

以下第I-1至I-64頁為本公司申報會計師畢馬威會計師事務所（香港執業會計師）發出的會計師報告全文，以供收錄於本文件。



致魯商生活服務股份有限公司列位董事及農銀國際融資有限公司就歷史財務資料出具的會計師報告

緒言

本所（以下簡稱「我們」）謹此就魯商生活服務股份有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）的歷史財務資料作出報告（載於第I-4至I-64頁），此等歷史財務資料包括於2019年、2020年及2021年12月31日的 貴集團綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表，以及截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年（「往績記錄期間」）的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料（統稱「歷史財務資料」）。第I-4至I-64頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司H股在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]的文件（「文件」）內。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告」執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計於各類情況下均屬適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註1所載的擬備及呈列基準，真實而中肯地反映 貴公司及 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日的財務狀況，以及 貴集團於往績記錄期間的財務表現及現金流量。

就香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例下事項出具的報告

調整

在擬備歷史財務資料時，並無對第I-4頁所界定的相關財務報表作出調整。

股息

我們提述歷史財務資料附註25(c)，當中載明 貴公司就往績記錄期間並無支付任何股息。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

[編纂]

歷史財務資料

下文所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

歷史財務資料乃依據 貴集團於往績記錄期間的綜合財務報表（「相關財務報表」）編製，相關財務報表已由畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審核。

綜合損益及其他全面收入表 (以人民幣(「人民幣」)呈列)

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	4	321,145	402,844	582,803
銷售成本.....		(265,122)	(323,223)	(434,954)
毛利		56,023	79,621	147,849
其他收入淨額.....	5	998	1,836	3,296
行政及其他費用.....		(21,994)	(27,258)	(52,724)
確認金融資產的預期信貸虧損.....		(220)	(205)	(3,757)
經營利潤.....		34,807	53,994	94,664
財務收入.....		5,021	5,773	5,845
財務成本.....		—	(878)	(2,700)
財務收入淨額.....	6(a)	5,021	4,895	3,145
除稅前利潤.....		39,828	58,889	97,809
所得稅	7	(10,894)	(13,527)	(20,792)
年內利潤及全面收入總額.....		28,934	45,362	77,017
下列各方應佔利潤及全面 收入總額：				
貴公司權益股東		28,934	45,302	75,810
非控股權益.....		—	60	1,207
年內利潤及全面收入總額.....		28,934	45,362	77,017
每股盈利(人民幣元).....	10	不適用	不適用	不適用
— 基本及攤薄.....		不適用	不適用	不適用

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表
(以人民幣呈列)

	附註	於12月31日		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	16,212	18,937	57,398
無形資產	12	92	206	1,806
遞延稅項資產	22(b)	5,360	5,926	9,617
		<u>21,664</u>	<u>25,069</u>	<u>68,821</u>
流動資產				
存貨	13	238	50,574	42,245
合約資產	20	1,460	4,181	15,576
貿易應收款項及應收票據	14	81,431	321,796	196,887
預付款項、按金及其他應收款項	15	7,432	5,265	33,264
應收關聯方款項	23	165,789	291,042	2,117
現金及現金等價物	16	64,558	164,425	275,486
		<u>320,908</u>	<u>837,283</u>	<u>565,575</u>
流動負債				
計息借款	17	—	110,250	—
貿易應付款項	18	43,673	70,532	137,530
應計費用及其他應付款項	19	88,005	306,620	125,281
合約負債	20	62,065	80,873	60,846
租賃負債	21	—	—	731
即期稅項	22(a)	28,897	33,198	6,529
應付關聯方款項	23	3,045	2,990	595
		<u>225,685</u>	<u>604,463</u>	<u>331,512</u>
流動資產淨值		<u>95,223</u>	<u>232,820</u>	<u>234,063</u>
總資產減流動負債		116,887	257,889	302,884
非流動負債				
租賃負債	21	—	—	2,440
資產淨值		<u>116,887</u>	<u>257,889</u>	<u>300,444</u>
資本及儲備				
實繳資本／股本	25	5,000	100,000	100,000
儲備		111,887	157,829	198,877
貴公司權益股東應佔權益總額		116,887	257,829	298,877
非控股權益		—	60	1,567
權益總額		<u>116,887</u>	<u>257,889</u>	<u>300,444</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

(以人民幣呈列)

	附註	於12月31日		
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	11	16,044	18,663	53,671
無形資產	12	—	—	1,371
遞延稅項資產	22(b)	3,710	3,562	5,613
於附屬公司的權益	1	—	—	36,997
		<u>19,754</u>	<u>22,225</u>	<u>97,652</u>
流動資產				
存貨	13	238	50,574	42,245
貿易應收款項及應收票據	14	64,440	300,450	112,687
預付款項、按金及其他應收款項	15	6,595	5,228	32,865
應收關聯方款項	23	139,006	163,248	1,693
現金及現金等價物	16	62,943	163,127	233,794
		<u>273,222</u>	<u>682,627</u>	<u>423,284</u>
流動負債				
計息借款	17	—	20,000	—
貿易應付款項	18	42,413	60,226	82,886
應計費用及其他應付款項	19	76,794	292,847	102,783
合約負債	20	57,649	75,914	58,687
即期稅項	22(a)	26,029	30,002	5,217
應付關聯方款項	23	1,563	1,704	705
		<u>204,448</u>	<u>480,693</u>	<u>250,278</u>
流動資產淨值		<u>68,774</u>	<u>201,934</u>	<u>173,006</u>
資產淨值		<u>88,528</u>	<u>224,159</u>	<u>270,658</u>
資本及儲備				
實繳資本／股本	25	5,000	100,000	100,000
儲備		83,528	124,159	170,658
權益總額		<u>88,528</u>	<u>224,159</u>	<u>270,658</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表
(以人民幣呈列)

	貴公司權益股東應佔						
	實繳資本／						
	股本	資本儲備	法定儲備盈餘	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (附註 25(b))	人民幣千元 (附註 25(d)(i))	人民幣千元 (附註 25(d)(ii))	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘.....	5,000	25,075	5,314	50,873	86,262	-	86,262
2019年權益變動：							
年內利潤及全面收入總額...	-	-	-	28,934	28,934	-	28,934
撥款至儲備.....	-	-	2,352	(2,352)	-	-	-
以權益結算的股份支付..... 24	-	1,691	-	-	1,691	-	1,691
於2019年12月31日的結餘....	5,000	26,766	7,666	77,455	116,887	-	116,887
於2020年1月1日的結餘.....	5,000	26,766	7,666	77,455	116,887	-	116,887
2020年權益變動：							
貴公司股東注資.....	95,000	-	-	-	95,000	-	95,000
年內利潤及全面收入總額...	-	-	-	45,302	45,302	60	45,362
撥款至儲備.....	-	-	4,054	(4,054)	-	-	-
以權益結算的股份支付..... 24	-	640	-	-	640	-	640
於2020年12月31日的結餘....	100,000	27,406	11,720	118,703	257,829	60	257,889

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

	貴公司權益股東應佔							
	附註	實繳資本／	資本儲備	法定	保留盈利	總計	非控股權益	權益總額
		股本		儲備盈餘				
		人民幣千元 (附註 25(b))		人民幣千元 (附註 25(d)(i))				
於2021年1月1日的結餘.....		100,000	27,406	11,720	118,703	257,829	60	257,889
2021年權益變動：								
年內利潤及全面收入總額.....		-	-	-	75,810	75,810	1,207	77,017
轉至儲備.....		-	-	4,648	(4,648)	-	-	-
重組產生的視作分派.....	1、25(d)	-	(37,850)	-	-	(37,850)	-	(37,850)
貴公司由有限責任公司轉制 為股份公司的影響.....		-	130,536	(11,720)	(118,816)	-	-	-
貴集團附屬公司非控股權益 持有人注資.....		-	-	-	-	-	300	300
以權益結算的股份支付.....	24	-	3,088	-	-	3,088	-	3,088
於2021年12月31日的結餘....		<u>100,000</u>	<u>123,180</u>	<u>4,648</u>	<u>71,049</u>	<u>298,877</u>	<u>1,567</u>	<u>300,444</u>

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

(以人民幣呈列)

	附註	截至12月31日止年度		
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動				
除稅前利潤.....		39,828	58,889	97,809
經調整：				
折舊及攤銷.....	6(c)	1,422	2,042	4,971
確認金融資產的預期信貸虧損...		220	205	3,757
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損淨額.....	5	(38)	11	51
財務收入淨額.....	6(a)	(5,021)	(4,895)	(3,145)
以權益結算的股份支付交易.....		577	581	449
營運資金變動：				
存貨減少／(增加).....		5	(50,335)	8,329
貿易應收款項及應收票據增加...		(9,067)	(39,700)	(66,123)
合約資產增加.....		(969)	(2,721)	(11,395)
預付款項、按金及其他應 收款項(增加)／減少.....		(1,089)	2,167	1,102
貿易應付款項(減少)／增加....		(2,907)	26,239	54,025
應計費用及其他應付款項增加...		8,272	17,336	7,706
合約負債增加／(減少).....		17,669	18,808	(20,027)
經營所得現金.....		48,902	28,627	77,509
已付所得稅.....	22(a)	(5,143)	(9,733)	(48,513)
經營活動所得現金淨額.....		43,759	18,894	28,996

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

附錄一

會計師報告

		截至12月31日止年度		
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
投資活動				
購買物業、廠房及設備以及				
	無形資產的付款	(14,748)	(3,489)	(39,433)
	出售物業、廠房及設備所得款項...	96	62	(4)
	向關聯方墊款	(82,445)	(371,217)	(116,474)
	已收關聯方還款	18,672	250,879	390,624
	已收利息	261	358	21,118
	投資活動(所用)／所得現金淨額 ..	(78,164)	(123,407)	255,831
融資活動				
	已付租賃租金的本金部分	—	—	(737)
	貴公司股東注資所得款項	—	95,000	—
	新增計息借款所得款項	—	145,000	—
	償還計息借款	—	(35,000)	(110,000)
	已付租賃租金的利息部分	—	—	(147)
	已付利息	—	(565)	(2,866)
貴集團附屬公司非控股權益				
	持有人注資所得款項	—	—	300
	已收關聯方墊款	1,902	1,504	311
	向關聯方付款	(750)	(1,559)	(2,706)
	收購共同控制下的附屬公司	—	—	(37,850)
	已付[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]
	融資活動所得／(所用)現金淨額 ..	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物				
	(減少)/增加淨額	(33,253)	99,867	111,061
	於1月1日的現金及現金等價物 16(a)	97,811	64,558	164,425
	於12月31日的現金及現金等價物... 16(a)	[編纂]	[編纂]	[編纂]

隨附附註為歷史財務資料的一部分。

歷史財務資料附註

1 歷史財務資料的編製及呈列基準

魯商生活服務股份有限公司（「貴公司」，前稱山東魯商物業服務有限公司）於2006年3月24日在中華人民共和國（「中國」）根據中國公司法成立為有限責任公司，並於2021年3月12日轉制為股份有限公司。貴公司的註冊辦事處地址為中國山東省濟南市歷下區經十路9777號魯商國奧城2號樓202室。

貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務（「編纂」業務）。於2021年12月31日，貴公司的直接母公司為魯商健康產業發展股份有限公司（「魯商發展」），及貴公司的最終母公司為山東商業集團。

