

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綜合財務資料一併閱覽。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

以下討論及分析包含前瞻性陳述，反映我們現時對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述基於我們根據經驗及對過往趨勢、現狀及預計未來發展的認知以及我們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，實際結果及發展會否符合我們的預期及預測，乃取決於多項我們無法掌控的風險及不明朗因素。更多資料，請參閱本文件「風險因素」及「前瞻性陳述」。

概覽

我們是深耕長三角地區，尤其是蘇州的城市服務及物業管理服務提供商。根據弗若斯特沙利文的資料，於2021年，按總收益及城市服務收益計，我們在蘇州物業管理服務市場及蘇州城市服務市場均排名第一，及按在江蘇省城市服務的收益、江蘇省非住宅物業管理服務的收益計，公司分別排名第3和第5。

我們是一家物業管理服務提供商，為公共基礎設施提供城市服務以及為住宅小區及商業物業提供基本物業管理服務及增值服務。我們協助地方政府及公共權力部門提供城市服務，以改善當地居民的生活體驗及環境。我們的城市服務包括：(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的運營。此外，我們還為我們所管理的商業物業(如工業園區及製造工廠、辦公樓宇、公寓及商業綜合體)及住宅小區提供基本物業管理及增值服務。截至2022年4月30日，我們已在中國訂約為78個項目提供公建項目管理服務、基本商業物業管理服務及基本住宅物業管理服務，總合約建築面積為8.0百萬平方米，其中，77個項目的在管總建築面積超過6.8百萬平方米。截至最後實際可行日期，我們已在蘇州建設及運營兩個垃圾集運中心，最大產能為每天合共處理800噸生活垃圾及50噸大件垃圾。同時，我們也在蘇州建設另外一個垃圾集運中心，預期將於2023年初投入運營。按最大產能計，該三個垃圾集運中心合共每天將能夠處理總計1,200噸的生活垃圾及50噸的大件垃圾。

財務資料

我們對城市環境、人們健康福祉及客戶滿意度的專注樹立了我們的品牌形象。我們以客戶為中心的文化引領我們邁步向前和開闢新途為客戶提供更佳服務。例如：我們推行智能城市服務系統，利用資訊和智能技術實現實時定位巡檢、與員工在線互動及數據分析，以提升服務質量，減少對人工勞動的依賴並提升運營效率。此外，我們相信，得益於我們與蘇高新集團（蘇州領先的城市開發商及運營商，擁有豐富的城市運營、綜合物業開發及行業投資經驗）的緊密合作，蘇高新集團的多元化物業組合能為我們提供大量潛在的優質項目渠道。我們亦致力透過管理更多由獨立第三方物業開發商開發的物業以擴大我們的業務規模。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業提供物業管理服務產生的收益分別約佔我們商業物業管理服務總收益的45.8%、44.6%、44.5%、45.6%及50.7%，及分別約佔我們住宅物業管理服務總收益的13.7%、19.7%、20.1%、18.4%及23.0%。

於往績記錄期間，我們的優質服務及多元化物業組合帶來穩健經營業績。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的總收益分別為人民幣435.9百萬元、人民幣436.8百萬元、人民幣462.0百萬元、人民幣152.5百萬元及人民幣161.6百萬元，且我們的年內／期內利潤分別為人民幣43.6百萬元、人民幣48.1百萬元、人民幣56.5百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣19.1百萬元。

按綜合實力計，我們已自2016年起連續七年被中指院評為中國物業服務百強企業之一且在2021中國物業服務百強企業中排名第48位*。我們於2021年被中指院評為「中國智慧城市服務領先企業」之一，及於2018年、2019年及2020年被中指院評為「中國物業服務專業化運營領先品牌企業」。由於我們的總部位於蘇州，長三角地區一直並將繼續為我們的戰略發展重點。根據弗若斯特沙利文的資料，長三角地區是中國人口最多、經濟最繁榮的地區之一，且在長三角地區所有城市中，按城市人口及國內生產總值計，蘇州排名第二，在中國所有城市中，按國內生產總值計，蘇州排名第六。

* 中指院每年會基於評審範圍內物業管理公司上一年度有關管理規模、經營業績、服務質量、增長潛力及社會責任等關鍵因素的數據計算得出該等公司的綜合實力，並據此發佈中國物業服務百強企業。

財務資料

呈列基準

根據重組，本公司於2021年1月31日成為現時組成本集團的各實體的控股公司。為籌備[編纂]，我們已進行重組，詳情載於本文件「歷史、重組及公司架構－重組」。因此，歷史財務資料乃按重組已於往績記錄期間開始時完成的假設而編製。

就編製及呈列歷史財務資料而言，我們已提早採納自2020年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同所有有關過渡性條文。於往績記錄期間，採納上述國際財務報告準則對我們的財務狀況及表現並無任何重大影響。有關財務資料編製基準的更多詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告。

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一直且將繼續受多項因素（包括本文件中「風險因素」一節所載及下述因素）所影響：

應對物業開發及物業管理行業的監管及市況以及政府及公共部門需求變動的能力

我們的業務及經營業績主要受(i)我們自物業開發商以及政府實體及機構就新物業開發項目獲得新服務委聘的能力；及(ii)與客戶續訂或保留現有委聘的能力所影響。

新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場表現，而有關表現則取決於整體經濟狀況、城鎮化率及中國物業需求。中國（尤其是我們經營所在地區）經濟下滑可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。中國的監管環境以及中國政府採取的政策及措施亦影響房地產市場及物業管理服務市場的發展，從而影響我們的業務及經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的大部分業務集中於長三角地區，我們容易因該地區的政策或經營環境出現任何不利發展而受到影響」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。然而，中國政府已出台

財務資料

一系列優惠法律及政策以鼓勵物業管理行業發展。該等政策（如住房和城鄉建設部於2014年發佈的指導意見）鼓勵與我們一樣的物業管理公司擴大業務線並實行業務現代化，促進物業管理行業增長及發展。請參閱「行業概覽－市場推動因素」。然而，我們無法保證中國政府會持續發佈優惠法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府不會暫停或停止實行現行優惠法律、法規及政策，或將不會出台直接或間接不利於物業開發及物業管理行業發展的法律及政策。監管政策的任何有關變化均可能對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

新物業開發項目的數量，尤其是政府大樓、城市道路和其他公共基礎設施的數量，也取決於政府機構和公共部門的需求。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們公建項目在管建築面積的0.7百萬平方米、0.9百萬平方米、0.9百萬平方米、0.9百萬平方米及1.1百萬平方米或79.9%、83.8%、72.0%、83.7%及75.8%來自獨立第三方物業開發商開發的項目，這些獨立第三方物業開發商主要包括政府實體及機構。此外，政府機構和公共部門對新物業開發項目的需求受到若干因素的影響，可能包括宏觀經濟、國家和地方政策以及人口等。這些因素會不斷變化。這些因素如有任何變化，可能會改變政府機構和公共部門對新物業開發項目的需求，進而影響我們取得新物業管理服務協議的能力，從而影響我們的業務及經營業績。

在管建築面積及公路里程

於往績記錄期間，我們的大部分收益來自商業及住宅物業管理服務，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，分別佔總收益的62.6%、61.3%、57.3%、59.7%及50.0%。由於我們商業及住宅物業管理服務的收益直接與我們在管建築面積有關，我們的財務狀況及經營業績受我們取得新物業管理服務協議及續訂現有協議的能力影響。於往績記錄期間，我們在管商業及住宅物業的建築面積保持相對穩定，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，分別約為5.5百萬平方米、6.0百萬平方米、5.4百萬平方米及5.3百萬平方米。於往績記錄期間，我們相當一部份收益來自公建項目管理服務，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月分別佔我們總收益的8.9%、12.7%、15.0%、12.8%及16.8%。因此，我們的財務狀況及經營業績亦受我們取得新公建項目物業管理服務協議及續訂現有協議的能力所影響。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們在管公建項目建築面積分別為0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、1.3百萬平方米及1.5百萬平方米，公建項目的合約建築面積分別為0.9百萬平方米、1.1百萬平方米、2.0百萬平方米及2.2百萬平方米。

財務資料

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
假設平均物業管理費下降5%					
對收益的影響	(13,154)	(13,978)	(14,533)	(4,631)	(4,770)
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(9,866)	(10,484)	(10,899)	(3,473)	(3,577)
假設平均物業管理費下降10%					
對收益的影響	(26,308)	(27,957)	(29,065)	(9,262)	(9,540)
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(19,731)	(20,968)	(21,799)	(6,946)	(7,155)

(1) 對年內／期內利潤的影響乃按假設企業所得稅率為25.0%計算。

業務組合

於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受業務組合影響。我們四條業務線（即城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務）的利潤率各不相同。我們不同業務線的利潤率通常取決於所提供服務類別、所收取費用及我們在不同合約安排下所承擔成本。我們四條業務線的收益貢獻架構的任何變動或任何業務線利潤率變動均可能相應影響整體利潤率。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益、毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度					截至4月30日止四個月													
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年										
	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利	估總收益 收益的百分比	毛利									
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)									
城市服務	134,791	29,605	22.0	141,036	32.3	32,437	23.0	169,353	36.7	40,410	23.9	51,794	34.0	12,054	23.3	73,212	45.3	17,217	23.5
商業物業管理服務	197,875	32,671	16.5	196,305	44.9	33,490	17.1	204,378	44.2	37,002	18.1	69,240	45.4	12,110	17.5	58,937	36.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務	75,016	6,632	8.8	71,558	16.4	6,471	9.0	60,550	13.1	5,531	9.1	21,867	14.3	2,014	9.2	21,794	13.5	2,034	9.3
物業租賃服務	28,196	19,513	69.2	27,871	6.4	19,670	70.6	27,700	6.0	23,282	84.1	9,625	6.3	8,111	84.3	7,633	4.7	6,366	83.4
總計	435,878	88,421	20.3	436,770	100.0	92,068	21.1	461,981	100.0	106,225	23.0	152,526	100.0	34,289	22.5	161,576	100.0	36,354	22.5

(未經審核)

財務資料

有關於往績記錄期間我們整體毛利率變動的詳細討論，請參閱本文件「業務－我們的業務模式」及本節「－若干綜合損益及其他全面收入表的說明－毛利及毛利率」。我們物業租賃服務產生的毛利率通常高於城市服務、商業物業管理服務及住宅物業管理服務，主要原因是另外三條業務線更屬勞動密集型，通常銷售成本更高。

緩解日益上升的勞工及分包成本影響的能力

由於物業管理屬勞動密集型服務，因此人工成本及分包成本（主要與我們的外包人工成本有關）佔總銷售成本的絕大部分。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的人工成本分別為人民幣128.4百萬元、人民幣124.6百萬元、人民幣124.2百萬元、人民幣42.2百萬元及人民幣41.9百萬元；我們的分包成本分別為人民幣54.5百萬元、人民幣69.3百萬元、人民幣85.0百萬元、人民幣29.3百萬元及人民幣32.2百萬元。於同期，我們的人工成本及分包成本合共分別佔總銷售成本的52.6%、56.2%、58.8%、60.5%及59.2%，有效控制相對穩定的水平。此外，人工成本亦佔銷售及營銷開支以及行政開支的一大部分。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們銷售及營銷產生的人工成本分別為人民幣1.4百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣1.3百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.4百萬元，分別佔我們銷售及營銷開支的75.3%、68.0%、47.1%、52.4%及46.6%。於同期，行政活動產生的人工成本分別為人民幣15.4百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.6百萬元、人民幣5.2百萬元及人民幣5.4百萬元，分別佔我們行政開支的47.5%、55.7%、64.1%、56.9%及72.5%。

為應對不斷上升的人工成本及分包成本，我們採取多項節省成本措施，如應用自動化工具以減少對人工的依賴、採用先進的技術進行內部管理及與客戶互動、標準化程序以及向員工提供專業培訓，以有效管理我們的人工成本及分包成本，同時確保一貫的服務質量。請參閱「業務－業務策略－增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率」。

財務資料

我們參考往績記錄期間人工成本的波動，於下文載列所示年度／期間收益及利潤的敏感度分析，惟僅作說明用途。下表顯示假設平均人工成本增加而所有其他因素維持不變對我們收益及利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
銷售成本	347,457	344,702	355,756	118,237	125,222
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
假設人工成本增加5%					
對銷售成本的影響	6,419	6,229	6,209	2,108	2,096
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(5,444)	(5,490)	(5,402)	(1,793)	(1,790)
假設人工成本增加10%					
對銷售成本的影響	12,838	12,458	12,417	4,217	4,192
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(10,888)	(10,981)	(10,803)	(3,586)	(3,579)

(1) 對年內／期內利潤的影響乃按假設企業所得稅率為25.0%計算。

執行我們收購策略的能力

我們擬通過收購提供物業管理及城市服務的目標公司以及物業管理及城市服務行業價值鏈中的關聯公司，持續鞏固我們在蘇州和長三角地區的既有市場地位。然而，我們未必能夠實現預期的戰略目標或此類收購的預期回報。為執行收購策略，我們需分配額外的資金和人力資源。然而，我們可能無法識別合適機會並及時按能讓我們獲得合理回報的條款完成收購，或者根本無法識別合適機會並完成收購。此外，收購可能無法達到預期的協同效應，亦無法按預期改善我們的經營業績。請參閱「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們的未來收購不一定會成功」。

財務資料

競爭

中國物業管理行業競爭極其激烈，市場參與者眾多，高度分散。我們的城市及物業管理服務主要與大型的國家、地區及地方物業管理公司競爭。我們相信，憑藉我們的競爭優勢，我們能繼續與其他行業參與者競爭。此外，新的市場參與者面臨進入壁壘，例如品牌價值、資本要求、管理質量及人才及技術專長的可獲得性，我們相信我們已經並將繼續克服該等進入壁壘。請參閱「行業概覽」及「風險因素－與我們的業務及所處行業有關的風險－我們經營的業務競爭極其激烈，我們可能無法與現有及新競爭對手成功競爭」。

重大會計政策、估計及判斷

審閱我們的綜合財務報表時，閣下應考慮(i)對我們編製綜合財務報表屬重要的會計政策；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不明朗因素；及(iii)所報告業績對條件及假設發生變化的敏感度。我們的部分會計政策涉及主觀假設及估計，以及與會計項目有關的複雜判斷。我們於下文載列若干我們認為涉及編製財務報表所用重大的估計及判斷的會計政策及估計。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非常重要，進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註3和附註4。

收益確認

來自客戶合約的收益於商品或服務的控制權轉移予客戶時，按反映預期可就該等商品或服務所收取代價的金額確認。於往績記錄期間，我們的收益來自四條業務線：(i)城市服務；(ii)商業物業管理服務；(iii)住宅物業管理服務；及(iv)物業租賃服務。

- (a) *城市服務*。城市服務主要包括市政基礎設施服務、公建項目管理服務及垃圾集運中心的運營。城市服務收益在提供相關服務且客戶同時取得並耗用我們提供的利益時確認。

財務資料

- (b) *商業物業管理服務*。在商業物業管理及營運服務分部下，我們提供(i)基本商業物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝，以及公共區域設施維修及維護服務；及(ii)增值服務，例如停車位管理、資源管理、物業代理及其他定制服務。

就基本商業物業管理服務而言，我們按包干制或酬金制就基本商業物業管理服務收取物業管理費。於包干制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。於酬金制下，我們僅於具體合約期間按直線法將預定物業管理費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法於預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

- (c) *住宅物業管理服務*。根據住宅物業管理，本集團提供(i)基本住宅物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化及園藝，以及公共區域設施維修及維護服務；及(ii)增值服務，例如停車位管理、資源管理、物業代理及其他定制服務。

與基本商業物業管理類似，就基本住宅物業管理服務而言，我們按包干制或酬金制就基本商業物業管理服務收取物業管理費。於包干制下，我們將我們向業主及物業開發商收取的物業管理費全額確認為收益。於酬金制下，我們僅於具體合約期間按直線法將預定物業管理費確認為收益。

就增值服務而言，收益按直線法就預定期間確認，原因為客戶同時獲得並消耗我們所提供的利益。增值服務的收益在相關服務獲提供且客戶同時獲得並消耗我們提供的利益時確認。

- (d) *物業租賃服務*。我們的物業租賃服務收益在租賃期內按時間比例確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款在其產生時所屬的會計期間確認為收入。

財務資料

公平值計量

我們於各報告期末使用以下在計量時反映輸入數據的充分性及可觀察性的公平值等級計量我們投資物業及金融工具的公平值：

- 第一級 — 根據相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）；
- 第二級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據可直接或間接觀察得出；
- 第三級 — 按估值技術計量，而該技術採用對公平值計量具重大影響之最低層數據難以觀察得出。

於往績記錄期間，我們採用第三級輸入數據以公平值計量的金融資產主要包括我們於蘇州匯融商旅發展有限公司及蘇州新景天商務地產發展有限公司的未上市股權，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日分別為人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣88.8百萬元。由於這些金融資產並無於活躍市場上交易，其公平值根據市場法及資產基礎法釐定。有關更多詳情，請參閱附錄一會計師報告附註37。

我們的估值流程

我們的金融資產由獨立估值師戴德梁行（「**Cushwake**」）基於市場數據與估值模型的結合進行估值。上述估值結果通常需要大量的輸入數據。根據Cushwake的資料，估值師建立的估值模型會充分利用市場輸入數據而盡量少依賴我們自身的特定數據。然而，務必知悉，就第三級金融工具而言，若干輸入數據（包括非上市股權投資公平值及流動性折扣及缺乏適銷性）難以觀察得出，且無法自流動市場的可即時查閱數據中獲得。因此，我們釐定可比上市公司（同行），並選擇價格倍數以對市場法及資產基礎法下的流動性折讓及規模差異進行估計，以計量非上市股權投資的公平值。管理層估計及假設須進行定期審查並在必要時進行調整。倘任何估計及假設發生任何變化，則可能導致按公平值計入損益的其他金融資產的公平值發生變動。

財務資料

我們的總經理召開會議評估及推薦投資機遇，且於會議作出的投資決策須待董事會批准後，方可作實。本公司已批准並將實施第三級金融工具估值的程序。根據該程序，總經理根據所獲得的專業意見，將(i)委聘獨立業務估值師、提供所需財務及非財務資料以使估值師開展估值程序並與估值師就相關假設進行討論；(ii)仔細考慮所有資料，特別是該等非市場相關資料輸入數據，例如非上市股權投資的公平值及流動性折讓及缺乏適銷性，其須管理層評估及估計，及釐定第三級金融資產的公平值估計是否根據適用國際財務報告準則作出；(iii)審閱並批准由估值師編製的估值工作底稿及結果；及(iv)每年就中期及年度財務報告與董事會對估值過程及結果進行兩次討論。進行投資後，我們的投資團隊會密切監控投資的表現，並在報告期內至少評估一次第三級金融資產的公平值，或在必要時進行評估，以供我們的董事審核及批准。

我們亦制定內部政策，以確保我們金融資產價值計量的合理性：

- (i) 就按公平值計入損益的金融資產及持作出售的金融工具而言，我們評估所採用估值方法的適當性及估值準則與假設的合理性，以及按公平值計量及記錄其公平值；
- (ii) 就持至到期的金融資產（如貸款及貿易應收款項）而言，我們使用實際利率法計量及記錄其價值；
- (iii) 就並無透明市場價格或公平值無法即時計算的金融資產而言，我們使用歷史成本法計量及記錄其價值；及
- (iv) 此外，於各財政期間末，我們核查金融資產（價值按公平值計量及記錄者除外）的賬面值。倘有客觀證據顯示金融資產已減值，我們將錄得減值虧損，並計提減值撥備。

根據上述程序，董事認為，估值師進行的估值分析乃公平合理，且本集團財務報表已妥為編製。

財務資料

申報會計師進行的工作

金融資產公平值的計量，特別是公平值層級、估值技術及主要輸入數據，包括重大不可觀察輸入數據、公平值對輸入數據的敏感性及第三級計量的對賬的詳情於本文件附錄一會計師報告附註37中披露。

