,436
	<u>4,979</u>	<u>5,499</u>	<u>9,841</u>
裝修廢品處理服務			
— 迪馬集團	62	—	—
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	7,044	3,878	3,324
	<u>7,106</u>	<u>3,878</u>	<u>3,324</u>
其他 ^(附註)			
— 迪馬集團	94	151	263
— 聯屬公司	—	—	—
— 獨立第三方	15,009	14,124	41,811
	<u>15,103</u>	<u>14,275</u>	<u>42,074</u>
合計	<u>175,474</u>	<u>204,797</u>	<u>286,851</u>

附註：其他包括(其中包括)提供社區便民服務以及清潔及機器維護等其他輔助服務。

財務資料

我們停車位管理服務產生的收入源自(i)迪馬集團，由2019年的約人民幣14.1百萬元增至2020年的約人民幣15.2百萬元，並進一步增至2021年的約人民幣22.4百萬元，乃由於我們在管物業項目數量持續增加，導致我們管理相關物業項目的空置停車位所產生的相關收入增加；(ii)聯屬公司，由2019年的約人民幣0.3百萬元增至2020年的約人民幣0.9百萬元，乃由於聯屬公司於2020年委聘的兩個新物業項目所致，並進一步增加至約人民幣3.5百萬元，乃由於我們於2021年管理的聯屬公司物業項目增加所致；及(iii)獨立第三方，由2019年的約人民幣36.6百萬元增至2020年的約人民幣54.0百萬元，並進一步增加至2021年的約人民幣69.6百萬元，乃由於往績記錄期間我們管理的源自獨立第三方的物業項目數量增加所致。

我們停車位及物業銷售服務產生的收入源自(i)迪馬集團，由2019年的約人民幣42.6百萬元增至2020年的約人民幣56.6百萬元，並增至2021年的約人民幣65.2百萬元，乃由於我們自2019年致力發展停車位及物業銷售服務；(ii)聯屬公司，由2019年的約人民幣7,000元增至2020年的約人民幣0.2百萬元及進一步增加至2021年的約人民幣2.2百萬元，原因同上；及(iii)獨立第三方，由2019年的約人民幣24.1百萬元減少至2020年的約人民幣12.4百萬元，以及由2020年的約人民幣12.4百萬元增至2021年的約人民幣14.1百萬元，此乃符合我們於2018年在武漢向物業開發商購買供後續銷售的停車位的正常銷售週期，於2018年，我們開始銷售該等停車位時，由於銷量較高，相關銷售於2019年到達頂峰，並於2020年及截至2021年逐步減少。我們源自獨立第三方的停車位及物業銷售服務所產生的收入自2020年至2021年略微增加，乃由於武漢的停車位銷量因加強市場策略及擴大推廣而增加。

我們社區活動策劃服務產生的收入源自(i)迪馬集團，由2019年的約人民幣10.9百萬元增加至2021年的約人民幣16.8百萬元，乃由於我們的社區活動策劃業務於2018年才開始穩步發展；(ii)聯屬公司，由2019年的約人民幣3.9百萬元減少至2020年的人民幣2.3百萬元，乃主要由於2019年完成若干來自聯屬公司社區活動策劃服務（於2020年為非經常項目）；2020年至2021年間的社區活動策劃服務收入維持穩定；及(iii)獨立第三方，由2019年的約人民幣0.7百萬元增至2020年的約人民幣10.5百萬元，乃由於2020年客戶新委聘我們提供服務，例如品牌建設、年會策劃及社區文化活動策劃服務。來

財務資料

自獨立第三方社區活動策劃服務的收入由2020年的約人民幣10.5百萬元減少至2021年的約人民幣8.8百萬元，主要由於2020年完成客戶委派的社區活動策劃服務並於2021年不再發生。

來自獨立第三方的物業代理服務產生的收入由2019年的約人民幣6.8百萬元增至2021年的約人民幣19.0百萬元，乃由於往績記錄期間我們成立物業代理網點，以及我們的物業服務點數量增加所致。

向獨立第三方提供公共資源管理服務產生的收入由2019年的約人民幣8.2百萬元減少至2020年的約人民幣7.0百萬元。2019年至2020年期間的收入有所減少乃由於COVID-19爆發導致公共資源管理服務中斷。2020年及2021年源自向獨立第三方提供的公共資源管理服務所得的收入維持穩定。

來自迪馬集團的公用事業維護服務產生的收入由2019年的約人民幣34,000元增加至2020年的約人民幣0.9百萬元以及減少至2021年的約人民幣0.4百萬元。來自迪馬集團的公用事業維護服務產生的大部分收入乃迪馬集團於緊接交付其物業予住戶之前進行的若干臨時裝修工程所產生的電費。由於此等臨時裝修工程的數量及持續時間根據個別物業項目的狀況及進度而各不相同，故於往績記錄期間的相關收入有所波動。來自獨立第三方的公用事業維護服務產生的收入由2019年的約人民幣4.9百萬元增至2021年的約人民幣9.4百萬元，乃由於我們在管的獨立第三方商業物業項目數量增加，而我們就此向租戶收取相關公用事業費用。相關收入於2019年至2020年呈下降趨勢，乃由於我們自2020年向租戶減免相關公用事業費用。

來自獨立第三方的裝修廢品處理服務產生的收入由2019年的約人民幣7.1百萬元減少至2020年的約人民幣3.9百萬元，乃由於2019年要求我們提供裝修廢品處理服務的住戶數目增加。2020年及2021年，我們來自獨立第三方的裝修廢品處理服務產生的收入保持穩定。

非業主增值服務

我們提供的非業主增值服務主要包括(i)協銷服務(主要包括展示單位的清潔、安保、保養、訪客管理及招待服務)；(ii)保養及裝修服務；(iii)前介諮詢服務(涵蓋物業開發前期階段的諮詢)及檢驗服務；及(iv)額外定製服務(包括(其中包括)前期銷售及

財務資料

交付協助以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓)。下表載列於所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值服務收益的明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
協銷服務	68,939	54.6	82,062	38.6	101,523	36.6
保養及裝修服務	14,174	11.2	67,856	31.9	63,594	22.9
前介諮詢及檢驗服務	28,335	22.4	44,138	20.8	54,621	19.7
額外定製服務 ^(附註)	14,948	11.8	18,583	8.7	57,806	20.8
	<u>126,396</u>	<u>100.0</u>	<u>212,639</u>	<u>100.0</u>	<u>277,544</u>	<u>100.0</u>

附註：額外定製服務指向物業開發商提供的服務，例如直接向有關客戶提供其可能需要的針對其物業或與其物業特定區域或設施有關的前期銷售及交付協助、以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓。

非業主增值服務收益由2019年的約人民幣126.4百萬元增加至2020年的約人民幣212.6百萬元，主要由於(i)向物業因2020年下半年重慶洪災而受損的客戶提供的若干維修服務及向物業開發商提供若干裝修廢品處理服務的若干新委聘令保養及裝修服務所得收益增長；(ii)因我們與迪馬集團(其交付予住戶的住宅物業項目有所增長)訂立的前介諮詢及檢驗服務協議數目增長令前介諮詢及檢驗服務所得收益增長；及(iii)因我們與迪馬集團(其開盤出售的住宅物業項目有所增長)訂立的協銷服務協議數目增加令協銷服務所得收益增長。

於2020年額外定製服務所得收益大幅增加，主要因為聯屬公司交付的住宅物業項目數目持續增加。

我們的非業主增值服務所得收益由2020年的約人民幣212.6百萬元增至2021年的約人民幣277.5百萬元，主要是由於以下各項的綜合影響：(i)2021年的多個非業主增值服務收益增加，尤其是我們於2020年完成收購盛康集團後，自獨立第三方獲得的有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收益增加；

財務資料

及協銷服務收益增加，因為我們與迪馬集團（擁有開盤出售的住宅物業項目數目增加）訂立的若干協銷服務協議數量的持續增長；及(ii)中國政府因COVID-19於2020年上半年爆發而實施的暫時封鎖措施，導致於2020年我們多個非業主增值服務所得收益受到不利影響。

下表載列於往績記錄期間按客戶類型劃分的非業主增值服務之各服務類型收益明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
協銷服務			
— 迪馬集團	46,005	58,640	75,023
— 聯屬公司	19,755	17,459	18,726
— 獨立第三方	3,179	5,963	7,774
	<u>68,939</u>	<u>82,062</u>	<u>101,523</u>
保養及裝修服務			
— 迪馬集團	12,833	60,043	54,180
— 聯屬公司	1,238	4,039	5,748
— 獨立第三方	103	3,774	3,666
	<u>14,174</u>	<u>67,856</u>	<u>63,594</u>
前介諮詢及檢驗服務			
— 迪馬集團	20,018	27,637	24,939
— 聯屬公司	7,750	8,941	4,503
— 獨立第三方	567	7,560	25,179
	<u>28,335</u>	<u>44,138</u>	<u>54,621</u>
額外定製服務			
— 迪馬集團	9,745	9,529	27,952
— 聯屬公司	4,792	8,043	6,727
— 獨立第三方	411	1,011	23,127
	<u>14,948</u>	<u>18,583</u>	<u>57,806</u>
合計	<u>126,396</u>	<u>212,639</u>	<u>277,544</u>

財務資料

受益於迪馬集團開發已開盤出售之住宅物業數量之持續增加，迪馬集團協銷服務收益自2019年的約人民幣46.0百萬元增至2020年的約人民幣58.6百萬元，並進一步增至2021年的約人民幣75.0百萬元。聯屬公司收益自2019年的約人民幣19.8百萬元減少至2020年的約人民幣17.5百萬元，由於部分於2020年可供出售的物業（於其2019年首次銷售時我們為其提供協銷服務）以及該等物業項目的銷售活動處於中後期，協銷服務對人力的相關需求於2020年逐步減少。從聯屬公司獲得的收入自2020年的約人民幣17.5百萬元略微增加至2021年的約人民幣18.7百萬元，乃由於向聯屬公司推廣協銷服務使我們提供協銷服務的物業項目數量增加所致。獨立第三方協銷服務收益自2019年的約人民幣3.2百萬元增至2020年的約人民幣6.0百萬元，並進一步增至約人民幣7.8百萬元，乃由於向獨立第三方物業開發商擴張協銷服務方面所作的努力。

迪馬集團保養及裝修服務收益自2019年的約人民幣12.8百萬元增至2020年的約人民幣60.0百萬元。相關增長主要由於(i)向因2020年下半年重慶洪災而物業受損的客戶提供若干維修服務；及(ii)若干新委聘向物業開發商提供若干裝修廢品處理服務。我們源自迪馬集團的保養及裝修服務所產生的收入於2021年有所下降，乃主要由於向因2020年下半年重慶洪災而物業受損的客戶提供的非經常性維修服務已完成。2019年及2020年間獨立第三方收益增加乃由於2019年成立專門提供裝修服務的重慶澄方後，獨立第三方客戶增加所致。我們於2020年及2021年自獨立第三方錄得的收入維持穩定。

迪馬集團前介諮詢及檢驗服務收益自2019年的約人民幣20.0百萬元增至2020年的約人民幣27.6百萬元。相關增長主要由於迪馬集團已交付住宅物業數量增加。來自迪馬集團的前介諮詢及檢驗服務產生的收益自截至2020年的約人民幣27.6百萬元略微減少至2021年的約人民幣24.9百萬元，乃由於2020年多項非經常物業項目已竣工。獨立第三方收益由2019年的約人民幣0.6百萬元增至2020年的約人民幣7.6百萬元，並進一步增至2021年的約人民幣25.2百萬元，乃由於我們在開發前介諮詢及檢驗服務方面所做的努力及自2019年7月成立專注於提供前介諮詢及檢驗服務的附屬公司。

財務資料

我們源自迪馬集團之額外定製服務產生之收益由2019年的約人民幣9.7百萬元增加至2021年的約人民幣28.0百萬元，乃主要由於迪馬集團開發及交付並委聘我們提供服務的物業項目數目增加，導致迪馬集團往績記錄期間開發及交付予住戶的住宅物業數量增加，致使前期銷售及交付協助服務以及關於物業維修及安保的諮詢及培訓收入增加。聯屬公司額外定製服務收益自2019年的約人民幣4.8百萬元增至2020年的約人民幣8.0百萬元，乃由於聯屬公司開發及已交付並僱用我們的服務的物業項目數量增加。2021年我們源自聯屬公司額外定製服務的收入有所下降，乃主要由於我們於2020年向聯屬公司開發及交付的若干物業項目提供的服務已完成，因此聯屬公司開發及已交付並僱用我們的額外定製服務的物業項目數量減少。來自獨立第三方的額外定製服務收入由2019年的約人民幣0.4百萬元增加至2020年的約人民幣1.0百萬元及進一步增加至2021年的約人民幣23.1百萬元，乃由於(i)我們自2020年開始向獨立第三方提供前期銷售及交付協助服務；及(ii)我們於2020年年底收購盛康集團後提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品。

銷售成本

我們的銷售成本指我們提供服務直接產生的成本及開支，主要包括：(i)直接提供現場物業管理服務及增值服務的員工的僱員福利開支；及(ii)安保、清潔、園藝等外包服務的分包成本。下表載列我們於所示期間按費用性質劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
僱員福利開支	212,508	49.8	240,671	43.7	380,912	43.1
分包成本	110,158	25.8	162,276	29.5	311,925	35.1
保養及工程開支	7,973	1.9	38,151	6.9	31,179	3.5
公用事業費用 ⁽¹⁾	25,940	6.1	34,844	6.2	36,946	4.2
消耗品費用	17,521	4.1	16,915	3.1	42,604	4.8
短期租賃及低價值						
資產租賃	8,689	2.0	11,284	2.0	10,259	1.2
停車場費用 ⁽²⁾	13,090	3.1	7,002	1.2	6,398	0.7
專業費用 ⁽³⁾	2,224	0.5	4,268	0.8	9,296	1.1

財務資料

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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)	%
差旅及招待費用	4,727	1.1	3,768	0.7	5,754	0.7
社區活動開支	5,547	1.3	3,764	0.7	3,561	0.4
折舊	1,643	0.4	3,218	0.6	5,270	0.6
其他 ⁽⁴⁾	16,444	3.9	24,652	4.6	40,396	4.6
總計	<u>426,464</u>	<u>100.0</u>	<u>550,813</u>	<u>100.0</u>	<u>884,500</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 公用事業費用包括(其中包括)於往績記錄期間的在管物業項目的電費、水費及垃圾處理費。
- (2) 停車場費用主要指於往績記錄期間各年度出售停車位的成本。
- (3) 專業費用包括(其中包括)活動策劃服務費、技術諮詢費以及網絡及軟件服務費。
- (4) 其他指雜項費用，例如辦公室費用、勞工保護、物資及第三方責任保險產生的成本。

於往績記錄期間，影響銷售成本的主要因素為僱員福利開支及分包成本。僱員福利開支主要涉及支付予參與提供物業管理服務的員工的薪資及福利。於往績記錄期間，僱員福利開支增長主要因(i)平均員工成本增長；及(ii)員工人數增長，以應對(a)我們管理的物業項目數目增長；及(b)因於往績記錄期間的業務擴張及收購令在管建築面積增長。於往績記錄期間，我們的分包成本增長主要因為我們將安保服務及清潔服務等勞動密集度相對較高的服務外包予第三方分包商，作為我們的一項成本控制措施。

由於物業管理行業乃勞工密集行業，故我們於往績記錄期間的銷售成本大部分為僱員福利開支，而僱員福利開支屬可變性質，且會隨(其中包括)我們在管建築面積的波動而有所變動。我們所提供的服務並無涉及重大固定資產，我們於往績記錄期間的銷售成本僅包括非重大的折舊及攤銷開支，其佔我們於截至2021年12月31日止三個年度各年總銷售成本的比例低於1.0%。因此，我們認為，於往績記錄期間的幾乎所有銷售成本均為直接及可變成本，且一般會因我們總在管建築面積及物業項目數目的增加

