

[待插入公司信頭]

## 致蘇新美好生活服務股份有限公司列位董事及交銀國際(亞洲)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」)謹此就蘇新美好生活服務股份有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第[●]至[●]頁)，此等歷史財務資料包括 貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年4月30日止四個月(「相關期間」)的綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及綜合現金流量表、 貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的綜合財務狀況表及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的財務狀況表以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第[●]至[●]頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部份，其擬備以供收錄於 貴公司日期為[編纂]有關 貴公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板進行首次[編纂]的文件(「文件」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製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編製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分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準編製真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，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，該等歷史財務資料已分別根據歷史財務資料第II節附註2.1及2.2所載的呈列基準及編製基準，真實而中肯地反映了 貴集團及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的綜合財務狀況，以及 貴集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

## 審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括截至2021年4月30日止四個月的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事負責根據歷史財務資料附註2.1及2.2載列的呈列基準及編製基準編製及呈列中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號*實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱*的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠小於根據香港審計準則進行審計的範圍，故我們無法保證將知悉在審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2.1及2.2載列的呈列基準及編製基準編製。

就聯交所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

在編製歷史財務資料時，並無對載於第[●]頁中所界定的相關歷史財務資料作出調整。

股息

我們參考歷史財務資料附註12，當中說明 貴公司並無就相關期間派付任何股息。

[●]

執業會計師

香港

[編纂]

## I 歷史財務資料

### 歷史財務資料的編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告的一部份。

貴集團於相關期間的歷史財務資料是歷史財務資料的基礎，乃經安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則（「香港審計準則」）審計（「相關歷史財務資料」）。

除另有說明外，歷史財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，且所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收入表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元
收益	6	435,878	436,770	461,981	152,526	161,576
銷售成本	7	(347,457)	(344,702)	(355,756)	(118,237)	(125,222)
毛利		88,421	92,068	106,225	34,289	36,354
其他收入及收益	6	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123
銷售及營銷開支		(1,874)	(2,410)	(2,762)	(929)	(952)
行政開支		(32,337)	(36,225)	(29,001)	(9,068)	(7,398)
其他開支		(177)	(387)	(714)	(29)	(631)
財務成本	8	(23,221)	(24,057)	(3,867)	(1,180)	(2,875)
應佔一家聯營公司虧損		-	-	(3,009)	(957)	(779)
除稅前利潤	7	58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
所得稅開支	11	(14,591)	(16,148)	(20,036)	(6,583)	(6,699)
年內／期內利潤		<u>43,554</u>	<u>48,103</u>	<u>56,517</u>	<u>18,713</u>	<u>19,143</u>
以下人士應佔利潤：						
母公司擁有人		42,522	47,339	55,465	18,429	18,669
非控股權益		1,032	764	1,052	284	474
		<u>43,554</u>	<u>48,103</u>	<u>56,517</u>	<u>18,713</u>	<u>19,143</u>
其他全面(虧損)／收入						
於後續期間將不會重新分類至損益的						
其他全面(虧損)／收入：						
指定為以公平值列入其他全面						
收入的股權投資：						
公平值變動		(3,344)	830	(2,367)	(1,199)	(3,620)
所得稅影響		836	(208)	592	300	905
		<u>(2,508)</u>	<u>622</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(899)</u>	<u>(2,715)</u>
物業重估收益	15	-	2,155	-	-	-
所得稅影響		-	(539)	-	-	-
年內／期內其他全面(虧損)／收入，						
扣除稅項		<u>(2,508)</u>	<u>2,238</u>	<u>(1,775)</u>	<u>(899)</u>	<u>(2,715)</u>
年內／期內全面收入總額		<u>41,046</u>	<u>50,341</u>	<u>54,742</u>	<u>17,814</u>	<u>16,428</u>
以下人士應佔全面收入總額：						
母公司擁有人		40,014	49,577	53,690	17,530	15,954
非控股權益		1,032	764	1,052	284	474
		<u>41,046</u>	<u>50,341</u>	<u>54,742</u>	<u>17,814</u>	<u>16,428</u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利						
基本及攤薄(人民幣元)	13	<u>1.24</u>	<u>0.69</u>	<u>0.74</u>	<u>0.25</u>	<u>0.25</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日			於2022年
		2019年	2020年	2021年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	230,609	298,774	359,815	398,724
投資物業	15	293,791	345,367	349,930	349,490
其他無形資產		–	167	344	808
定期存款	23	5,713	–	–	–
於一家聯營公司的投資		–	4,900	6,791	6,012
指定為以公平值列入其他全面收入的					
股權投資	18	93,977	94,807	92,440	88,820
使用權資產	20	8,331	10,690	10,258	10,171
遞延稅項資產	28	6,486	8,315	5,359	6,804
非流動資產總額		638,907	763,020	824,937	860,829
<b>流動資產</b>					
存貨		243	156	177	172
貿易應收款項	21	101,225	96,359	101,222	143,831
預付款項、其他應收款項及其他資產	22	23,404	34,771	51,115	44,109
應收關聯方款項	34	1,091,300	22,003	35,123	31,699
以公平值列入損益的金融資產	19	5,000	–	–	–
已抵押存款	23	349	–	–	–
受限制現金	23	–	–	442	280
現金及現金等價物	23	223,299	288,210	302,644	175,814
流動資產總額		1,444,820	441,499	490,723	395,905
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	24	178,588	192,853	192,532	188,080
其他應付款項及應計款項	25	77,426	94,510	103,106	103,814
計息銀行貸款	27	191,500	6,250	11,250	11,250
應付關聯方款項	34	686,975	39,796	65,675	11,776
租賃負債	20	615	226	–	–
應付稅項		15,606	8,282	2,666	1,436
合約負債	26	35,622	41,902	75,019	57,621
流動負債總額		1,186,332	383,819	450,248	373,977
流動資產淨額		258,488	57,680	40,475	21,928
總資產減流動負債		897,395	820,700	865,412	882,757

附錄一

會計師報告

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>					
計息銀行貸款	27	510,300	133,750	122,500	122,500
租賃負債	20	226	-	-	-
遞延稅項負債	28	22,016	22,702	21,311	20,335
其他負債	29	-	165,463	168,074	169,027
非流動負債總額		532,542	321,915	311,885	311,862
淨資產		364,853	498,785	553,527	570,895
<b>權益</b>					
股本／實收資本	30	20,000	43,662	75,000	75,000
儲備	31	342,294	451,800	474,152	490,106
母公司擁有人應佔權益		362,294	495,462	549,152	565,106
非控股權益		2,559	3,323	4,375	5,789
權益總額		364,853	498,785	553,527	570,895