申報會計師對往績記錄期間的歷史財務資料的整體意見載於本文件附錄一會計師報告第I-2-A頁。

獨家保薦人的獨立盡職調查

獨家保薦人已就管理層對指定按公平值計入其他全面收入的股權投資所進行的估值分析進行以下盡職調查工作：

- (i) 審閱Cushwake的委聘書，尤其是Cushwake作為我們估值師的工作範圍及職責；
- (ii) 與Cushwake進行專業方訪談，獲取並審查其團隊成員的資格證書以確定彼等的資質及經驗；
- (iii) 與我們及Cushwake討論，以了解評估程序及方法；
- (iv) 審閱蘇州匯融及蘇州新景天截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月的財務報表；
- (v) 與我們及Cushwake討論評估指定按公平值計入其他全面收入的股權投資的關鍵假設，並評估其合理性；
- (vi) 與我們及Cushwake討論估值方法的選擇。誠如Cushwake所告知，當公司持有的股權較少，且對被投資方資料的獲取渠道有限時，通常採用市場法。然而，由於蘇州新景天於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年4月30日止四個月錄得負債淨額狀況，市場法可能無法準確及充分地反映其價值，因此採用資產基礎法對其進行估值；
- (vii) 對於採用市場法對蘇州匯融的股權投資進行的估值，取得估值模型，並與我們及Cushwake就選擇蘇州匯融的可資比較公司及價格倍數進行討論；

財務資料

- (viii) 對於採用資產基礎法對蘇州新景天的股權投資進行的估值，取得估值模型，根據（不限於）蘇州新景天的財務報表及蘇州新景天持有的物業清單核對數據來源，並審閱估值計算；及
- (ix) 核實數據來源，以及審核管理層編製的估值計算及結果。

考慮到上述獨立盡職調查工作的結果，獨家保薦人並無發現任何事項致使其對我們管理層於往績紀錄期間對指定按公平值計入其他全面收入的股權投資所進行的估值分析提出質疑。

金融資產減值

我們就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取並按原有實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額計算。

就不包含重大融資組成部份的貿易應收款項而言，或當我們應用可行權宜方法不調整重大融資組成部份的影響時，我們計算預期信貸虧損時應用簡化方法。根據簡化方法，我們並無追蹤信貸風險的變化，但於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。有關損益外確認項目之所得稅於其他全面收入或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債乃按預期可自稅務機關收回或繳付之金額計算，按於各報告期間末已經生效或大致上已經生效之稅率（及稅法）為基準，並考慮我們經營所在國家之現行詮釋及慣例。

遞延稅項乃使用負債法就於各往績記錄期間末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額確認，而遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、結轉未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損作出確認，僅在有可能出現可利用該等可抵扣暫時差額、結轉未動用稅務抵免及未動用稅務虧損予以抵扣的應課稅利潤的情況下，方會確認遞延稅項資產。

財務資料

綜合損益及其他全面收入表的主要組成部分

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收入表概要。下文呈列的過往業績未必能反映任何未來期間的可預計業績。

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
收益	435,878	436,770	461,981	152,526	161,576
銷售成本	(347,457)	(344,702)	(355,756)	(118,237)	(125,222)
毛利	88,421	92,068	106,225	34,289	36,354
其他收入及收益	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123
銷售及營銷開支	(1,874)	(2,410)	(2,762)	(929)	(952)
行政開支	(32,337)	(36,225)	(29,001)	9,068	(7,398)
其他開支	(177)	(387)	(714)	(29)	(631)
財務成本	(23,221)	(24,057)	(3,867)	(1,180)	(2,875)
應佔一家聯營公司虧損	-	-	(3,009)	(957)	(779)
除稅前利潤	58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
所得稅開支	(14,591)	(16,148)	(20,036)	(6,583)	(6,699)
年內／期內利潤	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143
以下人士應佔利潤：					
母公司擁有人	42,522	47,339	55,465	18,429	18,669
非控股權益	1,032	764	1,052	284	474
	43,554	48,103	56,517	18,713	19,143

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的經調整資產負債比率（經就應收蘇高新集團的款項作出調整後）分別為64.9%、61.2%、54.5%及53.0%。⁽¹⁾

收益

於往績記錄期間，我們的收益主要來自四條業務線，即城市服務、商業物業管理服務、住宅物業管理服務及物業租賃服務。

附註：

- (i) 經調整資產負債比率按銀行借款及其他負債總額減應收蘇高新集團的款項除以截至該年／期末的權益總額再乘以100%計算。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元)	(%)								
							(未經審核)			
城市服務	134,791	30.9	141,036	32.3	169,353	36.7	51,794	34.0	73,212	45.3
— 市政基礎設施服務	93,860	21.5	69,311	15.9	72,301	15.7	24,664	16.2	26,168	16.2
— 公建項目管理服務	38,777	8.9	55,414	12.7	69,425	15.0	19,536	12.8	27,104	16.8
— 垃圾集運中心的運營	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
商業物業管理服務	197,875	45.4	196,305	44.9	204,378	44.2	69,240	45.4	58,937	36.5
— 基本物業管理服務	170,738	39.2	173,754	39.7	178,337	38.6	57,767	37.9	52,407	32.5
— 增值服務	27,137	6.2	22,551	5.2	26,041	5.6	11,473	7.5	6,530	4.0
住宅物業管理服務	75,016	17.2	71,558	16.4	60,550	13.1	21,867	14.3	21,794	13.5
— 基本物業管理服務	53,566	12.3	50,399	11.6	42,891	9.3	15,312	10.0	15,886	9.8
— 增值服務	21,450	4.9	21,159	4.8	17,659	3.8	6,555	4.3	5,908	3.7
物業租賃	28,196	6.5	27,871	6.4	27,700	6.0	9,625	6.3	7,633	4.7
總計	<u>435,878</u>	<u>100.0</u>	<u>436,770</u>	<u>100.0</u>	<u>461,981</u>	<u>100.0</u>	<u>152,526</u>	<u>100.0</u>	<u>161,576</u>	<u>100.0</u>

下表載列我們於所示期間按物業類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元)	(%)								
							(未經審核)			
市政基礎設施及公建項目	131,345	30.1	122,934	28.2	139,648	30.4	43,643	28.6	52,422	32.4
辦公樓宇	81,484	18.7	77,305	17.7	85,805	18.5	30,011	19.7	30,203	18.7
工業園區及製造工廠	47,038	10.8	51,220	11.7	55,411	12.0	16,241	10.6	19,638	12.2
公寓及商業綜合體	98,764	22.7	97,347	22.3	92,796	20.0	33,122	21.7	17,568	10.9
住宅小區	75,093	17.2	71,653	16.4	60,694	13.1	21,915	14.4	21,805	13.5
垃圾集運中心	2,154	0.5	16,311	3.7	27,627	6.0	7,594	5.0	19,940	12.3
總計	<u>435,878</u>	<u>100.0</u>	<u>436,770</u>	<u>100.0</u>	<u>461,981</u>	<u>100.0</u>	<u>152,526</u>	<u>100.0</u>	<u>161,576</u>	<u>100.0</u>

財務資料

城市服務收益

於往績記錄期間，我們相當一部分收益來自我們協助地方政府提供的城市服務，以改善當地居民的生活體驗。我們的城市服務主要包括：(i)市政基礎設施服務，其中，我們為城市道路、城市主幹道沿線建築物的外牆、路燈、供水網絡以及有軌電車及有軌電車月台提供清潔、綠化、維護、定期檢查及／或翻新服務；(ii)公建項目管理服務，其中，我們一般向公共博物館、圖書館、藝術及體育中心、城市公園以及公共權力部門的辦公樓宇等公建項目提供清潔、秩序維護、園藝景觀，以及維修及保養服務；及(iii)垃圾集運中心運營服務（我們的收益主要來自運營垃圾集運中心及處理大件固體垃圾）。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的城市服務收益分別為人民幣134.8百萬元、人民幣141.0百萬元、人民幣169.4百萬元、人民幣51.8百萬元及人民幣73.2百萬元，分別佔我們總收益的30.9%、32.3%、36.7%、34.0%及45.3%。

我們城市服務的收益從2019年的人民幣134.8百萬元略微增加至2020年的人民幣141.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的公建項目管理服務產生的收益增加，主要是由於一個項目的收費模式由佣金制（根據佣金制，我們將客戶支付的物業管理服務總額的某一百分比確認為收益）改為包干制（根據包干制，我們將預定物業管理費總額確認為收益）；及(ii)2020年繼續擴張的垃圾處理綜合業務的收益增加，部份被蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目（主要於2019年落實）導致市政基礎設施服務產生的收益減少抵銷。我們城市服務的收益從2020年的人民幣141.0百萬元增加20.1%至2021年的人民幣169.4百萬元，主要是由於(i)我們於2020年下半年開始運營一個垃圾集運中心並擴張垃圾處理綜合業務；(ii)隨著我們於2020年底開始管理一個文體場所的服務中心而拓展公建項目管理服務；及(iii)我們訂約於2020年下半年提供額外服務，如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理。我們城市服務的收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣51.8百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣73.2百萬元，主要是由於隨著我們開始管理（其中包括）一幢新建的博物館大樓及一座城市公園而拓展公建項目管理服務。

於往績記錄期間，大部分城市服務收益均來自我們的市政基礎設施服務。

財務資料

商業物業管理服務收益

於往績記錄期間，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自商業物業管理服務的收益分別為人民幣197.9百萬元、人民幣196.3百萬元、人民幣204.4百萬元、人民幣69.2百萬元及人民幣58.9百萬元，分別佔我們總收益的45.4%、44.9%、44.2%、45.4%及36.5%。

於往績記錄期間，我們來自商業物業的在管建築面積有所增長，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，分別為2.1百萬平方米、2.4百萬平方米、2.3百萬平方米及2.1百萬平方米。我們的平均商業物業管理費（按基本商業物業管理服務年收益除以截至同期末商業物業的加權在管建築面積計算）由2019年的每月每平方米人民幣7.0元下降11.4%至2020年的每月每平方米人民幣6.2元，並於2021年及截至2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為每平方米人民幣6.3元及每平方米人民幣6.2元。於2020年的有關下降主要是由於我們新承接蘇高新集團開發的若干新工業園區，如醫療設備孵化園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他商業物業相比，由於工業園區的在管建築面積相對較大，我們通常對工業園區收取的平均物業管理費用相對較低。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的基本商業物業管理服務的大部份收益來自長三角地區，分別為人民幣170.7百萬元、人民幣173.0百萬元、人民幣177.6百萬元、人民幣57.5百萬元及人民幣52.2百萬元，分別佔基本商業物業管理服務收益的100.0%、99.6%、99.6%、99.6%及99.5%。於2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們從貴州省取得的基本商業物業管理服務收益為人民幣0.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元，佔0.4%、0.4%及0.5%。

財務資料

下表載列截至所示日期商業物業在管總建築面積及我們提供基本商業物業管理服務的項目數量的明細以及於所示期間基本商業物業管理服務總收益的明細（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日及／或截至該日止年度				截至4月30日及／或截至該日止四個月																				
	2019年		2020年		2021年		2022年																		
	在管建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	在管建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)																	
獨立第三方 ⁽¹⁾	976	46.5	79,464	46.5	15	976	40.2	79,498	45.8	15	1,046.5	46.4	83,040	46.6	16	976	42.4	28,743	49.8	16	939	43.7	27,433	52.3	15
蘇高新集團 ⁽²⁾⁽⁴⁾	705	33.6	68,981	40.4	12	1,036	42.7	70,086	40.3	15	844.5	37.5	66,633	37.3	14	966	41.9	18,756	32.5	15	845	39.4	14,777	28.2	14
蘇高新集團合營 企業及／或聯 營公司 ⁽⁵⁾	417	19.9	22,293	13.1	7	417	17.2	24,170	13.9	7	362.6	16.1	28,664	16.1	7	362	15.7	10,268	17.8	7	362	16.9	10,197	19.5	7
總計	2,098	100.0	170,738	100.0	34	2,429	100.0	173,754	100.0	37	2,253.6	100.0	178,337	100.0	37	2,304	100.0	57,767	100.0	38	2,146	100.0	52,407	100.0	36

(1) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(2) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

(4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈（由本集團單獨開發）及(ii)位於江蘇省蘇州市的金獅公寓（由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，截至最後實際可行日期我們持有該項目100%的權益）。

財務資料

於往績記錄期間，我們通過向第三方物業開發商所開發物業提供基本商業物業管理服務從有關服務取得相當一部分收益。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向第三方開發商所開發物業提供基本商業物業管理服務產生的收益分別為人民幣79.5百萬元、人民幣79.5百萬元、人民幣83.0百萬元、人民幣28.7百萬元及人民幣27.4百萬元，分別佔同期基本商業物業管理服務總收益的46.5%、45.8%、46.6%、49.8%及52.3%。

下表載列我們於所示期間的平均商業物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每月每平方米人民幣元)				
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽²⁾	8.4	6.1	5.7	4.9	4.4
蘇高新集團合營企業及／或 聯營公司 ⁽³⁾	4.9	4.8	6.1	7.1	7.0
獨立第三方 ⁽⁴⁾	6.7	6.8	6.9	7.4	8.0
總體	7.0	6.2	6.3	6.3	6.2

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈（由本集團單獨開發）及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓（由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益）。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

(4) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的商業物業收取的平均商業物業管理費低於蘇高新集團及獨立第三方物業開發商開發的商業物業，主要是因為大部分由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司開發的商業物業為我們收取的物業管理費相對較低的工業園區。

於2019年，我們對蘇高新集團所開發項目收取的平均商業物業管理費高於獨立第三方及蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發項目，主要是因為在2019年，平均物業管理費相對較高的商業綜合體及辦公大樓在我們管理的由蘇高新集團所開發商業物業中佔比較大。

財務資料

我們對蘇高新集團開發的項目收取的平均商業物業管理費於2020年有所下降，主要是因為一個醫療設備孵化園（為由蘇高新集團開發的新工業園區）於2020年交付給我們管理，而由於其在管建築面積相對較大，我們收取的平均物業管理費用相對較低。儘管平均物業管理費相對較低，但我們向工業園區提供的物業管理服務通常會產生相當可觀的毛利率，主要是因為我們所管理工業園區的建築面積很大，導致每平方米運營成本通常較低及勞動密度較低。

對蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發項目收取的平均商業物業管理費由2019年的每月每平方米人民幣4.9元下降至2020年的每月每平方米人民幣4.8元，主要是因為我們於2019年新承接蘇高新集團合營企業開發的科技園，而與商業綜合體及辦公大樓等其他類型的商業物業相比，科技園的平均物業管理費相對較低。對蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發項目收取的平均商業物業管理費由2020年的每月每平方米人民幣4.8元上漲至2021年的每月每平方米人民幣6.1元，主要是因為2021年蘇高新集團合營企業開發的辦公大樓入住率上升，導致我們向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司提供的商業物業管理服務的收益增加，而有關辦公大樓的在管建築面積保持不變。

對獨立第三方所開發項目收取的平均商業物業管理費由截至2021年4月30日止四個月的每平方米人民幣7.4元上漲至截至2022年4月30日止四個月的每平方米人民幣8.0元，主要是因為我們已於2022年就兩個商業物業簽訂補充協議，以收取更高物業管理費。

財務資料

於往績記錄期間，我們還向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主及租戶收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助物業開發商及業主管理電動汽車充電站，或向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所(如地庫、電梯及外牆)；(c)物業代理服務，其中，我們協助物業開發商及業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如定制清潔及維護服務、維修服務、及業務支持或根據特定客戶需求協助客戶租賃打印機。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務分別為人民幣27.1百萬元、人民幣22.6百萬元、人民幣26.0百萬元、人民幣11.5百萬元及人民幣6.5百萬元，分別佔我們總收益的6.2%、5.2%、5.6%、7.5%及4.1%。我們有關增值服務的收益減少16.9%至2020年的人民幣22.6百萬元，主要由於我們的停車位管理及物業代理服務收益減少(主要是由於COVID-19疫情期間訪客、租戶及購房者因政府實行的封鎖、交通管制及隔離而有所減少)。我們有關增值服務的收益從2020年的人民幣22.6百萬元增加15.0%至2021年的人民幣26.0百萬元，主要由於我們於2020年下半年開始向一個在管服務中心提供額外增值服務。我們有關增值服務的收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣11.5百萬元減少43.1%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣6.5百萬元，主要是由於(i)我們於其中一個商業物業的增值服務的毛利率相對較低；及(ii)我們於其他商業物業提供的增值服務產生的行政開支較高(因我們於該物業從事的項目較多，而各項目的平均服務費相對較低)，導致我們於增值服務協議到期後並未續簽與我們在管兩個商業物業有關的增值服務協議。

住宅物業管理服務收益

於往績記錄期間，我們相當一部份收益來自住宅物業管理服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們來自住宅物業管理服務的收益分別為人民幣75.0百萬元、人民幣71.6百萬元、人民幣60.6百萬元、人民幣21.9百萬元及人民幣21.8百萬元，分別佔我們總收益的17.2%、16.4%、13.1%、14.3%及13.5%。

我們的總部位於江蘇省蘇州市，經過發展，我們已在蘇州市建立鞏固的市場地位。我們向長三角地區物業提供住宅物業管理服務的城市包括蘇州及揚州。於往績記錄期間，我們住宅物業管理服務的收益僅來自長三角地區。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，我們長三角地區公建、商業及住宅項目的在管總建築面積分別為6.4百萬平方米、7.0百萬平方米、6.7百萬平方米及6.8百萬平方米。

於2019年、2020年及2021年，住宅物業管理服務收益有所下降，主要是由於我們住宅物業的在管建築面積於往績記錄期間減少(我們戰略性退出若干毛利率相對較低的住宅項目導致)。

財務資料

下表載列截至所示日期住宅物業在管總建築面積及我們提供基本住宅物業管理服務的項目數量的明細以及於所示期間基本住宅物業管理服務總收益的明細（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日及／或截至該日止年度						截至4月30日及／或截至該日止四個月																		
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年		2022年														
	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量	建築面積 (千平方 米)	收益 (人民幣 千元)	項目 數量													
獨立第三方 ⁽¹⁾	386	11.2	8,417	15.7	6	566	16.1	9,413	18.7	6	547.7	17.2	9,305	21.7	5	566	17.7	3,121	20.4	6	548	17.3	4,188	26.4	6
蘇高新集團 ⁽²⁾	2,158	62.7	31,834	59.4	12	2,158	61.2	26,055	51.7	12	1,828.6	57.6	21,322	49.7	11	1,829	57.2	7,951	51.9	11	1,829	57.6	7,388	46.5	11
蘇高新集團合營企業 及／或聯營公司 ⁽³⁾	899	26.1	13,315	24.9	6	799	22.7	14,931	29.6	5	799.3	25.2	12,264	28.6	5	799	25.1	4,240	27.7	5	799	25.1	4,310	27.1	5
總計	3,443	100.0	53,566	100.0	24	3,524	100.0	50,399	100.0	23	3,175.6	100.0	42,891	100.0	21	3,194	100.0	15,312	100.0	22	3,176	100.0	15,886	100.0	22

(1) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

(2) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(3) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

財務資料

於往績記錄期間，我們通過向蘇高新集團所開發物業提供基本住宅物業管理服務從有關服務取得大部份收益。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，向蘇高新集團所開發物業提供基本住宅物業管理服務產生的收益分別為人民幣31.8百萬元、人民幣26.1百萬元、人民幣21.3百萬元、人民幣8.0百萬元及人民幣7.4百萬元，分別佔同期基本住宅物業管理服務總收益的59.4%、51.7%、49.7%、51.9%及46.5%。

