

## 財務資料

以下討論與分析應與本文件附錄一所載的會計師報告中的綜合財務資料連同隨附附註一併閱讀。我們的財務資料及本集團綜合財務報表乃根據香港財務報告準則編製，其在若干重大方面可能有別於其他司法權區的公認會計原則。閣下應閱讀整份會計師報告且不應僅倚賴本節所載的資料。除非文義另有所指，否則本節中的財務資料乃按綜合基準呈列。

本節所載的討論與分析包含前瞻性陳述，當中涉及風險及不確定因素。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢的見解、現況及預期未來發展，以及我們認為在特定情況下屬適當的其他因素而作出的假設及分析。我們的實際結果可能與該等預測大相徑庭。導致或促使出現有關差異的因素包括(但不限於)該等於「風險因素」及「業務」以及本文件其他章節所討論者。

本節或本文件其他章節任何表格中的總額與各數額總和之間的差異乃湊整所致。

### 概述

我們是一家中國的綜合物業管理服務提供商，秉持「精耕山東」的策略，把業務重心放在山東省。我們的大多數在管項目位於山東省，少數位於北京及深圳等一線城市。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年來自物業管理服務的總收益計，我們於中國整體物業管理行業的市場份額約為0.1%，尤其是，我們在山東省排名第12位且佔據物業管理服務市場的約1.0%。

我們透過我們的營運附屬公司及分公司提供廣泛的物業管理服務及其他服務。我們所提供的服務按其性質大致可分為四個業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。有關服務的詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的業務模式」一節。

就物業管理服務而言，我們擁有逾25年的經驗及相關專業知識，我們對客戶的日常營運及具體要求及需求有全面了解，能夠為醫院及公共物業提供優質服務。於2021財年，我們有39家在管醫院及104個在管公共物業。根據弗若斯特沙利文報告，按2021年各板塊所產生的收益計，在山東省物業管理服務提供商中，我們在醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊分別位列第二及第三，分別約佔市場份額的7.2%及2.1%。就中國物業管理行業各板塊產生的收益而言，我們於醫院板塊及非住宅(包括醫院、公共物業及商業物業)板塊的市場份額分別約為0.6%及0.3%。

## 財務資料

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團的總收益分別為約人民幣397.1百萬元、人民幣486.1百萬元、人民幣601.3百萬元及人民幣321.4百萬元。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，源自提供我們的物業管理服務的收益約為人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，佔我們總收益的92.4%、82.8%、90.3%及95.6%，收益分別自162、190、226及231個物業管理項目而得。

### 影響我們財務狀況及經營業績的主要因素

我們的經營業績受及將繼續受眾多因素影響，其中許多因素可能超出我們的控制，包括本文件「風險因素」一節所載的該等因素及下文所載者：

#### 業務組合

我們的業務組合在往績記錄期間影響了我們的業務及經營業績，且預期日後將繼續影響我們的業務及經營業績。於往績記錄期間，我們自四類服務產生收益，即(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。我們的業務組合可能因我們客戶的需求、服務成本的預期外變動及我們發展策略的變動而有所波動。

由於我們四類服務的毛利率各不相同，來自我們服務的收益貢獻結構的重大變動或我們任何服務類別毛利率的重大變動均可能對我們的總體毛利率產生重大影響。有關我們毛利率的進一步詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 毛利及毛利率」一段。

#### 品牌定位及定價能力

我們秉持「精耕山東」的策略，主要專注於在山東省提供物業管理服務。我們獲得業界認可並獲授業內若干威望極高的榮譽，包括但不限於(i)物業服務企業綜合實力測評TOP 500；(ii)山東優質品牌 — 服務類；(iii)高新技術企業；(iv)山東知名品牌；(v)山東省重點服務業企業；及(vi)山東省服務業高端培育企業。我們認為我們在我們在管物業所在地(尤其是山東省)建立了良好聲譽。因此，我們的財務狀況及表現業績部分取決於我們管理、維持及進一步提高我們名牌名稱及其形象的市場認可度的能力。

於往績記錄期間，我們收益的大部分源自提供我們的物業管理服務，分別佔於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年我們總收益的約92.4%、82.8%、90.3%及95.6%。我

## 財務資料

我們通常基於部署於各崗位的僱員及工人的規定數量，並考慮若干因素對我們的物業管理服務進行定價，包括(i)物業的規模、位置及類型；(ii)我們的物業管理服務的預期標準及履行我們服務的頻率；(iii)預算營運開支(包括但不限於勞工、材料及行政開支)；(iv)目標利潤率；(v)關於住宅物業的物業管理費的地方政府定價指引及／或法規；(vi)可資比較物業的定價；(vii)競爭對手定價的評估，及(viii)本集團整體業務的潛在增長。我們須平衡處理在維持優質物業管理服務提供商品品牌形象之餘對項目給出具競爭力的定價以及確保合理的利潤率。釐定價格時各項因素失衡可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

### 員工成本波動產生的影響

物業管理行業為勞動密集型行業，市場從業者依賴大量人力執行工作。於往績記錄期間，我們的員工成本構成我們服務成本的絕大部分，約為人民幣269.1百萬元、人民幣268.4百萬元、人民幣266.3百萬元及人民幣154.6百萬元，分別佔於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年我們服務成本總額的約81.5%、70.0%、54.7%及60.8%。此外，我們與行政員工有關的員工成本亦構成我們行政開支的絕大部分。

我們已實施多項成本節約措施，包括實施信息技術系統來降低我們對人工的依賴。我們無法向閣下保證我們將能控制我們的成本或順利將成本的影響轉嫁到所收取的服務費上以維持我們的盈利能力。有關我們員工成本的敏感度分析的詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 服務成本」一段。

### 分包費增加產生的影響

於2021年3月，作為人力資源分配措施的一環，我們委聘三名分包商來代替調配兼職工人，而有關該等人員的成本於往績記錄期間在我們服務成本的員工成本內確認。有關詳情，請參閱本文件「業務 — 我們的供應商 — 我們的分包商」一節。

就此而言，儘管於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的服務成本下錄得分包成本約為人民幣34.1百萬元、人民幣77.8百萬元、人民幣168.6百萬元及人民幣74.7百萬元，分別佔我們服務成本總額約10.3%、20.3%、34.6%及29.3%，但是於往績記錄期間之後，我們的分包成本可能構成大部分服務成本。在保證服務質量之餘若不能有效控制分包成本可能會對我們日後的財務狀況及經營業績產生負面影響。

### 稅務政策變動

我們的運營須繳納中國企業所得稅、增值稅及其他地方稅項。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的實際所得稅率(按所得稅開支除以除稅前溢利計)分別為

## 財務資料

約26.3%、21.3%、21.2%及27.0%。中國的法定中國企業所得稅率為25%。於往績記錄期間，我們符合小型微利企業資格的若干附屬公司有權享有10%的優惠所得稅率。我們的中國附屬公司凱迪網絡於2020年榮獲「高新技術企業」證書，據此，其有權於三年內享有15%的中國優惠所得稅率。倘有關附屬公司目前享有的優惠所得稅率待遇出現任何重大不利變動，我們的盈利能力或受到重大不利影響。

### 呈列及編製基準

本公司於2020年6月30日根據開曼群島法律註冊成立為獲豁免有限公司。為籌備[編纂]，我們進行了重組，詳情載於本文件「歷史、發展及重組」一節。繼重組後，本公司成為本集團旗下現有所有附屬公司的控股公司。

歷史財務資料已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及其詮釋以及香港公認會計原則編製。

有關本節所載的我們歷史財務資料的呈列及編製基準的更多資料，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.1及2.2。

### 關鍵會計政策、估計及判斷

我們的董事須作出判斷、估計及假設，而這會影響我們對會計政策的應用及所申報的資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃根據我們以往經驗及在當時情況下認為合理的多項其他因素作出，其結果構成了管理層就不易從其他途徑得知的資產與負債賬面值所作判斷的基礎。

我們的管理層按持續基準審閱估計及相關假設。會計估計修訂會於估計修訂期間確認（倘修訂僅影響該期間）或於修訂期間及未來期間確認（倘修訂影響當前及未來期間）。有關所採納會計估計及重大會計政策的修訂詳情披露於本文件附錄一會計師報告附註2.4。

以下段落討論我們在編製我們的歷史財務資料時所應用的部分關鍵會計政策、估計及判斷：

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務的控制權轉移予客戶時予以確認，而該金額反映本集團預期就提供該等貨品或服務有權獲得的代價。

## 財務資料

當合約中的代價包括可變金額時，估計代價為本集團將貨品或服務轉移予客戶而有權獲得的金額。可變代價在合約開始時作出估計並受其約束，直至與可變代價相關的不確定性隨後消除，累計已確認收益金額極有可能不會發生重大收益轉回時。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務而為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則收益按應收金額的現值計量，並使用於合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率折現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資成分，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。就客戶支付款項與轉讓承諾貨品或服務之間的時間為一年或以下的合約而言，不會使用香港財務報告準則第15號的實際權宜方法就重大融資成分的影響調整交易價格。

### 物業管理服務

提供物業管理服務的收益乃按直線法以及於消費預定期間予以確認，原因為客戶同時收取由本集團提供的利益。

### 物業工程及園林建設服務

本集團已使用輸入法計量完全達成服務的進度，隨時間確認來自提供物業工程及園林建設服務的收益。下列一項標準達成時則本集團隨著時間轉讓服務控制權：

- (a) 客戶同時接受及消費實體履約產生的表現所帶來的利潤；及
- (b) 因實體的履約創造或增強客戶在資產創建或增強時控制的資產

輸入法根據產生的實際成本佔達成建造服務估計總成本的比例確認收益。

### 其他服務

其他服務所得收益按直線基準隨計劃期間確認，因為客戶同時獲得本集團提供的利益。

### 其他來源收益

租金收入乃按佔整個租期的時間比例基準確認。



## 財務資料

### 其他收入

利息收入按應計基準使用實際利率法，透過採用將金融工具的預期年期或較短期間（如適用）的估計未來現金收入準確貼現至金融資產的賬面淨值的比率予以確認。

### 於聯營公司的投資

聯營公司乃本集團擁有長期權益（通常不低於20%的股票投票權）且能對其施加重大影響力的實體。重大影響力乃有權參與被投資公司的財務及經營政策決定，但不能控制或共同控制該等政策的權力。

本集團於兩間聯營公司的投資乃按本集團根據權益會計法應佔資產淨值減任何減值虧損於綜合財務狀況表列賬。

本集團應佔兩間聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入綜合損益表並於其他全面收益表。此外，倘於聯營公司的權益直接確認變動，則本集團會於綜合權益變動表確認其應佔任何變動（倘適用）。本集團與其聯營公司間交易的未變現收益及虧損將以本集團於聯營公司的投資為限對銷，惟倘未變現虧損證明所轉讓資產減值則除外。

### 以股份為基礎的付款

本集團僱員（包括董事）通過以股份為基礎的付款的形式取得薪酬，據此僱員提供服務作為權益工具的代價（「以權益結算的交易」）。

僱員以權益結算的交易成本乃參考交易授出當日的公平值計量。公平值按最近期融資後的估值數計算。

在滿足表現及服務條件之期間，於僱員福利開支確認以權益結算的交易成本並同時相應增加權益。在各有關期間末至歸屬日期就以權益結算的交易確認之累計開支反映歸屬期屆滿之程度及本集團對最終歸屬之權益工具數量的最佳估計。於期內損益表扣除或計入之金額指於期初及期末確認之累計開支變動。

釐定獎勵之授出日公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件之可能性則被評定為將最終歸屬為本集團權益工具數目之最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日之公平值。附帶於獎勵中但並無相關服務要求之其他任何條件皆視為非歸屬條件。非歸屬條件反映於獎勵之公平值，除非同時具服務及／或表現條件，否則獎勵即時支銷。

## 財務資料

因未能達至非市場表現及／或服務條件，而導致最終並無歸屬之獎勵並不會確認支銷，惟包括一項市場或非歸屬條件之獎勵，無論市場或非歸屬條件是否達成，其均會被視為已歸屬，前提是所有其他表現及／或服務條件須已達成。

當股本結算獎勵之條款修改時，倘符合有關獎勵之原有條款，最低開支按條款並無修改來確認。此外，就增加以股份為基礎的付款之公平值總值或對僱員有利之任何修改而言，按修改日期之計算確認開支。

當股本結算獎勵註銷時，會視作已於註銷當日歸屬，而該獎勵尚未確認之任何開支會即時確認。此包括任何未能符合本集團或僱員控制以內非歸屬條件之獎勵。然而，倘有一項新獎勵替代註銷之獎勵，並指定為授出當日之替代獎勵，則該項註銷及新獎勵會如上段所述被視為原有獎勵之修改般處理。

### 投資物業

投資物業為持有作賺取租金收入及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非在日常業務運作過程中作出售的土地及樓宇權益（包括作為使用權資產持有之租賃物業，而此項物業另行符合投資物業的定義）。該等物業初始按成本（包括交易成本）計量。

本集團按成本（包括相關交易成本）計量投資物業。折舊使用直線法計算，按6年至35年的估計使用年期分配成本。

投資物業於出售時或永久不再使用投資物業且預期出售不會產生任何日後經濟利益時終止確認。因報廢或出售投資物業而產生之任何收益或虧損在報廢或出售當年於損益表中確認。

投資物業、業主佔用物業與存貨之間的轉撥不會改變所轉撥物業的賬面值，亦不會出於計量或披露目的而改變該物業的成本。

### 重大會計判斷及估計

編製本集團的財務資料要求管理層作出判斷、估計及假設，而這會影響收益、開支、資產及負債呈報金額及其隨附披露及或然負債的披露。該等假設及估計的不確定因素可能引致未來須就受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整。有關重大會計判斷及估計的詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註3。

---

## 財務資料

---

### 貿易應收賬款的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式(即按地理、產品類型、客戶類型及評級以及信用證及其他形式的信貸保險的保障範圍)的各個客戶群分部的逾期天數計算。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，如果預測經濟狀況(如國內生產總值、居民消費價格指數、存款準備金率、通脹率及失業率)將在未來一年內惡化，從而導致製造業的違約數量增加，則將會調整歷史違約率。於各報告日期，更新歷史觀察違約率，及分析前瞻性估計的變化。

對歷史觀察得到的違約率、預測的經濟狀況和預期信貸虧損之間的相關性的評估為一個重要的估計。預期信貸虧損的金額對環境的變化和預測的經濟狀況很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況的預測也可能無法代表未來客戶的實際違約。有關本集團貿易應收賬款及合約資產的預期信貸虧損的資料於本文件附錄一會計師報告附註23及附註24披露。



## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表的節選項目

#### 經營業績

下表載列本集團於往績記錄期間的綜合業績，其源自本文件附錄一所載會計師報告並應與其一併閱讀：

|                   | 2019財年        | 2020財年        | 2021財年        | 2021年<br>上半年  | 2022年<br>上半年  |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                   | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元     |
|                   |               |               |               | (未經審核)        |               |
| 收益.....           | 397,096       | 486,095       | 601,298       | 261,620       | 321,391       |
| 服務成本.....         | (330,249)     | (383,241)     | (487,156)     | (211,952)     | (254,399)     |
| 毛利.....           | 66,847        | 102,854       | 114,142       | 49,668        | 66,992        |
| 其他收入、收益及開支淨額..... | 4,531         | 7,810         | 7,292         | 3,817         | 2,778         |
| 銷售及分銷開支.....      | (1,395)       | (2,468)       | (4,703)       | (1,287)       | (4,032)       |
| 行政開支.....         | (29,584)      | (45,044)      | (54,528)      | (29,343)      | (37,859)      |
| 財務成本.....         | (3,807)       | (10,666)      | (11,299)      | (6,931)       | (4,077)       |
| 應佔聯營公司的損益.....    | 210           | 9,370         | 5,540         | 2,108         | 3,832         |
| 除稅前溢利.....        | 36,802        | 61,856        | 56,444        | 18,032        | 27,634        |
| 所得稅開支.....        | (9,694)       | (13,164)      | (11,993)      | (5,500)       | (7,454)       |
| 年內／期間溢利.....      | <u>27,108</u> | <u>48,692</u> | <u>44,451</u> | <u>12,532</u> | <u>20,180</u> |
| 以下各項應佔：           |               |               |               |               |               |
| 母公司擁有人.....       | 27,108        | 48,674        | 44,300        | 12,342        | 20,164        |
| 非控股權益.....        | —             | 18            | 151           | 190           | 16            |
|                   | <u>27,108</u> | <u>48,692</u> | <u>44,451</u> | <u>12,532</u> | <u>20,180</u> |

#### 非香港財務報告準則計量

為補充我們根據香港財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦呈列經調整年內溢利及經調整淨利率作為非香港財務報告準則計量。

我們呈列該等額外財務計量，乃由於我們的管理層使用該等額外財務計量，通過撇除[編纂]及以股份為基礎的付款的影響來評估我們的財務表現。我們認為，該等非香港財務報告準則計量為投資者及其他人士提供額外資料，使其能以與我們的管理層相同的方式，將各會計期間的財務業績與同業公司的財務業績進行比較，以了解及評估我們的綜合經營業績。

下表載列於所示期間我們根據香港財務報告準則計算的年內／期間淨溢利與年內／期間經調整溢利(非香港財務報告準則計量)的對賬，乃透過將[編纂]及以股份為基礎的付款加回。董事認為(i)與[編纂]有關的[編纂]；及(ii)以股份為基礎的付款，與我們按僱員所作貢獻向

## 財務資料

彼等授予的股份獎勵有關，屬非現金性質，不會導致現金流出。因此，透過在計算年內／期間經調整溢利（非香港財務報告準則計量）及年內／期間的經調整淨利率（非香港財務報告準則計量）時消除該等項目的影響，該措施可更好地反映我們的相關經營業績，並可能更好地促進年度及期間的經營業績比較。

|                                       | <u>2019財年</u> | <u>2020財年</u> | <u>2021財年</u> | <u>2021年</u><br><u>上半年</u> | <u>2022年</u><br><u>上半年</u> |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
|                                       | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元     | 人民幣<br>千元<br>(未經<br>審核)    | 人民幣<br>千元                  |
| 年內溢利.....                             | 27,108        | 48,692        | 44,451        | 12,532                     | 20,180                     |
| 調整為：                                  |               |               |               |                            |                            |
| —[編纂].....                            | [編纂]          | [編纂]          | [編纂]          | [編纂]                       | [編纂]                       |
| —以股份為基礎的付款.....                       | 790           | 1,382         | 1,877         | 1,002                      | 872                        |
| 經調整年內／期間（非香港<br>財務報告準則計量）溢利...        | <u>27,898</u> | <u>53,631</u> | <u>55,158</u> | <u>21,656</u>              | <u>23,575</u>              |
| 經調整年內／期間（非香港<br>財務報告準則計量）<br>淨利率..... | 7.0%          | 11.0%         | 9.2%          | 8.3%                       | 7.3%                       |

儘管該等財務計量與綜合財務報表內的項目一致，根據香港財務報告準則，該等財務計量不應被視為與綜合財務報表中的項目相若的計量。該等計量未必可與其他公司使用的其他類似名稱的計量進行比較。

## 財務資料

### 綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述

#### 收益

於往績記錄期間，我們按業務性質劃分來自四個業務分部的收益，即：(i)物業管理服務；(ii)物業工程及園林建設服務；(iii)物業投資；及(iv)其他服務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，本集團的收益總額分別約為人民幣397.1百萬元、人民幣486.1百萬元、人民幣601.3百萬元及人民幣321.4百萬元。下表載列於往績記錄期間我們按服務類型劃分的收益明細：

|                            | 2019財年         |                | 2020財年         |                | 2021財年         |                | 2021年上半年       |                | 2022年上半年       |                |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                            | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) |
|                            | 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)         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 物業管理服務.....                | 366,970        | 92.4           | 402,198        | 82.8           | 542,838        | 90.3           | 250,679        | 95.8           | 307,244        | 95.6           |
| 物業工程及園林建設服務..              | 16,866         | 4.2            | 74,863         | 15.4           | 49,301         | 8.2            | 7,052          | 2.7            | 9,358          | 2.9            |
| 物業投資.....                  | 6,173          | 1.6            | 8,442          | 1.7            | 5,942          | 1.0            | 3,005          | 1.2            | 3,268          | 1.0            |
| 其他服務 <sup>(附註)</sup> ..... | 7,087          | 1.8            | 592            | 0.1            | 3,217          | 0.5            | 884            | 0.3            | 1,521          | 0.5            |
| 總計.....                    | <u>397,096</u> | <u>100.0</u>   | <u>486,095</u> | <u>100.0</u>   | <u>601,298</u> | <u>100.0</u>   | <u>261,620</u> | <u>100.0</u>   | <u>321,391</u> | <u>100.0</u>   |