綜合權益變動表

	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產的					合計	非控股權益	權益總額
	實收資本	合併儲備	法定儲備	留存利潤	公平值儲備			
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元	人民幣千元			
於2019年1月1日	20,000	112,931	9,074	168,260	12,015	322,280	1,727	324,007
年內利潤	-	-	-	42,522	-	42,522	1,032	43,554
年內其他全面虧損	-	-	-	-	(2,508)	(2,508)	-	(2,508)
年內全面收入總額	-	-	-	42,522	(2,508)	40,014	1,032	41,046
支付予非控股股東的股息	-	-	-	-	-	-	(200)	(200)
出售以公平值列入其他 全面收入的股權投資時 轉撥公平值儲備	-	-	-	(225)	225	-	-	-
轉撥自留存利潤	-	-	4,437	(4,437)	-	-	-	-
於2019年12月31日	<u>20,000</u>	<u>112,931*</u>	<u>13,511*</u>	<u>206,120*</u>	<u>9,732*</u>	<u>362,294</u>	<u>2,559</u>	<u>364,853</u>

\* 該等儲備賬包括於2019年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣342,294,000元。

附錄一

會計師報告

	實收資本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產的		資產 重估儲備	非控股 權益	權益總額
						公平值儲備	合計			
	人民幣千元 (附註30)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元 (附註31)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	20,000	-	112,931	13,511	206,120	9,732	-	362,294	2,559	364,853
年內利潤	-	-	-	-	47,339	-	-	47,339	764	48,103
年內其他全面收入	-	-	-	-	-	622	1,616	2,238	-	2,238
年內全面收入總額	-	-	-	-	47,339	622	1,616	49,577	764	50,341
注資	23,662	43,145	16,784	-	-	-	-	83,591	-	83,591
轉撥自留存利潤	-	-	-	4,800	(4,800)	-	-	-	-	-
於2020年12月31日	<u>43,662</u>	<u>43,145*</u>	<u>129,715*</u>	<u>18,311*</u>	<u>248,659*</u>	<u>10,354*</u>	<u>1,616*</u>	<u>495,462</u>	<u>3,323</u>	<u>498,785</u>

\* 該等儲備賬包括於2020年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣451,800,000元。

	實收資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資 產的公平		資產 重估儲備	非控股 權益	權益總額
							值儲備	合計			
	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註31)	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	43,662	-	43,145	129,715	18,311	248,659	10,354	1,616	495,462	3,323	498,785
年內利潤	-	-	-	-	-	55,465	-	-	55,465	1,052	56,517
年內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(1,775)	-	(1,775)	-	(1,775)
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	55,465	(1,775)	-	53,690	1,052	54,742
轉讓附屬公司	-	-	195,836	(129,715)	-	(66,121)	-	-	-	-	-
改制為股份有限公司	(43,662)	75,000	24,179	-	(4,279)	(51,238)	-	-	-	-	-
轉撥自留存利潤	-	-	-	-	5,661	(5,661)	-	-	-	-	-
於2021年12月31日	<u>-</u>	<u>75,000</u>	<u>263,160*</u>	<u>-</u>	<u>19,693*</u>	<u>181,104*</u>	<u>8,579*</u>	<u>1,616*</u>	<u>549,152</u>	<u>4,375</u>	<u>553,527</u>

\* 該等儲備賬包括於2021年12月31日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣474,152,000元。

附錄一

會計師報告

	實收資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入 的金融 資產的	資產 重估儲備	合計	非控股 權益	權益總額
							公平值儲備				
	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註31)	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2022年1月1日	-	75,000	263,160	-	19,693	181,104	8,579	1,616	549,152	4,375	553,527
期內利潤	-	-	-	-	-	18,669	-	-	18,669	474	19,143
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(2,715)	-	(2,715)	-	(2,715)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,669	(2,715)	-	15,954	474	16,428
非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	940	940
於2022年4月30日	-	75,000	263,160*	-*	19,693*	199,773*	5,864*	1,616*	565,106	5,789	570,895

\* 該等儲備賬包括於2022年4月30日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣490,106,000元。

	實收資本	股本	資本儲備	合併儲備	法定儲備	留存利潤	以公平值 列入其他 全面收入 的金融 資產的	資產 重估儲備	合計	非控股 權益	權益總額
							公平值儲備				
	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註30)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元 (附註31)	人民幣 千元	人民幣 千元 (附註31)	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	43,662	-	43,145	129,715	18,311	248,659	10,354	1,616	495,462	3,323	498,785
期內利潤	-	-	-	-	-	18,429	-	-	18,429	284	18,713
期內其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(899)	-	(899)	-	(899)
期內全面收入總額	-	-	-	-	-	18,429	(899)	-	17,530	284	17,814
轉讓附屬公司	-	-	195,836	(129,715)	-	(66,121)	-	-	-	-	-
改制為股份有限公司	(43,662)	75,000	24,179	-	(4,279)	(51,238)	-	-	-	-	-
於2021年4月30日 (未經審核)	-	75,000	263,160*	-*	14,032*	149,729*	9,455*	1,616*	512,992	3,607	516,599

\* 該等儲備賬包括於2021年4月30日綜合財務狀況表中的綜合其他儲備人民幣437,992,000元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元
<b>經營活動的現金流量</b>						
除稅前利潤		58,145	64,251	76,553	25,296	25,842
調整：						
財務成本	8	23,110	24,033	3,864	1,178	2,875
利息收入		(21,840)	(24,355)	(1,485)	(489)	(408)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		50	18	28	2	177
應佔一家聯營公司虧損		-	-	3,009	957	779
投資物業的公平值變動	15	(2,011)	(357)	(4,563)	(849)	440
貿易應收款項減值	21	6,219	4,739	(1,422)	(229)	(2,436)
物業、廠房及設備折舊	14	4,535	8,567	12,573	3,047	6,759
使用權資產折舊	20	2,670	788	432	189	87
其他無形資產攤銷		-	2	44	12	32
		70,878	77,686	89,033	29,114	34,147
存貨減少／(增加)		46	87	(21)	(9)	5
貿易應收款項(增加)／減少		(41,372)	127	(3,441)	(21,680)	(40,173)
預付款項、按金及其他應收款項 減少／(增加)		(8,519)	(6,069)	(3,301)	(6,329)	9,016
應收關聯方款項減少／(增加)		195	(83)	(13,120)	(497)	3,424
應付關聯方款項增加／(減少)		3,907	7,030	(15,621)	(9,296)	3,101
貿易應付款項(減少)／增加		16,112	12,466	(1,040)	10,262	(17,703)
其他應付款項及應計款項 (減少)／增加		6,254	16,345	8,596	(5,849)	(2,055)
合約負債(減少)／增加		4,541	6,280	33,117	2,588	(17,398)
已抵押存款(增加)／減少		(71)	349	-	-	-
受限制現金(增加)／減少		-	-	(442)	-	162
經營所得現金		51,971	114,218	93,760	(1,696)	(27,474)
已付所得稅		(6,758)	(25,362)	(23,495)	(13,313)	(9,444)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額		45,213	88,856	70,265	(15,009)	(36,918)
<b>投資活動的現金流量</b>						
購買物業、廠房及設備項目		(92,616)	(74,733)	(60,790)	(22,488)	(30,316)
購買投資物業		-	(122)	-	-	-
出售物業、廠房及設備項目所得款項		61	2	38	3	202
租賃土地增加		-	(3,594)	-	-	-
其他無形資產增加		-	(169)	(221)	(16)	(496)
於一家聯營公司的投資	16	-	(4,900)	(4,900)	(4,900)	-
定期存款(增加)／減少		(3,489)	5,713	-	-	-
應收關聯方款項(增加)／減少		(424,028)	1,069,380	-	-	-
應付關聯方款項增加／(減少)		200,000	(600,000)	-	-	-
添置以公平值列入損益的金融資產		(20,000)	(10,000)	-	-	-
以公平值列入損益計量的理財投資 產品的所得款項		15,109	15,128	-	-	-
已收利息		21,731	24,227	1,485	489	408
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(303,232)	420,932	(64,388)	(26,912)	(30,202)