根據貴集團於2021年1月27日完成的重組（「重組」，詳情載於文件「歷史、重組及公司架構」一節），貴公司成為現時組成貴集團的各公司的控股公司。作為重組的一部分，貴公司分別於2021年1月27日及2021年1月22日自魯商發展的全資附屬公司山東省魯商置業有限公司收購山東省魯商建築設計有限公司（「魯商設計」）及山東藍岸園林工程有限公司（「藍岸園林」）的全部股權，總代價為約人民幣37,850,000元。

由於貴公司、魯商設計及藍岸園林在重組前後均受魯商發展（「控股擁有人」）的共同控制，且控股並非臨時性，因此在重組前控股擁有人存在持續風險及利益。因此，重組已根據合併會計原則作為共同控制下業務的重組入賬。歷史財務資料指貴集團的綜合業績及財務狀況，猶如現行集團架構在整個往績記錄期間或自合併實體首次受控股擁有人控制之日起（以較短期間為準）一直存在並保持不變。參與重組的實體的資產及負債按控股擁有人現有賬面值進行併表處理。在控股擁有人持續擁有權益的情況下，重組時並未確認任何額外商譽或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出成本的部分。集團內部結餘、交易及集團內部交易的未變現收益／虧損乃於編製歷史財務資料時悉數抵銷。

貴公司截至2019年12月31日止財政年度的財務報表乃根據中國財政部頒佈的企業會計準則編製，並經大信會計師事務所（特殊普通合夥）審核。尚待編製貴公司截至2020年及2021年12月31日止財政年度的經審核財務報表。

於重組完成後及截至本報告日期，貴公司於以下主要附屬公司中擁有直接權益，所有該等附屬公司均為國有公司：

公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期	已發行及 繳足資本 詳情	貴公司所持 擁有權權益 比例	主要業務	核數師名稱
山東省魯商建築 設計有限公司...	中國 2011年 5月9日	人民幣 5,000,000元	100%	建築設計服務	大信會計師事務 所(特殊普通 合夥)
山東藍岸園林工程 有限公司.....	中國 2008年 12月11日	人民幣 20,000,000元	100%	園林設計、 建設及維護	大信會計師事務 所(特殊普通 合夥)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點 及日期	已發行及 繳足資本 詳情	貴公司所持 擁有權益 比例	主要業務	核數師名稱
山東魯商唐安物業 有限公司 (「魯商唐安」) (附註(i)).....	中國 2020年 12月2日	人民幣 3,000,000元	41%	房地產服務及 其他相關服務	大信會計師事務 所(特殊普通 合夥)

附註：

- (i) 貴公司在股東大會上享有51%的表決權，有權對實體的經營管理活動實施控制，而魯商唐安因貴公司對其擁有控制權入賬列為附屬公司。

組成 貴集團的所有公司均採用12月31日作為其財政年度日期。

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

國際會計準則理事會頒佈了多項新訂及經修訂的國際財務報告準則。就編製該歷史財務資料之目的而言，貴集團已採納於往績記錄期間生效的所有適用的新訂及經修訂國際財務報告準則，惟尚未於2021年1月1日開始的會計期間生效的新訂準則或詮釋除外。已頒佈但尚未於2021年1月1日開始的會計年度生效的經修訂及新訂會計準則及詮釋載列於附註29。

歷史財務資料亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文。

下文載列的會計政策已於歷史財務資料所呈列的所有期間內貫徹應用。

2 重大會計政策

(a) 計量基準

歷史財務資料以人民幣呈列，約整至最接近的千位數。編製歷史財務資料所使用的計量基準為歷史成本基準。

(b) 運用估計及判斷

根據國際財務報告準則編製歷史財務資料需要管理層作出影響政策應用及資產、負債、收入及開支呈列金額的判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於歷史經驗及其他各種在當時情形下被認為是合理的因素而作出，其結果將作為判斷不能從其他來源即時獲得的資產及負債賬面值的基準。實際結果可能與該等估計有所不同。

估計及相關假設按持續基準進行審閱。會計估計的修訂如僅影響估計修訂的期間，則於修訂期間確認；或如修訂同時影響當前及未來期間，則於修訂期間及未來期間確認。

管理層在應用國際財務報告準則時作出的對財務報表及估計不確定性主要來源有重大影響的判斷於附註3進行討論。

(c) 共同控制下的業務合併

歷史財務資料納入共同控制合併的實體或業務的財務報表項目，猶如其自該等實體或業務首次受控制方控制之日起已合併。

合併實體或業務的資產淨值按控制方的現有賬面值進行併表。在控制方持續擁有權益的情況下，共同控制合併時不就商譽的代價或收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值的權益超出成本的部分確認任何金額。

綜合損益及其他全面收入表包括合併實體或業務自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制之日起（以較短期間為準，而不論共同控制合併日期）的業績。

該等實體採用一套統一的會計政策。所有集團內公司間交易、結餘及合併實體或業務間交易的未變現收益均於合併時對銷。

(d) 附屬公司及非控股權益

附屬公司為 貴集團控制的實體。如 貴集團就其參與實體而對可變回報承擔風險或有權收取且有能力透過其對實體的權力影響該等回報，則 貴集團控制該實體。評估 貴集團是否對實體擁有權力時，僅考慮 貴集團及其他人士所持有的實質權利。

於附屬公司的投資自控制之日起納入歷史財務資料，直至控制終止當日為止。集團內公司間結餘、交易及現金流量以及集團內公司間交易產生的任何未變現利潤於編製歷史財務資料時悉數對銷。集團內公司間交易產生的未變現虧損按與未變現收益相同的方式對銷，但僅在沒有減值證據的情況下方可如此。

非控股權益是指並非由 貴公司直接或間接應佔的附屬公司權益，而 貴集團並無就此與該等權益的持有人訂立任何可導致 貴集團整體就該等權益承擔符合金融負債定義的合約義務的額外條款。就每項業務合併而言， 貴集團可選擇按公平值或非控股權益所佔附屬公司可辨別資產淨值的比例計量任何非控股權益。

非控股權益在綜合財務狀況表內的權益項目中與 貴公司權益股東應佔的權益分開呈報。非控股權益所佔 貴集團業績的部分在綜合損益表以及綜合損益及其他全面收入表中呈報為非控股權益與 貴公司權益股東之間的期內損益總額及全面收入總額分配。非控股權益持有人提供的貸款及向該等持有人承擔的合約責任乃根據附註2(m)或(n)（視乎負債的性質）於綜合財務狀況表列作金融負債。

於 貴公司的財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬（見附註2(h)(ii)）。

(e) 物業、廠房及設備

下列物業、廠房及設備項目按成本減累計折舊及減值虧損列賬（見附註2(h)）：

- 貴集團並非為物業權益註冊擁有人的永久或租賃物業的租賃產生的使用權資產；及
- 廠房及設備項目，包括相關廠房及設備租賃產生的使用權資產（見附註2(g)）。

物業、廠房及設備自建項目的成本包括材料成本、直接勞工成本、拆除及移除項目以及平整項目所在地盤的初始估計成本（如相關），以及適當比例的生產費用及借貸成本（見附註2(s)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生的收益或虧損按出售所得款項淨額與該項目賬面值之間的差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

物業、廠房及設備折舊項目按下文所列其估計可使用年期，在扣除其估計剩餘價值（如有）後，以直線法撇銷其成本或估值計算：

— 廠房及樓宇.....	20至40年
— 機械及其他設備.....	3至10年
— 汽車.....	4年
— 使用權資產.....	租賃期內

倘物業、廠房及設備項目各部分的可使用年期不同，則該項目的成本或估值按合理基準於各部分之間分配，且各部分個別折舊。資產的可使用年期及其剩餘價值（如有）將每年進行審閱。

(f) 無形資產

研究活動支出於產生期間確認為開支。如產品或流程在技術及商業上可行且 貴集團擁有足夠資源及意願完成開發，則資本化開發活動支出。資本化支出包括材料成本、直接勞工成本及適當比例的經常性成本及借款成本（如適用）。資本化開發成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬（見附註2(h)(ii)）。其他開發支出於產生期間確認為開支。

其他由 貴集團收購的無形資產按成本減累計攤銷（如估計可使用年期屬有限）及減值虧損（見附註2(h)(ii)）列賬。內部產生的商譽及品牌的支出於產生期間確認為開支。

可使用年期有限的無形資產攤銷按直線法基準在資產的估計可使用年期內計入損益。下列可使用年期有限的無形資產自可供使用之日起予以攤銷，及其估計可使用年期如下：

— 軟件.....	3-5年
-----------	------

攤銷期間及方法每年進行審閱。

如無形資產被評估為擁有無限的可使用年期，則不對無形資產進行攤銷。無形資產擁有無限可使用年期的結論每年進行審閱，以釐定事件及情形是否繼續支持將該資產評估為擁有無限的可使用年期。如不支持，則可使用年期由無限變為有限的評估變動自變動之日起及根據上文所載的有限可使用年期的無形資產攤銷政策前瞻性地入賬處理。

(g) 租賃資產

於合約初始生效時，貴集團會評估該合約是否屬租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約屬租賃或包含租賃。倘客戶有權主導可識別資產的用途及從該使用中獲得絕大部分經濟效益時，即表示擁有控制權。

(i) 作為承租人

倘合約包含租賃部分及非租賃部分，貴集團已選擇不區分非租賃部分，並將各租賃部分及任何相關非租賃部分入賬，列為所有租賃的單一租賃部分。

於租賃開始日期，貴集團確認使用權資產和租賃負債，惟租賃期為12個月或更短的短期租賃和低價值資產（就貴集團而言，主要為辦公傢俱）的租賃除外。當貴集團就低價值資產訂立租賃時，貴集團按每項租賃情況決定是否將租賃資本化。與該等不作資本化租賃相關的租賃付款在租賃期內有系統地確認為開支。

當將租賃資本化時，租賃負債按租賃期內應付租賃付款的現值首次確認，並使用租賃中隱含的利率或（倘該利率不可直接釐定）使用相關的增量借款利率折現。首次確認後，租賃負債按攤銷成本計量，而利息開支則採用實際利率法計算。不取決於某一指數或比率的可變租賃付款不包括在租賃負債的計量，因此於其產生的會計期間於損益中支銷。

於租賃資本化時確認的使用權資產首次按成本計量，包括租賃負債的初始金額加上在開始日期或之前支付的任何租賃付款，以及產生的任何初始直接成本。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括拆除及移除相關資產或還原相關資產或該資產所在地而產生的估計成本，該成本須折現至其現值並扣除任何收取的租賃優惠。使用權資產隨後按成本減去累計折舊及減值虧損列賬（參見附註2(h)）。

當未來租賃付款額因指數或比率的變化而改變，或貴集團剩餘價值擔保下預期應付金額的估計發生變化，或當重新評估貴集團是否將合理確定行使購買、延長或終止選擇權而產生變動，則會重新計量租賃負債。當租賃負債以此方式重新計量，將對使用權資產的賬面值作出相應調整，或倘若使用權資產的賬面值已經減至零，則記入損益。