附註：其他服務主要包括(i)患者護理及產後護理服務；及(ii)銷售由我們開發的軟件支持系統及日常服務器維修服務。

下表載列於往績記錄期間我們按本集團關聯方及獨立第三方劃分的我們總收益明細：

|             | 2019財年         |                | 2020財年         |                | 2021財年         |                | 2021年上半年       |                | 2022年上半年       |                |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|             | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) | 收益             | 估總收益<br>百分比(%) |
|             | 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)         |                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| 獨立第三方.....  | 351,742        | 88.6           | 390,177        | 80.3           | 527,897        | 87.8           | 244,940        | 93.6           | 301,416        | 93.8           |
| 我們的關聯方..... | 45,354         | 11.4           | 95,918         | 19.7           | 73,401         | 12.2           | 16,680         | 6.4            | 19,975         | 6.2            |
| 總計.....     | <u>397,096</u> | <u>100.0</u>   | <u>486,095</u> | <u>100.0</u>   | <u>601,298</u> | <u>100.0</u>   | <u>261,620</u> | <u>100.0</u>   | <u>321,391</u> | <u>100.0</u>   |

於往績記錄期間，我們自獨立第三方所得收益主要指自獨立第三方所得物業管理費。自關聯方所得收益主要指向潤華集團及航乾集團收取的物業管理費、物業工程及園林建設費。於往績記錄期間，我們自第三方客戶所得收益保持穩定增長，由2019財年的約人民幣

---

## 財務資料

---

351.7百萬元增加至2021財年的約人民幣527.9百萬元，該增長與我們的在管非住宅物業（即醫院、公共物業以及商業及其他非住宅物業）數目增加相一致，由2019財年的142個增加至2021財年的204個。我們自第三方客戶的收益由2021年上半年的約人民幣244.9百萬元增加至2022年上半年的約人民幣301.4百萬元，主要由於我們在管的醫院及公共物業數目增加。

我們自關聯方所得收益由2019財年的約人民幣45.4百萬元大幅增加至2020財年的約人民幣95.9百萬元，主要由於五個規模較大的物業工程及園林建設項目的收益貢獻有所增加，2020財年收益貢獻合共約為人民幣50.7百萬元，該等項目均自關聯方獲得。於2021財年，我們自關聯方所得收益較2020財年減少，主要是由於我們關聯方的若干相對較大的物業工程及園林建設項目於2021財年之前大致完成並確認其大部分合約價值。我們自關聯方產生的收益由2021年上半年的約人民幣16.7百萬元增加至2022年上半年的約人民幣20.0百萬元，主要由於COVID-19疫情期間汽車銷售店訪客量高，為進行環境衛生管理，我們的關聯方要求擴大現有員工對汽車工業園進行的清潔及消毒服務的範圍，導致於2022年上半年的收入貢獻增加約人民幣2.1百萬元。

### 物業管理服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，物業管理服務所得收益分別為約人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，分別佔我們同期總收益的約92.4%、82.8%、90.3%及95.6%。於往績記錄期間，所有物業管理費乃按包干制收取。根據包干制，我們的客戶向我們支付固定的管理費，而我們承擔物業管理涉及的所有相關成本及開支。有關包干制收益模式的進一步詳情，請參閱「業務 — 我們的業務模式 — 收益模式」一節。

## 財務資料

### 按物業類型劃分

下表載列於往績記錄期間按物業類型劃分的物業管理服務分部項下在管項目數目及我們提供物業管理服務所得收益的明細：

|                | 2019財年     |                            |              | 2020財年     |                            |              | 2021財年     |                                |              | 2021年上半年        |                                |              | 2022年上半年   |                                |              |
|----------------|------------|----------------------------|--------------|------------|----------------------------|--------------|------------|--------------------------------|--------------|-----------------|--------------------------------|--------------|------------|--------------------------------|--------------|
|                | 在管項目<br>數目 | 估提供<br>物業管理<br>服務所得<br>總收益 |              | 在管項目<br>數目 | 估提供<br>物業管理<br>服務所得<br>總收益 |              | 在管項目<br>數目 | 估提供<br>項目<br>管理服務<br>所得總<br>收益 |              | 在管項目<br>數目      | 估提供<br>物業<br>管理服務<br>所得總<br>收益 |              | 在管項目<br>數目 | 估提供<br>物業<br>管理服務<br>所得總<br>收益 |              |
|                |            | 收益                         | 百分比(%)       |            | 收益                         | 百分比(%)       |            | 收益                             | 百分比(%)       |                 | 收益                             | 百分比(%)       |            | 收益                             | 百分比(%)       |
|                | 人民幣千元      |                            |              | 人民幣千元      |                            |              | 人民幣千元      |                                |              | 人民幣千元<br>(未經審核) |                                |              | 人民幣千元      |                                |              |
| 醫院.....        | 30         | 143,776                    | 39.2         | 26         | 144,715                    | 36.0         | 39         | 215,941                        | 39.8         | 29              | 98,786                         | 39.4         | 38         | 129,569                        | 42.2         |
| 公共物業.....      | 75         | 140,554                    | 38.3         | 95         | 150,840                    | 37.5         | 104        | 192,624                        | 35.5         | 95              | 93,222                         | 37.2         | 105        | 108,835                        | 35.4         |
| 商業及其他非住宅物業...  | 37         | 42,865                     | 11.7         | 49         | 64,519                     | 16.0         | 61         | 86,112                         | 15.9         | 52              | 38,051                         | 15.2         | 66         | 44,300                         | 14.4         |
| 住宅物業.....      | 20         | 39,775                     | 10.8         | 20         | 42,124                     | 10.5         | 22         | 48,161                         | 8.8          | 20              | 20,620                         | 8.2          | 22         | 24,540                         | 8.0          |
| <b>總計.....</b> | <b>162</b> | <b>366,970</b>             | <b>100.0</b> | <b>190</b> | <b>402,198</b>             | <b>100.0</b> | <b>226</b> | <b>542,838</b>                 | <b>100.0</b> | <b>196</b>      | <b>250,679</b>                 | <b>100.0</b> | <b>231</b> | <b>307,244</b>                 | <b>100.0</b> |

於往績記錄期間，我們的物業管理服務分部所得收益呈上升趨勢。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的物業管理服務分部所得收益分別為約人民幣367.0百萬元、人民幣402.2百萬元、人民幣542.8百萬元及人民幣307.2百萬元，而我們物業管理服務分部下的項目總數分別為162、190、226及231個。在管項目數目的增加乃主要歸因於我們不斷擴張業務及豐富物業管理項目組合。

我們對醫院及公共部門的日常營運有全面理解及具備足夠項目經驗向醫院及公共物業提供優質服務。於往績記錄期間，物業管理服務所得收益的大部分源於向醫院及公共物業提供的服務，其中醫院及公共物業於2019財年和2020財年所得收益穩定；而於2021財年醫院及公共物業所得收益錄得較2020財年分別增加約人民幣71.2百萬元(或49.2%)及人民幣41.8百萬元(或27.7%)。有關增長趨勢乃主要由於在管醫院及公共物業數目由2020財年的26個及95個分別增加至2021財年的39個及104個。醫院及公共物業數目由2021年上半年的124個增加至2022年上半年的143個，與2021年上半年相比，醫院及公共部門的收益貢獻有所增長。

於往績記錄期間，我們向商業及其他非住宅物業提供物業管理服務所得收益分別為約人民幣42.9百萬元、人民幣64.5百萬元及人民幣86.1百萬元。該增長趨勢乃主要由於(i)我們在管商業及其他非住宅物業數目由2019財年的37個增加至2020財年的49個及2021財年的61個；及(ii)就若干現有項目確認的收益有所增加，因我們增值服務的規模及範圍有所擴大，例如汽車工業園展車的清潔服務以及我們客戶要求的其他客戶服務。與2021年上半年相比，我們於2022年上半年向商業及其他非住宅物業提供物業管理服務所得收益增加約人民幣6.2百



## 財務資料

萬元或16.4%，主要由於(i)若干新項目(尤其是一個電影製片廠、一個醫療產業園及一家醫療設備公司)的收益貢獻約人民幣3.0百萬元；及(ii)我們管理的個人汽車銷售店數目由2021年上半年的五間增加至2022年上半年的十三間，為我們帶來額外收益約人民幣1.4百萬元所致。

於2019財年、2020財年及2021財年，我們向住宅物業提供物業管理服務所得收益穩步增加，分別約人民幣39.8百萬元、人民幣42.1百萬元及人民幣48.2百萬元，與我們在管住宅物業數目及移交予業主及租戶的住宅單位數目一致。兩個住宅物業的大部分住宅單位已分別於2021年末及2022年初售出並交付予買家，導致住宅物業所得收益由2021年上半年的約人民幣20.6百萬元增加至2022年上半年的約人民幣24.5百萬元。

### 按地理覆蓋面劃分

下表載列於往績記錄期間按地理位置劃分的物業管理服務分部項下在管項目數目及我們提供物業管理服務所得收益的明細：

|                      | 2019財年 |         |                                | 2020財年 |         |                                | 2021財年 |         |  | 2021年上半年        |         |  | 2022年上半年 |         |  |
|----------------------|--------|---------|--------------------------------|--------|---------|--------------------------------|--------|---------|--|-----------------|---------|--|----------|---------|--|
|                      | 在管項目   |         | 估項目<br>管理服務<br>所得總收益<br>百分比(%) | 在管項目   |         | 估項目<br>管理服務<br>所得總收益<br>百分比(%) | 在管項目   |         | 估提供<br>物業<br>管理服務<br>所得總<br>收益<br>百分比(%) | 在管項目            |         | 估提供<br>物業<br>管理服務<br>所得總<br>收益<br>百分比(%) | 在管項目     |         | 估提供<br>物業<br>管理服務<br>所得總<br>收益<br>百分比(%) |
|                      | 數目     | 收益      |                                | 數目     | 收益      |                                | 數目     | 收益      |  | 數目              | 收益      |  | 數目       | 收益      |  |
|                      | 人民幣千元  |         |                                | 人民幣千元  |         |                                | 人民幣千元  |         |  | 人民幣千元<br>(未經審核) |         |  | 人民幣千元    |         |  |
| 山東省                  |        |         |                                |        |         |                                |        |         |  |                 |         |  |          |         |  |
| — 濟南地區               | 93     | 203,790 | 55.5                           | 102    | 230,857 | 57.4                           | 114    | 261,331 | 48.1                                     | 102             | 137,268 | 54.7                                     | 122      | 150,819 | 49.1                                     |
| — 其他地區               | 65     | 144,636 | 39.4                           | 83     | 152,525 | 37.9                           | 104    | 244,648 | 45.1                                     | 88              | 100,905 | 40.3                                     | 101      | 132,778 | 43.2                                     |
| 北京                   | 3      | 18,265  | 5.0                            | 4      | 18,006  | 4.5                            | 5      | 21,975  | 4.1                                      | 5               | 10,052  | 4.0                                      | 5        | 13,086  | 4.3                                      |
| 其他地區 <sup>(附註)</sup> | 1      | 279     | 0.1                            | 1      | 809     | 0.2                            | 3      | 14,884  | 2.7                                      | 1               | 2,454   | 1.0                                      | 3        | 10,561  | 3.4                                      |
| 總計                   | 162    | 366,970 | 100.0                          | 190    | 402,198 | 100.0                          | 226    | 542,838 | 100.0                                    | 196             | 250,679 | 100.0                                    | 231      | 307,244 | 100.0                                    |

附註：其他地區包括(i)廣東省深圳市；(ii)河北省石家莊市；(iii)河北省保定市；及(iv)江蘇省南京市。

於往績記錄期間，我們的在管項目主要位於山東省，我們的所得收益為約人民幣348.4百萬元、人民幣383.4百萬元、人民幣506.0百萬元及人民幣283.6百萬元，分別佔我們物業管理服務所得總收益的約94.9%、95.3%、93.2%及92.3%。秉持「精耕山東」的策略，山東省在管項目數目增加反映了我們在該區域就擴大及鞏固客戶群作出的不懈努力，通過在我們地理位置彼此相鄰的在管物業之間進行有效的資源分配，從而提高了我們在該地區的聲譽，並實現了規模經濟的槓桿作用。

我們自位於北京及其他地區的物業所得收益分別由2019財年的約人民幣18.3百萬元及人民幣0.3百萬元增加至2021財年的約人民幣22.0百萬元及人民幣14.9百萬元。有關增加乃主要由於我們為擴大我們於山東省外其他發達鄰近地區的地理分佈的策略。

## 財務資料

### 物業工程及園林建設服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的物業工程及園林建設服務所得收益分別為約人民幣16.9百萬元、人民幣74.9百萬元、人民幣49.3百萬元及人民幣9.4百萬元，分別佔我們同期總收益的約4.2%、15.4%、8.2%及2.9%。我們物業工程及園林建設服務分部所得收益由2019財年的約人民幣16.9百萬元增至2020財年的約人民幣74.9百萬元，主要由於(i)於2020財年動工且規模相對較大的五個物業工程及園林建設項目及於2020財年分別貢獻總收益約人民幣50.7百萬元；及(ii)附帶收益貢獻的物業工程及園林建設項目數量由2019財年的47個增加至2020財年的59個。2021財年物業工程及園林建設服務產生的收益減少乃主要由於部分相對較大的物業工程及園林建設項目已於2020財年大致完成及確認其大部分合約價值。物業工程及園林建設服務所得收益由2021年上半年的約人民幣7.1百萬元增加至2022年上半年的人民幣9.4百萬元，主要是由於電梯安裝及／或維修產生的收益由2021年上半年的約人民幣1.8百萬元增加至2022年上半年的約人民幣3.1百萬元所致。

### 物業投資

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，物業投資所得收益為約人民幣6.2百萬元、人民幣8.4百萬元、人民幣5.9百萬元及人民幣3.3百萬元，分別佔同期總收益的約1.6%、1.7%、1.0%及1.0%。於往績記錄期間，物業投資所得收益乃主要由於提供物業投資租賃物業的數目及入住率。

### 其他服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們其他服務所得收益分別約為人民幣7.1百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.5百萬元，分別佔我們同期總收益的約1.8%、0.1%、0.5%及0.5%。我們其他服務分部所得收益由2019財年的約人民幣7.1百萬元減少至2020財年的人民幣0.6百萬元，主要是由於我們的軟件支持系統銷量進一步減少。我們於2021財年的其他服務分部產生的收益增加至約人民幣3.2百萬元，主要由於銷售已開發軟件支持系統的使用權。我們的其他服務產生的收益由2021年上半年的約人民幣0.9百萬元增加至2022年上半年約人民幣1.5百萬元，主要由於我們的病人護理及產後關懷業務由2021年上半年的約人民幣0.4百萬元增加至2022年上半年的約人民幣1.4百萬元。

## 財務資料

### 服務成本

本集團服務成本主要包括員工成本、分包成本、物料及耗材及其他服務成本。下表載列於所示期間我們的服務成本明細：

|            | 2019財年         |              | 2020財年         |              | 2021財年         |              | 2021年上半年        |              | 2022年上半年       |              |
|------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|--------------|
|            | 估總服務成本         |              | 估總服務成本         |              | 估總服務成本         |              | 估總服務成本          |              | 估總服務成本         |              |
|            | 服務成本           | 百分比(%)       | 服務成本           | 百分比(%)       | 服務成本           | 百分比(%)       | 服務成本            | 百分比(%)       | 服務成本           | 百分比(%)       |
|            | 人民幣千元          |              | 人民幣千元          |              | 人民幣千元          |              | 人民幣千元<br>(未經審核) |              | 人民幣千元          |              |
| 員工成本.....  | 269,111        | 81.5         | 268,360        | 70.0         | 266,251        | 54.7         | 123,574         | 58.3         | 154,576        | 60.8         |
| 分包成本.....  | 34,104         | 10.3         | 77,782         | 20.3         | 168,562        | 34.6         | 63,967          | 30.2         | 74,661         | 29.3         |
| 物料及耗材..... | 16,902         | 5.1          | 21,241         | 5.6          | 26,939         | 5.5          | 10,629          | 5.0          | 11,538         | 4.5          |
| 其他.....    | 10,132         | 3.1          | 15,858         | 4.1          | 25,404         | 5.2          | 13,782          | 6.5          | 13,624         | 5.4          |
| 總計.....    | <u>330,249</u> | <u>100.0</u> | <u>383,241</u> | <u>100.0</u> | <u>487,156</u> | <u>100.0</u> | <u>211,952</u>  | <u>100.0</u> | <u>254,399</u> | <u>100.0</u> |

於往績記錄期間，員工成本構成我們最大的成本組成部分。員工成本主要包括為負責提供我們服務的員工支付的薪金、花紅、福利、社會保險、住房公積金。於往績記錄期間，我們的員工成本維持穩定，主要因為執行了各種成本控制措施，包括作出預算計劃、採納OSCS服務中心以及精簡及規範物業管理服務。我們的員工成本由2019財年的約人民幣269.1百萬元略微降至2020財年的約人民幣268.4百萬元，主要由於中國相關監管機構於2020財年就COVID-19疫情實施的扶持性政策而授予本集團的社會保障優惠。與2020財年相比，2021財年我們的員工成本保持相對穩定，乃由於(i)我們的業務擴張及平均薪金水準增加導致我們員工人數增加；(ii)取消當地政府就COVID-19疫情支付的社會保障援助，於2020財年約人民幣2.7百萬元所抵銷；及(iii)我們實行人力資源分配措施，透過委聘多名為本集團獨立第三方的分包商，以取代兼職工人，該等調配為本集團提供及時有效的人力資源替代方案，並支持本集團的業務增長。我們的員工成本由2021年上半年的約人民幣123.6百萬元增加至2022年上半年的約人民幣154.6百萬元，該增加乃由於前線員工增加所致，與我們的業務增長一致。

我們的分包成本主要指分包工作(需要特殊及專業技能以實現成本效益)的成本。於往績記錄期間，構成我們第二大成本組成部分的分包成本由2019財年的約人民幣34.1百萬元增加至2020財年的約人民幣77.8百萬元。分包成本增加與我們的業務增長一致，尤其是物業工程及園林建設業務。此外，我們自2021財年起已委聘多名分包商，以替代清潔及安保服務的兼職人員的部署，我們就此於2021財年向該等分包商產生額外分包成本約人民幣89.1百萬元。因此，我們的分包成本由2020財年的約人民幣77.8百萬元大幅增加至2021財年的約人民幣168.6百萬元。有關聘請分包商替代我們兼職工人的原因詳情，請參閱本文件「業務—我們的供應商」一節。我們的分包成本由2021年上半年的約人民幣64.0百萬元增加至2022年上半

## 財務資料

年的約人民幣74.7百萬元，該增加乃由於分包商提供的工人數目增加所致，與我們的業務增長一致。

我們的物料及耗材主要指就提供物業管理服務、物業工程及園林建設服務自供應商採購的物料成本。我們的其他成本主要包括提供我們物業投資的物業的租金成本、業務發展費用、租賃開支、辦公開支及其他服務成本。

### 員工成本的敏感度分析

下列敏感度分析說明在其他變量維持不變的情況下，假設我們的員工成本波動5%及10%對我們所示期間除所得稅前溢利產生的影響：

|            | <u>2019財年</u> | <u>2020財年</u> | <u>2021財年</u> | <u>2022年</u><br><u>上半年</u> |
|------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|
|            | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元                      |
| 員工成本：      |               |               |               |                            |
| + 5%.....  | (13,456)      | (13,418)      | (13,313)      | (7,729)                    |
| + 10%..... | (26,911)      | (26,836)      | (26,625)      | (15,458)                   |
| - 5%.....  | 13,456        | 13,418        | 13,313        | 7,729                      |
| - 10%..... | 26,911        | 26,836        | 26,625        | 15,458                     |