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至4月30日止四個月	
		2019年	2020年	2021年	2021年	2020年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元
<b>融資活動的現金流量</b>						
[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
當時母公司向附屬公司注資		-	5,000	-	-	-
償還來自關聯方的墊款	34	-	(54,209)	-	-	(57,000)
來自關聯方的墊款		-	-	41,500	40,500	-
添置計息銀行貸款		365,800	108,500	-	-	-
其他負債所得款項		-	200,000	-	-	-
償還計息銀行貸款	27	(48,000)	(670,300)	(6,250)	-	-
租賃付款的本金部份	20	(2,512)	(615)	(226)	(100)	-
已付利息		(31,407)	(31,418)	(13,424)	(1,716)	(1,639)
非控股股東注資		-	-	-	-	940
向非控股權益支付股息		(200)	-	-	-	-
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
現金及現金等價物增加/減少淨額		25,662	64,911	14,434	(3,933)	(126,830)
年初/期初的現金及現金等價物	23	197,637	223,299	288,210	288,210	302,644
年末/期末的現金及現金等價物	23	<u>223,299</u>	<u>288,210</u>	<u>302,644</u>	<u>284,277</u>	<u>175,814</u>
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>						
現金及銀行結餘	23	191,761	288,210	303,086	284,277	176,094
定期存款	23	37,600	-	-	-	-
減：原到期日超過三個月的定期存款		(5,713)	-	-	-	-
已抵押存款	23	(349)	-	-	-	-
受限制現金		-	-	(442)	-	(280)
現金及現金等價物		<u>223,299</u>	<u>288,210</u>	<u>302,644</u>	<u>284,277</u>	<u>175,814</u>

貴公司財務狀況表

貴公司於各相關期間末的財務狀況表資料如下：

	附註	於12月31日			於2022年
		2019年	2020年	2021年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	14	1,034	41,755	40,216	39,485
投資物業	15	1,791	30,587	31,030	30,990
其他無形資產		–	167	344	808
於一家聯營公司的投資	16	–	4,900	6,791	6,012
於附屬公司的投資	17	16,000	16,000	212,336	213,396
使用權資產	20	812	213	–	–
遞延稅項資產	28	5,224	7,383	3,654	3,013
非流動資產總額		24,861	101,005	294,371	293,704
<b>流動資產</b>					
存貨		111	58	34	–
貿易應收款項	21	67,175	65,128	48,264	56,449
預付款項、其他應收款項及 其他資產	22	5,420	12,468	25,633	25,928
應收附屬公司款項	34	36,497	45,241	66,881	91,885
應收其他關聯方款項	34	148,347	15,972	28,785	23,928
以公平值列入損益的金融資產		5,000	–	–	–
受限制現金		–	–	432	265
現金及現金等價物	23	63,292	77,591	113,062	64,823
流動資產總額		325,842	216,458	283,091	263,278

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於2022年
		2019年	2020年	2021年	4月30日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>流動負債</b>					
貿易應付款項	24	66,361	71,513	75,991	75,548
其他應付款項及應計款項	25	32,856	43,914	53,271	44,575
計息銀行貸款	27	129,000	–	–	–
應付附屬公司款項	34	19,471	21,349	26,212	12,034
應付其他關聯方款項	34	1,498	968	4,837	9,083
租賃負債	20	615	226	–	–
應付稅項		6,288	223	588	159
合約負債	26	15,141	18,443	38,475	28,244
流動負債總額		<u>271,230</u>	<u>156,636</u>	<u>199,374</u>	<u>169,643</u>
流動資產淨額		<u>54,612</u>	<u>59,822</u>	<u>83,717</u>	<u>93,635</u>
總資產減流動負債		<u>79,473</u>	<u>160,827</u>	<u>378,088</u>	<u>387,339</u>
<b>非流動負債</b>					
租賃負債	20	226	–	–	–
遞延稅項負債	28	590	1,091	–	–
非流動負債總額		<u>816</u>	<u>1,091</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
淨資產		<u><u>78,657</u></u>	<u><u>159,736</u></u>	<u><u>378,088</u></u>	<u><u>387,339</u></u>
<b>權益</b>					
股本／實收資本	30	20,000	43,662	75,000	75,000
儲備	31	58,657	116,074	303,088	312,339
權益總額		<u><u>78,657</u></u>	<u><u>159,736</u></u>	<u><u>378,088</u></u>	<u><u>387,339</u></u>

## II 歷史財務資料附註

### 1. 公司資料

貴公司是一家於1994年4月12日在中華人民共和國（「中國」）成立的有限公司，其註冊辦事處地址為中國江蘇省蘇州市高新區獅山路28號蘇州高新廣場。

貴公司是一家物業管理公司。於相關期間，貴集團主要從事提供物業管理服務。貴公司的控股股東為蘇州蘇高新集團有限公司（「蘇高新公司」）。

根據貴公司於2021年4月的股東決議案，貴公司改制為股份有限公司，而75,000,000股每股面值人民幣1元的股份按照股東於貴公司的出資比例發行予貴公司當時的股東。

於本報告日期，貴公司於其附屬公司擁有直接權益。所有該等附屬公司均為私人有限公司，或倘於香港境外註冊成立，則與於香港註冊成立之私人公司特徵大致相同，貴公司主要附屬公司詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期及 經營地點	已發行普通／ 註冊股本面值	貴公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接%	間接%	
蘇州金獅大廈發展管理有限公司 (「蘇州金獅」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／內地 1992年10月28日	人民幣 104,271,300元	100	-	物業管理
蘇州新港市政綠化服務有限公司 (「新港市政綠化」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／內地 2011年4月13日	人民幣 12,000,000元	100	-	城市服務
蘇州科尚物業服務有限公司 (「科尚物業服務」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／內地 2014年12月31日	人民幣 5,000,000元	80	-	物業管理
蘇州科錦物業服務有限公司 (「科錦物業服務」) (附註(a)、(b)及(c))	中國／內地 2010年3月19日	人民幣 10,000,000元	100	-	物業管理

