

## 財務資料

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

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

### 概覽

我們是一家在山東省具有領先市場地位並擁有快速增長良好往績記錄的綜合性物業管理服務提供商。我們的總部位於山東省濟南市，自2006年成立以來，經過15多年的發展，我們的業務範圍已覆蓋山東省幾乎所有地級市以及北京和哈爾濱。根據中指院的資料，我們在2022中國物業服務百強企業中綜合實力排名第41位，並被評為「2021物業管理行業多元化運營優秀企業」及「2021物業服務專業化運營領先品牌企業」之一。

我們深深植根於山東省，截至2021年12月31日，我們已簽約管理82個物業，已簽約總建築面積超過26.2百萬平方米，覆蓋中國的12個城市。截至同日，我們擁有82個在管項目，在管建築面積約為22.9百萬平方米。該等項目中，75個已簽約物業(已簽約建築面積23.9百萬平方米)及75個在管物業(在管建築面積約20.3百萬平方米)位於山東省，服務約80,000戶家庭和企業客戶。由於我們高效的運營和優質的服務，我們於往績記錄期間實現快速增長。我們的收入以34.7%的複合年增長率從2019年的人民幣321.1百萬元增至2021年的人民幣582.8百萬元。我們的純利以63.2%的複合年增長率從2019年的人民幣28.9百萬元增至2021年的人民幣77.0百萬元。

---

## 財務資料

---

### 編製基準

我們的歷史財務資料已根據所有適用的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」），此統稱包括所有由國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的適用的個別國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋）編製。所採納的重大會計政策的進一步詳情載列於本文件附錄一會計師報告附註2。

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂國際財務報告準則。就編製該歷史財務資料之目的而言，我們已採納於往績記錄期間生效的所有適用新訂及經修訂國際財務報告準則，並於往績記錄期間貫徹應用，惟尚未於2021年1月1日開始的會計期間生效的新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2021年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於本文件附錄一會計師報告附註29。

### 影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績及財務狀況受到及將繼續受諸多因素的影響，包括本文件中「風險因素」所載該等因素以及以下討論的該等因素：

#### 在管建築面積

於往績記錄期間，相較非業主增值服務及社區增值服務產生的收入，我們自物業管理服務產生的收入更多。於2019年、2020年及2021年12月31日，我們的物業管理服務收入分別為人民幣180.5百萬元、人民幣204.0百萬元及人民幣255.5百萬元，分別約佔同期我們總收入的56.2%、50.6%及43.8%。因此，我們的業務及經營業績取決於我們維持並增加在管建築面積的能力，繼而受我們取得新的物業管理服務協議及重續現有物業管理服務協議的能力所影響。於往績記錄期間，我們的在管建築面積穩定增長，於2019年、2020年及2021年12月31日分別為10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及22.9百萬平方米。

於往績記錄期間，我們所管理的大部分項目乃由魯商發展集團開發。於2019年、2020年及2021年，向魯商發展集團開發的物業提供物業管理服務產生的收入分別為人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣224.0百萬元，分別佔同期我們自物

## 財務資料

業管理服務產生的總收入的98.7%、97.0%及87.7%。我們已作出不懈努力來擴大我們包括獨立第三方在內的客戶群，以期從其他來源獲得額外收入及多元化我們的項目組合。因此，於往績記錄期間，由獨立第三方開發的物業在管建築面積經歷整體增長。因此，於往績記錄期間，獨立第三方產生的收入佔我們物業管理服務產生的總收入的百分比整體上升。由獨立第三方開發的項目數目日益增加使我們的項目組合多元化，並將有助於推動我們的收入及利潤的持續增長。然而，有關進一步討論，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們無法向閣下保證我們能按有利條款取得新的物業管理服務合約或重續我們與物業開發商（包括魯商發展集團及山東商業餘下集團）或其他有關實體的現有物業管理服務合約，或根本無法取得或重續該等合約」。

### 我們的品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們持續保持或增加我們就我們的服務收取的費率的能力所影響，這部分受我們在中國物業管理行業內的品牌知名度及定位所影響。我們利用我們的品牌進行服務定價並計及物業的特徵、項目規模、位置、市價、我們的預算、目標利潤率、業主及住戶狀況和我們服務的範圍及質量等因素。此外，我們亦平衡多項考慮因素，包括競爭力、盈利能力以及我們塑造和維持作為優質物業管理服務提供商形象的能力。我們有效平衡上述考慮因素的能力對我們財務狀況及經營業績至關重要。

我們的定價能力會嚴重影響我們的經營業績。我們下文所載為參考於往績記錄期間物業管理服務的平均物業管理費波動對期內收入及利潤以及全面收入總額的敏感度分析，僅供說明之用。下述敏感度分析說明在所有其他因素保持不變的情況下，假設物業管理服務的平均物業管理費下降對我們收入及利潤以及全面收入總額的影響：

	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)
物業管理服務業務收入 .....	180,475	204,001	255,485
年內利潤及全面收入總額.....	28,934	45,362	77,017

## 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)
<b>假設我們的平均物業管理費下降5%</b>			
物業管理服務業務收入減少.....	9,024	10,200	12,774
年內利潤及全面收入總額減少 <sup>(1)</sup> .....	6,768	7,650	9,581
<b>假設我們的平均物業管理費下降10%</b>			
物業管理服務業務收入減少.....	18,048	20,400	25,548
年內利潤及全面收入總額減少 <sup>(1)</sup> .....	13,535	15,300	19,161

(1) 對年內利潤及全面收入總額的影響乃假設年內的企業所得稅稅率為25.0%計算。

我們致力於不斷標準化及提升物業管理服務，而我們可能不時面臨成本增加。作為對策，我們努力在重續到期物業管理服務協議時保持或提高物業管理費率以保持或提高我們的利率。我們提高費率的能力將受我們維持及提升我們品牌的能力以及相關中國部門施加的任何定價控制措施所影響。我們亦努力提升管理效率從而降低成本。

### 業務組合

於往績記錄期間，我們的財務狀況及經營業績受到我們業務組合的影響。我們的物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務三條業務線的利潤率各不相同。我們三條業務線收入貢獻結構的任何變化或任何業務線的利潤率變化均可能對我們的整體毛利率產生相應的影響。

一般而言，於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率高於我們物業管理服務及社區增值服務的毛利率。於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率相對較高主要是由於非業主增值服務的交付前服務及設計服務的勞動密集度低於物業管理服

---

## 財務資料

---

務及社區增值服務。有關往績記錄期間我們毛利率波動的更多討論，請參閱「一若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－毛利及毛利率」。

### 緩解勞工成本上升影響的能力

由於物業管理為勞動密集型，勞工成本構成我們銷售成本的重大部分。於往績記錄期間，我們的勞工成本由於我們的業務擴張、平均薪資增加及勞工市價增加而大幅上升。於2019年、2020年及2021年，我們銷售成本項下的勞工成本分別為人民幣116.3百萬元、人民幣120.6百萬元及人民幣[140.6]百萬元，分別佔我們同期銷售成本的43.9%、37.3%及[32.3]%。為應對不斷上升的勞工成本，我們繼續實施多項成本控制措施，包括(i)採用技術解決方案來替代人力及控制勞工成本；(ii)利用內部營運平台優化營運效率；及(iii)優化資源分配以降低我們的人均成本。

### 稅務政策變動

我們的營運須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2019年、2020年及2021年，我們按所得稅開支除以除稅前利潤計算的實際所得稅稅率分別約為27.4%、23.0%及21.3%。中國的一般企業所得稅稅率為25%。自2020年以來，本集團旗下於中國的若干成員公司享有優惠所得稅率。有關更多資料，請參閱「一若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明－所得稅開支」。倘該等附屬公司目前享有的優惠所得稅待遇出現任何重大不利變動，我們的盈利能力可能會受到重大不利影響。

### 競爭

根據中指院報告，作為物業管理分部的知名企業，我們主要與大型全國品牌和本地物業管理公司競爭。近年來，我們就魯商發展集團項目獲得的在管建築面積佔我們總體組合的百分比有所下降，而我們就外拓項目獲得的在管建築面積的百分比有所上升。這表明，儘管我們享有魯商發展集團的支持，我們亦能獨立搜尋及把握市場機會。例如，我們獲聘向北京大興機場的一處航空基地物業提供物業管理服務，這標誌著我們在客戶多元化及在管物業類型方面的不斷擴展。有關更多資料，請參閱「業務－競爭」及「行業概覽」。我們與競爭對手有效競爭及繼續鞏固我們市場地位的能力取決於我們提升我們競爭優勢及成功實施我們的增長策略的能力。倘我們無法有效競

---

## 財務資料

---

爭及增加我們的在管建築面積，我們可能會失去現有市場地位及遭受收入下滑及盈利能力下降。

### 重大會計政策、判斷及估計

當審閱我們的歷史財務資料時，閣下應考慮(i)我們的重大會計政策、(ii)影響此類政策應用的判斷及其他不確定性，以及(iii)呈報結果對條件及假設變動的敏感性。我們的重大會計政策、判斷及估計對理解我們的財務狀況及經營業績尤為重要，詳情分別載於本文件附錄一會計師報告中的附註2及3。下文載列為我們認為涉及編製財務報表時使用的最重大估計及判斷的會計政策及估計。

### 收入確認

收入於產品或服務的控制權轉讓予客戶時或承租人有權使用資產時確認，確認金額為我們預期有權收取的承諾代價，其中不包括代第三方收取的款項。收入不包括增值稅或其他銷售稅項，並於扣減任何交易折扣後計算。

我們提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

- (i) **物業管理服務**。對於物業管理服務，我們就所提供的服務按年、按季或按月收取固定費用，並將我們有權開具發票及與已履約價值直接對應的金額確認為收入。對於按包幹制管理（其中我們作為當事人，並負責向業主提供物業管理服務）的物業產生的物業管理服務收入，我們有權按已收或應收物業管理服務費的價值確認收入，並將所有相關物業管理成本確認為服務成本。
- (ii) **非業主增值服務**。非業主增值服務主要包括前期物業管理服務、設計服務、景觀美化服務、交付前服務及維修保養服務、物業代理服務等其他定製服務。我們與客戶商定各項服務的價格。對於除景觀美化服務外的非業



---

## 財務資料

---

主增值服務，我們於提供相關服務時確認收入。對於景觀美化服務，我們根據完全達致履約責任的進度於合約期間確認收入。完全達致履約責任的進度（為反映預期有權收取代價的金額並取決於合約的性質）主要參考以下各項計量：(a)當時已完成工程產生的合約成本佔各合約估計總合約成本的比例；或(b)已完成合約工程的實際比例。

- (iii) **社區增值服務**。對於主要與向我們管理物業的業主及住戶提供服務有關的社區增值服務（包括社區空間及資源管理服務、停車位管理服務、水電管理服務及定製化垃圾清理和家政服務等社區生活服務），收入於提供相關社區增值服務時確認。交易付款於社區增值服務提供予客戶時即時到期。

### 利息收入

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

### 政府補助

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

### 金融工具及合約資產的信貸虧損

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

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

---

## 財務資料

---

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最長期間為我們面臨信貸風險的最長合約期間。

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

預期信貸虧損按下列基準之一計量：

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

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

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

### 所得稅

期內所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項及遞延稅項資產及負債的變動乃於損益確認，惟與於其他全面收入確認或直接於權益確認的項目有關則除外，在該等情況下，相關稅項金額分別於其他全面收入確認或直接於權益確認。

即期稅項為期內應課稅收入的預期應繳稅項（採用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計算）及有關往期應繳稅項的任何調整。



## 財務資料

遞延稅項資產及負債分別由可扣稅及應課稅暫時差額產生，即就財務申報而言的資產及負債的賬面值與其稅基之間的差額。遞延稅項資產亦可由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

### 若干綜合損益及其他全面收入表項目的說明

下表載列所示期間我們的綜合損益及其他全面收入表項目的概要。以下呈列的歷史業績未必顯示任何未來年內的預期業績指標。

	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)
收入 .....	321,145	402,844	582,803
銷售成本 .....	(265,122)	(323,223)	(434,954)
毛利 .....	56,023	79,621	147,849
其他收入淨額 .....	998	1,836	3,296
行政及其他費用 .....	(21,994)	(27,258)	(52,724)
確認金融資產的預期信貸虧損 .....	(220)	(205)	(3,757)
經營利潤 .....	34,807	53,994	94,664
財務收入 .....	5,021	5,773	5,845
財務成本 .....	—	(878)	(2,700)
財務收入淨額 .....	5,021	4,895	3,145
除稅前利潤 .....	39,828	58,889	97,809
所得稅 .....	(10,894)	(13,527)	(20,792)
年內利潤及全面收入總額 .....	<b>28,934</b>	<b>45,362</b>	<b>77,017</b>
下列各方應佔利潤及全面收入總額：			
本公司權益股東 .....	28,934	45,302	75,810
非控股權益 .....	—	60	1,207

## 財務資料

### 收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來自以下三條業務線，即：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務：

	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.....	180,475	56.2	204,001	50.6	255,485	43.8
非業主增值服務.....	70,963	22.1	119,884	29.8	204,816	35.1
社區增值服務.....	69,707	21.7	78,959	19.6	122,502	21.1
<b>總計 .....</b>	<b>321,145</b>	<b>100.0</b>	<b>402,844</b>	<b>100.0</b>	<b>582,803</b>	<b>100.0</b>

### 物業管理服務所得收入

我們的物業管理服務主要包括保潔、秩序維護、綠化、維修保養服務、公共區域維護及其他物業管理相關服務。我們於2019年、2020年及2021年的物業管理服務所得收入分別佔我們總收入的56.2%、50.6%及[43.8]%。收入增加主要受我們的在管總建築面積因我們業務擴張而增加所推動。於往績記錄期間，我們的在管總建築面積穩定增長，於2019年、2020年及2021年12月31日分別約為10.7百萬平方米、15.4百萬平方米及[22.9]百萬平方米。

物業管理費按包幹制或酬金制收取。於往績記錄期間，除向北京大興機場的一處航空基地物業提供的物業管理服務按酬金制收費外，我們按包幹制收取絕大多數在管物業的物業管理費。根據中指院的資料，在中國收取物業管理費的主流方式為包幹制收費模式。包幹制可省去業主與住戶對大額支出的若干集體決策程序，而酬金制收費模式要求進行該等程序。包幹制收費模式的另一優勢為其激勵物業管理公司優化成本架構及精簡彼等的業務營運，從而提高盈利能力，有助於中國物業管理行業整體發展。我們預期按包幹制收取的物業管理費於可見未來將繼續佔我們物業管理服務收入的絕大部分。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務所得收入來自管理魯商發展集團開發的物業。於2019年、2020年及2021年，向魯商發展集團開發的物業提供的物業管理服務所得收入分別為人民幣178.1百萬元、人民幣197.9百萬元及人民幣224.0百萬元，分別約佔同期我們物業管理服務所得總收入的98.7%、97.0%及87.7%。於往績記錄期間，我們管理魯商發展集團開發的物業所得總收入所佔百分比有所下降，主要是由於我們持續努力擴大我們的客戶群以及管理更多獨立第三方開發的物業所致。我們就向獨立第三方開發的物業提供物業管理服務取得的收入從2020年的人民幣4.9百萬元增加至2021年的人民幣20.7百萬元，主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及物業類型導致我們在管的獨立第三方開發的物業數量增加。