有意投資者務請留意，上述對歷史財務業績的分析乃基於假設作出，僅作參考，不得視為實際影響。

### 毛利及毛利率

下表載列於往績記錄期間按服務類型劃分我們的毛利及毛利率的明細：

|                      | <u>2019財年</u> |             | <u>2020財年</u>  |             | <u>2021財年</u>  |             | <u>2021年上半年</u> |             | <u>2022年上半年</u> |             |
|----------------------|---------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
|                      | 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           | %           |
| 物業管理服務...            | 58,052        | 15.8        | 82,345         | 20.5        | 99,852         | 18.4        | 47,253          | 18.9        | 63,459          | 20.7        |
| — 關聯方.....           | 9,556         | 36.3        | 14,327         | 44.5        | 14,039         | 43.3        | 4,752           | 37.6        | 6,787           | 43.1        |
| — 獨立第三方..            | 48,496        | 14.2        | 68,018         | 18.4        | 85,813         | 16.8        | 42,501          | 17.9        | 56,672          | 19.4        |
| 物業工程及園林<br>建設服務..... | 4,465         | 26.5        | 16,236         | 21.7        | 10,874         | 22.1        | 1,180           | 16.7        | 2,721           | 29.1        |
| — 關聯方.....           | 3,177         | 26.9        | 12,725         | 20.4        | 9,226          | 23.7        | 69              | 2.0         | 743             | 18.4        |
| — 獨立第三方..            | 1,288         | 25.6        | 3,511          | 28.4        | 1,648          | 15.8        | 1,111           | 31.1        | 1,978           | 37.2        |
| 物業投資.....            | 1,957         | 31.7        | 4,133          | 49.0        | 774            | 13.0        | 583             | 19.4        | 116             | 3.5         |
| — 關聯方.....           | 324           | 33.2        | 639            | 61.7        | 109            | 46.4        | 1               | 0.4         | 10              | 11.6        |
| — 獨立第三方..            | 1,633         | 25.9        | 3,494          | 47.2        | 665            | 11.7        | 582             | 20.2        | 106             | 3.3         |
| 其他服務.....            | 2,373         | 33.5        | 140            | 23.6        | 2,642          | 82.1        | 652             | 73.8        | 696             | 45.8        |
| — 關聯方.....           | 2,369         | 39.7        | 65             | 38.2        | 1,833          | 100.0       | 435             | 96.1        | 86              | 99.7        |
| — 獨立第三方..            | 4             | 0.3         | 75             | 17.7        | 809            | 58.5        | 217             | 50.3        | 610             | 42.5        |
| 總計.....              | <u>66,847</u> | <u>16.8</u> | <u>102,854</u> | <u>21.2</u> | <u>114,142</u> | <u>19.0</u> | <u>49,688</u>   | <u>19.0</u> | <u>66,992</u>   | <u>20.8</u> |

## 財務資料

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的總體毛利分別為約人民幣66.8百萬元、人民幣102.9百萬元、人民幣114.1百萬元及人民幣67.0百萬元，而我們的總體毛利率則分別為約16.8%、21.2%、19.0%及20.8%。總體毛利上升與我們業務擴張導致總收益呈上升趨勢一致；而於2020財年及2021財年總體毛利率相對較高主要歸因於由於我們審慎挑選潛在的招標項目及實施各種成本控制措施，其中包括制定預算方案、採用一站式臨床支持服務中心、精簡及規範物業管理服務及採取節能措施，物業管理服務分部的盈利能力提高。

### 物業管理服務

下表載列於往績記錄期間按物業類型及客戶類型劃分的物業管理服務毛利及毛利率的明細：

|              | 2019財年        |             | 2020財年        |             | 2021財年        |             | 2021年上半年      |             | 2022年上半年      |             |
|--------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|              | 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)        |             |               |             |               |             |               |             |               |             |
| 醫院.....      | 15,689        | 10.9        | 22,567        | 15.6        | 28,687        | 13.3        | 13,650        | 13.8        | 21,113        | 16.3        |
| 公共物業.....    | 24,043        | 17.1        | 30,537        | 20.2        | 33,905        | 17.6        | 17,987        | 19.3        | 24,743        | 22.7        |
| 商業及其他非住宅物業.. | 10,330        | 24.1        | 20,811        | 32.3        | 24,984        | 29.0        | 10,807        | 28.4        | 12,865        | 29.0        |
| —關聯方.....    | 7,689         | 34.3        | 13,466        | 45.8        | 11,698        | 42.5        | 4,449         | 38.3        | 6,655         | 43.6        |
| —獨立第三方.....  | 2,641         | 12.9        | 7,345         | 20.9        | 13,286        | 22.7        | 6,358         | 24.1        | 6,210         | 21.4        |
| 住宅物業.....    | 7,990         | 20.1        | 8,430         | 20.0        | 12,276        | 25.5        | 4,809         | 23.3        | 4,738         | 19.3        |
| —關聯方.....    | 1,867         | 48.1        | 862           | 30.9        | 2,340         | 47.2        | 303           | 29.9        | 132           | 26.3        |
| —獨立第三方.....  | 6,123         | 17.1        | 7,568         | 19.2        | 9,936         | 23.0        | 4,506         | 23.0        | 4,606         | 19.2        |
| 總計.....      | <u>58,052</u> | <u>15.8</u> | <u>82,345</u> | <u>20.5</u> | <u>99,852</u> | <u>18.4</u> | <u>47,253</u> | <u>18.9</u> | <u>63,459</u> | <u>20.7</u> |

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業管理服務分部的毛利率分別為約15.8%、20.5%、18.4%及20.7%。

我們物業管理服務分部的毛利率由2019財年的15.8%增加至2020財年的20.5%，主要乃由於(i)我們的在管商業及其他非住宅物業的毛利率由2019財年的24.1%增加至2020財年的32.3%，主要由於我們的若干客戶進一步要求我們提供額外增值物業管理服務，其於2020財年自額外增值物業管理服務產生的收益約為人民幣3.6百萬元。為滿足COVID-19爆發后客戶對健康保障及服務體驗的期望，我們自2020年起開始提供額外增值物業管理服務。該等增值



## 財務資料

物業管理服務包括汽車展覽的清潔服務、賓客及汽車引導服務及展廳消毒服務，而大部分額外增值物業管理服務由現有部署的保潔員或託管人員進行，所涉及的勞工相對較少；(ii)在管醫院的毛利率由2019財年的約10.9%增加至2020財年的約15.6%，此乃主要由於得益於我們在2020財年對若干其他在管醫院實施一站式臨床支持服務中心及上述在管大型醫院的盈利能力因於2020財年全年使用一站式臨床支持服務中心而得到改善，進一步減少了對人工的依賴及提升了成本效率；(iii)在管公共物業的毛利率由2019財年的約17.1%增加至2020財年的約20.2%，主要由於合約重續磋商期間一間大學項目的服務協議的合約價值增加，及2020財年開始的山東高速公路項目(我們提供收費服務)錄得相對高的毛利率；及(iv)受惠於本集團因2020財年中國相關監管部門實施有關COVID-19疫情的支持政策而獲授的社保優惠，勞工成本減少。

物業管理服務的毛利率由2020財年的約20.5%減少至2021財年的約18.4%，主要是由於(i)僅2020財年獲授的社保優惠約為人民幣2.7百萬元；(ii)我們的業務擴張至山東省以外的物業，貢獻總收益約人民幣36.9百萬元，但錄得整體毛利率相對較低，約為7.1%；及(iii)若干新的軍事醫院項目，我們以相對具競爭力的價格與軍事客戶建立業務關係取得該等物業管理協議，貢獻總收益約人民幣34.8百萬元，但錄得總毛損率約0.8%。

於2022年上半年，我們物業管理服務的毛利率提高至約20.7%，主要由於(i)虧損項目導致的成本超支控制由2021年上半年的約人民幣6.1百萬元提高至2022年上半年的約人民幣1.2百萬元；及(ii)由於政府要求消毒標準較高導致濟南方艙醫院的毛利率相對較高，約為62.7%。

根據弗若斯特沙利文報告，儘管我們向關聯方及第三方客戶收取的平均物業管理費屬於類似項目的行業範圍，但我們來自關聯方的毛利率一般高於獨立第三方的毛利率。

## 財務資料

就商業及其他非住宅物業而言，來自關聯方及第三方客戶的毛利率差異主要是由於我們提供物業管理服務的商業及其他非住宅物業類型的差異所致。下表載列我們於往績記錄期間按商業及非住宅物業類型及客戶背景劃分的物業管理服務毛利及毛利率明細：

|                           | 2019財年      |          | 2020財年      |          | 2021財年      |          | 2021年上半年              |          | 2022年上半年    |          |
|---------------------------|-------------|----------|-------------|----------|-------------|----------|-----------------------|----------|-------------|----------|
|                           | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>% | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>% | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>% | 毛利<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 毛利率<br>% | 毛利<br>人民幣千元 | 毛利率<br>% |
| <b>關聯方</b>                |             |          |             |          |             |          |                       |          |             |          |
| — 汽車工業園銷售店...             | 6,158       | 34.6     | 10,724      | 46.0     | 11,158      | 43.7     | 4,085                 | 39.0     | 6,132       | 46.1     |
| — 其他非住宅物業.....            | 1,531       | 33.1     | 2,742       | 45.0     | 540         | 27.4     | 364                   | 31.9     | 523         | 26.8     |
| 小計.....                   | 7,689       | 34.3     | 13,466      | 45.8     | 11,698      | 42.5     | 4,449                 | 38.3     | 6,655       | 43.6     |
| <b>獨立第三方</b>              |             |          |             |          |             |          |                       |          |             |          |
| — 汽車工業園內店舖及<br>個人汽車銷售店... | 334         | 43.9     | 458         | 51.9     | 809         | 42.6     | 328                   | 53.8     | 657         | 32.3     |
| — 其他非住宅物業.....            | 2,297       | 11.7     | 6,887       | 20.1     | 12,476      | 22.0     | 6,030                 | 23.4     | 5,553       | 20.6     |
| 小計.....                   | 2,641       | 12.9     | 7,345       | 20.9     | 13,286      | 22.7     | 6,358                 | 24.1     | 6,210       | 21.4     |
| 總計.....                   | 10,330      | 24.1     | 20,811      | 32.3     | 24,984      | 29.0     | 10,807                | 28.4     | 12,865      | 29.0     |

來自關聯方的收益及毛利主要來自為我們的關聯方管理的汽車工業園汽車銷售店為知名汽車品牌提供物業管理服務，而這產生的毛利率較其他類型商業物業(如獨立第三方經營的辦公室樓宇)為高，原因是(i)汽車工業園銷售店要求提供客戶服務，該等服務標準要求通常較高，包括員工的客戶面談技巧、外貌及年齡，因此，其讓我們收取相對較高的價格；(ii)向關聯方提供的額外增值物業管理服務；及(iii)在主要由我們的關聯方管理的工業園區引入勞工資源分配措施的靈活性。弗若斯特沙利文已按樣本基準比較本集團向汽車工業園的關聯方客戶收取的費用，並發現該等費用與其他物業管理服務提供商向獨立汽車銷售店(類似項目)收取的費用相若。此外，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的關聯方就其管理的汽車工業園汽車銷售店產生的毛利分別約為人民幣6.2百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣6.1百萬元，而於相應期間的毛利率分別約為34.6%、46.0%、43.7%及46.1%；於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，來自我們關聯方管理的汽車工業園銷售店及獨立第三方經營的個人汽車銷售店的獨立第三方的毛利分別約為人民幣0.3百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.8百萬元及人民幣0.7百萬元，而於相應期間的毛利率分別約為43.9%、51.9%、42.6%及32.3%。於2020財年，汽車工業園區的整體毛

## 財務資料

利率增加乃由於(i)本集團獲授的社保優惠；及(ii)向關聯方提供額外增值物業管理服務。於2019財年及2020財年，自獨立第三方產生的毛利率高於自關聯方產生的毛利率，乃主要由於一個主要涉及政府次級區域辦事處的項目錄得相對較高的毛利率，因為該次級區域辦事處地處偏遠，政府機關透過投標提供較優惠價格來聘請物業管理服務提供商，而本集團調派附近汽車銷售店的清潔工開展清潔服務。不考慮該項目，於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年自獨立第三方產生的毛利率分別約為33.3%、33.4%、38.2%及30.4%，與關聯方進行的項目的毛利率相若，其中並無提供額外增值物業管理服務，分別約為34.6%、32.0%、31.2%及39.3%。不考慮2021財年主要涉及政府次級區域辦事處的項目，獨立第三方約為38.2%的毛利率相對較高乃主要由於向一間專注於高性能跑車、運動型多功能汽車及轎車的超豪華德國汽車製造商的汽車銷售店提供物業管理服務。於2021財年，我們自該等汽車店產生的收益及毛利分別約為人民幣325,000元及人民幣190,000元，毛利率約為58.4%。在該等汽車店中，客戶多為高淨值人群的超豪華德國汽車製造商，要求我們提供服務水准更高、頻率更高的物業管理服務，令我們可收取相對較高的物業管理費。此外，調派於汽車工業園的清潔工人同時於不同店舖履行職責，導致獨立第三方客戶應佔的員工成本相對較低。於2022年上半年，我們就物業管理服務錄得來自關聯方的相對較高的毛利率約39.3%，但並未考慮增值物業管理服務，原因是鑒於汽車銷售店的高訪客量，為做好COVID-19疫情期間的環境衛生管理工作，我們應關聯方的要求擴大現有員工進行的清潔及消毒服務的範圍，並無產生額外成本，這使得2022年上半年收益增加約人民幣2.1百萬元。

此外，我們亦提供為汽車銷售店定制的額外增值物業管理服務，包括汽車展覽的清潔服務、賓客及汽車引導服務及展廳消毒服務。大部分額外增值物業管理服務由現有部署的保潔員或託管人員進行，我們根據所要求服務的類型及估計頻率向客戶收取費用，該要求並不需要額外勞工，但我們可收取除典型物業管理服務外的額外費用。因此，專為汽車銷售店而設的定制服務，以及我們客戶的要求，為我們的汽車工業園創造更大的利潤空間。於往績記錄期間，我們僅向我們的關聯方營運的若干汽車銷售店提供該等增值物業管理服務，原因為汽車工業園的大多數獨立第三方客戶為(i)汽車保險公司、二手汽車商及次級區域辦事處，其並無要求額外增值物業管理服務；或(ii)配有自有服務團隊的個人汽車銷售店，其並無要求我們提供額外增值服務。經弗若斯特沙利文確認，物業管理服務提供商通常向

## 財務資料

汽車工業園店舖提供客戶所需的額外增值物業管理服務，而本集團就額外增值物業管理服務向關聯方收取的費用與其他物業管理服務提供商相若。除上文所述外，與在管辦公樓相比，汽車工業園所需的服務更為全面；例如，該等辦公樓通常不需要公用區域的清潔、保安、綠化及園藝服務。

鑒於我們與控股股東的集團公司的長期穩定關係，請參閱本文件「與控股股東的關係」一節，該熟悉程度使我們能更好地制訂向我們控股股東的集團公司提供物業管理服務的成本預算。於我們向關聯方提供物業管理服務期間，我們一般可以分佔位於汽車工業園附近的不同汽車銷售店之間的資源(主要包括勞工)，透過更好的規劃工作時間表，並與不同汽車銷售店共用一線工人，減少員工閒置時間(與獨立第三方的其他物業相比)，以優化整體營運及服務效率，與該等獨立第三方訂立的協議通常訂明我們提供服務的頻率及就各職位部署的現場管理人員及工人數目。相反，我們與關聯方的協議通常並無類似的詳細規定。因此，我們通常能更靈活地採取具成本效益的措施，減少體力勞動以優化營運效率。因此，我們能夠以更具成本效益的方式於較大規模的汽車工業園區提供物業管理服務，實現規模經濟，並改善毛利率。

除汽車工業園的銷售店外，我們亦管理關聯方的若干非住宅物業(主要為物業銷售中心)。於往績記錄期間，該等非住宅物業的毛利率約為33.1%、45.0%、27.4%及26.8%。相對較高的毛利率乃由於調派多名接待人員為該等物業銷售中心的訪客服務，使我們可收取相對較高的管理費。該等非住宅物業的毛利率主要受舉行的物業銷售活動及接待人員的數目所規限。

就我們管理的住宅物業，我們錄得向關聯方提供的服務所產生毛利率較向獨立第三方提供的服務所產生者為高，主要由於向關聯方開發的住宅物業(一般為新開發的較高端住宅物業)收取交付前及其他服務費用(「交付前及其他服務費用」)，包括有關清潔及垃圾處理服務、物業檢查服務、安保服務及交付前階段的設施設定的費用，以及小型建築缺陷的維修及／或修正。

就我們的關聯方而言，住宅物業產生的大部分收益乃與交付前及其他服務費用有關，其乃經考慮多項因素後釐定，包括住宅物業的規模及位置、所需服務的類型、將予安裝或維修的設施數目及類型、將調派的工人數目及現行市價。於往績記錄期間，我們自關聯方收取交付前及其他服務費用約為人民幣2.7百萬元、人民幣2.1百萬元、人民幣3.7百萬元及零，分別約佔關聯方向住宅物業提供物業管理服務產生總收益的68.8%、76.8%、75.5%及零。於

## 財務資料

2021財年增加乃主要由於約人民幣2.6百萬元的交付前服務費用，其確認為新開發住宅物業（根據山東省物業服務收費管理辦法評級為第五級的「XTJD住宅物業」）的設施安裝收益。由於中國經濟環境於2022年年初存在不明朗因素，我們的關聯方已採取更節省成本的方法，於2022年上半年取消為XTJD住宅物業及另一個住宅物業設置新綠化設施。關聯方於住宅物業的整體毛利率主要由向關聯方提供的交付前及其他服務的毛利率反映。於往績記錄期間，向關聯方提供物業管理服務的毛利率分別約為48.1%、30.9%、47.2%及26.3%。我們關聯方相對較高的毛利率乃由於我們關聯方開發的住宅物業（一般為新開發的高端住宅物業），屬根據山東省物業服務收費管理辦法評級為第五級的別墅、公寓或住宅物業，且相關租戶或居民要求較高生活水平，作為物業開發商的關聯方，將委聘我們提供交付前及其他服務，包括公共區域檢查、維修及保養服務及若干設施安裝，以進一步提升物業交付質量，從而增加物業單元的銷售量。尤其是，2019財年及2021財年的毛利率相對較高，主要是由於一個別墅項目及XTJD住宅物業已開發，並分別於2019財年及2021財年向物業買家交付所致。由於入住率偏低導致早期調派的前線員工較少，我們產生的新開發住宅物業勞工成本亦相對較低。根據弗若斯特沙利文報告，物業開發商於早期向物業管理公司提供管理新開發物業的費用為市場慣例，而物業管理費及交付前及其他服務的費用及基準與市場慣例一致。毛利率相對較低約26.3%乃由於2022年上半年我們並無自關聯方收取任何交付前及其他服務費用所致。

於往績記錄期間，我們僅自關聯方物業管理費產生的收益分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣0.6百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣0.5百萬元，分別約佔關聯方向住宅物業提供物業管理服務產生總收益的31.2%、23.2%、24.5%及100.0%。於往績記錄期間，我們分別管理我們關聯方開發的四項、四項、五項及六項高端住宅物業。住宅物業的大部分單元已售予第三方，並自獨立第三方（即租戶或住戶）產生物業管理費，而該等單元僅有小部分為未出售或關聯方自用。來自關聯方的物業管理費主要包括關聯方未售出、自用或延遲交付單元的物業管理費。於各項目中，每建築面積的相同月管理費均向關聯方及獨立第三方收取。

此外，我們的關聯方所開發的所有住宅物業均屬五級，我們於往績記錄期間收取的物業管理費介乎每平方米人民幣2.05元至每平方米人民幣2.36元；而獨立第三方所開發的大部分住宅物業評級屬三級，我們於往績記錄期間就該22項由獨立第三方開發的住宅物業中的



## 財務資料

20項收取的物業管理費低於每平方米人民幣2.0元。關聯方開發的住宅物業收取相對較高的物業管理費，導致較獨立第三方開發的物業而言毛利率更高。

就獨立第三方而言，與我們的關聯方相反，住宅物業產生的絕大部分收益與物業管理服務有關。除上述由關聯方開發的住宅物業外，我們亦通過管理多項由獨立第三方開發的住宅物業向獨立第三方收取物業管理費。一般而言，該等住宅物業為山東的中低端物業，且根據山東省物業服務收費管理辦法，該等物業評級為三級至五級之間。因此，我們僅可就該等住宅物業收取相對較低的物業管理費。由於獨立第三方開發的住宅物業一般年代久遠，並於往績記錄期前交付予物業買家，僅可就獨立第三方的若干新開發小型住宅物業及醫院員工宿舍收取少量交付前及其他服務費用，分別約為人民幣80,000元、人民幣80,000元、人民幣66,000元及零。基於上述兩個原因，我們向獨立第三方提供物業管理服務產生的毛利率遠低於關聯方。

由於我們的業務及營運性質，在不計及交付前及其他服務費用的情況下，量化及單一計算住宅物業的物業管理服務毛利率屬不可行且不切實際，主要由於(i)前線員工負責提供物業管理服務及部分交付前及其他服務，例如清潔及垃圾處理服務、維修及／或就小型建築缺陷進行修復。因此，透過參考客觀可見規模或計量標準來量化服務成本並不完全可行；及(ii)來自關聯方及獨立第三方物業管理服務及交付前及其他服務產生的收益佔比顯著不同。尤其是，計算時並無計及交付前及其他服務所產生的收益，將不屬公平及可資比較。基於上文所述，界定住宅物業物業管理服務的準確毛利率不切實際。