下表載列我們於所示期間的平均住宅物業管理費（按物業開發商類型劃分）：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(每月每平方米人民幣元)				
蘇高新集團 ⁽¹⁾	1.1	1.0	0.9	0.9	1.0
蘇高新集團合營企業及／或 聯營公司 ⁽²⁾	1.3	1.4	1.3	1.3	1.3
獨立第三方 ⁽³⁾	1.8	1.7	1.4	1.4	1.9
總體	1.2	1.2	1.1	1.1	1.3

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，我們向蘇高新集團所開發項目收取的平均住宅物業管理費與蘇高新集團合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方物業開發商開發的住宅物業相對較低，主要是由於我們管理蘇高新集團所開發的若干舊住宅小區，而我們對舊住宅小區收取的物業管理費相對較低，這符合我們就該等舊住宅小區簽訂物業管理服務協議時的市場價格。

於2019年，我們向獨立第三方所開發項目收取的平均住宅物業管理費相對較高，主要是由於2019年蘇州一個由獨立第三方物業開發商開發的新高端住宅項目（其物業管理費相對較高）交付給我們管理。有關項目佔我們2019年在管由獨立第三方開發的住宅物業建築面積約46.0%，提高了我們向獨立第三方所開發項目收取的平均住宅物業管理費。我們向獨立第三方開發的項目收取的平均住宅物業管理費由截至2021年4月30日止四個月的每平方米人民幣1.4元增加至截至2022年4月30日止四個月的每平方米人民幣1.9元，主要是由於第三方物業開發商開發的位於蘇州的高端住宅物業的物業管理費相對較高，其於2021年及2022年初分期交付給我們管理。有關項目佔我們截至2022年4月30日止四個月在管由獨立第三方開發的住宅物業建築面積約65.5%，提高了我們向獨立第三方所開發物業收取的平均住宅物業管理費。

財務資料

於往績記錄期間，我們就所管理的絕大部分物業按包干制收取基本住宅物業管理費，其餘則按酬金制收取。下表載列我們截至所示日期住宅物業的在管總建築面積明細及於所示期間基本住宅物業管理服務收益明細（按收益模式劃分）：

	截至12月31日及／或截至該日止年度									截至4月30日及／或截至該日止四個月					
	2019年			2020年			2021年			2021年			2022年		
	建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益		建築面積	收益	
(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)	(%)	(千平 方米)	(人民幣 千元)	(%)	(千平 方米)	(人民幣 千元)	(%)	
包干制	3,371	53,239	99.4	3,452	50,120	99.4	3,103	42,664	99.5	3,122	15,285	99.8	3,104	15,729	99.0
酬金制	72	327	0.6	72	279	0.6	72	227	0.5	72	27	0.2	72	157	1.0
總計	3,443	53,566	100.0	3,524	50,399	100.0	3,176	42,891	100.0	3,194	15,312	100.0	3,176	15,886	100.0

於往績記錄期間，我們還向在管住宅物業的業主及住戶提供廣泛的增值服務，主要包括(a)停車位管理服務，其中，我們向業主收取停車位管理費或按停車時長向臨時訪客收取停車費；(b)資源管理服務，其中，我們協助業主管理自助儲物櫃及電動汽車充電站，或向物色場所經營或推廣其業務的商家等第三方出租在管物業公共區域的可租賃設施及場所（如地庫、電梯及外牆）；(c)物業代理服務，其中，我們協助業主出售及出租其物業；及(d)其他定制服務，如定制清潔及維護服務。

於往績記錄期間，我們向在管住宅小區的業主及住戶提供增值服務的收益保持相對穩定，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，分別為人民幣21.5百萬元、人民幣21.2百萬元、人民幣17.7百萬元、人民幣6.6百萬元及人民幣5.9百萬元，分別佔我們總收益的4.9%、4.8%、3.8%、4.3%及3.6%。

物業租賃服務

於往績記錄期間，我們的一小部分收益來自物業租賃服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的物業租賃服務收益分別為人民幣28.2百萬元、人民幣27.9百萬元、人民幣27.7百萬元、人民幣9.6百萬元及人民幣7.6百萬元，分別佔我們總收益的6.5%、6.4%、6.0%、6.3%及4.7%。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本包括(i)人工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業開支；(iv)維護開支；(v)清潔及秩序維護開支；(vi)綠化及園藝開支，(vii)辦公及通訊開支；及(viii)其他開支。

銷售成本從2019年的人民幣347.5百萬元略降至2020年的人民幣344.7百萬元，主要由於(i)地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免社保供款的支付；及(ii)我們有效的成本控制（比如向第三方分包商外包一些利潤率低的服務）以及由於COVID-19疫情中國政府實施暫時性封鎖措施使得對我們2020年初的日常服務需求減少，從而導致人工成本、公用事業開支、維護開支及辦公及通訊開支略微減少。我們於2021年的銷售成本增至人民幣355.8百萬元，主要由於因我們的業務擴張，我們在管項目的數量增加。我們的銷售成本從截至2021年4月30日止四個月的人民幣118.2百萬元增至截至2022年4月30日止四個月的人民幣125.2百萬元，主要是由於我們的分包成本、公用事業開支及維護開支增加所致。

下表載列我們於所示期間按成本組成劃分的銷售成本明細：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
人工成本	128,384	124,576	124,173	42,169	41,915
分包成本	54,475	69,310	85,008	29,292	32,239
公用事業開支	64,429	58,759	58,526	20,658	22,261
維護開支	57,552	47,358	41,391	13,090	14,285
清潔及秩序維護開支	15,171	16,010	16,179	5,621	6,391
綠化及園藝開支	8,947	9,095	9,272	3,296	3,560
辦公及通訊開支	4,331	3,551	3,723	799	875
其他開支	14,168	16,043	17,484	3,312	3,696
總計	347,457	344,702	355,756	118,237	125,222

財務資料

我們的人工成本從2019年的人民幣128.4百萬元略微減少至2020年的人民幣124.6百萬元，主要是由於我們努力優化成本結構並通過外包提高成本效率，以應對不斷上升的勞動力成本。我們的人工成本從2020年的人民幣124.6百萬元略微減少至2021年的人民幣124.2百萬元，主要是由於我們不斷努力將若干基本物業管理服務（如清潔和綠化服務）外包予第三方分包商。有關我們成本節約措施的進一步討論，請參閱「影響我們經營業績的主要因素－緩解不斷上升的人工成本影響的能力」及「業務－業務策略－增加對我們的技術及智能運營的投資，以提高客戶體驗及運營效率」。

分包成本主要包括就外包予分包商的服務支付的費用，主要包括若干公建項目的維護及清潔、園藝及垃圾清理產生的人工成本。由於我們繼續優化成本結構並通過將某些毛利率較低的服務外包給第三方分包商來提高成本效率，於往績記錄期間，分包成本普遍增加。我們的分包成本從2019年的人民幣54.5百萬元增加至2020年的人民幣69.3百萬元，並進一步增加至2021年的人民幣85.0百萬元，以及由截至2021年4月30日止四個月的人民幣29.3百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣32.2百萬元，主要是由於(i)我們持續努力將某些利潤率相對較低的服務外包給第三方分包商，以優化我們的成本結構；及(ii)我們第三方分包商經營所在地區最低工資上漲。

維護開支主要指公共設施、電梯、消防設備、空調、水泵及車輛維修費用。我們的維護開支由2019年的人民幣57.6百萬元減少至2020年的人民幣47.4百萬元，並進一步減少至2021年的人民幣41.4百萬元。該波動主要是由於蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目（主要於2019年落實）產生其他維修成本。我們的維護開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣13.1百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣14.3百萬元，主要是由於(i)若干我們在管商業及住宅物業的改造項目產生的維修成本；及(ii)我們於2021年下半年承接新物業進行管理，其中包括一幢博物館大樓及一個城市廣場。

公用事業開支由2019年的人民幣64.4百萬元減少至2020年的人民幣58.8百萬元，主要是由於2020年蘇州市政府為應對COVID-19疫情而採取了減免部分水費的救濟措施。公用事業開支於2020年至2021年之間保持相對穩定，分別為人民幣58.8百萬元及人民幣58.5百萬元。我們的公用事業開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣20.7百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣22.3百萬元，主要是由於(i)2022年初我們在管的製造工廠擴大生產所產生的水電成本有所增加；及(ii)能源費用有所增加，乃由於我們於2022年初開始營運一個固體廢棄物處理項目。

財務資料

我們的綠化及園藝開支由2020年的人民幣9.1百萬元略增長至2021年的人民幣9.3百萬元，主要是由於我們的城市服務擴大導致園藝及植物養護需求有所增加。

其他開支主要指辦公及相關開支、稅費及附加費以及小區活動開支。我們的公用事業開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣3.3百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣3.7百萬元，主要是由於我們用於應對COVID-19疫情的開支(如購買口罩、消毒劑及檢測工具包)有所增加。

下表載列我們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						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)								
	(未經審核)									
城市服務	105,186	30.3	108,599	31.5	128,943	36.3	39,740	33.6	55,995	44.7
商業物業管理服務	165,204	47.5	162,815	47.2	167,376	47.0	57,130	48.3	48,200	38.5
住宅物業管理服務	68,384	19.7	65,087	18.9	55,019	15.5	19,853	16.8	19,760	15.8
物業租賃服務	8,683	2.5	8,201	2.4	4,418	1.2	1,514	1.3	1,267	1.0
總計	<u>347,457</u>	<u>100.0</u>	<u>344,702</u>	<u>100.0</u>	<u>355,756</u>	<u>100.0</u>	<u>118,237</u>	<u>100.0</u>	<u>125,222</u>	<u>100.0</u>

毛利及毛利率

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的整體毛利率分別為20.3%、21.1%、23.0%、22.5%及22.5%。我們的整體毛利率受各業務線的毛利率以及業務組合波動的影響。我們的整體毛利率於往績記錄期間有所提高，是各業務線毛利率提高以及我們業務線不同貢獻的綜合影響所致。

財務資料

下表載列我們於所示期間按業務線劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
	(未經審核)									
城市服務	29,605	22.0	32,437	23.0	40,410	23.9	12,054	23.3	17,217	23.5
商業物業管理服務	32,671	16.5	33,490	17.1	37,002	18.1	12,110	17.5	10,737	18.2
住宅物業管理服務	6,632	8.8	6,471	9.0	5,531	9.1	2,014	9.2	2,034	9.3
物業租賃服務	19,513	69.2	19,670	70.6	23,282	84.1	8,111	84.3	6,366	83.4
總計	<u>88,421</u>	<u>20.3</u>	<u>92,068</u>	<u>21.1</u>	<u>106,225</u>	<u>23.0</u>	<u>34,289</u>	<u>22.5</u>	<u>36,354</u>	<u>22.5</u>

城市服務

我們城市服務的毛利由2019年的人民幣29.6百萬元增加9.6%至2020年的人民幣32.4百萬元，並增加24.7%至2021年的人民幣40.4百萬元。我們城市服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣12.1百萬元增加42.8%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣17.2百萬元。該增幅與我們的整體業務發展大致相符。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的毛利率保持相對穩定，分別為22.0%、23.0%、23.9%、23.3%及23.5%。下表載列我們於所示期間按服務線劃分的城市服務毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率								
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
		(%)		(%)		(%)		(%)		(%)
	(未經審核)									
市政基礎設施服務	19,825	21.1	18,163	26.2	21,563	29.8	6,750	27.4	8,281	31.6
公建項目管理服務	9,609	24.8	13,074	23.6	16,899	24.3	4,790	24.5	6,485	23.9
垃圾集運中心的運營	171	7.9	1,200	7.4	1,948	7.1	514	6.8	2,451	12.3
總計	<u>29,605</u>	<u>22.0</u>	<u>32,437</u>	<u>23.0</u>	<u>40,410</u>	<u>23.9</u>	<u>12,054</u>	<u>23.3</u>	<u>17,217</u>	<u>23.5</u>

財務資料

商業物業管理服務

我們的商業物業管理服務的毛利率受我們向物業開發商、業主及租戶提供的基本商業物業管理服務及增值服務的毛利率的綜合影響。我們基本商業物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就商業物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及提供有關服務的每月每平方米的銷售成本所影響。於往績記錄期間，我們就商業物業管理服務收取的平均商業物業管理費分別為每平方米人民幣7.0元、每平方米人民幣6.2元、每平方米人民幣6.3元及每平方米人民幣6.2元。

我們商業物業管理服務的毛利率從2019年的16.5%提高至2020年的17.1%，主要由於我們於2020年接管的利潤率相對較高的兩個新項目。我們商業物業管理服務的毛利率提高至2021年的18.1%，主要是由於我們在管科技園入住率穩步上升，導致商業物業管理服務的收益及毛利均有所增加。我們商業物業管理服務的毛利率從截至2021年4月30日止四個月的17.5%提高至截至2022年4月30日止四個月的18.2%，主要是由於我們提高了若干我們在管商業物業的物業管理費，而我們的物業管理服務的銷售成本保持相對穩定。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的商業物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率								
	(人民幣千元)	(%)								
							(未經審核)			
蘇高新集團 ⁽¹⁾⁽⁴⁾	11,869	14.8	12,629	15.7	11,840	15.8	3,474	15.4	2,915	16.7
蘇高新集團合營企業及/ 或聯營公司 ⁽²⁾	5,839	21.4	6,142	21.6	9,727	25.4	3,593	23.8	2,714	23.6
獨立第三方 ⁽³⁾	14,963	16.5	14,719	16.8	15,435	17.0	5,043	16.0	5,108	17.1
小計/合計	<u>32,671</u>	16.5	<u>33,490</u>	17.1	<u>37,002</u>	18.1	<u>12,110</u>	17.5	<u>10,737</u>	<u>18.2</u>

財務資料

- (1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。
- (2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。
- (3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。
- (4) 包括(i)位於江蘇省蘇州市的金獅大廈（由本集團單獨開發）及(ii)位於江蘇省蘇州市的金鄰公寓（由蘇高新集團當時的附屬公司開發並由本集團於2012年10月向其收購，我們持有該項目100%的權益）。

我們向蘇高新集團開發的物業提供商業物業管理服務的毛利從2020年的人民幣12.6百萬元減少至2021年的人民幣11.8百萬元，主要是由於美林公寓於2020年被政府大量徵用並拆除，及從此我們停止向新客戶出租美林公寓。

我們向獨立第三方開發的物業提供商業物業管理服務的毛利從2019年的人民幣15.0百萬元減少至2020年的人民幣14.7百萬元，主要是由於我們結束向某金融街的租賃辦公室提供物業管理服務（隨後我們與其簽訂全面商業物業管理服務協議）。

於往績記錄期間，與蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發物業有關的商業物業管理服務的毛利率相對高於蘇高新集團及獨立第三方所開發的物業，主要是由於蘇高新集團合營企業及／或聯營公司所開發的大部份物業為辦公大樓及產業園，而辦公大樓及產業園有相對較高的毛利率。

於2020年向蘇高新集團所開發物業提供商業物業管理服務的毛利率高於2019年，主要是由於我們於2020年開始為一個商業綜合體和一個商業辦公樓提供商業物業管理服務，而這兩個項目均是毛利率相對較高的新項目。

住宅物業管理服務

我們的住宅物業管理服務的毛利率受我們向業主及租戶提供的基本住宅物業管理服務及增值服務的毛利率的綜合影響。我們基本住宅物業管理服務的毛利率在很大程度上受我們就住宅物業管理服務收取的每月每平方米平均費用以及提供有關服務的每月每平方米的銷售成本所影響。於往績記錄期間，我們就住宅物業管理服務收取的平均住宅物業管理費保持相對穩定，分別為每平方米人民幣1.2元、每平方米人民幣1.2元、每平方米人民幣1.1元及每平方米人民幣1.3元。

財務資料

我們住宅物業管理服務的毛利率由2019年的8.8%提高至2020年的9.0%，主要是由於我們於往績記錄期間承接的新交付住宅項目毛利率相對較高。我們住宅物業管理服務的毛利率於2020年及2021年保持相對穩定，分別為9.0%及9.1%。我們住宅物業管理服務的毛利率於截至2021年及2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為9.2%及9.3%。

下表載列我們於所示期間按物業開發商類型劃分的住宅物業管理服務的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
							(未經審核)			
蘇高新集團 ⁽¹⁾	2,414	5.2	821	2.2	(204)	(0.6)	361	2.9	(152)	(1.4)
蘇高新集團合營企業及／或 聯營公司 ⁽²⁾	2,609	14.2	3,295	16.6	3,380	20.8	1,039	20.1	1,187	21.4
獨立第三方 ⁽³⁾	1,609	15.6	2,355	16.8	2,355	19.3	614	15.2	999	20.0
小計／合計	<u>6,632</u>	8.8	<u>6,471</u>	9.0	<u>5,531</u>	9.1	<u>2,014</u>	9.2	<u>2,034</u>	9.3

(1) 指由蘇高新集團單獨開發的物業或由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目持有控股權益）。

(2) 指由蘇高新集團與獨立第三方物業開發商共同開發的物業（蘇高新集團於當中項目並無持有控股權益）。該等合營企業並非蘇高新集團的綜合實體。

(3) 指由獨立第三方物業開發商單獨開發的物業。

於往績記錄期間，向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率有所下降，並低於向蘇高新集團合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方提供有關服務的毛利率，主要是由於我們提供住宅物業管理服務的由蘇高新集團所開發的大部份住宅項目，為舊住宅小區，住宅物業管理費相對較低，這與當時的市場價格一致；而由蘇高新集團合營企業及／或聯營公司以及獨立第三方開發的大部份住宅項目均在過去五年內開發且毛利率相對較高。此外，於2019年，(i)蘇高新集團開發的一個項目（毛利

財務資料

率高於我們其他住宅物業管理項目的毛利率)的業主委員會終止與我們的物業管理服務協議，並選擇物業管理費較低的另一物業管理服務提供商；及(ii)我們主動選擇不續簽其他項目到期的物業管理服務協議，乃由於該項目截至2019年1月1日的建築面積少於截至2019年1月1日我們在管總建築面積的0.3%，且該項目於2019年的收益少於2019年物業管理服務總收益的0.1%，且我們擬於重要時間對蘇州高新區的住宅物業管理項目進行集中管理及行政，以通過降低維修及維護成本優化運營效率及通過提供即時服務提升客戶滿意度。該項目的毛利率與我們其他住宅物業管理項目的毛利率大體一致。

向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率由2020年的2.2%下降至2021年的總虧損0.6%，主要是由於(i)蘇高新集團開發的一個項目(其物業管理服務協議已於2020年9月屆滿且其毛利率略高於我們其他住宅物業管理項目的毛利率)的業主委員會選擇佈局全國的另一物業管理服務提供商(中指院發佈的中國物業服務百強企業中，其排名高於我們)；及(ii)蘇高新集團開發的另一項目(其物業管理服務協議已於2021年3月屆滿且其毛利率高於我們其他住宅物業管理項目的毛利率)的業主委員會選擇物業管理費較低的另一物業管理服務提供商。向蘇高新集團所開發項目提供住宅物業管理服務的毛利率由截至2021年4月30日止四個月的2.9%下降至截至2022年4月30日止四個月的總虧損1.4%，亦主要是由於我們並無重續已於2021年3月屆滿的一份住宅物業管理服務協議。

於往績記錄期間，向蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率有所提高，主要是由於2019年下半年我們承接毛利率相對較高的新住宅項目。向蘇高新集團的合營企業及／或聯營公司提供的物業管理服務的毛利率由2020年的16.6%提高至2021年的20.8%，主要是由於(i)我們從住宅及臨時停車產生的收益佔比於2021年有所提高，因為COVID-19疫情成為可控後經濟社會活動有所復甦；及(ii)2020年若干我們在管項目產生了大量的公共建設支出，如混凝土結構維修。