下表載列按物業開發商類型劃分於所示期間的物業管理服務所得收入以及截至所示日期的在管建築面積的明細：

	於12月31日及／或截至該日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入	
(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	
魯商發展集團開發的物業 <sup>(1)</sup> . . . . .	10,719	178,147	98.7	11,839	197,943	97.0	12,424	224,025	87.7
山東商業餘下集團開發的項目 <sup>(2)</sup> . . . . .	-	-	-	951	1,125	0.6	918	10,809	4.2
小計 . . . . .	<b>10,719</b>	<b>178,147</b>	<b>98.7</b>	<b>12,790</b>	<b>199,068</b>	<b>97.6</b>	<b>13,342</b>	<b>234,834</b>	<b>91.9</b>
獨立第三方開發的物業 <sup>(3)</sup> . . . . .	24	2,328	1.3	2,658	4,933	2.4	9,527	20,651	8.1
總計 . . . . .	<b>10,742</b>	<b>180,475</b>	<b>100.0</b>	<b>15,447</b>	<b>204,001</b>	<b>100.0</b>	<b>22,869</b>	<b>255,485</b>	<b>100.0</b>

(1) 指魯商發展集團單獨開發或魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（魯商發展集團於其中持有控股權益）。

(2) 指山東商業餘下集團擁有及控制的物業。

(3) 指獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們的大部分物業管理服務所得收入源自住宅物業，於2019年、2020年及2021年分別佔我們物業管理服務所得總收入的70.0%、71.4%及66.8%。管理住宅物業所產生收入的佔比由2019年的70.0%增加至2020年的71.4%，主要是由於魯商發展集團開發的住宅物業在管建築面積增加所致。管理住宅物業所產生收入的佔比由2020年的71.4%下降至2021年的66.8%，主要是由於我們不斷努力擴大客戶群及在管物業類型所致。

下表載列按物業類型劃分於所示期間的物業管理服務所得收入以及截至所示日期的在管建築面積的明細：

	於12月31日及/或截至該日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入	
(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	
住宅物業.....	8,989	126,339	70.0	11,501	145,586	71.4	12,153	170,633	66.8
非住宅物業									
商業物業.....	1,753	54,136	30.0	2,104	57,585	28.2	2,405	69,762	27.3
其他 <sup>(1)</sup> .....	-	-	-	1,843	830	0.4	8,311	15,090	5.9
總計.....	<b>10,742</b>	<b>180,475</b>	<b>100.0</b>	<b>15,447</b>	<b>204,001</b>	<b>100.0</b>	<b>22,869</b>	<b>255,485</b>	<b>100.0</b>

(1) 主要包括市政設施（例如城市道路）、學校、主題小鎮、醫院、銀行、產業園及航空基地物業。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們在山東省、北京及哈爾濱三個地區管理物業。下表載列按地區劃分於所示期間的物業管理服務所得收入以及截至所示日期的在管建築面積的明細：

	於12月31日及／或截至該日止年度								
	2019年			2020年			2021年		
	在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入		在管 建築面積	收入	
	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)	(千平方米)	(人民幣千元)	(%)
山東省 .....	8,845	148,050	82.0	13,347	168,247	82.5	20,269	210,693	82.5
北京 .....	188	9,923	5.5	188	9,928	4.9	413	15,172	5.9
哈爾濱 .....	1,710	22,502	12.5	1,912	25,826	12.7	2,188	29,620	11.6
總計 .....	<b>10,742</b>	<b>180,475</b>	<b>100.0</b>	<b>15,447</b>	<b>204,001</b>	<b>100.0</b>	<b>22,869</b>	<b>255,485</b>	<b>100.0</b>

### 非業主增值服務所得收入

我們向非業主（主要為物業開發商）提供增值服務，主要包括(i)景觀美化服務；(ii)設計服務；(iii)前期物業管理服務；(iv)交付前服務；及(v)其他定製服務，例如維修保養服務及物業代理服務。詳情請參閱本文件「業務－非業主增值服務」。下表載列按業務線劃分於所示期間非業主增值服務所得收入的明細：

	於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)	(%)
設計服務.....	22,965	32.4	25,324	21.1	67,728	33.1
景觀美化服務.....	8,938	12.6	33,184	27.7	65,848	32.1
前期物業管理服務.....	23,892	33.7	27,817	23.2	24,881	12.1
交付前服務.....	9,621	13.6	19,247	16.1	28,469	14.0
其他定製服務.....	5,547	7.8	14,312	11.9	17,890	8.7
總計 .....	<b>70,963</b>	<b>100.0</b>	<b>119,884</b>	<b>100.0</b>	<b>204,816</b>	<b>100.0</b>

## 財務資料

我們的非業主增值服務收入由2019年的人民幣71.0百萬元增加至2020年的人民幣119.9百萬元，主要是由於：(i)景觀美化服務收入因我們擴大服務範圍加入園林工程服務而增加，此乃由於工程活動對技術和人力的要求較高，與景觀美化管理服務相比，其合約價格通常較高；(ii)交付前服務收入主要因魯商發展集團開發的物業交付增加而增加，這與其於2020年的業務擴張及物業交付安排相符；及(iii)其他定製服務，主要是由於物業代理服務增加，尤其是我們就物業開發商銷售其未售出物業及停車位提供代理服務。我們的非業主增值服務收入由2020年的人民幣119.9百萬元增加至2021年的人民幣204.8百萬元，主要是由於景觀美化服務及設計服務收入隨著我們持續在山東省更多城市擴展園林工程服務及在山東省多個城市承接更多的設計項目而增加。我們自關聯方獲得景觀美化服務及設計服務的新項目，這與我們的關聯方業務擴展至山東省更多城市一致。於我們的關聯方獲得山東省（包括台山、煙台及青島等城市）的新項目後，我們通過招標程序獲委任提供景觀美化服務及設計服務。

### 社區增值服務所得收入

我們向我們所管理物業的業主及住戶提供社區增值服務。我們的社區增值服務主要包括(i)停車位管理服務；(ii)社區生活服務；(iii)水電費管理；及(iv)社區空間及資源管理服務。我們的社區增值服務整體上隨著我們的業務擴張及在管建築面積持續增長而增加。下表載列按業務線劃分於所示期間我們社區增值服務所得收入的明細：

	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)	(%)
停車位管理服務 .....	22,963	32.9	30,293	38.4	34,256	28.0
社區生活服務 .....	12,755	18.3	14,528	18.4	53,735	43.9
水電管理服務 .....	26,487	38.0	26,643	33.7	26,881	21.9
社區空間及資源管理服務 .....	7,502	10.8	7,495	9.5	7,630	6.2
<b>總計 .....</b>	<b>69,707</b>	<b>100.0</b>	<b>78,959</b>	<b>100.0</b>	<b>122,502</b>	<b>100.0</b>



## 財務資料

自2019年至2021年，我們的社區增值服務收入（包括社區增值服務項下各分部的收入）保持相對穩定。我們的收入由2020年的人民幣[79.0]百萬元增加至2021年的人民幣[122.5]百萬元，主要乃由於社區生活服務增加所致。在我們的社區生活服務方面，我們自魯商發展集團購買停車位及零售空間和儲物空間，並在原購買價格基礎上加上若干利潤加成後將停車位及零售空間和儲物空間再銷售予業主及住戶。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們分別錄得停車位及儲物空間再銷售收入零、零及人民幣9.9百萬元。此外，在我們的社區生活服務方面，由於相較2020年，我們於山東省承接更多的垃圾清理項目及拓展我們的社區零售業務，故2021年我們定製化的垃圾清理服務收入有所增加。

### 銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本，(ii)水電費，(iii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用，(iv)景觀美化成本，(v)辦公室費用，及(vi)設計成本。

下表載列於所示期間我們銷售成本組成成分：

	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)
勞工成本.....	116,265	120,568	140,553
水電費.....	30,331	28,106	34,195
維護、綠化、保潔、秩序 維護及垃圾處理費用.....	96,952	116,425	147,964
景觀美化成本.....	1,499	25,011	54,658
辦公室費用.....	10,537	16,699	23,220
設計成本.....	1,206	2,999	7,357
其他 <sup>(1)</sup> .....	8,332	13,415	27,007
<b>總計</b> .....	<b>265,122</b>	<b>323,223</b>	<b>434,954</b>

(1) 主要指停車成本、稅項及附加以及折舊及攤銷費用。

## 財務資料

於往績記錄期間，我們銷售成本的主要組成部分為(i)勞工成本，(ii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用，及(iii)景觀美化成本。於往績記錄期間，我們的勞工成本增加主要是由於僱員人數及僱員薪酬水平增加所致。於往績記錄期間，維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用增加與我們的業務擴張大致相符。景觀美化成本的增加主要是由於我們擴展景觀美化服務範圍加入園林工程服務所致。

由於物業管理行業屬勞動密集型，故我們於往績記錄期間的絕大部分銷售成本為可變成本（視乎（其中包括）勞工成本的波動而變動），於2019年、2020年及2021年分別佔我們銷售成本的43.9%、37.3%及32.3%。因此，我們認為，於往績記錄期間的所有銷售成本（折舊及攤銷費用除外）均為可變成本。於2019年、2020年及2021年，折舊及攤銷費用分別約佔我們銷售成本總額的0.5%、0.4%及0.5%。僅供說明，假設僱員福利費用增加1%而所有其他因素保持不變，我們於2019年、2020年及2021年各年的毛利率將分別下降0.5%、0.5%及0.3%以內。

下表載列於所示期間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)
物業管理服務 .....	166,335	181,311	210,609
非業主增值服務 .....	44,830	82,027	132,144
社區增值服務 .....	53,957	59,885	92,201
<b>總計 .....</b>	<b>265,122</b>	<b>323,223</b>	<b>434,954</b>

### 毛利及毛利率

於2019年、2020年及2021年，我們的整體毛利率分別為17.4%、19.8%及25.4%。於2019年及2020年，我們的整體毛利率略低於物業服務百強企業的平均毛利率，根據中指院的資料，分別為24.0%及24.5%。於2021年，我們的整體毛利率略高

## 財務資料

於物業服務百強企業的平均毛利率，根據中指院的資料，為25.1%。2019年及2020年的差異乃主要由於(i)我們的社區增值服務的毛利率相對較低，因為我們的水電管理服務的收入一般佔我們社區增值服務收入的30%以上。由於水電管理服務與民生有關，因此水電管理服務的毛利率相對較低，因為其按預先協商的適度加價收費；及(ii)根據中指院的資料，我們產生了相對較高的勞工成本，且作為一家國有企業，我們的僱員福利開支相對較高，這符合中國上市國有企業的市場慣例。於2021年，由於三條業務線（尤其是物業管理服務及非業主增值服務）的毛利率均有所增長，我們的毛利率由2020年的19.8%上升至25.4%。於2021年，物業管理服務的毛利率有所增加，主要是由於(i)我們以較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的新項目；及(ii)我們通過業務擴張實現更大的範圍經濟效應。非業主增值服務的毛利率增加主要是由於2021年隨著COVID-19疫情得到控制，對非業主增值服務的需求恢復導致有關需求增長所致。此外，2021年非業主增值服務及社區增值服務產生的收入佔比有所增加。這兩項增值服務的毛利率均高於物業管理服務。請參閱「一 經營業績 – 2021年與2020年相比較 – 毛利及毛利率」。我們的整體毛利率受我們各個業務線所得綜合收入的影響。下表載列於所示年度我們按業務線劃分的毛利及毛利率：

	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)	(%)
物業管理服務.....	14,140	7.8	22,690	11.1	44,876	17.6
非業主增值服務.....	26,133	36.8	37,857	31.6	72,672	35.5
社區增值服務.....	15,750	22.6	19,074	24.2	30,301	24.7
<b>總計 / 整體 .....</b>	<b>56,023</b>	<b>17.4</b>	<b>79,621</b>	<b>19.8</b>	<b>147,849</b>	<b>25.4</b>

---

## 財務資料

---

根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率在物業服務百強企業相同服務的毛利率範圍之內，於2019年、2020年及2021年分別介乎7%至47%、11%至39%以及7%至50%。根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們非業主增值服務的毛利率在物業服務百強企業相同服務的毛利率範圍之內。根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們社區增值服務的毛利率在物業服務百強企業相同服務的毛利率範圍之內。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，物業服務百強企業的增值服務（包括非業主增值服務及社區增值服務）的毛利率分別介乎12%至67%、16%至67%以及11%至54%。

### 物業管理服務

我們物業管理服務的毛利率受魯商發展集團、山東商業餘下集團及獨立第三方所開發物業應佔收入及在管建築面積百分比的影響。我們物業管理服務的毛利率亦受我們就物業管理服務收取的物業管理費及提供有關服務承擔的銷售成本的綜合影響。根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們物業管理服務的毛利率在業務線相似於聯交所上市的中國物業管理公司的毛利率範圍之內。於2019年、2020年及2021年，我們物業管理服務的毛利率分別為7.8%、11.1%及17.6%。根據中指院的資料，於2019年及2020年各年，於聯交所上市的中國物業管理公司的物業管理服務毛利率分別介乎6.5%至46.6%及10.6%至39.4%之間。根據中指院的資料，我們物業管理服務的毛利率在於聯交所上市的中國物業管理公司中處於較低水平，主要是由於我們作為一家國有企業，僱員福利開支（包括假期報銷及育兒報銷）相對較高，這符合中國上市國有企業的市場慣例。由於我們通過業務擴張實現更大的範圍經濟效應，我們的物業管理服務毛利率於往績記錄期間有所增加。有關詳情，請參閱「財務資料－影響我們經營業績的主要因素－緩解勞工成本上升影響的能力」。

## 財務資料

下表載列於所示期間按物業開發商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)	(%)
魯商發展集團開發的物業.....	14,320	8.0	23,487	11.9	40,630	18.1
山東商業餘下集團開發的項目.....	-	-	(49)	(4.4)	870	8.0
小計.....	<b>14,320</b>	<b>8.0</b>	<b>23,438</b>	<b>11.8</b>	<b>41,500</b>	<b>17.7</b>
獨立第三方開發的物業.....	(180)	(7.7)	(748)	(15.2)	3,376	16.3
總計／整體.....	<b>14,140</b>	<b>7.8</b>	<b>22,690</b>	<b>11.1</b>	<b>44,876</b>	<b>17.6</b>

我們物業管理服務的毛利率由2019年的7.8%上升至2020年的11.1%，主要由於(i)作為COVID-19疫情紓困措施的一部分，我們自地方政府獲得若干員工社會保險供款豁免約人民幣7.7百萬元，其中人民幣3.2百萬元分配至該分部，這導致我們毛利率的絕對百分比增加約1.6%（通過在銷售成本下加回該等社會保險供款豁免計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)由於我們能夠更有效地在特定項目內的業務線（如物業管理服務及社區增值服務）之間分攤成本，因此我們在業務擴張過程中實現了更大的範圍經濟效應。因此，2019年至2020年我們整體物業管理服務的銷售成本增幅較慢，為9.0%，而2019年至2020年整體物業管理服務的收入增幅為13.0%。我們物業管理服務的毛利率由2020年的[11.1%]上升至2021年的17.6%，主要由於(i)因疫情於2021年總體得到控制，2021年對物業管理費的COVID-19疫情下調幅度較小，導致毛利率的絕對值增加約3.6%（通過將有關下調加回收入計算，且未考慮其他潛在變量）；(ii)由獨立第三方開發的物業產生的毛利率增加，這是因為我們以相對較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的若干新項目；及(iii)實現了更大的範圍經濟效應。因此，2020年至2021年我們整體物業管理服務的銷售成本增幅較慢，為16.2%，而2020年至2021年整體物業管理服務的收入增幅為25.2%。