### 物業工程及園林建設服務

就物業工程及園林建設服務而言，本集團根據產生的實際成本佔達成建設服務估計總成本的比例確認收益。一般而言，物業工程及園林建設服務毛利率出現波動主要歸因於各項目的盈利能力有偏差，可能會因我們的成本估算出現任何意外變動而與我們的估計毛利率有所不同。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們物業工程及園林建設服務的毛利率分別約為26.5%、21.7%、22.1%及29.1%。物業工程及園林建設服務的毛利率於2020財年相對較低，乃主要由於若干大型項目錄得的毛利率低於我們平均毛利率，主要歸因於該等項目所涉工程的範圍及複雜程度。物業工程及園林建設服務於2022年上半年的毛利率相對較高，主要是由於2022年上半年電梯安裝及／或維修產生的收益及毛利增加所致。

## 財務資料

### 物業投資

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們錄得我們物業投資分部的毛利率分別為約31.7%、49.0%、13.0%及3.5%。我們物業投資分部的毛利率由2019財年的約31.7%增加至2020財年的49.0%，主要乃由於中國政府於2020財年授予COVID-19優惠使得我們出租自中國國有企業的租賃物業的租金成本減少約人民幣1.8百萬元。

物業投資的毛利率由2020財年的約49.0%減少至2021財年的13.0%，乃由於(i)於2020財年授予的約人民幣1.8百萬元的COVID-19相關優惠；(ii)自我們關聯方租賃的一處投資物業被收回作物業開發；及(iii)我們於2021年12月以月租金成本約人民幣1.2百萬元就物業投資租賃一處物業，但仍空置。

於2022年上半年，由於我們錄得一處位於濟南市總建築面積為38,327.16平方米的大型投資物業毛損，租期為六年，自2021年12月至2027年12月（「租賃期間」），年租約為人民幣14.0百萬元，故物業投資的毛利率相對較低，約3.5%。自2022年4月起，我們開始向租戶出租有限部分投資物業，分租期介乎一至五年（「分租期」）。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將與租賃大型投資物業有關的租賃付款確認為使用權資產，並攤銷為成本，並將經營租賃的租賃收入按直線法確認為收入。大型投資物業的成本包括使用權資產攤銷、租賃物業裝修及經營成本折舊、有關該等投資物業尚未分租面積的成本乃於行政開支而非服務成本內確認。毛損於2022年上半年錄得，乃由於租金收入較使用直線法確認租金收入及租金成本時的成本為低，此乃主要由於考慮租賃期（即六年）較分租期（即一至五年）長，使用權資產的攤銷成本已考慮租賃成本於六年期間其後的增長及於六年內攤銷，而較短的分租期僅考慮租金收入於一至五年期間的後續增長，並根據相關合約訂明的合約期於一至五年內平均確認。租賃期及分租期的差異導致每平方米租賃成本相對較2022年上半年確認的每平方米租賃收入相對較高。此外，本集團亦於2022年上半年錄得該等大型投資物業的一次性營運成本，如清潔開支、消耗品及低價值辦公傢俱，亦導致該等大型投資物業於2022年上半年錄得毛損。

物業投資的關聯方的毛利率相對較高乃主要由於向關聯方租賃的物業由本集團擁有；而向獨立第三方租賃的部分物業為我們向其他方租賃的投資物業，我們須承擔租金成本，導致相對較低的毛利率。誠如物業估值師所告知，我們就向第三方租賃的關聯方物業及向關聯方租賃的物業收取的租金與當地相關物業行業的市場收益率一致。

## 財務資料

### 其他服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們其他服務的毛利率分別為約33.5%、23.6%、82.1%及45.8%。我們其他服務的毛利率由2019財年的33.5%降至2020財年的23.6%，乃主要由於軟件支持系統使用權的銷量減少。我們其他服務的毛利率於2021財年大幅增加，乃由於銷售軟件支持系統(相關研發成本於2021財年前悉數產生)的使用權續費所致。

其他服務的關聯方的毛利率相對較高主要反映銷售軟件支持系統使用權的毛利率相對較高；而向獨立第三方提供的病人護理及產後關懷服務涉及多名員工進行我們的服務，與軟件支持系統使用權的銷售相比產生相對較低的毛利率。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支主要包括政府補助、銀行利息收入、向關聯方授出貸款的利息收入及其他。下表載列於往績記錄期間我們的其他收入、收益及開支的明細：

|                          | 2019財年       | 2020財年       | 2021財年       | 2021年<br>上半年 | 2022年<br>上半年 |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                          | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
|                          |              |              |              | (未經審核)       |              |
| 政府補助.....                | 2,883        | 1,634        | 4,467        | 1,386        | 1,792        |
| 銀行利息收入.....              | 728          | 493          | 433          | 184          | 602          |
| 向一名關聯方授出貸款的利息<br>收入..... | —            | 5,656        | 2,089        | 2,089        | —            |
| 信託貸款的利息收入.....           | 875          | —            | —            | —            | —            |
| 來自金融資產的利息收入.....         | —            | 27           | 68           | 158          | 175          |
| 來自天津天孚管理層的利息             | —            | —            | —            | —            | 110          |
| 其他.....                  | 45           | —            | 235          | —            | 99           |
| 總計.....                  | <u>4,531</u> | <u>7,810</u> | <u>7,292</u> | <u>3,817</u> | <u>2,778</u> |

於往績記錄期間，與收入有關的政府補助指中國政府給予的就業補貼、退伍老兵稅項減免、進項稅額抵扣政策及增值稅稅項減免。於往績記錄期間，向一名關聯方提供貸款所得利息收入主要指本集團向潤華集團公司提供貸款產生的利息收入。有關貸款的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述—預付款項、其他應收款項及其他資產」一段。

我們的中國法律顧問告知，根據2015年8月6日頒佈、於2020年8月19日及2020年12月29日修訂並於2021年1月1日生效的《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》，我們向一名關聯方提供計息貸款合法及有效。然而，根據《貸款通則》(中國人民銀行



## 財務資料

### 員工成本

員工成本指向行政人員支付的薪金、花紅、利益、社會福利、住房公積金。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，作為行政開支最大部分，員工成本為約人民幣18.8百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣29.4百萬元及人民幣17.0百萬元，分別佔行政開支總額約63.4%、62.9%、53.9%及44.9%。

### 業務發展開支

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的業務發展開支為約人民幣4.6百萬元、人民幣7.0百萬元、人民幣8.9百萬元及人民幣4.1百萬元，佔我們行政開支總額的約15.7%、15.6%、16.4%及10.8%。增長趨勢與我們的業務規模於往績記錄期間的擴張一致。

### 差旅、辦公及通訊開支

差旅、辦公及通訊開支主要包括差旅開支、餐飲開支、租金及利率、業務管理開支、郵費、電信開支及行政水電費。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的差旅、辦公及通訊開支分別為約人民幣3.8百萬元、人民幣3.6百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣1.7百萬元，佔我們行政開支總額的約12.7%、8.0%、5.9%及4.5%。

### 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的付款指就2016年1月濟南安瀾、2017年3月濟南祿通及2020年3月濟南安瀾及濟南祿通分別向山東潤華出資所確認的開支。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的以股份為基礎的付款為約人民幣0.8百萬元、人民幣1.4百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣0.9百萬元，佔我們行政開支總額的約2.7%、3.1%、3.4%及2.3%。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註30。

### 折舊及攤銷開支

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的折舊及攤銷開支分別約為人民幣0.9百萬元、人民幣0.9百萬元、人民幣1.1百萬元及人民幣8.8百萬元。2022年上半年的大幅增加主要是由於我們被於交付的2021年12月位於濟南市的一項大型投資物業（總建築面積為38,327.16平方米），而我們僅於2022年4月開始出租有限部分投資物業予租戶。考慮到該等投資物業僅於2022年4月開始租賃，於2022年上半年，根據香港財務報告準則第16號，有關尚未租賃的面積的使用權資產攤銷開支約人民幣8.3百萬元於行政開支而非服務成本中確認。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括營銷開支、耗材開支、差旅開支、廣告開支、養護及維



## 財務資料

護開支及其他銷售及分銷開支。下表載列於往績記錄期間我們的銷售及分銷開支的明細：

|                | 2019財年       |              | 2020財年       |              | 2021財年       |              | 2021年上半年     |              | 2022年上半年     |              |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                | 人民幣千元        | %            | 人民幣千元        | %            | 人民幣千元        | %            | 人民幣千元        | %            | 人民幣千元        | %            |
|                | (未經審核)       |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| 營銷開支.....      | 172          | 12.3         | 95           | 3.8          | 2,518        | 53.5         | —            | 0.0          | 1,305        | 32.4         |
| 耗材開支.....      | 222          | 15.9         | 1,224        | 49.6         | 985          | 20.9         | 397          | 30.8         | 1,892        | 46.9         |
| 差旅開支.....      | 721          | 51.7         | 363          | 14.7         | 682          | 14.5         | 274          | 21.3         | —            | 0.0          |
| 廣告開支.....      | 151          | 10.8         | 31           | 1.3          | 295          | 6.3          | 540          | 42.0         | 694          | 17.2         |
| 養護及維護開支.....   | 101          | 7.3          | 446          | 18.1         | 102          | 2.2          | 27           | 2.1          | 40           | 1.0          |
| 其他銷售及分銷開支..... | 28           | 2.0          | 309          | 12.5         | 121          | 2.6          | 49           | 3.8          | 101          | 2.5          |
| 總計.....        | <u>1,395</u> | <u>100.0</u> | <u>2,468</u> | <u>100.0</u> | <u>4,703</u> | <u>100.0</u> | <u>1,287</u> | <u>100.0</u> | <u>4,032</u> | <u>100.0</u> |

### 財務成本

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的財務成本指自計息借款、其他貸款及租賃負債產生的利息開支，分別為約人民幣3.8百萬元、人民幣10.7百萬元、人民幣11.3百萬元及人民幣4.1百萬元。

下表載列於往績記錄期間我們的財務成本明細：

|                  | 2019財年       | 2020財年        | 2021財年        | 2021年        | 2022年        |
|------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|                  | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 上半年          | 上半年          |
|                  | (未經審核)       |               |               |              |              |
| 計息銀行及其他借款利息..... | 2,241        | 7,450         | 9,740         | 6,184        | 2,372        |
| 其他貸款利息.....      | 500          | 2,008         | —             | —            | —            |
| 租賃負債利息.....      | <u>1,066</u> | <u>1,208</u>  | <u>1,559</u>  | <u>747</u>   | <u>1,705</u> |
|                  | <u>3,807</u> | <u>10,666</u> | <u>11,299</u> | <u>6,931</u> | <u>4,077</u> |

### 應佔聯營公司損益

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們應佔聯營公司損益分別約人民幣0.2百萬元、人民幣9.4百萬元、人民幣5.5百萬元及人民幣3.8百萬元。其主要指我們於2019年11月投資的一間聯營公司天津天孚的財務表現。有關詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組—於往績記錄期間進行的重大收購」一節。

截至最後實際可行日期，天津天孚由(i)我們擁有41%；(ii)天津開發區金泰達建築裝飾有限公司擁有30%，該公司為一家於中國成立的私人實體，其由一名於天津投資多項業務(包括金融、科技及貿易行業)的獨立第三方 Wang Hongjun先生擁有約95.6%的股權；(iii)天津泰達資產運營管理有限公司擁有19%，其最終由天津市國有資產監督管理委員會擁有；及(iv)

## 財務資料

天津中天同鑫管理合夥企業擁有10%，該公司為一家由天津天孚高級管理層成員及核心成員全資擁有的實體。董事確認，除天津天孚的投資外，本集團、董事或股東或彼等各自的緊密聯繫人與天津天孚其他股東概無任何其他關係。

天津天孚為一間於1995年9月8日在中國成立的物業管理有限責任公司。於往績記錄期間，其主要向位於天津的醫院、商業及辦公樓宇、工業園區、學校、公共設施及住宅物業等多元化物業類型提供物業管理服務且其客戶主要包括物業開發商、業主、業委會、居民及租戶。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，其92個、93個、111個及114個在管物業總建築面積約為5.2百萬平方米、39.4百萬平方米、40.4百萬平方米及15.2百萬平方米。於2020財年，我們在管總建築面積大幅增加，乃由於天津天孚於2020財年於一個規模較大的工業園區獲得一個新的物業管理項目，建築面積約為34.0百萬平方米。於2022年6月30日，天津天孚擁有563名僱員開展其業務。於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，天津天孚收益保持穩定增長，分別約為人民幣363.7百萬元、人民幣402.3百萬元、人民幣341.3百萬元及人民幣152.1百萬元，與天津物業管理服務市場的增長趨勢一致。

### 所得稅開支

所得稅開支包括即期所得稅開支及遞延所得稅開支。下表載列於往績記錄期間我們的所得稅開支：

|              | 2019財年       | 2020財年        | 2021財年        | 2021年<br>上半年 | 2022年<br>上半年 |
|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
|              | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元        | 人民幣千元        |
| 即期所得稅.....   | 10,802       | 12,453        | 11,473        | 7,055        | 9,882        |
| 遞延所得稅.....   | (1,108)      | 711           | 520           | (1,555)      | (2,428)      |
| 年內稅費總額 ..... | <u>9,694</u> | <u>13,164</u> | <u>11,993</u> | <u>5,500</u> | <u>7,454</u> |

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司的企業所得稅稅率為25%，除非符合減稅或免稅規定。於往績記錄期間，本集團中國附屬公司的法定中國企業所得稅稅率為25%，然而，我們的中國附屬公司凱迪網絡於2020年獲頒「高新技術企業」證書，據此其有權於三年享受15%的優惠中國所得稅率。本集團若干中國附屬公司於2019年符合小型微利企業資格，因此有權於三年享有10%的優惠所得稅率。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的所得稅開支分別為約人民幣9.7百萬元、人民幣13.2百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣7.5百萬元，我們的實際稅率分別為約26.3%、21.3%、21.2%及27.0%。

我們2020財年的實際稅率21.3%及2021財年的21.2%低於適用於我們中國附屬公司的法定稅率25%，主要由於對於2020財年無需課稅聯營公司應佔溢利約人民幣2.3百萬元及2021財年人民幣1.4百萬元進行調整。

## 財務資料

適用於本集團的法定稅率與實際稅率的對賬如下：

|                    | 2019財年       | 2020財年        | 2021財年        | 2021年<br>上半年    | 2022年<br>上半年 |
|--------------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
|                    | 人民幣千元        | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元<br>(未經審核) | 人民幣千元        |
| 除稅前溢利.....         |              |               |               |                 |              |
| 按法定稅率25%計算的稅項..... | 36,802       | 61,856        | 56,444        | 18,032          | 27,634       |
| 就以下各項作出稅項調整：       | 9,200        | 15,464        | 14,111        | 4,508           | 6,909        |
| 附屬公司的優惠稅率的影響.....  | (740)        | (886)         | (2,281)       | (338)           | (1,539)      |
| 不可扣稅的開支.....       | 1,217        | 973           | 1,769         | 1,310           | 1,084        |
| 聯營公司應佔溢利.....      | (53)         | (2,343)       | (1,386)       | (527)           | (958)        |
| 研發開支超額扣除津貼.....    | —            | (83)          | (103)         | —               | (25)         |
| 毋須納稅收入.....        | —            | —             | (17)          | —               | (10)         |
| 過往期間已動用稅項虧損.....   | —            | —             | (132)         | (16)            | (31)         |
| 未確認稅項虧損及暫時性差異..... | 70           | 39            | 32            | 563             | 1,751        |
| 就過往期間即期稅項作出調整..... | —            | —             | —             | —               | 273          |
| 按本集團實際稅率計算的稅項開支 .. | <u>9,694</u> | <u>13,164</u> | <u>11,993</u> | <u>5,500</u>    | <u>7,454</u> |

董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團與相關稅務機構概無任何未解決的稅項問題或爭議。

### 過往經營業績回顧

#### 2020財年與2019財年比較

##### 收益

我們的總收益由2019財年的約人民幣397.1百萬元增加約人民幣89.0百萬元或22.4%至2020財年的約人民幣486.1百萬元。有關增加乃主要由於(i)物業工程及園林建設服務分部的收益由2019財年的約人民幣16.9百萬元增加人民幣58.0百萬元或343.2%至2020財年的約人民幣74.9百萬元；及(ii)物業管理服務分部的收益由2019財年的約人民幣367.0百萬元增加約人民幣35.2百萬元或9.6%至2020財年的約人民幣402.2百萬元。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—收益」一段。

##### 服務成本

我們的服務成本由2019財年的約人民幣330.2百萬元增加約人民幣53.0百萬元或16.1%至2020財年的約人民幣383.2百萬元。有關增加主要由於分包成本增加約人民幣43.7百萬元及物料及耗材增加約人民幣4.3百萬元，與源自物業工程及園林建設服務的收益增加相符。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

綜上所述，我們的毛利由2019財年的約人民幣66.8百萬元增加約人民幣36.1百萬元或54.0%至2020財年的約人民幣102.9百萬元。我們的毛利率由2019財年的約16.8%增加至2020財年的約21.2%，主要歸因於(i)在管商業及非住宅物業的毛利率由2019財年的24.1%增加至2020財年的32.3%，主要由於其他增值物業管理服務，如汽車工業園內展車的清潔服務及其他客戶服務，乃由我們的若干客戶進一步要求提供予各自的汽車，我們能就該等服務收取較高的費用；(ii)在管醫院的毛利率由2019財年的10.9%增加至2020財年的15.6%，此乃主要由於得益於我們在2020財年對若干在管醫院實施一站式臨床支持服務中心及上述在管大型醫院的盈利能力因於2020財年全年使用一站式臨床支持服務中心而得到改善，進一步減少了對人工的依賴及提升了成本效率；(iii)在管公共物業的毛利率由2019財年的17.1%增加至2020財年的20.2%，主要由於合約重續磋商期間一個大學項目的協議的合約價值增加，及2020財年開始的山東高速公路項目(我們提供收費服務)錄得相對高的毛利率；及(iv)中國相關監管機構於2020財年實施的扶持政策而授予本集團的社會保障優惠，令勞工成本下降。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—毛利及毛利率」一段。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支淨額由2019財年的人民幣4.5百萬元增加約人民幣3.3百萬元或73.3%至2020財年的人民幣7.8百萬元。其他收入、收益及開支增加乃主要由於2020財年向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款所得利息收入增加約人民幣5.7百萬元，2020年12月31日貸款總額約為人民幣124.8百萬元，利率為7.00%至9.5%，部分被政府補貼減少約人民幣1.2百萬元所抵銷。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2019財年的人民幣1.4百萬元增加約人民幣1.1百萬元或78.6%至2020財年的人民幣2.5百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於耗材開支增加約人民幣1.0百萬元。

### 行政開支

我們的行政開支由2019財年的人民幣29.6百萬元增加約人民幣15.4百萬元或52.0%至2020財年的人民幣45.0百萬元。行政開支增加乃主要由於為支持我們的業務擴張而僱用額外行政人員導致的員工成本增加約人民幣9.6百萬元以及為籌備[編纂]而產生[編纂]約人民幣[編纂]百萬元。

## 財務資料

### 財務成本

我們的財務成本由2019財年的人民幣3.8百萬元增加約人民幣6.9百萬元或181.6%至2020財年的人民幣10.7百萬元。財務成本增加乃主要由於(i)計息銀行及其他借款增加導致利息開支增加，當中本集團於2020財年向一名獨立第三方獲取一筆貸款人民幣21.0百萬元；及(ii)其他貸款的利息增加，據此本集團於2019年10月向本集團若干僱員獲取一筆貸款人民幣60.3百萬元，貸款期為一年。有關詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述 — 計息銀行及其他借款」及「綜合財務狀況表節選項目的描述 — 其他應付款項及應計費用」各段。

### 應佔聯營公司損益

應佔聯營公司損益由2019財年的人民幣0.2百萬元增加約人民幣9.2百萬元或46.0倍至2020財年的人民幣9.4百萬元。我們應佔聯營公司損益自2019財年至2020財年錄得大幅增加，因為本集團於2019年11月30日收購天津天孚股權後方錄得應佔天津天孚溢利。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2019財年的人民幣9.7百萬元增加約人民幣3.5百萬元或36.1%至2020財年的人民幣13.2百萬元，相比於2019財年，這與2020財年除稅前溢利的增加一致。