- (a) 根據中國公認會計原則及法規編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已由中國註冊執業會計師事務所天衡會計師事務所(特殊普通合伙)蘇州分所審核。
- (b) 在中國內地註冊實體的英文名稱，代表貴公司管理層在直譯其中文名稱時所作的最大努力，因為該等公司並無註冊正式的英文名稱。
- (c) 根據中國法律註冊成立為內資有限公司。

## 2.1 呈列基準

於2021年1月4日，由於蘇高新公司全資擁有的國有企業進行內部重組，蘇高新公司及其控股的公司蘇高新城建發展(蘇州)有限公司(「蘇高新城建」)分別與 貴公司訂立股權轉讓協議，據此，蘇高新公司及蘇高新城建同意將彼等各自於蘇州金獅66.43%及33.57%的股權無償轉讓予 貴公司。於有關收購完成後，蘇州金獅成為 貴公司的全資附屬公司。

於2021年2月1日，太湖金谷(蘇州)發展有限公司(「太湖金谷」，由蘇高新公司最終控股)與 貴公司訂立股權轉讓協議，據此，太湖金谷同意將科錦物業服務的全部股權無償轉讓予 貴公司。代價乃經參考科錦物業服務截至2021年1月31日的負資產淨值及虧絀狀況後釐定。於有關收購完成後，科錦物業服務成為 貴公司的全資附屬公司。

蘇州金獅、科錦物業服務及 貴公司於收購前後均由控股股東共同控制。因此，就本報告而言，歷史財務資料一直應用合併會計原則編製，猶如收購已於相關期間開始時完成。

貴集團於相關期間的綜合損益及其他全面收入表、權益變動表及現金流量表包括現時組成 貴集團的所有公司及／或業務自最早呈列日期或自附屬公司及／或業務首次受控股股東共同控制之日起(以期間較短者為準)的業績及現金流量。貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日的綜合財務狀況表已從控股股東角度使用現有賬面值編製，以呈列附屬公司及／或業務的資產及負債。貴集團並無作出調整以反映公平值，或確認因共同控制下的業務合併而產生的任何新資產或負債。

共同控制下的業務合併完成前由控股股東以外各方持有的附屬公司及／或業務的股本權益，乃應用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

所有集團內交易及結餘已於綜合入賬時對銷。

## 2.2 編製基準

歷史財務資料乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准之所有準則及詮釋)編製。於編製整個相關期間及截至2021年4月30日止四個月的歷史財務資料時，貴集團已提早採納自2022年1月1日起開始的會計期間生效的所有國際財務報告準則，連同有關過渡性條文。

歷史財務資料乃按歷史成本法編製，惟以公平值計量的投資物業、以公平值列入損益的金融資產及指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資除外。

## 2.3 已發佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在歷史財務資料中應用下列已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號之修訂本	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>2</sup>
國際財務報告準則第17號 國際財務報告準則第17號之修訂本	保險合約 <sup>1</sup> 保險合約 <sup>1, 3</sup>
國際財務報告準則第17號之修訂本	首次應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號比較資料 <sup>4</sup>
國際會計準則第1號之修訂本	負債分類為即期或非即期 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務聲明第2號之修訂本	披露會計政策 <sup>1</sup>
國際會計準則第8號之修訂本	會計估計之定義 <sup>1</sup>
國際會計準則第12號之修訂本	有關單一交易產生資產及負債的遞延稅項 <sup>1</sup>

- 1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 尚未釐定強制生效日期，但可供採納
- 3 由於國際財務報告準則第17號之修訂本於2020年6月頒佈，國際財務報告準則第4號作出延長臨時豁免的修訂，保險公司可於2023年1月1日之前開始的年度期間申請採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號
- 4 國際會計準則理事會修訂國際財務報告準則第17號，以允許於首次應用國際財務報告準則第17號的比較期間呈列的金融資產進行分類疊加

有關預期適用於 貴集團的國際財務報告準則的其他資料載於下文。

國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂本解決國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或注資的規定的不一致性。該等修訂要求於投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資構成一項業務時，確認下游交易產生的全部收益或虧損。對於不構成業務的資產交易，交易所產生的收益或虧損僅以無關連的投資者於該聯營公司或合營企業的權益為限，於投資者的損益中確認。該等修訂將於未來期間應用。美國註冊會計師協會已於2016年1月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(2011年)之修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營企業的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。

國際會計準則第1號之修訂本負債分類為即期或非即期澄清將負債分類為即期或非即期的規定。該等修訂載明，倘實體推遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末推遲清償負債。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並應追溯應用。允許提早採納。預期該等修訂對 貴集團財務報表概無任何重大影響。

國際會計準則第1號之修訂本披露會計政策要求企業披露重要會計政策信息，而非重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載其他資料一併考慮時，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該等資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本提供有關如何將重大性的概念應用於會計政策披露的非強制性指引。國際會計準則第1號之修訂本自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效並允許提早採納。由於國際財務報告準則實務聲明第2號之修訂本所提供的指引屬非強制性，故該等修訂的生效日期屬非必要。 貴集團目前正在評估該等修訂對 貴集團會計政策披露的影響。

國際會計準則第8號之修訂本澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為財務報表中存在計量不確定性的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據得出會計估計。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早採納。預期該等修訂對 貴集團財務報表概無任何重大影響。

國際會計準則第12號之修訂本縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須於所呈列最早比較期間初應用於與租賃及退役責任有關的交易，累積影響確認為對該日的年初保留利潤或其他權益組成部分(如適用)結餘的調整。此外，該等修訂將預先應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提早採納。

預期該等修訂對 貴集團財務報表概無任何重大影響。

### 3 主要會計政策概要

#### 附屬公司

附屬公司為 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構性實體）。當 貴集團對參與投資對象業務的浮動回報承擔風險或享有權利以及能通過對投資對象的權力（即 貴集團獲賦予現有以主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得控制權。

倘 貴公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利，則 貴集團於評估是否擁有對投資對象的權力時會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司乃採用與 貴公司相同報告期及一致會計政策來編製歷史財務資料。

倘事實及情況顯示下文附屬公司的會計政策所述三項控制因素之一項或多項出現變化， 貴集團會重新評估其是否控制投資對象。於附屬公司的所有權權益變動，惟並無失去控制權，則以權益交易入賬。

倘 貴集團失去對附屬公司的控制權，則終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)計入權益的累計換算差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)所保留任何投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。 貴集團先前確認分佔其他全面收入的組成部份適當地重新分類計入損益或留存利潤，基準與倘若 貴集團直接出售有關資產或負債所規定者相同。

