

財務資料

閣下閱讀以下討論與分析時，應與本文件附錄一會計師報告所載綜合財務資料（包括其附註）一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據IFRS會計準則編製。

以下討論與分析載有前瞻性陳述，反映我們當前對未來事件及財務表現的觀點。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對過往趨勢、當前狀況及預期未來發展以及我們認為適合當下情形的其他因素的認知而作出的假設與分析。然而，實際結果與發展是否符合我們的預期及預測取決於多項風險與不確定因素。在評估我們的業務時，閣下應謹慎考慮本文件提供的資料，包括但不限於「風險因素」及「業務」章節。

就本節而言，除非文意另有所指，否則2021年、2022年及2023年指截至各年份12月31日止年度。

概覽

我們是一家國有城市服務及運營提供商，業務運營主要位於長沙市。中國湖南省的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈且高度分散。按2022年的在管建築面積及總收入計，我們所有業務分部的市場份額分別約為湖南省物業管理市場的0.66%及0.94%。按2022年城市服務收入計，我們的市場份額約為湖南省城市服務市場的0.42%。按2022年的在管建築面積計，我們的市場份額約為湖南省商業運營服務市場的0.96%。

我們為客戶提供廣泛服務，打造植根於市區的有凝聚力的業務佈局。根據服務特點及行業標準，我們提供的服務分為三類，即(i)物業管理服務，(ii)城市服務，及(iii)商業運營服務。通過多年的發展及服務組合多元化，我們已形成優勢，為我們的服務組合提供支持。

財務資料

於往績記錄期間，我們的業務及財務取得增長。截至2023年12月31日止年度，我們的在管物業管理項目總數為68個，在管建築面積為11.1百萬平方米，在管城市服務項目總數為157個，其中包括4個照明系統運營項目、150個停車場運營項目及3個市政環衛項目；於2023年，我們還完成了85個園林綠化及工程項目，截至2023年12月31日有87個項目正在施工中。截至2023年12月31日止年度，商業運營服務板塊在管項目總數為50個，在管建築面積為71.1萬平方米。於2021年、2022年及2023年，我們的總收入分別達人民幣431.7百萬元、人民幣528.5百萬元及人民幣651.9百萬元。於2021年、2022年及2023年，我們的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元。我們認為，有關財務業績主要由(i)我們的業務規模繼續穩步增長；(ii)我們開發和提供全面的服務組合的能力並專注於此；(iii)我們不斷發展的專業服務能力；及(iv)我們吸引新客戶和保留現有客戶的能力，因為我們繼續擴大我們的業務覆蓋範圍及提高我們的品牌知名度。

編製基準

歷史財務資料已根據國際會計準則理事會頒佈的所有適用國際財務報告準則會計準則編製。

編製符合國際財務報告準則會計準則的歷史財務資料需要管理層作出判斷、估計及假設，這會影響政策應用以及所呈報的資產、負債、權益、收入及開支金額。估計及相關假設乃基於過往經驗及於各情況下被視為合理的各種其他因素，其結果構成對無法從其他來源輕易得出的資產及負債賬面值作出判斷的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設乃按持續基準進行審閱。倘修訂僅影響修訂估計的期間，則會計估計的修訂於該期間確認，倘修訂影響現時及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層於應用對歷史財務資料有重大影響的國際財務報告準則時作出的判斷及估計不明朗因素的主要來源於本文件附錄一所載會計師報告附註3討論。

財務資料

影響經營業績的主要因素

我們的經營業績一直且預期會繼續受多個因素重大影響，當中多個因素超出我們的控制範圍。該等因素包括但不限於以下各項：

我們應對宏觀環境以及房地產、物業管理及城市服務行業監管變化的能力

我們的業務及經營業績受宏觀經濟及房地產行業宏觀環境的變化以及影響物業管理行業及城市服務行業的監管環境及措施的影響。新物業開發項目的數量取決於房地產市場的表現，而房地產市場的表現則取決於整體經濟增長、城鎮化率、人口轉型及其導致的物業需求。城市服務項目數量亦受政府的城市規劃、財政投入能力及市場狀況規限。任何經濟衰退，尤其是我們運營所在地區的經濟衰退，均可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。

於2022年，COVID-19疫情反覆爆發、房地產市場深度調整、整體經濟疲軟等因素，給物業管理和城市服務公司帶來更多挑戰。根據中國國家經濟的發展方向，作為基礎服務行業，物業管理行業正迅速轉型至現代服務行業。在城市精細化管理新標準的背景下及「放管服」改革持續推進下，城市服務市場預期將迎來新的機遇。物業管理公司已借行業增長之東風，加速整合至社會基礎管理領域及擴大多業務行業佈局，如城市服務市場，從而令整個行業向更加多元化、智能及優質服務穩步發展。有關詳情，請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受監管環境及影響物業管理及房地產行業的措施所規限，其可能影響我們的業務發展」及「風險因素－與經營業務所在地區有關的風險」章節。

我們擴大業務規模的能力

我們未來的成功取決於我們維持及增加項目數量及在管建築面積的能力及我們通過擴大服務供應範圍及提高現有服務的質量和效率來進一步滲透市場的能力。我們所有業務分部的項目總數從2021年的299個增加至2023年的360個，及我們的物業管理服務及商業運營服務的在管總建築面積從2021年的11.2百萬平方米增加至2023年的11.8百萬平方米，推動了收入增長，為本集團長期可持續發展提供了必要的基礎和保證。

財務資料

因此，我們的業務及經營業績受我們能否維持及增加項目數量及在管建築面積規模所影響，而這又受我們能否重續現有及取得新服務合同所影響。此外，我們已於疫情平息後抓住城市服務市場化程度不斷提高湧現的更多機遇，並憑藉我們的經驗、資源、長期營運及服務公共物業的地區優勢逐步取得先發優勢。我們堅持自己的戰略，通過多個業務動力尋求發展，我們的物業管理及城市服務持續取得共同增長。

我們的母集團城發集團已經並有望繼續為我們的長期可持續增長做出貢獻，這給予了我們極強的發展信心。於隨後的往績記錄期間，我們一直不斷努力擴大來自獨立第三方的業務，旨在擴大我們的收入來源及實現客戶組合多元化。未來，我們將進一步鞏固獨立業務發展，增強拓展能力和市場競爭優勢，及減少對關聯方的依賴。

我們的品牌定位及定價能力

我們一直將品牌競爭力視為能否取得未來成功的關鍵，而品牌美譽度成為客戶選擇與我們交易的核心要素。憑藉多元化的服務組合及植根於湖南省的國有背景，我們認為，我們已在業務經營所在地建立良好的聲譽，這促使我們與獨立第三方訂立服務合同，並為新項目帶來更多的合作機會。由於我們的大部份收入來自物業管理及城市服務，我們的經營業績及財務狀況受我們提供此類服務的定價能力所影響，這在一定程度上受我們在中國物業管理及城市服務行業的品牌知名度及定位所影響。

我們對服務定價時一般會考慮影響我們市場競爭力的多種因素，如物業的特點及地域據點，服務的規模及範圍，我們的預計費用及目標利潤率，客戶概況，可資比較物業的定價，以及當地政府對物業管理費及公共停車場的指導價格（如適用）。我們與政府部門簽訂的合同亦可能受政府招標、政府指引、政府預算、行業標準等要求所影響。我們亦須權衡多項考慮因素，包括我們的競爭力、盈利能力以及我們塑造及維護我們作為優質物業管理及城市服務提供商的形象的能力。於釐定定價時未能有效權衡多種因素可對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

財務資料

我們優化業務組合的能力

我們優化業務組合的能力對我們的業務及經營業績至關重要。物業管理服務是我們現有業務的重要基石；而城市服務已成為我們城區多元化及專業化服務的核心，收入及利潤穩步增長；商業運營服務則是得益於行業價值鏈中業務多元化的另一個重要業務部門。我們致力充分利用自身優勢，從而為我們的服務夯實基礎，打造品牌生態，進一步為我們的持續穩健增長鋪平道路。於往績記錄期間，我們的業務及經營業績受我們整合資源及提供相關服務的能力所影響，而這通常會導致毛利率狀況。我們收入及成本架構的任何變動或任何業務分部毛利率的變動均可能對我們的整體毛利率造成相應影響。

有關我們毛利率的詳情，請參閱本節「一 綜合損益及其他全面收益表節選部份描述 — 毛利及毛利率」一段。隨著我們繼續優化業務組合和收入及成本結構，我們尋求繼續擴大業務規模，提高長期盈利能力。

我們管理成本及提高經營效率的能力

我們維持或提升現有盈利能力水平的的能力取決於我們能否有效控制成本，尤其是勞工成本及材料成本的能力。為應對不斷上升的勞工成本，同時維持及提升我們的服務質量，我們擬在業務持續增長的同時優化我們的勞工成本，包括標準化和自動化智能辦公和管理，通過利用技術進步來提高我們的業務執行能力，以消除我們對人工勞動的依賴。

於2021年、2022年及2023年，我們產生的勞工成本分別為人民幣185.2百萬元、人民幣232.8百萬元及人民幣262.9百萬元，分別佔有關年度我們總銷售成本的57.1%、57.2%及52.6%。此外，於2021年、2022年及2023年，我們分別產生材料成本人民幣46.5百萬元、人民幣59.5百萬元及人民幣115.2百萬元，分別佔有關年度我們總銷售成本的14.3%、14.6%及23.0%。因此，我們的勞工成本及／或材料成本的任何顯著不利變動均可能對我們的毛利率產生負面影響，並損害我們的盈利能力。

下表參考我們的勞工成本及材料成本於2021年、2022年及2023年的假設性波動，及在所有其他因素保持不變的情況下，載列我們年內除稅前利潤的敏感度分析，惟僅供說明用途。

財務資料

勞工成本上漲／下降

	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

稅前利潤下降／上漲

2021年度	5,556	9,259	18,519
2022年度	6,985	11,642	23,283
2023年度	7,886	13,144	26,288

材料成本上漲／下降

	+/-3%	+/-5%	+/-10%
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

稅前利潤下降／上漲

2021年度	1,395	2,325	4,650
2022年度	1,784	2,973	5,947
2023年度	3,455	5,759	11,517

我們與其他市場參與者競爭的能力

長沙市、湖南省及中國的物業管理服務、城市服務及商業運營服務市場競爭激烈。我們在多個方面主要與其他大型全國、地區及地方物業管理服務供應商競爭，包括業務規模、品牌知名度、服務價格及質量、管理質量、人才及技術專長。根據中指院的資料，中國物業管理、城市及商業運營服務市場的集中度預期將於未來提高，市場參與者將進一步擴展其服務組合及提高品牌知名度。新技術的不斷發展及應用將進一步推動中國綜合物業管理、城市及商業運營服務市場的發展。有關詳情，請參閱本文件「業務－競爭」及「行業概覽－競爭」章節。

我們與競爭者競爭及維持或提升市場地位的能力取決於我們增強競爭實力的能力。得益於我們與城發集團及其聯繫人及／或合資企業、政府機構及其他第三方合作提供多元化服務的經驗，我們相信我們能夠獲得城發集團及其聯繫人及／或合資企業的支持，我們亦能夠獨立尋求及把握市場機會，並保持業務增長。倘我們未能與其他市場參與者有效競爭並維持或提高我們的市場份額，我們的收入及盈利能力或會受到不利影響。

財務資料

COVID-19疫情的影響

自2019年12月底以來，COVID-19疫情的爆發已對中國及全球經濟產生重大不利影響，導致眾多政府宣佈進入緊急狀態並實施防控措施，如強制隔離、關閉工作場所及設施、限制出行及其他相關措施。

我們的財務表現受到COVID-19疫情的一定影響。由於受COVID-19疫情影響，某些租戶終止租約，及於2022年疫情不可避免地增加了我們因抗擊疫情產生的額外支出，例如與加強衛生及預防措施以及聘請疫情預防人員有關的成本及開支，從而影響了我們的收入及利潤，因此，我們的商業運營服務收入在2022年有所下降。於2021年及2022年，我們防護裝備採購總開支分別為人民幣0.2百萬元及人民幣0.3百萬元。儘管COVID-19疫情對我們的財務狀況產生上述影響，但據董事所知，本集團在收繳服務費方面並未遇到任何重大困難。在COVID-19疫情於2023年初平息後，我們於2023年並無進一步產生任何防護裝備採購開支，及同年我們的商業運營服務的收入實現增長。