當租賃範疇發生變化或租賃合同原先並無規定的租賃代價發生變化（「租賃修改」），且未作為單獨的租賃入賬時，則亦要對租賃負債進行重新計量。在該等情況，租賃負債根據經修訂的租賃付款和租賃期限，使用經修訂的貼現率在修改生效日重新計量。唯一的例外是因COVID-19疫情而直接產生的任何租金減免，且符合國際財務報告準則第16號租賃第46B段所載的條件。在該情況下，貴集團利用實際權宜之計不會評估租金減免是否為租賃修改，並確認代價變動為觸發租金減免發生的事件或條件的期間內損益中的負可變租賃付款。

在綜合財務狀況表中，長期租賃負債的流動部分確定為報告期後十二個月內到期結算的合約付款的現值。

(h) 資產的信貸虧損及減值

(i) 金融工具及合約資產的信貸虧損

貴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、貿易應收款項及應收票據、其他應收款項以及應收關聯方款項及合約資產)的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)確認虧損撥備。

預期信貸虧損的計量

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

如貼現影響屬重大，則預期現金差額使用下列貼現率進行貼現：

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

估計預期信貸虧損時所考慮的最大期間為 貴集團面臨信貸風險的最大合約期間。

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

預期信貸虧損按下列基準之一計量：

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

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

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

信貸風險大幅增加

在評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否大幅增加時，貴集團將報告日期評估的金融工具發生違約的風險與初始確認日期評估的違約風險進行比較。在進行該重新評估時，貴集團將以下情形視為發生違約事件：(i)在 貴集團並無追索採取諸如變現擔保(如持有任何擔保)之類的行動時，借款人不大可能向 貴集團悉數償還信貸借款；或(ii)金融資產逾期3年。貴集團同時考慮毋須付出不必要成本或努力即可獲得的合理及可支持的定量及定性資料，包括歷史經驗及前瞻性資料。

具體而言，下列資料會在評估信貸風險自初始確認以來是否已大幅增加時納入考慮：

- 於合約到期日未能償還本金或利息；
- 金融工具的外部或內部信用評級（如可獲得）實際或預期發生重大惡化；
- 債務人的經營業績實際或預期發生重大惡化；及
- 對債務人向貴集團還款的能力造成重大不利影響的技術、市場、經濟或法律環境的現有或預測變動。

信貸風險是否大幅增加的評估按個別基準或組合基準進行，取決於金融工具的性質。當評估按組合基準進行時，金融工具按共同的信貸風險特徵（例如逾期情況及信貸風險評級）分組。

預期信貸虧損於每個報告日期重新計量，以反映金融工具的信貸風險自初始確認以來的變動。預期信貸虧損金額的任何變動於損益確認為減值收益或虧損。貴集團就所有金融工具確認減值收益或虧損，同時通過虧損撥備賬相應調整其賬面值。

利息收入的計算基準

除非金融資產出現信貸減值，否則根據附註2(r)(iv)確認的利息收入按該金融資產的賬面總值計算；而如該金融資產出現信貸減值，則利息收入按金融資產的攤銷成本（即賬面總值減虧損撥備）計算。

於各報告日期，貴集團評估金融資產是否出現信貸減值。如一個或多個對金融資產的估計未來現金流量具有不利影響的事件發生，則金融資產出現信貸減值。

證明金融資產出現信貸減值的證據包括下列可觀察事件：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違反合約，如違約或逾期事件；
- 借款人有可能將進入破產或其他財務重組程序；
- 技術、市場、經濟或法律環境發生對債務人造成不利影響的重大變動；或
- 證券活躍市場因為發行人的財務困難而消失。

撇銷政策

金融資產或合約資產的賬面總值撇銷（部分或全部）至無實際期望可收回之程度為止。此一般是貴集團釐定債務人並無資產或收入來源可產生足夠的現金流量以償還待撇銷金額時的做法。

資產先前已撇銷但其後收回的部分於收回期間於損益確認為減值撥回。

(ii) 其他非流動資產的減值

內部及外部資料來源於各報告期末進行審閱，以識別下列資產是否存在可能出現減值或(除商譽外)先前確認的減值虧損已不復存在或已可能減少的跡象：

- 物業、廠房及設備(包括使用權資產)；
- 無形資產；及
- 貴公司財務狀況表中於附屬公司的投資。

如有任何有關跡象存在，則估計資產的可收回金額。

— **可收回金額的計算**

資產的可收回金額為其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量使用反映當前市場對貨幣時間價值的評估及資產特有風險的稅前貼現率貼現至其現值。如一項資產產生的現金流入量大體上並非獨立於其他資產，則可收回金額按產生獨立現金流入量的最小資產組別(即現金產生單位)釐定。

— **減值虧損的確認**

如資產(或其所屬的現金產生單位)的賬面值超出其可收回金額，則於損益中確認減值虧損。就現金產生單位確認的減值虧損首先分配減去任何分配至該現金產生單位(或單位組別)的商譽的賬面值，然後再按比例減去單位(或單位組別)中其他資產的賬面值，惟資產的賬面值不可減少至低於其自身的公平值減去出售成本(如可計量)或使用價值(如可釐定)。

— **減值虧損的撥回**

如用以釐定可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損。

減值虧損的撥回以假設資產於過往期間並無確認減值虧損而會釐定的賬面值為限。減值虧損的撥回於撥回確認的期間計入損益。

(i) 存貨

存貨為於日常業務過程中持作銷售或以材料或供應品形式於提供服務過程中消耗的資產。

存貨按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬，如下所示：

- 存貨成本包括所有採購成本、轉換成本及將存貨運至現時所在地及達致現時狀況所產生的其他成本。
- 可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計完工成本及進行銷售所需的估計成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值於相關收益確認的期間確認為開支。

將存貨撇減至可變現淨值的任何撇減金額及所有存貨虧損於撇減或虧損產生期間確認為開支。任何存貨撇減金額的撥回於撥回期間確認為已確認為開支的存貨金額的扣減。

(j) 合約資產及合約負債

合約資產於 貴集團確認收入（見附註2(r)）但未成為無條件有權根據合約所載支付條款收取代價時確認。合約資產根據附註2(h)(i)所載的政策評估預期信貸虧損，並於收取代價的權利成為無條件時重新分類為應收款項（見附註2(k)）。

合約負債於客戶支付不可退還的代價但 貴集團未確認相關收入時確認（見附註2(r)）。如 貴集團有無條件權利收取不可退還的代價但未確認相關收入，亦將確認合約負債。在該情況下，亦將確認相應的應收款項（見附註2(k)）。

對於與客戶訂立的一份單一合約，呈列合約資產淨值或合約負債淨額。對於多份合約，不相關合約的合約資產及合約負債不按淨額基準呈列。

倘合約包含重大融資成分，則合約餘額包括根據實際利率法計算的應計利息。

(k) 貿易及其他應收款項

應收款項於 貴集團有無條件權利收取代價時確認。在代價到期付款前僅需時間推移的情況下，收取代價的權利方會成為無條件。如收入於 貴集團有無條件權利收取代價前已確認，則金額呈列為合約資產（見附註2(j)）。

應收款項按攤銷成本使用實際利率法減信貸虧損撥備列賬（見附註2(h)(i)）。

(l) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險很小的短期高流動性投資（購入時於三個月內到期）。現金及現金等價物根據附註2(h)(i)所載的政策評估預期信貸虧損。

(m) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初始按公平值確認，其後除非貼現影響屬不重大，否則按攤銷成本列賬；而如貼現影響屬重大，則按成本列賬。

(n) 計息借款

計息借款初步按公平值減交易成本計量。於初步確認後，計息借款採用實際利率法按攤銷成本列賬。利息開支根據 貴集團有關借款成本的會計政策確認（見附註2(s)）。

(o) 僱員福利

(i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

薪金、年度花紅、有薪年假、定額供款退休計劃供款及非貨幣福利成本於僱員提供相關服務期間累計。倘屬遞延付款或還款並可能產生重大影響，則有關金額以現值列賬。

(ii) 離職福利

離職福利於貴集團不再能夠撤回提供該等福利時或於其確認涉及離職福利付款的重組成本時(以較早者為準)確認。

(iii) 以權益結算的股份支付

貴公司的母公司運作一項股份計劃，旨在提供激勵及獎勵予為貴集團業務運營的成功作出貢獻的貴公司合資格參與者。貴集團僱員(包括董事)按以股份為基礎的付款形式收取薪酬，據此，僱員提供服務作為權益工具的代價(「權益結算交易」)。

與僱員的權益結算交易成本經參考獲授當日貴公司的母公司股權的公平值計量。公平值乃由一名外部估值師使用Black-Scholes期權定價模型方法釐定，以確定貴公司的母公司所授出期權的公平值。

權益結算交易成本連同相應權益增長於服務條件獲達成期間在僱員福利費用中確認。

(p) 所得稅

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

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

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

除若干有限的例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產均會確認，惟以將可能有未來應課稅溢利抵銷可動用資產者為限。可支持確認因可扣稅暫時差額產生的遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括將由撥回現有應課稅暫時差額而產生者，惟該等差額必須與相同稅務機關及相同納稅實體有關，並預期在可扣稅暫時差額預期撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可轉回或結轉的期間撥回。該標準適用於釐定現有應課稅暫時差額可否支持確認未動用稅項虧損及抵免所產生遞延稅項資產，即該等差額倘與相同稅務機關及相同納稅實體有關時將予以計入，並預期於稅項虧損或抵免可予動用的一段期間或多段期間撥回。

確認遞延稅項資產及負債的有限例外情況為不影響會計或應課稅溢利的資產或負債的初步確認(前提是其不屬於業務合併的一部分)所產生的暫時差額，以及有關於附屬公司投資的暫時差額，惟如屬應課稅差額，則僅指貴集團能控制撥回的時間且在可預見未來不大可能撥回的差額，或如屬可扣稅差額，則僅指很可能在未來撥回的差額。

已確認的遞延稅項金額乃按照資產及負債賬面值的預期變現或清償方式，使用於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率計量。遞延稅項資產及負債不予貼現。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末進行審閱，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用有關稅務利益時作扣減。若可能存在足夠應課稅溢利供動用，則任何該等扣減將被撥回。

當派發股息的負債被確認，分派相關股息產生的額外所得稅亦獲確認。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘與其變動將各自分開列示，且不予對銷。倘 貴集團有依法強制執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且符合下列額外條件，則即期稅項資產可抵銷即期稅項負債，而遞延稅項資產則可抵銷遞延稅項負債：

- 倘為即期稅項資產及負債， 貴集團擬按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債；或
- 倘為遞延稅項資產及負債，則該等資產及負債須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，在預期將清償或收回大額遞延稅項負債或資產的各個未來期間，擬按淨額基準或同時變現及清償的方式變現即期稅項資產與清償即期稅項負債。

(q) 撥備、或然負債

當 貴集團因過往事件而須承擔法律或推定責任可能會導致需要經濟利益流出以清償責任，且有關金額能可靠估計，則確認撥備。倘貨幣的時間價值重大，則有關撥備按清償責任的預期開支的現值列賬。

倘不大可能需要經濟利益流出，或相關金額未能可靠估計，則須披露有關責任為或然負債，惟經濟利益流出的機會極小則除外。當潛在責任僅須視乎一項或多項未來事件是否發生方可確定存在與否時，則該等責任亦披露為或然負債，惟經濟利益流出的機會極小則除外。