附屬公司的業績計入 貴公司的損益，惟以已收及應收股息為限。

#### 於聯營公司的投資

聯營公司指 貴集團於其中擁有一般不少於20%股本投票權的長期權益的實體，且可對其發揮重大影響力。重大影響力指參與投資對象的財務和經營政策決定的權力，但不是控制或共同控制該等政策的權力。

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

倘於聯營公司之投資成為於合營企業之投資（反之亦然），則保留權益不會重新計量，而該項投資會繼續以權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司之重大影響力或對合營企業之共同控制後， 貴集團按其公平值計量並確認任何保留投資。於失去重大影響力或共同控制後之聯營公司或合營企業賬面值與保留投資公平值及出售事項所得款項之任何差異，於損益中確認。

如有直接於聯營公司的權益確認的變動， 貴集團在適用時於綜合權益變動表確認其應佔之任何變動。 貴集團與其聯營公司之間之交易所產生之未變現收益及虧損以 貴集團於聯營公司之投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則作別論。

## 公平值計量

貴集團於各報告期間末按公平值計入其他全面收入計量投資物業及金融工具。公平值為市場參與者間於計量日期進行的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於該資產或負債的主要市場（或在無主要市場的情況下，則於對該資產或負債最有利的市場）進行而作出。該主要或最有利的市場須為貴集團可進入的市場。資產或負債的公平值乃採用市場參與者為資產或負債定價時所用的假設計量，即假設市場參與者按其最佳經濟利益行事。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料可計量公平值，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

所有於歷史財務資料中計量或披露公平值之資產及負債，乃按對整體公平值計量具重大影響之最低層數據分類至下述之公平值等級：

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

就按經常基準於歷史財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公平值計量整體而言屬重大的最低層輸入數據）釐定各層級之間有否出現轉移。

## 非金融資產減值

當出現減值跡象或需要對資產進行年度減值檢測時（存貨除外），則會估計該資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者的較高者，並按個別資產計算，除非資產產生的現金流入並非大致上獨立於其他資產或多組資產的現金流入，在該情況下，可收回金額則以該資產所屬的現金產生單位計算。於就減值測試現金產生單位時，倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則公司資產（例如總部大樓）的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過可收回金額時方會確認。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間價值的現時市場評估及資產的特定風險的稅前貼現率貼現至彼等的現值。減值虧損於其產生期間於損益內與減值資產功能一致的相關開支類別中扣除。

於各相關期間末，貴集團會評估是否有跡象顯示之前確認的減值虧損可能不復存在或已減少。倘有任何此等跡象存在，則會估計資產的可收回金額。資產（商譽除外）原已確認的減值虧損僅於用作釐定該資產可收回金額的估計出現變動時撥回，惟有關金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損下應有的賬面值（已扣除任何折舊／攤銷）。撥回減值虧損的數額，乃於其產生的期間計入損益，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損撥回根據該重估資產的有關會計政策入賬。

關聯方

在以下情況下一方將被視為 貴集團的關聯方：

(a) 該方是下列人士或下列人士的親密家庭成員，而該人士

- (i) 於 貴集團擁有控制或共同控制權；
- (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層成員；

或

(b) 該方是滿足下列任一條件的實體：

- (i) 該實體與 貴集團屬同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，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 貴集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃；
- (vi) 該實體由(a)中指出的人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)中指出的人士對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體的母公司）的主要管理人員中的成員；及
- (viii) 該實體或該實體所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團的母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備（在建工程除外）按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。物業、廠房及設備項目成本包括購買價及令資產達至其擬定用途所需運作狀態及地點所產生的任何直接應計成本。

物業、廠房及設備項目運作後產生的支出，如維修保養費，一般於產生期間自損益中扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支會於資產賬面值中資本化為重置資產。倘物業、廠房及設備的主要部件須分段重置，則 貴集團會將該等部份確認為有特定可使用年期的個別資產，並相應地計提折舊。

折舊乃按各物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法將成本分攤至剩餘價值計算。就此目的所使用的主要年率如下：

樓宇	2%-3%
汽車	9%-24%
機器及其他	8%-32%

倘物業、廠房及設備項目各部份的可使用年期不同，則該項目的成本將按合理基準於各部分分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於每個財政年度末進行檢討並作出調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括任何初步已確認重大部份）於出售或預計日後其使用或出售不再產生經濟利益時，將終止確認。於資產終止確認年度因其出售或報廢並在損益內確認的任何收益或虧損乃有關資產的出售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

在建工程指在建樓宇、廠房及機械，按成本減任何減值虧損列賬，且不予折舊。成本包括建造期間建造的直接成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類至物業、廠房及設備之適當類別內。

#### 投資物業

投資物業指持作賺取租金收入而非用於生產或供應貨品或服務或作行政用途，或於日常業務過程中作出售用途的土地及樓宇權益。該等物業初次按成本計量，包括交易成本。於初始確認後，投資物業按反映報告期末市況的公平值列賬。

投資物業公平值變動所產生之盈虧計入產生年度之綜合損益表。

任何報廢或出售投資物業之盈虧於報廢或出售年度之綜合損益表中確認。

#### 其他無形資產（商譽除外）

另行獲得的其他無形資產於初始確認時按成本計量。其他無形資產的可使用年期定為有限期或無限期。具有有限期年期的其他無形資產其後會按可使用經濟壽命攤銷並在有跡象顯示無形資產可能出現減值時對減值作評估。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末進行檢討。

#### 軟件

所購買軟件按成本減任何減值虧損入賬並於估計可使用年期5年內按直線法攤銷。

#### 租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租賃或包含租賃。倘合約為換取代價而給予在一段時間內控制使用已識別資產之權利，則該合約為租賃或包含租賃。

#### 貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（惟短期租賃及低價值資產租賃除外）採取單一確認及計量方法。貴集團確認租賃負債以作出租貸款項，而使用權資產指使用相關資產之權利。

在包含租賃部份和非租賃部份的合約開始時或對有關合約重新評估時，貴集團採納可行權宜方法，不將非租賃部份分開，而將租賃部份和相關的非租賃部份（如物業租賃的物業管理服務）作為單一租賃部份入賬。

(a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用當日)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就任何重新計量的租賃負債作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已發生初始直接成本及於開始日期或之前支付的租賃款項減已收取的任何租賃優惠。使用權資產於租期及估計可使用年期(以較短者為準)內以直線法折舊，詳情如下：

樓宇	1.3-3年
租賃土地	50年

倘租賃資產之所有權在租期結束前轉移至 貴集團或成本反映購買權之行使情況，則使用該資產之估計可使用年期計算折舊。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內作出的租賃款項現值確認。租賃款項包括固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠、取決於某一指數或比率的可變租賃款項及剩餘價值擔保下預期應付之金額。租賃款項亦包括 貴集團合理確定行使購買權的行使價，及倘租期反映 貴集團行使終止租賃的選擇權，則須就終止租賃支付的罰款。並非取決於某一指數或比率的可變租賃款項於觸發付款的事件或狀況出現期間內確認為開支。