## 財務資料

我們管理由魯商發展集團開發的物業的毛利率由2019年的8.0%增至2020年的11.9%，主要是由於(i)我們自地方政府獲得若干員工社會保險供款豁免，其中人民幣3.1百萬元分配至向魯商發展集團提供的物業管理服務。該豁免導致我們毛利率的絕對百分比增加約1.6%（通過在銷售成本下加回該等社會保險供款豁免計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)我們在業務擴張過程中因能夠通過在相鄰項目之間分攤成本來提高成本效益而實現更大的範圍經濟效應。我們管理由魯商發展集團開發的物業的毛利率由2020年的11.9%增至2021年的18.1%，主要是由於(i)因疫情於2021年總體得到控制，故向魯商發展集團收取的物業管理費下調幅度減少。2021年有關下調金額為人民幣0.5百萬元，而2020年為人民幣7.2百萬元，導致毛利率的絕對值增加約3.3%（通過將有關下調加回收入計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)我們在業務擴張過程中實現了更大的範圍經濟效應。於2019年、2020年及2021年，我們分配至向魯商發展集團提供物業管理服務的直接勞工成本分別為人民幣62.6百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣62.9百萬元，儘管我們的業務持續擴張，但仍保持相對穩定。由於實現更大的範圍經濟效應，分配至向魯商發展集團提供物業管理服務的直接勞工成本除以向魯商發展集團提供物業管理服務產生的收入的比率由2019年的約35.1%下降至2020年的約30.1%，並於2021年進一步下降至約28.1%。我們向魯商發展集團提供物業管理服務所產生的銷售成本增幅較慢，2019年至2020年為6.5%，2020年至2021年為5.1%，而向魯商發展集團提供物業管理服務所產生的收入增幅2019年至2020年為11.1%，2020年至2021年為13.2%。

我們管理由魯商發展集團開發的項目的毛利率遠高於管理由山東商業餘下集團以及獨立第三方開發的項目的毛利率。我們於2020年為山東商業餘下集團擁有的項目提供物業管理服務出現毛損，主要由於我們管理山東商業餘下集團擁有的項目數量有限，在這些項目的早期運營階段產生的成本相對較高。於2021年，我們已使山東商業餘下集團擁有的項目實現盈利。我們於2019年及2020年為獨立第三方開發的項目提供物業管理服務出現毛損，主要因為我們管理獨立第三方開發的某些公共設施，而管理該等早期的公共設施的成本相對較高。該等早期成本主要包括為籌備公共設施開放產生的清潔費用和垃圾處置費用。我們以相對較高的價格採購及租賃專門設計用於收集及運輸建築垃圾的垃圾車。此外，這些物業的平均物業管理費較魯商發展集團所開發的物業低。2021年，我們以較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的若干新項目。因此，我們為獨立第三方開發的物業提供的物業管理服務的毛利率增加至2021年的[16.3]%。



## 財務資料

### 平均物業管理費

我們物業管理服務的毛利率受我們就物業管理服務收取的物業管理費影響。我們的平均物業管理費一般為按我們就物業管理服務收取的每項物業的計算收益建築面積計算的加權平均物業管理費。

下表載列於所示期間按物業開發商、物業類型及區域劃分的我們所管理物業的物業管理服務的平均物業管理費：

	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)		
<b>按物業開發商：</b>			
魯商發展集團 <sup>(1)</sup> . . . . .	2.18	2.24	2.24
山東商業餘下集團 <sup>(2)</sup> . . . . .	—	0.86	0.86
<b>小計</b> . . . . .	<b>2.18</b>	<b>2.11</b>	<b>2.13</b>
獨立第三方 <sup>(3)</sup> . . . . .	—	0.68	0.72
<b>按物業類型：</b>			
住宅物業 . . . . .	1.85	1.71	1.69
商業物業 . . . . .	3.97	4.28	4.31
其他 . . . . .	—	0.61	0.46
<b>按區域：</b>			
山東省 . . . . .	2.17	1.69	1.64
其他地區 . . . . .	2.21	2.21	2.20
<b>整體平均物業管理費</b> . . . . .	<b>2.18</b>	<b>1.75</b>	<b>1.70</b>

(1) 指由魯商發展集團單獨開發或由魯商發展集團與獨立第三方物業開發商共同開發且魯商發展集團持有其中控股權益的物業。

(2) 指山東商業餘下集團擁有及控制的物業。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

## 財務資料

我們的平均物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣2.2元下降至2020年的每月每平方米人民幣1.8元。該下降主要是因為我們於2020年下半年開始為平均物業管理費較低的物業（包括山東商業餘下集團和獨立第三方擁有的項目）提供物業管理服務。2020年及2021年，我們的整體平均物業管理費分別保持穩定在每月每平方米人民幣[1.7]元。該等項目的平均物業管理費較低，因為該等項目為公共設施，在管面積相對較大，而我們的費用根據所提供的服務量收取，與在管建築面積無關。

我們管理由魯商發展集團開發的物業的平均物業管理費普遍高於管理由山東商業餘下集團及獨立第三方擁有的物業的平均物業管理費。平均物業管理費較高主要是因為往績記錄期間內我們管理的由魯商發展集團開發的物業中商業物業的比例升高，而我們通常就商業物業收取更高的物業管理費。此外，獨立第三方開發的若干物業為安置房，由於該等物業的性質，物業管理費較低。

### 非業主增值服務

於2019年、2020年及2021年，我們非業主增值服務的毛利率分別為36.8%、31.6%及35.5%，根據中指院的資料，基本上與業務線相似的中國上市物業管理公司的毛利率一致。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們非業主增值服務的毛利率分別為36.8%、31.6%及35.5%，而於2019年及2020年，業務線相似於聯交所上市的中國物業管理公司的毛利率則分別為31.7%及34.0%。根據中指院的資料，於2019年及2020年各年，於聯交所上市的中國物業管理公司的非業主增值服務毛利率分別介乎12.0%至60.7%及20.1%至58.1%之間。下表載列截至所示期間我們按服務類型劃分的非業主增值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)	(%)
設計服務.....	11,804	51.4	10,666	42.1	40,265	59.5
景觀美化服務.....	4,443	49.7	5,379	16.2	7,008	10.6
前期物業管理服務.....	3,146	13.2	3,806	13.7	3,592	14.4

## 財務資料

	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)	(%)
交付前服務.....	5,176	53.8	10,476	54.4	12,331	43.3
其他定製服務.....	1,564	28.2	7,530	52.6	9,476	53.0
<b>總計／整體.....</b>	<b>26,133</b>	<b>36.8</b>	<b>37,857</b>	<b>31.6</b>	<b>72,672</b>	<b>35.5</b>

我們非業主增值服務的毛利由2019年的人民幣26.1百萬元增加至2020年的人民幣37.9百萬元，主要是因為(i)2019年服務範圍擴大以納入我們提供服務的更多類型的物業導致我們設計服務的毛利增加；(ii)2020年服務範圍擴大(包括推出園林工程服務)，導致我們景觀美化服務的毛利增加；及(iii)魯商發展集團交付予我們的項目(我們為其提供交付前服務)的在管建築面積增加，導致我們交付前服務的毛利增加。我們非業主增值服務的毛利由2020年的人民幣37.9百萬元大幅增加至2021年的人民幣72.7百萬元，主要是因為(i)業務範圍擴大導致我們設計服務的毛利增加；及(ii)我們承接更多魯商發展集團的項目導致我們交付前服務的毛利增加。

我們非業主增值服務的毛利率從2019年的36.8%降至2020年的31.6%，主要是由於我們景觀美化服務的毛利率大幅下降。我們景觀美化服務的毛利率由2019年的49.7%降至2020年的16.2%，主要是由於我們開展園林工程服務，這產生了相對較高的成本，包括租用挖掘機、綠籬機和割草機的機器成本和勞工成本等。由於園林工程服務需要更多人力，我們將園林工程服務分包給第三方分包商時產生額外的勞工成本。此外，由於我們的經營歷史相對較短，我們沒有強大的議價能力，因此分包成本的絕對金額相對較高。我們非業主增值服務的毛利率從2020年的31.6%增至2021年的35.5%，因為隨著COVID-19疫情得到控制，對非業主增值服務的需求恢復導致有關需求增長所致。

根據中指院的資料，於2019年及2020年，我們設計服務的毛利率略高於同行。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們設計服務的毛利率分別為51.4%、42.1%及59.5%，而業務線相似的我們同行於2019年及2020年的平均毛利率分別為41.5%及40.2%。我們設計服務的毛利率略高主要是由於我們僱用經驗豐富的

---

## 財務資料

---

人員，從而降低了整體勞工成本。尤其是，於2019年、2020年及2021年，我們超過35.0%的設計服務員工擁有逾十年的相關經驗。因此，根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們設計服務的勞工成本分別約為每名員工每個工作日人民幣1,827元、每名員工每個工作日人民幣1,118元及每名員工每個工作日人民幣1,221元，分別處於2019年及2020年我們同行每名員工每個工作日人民幣1,100元至每名員工每個工作日人民幣2,750元不等的較低範圍內。

根據中指院的資料，我們景觀美化服務的毛利率於2019年略高於同行，但於2020年略低於同行。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們景觀美化服務的毛利率分別為49.7%、16.2%及10.6%，而業務線相似的我們同行於2019年及2020年的平均毛利率分別為21.8%及22.1%。我們的毛利率與同行的毛利率差異主要是由於(i)於2019年，我們主要提供景觀管理服務，其一般僅產生勞工成本且無需大量人力。於2019年，我們景觀管理服務的毛利率介乎40.0%至50.0%，而我們的景觀管理服務收入佔我們景觀美化服務總收入的約45.9%；及(ii)自2020年起，我們開始提供園林工程服務，於建設過程中需要更多人力。由於上述其勞動密集型性質及我們相對較短的經營歷史，園林工程服務的毛利率低於景觀管理服務的毛利率。

根據中指院的資料，於往績記錄期間，我們前期物業管理服務、交付前服務及其他定製服務的毛利率基本上分別與同行的毛利率一致。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們前期物業管理服務的毛利率分別為13.2%、13.7%及[14.4]%，而我們業務線相似的同業於2019年及2020年的毛利率分別介乎10.7%至34.7%及10.8%至35.2%。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們交付前服務的毛利率分別為53.8%、54.4%及43.3%，而我們業務線相似的同業於2019年及2020年的毛利率分別介乎12.5%至60.5%及14.6%至63.7%。

於2019年、2020年及2021年，我們包括物業代理服務等業務在內的其他定製服務的毛利率分別為28.2%、52.6%及53.0%。根據中指院的資料，於2019年及2020年，我們同行提供的物業代理服務的毛利率一般介乎20.0%至60.0%。

---

## 財務資料

---

### 社區增值服務

根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們社區增值服務的毛利率基本上在業務線相似的中國上市物業管理公司的毛利率範圍內，惟相對較低。根據中指院的資料，於2019年、2020年及2021年，我們社區增值服務的毛利率分別為22.6%、24.2%及24.7%，而業務線相似於聯交所上市的中國物業管理公司於2019年及2020年的平均毛利率則分別約為46.1%及46.5%。根據中指院的資料，於2019年及2020年各年度，於聯交所上市的中國物業管理公司的社區增值服務毛利率分別介乎29.9%至67.2%及30.3%至67.3%之間。該差異主要因為(i)我們的社區增值服務的毛利率相對較低，因為我們的水電管理服務的收入一般佔我們社區增值服務收入的30%以上。由於水電管理服務與民生有關，因此水電管理服務的毛利率相對較低，因為其按預先協商的適度加價收費；及(ii)根據中指院的資料，我們產生了相對較高的勞工成本，且作為一家國有企業，我們的僱員福利開支相對較高，這符合中國上市國有企業的市場慣例。

我們社區增值服務的毛利率從2019年的22.6%增加至2020年的24.2%，主要由於我們於通常停車費較高的商業物業管理的停車位數量增加導致停車位管理服務的毛利率增加。我們社區增值服務的毛利率從2020年的24.2%增加至2021年的24.7%，主要是由於我們擴大了社區空間及資源管理服務的服務範圍。社區空間及資源管理服務的勞動密集度較低，因此具有較高的毛利率。

在我們的停車位管理服務方面，我們提供的服務包括(i)社區停車位管理，(ii)臨時停車位管理及(iii)停車場委託管理。於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得人民幣23.0百萬元、人民幣30.3百萬元及人民幣34.3百萬元的停車位管理服務收入。同期，提供停車位管理服務的成本分別為人民幣16.1百萬元、人民幣20.5百萬元及人民幣22.1百萬元。因此，同期停車位管理服務的毛利率分別為30.0%、32.4%及35.6%。於2019年、2020年及2021年，在停車位管理總收入中，來自停車場委託管理的收入分別為人民幣3.9百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣5.8百萬元。提供停車位管理服務的成本無法按細分市場劃分。

## 財務資料

### 其他收入／(虧損)淨額

我們的其他收入／(虧損)主要包括(i)政府補助及(ii)出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額。我們的其他收入由2019年的人民幣1.0百萬元增加至2020年的人民幣1.8百萬元，並進一步增加至2021年的人民幣3.3百萬元，主要是由於為創造及維持當地就業崗位的政府補助增加，以及我們的免徵增值稅增加。

下表載列於所示期間我們其他收入／(虧損)的明細：

	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)
政府補助.....	1,202	2,106	3,454
出售物業、廠房及設備的(虧損)／ 收益淨額.....	38	(11)	(51)
其他 <sup>(1)</sup> .....	(242)	(259)	(107)
	<b>998</b>	<b>1,836</b>	<b>3,296</b>

(1) 其他虧損主要指行政罰款。其他收入主要指免徵增值稅增加。

### 行政及其他費用

我們的行政及其他費用主要包括(i)行政人員產生的僱員福利費用；(ii)差旅及招待費用；(iii)辦公室費用；(iv)銀行收費，主要包括銀行收取的交易費；及(v)與我們的設計服務有關的設計軟件研發的研發費用。於2019年、2020年及2021年，我們的行政費用分別為人民幣22.0百萬元、人民幣27.3百萬元及人民幣[52.7]百萬元。



## 財務資料

下表載列按性質劃分於所示期間我們行政費用的明細：

	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)
僱員福利費用.....	13,228	16,124	26,991
差旅及招待費用.....	935	1,029	1,675
辦公室費用.....	330	457	230
銀行收費.....	704	763	859
折舊及攤銷費用.....	237	1,016	2,945
研發費用.....	3,914	3,411	6,186
其他 <sup>(1)</sup> .....	2,646	4,458	13,838
<b>總計</b> .....	<b>21,994</b>	<b>27,258</b>	<b>52,724</b>