### 年內溢利及純利率

綜上所述，我們的純利由2019財年的人民幣27.1百萬元增加約人民幣21.6百萬元或79.7%至2020財年的人民幣48.7百萬元，我們的純利率由2019財年的6.8%上升至2020財年的10.0%。

### 2021財年與2020財年比較

#### 收益

我們的總收益由2020財年的約人民幣486.1百萬元增加約人民幣115.2百萬元或23.7%至2021財年的約人民幣601.3百萬元。有關增加主要由於我們物業管理服務分部的收益由2020財年的約人民幣402.2百萬元增加約人民幣140.6百萬元或35.0%至2021財年的約人民幣542.8百萬元，部分被物業工程及園林建築服務分部產生的收益減少所抵銷。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 收益」一段。

#### 服務成本

我們的服務成本由2020財年的約人民幣383.2百萬元增加約人民幣104.0百萬元或27.1%至2021財年的約人民幣487.2百萬元。有關增加主要由於(i)業務擴張及平均薪金上漲；(ii)為替



## 財務資料

換我們自己的兼職工人，分包成本增加約人民幣90.8百萬元；及(iii)僅2020財年獲授的社保優惠約為人民幣2.7百萬元。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2020財年的約人民幣102.9百萬元增加約人民幣11.2百萬元或10.9%至2021財年的約人民幣114.1百萬元，此項與我們業務的增長一致。

我們的毛利率由2020財年的約21.2%減少至2021財年的19.0%。有關減少乃主要由於我們物業管理服務的毛利率下降，原因是(i)僅於2020財年獲授的社保優惠約人民幣2.7百萬元；(ii)我們的業務擴張至山東省以外的物業，貢獻總收益約為人民幣36.9百萬元，但錄得整體毛利率相對較低，約為7.1%；及(iii)若干新的軍事醫院項目，我們以相對具競爭力的價格與軍事客戶建立業務關係取得該等物業管理協議，貢獻總收益約人民幣34.8百萬元，但錄得總毛損率約0.8%。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支淨額由2020財年的約人民幣7.8百萬元略微減少約人民幣0.5百萬元或6.4%至2021財年的約人民幣7.3百萬元。其他收入、收益及開支淨額減少乃主要由於向潤華集團公司提供貸款所產生的利息收入減少約人民幣3.6百萬元所致，該等貸款已於2021年3月已悉數收回。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2020財年的約人民幣2.5百萬元增加約人民幣2.2百萬元或88.0%至2021財年的約人民幣4.7百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於為應對我們的業務擴張而產生營銷開支約人民幣2.5百萬元所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2020財年的人民幣45.0百萬元增加約人民幣9.5百萬元或21.1%至2021財年的人民幣54.5百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)為籌備[編纂]而產生的額外[編纂]約人民幣[編纂]百萬元；及(ii)我們努力進行業務開發與我們於2021財年的業務增長一致以及於2020財年COVID-19的爆發影響業務開發活動減少，導致業務開發開支增加約人民幣1.9百萬元所致。

### 融資成本

我們的融資成本由2020財年的約人民幣10.7百萬元略微增加約人民幣0.6百萬元或5.6%至



## 財務資料

2021財年的人民幣11.3百萬元。該增加乃主要由於計息銀行及其他借款利息增加人民幣2.3百萬元，部分被償還就業貸款導致的其他貸款利息減少人民幣2.0百萬元所抵銷。

### 應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司溢利及虧損由2020財年的約人民幣9.4百萬元減少至2021財年的人民幣5.5百萬元，乃主要由於2021財年天津天孚淨溢利因(i)僅2020財年獲授的COVID-19疫情相關社保優惠；及(ii)政府客戶要求臨時調整公共物業價格導致的收益減少而減少。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2020財年的約人民幣13.2百萬元減少約人民幣1.2百萬元或9.1%至2021財年的約人民幣12.0百萬元，此乃由於2021財年的除稅前溢利較2020財年減少所致。

### 年內溢利及純利率

由於上文所述，尤其是就[編纂]而產生的[編纂]，我們期內的溢利及全面收益總額由2020財年的約人民幣48.7百萬元減少至2021財年的人民幣44.5百萬元，減少約人民幣4.2百萬元或8.6%，而我們的純利率由2020財年的10.0%下降至2021財年的7.4%。

## 2022年上半年與2021年上半年比較

### 收益

我們的總收益由2021年上半年的約人民幣261.6百萬元增加約人民幣59.8百萬元或22.9%至2022年上半年的約人民幣321.4百萬元。有關增加主要是由於本集團於2022年上半年的整體業務增長，尤其是自物業管理服務產生的收益增加約人民幣56.5百萬元所致。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 收益」一段。

### 服務成本

我們的服務成本由2021年上半年的約人民幣212.0百萬元增加約人民幣42.4百萬元或20.0%至2022年上半年的約人民幣254.4百萬元。有關增加主要由於與2022年上半年我們的整體業務增長一致所致。

### 毛利及毛利率

我們的毛利由2021年上半年約人民幣49.7百萬元增加約人民幣17.3百萬元或34.8%至2022年上半年約人民幣67.0百萬元，其與我們的業務增長一致。

## 財務資料

我們的毛利率由2021年上半年的約19.0%增加至2022年上半年的20.8%，有關增加主要由於(i)虧損項目導致的成本超支控制由2021年上半年的人民幣6.1百萬元改善至2022年上半年的人民幣1.2百萬元；及(ii)由於政府要求消毒標準較高導致濟南方艙醫院的毛利率較高，約為62.7%。

### 其他收入、收益及開支淨額

我們的其他收入、收益及開支淨額由2021年上半年約人民幣3.8百萬元減少約人民幣1.0百萬元或26.3%至2022年上半年約人民幣2.8百萬元。其他收入、收益及開支淨額減少主要由於2021財年結算向潤華集團公司提供的貸款所致，因此，於2022年上半年確認並無來自關聯方貸款的利息收入。

### 銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2021年上半年的人民幣1.3百萬元增加約人民幣2.7百萬元或207.7%至2022年上半年的人民幣4.0百萬元。銷售及分銷開支增加乃由於(i)營銷開支增加約人民幣1.3百萬元，以應對我們於2022年上半年的業務增長；及(ii)因COVID-19疫情需隔離員工的耗材開支增加約人民幣1.9百萬元所致。

### 行政開支

我們的行政開支由2021年上半年人民幣29.3百萬元增加約人民幣8.6百萬元或29.4%至2022年上半年人民幣37.9百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)折舊及攤銷開支增加約人民幣8.2百萬元，主要是由於我們於2021年12月租賃的位於濟南市的一項大型投資物業（總建築面積為38,327.16平方米），該物業錄得使用權資產攤銷開支約為人民幣8.3百萬元；及(ii)員工成本增加約人民幣4.5百萬元，與我們的業務增長一致。

### 融資成本

我們的融資成本由2021年上半年的約人民幣6.9百萬元減少約人民幣2.8百萬元或40.6%至2022年上半年的人民幣4.1百萬元。該減少乃主要由於2021年結算若干銀行借款，以及計息銀行及其他借款於2020年12月31日的約人民幣142.1百萬元減少至2021年12月31日的約人民幣41.1百萬元，並進一步減少至2022年6月30日的約人民幣21.1百萬元所致。

### 應佔聯營公司溢利及虧損

應佔聯營公司溢利及虧損由2021年上半年的約人民幣2.1百萬元增加至2022年上半年的人民幣3.8百萬元，主要由於天津天孚期內溢利及全面收益總額由2021年上半年的約人民幣5.1百萬元增加至2022年上半年的約人民幣9.3百萬元。

## 財務資料

### 所得稅開支

我們的所得稅開支由2021年上半年的約人民幣5.5百萬元增加約人民幣2.0百萬元或36.4%至2022年上半年的約人民幣7.5百萬元，其主要由於2022年上半年的除稅前溢利較2021年上半年有所增加所致。

### 年內溢利及純利率

由於上文所述，我們期內溢利及全面收益總額由2021年上半年的約人民幣12.5百萬元增加至2022年上半年的人民幣20.2百萬元，增加約人民幣7.7百萬元或61.6%，而我們的純利率由2021年上半年的4.8%增加至2022年上半年的6.3%。

### 綜合財務狀況表節選項目的描述

下表載列截至所示日期綜合財務狀況表概要：

|                               | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                               | 2019年          | 2020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          |
| <b>非流動資產</b>                  |                |                |                |                |
| 物業及設備.....                    | 14,345         | 15,570         | 18,464         | 29,229         |
| 投資物業.....                     | 34,038         | 45,848         | 63,904         | 99,069         |
| 使用權資產.....                    | —              | —              | 1,285          | 332            |
| 其他無形資產.....                   | 1,313          | 3,322          | 2,995          | 2,798          |
| 於聯營公司的投資.....                 | 125,219        | 131,509        | 127,674        | 131,507        |
| 遞延稅項資產.....                   | 4,520          | 3,869          | 3,260          | 5,708          |
| 指定為按公平值計入其他<br>全面收益的權益投資..... | 4,981          | —              | —              | —              |
| 預付款項、其他應收款項及<br>其他資產.....     | 792            | —              | —              | —              |
| <b>非流動資產總值</b>                | <b>185,208</b> | <b>200,118</b> | <b>217,582</b> | <b>268,643</b> |
| <b>流動資產</b>                   |                |                |                |                |
| 生物資產.....                     | 3,820          | —              | —              | —              |
| 存貨.....                       | 2,480          | 210            | 123            | 149            |
| 貿易應收款項.....                   | 52,783         | 73,254         | 85,028         | 140,720        |
| 合約資產.....                     | 3,971          | —              | 8,729          | 8,035          |
| 預付款項、其他應收款項及<br>其他資產.....     | 46,572         | 137,779        | 21,344         | 23,981         |
| 按公平值計入損益的金融資產                 | —              | —              | —              | 12,014         |
| 按攤銷成本列賬的金融資產.....             | —              | —              | 9,900          | —              |
| 受限制存款.....                    | —              | 1,582          | 11,894         | 5,245          |
| 現金及現金等價物.....                 | 34,775         | 119,323        | 112,080        | 48,523         |
| <b>流動資產總值</b>                 | <b>144,401</b> | <b>332,148</b> | <b>249,098</b> | <b>238,667</b> |

## 財務資料

|                          | 於12月31日         |                |                | 於6月30日         |
|--------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                          | 2019年           | 2020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          |
| <b>流動負債</b>              |                 |                |                |                |
| 貿易應付款項 .....             | 9,127           | 42,465         | 42,696         | 30,840         |
| 其他應付款項及應計費用 .....        | 147,560         | 131,217        | 106,897        | 105,980        |
| 計息銀行及其他借款 .....          | 50,000          | 142,050        | 41,140         | 21,140         |
| 租賃負債 .....               | 2,184           | 3,085          | 6,718          | 10,916         |
| 應付稅項 .....               | 7,043           | 8,263          | 7,592          | 9,290          |
| <b>流動負債總額 .....</b>      | <b>215,914</b>  | <b>327,080</b> | <b>205,043</b> | <b>178,166</b> |
| <b>流動資產／(負債)淨值 .....</b> | <b>(71,513)</b> | <b>5,068</b>   | <b>44,055</b>  | <b>60,501</b>  |
| <b>資產總值減流動負債 .....</b>   | <b>113,695</b>  | <b>205,186</b> | <b>261,637</b> | <b>329,144</b> |
| <b>非流動負債</b>             |                 |                |                |                |
| 計息銀行及其他借款 .....          | —               | 66,860         | 55,680         | 64,580         |
| 租賃負債 .....               | 18,641          | 28,268         | 47,638         | 84,754         |
| 遞延稅項負債 .....             | 69              | 129            | 40             | 60             |
| <b>非流動負債總額 .....</b>     | <b>18,710</b>   | <b>95,257</b>  | <b>103,358</b> | <b>149,394</b> |
| <b>資產淨值 .....</b>        | <b>94,985</b>   | <b>109,929</b> | <b>158,279</b> | <b>179,750</b> |
| <b>權益</b>                |                 |                |                |                |
| <b>母公司擁有人應佔權益</b>        |                 |                |                |                |
| 實繳資本 .....               | —               | —              | 1              | 1              |
| 儲備 .....                 | 94,985          | 109,911        | 158,115        | 179,570        |
|                          | 94,985          | 109,911        | 158,116        | 179,571        |
| <b>非控股權益 .....</b>       | <b>—</b>        | <b>18</b>      | <b>163</b>     | <b>179</b>     |
| <b>權益總額 .....</b>        | <b>94,985</b>   | <b>109,929</b> | <b>158,279</b> | <b>179,750</b> |

### 物業及設備

我們的物業及設備主要包括樓宇、電子設備及家具、固定裝置及設備。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的物業及設備分別為約人民幣14.3百萬元、人民幣15.6百萬元、人民幣18.5百萬元及人民幣29.2百萬元。

我們的物業及設備由2019年12月31日的人民幣14.3百萬元增加至2020年12月31日的人民幣15.6百萬元，主要由於2020財年添置了家具、固定裝置、汽車及電子設備。我們的物業及設備於2021年12月31日進一步增加至人民幣18.5百萬元，主要由於2021財年添置家具、固定裝置及設備以及電子器件。我們的物業及設備於2022年6月30日進一步增加至人民幣29.2百萬元，主要由於添置租賃物業裝修所致。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註13。

## 財務資料

### 投資物業

我們的投資物業主要指位於中國的商業物業，該等物業乃按照經營租賃出租或擬出租或分租予第三方，從而提供我們的物業租賃服務。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的投資物業分別為約人民幣34.0百萬元、人民幣45.8百萬元、人民幣63.9百萬元及人民幣99.1百萬元。

我們的投資物業由2019年12月31日的約人民幣34.0百萬元增加至2020年12月31日的約人民幣45.8百萬元、於2021年12月31日的約人民幣63.9百萬元及其後於2022年6月30日增至約人民幣99.1百萬元，主要由於向第三方出租或擬出租或分租的物業增加。

### 於聯營公司的投資

於2019年9月26日，山東潤華已訂立協議以收購於天津天孚的股權（「天孚協議」），並於競標程序完成後同步訂立另一補充協議（「補充協議」）。根據與天津天孚原股東簽訂的天孚協議，山東潤華以總購買價人民幣130,149,000元自天津天孚原股東收購天津天孚的51%股權。根據與原股東及天津天孚簽訂的補充協議，山東潤華同意以現金代價人民幣5,911,000元將其於天津天孚51%股權中的10%轉讓給當時的天津天孚管理層。因此，本集團有效收購天津天孚的41%股權。

根據天津天孚的組織章程細則，其股東會行使最高權力，而天津天孚的日常經營相關決議案須經持有表決權的股東的三分之二以上（即超過66.7%表決權）批准。鑒於山東潤華所持的天津天孚的表決權不足三分之二或66.7%，無法對天津天孚施加控制，因此認為山東潤華僅對天津天孚有重大影響力而無控制權，而於天津天孚的投資被分類為本集團於聯營公司的投資而非附屬公司。



## 財務資料

於聯營公司的投資主要指我們於天津天孚的41%權益，其為位於天津的物業管理公司。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們分別錄得於聯營公司的投資約人民幣125.0百萬元、人民幣131.5百萬元、人民幣127.7百萬元、人民幣131.5百萬元。下表說明有關天津天孚的財務資料概要以及與我們財務狀況的賬面值對賬：

|                               | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         |
|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                               | 2019年          | 2020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          |
| 流動資產.....                     | 139,535        | 158,097        | 171,361        | 190,548        |
| 非流動資產，不包括商譽.....              | 116,731        | 101,727        | 89,003         | 81,365         |
| 收購聯營公司的商譽.....                | 84,245         | 84,245         | 84,245         | 84,245         |
| 非流動負債.....                    | 28,266         | 23,454         | 21,881         | 18,055         |
| 流動負債.....                     | 128,566        | 121,092        | 132,559        | 138,584        |
| 資產淨值.....                     | <u>183,679</u> | <u>199,523</u> | <u>190,169</u> | <u>199,519</u> |
| 資產淨值，不包括商譽.....               | 99,434         | 115,278        | 105,924        | 115,274        |
| <b>與本集團於聯營公司的權益對賬：</b>        |                |                |                |                |
| 本集團所有權比例.....                 | 41%            | 41%            | 41%            | 41%            |
| 本集團分佔聯營公司的資產淨值，<br>不包括商譽..... | 40,768         | 47,264         | 43,429         | 47,262         |
| 收購的商譽.....                    | <u>84,245</u>  | <u>84,245</u>  | <u>84,245</u>  | <u>84,245</u>  |
| 投資賬面值.....                    | <u>125,013</u> | <u>131,509</u> | <u>127,674</u> | <u>131,507</u> |

於往績記錄期間，於聯營公司的投資賬面值變動反映天津天孚分佔溢利，惟被天津天孚宣派及派付的股息所抵銷。截至2019年12月31日止一個月、2020財年、2021財年及2022年上半年，天津天孚的淨溢利分別約為人民幣0.5百萬元、人民幣22.9百萬元、人民幣11.8百萬元及人民幣9.3百萬元，而天津天福於相應期間宣派的股息分別為零、人民幣2.9百萬元、人民幣5.8百萬元及零。本集團於2019年11月收購天津天孚41%的權益。截至2019年12月31日止一個月的淨溢利約為人民幣0.5百萬元，即天津天孚收購後溢利。2020財年的盈利相對較高，主要是由於2020財年授出有關COVID-19疫情的社會保障優惠所致。

有關收購天津天孚股權及天津天孚財務表現的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註17及III.天津天孚的補充財務資料一節。

### 生物資產

我們的生物資產主要指就物業工程及園林建設項目將予出售的植物及樹苗。於2019年

## 財務資料

12月31日，我們的生物資產約為人民幣3.8百萬元。我們於2020財年出售我們的所有植物及樹苗。因此，於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日並無確認生物資產。

### 貿易應收款項

我們貿易應收款項主要為就物業管理服務、物業工程及園林建設服務應收取的費用。就物業管理及其他服務而言，通常須於120日內向我們支付費用。就物業工程及園林建設服務而言，我們通常基於項目進度向客戶開具發票。我們不會授予物業投資客戶任何信貸期。客戶一般通過銀行轉賬向我們結算款項。本集團對貿易應收款項結餘並不持有任何抵押物或其他信貸保證。我們的貿易應收款項為不計息。

下表載列我們分別於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的貿易應收款項：

|                   | 於12月31日       |               |               | 於2022年         |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                   | 2019年         | 2020年         | 2021年         | 6月30日          |
|                   | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| 應收獨立第三方貿易應收款項.... | 52,869        | 74,658        | 87,134        | 142,926        |
| 應收關聯方貿易應收款項.....  | 1,730         | 538           | 94            | 800            |
| 貿易應收款項減值.....     | (1,816)       | (1,942)       | (2,200)       | (3,006)        |
| 總計.....           | <u>52,783</u> | <u>73,254</u> | <u>85,028</u> | <u>140,720</u> |

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們應收獨立第三方的貿易應收款項(減值前)分別為約人民幣52.9百萬元、人民幣74.7百萬元、人民幣87.1百萬元及人民幣142.9百萬元。我們應收獨立第三方的貿易應收款項主要與我們的物業管理服務產生的物業管理費相關。貿易應收款項自2019年12月31日至2020年12月31日有所增加乃主要歸因於(i)我們的收益及業務營運規模增長；及(ii)COVID-19的爆發導致我們的客戶結算期變長。貿易應收款項自2020年12月31日至2021年12月31日有所增加乃主要由於(i)我們的收益及業務營運規模增長；及(ii)我們自公共物業部門的部分物業管理客戶的付款延遲，該等款項於2021年12月31日到期。於2022年6月30日的貿易應收款項相對較大，乃主要由於若干公共部門客戶習慣於年底前結清其賬目。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們應收關聯方的貿易應收款項(減值前)分別為約人民幣1.7百萬元、人民幣0.5百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.8百萬元。我們應收關聯方的貿易應收款項由2019年12月31日的人民幣1.7百萬元減少至2020年12月31日的人民幣0.5百萬元，主要由於關聯方及時結算我們的服務費。我們應收關聯方的貿易應收款項由2020年12月31日的約人民幣0.5百萬元減少至2021年12月31日的人民幣0.1百萬元，主要由於向關聯方提供的物業工程服務及園林建設服務減少，及關聯方迅速結清

## 財務資料

服務費所致。我們應收關聯方的貿易應收款項由2021年12月31日的約人民幣0.1百萬元增加至2022年6月30日的約人民幣0.8百萬元，主要由於我們的關聯方商業物業的物業管理業務增長，我們一般向客戶授出信貸期。