於計算租賃款項之現值時，由於租賃內所隱含利率無法輕易釐定，故 貴集團於租賃開始日期使用增量借貸利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映利息的增加，並因支付租賃款項而減少。此外，倘出現修改、租期變動、租賃款項變動(如因指數或比率變動導致未來租賃款項變動)或購買相關資產的選擇權評估更改，則租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於樓宇的短期租賃(即自租賃開始日期起計租期為12個月或以下，並且不包含購買權的租賃)。

短期租賃的租賃款項在租期內按直線法確認為開支。

**貴集團作為出租人**

當 貴集團作為出租人，其於租賃開始時(或發生租賃變更時)將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

所有 貴集團並未轉讓資產所有權所附帶之絕大部份風險及回報的租賃歸類為經營租賃。倘合約包含租賃及非租賃部份， 貴集團根據相關獨立售價將合約代價分配至各個部份。租金收入於租期內按直線法列賬，並由於其營運性質，計入綜合損益及其他全面收入表之收益。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本乃計入租賃資產的賬面值，並於租期內按相同方法確認為租金收入。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收益。

**投資及其他金融資產**

**初始確認及計量**

金融資產於初始確認時分類為其後按攤銷成本、按公平值計入其他全面收入及按公平值計入損益計量。

金融資產於初始確認時之分類取決於金融資產之合約現金流量特點及 貴集團管理該等金融資產之業務模式。除不含重大融資成份或 貴集團已應用權宜方法不調整重大融資部份的影響之貿易應收款項外， 貴集團的金融資產初次計量按公平值加上（倘金融資產並非按公平值計入損益）交易成本。不含重大融資成份或 貴集團已應用權宜方法之貿易應收款項按下文所載有關「收益確認」的政策根據國際財務報告準則第15號釐定的交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收入進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產之業務模式指其如何管理金融資產以產生現金流量之方式。業務模式釐定現金流量是否源自收取合約現金流量、出售金融資產或同時因兩者而產生。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收入分類及計量的金融資產乃於旨在收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有。

所有以常規方式購買及銷售的金融資產於交易日（即 貴集團承諾購買或出售資產當日）確認。常規買賣指規定於一般由市場規例或慣例確立的期間內交付資產的金融資產買賣。

### 後續計量

金融資產之後續計量根據其分類進行，方式如下：

#### *按攤銷成本入賬的金融資產（債務工具）*

按攤銷成本入賬的金融資產其後採用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益內確認。

#### *指定為以公平值列入其他全面收入的金融資產（股本投資）*

於初始確認後，倘股本投資符合國際會計準則第32號金融工具：呈列之界定，且並非持作買賣， 貴集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定為以公平值列入其他全面收入的股權的股本投資。分類乃按個別工具基準釐定。

該等金融資產之收益及虧損永不結轉至綜合損益及其他全面收入表。倘股息支付權已確立，而股息相關之經濟收益可能將流入 貴集團，且股息金額能作出可靠計算，則股息於綜合損益及其他全面收入表內確認為其他收入，惟倘 貴集團受惠於該等所得款項作為收回部份金融資產成本則作別論，在此情況下，有關收益於其他全面收入內入賬。指定為以公平值列入其他全面收入的股本投資無須進行減值評估。

### 終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部份或一組類似之金融資產其中一部份）主要在下列情況下終止確認（即從 貴集團之綜合財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量之權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取來自該資產現金流量之權利，或已根據「轉手」安排承擔在無重大延誤下向第三方全數支付已收取的現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓該資產之絕大部份風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產之絕大部份風險及回報，惟已轉讓該資產之控制權。

倘若 貴集團已轉讓其自資產收取現金流量之權利，或已訂立轉手安排，需評估是否及何種程度上保留該資產擁有權的風險及回報。倘若並無轉讓或保留資產之絕大部份風險及回報，亦無轉讓資產之控制權，則已轉讓資產在 貴集團持續參與的前提下繼續予以確認入賬。在該情況下， 貴集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映 貴集團已保留權利及義務之基準計量。

貴集團倘以擔保形式持續參與已轉讓資產時，則以該資產的原賬面值及 貴集團或須償還的代價金額上限（以較低者為準）計算。

### 金融資產減值

貴集團就所有並非按公平值計入損益持有之債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約應付的合約現金流量與 貴集團預期收取並按原有實際利率的相若利率貼現的所有現金流量之間的差額計算。預期現金流量將包括出售所持抵押品或合約條款所包含的其他信貸新增安排的現金流量。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予由未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）。就自初始確認起經已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備（全期預期信貸虧損）。

於各報告日期， 貴集團評估金融工具的信貸風險是否自初始確認後大幅提高。當進行此評估時， 貴集團會比較該金融工具於報告日期及於初始確認日期出現的違約風險，並會考慮毋須花費過多成本或精力即可獲得的合理而具理據支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。

貴集團會在合約付款逾期90天時考慮金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴集團持有的任何信貸提升措施前， 貴集團不大可能悉數收到未償還合約款項，則 貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，並於下列計量預期信貸虧損的階段分類，惟如下文所詳述應用簡化方法的貿易應收款項除外。

- 第1階段 — 信貸風險自初始確認後並無大幅增加的金融工具，其虧損撥備按等於12個月預期信貸虧損的金額計量
- 第2階段 — 信貸風險自初始確認後大幅增加（惟並非信貸減值金融資產）的金融工具，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量
- 第3階段 — 於報告日期已出現信貸減值（惟並非購買或發起的信貸減值）的金融資產，其虧損撥備按等於全期預期信貸虧損的金額計量

#### 簡化方法

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

## 金融負債

### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時適當地分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借款、應付款項或在實際對沖中指定為對沖工具的衍生工具。

所有金融負債初次按公平值確認，如屬貸款及借貸以及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付關聯方款項及計息銀行貸款及其他負債。

### 後續計量

金融負債之後續計量根據其分類進行，方式如下：

#### 按攤銷成本入賬之金融負債(貸款及借款)

初始確認後，計息貸款及其他負債其後採用實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響不大，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率進行攤銷程序時，其損益在損益賬內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折現或溢價及屬實際利率不可或缺一部份的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益的財務成本內。

### 終止確認金融負債

金融負債於其責任獲解除、取消或屆滿時終止確認。

倘現有金融負債被另一項由同一放款人提供而條款絕大部份不同之負債取代，或現有負債條款大幅修訂，則有關取代或修訂會視為終止確認原有負債及確認新負債，而相關賬面值差額於損益確認。