財務資料

向獨立第三方提供物業管理服務的毛利率由截至2021年4月30日止四個月的15.2%提高至截至2022年4月30日止四個月的20.0%，主要是由於蘇州一個由第三方物業開發商開發的高端住宅物業（毛利率相對較高）於2021年及2022年初分期交付給我們管理。

物業租賃服務

我們物業租賃服務的毛利由2019年的人民幣19.5百萬元略增至2020年的人民幣19.7百萬元。我們物業租賃服務的毛利率由2019年的69.2%提高至2020年的70.6%，主要是由於平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元增加至2020年的人民幣25.5元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。我們物業租賃服務的毛利率由2020年的70.6%提高至2021年的84.1%，主要是由於2021年停止為租戶減免人民幣4.4百萬元租金（作為應對COVID疫情的緩解措施）。我們物業租賃服務的毛利率從截至2021年4月30日止四個月的[84.3]%略微下降至截至2022年4月30日止四個月的[83.4]%，主要是由於我們遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年初減免或免除租戶的部分應付租金。我們的物業租賃服務的毛利率高於城市服務、商業物業管理服務和住宅物業管理服務的毛利率，主要是因為其他三條業務線更屬勞動密集型，銷售成本一般較高，尤其是勞工和分包成本。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益包括(i)利息收入；(ii)政府補助；(iii)投資物業的公平值收益；及(iv)其他，主要包括安裝電子充電站的社區獎勵款項。我們的利息收入主要來自我們向蘇高新集團提供的墊款，於2019年、2020年及2021年分別為人民幣19.7百萬元、人民幣20.0百萬元及零。下表載列我們於所示期間的其他收入及收益的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
利息收入	21,840	24,355	1,485	489	408
政府補助	3,296	9,256	2,878	1,230	1,035
投資物業的公平值收益	2,011	357	4,563	849	-
其他	186	1,294	755	602	680
總計	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123

財務資料

政府補助主要包括支持地方企業及經濟發展以及鼓勵我們穩定就業及提供高標準物業管理服務工作的政府補貼。我們的政府補助由2019年的人民幣3.3百萬元大幅增至2020年的人民幣9.3百萬元。大幅增加主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而收到租金成本及物業管理行業的政府補助。我們的政府補助由2020年的人民幣9.3百萬元減少68.8%至2021年的人民幣2.9百萬元，主要是由於2020年地方政府應對COVID-19疫情而出台的監管扶持性政策而減免租金成本及物業管理行業的付款，該等政策於2021年終止。我們的政府補助從截至2021年4月30日止四個月的人民幣1.2百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣1.0百萬元，主要是由於我們於2022年初的建設活動減少，導致額外增值稅扣減減少。

投資物業的公平值收益主要指投資物業價值增值導致投資物業公平值增長淨額。我們的投資物業的公平值收益從2019年的人民幣2.0百萬元減少至2020年的人民幣0.4百萬元，主要是由於金獅大廈的物業價值於2020年下降。根據Cushman & Wakefield的資料，我們的投資物業的公平值收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣0.8百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的公平值虧損人民幣0.4百萬元，主要是由於2022年初最近幾波COVID-19疫情導致平均租金下降，從而影響我們投資物業的價值增值所致。請參閱附錄一會計師報告附註15。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支包括(i)人工成本；及(ii)廣告開支，主要為促進我們的品牌推廣和業務拓展而產生。於往績記錄期間，我們的銷售及營銷開支增加主要是由於我們的整體業務擴張。

下表載列我們於所示期間的銷售及營銷開支組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
人工成本	1,412	75.3	1,639	68.0	1,300	47.1	487	52.4	444	46.6
廣告開支	462	24.7	771	32.0	1,462	52.9	442	47.6	508	53.4
總計	<u>1,874</u>	<u>100.0</u>	<u>2,410</u>	<u>100.0</u>	<u>2,762</u>	<u>100.0</u>	<u>929</u>	<u>100.0</u>	<u>952</u>	<u>100.0</u>

財務資料

我們的人工成本從2020年的人民幣1.6百萬元減少至2021年的人民幣1.3百萬元，主要是由於銷售及營銷員工的需求減少，因為美林公寓於2020年被政府大量徵用並拆除，及從此我們停止向新客戶出租美林公寓。我們於截至2021年及2022年4月30日止四個月的人工成本保持相對穩定。

我們的廣告開支佔銷售及營銷開支的百分比由2020年的32.0%提高至2021年的52.9%，主要是因為，為覆蓋更大的客戶群及出租我們物業租賃服務項下的更多物業，我們於2021年投放更多廣告、拓寬營銷渠道並於各類媒體平台發佈租賃信息。我們的廣告開支佔銷售及營銷開支的百分比從截至2021年4月30日止四個月的47.6%提高至截至2022年4月30日止四個月的53.4%，主要是由於我們為物業租賃服務進行更多廣告投資。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)人工成本；(ii)稅項開支；(iii)貿易應收款項減值虧損；(iv)折舊及攤銷；(v)辦公室開支；(vi)諮詢開支，主要包括日常業務過程中產生的評估、諮詢、審核及訴訟費用；及(vii)其他行政開支，主要包括差旅開支及團建活動費用。我們的行政開支由2019年的人民幣32.3百萬元增加12.0%至2020年的人民幣36.2百萬元，主要是由於(i)高級管理人員及其他僱員人數增多；及(ii)平均工資水平提高。我們的行政開支從截至2021年4月30日止四個月的人民幣9.1百萬元減少18.4%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們的貿易應收款項減值虧損有所減少。

下表載列我們於所示期間的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)	(人民幣千元)	(%)
人工成本	15,375	47.5	20,192	55.7	18,573	64.1	5,158	56.9	5,365	72.5
稅項開支	4,328	13.4	4,807	13.3	4,860	16.8	1,728	19.1	2,042	27.6
貿易應收款項減值虧損	6,220	19.2	4,740	13.1	(1,379)	(4.8)	(229)	(2.5)	(2,436)	(32.9)
折舊及攤銷	2,416	7.5	1,937	5.3	1,645	5.7	624	6.9	575	7.8
辦公室開支	1,864	5.8	2,120	5.8	1,749	6.0	660	7.3	528	7.1
諮詢開支	1,211	3.7	1,588	4.4	2,705	9.3	958	10.6	983	13.3
其他	923	2.9	841	2.4	848	2.9	169	1.9	341	4.6
總計	<u>32,337</u>	<u>100.0</u>	<u>36,225</u>	<u>100.0</u>	<u>29,001</u>	<u>100.0</u>	<u>9,068</u>	<u>100.0</u>	<u>7,398</u>	<u>100.0</u>

財務資料

我們行政開支的主要組成部分為人工成本。我們的人工成本由2019年的人民幣15.4百萬元增加31.3%至2020年的人民幣20.2百萬元，主要是由於(i)高級管理人員及其他僱員人數增多；及(ii)我們的平均工資水平提高。我們的人工成本其後減少8.0%至2021年的人民幣18.6百萬元，主要是由於我們的若干高級經理調到其他部門或退休。我們的人工成本從截至2021年4月30日止四個月的人民幣5.2百萬元增加4.0%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣5.4百萬元，主要是由於我們僱員的平均工資水平提高。

我們的貿易應收款項減值虧損由2019年的人民幣6.2百萬元減少23.8%至2020年的人民幣4.7百萬元，分別與截至2019年及2020年12月31日的貿易應收款項結餘總體相對應。我們的貿易應收款項減值收益從截至2021年4月30日止四個月的人民幣0.2百萬元大幅增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣2.4百萬元，主要是由於我們集中結算應收獨立第三方客戶的長賬齡貿易應收款項。更多資料請參閱附錄一會計師報告附註21。

我們的諮詢開支由2020年的人民幣1.6百萬元大幅增加至2021年的人民幣2.7百萬元，主要由於(i)籌備[編纂]而進行的股份制改革相關的評估及審核費用有所增加；及(ii)我們就中國物業管理行業研究及績效評估所委聘的其中一家第三方諮詢公司收取的一次性服務費有所增加所致。

財務成本

我們的財務成本主要包括計息借款及其他負債利息開支。我們於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月分別錄得計息銀行借款及其他負債利息開支人民幣31.4百萬元、人民幣40.9百萬元、人民幣16.0百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣2.9百萬元，年利率分別為4.35%-5.7%、3.9%-5.7%、4.9%、4.9%及4.9%。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

下表載列我們於所示期間的財務成本組成部分：

	截至12月31日止年度						截至4月30日止四個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022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)	(%)
銀行及其他負債利息	31,407	135.2	40,873	169.9	16,035	414.6	5,350	453.4	5,355	186.3
租賃負債利息	111	0.5	24	0.1	3	0.1	2	0.2	-	-
—減：資本化利息 ⁽¹⁾	(8,297)	(35.7)	(16,840)	(70.0)	(12,171)	(314.7)	(4,172)	(353.6)	(2,480)	(86.3)
總計	<u>23,221</u>	<u>100.0</u>	<u>24,057</u>	<u>100.0</u>	<u>3,867</u>	<u>100.0</u>	<u>1,180</u>	<u>100.0</u>	<u>2,875</u>	<u>100.0</u>

財務資料

- (1) 與興建垃圾集運中心而直接應計的借款成本有關。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。

所得稅開支

所得稅包括即期稅項以及遞延稅項資產及負債的變動。即期稅項指報告期間的應課稅收入的估計應付稅項，其使用截至有關報告期間末頒佈的稅率另加過往報告年度應付稅項的任何調整計算。有關遞延稅項資產及負債的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註11及附註28。

	截止12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期所得稅	15,208	18,038	17,879	9,663	8,215
遞延所得稅	(617)	(1,890)	2,157	(3,080)	(1,516)
總計	14,591	16,148	20,036	6,583	6,699

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得即期所得稅開支人民幣15.2百萬元、人民幣18.0百萬元、人民幣17.9百萬元、人民幣9.7百萬元及人民幣8.2百萬元。我們於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月分別繳納所得稅人民幣6.8百萬元、人民幣25.4百萬元、人民幣23.5百萬元及人民幣9.4百萬元。請參閱「— 流動資金及資本資源 — 現金流量」。我們各年已繳納的所得稅包括(i)本年度前三個季度應繳納的所得稅款項，(ii)過往年度第四季度應付的款項及(iii)過往年度的年度稅項清繳。因此，於往績記錄期間，我們的即期所得稅開支與相關年度已繳納的所得稅存在差異。由於有關差異，我們於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日錄得應付稅項分別人民幣15.6百萬元、人民幣8.3百萬元、人民幣2.7百萬元及人民幣1.4百萬元。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們的實際所得稅稅率（按所得稅開支除以除稅前利潤計算）分別為25.1%、25.1%、26.2%、26.0%及25.9%，與中國法定企業所得稅稅率25.0%普遍一致。

財務資料

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已支付所有適用的到期稅項，且與任何稅務機關概無任何爭議或未決事項。此外，誠如中國法律顧問確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無受到相關稅務機構作出的任何重大調查、詢問、處罰或額外收費（包括但不限於所得稅及增值稅），且我們於往績記錄期間的稅務狀況已獲相關主管當局確認。

經營業績

截至2021年4月30日止四個月與截至2021年4月止四個月比較

收益

我們的收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣152.5百萬元增加5.9%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣161.6百萬元，乃主要反映以下各項：

- **城市服務。**城市服務收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣51.8百萬元增加41.4%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣73.2百萬元，主要是由於我們開始管理（其中包括）一幢新建的博物館大樓、一座城市公園及一個城市廣場，導致公建項目管理服務有所擴展。
- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣69.2百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣58.9百萬元，主要是由於(i)我們並無重續已於2021年12月屆滿的有關若干公租房的物業管理服務協議，乃由於我們與知名獨立第三方物業管理公司合作共同成立公司（包括蘇州銘蘇商業管理有限公司及蘇州朗頤居商業管理服務有限公司），以共同管理該等項目（與我們的戰略重心一致）；及(ii)我們並無重續已於2021年11月屆滿的一份有關購物商場的物業管理服務協議（由於該項目的利潤率較低）。
- **住宅物業管理服務。**於截至2021年及2022年4月30日止四個月，住宅物業管理服務的收益保持相對穩定，分別為人民幣21.9百萬元及人民幣21.8百萬元。

財務資料

- **物業租賃服務。**物業租賃服務收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣9.6百萬元減少20.7%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣7.6百萬元，主要是由於我們遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年初減免或免除租戶的部分應付租金。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2021年4月30日止四個月的人民幣118.2百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣125.2百萬元，主要是由於我們的分包成本、綠化及園藝開支以及其他開支增加所致。

毛利及毛利率

我們的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣34.3百萬元增加6.0%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣36.4百萬元，主要是由於業務擴張。我們於期內的毛利率保持穩定，乃主要反映以下各項：

- **城市服務。**城市服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣12.1百萬元增加42.8%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣17.2百萬元，主要是由於我們於2021年下半年及2022年初開始管理一幢新建的博物館大樓、一座城市公園及一個城市廣場，導致公建項目管理服務的收益有所增加所致。
- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣12.1百萬元減少11.3%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣10.7百萬元，主要是由於我們並無重續已分別於2021年12月及2021年11月屆滿的有關若干公租房及購物商場的物業管理服務協議。有關詳情，請參閱「－收益」。
- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務的毛利於截至2021年及2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為人民幣2.0百萬元及人民幣2.0百萬元。
- **物業租賃服務。**物業租賃服務的毛利由截至2021年4月30日止四個月的人民幣8.1百萬元減少21.5%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣6.4百萬元，主要是由於我們遵守當地政府應對COVID-19疫情的租金減免政策及於2022年初減免或免除租戶的部分應付租金。

財務資料

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2021年4月30日止四個月的人民幣3.2百萬元減少至截至2022年4月30日止四個月的人民幣2.1百萬元，主要是由於(i)政府補助減少(我們於2022年初的建設活動減少，導致額外增值稅扣減減少)；及(ii)投資物業的公平值收益減少(因2022年初新一輪COVID-19疫情導致平均租金減少)，從而影響我們投資物業的增值。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支於截至2021年及2022年4月30日止四個月保持相對穩定，分別為人民幣929,000元及人民幣952,000元。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年4月30日止四個月的人民幣9.1百萬元減少18.4%至截至2022年4月30日止四個月的人民幣7.4百萬元，主要是由於我們集中結算應收獨立第三方客戶的長賬齡貿易應收款項，導致我們的貿易應收款項減值虧損減少。

其他開支

我們的其他開支由截至2021年4月30日止四個月的人民幣29,000元大幅增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣0.6百萬元，主要是由於我們的投資物業市值降低導致該等投資物業產生減值虧損。

財務成本

我們的財務成本由截至2021年4月30日止四個月的人民幣1.2百萬元大幅增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣2.9百萬元，主要是由於我們於2021年底完成科技城城市垃圾收集中心的建設後資本化利息減少。

應佔一家聯營公司虧損

於2020年12月18日，我們對蘇高新怡養健康管理有限公司(「蘇高新怡養」，養老、護理及醫療服務提供商)投資，並持有其49%的股份。我們期望藉此投資獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、護理及醫療服務行業提供增值服務。我們於截至2021年及2022年4月30日止四個月應佔一家聯營公司虧損產生自於蘇高新怡養的投資，金額分別為人民幣1.0百萬元及人民幣0.8百萬元，主要是由於蘇高新怡養新成立，發展初期前期費用相對較高。

財務資料

所得稅開支

我們於截至2021年及2022年4月30日止四個月的所得稅開支保持相對穩定，分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.7百萬元。

期內利潤

因上文所述，我們的期內利潤由截至2021年4月30日止四個月的人民幣18.7百萬元增加至截至2022年4月30日止四個月的人民幣19.1百萬元。

2020年與2021年比較

收益

我們的收益由2020年的人民幣436.8百萬元增加5.8%至2021年的人民幣462.0百萬元，乃主要反映以下各項：

- **城市服務。**城市服務收益由2020年的人民幣141.0百萬元增加20.1%至2021年的人民幣169.4百萬元，主要是由於(i)我們於2020年下半年開始運營一個垃圾集運中心並擴張垃圾處理綜合業務；(ii)隨著我們自2020年底開始管理一個文體場所的服務中心而拓展公建項目管理服務；及(iii)我們自2020年下半年起簽約提供額外服務(如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的管理)。
- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務收益由2020年的人民幣196.3百萬元略微增加至2021年的人民幣204.4百萬元，主要是由於(i)我們在管商業項目(如蘇州高新國際商務廣場及金獅大廈)的入住率上升導致我們收取的停車費及零星建設費增加；及(ii)我們於2021年開始管理若干新的商業項目，包括一個營業廳及一個展示廳。
- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務收益由2020年的人民幣71.6百萬元減少15.4%至2021年的人民幣60.6百萬元，主要是由於我們於2021年3月退出一項在管住宅項目。
- **物業租賃服務。**物業租賃服務收益於2020年及2021年保持相對穩定，分別為人民幣27.9百萬元及人民幣27.7百萬元。

財務資料

銷售成本

我們的銷售成本由2020年的人民幣344.7百萬元略微增加至2021年的人民幣355.8百萬元，主要是由於2021年政府終止了為應對COVID-19疫情而出台的社保供款減免政策。

毛利及毛利率

我們的毛利由2020年的人民幣92.1百萬元增加15.3%至2021年的人民幣106.2百萬元，主要是由於業務擴張。我們的毛利率由2020年的21.1%增加至2021年的23.0%，乃主要反映以下各項：

- **城市服務**。城市服務的毛利由2020年的人民幣32.4百萬元增加24.6%至2021年的人民幣40.4百萬元，且城市服務的毛利率由2020年的23.0%增加至2021年的23.9%，主要是由於(i)我們的城市服務收益因我們自2020年下半年起簽約提供額外服務(如中央柵欄的日常清潔、更換和維護工廠以及戶外電子顯示屏的操作和管理)而有所增加；及(ii)城市服務的銷售成本因我們無需額外人力完成上述額外服務而保持相對穩定。
- **商業物業管理服務**。商業物業管理服務的毛利由2020年的人民幣33.5百萬元增加10.5%至2021年的人民幣37.0百萬元，主要是由於來自非業主增值服務的收益增加，這主要歸因於在管商業項目(如蘇州高新國際商務廣場及金獅大廈)的入住率上升導致我們收取的停車費及零星建設費增加。我們商業物業管理服務的毛利率由2020年的17.1%提高至2021年的18.1%，主要是由於我們在管科技園入住率上升。
- **住宅物業管理服務**。住宅物業管理服務的毛利由2020年的人民幣6.5百萬元減少14.5%至2021年的人民幣5.5百萬元，主要是由於我們於2021年3月退出一項在管住宅項目。然而，我們住宅物業管理服務的毛利率於2020年及2021年保持相對穩定，分別為9.0%及9.1%，主要是因為我們八個虧損物業因我們不斷改善盈利能力而於2021年產生較少虧損。

財務資料

- **物業租賃服務。**物業租賃服務的毛利由2020年的人民幣19.7百萬元增加18.4%至2021年的人民幣23.3百萬元，且物業租賃服務的毛利率由2020年的70.6%提高至2021年的84.1%，主要是由於我們於2021年終止了為應對COVID-19疫情向租戶減免人民幣4.4百萬元租金的救濟措施。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2020年的人民幣35.3百萬元大幅減少至2021年的人民幣9.7百萬元，主要是由於我們的利息收入由人民幣24.4百萬元大幅減少至人民幣1.5百萬元（主要是由於2020年下半年及2021年結清向蘇高新集團墊款所致）。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2020年的人民幣2.4百萬元增加16.7%至2021年的人民幣2.8百萬元，主要是由於我們加大營銷力度。我們的目標為保障我們在管國有資產的價值及增加其產生的收益。然而，由於COVID-19疫情，寫字樓及住宅公寓租賃市場於2020年至2021年相對不穩定，從產能收縮及租戶終止租賃可見一斑。此外，我們面臨來自同行的挑戰，彼等通過降低租金進行競爭。因此，我們通過投放更多廣告、拓展營銷渠道及瞄準更廣泛的客戶群（以便物色租戶）來加大營銷力度。