財務資料

而有所增加。有關對我們於所示期間的銷售成本以及收益及利潤的敏感度分析（經參考於往績記錄期間僱員福利開支及分包成本的波動情況），請參閱本節上文「影響我們財務狀況及經營業績的因素－定價、品牌化及市場地位」一段。

2019年至2021年其他的持續增長乃主要由於我們持續擴張業務令本集團僱員數目持續增長。

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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)	%
物業管理服務	211,949	49.7	267,277	48.5	483,468	54.7
社區增值服務	120,309	28.2	134,142	24.4	201,583	22.8
非業主增值服務	94,206	22.1	149,394	27.1	199,449	22.5
總計	426,464	100.0	550,813	100.0	884,500	100.0

各條業務線的銷售成本於往績記錄期間持續增加。物業管理服務及社區增值服務產生的銷售成本較物業管理服務及社區增值服務所得收益以相對較慢的速度增長，主要因為(i)因地方政府為應對COVID-19疫情頒佈的監管支援政策令社會保險供款支付減少或獲豁免；及(ii)由於COVID-19疫情，中國政府實施的暫時封鎖措施導致我們於2020年初實施成本控制措施並減少對我們日常服務的需求。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於所示期間我們按業務線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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	45,335	17.6	82,089	23.5	145,560	23.1
社區增值服務	55,165	31.4	70,655	34.5	85,268	29.7
非業主增值服務	32,190	25.5	63,245	29.7	78,095	28.1
整體	132,690	23.7	215,989	28.2	308,923	25.9

截至2021年12月31日止三個年度的毛利分別約為人民幣132.7百萬元、人民幣216.0百萬元及人民幣308.9百萬元。我們物業管理服務的毛利於2019年至2020年之間增加約81.1%，從2020年至2021年期間增加約77.3%，主要由於(i)業務擴張令我們的物業管理服務收入增加，尤其是(a)2019年至2020年期間重慶、上海、浙江省、江蘇省及北京在管建築面積增加；及(b)2020年至2021年期間上海、江蘇省及北京在管建築面積增加；(ii)總體而言每平方米的物業管理費率同比高於住宅物業的非住宅物業數量增加使得我們的物業組合多樣化，尤其是就配備商業設施的新開發物業項目提供的新訂物業管理服務，我們就該等物業項目平均收取相對較高的物業管理費。

我們的社區增值服務毛利於2019年至2020年之間增加約28.1%，主要由於同期社區增值服務收入增加，尤其是我們不斷努力擴張有關業務令停車位管理服務收入增加。從2020年至2021年期間我們的社區增值服務毛利增加約20.7%，主要由於商業物業、辦公樓宇及停車位售出數量增加令停車位管理服務和停車位及物業銷售服務收入不斷增加，使得社區增值服務收入於同期增加。

財務資料

我們的非業主增值服務毛利於2019年至2020年之間增加約96.3%，主要由於我們的總體業務增長，尤其是保養及裝修服務及前介諮詢及檢驗服務的大幅增長。特別是2019年至2020年間，在2020年我們續約若干協銷服務協議，而我們提高就有關服務收取的服務費率，旨在彌補本文件「財務資料－綜合全面收入表的主要項目－銷售成本」一節所述勞工成本的漲幅。我們的非業主增值服務毛利從2020年至2021年期間增加約23.5%，主要由於同期我們提供予非業主的各類增值服務收入增加，尤其是，(i)因我們與迪馬集團（其開盤出售的住宅物業項目有所增長）訂立的協銷服務協議數目不斷增加令協銷服務所得收益增長；及(ii)我們於2020年末完成收購盛康集團後，令有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收入增加。

於同期，我們錄得毛利率分別約為23.7%、28.2%及25.9%。我們的整體毛利率受各條業務線的毛利率及服務組合波動的影響。非業主增值服務及社區增值服務的毛利率相對高於物業管理服務的毛利率，其本質為勞動密集度相對更高的服務。毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度的整體上升趨勢主要反映了我們業務規模擴大及我們實施的成本效益措施。我們的整體毛利率於2020年及2021年有所下降，主要由於社區增值服務毛利率下降，此乃主要由於(i) 2021年物業銷售服務（毛利率通常高於其他社區增值服務的毛利率）所得毛利佔比減少；及(ii)產生與開發及其他一次性開支（包括2021年為重慶在管物業的居民提供新的社交及休閒活動、親子活動及各種培訓場地相關的翻修、整修及培訓相關籌備費用）相關的額外前期成本導致社區活動策劃服務的毛利率減少。

物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就物業管理服務所收取的每月每平方米平均物業管理費率以及我們提供該等服務的每期每平方米銷售成本（通常按月收取）的共同影響。我們就物業管理服務收取的平均物業管理費於2019年及2020年分別為每月每平方米人民幣2.94元及每月每平方米人民幣3.38元。我們物業管理服務的毛

財務資料

利率由2019年的約17.6%增加至2020年的約23.5%，主要得益於(i)於往績記錄期間我們就物業管理服務收取的平均物業管理費率增加；及(ii)我們實施成本控制措施，包括外包若干勞動密集型服務。

我們物業管理服務的毛利率於2020年及2021年維持穩定。

下表載列於所示期間我們按物業項目來源劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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)	%
迪馬集團	40,283	18.0	65,228	24.1	76,571	23.5
聯屬公司	4,096	23.8	7,230	27.8	9,333	26.3
獨立第三方	956	6.1	9,631	18.2	59,656	22.3
總計／整體	45,335	17.6	82,089	23.5	145,560	23.1

我們向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供物業管理服務的毛利率總體而言高於源自獨立第三方的物業項目，主要因為(i)向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供物業管理服務所得大部分收益來自新開發及／或位於包括重慶、四川省及上海等地的物業，且我們就相關物業項目收取相對較高的平均物業管理費率，而向源自獨立第三方的物業項目提供物業管理服務所得收益則主要來自舊的及位於相對偏遠地區的物業項目，且我們就相關物業項目收取相對較低的平均物業管理費率；及(ii)源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目規模相對較大，可集中形成小區，且我們主要通過於相關物業項目採納「小區管理」原則達致規模經濟。根據「小區管理」原則，項目經理會監管及管理小區內的若干物業項目，而我們則能更好分配人力以降低成本；但是源自獨立第三方的物業項目規模偏小或為單一樓宇，分散於不同區域，因此我們無法就此採納「小區管理」原則。

財務資料

我們向源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供物業管理服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度呈增長趨勢，主要由於以下各項令收益增長：(i)我們獲新委聘就配備商業設施的新開發物業項目（我們就相關物業項目收取相對較高的平均物業管理費率）提供物業管理服務；及(ii)我們管理的未售出或空置物業單位（一般而言，我們就該等物業單位提供物業管理費折扣）減少；以及上述的銷售成本減少。為源自迪馬集團及聯屬公司的物業項目提供的物業管理服務的毛利率於2020年至2021年有所下降，主要由於(i)地方政府於2020年為應對COVID-19疫情頒佈監管支援政策，減免或豁免社會保險供款，而並不適用於2021年；及(ii)於2021年，我們源自迪馬集團及聯屬公司的大部分住宅物業項目一般位於中國二三線及四線城市，而我們通常收取較低的物業管理費率。

我們於2019年的毛利率約為6.1%，並進一步提升至2020年的約18.2%，主要由於獨立第三方交付予我們管理的若干住宅物業項目所致。該等住宅物業項目內配備商業設施（作為其各自的建築面積的一部分）且位於重慶等中國二線城市，而我們就此收取的物業管理費相對高於源自獨立第三方的其他住宅物業項目。

下表載列於所示期間按物業類型劃分的物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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)	%
住宅物業	32,029	16.6	62,939	23.1	85,987	23.5
非住宅物業	13,306	20.9	19,150	24.8	59,573	22.7
總計	<u>45,335</u>	<u>17.6</u>	<u>82,089</u>	<u>23.5</u>	<u>145,560</u>	<u>23.1</u>

財務資料

截至2020年12月31日止兩個年度，就住宅物業及非住宅物業提供物業管理服務的毛利呈現上升趨勢，乃主要由於上文所述物業管理服務的收益增加所致。

就住宅物業提供物業管理服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度有所增加，乃主要由於以下各項令收益增長(i)因(a)我們獲新委聘就配備商業設施的新開發住宅物業項目(位於上海及成都)提供物業管理服務；及(b)我們管理的未售或空置住宅物業單位(一般而言，我們就該等物業單位提供物業管理費折扣)減少，令我們所收取的平均物業管理費率增加；以及上文所述銷售成本的減少，尤其是2020年因地方政府為應對COVID-19疫情發佈的監管支援政策導致社會保險供款支付減少或獲豁免，就住宅物業而言，其對我們提供物業管理服務產生的勞工成本有較大影響，原因為住宅物業通常比非住宅物業的勞動密集程度更高。向住宅物業提供物業管理服務的毛利率於2020年至2021年維持穩定。

就非住宅物業提供物業管理服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度有所增加，乃主要由於我們就位於重慶及成都的若干商業物業項目(包括商業綜合體)提供物業管理服務收取的平均物業管理費率增加所致。2020年至2021年就非住宅物業提供物業管理服務的毛利率有所下降，主要由於我們就非住宅物業收取的平均物業管理費率有所下降，乃由於(i)我們於重慶商業綜合體開始運營後就其收取較低費用，因為我們減少了分配至該物業項目的人力與資源；(ii)我們根據吸引知名租戶的相關推廣策略給予重慶商業綜合體中若干租戶的物業管理費率折讓，即(a)向一位營運超市的知名租戶提供約三分之一的物業管理費率折讓；及(b)租戶在各自裝修期間免除一至三個月的物業管理月費率，合共約人民幣400,000元；及(iii)我們自獨立第三方獲取的非住宅物業項目數量相較於截至2020年12月31日止年度有所增加，而大部分該等物業項目位於三線及四線城市，我們整體對該等物業項目收取相對較低的物業管理費率，導致2021年的非住宅物業的整體物業管理費率相較於截至2020年12月31日止年度有所下降。

財務資料

社區增值服務

下表載列往績記錄期間按客戶類型劃分之各類社區增值服務之毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021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)	%
停車位管理服務						
— 迪馬集團	2,471	17.6	3,550	23.4	5,187	23.1
— 聯屬公司	51	17.6	227	23.4	811	23.3
— 獨立第三方	6,461	17.6	12,712	23.5	16,112	23.1
	<u>8,983</u>	<u>17.6</u>	<u>16,489</u>	<u>23.5</u>	<u>22,110</u>	<u>23.1</u>
停車位及物業銷售服務						
— 迪馬集團	20,221	47.4	28,613	50.6	30,322	46.5
— 聯屬公司	3	49.1	95	50.6	1,041	46.4
— 獨立第三方	11,427	47.4	6,299	51.0	6,584	46.7
	<u>31,651</u>	<u>47.4</u>	<u>35,007</u>	<u>50.6</u>	<u>37,947</u>	<u>46.6</u>
社區活動策劃服務						
— 迪馬集團	2,100	19.3	2,878	30.6	3,145	18.8
— 聯屬公司	756	19.2	707	30.6	531	18.6
— 獨立第三方	132	19.1	3,213	30.6	1,650	18.7
	<u>2,988</u>	<u>19.2</u>	<u>6,798</u>	<u>30.6</u>	<u>5,326</u>	<u>18.7</u>
物業代理服務						
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	853	12.5	3,282	26.1	4,869	25.7
	<u>853</u>	<u>12.5</u>	<u>3,282</u>	<u>26.1</u>	<u>4,869</u>	<u>25.7</u>

財務資料

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
公共資源管理服務						
— 迪馬集團	—	—	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	4,507	55.2	3,843	54.6	3,831	53.8
	<u>4,507</u>	<u>55.2</u>	<u>3,843</u>	<u>54.6</u>	<u>3,831</u>	<u>53.8</u>
公用事業維護服務						
— 迪馬集團	5	15.1	137	15.7	61	15.3
— 聯屬公司	2	10.6	1	7.8	—	—
— 獨立第三方	728	14.8	727	15.8	1,434	15.2
	<u>735</u>	<u>14.7</u>	<u>865</u>	<u>15.7</u>	<u>1,495</u>	<u>15.2</u>
裝修廢品處理服務						
— 迪馬集團	2	2.8	—	—	—	—
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	293	4.1	259	6.7	216	6.5
	<u>295</u>	<u>4.2</u>	<u>259</u>	<u>6.7</u>	<u>216</u>	<u>6.5</u>
其他 (附註)						
— 迪馬集團	2	2.1	3	2.1	50	19.0
— 聯屬公司	—	—	—	—	—	—
— 獨立第三方	5,151	34.3	4,109	29.1	9,424	22.5
	<u>5,153</u>	<u>34.1</u>	<u>4,112</u>	<u>28.8</u>	<u>9,474</u>	<u>22.5</u>
總計／整體	<u>55,165</u>	<u>31.4</u>	<u>70,655</u>	<u>34.5</u>	<u>85,268</u>	<u>29.7</u>

附註：其他包括（其中包括）提供社區便民服務以及清潔及機器維護等其他輔助服務。

財務資料

我們社區增值服務的毛利自2019年的約人民幣55.2百萬元增加至2020年的約人民幣70.7百萬元，乃主要由於社區增值服務（尤其是我們不斷努力擴張的停車位管理服務業務）於同期的收益增加所致。

我們社區增值服務的毛利由2020年的約人民幣70.7百萬元增至2021年的約人民幣85.3百萬元，主要因為商業物業、辦公樓宇及停車位出售數目增加令停車位管理服務及停車位及物業銷售服務所得收益持續增長，從而使同期社區增值服務所得收益增長。

截至2020年12月31日止兩個年度，我們社區增值服務的毛利率分別約為31.4%及34.5%。我們提供的社區增值服務毛利率呈增長趨勢乃主要因為(i)截至2020年12月31日止兩個年度，停車位及物業銷售服務毛利佔比增加，其通常比其他社區增值服務產生相對較高的毛利率，乃由於商業物業、辦公樓及停車位已售數目增加；(ii)截至2020年12月31日止兩個年度提供的停車位管理服務毛利率增加，主要因交付予我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加，使得收入增加；及(iii)截至2020年12月31日止兩個年度，社區活動策劃服務毛利率增加，分別為約19.3%及30.6%，乃由於開始於2018年的社區活動策劃業務的逐漸發展。有關趨勢符合向住宅物業項目提供物業管理服務所得收益增長。於截至2020年12月31日止兩個年度，我們錄得的裝修廢品處理服務毛利率呈增長趨勢，乃由於本集團的壯大使得議價能力提升所致。於2019年至2020年期間，其他社區增值服務毛利率自約34.1%減少至28.8%，乃由於團購服務（與其他社區便民服務相比，其毛利率尤其相對較低）等產生的服務收入增加導致社區便民服務的毛利率減少。

我們社區增值服務的毛利率由2020年的約34.5%減至2021年的約29.7%。所提供社區增值服務的毛利率減少乃主要由於(i)2021年物業銷售服務所產生的毛利佔比下降，其產生的毛利率通常高於其他社區增值服務；及(ii)開發及其他一次性開支產生額外前期成本，包括於2021年我們重慶在管物業的地盤裝修、整修及培訓相關的準備費

財務資料

用，其有關新的社交及休閒活動、親子活動及住戶的各種培訓，因此我們社區活動策劃服務毛利率有所下降。

2019年至2020年從迪馬集團所得的社區增值服務毛利率大幅增長，主要原因為(i)主要由於交付我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加，導致我們停車位管理服務的毛利率增長；及(ii)因2020年迪馬集團開發更多停車位及物業並授權我們進行銷售，導致從我們停車位及物業銷售服務所得毛利率增長。