### 抵銷金融工具

當現時存在一項可依法強制執行之權利可抵銷已確認金額，且亦有意以淨額結算或同時變現資產及償付債務時，則金融資產及金融負債可予抵銷，而其淨額於綜合財務狀況表內呈報。

### 存貨

存貨乃按成本與可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本按先入先出基準釐定。可變現淨值根據當前市況及同類存貨的歷史經驗估算。

### 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及期限短、流動性強、易於轉換為已知金額現金、價值變動風險小且一般於購買後三個月內的較短期限到期的投資，並構成 貴集團現金管理的組成部份。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及用途不受限制的銀行現金(包括定期存款)以及類似現金性質的資產。

## 撥備

倘因過去事件導致目前存在法律或推斷責任，且日後很可能須付出資源解除有關責任，若有關責任涉及之金額能可靠估計，則會確認撥備。

倘貼現之影響重大，就撥備確認之金額乃預期日後解除有關責任所需開支於各報告期末之現值。隨時間過去產生之經貼現現值增幅計入綜合損益表之財務成本。

## 所得稅

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

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

遞延稅項乃使用負債法就於各報告期末的資產及負債的稅基與其作財務報告用途的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

除下述外，所有應課稅暫時差額均確認為遞延稅項負債：

- 倘遞延稅項負債因初始確認非業務合併交易之資產或負債而產生，而在進行交易時遞延稅項負債對會計溢利或應課稅溢利或虧損均無影響；及
- 就與於附屬公司之投資有關之應課稅暫時差額而言，倘暫時差額之撥回時間可以控制，且暫時差額於可見將來可能不會轉回。

遞延稅項資產乃就所有可扣減暫時差額、結轉未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損予以確認。遞延稅項資產在很可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣減暫時差額及結轉未動用稅項抵免以及未動用稅項虧損的情況下，方予以確認，惟下列情況除外：

- 有關可扣減暫時差額的遞延稅項資產源於初始確認並非業務合併的交易中的資產或負債，且於該項交易進行時並不影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與在附屬公司的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅會於暫時差額很可能於可預見未來撥回及有應課稅溢利可用作抵銷該暫時差額的情況下，方予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末審核，並沖減至不可能再有足夠應課稅溢利以致可動用全部或部份遞延稅項資產的水平。未確認的遞延稅項資產將於各報告期末重新評估，並於很可能將有足夠的應課稅溢利以致可收回全部或部份遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期資產變現或負債清償期間所適用的稅率（以各相關報告期間末已頒佈或已實質頒佈的稅率（及稅法）為基準）計算。

當及僅當 貴集團有合法可執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅相關，而該等不同的應課稅實體於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產將予結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

#### 政府補助

政府補助在合理確定將會收取補助及將會符合一切所附條件時，按其公平值確認。如補助與開支項目有關，則會於擬補貼的相關成本支銷期間按系統基準確認為收入。

倘 貴集團就建造合資格資產而收取的政府貸款不付息或按低於市場利率計息，則政府貸款的初始賬面值使用實際利率法釐定，進一步詳情載於上文「金融負債」的會計政策。獲授無息或低於市場利率的政府貸款之利益（即貸款的初始賬面值與所收取款項的差額）視為政府補助及於綜合損益表內釋放，並於有關資產的預計可使用年期內按年等額分期計入損益。

#### 收益確認

##### 客戶合約收益

客戶合約收益於貨品或服務控制權轉讓至客戶時確認，其金額反映 貴集團預期就交換該等貨品或服務而有權獲得的代價。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額估計為 貴集團就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變代價於合約開始時進行估計並受約束，直至與可變代價相關的不確定因素其後得以解決，而已確認累計收益金額的重大收益撥回極有可能不會發生時為止。

當合約包含融資成份時，而該融資成份提供客戶一年以上轉移予客戶的貨品或服務之融資的重大利益，則收益按應收款項的現值計算，並使用於合約開始時反映於 貴集團與客戶之間單獨融資交易的折現率折現。倘合約包含融資成份，而該融資成份提供 貴集團一年以上的重大融資利益，則根據合約確認的收益包括按實際利率法計算的合約負債的應計利息開支。就客戶付款與承諾貨品或服務轉移之間的期限為一年或以下的合約而言，交易價格毋須就重大融資成份的影響採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法進行調整。

##### a) 商業物業管理服務

在商業物業管理及營運服務分部下， 貴集團提供(i)向工業園區、辦公樓宇、公寓及商業綜合體提供的基本商業物業管理服務，及(ii)增值服務，例如停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務。

就基本商業物業管理服務而言， 貴集團按包干制及酬金制對基本商業物業管理服務收取物業管理費。

於包干制下， 貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言， 貴集團須承擔有關（其中包括）員工、清潔、垃圾處置、園藝及景觀、秩序維護及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支， 貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包干制下，貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

於酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合約期間須支付的固定百分比的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部份一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部份，並先代表小區管理處付款，其後有權向住戶收取。

於酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且因此，貴集團僅於具體合約期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

增值服務的收益主要包括預定期間按直線基準確認的停車場管理服務、資源管理服務及物業代理服務，因為客戶同時獲得及消耗 貴集團所提供的福利。

增值服務的收益亦包括在提供服務時所確認的臨時停車服務及房屋維修服務。

*b) 住宅物業管理服務*

在住宅物業管理下，貴集團提供(i)基本住宅物業管理服務；及(ii)增值服務，如停車位管理服務、資源管理服務、物業代理服務及其他定制服務。

與基本商業物業管理類似，就基本住宅物業管理服務而言，貴集團按包干制及酬金制對基本住宅物業管理服務收取物業管理費。

於包干制下，貴集團有權保留所收取的全額物業管理費。就物業管理費而言，貴集團須承擔有關(其中包括)員工、清潔、垃圾處置、園藝及景觀、秩序維護及涵蓋公共區域的一般開銷成本的開支。於合約期內，倘 貴集團所收取的物業管理費金額不足以支付所有產生的開支，貴集團無權要求業主支付不足的金額。

據此，於包干制下，貴集團將 貴集團向業主及物業開發商收取的全額物業管理費確認為收益。

該等服務是由在具體時期不確定數量的行動所履行。因此，收益按直線法於具體時期確認，除非有證據證明其他方法可更好地表示完成階段，而服務成本於履行服務時確認。

於酬金制下，貴集團有權獲得業主及物業開發商於具體合約期間須支付的固定百分比的管理費。剩餘管理費將作為物業管理營運資金來支付物業管理工作相關的物業管理開支。倘減去相關物業管理開支後營運資金有盈餘，盈餘部份一般退還予客戶。倘營運資金支付相關物業管理開支時出現短缺，貴集團或會需要補齊不足部份，並先代表小區管理處付款，其後有權向住戶收取。