董事認為，截至最後實際可行日期，我們的財務表現或經營業績並未受到重大不利影響，此乃基於於往績記錄期間我們能夠繼續增長多元化服務，並保持收入穩步增長的增長勢頭。截至2024年2月29日，我們的現金及現金等價物為人民幣179.6百萬元。我們相信，我們當前的流動資金水平足以讓我們成功渡過一段較長時間的不確定性。儘管中國的COVID-19疫情於2023年初得到控制，但COVID-19的未來發展及其對行業及業務的長期影響仍不確定。有關詳情，請參閱本文件「風險因素 — 與我們的業務及行業有關的風險 — 我們的業務、財務狀況及經營業績已經並可能繼續受到COVID-19的影響」一節。

重大會計政策資料、判斷及估計

我們的部份會計政策需要我們就會計項目運用估計及假設以及複雜判斷。我們在應用會計政策時所採用的估計及假設以及作出的判斷對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。我們的管理層根據過往經驗及其他因素（包括行業實踐及我們根據情況視為合理的對日後事件的預期）持續評估該等估計、假設及判斷。於往績記錄期間，我們管

財務資料

理層的估計或假設與實際結果之間並無出現任何重大偏差，且我們對該等估計或假設並無作出任何重大變更。我們預期該等估計及假設在可預見的未來不會出現任何重大變更。

下文載列我們認為對我們至關重要或涉及在編製財務報表時所採用最重大估計、假設及判斷的會計政策。有關進一步詳情載於本文件附錄一所載會計師報告附註2及3。

收入確認

客戶合同收入

當產品或服務的控制權按本集團預期有權獲取的承諾對價數額轉移至客戶時，收入予以確認，但不包括代表第三方收取的金額，如增值稅或其他銷售稅。

本集團的收入主要來自提供物業管理服務、照明系統運營服務、市政環衛服務、園林綠化及工程服務、商業運營服務及停車場運營服務。本集團的收入來源如下：—

— 提供物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務

對於按包干制管理的物業及公共設施的物業管理服務、照明系統運營服務及市政環衛服務，倘若本集團作為委託人，主要負責向業主或使用人提供若干服務，本集團按期為所提供的服務開具固定金額的發票，並按本集團有權開具發票的金額確認為收入，與已完成的業績價值直接對應。

— 提供商業運營服務

為購物中心業主提供的商業運營服務主要包括招租服務、租戶管理及收租服務，服務費按租金的一定比例計算，並於提供該等服務時按月確認收入。

財務資料

— 提供園林綠化及工程服務

提供園林綠化及工程服務的收入在一段時間內確認，使用投入法衡量服務完全滿意的進度，因為本集團的業績創造或增強了客戶在創造或增強資產時控制的資產。投入法按照為滿足工程服務實際產生的成本估估計總成本的比例確認收入。

— 提供停車場運營服務

提供停車場運營服務的收入包括用戶使用本集團提供的停車位所收取的費用。停車費的價格按使用次數、時間段、月度或合同基準計算。

其他來源的收益及其他收入

— 利息收入

利息收入按實際利率法於應計時確認。

— 政府補助

政府補助最初於有合理保證將會收到政府補助且本集團將遵守其所附條件時於財務狀況表內確認。補償本集團所產生開支的補助按有系統的基準於產生開支的同一期間於損益確認為收入。補償本集團資產成本的補助在綜合財務狀況表中確認為遞延收入，並在相關資產的使用壽命內有系統而合理地轉入損益。

— 來自經營租賃的租金收入

經營租賃項下應收的租金收入乃於租賃期涵蓋的期間內分期等額於損益確認，但如有其他基準能更清楚地反映使用租賃資產所得利益的模式則除外。授出的租賃優惠於損益確認為應收淨租賃付款總額的組成部分。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於賺取的會計期間確認為收入。

財務資料

— 股息

非上市投資的股息收入於股東收取付款的權利確立時確認。

合同資產及合同負債

合同資產乃於本集團有權無條件獲取合同所載支付條款下的對價前確認收入時確認。合同資產按本文件附錄一所載會計師報告附註2(i)(i)所載政策進行預期信貸虧損評估，並在收取對價的權利成為無條件時重新分類至應收款項。

合同負債乃於客戶在本集團確認相關收入前支付不可退回對價時確認。倘本集團有無條件權利在本集團確認相關收入前收取不可收回對價，則合同負債亦會獲確認。在相關情況下，相應應收款項亦會獲確認。

就與客戶的單一合同而言，將呈列合同資產淨值或合同負債淨額。對多份合同而言，不相關合同的合同資產及合同負債不按淨額基準列報。

合同包含重大融資成份時，合同結餘包括按實際利率法計算的應計利息。

信貸虧損及資產減值

(i) 金融工具及合同資產的信貸虧損。

本集團就按攤銷成本計量的金融資產（包括現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易應收款項及其他應收款項）以及國際財務報告準則第15號定義的合同資產確認預期信貸虧損的虧損撥備。

以公允價值計量的其他金融資產，包括按公允價值計入損益計量的金融資產，毋須進行預期信貸虧損評估。

預期信貸虧損計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損按所有預期短缺現金的現值（即按照合同應付本集團的現金流量與本集團預期收取現金流量的差額）計量。

財務資料

倘貼現影響屬重大，預期短缺現金將使用以下貼現率貼現：

- 現金及現金等價物、受限制銀行存款、貿易及其他應收款項以及合同資產：初始確認時釐定的實際利率或其約數。

估計預期信貸虧損時考慮的最長期間為本集團面對信貸風險的最長合同期間。

於計量預期信貸虧損時，本集團會考慮在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的合理可靠的資料，包括有關過往事件、當前狀況及未來經濟狀況預測的資料。

預期信貸虧損採用以下基準計量：

- 12個月預期信貸虧損：指預期將因報告日期後12個月內可能發生的違約事件而導致的虧損；及
- 全期預期信貸虧損：指預期將因預期信貸虧損模型適用項目的預期年內所有可能發生的違約事件而導致的虧損。

貿易應收款項及合同資產的虧損撥備一般乃按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。該等金融資產的預期信貸虧損是利用基於本集團過往信貸虧損經驗的撥備矩陣進行估算，並按於報告日期債務人的特有因素及對當前及預測整體經濟狀況的評估進行調整。

對於所有其他金融工具，本集團確認相當於12個月預期信貸虧損的虧損撥備，除非自初始確認以來金融工具的信貸風險顯著增加，在該情況下，虧損撥備按等同於全期預期信貸虧損的金額計量。

信貸風險顯著增加

評估金融工具的信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時，本集團會比較於報告日期及於初始確認日期評估的金融工具發生違約的風險。作出該重新評估時，本集團認為，(i)如借款人大不可能在本集團無追索權採取變現抵押（如持有）等行動的情況下向本集團悉數支付其信貸責任；或(ii)金融資產逾期90天，則構成違約事件。本集團會考慮合理可靠的定量及定性數據，包括過往經驗及在毋須付出過多成本或努力下即可獲得的前瞻性資料。

財務資料

具體而言，評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加時會考慮以下資料：

- 未能按合同到期日期支付本金或利息；
- 金融工具外部或內部信用評級（如有）的實際或預期顯著惡化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及
- 科技、市場、經濟或法律環境的現狀或預測變動對債務人履行其對本集團責任的能力有重大不利影響。

取決於金融工具的性質，信貸風險顯著增加的評估按個別基準或共同基準進行。如評估按共同基準進行，金融工具則按共同的信貸風險特徵（如逾期狀況及信貸風險評級）進行分組。

預期信貸虧損於各報告日期重新計量以反映金融工具自初始確認以來的信貸風險變動。預期信貸虧損金額的任何變動均於損益內確認為減值收益或虧損。本集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，並通過虧損撥備賬對有關賬面值作出相應調整。

利息收入計算基準

根據本文件附錄一所載會計師報告附註2(r)(ii)(a)確認的利息收入按金融資產的總賬面值計算，除非該金融資產出現信貸減值，在此情況下，利息收入按金融資產的攤銷成本（即總賬面值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，本集團評估金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產出現信貸減值。

財務資料

金融資產出現信貸減值的證據包括以下可觀察事件：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合同，如欠繳或逾期事件；
- 借款人很有可能將告破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境出現重大變動，對債務人有不利影響；
或
- 由於發行人出現財務困難，證券活躍市場消失。

撤銷政策

若日後實際上不可收回款項，則會撤銷（部份或全部）金融資產或合同資產的總賬面值。該情況通常出現在本集團確定債務人沒有資產或可產生足夠現金流量的收入來源來償還待撤銷的金額。

隨後收回先前撤銷的資產於收回期間在損益內確認為減值撥回。

應收款項的預期信貸虧損

本集團根據違約及預期虧損率風險的假設釐定應收款項的撥備。本集團根據往績、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計使用判斷來作出該等假設及選擇減值計算輸入數據。

若預期與原先估計不同，有關差異將影響該估計改變期間的貿易及其他應收款項、合同資產及相關虧損撥備的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註26。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表節選部份描述

下表載列我們於所示年度的綜合損益及其他全面收益表概要。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
收入	431,653	528,523	651,875
銷售成本	<u>(324,347)</u>	<u>(406,976)</u>	<u>(500,044)</u>
毛利	107,306	121,547	151,831
其他淨收入	8	3,790	2,184
銷售開支	(4,717)	(4,454)	(4,742)
行政開支	(42,324)	(43,744)	(53,391)
預期信貸虧損	<u>(11,920)</u>	<u>(10,758)</u>	<u>(7,266)</u>
經營利潤	48,353	66,381	88,616
應佔聯營公司及合營企業的 利潤減虧損	4,646	3,092	2,178
財務收入	1,180	1,221	2,212
財務成本	<u>(1)</u>	<u>(8)</u>	<u>(6)</u>
稅前利潤	54,178	70,686	93,000
所得稅	<u>(13,337)</u>	<u>(17,090)</u>	<u>(22,822)</u>
年內利潤及全面收入總額	<u><u>40,841</u></u>	<u><u>53,596</u></u>	<u><u>70,178</u></u>
歸屬於：			
本公司權益股東	40,400	53,095	70,178
非控股權益	<u>441</u>	<u>501</u>	<u>—</u>
	<u><u>40,841</u></u>	<u><u>53,596</u></u>	<u><u>70,178</u></u>
每股盈利(人民幣元)			
基本及攤薄	<u>0.34</u>	<u>0.44</u>	<u>0.58</u>

財務資料

收入

我們收入來自於三大業務分部，即(i)物業管理服務；(ii)城市服務；及(iii)商業運營服務。於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得總收入人民幣431.7百萬元、人民幣528.5百萬元及人民幣651.9百萬元。

下表載列所示年度我們的收入按業務分部劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
物業管理服務	192,256	44.6	207,466	39.2	237,902	36.5
城市服務	185,352	42.9	274,720	52.0	353,290	54.2
商業運營服務	54,045	12.5	46,337	8.8	60,683	9.3
總計	431,653	100.0	528,523	100.0	651,875	100.0

我們繼續深耕物業管理服務，同時積極發展我們的城市服務優勢。隨著我們繼續優化我們的服務組合，以推動長期增長及提高盈利能力，我們的物業管理及城市服務的收入貢獻穩健增長，令我們的總收入持續增加。於2021年、2022年及2023年，與總收入的持續增加一致，城市服務的相關收入佔比持續增長，分別佔總收入的42.9%、52.0%及54.2%，而與物業管理服務相關的收入佔比於相關年度相應下降，因為我們尋求城市服務的業務增長點和收入來源，並通過在湖南省實施項目，推動市場拓展，進一步建立我們在城市服務方面的綜合能力，努力成為客戶首選的城市服務品牌，為我們的長遠發展奠定堅實的基礎。有關詳情，請參閱本文件「業務－業務策略」一節。

物業管理服務收入

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得物業管理服務收入人民幣192.3百萬元、人民幣207.5百萬元及人民幣237.9百萬元，分別佔我們總收入的44.6%、39.2%及36.5%。同年，所有物業管理費均按包干制方式收取。根據包干制，我們就通過員工

財務資料

和分包商提供的物業管理服務收取一筆固定的「全包」費用。有關詳情，請參閱本文件「業務－物業管理服務－物業管理費」一節。

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按物業類型劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
公共物業	69,894	36.3	72,458	34.9	74,015	31.1
商業物業	95,191	49.5	105,798	51.0	114,563	48.2
住宅物業	1,264	0.7	2,483	1.2	12,384	5.2
增值服務	25,907	13.5	26,727	12.9	36,940	15.5
總計	192,256	100.0	207,466	100.0	237,902	100.0