(r) 收入及其他收入

當於 貴集團業務的一般過程中銷售貨物、提供服務或其他人士根據租約使用 貴集團的資產產生收入時， 貴集團將有關收入分類為收入。

收入於產品或服務的控制權轉移予客戶或承租人有權使用資產時按 貴集團預期有權收取的承諾代價金額（不包括代表第三方收取的該等款項）確認。收入不包括增值稅或其他銷售稅，並經扣除任何商業折扣。

倘合約載有向客戶提供重大融資福利超過12個月的融資部分，收入按應收款項的現值計量，並採用將於與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率進行貼現，而利息收入則按實際利率法單獨應計。倘合約載有向 貴集團提供重大融資福利的融資部分，則根據合約確認的收入包括採用實際利率法就合約負債應計的利息開支。 貴集團利用國際財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，且在融資期間為12個月或以下的情況下不就重大融資部分的任何影響調整代價。

有關 貴集團收入及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業管理服務

就物業管理服務而言， 貴集團按年、按季或按月就所提供服務收取固定金額並確認為收入，金額以 貴集團有權開具發票且直接與已履約價值對應者為限。

就按包幹制管理的物業所得物業管理服務收入而言，貴集團作為委託人負責向業主提供物業管理服務，並有權按已收或應收物業管理服務費的價值獲得收入，以及將所有相關物業管理成本確認為服務成本。

(ii) 非業主增值服務

非業主增值服務主要包括前期物業管理服務、設計服務、景觀美化服務、交付前服務及其他定製服務，如維修保養服務及物業交易協助服務。貴集團與客戶商定每項服務的價格。

就景觀美化服務以外的非業主增值服務而言，貴集團於提供相關服務時的某一時間點確認收入。就景觀美化服務而言，貴集團參考至完全達成履約責任的進度於合約期間確認收入。至完全達成履約責任的進度為反映預期有權享有代價的金額，並視乎合約性質，主要參考(a)迄今已完成工作所產生的合約成本佔各合約估計合約成本總額的比例；或(b)已完成合約工作的實際比例而計量。

(iii) 社區增值服務

就社區增值服務而言，主要涉及為我們管理的物業的業主及住戶提供的服務，包括社區空間及資源管理服務、停車位管理服務、水電管理服務及社區生活服務，例如定製化的垃圾清理和家政服務，收入於提供相關社區增值服務時確認。當向客戶提供社區增值服務時，交易付款立即到期。

(iv) 利息收入

利息收入按實際利率法確認。就按攤銷成本計量且並無信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產的賬面總值。就信貸減值的金融資產而言，實際利率適用於資產攤銷成本（即賬面總值扣除虧損撥備）（見附註2(h)(i)）。

(v) 政府補助

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

(s) 借款成本

收購、建設或生產一項資產（需要相當長時間準備方可作擬定用途或銷售）直接應佔的借款成本資本化為該項資產成本的一部分。其他借款成本於產生期間支銷。

當有關合資格資產產生開支、產生借款成本及正在準備資產作擬定用途或銷售所需的活動時，開始將借款成本資本化為該項合資格資產成本的一部分。當準備將合資格資產作擬定用途或銷售所需的絕大部分活動中止或完成時，將會暫停或終止資本化借款成本。

(t) 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，則該名人士或該名人士的直系親屬與 貴集團有關聯：
- (i) 對 貴集團擁有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對 貴集團有重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理人員。
- (b) 如一間實體符合以下任何條件，即與 貴集團有關聯：
- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司（即每一間母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯）。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合資企業（或另一實體為某集團旗下成員公司的聯營公司或合資企業）。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合資企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合資企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員。
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的親屬為可預期於該名人士與實體進行的交易中發揮影響力或受其影響的該等親屬。

(u) 分部報告

經營分部及於財務報表呈報的各分部項目金額按就向 貴集團不同業務及地理位置分配資源及評估其表現而定期向 貴集團最高級行政管理人員提供的財務資料確定。

就財務報告而言，除非分部具備相似的經濟特徵及在產品及服務性質、生產工序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境的性質方面相似，否則個別重大經營分部不會進行合併。非個別重大的經營分部倘符合上述大部分標準，則可進行合併。

3 會計判斷及估計

(a) 估計不確定因素的來源

估計不確定因素的主要來源如下：

(i) 金融資產的預期信貸虧損

貿易應收款項及應收票據、合約資產及其他金融資產（包括其他應收款項、應收關聯方款項）的信貸虧損乃按預期虧損率的假設作出。貴集團根據 貴集團過往的收回歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，運用判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。有關所採用主要假設及輸入數據的詳情，請參閱附註26(a)。該等假設及估計的變動會嚴重影響評估結果且須於未來期間作出額外虧損撥備。

(ii) 遞延稅項資產的確認

有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產，乃使用於各報告日期結束時已頒佈或實質頒佈的稅率，按照相關資產及負債賬面值的預期實現或結算方式確認及計量。在釐定遞延稅項資產的賬面值時，會對預期應課稅利潤作出估計，當中涉及多項有關貴集團經營環境的假設，並需要董事作出大量判斷。若該等假設及判斷出現任何變動，均會影響將予確認的遞延稅項資產的賬面值，繼而影響未來期間的純利。

4 收入及分部報告

(a) 收入

貴集團的主要活動為物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

(i) 收入分類

客戶合約收入按收入確認時間及主要活動分類如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
國際財務報告準則第15號範圍內的			
客戶合約收入			
— 隨時間	252,930	315,449	407,446
— 某一時間點	68,215	87,395	175,357
總計	<u>321,145</u>	<u>402,844</u>	<u>582,803</u>
截至12月31日止年度			
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
服務類型			
— 物業管理服務	180,475	204,001	255,485
— 社區增值服務	69,707	78,959	122,502
— 非業主增值服務	70,963	119,884	204,816
總計	<u>321,145</u>	<u>402,844</u>	<u>582,803</u>

於往績記錄期間，貴集團的客戶群多元化且概無客戶貢獻貴集團10%或以上收入。

(ii) 預期於日後確認的來自於報告日期存在的客戶合約的收入

就物業管理服務而言，貴集團可於按月提供服務時確認收入，並確認貴集團有權就其開具發票且與已完成的履約價值直接對應的收入。貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露該類型合約的剩餘履約責任。大部分物業管理服務合約並無固定期限。

就社區增值服務及非業主增值服務而言，其通常為期一年以內，而貴集團已選擇採用實際權宜法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任。

附錄一

會計師報告

(b) 分部報告

於往績記錄期間，貴集團主要從事在中國提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。管理層將有關業務的經營業績視為一個分部，以就將予分配的資源作出決策。因此，貴公司管理層認為用於作出戰略決策的分部僅有一個。

貴集團所有收入均產生於中國，且貴集團並無非流動資產位於中國以外，因此，並無呈列地域資料分析。

5 其他收入淨額

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
政府補助 (附註(i))	1,202	2,106	3,454
出售物業、廠房及設備淨收益／(虧損)	38	(11)	(51)
其他	(242)	(259)	(107)
	<u>998</u>	<u>1,836</u>	<u>3,296</u>

附註：

(i) 政府補助指來自多個中國有關部門的補貼。概無有關該等補貼的未滿足條件或未來義務。

6 除稅前利潤

除稅前利潤經(扣除)／計入：

(a) 財務收入淨額：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行現金利息收入	214	133	647
金融機構利息收入／其他墊款利息收入	4,807	5,640	5,198
財務收入	5,021	5,773	5,845
計息借款利息開支	—	(878)	(2,553)
租賃負債利息開支	—	—	(147)
財務收入淨額	<u>5,021</u>	<u>4,895</u>	<u>3,145</u>

附錄一

會計師報告

(b) 員工成本

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金、工資及其他福利	83,697	90,712	125,283
定額供款退休計劃供款	20,608	11,823	28,924
以權益結算的股份支付 (附註24)	577	581	449
	<u>104,882</u>	<u>103,116</u>	<u>154,656</u>

貴集團僱員須參與由地方市政府管理和運作的定額供款退休計劃。貴集團經地方市政府同意向該計劃作出按照僱員平均薪金若干百分比計算的供款，為僱員的退休福利提供資金。於2020年，為減輕COVID-19疫情對企業的影響，中國若干地區政府已逐步減少或豁免社保供款。

貴集團除上述供款外，概無其他退休福利付款方面的進一步責任。

(c) 其他項目

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨成本 (附註13)	12,538	16,906	25,351
折舊及攤銷			
— 自有物業、廠房及設備及無形資產	1,422	2,042	4,385
— 使用權資產	—	—	586
核數師酬金 — 法定審核服務	15	21	20
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]

7 綜合損益及其他全面收入表中的所得稅

(a) 綜合損益及其他全面收入表中的稅項為：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項 — 中國企業所得稅			
年內撥備	11,643	14,034	21,844
遞延稅項			
產生及撥回暫時差額	(749)	(507)	(1,052)
	<u>10,894</u>	<u>13,527</u>	<u>20,792</u>

附錄一

會計師報告

(b) 稅項開支和會計利潤按適用稅率計算的對賬：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	39,828	58,889	97,809
除稅前利潤的名義稅項，按有關司法權區			
利潤的適用稅率計算 (附註(i))	9,957	14,722	24,452
中國優惠稅率的稅務影響 (附註(ii))	-	259	(2,378)
不可扣稅開支的稅務影響	937	754	1,052
未確認可扣減暫時差額的影響	-	(1,568)	-
小型微利企業額外扣稅的稅務抵免 (附註(iii))	-	-	(1,174)
所產生研發成本額外扣稅的稅務抵免 (附註(ii))	-	(640)	(1,160)
實際稅項開支	10,894	13,527	20,792

附註：

- (i) 中國企業所得稅撥備按年度估計應課稅利潤的25%計算。
- (ii) 一間附屬公司已獲批為高新技術企業(「高新技術企業」)。符合資格的附屬公司於若干年度有權按15%的優惠所得稅率繳稅。高新技術企業認證須每三年重續。除優惠所得稅率外，該附屬公司亦就其產生的合資格研發成本享有額外75%的稅費減免。
- (iii) 若干附屬公司已獲批准為小型微利企業。於有關期間，符合資格的附屬公司有權按5%或10%的優惠所得稅率繳稅。

8 董事及監事酬金

於往績記錄期間，董事及監事酬金詳情如下：

	董事袍金	基本薪金及津貼	酌情花紅	退休福利供款	以權益結算的股份支付	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
董事姓名						
執行董事						
王忠武先生	-	-	-	-	-	-
張鐵波先生	-	295	282	35	53	665
邵萌先生	-	-	-	-	-	-
監事姓名						
張向乾先生	-	-	-	-	-	-
王品女士	-	79	7	10	-	96
	-	374	289	45	53	761

附錄一

會計師報告

	董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	退休福利 供款	以權益結算的 股份支付	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2020年12月31日止年度

董事姓名

執行董事

王忠武先生.....	-	-	-	-	-	-
張鐵波先生.....	-	330	204	5	50	589
邵萌先生.....	-	-	-	-	-	-

監事姓名

張向乾先生.....	-	20	30	-	4	54
王晶女士.....	-	83	4	2	-	89

-	433	238	7	54	732
---	-----	-----	---	----	-----

董事袍金	基本薪金 及津貼	酌情花紅	退休福利 供款	以權益結算的 股份支付	總計
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