從聯屬公司所得的社區增值服務毛利率由2019年增至2020年的約29.6%，主要原因為我們社區活動策劃服務的持續擴張。由於我們於2019年及2020年逐步擴張我們的社區增值服務，我們不斷動用現有管理員工就同一小區內我們管理的更多物業項目提供社區增值服務，導致相關毛利率的持續提升。

於往績記錄期間，由於我們向迪馬集團開發的物業項目的業主提供停車位及物業銷售服務的毛利率上漲，我們向迪馬集團提供社區增值服務產生的毛利率高於獨立第三方。獨立第三方於往績記錄期間貢獻的社區增值服務收益增加說明我們一直在擴大社區增值服務的客戶群。因我們(i)積極尋求與獨立第三方物業開發商間的更多商業機會以承接更多就總體毛利率而言較高的停車位及物業銷售服務；及(ii)持續拓寬我們提供公共資源管理服務及社區便民服務的範圍及提高頻率以提升我們的毛利率，我們的董事認為，儘管我們來自迪馬集團部分的服務於日後可能減少，我們的毛利率仍然具有可持續性。

財務資料

非業主增值服務

下表載列往績記錄期間按客戶類型劃分的非業主增值服務的各類服務所產生的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %	毛利 (人民幣千元)	毛利率 %
協銷服務						
— 迪馬集團	11,081	24.1	18,091	30.9	22,289	29.7
— 聯屬公司	4,757	24.1	5,384	30.8	5,571	29.8
— 獨立第三方	764	24.0	1,834	30.8	2,316	29.8
	<u>16,602</u>	<u>24.1</u>	<u>25,309</u>	<u>30.8</u>	<u>30,176</u>	<u>29.7</u>
保養及裝修服務						
— 迪馬集團	3,146	24.5	14,471	24.1	11,533	21.3
— 聯屬公司	304	24.5	1,012	25.1	1,221	21.2
— 獨立第三方	25	24.3	907	24.0	770	21.0
	<u>3,475</u>	<u>24.5</u>	<u>16,390</u>	<u>24.2</u>	<u>13,524</u>	<u>21.3</u>
前介諮詢及檢驗服務						
— 迪馬集團	5,774	28.8	10,057	36.4	8,217	33.0
— 聯屬公司	2,235	28.8	3,251	36.4	1,489	33.1
— 獨立第三方	164	29.0	2,750	36.4	8,343	33.1
	<u>8,173</u>	<u>28.8</u>	<u>16,058</u>	<u>36.4</u>	<u>18,049</u>	<u>33.0</u>
額外定製服務						
— 迪馬集團	2,567	26.3	2,838	29.8	7,927	28.4
— 聯屬公司	1,264	26.4	2,342	29.1	1,899	28.2
— 獨立第三方	109	26.7	308	30.5	6,520	28.2
	<u>3,940</u>	<u>26.4</u>	<u>5,488</u>	<u>29.5</u>	<u>16,346</u>	<u>28.3</u>
總計	<u>32,190</u>	<u>25.5</u>	<u>63,245</u>	<u>29.7</u>	<u>78,095</u>	<u>28.1</u>

財務資料

非業主增值服務的毛利由2019年的約人民幣32.2百萬元增加至2020年的約人民幣63.2百萬元，主要由於我們整體業務增長，尤其是保養及裝修服務以及前介諮詢及檢驗服務的大幅增長所致。非業主增值服務的毛利率於截至2020年12月31日止兩個年度分別約為25.5%及29.7%。與2019年相比，2020年向非業主提供的增值服務毛利率增加，主要由於2020年續約若干協銷服務協議，而我們提高就有關服務收取的服務費率，旨在彌補上述勞工成本的漲幅。於往績記錄期間，我們錄得額外定製服務的毛利率呈整體上升趨勢，乃由於新物業管理項目的啟動費用所產生的收益有所增加導致。

我們的非業主增值服務的毛利由2020年的約人民幣63.2百萬元增至2021年的約人民幣78.1百萬元，主要因為同期的多項非業主增值服務所得收益增加，具體而言，我們與迪馬集團（其開盤出售的住宅物業項目數目日益增加）訂立的協銷服務協議數目持續增加，使得協銷服務收益增加；及由於我們於2020年年底完成收購盛康集團，使得有關提供醫療衣服清洗及消毒以及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務產生的收益增加。

我們的非業主增值服務毛利率自2020年的約29.7%降至2021年的28.1%。毛利率有所下降乃主要由於2020年12月末收購盛康集團後，向醫院提供醫療衣服清洗及消毒及醫療相關必需品的毛利佔比增加，其產生的毛利率通常低於其他非業主增值服務。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括推廣開支及僱員福利開支。於往績記錄期間，影響推廣開支的主要因素為推廣活動的渠道及頻率，而影響僱員福利開支的主要因素為銷售及營銷員工人數。截至2021年12月31日止三個年度，銷售及營銷開支分別約為人民幣17.2百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣27.8百萬元。銷售及營銷開支於往績記錄期間持續增加，主要由於為配合業務擴張策略而增加營銷活動。下表載列於所示期間的銷售及營銷開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
僱員福利開支	6,318	36.7	15,059	64.1	17,799	64.1
推廣開支	8,951	52.1	5,207	22.2	3,503	12.6
差旅及招待費用	1,219	7.1	1,794	7.6	2,669	9.6
物業、廠房及設備折舊	8	0.0	29	0.1	34	0.1
其他 ^(附註)	708	4.1	1,408	6.0	3,766	13.6
總計	17,204	100.0	23,497	100.0	27,771	100.00

附註：其他包括(其中包括)保險開支、佣金代理費及維護開支。

財務資料

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)我們行政員工的僱員福利開支；及(ii)與信息技術及[編纂]相關的專業費用。下表載列於所示期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度					
	2019年		2020年		2021年	
	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%	(人民幣千元)	%
僱員福利開支	75,710	75.4	68,036	65.7	93,920	67.4
差旅及招待費用	5,387	5.4	5,371	5.2	6,091	4.4
專業費用	6,596	6.6	7,391	7.1	10,266	7.4
折舊及攤銷開支	2,035	2.0	4,616	4.5	6,470	4.6
其他稅項	2,727	2.7	3,403	3.3	5,550	4.0
物業管理開支	2,683	2.7	3,170	3.1	2,698	1.9
推廣開支	390	0.4	2,116	2.0	-	-
招聘費用	1,116	1.1	1,634	1.6	2,198	1.6
其他 ^(附註)	3,750	3.7	7,744	7.5	12,091	8.7
總計	100,394	100.0	103,481	100.0	139,284	100.0

附註：其他包括(其中包括)銀行手續費、電話會議費用及其他行政開支。

儘管我們於2020年進行業務擴張，由於我們於2020年並無根據[編纂]股份獎勵計劃授出任何股份，導致僱員福利開支減少，因此行政開支於2019年至2020年維持穩定。

我們的行政開支於2020年及2021年間有所增長，主要因為(i)行政員工人數增加令僱員福利開支增加；(ii)就收購皆斯內集團向相關人力資源服務平台支付的服務費增加導致專業開支增加；及(iii)收購皆斯內集團導致無形資產攤銷而致使折舊及攤銷開支增加。

財務資料

金融資產減值(虧損)/收益淨額

我們的金融資產減值虧損淨額乃就貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損計提的減值撥備。根據我們的減值方法，減值虧損撥備主要取決於信貸風險是否已大幅增加。我們根據多項因素評估金融資產減值虧損，包括歷史付款記錄及前瞻性資料。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.11(d)。2020年及2021年我們錄得的金融資產減值虧損淨額分別約人民幣1.3百萬元及人民幣3.5百萬元。於2019年，我們錄得金融資產減值收益淨額約人民幣3.2百萬元。於2020年及2021年的金融資產減值虧損淨額反映了我們就貿易應收款項及其他應收款項作出的潛在壞賬所產生的減值虧損。於2019年，我們加大力度收回未償還的貿易應收款項及其他應收款項，產生金融資產減值收益淨額。

其他收入

我們於往績記錄期間的其他收入約為人民幣7.4百萬元、人民幣5.8百萬元及人民幣9.6百萬元，主要包括(i)根據中國稅務管理局就若干行業(包括物業管理)實施的政策而加權扣除的增值稅(據此，合資格公司將從應付的增值稅中增加彼等進項增值稅抵免的10%)；及(ii)有關當局根據吸引投資、扶持地方企業及經濟發展並穩定就業的若干優惠政策向本集團退回的稅款等政府補貼。我們於往績記錄期間獲收的所有政府補貼均為地方政府授予的無條件酌情補貼。

其他虧損－淨額

我們於2019年、2020年及2021年分別錄得其他虧損淨額約人民幣54,000元、人民幣110,000元及人民幣315,000元。我們的其他虧損淨額主要包括按公平值計入損益的金融資產公平值以及出售物業、廠房及設備的虧損及收益。

財務資料

融資收入／(成本)－淨額

我們的融資收入／(成本)淨額主要是借款及租賃負債的利息開支，由銀行存款的利息收入及向關聯方作出貸款之利息收入部分抵銷。下表載列於所示期間我們的融資成本淨額明細：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)		
融資成本：			
－ 借款的利息開支	(12,531)	(250)	(351)
－ 租賃負債的利息開支	(216)	(406)	(682)
	(12,747)	(656)	(1,033)
融資收入：			
－ 向關聯方作出貸款之利息收入	12,531	—	—
－ 銀行利息收入	530	235	325
	13,061	235	325
融資收入／(成本)－淨額	314	(421)	(708)

向關聯方作出貸款的利息收入及借款利息開支主要指我們動用委託貸款安排的所得款項貸款予迪馬集團產生的相關利息收入以及該委託貸款安排產生的相關利息成本（請參閱本節下文「債項－借款」一段）。

分佔按權益法入賬的投資業績

分佔的業績指於往績記錄期間我們於聯營公司及合營企業（即(i)重慶旭原，該公司從事物業管理，而我們於2019年、2020年及2021年12月31日持有其約49%股權；(ii)綿陽瑞升，該公司從事物業管理，而我們於2019年、2020年及2021年12月31日持有其50%股權；(iii)浙江東臻，該公司從事物業管理，而我們於2020年及2021年12月31日持有其36%股權；(iv)西安東原，該公司從事物業管理，而我們於2020年及2021年12月31日持有其36%股權；(v)成都九聯，該公司從事物業管理，而我們於2021年12

財務資料

經營業績

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度的比較

收益

收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣766.8百萬元增加約人民幣426.6百萬元或55.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣1,193.4百萬元，主要由於我們業務擴張令我們物業管理服務的收益增加所致。

- *物業管理服務* — 物業管理服務收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣349.4百萬元增加80.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣629.0百萬元，乃主要由於本集團於2020年下半年納入所收購的皆斯內集團及盛康集團的物業項目數目及在管建築面積，導致(i)我們的總在管建築面積由2020年12月31日的約21.1百萬平方米增加至2021年12月31日的約28.2百萬平方米；(ii)我們管理的住宅物業項目數目增加；及(iii)截至2021年12月31日止年度，已竣工及交付予我們管理的物業開發項目數目增加。
- *社區增值服務* — 社區增值服務的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣204.8百萬元增加約40.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣286.9百萬元，主要由於(i)由於交付予我們管理的物業項目數目增加，使得我們的停車位管理服務收入增加；(ii)停車位及物業銷售服務收益增加，乃主要由於銷售的商業物業、辦公樓及停車位數目增加；及(iii)中國政府於2020年上半年因COVID-19爆發而採取暫時封鎖措施，對我們截至2020年12月31日止年度各類社區增值服務產生的收益造成不利影響，尤其是停車位及物業銷售服務以及物業代理服務。
- *非業主增值服務* — 非業主增值服務的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣212.6百萬元增加約30.5%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣277.5百萬元，主要由於(i)截至2021年12月31日止年度，各類非業主增值服務收入增加，尤其是我們於2020年完成收購盛康集團，導致自獨立第三方獲得的有關提供醫療衣服清洗及消毒及為醫院提供醫療相關必需品的額外定製服務的收入增加；以及我們與迪馬集團（其開盤銷售的住宅物業

財務資料

項目數量增加) 訂立協銷服務協議的數目不斷增加，使得協銷服務的收益增加；及(ii)中國政府於2020年上半年因COVID-19爆發而採取暫時封鎖措施，對我們截至2020年12月31日止年度的向非業主提供的各種增值服務所產生的收入造成不利影響。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣550.8百萬元增加約60.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣884.5百萬元，乃主要由於(i)(a) (其中包括) 收購皆斯內集團及盛康集團導致我們的物業管理服務人員增加；及(b)本集團於2020年收購皆斯內集團及盛康集團後納入其員工，而與本集團相比，其平均薪資較高，故我們的僱員平均薪資增加，導致僱員福利支出增加；及(ii)由於我們外包更多勞動力密集型服務予第三方分包商，例如清潔及安保服務，使得分包成本增加。

毛利及毛利率

基於上述原因，我們的總毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣216.0百萬元增加約43.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣308.9百萬元。我們的毛利率自截至2020年12月31日止年度的約28.2%下降至截至2021年12月31日止年度的約25.9%。

- **物業管理服務** – 我們的物業管理服務毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣82.1百萬元增加約77.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣145.6百萬元。毛利增加一般與同期物業管理服務的收入增幅一致。我們於2020年及2021年的物業管理服務毛利率分別穩定在約23.5%及23.1%。
- **社區增值服務** – 我們的社區增值服務毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣70.7百萬元增加約20.7%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣85.3百萬元。我們的社區增值服務毛利率自截至2020年12月31日止年度約34.5%下降至截至2021年12月31日止年度的29.7%。社區增值服務毛利率下降乃主要由於(i)截至2021年12月31日止年度，物業銷售服務產生的毛利比率下降，而其通常產生高於其他社區增值服務的毛利率；及(ii)我們的

財務資料

社區活動策劃服務毛利率下降，乃由於截至2021年12月31日止年度產生與開發及其他一次性開支（包括為重慶在管物業的居民提供新的社交及休閒活動、親子活動及各種培訓場地相關的翻修、整修及培訓相關籌備費用）相關的額外前期成本。

- **非業主增值服務** — 我們的增值服務毛利自截至2020年12月31日止年度的約人民幣63.2百萬元增加約23.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣78.1百萬元。我們的增值服務毛利率自截至2020年12月31日止年度的約29.7%下降至截至2021年12月31日止年度的28.1%。非業主增值服務毛利率下降乃主要由於2020年12月末收購盛康集團後，產生自向醫院提供醫療織物洗滌消毒及提供醫療相關必需品的毛利佔比增加，與其他非業主增值服務相比，這通常產生相對較低的毛利率。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2020年的約人民幣23.5百萬元增加約18.2%至2021年的約人民幣27.8百萬元，乃主要由於(i)銷售及營銷員工人數增加；及(ii)銷售及營銷員工平均薪資增加（此符合市場趨勢），令僱員福利開支增加約18.2%。

行政開支

行政開支由2020年的約人民幣103.5百萬元增加約34.6%至2021年的約人民幣139.3百萬元，乃主要由於(i)我們行政員工人數增加令僱員福利開支增加；(ii)就收購皆斯內集團向相關人力資源服務平台支付的服務費增加，導致專業開支增加；及(iii)收購皆斯內集團導致無形資產攤銷，而致使折舊及攤銷開支增加。

金融資產減值虧損淨額

2020年及2021年的金融資產減值虧損淨額反映了我們就貿易應收款項及其他應收款項作出的潛在壞賬所產生的減值虧損，於2020年及2021年分別為約人民幣1.3百萬元及人民幣3.5百萬元。

財務資料

其他收入

其他收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣5.8百萬元增加約人民幣3.8百萬元或65.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣9.6百萬元，乃主要由於有關部門向皆斯內集團提供的政府補貼以及自重慶相關部門獲得的[編纂]激勵補助增加，其中一次性政府補貼及補助約人民幣1.7百萬元以及非一次性政府補貼及補助約人民幣7.9百萬元。