行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣36.2百萬元減少19.9%至2021年的人民幣29.0百萬元，主要是由於(i)我們的若干高級經理人員調到其他部門或退休導致勞工成本降低；及(ii)貿易應收款項減值虧損減少。

其他開支

我們的其他開支由2020年的人民幣0.4百萬元增加75.0%至2021年的人民幣0.7百萬元，主要是由於(i)我們就車輛在工作期間發生交通意外支付損害賠償而引致的替代責任；及(ii)我們繼續通過與我們認為不適合其職位的若干僱員協議終止僱傭關係優化勞動力結構及提高成本效率導致僱傭終止補償增加。

財務資料

財務成本

我們的財務成本由2020年的人民幣24.1百萬元大幅減少至2021年的人民幣3.9百萬元，主要是由於我們於2020年至2021年之間已償還我們現有計息借款的若干本金款項。

應佔一家聯營公司虧損

於2020年12月18日，我們對蘇高新怡養健康管理有限公司（「蘇高新怡養」，養老、護理及醫療服務提供商）投資，並持有其49%的股份。我們期望藉此投資獲得實質性運營經驗及行業知識，以便日後於養老、護理及醫療服務行業提供增值服務。我們於2020年及2021年應佔一家聯營公司虧損產生自於蘇高新怡養的投資，金額分別為零及人民幣3.0百萬元，主要是由於蘇高新怡養新成立，發展初期前期費用相對較高。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年的人民幣16.1百萬元增加24.2%至2021年的人民幣20.0百萬元，主要是由於我們2021年的除稅前利潤較2020年增加人民幣12.3百萬元。

年內利潤

因上文所述，我們的年內利潤由2020年的人民幣48.1百萬元增加17.5%至2021年的人民幣56.5百萬元。

2020年與2019年比較

收益

我們的收益由2019年的人民幣435.9百萬元略微增加至2020年的人民幣436.8百萬元，主要由於城市服務收益增加，部份被其他業務線的收益減少所抵銷。

- **城市服務**。城市服務收益由2019年的人民幣134.8百萬元略微增加至2020年的人民幣141.0百萬元。該增加主要是由於(i)我們的公建項目管理服務產生的收益增加（主要是由於一個項目的收費模式由佣金制（據此我們將客戶支付的物業管理費總額的百分比確認為收益）改為包干制（據此我們將預定物業管理費總額確認為收益））；及(ii)來自垃圾處理綜合業務（該服務於2020年繼續擴大）的收益增加，部份被蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目（主要於2019年落實）導致市政基礎設施服務收益減少抵銷。

財務資料

- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務收益由2019年的人民幣197.9百萬元略微減少至2020年的人民幣196.3百萬元，主要是由於受COVID-19疫情的影響導致向在管商業物業的物業開發商、業主及租戶提供的增值服務(如停車位管理及物業代理服務)的收益減少。
- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務收益由2019年的人民幣75.0百萬元略微減少至人民幣71.6百萬元，主要是由於根據我們的整體業務策略，我們積極在提供城市服務以及提供商業物業的物業管理服務方面尋求更多商機，隨著我們在2020年退出一個蘇州在管住宅項目，基本住宅物業管理服務的收益減少。
- **物業租賃服務。**物業租賃服務的租金由2019年的人民幣28.2百萬元略微減少至2020年的人民幣27.9百萬元，主要是由於作為應對COVID-19疫情的救濟措施我們為租戶減免了人民幣4.4百萬元租金，部份被平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元上漲至2020年的人民幣25.5元所抵銷，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣347.5百萬元略微降至2020年的人民幣344.7百萬元，主要是由於於2019年我們因蘇州高新區主幹道沿線建築立面的一次性改造項目產生額外費用。

毛利及毛利率

我們的毛利由2019年的人民幣88.4百萬元略微增加至2020年的人民幣92.1百萬元，主要因為收益增加速度超過了銷售成本減少速度。尤其是：

- **城市服務。**城市服務的毛利由2019年的人民幣29.6百萬元增加9.6%至2020年的人民幣32.4百萬元，且城市服務的毛利率由2019年的22.0%提高至2020年的23.0%，主要是由於我們於2020年接管的新公共大樓毛利率高。

財務資料

- **商業物業管理服務。**商業物業管理服務的毛利由2019年的人民幣32.7百萬元略微增加至2020年的人民幣33.5百萬元，且商業物業管理服務的毛利率由2019年的16.5%提高至2020年的17.1%，主要是由於我們於2020年接管的新商業項目毛利率高。
- **住宅物業管理服務。**住宅物業管理服務的毛利保持相對穩定，於2019年及2020年分別為人民幣6.6百萬元及人民幣6.5百萬元，且住宅物業管理服務的毛利率由2019年的8.8%略微提高至2020年的9.0%。
- **物業租賃服務。**物業租賃服務的毛利由2019年的人民幣19.5百萬元略微增加至2020年的人民幣19.7百萬元，且物業租賃服務的毛利率由2019年的69.2%提高至2020年的70.6%，主要是由於平均每平方米租賃費由2019年的人民幣22.1元上漲至2020年的人民幣25.5元，主要受蘇州不斷增長的市場需求驅動。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣27.3百萬元增加至2020年的人民幣35.3百萬元，主要是由於(i)利息收入增加；及(ii)我們向蘇高新集團作出的墊款增加。請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。政府補助亦有所增加，這主要由於地方政府應對COVID-19疫情而出台的支持性政策而收取的員工留用及物業管理行業的政府補助。

銷售及營銷開支

我們的銷售及營銷開支由2019年的人民幣1.9百萬元增加至2020年的人民幣2.4百萬元，主要是由於我們為籌備[編纂]，在2020年投入更多廣告推廣我們的品牌導致廣告開支增加。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣32.3百萬元增加12.0%至2020年的人民幣36.2百萬元，主要是由於(i)業務擴張導致高級管理人員有所增加；及(ii)我們的平均工資水平增長。

財務資料

財務成本

於2019年及2020年，我們分別確認財務成本人民幣23.2百萬元及人民幣24.1百萬元，主要與計息借款的利息開支有關。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣14.6百萬元增加10.3%至2020年的人民幣16.1百萬元，主要因為我們於2020年的除稅前利潤相較2019年增加人民幣6.1百萬元。

年內利潤

因上文所述，我們的年內利潤由2019年的人民幣43.6百萬元增加10.4%至2020年的人民幣48.1百萬元。

選定綜合財務狀況表項目

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備由截至2019年12月31日的人民幣230.6百萬元增加29.6%至截至2020年12月31日的人民幣298.8百萬元，主要與我們購置設備及機動車輛用於業務運營以及運營及新建垃圾集運中心數量增加有關，這與我們的業務擴張總體相符。我們的物業、廠房及設備由截至2020年12月31日的人民幣298.8百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣359.8百萬元，主要是由於我們投資建設第三個垃圾集運中心環山路城市垃圾集運中心。我們的物業、廠房及設備由截至2021年12月31日的人民幣359.8百萬元增加10.8%至截至2022年4月30日的人民幣398.7百萬元，主要由於我們持續投資建設環山路城市垃圾集運中心。

投資物業

我們的投資物業主要為我們的商業物業及出租公寓的價值。於往績記錄期間，我們投資物業的價值從2019年的人民幣293.8百萬元增加17.6%至2020年的人民幣345.4百萬元，主要是由於(i)注資導致增加人民幣38.4百萬元；(ii)物業完工導致新增人民幣10.6百萬元；以及(iii)公平值變動導致增加人民幣2.5百萬元。我們的投資物業由截至2020年12月31日的人民幣345.4百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣349.9百萬元，主要是由於出租公寓的公平值變動。截至2021年12月31日及2022年4月30日，我們投資物業的價值相對穩定，分別為人民幣349.9百萬元及人民幣349.5百萬元。

財務資料

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資反映出以下項目的價值(i)我們對蘇州匯融商旅發展有限公司的股權投資，截至2020年12月31日我們持有3.2%的股權；及(ii)我們對蘇州新景天商務地產發展有限公司的投資，截至2020年12月31日我們持有8.0%的股權。我們截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日分別錄得指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資人民幣94.0百萬元、人民幣94.8百萬元、人民幣92.4百萬元及人民幣88.8百萬元。

經我們的內部控制顧問審核，為監察我們股權投資的表現，我們已採取以下內部控制政策：(i)各股權投資的經理及支持人員每季度向本公司管理層報告投資預算、投資目標的經營情況、重大問題及其潛在影響；(ii)我們至少每年審查我們的股權投資，並對我們的投資資產進行定期或特別審計；及(iii)與各股權投資相關的所有文件均被記錄並存檔。

按公平值計入損益的金融資產

截至2019年12月31日，我們按公平值計入損益的金融資產人民幣5.0百萬元指中國銀行發行的理財產品。我們主要就現金管理目的投資有關結構性產品。我們已實施一系列關於投資的內部控制政策及規則，以確保投資的目的是保本及保持流動性，且我們僅可於少數情況下購買金融產品。我們的總經理將召開會議，評估及推薦投資機會，且會議上所作的投資決定須經董事會批准。我們採納審慎方法選擇金融產品。作出投資決定時，我們的財務中心會評估結構性產品的性質，並考慮所有關於評估結構性產品利弊的資料。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。我們作出有關投資須事先獲得董事會批准。[編纂]後於該等資產的投資將需遵守上市規則第14章。我們於[編纂]後將投資該等產品。

財務資料

貿易應收款項

貿易應收款項為我們在日常業務過程中就所提供服務應收獨立第三方客戶的款項。截至2019年及2020年12月31日，我們的貿易應收款項（未扣減減值撥備）保持相對穩定，分別為人民幣116.7百萬元及人民幣116.6百萬元。我們的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣116.6百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣120.0百萬元，主要由於業務擴張導致我們在管項目數量增加。我們的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣120.0百萬元增加至截至2022年4月30日的人民幣160.2百萬元，主要由於擴張我們的城市服務，其中包括我們於2022年初承接一個新的固體垃圾處理項目及一個城市設施維護綜合項目。

下表載列我們截至所示日期按客戶類型劃分的貿易應收款項（未扣減減值撥備）：

	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)	(%)
地方政府及公共權力部門	50,538	43.3	31,981	27.4	69,726	58.1	93,270	58.2
公司實體	51,931	44.5	70,123	60.2	39,312	32.8	57,310	35.8
個體業主、住戶及租戶	14,213	12.2	14,451	12.4	10,958	9.1	9,589	6.0
總計	116,682	100.0	116,555	100.0	119,996	100.0	160,169	100.0

我們應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項從截至2019年12月31日的人民幣50.5百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣32.0百萬元，主要是由於蘇州高新區主幹道沿線建築立面一次性改造項目（主要於2019年落實）所致；我們應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項之後增加至截至2021年12月31日的人民幣69.7百萬元，主要是由於我們於2020年下半年開始運營金山垃圾集運中心；我們應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項進一步增加至截至2022年4月30日的人民幣93.3百萬元，主要是由於(i)垃圾集運中心較長的貿易應收款項周轉天數；及(ii)我們於2022年初承接新的城市設施維護綜合項目所致。我們應收公司實體的貿易應收款項從截至2019年12月31日的人民幣51.9百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣70.1百萬元，主要是由於我們向一個文體中心提供服務，而其貿易應收款項週轉天數一般較長所致；我們應收公司實體的貿易應收款項隨後減少至截至2021年12月31日的人民幣39.3百萬元。

財務資料

元，主要是由於我們於2021年與該文體中心集中結算物業管理服務費所致；我們應收公司實體的貿易應收款項增加至截至2022年4月30日的人民幣57.3百萬元，主要是由於(i)文體中心通常較長的週轉天數；及(ii)我們於2022年初開始運營的新增固體廢棄物處理項目所致。我們應收個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項於2019年至2020年之間保持相對穩定，及從截至2020年12月31日的人民幣14.5百萬元減少至截至2021年12月31日的人民幣11.0百萬元，主要是由於我們逐步將公司戰略重點轉向非住宅項目，並將若干人力及資源由住宅項目重新調配至在管非住宅項目(其客戶主要為地方政府、公共權力部門及公司實體)；我們應收個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項減少至截至2022年4月30日的人民幣9.6百萬元，主要是由於我們於2022年初向該等客戶集中結算物業管理費所致。

下表載列我們截至所示日期的貿易應收款項明細：

	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)			
貿易應收款項	116,682	116,555	119,996	160,169
減：減值撥備	(15,457)	(20,196)	(18,774)	(16,338)
貿易應收款項淨額	101,225	96,359	101,222	143,831

下表為我們截至所示日期基於發票日期的貿易應收款項(均為應收獨立第三方的款項)賬齡分析：

	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)			
一年內	87,421	73,740	67,100	108,562
一至兩年	12,405	16,324	32,853	34,232
超過兩年	1,399	6,295	1,269	1,037
貿易應收款項總額	101,225	96,359	101,222	143,831

財務資料

我們賬齡介乎一至兩年的貿易應收款項由截至2020年12月31日的人民幣16.3百萬元大幅增加至截至2021年12月31日的人民幣32.9百萬元，並進一步增加至截至2022年4月30日的人民幣34.2百萬元，主要是因為我們在2020年下半年開始營運一個垃圾集運中心，有相對較長的付款期。該垃圾集運中心的客戶為主要在蘇州從事城市管理的地方政府部門。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，就我們的垃圾集運中心服務應收客戶的貿易應收款項分別為零、人民幣12.3百萬元、人民幣39.0百萬元及人民幣55.8百萬元，分別佔同期我們貿易應收款項總額（未扣減減值撥備）的零、10.6%、32.5%及34.8%。我們已就未結清的貿易應收款項與客戶進行溝通。截至最後實際可行日期，我們就截至2020年12月31日的垃圾集運中心服務而應收該客戶的所有貿易應收款項及2021年產生的部分該等服務費已結清，且我們已與該客戶簽訂補充協議，以於2023年6月30日前悉數結清截至2021年12月31日我們垃圾集運中心未結清的剩餘貿易應收款項及於2023年12月31日前結清2022年1月1日至2022年12月31日產生的該等款項。根據補充協議，客戶將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的貿易應收款項。根據弗若斯特沙利文的資料，與行業標準相比，我們允許客戶對我們的垃圾集運中心服務有相對較長的付款期，主要是由於(i)我們自2017年起在其他大型項目（如翻新城市主幹道沿線建築物的外牆）中與客戶保持了可靠的業務關係，且我們於結算該等項目的貿易應收款項時並無遭遇重大困難；(ii)鑒於其屬政府部門性質，我們相信客戶不大可能違約；(iii)根據公開資料，該客戶處於正常運營狀態，且據我們所深知，我們並不知悉任何將影響其付款能力的重大財務困難或重大違約；及(iv)為應對2022年初在蘇州爆發的新一輪COVID-19疫情，客戶已暫時轉移資金以應對COVID-19疫情的影響及推遲支付我們的未償還貿易應收款項。因此，我們並無主動就向其提供的垃圾集運中心服務索要未結清貿易應收款項。與此同時，我們相信相對較長的付款期不會對我們的業務營運及財務表現產生不利影響，主要是由於(i)我們維持充足的經營活動所得現金流入淨額（於2019年、2020年及2021年分別為人民幣45.2百萬元、人民幣88.9百萬元及人民幣70.3百萬元），以滿足運營資金需求。詳情請參閱「流動資金及資本資源－現金流量」；及(ii)於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，來自該客戶的收益（因我們的垃圾集運服務）分別為零、人民幣11.6百萬元、人民幣25.3百萬元、人民幣7.6百萬元及人民幣15.8百萬元，僅佔我們總收益的一小部分（分別佔我們總收益的零、2.7%、5.5%、5.0%及9.7%）。基於以上情況，我們認為，就我們的垃圾集運服務應收該客戶的貿易應收款項不存在重大可回收問題。

財務資料

我們賬齡超過兩年的貿易應收款項由截至2019年12月31日的人民幣1.4百萬元增加至截至2020年12月31日的人民幣6.3百萬元，主要是因為擴大我們向若干國有企業提供的物業管理服務（一般須經過較長的內部審查及審計程序，方會結清到期未結清的款項）。然而，經考慮國有企業的信用歷史及其沒有違約的可能性，我們認為，賬齡為兩年以上的貿易應收款項不存在重大可回收問題。我們賬齡超過兩年的貿易應收款項減少至截至2021年12月31日的人民幣1.3百萬元，主要是由於我們於2021年與一個文體中心集中結算物業管理服務費，而其有相對較長的付款期。我們賬齡超過兩年的貿易應收款項由人民幣1.3百萬元減少至截至2022年4月30日的人民幣1.0百萬元，主要是由於我們於2021年初集中結算與一個商業物業有關的貿易應收款項所致。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備變動如下：

	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)			
截至期初	9,238	15,457	20,196	18,774
期內扣除	6,219	4,739	(1,422)	(2,436)
截至期末	15,457	20,196	18,774	16,338

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，貿易應收款項減值撥備的結餘分別為人民幣15.5百萬元、人民幣20.2百萬元、人民幣18.8百萬元及人民幣16.3百萬元。於截至2022年4月30日的貿易應收款項減值撥備人民幣16.3百萬元中，約人民幣6.3百萬元為應收地方政府及公共權力部門的貿易應收款項減值撥備，約人民幣6.8百萬元為應收公司實體的貿易應收款項減值撥備，及約人民幣3.2百萬元為應收個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項減值撥備。於釐定貿易應收款項減值時，我們主要考慮貿易應收款項賬齡及歷史收款率。我們採納多種措施以加快收回貿易應收款項，如建立內部收款制度及經常更新付款狀況。有關我們為加快收回貿易應收款項而採納的措施的更多資料，請參閱「業務－在管物業組合－付款」。

財務資料

下表載列我們於所示期間的貿易應收款項（均為應收獨立第三方的款項）的平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日止 四個月
	(天)			
貿易應收款項的平均週轉天數 ⁽¹⁾	70.0	82.6	78.1	92.5

(1) 一年內的貿易應收款項平均週轉天數等於平均貿易應收款項除以期內收益，再乘以365或122天（倘適用）。平均貿易應收款項按截至期初的貿易應收款項加截至期末的貿易應收款項之和除以二計算。

平均貿易應收款項週轉天數指我們就提供服務收取現金付款所需的平均時間。於往績記錄期間，我們於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月的貿易應收款項週轉天數分別為70.0天、82.6天、78.1天及92.5天。平均貿易應收款項週轉天數從2019年的70.0天增加至2020年的82.6天，主要是由於新交付予我們管理的公共大樓的數量增加（政府實體及機構向我們的服務付款的內部審批程序相對較長導致貿易應收款項週轉天數一般較長）。平均貿易應收款項週轉天數從2020年的82.6天減少至2021年的78.1天，主要是由於我們加大未收回貿易應收款項清繳力度導致我們於2021年從主要客戶收到人民幣27.5百萬元。平均貿易應收款項週轉天數增加至截至2022年4月30日止四個月的92.5天，主要是由於我們的收繳活動於新一輪COVID-19疫情期間受到限制，導致2022年初的收繳率相對較低。由於蘇州COVID-19疫情基本得到控制且經濟活動正在復甦，我們已加強結清未償還貿易應收款項的收繳措施。

我們通常授予客戶90天的信貸期，但對於我們租賃的商業綜合體、住宅小區及若干辦公樓，我們通常授予180天的信貸期。於往績記錄期間，我們貿易應收款項的平均週轉天數仍然約為90天，表明我們竭力按時結算未清的貿易應收款項。應收若干客戶的貿易應收款項延期結算，而該等貿易應收款項的週轉天數超過90天，主要是由於(i)該等客戶大多為國有企業或政府部門，其內部審批程序相對較長；(ii)我們認為，鑒於