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日我們貿易應收款項(根據發票日期)的賬齡分析：

|                 | 於12月31日       |               |               | 於2022年         |
|-----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                 | 2019年         | 2020年         | 2021年         | 6月30日          |
|                 | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| 一年內.....        | 52,715        | 73,159        | 85,122        | 141,734        |
| 一至兩年.....       | 310           | 420           | 433           | 482            |
| 二年以上.....       | 1,574         | 1,617         | 1,673         | 1,510          |
| <b>總計</b> ..... | <b>54,599</b> | <b>75,196</b> | <b>87,228</b> | <b>143,726</b> |

下表載列於往績記錄期間我們貿易應收款項的平均週轉天數：

|                                  | 2019財年 | 2020財年 | 2021財年 | 2022年<br>上半年 |
|----------------------------------|--------|--------|--------|--------------|
| 貿易應收款項週轉天數 <sup>(附註)</sup> ..... | 44.6   | 47.4   | 48.0   | 64.1         |

附註：某一年度的貿易應收款項週轉天數等於期初及期末貿易應收款項的平均數除以同年總收益再乘以相關年度的天數(即2019財年及2021財年為365天，2020財年為366天及2022年上半年為181天)。

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們的貿易應收款項平均週轉天數分別為44.6天、47.4天、48.0天及64.1天。我們的貿易應收款項平均週轉天數於2019財年至2020財年有所增加乃主要由於COVID-19的爆發導致我們的客戶結算期變長，從而使貿易應收款項的結算期變長。我們的平均貿易應收款項週轉天數自2020財年至2021財年有所增加，乃主要由於我們自公共物業部門的部分物業管理客戶的付款延遲，該等款項於2021年12月31日到期。我們的貿易應收款項平均週轉天數由2021財年至2022年上半年有所增加，主要是由於我們一般向非住宅部門客戶授出信貸期，且根據我們過往的經驗，政府及公共機構結算管理費的時間相對較長。此外，考慮到非住宅部門客戶的背景及歷史結算模式，我們的物業管理團隊通常於年底前協助尚未收回款項的收款進程，且政府與公共機構客戶將會於年底前結算費用，導致2022年上半年的收款率低於2019財年、2020財年及2021財年的收款率，並與2021年上半年的63.3天相近。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的貿易應收款項通常在獲授信貸期內。

於2022年10月31日，我們已成功收回於2022年6月30日的貿易應收款項未償還結餘(減值撥備前)約人民幣108.6百萬元或75.6%的款項。

## 財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貿易應收款項減值分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣1.9百萬元、人民幣2.2百萬元及人民幣3.0百萬元。於各報告日期，使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部進行分組的發票賬齡計算。於釐定貿易應收款項的可收回性時，吾等考慮概率加權結果、貨幣時間價值及於報告日期可獲得有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理可靠資料。於往績記錄期間，就賬齡為一年內、一年至兩年內及兩年以上的貿易應收款項，其預期信貸虧損率分別介乎0.01%至0.72%、75.71%至100%及100%。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註23。於2022年6月30日的貿易應收款項主要賬齡為一年內，且與政府及公共機構及／或與我們擁有良好貿易記錄的一年以內的多名獨立客戶有關，並根據歷史結算模式，該等客戶一般將於年底前結付彼等的費用。根據我們的過往經驗及於2022年6月30日貿易應收款項的賬齡分析，董事認為該等結餘並無可收回的問題，並已就該等結餘作出充足撥備，原因為信貸質素並無重大變動，且該等結餘仍被視為可全數收回。

### 預付款項、其他應收款項及其他資產

於往績記錄期間，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產包括按金及其他應收款項、向供應商作出的預付款項、可收回增值稅、提供予一名第三方的信託貸款、提供予一名關聯方的貸款及[編纂]。下表載列於所示日期我們預付款項、其他應收款項及其他資產的明細：

|                     | 於12月31日       |                |               | 於2022年        |
|---------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
|                     | 2019年         | 2020年          | 2021年         | 6月30日         |
|                     | 人民幣千元         | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元         |
| 按金及其他應收款項 .....     | 16,174        | 11,055         | 11,912        | 13,522        |
| 向供應商作出的預付款項 .....   | 375           | 470            | 2,019         | 2,232         |
| 可收回增值稅 .....        | 23            | 241            | —             | —             |
| 提供予一名第三方的信託貸款 ..... | 30,000        | —              | —             | —             |
| 提供予一名關聯方的貸款 .....   | —             | 124,840        | —             | —             |
| 遞延[編纂] .....        | [編纂]          | [編纂]           | [編纂]          | [編纂]          |
| 應收一間聯營公司的股息 .....   | —             | —              | 3,618         | 3,618         |
| 總計 .....            | <u>46,572</u> | <u>137,779</u> | <u>21,344</u> | <u>23,981</u> |

我們的按金及其他應收款項主要指投標的投標按金及履約保證金。我們向一名第三方提供的信託貸款指向本集團一名第三方提供信託貸款。我們向一名關聯方提供的貸款指向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的預付款項、其他應收款項及其他資產分別為約人民幣46.6百萬元、人民幣137.8百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣

## 財務資料

24.0百萬元。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產自2019年12月31日至2020年12月31日的整體增加乃主要由於2020財年向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款，2020年12月31日該貸款總額約為人民幣124.8百萬元。

本集團於2019年7月透過信託安排（「信託貸款安排」）提供信託貸款人民幣30.0百萬元，據此，山東潤華委託人民幣30.0百萬元予國民信託有限公司\*（「受託人」），中國銀行及保險監督管理委員會規管的68間持牌信託金融機構之一，註冊資本為人民幣10億元，其主要業務活動包括於中國境內提供信託服務、投資資金管理服務及金融顧問服務。該受託人作為貸款人代表山東潤華向一名於中國成立並於其撤銷註冊前於中國從事物業管理業務的獨立第三方（「獨立借款人」）提供等額貸款。受託人根據本集團的投資標準及根據本集團的理財要求作出信託貸款安排。受託人向本集團推薦獨立借款人作為借款人參與信託貸款安排。本集團接納該等信託貸款安排乃主要由於其較優惠的年利率8.33%。除信託貸款安排外，於最後實際可行日期，各獨立借款人、受託人及彼等各自的最終實益擁有人與本集團、股東、董事或高級管理層或彼等各自的任何聯繫人概無任何過往或現時關係（包括但不限於業務、僱傭、家庭、融資、信託或其他關係）。董事確認，除信託貸款安排外，我們於往績記錄期間並無訂立任何其他類似的信託貸款安排。我們的中國法律顧問認為委託貸款安排符合中國相關法律法規。

提供予潤華集團公司的貸款包括合共八筆無抵押貸款，貸款本金總額為人民幣125.0百萬元。該等八筆貸款的本金額介乎人民幣5.0百萬元至人民幣30.0百萬元，放款日期介乎2020年1月至2020年12月，年利率介乎7.0%至9.5%，每筆貸款的貸款期為一年，並應潤華集團公司要求提供，作其營運用途。向潤華集團公司提供的該等貸款屬非貿易性質，已於最後實際可行日期結清。有關詳情，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述—其他收入、收益及開支淨額」一段。

我們向一名第三方提供的信託貸款及向潤華集團公司提供的貸款乃主要為賺取利息收入而作出。提供予第三方的信託貸款於2020年1月全數收回，且提供予潤華集團公司的貸款於2021年3月全數收回，此構成我們的預付款項、其他應收款項及其他資產自2020年12月31日至2021年12月31日有所減少的主要原因。按金及其他應收款項由2019年12月31日的約人民幣16.2百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣11.1百萬元，主要是由於結算天津天孚董事及其他僱員收購天津天孚10%股權所應收的約人民幣5.9百萬元代價。有關收購天津天孚股權的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告的附註17。



## 財務資料

於2022年10月31日，我們已成功收回／動用我們於2022年6月30日的預付款項、其他應收款項及其他資產未償還結餘約人民幣3.9百萬元或24.7%；而於2022年6月30日，我們已向提供商動用全部未償還預付款項。

### 按公平值計入損益的金融資產

於2022年6月30日，我們按公平值計入損益的金融資產約人民幣12.0百萬元，旨在更好的現金管理。我們按公平值計入損益的金融資產指自中國農業銀行購買的理財產品。我們所購的理財產品本金乃以可變投資回報率保證，並可按要求贖回。該等理財產品的預期年利率介乎3.2%至3.3%且根據產品簡介，信貸評級為R2。按公平值計入損益的金融資產載於以公平值計量的財務狀況表，其公平值變動淨額於損益表內確認。

作為我們庫務管理的一部分，我們投資中國有良好信譽的商業銀行的若干保本短期理財產品，以在我們的現金足以涵蓋日常業務過程時，更好地利用多餘現金。我們已實施一系列內部控制政策及規則，規定投資活動的整體原則及詳細審批程序。我們在選擇理財產品時採取審慎的態度。我們的會計及財務部門會考慮理財產品的期限、預期回報及風險，並由我們的總經理審閱及批准，負責選擇理財產品。

為控制我們的風險敞口，我們過往及未來可能會持續尋求短期擔保本金且投資回報較其他中國商業銀行存款為高的低風險金融產品投資。此外，我們主要投資中國聲譽良好的商業銀行及金融機構提供的金融產品。我們一般選擇期限不超過三個月或具有彈性贖回條件的理財產品。投資後，我們密切監察我們所投資的理財產品的表現及公平值。我們根據多項因素及時調整我們的風險敞口，包括(其中包括)當前市況、投資表現及初始投資計劃所載的投資收益預期。我們的會計及財務部門主要透過計及理財產品的期限、預期回報及風險(由我們的總經理審閱及批准)挑選理財產品，並於識別投資出現任何不利變動時採取行動。董事會每季檢討我們投資活動的表現。本集團將於[編纂]後確保其於理財產品的投資符合上市規則第十四章的規定。

### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括應付分包商及供應商款項。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的貿易應付款項分別為約人民幣9.1百萬元、人民幣42.5百萬元、人民幣42.7百萬元及人民幣30.8百萬元。

我們的貿易應付款項由2019年12月31日的約人民幣9.1百萬元增加至2020年12月31日的人民幣42.5百萬元，主要由於我們於2020年12月31日物業工程及園林建設項目的購材及分包

## 財務資料

服務應付款項增加，此增加與該期間我們的物業工程及園林建設業務的增長一致。我們的貿易應付款項於2020年12月31日的約人民幣42.5百萬元保持穩定及於2021年12月31日的人民幣42.7百萬元。於2022年6月30日，我們的貿易應付款項減少至約人民幣30.8百萬元，主要是由於2022年上半年完成若干大型的物業工程及園林建設項目且因而我們於2022年6月30日前結清該等項目的相關貿易應付款項所致。

於往績記錄期間，我們的貿易應付款項為不計息且一般須於90日內結清。下表載列於往績記錄期間我們貿易應付款項週轉天數：

|                                  | <u>2019財年</u> | <u>2020財年</u> | <u>2021財年</u> | <u>2022年<br/>上半年</u> |
|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| 貿易應付款項週轉天數 <sup>(附註)</sup> ..... | 11.4          | 24.6          | 31.9          | 26.2                 |

附註： 某一期間的貿易應付款項週轉天數等於期初及期末貿易應付款項的平均數除以同年服務成本再乘以相關年度的天數(即2019財年及2021財年為365天，2020財年為366天及2022年上半年為181天)。

貿易應付款項週轉天數由2019財年的11.4天增加至2020財年的24.6天，主要由於我們物業工程及園林建設項目的購材及分包服務應付款項增加，此增加與該期間我們的物業工程及園林建設業務的增長相一致。我們的貿易應付款項週轉天數由2020財年的24.6天增加至2021財年的31.9天，乃主要由於我們能夠與供應商磋商延長付款時間表。於2022年上半年，貿易應付款項週轉天數減少主要是由於2022年上半年若干大型物業工程及園林建設項目竣工所致。

下表載列根據發票日期我們於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的貿易應付款項賬齡概要：

|               | <u>於12月31日</u> |               |               | <u>於2022年<br/>6月30日</u> |
|---------------|----------------|---------------|---------------|-------------------------|
|               | <u>2019年</u>   | <u>2020年</u>  | <u>2021年</u>  |                         |
|               | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元                   |
| 三個月內 .....    | 7,059          | 40,576        | 37,592        | 23,570                  |
| 三個月至六個月 ..... | 544            | 64            | 91            | 410                     |
| 六個月至一年 .....  | 1,032          | 56            | 107           | 6,138                   |
| 一年以上 .....    | 492            | 1,769         | 4,906         | 722                     |
| <b>總計</b>     | <u>9,127</u>   | <u>42,465</u> | <u>42,696</u> | <u>30,840</u>           |

於2022年10月31日，我們於2022年6月30日的貿易應付款項約人民幣24.0百萬元(或約77.8%)其後結清。

## 財務資料

### 其他應付款項及應計費用

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日我們其他應付款項及應計費用的明細：

|                  | 於12月31日        |                |                | 於2022年         |
|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                  | 2019年          | 2020年          | 2021年          | 6月30日          |
|                  | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| 合約負債.....        | 13,270         | 25,761         | 21,968         | 26,543         |
| 押金.....          | 17,581         | 17,648         | 11,003         | 11,276         |
| 其他貸款.....        | 60,300         | —              | —              | —              |
| 來自控股股東的貸款.....   | 4,700          | —              | —              | —              |
| 應付員工工資及福利.....   | 46,378         | 52,904         | 54,284         | 52,221         |
| 應付附屬公司當時權益       |                |                |                |                |
| 持有人款項.....       | —              | 22,720         | 1,620          | 1,620          |
| 其他應付稅項.....      | 4,022          | 8,400          | 6,702          | 5,698          |
| 代表客戶及其他方的收款..... | 1,112          | 1,831          | 5,311          | 8,117          |
| 來自一間聯營公司的墊款..... | —              | —              | 3,618          | —              |
| 應計負債.....        | 197            | 510            | 1,185          | —              |
| 應付天津天孚管理款項.....  | —              | 701            | 701            | —              |
| 應付一名關聯方款項.....   | —              | 742            | 505            | 505            |
| <b>總計</b>        | <b>147,560</b> | <b>131,217</b> | <b>106,897</b> | <b>105,980</b> |

於往績記錄期間，合約負債主要包括在尚未提供服務時我們的客戶作出的預先付款，其主要包含我們客戶預付的物業管理費。於2022年10月31日，我們於2022年6月30日的全部合約負債其後已確認為收益。押金主要指收取應向住宅物業分部物業管理服務的客戶償還的裝修押金及收取應向物業投資的客戶償還的租金押金。我們的其他貸款主要指自本集團若干僱員就本集團經營活動而獲得的貸款。來自控股股東的貸款指就本集團的經營活動自控股股東欒先生取得的貸款。應付員工工資及福利主要指應付我們員工的工資、花紅、福利及社會福利。應付附屬公司當時權益持有人款項指重組期間本集團向附屬公司股權持有人作出的付款。我們的其他應付稅項指增值稅及其他稅費。我們代客戶及其他人的收款主要指代表業主向住戶收取的資金，以支付維修工作及水電費用。我們的應計負債指因虧損合約而產生的估計潛在負債。我們來自一間聯營公司的墊款指因支付過多股息而尚未退還至天津天孚的款項。該超額繳付乃由於天津天孚於2021年12月向我們宣派2016年至2020年約人民幣9.4百萬元的股息總額所致，考慮到天津天孚於關鍵時間的可動用現金狀況，其中約人民幣5.8百萬元應於2021年12月支付予我們，餘下股息約人民幣3.6百萬元將於2022年12月結清。然而，於2021年12月，天津天孚的負責人誤向我們支付總額人民幣9.4百萬元的款項，而我們於2022年1月將超額繳付的人民幣3.6百萬元退還予天津天孚。

## 財務資料

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的其他應付款項及應計費用分別為約人民幣147.6百萬元、人民幣131.2百萬元、人民幣106.9百萬元及人民幣106.0百萬元。我們的其他應付款項及應計費用由2019年12月31日的約人民幣147.6百萬元減少至2020年12月31日的約人民幣131.2百萬元，主要由於以下的綜合影響：(i)合約負債增加約人民幣12.5百萬元，主要因收到客戶就提供物業工程及園林建設服務的短期墊款增加；(ii)作為重組的部分，於2020年12月31日錄得向任何附屬公司的當時股權持有人作出付款約人民幣22.7百萬元；及(iii)於2020財年期間悉數結清僱員提供的貸款約人民幣60.3百萬元。僱員貸款的固定年利率介乎2%至5%，貸款為期一年，並由本集團逾百名僱員提供。僱員貸款由本集團為我們的經營活動自僱員獲取，並已於2020年10月9日悉數結清。我們的其他應付款項及應計費用由於2020年12月31日的約人民幣131.2百萬元進一步減少至於2021年12月31日的人民幣106.9百萬元，主要由於應付我們附屬公司當時權益持有人款項由約人民幣22.7百萬元減少約人民幣21.1百萬元至約人民幣1.6百萬元所致。於2021年12月31日及2022年6月30日，我們的其他應付款項及應計費用維持相對穩定，分別約為人民幣106.9百萬元及人民幣106.0百萬元。

於2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們應付一名關聯方款項分別約為人民幣0.7百萬元、人民幣0.5百萬元及人民幣0.5百萬元，屬貿易性質，預期將於[編纂]前結清。

### 計息銀行及其他借款

我們自銀行及其他第三方獲得貸款，作為現金管理的一部分。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的計息銀行借款及其他借款分別為約人民幣50.0百萬元、人民幣208.9百萬元、人民幣96.8百萬元及人民幣85.7百萬元。

於2019年12月31日，計息銀行借款為人民幣50.0百萬元，其中(i)人民幣40.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.4%至5.7%；及(ii)人民幣10.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.7%，由欒先生及欒先生控制的實體擔保。

於2020年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣121.1百萬元，其中(i)由欒先生及其控制實體擔保的貸款約人民幣80.0百萬元於一年內到期，利率為5.4%到6%之間；(ii)由欒先生控制實體擔保並以本集團擁有的物業做抵押的貸款人民幣30.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)我們長期銀行貸款的即期部分為約人民幣11.1百萬元，按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息，且由欒先生控制實體擔保。於2020年12月31日，我們的非即期計息銀行借款為約人民幣66.9百萬元，按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。

## 財務資料

於2020年12月31日，我們的其他貸款指獨立第三方山東易通商業保理有限公司（其於中國成立為有限公司並主要從事商業保理服務業務）提供的利率為7.0%的一筆人民幣21.0百萬元之借款，本集團以其貿易應收款項人民幣44,038,000元為抵押。

於2021年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣41.1百萬元，其中(i)由本集團擔保並由本集團擁有人民幣10.0百萬元存款證作抵押的貸款約人民幣10.0百萬元於一年內到期，利率為5.67%；(ii)由欒先生控制實體擔保並以本集團擁有的物業做抵押的貸款約人民幣20.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)由欒先生控制實體擔保的浮動利率長期銀行貸款的即期部分約人民幣11.1百萬元（按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息）。於2021年12月31日，我們的非即期計息銀行借款為約人民幣55.7百萬元（按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息），且由欒先生控制的實體擔保。

於2022年6月30日，我們的計息銀行借款(i)約人民幣10.0百萬元，即由本集團擔保並於一年內到期的貸款，利率為5.6%；(ii)約人民幣20.0百萬元，由本集團擔保，並由我們擁有的人民幣4.0百萬元存款證作抵押，於兩年內到期，利率為5.67%；及(iii)約人民幣55.7百萬元按貸款基礎利率（經參考相關銀行的基準年利率計算）的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。

我們的董事確認，截至最後實際可行日期，欒先生及其控制的實體提供的所有擔保已到期或獲解除，且我們的董事認為，我們於[編纂]後將能在財務上獨立於我們的控股股東。

### 租賃負債

於往績記錄期間，我們的租賃負債主要指就提供物業投資的租賃物業的尚未償還租賃付款。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的租賃負債分別為約人民幣20.8百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣54.4百萬元及人民幣95.7百萬元。

我們的租賃負債由2019年12月31日之人民幣20.8百萬元增至2020年12月31日之人民幣31.4百萬元，並進一步增加至2021年12月31日之人民幣54.4百萬元，其後又增加至人民幣95.7百萬元，乃主要由於添置租賃物業以提供物業投資。

### 應付稅項

我們的應付稅項指應付予中國附屬公司的所得稅。我們的應付稅項於2019年12月31日為人民幣7.0百萬元，於2020年12月31日為人民幣8.3百萬元，於2021年12月31日為人民幣7.6百萬元及於2022年6月30日為人民幣9.2萬元。