(1) 主要包括採購專業服務（包括審計服務和法律服務）及為我們的目標客戶組織服務演示活動的諮詢費以及其他活動費用。

### 確認金融資產的預期信貸虧損

我們確認的金融資產的預期信貸虧損主要是日常業務過程中就我們貿易應收款項計提的撥備。於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得確認金融資產的預期信貸虧損人民幣0.2百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣3.8百萬元。我們的確認金融資產的預期信貸虧損由2020年的人民幣0.2百萬元增至2021年的人民幣3.8百萬元，主要是由於隨著我們的業務擴張，我們賬齡超過三年的貿易應收款項增加所致。

### 財務收入淨額

於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得財務收入淨額人民幣5.0百萬元、人民幣4.9百萬元及人民幣3.1百萬元。

## 財務資料

下表載列於所示期間我們財務收入的明細：

	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)
銀行現金利息收入 .....	214	133	647
金融機構利息收入／ 其他墊款利息收入 .....	4,807	5,640	5,198
<b>財務收入 .....</b>	<b>5,021</b>	<b>5,773</b>	<b>5,845</b>
計息借款利息開支 .....	—	(878)	(2,553)
租賃負債利息開支 .....	—	—	(147)
<b>財務收入淨額 .....</b>	<b>5,021</b>	<b>4,895</b>	<b>3,145</b>

### 所得稅開支

於2019年、2020年及2021年，我們的實際所得稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別約為27.4%、23.0%及21.3%。本集團的若干成員公司因合資格作為高新企業而於往績記錄期間享有15%的優惠所得稅率。有關該等稅收政策的更多資料，請參閱「監管概覽－稅務法律法規－所得稅」。我們餘下的中國附屬公司於往績記錄期間按25%的法定所得稅稅率繳稅。於2019年、2020年及2021年，我們分別繳納稅項人民幣5.1百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣48.5百萬元。

我們根據企業所得稅法規定進行年度納稅申報，該法規定，企業應在年度終了之日起五個月內報送相關年度的年度納稅申報表（「企業所得稅年度納稅申報表」），並結清任何最終應繳稅款。於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得計入損益的即期所得稅開支人民幣11.6百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣21.8百萬元。於2019年、2020年及2021年，我們分別繳納所得稅人民幣5.1百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣48.5百萬元。有關我們已付所得稅的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註22。稅款與即期所得稅開支之間的差額主要是由於2018年至2020年編製稅務計算及我們歷史財務資料時確認收入及開支的時間差異所致。

## 財務資料

如下文所述在編製2018年及2019年企業所得稅年度納稅申報表中採用應計制(定義見下文)進行稅務計算之前，我們根據相關年度的已收物業管理費金額及已付相關開支計算稅項(「現金制」)。我們最初採用現金制，而非應計制(定義見下文)，主要是因為[負責編製我們納稅申報表的人員誤認為應按現金制根據獲得的收入來編製納稅申報表，而現金制與相關附屬公司過往的記賬方式一致。根據相關中國規定，原則上，稅項計算的記賬賬目應基於向客戶交付貨物或提供服務所得收入的取得時間而確定(「應計制」)，而不論付款或收款的時間；而增值稅計算方面的賬目則應基於發生應稅活動以及基於我們收到付款或我們已達到該基準並有權收取有關付款兩者中的較早時間確定。在就[編纂]編製歷史財務資料時識別出這一問題後，我們主動告知當地稅務部門並從2020年第四季度開始在編製我們的納稅申報表時採用應計制。我們亦應用該項變更，以追溯採用應計制釐定2017年12月31日之前年度(含2017年)以及截至2018年及2019年12月31日止年度的累計少繳稅款。於最後可行日期，我們已為所有相關中國附屬公司及分支辦事處全額繳納少繳所得稅及增值稅人民幣33.3百萬元，以補足因追溯採用應計制而產生的差額。

除就追溯採用應計制作出的調整外，我們亦作出其他調整，主要包括但不限於不同賬目之間的會計重新分類、按淨額基準(而非總額基準)確認若干收入及開支、若干會計估計變動及集團內部交易的抵銷。

在收入方面，我們主要對我們的管理賬目作出以下調整：

- 就採用應計制作出的調整

我們過往於稅項計算中採用現金制。自2020年第四季度起，我們在編製納稅申報表時主動採用應計制。根據現金制，本集團於收到現金付款時確認收入，而根據應計制，本集團於實際交付服務時確認收入，而不論實際收到付款的時間。由於現金制與應計制之間的時間性差異，我們對收入作出了若干調整。該等調整涵蓋物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務收入。

---

## 財務資料

---

因此，我們已作出調整以反映於2017年及2017年之前年度、2018年及2019年分別錄得的不足收入人民幣55.9百萬元、人民幣25.9百萬元及人民幣19.0百萬元，以及於2020年錄得的超額收入人民幣108.7百萬元。

- 對不歸屬於本集團的收入作出的調整

在社區空間及資源管理服務項下，我們先前將所有已收取及已付現金於管理賬目中入賬列作收入。然而，在代表業主管理社區空間及資源時，我們作為代理收取費用及作出付款。因此，業主有權收取所有已收到的費用及承擔所有已產生的開支。我們應僅記錄我們有權收取的部分服務費。因此，我們作出相關調整。

因此，我們已作出調整，以反映於2018年及2019年分別錄得的超額收入人民幣2.7百萬元及人民幣3.1百萬元，以及於2020年錄得的不足收入人民幣5.7百萬元。

- 因本公司對會計政策的不準確詮釋作出的調整

就景觀管理及工程服務而言，我們根據服務進度錄得收入。雖然我們應依賴獨立第三方的進度確認，但我們於編製管理賬目時依賴內部估計。因此，我們就[編纂]編製歷史財務資料時已作出相應調整。

我們作出額外收入調整，主要與以下各項有關：(i)應向業主及住戶收取的水電費用計算不準確；及(ii)對服務合約進度的估計不準確，影響收入確認的時間及金額。在確認到我們的不準確理解及記錄後，我們作出調整以適當反映我們的財務資料。

由於上述原因，我們已作出調整，以反映於2017年及2017年之前年度、2019年及2020年分別錄得的不足收入人民幣6.1百萬元、人民幣2.5百萬元及人民幣16.0百萬元，以及於2018年錄得的超額收入人民幣1.1百萬元。

由於該等調整，我們已相應作出調整以反映於2017年及2017年之前年度、2018年及2019年分別錄得的不足收入人民幣62.0百萬元、人民幣22.1百萬元及人民幣18.4百萬元，以及於2020年錄得的超額收入人民幣87.0百萬元。

---

## 財務資料

---

在銷售成本方面，我們主要對管理賬目作出以下調整：

- 就採用應計制作出的調整

誠如上文所述，我們過往於稅項計算中採用現金制。自2020年第四季度起，我們在編製納稅申報表時主動採用應計制。由於根據現金制及應計制確認銷售成本存在時間差異，因此我們作出若干調整以反映根據現金制及應計制確認銷售成本之間的差異。

因此，我們已作出調整，以反映於2017年及2017年之前年度、2018年、2019年及2020年分別錄得的不足銷售成本人民幣7.6百萬元、人民幣5.1百萬元、人民幣6.5百萬元及人民幣4.3百萬元。

- 對不歸屬於本集團的銷售成本作出的調整

在社區空間及資源管理服務項下，我們先前將所有現金支出入賬列作銷售成本。然而，在代表業主管理社區空間及資源時，我們作為代理收取費用及作出付款。因此，我們應僅記錄應由我們承擔的部分開支，而非所有現金支出。

因此，我們已作出調整，以反映於2018年及2019年分別錄得的超額銷售成本人民幣1.6百萬元及人民幣1.1百萬元，以及於2020年錄得的不足銷售成本人民幣2.7百萬元。

- 就社會保險及住房公積金供款不足作出的調整

於往績記錄期間，本集團並無為若干僱員足額繳納社會保險及住房公積金。就[編纂]編製歷史財務資料時，本集團就社會保險及住房公積金供款的差額作出應計費用。

因此，我們已作出調整，以反映於2017年及2017年之前年度、2018年、2019年及2020年分別錄得的不足銷售成本人民幣8.8百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.3百萬元及人民幣0.1百萬元。

---

## 財務資料

---

- 因本公司對會計政策的不準確詮釋作出的調整

在停車場委託管理安排項下，我們初步並無確認須向魯商發展集團支付作為有關委託安排成本的任何費用。就[編纂]編製歷史財務資料時，我們已作出調整，以充分反映向魯商發展集團支付的該等成本。

我們對銷售成本作出了額外調整，主要由於以下各項所致：(i)將按金記入不適當的會計項目；(ii)未能在保留盈利項下撇銷長期到期應付款項（超過五年）；及(iii)實際支付的花紅與管理賬目中入賬的花紅不匹配。在認識到我們的理解後，我們作出調整以適當記錄及反映我們的銷售成本。

因此，我們已作出調整，以反映於2017年及2017年之前年度以及2019年分別錄得的超額銷售成本人民幣3.7百萬元及人民幣1.4百萬元，以及於2018年及2020年分別錄得的不足銷售成本人民幣2.0百萬元及人民幣3.7百萬元。

由於上述原因，我們已作出調整，以反映於2017年及2017年之前年度、2018年、2019年及2020年分別錄得的超額銷售成本人民幣12.7百萬元、人民幣6.5百萬元、人民幣5.3百萬元及人民幣10.8百萬元。

我們亦對我們的財務收入、行政及其他費用以及其他雜項項目作出總體調整，以反映於2017年及2017年之前年度錄得的不足金額人民幣3.6百萬元，以及於2018年、2019年及2020年分別錄得的超額金額人民幣7.3百萬元、人民幣13.8百萬元及人民幣11.6百萬元。

因此，於2017年及2017年之前年度以及2018年及2019年，我們因錄得不足除稅前利潤而導致的除稅前利潤變動分別為人民幣45.6百萬元、人民幣18.6百萬元及人民幣17.8百萬元，以及於2020年錄得超額除稅前利潤人民幣88.7百萬元。



## 財務資料

由於對我們管理賬目進行的上述調整，我們已產生如下表所示的少繳所得稅及增值稅。截至最後可行日期，我們已全額支付該等少繳的所得稅及增值稅。

	截至12月31日止年度			
	2017年及 之前	2018年	2019年	2020年
	(人民幣千元)			
少繳／(多繳) 所得稅.....	13,893	5,574	5,586	(3,062)
少繳增值稅.....	4,534	1,877	2,199	2,661
<b>少繳／(多繳) 稅款總額.....</b>	<b>18,427</b>	<b>7,451</b>	<b>7,785</b>	<b>(401)</b>

於2021年1月13日、2021年4月25日及2021年11月18日，我們收到國家稅務總局山東歷下區稅務局（「歷下稅務局」）的書面確認函，及於2021年10月26日，經諮詢，我們再次與歷下稅務局（經中國法律顧問告知，其為本公司稅務申報相關事宜並出具上述確認函的主管部門）確認(i)其知悉本公司的稅務調整及經調整的應納稅額，且對此並無異議；(ii)其就本公司（過往採用現金制計稅）後續結算納稅義務並無異議；(iii)截至確認日期，本公司無未繳稅款，且未發生滯納金或罰款；(iv)有關稅務調整未構成任何違規問題；及(v)本公司遵守國家及地方稅收法律法規。根據中國法律顧問的確認，歷下稅務局是本公司稅務申報相關事宜並出具上述確認函的主管部門，獨家保薦人確認其並未注意到任何可能對歷下稅務局出具上述確認函的資格表示懷疑的情況。此外，由於我們主動採用應計制，並支付欠繳的所得稅和增值稅，因此於往績記錄期間及直至最後可行日期，並無因欠繳所得稅而產生逾期費用。就我們所知，我們並無發現於往績記錄期間及直至最後可行日期魯商發展遭遇任何稅務糾紛或稅務調查。

董事亦確認，截至本文件日期，我們並無因上述變更及調整引致任何未繳稅款或滯納金。考慮到(i)於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未就所作的納稅申報而受到任何罰款；(ii)自識別出現金制相關問題以來，我們已在所得稅納稅申報表中採用應計制進行稅務計算；(iii)我們已作出稅項調整，以反映採用應計制及上述其他調

---

## 財務資料

---

整進行稅務計算，並全額繳納少繳所得稅及增值稅；(iv)我們已就本公司諮詢相關稅務部門，經我們的中國法律顧問告知，該等部門是向其諮詢有關稅務事宜的主管部門，並確認相關稅務部門對我們的稅務調整並無異議，並且於有關付款後不會有任何稅款或滯納金的拖欠；及(v)我們已取得相關稅務部門的確認函，經我們的中國法律顧問告知，該等部門是出具有關確認函的主管部門，而確認函中確認，我們於往績記錄期間概無未繳稅款及／或概無就上述納稅申報事宜而受到任何處罰，董事經諮詢我們的中國稅務顧問後認為，由於我們已自願作出稅項調整並全額繳納稅款，相關稅務部門因該稅務事宜而對我們處以任何滯納金或作出處罰的風險甚微。此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們並未受到相關稅務部門的任何調查或質詢。因此，董事認為上文所討論的納稅申報事宜將不會對我們的業務、財務表現及經營業績產生任何重大不利影響。

為防止再次發生類似事件，我們已實施下列加強內部控制措施：[(i)我們已採納一項稅務管理政策，該項政策明確規定對納稅申報採用應計制；(ii)我們要求我們的附屬公司及分公司收集並研究不時發佈及修訂的地方稅收法規和新政策；(iii)我們已委派一支由平均擁有超過八年會計或稅務經驗的註冊會計師及註冊稅務顧問組成的團隊，負責編製及審閱日後財務資料及稅務申報的擬備工作；(iv)我們已制定未來培訓計劃，將定期安排相關僱員參加適用法律法規的培訓；及(v)我們已制定經強化的財務和稅務管理制度，並進一步完善內部程序，以在需要時不時就稅務合規展開內部檢查，並將及時制定整改措施及方案、指派負責人、監督並審查整改進度，以確保遵守適用法律法規。我們的內部控制顧問已根據其調查結果建議內部控制系統的整改及改進措施。我們的內部控制顧問亦已對措施的實施進行跟進審查，我們並無收到內部控制顧問的任何額外建議。

於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務部門概無任何糾紛或未決事宜。

---

## 財務資料

---

### 經營業績

#### 2021年與2020年相比較

##### 收入

我們的總收入由2020年的人民幣402.8百萬元增加44.7%至2021年的人民幣582.8百萬元，主要是由於我們三條業務線產生的收入均有所增長，如下所述：

- **物業管理服務**。我們的物業管理服務收入由2020年的人民幣204.0百萬元增加25.2%至2021年的人民幣255.5百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2020年12月31日的約[15.4]百萬平方米增加至截至2021年12月31日的約[22.9]百萬平方米，這是由於我們的持續業務擴張所致。
- **非業主增值服務**。我們的非業主增值服務收入由2020年的人民幣119.9百萬元增加70.8%至2021年的人民幣204.8百萬元，主要是由於擴大我們的景觀美化服務和設計服務。
- **社區增值服務**。我們的社區增值服務收入由2020年的人民幣79.0百萬元增加55.1%至2021年的人民幣122.5百萬元，主要是由於我們的整體業務擴張及在管建築面積不斷增長]所致。