截至2021年12月31日止年度

董事姓名

執行董事

王忠武先生.....	-	283	9	25	52	369
張鐵波先生.....	-	370	298	38	34	740
邵萌先生.....	-	167	2	20	2	191

非執行董事

李璐女士.....	-	-	-	-	-	-
趙衍峰先生.....	-	113	-	9	-	122

監事姓名

張向乾先生.....	-	50	-	3	-	53
王晶女士.....	-	96	18	10	-	124
王洪濤先生.....	-	-	-	-	-	-

-	1,079	327	105	88	1,599
---	-------	-----	-----	----	-------

附錄一

會計師報告

於2021年3月2日，王忠武先生及張鐵波先生獲委任為 貴公司執行董事。於2021年3月30日，邵萌先生獲委任為 貴公司執行董事。於2021年3月2日，李璐女士及趙衍峰先生獲委任為 貴公司非執行董事。於2021年3月2日，王洪濤先生、張向乾先生及王品女士獲委任為 貴公司監事。上述酬金指彼等於往績記錄期間以 貴集團僱員或 貴公司董事或監事的身分自 貴集團收取的酬金。

於2022年6月6日，梁碧珊女士、陳曉靜女士及馬濤先生獲委任為 貴公司獨立非執行董事。

於往績記錄期間， 貴集團概無向董事、監事或下文附註9所載任何五大最高薪酬人士支付酬金，作為加入 貴集團或於加入 貴集團後的獎勵或作為離職補償。於往績記錄期間， 貴集團概無董事放棄或同意放棄任何酬金。

9 最高薪酬人士

於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，五大最高薪酬人士中，分別有1名、1名及1名為 貴公司董事，其薪酬於附註8披露。於往績記錄期間，其餘4名、4名及4名人士的薪酬總額如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
薪金及其他酬金	1,190	1,243	1,358
酌情花紅	862	872	918
退休計劃供款	159	19	133
以權益結算的股份支付	178	139	96
	<u>2,389</u>	<u>2,273</u>	<u>2,505</u>

上述最高薪酬人士的薪酬範圍如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人數	人數	人數
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

10 每股盈利

由於重組及往績記錄期間業績使用上文附註1所披露編製基準進行編製，故未呈列每股盈利資料。

附錄一

會計師報告

11 物業、廠房及設備

(a) 賬面值對賬

貴集團

	廠房及樓宇	機器及 其他設備	車輛	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於2019年1月1日	–	6,860	1,264	8,124
添置	13,447	1,207	32	14,686
出售	–	(397)	(28)	(425)
於2019年12月31日	13,447	7,670	1,268	22,385
添置	545	1,961	2,271	4,777
出售	–	(278)	(3)	(281)
於2020年12月31日	13,992	9,353	3,536	26,881
添置	31,711	2,652	8,914	43,277
出售	–	(437)	(135)	(572)
於2021年12月31日	45,703	11,568	12,315	69,586
累計折舊：				
於2019年1月1日	–	(4,238)	(922)	(5,160)
年內扣除	–	(1,210)	(170)	(1,380)
出售撥回	–	344	23	367
於2019年12月31日	–	(5,104)	(1,069)	(6,173)
年內扣除	(665)	(1,194)	(120)	(1,979)
出售撥回	–	206	2	208
於2020年12月31日	(665)	(6,092)	(1,187)	(7,944)
年內扣除	(2,229)	(1,472)	(1,027)	(4,728)
出售撥回	–	362	122	484
於2021年12月31日	(2,894)	(7,202)	(2,092)	(12,188)
賬面值：				
於2021年12月31日	42,809	4,366	10,223	57,398
於2020年12月31日	13,327	3,261	2,349	18,937
於2019年12月31日	13,447	2,566	199	16,212

附錄一

會計師報告

貴公司

	廠房及樓宇	機械及 其他設備	汽車	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
成本：				
於2019年1月1日	–	6,549	1,264	7,813
添置	13,447	1,105	32	14,584
出售	–	(397)	(28)	(425)
於2019年12月31日	13,447	7,257	1,268	21,972
添置	545	1,744	2,271	4,560
出售	–	(278)	(3)	(281)
於2020年12月31日	13,992	8,723	3,536	26,251
添置	27,803	2,357	8,914	39,074
出售	–	(390)	(135)	(525)
於2021年12月31日	41,795	10,690	12,315	64,800
累計折舊：				
於2019年1月1日	–	(4,064)	(922)	(4,986)
年內扣除.....	–	(1,139)	(170)	(1,309)
出售撥回.....	–	344	23	367
於2019年12月31日	–	(4,859)	(1,069)	(5,928)
年內扣除.....	(665)	(1,083)	(120)	(1,868)
出售撥回.....	–	206	2	208
於2020年12月31日	(665)	(5,736)	(1,187)	(7,588)
年內扣除.....	(1,643)	(1,311)	(1,027)	(3,981)
出售撥回.....	–	318	122	440
於2021年12月31日	(2,308)	(6,729)	(2,092)	(11,129)
賬面值：				
於2021年12月31日	<u>39,487</u>	<u>3,961</u>	<u>10,223</u>	<u>53,671</u>
於2020年12月31日	<u>13,327</u>	<u>2,987</u>	<u>2,349</u>	<u>18,663</u>
於2019年12月31日	<u>13,447</u>	<u>2,398</u>	<u>199</u>	<u>16,044</u>

(b) 於2019年12月31日，賬面值人民幣13,447,000元的若干廠房及樓宇的所有權證尚未取得。貴公司董事認為 貴集團及 貴公司有權合法佔用或使用該等物業。

(c) 使用權資產

按 貴集團相關資產類別分析使用權資產的賬面淨值如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
樓宇	-	-	3,322

於 貴集團損益中確認的與租賃有關的開支項目分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
按相關資產類別劃分的使用權資產折舊支出：			
樓宇	-	-	586
租賃負債之利息 (附註6(a))	-	-	147
與短期租賃有關的開支	589	787	972

租賃現金流出總額與租賃負債的到期情況分析之詳情分別載列於附註16(c)及附註21。

12 無形資產

貴集團

	軟件	總計
	人民幣千元	人民幣千元
成本：		
於2019年1月1日	252	252
已購買無形資產	62	62
於2019年12月31日	314	314
已購買無形資產	177	177
於2020年12月31日	491	491
已購買無形資產	1,843	1,843
於2021年12月31日	2,334	2,334
累計攤銷：		
於2019年1月1日	(180)	(180)
年內扣除	(42)	(42)
於2019年12月31日	(222)	(222)
年內扣除	(63)	(63)
於2020年12月31日	(285)	(285)
年內扣除	(243)	(243)
於2021年12月31日	(528)	(528)
賬面值：		
於2021年12月31日	1,806	1,806
於2020年12月31日	206	206
於2019年12月31日	92	92

附錄一

會計師報告

貴公司

	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
成本：		
於2019年、2020年及2021年1月1日	-	-
已購買無形資產	1,464	1,464
於2021年12月31日	<u>1,464</u>	<u>1,464</u>
累計攤銷：		
於2019年、2020年及2021年1月1日	-	-
年內扣除	(93)	(93)
於2021年12月31日	<u>(93)</u>	<u>(93)</u>
賬面值：		
於2021年12月31日	<u>1,371</u>	<u>1,371</u>
於2020年及2019年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>

無形資產攤銷已於綜合損益及其他全面收入表中作為行政開支扣除。

於2019年、2020年及2021年12月31日，並無無形資產受限制或被抵押作為負債的擔保。

13 存貨

貴集團及 貴公司

	於12月31日		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
原材料及消耗品	238	195	466
銷售商品	-	50,379	41,779
	<u>238</u>	<u>50,574</u>	<u>42,245</u>

已確認為開支並計入損益的存貨金額分析如下：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已消耗／出售存貨賬面值	<u>12,538</u>	<u>16,906</u>	<u>25,351</u>

所有存貨預期於一年內收回。

14 貿易應收款項及應收票據

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收票據.....	-	1,414	17,101
貿易應收款項(附註(a))			
— 關聯方.....	48,087	85,070	106,038
— 第三方.....	35,056	37,229	79,422
非貿易性質應收票據(附註(b)).....	-	200,000	-
	83,143	323,713	202,561
減：虧損撥備(附註26(a)).....	(1,712)	(1,917)	(5,674)
	<u>81,431</u>	<u>321,796</u>	<u>196,887</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收票據.....	-	543	-
貿易應收款項(附註(a))			
— 關聯方.....	31,327	68,504	52,893
— 第三方.....	34,776	33,256	65,029
非貿易性質應收票據(附註(b)).....	-	200,000	-
	66,103	302,303	117,922
減：虧損撥備.....	(1,663)	(1,853)	(5,235)
	<u>64,440</u>	<u>300,450</u>	<u>112,687</u>

貴集團及 貴公司的所有貿易應收款項及應收票據(扣除撥備)預期於一年內收回。

於2020年12月31日，總額為人民幣27,965,000元的 貴集團及 貴公司的貿易應收款項被抵押為負債及／或金融租賃安排的擔保。

於2020年12月31日， 貴集團已向銀行保理但未在歷史財務資料中終止確認的應收票據賬面值為人民幣250,000元。

(a) 貿易應收款項轉移

貴集團及 貴公司在附設追索權的情況下向金融機構出售貿易應收款項以獲取現金所得款項。由於 貴集團及 貴公司仍保留絕大部分風險(主要為信貸風險)及回報，該等貿易應收款項尚未自財務狀況表終止確認。因轉移而收取的金額已確認為計息借款(見附註17)。根據與金融機構的安排，客戶將現金直接匯至 貴集團及 貴公司，而 貴集團及 貴公司將所收取的款項轉匯至金融機構。

附錄一

會計師報告

應收款項被視為以持作收回業務模式持有，該等款項與 貴集團及 貴公司持續確認的應收款項一致。

以下資料顯示已轉移但尚未終止確認的 貴集團及 貴公司的貿易應收款項及相關負債於報告日期的賬面值。

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
轉匯至金融機構的貿易應收款項的賬面值	-	27,465	-
相關負債的賬面值	-	10,000	-
	<u>-</u>	<u>37,465</u>	<u>-</u>

(b) 非貿易性質應收票據

於2020年12月，根據 貴公司股東之一山東魯商創新發展有限公司（「魯商創新」）的指示， 貴公司通過訂立一系列融資安排合約，以銀行承兌票據的形式自一家金融機構獲得人民幣200,000,000元的融資。魯商創新確認融資安排為代表其安排，並同意承擔融資安排所產生的費用及利息，同時，魯商創新保留於 貴公司訂立融資安排合約後，使用或安排從融資安排中獲得的銀行承兌票據的權利。根據上述安排， 貴公司在上述融資安排中擔任代理人，並於2020年12月31日確認銀行承兌票據及相應負債（參閱附註19）。

貴公司其後獲指示對2021年1月收到的銀行承兌票據進行兌現，並將所得款項轉匯予魯商創新。於2021年3月， 貴公司、魯商創新及該金融機構訂立一份協議以終止融資安排合約，魯商創新同意就提前終止融資安排合約償還本金、費用及利息，因此， 貴公司並無就與魯商創新的融資安排確認任何財務收入或產生任何財務成本。於2021年3月，魯商創新已償還融資安排款項，且融資安排合約已終止。