## 財務資料

### 流動資金及財務資源

於往績記錄期間，我們主要以業務營運及自銀行及其他第三方獲得的貸款為現金需求提供資金。於往績記錄期間，我們現金的主要用途一直為向所需的營運資金、經常性開支及其他資本需求撥資來支持我們業務的擴張。我們相信可預見將來可使用結合內部產生現金、部分[編纂][編纂]及不時從資本或債務市場籌得的其他資金所產生的資金應付流動資金需求。

### 現金流量

下表載列於所示期間我們的綜合現金流量表概要：

|                             | <u>2019財年</u> | <u>2020財年</u>  | <u>2021財年</u>  | <u>2021年</u><br><u>上半年</u> | <u>2022年</u><br><u>上半年</u> |
|-----------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
|                             | 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                      |
| 營運資金變動前經營現金流量.....          | 45,138        | 63,162         | 75,042         | 28,027                     | 43,597                     |
| 營運資金變動 .....                | (4,258)       | 51,260         | (32,378)       | (55,386)                   | (66,273)                   |
| 銀行利息收入 .....                | 728           | 493            | 433            | 184                        | 602                        |
| 已付所得稅.....                  | (4,114)       | (11,233)       | (12,146)       | (10,725)                   | (8,184)                    |
| 經營活動所得／(所用)現金流量<br>淨額.....  | 37,494        | 103,682        | 30,951         | (37,900)                   | (30,258)                   |
| 融資活動所得／(所用)現金流量淨額 .....     | 91,459        | 67,988         | (158,402)      | (109,291)                  | (14,363)                   |
| 投資活動(所用)／所得<br>現金流量淨額.....  | (159,470)     | (87,122)       | 130,108        | 125,154                    | (28,836)                   |
| 現金及現金等價物<br>(減少)／增加淨額 ..... | (30,517)      | 84,548         | 2,657          | (22,037)                   | (73,457)                   |
| 年初現金及現金等價物 .....            | 65,292        | 34,775         | 119,323        | 119,323                    | 121,980                    |
| 年末現金及現金等價物 .....            | <u>34,775</u> | <u>119,323</u> | <u>121,980</u> | <u>97,286</u>              | <u>48,523</u>              |

### 經營活動所得現金淨額

於往績記錄期間，經營活動所得現金淨額主要包含年內除稅前溢利，經以下調整(i)不包含非現金或非經營項目，如物業及設備折舊、投資物業折舊、使用權資產折舊、其他無形資產攤銷、權益結算的股份獎勵開支、財務成本、應佔聯營公司損益、生物資產公平值收益、出租人的COVID-19相關租金減免、出售物業及設備項目的收益或虧損淨額、貿易應收款項減值撥備或撥回及利息收入的影響；及(ii)包含營運資金變動；及(iii)包含所得稅付款。

於2019財年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣37.5百萬元，主要歸因於除稅前溢利約人民幣36.8百萬元，經以下調整(i)非現金或非經營項目，主要包含物業及設備折舊約人民幣2.4百萬元、投資物業折舊約人民幣2.8百萬元、財務成本約人民幣3.8百萬元；(ii)營運

## 財務資料

資金變動，主要包括貿易應收款項增加約人民幣8.6百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣6.9百萬元以及其他應付款項及應計費用增加約人民幣13.8百萬元；及(iii)所得稅付款約人民幣4.1百萬元。

於2020財年，我們的經營活動所得現金淨額約為人民幣103.7百萬元，主要歸因於除稅前溢利約人民幣61.9百萬元，經以下調整(i)非現金或非經營項目，主要包含應佔聯營公司溢利約人民幣9.4百萬元、投資物業折舊約人民幣3.7百萬元、財務成本約人民幣10.7百萬元及向一名關聯方授出貸款的利息收入約人民幣5.7百萬元；(ii)營運資金變動，主要包括貿易應收款項增加約人民幣20.6百萬元、預付款項減少、貿易應付款項增加約人民幣33.3百萬元以及其他應付款項及應計費用增加約人民幣25.6百萬元及(iii)所得稅付款約人民幣11.2百萬元。

於2021財年，我們經營活動所得現金淨額約為人民幣31.0百萬元，主要歸因於除稅前溢利約人民幣56.4百萬元，經以下調整(i)非現金或非經營項目，主要包括財務成本約人民幣11.3百萬元、應佔聯營公司溢利及虧損約人民幣5.5百萬元、物業及設備折舊約人民幣3.3百萬元、使用權資產折舊人民幣3.7百萬元及投資物業折舊約人民幣5.9百萬元；(ii)營運資金變動，主要包括合約資產增加約人民幣8.7百萬元、其他應付款項及應計費用減少約人民幣6.8百萬元、貿易應收款項增加人民幣12.0百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣4.8百萬元；及(iii)所得稅付款約人民幣12.1百萬元。

於2021年上半年及2022年上半年，我們經營活動所用現金淨額分別約人民幣37.9百萬元及人民幣30.3百萬元，主要是由於2021年上半年及2022年上半年的貿易應收款項增加約人民幣35.2百萬元及人民幣56.5百萬元，主要由於我們一般向非住宅部門客戶(政府及公共機構)授出信貸期，由於彼等處理管理費結算所需的時間相對較長且根據歷史結算模式，其通常於年底前結算費用。因此，我們的現金流入於上半年相對較低，導致我們於2021年上半年及2022年上半年的經營現金淨額流出。為增加我們於上半年的經營現金流量，我們的管理層將更頻繁地審閱未回收款項的狀況，並促請物業管理團隊於貿易應收款項到期時協助客戶(尤其是非住宅部門)加快結算貿易應收款項的流程。有關我們貿易應收款項及貿易應付款項波動的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述」一段。展望未來，我們擬透過(i)及時向客戶收取款項，尤其是在上半年，以便於縮短我們的貿易應收款項周轉天數；(ii)透過加強與供應商的合作以獲取更優惠信貸期(如適用)，加強成本控制措施；及(iii)按季度基準編製會計及財務部門的現金流量預測，並由董事每季審閱以密切監控及評估我們的現金流量狀況，從而改善我們的經營現金流出淨額狀況。

## 財務資料

### 投資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的投資活動所用現金主要包含收購一間聯營公司、購買物業及設備項目、購買無形資產以及向一名關聯方及一名第三方提供貸款。於往績記錄期間，我們的投資活動所得現金主要包含向關聯公司授出貸款的利息、出售按公平值計入其他全面收益的金融資產所得款項、出售投資物業所得款項及償還第三方提供的貸款。

於2019財年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣159.5百萬元，主要歸因於向第三方提供的貸款人民幣30.0百萬元及收購一間聯營公司人民幣124.8百萬元。

於2020財年，我們的投資活動所用現金淨額約為人民幣87.1百萬元，主要歸因於向一名關聯方提供貸款約人民幣124.8百萬元，部分已由第三方償還貸款人民幣30.0百萬元、出售按公平值計入其他全面收益的金融資產的所得款項約人民幣5.0百萬元及已收向關聯公司提供的貸款的利息約人民幣5.7百萬元所抵銷。

於2021財年，我們的投資活動所得現金淨額約為人民幣130.1百萬元，主要歸因於一名關聯方償還貸款約人民幣124.8百萬元，部分被購買物業及設備項目約人民幣6.4百萬元所抵銷。

於2022年上半年，我們投資活動所用現金淨額約為人民幣28.8百萬元，主要歸因於購買按公平值計入損益的金融資產約人民幣12.0百萬元、購買物業及設備項目約人民幣13.8百萬元及向一間聯營公司退還預付款項約人民幣3.6百萬元。

### 融資活動所得／(所用)現金淨額

於往績記錄期間，我們的融資活動所用現金主要包含償還計息借款、償還其他貸款、視作向當時股東作出的分派、已付利息及向附屬公司的當時權益持有人支付股息。我們的融資活動所得現金主要包含新計息借款及其他貸款。

於2019財年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣91.5百萬元，主要歸因於新計息借款約人民幣50.0百萬元及其他貸款約人民幣60.3百萬元，部分被償還計息借款約人民幣19.0百萬元所抵銷。

於2020財年，我們的融資活動所得現金淨額約為人民幣68.0百萬元，主要歸因於新計息借款約人民幣208.9百萬元，部分被償還計息借款約人民幣50.0百萬元、償還僱員貸款約人民幣60.3百萬元、已付利息約人民幣10.7百萬元及向附屬公司的當時權益持有人支付股息約人民幣10.0百萬元所抵銷。

## 財務資料

於2021財年，我們融資活動所用現金淨額約為人民幣158.4百萬元，主要歸因於償還計息銀行及其他借款約人民幣222.1百萬元，部分被新計息銀行及其他借款約人民幣110.0百萬元所抵銷。

於2022年上半年，融資活動所用現金淨額約為人民幣14.4百萬元，主要歸因於償還計息銀行及其他借款約人民幣41.1百萬元，部分被新計息銀行及其他借款約人民幣30.0百萬元所抵銷。

### 資本支出

下表載列本集團於往績記錄期間產生的資本支出金額：

|                | <u>2019財年</u>  | <u>2020財年</u> | <u>2021財年</u> | <u>2022年</u><br><u>上半年</u> |
|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------------------|
|                | 人民幣千元          | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元                      |
| 增加物業及設備 .....  | 4,842          | 4,234         | 6,368         | 13,793                     |
| 增加投資物業 .....   | 2,567          | 15,511        | 26,666        | —                          |
| 增加其他無形資產 ..... | 999            | 2,388         | 59            | —                          |
| 增加聯營公司投資 ..... | 124,803        | —             | —             | —                          |
| 總計 .....       | <u>133,211</u> | <u>22,133</u> | <u>33,093</u> | <u>13,793</u>              |

資本支出由2019財年的約人民幣133.2百萬元減少至2020財年的約人民幣22.1百萬元，乃主要由於我們於2019年11月向第三方收購一間重大聯營公司(即天津天孚)。我們的資本支出由2020財年的人民幣22.1百萬元增加至2021財年的人民幣33.1百萬元，乃主要由於2021財年增加投資物業。

## 財務資料

### 流動資產／負債淨額

下表載列於所示日期我們流動資產、流動負債及流動資產淨值或流動負債淨額的明細：

|                           | 於12月31日         |                |                | 於6月30日         | 於10月31日         |
|---------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                           | 2019年           | 2020年          | 2021年          | 2022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<br>(未經審核) |
| <b>流動資產</b>               |                 |                |                |                |                 |
| 生物資產.....                 | 3,820           | —              | —              | —              | —               |
| 存貨.....                   | 2,480           | 210            | 123            | 149            | 151             |
| 貿易應收款項.....               | 52,783          | 73,254         | 85,028         | 140,720        | 164,177         |
| 合約資產.....                 | 3,971           | —              | 8,729          | 8,035          | 20,100          |
| 預付款項、其他應收款項及<br>其他資產..... | 46,572          | 137,779        | 21,344         | 23,981         | 23,654          |
| 按公平值計入損益的金融資產             | —               | —              | —              | 12,014         | 21,036          |
| 按攤銷成本列賬的金融資產.....         | —               | —              | 9,900          | —              | —               |
| 受限制存款.....                | —               | 1,582          | 11,894         | 5,245          | 1,233           |
| 現金及現金等價物.....             | 34,775          | 119,323        | 112,080        | 48,523         | 23,520          |
| <b>流動資產總值</b> .....       | <b>144,401</b>  | <b>332,148</b> | <b>249,098</b> | <b>238,667</b> | <b>253,871</b>  |
| <b>流動負債</b>               |                 |                |                |                |                 |
| 貿易應付款項.....               | 9,127           | 42,465         | 42,696         | 30,840         | 34,323          |
| 其他應付款項及應計費用.....          | 147,560         | 131,217        | 106,897        | 105,980        | 100,973         |
| 計息銀行及其他借款.....            | 50,000          | 142,050        | 41,140         | 21,140         | 23,140          |
| 租賃負債.....                 | 2,184           | 3,085          | 6,718          | 10,916         | 16,993          |
| 應付稅項.....                 | 7,043           | 8,263          | 7,592          | 9,290          | 12,833          |
| <b>流動負債總額</b> .....       | <b>215,914</b>  | <b>327,080</b> | <b>205,043</b> | <b>178,166</b> | <b>188,262</b>  |
| <b>流動(負債)／資產淨額</b> .....  | <b>(71,513)</b> | <b>5,068</b>   | <b>44,055</b>  | <b>60,501</b>  | <b>65,609</b>   |

於2020年12月31日、2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日，我們分別錄得流動資產淨額約人民幣5.1百萬元、人民幣44.1百萬元、人民幣60.5百萬元及人民幣65.6百萬元，及於2019年12月31日錄得流動負債淨額約人民幣71.5百萬元。

於2019年12月31日，我們錄得流動負債淨額約人民幣71.5百萬元，乃主要由於我們於2019財年利用自身資源收購天津天孚股權。我們的財務狀況有所好轉，由2019年12月31日的流動負債淨額約人民幣71.5百萬元轉變為2020年12月31日的流動資產淨額約人民幣5.1百萬元，主要由於2020財年我們獲得非即期計息銀行貸款約人民幣66.9百萬元及我們於2020財年錄得的純利約人民幣48.7百萬元。我們的流動財務狀況淨額有所改善主要體現在現金及現金等價物增加約人民幣84.5百萬元以及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣91.2百萬元，部分被即期計息銀行借款增加約人民幣92.1百萬元及貿易應付款項增加約人民幣33.4百萬元抵銷。



## 財務資料

我們的流動資產淨值由2020年12月31日的約人民幣5.1百萬元增加至2021年12月31日的約人民幣44.1百萬元，乃主要由於(i)收益及業務經營的規模增加，以及本集團公共物業部門的部分物業管理客戶延遲付款(該付款於2021年12月31日到期)而導致的貿易應收款項增加；及(ii)計息銀行及其他借款由於2020年12月31日的人民幣142.1百萬元減少至於2021年12月31日的人民幣41.1百萬元。其後我們的流動資產淨值於2022年1月31日保持相對穩定，約為人民幣48.2百萬元。

我們的流動資產淨值由2021年12月31日約人民幣44.1百萬元增加至2022年6月30日約人民幣60.5百萬元，主要由於按公平值計入損益的額外金融資產約人民幣12.0百萬元及貿易應收款項增加人民幣55.7百萬元，部分被經營活動所用現金淨額導致現金及現金等價物減少約人民幣63.6百萬元及受限制存款減少約人民幣6.6百萬元所抵銷。

我們的流動資產淨值由2022年6月30日約人民幣60.5百萬元增加至2022年10月31日約人民幣65.6百萬元，主要由於貿易應收款項增加人民幣23.5百萬元以及合約資產增加人民幣12.0百萬元，部分被現金及現金等價物減少人民幣25.0百萬元所抵銷。

有關上述變動原因的詳情，請參閱本節「綜合財務狀況表節選項目的描述」及「流動資金及財務資源—現金流量」各段。

### 財務資源

於往績記錄期間，我們的資金資源主要來自業務營運所得債務資本及現金。我們的流動資金主要用作營運資金及為業務增長提供資金。我們目前預期我們資本資源的組合及相關成本不會有任何重大變動。**[編纂]**後，我們預期使用營運所得現金、債務及股本融資以及**[編纂][編纂]**來滿足流動資金需求及為營運資金需求提供資金，有關詳情請參閱本文件「未來計劃及**[編纂]**」一節。

### 營運資金充足性

經計及我們目前可獲得的財務資源(包括經營所得現金流量、可用現金及現金等價物、其他內部資源、銀行融資額以及估計的**[編纂][編纂]**)後，董事認為自本文件日期起未來至少十二個月，我們擁有充足的營運資金以滿足我們的營運資金需求。

## 財務資料

### 主要財務比率

下表載列於所示期間本集團的主要財務比率：

| 財務指標                      | 於12月31日／截至12月31日止年度 |        |       | 於<br>6月30日／<br>截至<br>6月30日<br>止六個月<br>2022年 |
|---------------------------|---------------------|--------|-------|---|
|                           | 2019年               | 2020年  | 2021年 |   |
| 權益回報率 <sup>(附註1)</sup>    | 28.5%               | 44.3%  | 28.0% | 不適用   |
| 資產回報率 <sup>(附註2)</sup>    | 8.2%                | 9.1%   | 9.5%  | 不適用   |
| 流動比率 <sup>(附註3)</sup>     | 0.7                 | 1.0    | 1.2   | 1.3   |
| 速動比率 <sup>(附註4)</sup>     | 0.6                 | 1.0    | 1.2   | 1.3   |
| 資產負債比率 <sup>(附註5)</sup>   | 121.1%              | 190.0% | 61.2% | 47.7%                                       |
| 淨債務對權益比率 <sup>(附註6)</sup> | 84.5%               | 81.5%  | 現金淨額  | 20.7%                                       |
| 利息覆蓋比率 <sup>(附註7)</sup>   | 10.7                | 6.8    | 6.0   | 7.8   |

附註：

1. 權益回報率乃按相關期間母公司擁有人應佔的純利除以相關期間末的權益總額再乘以100%計算。於2022年上半年的權益回報率並無意義，原因為其與年度數字不可比較。
2. 資產回報率乃按相關期間母公司擁有人應佔的純利除以相關期間末的資產總額再乘以100%計算。於2022年上半年的資產回報率並無意義，原因為其與年度數字不可比較。
3. 流動比率乃按相關期間末的流動資產總值除以各期間末的流動負債總額計算。
4. 速動比率乃按相關期間末的流動資產總值(減去存貨及生物資產)除以各期間末的流動負債總額計算。
5. 資產負債比率乃按相關期間末的計息債務總額(即僱員提供的貸款、計息銀行借款及其他貸款)除以權益總額計算。
6. 淨債務對權益比率乃按相關期間末的計息負債總額扣除現金及現金等價物再除以權益總額計算。
7. 利息覆蓋比率乃按相關期間的除融資成本及所得稅開支前溢利除以相關期間的融資成本計算。

### 權益回報率

我們的權益回報率由2019財年的28.5%增加至2020財年的44.3%。此乃主要由於我們的純利約79.7%的增幅超過權益總額約15.7%的增幅。純利及權益總額增加主要歸因於本節「過往經營業績回顧」一段所述的收益及毛利增加。

## 財務資料

我們的股本回報率由2020財年的44.3%下降至2021財年的28.0%。此乃主要由於我們的純利減少約8.7%及權益總額增加約44.0%的綜合影響所致。我們於2021財年的純利表現如本節「過往經營業績回顧」一段所述。

### 總資產回報率

我們的資產回報率由2019財年的8.2%增加至2020財年的9.1%。此乃主要由於我們的純利約79.7%的增幅超過總資產約61.5%的增幅。該增加主要歸因於本節「過往經營業績回顧」一段所述的收益及毛利增加引致的純利增加，而該增加部分被總資產增加（尤其是於2020年12月31日貿易應收款項約人民幣20.5百萬元、預付款項、其他應收款項及其他資產約人民幣91.2百萬元以及現金及現金等價物約人民幣84.5百萬元）所抵銷。

我們的資產回報率由2020財年的9.1%上升至2021財年的9.5%。此乃主要由於我們總資產約12.3%的減幅超過純利約8.7%的減幅。該總資產下降主要由於2021財年償還計息銀行及其他借款約人民幣222.1百萬元。有關我們融資活動所用現金淨額詳情，請參閱「流動資金及財務資源 — 現金流量 — 融資活動所得／(所用)現金淨額」一節。我們於2021財年的純利表現如本節「過往經營業績回顧」一段所述。

### 流動比率

我們的流動比率由2019年12月31日的0.7倍增加至2020年12月31日的1.0倍。此乃主要由於我們的流動資產總值約130.0%的增幅超過流動負債總額約51.5%的增幅。該流動資產總值增加主要由於現金及現金等價物增加約人民幣84.5百萬元及預付款項、其他應收款項及其他資產增加約人民幣91.2百萬元，此乃主要由於2020財年向本集團關連人士潤華集團公司提供貸款，於2020年12月31日貸款總額約為人民幣124.8百萬元，利率為7.0%至9.5%。

我們的流動比率由2020年12月31日的1.0倍增加至2021年12月31日的1.2倍。此乃主要由於我們的流動負債總額約37.3%的減幅超過我們流動資產總值約25.0%的減幅。該流動資產淨值增加乃主要由於(i)收益及業務經營的規模增加，以及本集團公共物業部門的部分物業管理客戶延遲付款（該付款於2021年12月31日到期）而導致的貿易應收款項增加；及(ii)計息銀行及其他借款由於2020年12月31日的人民幣142.1百萬元減少至於2021年12月31日的人民幣41.1百萬元。

## 財務資料

我們的流動比率由2021年12月31日的1.2倍略微上升至2022年6月30日的1.3倍。此乃主要由於我們的流動負債總額約13.1%的減幅超過我們流動資產總額約3.7%的減幅。