我們的大部份物業管理服務收入來自於向公共和商業物業提供物業管理服務，於2021年、2022年及2023年，向公共和商業物業提供物業管理服務的收入分別佔我們物業管理服務收入的36.3%、34.9%及31.1%，以及49.5%、51.0%及48.2%。

下表載列所示年度我們的物業管理服務收入按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及其聯繫人	131,991	68.7	150,576	72.6	171,634	72.1
獨立第三方	60,265	31.3	56,890	27.4	66,268	27.9
－ 政府／公共機構	57,674	30.0	55,084	26.5	47,787	20.1
－ 國有企業	1,380	0.7	1,806	0.9	12,661	5.3
－ 其他	1,211	0.6	—	—	5,820	2.5
總計	192,256	100.0	207,466	100.0	237,902	100.0

附註：本集團的項目來源分類乃按本集團獲得項目並賺取經濟利益的最初來源，而非按本集團服務的最終用戶（即客戶）釐定。就物業管理服務而言，項目來源按物業開發商或業主分類。

財務資料

來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的收入佔物業管理服務收入的比例從2021年的68.7%上升至2022年的72.6%，主要是由於在管建築面積及來自城發集團及其聯繫人的項目數量增加。於2022年及2023年，來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目收入佔物業管理服務收入的比例保持相對穩定，分別為72.6%及72.1%。

城市服務收入

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得城市服務收入人民幣185.4百萬元、人民幣274.7百萬元及人民幣353.3百萬元，分別佔我們總收入的42.9%、52.0%及54.2%。

下表載列所示年度我們的城市服務收入按服務類型劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
園林綠化及工程	83,482	45.0	125,847	45.8	186,347	52.8
照明系統運營	30,856	16.7	64,007	23.3	67,497	19.1
停車場運營	42,089	22.7	40,633	14.8	46,733	13.2
市政環衛	28,925	15.6	44,233	16.1	52,713	14.9
總計	185,352	100.0	274,720	100.0	353,290	100.0

於往績記錄期間各年度，得益於我們取得相關資質、業務成熟及能力提升，我們的園林綠化及工程取得了突破性進展並成功承接了77個、89個及129個園林綠化及工程項目。

得益於我們在城市服務領域的多元化及獨特性的探索，以及我們在湖南省城市服務方面的廣泛運營所獲得的品牌地位，我們的照明系統運營及市政環衛服務亦經歷了穩定擴張，這為我們提供了良好的增長潛力。

財務資料

下表載列所示年度我們的城市服務收入按項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
城發集團及其						
聯繫人	117,160	63.2	151,853	55.3	187,526	53.1
獨立第三方	68,192	36.8	122,867	44.7	165,764	46.9
— 政府／公共機構	60,195	32.5	106,534	38.8	119,261	33.7
— 國有企業	3,057	1.6	7,840	2.8	45,113	12.8
— 其他	4,940	2.7	8,493	3.1	1,390	0.4
總計	185,352	100.0	274,720	100.0	353,290	100.0

附註：本集團的項目來源分類乃按本集團獲得項目並賺取經濟利益的最初來源，而非按本集團服務的最終用戶（即客戶）釐定。就停車場運營而言，項目來源按車位出租人分類；就其他城市服務而言，項目來源按合同的對手方分類。

來自獨立第三方所授予城市服務項目所得收入佔我們城市服務收入的百分比從2021年的36.8%提高至2022年的44.7%，主要受照明系統運營及市政環衛服務（該等服務均來自獨立第三方）的收入貢獻所推動。來自獨立第三方所授予城市服務項目所得收入佔我們城市服務收入的百分比從2022年的44.7%提高至2023年的46.9%，主要受園林綠化及工程服務、市政環衛服務及照明系統運營服務的收入貢獻所推動。

商業運營服務收入

於往績記錄期間，我們於2021年將先前根據轉租管理模式管理的物業轉為輕資產委託管理模式，以幫助我們以高效方式取得運營權，並使我們持續擴大業務規模。根據轉租管理模式，我們的收入主要包括來自租戶的租金收入。根據委託管理模式，我們的收入主要包括運營管理服務費，該費用主要按照租金收入的一定比例來計算。有關詳情，請參閱本文件「業務－商業運營服務－商業運營服務協議」一節。

財務資料

於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得商業運營服務收入人民幣54.0百萬元、人民幣46.3百萬元及人民幣60.7百萬元，分別佔我們總收入的12.5%、8.8%及9.3%，其中，人民幣1.7百萬元、人民幣0.9百萬元及零分別來自提供分租商業物業，而人民幣43.7百萬元、人民幣40.9百萬元及人民幣55.2百萬元分別來自商業運營費。我們的商業運營服務收入均來自來源於城發集團及其聯繫人的項目。

銷售成本

我們的銷售成本主要包括(i)勞工成本；(ii)材料成本；(iii)維修、保養及機械使用成本；(iv)能源成本(包括水費、電費及燃氣費等)；(v)租賃開支，主要為照明設備租賃、房屋租賃等；(vi)折舊及攤銷費用；及(vii)其他成本(主要包括辦公費)。於2021年、2022年及2023年，我們分別錄得銷售成本人民幣324.3百萬元、人民幣407.0百萬元及人民幣500.0百萬元。

下表載列所示年度我們的銷售成本按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
勞工成本	185,188	57.1	232,832	57.2	262,875	52.6
— 員工成本	34,141	10.5	32,126	7.9	46,146	9.2
— 分包成本 ⁽¹⁾	151,047	46.6	200,706	49.3	216,729	43.4
材料成本	46,503	14.3	59,468	14.6	115,173	23.0
能源成本	30,890	9.5	40,693	10.0	41,243	8.3
維修、保養及 機械使用成本	29,181	9.0	41,162	10.1	48,507	9.7
租賃開支	13,797	4.3	15,230	3.8	16,074	3.2
折舊及攤銷費用	11,115	3.4	9,669	2.4	7,061	1.4
其他	7,673	2.4	7,922	1.9	9,111	1.8
總計	324,347	100.0	406,976	100.0	500,044	100.0

附註：

(1) 分包成本主要包括分包及勞務派遣成本。

財務資料

我們銷售成本的主要組成部分為勞工成本，於2021年、2022年及2023年，分別佔我們總銷售成本的57.1%、57.2%及52.6%。

材料成本也是成本重大組成部份，於2021年、2022年及2023年，分別佔總銷售成本的14.3%、14.6%及23.0%。

毛利及毛利率

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，我們的整體毛利分別為人民幣107.3百萬元、人民幣121.5百萬元及人民幣151.8百萬元，整體毛利率分別為24.9%、23.0%及23.3%。

下表載列所示年度我們的毛利及毛利率按業務分部及項目來源劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)	毛利 (人民幣 千元)	毛利率 (%)
物業管理服務	38,401	20.0	30,164	14.5	35,950	15.1
— 城發集團及其聯繫人	26,711	20.2	22,145	14.7	24,273	14.1
— 獨立第三方	11,690	19.4	8,019	14.1	11,677	17.6
城市服務	39,992	21.6	66,433	24.2	78,009	22.1
— 城發集團及其聯繫人	18,854	16.1	30,589	20.1	40,981	21.9
— 獨立第三方	21,138	31.0	35,844	29.2	37,028	22.3
商業運營服務 ⁽¹⁾	28,913	53.5	24,950	53.8	37,872	62.4
總計	<u>107,306</u>	24.9	<u>121,547</u>	23.0	<u>151,831</u>	23.3

附註：

(1) 於往績記錄期間，我們的所有商業營運服務項目均來自城發集團及其聯繫人。

財務資料

截至2021年、2022年及2023年，整體毛利呈上升趨勢。特別是，城市服務毛利佔比從2021年的37.3%增至2022年的54.7%，並保持相對穩定，於2023年為51.4%，並已成為我們的主要利潤來源，主要是我們抓住城市服務市場化及政府公用事業投入持續增長的機遇，發展城市服務，並已實現城市服務收入的穩定增長。

2021年至2022年，整體毛利率有所下降主要由於為(i)物業管理服務的毛利率下降以及(ii)商業運營服務貢獻的百分比下降的綜合影響。有關詳情，請參閱本節「一 經營業績比較 — 截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度比較 — 毛利及毛利率」一段。我們的整體毛利率於2022年及2023年保持相對穩定，分別為23.0%及23.3%。

物業管理服務的毛利及毛利率

於2021年、2022年及2023年，我們的物業管理服務的毛利分別為人民幣38.4百萬元、人民幣30.2百萬元及人民幣36.0百萬元，同年毛利率分別為20.0%、14.5%及15.1%。我們的物業管理服務毛利率從2021年的20.0%下降至2022年的14.5%，乃主要由於2021年至2022年勞工成本（平均勞工工資及聘用人數增加所致）增加（與我們的業務擴張一致）；2021年至2022年，電力單價上漲。勞工及水電成本為我們物業管理服務的主要成本組成部分。因此，勞工及水電成本增加對物業管理服務毛利率的影響較大，而其對城市服務及商業運營服務的影響並不顯著。為保持及提高物業管理項目日後的盈利能力，本集團正探索節約成本的措施，如(i)通過於公共區域採用節能改造，降低能源消耗；(ii)在非高峰時段減少日常工作人員數量，同時在高峰時段靈活補充人員，以應對增加的工作量，從而降低勞工成本；及(iii)通過簡化任務，使用自動化流程及優化勞動力績效，提高勞動效率。受益於節約成本措施，我們物業管理服務的毛利率從2022年的14.5%提高至2023年的15.1%。我們相信，隨著上述措施的實施，預期本集團日後能夠維持其物業管理項目的盈利水平。

於2021年及2022年，我們來自獨立第三方的物業管理項目的毛利率與來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利率大致相當。於2023年，我們來自城發集團及其聯繫人的物業管理項目的毛利率低於來自獨立第三方的物業管理項目的毛利率，主要歸因於我們將三個現有項目開發為標桿項目以提高我們的聲譽及競爭力的計劃，旨

財務資料

在吸引潛在客戶及項目。本集團選擇三個具有不同特色的現有項目，即(i)湘江財富金融中心物業管理服務項目(作為多功能商業及辦公綜合體)；(ii)長沙西中心項目(作為交通樞紐)；及(iii)湘江時代項目(作為辦公樓)(均來自城發集團)，作為標桿項目。該舉措允許我們向潛在客戶展示我們增強的能力及服務。執行該等標桿項目(就額外的人力及預算而言，包括額外新增的人員及更高的平均工資)及組織各種文化活動以提高客戶參與度及忠誠度已產生其他資源及成本。我們的董事確認，在不久的將來，本集團計劃專注於現有的標桿項目，及在不久的將來並無計劃追求其他新的標桿項目以提高成本效率。

城市服務的毛利及毛利率

於2021年、2022年及2023年，我們的城市服務的毛利分別為人民幣40.0百萬元、人民幣66.4百萬元及人民幣78.0百萬元，同年毛利率分別為21.6%、24.2%及22.1%。城市服務的整體毛利率由2022年的24.2%下降至2023年的22.1%，主要是由於毛利率較低的園林綠化及工程項目的收入佔比提高。

於2021年、2022年及2023年，我們來自獨立第三方的城市服務的毛利率高於來自城發集團及其聯繫人的城市服務的毛利率，主要是由於我們自2021年起擴大了照明系統運營服務項目，該項目毛利率相對較高且主要來自獨立第三方。

商業運營服務的毛利及毛利率

於往績記錄期間，我們的所有商業運營服務項目均來自城發集團及其聯繫人，及於2021年、2022年及2023年，我們的商業運營服務的毛利分別為人民幣28.9百萬元、人民幣25.0百萬元及人民幣37.9百萬元，同年毛利率分別為53.5%、53.8%及62.4%。於2021年至2022年，我們商業運營服務的毛利率保持相對穩定，從2022年的53.8%提高至2023年的62.4%，主要是由於(i)商業運營服務的業務規模擴大，通過規模經濟提高成本效益。於2023年，我們的運營項目及商業運營服務產生的收入均有所增加，乃主要由於岳麓山公司委託的新物業。同時，新項目與我們現有的運營項目位置相鄰，這使我們能夠通過整合多個運營項目的管理、員工、服務計劃、招商及運營資源來提高成本效益。因此，我們能夠在不產生比例成本的情況下擴大商業運營服務的業務規