(c) 賬齡分析

於各報告期末，基於收入確認日期及扣除貿易應收款項及應收票據（不包括非貿易性質應收票據）減值撥備的貿易應收款項及應收票據（不包括非貿易性質應收票據）賬齡分析如下：

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	56,164	83,842	181,562
一至兩年	17,181	23,026	7,731
兩至三年	5,395	10,118	6,497
三年以上	2,691	4,810	1,097
	<u>81,431</u>	<u>121,796</u>	<u>196,887</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	43,112	67,929	99,140
一至兩年	14,335	19,583	7,112
兩至三年	4,302	8,528	5,695
三年以上	2,691	4,410	740
	<u>64,440</u>	<u>100,450</u>	<u>112,687</u>

貴集團及 貴公司信貸政策及貿易應收賬項產生的信貸風險的進一步詳情載於附註26(a)。

15 預付款項、按金及其他應收款項

貴集團

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

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項	5,906	4,481	1,856
按金	620	763	1,882
有關建議[編纂] 貴公司 股份的預付款項(附註)	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他應收款項	<u>312</u>	<u>227</u>	<u>269</u>
減：虧損撥備	<u>(243)</u>	<u>(243)</u>	<u>(243)</u>
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附註： 於2021年12月31日的結餘將於 貴公司股份於聯交所[編纂]後轉移至權益內的資本儲備。

附錄一

會計師報告

16 現金及現金等價物以及其他現金流量資料

(a) 現金及現金等價物包括：

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	24,167	115,696	73,616
其他金融機構存款	40,391	48,729	201,870
綜合現金流量表中的現金及現金等價物	<u>64,558</u>	<u>164,425</u>	<u>275,486</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行存款及手頭現金	23,512	114,481	51,457
其他金融機構存款	39,431	48,646	182,337
現金及現金等價物	<u>62,943</u>	<u>163,127</u>	<u>233,794</u>

(b) 來自融資活動的負債對賬：

	計息借款	應付利息	租賃負債	應付關聯 方款項	總計
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元
於2019年1月1日	—	—	—	1,893	1,893
融資現金流量變動：					
已收關聯方墊款	—	—	—	1,902	1,902
向關聯方付款	—	—	—	(750)	(750)
融資現金流量變動總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,152</u>	<u>1,152</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	—	—	—	3,045	3,045
融資現金流量變動：					
新增計息借款所得款項	145,000	—	—	—	145,000
償還計息借款	(35,000)	—	—	—	(35,000)
已付利息	—	(565)	—	—	(565)
已收關聯方墊款	—	—	—	1,504	1,504
向關聯方付款	—	—	—	(1,559)	(1,559)
融資現金流量變動總額	<u>110,000</u>	<u>(565)</u>	<u>—</u>	<u>(55)</u>	<u>109,380</u>

附錄一

會計師報告

	計息借款	應付利息	租賃負債	應付關聯 方款項	總計
	人民幣千元 (附註17)	人民幣千元 (附註19)	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元
其他變動：					
計息借款之利息	-	878	-	-	878
非現金交易	250	-	-	-	250
其他變動總額	250	878	-	-	1,128
於2020年12月31日及2021年1月1日	110,250	313	-	2,990	113,553
融資現金流量變動：					
償還計息借款	(110,000)	-	-	-	(110,000)
已付利息	-	(2,866)	-	-	(2,866)
已付租賃租金的本金部分	-	-	(737)	-	(737)
已付租賃租金的利息部分	-	-	(147)	-	(147)
已收關聯方墊款	-	-	-	311	311
向關聯方付款	-	-	-	(2,706)	(2,706)
融資現金流量變動總額	(110,000)	(2,866)	(884)	(2,395)	(116,145)
其他變動：					
來自年內訂立的新租賃的					
租賃負債增加	-	-	3,908	-	3,908
計息借款之利息	-	2,553	-	-	2,553
租賃負債之利息	-	-	147	-	147
非現金交易	(250)	-	-	-	(250)
其他變動總額	(250)	2,553	4,055	-	6,358
於2021年12月31日	-	-	3,171	595	3,766

(c) 租賃現金流出總額：

計入綜合現金流量表內的租賃金額包括以下各項：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於經營現金流量內	586	783	891
於融資現金流量內	-	-	884

該等金額與以下項目有關：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已付租賃租金	586	783	1,775

17 計息借款

於2019年、2020年及2021年12月31日，計息借款如下：

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無抵押及無擔保銀行貸款.....	–	10,000	–
有抵押及無擔保其他貸款 (附註a).....	–	10,250	–
無抵押及有擔保其他貸款.....	–	90,000	–
	–	110,250	–

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求.....	–	110,250	–

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
無抵押及無擔保銀行貸款.....	–	10,000	–
有抵押及無擔保其他貸款 (附註a).....	–	10,000	–
	–	20,000	–

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內或按要求.....	–	20,000	–

附註：

- (a) 於2020年12月31日，貴集團及貴公司的有抵押其他貸款乃從一間金融機構借取，並於2020年12月31日以賬面值人民幣27,465,000元的貿易應收款項作抵押。

貴集團於2020年12月31日的有抵押其他貸款由賬面值為人民幣250,000元的應收票據作抵押。

- (b) 於2020年12月31日，貴集團及貴公司的未動用融資額度分別為人民幣70,000,000元及人民幣40,000,000元。貴集團已於2021年9月終止融資安排。

附錄一

會計師報告

18 貿易應付款項

於往績記錄期間各報告期末，根據發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

貴集團

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

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	38,401	54,328	71,929
超過一年.....	4,012	5,898	10,957
	<u>42,413</u>	<u>60,226</u>	<u>82,886</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團及貴公司的所有貿易應付款項預期將於一年內結算或按的要求償還。

19 應計費用及其他應付款項

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計薪資及其他福利	32,632	39,034	52,309
按金	22,807	26,914	28,362
代業主收款及付款	12,007	12,095	7,932
其他稅項及應付費用	8,256	13,117	3,481
代住戶／租戶收取的款項	3,275	4,906	7,749
維修資金.....	586	695	1,290
應付一間金融機構款項 (附註14(b)及附註(a))	—	199,500	—
購買物業、廠房及設備的應付款項	—	1,466	3,205
有關建議[編纂] 貴公司股份 所產生開支的應付款項.....	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付利息.....	—	313	—
其他應付款項及應計費用.....	8,442	8,580	11,923
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應計薪資及其他福利	21,840	26,848	31,972
按金	22,807	26,914	28,262
代業主收款及付款	12,007	12,095	7,932
其他稅項及應付費用	8,039	12,419	1,940
代住戶／租戶收取的款項	3,275	4,906	7,749
維修資金	586	695	1,290
應付一間金融機構款項 (附註14(b)及附註(a))	—	199,500	—
購買物業、廠房及設備的應付款項	—	1,466	3,205
有關建議[編纂] 貴公司股份 所產生開支的應付款項	[編纂]	[編纂]	[編纂]
應付利息	—	44	—
其他應付款項及應計費用	8,240	7,960	11,403
	[編纂]	[編纂]	[編纂]

於2019年、2020年及2021年12月31日，所有應計費用及其他應付款項預計於一年內結算或按的要求償還。

(a) 應付一間金融機構款項

於2020年12月，貴公司通過訂立一系列融資安排合約，以銀行承兌票據的形式自一間金融機構獲得人民幣200,000,000元的融資，並確認相應負債，詳情載於附註14(b)。根據付款時間表，貴公司應分三年內按一年兩次償還融資所得款的若干金額。於2020年12月31日，貴公司償還第一筆分期付款人民幣500,000元。剩餘融資所得款項已清償，而融資安排合約已於2021年3月提前終止。

20 合約資產及合約負債

(a) 合約資產

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產			
來自建築合約的表現	1,460	4,181	15,576

貴集團的建築合約中包括付款時間表，要求於達成里程碑時就相關建築期間作出階段性付款。此等付款時間表防止積聚重大合約資產。於建築服務完成及客戶驗收後，確認為合約資產的金額重新分類至貿易應收款項。

收回或結算於2019年、2020年及2021年12月31日的合約資產的預計時間為一年內。

附錄一

會計師報告

(b) 合約負債

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收物業管理服務的預付款項.....	49,380	62,039	48,578
已收社區增值服務的預付款項.....	6,479	10,431	10,335
已收非業主增值服務的預付款項.....	6,206	8,403	1,933
於12月31日的結餘.....	<u>62,065</u>	<u>80,873</u>	<u>60,846</u>

合約負債變動

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的結餘.....	44,396	62,065	80,873
因年內確認於年初已計入合約負債的收入 而導致的合約負債減少.....	(43,261)	(61,295)	(78,352)
因物業管理服務、社區增值服務及 非業主增值服務預開賬單 而導致的合約負債增加.....	<u>60,930</u>	<u>80,103</u>	<u>58,325</u>
於12月31日的結餘.....	<u>62,065</u>	<u>80,873</u>	<u>60,846</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收物業管理服務的預付款項.....	49,380	62,039	48,578
已收社區增值服務的預付款項.....	6,479	10,431	10,109
已收非業主增值服務的預付款項.....	<u>1,790</u>	<u>3,444</u>	<u>-</u>
於12月31日的結餘.....	<u>57,649</u>	<u>75,914</u>	<u>58,687</u>

附錄一

會計師報告

合約負債變動

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的結餘.....	40,744	57,649	75,914
因年內確認於年初已計入合約負債的收入 而導致的合約負債減少.....	(40,707)	(57,611)	(75,505)
因物業管理服務、社區增值服務及 非業主增值服務預開賬單 而導致的合約負債增加.....	57,612	75,876	58,278
於12月31日的結餘.....	<u>57,649</u>	<u>75,914</u>	<u>58,687</u>

貴集團於提供服務前收取按金。這將在合約開始時產生合約負債，直到項目確認的收入超過按金金額。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團預期於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣770,000元、人民幣2,521,000元及人民幣2,815,000元。

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴公司預期於超過一年後確認為收入的合約負債金額分別為人民幣38,000元、人民幣409,000元及人民幣1,282,000元。

21 租賃負債

貴集團應償還租賃負債情況如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內.....	—	—	731
一年以上但兩年內.....	—	—	770
兩年以上但五年內.....	—	—	1,670
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>3,171</u>

22 於綜合財務狀況表的所得稅

(a) 綜合財務狀況表內的即期稅項指：

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日.....	22,397	28,897	33,198
於損益中扣除.....	11,643	14,034	21,844
於年內的付款.....	(5,143)	(9,733)	(48,513)
於12月31日.....	<u>28,897</u>	<u>33,198</u>	<u>6,529</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
中國企業所得稅			
於1月1日	21,716	26,029	30,002
於損益中扣除	9,172	13,582	17,588
於年內的付款	(4,859)	(9,609)	(42,373)
於12月31日	<u>26,029</u>	<u>30,002</u>	<u>5,217</u>