### 速動比率

我們的存貨及生物資產的金額相對微不足道，因此我們於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的速動比率均與同年的流動比率相若。

### 資產負債比率

我們的資產負債比率由2019年12月31日的121.1%增加至2020年12月31日的190.0%，其主要由於計息債務於2020年12月31日增加至約人民幣104.4百萬元。

我們的資產負債比率由2020年12月31日的190.0%下降至2021年12月31日的61.2%，主要由於計息債務減少約37.1%及權益總額增加約44.0%所致。

我們的資產負債比率由2021年12月31日的61.2%進一步下降至2022年6月30日的47.7%，主要由於計息債務減少約11.5%及權益總額增加約13.6%所致。

### 淨債務對權益比率

我們於2019年12月31日錄得淨債務對權益比率84.5%，而該比率於2020年12月31日略微減少至81.5%，原因為2019年12月31日至2020年12月31日計息債務總額(扣除現金及現金等價物)約11.7%的增幅輕微低於權益總額約15.7%的增幅。

由於本集團處於淨現金狀況，故於2021年12月31日並無計算債務對權益比率。

我們的淨債務對權益比率於2022年6月30日為20.7%，主要是由於現金及現金等價物由2021年12月31日的人民幣112.1百萬元減少至2022年6月30日的人民幣48.5百萬元。

### 利息覆蓋比率

我們的利息覆蓋比率由2019財年的10.7倍下跌至2020財年的6.8倍。我們利息覆蓋比率下跌主要歸因於融資成本於2019財年及2020財年有所增長，分別約為人民幣3.8百萬元及人民幣10.7百萬元，其與計息銀行及其他借款增加相一致。

我們的利息覆蓋比率由2020財年的6.8倍減少至2021財年的6.0倍，乃主要由於本節「過往經營業績回顧」一段所討論的純利減少所致。

## 財務資料

我們的利息覆蓋比率由2021財年的6.0倍增加至2022年上半年的7.8倍，主要是由於本節「過往經營業績回顧」一段所討論有關我們於2022年上半年的收益及淨溢利波動的原因。

### 債項

下表載列於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日尚未償還的債項：

|                        | 於12月31日        |                |                | 於6月30日         | 於10月31日             |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
|                        | 2019年          | 2020年          | 2021年          | 2022年          | 2022年               |
|                        | 人民幣<br>千元      | 人民幣<br>千元      | 人民幣<br>千元      | 人民幣<br>千元      | 人民幣<br>千元<br>(未經審核) |
| <b>即期債項</b>            |                |                |                |                |                     |
| 僱員提供的貸款                | 60,300         | —              | —              | —              | —                   |
| 來自一名控股股東的貸款            | 4,700          | —              | —              | —              | —                   |
| 計息銀行借款 <sup>(附註)</sup> | 50,000         | 121,050        | 41,140         | 21,140         | 23,140              |
| 其他貸款                   | —              | 21,000         | —              | —              | —                   |
| 租賃負債                   | 2,184          | 3,085          | 6,718          | 10,916         | 16,993              |
| <b>非即期債項</b>           |                |                |                |                |                     |
| 計息銀行借款                 | —              | 66,860         | 55,680         | 64,580         | 61,580              |
| 租賃負債                   | 18,641         | 28,268         | 47,638         | 84,754         | 80,653              |
| <b>總計</b>              | <b>135,825</b> | <b>240,263</b> | <b>151,176</b> | <b>181,390</b> | <b>182,366</b>      |

附註：於2022年8月，我們與濟南農村商業銀行訂立補充協議，以變更銀行貸款人民幣20,000,000元的到期日。該貸款的原到期日為2024年2月。根據此補充協議，該貸款為人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元、人民幣1,000,000元及人民幣17,000,000元分別計劃於2022年8月、2023年2月、2023年8月及2024年2月到期。我們已如期於2022年8月償還人民幣1,000,000元。

### 來自僱員的貸款

於2019年9月，我們在競標程序完成後同時訂立一份協議（「天孚協議」）及一份補充協議，以收購天津天孚的股權。根據天孚協議，我們透過競標程序收購天津天孚51%的股權，總現金代價為人民幣130,149,109元，我們須於2019年10月前償付該代價。考慮到(i)我們須為日常營運維持足夠的營運資金以應付員工成本、分包費用、材料成本、其他行政開支及融資成本；及(ii)商業銀行或其他金融機構通常需要較長的貸款審批程序，我們於2019年10月10日獲得來自本集團若干僱員提供的貸款人民幣60.3百萬元（「僱員貸款」），用於本集團的經營活動。僱員貸款的固定年利率介乎2%至5%，貸款期為一年，並由本集團逾百名僱員提供。於該等總金額為人民幣60.3百萬元的貸款中，約人民幣15.9百萬元由董事及高級管理層



## 財務資料

提供，該等人士於本文件「董事及高級管理層」一節列明。下表載列董事及高級管理層提供的貸款詳情：

| 姓名         | 職位        | 貸款金額   |
|------------|-----------|--------|
|            |           | 人民幣千元  |
| 楊立群先生..... | 執行董事      | 5,150  |
| 費忠利先生..... | 執行董事及行政總裁 | 3,500  |
| 張玉強先生..... | 副總經理      | 2,460  |
| 李豔豔女士..... | 副總經理      | 3,000  |
| 李毅先生.....  | 副總經理      | 900    |
| 陳杰女士.....  | 副總經理      | 900    |
|            | 總計：       | 15,910 |

僱員貸款的資金主要來源於僱員個人及家庭儲蓄。本集團就我們的經營活動取得僱員貸款，有關貸款已於2020年10月9日悉數結清。本集團決定自僱員而非向外部商業銀行或金融機構取得該等貸款，主要由於(i)商業銀行或其他金融機構的審批過程通常較長；(ii)商業銀行或其他金融機構可能施加的質押及／或擔保的額外要求；及(iii)外部金融機構可能產生的融資成本較高，而本集團於借款時均不偏好該等情況。董事認為，僱員提供該等貸款的條款較商業銀行當時提供現有貸款的條款更為優厚。於2020年1月，本集團收取信託貸款的償還款人民幣30.0百萬元。此外，我們於2020年2月獲授銀行貸款人民幣50.0百萬元，且收購天津天孚的貸款人民幣78.0百萬元最終於2020年6月獲批准。由於當時有充足的營運資金，我們於2020財年向潤華集團公司墊付八筆貸款合共人民幣125.0百萬元。

### 計息銀行及其他借款

我們於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日分別有尚未償還的計息銀行及其他借款人民幣50.0百萬元、人民幣208.9百萬元、人民幣96.8百萬元、人民幣85.7百萬元及人民幣84.7百萬元。

於2019年12月31日，我們的計息銀行借款為人民幣50.0百萬元，其中(i)人民幣40.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.4%至5.7%；及(ii)人民幣10.0百萬元已於一年內到期及結算，利率為5.7%，由樂先生及樂先生控制的實體擔保。

於2020年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣121.1百萬元，其中(i)由樂先生及其控制實體擔保的貸款約人民幣80.0百萬元於一年內到期，利率為5.4%及6%；(ii)由樂先生控制實體擔保並以物業質押做抵押的貸款人民幣30.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)我們長期銀行貸款的即期部分約人民幣11.1百萬元，按貸款基礎利率（經參考相關銀行

## 財務資料

的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。於2020年12月31日，我們的非即期計息銀行借款約為人民幣66.9百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，由欒先生控制的實體擔保。

於2020年12月31日，我們的其他貸款指獨立第三方山東易通商業保理有限公司(其於中國成立為有限公司並主要從事商業保理服務業務)提供的利率為7.0%的一筆人民幣21.0百萬元的借款(於一年內到期)，本集團以其貿易應收款項人民幣44,038,000元為抵押。

於2021年12月31日，我們的即期計息銀行借款為人民幣41.1百萬元，其中(i)由本集團擔保，並由本集團擁有人民幣10.0百萬元存款證作抵押的約人民幣10.0百萬元的貸款於一年內到期，利率為5.67%；(ii)由欒先生控制的實體擔保並以本集團擁有的物業做抵押的貸款約人民幣20.0百萬元於一年內到期，利率為5.655%；及(iii)我們長期銀行貸款的即期部分約人民幣11.1百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。於2021年12月31日，我們的非即期計息銀行借款為約人民幣55.7百萬元，按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。有關計息銀行及其他借款的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註28。

於2022年6月30日，我們的計息銀行借款的(i)約人民幣10.0百萬元，即由本集團擔保並於一年內到期的貸款，利率為5.6%；(ii)約人民幣20.0百萬元，由本集團擔保，並由我們擁有人民幣4.0百萬元存款證作抵押，於兩年內到期，年利率為5.67%；及(iii)約人民幣55.7百萬元按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，且由欒先生控制的實體擔保。

於2022年10月31日，我們的計息銀行借款(i)約人民幣10.0百萬元，由本集團擔保並於一年內到期的貸款，利率為5.6%；(ii)約人民幣19.0百萬元，由本集團擔保，並由我們擁有人民幣4.0百萬元存款證作抵押，於兩年內到期，利率為5.67%；及(iii)約人民幣55.7百萬元按貸款基礎利率(經參考相關銀行的基準年利率計算)的浮動利率計息，並由本集團擔保。

於2022年10月31日，我們的銀行融資總額為人民幣128.0百萬元，其中未動用銀行融資為人民幣43.3百萬元。

董事確認，於最後實際可行日期，欒先生及其受控制實體提供的所有擔保已到期或解除，且董事認為我們於[編纂]後在財務方面將能夠獨立於控股股東。

## 財務資料

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們銀行借款或其他借款並無違反任何契約，且我們在償還銀行借款或其他借款時並無出現任何延遲或拖欠，亦無在以我們在經濟上可接受的條款獲取銀行融資方面遭遇任何困難。截至最後實際可行日期，我們的任何未償還債務並無違反重大契約，而對我們進行額外借款或日後發行債務或權益證券的能力產生不利影響，且我們亦無進行任何重大外部債務融資的計劃。

除本節「債項」一段所披露者外，於2022年10月31日（即我們的債務聲明的最後實際可行日期），我們並無未償還債務或任何已發行及未償還或同意將予發行的貸款資本、銀行透支、貸款或類似債務、承兌債務（正常貿易票據除外）、承兌信用證、債權證、按揭、抵押、融資租賃或租購承諾、擔保或其他或然負債。

### 租賃負債

我們於2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年10月31日的租賃負債分別為人民幣20.8百萬元、人民幣31.4百萬元、人民幣54.4百萬元、人民幣95.7百萬元及人民幣97.6百萬元。

### 上市規則第13章之披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何根據上市規則第13.12條至13.19條將引發披露義務的情況。

### 物業權益及估值

下表載列摘錄自本文件附錄一所載會計師報告的2022年6月30日我們若干物業權益的賬面淨值與本文件「附錄三一物業估值報告」所列示2022年10月31日公平值的對賬情況：

|                                    | 人民幣千元                         |
|------------------------------------|-------------------------------|
| 於2022年6月30日物業權益的賬面淨值.....          | 97,594 <sup>(i)</sup>         |
| 減：截至2022年10月31日止四個月的物業折舊.....      | (5,336)                       |
| 加：估值盈餘.....                        | 27,778                        |
| 本文件附錄三所載列的物業權益於2022年10月31日的估值..... | <u>120,036<sup>(ii)</sup></u> |

附註：

- (i) 該金額指附錄三一物業估值報告中所載相同物業權益的賬面淨值，並且不包括位於濟南市天橋區工商河路東丹鳳街2號的物業的賬面淨值約人民幣1.5百萬元，低於我們總資產的1%，且並無包括於附錄三一物業估值報告的估值範圍內。

## 財務資料

- (ii) 該金額指本集團物業權益於2022年10月31日的估值，包括根據附錄三 — 物業估值報告市值人民幣18.7百萬元及參考值人民幣101.3百萬元。

### 關聯方交易

於往績記錄期間，關聯方交易乃根據我們與各關聯方協定的條款開展。除本節「關聯方交易 — 關聯方提供的貸款」一節進一步披露的僱員提供的關聯方貸款外，我們的董事確認，於往績記錄期間的所有關聯方交易均已按一般商業條款進行，屬合理且符合本集團的整體利益。董事進一步確認，該等關聯方交易將不會干擾我們往績記錄期間的經營業績或使過往業績無法反映我們的未來表現。所有屬非貿易性質的關聯方交易已於或將於[編纂]前結算。有關本集團關聯方的釐定基準，請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.4及33(a)。於往績記錄期間，我們與關聯方訂有以下重大交易：

#### 向關聯方提供服務

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們錄得源自向關聯方提供服務的收益分別約為人民幣45.4百萬元、人民幣95.9百萬元、人民幣73.4百萬元及人民幣20.0百萬元，主要源自(i)向樂先生或樂航乾先生控制的實體營運的汽車銷售店及住宅單位提供物業管理服務及(ii)向樂航乾先生控制的實體開發的住宅物業提供物業工程服務及園林建設服務。有關詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。我們的董事已確認，該等交易乃按正常商業條款及公平原則進行。

有關我們定價策略及結算條款的詳情，請參閱本文件「業務 — 銷售及營銷」一節。有關向我們的關聯方及獨立第三方客戶提供的服務毛利率，請參閱本節「綜合損益及其他全面收益表的節選項目的描述 — 毛利及毛利率」一段。

#### 關聯方提供的貸款

於2019財年，我們於2019年10月10日自本集團僱員取得人民幣60.3百萬元的貸款，年利率介乎2%至5.0%，用於本集團的經營活動，其中約人民幣20.0百萬元乃由本集團的主要管理人員（為本集團的關聯方）提供。有關利率乃參考獨立商業銀行收取的5.69%年利率釐定。於2019財年及2020財年，我們就僱員提供的有關貸款而自關聯方分別產生約人民幣0.1百萬元及人民幣0.7百萬元的利息開支。僱員提供的貸款的貸款期為一年，已於2020年10月9日全數償還。我們亦於2019年10月10日就本集團的經營活動自樂先生取得免息貸款人民幣4.7百萬元，並於2020年10月9日悉數結清有關貸款。

## 財務資料

### 向關聯方提供的貸款

於2020財年，我們向潤華集團公司（本集團的關連人士）提供貸款，於2020財年，該貸款於2020年12月31日的年利率為7%至9.5%，總額為約人民幣124.8百萬元。於2020財年及2021財年，我們就有關貸款而自潤華集團公司分別收取約人民幣5.7百萬元及人民幣2.1百萬元的利息收入。有關利率乃參考獨立商業銀行收取的6.525%年利率釐定。向潤華集團公司提供的貸款於2021年3月全數收回。有關我們向潤華集團公司提供的貸款詳情，請參閱本文件「財務資料 — 綜合財務狀況表節選項目的描述 — 預付款項、其他應收款項及其他資產」一節。

### 向關聯方收購

於2020財年，(i)我們收購凱迪網絡（本集團的關連人士）的100%股權，代價為約人民幣3.9百萬元；及(ii)潤華發展（作為買方）於2020年11月10日分別與濟南祿通、濟南安瀾、欒先生、梁女士、欒航乾先生及MedEvolve Company Limited訂立股權轉讓協議，以收購山東潤華合計100%股權，總代價為約人民幣21.1百萬元（作為重組一環）。有關重組的進一步詳情，請參閱本文件「歷史、發展及重組 — 重組」一節。

### 關聯方提供的服務及採購

於2019財年、2020財年、2021財年及2022年上半年，我們接受關聯方提供的服務並向其採購，總額分別為約人民幣2.4百萬元、人民幣6.4百萬元、人民幣2.4百萬元及人民幣0.9百萬元，主要接受勞工服務、採購固定資產及接受關聯方提供的租賃服務。根據獨立物業估值師就我們自關聯方所租物業而出具的估值報告及公平租金函件、獨立定價顧問就我們關聯方所提供的建築服務而出具的估值審查報告以及自獨立第三方獲得的類似報價，董事確認該等交易條款及定價與獨立第三方所提供的交易相若，且在類似交易的市場價格範圍內。

有關關聯方交易的進一步詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註33。

### 資產負債表外的安排

於往績記錄期間，我們並無任何尚未償還資產負債表外的擔保、利率掉期交易、外幣及商品遠期合約或其他資產負債表外的安排。我們並無從事涉及非交易所買賣合約的交易活動。於一般業務過程中，我們並無與未合併實體訂立交易或以任何方式與其建立關係，或與為促進資產負債表外安排或為其他合約狹義或有限目的而建立的財務夥伴關係訂立交易。



## 財務資料

### 或然負債

於最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於往績記錄期間，我們並無任何資本承擔。

### 財務風險管理目標及政策

#### 信貸風險

本集團僅與認可及信譽卓著之第三方進行買賣。本集團之政策為所有有意以信貸期進行買賣之客戶，均須通過信貸審核程序。此外，本集團會不斷監測應收款項結餘，本集團面臨之壞賬風險並不重大。有關基於本集團信貸政策進行的信貸質素及最高信貸風險敞口，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註37。

#### 流動性風險

本集團會監察現金及現金等價物水平，將其維持於本集團管理層認為充足的水平，以為營運提供資金及減輕現金流量波動的影響。有關基於合約未貼現付款的本集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的金融負債的到期情況，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註37。

#### 資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本集團持續經營的能力並維持穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

本集團會根據經濟狀況的變化及相關資產的風險特徵管理及調整其資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整派付予股東的股息、返還股東資本或發行新股。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。於往績記錄期間，並無對管理資本的目標、政策或程序作出變動。

#### 股息及股息政策

自本公司註冊成立起及於往績記錄期間，本公司並無且亦未曾宣派或派付任何股息。

於往績記錄期間，我們並無制定任何股息政策，我們預期於不久將來亦不會制定任何具體股息政策。股息分派須由我們的董事會酌情釐定並須取得我們的股東批准。我們的董

## 財務資料

事或會經計及我們的營運及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、合約限制、資本支出及未來發展要求、股東利益及當時視為相關的其他因素後，於未來建議派付股息。任何股息宣派、派付及金額將受我們的組織章程文件及開曼公司法規限，包括我們的股東批准。任何未來股息宣派未必能反映我們過往的股息宣派，且將由我們的董事全權酌情釐定。

未來股息派付亦將視乎自我們的中國營運附屬公司收取股息的可動用性而定。中國法律規定僅可以根據中國會計原則計算的純利派付股息，而中國會計原則在眾多方面不同於其他司法權區的公認會計原則（包括香港財務報告準則）。中國法律亦規定外資企業須將部分純利撥作不可作為現金股息分派的法定儲備。我們的中國營運附屬公司的分派亦可因日後可能訂立的銀行貸款融資或貸款協議、可換股債券工具或其他協議的限制性契約而受限。

就我們的股份按每股基準宣派的任何股息將以港元計值，且本公司將以港元支付有關股息。

於任何特定年度未獲分派的任何可分派溢利將會保留及可用於其後年度的分派。倘溢利可作股息分派，則該部分溢利將不能用於再投資我們的業務。

### 可分派儲備

於2022年6月30日，本集團可分派儲備為人民幣156.9百萬元。

### [編纂]開支

假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]範圍的中位數，不包括任何可能支付的酌情激勵費用，且假設[編纂]將不獲行使），我們預期產生估計[編纂]總額約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元），包括[編纂]約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元）及非[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元），其包括(a)已付及應付法律顧問及申報會計師的費用約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元）；及(ii)其他費用及開支（包括保薦費）約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元）。在估計[編纂]的估計總額中，(i)約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元）預期於綜合損益表中扣除，其中約人民幣[編纂]百萬元於往績記錄期間的損益中確認；及(ii)直接應佔[編纂]中發行[編纂]約[編纂]百萬港元（相等於約人民幣[編纂]百萬元），並預期於[編纂]後根據相關會計準則入賬列為權益的扣減。本集團截至2022年12月31日止年度的經營業績將受[編纂]有關開

---

## 財務資料

---

支的影響。董事謹此強調有關開支為現時估計，僅供參考，將於本集團損益確認的最終金額須根據審計以及變量及假設的隨後變動作出調整。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元(即指示性[編纂]範圍的中位數)，則[編纂]佔[編纂]的百分比約為[編纂]%

### 未經審核[編纂]經調整有形資產淨值

有關我們未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值的詳情，請參閱本文件附錄二「未經審核[編纂]經調整綜合有形資產淨值」一段。

### 無重大不利變動

董事確認自2022年6月30日(本集團最近期經審核財務資料的日期)起及直至本文件日期，本集團的財務或交易狀況、債務、按揭、或然負債、擔保或前景概無任何重大不利變動。