##### 銷售成本

我們的總銷售成本由2020年的人民幣323.2百萬元增加34.6%至2021年的人民幣435.0百萬元，主要是由於(i)勞工成本因我們的持續業務擴張而增加；及(ii)維護、綠化、保潔、秩序維護及垃圾處理費用因我們在管物業數目增加而增加。

##### 毛利及毛利率

由於以上所述，我們的總毛利由2020年的人民幣79.6百萬元增加85.7%至2021年的人民幣147.8百萬元，主要是由於我們的持續業務擴張及有效的成本控制措施所致。由於我們三條業務線各自的毛利率增加，我們的毛利率從2020年的19.8%增至2021年的25.4%。

---

## 財務資料

---

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務毛利率由2020年的[11.1]%增加至2021年的[17.6]%，主要是由於(i)因疫情於2021年總體得到控制，2021年對物業管理費的COVID-19疫情下調幅度較小，導致毛利率的絕對值增加約3.6%（通過將有關下調加回收入計算，且未考慮其他潛在變量）；(ii)由獨立第三方開發的物業產生的毛利率增加，這是因為我們以相對較高的平均物業管理費獲得獨立第三方開發的若干新項目。由於該等新項目，2021年我們錄得管理獨立第三方開發的物業毛利約為人民幣3.4百萬元，而2020年為毛損人民幣0.7百萬元；及(iii)我們在業務擴張過程中因能夠通過在相鄰項目之間分攤成本來提高成本效益而實現更大的範圍經濟效應。因此，2020年至2021年我們整體物業管理服務的銷售成本增幅較慢，為16.2%，而2020年至2021年整體物業管理服務的收入增幅為25.2%。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務毛利率由2020年的31.6%增至2021年的35.5%，主要乃由於對非業主增值服務的需求增加，此乃由於隨著COVID-19疫情得到控制，該等需求得到恢復。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務毛利率由2020年的24.2%增至2021年的24.7%，主要是由於我們社區空間及資源管理服務的服務範圍擴大。社區空間及資源管理服務的勞動密集度較低，因此具有較高的毛利率。

### 其他收入淨額

我們的其他收入由2020年的人民幣1.8百萬元大幅增加至2021年的人民幣3.3百萬元，主要是由於就創造及維持當地就業獲得的政府補助增加及免徵增值稅增加。

### 行政及其他費用

我們的行政及其他費用由2020年的人民幣27.3百萬元增加93.4%至2021年的人民幣52.7百萬元，主要是由於(i)我們僱用更多的管理人員來應對持續業務擴張，導致行政人員產生的僱員福利費用增加；及(ii)採購專業服務的諮詢費增加。

---

## 財務資料

---

### 確認金融資產的預期信貸虧損

我們確認金融資產的預期信貸虧損由2020年的人民幣0.2百萬元增加1,732.7%至2021年的人民幣3.8百萬元，主要是由於隨著我們的業務擴張，貿易應收款項增加所致。

### 財務收入淨額

我們的財務收入淨額由2020年的人民幣4.9百萬元減少至2021年的人民幣3.1百萬元，主要是由於計息借款的利息成本所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年的人民幣13.5百萬元增加至2021年的人民幣20.8百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於以上所述，我們的年內利潤由2020年的人民幣45.4百萬元增加至2021年的人民幣77.0百萬元。

## 2020年與2019年相比較

### 收入

我們的總收入由2019年的人民幣321.1百萬元增加25.4%至2020年的人民幣402.8百萬元，主要是由於我們三條業務線產生的收入均有所增長，如下所述：

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務收入由2019年的人民幣180.5百萬元增加13.0%至2020年的人民幣204.0百萬元，主要是由於我們的在管總建築面積由截至2019年12月31日的約10.7百萬平方米增加至截至2020年12月31日的約15.4百萬平方米，這是由於我們的持續業務擴張所致。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務收入由2019年的人民幣71.0百萬元增加68.9%至2020年的人民幣119.9百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致景觀美化服務產生的收入增加。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務收入由2019年的人民幣69.7百萬元增加13.3%至2020年的人民幣79.0百萬元，主要是由於我們的整體業務擴張及在管建築面積不斷增長所致，特別是由於停車位管理服務產生的收入增加所致。

---

## 財務資料

---

### 銷售成本

我們的總銷售成本由2019年的人民幣265.1百萬元增加21.9%至2020年的人民幣323.2百萬元，主要是由於(i)我們開始提供園林工程服務導致景觀美化成本增加；及(ii)辦公室費用增加。

### 毛利及毛利率

由於以上所述，我們的總毛利由2019年的人民幣56.0百萬元增加42.1%至2020年的人民幣79.6百萬元，主要是由於我們的持續業務擴張及有效的成本控制措施所致。我們的毛利率由2019年的17.4%增加至2020年的19.8%，主要是由於我們的物業管理服務的毛利率增加。

- **物業管理服務。**我們的物業管理服務毛利率由2019年的7.8%增加至2020年的11.1%，主要是由於(i)作為COVID-19疫情紓困措施的一部分，我們自地方政府獲得若干員工社會保險供款豁免約人民幣7.7百萬元，其中人民幣3.2百萬元分配至該分部，這導致我們毛利率的絕對百分比增加約1.6%（通過在銷售成本下加回該等社會保險供款豁免計算，且未考慮其他潛在變量）；及(ii)由於我們能夠更有效地在特定項目內的業務線（如物業管理服務及社區增值服務）之間分攤成本，因此我們在業務擴張過程中實現了更大的範圍經濟效應。因此，2019年至2020年我們整體物業管理服務的銷售成本增幅較慢，為9.0%，而2019年至2020年整體物業管理服務的收入增幅為13.0%。
- **非業主增值服務。**我們的非業主增值服務毛利率由2019年的36.8%減少至2020年的31.6%，主要是由於我們景觀美化服務的利潤率大幅下降。我們景觀美化服務利潤率下降主要是由於我們於2020年開始景觀種植服務。
- **社區增值服務。**我們的社區增值服務毛利率由2019年的22.6%增加至2020年的24.2%，主要由於我們於通常停車費較高的商業物業管理的停車位數量增加導致停車位管理的毛利率增加。



---

## 財務資料

---

### 其他收入／(虧損)淨額

我們的其他收入由2019年的人民幣1.0百萬元大幅增加至2020年的人民幣1.8百萬元，主要是由於地方政府創造及維持當地就業而授出的補助增加，以及我們的免徵增值稅增加。

### 行政及其他費用

我們的行政及其他費用由2019年的人民幣22.0百萬元增加23.9%至2020年的人民幣27.3百萬元，主要是由於(i)我們的持續業務擴張導致行政人員產生的僱員福利費用增加，及(ii)折舊及攤銷費用增加，因為我們購買了須進行折舊的物業作為辦公場所。

### 確認金融資產的預期信貸虧損

我們確認的金融資產的預期信貸虧損於2019年及2020年保持穩定，為人民幣0.2百萬元。

### 財務收入淨額

我們的財務收入淨額由2019年的人民幣5.0百萬元輕微減少至2020年的人民幣4.9百萬元，主要是由於計息借款的利息成本所致。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣10.9百萬元增加至2020年的人民幣13.5百萬元，主要是由於我們的除稅前利潤增加。

### 年內利潤

由於以上所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣28.9百萬元大幅增加至2020年的人民幣45.4百萬元。

## 財務資料

### 若干綜合財務狀況表項目的說明

下表載列截至所示日期的綜合財務狀況表的概要：

	截至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)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備 .....	16,212	18,937	57,398
無形資產 .....	92	206	1,806
遞延稅項資產 .....	5,360	5,926	9,617
<b>非流動資產總值 .....</b>	<b>21,664</b>	<b>25,069</b>	<b>68,821</b>
<b>流動資產</b>			
存貨 .....	238	50,574	42,245
合約資產 .....	1,460	4,181	15,576
貿易應收款項及應收票據 .....	81,431	321,796	196,887
預付款項、按金及其他應收款項 .....	7,432	5,265	33,264
應收關聯方款項 .....	165,789	291,042	2,117
現金及現金等價物 .....	64,558	164,425	275,486
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>320,908</b>	<b>837,283</b>	<b>565,575</b>
<b>流動負債</b>			
計息借款 .....	–	110,250	–
貿易應付款項 .....	43,673	70,532	137,530
應計費用及其他應付款項 .....	88,005	306,620	125,281
合約負債 .....	62,065	80,873	60,846
租賃負債 .....	–	–	731
即期稅項 .....	28,897	33,198	6,529
應付關聯方款項 .....	3,045	2,990	595
<b>流動負債總額 .....</b>	<b>225,685</b>	<b>604,463</b>	<b>331,512</b>
<b>流動資產淨值 .....</b>	<b>95,223</b>	<b>232,820</b>	<b>234,063</b>
<b>總資產減流動負債 .....</b>	<b>116,887</b>	<b>257,889</b>	<b>302,884</b>

## 財務資料

	截至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)
<b>非流動負債</b>			
租賃負債.....	-	-	2,440
<b>淨資產</b> .....	<b>116,887</b>	<b>257,889</b>	<b>300,444</b>
<b>資本及儲備</b>			
實繳資本／股本.....	5,000	100,000	100,000
儲備 .....	111,887	157,829	198,877
<b>本公司權益股東應佔權益總額</b> .....	<b>116,887</b>	<b>257,829</b>	<b>298,877</b>
非控股權益.....	-	60	1,567
<b>權益總額</b> .....	<b>116,887</b>	<b>257,889</b>	<b>300,444</b>

### 物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括廠房及樓宇、機器及其他設備及汽車。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的物業、廠房及設備分別為人民幣16.2百萬元、人民幣18.9百萬元及人民幣57.4百萬元。物業、廠房及設備於往績記錄期間的整體增加主要是由於我們購置及租賃物業作為我們業務營運的辦事處。

### 無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的無形資產分別約為人民幣92,000元、人民幣206,000元及人民幣1.8百萬元。持續增長主要是由於我們採購更多軟件，以提高我們的社區管理效率。

### 存貨

我們的存貨主要包括用於銷售的原材料、消耗品及商品以及停車位。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的存貨分別為人民幣0.2百萬元、人民幣50.6百萬元及人民幣42.2百萬元。我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣0.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣50.6百萬元，主要由於我們自魯商發展集團購買停車位

## 財務資料

並持作再銷售。我們購買該等停車位乃鑒於其增值潛力。我們於原購買價格基礎上加上若干利潤加成後再銷售停車位予個人客戶。我們的存貨由截至2020年12月31日的人民幣50.6百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣42.2百萬元，主要因為我們已將金額為人民幣7.0百萬元的若干停車位歸還予魯商發展集團。自2021年初起，魯商發展集團開始對歸還的停車位所在物業進行物業升級施工。施工可能會延遲該等停車位的銷售週期。因此，我們經與魯商發展集團協商一致後，將該等停車位歸還。我們亦於2021年售出人民幣9.9百萬元的資產。

截至2022年4月30日，我們截至2021年12月31日的存貨中的約人民幣0.5百萬元或1.2%已於其後售出或動用。由於我們的停車位再銷售業務處於相對早期的階段，存貨（尤其是停車位）的後續銷售及使用相對緩慢。我們的存貨主要為可移動物品，例如原材料、消耗品及商品，以及適合出售的物品，例如停車位。根據我們的會計政策，我們的存貨按成本及可變現淨值較低者計量。就我們所知，截至最後可行日期，我們並無發現任何存貨的價值有大幅下跌的跡象。此外，鑒於市中心停車位的需求不斷增長以及我們在停車位銷售方面的經驗不斷增加，我們計劃採取措施進一步促進我們的存貨銷售，尤其是停車位的銷售。因此，我們認為我們的存貨並無可收回性問題，且無需作出撇減。

下表載列於往績記錄期間我們平均存貨週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
		(天)	
平均存貨週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	*	29	39

(1) 特定期間的平均存貨週轉天數乃經存貨期初及期末結餘的算術平均數除以有關期間的銷售成本再乘以有關期間的天數得出。

\* 少於一天。

鑒於消耗品及商品的性質使然，我們截至2019年12月31日的平均存貨週轉天數少於一天。截至2020年12月31日，我們的平均存貨週轉天數其後增加至約29天，主要是由於我們於2020年購買停車位。於2021年，我們的平均存貨週轉天數進一步增加至39天，主要是因為我們於2021年上半年購買更多停車位用作出售所致。

### 合約資產

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的合約資產分別為人民幣1.5百萬元、人民幣4.2百萬元及人民幣15.6百萬元。我們合約資產的整體增加主要是由於我

## 財務資料

們的景觀美化服務擴張導致應收客戶的服務費付款增加。該等服務費須於達成園林工程服務協議及景觀管理服務協議項下的若干條件後支付。根據該等協議，我們有權於園林工程或管理完成或達到合約進度的一定百分比後收取若干合約金額。此外，根據園林工程服務協議，我們將於工程保證期（通常為兩年）屆滿後收取合約金額的3%至5%。一旦達成付款條件（包括達到合約進度的一定比例、園林工程或管理完成或保證期屆滿）並經獨立第三方評估及確認後，合約資產將作為貿易應收款項入賬。截至2021年12月31日，我們的絕大多數合約資產均少於一年。就我們所知，我們的客戶現時處於穩健的財務狀況。此外，於往績記錄期間及直至最後可行日期，我們在向該等客戶收回合約資產方面並無遇到任何重大困難。此外，截至最後可行日期，與我們合約資產有關的所有項目均處於正常建設或管理中。截至同日，我們在提供該等服務方面並無遭遇任何重大中斷或延誤。一旦達成付款條件，我們的合約資產將根據相關協議的條款以現金結算或重新分類至貿易應收款項。因此，截至最後可行日期，就我們所知，我們認為我們的合約資產不存在可收回性問題。

截至2022年4月30日，我們截至2021年12月31日的合約資產概無於隨後結清或重新分類。

### 貿易應收款項及應收票據

下表載列截至所示日期貿易應收款項及應收票據明細：

	截至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)
應收票據.....	-	1,414	17,101
貿易應收款項			
— 關聯方 .....	48,087	85,070	106,038
— 第三方 .....	35,056	37,229	79,422
非貿易性質應收票據 .....	-	200,000	-
減：虧損撥備.....	(1,712)	(1,917)	(5,674)
<b>總計 .....</b>	<b>81,431</b>	<b>321,796</b>	<b>196,887</b>

我們的貿易應收款項及應收票據從截至2019年12月31日的人民幣81.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣321.8百萬元，主要由於(i)非業主增值服務的收入

## 財務資料

增加導致應收關聯方的貿易應收款項增加；及(ii)非貿易性質應收票據增加人民幣200.0百萬元。有關詳情，請參閱「一 應收票據」。我們的貿易應收款項及應收票據從截至2020年12月31日的人民幣321.8百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣196.9百萬元，主要是因為我們於2021年第一季度結清非貿易性質應收票據所致。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要來自於日常業務過程中提供各種服務。我們擁有無條件權利收取代價時確認應收款項。在該代價到期支付前，收取代價的權利僅需經過一段時間方為無條件。