財務資料

模，從而在2023年提高該業務分部的毛利率；及(ii)商業物業的平均入住率從截至2022年12月31日的73.4%提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃主要由於疫情有所緩解及政府解除防控措施。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額主要包括(i)增值稅(「增值稅」)加計扣除；(ii)政府補助；(iii)客戶違約收入；(iv)出售非流動資產的收益；(v)投資物業的公允價值變動；(vi)逾期稅項滯納金；及(vii)其他。

下表載列所示年度我們的其他收益淨額明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
政府補助 ⁽¹⁾	202	445	403
出售非流動資產的收益	3	61	3
增值稅加計扣除 ⁽²⁾	1,376	3,070	1,902
客戶違約收入	37	314	18
投資物業的公允價值變動	(1,554)	–	–
逾期稅項滯納金 ⁽³⁾	(66)	(107)	(80)
其他	10	7	(62)
總計	8	3,790	2,184

附註：

- (1) 於往績記錄期間，本集團收到的政府補助主要與員工穩崗補貼有關。
- (2) 於2019年3月20日，財政部、國家稅務總局及中國海關總署聯合發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》(或公告[2019]年第39號)，根據公告，自2019年4月1日至2022年12月31日期間，允許從事提供生活服務、郵政服務、電信服務或現代服務取得的銷售額佔全部銷售額的比重超過50%的增值稅一般納稅人按照當期可抵扣進項增值稅額加計10%，抵減應納增值稅。於2023年1月19日，財政部及國家稅務總局聯合發佈《關於明確增值稅小規模納稅人減免增值稅等政策的公告》，據此，自2023年1月1日至2023年12月31日，增值稅大幅抵減額調整至5%。
- (3) 逾期稅項滯納金指於往績記錄期間，就過往年度的逾期企業所得稅支付滯納金。

財務資料

銷售開支

我們的銷售開支主要包括(i)員工成本；(ii)營銷費用；(iii)辦公開支；及(vi)其他銷售開支，主要包括諮詢費用以及折舊及攤銷費用。

下表載列所示年度我們的銷售開支按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
員工成本	1,888	40.0	2,089	46.9	2,171	45.8
營銷費用	2,263	48.0	1,810	40.6	2,047	43.2
辦公開支	171	3.6	49	1.1	266	5.6
其他	395	8.4	506	11.4	258	5.4
總計	4,717	100.0	4,454	100.0	4,742	100.0

影響我們銷售開支的主要組成部份是員工成本和營銷費用，於2021年、2022年及2023年，員工成本分別佔我們總銷售開支的40.0%、46.9%及45.8%，及營銷費用分別佔48.0%、40.6%及43.2%。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)勞工成本；(ii)辦公開支；(iii)專業服務費，主要包括與第三方諮詢及專業服務(如我們日常業務中的法律和審計)相關的成本；(iv)稅項及其他附加；(v)租賃開支；及(vi)其他行政開支，主要包括折舊及攤銷費用。

財務資料

下表載列所示年度我們的行政開支按性質劃分的明細。

	截至12月31日止年度					
	2021年		2022年		2023年	
	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)	(人民幣 千元)	(%)
勞工成本	32,951	77.9	34,558	79.0	45,151	84.6
辦公開支	2,273	5.4	2,676	6.1	2,157	4.0
專業服務費	1,046	2.5	1,752	4.0	1,627	3.0
稅項及其他附加	1,109	2.6	1,586	3.6	1,454	2.7
租賃開支	1,120	2.6	1,420	3.3	630	1.2
其他	3,825	9.0	1,752	4.0	2,372	4.5
總計	42,324	100.0	43,744	100.0	53,391	100.0

影響我們行政開支的主要組成部份是勞工成本，於2021年、2022年及2023年，勞工成本分別佔我們行政開支總額的77.9%、79.0%及84.6%。於整個往績記錄期間，勞工成本增加主要是由於行政人員增加。

預期信貸虧損

根據我們的會計政策，預期信貸虧損主要與貿易應收款項、其他應收款項及合同資產減值有關。我們於2021年、2022年及2023年預期信貸虧損分別為人民幣11.9百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣7.3百萬元。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們於2021年、2022年及2023年錄得的應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損分別為人民幣4.6百萬元、人民幣3.1百萬元及人民幣2.2百萬元，主要指有關聯營公司及合營企業的財務表現。有關詳情，請參閱本節「— 綜合財務狀況表若干選定項目討論 — 於聯營公司的投資」及「— 綜合財務狀況表若干選定項目討論 — 於合營企業的投資」等段。

財務資料

財務收入

我們的財務收入指銀行存款利息收入，於2021年、2022年及2023年分別為人民幣1.2百萬元、人民幣1.2百萬元及人民幣2.2百萬元。

財務成本

我們的財務成本指租賃負債利息開支，於2021年、2022年及2023年分別為人民幣1,000元、人民幣8,000元及人民幣6,000元。

所得稅

我們的所得稅主要包括中國企業所得稅。本集團若干實體申報為小微企業，截至2021年、2022年及2023年須按2.5%至10%的兩級優惠實際稅率繳稅。我們於2021年、2022年及2023年分別錄得所得稅人民幣13.3百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣22.8百萬元，及同年我們的實際所得稅率保持相對穩定，分別為24.6%、24.2%及24.5%，與25.0%的法定企業所得稅率相若。出現輕微偏差主要是由於調整應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損（無須納稅）及享有優惠稅率。

下表載列所示年度我們所得稅的明細。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
即期稅項	15,479	19,227	25,755
遞延稅項	(2,142)	(2,137)	(2,933)
合計	<u>13,337</u>	<u>17,090</u>	<u>22,822</u>

我們的董事確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與相關稅務當局並無發生任何重大糾紛。

年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2021年、2022年及2023年的年內利潤及全面收益總額分別為人民幣40.8百萬元、人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元。

財務資料

經營業績比較

截至2023年12月31日止年度與截至2022年12月31日止年度比較

收入

我們的總收入從2022年的人民幣528.5百萬元增加23.3%至2023年的人民幣651.9百萬元，主要由於我們城市服務及物業管理服務的業務增長驅動所致：

- **物業管理服務。**物業管理服務的收入從2022年的人民幣207.5百萬元增加14.7%至2023年的人民幣237.9百萬元，主要是由於(i)在管建築面積從2022年的10.3百萬平方米增加至2023年的11.1百萬平方米；(ii)在管項目的數目從2022年的63個增加至2023年的68個；及(iii)增值服務的業務擴張。
- **城市服務。**城市服務收入從2022年的人民幣274.7百萬元增長28.6%至2023年的人民幣353.3百萬元，主要是由於於2023年新承接的11個大型園林綠化及工程項目。我們在這些項目中提供園林綠化、景觀、園藝、公園結構工程及相關配套服務，於2023年共貢獻收入人民幣61.1百萬元。
- **商業運營服務。**商業運營服務收入從2022年的人民幣46.3百萬元增長31.0%至2023年的人民幣60.7百萬元，主要是由於岳麓山公司委託的新物業的收入貢獻人民幣10.8百萬元所致。

銷售成本

我們的銷售成本從2022年的人民幣407.0百萬元增長22.9%至2023年的人民幣500.0百萬元，大體與我們年內總收入的增長率保持一致。特別是，材料成本從2022年的人民幣59.5百萬元增加93.7%至2023年的人民幣115.2百萬元，同時園林綠化及工程服務的收入增加。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的整體毛利率仍相對穩定，2022年及2023年分別為23.0%及23.3%。

- **物業管理服務。**我們物業管理服務的毛利從2022年的人民幣30.2百萬元增加至2023年的人民幣36.0百萬元，及我們物業管理服務的毛利率於2022年

財務資料

的14.5%增加至2023年的15.1%。物業管理服務毛利率增加主要是由於能源成本佔物業管理服務收入的百分比下降（受益於實施節約成本的措施所帶來的不斷提高的成本效率）。

- **城市服務。**我們城市服務的毛利從2022年的人民幣66.4百萬元增加至2023年的人民幣78.0百萬元，主要是由於停車場運營以及園林綠化及工程的毛利有所增加。我們城市服務的毛利率從2022年的24.2%略微減少至2023年的22.1%，主要是由於毛利率較低的園林綠化及工程項目的收入佔比提高。
- **商業運營服務。**我們商業運營服務的毛利從2022年的人民幣25.0百萬元增長至2023年的人民幣37.9百萬元，及我們商業運營服務的毛利率從2022年的53.8%提高至2023年的62.4%。有關增加均主要是由於(i)商業運營服務的業務規模擴大，通過規模經濟提高成本效益；及(ii)商業物業的平均入住率從截至2022年12月31日的73.4%提高至截至2023年12月31日的93.2%，乃主要由於疫情有所緩解及政府解除防控措施。

其他收益淨額

我們的其他收益淨額從2022年的人民幣3.8百萬元減少42.4%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要是由於增值稅加計扣除減少（因扣除率從2022年的10%調整至2023年的5%）。

銷售開支

我們的銷售開支從2022年的人民幣4.5百萬元增加6.5%至2023年的人民幣4.7百萬元，主要是由於營銷開支因營銷活動增加而有所增加。

行政開支

我們的行政開支從2022年的人民幣43.7百萬元增長22.1%至2023年的人民幣53.4百萬元，主要是由於行政人員增加以及工資與薪金相應增加所致。

預期信貸虧損

我們的預期信貸虧損從2022年的人民幣10.8百萬元下降32.5%至2023年的人民幣7.3百萬元，主要是由於貿易應收款項減值撥備減少。

財務資料

財務收入

我們的財務收入從2022年的人民幣1.2百萬元增長81.2%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要是由於銀行現金增加導致銀行存款利息收入增加。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損從2022年的人民幣3.1百萬元減少29.6%至2023年的人民幣2.2百萬元，主要由於分佔聯營公司及合營企業的業績減少。

所得稅

我們的所得稅從2022年的人民幣17.1百萬元增加33.5%至2023年的人民幣22.8百萬元，與我們的整體業務表現基本一致。

年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2022年及2023年分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣53.6百萬元及人民幣70.2百萬元，及我們的淨利潤率從2022年的10.1%提高至2023年的10.8%。

截至2022年12月31日止年度與截至2021年12月31日止年度比較

收入

我們的總收入從2021年的人民幣431.7百萬元增加22.4%至2022年的人民幣528.5百萬元，主要由於城市服務及物業管理服務的業務增長，部分被商業運營服務產生的收入減少所抵銷：

- **物業管理服務**。物業管理服務收入由2021年的人民幣192.3百萬元增長7.9%至2022年的人民幣207.5百萬元，主要由於來自城發集團的湘江財富金融中心物業管理服務項目所驅動。於2022年，該項目實現收入人民幣41.7百萬元，比2021年增加人民幣10.1百萬元，主要是由於租戶數量以及在管建築面積增加所致。我們向該物業的業主及租戶（包括城發集團及獨立第三方）提供商業物業管理服務。
- **城市服務**。城市服務收入由2021年的人民幣185.4百萬元增長48.2%至2022年的人民幣274.7百萬元，主要是由於我們通過實施以下項目繼續鞏固我們在城市服務方面的競爭優勢：(i)我們於2022年承接的13個大型園林綠化及

財務資料

工程項目，包括洋湖生態新城近零碳示範展示區項目設計施工總承包項目及潭州花園項目展示區園林綠化工程，於2022年，該等項目貢獻收入人民幣41.1百萬元，其中，人民幣28.6百萬元產生自九個項目（來自城發集團及其聯繫人），而人民幣12.5百萬元產生自其他四個項目（來自獨立第三方）。我們主要向該等訂約方提供園林綠化及其他市政工程建设服務；及(ii)長沙城市功能照明運維項目（來自獨立第三方）與2021年比貢獻收入增長人民幣31.2百萬元，主要是由於2022年服務期限更長。有關長沙城市功能照明運維項目的詳情，請參閱本文件「業務－城市服務－照明系統運營」一節。

- *商業運營服務*。商業運營服務收入從2021年的人民幣54.0百萬元減少14.3%至2022年的人民幣46.3百萬元，主要由於(i)COVID-19疫情影響造成部分租戶退租，(ii)在管建築面積減少，及(iii)由於向岳麓山公司無償劃轉杜甫江閣旅遊運營業務及相關淨資產導致有關收入來源減少。請參閱「－綜合財務狀況表若干選定項目討論」。

銷售成本

我們的銷售成本從2021年的人民幣324.3百萬元增加25.5%至2022年的人民幣407.0百萬元，主要是由於(i)我們的業務擴張導致勞工成本上升，及(ii)單位電價的上升，導致能源成本增加。