(b) 已確認遞延稅項資產：

貴集團

	信貸虧損撥備	撥備及 應計費用	以權益結算的 股份支付	累計稅項虧損	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項來源：					
於2019年1月1日	434	3,054	9	-	3,497
計入損益	55	550	144	-	749
直接計入權益	-	-	1,114	-	1,114
於2019年12月31日及 2020年1月1日	489	3,604	1,267	-	5,360
計入損益	47	2	68	390	507
直接計入權益	-	-	59	-	59
於2020年12月31日及 2021年1月1日	536	3,606	1,394	390	5,926
計入損益／(於損益 中扣除)	890	461	91	(390)	1,052
直接計入權益	-	-	2,639	-	2,639
於2021年12月31日	<u>1,426</u>	<u>4,067</u>	<u>4,124</u>	<u>-</u>	<u>9,617</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	信貸虧損撥備	撥備及 應計費用	以權益結算的 股份支付	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項來源：				
於2019年1月1日	428	2,708	4	3,140
計入損益.....	48	185	33	266
直接計入權益.....	—	—	304	304
於2019年12月31日及 2020年1月1日	476	2,893	341	3,710
計入損益／(於損益 中扣除).....	47	(173)	21	(105)
於權益中直接扣除	—	—	(43)	(43)
於2020年12月31日 及2021年1月1日.....	523	2,720	319	3,562
計入損益.....	846	428	30	1,304
直接計入權益.....	—	—	747	747
於2021年12月31日	<u>1,369</u>	<u>3,148</u>	<u>1,096</u>	<u>5,613</u>

23 應收／應付關聯方款項

貴集團

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：			
應收直接母公司款項 (附註a)	163,105	108,987	591
應收同系附屬公司款項 (附註b).....	2,684	182,055	1,526
	<u>165,789</u>	<u>291,042</u>	<u>2,117</u>
應付關聯方款項：			
應付直接母公司款項	415	1,004	—
應付同系附屬公司款項	2,630	1,986	595
	<u>3,045</u>	<u>2,990</u>	<u>595</u>

貴公司

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯方款項：			
應收直接母公司款項 (附註a)	136,534	39,264	–
應收同系附屬公司款項 (附註b)	2,472	123,984	1,693
	<u>139,006</u>	<u>163,248</u>	<u>1,693</u>
應付關聯方款項：			
應付直接母公司款項	–	–	–
應付同系附屬公司款項	1,563	1,704	705
	<u>1,563</u>	<u>1,704</u>	<u>705</u>

附註：

貴集團及 貴公司的應收關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限，惟以下各項除外：

- (a) 於2019年12月31日應收 貴集團及 貴公司直接母公司款項結餘包括人民幣127,000,000元，按年利率5.22%計息。
- (b) 於2020年12月31日應收 貴集團及 貴公司同系附屬公司款項結餘包括人民幣102,000,000元，按年利率5.22%計息。

關聯方已承諾在 貴公司股份於聯交所[編纂]前償還應付 貴集團的該等款項。

應付 貴集團及 貴公司關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期限。 貴集團及 貴公司已承諾於 貴公司股份於聯交所[編纂]前向關聯方還款。

24 以權益結算的股份支付

(a) 於2018年9月20日授出的購股權

於2018年9月20日，魯商發展就向 貴集團提供的服務有條件向 貴集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣2.83元。購股權自2018年9月20日起生效，而自授出日期起兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內行使。

(b) 於2018年12月5日授出的購股權

於2018年12月5日，魯商發展就向 貴集團提供的服務有條件向 貴集團的主要管理層授出若干購股權。行使價為每股人民幣3.58元。購股權自2018年12月5日起生效，而自授出日期起兩年內並無歸屬任何購股權。33.33%的購股權於自授出日期起計第三年、第四年及第五年分別歸屬。每份購股權賦予持有人認購魯商發展一股普通股的權利。所有授出的購股權將於授出日期後五年內行使。

於2018年9月20日及2018年12月5日授予收取人的購股權的期權公平值於服務條件達成期間於綜合損益及其他全面收入表確認為開支。所授出購股權的公平值估計乃根據black-scholes估值模型計量。貴集團於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收入表中就上述 貴公司購股權計劃分別錄得合計人民幣577,000元、人民幣581,000元及人民幣449,000元的以股份為基礎的補償開支。

25 股本、儲備及股息

(a) 權益部分之變動

於往績記錄期間， 貴集團之綜合權益各部分之期初及期末結餘對賬載於綜合權益變動表。有關 貴公司之個別權益部分之變動詳情載列如下：

	實繳資本／		法定儲備		總計
	股本	資本儲備	盈餘	保留盈利	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日的結餘.....	5,000	45	5,314	54,219	64,578
2019年權益變動：					
年內利潤及全面收入總額....	—	—	—	23,515	23,515
轉至儲備.....	—	—	2,352	(2,352)	—
以權益結算的					
股份支付(附註24).....	—	435	—	—	435
於2019年12月31日的結餘...	5,000	480	7,666	75,382	88,528
於2020年1月1日的結餘.....	5,000	480	7,666	75,382	88,528
2020年權益變動：					
貴集團一名權益持有人注資..	95,000	—	—	—	95,000
年內利潤及全面收入總額....	—	—	—	40,539	40,539
轉至儲備.....	—	—	4,054	(4,054)	—
以權益結算的					
股份支付(附註24).....	—	92	—	—	92
於2020年12月31日的結餘...	100,000	572	11,720	111,867	224,159

附錄一

會計師報告

	實繳資本／	資本儲備	法定儲備	保留盈利	總計
	股本		盈餘		
	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
於2021年1月1日的結餘.....	100,000	572	11,720	111,867	224,159
2021年權益變動：					
年內利潤及全面收入總額....	-	-	-	46,484	46,484
轉至儲備.....	-	-	4,648	(4,648)	-
收購共同控制下的附屬公司..	-	(853)	-	-	(853)
貴公司由有限責任公司轉制 為股份公司的影響.....	-	130,536	(11,720)	(118,816)	-
以權益結算的 股份支付(附註24).....	-	868	-	-	868
於2021年12月31日的結餘...	<u>100,000</u>	<u>131,123</u>	<u>4,648</u>	<u>34,887</u>	<u>270,658</u>

(b) 實繳資本／股本

貴集團綜合財務狀況表內的實繳資本／股本指 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日的實繳資本／股本，分別為人民幣5,000,000元、人民幣100,000,000元及人民幣100,000,000元。變動如下：

	股份數目	實繳資本／股本
		人民幣千元
於2019年1月1日及2019年12月31日.....	-	5,000
貴公司股東注資(附註(a)).....	-	95,000
於2020年12月31日.....	<u>-</u>	<u>100,000</u>
貴公司由有限責任公司轉制為股份公司後 發行股份(附註(b)).....	100,000,000	-
於2021年12月31日.....	<u>100,000,000</u>	<u>100,000</u>

附註：

- (a) 於2020年10月12日，貴公司接獲魯商發展現金出資人民幣95,000,000元，該金額記錄為實繳資本。
- (b) 貴公司於2021年3月12日轉制為股份公司，根據2021年1月29日登記於該等股東名下的實繳資本向 貴公司各股東發行及配發[編纂]股每股面值人民幣1元的普通股。

(c) 股息

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，貴公司並未派付或宣派任何股息。

(d) 儲備的性質及用途

(i) 資本儲備

資本儲備包括以下：

- 於往績記錄期間，魯商發展向貴集團若干主要管理層授出購股權，其後間接持有貴集團100%股權。貴集團於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度確認費用總額及相應資本儲備人民幣1,691,000元、人民幣640,000元及人民幣3,088,000元（包括遞延稅項的影響）；
- 於2021年1月，貴公司自山東省魯商置業有限公司（貴公司的同系附屬公司）收購魯商設計及藍岸園林（實繳資本分別為人民幣5,000,000元及人民幣20,000,000元）的100%股權，總代價為人民幣37,850,000元；及
- 於2021年3月12日，貴公司由有限責任公司轉制為股份有限公司。根據當局批准，貴公司按貴公司於2021年3月12日當時股東各自的實繳資本比例向彼等發行及配發[編纂]股每股面值人民幣1元的普通股。貴公司於基準日2021年1月31日的餘下資產淨值已於轉換日期轉換為人民幣130,536,000元的資本儲備。

(ii) 法定儲備

根據相關中國法律及法規以及貴集團於中國成立的附屬公司的組織章程細則，該等附屬公司須設立若干不可分派的法定儲備，計提其純利的10%至各自的法定儲備，直至各儲備達至各註冊資本的50%。法定儲備僅可於相關機構批准後用作預定用途。

(e) 資本管理

貴集團於管理資本時之主要目的是透過為服務釐定與風險水平相符的價格及確保能以合理成本取得融資，保障貴集團有能力持續經營，從而為股東持續帶來回報，並惠及其他持份者。於整個往績記錄期間，貴集團的整體策略保持不變。

貴集團的資本結構由計息借款減現金及現金等價物，以及貴集團的權益（包括實繳資本／股本、保留溢利及其他儲備）組成。

貴公司董事定期審核資本結構。作為該審核的一部分，董事會考慮資本成本以及與各類資本相關的風險。貴集團通過支付股息以及發行新債務或贖回現有債務來平衡整體資本結構。

於整個往績記錄期間，貴集團毋須遵守外部施加的資本規定。

26 金融工具的財務風險管理及公平值

貴集團在日常業務過程中面臨信貸、流動資金及利率風險。貴集團毋須承擔任何重大貨幣風險。

附錄一

會計師報告

貴集團面臨的該等風險及 貴集團用於管理該等風險的財務風險管理政策及慣例載述如下。

(a) 信貸風險

信貸風險指對手方不履行合約責任而導致 貴集團承受財務虧損的風險。 貴集團的信貸風險主要來自銀行現金、合約資產、貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項以及應收關聯方款項。 貴集團所承受的來自現金及現金等價物以及應收票據的信貸風險有限，原因是對手方為 貴集團管理層所指定具有良好信譽的銀行及金融機構，就此而言， 貴集團認為信貸風險較低。

就應收關聯方款項、預付款項、按金及其他應收款項而言， 貴集團已評定，根據歷史結算記錄及前瞻性資料，根據12個月預期虧損法計算的該等應收款項的預期信貸虧損率不大。因此，除已計提虧損撥備人民幣243,000元外，於往績記錄期間並無就該等應收款項確認其他虧損撥備。

就第三方的貿易應收款項而言， 貴集團根據歷史結算記錄及前瞻性資料按相等於全期預期信貸虧損的金額計量虧損撥備。 貴集團擁有大量客戶，故並無信貸集中風險。此外， 貴集團設有監察程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。 貴集團認為服務費收款率大幅下降時即存在違約事件並估計往績記錄期間的預期信貸虧損率。一般而言， 貴集團不會向客戶收取抵押品。

下表提供有關 貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日面臨第三方的貿易應收款項的信貸風險及預期信貸虧損的資料。

	於2019年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1.28%	22,834	(292)
一至兩年.....	3.75%	9,645	(362)
兩至三年.....	7.72%	1,646	(127)
三年以上.....	100.00%	931	(931)
		<u>35,056</u>	<u>(1,712)</u>
	於2020年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1.57%	18,511	(290)
一至兩年.....	3.75%	12,015	(450)
兩至三年.....	8.08%	6,012	(486)
三年以上.....	100.00%	691	(691)
		<u>37,229</u>	<u>(1,917)</u>