其他虧損 – 淨額

其他虧損淨額由2020年的虧損約人民幣110,000元增加至2021年的虧損約人民幣315,000元，乃主要由於2021年出售物業、廠房及設備所得虧損淨額增加所致。

融資成本 – 淨額

我們的融資成本淨額從截至2020年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元增加約人民幣0.3百萬元或75.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣0.7百萬元，融資成本淨額增加乃主要由於截至2021年12月31日止年度的銀行利息開支及租賃負債利息開支增加。

除所得稅前利潤

由於以上所述，除所得稅前利潤由2020年的約人民幣98.7百萬元增加約56.1%至2021年的約人民幣154.0百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣14.2百萬元增加約人民幣9.4百萬元或66.2%至截至2021年12月31日止年度約人民幣23.6百萬元，主要由於我們的除稅前溢利增加約56.1%。我們的實際所得稅稅率於2020年及2021年整體維持穩定，分別約為14.4%及15.3%。

年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2020年的約人民幣84.5百萬元增加約54.3%至2021年的約人民幣130.4百萬元。

財務資料

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度的比較

收益

收益由2019年的約人民幣559.2百萬元增加約37.1%至2020年的約人民幣766.8百萬元，主要由於我們業務擴張令我們物業管理服務及非業主增值服務的收益增加所致。

- **物業管理服務** — 物業管理服務收益由2019年的約人民幣257.3百萬元增加35.8%至2020年的約人民幣349.4百萬元，乃主要由於(i)獲新委聘主要就住宅物業項目提供物業管理服務；及(ii)根據現有物業管理服務協議交付予我們管理的建築面積不斷增加，從而令我們的總在管建築面積由截至2019年12月31日的約11.9百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約21.1百萬平方米；及(iii)平均物業管理費率由2019年的每月每平方米人民幣2.94元增加至2020年的每月每平方米人民幣3.38元。
- **社區增值服務** — 社區增值服務的收益由2019年的約人民幣175.5百萬元增加約16.7%至2020年的約人民幣204.8百萬元，主要由於(i)交付予我們管理的住宅物業項目數目增加令我們管理的停車位數目增加，從而使停車位管理服務的收益增加；(ii)主要受我們於2020年提供品牌建設、年度活動策劃以及社區文化活動策劃服務推動的社區活動策劃服務的收益增加；及(iii)我們通過在我們管理的物業項目附近各個位置廣泛設立服務點，獲取周邊居民訂單，以致力擴張我們的物業代理服務業務，令物業租賃交易數量不斷增加，從而使物業代理服務的收益增加。
- **非業主增值服務** — 非業主增值服務的收益由2019年的約人民幣126.4百萬元增加約68.2%至2020年的約人民幣212.6百萬元，主要由於(i)2020年8月前後重慶受自然災害破壞使得保養及裝修服務需求增加，進一步創造了於2020年對該等服務的需求，從而使相關服務的收益增加；(ii)迪馬集團交付予住戶的住宅物業數目於2020年有所增長令前介諮詢及檢驗服務的收益增加；及(iii)迪馬集團開發的開盤出售住宅物業數目持續增長推動協銷服務收益增加。

財務資料

銷售成本

銷售成本由2019年的約人民幣426.5百萬元增加約29.2%至2020年的約人民幣550.8百萬元，主要由於(i)我們管理的物業項目數目增加而導致的維護及工程開支增加；(ii)我們分包相對較多的勞動力密集服務(例如清潔及安保服務)予第三方分包商作為我們成本控制措施的一部分，從而導致分包成本增加；及(iii)(a)我們物業管理現場運營及增值運營的人數增加；及(b)僱員平均薪資增加(符合市場趨勢)，從而使僱員福利開支增加。

毛利及毛利率

由於上文所述，毛利總額由2019年的約人民幣132.7百萬元增加約62.8%至2020年的約人民幣216.0百萬元。毛利率由2019年的約23.7%增加至2020年的約28.2%。

- **物業管理服務** — 物業管理服務的毛利由2019年的約人民幣45.3百萬元增加約81.2%至2020年的約人民幣82.1百萬元。物業管理服務的毛利率由2019年的約17.6%提升至2020年的約23.5%，主要由於以下各項令收益增長：(i)因(a)我們獲新委聘就位於中國一二線城市的新開發物業項目提供物業管理服務；及(b)我們管理的未售或空置物業單位(一般而言，我們就該等物業單位提供物業管理費折扣)減少，令我們收取的平均物業管理費率增加；及(ii)因採納「小區管理」模式而令銷售成本減少。
- **社區增值服務** — 社區增值服務的毛利由2019年的約人民幣55.2百萬元增加約28.1%至2020年的約人民幣70.7百萬元。社區增值服務的毛利率由2019年的約31.4%提升至2020年的約34.5%，乃主要由於以下各項所致：(i)我們停車位管理服務毛利率增加，主要由於交付予我們管理的住宅物業項目的停車位數目增加，與就住宅物業項目提供的物業管理服務所得收益增長一致；及(ii)自2019年年中開始擴大華東地區的物業代理服務令物業代理服務的毛利率增加。

財務資料

- **非業主增值服務** – 非業主增值服務的毛利由2019年的約人民幣32.2百萬元增加約96.3%至2020年的約人民幣63.2百萬元。增值服務的毛利率由2019年的約25.5%增加至2020年的29.7%，乃主要由於(i)我們於2020年重續若干協銷服務協議，提高就該等服務收取的服務費率以彌補勞工成本的增加，令協銷服務的毛利率增加；及(ii)因改善人力分配，減少所產生的成本，令前介諮詢及檢驗服務的毛利率增加。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由2019年的約人民幣17.2百萬元增加約36.6%至2020年約人民幣23.5百萬元，乃主要由於僱員福利開支增加約138.4%，其原因為(i)銷售及營銷員工人數增加；及(ii)銷售及營銷員工的平均薪資增加(符合市場趨勢)，部分被停車位銷售相關推廣開支因2019年產生大部分一次性開支而減少令推廣開支減少而抵銷。

行政開支

行政開支穩定在2019年的約人民幣100.4百萬元及2020年的約人民幣103.5百萬元。

金融資產減值(虧損)/收益淨額

2020年的金融資產減值虧損淨額反映了我們就貿易應收款項及其他應收款項作出的潛在壞賬所產生的減值虧損。於2019年，我們加大力度收回未償還的貿易應收款項及其他應收款項，令2019年產生金融資產減值收益淨額。

其他收入

其他收入由2019年的約人民幣7.4百萬元減少約21.7%至2020年的約人民幣5.8百萬元，乃由於2020年政府補貼(如就業穩定補貼)減少。

財務資料

其他收益／(虧損)－淨額

其他虧損淨額在2019年及2020年維持穩定，分別為約人民幣54,000元及人民幣0.1百萬元。

融資收入／(成本)－淨額

我們的融資收入／(成本)淨額從2019年的融資收入約人民幣0.3百萬元變為2020年的融資成本約人民幣0.4百萬元，乃由於銀行利息收入減少及租賃負債利息開支增加共同影響所致。

除所得稅前利潤

由於以上所述，除所得稅前利潤由2019年的約人民幣31.5百萬元增加約213.3%至2020年的約人民幣98.7百萬元。

所得稅開支

所得稅開支由2019年的約人民幣5.9百萬元增加約140.5%至2020年約人民幣14.2百萬元，主要由於以下各項的共同影響：(i)除所得稅前利潤增加約213.3%；及(ii)2020年本集團若干成員公司享有小微企業減稅，故整體實際所得稅稅率由2019年的約18.8%減少至2020年的約14.4%。

年內利潤

由於上文所述，年內利潤由2019年的約人民幣25.6百萬元增加約230.1%至2020年的約人民幣84.5百萬元。

財務資料

若干綜合資產負債表項目的說明

下表載列於以下於所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	10,332	15,661	19,579
投資物業	1,902	1,565	–
使用權資產	4,063	16,446	10,669
無形資產	2,316	118,107	114,201
遞延所得稅資產	12,141	10,433	8,436
長期預付款項	–	1,669	2,562
合約成本	–	4,945	8,653
按權益法入賬的投資	18,609	22,636	24,118
	<u>49,363</u>	<u>191,462</u>	<u>188,218</u>
流動資產			
合約資產	–	12,649	1,301
應收股息	–	–	2,580
貿易及其他應收款項	446,642	271,758	417,860
存貨	58,119	53,525	51,823
預付款項	3,885	11,003	42,690
應收即期所得稅	13,251	10,549	10,373
現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162
受限制現金	–	201	–
	<u>710,105</u>	<u>593,635</u>	<u>775,789</u>
資產總值	<u><u>759,468</u></u>	<u><u>785,097</u></u>	<u><u>964,007</u></u>

財務資料

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
權益			
實繳股本	19,995	–	–
股本	–	50,000	50,000
儲備	85,796	66,342	85,692
保留盈利	19,669	42,493	113,530
	<u>125,460</u>	<u>158,835</u>	<u>249,222</u>
本公司擁有人應佔權益	125,460	158,835	249,222
非控股權益	200	6,665	8,830
	<u>125,660</u>	<u>165,500</u>	<u>258,052</u>
負債			
非流動負債			
租賃負債	3,759	11,456	6,520
按公平值計入損益的金融負債	–	6,000	4,000
遞延所得稅負債	350	10,035	9,042
長期貿易應付款項	29,080	–	–
	<u>33,189</u>	<u>27,491</u>	<u>19,562</u>
流動負債			
貿易應付款項	62,478	134,629	180,793
應計費用及其他應付款項	444,587	307,508	254,642
合約負債	88,419	118,009	194,632
租賃負債	2,400	6,661	3,854
應付股息	–	5,267	45,267
按公平值計入損益的金融負債	–	–	2,000
即期所得稅負債	2,735	9,032	5,205
借款	–	11,000	–
	<u>600,619</u>	<u>592,106</u>	<u>686,393</u>
負債總額	<u>633,808</u>	<u>619,597</u>	<u>705,955</u>
權益及負債總額	<u>759,468</u>	<u>785,097</u>	<u>964,007</u>

財務資料

物業、廠房及設備

於往績記錄期間，我們的物業、廠房及設備主要包括傢俬及裝置，以及電子設備。我們的物業、廠房及設備自2019年12月31日的約人民幣10.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣15.7百萬元，並進一步增加至2021年12月31日的人民幣19.6百萬元，乃主要由於購買業務營運及擴張所需的監控設備及通訊裝置等電子設備。

使用權資產

使用權資產包括於中國重慶、武漢及成都等不同城市租賃的辦公室。使用權資產於2019年、2020年及2021年12月31日分別為約人民幣4.1百萬元、人民幣16.4百萬元及人民幣10.7百萬元。由於我們於2020年租賃多間新辦公室作為業務擴張的一部分，使用權資產於2020年大幅增加。

無形資產

無形資產主要包括(i)截至2020年12月31日止兩個年度，我們所收購的多家公司的客戶關係；及(ii)於往績記錄期間因收購事項而產生的商譽。

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們錄得的無形資產(扣除累計攤銷)金額分別為約人民幣2.3百萬元、人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元。於2019年12月31日的無形資產約人民幣2.3百萬元主要指我們確認的以下項目：(i)於2019年收購湖北中禾產生的客戶關係價值達約人民幣1.3百萬元；及(ii)於2019年收購重慶盛都產生的商譽約人民幣1.0百萬元。於2020年及2021年12月31日的無形資產分別約人民幣118.1百萬元及人民幣114.2百萬元主要指我們確認的以下項目(i)於2020年收購皆斯內上海及廣西盛康產生的客戶關係，於2020年及2021年12月31日的價值分別約為人民幣38.9百萬元及人民幣34.0百萬元；及(ii)主要於2020年收購皆斯內上海及廣西盛康產生的商譽於2020年及2021年12月31日分別約人民幣76.7百萬元及人民幣76.7百萬元。

商譽主要來源於我們於往績記錄期間所收購公司的預期業務發展、市場覆蓋率提升、物業組合豐富及增值服務整合。概無已確認的商譽預計可用於抵扣所得稅。根據我們的會計政策，我們每年通常於年底前進行商譽減值測試。就減值測試而言，與2020年前所收購附屬公司的收購事項有關的商譽被視為不同的現金產生單位。管理層於各期末之前對商譽進行減值評估。該等現金產生單位的可收回金額已根據管理層編

財務資料

製的若干年度的財務預測使用現金流量預測進行使用價值計算而釐定，以及上述現金流量預測應用的除稅前貼現率於2019年、2020年及2021年12月31日分別為約14.68%、14.73%至19.57%以及14.79%至19.43%。請參閱本文件附錄一會計師報告附註17。

重慶盛都

收購重慶盛都產生的商譽約人民幣1.0百萬元已分配至重慶盛都的現金產生單位，以供2019年、2020年及2021年12月31日的減值測試之用。

下表載列管理層進行商譽減值測試時依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
預測期間收益的複合年增長率	12.16%	18.36%	5.70%
預測期間的毛利率	17.57%	16.98%	17.62%
長期增長率	3.0%	3.0%	2.50%
除稅前貼現率	14.68%	14.73%	14.79%

根據管理層對重慶盛都的可收回金額的評估，於2019年、2020年及2021年12月31日無需計提減值撥備。於2019年、2020年及2021年12月31日，根據使用價值計算而計算得出的可收回金額超過賬面值分別約人民幣4.7百萬元、人民幣7.5百萬元及人民幣5.6百萬元。重慶盛都於2019年6月被收購，於2019年12月31日其可收回金額與其賬面值相若。

皆斯內上海

收購皆斯內上海產生的商譽約人民幣62.3百萬元已分配至皆斯內上海的現金產生單位，以供2020年及2021年12月31日的減值測試之用。

財務資料

下表載列管理層進行商譽減值測試時依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
預測期間收益的複合年增長率	–	11.13%	9.60%
預測期間的毛利率	–	18.13%	20.40%
長期增長率	–	3.0%	2.50%
除稅前貼現率	–	19.57%	19.43%

根據管理層對皆斯內上海的可收回金額的評估，於2020年及2021年12月31日無需計提減值撥備。於2020年及2021年12月31日，根據使用價值計算而計算得出的可收回金額超過賬面值分別約人民幣10.1百萬元及人民幣40.9百萬元。皆斯內上海於2020年被收購，而於2020年12月31日其可收回金額與其賬面值相若。

下表載列減值測試主要假設的所有可能變動以及在使用價值計算中單獨計算的變動，該等變動將消除皆斯內上海於2020年12月31日及2021年9月30日的剩餘餘額：

	於12月31日	
	2020年	2021年
年收益增長率	-5%	-12%
毛利率(佔收益百分比)	-8%	-17%
貼現率	+2%	+4%

廣西盛康

收購廣西盛康產生的商譽約人民幣13.4百萬元及人民幣13.4百萬元已分別分配至廣西盛康的現金產生單位，以供2020年及2021年12月31日的減值測試之用。

財務資料

下表載列管理層進行商譽減值測試時依據的現金流量預測的各項關鍵假設：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
預測期間收益的複合年增長率	–	10.80%	8.39%
預測期間的毛利率	–	37.80%	35.28%
長期增長率	–	3.0%	2.50%
除稅前貼現率	–	15.87%	15.92%

根據管理層對廣西盛康的可收回金額的評估，於2020年及2021年12月31日無需計提減值撥備。於2020年及2021年12月31日，根據使用價值計算而計算得出的可收回金額分別超過賬面值約人民幣4.1百萬元及人民幣9.5百萬元。廣西盛康於2020年被收購，而於2020年12月31日其可收回金額與其賬面值相若。