財務資料

其國有及政府性質、業務表現及市場聲譽，其不太可能違約；及(iii)為應對2022年初的新一輪COVID-19疫情，若干蘇州客戶（為當地政府及公共權力部門，尤其是我們一個垃圾集運中心的客戶）已暫時轉移資金以應對COVID-19疫情的影響及推遲支付我們的未償還貿易應收款項。因此，我們並未主動要求該等客戶結算貿易應收款項。截至最後實際可行日期，蘇州COVID-19疫情基本得到控制，且我們已主動與客戶就結算長期未償餘額進行更積極的溝通，其中包括與一個客戶訂立補充協議以重申結算日期。

我們於整個往績記錄期間維持的收款率，證明我們於往績記錄期間在收取管理費方面並無遭遇任何嚴重困難。收款率按某一期間實際收取的物業管理費總額除以同期我們有權收取的物業管理費總額計算。下表載列我們於所示期間按客戶類型劃分的物業管理費收款率明細：

	截至12月31日止年度			截至2022年 4月30日止 四個月
	2019年	2020年	2021年	
	(%)			
地方政府及公共 權力部門	75.0	111.4	86.8	49.3
公司實體	101.1	93.7	117.9	69.8
個體業主、住戶及租戶	91.1	112.2	123.9	86.9
總計	91.0	101.6	106.8	62.6

根據弗若斯特沙利文的資料，於2019年、2020年及2021年，我們物業管理費的整體收繳率處於市場範圍內。誠如弗若斯特沙利文所確認，截至2022年4月30日止四個月，我們物業管理費的整體收繳率低於年終收繳率，主要由於(i)2022年初新一輪COVID-19疫情期間我們的收繳活動受限；及(ii)我們物業管理費收繳率的季節性（由於年底收繳物業管理費屬行業慣例）。由於蘇州COVID-19疫情總體得到控制，我們將完善收繳措施，並積極跟進未結算物業管理費的客戶。

財務資料

我們估計我們管理的各項物業的可收回物業管理費金額並考慮收款歷史、後續結算狀況及貿易應收款項賬齡。於確定貿易應收款項的可收回性時，我們亦考慮債務人財務狀況的特定因素，以及於報告日期對當前及預測整體經濟狀況的評估。我們採用多項舉措來加快收回貿易應收款項，對尚未收回的貿易應收款項保持嚴格的信貸控制以便及時收取物業管理費。有關我們為加強信貸控制而收款的更多資料，請參閱本文件「業務－在管物業組合－付款」。

截至最後實際可行日期，我們截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日的貿易應收款項(均為應收獨立第三方的款項)中，約人民幣114.1百萬元或97.9%、人民幣103.4百萬元或88.7%、人民幣85.6百萬元或71.3%及人民幣100.2百萬元或62.6%後續獲結算。我們截至同日結清的貿易應收款項人民幣100.2百萬元中，(i)人民幣58.2百萬元或58.1%為應收地方政府及公共權力部門的款項，(ii)人民幣39.2百萬元或39.1%為應收公司實體的款項，及(iii)人民幣2.8百萬元或2.8%為應收個體業主、住戶及租戶的款項。下表載列截至最後實際可行日期我們按客戶類型劃分的貿易應收款項的後續結算金額。

	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)			
地方政府及公共				
權力部門	50,474	26,642	55,805	58,235
公司實體	51,550	66,257	26,134	39,224
個體業主、住戶及租戶	12,081	10,476	3,708	2,780
總計	<u>114,105</u>	<u>103,375</u>	<u>85,647</u>	<u>100,239</u>

財務資料

下表載列截至最後實際可行日期我們按賬齡組別劃分的貿易應收款項的後續結算金額：

	截至12月31日			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日 止四個月
	(人民幣千元)			
一年內	91,223	68,637	50,164	63,649
一至兩年	16,735	20,279	31,330	32,508
超過兩年	6,147	14,459	4,153	4,082
總計	<u>114,105</u>	<u>103,375</u>	<u>85,647</u>	<u>100,239</u>

根據弗若斯特沙利文的資料，截至2022年4月30日，我們結算尚未收回的貿易應收款項相對緩慢，主要是由於(i)截至2022年4月30日及最後實際可行日期，我們相當一部份的未收回貿易應收款項來自與政府實體和機構的交易，這些機構通常有相對較長的內部審批程序；(ii)為應對2022年初影響蘇州的最近一波COVID-19疫情，當地政府對蘇州部分地區實施封控等限制措施，導致收款進展緩慢；及(iii)我們截至2022年4月30日止四個月的物業管理費的收繳率與年終收繳率相比較低（由於財政年度年底收繳物業管理費屬行業慣例）。考慮到(i)我們的大多數客戶為國有企業，我們相信鑒於其國有性質、業務表現及市場聲譽，彼等將不太可能違約；(ii)根據自公眾企業信息查詢平台及其他公共資源獲得的資料，我們的客戶（為地方政府及公共權力部門以及包括國有企業在內的公司實體）普遍運營正常，及據我們所深知，我們並不知悉將對該等客戶的償付能力產生重大影響的任何重大財務困難或重大違約；(iii)蘇州COVID-19疫情已逐步得到控制，及我們預期我們的收繳率將有所提高，因為當地政府已取消若干限制措施，且經濟活動一直在復甦；(iv)我們已並將繼續主動與我們的客戶就長期未償餘額的結算進行更積極的溝通，其中包括與一個客戶訂立補充協議以重申結算日期；及(v)我們亦將採取法律訴訟作為最後手段，尋求向業主及住戶收取逾期未繳的物業管理費，董事認為我們並無任何重大可收回性問題。儘管截至2022年4月30日我們的尚未償付貿易應收款項並無面臨任何重大糾紛、索償或法律訴訟，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向若干客戶（大多為個體業主、住戶及租戶）發起法律訴訟以索償我們的尚未償付貿易應收款項，大多數與物業管理費相關的案件已獲得我們勝訴的判決。截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應收款項的約人民幣0.2百萬元或0.2%面臨糾紛、索償或法律訴訟。

財務資料

下表載列我們截至2022年4月30日的十大債務人詳情：

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年	截至	截至2022年
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前)	最後實際 可行日期的 結清款項	4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾
			(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
1	蘇州高新區(虎丘區)城市管理局(綜合行政執法局)	地方政府及公共權力部門	67,096	39,284	3,245
2	蘇州高新文旅集團有限公司	公司實體	20,390	20,390	956
3	蘇州高新區(虎丘區)城市維護管理處	地方政府及公共權力部門	10,664	10,664	403
4	蘇州科技城發展集團有限公司	公司實體	6,394	1,845	710
5	債務人A	地方政府及公共權力部門	5,274	-	1,880
6	蘇州高新區通安市政服務有限公司	公司實體	4,455	4,090	168
7	債務人B	個體業主、住戶及租戶	3,927	1,334	2,273
8	債務人C	公司實體	3,729	1,668	2,068

財務資料

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年		
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	截至 最後實際 可行日期的 結清款項 (人民幣千元)	截至2022年 4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
9	蘇州高新區(虎丘區)公園和 綠化管理處	地方政府及公共權力 部門	3,452	3,452	221
10	債務人D	地方政府及公共權力 部門	2,200	2,200	201
總計			127,581	84,927	12,125

附註：

- (1) 我們通過使用撥備矩陣應用簡化方法計算預期信貸虧損。我們就十大債務人計提的撥備乃按撥備率(按具有類似信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層估計虧損率所涉及的假設的多個客戶分類的逾期天數得出)計算得出。

下表載列我們截至2022年4月30日未償還貿易應收款項超過一年的十大債務人詳情：

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年		
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	截至 最後實際 可行日期的 結清款項 (人民幣千元)	截至2022年 4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
1	蘇州高新區(虎丘區)城市管 理局(綜合行政執法局)	地方政府及公共權力 部門	20,445	20,445	1,477
2	蘇州高新文旅集團有限公司	公司實體	5,317	5,317	387

財務資料

排名	債務人名稱	債務人身份	截至2022年		
			4月30日 的貿易 應收款項 (未計減值前) (人民幣千元)	截至 最後實際 可行日期 結清款項 (人民幣千元)	截至2022年 4月30日的 減值撥備 ⁽¹⁾ (人民幣千元)
3	債務人C	公司實體	3,729	1,668	2,068
4	債務人B	個體業主、住戶及 租戶	3,385	1,334	2,227
5	蘇州高新區(虎丘區)公園和 綠化管理處	地方政府及公共權力 部門	2,572	2,572	187
6	債務人A	地方政府及公共權力 部門	2,312	–	1,768
7	蘇州科技城發展集團 有限公司	公司實體	2,131	1,839	322
8	債務人E	地方政府及公共權力 部門	792	792	58
9	債務人F	地方政府及公共權力 部門	613	613	45
10	債務人G	公司實體	460	460	33
總計			41,756	35,040	8,573

附註：

- (1) 我們通過使用撥備矩陣應用簡化方法計算預期信貸虧損。我們就十大債務人計提的撥備乃按撥備率(按具有類似信貸虧損特徵、歷史違約數據及管理層估計虧損率所涉及的多個客戶分類的逾期天數得出)計算得出。

財務資料

截至2022年4月30日，我們的貿易應收款項總額（未計減值前）為人民幣160.2百萬元。截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應收款項（未計減值前）中的人民幣100.2百萬元或62.6%已結清。本公司經作出合理查詢後認為，截至2022年4月30日，我們已就應收十大債務人的貿易應收款項計提充足撥備。就截至2022年4月30日應收十大債務人中的地方政府及公共權力部門的貿易應收款項，以及截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的地方政府及公共權力部門的貿易應收款項而言，鑒於該客戶政府部門的性質，考慮到其不大可能違約，我們釐定該撥備。此外，我們已與蘇州高新區（虎丘區）城市管理局（綜合行政執法局）訂立補充協議，以於2023年6月30日前悉數結清截至2021年12月31日應收其的貿易款項，以及於2023年12月31日前悉數結清於2022年1月1日至2022年12月31日新增的貿易應收款項。根據補充協議，客戶亦將根據我們與其原有協議中的原有信貸期30日結清自2023年1月1日起產生的貿易應收款項。我們亦已與債務人A訂立補充協議，以於2023年12月31日前根據我們與該客戶日期為2018年9月11日的現有協議悉數結清截至2022年4月30日應收其的貿易款項及於2022年4月30日後產生的款項。除上述協議外，截至最後實際可行日期，我們與債務人A並無已生效合約。倘我們與債務人A進行進一步交易，我們預期根據原有信貸期90日收回應收其的貿易應收款項。截至2022年4月30日，應收其餘十大債務人（均為地方政府及公共權力部門）的所有貿易應收款項已於同日前結清。

就截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的地方政府及公共權力部門的貿易應收款項而言，五家地方政府及公共權力部門客戶中有三家亦位於截至2022年4月30日的十大債務人之列。就剩餘兩家客戶（即債務人E及債務人F）而言，彼等截至2022年4月30日賬齡超過一年的所有貿易應收款項均已於最後實際可行日期前結清。

就截至2022年4月30日應收十大債務人中的公司實體的貿易應收款項，以及截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的公司實體的貿易應收款項而言，考慮到蘇州科技城發展集團有限公司及蘇州高新區通安市政服務有限公司均為國有企業，不大可能違約，我們釐定該撥備。截至最後實際可行日期，於截至2022年4月30日應收兩家客戶的該等貿易應收款項的未結清部分中，截至2022年4月30日，大部分均為賬齡一年以內，且我們正積極跟進未結算款項。此外，蘇州高新文旅集團有限公司已於最後實際可行日期前悉數結清截至2022年4月30日應收其的貿易款項，且我們就債務人C計提的撥備完全涵蓋截至2022年4月30日應收其的貿易款項（截至同日仍未結清）。截至最後實際可行日期，約人民幣28.0百萬元或截至2022年4月30日應收十大債務人中的公司實體的貿易應收款項的80.0%已結清。

財務資料

就截至2022年4月30日應收未償還款項賬齡超過一年的十大債務人中的公司實體的貿易應收款項而言，四家公司實體客戶中有三家亦位於截至2022年4月30日的十大債務人之列。就剩餘一家客戶（即債務人G）而言，其截至2022年4月30日賬齡超過一年的所有貿易應收款項均已於最後實際可行日期前結清。

就截至2022年4月30日應收十大債務人中的個體業主、住戶及租戶的貿易應收款項而言，我們已計提完全涵蓋截至2022年4月30日賬齡超過一年的貿易應收款項（截至最後實際可行日期仍未結清）的撥備。就賬齡一年內的貿易應收款項（截至同日仍未結清）而言，我們預期於2022年底前基本結清該等款項，這符合行業慣例。

預付款項、其他應收款項及其他資產

下表載列我們截至下文日期的預付款項、其他應收款項及其他資產明細：

	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)	(%)
可抵扣增值稅	11,082	47.4	15,063	43.3	16,800	32.9	9,707	22.0
向供應商墊款	6,453	27.6	5,969	17.2	9,078	17.8	8,360	19.0
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應收款項	5,869	25.0	8,441	24.3	8,753	17.1	9,001	20.4
總計	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0	[編纂]	100.0

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2019年12月31日的人民幣23.4百萬元增加48.6%至截至2020年12月31日的人民幣34.8百萬元，主要是由於可抵扣增值稅增加。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2020年12月31日的人民幣34.8百萬元增加47.0%至截至2021年12月31日的人民幣51.1百萬元，主要是由於(i)向供應商的墊款大幅增加（主要是由於業務擴張所致）；及(ii)我們為籌備[編纂]而產生的[編纂]開支大幅增加。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2021年12月31日的人民幣51.1百萬元減少13.7%至截至2022年4月30日的人民幣44.1百萬元，主要是由於我們的可抵扣增值稅減少。

財務資料

我們的可抵扣增值稅由截至2019年12月31日的人民幣11.1百萬元增加35.9%至截至2020年12月31日的人民幣15.1百萬元，主要是由於我們於2020年建設垃圾集運中心產生的可抵扣增值稅有所增加。我們的可抵扣增值稅由截至2020年12月31日的人民幣15.1百萬元增加11.5%至截至2021年12月31日的人民幣16.8百萬元，主要是由於我們垃圾集運中心的大型設備及設施數量增加。我們的可抵扣增值稅由截至2021年12月31日的人民幣16.8百萬元減少42.2%至截至2022年4月30日的人民幣9.7百萬元，主要是由於可抵扣稅項退款。

我們向供應商的墊款由截至2020年12月31日的人民幣6.0百萬元增加51.7%至截至2021年12月31日的人民幣9.1百萬元，主要由於(i)我們對國家電網提供的電力的需求(與我們的業務擴張一致)有所增加；及(ii)全國電力單價上調所致。我們向供應商的墊款由截至2021年12月31日的人民幣9.1百萬元減少7.9%至截至2022年4月30日的人民幣8.4百萬元，主要由於2022年初最近幾波COVID-19疫情導致我們的電油用量減少。

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指我們就日常業務過程中自獨立第三方分包商及垃圾集運中心建設方購買的服務進行付款的責任。我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣178.6百萬元增加8.0%至截至2020年12月31日的人民幣192.9百萬元，主要是由於垃圾集運中心的持續建設及發展，導致向我們提供服務及交付物資的承包商的貿易應付款項增加。截至2020年及2021年12月31日，我們的貿易應付款項保持相對穩定，分別為人民幣192.9百萬元及人民幣192.5百萬元。我們的貿易應付款項由截至2021年12月31日的人民幣192.5百萬元減少2.3%至截至2022年4月30日的人民幣188.1百萬元，乃由於我們致力於結清未償還貿易應付款項。

下表載列我們於所示期間的貿易應付款項平均週轉天數：

	截至12月31日止年度			截至2022年
	2019年	2020年	2021年	4月30日 止四個月
貿易應付款項平均週轉天數 ⁽¹⁾	89.4	107.1	111.4	96.6

(天)

(1) 一年內的貿易應付款項平均週轉天數等於平均貿易應付款項除以期內銷售成本，再乘以365或122天(倘適用)。平均貿易應付款項按截至期初的貿易應付款項(扣除建設垃圾集運中心的支付義務後)加截至期末的貿易應付款項之和除以二計算。

財務資料

於往績記錄期間，我們貿易應付款項的平均週轉天數有所增加，主要是由於(i)我們購買的物料及物資增加，這與我們的業務擴張一致；及(ii)我們通過將若干清潔及秩序維護服務外包給第三方分包商而不斷努力優化我們的成本結構及提高成本效率，導致使用我們分包服務的項目數量增加，因而導致應付第三方分包商的貿易應付款項增加。

於2020年及2021年，我們貿易應付款項的平均週轉天數長於五大供應商授予我們的信貸期(一般介乎30天至90天)，主要是由於應付若干物業開發商(我們向其提供停車場管理服務及其內部對賬及審核程序相對較長)的攤分利潤增加。截至2022年4月30日止四個月，我們貿易應付款項的平均週轉天數減少至96.6天，乃由於我們致力於結清未償還貿易應付款項。

下表按發票日期呈列截至所示日期貿易應付款項的賬齡分析：

	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)			
一年內	175,254	188,156	176,190	174,129
一至兩年	1,639	2,832	12,606	12,077
兩至三年	1,474	1,432	2,133	434
三年以上	221	433	1,603	1,440
貿易應付款項總額	178,588	192,853	192,532	188,080

我們賬齡為一年的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣175.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣188.2百萬元，主要是由於建設垃圾集運中心。

截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的貿易應付款項中的約人民幣24.6百萬元或13.1%獲後續結算。結算比例相對較低主要是由於建設垃圾集運中心產生的費用，因為我們在集運中心建成後獲授兩年的信貸期。

財務資料

其他應付款項及應計款項

我們其他應付款項及應計款項指(i)我們(a)在開始提供物業管理服務前向物業開發商、業主、住戶及租戶收取的按金；及(b)在業主及住戶開始翻新或整修其單位前向彼等收取的按金；(ii)應付工資及福利；(iii)維修基金；(iv)代表客戶（主要包括第三方支付公共區域廣告及臨時停車費）收款；(v)應付利息；及(vi)其他應付稅項。

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項及應計款項明細：

	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)			
已收按金	30,149	37,637	40,583	45,786
應付工資及福利	21,262	24,812	24,488	18,514
代表客戶收款	10,786	16,591	21,872	23,082
維修基金	9,511	9,170	9,235	9,025
其他應付稅項	5,718	6,300	6,928	4,644
應付利息	—	—	—	2,763
總計	77,426	94,510	103,106	103,814

我們其他應付款項及應計款項由截至2019年12月31日的人民幣77.4百萬元增加22.1%至截至2020年12月31日的人民幣94.5百萬元，主要由於(i)往績記錄期間業務擴張導致應付工資及福利以及代表客戶收款增加，及(ii)我們管理更多項目導致於2020年向業主收取的按金增加。我們的其他應付款項及應計款項由截至2020年12月31日的人民幣94.5百萬元增加9.1%至截至2021年12月31日的人民幣103.1百萬元，主要是由於2021年隨著我們業務營運擴大(i)代表客戶收款增加，主要包括我們為物業開發商、業主委員會及商業物業業主收取的停車費；及(ii)收到的按金增加。截至2021年12月31日及2022年4月30日，我們其他應付款項及應計款項保持相對穩定，分別為人民幣103.1百萬元及人民幣103.8百萬元。

財務資料

我們的維修基金由截至2019年12月31日的人民幣9.5百萬元略微減少至截至2020年12月31日的人民幣9.2百萬元及減少至截至2021年12月31日的人民幣9.2百萬元，且進一步減少至截至2022年4月30日的人民幣9.0百萬元，主要是因為相關法律法規發生變動導致自2012年5月起維修基金直接支付給政府管理的託管賬戶，而非支付給我們，但多年來，我們花費基金維護維修公共區域。