附錄一

會計師報告

	於2021年12月31日		
	預期虧損率	賬面總值	虧損撥備
	%	人民幣千元	人民幣千元
一年內	1.65%	64,876	(1,069)
一至兩年	7.30%	6,148	(449)
兩至三年	14.72%	4,974	(732)
三年以上	100.00%	3,424	(3,424)
		<u>79,422</u>	<u>(5,674)</u>

預期虧損率乃基於過去3年的實際虧損經驗計算。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 貴集團對應收款項預計年期內經濟狀況的意見之間的差異。

於往績記錄期間，有關來自第三方的貿易應收款項的虧損撥備賬變動如下：

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的結餘	1,492	1,712	1,917
年內確認的減值虧損	<u>220</u>	<u>205</u>	<u>3,757</u>
於12月31日的結餘	<u>1,712</u>	<u>1,917</u>	<u>5,674</u>

(b) 流動資金風險

貴集團內的個別經營實體負責其本身的現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求而籌集貸款，惟借款超過若干預定的權限水平時須獲母公司的董事會批准。 貴集團的政策旨在定期監控流動資金需求及其遵守借貸契約的情況，確保其維持足夠的現金儲備及隨時可變現有價證券以及自主要金融機構取得充足承諾貸款額度，以應付短期及長期流動資金需求。

下表列示 貴集團的金融負債於往績記錄期間末的剩餘合約到期情況，乃基於已訂約未貼現現金流量(包括採用合約利率或倘屬浮動利率，按於往績記錄期間末通行的利率計算的利息付款)以及 貴集團須支付的最早日期釐定。

	2019年12月31日					於12月31日 的賬面值
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要 求	一年以上但 兩年以下	兩年以上但 五年以下	五年以上	總計	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	43,673	-	-	-	43,673	43,673
應計費用及其他應付款項	88,005	-	-	-	88,005	88,005
應付關聯方款項	<u>3,045</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,045</u>	<u>3,045</u>

附錄一

會計師報告

	2020年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上但 兩年以下 人民幣千元	兩年以上但 五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
計息借款.....	112,863	-	-	-	112,863	110,250
貿易應付款項.....	70,532	-	-	-	70,532	70,532
應計費用及其他應付款項.....	306,620	-	-	-	306,620	306,620
應付關聯方款項.....	2,990	-	-	-	2,990	2,990
	<u>112,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>112,863</u>	<u>110,250</u>

	2021年12月31日					於12月31日 的賬面值 人民幣千元
	已訂約未貼現現金流出					
	一年內或 按要求 人民幣千元	一年以上但 兩年以下 人民幣千元	兩年以上但 五年以下 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元	
貿易應付款項.....	137,530	-	-	-	137,530	137,530
應計費用及其他應付款項.....	125,281	-	-	-	125,281	125,281
應付關聯方款項.....	595	-	-	-	595	595
租賃負債.....	884	884	1,768	-	3,536	3,171
	<u>137,530</u>	<u>884</u>	<u>1,768</u>	<u>-</u>	<u>3,536</u>	<u>3,171</u>

(c) 利率風險

貴集團的利率風險主要來自現金及現金等價物以及計息借款。按浮動利率及固定利率發放的借款令貴集團分別面臨現金流量利率風險及公平值利率風險。

下表詳述貴集團於報告期末的借款利率概況。

(i) 利率概況

	於2019年12月31日		於2020年12月31日		於2021年12月31日	
	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元	實際利率%	人民幣千元
固定利率金融工具：						
應收關聯方款項	5.22%	127,000	5.22%	102,000	-	-
			5.50% ~			
計息借款	-	-	11.00%	(110,250)	-	-
租賃負債	-	-	-	-	5.45%	(3,171)
		<u>127,000</u>		<u>(8,250)</u>		<u>(3,171)</u>

(d) 公平值計量

貴集團按成本或攤銷成本列賬的金融工具賬面值與其於2019年、2020年及2021年12月31日的公平值並無重大差異。

27 重大關聯方交易

貴集團於往績記錄期間訂立的重大關聯方交易及於各報告期末與關聯方的結餘載列如下。

(a) 於往績記錄期間與 貴集團進行重大交易的關聯方名稱及與關聯方的關係：

關聯方名稱	關係
青島魯商置地發展有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商地產有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
北京銀座合智房地產開發有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
煙台魯商地產有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
東營銀座房地產開發有限公司.....	一家受最終控股方控制的公司
荷澤魯商置業有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
濟南金藝林房地產開發有限公司.....	一家受最終控股方控制的公司
臨沂魯商金置業有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
魯商置業青島有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
青島海景(國際)大酒店發展有限公司.....	一家受最終控股方委託的公司
青島魯商惜福置業有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
山東省魯商置業有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司
山東省魯商置業有限公司銀座常春藤項目分公司..	一家受控股擁有人控制的公司
山東銀座久信房地產開發有限公司.....	一家受最終控股方控制的公司
泰安魯商置業有限公司.....	一家受控股擁有人控制的公司

關聯方名稱	關係
淄博魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
哈爾濱魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟寧魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商藍岸地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商藍谷健康產業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰安魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商錦繡置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東省城市服務技師學院	一家受最終控股方控制的公司
濟南魯茂置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
淄博藝林房地產開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
濰坊魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島銀座地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島銀座投資開發有限公司	一家受最終控股方控制的公司
青島魯商置業青島有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商地產有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂魯商置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島綠富房地產開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商數字科技發展有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
青島魯商潤置投資開發有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
臨沂福瑞達健康投資建設有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
魯商九女峰(泰安)鄉村振興有限公司	一家受最終控股方控制的公司

關聯方名稱	關係
山東魯新置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
煙台魯商嘉會置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
泰山佑鄉村振興生態旅遊發展(山東)有限公司 ...	一家受最終控股方控制的公司
煙台魯茂置業有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
濟寧瑞和置業發展有限公司	一家受控股擁有人控制的公司
山東富源小額貸款有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東省商業集團財務有限公司	一家受最終控股方控制的公司
山東銀座家居有限公司居家生活廣場	一家受最終控股方控制的公司
魯商健康產業發展股份有限公司	控股股東
山東銀座汽車貿易有限公司	一家受最終控股方控制的公司
銀座集團股份有限公司	一家受最終控股方控制的公司
臨沂居易置業有限公司	一家受最終控股方控制的公司

(b) 主要管理人員薪酬

貴集團主要管理人員的薪酬(包括向附註8所披露的貴公司董事及監事及附註9所披露的若干最高薪酬僱員支付的金額)如下:

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
短期僱員福利	1,060	1,444	2,185
離職後福利	63	16	164
股本補償福利	84	89	112
	1,207	1,549	2,461
	1,207	1,549	2,461

薪酬總額計入「員工成本」(見附註6(b))。

附錄一

會計師報告

(c) 重大關聯方交易

於往績記錄期間，貴集團與其關聯方訂立下列交易。

	截至12月31日止年度		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
提供服務.....	80,272	129,862	217,696
購買商品及服務.....	5,525	49,677	10,926
關聯方預付款項.....	6,056	6,815	8,236
購買物業、廠房及設備.....	13,447	–	32,389
向關聯方墊款.....	82,445	371,217	116,474
已收關聯方還款.....	18,672	250,879	390,624
已收關聯方墊款.....	1,902	1,504	311
向關聯方付款.....	750	1,559	2,706
向關聯方借款.....	–	90,000	–
向關聯方償還借款.....	–	–	90,000
利息收入.....	4,807	5,640	5,198
利息開支.....	–	268	2,200

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日		
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易相關：(附註(a))			
貿易應收款項.....	48,087	85,070	106,038
應收票據.....	–	1,414	17,101
合約資產.....	1,460	4,181	15,576
貿易應付款項.....	5,043	5,646	2,811
合約負債.....	6,044	7,841	1,992
購買物業、廠房及設備的應付款項.....	–	–	12
租賃負債.....	–	–	3,171
非貿易相關：			
計息借款(附註(b)).....	–	90,000	–
現金及現金等價物(附註(c)).....	40,391	48,729	201,870
應收關聯方款項：(附註(d))			
直接最終母公司(附註(d)(1)).....	163,105	108,987	591
同系附屬公司(附註(d)(2)).....	2,684	182,055	1,526
應付關聯方款項：(附註(e))			
直接最終母公司.....	415	1,004	–
同系附屬公司.....	2,630	1,986	595

(a) 與關聯方的貿易相關結餘產生自向關聯方銷售或購買商品或服務。

(b) 計息借款結餘為向山東富源小額貸款有限公司(一家受貴集團最終控股方控制的公司)的借款。

(c) 現金及現金等價物結餘為存放於山東省商業集團財務有限公司(一家受貴集團最終控股方控制的金融機構)的存款。

(d) 應收 貴集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期，惟以下情況除外：

(1) 於2019年12月31日應收 貴集團直接母公司款項結餘包括人民幣127,000,000元，按年利率5.22%計息。

(2) 於2020年12月31日應收 貴集團同系附屬公司款項結餘包括人民幣102,000,000元，按年利率5.22%計息。

關聯方已承諾於 貴公司股份在聯交所[編纂]前償還該等應付 貴集團款項。

(e) 應付 貴集團關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及無固定還款期。

貴公司董事已承諾， 貴集團將於 貴公司股份在聯交所[編纂]前結清該等與關聯方的結餘。

28 直接及最終控制方

於2021年12月31日，董事認為 貴集團的直接母公司及最終控制方分別為魯商發展及山東商業集團。

29 於2021年1月1日開始的會計期間已頒佈但尚未生效的修訂本、新訂準則及詮釋的潛在影響

直至本報告日期，國際會計準則理事會已頒佈多個修訂本及一項新訂準則（國際財務報告準則第17號保險合約），該等修訂本及準則尚未於2021年1月1日開始的會計期間生效，亦並無於歷史財務資料中採納。

	於下列日期或之後 開始的會計期間生效
國際財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進.....	2022年1月1日
國際財務報告準則第3號（修訂本）， <i>提述概念框架</i>	2022年1月1日
國際會計準則第16號（修訂本）， <i>物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項</i>	2022年1月1日
國際會計準則第37號（修訂本）， <i>虧損性合約－履行合約的成本</i>	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號， <i>保險合約</i> 對國際財務報告準則第17號作出總結的基準 國際財務報告準則第17號例子說明 國際財務報告準則第17號（修訂本）.....	2023年1月1日
國際會計準則第1號（修訂本）， <i>將負債分類為流動或非流動</i>	2023年1月1日
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務公告第2號（修訂本）， <i>披露會計政策</i>	2023年1月1日
國際會計準則第8號（修訂本）， <i>會計估計之定義</i>	2023年1月1日
國際會計準則第12號（修訂本）， <i>與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項</i>	2023年1月1日

於下列日期或之後
開始的會計期間生效

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)，
投資者及其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 待於日後釐定

國際財務報告準則第4號(修訂本)，延長
應用國際財務報告準則第9號的暫時豁免 待於日後釐定

貴集團現正評估該等修訂本、新訂準則及詮釋預期於初始應用期間造成的影響。截至目前為止，貴集團認為採納該等修訂本、新訂準則及詮釋不大可能會造成任何重大影響。

30 報告期後事項

於有關期間後並無重大非調整事項。

期後財務報表

貴公司及其附屬公司並無就2021年12月31日後的任何期間編製經審核財務報表。