下表載列減值測試主要假設的所有可能變動以及在使用價值計算中單獨計算的變動，該等變動將消除廣西盛康於2020年及2021年12月31日的剩餘餘額：

	於12月31日	
	2020年	2021年
年收益增長率	-2%	-6%
毛利率(佔收益百分比)	-4%	-6%
貼現率	+1%	+2%

有關上述收購事項的進一步詳情，請參閱本文件「歷史及發展－往績記錄期間的收購」一節。

根據於2019年12月31日、2020年12月31日及2021年9月30日對商譽減值作出的淨空評估，董事相信關鍵假設的任何合理可能變動將不會導致商譽減值撥備。進一步詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註17(b)。

遞延所得稅資產

遞延所得稅資產於很可能通過未來應課稅溢利變現相關稅項利益時就已結轉稅項虧損確認。於2019年、2020年及2021年12月31日我們錄得的遞延所得稅資產分別為約人民幣12.1百萬元、人民幣10.4百萬元及人民幣8.4百萬元。

財務資料

按權益法入賬的投資

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們已確認按權益法入賬的投資金額分別為約人民幣18.6百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣24.1百萬元。按權益法入賬的投資與以下各項有關：(i)投資於合營企業，包括(a)重慶旭原，於2019年、2020年及2021年12月31日我們分別持有其49%的股權；(b)綿陽瑞升，於2019年、2020年及2021年12月31日我們分別持有其50%的股權；(c)成都九聯，於2021年12月31日我們持有其51%的股權；及(d)山東東原，於2021年12月31日我們持有其51%的股權；及(ii)投資於聯營公司，包括(a)浙江東臻，於2020年及2021年12月31日我們持有其36%的股權；(b)西安東原，於2020年及2021年12月31日我們持有其36%的股權；及(c)昆明東原，於2021年12月31日我們持有其48%的股權。

具體而言，有關我們於合營企業的投資，截至2021年12月31日止三個年度，重慶旭原錄得總收益分別約人民幣34.5百萬元、人民幣49.4百萬元及人民幣52.8百萬元；淨利潤分別約人民幣10.8百萬元、人民幣11.7百萬元及人民幣12.8百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日，其資產淨值分別為約人民幣15.1百萬元、人民幣22.6百萬元及人民幣20.7百萬元。自收購綿陽瑞升至2019年12月31日期間以及截至2021年12月31日止兩個年度，綿陽瑞升錄得總收益分別約人民幣10.2百萬元、人民幣21.7百萬元及人民幣24.7百萬元；淨利潤分別約人民幣0.4百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣1.4百萬元。於2019年、2020年及2021年12月31日，其資產淨值分別為約人民幣11.8百萬元、人民幣11.9百萬元及人民幣13.4百萬元。

合約資產

於2020年及2021年12月31日，我們錄得的合約資產為已提供保養及裝修服務但未開票及收取代價的權利。我們的合約資產自2020年12月31日的約人民幣12.6百萬元減少約89.7%至2021年12月31日的人民幣1.3百萬元，乃由於我們於2020年提供的保養及裝修服務主要於2020年末進行，而截至2020年12月31日已完成但未開票的服務已於截至2021年12月31日完成及開票。尤其是，於2020年12月31日約人民幣7.8百萬元的合約資產，即我們向東原房地產就已完成但尚未開票的服務收取對價的權利。我們提供予有關項目的服務隨後於2021年12月31日完成及開票，導致合約資產減少約人民幣7.8百萬元。

財務資料

我們一直致力於加快對提供予迪馬集團、聯屬公司及獨立第三方的保養及裝修服務的開票進度，我們履行的大部分保養及維修服務已於2021年內開票，因此合約資產於2021年12月31日減少。誠如本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節所載，(i)迪馬集團獨立於羅先生及其聯繫人以及東銀集團經營；及(ii)據董事所深知及確信，迪馬集團的營運並不會受到東銀集團財政困難的影響，因此，東銀債務重組並不會對我們的合約資產產生任何影響。此外，我們於2020年及2021年向迪馬集團提供保養及裝修服務所產生的收益維持穩定，證明迪馬集團對我們提供保養及維修服務的需求並無受到東銀債務重組的任何影響。

應收股息

於2021年12月31日，應收股息約為人民幣2.6百萬元，即截至2021年12月31日本集團合營企業的未支付股息。

貿易及其他應收款項

貿易應收款項

貿易應收款項主要來源於提供物業管理服務。貿易應收款項，於扣除貿易應收款項減值撥備前，由2019年12月31日的約人民幣116.6百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣248.9百萬元，並進一步增至2021年12月31日的約人民幣403.6百萬元。

應收關聯方的貿易應收款項由2019年12月31日的人民幣69.9百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣131.3百萬元，其與我們於相關期間對迪馬集團提供的各項服務增加相符。

我們應收關聯方的貿易應收款項自2020年12月31日的人民幣131.3百萬元增加約64.0%至2021年12月31日的人民幣215.3百萬元，與我們於2021年向迪馬集團提供各種服務的增加一致。我們應收關聯方的貿易應收款項增加乃主要由於迪馬集團就資金使用採取更為審慎的舉措。誠如本文件「概要－近期發展及並無重大不利變動－中國房地產市場監管環境的近期變化」一節所載，於2020年及2021年，中國房地產市場監管環境近期發生變化，如中國監管物業開發商外部融資的「三條紅線」政策。誠如同節「建議三條紅線政策」所載，就董事作出合理查詢後所深知，儘管迪馬集團並無財政困難，但其一直密切監察其財務比率，並全力達致不斷增長的土地儲備及融資之間的平衡，以滿足業務需求及將財務比率維持於符合「三條紅線」政策所載規定的水平。鑒於

財務資料

中國房地產市場監管環境近期發生變化，迪馬集團於資金使用方面採取更為審慎的舉措，以改善其現金流管理，包括但不限於提高收款效率及延長結算時間。相關更為審慎的舉措對我們於2021年結算應收迪馬的貿易應收款項產生影響。然而，鑒於我們與迪馬存在長期業務關係及其良好的過往信用，我們認為應收關聯方貿易款項的信貸風險較低，且即便迪馬集團延長結算時間，我們應收關聯方貿易應收款項將於稍後時間結算。誠如本文件「與控股股東的關係－東銀債務重組」一節所載，(i)迪馬集團獨立於羅先生及其聯繫人以及東銀集團經營；及(ii)據董事所深知及確信，迪馬集團的營運並不會受到東銀集團財政困難的影響，因此，債務重組並不會對我們結算迪馬集團應收款項產生任何影響。

應收第三方的貿易應收款項由2019年12月31日的約人民幣46.7百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣117.6百萬元，並進一步增至2021年12月31日的約人民幣188.2百萬元，主要由於我們管理的物業項目數目增加以及我們收取的平均物業管理費率整體增加。

下表載列於所示日期貿易應收款項的明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
應收關聯方款項	69,919	131,287	215,347
應收第三方款項	46,728	117,592	188,237
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>
減：貿易應收款項減值撥備	<u>(4,325)</u>	<u>(7,237)</u>	<u>(10,710)</u>
	<u><u>112,322</u></u>	<u><u>241,642</u></u>	<u><u>392,874</u></u>

財務資料

下表載列於所示日期基於發票日期的貿易應收款項的賬齡分析：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
少於一年	94,599	221,302	344,378
一至兩年	10,648	12,420	47,157
兩至三年	7,085	5,721	6,018
超過三年	4,315	9,436	6,031
	<u>116,647</u>	<u>248,879</u>	<u>403,584</u>

我們一般按具體情況向接受我們提供物業管理服務的客戶授出自發票日期起5到45個工作日的信貸期。

應收第三方貿易應收款項的預期信貸虧損的撥備變動如下：

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	5,892	4,325	7,237
年內於綜合全面收入表確認 的虧損撥備增加／(減少)	(1,567)	2,912	3,473
於年末	<u>4,325</u>	<u>7,237</u>	<u>10,710</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日我們錄得的貿易應收款項減值撥備分別約為人民幣4.3百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣10.7百萬元。於釐定貿易應收款項減值時，我們應用簡化方法計算預期信貸虧損。我們採納各項措施通過各種渠道（包括電話、面談及定期發出支付提醒）加快收回貿易應收款項。

財務資料

我們使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於擁有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數計算。撥備矩陣初步以我們的歷史觀察所得違約率為基準。我們將調整矩陣，以對照前瞻性估計（例如預測經濟狀況）調整歷史信貸虧損經驗。於2019年、2020年及2021年12月31日，經考慮該等實體的良好財務狀況及信貸歷史，我們評估應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率屬不重大。因此，於往績記錄期間，概無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損撥備。

有關應收第三方的貿易應收款項所採納的預期虧損率及其總賬面值變動及計提虧損撥備的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註22及附註3.1(b)。

下表載列於所示期間貿易應收款項的平均周轉天數：

	於12月31日		
	2019年 (天)	2020年 (天)	2021年 (天)
貿易應收款項平均周轉天數 ^(附註)	108	84	97
— 關聯方	219	115	168
— 第三方	41	62	64

附註：貿易應收款項平均周轉天數乃基於年內天數除以貿易應收款項周轉率（即該年內總收益除以該年初及年末貿易應收款項平均結餘）計算。

貿易應收款項平均周轉天數指我們收取提供服務所得現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，貿易應收款項整體平均周轉天數分別為108天、84天及97天。整體貿易應收款項的整體平均周轉天數由2019年的108天減少至2020年的84天，主要由於我們加大力度收回應收關聯方的物業管理費導致應收關聯方的貿易應收款項的平均周轉天數減少。我們整體貿易應收款項的平均周轉天數由2020年12月31日的84天增至2021年12月31日的97天，因為本集團於2020年收購皆斯內集團及盛康集團的物業項目，而皆斯內集團及盛康集團的客戶通常獲授三個月以上的信貸期，故收取其物業管理費通常需要相對較長的流程。於往績記錄期間，關聯方的貿易應收款項周轉天數長於第三方，主要由於我們與迪馬集團的長期業務關係以及鑒於迪馬集團良好的信貸歷史，我們認為應收關聯方的貿易應收款項的有關信貸風險較低。2020年應收第三方貿

財務資料

易應收款項的平均周轉天數相較於2019年有所增加，乃主要由於收購皆斯內上海及廣西盛康產生的貿易應收款項增加。由於2020年12月底完成收購兩家公司，故該等公司的收益並無根據相關會計政策併入我們截至2020年12月31日止年度的財務報表。

誠如於整個往績記錄期間維持的物業管理費收繳率所佐證，於往績記錄期間，我們於收取物業管理費時並無遭遇重大困難。物業管理費收繳率乃由實際收取的一段時間內應收的物業管理費佔同期物業管理服務總收益的百分比計算得出。截至2021年12月31日止三個年度，我們物業管理費的收繳率分別約為92.0%、89.7%及87.3。我們估計我們管理的各項物業項目的物業管理費的可收回金額並且考慮收取歷史、後續結算狀態及貿易應收款項的賬齡。我們採納各項措施加快收回貿易應收款項，以及對未償還的貿易應收款項維持嚴格的信貸控制，以促進及時收取物業管理費。例如，我們擬設置物業管理費收繳率作為績效指標以及成立專門團隊監督收繳狀態、開展定期評估及分析，以及密切跟蹤貿易應收款項未償還金額的收繳。尤其是，我們將指派專門人員追蹤應收關聯方的物業管理費的收繳進度，以及定期根據物業管理費收繳率評估僱員績效。

據我們中國法律顧問告知，儘管一方可於中國相關法例設有的三年限期內就未結付的物業管理費上訴，但是該限期將於原告發出律師函要求支付上述未結付物業管理費當日自動更新。我們根據各年度末前36個月期間的銷售額支付情況，定期對其他應收款項可收回性進行集體評估，並將考慮按情況向相關人士發出律師函。鑒於以上所述，我們認為且獨立保薦人同意，概無與賬齡超過三年的貿易應收款項有關的可收回性事宜。

於2021年12月31日，合共約人民幣0.4百萬元未償還貿易應收款項涉及21項法律訴訟（與客戶就我們提供的物業管理服務提出的糾紛有關），約佔於2021年12月31日未償還貿易應收款項的0.09%。於2022年4月10日，(i)我們於2021年12月31日的約人民幣137.7百萬元或貿易應收款項總額的34.1%於其後結算；(ii)我們於2021年12月31日的約人民幣81.3百萬元或37.8%的應收關聯方貿易應收款項於其後結算；以及(iii)於

財務資料

2021年12月31日的約人民幣56.3百萬元或29.9%的應收第三方貿易應收款項於其後結算。下表載列根據於2021年12月31日分別應收關聯方及第三方的款項的發票日期按賬齡組別劃分的貿易應收款項明細，以及隨後於2022年4月10日結算的金額：

	於2021年 12月31日 (人民幣千元)	於2022年4月10日 (人民幣千元)	%
少於1年			
應收關聯方款項	203,009	77,948	38.4
應收第三方款項	141,369	52,774	37.3
1至2年			
應收關聯方款項	12,338	3,384	27.4
應收第三方款項	34,819	2,929	8.4
2至3年			
應收關聯方款項	—	—	—
應收第三方款項	6,018	380	6.3
3年以上			
應收關聯方款項	—	—	—
應收第三方款項	6,031	258	4.3
	<u>403,584</u>	<u>137,673</u>	<u>34.1</u>

迪馬集團及聯屬公司承諾將於[編纂]前悉數結清於2021年12月31日的剩餘未償還貿易應收款項。下表載列於2021年12月31日根據發票日期按賬齡組別劃分的隨後於2022年4月10日結算的貿易應收款項明細：

	於2022年4月10日			
	少於1年 (人民幣千元)	1至2年 (人民幣千元)	2至3年 (人民幣千元)	3年以上
住戶及住宅物業業主	14,261	1,727	356	258
其他客戶	116,461	4,586	24	—
總計	<u>130,722</u>	<u>6,313</u>	<u>380</u>	<u>258</u>

財務資料

其他應收款項

下表載列於所示日期其他應收款項的明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
其他應收款項			
應收關聯方款項	317,123	5,152	819
應收第三方款項			
— 代業主付款	6,569	6,417	6,758
— 按金	7,101	9,583	9,388
— 向僱員作出的墊款	1,418	2,192	3,635
— 其他	4,009	7,075	4,738
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
減：其他應收款項減值撥備	(1,900)	(303)	(352)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
總計	<u>334,320</u>	<u>30,116</u>	<u>24,986</u>

應收關聯方的其他應收款項主要指就提供停車位代理服務支付予迪馬集團之可退還按金（其為我們提供的停車位及物業銷售服務的增值服務的一部分）。據董事所深知及堅信，向迪馬集團支付該可退還按金乃屬於迪馬集團所採取之標準化安排。於2019年12月31日，按金結餘約為人民幣231.9百萬元。隨後，由於支付相關可退還按金的金額佔用我們很大一部分可用於他處的現金，我們於2020年與迪馬集團達成一致意見，為使我們獲委聘以提供相關停車位代理服務，我們不再需要向迪馬集團提供該按金。因此於2020年12月31日及2021年12月31日，餘下按金已退還予本集團，而我們無須就未來的停車位代理服務而支付按金。

我們於2019年12月31日的已付按金約人民幣231.1百萬元隨後於2020年7月底退還予我們。我們於2019年12月31日的已付按金約人民幣0.7百萬元隨後於2020年8月底退還予我們。

上述退款已被我們用作結算應付關聯方款項。

財務資料

我們的應收第三方其他款項主要指：

- (a) 代業主付款 — 就我們若干在管物業項目而言，我們代業主支付公共區域設施費用，並隨後向業主報銷；
- (b) 按金 — 為獲取物業項目而參與招投標程序的按金；
- (c) 向僱員作出的墊款 — 倘我們預測僱員需要現金作合理工作相關用途，我們不時向僱員作出業務用途的墊款。該等墊款主要包括向日常工作職責涉及使用現金的僱員提供的定額備用現金，如(i)出納員；(ii)司機，其工作產生汽油及過路費支出；及(iii)採購人員，其可能急需支付採購款項；及
- (d) 其他 — 代我們僱員支付的社會保險及住房公積金。