我們的貿易應收款項由2019年12月31日的人民幣81.4百萬元增加至2020年12月31日的人民幣120.4百萬元，主要由於來自關聯方的貿易應收款項有所增加所致。該增加主要是由於我們擴大向關聯方提供的服務所致。我們的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣120.4百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣179.8百萬元，主要是由於我們的業務擴張所致。

下表載列於所示期間基於發票日期的貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
		(天)	
貿易應收款項平均週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	89	93	96
來自關聯方的貿易應收款項			
平均週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	200	187	160
來自獨立第三方的貿易應收			
款項平均週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	52	48	58

(1) 某一年度的貿易應收款項平均週轉天數等於該年內的平均貿易應收款項除以收入再乘以365（對於一個完整年度期間）。平均貿易應收款項乃按年初貿易應收款項加年末貿易應收款項再除以二計算。



## 財務資料

下表載列於所示期間基於發票日期的合約資產及貿易應收款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(天)		
合約資產及貿易應收款項			
平均週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	90	96	103

- (1) 某一年度的合約資產及貿易應收款項平均週轉天數等於該年度的平均合約資產及貿易應收款項除以收入再乘以365（對於一個完整年度期間）。平均合約資產及貿易應收款項乃按年初合約資產及貿易應收款項加年末合約資產及貿易應收款項再除以二計算。

貿易應收款項平均週轉天數指我們自提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，我們的貿易應收款項平均週轉天數整體增長，主要由於來自獨立第三方的貿易應收款項平均週轉天數增長。有關增長均由於往績記錄期間內隨著我們的業務擴張，貿易應收款項增長所致。2019年至2021年，我們關聯方貿易應收款項週轉天數有所減少，主要由於我們加大向關聯方收款的力度所致。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們應收關聯方貿易應收款項的平均週轉天數分別約為200天、187天及160天。與關聯方結算時間延長主要是由於我們在重組前是魯商發展集團的一部分，因此我們並沒有主動要求集團內未償還的貿易應收款項。在注意到關聯方貿易應收款項的平均週轉天數長於授予的信貸期後，我們在重組後通過提高與關聯方的溝通頻率和每月審閱貿易應收款項的支付狀態，我們努力縮短關聯方貿易應收款項週轉天數。我們亦重新審視了關聯方的付款頻率，並再次確認信貸期介乎30天至90天。

我們認為關聯方貿易應收款項不存在可收回問題。據我們所知，我們並無發現任何會嚴重影響我們關聯方支付能力的重大財務困難或重大違約。此外，由於我們將信貸期從30天重新調整為90天，與關聯方的貿易應收款項週轉天數有所減少。我們擬維持與關聯方的信貸政策，並加強信貸政策的採納。我們已加強與關聯方溝通的頻率並每月審閱我們貿易應收款項的付款狀況。我們的關聯方正在根據重新確認的信貸期作出付款。我們預期將根據重新確認的信貸期結清未償還的貿易應收款項。我們已加強

## 財務資料

與關聯方的溝通，且董事確認，截至2021年12月31日未償還的應收關聯方貿易應收款項將在[編纂]前悉數結清。我們將就該等貿易應收款項繼續與關聯方定期進行溝通，並監控回收狀況。我們將在日常業務過程中自關聯方產生新的貿易應收款項。我們將致力根據信貸期自關聯方收取貿易應收款項。

我們來自獨立第三方的貿易應收款項平均週轉天數由截至2020年12月31日的48天增加至截至2021年12月31日的58天，主要是由於我們擴大了與獨立第三方的項目組合。

下表載列於往績記錄期間我們在管的住宅物業及非住宅物業的物業管理費收款率：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
整體收款率.....	83.7%	85.6%	87.4%
－住宅物業.....	79.0%	83.7%	85.1%
－非住宅物業.....	94.8%	90.5%	92.9%

我們於往績記錄期間的收款率相比物業服務百強企業的收款率略低，主要是由於於往績記錄期間我們的關聯方結算物業管理費相對較慢。為應對相對較低的收款率，我們已採取加強政策向關聯方及獨立第三方收取貿易應收款項。對於賬齡超過3個月的貿易應收款項，我們將通過短信、電子郵件或信件發送催繳單，並要求在規定的時間內支付未付費用。倘未在規定時間內收到款項，我們將致電或拜訪相關住戶或租戶收取物業管理費並出具收費通知。當貿易應收款項賬齡超過6個月時，我們將向關聯方及／或獨立第三方發送索賠函或律師函。當貿易應收款項賬齡超過12個月時，我們的法律部門將考慮提起法律程序以索回未償還的貿易應收款項。我們的財務管理部門、行政部門及法律部門將通力合作以於規定的信貸期內收回貿易應收款項。於往績記錄期間，我們向若干客戶提起訴訟以收取物業管理費並獲得對我們有利的判決。由於我們加強收款工作，我們的整體收款率由2019年的83.7%增至2020年的85.6%。我們的整體收款率由2020年的85.6%上升至2021年的87.4%，主要由於如上文所述，我們加大力度收回貿易應收款項所致。

## 財務資料

### 應收票據

我們的應收票據主要指(i)來自客戶的銀行承兌匯票(為非業主增值服務的付款)；及(ii)從金融機構收取的非貿易性質應收票據。截至2020年及2021年12月31日，我們的應收票據分別為人民幣201.4百萬元及人民幣17.1百萬元。

### 與魯商創新的融資安排

於2020年12月，根據我們控股股東之一魯商創新的指示，我們從一家受銀保監會監管的金融機構獲得人民幣200,000,000元的融資。根據相關融資協議，我們以若干資產作為留置權，以該金融機構發行的銀行承兌票據的形式收到人民幣200,000,000元。我們同意以銀行承兌票據的形式收取融資款項，以獲得較低的融資成本。根據融資協議，融資安排所得款項的用途並無限制。於2021年1月，銀行承兌票據已兌現，且所得款項已轉撥至魯商創新。由於該金融機構獲許可提供融資，因此該等融資安排並無違反《貸款通則》。

魯商發展集團採取資金集中管理機制，據此指示我們與魯商創新訂立融資安排。該融資安排乃為滿足魯商發展集團的整體融資需求而訂立。為籌備[編纂]，我們已進行一系列重組，其詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構—重組」。出於財務獨立的目的，我們不再參與資金集中管理機制。因此，我們已終止與魯商創新的融資安排。於2021年3月，我們、魯商創新及金融機構訂立協議，以提前終止融資協議。魯商創新已同意承擔融資協議項下的所有還款義務，包括但不限於償還本金、利息及其他費用，以及所有其他潛在負債。截至2021年3月31日，魯商創新已向該金融機構償還本金、利息及其他費用。截至最後可行日期，與魯商創新的融資安排已終止，且與融資安排有關的所有應付關聯方款項已結清。該融資安排屬非經常性質。我們並無就與魯商創新的融資安排確認任何財務收入或產生任何財務成本。我們日後將不會進行類似交易。

根據於2019年5月8日頒佈的《關於開展「鞏固治亂象成果促進合規建設」工作的通知》，為房地產企業提供貸款或其他類型的融資必須受審慎監管。不得通過不受監管的渠道向房地產行業提供資金。由於魯商發展集團擁有房地產業務，為審慎起見，我們已獲得中國人民銀行濟南支行及濟南市地方金融監督管理局歷下區分局(經中國法律顧問告知為發出有關確認函的主管部門)的確認函，確認本公司未因與魯商創新的融資協

---

## 財務資料

---

議而受到行政處罰。此外，魯商創新確認融資安排乃代其安排，並同意承擔融資安排所產生的負債。因此，我們的中國法律顧問認為，與魯商創新的融資安排並無實質性違反中國任何適用法律、規則及規定。考慮到(i)我們已終止與魯商創新的融資安排，並已償還所有本金、利息和其他費用；(ii)我們已取得主管部門的書面確認，確認我們並未因與魯商創新的融資安排而受到任何行政處罰；及(iii)截至最後可行日期，未有上級部門質疑該等有關部門的確認，並且據我們的中國法律顧問告知，有關確認受到上級部門質疑的風險較低，因此我們認為該融資安排不會對本公司造成重大不利法律後果。

根據中國法律顧問的確認，該等相關部門是出具上述確認的主管部門，且該等確認受到任何上級部門質疑的風險較低，獨家保薦人確認，其概無注意到任何事宜致令其對中國人民銀行濟南支行及濟南市地方金融監督管理局歷下區分局出具上述確認函的能力以及該等確認受到任何上級部門質疑的風險產生懷疑。

此外，誠如我們的中國法律顧問所告知，我們轉撥至魯商創新的所得款項不屬於任何借貸合同將被視為無效的情況。根據《最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定》(《規定》)，未依法取得放貸資格的放款人以營利為目的向不特定對象提供借款的合同無效。法人或者其他社會組織之間、法人與其他社會組織之間因生產經營需要訂立的民間借貸合同，除《合同法》第52條及《規定》第14條規定的情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應當認定合同的效力。此外，由於該融資安排所得款項用途並無限制，故並無違反相關融資協議。因此，我們將所得款項轉撥至魯商創新並無違反《貸款通則》。

## 財務資料

### 貿易應收款項及應收票據賬齡分析

下表載列基於收入確認日期並扣除貿易應收款項及應收票據（不包括非貿易性質應收票據）減值準備後的貿易應收款項及應收票據（不包括非貿易性質應收票據）賬齡分析：

	截至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)
一年內 .....	56,164	83,842	181,562
一至兩年 .....	17,181	23,026	7,731
兩至三年 .....	5,395	10,118	6,497
三年以上 .....	2,691	4,810	1,097
<b>總計 .....</b>	<b>81,431</b>	<b>121,796</b>	<b>196,887</b>

下表載列截至所示日期來自關聯方及獨立第三方的貿易應收款項及應收票據的賬齡分析：

	截至12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	關聯方 (人民幣千元)	獨立第三方 (人民幣千元)	關聯方 (人民幣千元)	獨立第三方 (人民幣千元)	關聯方 (人民幣千元)	獨立第三方 (人民幣千元)
一年內 .....	33,622	22,542	65,621	18,221	117,755	63,807
一至兩年 .....	7,898	9,283	11,461	11,565	2,032	5,699
兩至三年 .....	3,876	1,519	4,592	5,526	2,255	4,242
三年以上 .....	2,691	-	4,810	-	1,097	-
<b>總計 .....</b>	<b>48,087</b>	<b>33,344</b>	<b>86,484</b>	<b>35,312</b>	<b>123,139</b>	<b>73,748</b>

## 財務資料

下表載列截至所示日期來自關聯方及獨立第三方的貿易應收款項（扣除減值撥備）的賬齡分析：

	截至12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	關聯方	獨立第三方	關聯方	獨立第三方	關聯方	獨立第三方
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內 .....	33,622	22,542	64,207	18,221	100,654	63,807
一至兩年.....	7,898	9,283	11,461	11,565	2,032	5,699
兩至三年.....	3,876	1,519	4,592	5,526	2,255	4,242
三年以上.....	2,691	-	4,810	-	1,097	-
<b>總計 .....</b>	<b>48,087</b>	<b>33,344</b>	<b>85,070</b>	<b>35,312</b>	<b>106,038</b>	<b>73,748</b>

下表載列於2022年4月30日按賬齡組劃分的來自關聯方及獨立第三方的貿易應收款項的結算金額：

	截至12月31日					
	2019年		2020年		2021年	
	關聯方	獨立第三方	關聯方	獨立第三方	關聯方	獨立第三方
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內 .....	33,301	15,343	64,206	8,313	62,898	20,680
一至兩年.....	7,808	9,628	11,135	9,363	2,032	2,328
兩至三年.....	3,578	1,646	4,506	5,995	1,929	2,451
三年以上.....	2,691	633	4,512	433	714	3,149
<b>總計 .....</b>	<b>47,378</b>	<b>27,250</b>	<b>84,359</b>	<b>24,104</b>	<b>67,573</b>	<b>28,608</b>

附註：

- (1) 已結算金額包括若干先前已計提減值撥備的貿易應收款項，但已通過我們的催收力度予以結算。



## 財務資料

對於截至2022年4月30日仍未償還的貿易應收款項，存在三類客戶：(i)我們的關聯方，其未償還貿易應收款項佔截至同日尚未償還貿易應收款項總額的43.1% (未扣除減值撥備)；(ii)屬於獨立第三方的政府及其他法人實體，其未償還貿易應收款項佔截至同日尚未償還貿易應收款項總額的24.0% (未扣除減值撥備)；及(iii)屬於獨立第三方的個人業主及住戶，其未償還貿易應收款項佔截至同日尚未償還貿易應收款項總額的32.9% (未扣除減值撥備)。基於從公共企業信息查詢平台和其他公共資源獲得的資料，我們的關聯方、以及屬於獨立第三方的政府及其他法人實體處於正常運營。對於屬於獨立第三方的個人業主及住戶，我們已加強催繳措施，包括對若干客戶提起法律訴訟，以索取尚未償還的貿易應收款項。

下表載列於往績記錄期間有關來自第三方貿易應收款項的虧損撥備賬的變動：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
截至年初.....	1,492	1,712	1,917
於年內確認的減值虧損 .....	220	205	3,757
<b>截至年末.....</b>	<b>1,712</b>	<b>1,917</b>	<b>5,674</b>

在釐定貿易應收款項的可收回性時，我們考慮自授出信貸之日起至報告日期的貿易應收款項信貸質量的變化。在釐定貿易應收款項的可收回性過程中，我們根據我們的歷史信貸虧損經驗估計物業管理費的可收回金額，並根據債務人特定因素以及對報告日期當前及預測的總體經濟狀況的評估進行調整。於往績記錄期間，我們並無就應收關聯方貿易應收款項計提虧損撥備，主要由於(i)我們與魯商發展集團的長期業務關係；及(ii)魯商發展集團的信用狀況及付款記錄。對於我們來自獨立第三方的貿易應收款項，在計算預期信貸虧損撥備過程中，我們會考慮客戶的過往付款記錄和其他前瞻性因素。考慮到我們關聯方的穩定財務狀況及與關聯方的可靠關係，我們通常對關聯方採用比獨立第三方更低的預期虧損率。我們隨後於往績記錄期間相應作出虧損撥備。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們的物業管理費整體收款率分別為83.7%、85.6%及87.4%。有關詳情，請參閱「一 貿易應收款項」。截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別就貿易應收款項計提人民幣1.7百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣5.7百萬元的虧損撥備。在我們截至2021年12月31日的貿易應收款項虧損撥備中，人民幣1.1百萬元、人民幣0.4百萬元、人民幣0.7百萬元及人民幣3.4百萬元分別屬於截至2021年12月31日賬齡一年以下、一至兩年、兩至三年及三年以上的貿易應收款項。

## 財務資料

考慮到(i)本集團與魯商發展集團之間的長期業務關係；(ii)魯商發展集團的信貸歷史和財務能力；(iii)自2020年12月31日至2021年12月31日關聯方貿易應收款項平均週轉天數的減少；及(iv)於往績記錄期間確認的減值虧損，我們概無發現貿易應收款項及應收票據的可收回性問題。