毛利及毛利率

由於上述者，我們的整體毛利率從2021年的24.9%下降至2022年的23.0%，主要是由於物業管理服務產生的毛利率下降所致。然而，隨著業務規模擴大，毛利由2021年的人民幣107.3百萬元增加13.3%至2022年的人民幣121.5百萬元：

- *物業管理服務*。我們物業管理服務的毛利從2021年的人民幣38.4百萬元降至2022年的人民幣30.2百萬元，而物業管理服務的毛利率從2021年的20.0%降至2022年的14.5%，主要是由於單位電價上漲，加上嚴格的疫情防控等因素，導致能源成本及疫情防控成本增加。

財務資料

- **城市服務。**我們城市服務的毛利從2021年的人民幣40.0百萬元增加至2022年的人民幣66.4百萬元，主要由於照明系統運營服務及園林綠化及工程服務的毛利增加，及我們城市服務的毛利率從2021年的21.6%提高至2022年的24.2%。尤其是，(i)來自照明系統運營服務的收入及毛利貢獻佔比上升主要是由於長沙市城市功能照明運維項目（為我們的標誌性照明系統運營項目之一）的毛利率相對較高。有關該項目的服務範圍及客戶詳情，請參閱本文件「業務－城市服務－服務範圍－照明系統營運－我們的標誌性項目」一節。董事認為我們的照明系統運營項目普遍比其他城市服務項目實現相對較高的毛利及毛利率，乃由於(a)長沙投入了大量的財政、行政及政策資源，致力於照明及夜景基礎設施的開發及維護，這為我們的照明業務帶來了更高的收入水平；(b)照明運營項目通常涉及技術複雜性、經驗及技術專業知識。具有先進技術要求的項目根據其增值屬性通常產生較高的毛利率；及(c)我們在分配、共享及協調我們各業務部門相鄰不同項目的人力及其他資源方面提高效率；及(ii)與我們於2022年承接的同類項目相比，若干園林綠化及工程項目的毛利率相對較高，如(a)洋湖生態新城近零碳示範展示區項目設計施工總承包項目（為我們的標誌性園林綠化及工程服務業務項目之一）。有關該項目的服務範圍及客戶詳情，請參閱本文件「業務－城市服務－服務範圍－園林綠化及工程－我們的標誌性項目」一節；及(b)馬欄山產業園濱河路門戶空間項目，在該項目中，我們獲城發集團委聘從事小規模園林綠化工作，並實現比我們的其他園林綠化及工程項目毛利率更高的毛利率。董事認為，上述兩個園林綠化及工程項目毛利率較高是由於本集團成功與客戶就相關項目的合同價進行議價及我們不斷增強的成本控制措施。
- **商業運營服務。**由於提供商業運營服務產生的收入下降，我們商業運營服務的毛利從2021年的人民幣28.9百萬元減少至2022年的人民幣25.0百萬元，及我們商業運營服務的毛利率於2021年及2022年保持相對穩定，分別為53.5%及53.8%。

財務資料

其他收益淨額

我們的其他收益淨額從2021年的人民幣8,000元增加至2022年的人民幣3.8百萬元，主要是由於增值稅加計扣除增加（與我們的收入增長及整體業務擴張基本一致），以及我們於2022年出售投資物業後不再確認投資物業公允價值變動的損益。

銷售開支

我們的銷售開支從2021年的人民幣4.7百萬元減少5.6%至2022年的人民幣4.5百萬元，主要是由於COVID-19疫情影響，市場活動減少，導致營銷費用減少。

行政開支

我們的行政開支從2021年的人民幣42.3百萬元增長3.4%至2022年的人民幣43.7百萬元，主要是由於專業服務費增加導致員工成本增加，以及我們的業務快速增長導致行政人員人數增加。

預期信貸虧損

我們的預期信貸虧損從2021年的人民幣11.9百萬元下降9.7%至2022年的人民幣10.8百萬元，主要是由於貿易應收款項減值撥備減少。

財務收入

於2021年及2022年，我們的財務收入保持相對穩定，為人民幣1.2百萬元。

應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損

我們應佔聯營公司及合營企業的利潤減虧損從2021年的人民幣4.6百萬元減少33.4%至2022年的人民幣3.1百萬元，主要由於分佔聯營公司及合營企業的業績減少。

所得稅

我們的所得稅從2021年的人民幣13.3百萬元增加28.1%至2022年的人民幣17.1百萬元，與我們的整體業務表現基本一致。

財務資料

年內利潤及全面收益總額

由於上述者，我們於2021年及2022年分別錄得年內利潤及全面收益總額人民幣40.8百萬元及人民幣53.6百萬元，及我們的淨利潤率從2021年的9.5%恢復至2022年的10.1%。

綜合財務狀況表若干選定項目討論

下表載列我們截至所示日期的綜合財務狀況表節選資料。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
非流動資產總值	62,884	45,750	53,834
流動資產總值	393,689	493,715	596,260
資產總值	456,573	539,465	650,094
非流動負債總額	–	30	2,132
流動負債總額	312,658	353,759	392,108
負債總額	312,658	353,789	394,240
流動資產淨值	81,031	139,956	204,152
資產淨值	143,915	185,676	255,854
實繳資本／股本	10,000	120,000	120,000
儲備	132,312	65,676	135,854
非控股權益	1,603	–	–
權益總額	143,915	185,676	255,854

財務資料

下表載列我們截至所示日期的流動資產及流動負債。

	截至12月31日			截至2024年
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	2月29日 (人民幣千元) (未經審核)
流動資產				
存貨	2,426	3,202	4,152	4,214
合同資產	88,143	157,286	249,703	216,556
預付款項、貿易及 其他應收款項	172,905	208,786	127,616	152,988
受限制銀行存款	288	619	4,579	3,002
現金及現金等價物	129,927	123,822	210,210	179,568
	393,689	493,715	596,260	556,328
流動負債				
貿易及其他應付款項	261,907	309,668	359,698	308,882
合同負債	24,543	13,637	18,475	18,042
租賃負債	40	148	30	10
撥備	702	–	–	–
即期稅項	25,466	30,306	13,905	15,032
	312,658	353,759	392,108	341,966
流動資產淨值	81,031	139,956	204,152	214,362

我們的資產淨值從截至2021年12月31日的人民幣143.9百萬元增加人民幣41.8百萬元至截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元，主要由於我們於2022年錄得利潤及全面收入總額人民幣53.6百萬元，部分被重組的影響人民幣11.8百萬元（主要涉及(i)我們於2021年12月31日以零代價將杜甫江閣旅遊經營業務及相關淨資產無償轉讓予岳麓山公司的視作分配（主要由本集團專注於物業管理及城市服務，同時將杜甫江閣旅遊經營業務與城發集團公司文旅業務進行整合的策略所推動）。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－4.註銷本公司子公司的分公司」；及(ii)我們於2022年8月19日向城發智慧出行公司支付約人民幣9.8百萬元的收購代價，以獲得停車場公司100.0%的股權，以便將停車場管理業務整合至我們的城市服務。請參閱「歷史、重組及公司架構－重組－6.收購若干子公司－(b)停車場公司」)所抵銷。我們的資產淨值從截至2022年12月31日的人民幣185.7百萬元增加人民幣70.2百萬元至截至2023年12月31日的人民幣255.9百萬元，主要由於我們於2023年錄得利潤及全面收入總額人民幣70.2百萬元，且於同年未宣派股息。

財務資料

截至2024年2月29日（即債務聲明的最後實際可行日期），我們錄得流動資產淨值人民幣214.4百萬元，而截至2023年12月31日的流動資產淨值為人民幣204.2百萬元，主要由於(i)貿易及其他應付款項減少人民幣50.8百萬元，及(ii)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣25.4百萬元，部份被(i)合同資產減少人民幣33.1百萬元；及(ii)現金及現金等價物減少人民幣30.6百萬元所抵銷。

截至2023年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣204.2百萬元，而截至2022年12月31日的流動資產淨值為人民幣140.0百萬元，主要由於(i)合同資產增加人民幣92.4百萬元；(ii)現金及現金等價物增加人民幣86.4百萬元；及(iii)即期稅項減少人民幣16.4百萬元，部份被(i)預付款項、貿易及其他應收款項減少人民幣81.2百萬元；及(ii)貿易及其他應付款項增加人民幣50.0百萬元所抵銷。

截至2022年12月31日，我們錄得流動資產淨值人民幣140.0百萬元，而截至2021年12月31日的流動資產淨值為人民幣81.0百萬元，主要由於(i)合同資產增加人民幣69.1百萬元；及(ii)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣35.9百萬元，部份被貿易及其他應付款項增加人民幣47.8百萬元所抵銷。

存貨

我們的存貨主要包括在提供照明系統運營服務期間消耗的原材料、製成品及耗材。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的存貨分別為人民幣2.4百萬元、人民幣3.2百萬元及人民幣4.2百萬元，與我們擴大的照明系統運營服務一致。截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日的總存貨中，約人民幣83萬元或20.0%已於隨後動用。

合同資產

合同資產指我們於客戶開具票據及支付有關代價前收取代價以換取轉讓予客戶的產品或服務的權利。我們的合同資產來自主要園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務表現。當我們有權無條件地從合同中收取款項時，合同資產須重新分類為貿易應收款項。

經考慮及評估最終執行的工作量、單價調整以及我們在這些項目中的實際工作表現，我們客戶的驗收及／或財務審核通常產生的付款金額與上述業務涉及的收入合同中所載的初始金額不同。

財務資料

我們主要根據(i)業績期或季度末與客戶的初步溝通；(ii)初步業績評估結果或財務審核結果；及(iii)我們的歷史經驗，估計我們的收入。當我們無法合理估計收入時，我們僅按已發生的成本確認收入。於往績記錄期間，我們已完成客戶認證和財務審核的項目與我們的累積已確認收入一致，並無重大差異。

下表載列我們截至所示日期的合同資產及虧損撥備明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
合同資產			
— 關聯方	45,230	72,538	124,926
— 第三方	44,373	91,593	137,548
小計	89,603	164,131	262,474
減：虧損撥備	(1,460)	(6,845)	(12,771)
總計	88,143	157,286	249,703

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的合同資產分別為人民幣88.1百萬元、人民幣157.3百萬元及人民幣249.7百萬元，主要是由於園林綠化及工程服務以及照明系統運營服務擴張導致應收客戶的服務費增加。

具體是，對於園林綠化及工程服務而言，合同資產指我們就已開展而客戶未驗收工程收取代價的權利，因為該等權利是以客戶或業主驗收為條件。由於工程服務的特點，客戶或業主完成驗收通常需要時間。於往績記錄期間，園林綠化及工程服務的合同資產增加是由於我們的業務資格及能力提升導致園林綠化及工程服務的收入增加。於往績記錄期間，照明系統運營及市政環衛服務的合同資產增加主要是由於功能路燈運維項目的財政評估尚未完成，導致相關收入借記為「合同資產」。

合同資產將於往績記錄期間各年末採用撥備模型開展減值評估，以衡量預期信貸虧損。撥備模型乃基於本集團的歷史信貸虧損經驗，就債權人獨有因素及報告日期的當前及預測一般經濟狀況評估作出調整。截至2021年、2022年及2023年12月31日，合同資產減值撥備分別為人民幣1.5百萬元、人民幣6.8百萬元及人民幣12.8百萬元。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的合同資產基於已確認相關收入日期並扣除虧損撥備的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
1年以內	88,143	150,319	224,289
1至2年	–	6,967	22,898
2年以上	–	–	2,516
總計	88,143	157,286	249,703

截至2022年及2023年12月31日，賬齡超過一年的合同資產淨額分別為人民幣7.0百萬元及人民幣25.4百萬元，主要來自政府授予的項目。由於COVID-19疫情，完成財政審核的過程被延長，因此政府的結算期於有關時間超過1年。截至最後實際可行日期，截至2022年12月31日賬齡超過一年的合同資產已結清。賬齡超過一年的合同資產淨額從截至2022年12月31日的人民幣7.0百萬元增加至截至2023年12月31日的人民幣25.4百萬元，主要是由於(i)園林綠化及工程服務(施工及認證週期相對較長)的收入增加；及(ii)2023年意外的經濟逆風導致若干客戶的財務審核流程及結算週期延長。除上文所披露者外，包括往績記錄期間在內的各年度末，我們並無賬齡超過一年的重大合同資產。