於往績記錄期間，代業主付款維持穩定。於2020年及2021年12月31日按金維持穩定。

按金由2019年12月31日的約人民幣7.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣約9.6百萬元，並於2021年12月31日維持穩定，為約人民幣9.4百萬元。於往績記錄期間有關按金的增加乃主要由於本集團投標的物業項目數目增加，其乃符合於往績記錄期間我們業務規模的持續發展。

其他由2019年12月31日的約人民幣4.0百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣7.1百萬元。有關持續增長大致符合於往績記錄期間我們員工人數的持續增長。其他減少至2021年12月31日的約人民幣4.7百萬元，乃由於我們收回部分於2020年12月31日代僱員支付的社會保險及住房公積金。

財務資料

存貨

存貨主要指2018年我們於武漢向物業開發商購入的停車位出售權，以供隨後出售。我們的存貨由2019年12月31日約人民幣58.1百萬元減少約7.9%至2020年12月31日的人民幣53.5百萬元，且存貨由2020年12月31日的人民幣53.5百萬元進一步減少約3.2%至2021年12月31日的人民幣51.8百萬元。該減少乃主要由於我們於2018年購買的停車位在2019年、2020年及2021年持續銷售予第三方客戶。截至2022年4月10日，我們已售出約人民幣6.7百萬元，佔截至2021年12月31日的總存貨約13.6%。儘管往績記錄期間後於武漢的停車位後續銷售額相對較低，但根據(i)停車位位於武漢核心商業區；(ii)武漢類似停車位的市場價格遠高於我們存貨的收購成本；及(iii)我們將透過(a)擴大推廣至擁有兩輛以上汽車的現有停車位業主及持有物業作投資用途的業主；及(b)提供折扣以吸引對價格敏感的購買者，以加強我們的停車位市場策略，董事認為並不存在可收回性問題。

於截至2021年12月31日止三個年度，我們的存貨平均周轉天數分別約為55天、37天及21天。存貨平均周轉天數乃基於年內天數除以存貨周轉率（即該年內總銷售成本除以該年初及年末存貨平均結餘）計算。由於我們於2019年、2020年及2021年持續銷售該批次停車位，隨著存貨的消耗，於2019年、2020年及2021年12月31日的存貨平均結餘持續減少，導致2020年及2021年的存貨平均周轉天數較2019年逐年減少。

預付款項

我們於往績記錄期間作出的預付款項主要包括(i)預付[編纂]；(ii)預付其他經營開支（包括就購買停車位預付的若干油票）；及(iii)預付其他稅項（包括就若干附屬公司將予扣除的進項稅）。

我們的預付款項由2019年12月31日的約人民幣3.9百萬元增加約182.1%至2020年12月31日的約人民幣11.0百萬元，主要由於(i)為籌備[編纂]向專業人士預付[編纂]約人民幣4.9百萬元；及(ii)其他經營開支預付款項增加約人民幣3.3百萬元，其乃符合我們業務規模的持續發展。我們預付款項進一步增加約288.2%至2021年12月31日的約人民幣42.7百萬元，主要由於為籌備[編纂]向專業人士預付的[編纂]增加約人民幣21.5百萬元。

財務資料

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指就我們於日常業務過程中自供應商所購買的貨品或服務作出支付的責任，包括購買水電及材料以及自第三方分包商的採購。我們的供應商及／或分包商通常授出自開具發票後最多45天的信貸期。下表載列於所示日期我們的貿易應付款項明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
應付關聯方貿易款項	50,204	31,336	2,884
應付第三方貿易款項			
— 應付勞工成本	29,752	62,079	139,885
— 應付建築成本 (附註)	572	21,690	24,128
— 應付消耗品款項	11,030	19,524	13,896
減：應付關聯方非流動貿易款項	(29,080)	—	—
總計	62,478	134,629	180,793

附註：建築成本指我們向非業主提供保養及裝修服務作為增值服務之一部分所產生的成本。

我們的貿易應付款項由2019年12月31日約人民幣91.6百萬元增加至2020年12月31日約人民幣134.6百萬元，乃主要由於(i)2020年結付相關收購成本約人民幣21.2百萬元導致應付關聯方貿易款項減少；(ii)應付勞工成本由2019年12月31日約人民幣29.8百萬元增加約108.7%至2020年12月31日約人民幣62.1百萬元（符合我們的業務擴張以及外包更多勞工密集型服務予第三方分包商以提高成本效率的策略）；及(iii)應付建築成本（即我們就提供保養及裝修服務產生的成本）由2019年12月31日約人民幣0.6百萬元增加約3,692.0%至2020年12月31日約人民幣21.7百萬元（該等成本因我們向非業主提供增值服務而產生，亦與我們的業務擴張相符）。

我們的貿易應付款項由2020年12月31日約人民幣134.6百萬元增加至2021年12月31日約人民幣180.8百萬元，乃主要由於應付勞工成本自2020年12月31日的約人民幣

財務資料

62.1百萬元增加約125.3%至2021年12月31日的約人民幣139.9百萬元，符合我們的業務拓展及我們外包更多勞動密集型服務予第三方分包商以提高成本效率的策略。

我們於2019年、2020年及2021年的貿易應付款項平均周轉天數分別約為66天、75天及65天。我們的貿易應付款項平均天數乃基於年內天數除以貿易應付款項周轉率（即該年內銷售成本除以該年初及年末貿易應付款項平均結餘）計算。我們的貿易應付款項平均周轉天數自2019年至2020年期間有所增加，反映銷售成本的增速相對低於2019年及2020年的平均貿易應付款項的增速，乃由於2019年及2020年勞工得到更好利用，我們的整體成本控制更有效。我們的貿易應付款項平均周轉天數於2020年至2021年期間有所減少，主要因為與2021年的平均貿易應付款項相比，我們的銷售成本以相對較高的比率增長。

下表載列於所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
少於一年	41,796	100,720	161,345
一至兩年	49,762	4,682	18,314
兩至三年	–	28,304	932
超過三年	–	923	202
	<u>91,558</u>	<u>134,629</u>	<u>180,793</u>

於2020年12月31日，本公司錄得賬齡超過一年之貿易應付款項約人民幣33.9百萬元，主要為根據相關購買協議就我們於2018年所購入的停車位出售權之尚未到期應付收購成本。有關款項的主要部分已於2021年結清。於2019年12月31日，儘管我們於過去兩年並無錄得任何貿易應付款項，於2020年12月31日，我們錄得賬齡超過三年的貿易應付款項約人民幣923,000元，由於我們於2020年收購皆斯內上海及廣西盛康，該等貿易應付款項主要為彼等應付供應商之款項。於最後實際可行日期，相關貿易應付款項仍未償還。有關貿易應付款項將於[編纂]前悉數結清。

財務資料

於2022年4月10日，我們於2021年12月31日的貿易應付款項總額中有約人民幣118.7百萬元或約65.6%已於其後結清。

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，本集團與我們的主要供應商之間並無重大爭議或分歧。

應計費用及其他應付款項

應計費用及其他應付款項主要指應付關聯方及獨立第三方的應計費用及其他應付款項，主要包括(i)應付僱員的僱員福利；(ii)主要自業主及住戶就室內裝修錄得的按金；(iii)來自業主的臨時收入，而我們代表彼等收取臨時收入並支付予相關供應商，包括結算公用事業及廢物清理費，以及我們代表業主收取的與之有關的其他開支；及(iv)代表業主收取的現金，即代表相關業主收取但未向業主支付的公共福利。

下表載列於所示日期我們的應計費用及其他應付款項明細：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
應付關聯方的其他應付款項	272,494	10,594	7,924
應付第三方的應計費用及其他應付款項			
— 就業務合併應付的未支付現金代價	480	80,021	8,943
— 應付僱員福利	54,356	69,799	77,779
— 按金	37,117	43,606	49,410
— 代表業主收取的現金	27,145	38,111	41,135
— 來自業主的臨時收入	32,014	26,552	30,719
— 其他應付稅項	11,965	16,220	26,287
— 應付已收購附屬公司原股東的股息	—	13,284	5,515
— 應計經營開支	8,398	8,174	6,460
— 其他	618	1,122	470
— 應付利息	—	25	—
	<u>444,587</u>	<u>307,508</u>	<u>254,642</u>

財務資料

我們的應計費用及其他應付款項由2019年12月31日約人民幣444.6百萬元減少至2020年12月31日的人民幣307.5百萬元，乃主要由於因我們不斷償還結欠我們關聯方的應付款項導致應付關聯方其他款項減少，惟部分減少由以下各項所抵銷：(i)應付僱員福利的增加（與我們同期內僱員福利開支的增加相符）；(ii)我們向業主提供更多公用事業維護服務令來自業主的臨時收入增加；(iii)於相關期間我們在管物業項目數目的增加令業務規模持續擴大，令自業主收取的按金增加；(iv)主要由於相關期間我們在管物業項目數目的增加令代表業主收取的現金（為代表相關業主收取的而尚未支付予業主的公共福利）增加；(v)因業務合併就收購皆斯內上海及廣西盛康而尚未支付的應付代價增加；及(vi)收購附屬公司產生的應付股息（為應付皆斯內上海及廣西盛康原股東的股息）增加。

我們的應計費用及其他應付款項由2020年12月31日約人民幣307.5百萬元減少至2021年12月31日的人民幣254.6百萬元，乃主要由於(i)我們努力不懈地結清應付關聯方的款項，導致應付關聯方的其他款項減少；及(ii)結算皆斯內上海及廣西盛康的收購成本，導致業務合併應付的尚未支付現金代價減少約人民幣71.1百萬元。

於2022年4月10日，我們於2021年12月31日的應計費用及其他應付款項中有約人民幣152.5百萬元或59.9%已於其後結清。

合約負債

我們的合約負債主要指客戶支付的墊款（主要為物業管理費），而相關服務尚未提供，因此尚無確認有關收益。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約負債分別約為人民幣88.4百萬元、人民幣118.0百萬元及人民幣194.6百萬元。我們的合約負債於2019年、2020年及2021年12月31日有所增加，乃主要由於我們在管物業項目數目的持續增加所致。

於2022年4月10日，我們於2021年12月31日的合約負債中有約人民幣59.2百萬元或30.4%已於其後確認為收益。

財務資料

租賃負債

我們於中國租賃多項物業，主要包括我們的員工宿舍及辦公室。根據香港財務報告準則第16號，該等租賃負債乃按租期內尚未支付的租賃付款現值計量。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得租賃負債約人民幣6.2百萬元、人民幣18.1百萬元及人民幣10.4百萬元。於2019年至2020年12月31日增長的原因為，我們在中國更多城市持續擴張業務並成立新集團公司，進而訂立各處員工宿舍及辦公室的新租約。租賃負債於2021年12月31日減少至人民幣10.4百萬元，乃由於(i)本集團持續支付租賃物業的租金；及(ii)2021年提前終止若干租約。

應付股息

於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的應付股息分別為零、約人民幣5.3百萬元及人民幣45.3百萬元。於2020年，本公司宣派股息約人民幣52.8百萬元，其中人民幣5,267,000元於2020年及2021年12月31日尚未支付。於2022年1月14日，人民幣5,267,000元的宣派股息已悉數支付。於2021年，本公司宣派股息人民幣40,000,000元，於2021年12月31日仍未支付。該人民幣40,000,000元的已宣派股息亦於2022年1月14日悉數支付。

流動資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產淨值明細：

	於2021年12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28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				
合約資產	–	12,649	1,301	–
應收股息	–	–	2,580	2,580
貿易及其他應收款項	446,642	271,758	417,860	471,783
存貨	58,119	53,525	51,823	56,357
預付款項	3,885	11,003	42,690	44,371
應收即期所得稅	13,251	10,549	10,373	6,388
現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162	36,914
受限制現金	–	201	–	–
	<u>710,105</u>	<u>593,635</u>	<u>775,789</u>	<u>618,393</u>

財務資料

	於12月31日			於2022年
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)	2月28日 (人民幣千元) (未經審核)
流動負債				
貿易應付款項	62,478	134,629	180,793	137,415
應計費用及其他應付款項	444,587	307,508	254,642	192,302
合約負債	88,419	118,009	194,632	188,387
租賃負債	2,400	6,661	3,854	3,880
應付股息	–	5,267	45,267	–
按公平值計入損益的金融負債	–	–	2,000	2,000
即期所得稅負債	2,735	9,032	5,205	203
借款	–	11,000	–	–
	<u>600,619</u>	<u>592,106</u>	<u>686,393</u>	<u>524,187</u>
流動資產淨值	<u>109,486</u>	<u>1,529</u>	<u>89,396</u>	<u>94,206</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們錄得流動資產淨值分別約為人民幣109.5百萬元、人民幣1.5百萬元、人民幣89.4百萬元及人民幣94.2百萬元。

流動資產淨值由2019年12月31日的約人民幣109.5百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)主要由於確認截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）產生的商譽及客戶關係令無形資產增加約人民幣115.8百萬元；(ii)向股東作出的股息分派約人民幣52.8百萬元；及(iii)年內購買電子設備約人民幣5.0百萬元，部分由以下各項所抵銷：(a)截至2020年12月31日止年度的淨利潤約人民幣84.5百萬元；及(b)於截至2020年12月31日止年度收購皆斯內上海及廣西盛康（主要以現金結算）導致遞延所得稅負債增加約人民幣9.7百萬元。

流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣1.5百萬元增加約人民幣87.9百萬元至2021年12月31日的約人民幣89.4百萬元，乃主要由於以下各項所致：(i)權益總額由2020年12月31日的人民幣165.5百萬元增加約56.0%至於2021年12月31日的約人民幣258.1百萬元。該增加主要由於截至2021年12月31日止年度的淨利潤增加，與業務規模持續增加一致，部分被應付股東股息增加人民幣40百萬元抵銷；及(ii)於2021年租賃的辦公室數量減少使得使用權資產減少，進而導致非流動資產的減少。

財務資料

我們的流動資產淨值由2021年12月31日的約人民幣89.4百萬元增至2022年2月28日的約人民幣94.2百萬元，主要由於截至2022年2月28日止兩個月錄得淨利潤所致。

流動資金及資金資源

我們的主要現金用途為撥付營運資金需求、用於業務擴張及收購的資本開支。我們過往主要透過經營產生的現金撥付我們的營運。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的現金及現金等價物以及受限制現金分別約為人民幣188.2百萬元、人民幣234.2百萬元及人民幣249.2百萬元。

於[編纂]完成後，我們預期透過經營產生的現金及來自[編纂]的[編纂]撥付我們未來營運資金、資本開支及其他現金要求。我們撥付營運資金需求及履行其他責任的能力取決於我們日後經營表現及現金流量，而這受限於現行經濟狀況、客戶消費水平以及其他因素(大多數不受我們控制)。此外，任何未來重大收購或擴張或會要求更多資本，而我們無法完全向閣下保證，我們將能按可接受條款獲取相關資本，或根本無法獲得。我們於往績記錄期間概無任何流動資金匱乏的狀況。

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
營運資金變動前之經營現金流量	50,263	103,761	170,662
營運資金變動	210,389	203,940	(8,298)
過往年度所得稅退還	–	4,650	–
已付所得稅	(24,062)	(8,825)	(26,291)
經營活動所得現金淨額	236,590	303,526	136,073
投資活動所得／(所用)現金淨額	330,524	39,460	(78,451)
融資活動所用現金淨額	(466,210)	(297,244)	(42,410)
現金及現金等價物增加淨額	100,904	45,742	15,212
年初的現金及現金等價物	87,304	188,208	233,950
年末的現金及現金等價物	188,208	233,950	249,162