截至2022年4月30日，我們截至2021年12月31日的貿易應收款項中的人民幣96.2百萬元或約51.9%已於隨後結清，其中我們來自關聯方及獨立第三方的貿易應收款項人民幣67.6百萬元及人民幣28.6百萬元（分別佔我們截至2021年12月31日貿易應收款項的約63.7%及約36.0%）已於隨後結清。

此外，截至2022年4月30日，我們截至2019年、2020年及2021年12月31日的貿易應收款項人民幣74.6百萬元、人民幣108.5百萬元及人民幣96.2百萬元隨後分別結清，分別佔我們截至同日貿易應收款項的89.8%、88.7%及51.9%。

截至最後可行日期，我們已向截至2021年12月31日仍未結清貿易應收款項的若干業主及住戶提起法律訴訟，以索取仍未結清的款項。該等未決法律訴訟的總金額約為人民幣4.3百萬元。

### 預付款項、按金及其他應收款項

下表載列截至所示日期我們預付款項、按金及其他應收款項的明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
預付款項.....	5,943	4,517	2,004
按金.....	1,420	763	2,130
有關建議[編纂]本公司股份的			
預付款項 <sup>(1)</sup> .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應收款項.....	312	228	272
減：虧損撥備.....	(243)	(243)	(243)
總計.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]

---

## 財務資料

---

(1) 於2021年10月31日的結餘將於本公司股份於聯交所[編纂]後轉撥至權益內的資本儲備。

我們的預付款項、按金及其他應收款項主要包括(i)預付款項，主要是我們代業主和住戶向能源供應商支付的預付款項；(ii)按金，主要指為參與招投標流程取得項目而繳納的按金及履約保證金；及(iii)有關建議[編纂]本公司股份的預付款項。

我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2019年12月31日的人民幣7.4百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣5.3百萬元，主要是由於(i)預付款項減少；及(ii)按金減少，因為我們2020年收到為參與招投標流程繳付的按金。我們的預付款項、按金及其他應收款項由截至2020年12月31日的人民幣5.3百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣33.3百萬元，主要是由於我們已付[編纂]開支增加。

### 應收關聯方款項

我們的應收關聯方款項主要包括應收關聯方的計息借款及免息現金墊款，均為非貿易性質。應收關聯方款項由截至2019年的人民幣165.8百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣291.0百萬元，主要是由於應收關聯方的現金墊款增加。我們的應收關聯方款項減少至截至2021年12月31日的人民幣2.1百萬元，主要是因為我們與關聯方結清大量非貿易性質現金墊款。於往績記錄期間，本集團與該等關聯方並無共享資源，亦無任何由該等關聯方承擔而未向本集團收取的有關本集團營運的成本或費用。我們計劃在[編纂]前結清餘下的應收關聯方非貿易性質款項。

### 現金及現金等價物

現金及現金等價物由截至2019年12月31日的人民幣64.6百萬元大幅增加至截至2020年12月31日的人民幣164.4百萬元，主要由於我們於2020年收到股權供款約人民幣95.0百萬元。現金及現金等價物由截至2020年12月31日的人民幣164.4百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣275.5百萬元，主要由於結算應收關聯方款項增加。

## 財務資料

我們已制定現金管理政策，詳細規定了不同現金流量交易的要求及內部控制措施，包括(i)向客戶收取物業管理費、租金或其他服務費；(ii)我們分公司向供應商的付款；(iii)我們分公司向集中銀行賬戶的現金轉賬；(iv)集中銀行賬戶向分公司的現金轉賬；及(v)庫存現金及存款。詳情請參閱「業務－我們的銀行賬戶及現金管理政策」。

### 計息借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們的計息借款分別為零、人民幣110.3百萬元及零。我們的計息借款由截至2019年12月31日的零增加至截至2020年12月31日的人民幣110.3百萬元，主要是因為我們的附屬公司藍岸園林和魯商設計於2020年產生來自關聯方的計息借款人民幣90.0百萬元，年利率為10.0%。計息借款是在魯商發展集團的集中資金管理機制下發生的。我們的計息借款從截至2020年12月31日的人民幣110.3百萬元減少至截至2021年12月31日的零，主要是由於藍岸園林和魯商設計向關聯方償還計息借款，因為重組後我們不再參加集中資金管理機制。

### 貿易應付款項

貿易應付款項主要指我們於日常業務過程中自供應商購買的商品及服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。我們通常就貿易應付款項自供應商獲授介乎30天至90天的信貸期。

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項明細：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
貿易應付款項			
－ 關聯方	5,043	5,646	2,811
－ 第三方	38,630	64,886	134,719
總計	<b>43,673</b>	<b>70,532</b>	<b>137,530</b>

## 財務資料

我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣43.7百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣70.5百萬元，主要由於我們的景觀美化服務擴張導致支付予供應商的費用增加。我們的貿易應付款項由截至2020年12月31日的人民幣70.5百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣137.5百萬元，主要是由於隨著我們的業務擴張費用增加所致。

下表載列於所示期間的貿易應付款項週轉天數：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	(天)		
貿易應付款項平均週轉天數 <sup>(1)</sup> .....	62	64	89

(1) 某一年度的貿易應付款項平均週轉天數等於該年內的平均貿易應付款項除以銷售成本再乘以365（對於一個完整年度期間）。平均貿易應付款項乃按年初貿易應付款項加年末貿易應付款項再除以二計算。

我們的貿易應付款項平均週轉天數指我們向供應商作出付款所需的平均時間，於往績記錄期間總體增加但在授予我們的一般信貸期內。貿易應付款項平均週轉天數增加乃主要由於鑒於與我們之間的長期合作關係，供應商延長我們的信貸期，由月度付款變為季度付款。

下表載列截至所示日期基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析：

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
一年內 .....	38,645	64,634	125,496
超過一年 .....	5,028	5,898	12,034
<b>總計 .....</b>	<b>43,673</b>	<b>70,532</b>	<b>137,530</b>

截至2022年4月30日，我們截至2021年12月31日的貿易應付款項中的人民幣68.5百萬元或約49.8%已於隨後結清。截至2022年4月30日，我們截至2021年12月31日應付關聯方的貿易應付款項中的人民幣1.3百萬元或約46.6%已於隨後結清。我們有足夠的經營所得現金來結清該等應付關聯方的未償還貿易應付款項，且我們將根據相關交易的條款結清截至2022年4月30日應付關聯方的未償還貿易應付款項。

## 財務資料

### 應計費用及其他應付款項

我們的應計費用及其他應付款項主要包括(i)應計薪資及其他福利，(ii)按金，(iii)代業主收款及付款及(iv)其他應付款項及應計費用。下表載列截至所示日期我們應計費用及其他應付款項的明細：

	截至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)
應計薪資及其他福利 .....	32,632	39,034	52,309
按金 .....	22,807	26,914	28,362
代業主收款及付款 .....	12,007	12,095	7,932
其他應付稅項及收費 .....	8,256	13,117	3,481
代住戶／租戶收取的款項 .....	3,275	4,906	7,749
維修資金 .....	586	695	1,290
應付一間金融機構款項 .....	—	199,500	—
購買物業、廠房及設備的應付款項 .....	—	1,466	3,205
有關建議[編纂]本公司股份 所產生開支的應付款項 .....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付利息 .....	—	313	—
其他應付款項及應計費用 .....	8,442	8,580	11,923
<b>總計 .....</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>	<b>[編纂]</b>

我們的應計費用及其他應付款項由截至2019年12月31日的人民幣88.0百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣306.6百萬元，主要是由於應付一間金融機構款項。我們的應計費用及其他應付款項由截至2020年12月31日的人民幣306.6百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣125.3百萬元，主要是由於終止應付一間金融機構款項。有關詳情，請參閱「一 貿易應收款項及應收票據」。



## 財務資料

### 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2019年12月31日的人民幣62.1百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣80.9百萬元，主要由於我們的在管物業數目增加，因而導致收取的物業管理費增加。我們的流動負債由截至2020年12月31日的人民幣80.9百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣60.8百萬元，主要由於2021年交付的新項目數量減少所致。

### 即期稅項

我們的即期稅項主要包括所得稅付款。我們的即期稅項由截至2019年12月31日的人民幣28.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣33.2百萬元，主要由於我們作出調整以追溯採納應計制。我們的即期稅項由2020年12月31日的人民幣33.2百萬元減少至2021年12月31日的人民幣6.5百萬元，主要因為我們於2021年第一季度支付未支付的所得稅。

### 流動資產及流動負債

下表載列截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30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)
<b>流動資產</b>				
存貨 .....	238	50,574	42,245	42,245
合約資產 .....	1,460	4,181	15,576	25,673
貿易應收款項及應收票據 .....	81,431	321,796	196,887	214,355
預付款項、按金及其他應收款項 ....	7,432	5,265	33,264	33,243
應收關聯方款項 .....	165,789	291,042	2,117	702
現金及現金等價物 .....	64,558	164,425	275,486	266,571
	<u>320,908</u>	<u>837,283</u>	<u>565,575</u>	<u>582,789</u>
<b>流動資產總值 .....</b>	<b>320,908</b>	<b>837,283</b>	<b>565,575</b>	<b>582,789</b>

## 財務資料

	截至12月31日			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30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)
<b>流動負債</b>				
計息借款.....	-	110,250	-	-
貿易應付款項.....	43,673	70,532	137,530	143,681
應計費用及其他應付款項.....	88,005	306,620	125,281	102,102
合約負債.....	62,065	80,873	60,846	72,450
租賃負債.....	-	-	731	744
即期稅項.....	28,897	33,198	6,529	1,511
應付關聯方款項.....	3,045	2,990	595	120
<b>流動負債總額.....</b>	<b>225,685</b>	<b>604,463</b>	<b>331,512</b>	<b>320,608</b>
<b>流動資產淨值.....</b>	<b>95,223</b>	<b>232,820</b>	<b>234,063</b>	<b>262,181</b>

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們錄得淨流動資產狀況。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣95.2百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣232.8百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收票據增加人民幣240.4百萬元，這主要由於我們與魯商創新的融資安排所致。有關詳情，請參閱「— 貿易應收款項及應收票據」；(ii)應收關聯方款項增加人民幣125.3百萬元；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣99.9百萬元，主要是因為2020年我們收到股權供款約人民幣95.0百萬元，部分被(i)應計費用及其他應付款項因應付一間金融機構款項增加人民幣218.6百萬元；及(ii)計息借款增加人民幣110.3百萬元所抵銷。有關詳情，請參閱「— 計息借款」。

我們的流動資產淨值由截至2020年12月31日的人民幣232.8百萬元略增至截至2021年12月31日的人民幣234.1百萬元，主要是由於應收關聯方款項減少人民幣288.9百萬元，主要由於2021年第一季度我們結算與關聯方的現金墊款，部分被計息借款減少人民幣110.3百萬元所抵銷。

## 財務資料

我們的流動資產淨值由截至2021年12月31日的人民幣234.1百萬元增加至截至2022年4月30日的人民幣262.2百萬元，主要由於貿易應收款項及應收票據增加人民幣17.5百萬元及應計費用及其他應付款項減少人民幣23.2百萬元。

### 流動資金及資本資源

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

### 現金流量

下表載列所示期間我們綜合現金流量表的選定現金流量數據：

	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)
經營所得現金 .....	48,902	28,627	77,509
已付所得稅 .....	(5,143)	(9,733)	(48,513)
經營活動所得現金淨額 .....	<b>43,759</b>	<b>18,894</b>	<b>28,996</b>
投資活動(所用)/所得現金淨額 .....	(78,164)	(123,407)	255,831
融資活動所得/(所用)現金淨額 .....	1,152	204,380	(173,766)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額...	<b>(33,253)</b>	<b>99,867</b>	<b>111,061</b>
年初現金及現金等價物 .....	97,811	64,558	164,425
年末現金及現金等價物 .....	<b>64,558</b>	<b>164,425</b>	<b>275,486</b>

---

## 財務資料

---

### 經營活動所得現金淨額

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

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣29.0百萬元，其中包括經營所得現金人民幣77.5百萬元，由已付所得稅人民幣48.5百萬元所部分抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣103.9百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤為人民幣97.8百萬元；及(ii)折舊及攤銷人民幣5.0百萬元，被財務收入淨額人民幣3.1百萬元所抵銷。營運資金變動乃主要由於貿易應付款項增加人民幣54.0百萬元，部分被(i)貿易應收款項及應收票據增加人民幣66.1百萬元，及(ii)合約負債減少人民幣20.0百萬元所抵銷。

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣18.9百萬元，其中包括經營所得現金人民幣28.6百萬元及已付所得稅人民幣9.7百萬元。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣56.8百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤為人民幣58.9百萬元；及(ii)折舊及攤銷為人民幣2.0百萬元，被財務收入淨額人民幣4.9百萬元所抵銷。營運資金變動乃主要由於存貨及貿易應收款項及應收票據增加人民幣90.0百萬元，部分被貿易應付款項、合約負債及應計費用及其他應付款項增加人民幣62.4百萬元所抵銷。

於2019年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣43.8百萬元，包括經營所得現金人民幣48.9百萬元，部分被已付所得稅人民幣5.1百萬元所抵銷。未計營運資金變動的經營現金流入為人民幣37.0百萬元，主要歸因於(i)除稅前利潤為人民幣39.8百萬元；及(ii)折舊及攤銷為人民幣1.4百萬元，被財務收入淨額人民幣5.0百萬元所抵銷。營運資金變動主要由於合約負債增加人民幣17.7百萬元，部分由貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣10.2百萬元所抵銷。

### 投資活動所用／所得現金淨額

於往績記錄期間，我們投資活動所用現金主要包括購置物業、廠房及設備項目、購買其他無形資產及向關聯方墊款。我們投資活動所得現金主要包括出售物業、廠房及設備所得款項及關聯方還款。

於2021年，我們的投資活動所得現金淨額為人民幣255.8百萬元。現金流入淨額主要歸因於自關聯方收到的還款人民幣390.6百萬元，部分被(i)向關聯方墊款人民幣116.5百萬元，及(ii)購買物業、廠房及設備以及無形資產付款人民幣39.4百萬元所抵銷。

---

## 財務資料

---

於2020年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣123.4百萬元。現金流出淨額乃主要歸因於向關聯方墊款人民幣371.2百萬元，部分被關聯方還款人民幣250.9百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣78.2百萬元。現金流出淨額主要歸因於向關聯方墊款人民幣82.4百萬元及購置物業、廠房及設備以及無形資產付款人民幣14.7百萬元，部分被關聯方還款人民幣18.7百萬元所抵銷。

### 融資活動所得現金淨額

於2021年，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣173.8百萬元，主要反映償還計息借款人民幣110.0百萬元及收購共同控制下的附屬公司人民幣37.9百萬元的使用款項。

於2020年，我們的融資活動所得現金淨額為人民幣204.4百萬元，主要反映新銀行貸款所得款項人民幣145.0百萬元及本公司股東注資所得款項人民幣95.0百萬元，部分被償還銀行貸款人民幣35.0百萬元所抵銷。

於2019年，我們融資活動所得現金淨額為人民幣1.2百萬元，主要反映關聯方墊款人民幣1.9百萬元，部分被向關聯方付款人民幣0.8百萬元所抵銷。

### 營運資金

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

### 債務

#### 借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們的計息借款分別為零、人民幣110.3百萬元、零及零。

截至最後可行日期，我們擁有產生自藍岸園林和魯商設計的未動用融資人民幣120.0百萬元。該等融資的年利率為10.0%。截至最後可行日期，我們並無提取任何融資。我們已於2021年9月終止融資安排。