截至2023年12月31日賬齡超過一年的大部分合同資產為應收城發集團及政府機構款項。據董事所深知及確信，鑒於上述客戶信用良好且財務狀況強勁，而我們過往與其並無可收回性問題，故並無收回該等合同資產的明顯信貸風險。此外，我們認為合同資產並無重大追討性問題，原因是截至最後實際可行日期(i)我們的多數項目均為向城發集團以及政府實體提供的園林綠化及工程以及照明系統運營服務，通常於收入確認日期起計一年內觸發結算期。該結算期反映本集團需要無條件地從其客戶收回款項的時間，及此期間客戶需要通過檢查、接受、績效評估及／或財務審查等流程，(ii)與我們的合同資產有關的財務評估一般會及時進行並完成，(iii)我們錄得合同資產的任何客戶概無重大的持續延遲付款問題，及(iv)該等客戶的結算期基本與我們的歷史實踐一致。此外，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們向該等客戶追討合同資

財務資料

產概無任何重大困難。截至最後實際可行日期，與我們的合同資產相關的所有項目均處於正常建設或管理狀態，且我們並未就提供該等服務遭受任何重大爭議或延遲。一旦付款條件獲滿足，我們的合同資產將結清或根據有關協議條款重新分類為貿易應收款項。

截至最後實際可行日期，我們截至2021年12月31日未結算的合同資產中，人民幣87.9百萬元或98.1%已獲客戶證實；我們截至2022年12月31日未結算的合同資產中，人民幣161.7百萬元或98.5%已獲客戶證實；及我們截至2023年12月31日未結算的合同資產中，人民幣104.3百萬元或39.7%已獲客戶證實，而人民幣62.9百萬元或24.0%已於隨後結算。我們已評估相關未結算合同資產的可回收性，並與客戶保持頻繁溝通，以確保有效的信貸控制。考慮到截至2023年12月31日，我們大部分的未結算合同資產主要來自城發集團、政府實體及國有企業，我們認為無法收回相關合同資產的風險相對較低，主要是由於(i)我們已評估客戶的歷史信用狀況；及(ii)我們於往績記錄期間與該等客戶並無重大可收回性問題。我們已根據預期信貸虧損模型就合同資產計提準備，以反映合同資產的可收回性。鑒於在往績記錄期間完成項目的財政評估通常需要超過三個月的時間，且這些評估完成的時間集中在相關財政期間的期初或期末，我們的董事認為，基於上述因素及我們收回相同資產的歷史經驗，我們的合同資產不存在可收回性問題。

現金及現金等價物及受限制銀行存款

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金。受限制銀行存款受相關政府規定（如農民工工資發放專用賬戶）、銀行擔保或相關銀行行政措施的限制。

下表載列截至所示日期我們的現金及現金等價物的明細。

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
銀行現金	130,215	124,441	214,789
減：受限制銀行存款	(288)	(619)	(4,579)
總計	129,927	123,822	210,210

財務資料

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣129.9百萬元、人民幣123.8百萬元及人民幣210.2百萬元。有關我們於往績記錄期間現金流量的詳細分析，請參閱本節「流動資金及資本資源－現金流量分析」一段。

預付款項、貿易及其他應收款項

貿易應收款項

貿易應收款項指就我們於日常業務過程中所提供服務而應收客戶的未償還款項。我們並無對貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用增級物。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項及虧損撥備的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應收款項			
－ 關聯方	54,103	72,519	54,888
－ 第三方	49,753	66,948	51,849
小計	103,856	139,467	106,737
減：虧損撥備	(16,091)	(21,339)	(22,016)
總計	87,765	118,128	84,721

我們的貿易應收款項從截至2021年12月31日的人民幣87.8百萬元增加34.6%至截至2022年12月31日的人民幣118.1百萬元，主要由於同年收入隨業務擴張增加所致。我們的貿易應收款項從截至2022年12月31日的人民幣118.1百萬元減少28.3%至截至2023年12月31日的人民幣84.7百萬元，主要是由於我們大力催收貿易應收款項所致。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，貿易應收款項虧損撥備分別為人民幣16.1百萬元、人民幣21.3百萬元及人民幣22.0百萬元。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並主要反映往績記錄期間我們的貿易應收款項的可收回程度。虧損撥備於整個往績記錄期間普遍增加主要是由於管理層於往績記錄期間各年度末對信貸風險敞口進行評估。具體而言，由於按單項計提（考慮到信貸風險集中於個別客戶）進行的虧損撥備增加，以及其次按客戶組合計提進行的虧損撥備增加的綜合影響。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註26。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項基於已確認相關收入日期並扣除虧損撥備的分析。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
1年以內	74,227	96,457	71,813
1至2年	11,052	19,513	12,596
2年以上	2,486	2,158	312
總計	87,765	118,128	84,721

我們的貿易應收款項賬齡結構穩定，截至往績記錄期間各年度末，賬齡1年以內的貿易應收款項佔比均超過80%，說明貿易應收款項賬齡相對較短。特別是截至2023年12月31日，我們1年以內的貿易應收款項佔未收貿易應收款項總額的比例超過84%，說明我們貿易應收款項結餘不斷減少，賬齡大大縮短。

下表載列所示年度我們的貿易應收款項平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
平均貿易應收款項 週轉天數 ⁽¹⁾			
— 整體	75	84	69
— 關聯方	91	98	80
— 第三方	63	73	60

附註：

- (1) 平均貿易應收款項週轉天數等於相關年度的平均貿易應收款項（未計虧損撥備前）除以總收入再乘以365天（對於全年期間而言）。

於往績記錄期間，我們的整體貿易應收款項週轉天數分別為75天、84天及69天，而第三方的週轉天數分別為63天、73天及60天，關聯方的週轉天數分別為91天、98天及80天。

財務資料

第三方的貿易應收款項週轉天數由2021年的63天增至2022年的73天，主要是由於隨著第三方業務擴張及收入相應增長，難以收回的賬齡長的貿易應收款項的規模擴大。我們已根據預期信貸虧損評估計提虧損撥備。然而，由此產生的貿易應收款項撤銷須嚴格滿足相關條件，而於往績記錄期間的有關年度，該賬齡長的貿易應收款項尚不符合相關撤銷條件，導致賬齡長的貿易應收款項於2021年至2022年的累計金額增加，第三方的週轉天數於同年亦隨之增加。第三方的週轉天數於2023年降至60天，而2022年為73天，主要是由於我們加強了收款工作。

關聯方的貿易應收款項週轉天數總體呈下降趨勢（由2021年的91天降至2023年的80天），主要是由於(i)與關聯方相比，我們加強了收款工作；及(ii)我們在與關聯方結算貿易應收款項及貿易應付款項方面的改進。

於往績記錄期間，我們的關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方貿易應收款項週轉天數，主要是由於我們擴大的園林綠化及工程項目主要由城發集團直接委託取得的事實。該等項目屬於城發集團的政府財政土地開發項目，由政府財政資金撥款且內部審批流程通常相對更長。經考慮我們與關聯方的長期密切業務關係及關聯方的信譽，我們認為關聯方的信貸風險較低。除了應收城發集團及其聯繫人的貿易應收款項外，我們也錄得應付城發集團及其聯繫人的應付款項。因此，催收應收城發集團及其聯繫人的應收款項不存在明顯風險，且我們在2021年及2022年對該等應收款項的催收力度較小，導致關聯方貿易應收款項週轉天數長於第三方。然而，我們關聯方貿易應收款項週轉天數於2023年減少至80天，主要是由於(i)我們加大對應收城發集團及其聯繫人的應收款項的催收力度；及(ii)我們於結算應付及應收關聯方款項方面有所改進。於往績記錄期間，我們在收回關聯方貿易應收款項方面並無面臨任何重大困難。

財務資料

下表載列所示年度我們的貿易應收款項及合同資產平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
平均貿易應收款項及合同 資產週轉天數 ⁽¹⁾			
— 整體	121	172	188
— 關聯方	152	188	205
— 第三方	99	152	175

附註：

- (1) 平均貿易應收款項及合同資產週轉天數等於相關年度的平均貿易應收款項及合同資產（未計虧損撥備前）除以總收入再乘以365天（對於全年期間而言）。

於往績記錄期間，我們的整體貿易應收款項及合同資產週轉天數分別為121天、172天及188天，而第三方的週轉天數分別為99天、152天及175天，關聯方的週轉天數分別為152天、188天及205天。鑒於週轉天數與客戶的驗收及／或財務審查過程相關並受其影響，我們的週轉天數從2021年至2023年呈增加趨勢主要反映了我們的園林綠化及工程項目以及工程及照明系統運營項目的增長。

董事認為，已對貿易應收款項作出足夠撥備，無法收回剩餘貿易應收款項的風險相對較低。考慮到(i)截至2023年12月31日，我們絕大部份的貿易應收款項賬齡不足一年，且主要為應收與我們有持續業務關係的客戶的款項；(ii)我們密切監控賬齡較長的貿易應收款項，並要求定期向管理層報告收款狀況；(iii)政府項目基本都納入地方政府財政預算，總體而言回款比較有保證；(iv)我們根據國際財務報告準則，基於預期信貸虧損比例，就賬齡較長的貿易應收款項作出撥備；及(v)加大貿易應收款項的收回力度，因此，該等應收款項將於未來減少，董事認為，我們的貿易應收款項並無重大可收回性問題。有關我們信貸政策及貿易應收款項信貸風險的進一步詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註26。

我們致力就未清償的應收款項維持嚴格控制。管理層定期審閱逾期結餘。我們日後將通過採取各種方式繼續加強貿易應收款項管理，並提高收款率，包括(i)更積極地與客戶就結清長期未償還結餘進行溝通；及(ii)更頻繁地發佈未償還結餘的逾期通知。

財務資料

截至最後實際可行日期，我們截至2021年12月31日未結算的貿易應收款項中，人民幣95.9百萬元，或92.3%已於隨後結算；我們截至2022年12月31日未結算的貿易應收款項中，人民幣120.7百萬元，或86.5%已於隨後結算；及我們截至2023年12月31日未結算的貿易應收款項中，人民幣41.7百萬元，或39.1%已於隨後結算。其中，我們截至2023年12月31日未結算的應收關聯方貿易款項中，人民幣22.1百萬元，或40.3%已於隨後結算。我們已根據預期信貸虧損評估計提虧損撥備。

其他應收款項

我們的其他應收款項主要包括(i)應收關聯方款項，主要為非貿易性質、無抵押、免息及於要求時償還；(ii)預付款項；(iii)將抵扣的進項增值稅；(iv)[編纂]預付款項；及(v)其他應收款項，主要包括代表物業業主及租戶的預付款項及按金。

下表載列截至所示日期我們的其他應收款項的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應收關聯方款項 ⁽¹⁾	72,473	66,744	585
將抵扣的進項增值稅	1,991	1,330	2,355
預付所得稅	133	123	2,434
預付款項	3,823	9,710	9,035
[編纂]預付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應收款項	7,529	12,649	10,439
減：虧損撥備	(809)	(935)	(1,598)
總計	85,140	90,658	42,895

附註：

- (1) 應收關聯方款項主要指：(i)與城發智慧出行公司代表我們收取的停車場運營服務費有關的應收款項；及(ii)非貿易性質的其他付款。

我們的其他應收款項從截至2021年12月31日的人民幣85.1百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣90.7百萬元，主要由於因業務擴張導致就使用停車位而預付城發智慧出行公司的款項有所增加，部份被應收關聯方款項因我們從關聯方收取款項而減少所抵銷。我們的其他應收款項隨後減少至截至2023年12月31日的人民幣42.9百萬元，主要是由於結算導致應收關聯方款項減少，部分被[編纂]的預付款項增加所抵銷。

財務資料

截至最後實際可行日期，應收關聯方款項(屬非貿易性質)已悉數結算。截至2023年12月31日，應收關聯方的款項屬貿易性質，主要包括質量保證金及供水保證金。截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日的應收關聯方款項並無已於隨後結算，及我們截至2023年12月31日的應收非關聯方款項中，人民幣1.0百萬元或2.4%已於隨後結算。

貿易及其他應付款項

貿易應付款項

貿易應付款項指供應商向我們提供的服務或貨品而未獲支付的負債，於往績記錄期間主要為分包服務及材料。我們的貿易應付款項為免息。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項的明細。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
貿易應付款項			
— 關聯方	15,703	13,367	21,021
— 第三方	98,670	136,769	207,785
總計	114,373	150,136	228,806

我們的貿易應付款項主要與第三方的貿易應付款項有關。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的貿易應付款項分別為人民幣114.4百萬元、人民幣150.1百萬元及人民幣228.8百萬元。我們的貿易應付款項增加，主要是由於我們的業務擴張導致材料採購成本、勞工成本及能源成本增加。