財務資料

經營活動所得／(所用) 現金淨額

我們經營活動所得的現金主要來自提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務，而我們經營活動所用的現金主要歸屬於支付勞工成本及分包成本等。經營活動所得的現金流量或會受若干因素的影響，如於我們日常業務過程中自客戶收取貿易應收款項的時間以及向供應商及第三方分包商支付貿易應付款項的時間，而這亦為導致於往績記錄期間的各年度內經營活動所得現金淨額差異的主要原因。

2019年經營活動所得現金淨額約為人民幣236.6百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約人民幣31.5百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量正面變動約人民幣18.8百萬元，而這主要反映在以股份為基礎的付款約人民幣23.5百萬元、銀行借款的利息開支約人民幣12.5百萬元、物業及設備折舊約人民幣1.8百萬元以及使用權資產折舊約人民幣1.6百萬元，惟其部分由提供予關聯方的貸款的利息收入約人民幣12.5百萬元、分佔合營企業及聯營公司的投資業績約人民幣5.5百萬元、撥回其他應收款項減值撥備約人民幣1.6百萬元及撥回貿易應收款項減值撥備約人民幣1.6百萬元抵銷；(iii)營運資金正面變動約人民幣210.4百萬元，而這主要反映在貿易應收款項減少約人民幣110.7百萬元、應計費用及其他應付款項增加約人民幣75.0百萬元、存貨減少約人民幣12.8百萬元及貿易應付款項增加約人民幣27.7百萬元，部分由預付款項及其他應收款項增加約人民幣15.9百萬元抵銷；及(iv)已付所得稅約人民幣24.1百萬元。

2020年經營活動所得現金淨額約為人民幣303.5百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約人民幣98.7百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量正面變動約人民幣5.1百萬元，而這主要反映在物業及設備折舊約人民幣3.0百萬元、使用權資產折舊約人民幣3.6百萬元以及貿易應收款項減值撥備約人民幣2.9百萬元，惟其部分由撥回其他應收款項減值撥備約人民幣1.6百萬元及分佔合營企業及聯營公司的投資業績約人民幣5.7百萬元抵銷；(iii)營運資金正面變動約人民幣203.9百萬元，而這主要反映在預付款項及其他應收款項減少約人民幣233.9百萬元、貿易應付款項增加約人民幣34.3百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣40.5百萬元，惟其部分由貿易應收款項增加約人民幣109.4百萬元抵銷；(iv)已付所得稅約人民幣8.8百萬元；及(v)過往年度所得稅退還約人民幣4.7百萬元。

財務資料

於2021年，經營活動所得現金淨額約為人民幣136.1百萬元，主要反映在(i)除所得稅前利潤約人民幣154.0百萬元；(ii)營運資金變動前經營現金流量的正面變動約人民幣16.6百萬元，其主要反映物業及設備折舊約人民幣6.2百萬元、無形資產攤銷約人民幣5.5百萬元、使用權資產折舊約人民幣5.4百萬元及計提貿易應收款項減值約人民幣3.5百萬元，部分被應佔合營企業及聯營公司投資業績約人民幣7.2百萬元抵銷；(iii)營運資金的負面變動約人民幣8.3百萬元，其主要反映貿易應收款項增加約人民幣143.4百萬元、預付款項及其他應收款項增加約人民幣16.1百萬元，部分被存貨減少約人民幣1.7百萬元、貿易應付款項增加約人民幣46.2百萬元及應計費用及其他應付款項增加約人民幣103.3百萬元抵銷；及(iv)已付所得稅約人民幣26.3百萬元。

投資活動所得／所用現金淨額

我們投資活動主要包括向關聯方墊款的償還以及向關聯方墊款、購置物業、廠房及設備以及無形資產及收購一間合營企業。

截至2019年12月31日止年度，我們投資活動所得現金淨額約為人民幣330.5百萬元，反映在(i)償還向關聯方的墊款約人民幣655.8百萬元；(ii)向關聯方作出貸款的已收利息約人民幣12.5百萬元；(iii)悉數贖回按公平值計入損益的金融資產所得款項約人民幣6.8百萬元，惟其部分被向關聯方墊款約人民幣327.5百萬元、收購一間合營企業人民幣11.0百萬元、購置物業、廠房及設備約人民幣7.8百萬元所抵銷。

截至2020年12月31日止年度，我們投資活動所用的現金淨額約為人民幣39.5百萬元，主要反映在向關聯方墊款約人民幣66.6百萬元、購置物業、廠房及設備約人民幣6.4百萬元以及收購附屬公司的支付款項(扣除所收購現金及現金等價物)約人民幣12.8百萬元，惟其部分由關聯方墊款的償還約人民幣126.3百萬元抵銷。

截至2021年12月31日止年度，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣78.5百萬元，主要反映在(i)向關聯方墊款約人民幣155.3百萬元；及(ii)收購附屬公司的支付款項(扣除所收購現金及現金等價物)約人民幣71.1百萬元，惟其部分由向關聯方作出的貸款及墊款的還款約人民幣160.3百萬元抵銷。

財務資料

融資活動所用現金淨額

我們的融資活動主要包括償還銀行借款、償還自關聯方的墊款以及派付股息。

截至2019年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣466.2百萬元，主要反映在(i)償還銀行借款約人民幣266.0百萬元；(ii)償還自關聯方的墊款約人民幣703.2百萬元；及(iii)向母公司派付股息約人民幣80.0百萬元所致，惟其部分由自關聯方墊款的所得款項約人民幣534.7百萬元所抵銷。

截至2020年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣297.2百萬元，主要反映在(i)向母公司派付股息約人民幣47.5百萬元；及(ii)償還自關聯方的墊款約人民幣1,203.0百萬元，惟其部分由自關聯方墊款的所得款項約人民幣944.6百萬元所抵銷。

截至2021年12月31日止年度，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣42.4百萬元，主要反映償還關聯方墊款約人民幣50.2百萬元、償還銀行借款約人民幣11.0百萬元及[編纂]付款約人民幣16.6百萬元；惟其部分由關聯方墊款所得款項約人民幣45.2百萬元抵銷。

營運資金的充足性

經計及本集團可用財務資源(包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量以及自[編纂]的估計[編纂])並在沒有無法預見的情況下，我們的董事認為，我們擁有充足的營運資金以撥付我們自本文件日期起計未來至少12個月的業務及營運。

債項

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
借款	-	11,000	-	-
應付關聯方的其他應付款項	263,714	5,335	363	363
租賃負債	6,159	18,117	10,374	10,400
總計	<u>269,873</u>	<u>34,452</u>	<u>10,737</u>	<u>10,763</u>

財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們的債項分別約為人民幣269.9百萬元、人民幣34.5百萬元、人民幣10.7百萬元及人民幣10.7百萬元。

借款

於2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們的借款總額分別約為零、人民幣11.0百萬元、零以及零。下表載列於所示日期我們的借款還款時間表：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28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)
少於一年	-	11,000	-	-
一至兩年	-	-	-	-
兩至五年	-	-	-	-
總計	-	11,000	-	-

於2016年，我們的兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原（均為直接借款人））與一間中國商業銀行及迪馬（即最終借款人）訂立非經常委託貸款安排，方式為自2016年7月1日至該借款結算日期抵押本公司兩間附屬公司（即重慶東原及四川東原）提供物業管理服務的所得收入。我們參與委託貸款安排以支持迪馬探索新的融資方式，通過使用我們未來的權力向我們在管的若干物業收取物業管理費，作為委託貸款安排下的貸款抵押。據我們的中國法律顧問所告知，委託貸款安排符合相關法律法規。委託貸款安排包括本金人民幣430,000,000元及年利率6.85%的利息。於最後實際可行日期，相關貸款已由我們悉數償還及相關抵押已解除。本集團將不會於未來訂立類似委託貸款安排。

於2020年12月31日，銀行借款人民幣11.0百萬元由迪馬集團提供擔保。相關銀行借款已於2021年4月悉數償還。於最後實際可行日期，概無未動用的銀行融資。

財務資料

非香港財務報告準則計量指標

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合損益及其他全面收益表，我們亦呈列經調整淨利潤、經調整淨利潤率及經調整資產負債比率以作為額外財務計量指標。有關定義詳情及計算方法，請參閱本文件「財務資料－債項－借款－非香港財務報告準則計量指標」一節。

有關非香港財務報告準則計量指標消除因委託貸款安排產生的應付關聯方借款及貸款的影響。於往績記錄期間一直進行調整，有關調整遵守指引信 HKEX-GL-103-19。因此，我們認為有關非香港財務報告準則計量指標通過消除項目的影響，便於比較我們的財務表現及財務狀況，從而為投資者及其他人士提供有用資料，使其採用與管理層相同的方式了解並評估我們的綜合經營業績及財務狀況。我們對有關非香港財務報告準則計量指標的呈列可能無法與其他公司呈列的類似計量指標進行比較。有關計量指標作為分析工具的作用有限，閣下不應獨立於香港財務報告準則單獨考慮有關非香港財務報告準則計量指標或將其作為分析我們所報告的經營業績或財務狀況的替代。

下表為截至所示年度的經調整淨利潤與根據香港財務報告準則計算及所呈報最直接可資比較財務計量指標（即年內利潤）的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
年內利潤	25,592	84,468	130,395
根據以下各項調整：			
－ 向委託貸款安排相關關聯方 貸款產生的利息收入	(12,531)	<u>附註</u>	<u>附註</u>
－ 委託貸款安排相關借款的 利息開支	<u>12,531</u>	<u>附註</u>	<u>附註</u>
經調整淨利潤	<u>25,592</u>	<u>84,468</u>	<u>130,395</u>

附註：於2019年委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償及相關抵押已解除。

財務資料

下表為截至所示日期的經調整權益總額與根據香港財務報告準則計算及所呈報的最直接可資比較財務計量指標的對賬：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
權益總額	125,660	165,500	258,052
— 向一名委託貸款安排相關關聯方 借款及貸款的收入及開支	<u>(47)</u>	<u>—^{附註}</u>	<u>—^{附註}</u>
經調整權益總額	<u><u>125,613</u></u>	<u><u>165,500</u></u>	<u><u>258,052</u></u>

附註：於2019年委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償及相關抵押已解除。

下表為截至所示日期的經調整債項與根據香港財務報告準則計算及呈報的最直接可資比較財務計量指標的對賬：

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
債項總額 ⁽¹⁾	6,159	29,117	10,374
— 委託貸款安排相關借款	<u>—⁽²⁾</u>	<u>—⁽²⁾</u>	<u>—⁽²⁾</u>
經調整債項總額	<u><u>6,159</u></u>	<u><u>29,117</u></u>	<u><u>10,374</u></u>

附註：

(1) 債項總額即總借貸與租賃負債之和。

(2) 於2019年委託貸款安排相關貸款已由我們悉數清償及相關抵押已解除。

財務資料

下表載列截至所示日期及年度自財務業績中剔除委託貸款安排產生的其他收入及利息開支後委託貸款安排對我們於往績記錄期間的淨利潤、淨利潤率及資產負債比率的影響：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
調整委託貸款安排之前：			
年內淨利潤(人民幣千元)	25,592	84,468	130,395
淨利潤率(%) ⁽¹⁾	4.6	11.0	10.9
資產負債比率(%) ⁽²⁾	4.9	17.6	4.0
調整委託貸款安排之後：			
年內經調整淨利潤	25,592	84,468	130,395
淨利潤率(%) ⁽¹⁾	4.6	11.0	10.9
資產負債比率(%) ⁽²⁾	4.9	17.6	4.0

附註：

- (1) 淨利潤率乃按除稅後淨利潤除以同年收入總額乘以100%計算。
- (2) 資產負債比率乃按各日期的總債務除以總權益計算。就本次計算而言，總負債包括借款及租賃負債。

應付關聯方的其他應付款項

2019年、2020年及2021年12月31日及2022年2月28日，我們應付關聯方的應計費用及其他應付款項分別約為人民幣263.7百萬元、人民幣5.3百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.4百萬元。該等應付關聯方款項均為無抵押及免息。

財務資料

租賃負債

下表載列於所示日期我們的流動及非流動租賃負債：

	於12月31日			於2022年
	2019年	2020年	2021年	2月28日
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
流動	2,400	6,661	3,854	3,880
非流動	3,759	11,456	6,520	6,520
總計	6,159	18,117	10,374	10,400

除本節上文「債項」一段所披露者外，於2022年2月28日，我們並無任何已發行流通的或已授權或以其他方式設立但未發行的未償還債務證券、定期貸款、其他借款或性質上為借款的債務（包括銀行透支、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸、租購承擔、債權證、押記按揭、重大或然負債或未解除擔保）。

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，我們並無就支付貿易及非貿易應付款項及借款出現任何重大違約或違反契約。除本文披露外，截至2022年2月28日（即就債務報表而言的最後實際可行日期），我們並無任何銀行融資、未償還貸款資本、已發行或已同意發行的債券、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債權證、抵押、押記或貸款，或承兌信貸或租購承擔、擔保或其他重大或然負債或與此有關的任何契諾。

財務資料

關聯方交易及結餘

於往績記錄期間，誠如本文件附錄一會計師報告附註36所述，我們與關聯方進行交易。

(a) 向關聯方提供的服務

於往績記錄期間，我們向迪馬集團、聯屬公司及其他關聯方提供(i)物業管理服務；(ii)若干非業主增值服務，如協銷服務、前介諮詢及檢驗服務；及(iii)社區增值服務，如停車位及物業銷售服務、社區活動策劃服務等。下表載列於往績記錄期間與各方進行的交易概要：

[編纂]後將持續的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
物業管理服務			
— 迪馬集團	15,037	28,486	32,525
— 聯屬公司	1,852	9,008	7,951
	<u>16,889</u>	<u>37,494</u>	<u>43,476</u>
非業主增值服務			
協銷服務			
— 迪馬集團	46,005	58,640	75,023
— 聯屬公司	19,755	17,459	18,726
	<u>65,760</u>	<u>76,099</u>	<u>93,749</u>
保養及裝修服務以及 前介諮詢及檢驗服務			
— 迪馬集團	20,018	27,637	24,939
— 聯屬公司	7,750	8,941	4,503
	<u>27,768</u>	<u>36,578</u>	<u>29,442</u>

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
額外定製服務			
— 迪馬集團	22,578	69,572	82,132
— 聯屬公司	6,030	12,082	12,475
	<u>28,608</u>	<u>81,654</u>	<u>94,607</u>
社區增值服務			
停車位及物業銷售服務			
— 迪馬集團	42,633	56,585	65,192
— 聯屬公司	7	187	2,244
	<u>42,640</u>	<u>56,772</u>	<u>67,436</u>
停車位管理服務			
— 迪馬集團	14,063	15,162	22,437
— 聯屬公司	289	969	3,484
	<u>14,352</u>	<u>16,131</u>	<u>25,921</u>
社區活動策劃服務			
— 迪馬集團	11,100	10,431	17,436
— 聯屬公司	3,940	2,324	2,858
	<u>15,040</u>	<u>12,755</u>	<u>20,294</u>

財務資料

[編纂]後將不會持續的關聯方交易：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
向以下人士作出的墊款			
— 迪馬集團	<u>278,025</u>	<u>116,061</u>	<u>155,270</u>
來自以下人士的墊款			
— 迪馬集團	<u>534,687</u>	<u>944,586</u>	<u>45,224</u>
向以下人士作出的墊款償還			
— 迪馬集團	<u>655,803</u>	<u>126,285</u>	<u>160,270</u>
償還來自以下人士的墊款			
— 迪馬集團	<u>703,228</u>	<u>1,202,966</u>	<u>50,196</u>
利息收入			
— 迪馬集團	<u>12,531</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
由以下人士支付的辦公樓租賃費			
— 迪馬集團	<u>2,272</u>	<u>2,014</u>	<u>—</u>
停車位及其他購置			
— 迪馬集團	<u>547</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