---

## 財務資料

---

### 或然負債及承擔

除上文所披露者外，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們並無任何其他未結擔保或其他重大或然負債。

### 租賃負債

截至2021年12月31日及2022年4月30日，我們分別錄得租賃物業產生的租賃負債人民幣3.2百萬元及人民幣3.2百萬元。

除集團內公司間的負債外，截至流動資金披露的最近日期（即就債務報表而言的最後可行日期），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2021年12月31日起及直至最後可行日期，我們的債務、資本承擔及或然負債並無任何重大不利變動。

### 應付關聯方款項

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們分別錄得人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.1百萬元。自2020年至2021年，我們應付關聯方款項有所減少主要是由於我們逐步結清應付關聯方的非貿易款項。

### 資本開支

我們的資本開支指添置物業、廠房及設備以及無形資產。我們的資本開支總額於2019年、2020年及2021年分別為人民幣14.7百萬元、人民幣3.5百萬元及人民幣39.4百萬元。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度，我們資本開支的主要資金來源為我們的經營活動所得現金。

截至2022年12月31日止年度，我們的估計資本開支總額約為人民幣25.8百萬元，此乃歸因於購買物業、廠房及設備以及無形資產。

由於各種因素，我們的實際資本開支可能與上述金額有所不同，該等因素包括我們的未來現金流量、經營業績及財務狀況、中國的經濟狀況、我們以可接納條款取得融資的能力、取得或安裝設備時遇到的技術或其他問題、中國監管環境的變化以及其他因素。



## 財務資料

### 資本承擔

於往績記錄期間，我們並無任何重大資本承擔。

### 資產負債表外安排

截至2021年12月31日（即我們最近期財務報表日期）以及截至最後可行日期，我們並無重大資產負債表外安排。

### 主要財務比率

下表載列我們截至所示日期或於所示期間的主要財務比率：

	於12月31日及／或截至該日止年度		
	2019年	2020年	2021年
股本回報率 <sup>(1)</sup> (%)	24.8	17.6	25.2
總資產回報率 <sup>(2)</sup> (%)	8.4	5.3	12.1
流動比率 <sup>(3)</sup> (倍)	1.4	1.4	1.7
資產負債率 <sup>(4)</sup> (%)	–	42.8	–

(1) 股本回報率乃按年內利潤除以截至年末的權益總額再乘以100%計算。

(2) 總資產回報率乃按年內利潤除以截至年末的總資產再乘以100%計算。

(3) 流動比率乃按流動資產除以截至當日的流動負債計算。

(4) 資產負債率乃按截至各日期的計息借款之和除以截至同日的權益總額再乘以100%計算。

### 股本回報率

我們的股本回報率由2019年的24.8%下降至2020年的17.6%，主要是由於年內利潤增加導致保留盈利增加進而導致權益總額增加所致。我們的股本回報率隨後上升至2021年的25.2%，主要是由於我們的利潤增加。

### 總資產回報率

我們的總資產回報率由2019年的8.4%下降至2020年的5.3%，主要是因為我們的總資產增加，這主要是由於貿易應收款項及應收票據增加。我們的總資產回報率由2020年的5.3%上升至2021年的12.1%，主要是由於(i)貿易應收款項及應收票據以及應收關聯方款項減少導致總資產減少，及(ii)我們的利潤增加所致。

---

## 財務資料

---

### 流動比率

截至2019年及2020年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定。截至2021年12月31日，我們的流動比率上升，主要是由於截至2021年12月31日的現金及現金等價物增加及計息借款減少所致。

### 資產負債率

截至2019年及2021年12月31日，我們的資產負債率為零。截至2020年12月31日，我們的資產負債率大幅上升至42.8%，主要是因為2020年我們的附屬公司與關聯方產生計息借款。我們於2021年第一季度已向關聯方償還計息借款，截至2021年12月31日，我們的資產負債率下降至零。

### 市場風險

我們面臨以下所載各種市場風險，包括利率風險、信用風險及流動資金風險。我們管理及監控這些風險，以確保及時有效地採取適當措施。截至最後可行日期，我們沒有對沖或認為有必要對沖任何該等風險。有關更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註26。

### 利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與我們的計息借款及租賃負債相關。我們並無使用衍生金融工具對沖利率風險，並以固定利率獲取所有銀行借款。

### 信用風險

我們面臨與我們的貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物有關的信用風險。貿易及其他應收款項、借款、應收關聯方利息以及現金及現金等價物的賬面值為我們面臨的與金融資產有關的最大信用風險。

就應收關聯方的貿易應收款項而言，我們預期相關信用風險被視作較低，原因為關聯方擁有強大能力可履行近期合約現金流量責任。於往績記錄期間，我們並無就應收關聯方的貿易應收款項確認減值。

就應收關聯方的其他應收款項的信用風險而言，我們過去在向關聯方收款方面未曾遭遇任何重大困難，且不知悉關聯方經歷的任何重大財務困難。

## 財務資料

就現金及現金等價物而言，我們預計不會有重大信用風險，因為其基本上存於國有銀行或其他大中型銀行。我們預計不會因該等對手方違約產生任何重大虧損。

### 流動資金風險

我們旨在通過使用計息借款維持資金持續性與靈活性之間的平衡。我們按持續基準密切監控現金流量。

下表按合約未貼現付款載列我們截至2019年、2020年及2021年12月31日的金融負債到期情況：

	少於一年 (人民幣千元)	介於 一至兩年 (人民幣千元)	介於 兩至五年 (人民幣千元)	五年以上 (人民幣千元)	總計 (人民幣千元)
<b>金融負債</b>					
截至2019年12月31日					
貿易應付款項.....	43,673	-	-	-	43,673
應計費用及其他					
應付款項.....	88,005	-	-	-	88,005
應付關聯方款項.....	3,045	-	-	-	3,045
	<b>134,723</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>134,723</b>
	(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)
<b>金融負債</b>					
截至2020年12月31日					
計息借款.....	112,863	-	-	-	112,863
貿易應付款項.....	70,532	-	-	-	70,532
應計費用及其他					
應付款項.....	306,620	-	-	-	306,620
應付關聯方款項.....	2,990	-	-	-	2,990
	<b>493,005</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>493,005</b>
	(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)

## 財務資料

	少於一年	介於 一至兩年	介於 兩至五年	五年以上	總計
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>金融負債</b>					
截至2021年12月31日					
貿易應付款項 .....	137,530	-	-	-	<b>137,530</b>
應計費用及其他					
應付款項 .....	125,281	-	-	-	<b>125,281</b>
應付關聯方款項 .....	595	-	-	-	<b>595</b>
租賃負債 .....	884	884	1,768	-	<b>3,536</b>
	<b>264,290</b>	<b>884</b>	<b>1,768</b>	<b>-</b>	<b>266,942</b>

## 關聯方交易

### 重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們與關聯方之間存在以下重大交易：

#### 提供服務

於2019年、2020年及2021年，我們就向關聯方提供物業管理服務及非業主增值服務分別錄得收入人民幣80.3百萬元、人民幣129.9百萬元及人民幣217.7百萬元。該等為向魯商發展集團及山東商業餘下集團提供的物業管理服務及非業主增值服務。

#### 向關聯方提供的墊款

於2019年、2020年及2021年，我們錄得向魯商發展集團提供的墊款分別為人民幣82.4百萬元、人民幣371.2百萬元及人民幣116.5百萬元。向關聯方提供的墊款為非貿易性質。向關聯方提供的計息墊款的年利率為5.22%。該等向關聯方提供的墊款的本金不存在任何抵押或擔保。

我們向關聯方提供墊款主要是由於我們在2021年之前參與了魯商發展集團的集中資金管理機制。在籌備[編纂]過程中，我們進行了一系列重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」。出於財務獨立的目的，我們於2021年初停止參與該集中資金管理機制。

## 財務資料

由於我們已終止與關聯方的類似交易，故向關聯方提供的墊款按逐筆進行且屬非經常性。截至最後可行日期，我們已與關聯方結清墊款。我們預計未來不會訂立類似安排。

### 關聯方還款

於2019年、2020年及2021年，我們錄得魯商發展集團的還款分別為人民幣18.7百萬元、人民幣250.9百萬元及人民幣390.6百萬元。

### 關聯方利息收入

於2019年、2020年及2021年，我們分別錄得關聯方利息收入人民幣4.8百萬元、人民幣5.6百萬元及人民幣5.2百萬元。利息收入來自應收魯商發展公司及我們同系附屬公司的款項，年利率為5.22%。

### 與關聯方的結餘

下表載列於所示日期與關聯方的結餘：

	截至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)
<b>貿易相關：</b>			
貿易應收款項.....	48,087	85,070	106,038
應收票據.....	–	1,414	17,101
合約資產.....	1,460	4,181	15,576
貿易應付款項.....	5,043	5,646	2,811
合約負債.....	6,044	7,841	1,992
購置物業、廠房及設備的應付款項.....	–	–	12
租賃負債.....	–	–	3,171
<b>非貿易相關：</b>			
計息借款.....	–	90,000	–
現金及現金等價物 <sup>(1)</sup> .....	40,391	48,729	201,870
<b>應收關聯方款項：</b>			
直接最終母公司.....	163,105	108,987	591
同系附屬公司.....	2,684	182,055	1,526
	<b>165,789</b>	<b>291,042</b>	<b>2,117</b>

## 財務資料

	截至12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<i>應付關聯方款項：</i>			
直接最終母公司 .....	415	1,004	–
同系附屬公司 .....	2,630	1,986	595
	<b>3,045</b>	<b>2,990</b>	<b>595</b>

- (1) 現金及現金等價物結餘為存放於山東省商業集團財務有限公司（一家受本集團最終控股方控制的金融機構）的存款。因此，其被視作與關聯方的結餘。

我們與關聯方的計息借款是指我們的附屬公司藍岸園林和魯商設計於2020年向關聯方借款人民幣90.0百萬元。詳情請參閱「一 若干綜合財務狀況表項目的說明 — 計息借款」。

我們應收關聯方的款項從截至2019年12月31日的人民幣165.8百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣291.0百萬元，主要是由於我們參加魯商發展的集中資金管理機制導致應收同系附屬公司的款項增加所致。我們應收關聯方的款項其後從截至2020年12月31日的人民幣291.0百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣2.1百萬元，主要是由於就財務獨立性而言，我們不再參加集中資金管理機制導致應收同系附屬公司的款項減少]所致。該等應收關聯方款項為非貿易性質、無擔保且並無固定還款期限。該等應付關聯方款項為非貿易性質、無擔保、不計息且並無固定還款期限。

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得應付關聯方款項人民幣3.0百萬元、人民幣3.0百萬元及人民幣0.6百萬元。我們應付關聯方款項屬非貿易性質。

董事確認，關聯方交易乃按一般商業條款公平進行且整體屬公平合理。董事確認，全部其他非貿易性質且並非於我們一般業務過程中產生的關聯方結餘（包括我們應付關聯方的款項）均將於[編纂]前結清。



---

## 財務資料

---

### 股息政策

於往績記錄期間，我們並無宣派或分派股息。股份持有人將可根據股份繳足或入賬列為繳足的金額按比例享有收取有關股息的權利，惟須經股東大會決議批准。截至最後可行日期，我們並無設定任何[編纂]後的股息派付率。股息(如有)的支付及金額取決於我們的經營業績、現金流量、財務狀況、我們支付的股息的法定及監管限制、未來前景以及我們認為相關的其他因素。我們可酌情決定股息的宣派、派付及金額。建議派付股息亦由董事會全權酌情決定，而於[編纂]後宣派任何年度末期股息將須獲股東批准，方可作實。

### 可供分派儲備

截至2021年12月31日，本集團的保留利潤為人民幣71.0百萬元，以作為可供分派予權益股東的儲備。

### 根據上市規則第13.13條至13.19條須作出的披露

除於本文件另有披露外，我們確認，截至最後可行日期，我們並不知悉任何根據上市規則第13.13條至第13.19條的規定須作出披露的情況。

### [編纂]開支

我們將就[編纂]承擔的[編纂]總額(包括[編纂]佣金)估計為[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，包括但不限於[編纂]佣金及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，以及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，而[編纂]相關開支包括法律顧問和申報會計師費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)，約佔本公司[編纂][編纂]總額的[編纂]% (按指示性[編纂]的中位數計算)，其中，[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)將直接產生自股份發行，並預期將於[編纂]完成後入賬列作自權益扣除。餘下費用及開支[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)已或預期將自損益支銷，其中(i)截至2021年12月31日止年度，[編纂]百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)已於我們的綜合損益及其他全面收入表扣除；及(ii)於往績記錄期間後，預期約[編纂]

## 財務資料

百萬港元(人民幣[編纂]百萬元)將於我們的綜合損益及其他全面收入表扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及其他開支(如有)為當前估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可根據審核以及變量及假設的當時變動作出調整。董事預期我們的[編纂]開支將不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。

### 物業權益及物業估值

獨立物業估值師戴德梁行基於若干假設對我們的物業進行估值。於對銀座晶都國際廣場的地下停車位進行估值時，戴德梁行已採用市場比較法。

戴德梁行已對我們截至2022年4月30日的地下停車位進行估值，並認為截至該日期我們於其中擁有權益的物業的市值為人民幣7.1百萬元，假設價值為人民幣35.8百萬元。有關我們地下停車位的物業估值函件全文及披露摘要載於本文件「附錄三－估值報告」。下表列示本文件附錄一會計師報告所披露截至2021年12月31日的歷史財務資料所反映的總額與本文件「附錄三－估值報告」所披露截至2022年4月30日該等地下停車位的估值之間的對賬：

(人民幣千元)

截至2021年12月31日本集團存貨的賬面淨值	38,302 <sup>(1)</sup>
2022年1月1日至2022年4月30日期間的變動(未經審核)	–
截至2022年4月30日本集團存貨的賬面淨值(未經審核)	38,302
截至2022年4月30日的估值盈餘	4,598
本文件附錄三所載截至2022年4月30日的估值	42,900

附註：

- (1) 該金額不包括於2021年12月31日賬面值為人民幣0.5百萬元的原材料及消耗品以及賬面值為人民幣3.5百萬元的特定待售商品的賬面淨值。
- (2) 該金額指本集團於2022年4月30日的特定存貨(不包括上文附註1所述的原材料及消耗品以及特定待售商品)的估值，包括「附錄三－估值報告」所載的市值人民幣7.1百萬元及假設價值人民幣35.8百萬元。

---

## 財務資料

---

### 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，請參閱本文件附錄二，並載列其中以說明[編纂]對截至2021年12月31日本公司權益持有人應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2021年12月31日進行。

### 董事確認無重大不利變動

經過適當及審慎考慮後，除本文件「業務 — COVID-19疫情的影響」一節所呈列（其中包括）的未必會發生的若干極端情況（僅供參考）外，董事確認，截至本文件日期，自2021年12月31日起我們的財務及交易狀況或前景並無發生重大不利變動，且自2021年12月31日起並無任何事件對會計師報告中所示資料（其文本載於本文件附錄一）產生重大影響。