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項基於發票日期的賬齡分析。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
1年內	98,400	129,466	211,819
1至2年	15,429	17,680	15,973
超過2年	544	2,990	1,014
總計	114,373	150,136	228,806

我們絕大部份的貿易應付款項屬一年內，主要由於因我們的業務規模擴大導致分包規模及向第三方分包商採購材料持續擴大及增加。

財務資料

下表載列所示年度我們的貿易應付款項的平均週轉天數。

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
平均貿易應付款項 週轉天數 ⁽¹⁾	102	119	138

附註：

- (1) 平均貿易應付款項週轉天數等於平均貿易應付款項除以相關年度的銷售成本並乘以365天（對於全年期間而言）。

由於工程服務的特點，並根據我們與供應商訂立的合同，我們通常在客戶完成付款後結算應付供應商的園林綠化及工程貿易款項。隨著我們園林綠化及工程服務的業務擴張，於往績記錄期間，我們的整體貿易應付款項週轉天數長於90天。於整個往績記錄期間，我們的整體貿易應付款項週轉天數分別為102天、119天及138天。因此，就園林綠化及工程項目應付供應商的貿易應付款項的償還期長於其他業務板塊。我們的整體貿易應付款項週轉天數於往績記錄期間有所增加，乃主要由於我們在園林綠化及工程方面的業務增長導致貿易應付款項增加。

截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日未結清的貿易應付款項中，人民幣105.4百萬元或46.1%已於隨後結算。

其他應付款項

我們的其他應付款項主要包括(i)應付關聯方款項（屬非貿易性質且不計息）；(ii) 押金；(iii)其他應付稅項及收費；(iv)代業主及租戶收款；(v)應計工資及其他福利；(vi)應付股息；及(vii)其他應付款項及應計費用。

下表載列我們截至所示日期的其他應付款項。

	截至12月31日		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
應付關聯方款項	45,928	47,755	10,008
應付股息	12,757	5,090	—
應計工資及其他福利	16,470	15,367	21,669
其他應付稅項及收費	11,316	21,788	19,492
押金	37,655	44,599	53,984
代業主及租戶收款	18,392	20,712	22,120
其他應付款項及應計費用	5,016	4,221	3,619
合計	<u>147,534</u>	<u>159,532</u>	<u>130,892</u>

財務資料

我們的其他應付款項從截至2021年12月31日的人民幣147.5百萬元增至截至2022年12月31日的人民幣159.5百萬元，主要是由於其他應付稅項及收費及押金增加與我們的業務增長一致，部份被應付股息減少所抵銷。我們的其他應付款項隨後減少至截至2023年12月31日的人民幣130.9百萬元，主要是由於結算導致應付關聯方款項減少，部分被業務擴張導致押金增加所抵銷。

截至最後實際可行日期，截至2023年12月31日未結算的應付非關聯方款項中，人民幣23.0百萬元或19.0%已於隨後結算，而截至2023年12月31日未結算的應付關聯方款項（屬非貿易性質）中，我們已結算人民幣8.1百萬元或80.9%。我們將於[編纂]前結算應付關聯方款項（屬非貿易性質）。

租賃負債

我們的租賃負債指我們的租賃協議項下未結算租金付款的現值，截至2021年、2022年及2023年12月31日，分別為人民幣40,000元、人民幣178,000元及人民幣30,000元。

合同負債

我們的合同負債（屬貿易性質）主要由客戶支付的預付款而相關服務尚未提供所引致。我們的合同負債主要涉及物業管理服務及園林綠化及工程服務。

下表載列我們截至所示日期合同負債的明細：

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
合同負債			
— 關聯方	15,571	1,088	2,021
— 第三方	8,972	12,549	16,454
合計	<u>24,543</u>	<u>13,637</u>	<u>18,475</u>

我們的合同負債從截至2021年12月31日的人民幣24.5百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣13.6百萬元，主要是由於收入確認所致。我們的合同負債隨後增加至截至2023年12月31日的人民幣18.5百萬元，主要是由於客戶預付的物業管理費增加。

截至最後實際可行日期，我們截至2023年12月31日的合同負債（屬貿易性質）中，約人民幣7.3百萬元或39.4%已於隨後確認為收入。

財務資料

撥備

當本集團因過去事件須承擔法定或推定責任，而履行該責任很可能需要經濟利益流出且其可作出可靠估計時，則確認撥備。於往績記錄期間，截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們分別計提撥備人民幣0.7百萬元、零及零，與虧損合同有關。

即期稅項

我們的即期稅項主要包括所得稅付款。我們的即期稅項由截至2021年12月31日的人民幣25.5百萬元增加至截至2022年12月31日的人民幣30.3百萬元，主要是由於我們的業務擴張導致我們的稅前利潤持續增加。我們的即期稅項由截至2022年12月31日的人民幣30.3百萬元減少至截至2023年12月31日的人民幣13.9百萬元，因為我們已繳納2022年應計的企業所得稅。

投資物業

我們的投資物業包括我們兩個位於上海的物業。我們的投資物業由截至2021年12月31日的人民幣11.1百萬元減少至截至2022年12月31日的零，主要是由於我們於2022年參照截至2021年12月31日的估值結果將該等物業出售給城投集團。截至2023年12月31日，並無添置投資物業。

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備主要包括(i)汽車；(ii)機械及電子設備；(iii)傢俱及其他；(iv)租賃物業裝修；及(v)使用權資產。

下表載列我們截至所示日期的物業、廠房及設備賬面值的明細。

	截至12月31日		
	2021年	2022年	2023年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
汽車	17,311	12,833	8,421
機械及電子設備	3,532	2,161	8,962
租賃物業裝修	1,765	516	119
傢俱及其他	888	341	421
使用權資產	61	217	48
合計	<u>23,557</u>	<u>16,068</u>	<u>17,971</u>

財務資料

我們的物業、廠房及設備的賬面值由截至2021年12月31日的人民幣23.6百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣16.1百萬元，主要是由於(i)汽車、(ii)機械及電子設備及(iii)租賃物業裝修減少所致。我們的物業、廠房及設備的賬面值略微增加至截至2023年12月31日的人民幣18.0百萬元，主要是由於機械及電子設備增加（主要是由於購買停車場公司的閘門設備及市政衛生服務所需的營運車輛所致），部分被汽車減少抵銷所致。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註11(a)。

無形資產

我們的無形資產主要包括軟件。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的無形資產分別約為人民幣0.2百萬元、人民幣0.1百萬元及人民幣0.1百萬元，由於攤銷而有所減少。

於合營企業的投資

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們於合營企業的投資分別為人民幣8.8百萬元、人民幣11.1百萬元及人民幣13.1百萬元。

下表載列本集團重大合營企業萍鄉市匯恒先導物業管理有限公司（「萍鄉匯恒」）的財務資料摘要，已根據會計政策的差異進行調整，並與賬面值進行對賬：

	截至12月31日／截至該日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	17,959	24,894	25,160
非流動資產	667	492	299
流動負債	(7,648)	(12,521)	(10,412)
股權	10,978	12,865	15,047
收益	23,422	26,007	25,021
持續經營業務利潤	4,348	1,887	2,182
利潤及全面收入總額	4,348	1,887	2,182
與本集團於合營企業中的 權益進行對賬			
合營企業資產淨值總額	10,978	12,865	15,047
本集團的實際利益	55.0%	55.0%	55.0%
本集團分佔合營企業的資產淨值	6,038	7,076	8,276
本集團分佔利潤及全面收入總額	2,391	1,038	1,200

財務資料

下表載列截至所示日期或於所示年度個別非重大合營企業（包括望城物業管理及懷化物業管理）的匯總資料。

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
歷史財務資料中個別非重大 合營企業的賬面總值	2,747	3,984	4,804
本集團分佔該等合營企業的 利潤減虧損以及 全面收益總淨額的總金額	(680)	1,237	310

我們於合營企業的投資包括我們於(i)萍鄉匯恒（一家提供物業管理服務的公司）；(ii)望城物業管理（一家提供物業管理服務的公司）；及(iii)懷化物業管理（一家提供物業管理服務的公司）的有關權益。於整個往績記錄期間合營企業的賬面值增加主要是由於有關業務增長所致。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註13。

於聯營公司的投資

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們於聯營公司的投資分別為人民幣14.0百萬元、人民幣11.2百萬元及人民幣11.0百萬元。

下表載列截至所示日期聯營公司的財務資料摘要。

	截至12月31日 / 截至該日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
綜合財務狀況表中 聯營公司的賬面值	14,046	11,222	11,039
本集團應佔聯營公司淨利及 全面收益總額的金額	2,935	817	668

財務資料

我們於聯營公司的投資指我們於長沙市城寓商業管理有限公司（一家提供物業管理服務的公司）40%的股權，該聯營公司的賬面值由截至2021年12月31日的人民幣14.0百萬元減少至截至2022年12月31日的人民幣11.2百萬元，主要由於股息派付所致。截至2022年及2023年12月31日，該聯營公司的賬面值保持相對穩定，分別為人民幣11.2百萬元及人民幣11.0百萬元。

遞延稅項資產

遞延稅項資產來自可抵扣暫時差額，即資產及負債於財務報告時的賬面值與其稅基之間的差額。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們錄得的遞延稅項資產分別為人民幣5.2百萬元、人民幣7.3百萬元及人民幣10.2百萬元。遞延稅項資產增加主要是由於我們根據會計政策就預期信貸虧損確認相關撥備。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的可抵扣暫時差額分別為人民幣1,596,000元、人民幣1,596,000元及人民幣1,596,000元，由於不大可能有可用作抵銷可抵扣暫時差額的應課稅利潤，故對此並未確認任何遞延稅項資產。

流動資金及資本資源

以往，我們主要以業務營運產生的現金撥付我們的現金需求。[編纂]後，我們擬以業務營運產生的現金及[編纂][編纂]淨額撥付未來的資本需求。目前，我們預期撥付我們經營現金的可用融資來源近期不會有任何重大變化。截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣129.9百萬元、人民幣123.8百萬元及人民幣210.2百萬元。

現金流量分析

下表載列我們於所示年度的現金流量。

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
營運資金變動前的經營現金流量	70,090	86,213	102,987
營運資金變動	(21,347)	(79,942)	19,174
已付所得稅	(5,370)	(14,387)	(44,467)

財務資料

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	43,373	(8,116)	77,694
投資活動(所用)／所得現金淨額	(41,057)	20,349	58,293
融資活動所用現金淨額	(765)	(18,338)	(49,599)
現金及現金等價物增加／ (減少) 淨額	1,551	(6,105)	86,388
於年初的現金及現金等價物	128,376	129,927	123,822
於年末的現金及現金等價物	129,927	123,822	210,210

經營活動所得／(所用) 現金淨額

2023年度的經營活動所得現金淨額為人民幣77.7百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣93.0百萬元，並就以下各項作出調整：(i)非現金及非經營項目，主要包括(a)貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣7.3百萬元以及(b)折舊及攤銷人民幣7.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)貿易及其他應付款項增加人民幣80.9百萬元及(b)預付款項、貿易及其他應收款項減少人民幣34.6百萬元，部份被合同資產增加人民幣98.3百萬元所抵銷。

2022年度的經營活動所用現金淨額為人民幣8.1百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣70.7百萬元，減已繳納所得稅人民幣14.4百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括(a)貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣10.8百萬元以及(b)折舊及攤銷人民幣9.1百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)合同資產增加人民幣74.5百萬元、(b)貿易及其他應付款項增加人民幣53.6百萬元及(c)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣46.0百萬元。

財務資料

2021年度的經營活動所得現金淨額為人民幣43.4百萬元，其中主要包括稅前利潤人民幣54.2百萬元，並就以下各項作出調整：(i)若干非現金和非經營項目，主要包括(a)貿易應收款項、其他應收款項及合同資產的預期信貸虧損人民幣11.9百萬元以及(b)折舊及攤銷人民幣8.3百萬元；及(ii)營運資金變動，主要包括(a)合同資產增加人民幣69.0百萬元、(b)貿易及其他應付款項增加人民幣64.8百萬元及(c)預付款項、貿易及其他應收款項增加人民幣31.0百萬元。

投資活動(所用)／所得現金淨額

2023年度的投資活動所得現金淨額為人民幣58.3百萬元，其中主要包括向關聯方墊款還款所得款項人民幣66.6百萬元，部份被(i)向合資企業出資人民幣0.5百萬元，及(ii)向關聯方墊款人民幣0.4百萬元抵銷。