該等關聯方交易乃根據各關聯方與我們之間協定的條款進行。董事已確認，於往績記錄期間的所有上述關聯方交易均按公平基準以及公平合理的正常商業條款進行，並符合本集團的整體利益。董事已進一步確認，該等關聯方交易不會扭曲我們於往績記錄期間的經營業績，亦不會令我們的過往業績無法反映未來表現。

財務資料

(b) 與關聯方的結餘

下表載列於所示日期我們應收／應付迪馬集團、聯屬公司及其他關聯方的款項：

貿易性質

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
— 迪馬集團	58,539	111,837	177,577
— 聯屬公司	11,380	19,450	37,770
	<u>69,919</u>	<u>131,287</u>	<u>215,347</u>
合約資產			
— 迪馬集團	—	9,948	1,301
	<u>—</u>	<u>9,948</u>	<u>1,301</u>
其他應收款項			
— 迪馬集團	251,720	63	323
— 聯屬公司	1,060	88	495
	<u>252,780</u>	<u>151</u>	<u>818</u>
合約負債			
— 迪馬集團	4,561	4,796	2,879
— 聯屬公司	548	571	693
	<u>5,109</u>	<u>5,367</u>	<u>3,572</u>
貿易應付款項			
— 迪馬集團	50,204	31,336	2,759
— 聯屬公司	—	—	125
	<u>50,204</u>	<u>31,336</u>	<u>2,884</u>
其他應付款項			
— 迪馬集團	8,534	5,259	7,491
— 聯屬公司	246	—	70
	<u>8,780</u>	<u>5,259</u>	<u>7,561</u>

財務資料

非貿易

	於12月31日		
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)	2021年 (人民幣千元)
其他應收款項			
— 迪馬集團	<u>64,343</u>	<u>5,001</u>	<u>1</u>
其他應付款項			
— 迪馬集團	<u>263,714</u>	<u>5,335</u>	<u>363</u>
應收股息			
— 聯屬公司	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,580</u>
應付股息			
— 迪馬集團	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,416</u>
— 本公司股東	<u>—</u>	<u>5,267</u>	<u>9,659</u>
	<u>—</u>	<u>5,267</u>	<u>30,075</u>

上述應收／應付迪馬集團的貿易應收款項及貿易應付款項均屬貿易性質，而應收／應付迪馬集團的其他應收款項及其他應付款項乃屬非貿易性質。

應付迪馬集團的其他應付款項為無抵押及免息。除本節上文「關聯方交易及結餘—(b) 與關聯方的結餘」一段所披露者外，非貿易性質的關聯方結餘主要指與迪馬集團的資金安排，該等安排均為免息、無抵押及按要求償還，以滿足不時的營運資金需求。所有非貿易性質的關聯方結餘均將於[編纂]前悉數結清。

財務資料

資本開支、承擔及或然負債

資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及其他無形資產，包括於往績記錄期間收購的資產。截至2021年12月31日止三個年度，我們產生資本開支分別約人民幣9.1百萬元、人民幣9.1百萬元及人民幣16.0百萬元。

董事估計，截至2022年12月31日止年度，我們的資本開支將約為人民幣18.2百萬元。有關估計指我們根據現有業務計劃預期將產生的資本開支總額，主要包括我們預期開發及強化的各種信息技術平台及系統（誠如本文件「未來計劃及[編纂]—[編纂]」一節中所述）。我們或會調整業務計劃，而估計資本開支總額亦可能會發生變動。

承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大資本承擔。

或然負債

除本節「債項」一段所披露者外，於2019年、2020年及2021年12月31日，本集團並無任何重大或然負債。

主要財務比率

	截至12月31日止年度／於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
流動比率 ⁽¹⁾	118.2%	100.3%	113.0%
資產負債比率 ⁽²⁾	4.9%	17.6%	4.0%
資產回報率 ⁽³⁾	3.4%	10.8%	13.5%
股本回報率 ⁽⁴⁾	20.5%	53.3%	51.6%

附註：

1. 流動比率按於有關日期的流動資產總值除以流動負債總額計算。
2. 資產負債比率按於有關日期的負債總額除以總權益計算。就該計算而言，負債總額包括借款及租賃負債。
3. 資產回報率按年度利潤（按年化基準）除以有關年度資產總值並將所得出的數值乘以100%計算。
4. 股本回報率按本公司擁有人應佔全面收入總額除以有關年度本公司擁有人應佔總權益（按年化基準）並將所得出的數值乘以100%計算。

財務資料

流動比率

我們流動比率保持相對穩定，於2019年12月31日約為118.2%，於2020年12月31日約為100.3%及於2021年12月31日約為113.0%。

資產負債比率

2020年我們的資產負債比率增至約17.6%，主要由於2020年我們的銀行借款增加。我們的資產負債比率由2020年12月31日的約17.6%減至2021年12月31日的約4.0%，乃主要由於(i)我們於2021年12月31日的保留盈利增加約167.2%；(ii)租賃負債有所減少；及(iii)我們的借款減少，已於2021年悉數償還。

資產回報率

我們的資產回報率於2020年增至約10.8%，乃主要由於截至2020年12月31日止年度利潤增加所致。我們的資產回報率由截至2020年12月31日止年度的約10.8%增至截至2021年12月31日止年度的約13.5%，乃主要由於截至2021年12月31日止年度的溢利有所增加。

股本回報率

我們的股本回報率於2020年增加至約53.3%，乃主要由於2019年至2020年間利潤增加約230.1%，增率高於2019年及2020年12月31日總股本的增率約31.7%。總股本增加主要因我們在經營中產生利潤，導致保留盈利增加約116.0%。我們的股本回報率從2020年的53.3%輕微下跌至2021年的約51.6%，主要由於2021年12月31日本公司擁有人應佔權益總額較2020年12月31日增加約56.9%，此乃主要由於2021年12月31日的保留盈利因本集團產生自經營的利潤而增加約167.2%。

財務資料

[編纂]

[編纂][編纂]（「[編纂]」）估計總額（包括[編纂]）約為[編纂]（基於指示性[編纂]中位數每股[編纂][編纂]並假設[編纂]未獲行使），約佔[編纂][編纂]總額的[編纂]%（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]，即指示性[編纂]中位數，並於[編纂]獲行使前），其中(a)約[編纂]歸屬於[編纂]發行，並將於[編纂]完成時自權益中扣除；(b)約[編纂]已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除；及(c)約[編纂]將於截至2022年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除。就[編纂]委聘專業人士所產生的[編纂]約[編纂]及有關[編纂][編纂]新股份的[編纂]將由本公司承擔，乃由於就[編纂]提供的一切專業服務均是為了獲得本公司[編纂]地位所帶來的裨益及利益。該等[編纂]主要包括就專業人士為[編纂]及[編纂]提供服務已付及應付彼等的專業費用，有關款項為[編纂]相關開支，包括本公司的獨家保薦人、法律顧問及申報會計師的費用約[編纂]，及其他[編纂]及開支約[編纂]，以及應付[編纂]及其他相關方有關[編纂][編纂]項下新股份的非專業費用，包括[編纂]（包括證監會交易徵費、聯交所[編纂]費及財匯局交易徵費）約[編纂]。

由於上述費用及開支與近期於聯交所主板[編纂]的其他公司的費用及開支相若，董事認為有關費用及開支並不重大或異常高。直至2021年12月31日，我們已就[編纂]產生[編纂]約[編纂]，其中，[編纂]已於截至2021年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而[編纂]已計入預付款項，並將於[編纂]完成後確認為權益扣減。我們預期於[編纂]完成之前將產生額外[編纂]約[編纂]，其中約[編纂]預期將於截至2022年12月31日止年度的綜合全面收入表中扣除，而約[編纂]預期將直接確認為權益扣減。董事預期，我們的[編纂]不會對截至2022年12月31日止年度的財務表現造成重大不利影響。

財務資料

資產負債表外承擔及安排

於最後實際可行日期，我們並無資產負債表外安排。

有關金融風險的定量及定性披露

在正常業務過程中，我們面臨各類風險，主要包括信貸風險及流動資金風險。我們董事審查及批准管理各類風險的政策。有關進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1。

信貸風險

我們就貿易應收款項及合約資產、其他應收款項及銀行現金存款而面臨信貸風險。上述各類金融資產的賬面值代表我們就相應類別的金融資產承擔的最大信貸風險敞口。

我們預期並無與銀行現金存款及應收關聯方款項相關的重大信貸風險，原因為銀行現金存款主要存放於信譽良好的中國國有金融機構。該等金融機構近期並無違約記錄。該等工具被認為具有較低的信貸風險，因為其違約風險較低，而且交易對手有強大能力，可在近期內履行其合約現金流量義務。我們認為，已確定的信貸虧損並不重大。

我們預期與應收關聯方款項相關的信貸風險被認為較低，原因為我們的關聯方有強大能力，可於近期內履行其合約現金流量義務。

就其他應收款項（應收關聯方款項除外）相關的信貸風險而言，我們基於每個年度末前36個月期間的銷售付款情況以及該期間相應的過往信貸虧損，對其他應收款項的可收回性進行定期集中評估。董事認為，其他應收款項的未償還結餘並無固有的重大信貸風險。

有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(b)。

流動資金風險

我們監控及維持我們視為足夠的現金及現金等價物水平，以為我們的營運提供資金，並減低現金流量波動的影響。有關我們於各結算日按相關到期日組別分類的金融負債詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3.1(c)。

財務資料

股息

於2020年及2021年，本公司分別向其股東，即(i)2020年向東原房地產、天津澄方及天津合夥；及(ii)2021年向天津澄方、天津合夥、栢天及嘉實物業，於相關時間宣派股息人民幣52.8百萬元及人民幣40百萬元。除以上所述者外，於往績記錄期間，本集團並無派付或宣派任何股息。

在組織章程細則及適用中國法律法規的規限下，股息(如有)的派付及其金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、對我們派付股息的法定及監管限制、未來前景及我們認為有關的其他因素。股份持有人將有權根據股份的繳足或入賬列作繳足的金額按比例收取有關股息。我們可酌情決定股息的宣派、派付及其金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後，於年內宣派任何末期股息將須獲股東批准後，方可作實。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表

有關我們的未經審核備考經調整合併有形資產淨值，請參閱本文件附錄二「未經審核備考財務資料」一節。

近期發展

往績記錄期間後及直至最後實際可行日期，本集團(i)與獨立第三方訂立9份新物業管理服務協議，總合約建築面積約0.1百萬平方米，其中所有物業項目已獲交付；及(ii)與迪馬集團及聯屬公司訂立1份新物業管理服務協議，有關物業項目已交付。截至2022年2月28日止兩個月，我們的收益與去年同期相比有所增長。收益增長主要因為物業管理業務線的物業項目數目增加，從而使在管建築面積增長。

於2021年12月31日後，COVID-19疫情持續在世界範圍內產生影響。然而，根據中指研究院的資料，預計COVID-19疫情對中國物業管理行業的長期影響有限，此乃由於中國穩健的經濟規模有能力抵禦COVID-19的影響。根據中指研究院的資料，COVID-19疫情也提高了許多業主及住戶對物業管理公司提供服務的信賴度及黏性，並推動物業管理公司提供增值服務(比如(其中包括)送貨服務、房屋清潔及消毒服務)的發展。

財務資料

於最後實際可行日期，我們的第三方分包商及公用事業服務提供商向我們提供的服務以及供應商的原材料供應概未出現重大中斷。此外，於最後實際可行日期，我們的業務經營並未因COVID-19疫情而經歷任何重大中斷。

為應對COVID-19疫情，我們已實施應急計劃，並在我們的辦公場所及在管物業項目中加強衛生和預防措施。截至2020年及2021年12月31日止兩年度，我們就實施該等強化措施產生的額外成本合計分別約人民幣1.8百萬元及人民幣98,000元，主要關於口罩、乙醇洗手液、消毒劑及紅外測溫儀。但董事認為，在考慮到地方政府分發的醫用清潔用品以及相關監管政策（如減少社會保險繳費）後，根據人力資源和社會保障部、財政部及國家稅務總局頒佈的《關於階段性減免企業社會保險費的通知》及《關於延長階段性減免企業社會保險費政策實施期限等問題的通知》，以及於最後實際可行日期本公司可用的其他相關資料，與加強措施相關的額外成本不會對本集團截至2022年12月31日止年度的財務狀況產生重大不利影響。請參閱本文件「業務－COVID-19爆發的影響」一節。

當前中國政府通過實施「三條紅線」政策收緊物業開發商借款標準的議案預期對本集團業務經營及財務表現不會造成重大影響，因為該政策主要適用於物業開發商而非物業管理服務提供商（如本集團）。據董事深知及根據截至2021年9月30日迪馬集團公開可得財務資料，就迪馬集團而言，迪馬集團處於「黃線」內，根據相關法規，其三項財務比率有一項（即現金對短期借貸比率）超過紅線標準（即低於1.0倍）。根據相關法規，財務比率超越一道紅線的公司最多僅可按年增加其計息債務10%（「計息債務增加限制」）。就董事所深知，有關現金對短期借貸比率之要求超出紅線，主要因為於2020年12月31日為長期借貸之若干借貸於2021年9月30日根據其相關實際欠繳之日被認為是短期借貸。就事實而言及據董事所深知，根據2020年底迪馬集團公開可得財務資料，迪馬集團處於「綠線」內，根據有關法規，其財務比率不超過任何三條紅線標準。據董事所深知，迪馬集團正積極優化其借貸結構並增加使用自商業銀行獲得的發展貸款融資並逐漸減少使用各類短期融資及／或過渡性貸款。迪馬集團將繼續通過發行債券及銀行間債務融資工具以增加其長期借貸佔比。經與迪馬確認，於迪馬落實上述措施後，迪馬亦將透過逐步減少新增短期融資、償還部分短期貸款等方式減少短期債務，以實現總債務結餘中較低的短期負債比例。換言之，迪馬將改變總債務構成以令迪馬集團的總債務結餘大致維持在符合其他兩個財務比率（資產負債率及淨負債

財務資料

率)的水平。如此一來，據董事所深知，有關現金對短期借貸比率超出紅線規定將屬暫時，而迪馬集團有望改善其財務狀況並優化其財務比率，如此一來，迪馬集團將能夠在近期被認為處於「綠線」以內。另一方面，餘下兩項財務比率(即資產負債率及淨負債率)計及包括短期及長期債項的整體債項總額，而非僅集中於短期債項，而非限制現金即期借款比這一情況屬於後者。因此，即使迪馬集團將若干長期債項重新分類為上文所討論的短期債項(導致即期借款金額變動以及非限制現金即期借款比因應變動)，倘債項總額並無變動，迪馬集團的資產負債率及淨負債率亦不受影響。如此一來，預期計息債務增加限制不會對迪馬集團的業務經營及財務表現造成重大及長期影響。由於「三條紅線」政策僅適用於中國的房地產開發商，我們作為一家主要從事於物業管理服務的公司，不受「三條紅線」政策的約束。

無重大不利變動

董事已確認，直至本文件日期，我們的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景自2021年12月31日(即本文件附錄一所載會計師報告中的報告期間結束時)起均未發生重大不利變動，並且概無發生任何事件會對本文件附錄一所載會計師報告中所載列的綜合財務報表中的資料產生重大不利影響。

可分派儲備

根據細則，於(i)抵銷過往年度結轉的虧損，(ii)根據中國相關規定及法規將其稅後利潤的10%作為供款轉撥至法定儲備金，及(iii)扣除本公司確定的其他儲備金供款後，本公司的稅後利潤應作為股息分派予股東。於2021年12月31日，根據香港財務報告準則，本公司的保留盈利約為人民幣45.5百萬元，為可供分派予股東的儲備。

根據上市規則須作出的披露

我們董事確認，於最後實際可行日期，並無任何情況會導致須根據上市規則第13.13條至13.19條的規定作出披露。