我們代表客戶的收款由截至2019年12月31日的人民幣10.8百萬元增加53.8%至截至2020年12月31日的人民幣16.6百萬元，乃主要由於我們向第三方收取的公共區域廣告費以及向訪客收取的臨時停車費增加（因我們於往績記錄期間管理的項目數量不斷增加）。我們代表客戶的收款從截至2020年12月31日的人民幣16.6百萬元增長31.8%至截至2021年12月31日的人民幣21.9百萬元，主要是由於我們代表在管物業的業主委員會收取的停車費增加（主要是由於2021年COVID-19疫情逐步可控後經濟復甦所致）。我們代表客戶的收款由截至2021年12月31日的人民幣21.9百萬元增加5.5%至截至2022年4月30日的人民幣23.1百萬元，主要由於我們與租戶重續租賃協議時提高一個住宅物業的租金。

截至2022年4月30日，我們產生應付利息人民幣2.8百萬元，主要指銀行借款及其他負債。

截至最後實際可行日期，我們截至2022年4月30日的其他應付款項及應計款項中的約人民幣30.4百萬元或29.2%獲後續結算。結算比例相對較低主要是因為(i)我們通常僅在住戶和租戶的租約期滿或終止時向彼等返還按金；由於大部份租戶為租賃期限相對較長的公司和企業，我們收到的按金的回收期相對較長；及(ii)維修基金一般只有在需要對我們在管住宅小區進行維修時才會動用，且一般不會在短期內支付。

合約負債

我們的合約負債主要來自我們根據物業管理服務協議中規定的結算時間表從客戶收取的付款。通常在履行合約項下物業管理服務之前收取一部分付款。

財務資料

我們的合約負債由截至2019年12月31日的人民幣35.6百萬元增加17.6%至截至2020年12月31日的人民幣41.9百萬元，及由截至2020年12月31日的人民幣41.9百萬元增加79.0%至截至2021年12月31日的人民幣75.0百萬元，主要是由於我們整體業務增長。我們的合約負債由截至2021年12月31日的人民幣75.0百萬元減少23.2%至截至2022年4月30日的人民幣57.6百萬元，主要由於物業管理服務協議所產生的若干預付款項隨著我們開始提供物業管理服務轉化為收益。於我們截至最後實際可行日期的合約負債中，人民幣37.6百萬元或65.3%其後已於截至最後實際可行日期確認為收益。

下表按收益確認的預期時間呈列截至所示日期的合約負債賬齡分析：

	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)			
一年內	35,622	41,902	75,019	57,621

流動資產及流動負債

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)				(未經審核)
流動資產					
存貨	243	156	177	172	142
貿易應收款項	101,225	96,359	101,222	143,831	123,634
預付款項、其他應收款項及 其他資產	23,404	34,771	51,115	44,109	45,470
應收關聯方款項	1,091,300	22,003	35,123	31,699	20,628
按公平值計入損益的金融資產	5,000	-	-	-	-
已抵押存款	349	-	-	-	-
受限制現金	-	-	442	280	279
現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	175,814	223,882
流動資產總額	1,444,820	441,499	490,723	395,905	414,035

財務資料

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
流動負債					
貿易應付款項	178,588	192,853	192,532	188,080	205,907
其他應付款項及應計款項	77,426	94,510	103,106	103,814	104,899
計息銀行貸款	191,500	6,250	11,250	11,250	11,250
應付關聯方款項	686,975	39,796	65,675	11,776	15,890
租賃負債	615	226	-	-	-
應付稅項	15,606	8,282	2,666	1,436	4,208
合約負債	35,622	41,902	75,019	57,621	55,831
流動負債總額	1,186,332	383,819	450,248	373,977	397,985
流動資產淨額	258,488	57,680	40,475	21,928	16,050

我們的流動資產淨額由截至2019年12月31日的人民幣258.5百萬元大幅減少至截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元，主要由於我們已合共結算大量應收及應付關聯方款項。請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」。

我們的流動資產淨額由截至2020年12月31日的人民幣57.7百萬元減少29.8%至截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元，主要是由於我們的流動負債總額增加（主要是由於我們業務擴張導致合約負債增加）所致。

我們的流動資產淨額由截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元減少45.8%至截至2022年4月30日的人民幣21.9百萬元，主要是由於我們的流動資產總額減少（主要是由於我們的現金及現金等價物減少）所致。

我們的流動資產總額從截至2021年12月31日的人民幣490.7百萬元減少至截至2022年6月30日的人民幣414.0百萬元，主要是由於現金及現金等價物減少（主要是由於我們於2022年1月支付年度花紅）所致。我們的流動負債總額從截至2021年12月31日的人民幣450.2百萬元減少至截至2022年6月30日的人民幣398.0百萬元，主要是由於(i)我們結清大部分應付關聯方的非貿易款項。請參閱「關聯方交易及結餘－與關聯方的其他交易」；(ii)合約負債減少，主要是因為履行相關物業管理合約。因此，我們的流動資產淨額從截至2021年12月31日的人民幣40.5百萬元減少至截至2022年6月30日的人民幣16.1百萬元。

財務資料

流動資金及資本資源

我們的主要現金用途是用作運營資金。我們的主要流動資金來源大多為經營所得現金流量及計息借款。於可預見的未來，我們預計經營所得現金流量仍為我們主要的流動資金來源，我們可能將部分[編纂]所得款項用於滿足部分資金需求。

現金流量

下表載列我們於所示期間的現金流量概要：

	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
運營資金變動前的經營					
現金流量	70,878	77,686	89,033	29,114	34,147
— 運營資金變動	(18,907)	36,532	4,727	(30,810)	(61,621)
— 已付所得稅	(6,758)	(25,362)	(23,495)	(13,313)	(9,444)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	45,213	88,856	70,265	(15,009)	(36,918)
投資活動(所用)／所得現金淨額	(303,232)	420,932	(64,388)	(26,912)	(30,202)
融資活動所得／(所用) 現金淨額	283,681	(444,877)	8,557	37,988	(59,710)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	25,662	64,911	14,434	(3,933)	(126,830)
截至年／期初的現金及現金等價物	197,637	223,299	288,210	288,210	302,644
截至年／期末的現金及現金等價物	223,299	288,210	302,644	284,277	175,814

經營活動所得／(所用) 現金淨額

經營活動所得現金流量主要反映(i)就非現金及非經營項目作出調整的除稅前利潤，(ii)運營資金變動的影響，及(iii)已付稅項。

於截至2022年4月30日止四個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣36.9百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣40.2百萬元所致。截至最後實際可行日期，已收回貿易應收款項人民幣100.2百萬元或62.6%。運營資金變動前的經營現金流量為人民幣34.1百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣25.8百萬元，經若干細列項目調整，

財務資料

如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣6.8百萬元；(ii)財務成本人民幣2.9百萬元；(iii)應佔一家聯營公司虧損人民幣0.8百萬元，部分被貿易應收款項減值人民幣2.4百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)貿易應收款項增加人民幣40.2百萬元，主要由於(a)每年年底收取物業管理費的行業慣例的季節性（誠如弗若斯特沙利文所確認）；及(b)COVID-19疫情；(ii)貿易應付款項減少人民幣17.7百萬元；及(iii)合約負債減少人民幣17.4百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項減少人民幣9.0百萬元抵銷。

於截至2021年4月30日止四個月，我們經營活動所用現金淨額為人民幣15.0百萬元。營運資金變動前的經營現金流入為人民幣29.1百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣25.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣3.0百萬元；(ii)財務成本人民幣1.2百萬元；及(iii)應佔一家聯營公司虧損人民幣1.0百萬元，部分被投資物業公平值正變動人民幣0.8百萬元抵銷。我們的營運資金變動主要反映(i)貿易應收款項增加人民幣21.7百萬元，主要由於(a)每年年底收取物業管理費的行業慣例的季節性（誠如弗若斯特沙利文所確認）；及(b)COVID-19疫情導致貿易應收款項餘款結算延遲；(ii)應付關聯方款項減少人民幣9.3百萬元；(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.3百萬元；及(iv)其他應付款項及應計款項減少人民幣5.8百萬元，部分被貿易應付款項增加人民幣10.3百萬元及合約負債增加人民幣2.6百萬元抵銷。

為改善我們的經營現金流出淨額狀況，總經理將明確要求在管項目的各物業管理服務中心(i)通過定期電訊方式及上門催收，加強未償還貿易應收款項的收繳；及(ii)於評估各物業管理服務中心僱員的表現時，考慮未結清貿易應收款項的金額及佔比，對幫助實現未償還貿易應收款項高收繳率的僱員給予獎勵。

於2021年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣70.3百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣89.0百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣76.6百萬元，經若干細列項目調整，如(i)物業、廠房及設備折舊人民幣12.6百萬元；(ii)財務成本人民幣3.9百萬元；(iii)應佔一家聯營公司虧損人民幣3.0百萬元，部分被投資物業公平值變動人民幣4.6百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)應付關聯方款項減少人民幣15.6百萬元；及(ii)應收關聯方款項增加人民幣13.1百萬元，部分被合約負債增加人民幣33.1百萬元抵銷。

財務資料

於2020年，我們經營活動所得現金淨額為人民幣88.9百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣77.7百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣64.3百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣24.0百萬元；及(ii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣8.6百萬元，部分被利息收入人民幣24.4百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)其他應付款項及應計款項增加人民幣16.3百萬元；(ii)貿易應付款項增加人民幣12.5百萬元；(iii)應付關聯方款項增加人民幣7.0百萬元；及(iv)合約負債增加人民幣6.3百萬元，部分被預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣6.1百萬元抵銷。

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣45.2百萬元。運營資金變動前的經營現金流入為人民幣70.9百萬元，主要由於除稅前利潤人民幣58.1百萬元，經若干細列項目調整，如(i)財務成本人民幣23.1百萬元；及(ii)貿易應收款項減值人民幣6.2百萬元，部分被利息收入人民幣21.8百萬元抵銷。我們的運營資金變動主要反映(i)貿易應付款項增加人民幣16.1百萬元；(ii)其他應付款項及應計款項增加人民幣6.3百萬元；及(iii)應付關聯方款項增加人民幣3.9百萬元，部分被(i)貿易應收款項及應收票據增加人民幣41.4百萬元，及(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣8.5百萬元抵銷。

投資活動所得／(所用) 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(i)應付關聯方款項減少；(ii)應收關聯方款項增加；及(iii)購買物業、廠房及設備項目，而我們投資活動所得現金主要包括(i)應收關聯方款項減少；及(ii)應付關聯方款項增加。

於截至2022年4月30日止四個月，我們投資活動所用現金淨額為人民幣30.2百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備項目所致。

於2021年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣64.4百萬元，主要由於購買物業、廠房及設備項目人民幣60.8百萬元及投資聯營公司人民幣4.9百萬元所致。

於2020年，我們投資活動所得現金淨額為人民幣420.9百萬元，主要由於應收關聯方款項減少人民幣1,069.4百萬元，部分被應付關聯方款項減少人民幣600.0百萬元抵銷。請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的其他交易」。

於2019年，我們投資活動所用現金淨額為人民幣303.2百萬元，主要反映應收關聯方款項增加人民幣424.0百萬元，部分被應付關聯方款項增加人民幣200.0百萬元抵銷。請參閱「一 關聯方交易及結餘 — 與關聯方的其他交易」。

財務資料

融資活動所得／(所用) 現金淨額

於往績記錄期間，我們融資活動所用現金主要包括(i)償還計息銀行貸款；及(ii)支付利息，而我們融資活動所得現金主要包括(i)新增計息銀行貸款；及(ii)其他負債所得款項。

於截至2022年4月30日止四個月，我們融資活動所用現金淨額為人民幣59.7百萬元，主要反映償還關聯方的墊款人民幣57.0百萬元所致。

於2021年，融資活動所得現金淨額為人民幣8.6百萬元，主要反映關聯方的墊款人民幣41.5百萬元，部分被已付利息人民幣13.4百萬元及[編纂]開支人民幣[編纂]百萬元抵銷。

於2020年，融資活動所用現金淨額為人民幣444.9百萬元，主要反映我們償還計息銀行貸款人民幣670.3百萬元，部分被(i)收到其他負債所得款項人民幣200.0百萬元(來自蘇州市財政局向我們的附屬公司新港市政綠化授出的面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%及於2030年到期的指定用途的政府貸款)；及(ii)新增計息銀行貸款人民幣108.5百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所得現金淨額為人民幣283.7百萬元，主要反映新增計息銀行貸款人民幣365.8百萬元，部分被償還計息銀行貸款人民幣48.0百萬元所抵銷。

運營資金

董事認為，經計及我們可獲得的財務資源，包括[編纂]估計所得款項淨額及我們內部產生的資金，我們擁有充足的運營資金以滿足自本文件日期起計至少未來12個月的需求。

債項及或有負債

除下文所披露者及集團內公司間的負債外，截至2022年6月30日(即就債務聲明而言的最後日期)，我們並無任何其他未償還按揭、押記、債券、貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券或其他類似已發行及未償還或同意發行的債務、租購承擔、承兌負債或承兌信貸或其他未償付重大或有負債的任何擔保或未動用信貸或任何與之有關的契據。董事確認，自2022年6月30日(流動資金披露的最新日期)起及直至最後實際可行日期，本集團的債務及或有負債並無任何重大變動。

財務資料

銀行借款

下表載列我們截至所示日期的借款組成部分：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
即期					
— 長期銀行貸款的					
即期部分 — 有擔保	111,500	6,250	11,250	11,250	11,250
— 銀行貸款 — 有擔保	80,000	—	—	—	—
非即期					
— 銀行貸款 — 有擔保	510,300	133,750	122,500	122,500	119,063
總計	701,800	140,000	133,750	133,750	130,313

下表載列截至所示日期計息銀行貸款的還款時間表：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)			(未經審核)	
於一年內或按要求償還	191,500	6,250	11,250	11,250	11,250
於兩至五年內償還					
(包括首尾兩年)	170,000	51,250	58,500	58,500	68,813
五年以上	340,300	82,500	64,000	64,000	50,250
總計	701,800	140,000	133,750	133,750	130,313

截至2019年12月31日，我們由蘇高新公司擔保的銀行貸款為人民幣697.3百萬元。

財務資料

截至2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，本集團由其若干投資物業及樓宇擔保的銀行貸款分別為人民幣140.0百萬元、人民幣133.8百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣130.3百萬元。

截至2022年6月30日，我們未動用信貸額度為人民幣50.0百萬元（截至最後實際可行日期尚未提取）。

於重組前，蘇高新公司對其附屬公司及聯屬公司（包括本集團）的資金需求進行統一調配。因此，過往我們取得的銀行借款主要拆借予蘇高新集團以支持有關融資安排。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

其他負債

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們分別錄得其他負債零、人民幣165.5百萬元、人民幣168.1百萬元、人民幣169.0百萬元及人民幣169.5百萬元。其他負債來自蘇州市財政局向我們的附屬公司新港市政綠化授出的面值為人民幣200.0百萬元、年利率為3.37%（每半年付息一次）及於2030年2月27日到期的一筆指定用途的政府貸款（以加快建設垃圾集運中心）。我們的其他負債其後使用實際利率法按攤銷成本計量。於終止確認負債時及於實際利率法攤銷過程所產生的收益及虧損於損益確認。計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價以及作為實際利率一部分的費用或成本。建設垃圾集運中心直接應佔的實際利率攤銷資本化為該等資產成本的一部分，及其他部分計入損益的財務成本。

租賃負債

下表載列我們截至所示日期的租賃負債明細：

	截至12月31日			截至4月30日	截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年	
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
流動租賃負債	615	226	-	-	-
非流動租賃負債	226	-	-	-	-
總計	<u>841</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務資料

租賃負債乃於租賃開始日期以租賃期內的租賃付款現值確認。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們分別確認租賃負債人民幣0.8百萬元、人民幣0.2百萬元、零、零及零。我們的租賃負債於往績記錄期間有所減少，主要由於若干租賃協議於往績記錄期間內屆滿導致租賃協議數量減少。

或有負債

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們並無任何未償付重大或有負債。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日及6月30日，我們並無任何未償付擔保。

資本開支

我們於往績記錄期間的資本開支主要為收購物業、廠房及設備以及添置租賃土地產生的開支。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年4月30日止四個月，我們分別產生資本開支約人民幣92.6百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣61.0百萬元及人民幣30.8百萬元。

董事估計，我們於2022年的資本開支約為人民幣86.4百萬元。有關估計乃我們基於現有業務計劃所預計產生的用以支付建設三個垃圾集運中心的總資本開支。我們可能會調整我們的業務計劃及估計總資本支出亦可能會變化。

資產負債表外安排

截至2022年4月30日（即最近財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大資產負債表外安排。

財務資料

主要財務比率概要

下表載列我們截至所示日期及於所示期間的若干主要財務比率：

	截至12月31日及／或截至該日止年度			截至2022年 4月30日及／ 或截至該日止 年四個月
	2019年	2020年	2021年	
毛利率(%)	20.3	21.1	23.0	22.5
淨利率(%)	10.0	11.0	12.2	11.8
流動比率(倍) ⁽¹⁾	1.2	1.2	1.1	1.1
資產負債比率(%) ⁽²⁾	192.4	61.2	54.5	53.0
權益回報率(%) ⁽³⁾	12.4	11.0	10.6	不適用
總資產回報率(%) ⁽⁴⁾	2.5	2.9	4.5	不適用

(1) 流動比率按截至相關日期的流動資產總額除以流動負債總額計算。

(2) 資產負債比率按截至該期末的銀行貸款及其他負債總額除以權益總額計算。

(3) 權益回報率按本公司擁有人應佔期內利潤除以截至期初及期末本公司擁有人應佔權益總額平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2022年4月30日止四個月的權益回報率，乃主要由於我們發現將截至2022年4月30日止四個月的年化率與截至2021年12月31日止年度的實際比率相比並無意義。

(4) 總資產回報率按期內利潤除以截至期初及期末總資產平均結餘再乘以100%計算。我們並無計算截至2022年4月30日止四個月的總資產回報率，乃主要由於我們發現將截至2022年4月30日止四個月的年化率與截至2021年12月31日止年度的實際比率相比並無意義。

流動比率

於往績記錄期間，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.2倍、1.2倍、1.1倍及1.1倍。

資產負債比率

我們的資產負債比率由2019年的192.4%降低至2020年的61.2%，及進一步降低至2021年的54.5%。截至2022年4月30日止四個月，我們的資產負債比率其後降至53.0%。資產負債比率波動主要是由於我們的計息銀行及其他負債於往績記錄期間變動所致。請參閱「一 債項及或有負債 — 銀行借款及其他負債」。

財務資料

總資產回報率

我們的總資產回報率由2019年的2.5%提高至2020年的2.9%，主要是由於(i)淨利潤由2019年的人民幣43.6百萬元增加至2020年的人民幣48.1百萬元；及(ii)總資產由截至2019年12月31日的人民幣2,083.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣1,204.5百萬元，主要是由於我們集中結算導致應收關聯方款項由截至2019年12月31日的人民幣1,091.3百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣22.0百萬元。

我們的總資產回報率由2020年的2.9%提高至2021年的4.5%，主要是由於我們的淨收入及總資產於2020年至2021年分別增長了17.5%及9.2%，原因是(i)我們的利息支出減少，這主要是由於我們的計息銀行和其他負債減少；及(ii)我們的業務擴張，即我們的淨收入增長超過了我們的總資產增長。

權益回報率

我們的權益回報率由2019年的12.4%降至2020年的11.0%，主要是由於2020年注資導致權益總額由截至2019年12月31日的人民幣364.9百萬元增加36.7%至截至2020年12月31日的人民幣498.8百萬元。