2022年度的投資活動所得現金淨額為人民幣20.3百萬元，其中主要包括(i)向關聯方墊款還款所得款項人民幣14.0百萬元；及(ii)出售物業、廠房及設備以及投資物業所得款項人民幣11.9百萬元。

2021年度的投資活動所用現金淨額為人民幣41.1百萬元，其中主要包括(i)購買物業、廠房及設備付款人民幣22.7百萬元；及(ii)向關聯方墊款人民幣20.8百萬元。

融資活動所用現金淨額

2023年度的融資活動所用現金淨額為人民幣49.6百萬元，主要包括(i)償還關聯方墊款人民幣28.6百萬元；及(ii)支付[編纂]人民幣18.6百萬元。

2022年度的融資活動所用現金淨額為人民幣18.3百萬元，主要包括(i)償還關聯方墊款人民幣11.7百萬元；及(ii)派付股息人民幣7.7百萬元。

2021年度的融資活動所用現金淨額為人民幣0.8百萬元，主要包括償還關聯方墊款人民幣10.0百萬元，部份被關聯方墊款人民幣9.3百萬元抵銷。

財務資料

債務

下表載列我們截至所示日期的債務：

	截至12月31日			截至2024年
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)	2月29日 (人民幣千元) (未經審核)
流動				
－ 租賃負債	40	148	30	10
－ 應付關聯方款項	45,928	47,755	10,008	8,647
非流動				
－ 租賃負債	—	30	—	—
總計	45,968	47,933	10,038	8,657

截至2021年、2022年及2023年12月31日以及2024年2月29日（即釐定我們債務的最後實際可行日期），我們的債務分別為人民幣46.0百萬元、人民幣47.9百萬元、人民幣10.0百萬元及人民幣8.7百萬元，與(i)應付關聯方款項（非貿易性質）及(ii)我們的租賃負債有關。有關詳情，請參閱本節(a)「－ 綜合財務狀況表若干選定項目討論－ 其他應付款項」，及(b)「－ 綜合財務狀況表若干選定項目討論－ 租賃負債」一段。我們將於[編纂]前結算應付關聯方款項（屬非貿易性質）。

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，董事確認，據董事所深知，我們並無重大拖欠租賃負債或違反任何融資契據。董事進一步確認，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們於獲得銀行貸款及其他借款方面並無面臨任何困難，亦無拖欠銀行貸款或其他借款或違反契據。截至2021年、2022年及2023年12月31日以及最後實際可行日期，我們並無任何銀行借款、其他計息借款或銀行信貸。

財務資料

或然負債

於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無任何重大或然負債。

除本節「一 債務」及「一 合同義務」等段落所披露者外，截至2024年2月29日（即釐定我們債務聲明的最後實際可行日期），我們並無任何未償還按揭、押記、債權證、其他已發行債務股本、銀行透支、借款、承兌負債或其他類似債務、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。董事已確認，直至最後實際可行日期，我們的債務概無重大變動。

資本開支

我們於往績記錄期間的過往資本開支主要包括購買物業、廠房及設備以及向聯營公司出資。

下表載列於往績記錄期間所產生的資本開支金額。*[待遵循AR]*

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣千元)	2022年 (人民幣千元)	2023年 (人民幣千元)
購買物業、廠房及設備的新增款項	23,704	2,797	8,926
向聯營公司出資	-	-	-
向合資企業出資	1,275	-	510
合計	<u>24,979</u>	<u>2,797</u>	<u>9,436</u>

我們將繼續作出資本開支以滿足業務擴張計劃的預期增長。我們預計通過現有現金及現金等價物及[編纂][編纂]淨額相結合的方式為日後資本開支提供資金。有關詳情，請參閱本文件「未來計劃及[編纂]」一節。我們會根據我們的發展計劃或市況以及我們認為合適的其他因素，在任何特定時期調整我們的資本開支。

財務資料

主要財務比率

下表載列我們年內或截至所示日期的若干主要財務比率。

	截至12月31日止年度／截至該日		
	2021年	2022年	2023年
毛利率 ⁽¹⁾	24.9%	23.0%	23.3%
淨利率 ⁽²⁾	9.5%	10.1%	10.8%
權益回報率 ⁽³⁾	33.0%	32.5%	31.8%
總資產回報率 ⁽⁴⁾	10.4%	10.8%	11.8%
流動比率 ⁽⁵⁾	1.3	1.4	1.5
速動比率 ⁽⁶⁾	1.3	1.4	1.5
資產負債比率 ⁽⁷⁾	217.3%	190.5%	154.1%

附註：

- (1) 毛利率使用年內毛利除以年內總收入再乘以100%計算。
- (2) 淨利率使用年內利潤及全面收益總額除以年內總收入再乘以100%計算。
- (3) 權益回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末權益總額的平均數再乘以100%計算。
- (4) 總資產回報率按年內利潤及全面收益總額除以該年度年初與年末資產總值的平均數再乘以100%計算。
- (5) 流動比率按流動資產除以流動負債計算。
- (6) 速動比率按流動資產減去存貨除以流動負債。
- (7) 資產負債比率按我們的負債總額除以我們截至有關日期的股本總額再乘以100%計算。

我們的權益回報率從2021年的33.0%下降至2022年的32.5%，主要是由於權益乘數減少，部分被2022年淨利潤率提高抵銷所致。我們的權益回報率進一步下降至2023年的31.8%，主要由於我們的權益總額有所增長。

於2021年及2022年，我們的總資產回報率保持相對穩定，分別為10.4%及10.8%。我們的總資產回報率提高至2023年的11.8%，主要是由於2023年我們的淨利潤率有所增長。

截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的流動比率保持相對穩定，分別為1.3倍、1.4倍及1.5倍。

財務資料

我們的存貨數量相對較小，因此，截至2021年、2022年及2023年12月31日，我們的速動比率與我們的流動比率相似。

我們的資產負債比率從截至2021年12月31日的217.3%下降至截至2022年12月31日的190.5%，並進一步下降至截至2023年12月31日的154.1%，主要是由於往績記錄期間應付關聯方款項變動所致。請參閱「— 綜合財務狀況表若干選定項目討論 — 貿易及其他應付款項」。

合同義務

資本承擔

我們主要有向聯營公司及合營企業注資的資本承擔。截至2021年、2022年及2023年12月31日，已簽約但尚未發生的資本開支分別為人民幣7.2百萬元、人民幣7.2百萬元及人民幣6.7百萬元。

關聯方交易

我們不時與關聯方進行交易。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載的會計師報告附註28。我們與關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項、合同資產及合同負債結餘均屬貿易性質，預計將根據相關合同條款或向客戶提供服務的進度結算／確認為收入。我們與關聯方截至最後實際可行日期的其他應付款項結餘屬非貿易性質。我們將於[編纂]前結算應付關聯方款項（屬非貿易性質）。我們的董事確認，截至最後實際可行日期，應收關聯方款項（屬非貿易性質）已悉數結算。

董事認為，本文件附錄一會計師報告附註28所載關聯方交易均為相關訂約方按正常商業條款以公平磋商基準進行，不會扭曲我們往績記錄業績或令過往業績無法反映未來表現。

資產負債表外承諾及安排

截至最後實際可行日期，我們並無訂立任何財務擔保或其他承付款項以擔保任何第三方的付款責任。我們並無訂立任何與我們的股份掛鈎並分類為股東權益，或並未於我們的綜合財務報表中反映的衍生工具合同。而且，在轉讓予未合併實體作為向

財務資料

該實體提供信貸、流動資金或市場風險支持的資產中，我們並無擁有任何保留權益或或有權益。在向我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或與我們共同從事租賃、對沖或產品開發服務的任何未合併實體中，我們並無擁有任何可變權益。

財務風險披露

我們面對各類風險，包括信貸、流動資金及利息風險。我們管理及監察該等風險以確保及時有效採取適當措施。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註26。

信貸風險

信貸風險指對手方將違反合同責任導致本集團出現財務虧損的風險。本集團的信貸風險主要來自貿易及其他應收款項以及合同資產。本集團面臨的現金及現金等價物及受限制銀行存款產生的信貸風險有限，因為對手方為外部評級機構授予高信貸評級的銀行、金融機構，故本集團認為其信貸風險低。為管理內部信貸風險，本集團已應用國際財務報告準則第9號中的一般方法按12個月預期信貸虧損計量虧損撥備，因為信貸風險自初步確認以來概無大幅增加。本集團透過評估違約概率、違約虧損及違約風險釐定該等資產的預期信貸虧損。

本集團並無提供任何使本集團承受信貸風險的擔保。

對於其他應收款項，我們的董事根據歷史結算記錄、過往經驗和支持性的前瞻性資料，定期對其他應收款項的可收回性進行個別評估。於2021年、2022年及2023年12月31日，根據本集團的評估，分別就其他應收款項確認虧損撥備人民幣0.8百萬元、人民幣0.9百萬元及人民幣1.6百萬元。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項和合同資產已根據共同的信貸風險特徵和逾期天數，按個別基準或按客戶群進行評估。歷史虧損率乃參考各客戶的信用評級分析和外部數據，或根據各年度結束前一段時期的銷售付款情況和該等期間內經歷的相應歷史信貸虧損釐定。歷史虧損率經過調整，以反映影響客戶清償應收款項能力的宏觀經濟因素的當前和前瞻性資料。

財務資料

預期虧損率以過往年度的實際虧損經驗為基礎。該等利率經調整以反映收集歷史數據期間的經濟狀況、當前狀況與本集團對應收款項預期年期的經濟狀況的意見之間的差異。應收第三方貿易款項的預期虧損率通常較高。截至2021年、2022年及2023年12月31日，應收第三方貿易款項佔貿易應收款項總額的47.9%、48.0%及48.6%。虧損撥備根據預期信貸虧損率計算，並反映往績記錄期間應收第三方貿易款項的波動。

基於上述各項，我們的董事認為，貿易應收款項及合同資產的預期信貸虧損撥備被視為足夠。

股息

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，本公司分別宣派股息人民幣20,000元、零及零。截至最後實際可行日期，股息已全數支付。

截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度，城投資產、城發商管及停車場公司在重組前分別向其當時的股東宣派股息總額為人民幣480,000元、零及零。截至最後實際可行日期，有關股息隨後已全數支付。

於[編纂]完成後，我們的股東將有權收取我們宣派的股息。我們目前並無正式的股息政策或固定派息比。我們派付的任何股息將由董事會綜合考慮各種因素後全權酌情決定，包括實際及預期的經營業績、現金流量及財務狀況、一般業務狀況及業務戰略、預期營運資金需求以及未來的擴展計劃、法律、監管及其他合約限制，以及董事會認為適當的其他因素。任何股息宣派及派付以及股息金額均須遵守我們的章程文件，包括(如需要)股東批准。

充足的營運資金

董事認為，經考慮本集團可用的財務資源，包括來自[編纂]的估計[編纂]淨額及預期經營活動所得現金，就我們的現時所需及自本文件日期起計未來12個月，我們擁有足夠營運資金。

可供分派儲備

截至2023年12月31日，我們可供分派予股東的保留盈利為人民幣129.9百萬元。

財務資料

[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），且[編纂]未獲行使，我們預計將產生估計[編纂]總額約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元），包括[編纂]約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）及[編纂]相關開支約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元），包括(i)已付及應付法律顧問及申報會計師費用約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）；及(ii)其他費用及開支約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）。在估計[編纂]的估計總額中，(i)約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）預計將於我們的綜合損益表扣除，其中約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）已於往績記錄期間確認為損益；及(ii)約[編纂]百萬港元（約相當於人民幣[編纂]百萬元）直接歸因於[編纂]中[編纂][編纂]，並預期於[編纂]後根據相關會計準則入賬列作權益扣減。假設[編纂]為每股[編纂][編纂]港元（即指示性[編纂]的中位數），[編纂]佔[編纂]總額的百分比約為[編纂]%

並無重大不利變動

董事已確認，截至本文件日期，我們自2023年12月31日（即最近期經審計財務報表的編製日期）起，財務、經營或貿易狀況或前景並無重大不利變動，預期自2023年12月31日起未發生可能會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大影響的事件。

根據上市規則第13.13至13.19條披露

董事確認，截至最後實際可行日期，並無任何情況導致須遵守上市規則第13.13至13.19條項下之披露要求。

未經審核[編纂]經調整有形資產淨值報表

有關本集團的未經審核[編纂]經調整有形資產淨值，請參閱本文件附錄二，載入其中乃為說明[編纂]對截至2023年12月31日本公司權益股東應佔本集團有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於2023年12月31日完成。