我們的權益回報率由2020年的11.0%降至2021年的10.6%，主要是由於(i)我們的利息支出減少，這主要是由於我們的計息銀行和其他負債減少；及(ii)我們的業務擴張，導致我們的淨收入及權益總額於2020年至2021年之間均有所增長，及我們權益總額截至2021年年初及年末的平均結餘的增長超過我們淨收入的增長。

關於市場風險的定量及定性分析

我們主要的金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債(主要包括政府債券)以及現金及定期存款。與該等金融工具相關的風險包括信貸風險及流動資金風險。我們的董事管理及監督該等風險以確保及時有效地執行適當的措施。

財務資料

信貸風險

我們僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。我們的政策為所有有意按信貸條款進行交易的客戶均須接受信貸審核程序。此外，由於持續對應收款項結餘進行監控，故我們面臨的壞賬風險並不重大。對於並非以有關營運單位使用的功能貨幣計值的交易，我們在未經信貸監控主管特定批准的情況下不予提供信貸期。

流動資金風險

我們主要透過監控流動比率管理其流動資金風險。我們的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。我們的政策為所有借款須經財務總監批准。

關聯方交易及結餘

若一方有能力直接或間接控制另一方，或在作出財務及經營決策時能夠對另一方行使重大影響力，即被視為關聯方。倘所涉各方均受共同控制，則亦被視為關聯方。我們的主要管理層成員及彼等的近親家庭成員亦被視為關聯方。有關關聯方交易的詳細討論，請參閱本文件附錄一會計師報告附註34。

於往績記錄期間，我們進行以下重大關聯方交易：

物業管理服務及城市服務

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們向關聯方提供物業管理服務及城市服務錄得的收入分別為人民幣38.2百萬元、人民幣36.3百萬元、人民幣48.6百萬元、人民幣17.5百萬元及人民幣15.7百萬元。

租金收入

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們自關聯方錄得租金收入分別為人民幣1.1百萬元、人民幣0.8百萬元、人民幣0.7百萬元、人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。

財務資料

租賃付款

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們分別錄得與關聯方有關的租賃付款人民幣4.2百萬元、人民幣4.2百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣9萬元及零。

來自關聯方的其他採購

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，我們就來自關聯公司的其他採購分別錄得收益人民幣8.9百萬元、人民幣8.5百萬元、人民幣8.9百萬元、人民幣4.4百萬元及人民幣2.0百萬元。來自關聯方的其他採購主要包括我們向高新自來水購買自來水。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，有關購買額分別約為人民幣6.4百萬元、人民幣5.9百萬元、人民幣6.2百萬元、人民幣2.3百萬元及人民幣0.9百萬元。請參閱「關連交易－須遵守申報、年度審核及公告規定但獲豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易－供水總協議」。

與關聯方的其他交易

截至2019年12月31日，我們由蘇高新公司擔保的銀行貸款為人民幣697.3百萬元。截至2019年12月31日，我們由蘇州金合盛擔保的銀行貸款為人民幣4.5百萬元。

下表載列截至所示日期與關聯方的未償結餘：

	截至12月31日			截至2022年 4月30日
	2019年	2020年	2021年	
	(人民幣千元)			
應收關聯方款項：				
貿易相關	21,920	22,003	35,123	31,699
非貿易相關	1,069,380	—	—	—
總計	1,091,300	22,003	35,123	31,699
應付關聯方款項：				
貿易相關	17,266	24,296	8,675	11,776
非貿易相關	669,709	15,500	57,000	—
總計	686,975	39,796	65,675	11,776

財務資料

我們的應收關聯方非貿易款項主要來自我們墊付予蘇高新集團供其於重組前綜合使用（作為蘇高新集團內部資金集中管理的一部分）的款項所致。有關應收關聯方非貿易款項已於2020年底前全數結清。我們向蘇高新集團提供的墊款按照與相關外部借款相同的利率計息。於2019年及2020年，我們就應收我們控股股東蘇高新公司款項分別確認利息收入人民幣21.2百萬元、人民幣20.8百萬元。2019年的人民幣21.2百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的上述墊款有關的財務收入人民幣19.7百萬元；及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣1.5百萬元。2020年的人民幣20.8百萬元包括(i)與我們通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的上述墊款有關的財務收入人民幣20.0百萬元，及(ii)通過使用本公司自有資金向蘇高新集團提供貸款產生的利息收入人民幣0.8百萬元。截至2020年12月31日，我們已向相關銀行悉數償還與我們於2019年及2020年通過使用外部借款資金向蘇高新集團提供的墊款有關的財務收入。重組後，向蘇高新集團提供的上述墊款隨後分類為非貿易性質的關聯方結餘。為符合財務獨立的需求，我們已終止參與蘇高新集團的內部資金集中管理安排。

於往績記錄期間，我們的若干關聯方客戶遲於獲授信貸期結清應收彼等的貿易相關款項，主要由於我們為蘇高新集團的一部分，因此，我們於籌備[編纂]前並無積極要求集團間未償還的貿易相關款項。於注意到若干客戶的結算相對緩慢後，我們已加強我們的收款措施（包括本集團管理層的積極協商）。截至最後實際可行日期，人民幣19.7百萬元或截至2022年4月30日我們應收關聯方的貿易相關款項的約62.2%其後已結清。因此，截至2022年4月30日的應收關聯方貿易款項主要包括預售公寓的物業管理服務費。截至同日，我們截至2022年4月30日應收關聯方貿易相關款項的所有未結算部分（不包括預付款項、質量保證金及招投標代理服務（並無信貸條款）的按金）均符合獲授信貸條款。就應收關聯方的餘下貿易相關款項而言，我們將安排專人跟蹤應收關聯方物業管理費的催收進度，並定期根據物業管理費收取率對員工績效進行考核。根據公開資料，截至2022年4月30日，結欠我們貿易款項的關聯方一般均處於正常運營狀態，且據我們所深知，我們並不知悉任何將嚴重影響其付款能力的重大財務困難或重大違約。因此，對於截至2022年4月30日仍未結清的應收關聯方貿易款項，董事認為不存在重大可收回性問題，且截至2022年4月30日的絕大部份應收關聯方貿易款項將在[編纂]前結清。應收關聯方的剩餘未結清貿易款項為人民幣11.6百萬元。該等款項主要指預付款項、質量保證金及招投標代理服務的按金。質量保證金一般將於相關服務協議屆滿後返還，而招投標代理服務的按金一般將於招標程序結束後返還。

財務資料

於[編纂]後，我們計劃採取多種催收措施，進一步加大對應收關聯方貿易款項的催收力度。對於賬齡超過三個月的貿易款項，我們將通過短信、電郵或信件發送費用提醒，並要求在規定期限內支付未付費用。如未在規定時間內收到付款，我們將致電或親自拜訪相關住戶或租戶收取物業管理費，並發出欠費通知書。當貿易款項賬齡超過六個月時，我們將向相關方寄送催收函或律師函。當貿易款項賬齡超過12個月時，我們將尋求股東協助以收回該等貿易款項，且我們的法律部門將考慮提起法律訴訟，以索要未收回的貿易款項。我們的財務管理部門、行政部門和法律部門將在規定的信用期限內合作催收貿易款項。

我們的應付關聯方非貿易款項由截至2019年12月31日的人民幣669.7百萬元減少至截至2020年12月31日的人民幣15.5百萬元，主要是由於2020年我們結清未付的應付關聯方款項。我們的應付關聯方非貿易款項由截至2020年12月31日的人民幣15.5百萬元增加至截至2021年12月31日的人民幣57.0百萬元。截至2022年4月30日，我們的應付關聯方非貿易款項減少至零，主要是由於2022年初我們結清未付的應付關聯方款項。

截至2021年12月31日，應付關聯方款項總額為人民幣65.7百萬元，其中人民幣57.0百萬元來自本集團關聯公司的免息借款（用於未來建設垃圾集運中心）。截至最後實際可行日期，我們已悉數償還該等借款。

根據中國人民銀行於1996年頒佈的《貸款通則》的規定，僅金融機構可合法從事放貸業務，禁止非金融機構公司間的資金拆借。主管部門可對非金融機構的貸款人處以相等於其自放貸活動所得收入（即所收取的利息）一至五倍的罰款。然而，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》（「關於民間借貸案件的司法解釋」）（當蘇高新集團與我們達成相關墊款的協議時，其乃規管民間借貸合同的有效法律），法人之間為生產、經營需要訂立的民間借貸合同，除存在如基於虛假意願聲明，惡意串通損害他人合法利益的行為；違背公序良俗的；套取金融機構貸款轉貸等致使合同無效情形外，當事人主張民間借貸合同有效的，人民法院應予支持。因此，誠如我們的中國法律顧問所告知，在不存在《關於民間借貸案件的司法解釋》中規定的例外情況的情況下，非金融企業之間訂立的不具有金融性質的民間借貸合同視為有效。此外，根據《關於民間借貸案件的司法解釋》，出借人請求借款人按照合同約定利率支付利息的，人民法院應予支持，但是以不超過合同成立時一年期貸款市場報價利率(LPR)四倍為限，而該筆利息收入將被人民法院視為合法收入。

財務資料

此外，根據獨家保薦人與發放貸款（我們隨後墊付予蘇高新集團）的相關銀行進行的面談，所有相關銀行均確認，彼等(i)均知悉此類貸款的用途；(ii)並不認為我們墊付此類貸款違反法律法規；及(iii)未曾及將不會就此類墊款向我們、股東、董事及經理採取任何行動。

董事確認，向蘇高新集團提供的墊款旨在支持蘇高新集團的業務發展及營運，我們無意從貸款銀行非法獲取貸款，或從貸款安排中受益。此外，所收取的利息等於我們向借款銀行支付的利息。因此，我們的中國法律顧問認為，向關聯方提供墊款符合最高人民法院確認非金融機構之間的融資安排和借貸交易的有效性和合法性的要求。

然而，考慮到(i)我們向蘇高新集團提供的上述墊款乃用於支持蘇高新集團的業務發展及運營；(ii)我們無意從貸款銀行非法獲取貸款，或從上述安排中受益，而所收取的利息等於我們向借款銀行支付的利息；(iii)我們已終止參與內部資金集中管理安排，且董事確認，本集團日後將不會與關聯方及／或非金融機構第三方訂立類似融資安排；(iv)董事確認，控股股東將賠償本集團因我們向蘇高新集團提供墊款而產生的所有申索、處罰或其他負債；及(v)截至最後實際可行日期，我們並無收到任何有關當局就該墊款出具的任何索賠或罰款通知。我們的中國法律顧問認為，上述集團內融資安排不構成嚴重違反《貸款通則》的適用規定，且主管部門對我們處以罰款的風險較低。鑒於中國法律顧問的意見，董事認為，上述集團內融資安排在合理情況下不可能對本集團產生任何重大不利法律影響或對我們的財務狀況或業務經營產生不利影響，因此，我們並未就上述安排作出任何撥備。

根據於2021年8月27日向中國銀保監會蘇州監管分局作出的諮詢，中國銀保監會蘇州監管分局已知悉我們向蘇高新集團提供的墊款，並確認中國銀保監會行政處罰的對象主要為保險機構、銀行及其相關從業人員。就我們向蘇高新集團提供的墊款，中國銀保監會蘇州監管分局要求我們採取加強內部控制等整改措施。中國銀保監會蘇州監管分局亦已於2021年4月27日發出書面確認，確認自2018年1月1日起至確認發出之日止，中國銀保監會蘇州監管分局並未對我們進行行政處罰。

財務資料

根據中國人民銀行及中國銀保監會的機構職能劃分，金融監督管理事項屬於中國銀保監會的職責範圍，因此，我們的中國法律顧問認為，中國銀保監會蘇州監管分局為本集團與銀行之間的借貸活動以及本集團與蘇高新集團之間的民間借貸活動的主管監管部門。

於2003年國務院機構改革前，中國人民銀行同時履行制定和執行貨幣政策以及對金融業進行監督管理的職責。根據其職權範圍，中國人民銀行於1996年頒佈《貸款通則》(為國務院的一種部門規章)。根據《貸款通則》，中國人民銀行對貸款業務市場履行監督管理職責。於2003年3月10日，第十屆全國人民代表大會第一次會議通過了《國務院機構改革方案》。因此，根據完善金融監督管理體系的要求，國務院成立了中國銀行業監督管理委員會(「銀監會」)，從而建立了由銀監會、中國證券監督管理委員會及中國保險監督管理委員會(「中國保監會」)組成的整體金融監督管理體系。於2018年，銀監會與中國保監會職能整合，成立中國銀保監會。自2003年國務院機構改革以來，中國人民銀行的主要職能為制定和執行貨幣政策及執行金融領域的宏觀調控職能，而對金融業實施的監督管理職能(例如規管貸款業務)已轉入中國銀保監會。

根據國務院機構改革方案，《中華人民共和國中國人民銀行法》於2003年修訂，進一步明確了中國人民銀行的主要職能為制定和執行貨幣政策，防範和化解金融風險，維護金融穩定，包括十二條具體職責。同時，根據2003年同期頒佈的《中華人民共和國銀行業監督法》，銀監會的主要職能為對銀行業實施金融監督管理，規範監督管理行為，防範和化解銀行業風險。因此，連同2003年的國務院機構改革方案，《貸款通則》內對金融貸款業務及非法借貸活動監督管理的職責規定已作出調整，並納入銀監會職能範圍內。

關於民間借貸活動的監督管理，中國銀保監會於2018年4月頒佈《關於規範民間借貸行為維護經濟金融秩序有關事項的通知》(銀保監發[2018]10號)，重申中國銀保監會對非法民間借貸活動的監督管理職能。

財務資料

根據中國銀保監會蘇州監管分局的要求，為更好地監控我們與關聯方的交易，經我們的內部控制顧問審核，截至2021年6月9日，我們已制定《關連交易管理規定》，該規定訂明我們不得以下列方式將資金直接或間接地提供給控股股東及其他關聯方使用：(i)有償或無償地拆借我們的資金給控股股東或其他關聯方使用；(ii)通過銀行或非銀行金融機構向關聯方提供委託貸款；(iii)委託控股股東或其他關聯方進行投資活動；(iv)為控股股東或其他關聯方開具沒有交易背景的商业承兌匯票；及(v)代控股股東或其他關聯方償還債務。《關連交易管理規定》亦要求(i)於進行關聯方交易前，我們須記錄交易的性質、價格、細節以及對我們股東的影響；(ii)獨立董事須就關聯方交易的公平性出具書面意見，並嚴格遵守內部審批程序；及(iii)審核委員會、審核部門及財務部門須定期對與關聯方的非經營性資本交易進行監控。此外，我們於2021年8月28日組織董事參加關於貸款轉移及關聯方交易的培訓，以幫助彼等更好地了解有關相關法律規定及風險的政策並加強內部管理。截至最後實際可行日期，中國銀保監會未要求我們採取任何其他或後續行動，包括報告我們已採取的整改措施。經與向我們發放貸款的相關銀行及我們的內部控制顧問面談以及審閱我們的中國法律顧問向中國銀保監會蘇州監管分局諮詢的記錄以及與關聯方交易有關的相關文件後，董事及獨家保薦人認為，我們經改善的內部控制措施屬足夠及有效。

董事確認關聯方交易乃按正常商業條款公平進行，整體上公平合理。董事確認所有其他非貿易性質且並非於我們正常業務過程中產生的關聯方結餘截至最後實際可行日期已悉數結清。

股息政策及可分派儲備

於往績記錄期間，本公司並無宣派或派付任何股息。

股息的派付及金額(如有)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、未來前景及其他相關因素。除上文所述者外以及在適用法律法規及組織章程細則的規限下，我們預期於[編纂]後每年派付不少於除稅後利潤30.0%的股息。股息的宣派、派付及金額將由我們酌情決定。股息的建議派付亦須以股東大會決議案的形式通過，[編纂]後，年度末期股息的宣派將須徵得我們股東的批准。

截至2022年4月30日，本集團的可分派儲備(保留盈利)為人民幣490.1百萬元。

財務資料

根據上市規則第13.13條至第13.19條進行披露

董事確認，截至最後實際可行日期，我們並無發現任何需根據上市規則第13.13條至第13.19條規定進行披露的事項。

[編纂]開支

H股[編纂]的[編纂]開支總額估計約為[編纂]百萬港元(包括[編纂]佣金約[編纂]百萬港元及非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元(包括法律顧問及會計師費用及開支約[編纂]百萬港元以及其他費用及開支約[編纂]百萬港元))，約佔[編纂]所得款項總額(假設[編纂]為每股[編纂]港元，即指示性[編纂]範圍的中間價，並假設[編纂]未獲行使)的[編纂]%，其中，(i)約[編纂]百萬港元直接歸因於H股發行並將在[編纂]時從我們的總股本中扣除，其中約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)已於截至2022年4月30日的其他應收款項中扣除，(ii)約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)已於截至2021年12月31日止期間的綜合損益及其他全面收入表中扣除，(iii)約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)已於截至2022年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除；及(iv)約人民幣[編纂]百萬元([編纂]百萬港元)將於截至2022年12月31日止八個月的綜合損益及其他全面收入表中扣除。

物業權益及物業估值

戴德梁行(獨立物業估值師)根據以下假設對我們的物業作出估值：(i)已按年度名義土地使用費出讓該等物業於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金；(ii)我們擁有物業的完整法定業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由佔用、使用、轉讓、租賃或出讓物業；及(iii)業主擁有物業的可強制執行業權，並可於相關獲批年期屆滿前之整段期間內，不受干預自由使用、佔用或出讓物業。

在對(i)金山垃圾集運中心(不包括4至6層)及科技城城市垃圾集運中心(我們於中國持作自用的兩個物業)；及(ii)我們於中國持作開發的物業進行估值時，戴德梁行已採用折舊重置成本法，該方法適用於沒有適當市場證據的專用物業。在對高新廣場

財務資料

3001、3002、3003、3004及3005室以及金獅大廈303-2、104、307、301-4、302-1及303-1室(亦為我們在中國持作自用的物業)進行估值時，戴德梁行已採用市場比較法，該方法適用於對具有適當市場證據的物業進行估值。在對我們於中國持作投資的物業進行估值時，戴德梁行已採用收入資本化法並以市場比較法進行交叉檢查。收入資本化法適用於對持作投資的物業進行估值。

戴德梁行已對我們截至2022年6月30日的物業權益進行估值，並認為，我們擁有權益的物業截至該日的總價值為人民幣731.9百萬元。有關我們物業權益的物業估值的函件全文及摘要披露，載列於本文件「附錄三－物業估值報告」。下表列示本文件附錄一所載會計師報告所披露的截至2022年4月30日的經審核綜合財務資料所反映的若干物業的總價值與本文件「附錄三－物業估值報告」所披露的該等物業截至2022年6月30日的估值的對賬：

(人民幣千元)

該等物業截至2022年4月30日的賬面淨值	644,628
2022年5月1日至2022年6月30日止期間的變動(未經審核)	16,665
該等物業截至2022年6月30日的賬面淨值(未經審核)	661,293
加：除稅前估值盈餘	70,577
	<hr/>
本文件附錄三物業估值報告所載該等物業截至 2022年6月30日的市值	731,870
	<hr/> <hr/>

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

有關本集團的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，載列有關有形資產淨值旨在說明[編纂]對本公司權益持有人截至2022年4月30日應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2022年4月30日發生。

財務資料

董事確認並無重大不利變動

經審慎周詳考慮後，除「業務－COVID-19疫情的影響」外，提出的某些極端情況僅用於說明目的，可能會或可能不會發生，董事確認，截至本文件日期，我們的財務或經營狀況或前景自2022年4月30日（即本公司最近期綜合經審核財務業績的編製日期）以來並無重大不利變動，且自2022年4月30日以來並無發生將重大影響會計師報告（全文載於本文件附錄一）所載資料的事件。