於酬金制下，貴集團實質上作為業主及物業開發商的代理人，且因此，貴集團僅於具體合約期間按直線法將預定物業服務費確認為收益。

增值服務的收益主要包括預定期間按直線基準確認的停車場管理服務、資源管理服務及物業代理服務，因為客戶同時獲得及消耗貴集團所提供的福利。

增值服務的收益亦包括在提供服務時所確認的臨時停車服務及房屋維修服務。

*c) 城市服務*

城市服務包括(i)市政基礎設施服務；(ii)公建項目管理服務；及(iii)垃圾集運中心的建設及運營。城市服務的收益在提供相關服務期間或時間確認。

*d) 來自其他來源的收入*

租金收入於租期內按時間比例確認。不受指數或費率影響的可變租賃付款在其產生的會計期間確認為收入。

*e) 其他收入*

利息收入採用實際利率法按累計基準，並採用將金融工具於其預計年期或較短期間（倘合適）估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率確認。

### 合約負債

倘客戶於貴集團轉讓相關服務前收取或到期支付（以較早者為準）付款，則確認合約負債。合約負債於貴集團履行合約（即轉讓相關服務的控制權予客戶）時確認為收益。

### 僱員福利

#### 退休金計劃

貴集團於中國內地運營附屬公司的僱員須參加由地方市政府運營的中央退休金計劃。該等附屬公司須按工資成本的一定比例向中央退休金計劃供款。供款於根據中央退休金計劃規則應付時自損益扣除。

### 借款成本

因收購、興建或生產合資格資產（即需要長時間方可達致擬定用途或出售的資產）而直接應計的借款成本，一律撥充作為該等資產的部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。特定借款於用作合資格資產支出前的臨時投資所賺取的投資收入於已資本化的借款成本中扣減。所有其他借款成本於產生期間支銷。借款成本包括實體就借入資金產生的利息及其他成本。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。

由於貴公司的組織章程大綱及細則授予董事權力以宣派中期股息，故中期股息同時建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時隨即確認為負債。

## 外幣

貴集團旗下各實體的財務資料所列項目均以該實體營運所在的主要經濟環境的貨幣（即功能貨幣）計量。

歷史財務資料以貴公司的功能貨幣人民幣呈列。貴集團內各實體自行決定其功能貨幣，計入各實體歷史財務資料的項目乃以該功能貨幣列值。貴集團實體錄得的外幣交易初步按交易當日其各自適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣列賬的貨幣資產及負債按各報告期間末適用的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額於損益確認。

按外幣歷史成本計量的非貨幣項目使用初始交易日期的匯率換算。以外幣計值按公平值計量的非貨幣項目按釐定公平值當日的匯率換算。按公平值計量的非貨幣項目換算產生的收益或虧損按與確認該項目的公平值變動收益或虧損一致的方式處理（即公平值收益或虧損於其他全面收入或損益確認的項目的換算差額亦分別於其他全面收入或損益確認）。

於釐定初始確認有關資產、終止確認有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債的開支或收入的匯率時，首次交易日期為貴集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債之日。倘存在多筆預付款項或預收款項，貴集團會就每筆預付代價的支付或收取釐定交易日期。

## 4. 重大會計判斷及估計

編製貴集團之歷史財務資料須管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設對所呈報的收益、開支、資產及負債的金額，及其隨附披露以及或有負債披露會產生影響。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後受影響資產或負債的賬面值須作出重大調整。

### 判斷

管理層於應用貴集團的會計政策時已作出以下判斷，惟對歷史財務資料所確認的金額有最重大影響的有關估計除外：

#### 投資物業與自用物業的分類

貴集團釐定一項物業是否符合資格列作投資物業，並於作出判斷時制定標準。投資物業指持有以賺取租金或資本增值或兩者兼備的物業。因此，貴集團考慮一項物業所產生的現金流量是否大部份獨立於貴集團持有的其他資產。某些物業一部份持作賺取租金或升值，其餘部份用作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部份可獨立出售或根據融資租賃方式分別出租，則貴集團會將該等部份個別入賬。倘該等部份不得獨立出售，而用作生產或供應貨品或服務或行政用途之部份並不重大，則僅會列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業之資格。

#### 估計不明朗因素

下文載述於各報告期間末極可能導致對下個財政年度的資產及負債賬面值作出重大調整的有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源。

### 貿易應收款項預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃按具有類似虧損模式的多個客戶分類(即按客戶類別及評級)的逾期天數得出。

撥備矩陣最初基於貴集團過往觀察所得違約率而釐定。貴集團將調整矩陣，藉以按前瞻性資料調整過往信貸虧損經驗。舉例而言，倘預測經濟環境(即本地生產總值)預期將於未來一年惡化，導致違約事件增加，則會調整過往違約率。於各相關期間末，過往觀察所得違約率將予更新，並會分析前瞻性估計變動。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關連性進行的評估屬重大估計。預期信貸虧損金額對情況變化及預測經濟狀況相當敏感。貴集團過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶日後的實際違約情況。有關貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於歷史財務資料附註21披露。

### 投資物業的公平值估計

投資物業的估值涉及選取可比較物業及市價等項目的估計及假設。

在欠缺類似物業於活躍市場現行價格的情況下，貴集團考慮來自多個來源的資料及投資物業公平值的估計，包括：

- (a) 不同性質、狀況或地點的物業在活躍市場上的現行價格，並作出調整以反映上述差異；
- (b) 活躍度較低之市場上相若物業之近期價格，並進行調整以反映自按該等價格進行交易之日期以來經濟狀況之任何變化；以及根據對未來現金流量之可靠估計進行之貼現現金流量預測，該預測得到任何現有租賃及其他合約條款之支持，並(在可能情況下)得到外部證據之支持，例如相同位置及條件之相若物業之當前市值租金，並使用反映當前市場對現金流量金額及時間不確定性之評估之貼現率。

進一步詳情(包括公平值計量及敏感度分析所用的主要假設)載於歷史財務資料附註15。

### 非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)是否存在任何減值跡象。在有跡象表明非金融資產的賬面值不可收回時測試非金融資產是否減值。若資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)，則存在減值。公平值減出售成本乃基於按公平原則所進行具約束力的類似資產銷售交易所得數據或可觀察市場價格扣除出售資產的增量成本計算。在計算使用價值時，管理層須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇適當的貼現率來計算該等現金流量的現值。

### 遞延稅項資產

所有可扣減暫時差額及未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損結轉，均被確認為遞延稅項資產。倘可能具有應課稅溢利抵銷可扣減暫時差額，以及可動用結轉的未動用稅項抵免及稅項虧損，則會確認遞延稅項資產。在釐定可予確認的遞延稅項資產時，管理層須根據未來應課稅溢利的可能時間及程度，以及未來稅項規劃戰略作出重大判斷。進一步詳情載於歷史財務資料附註28。

非上市股權投資公平值

非上市股權投資乃根據市場法及資產基礎法進行估值。該估值要求 貴集團決定可資比較公眾公司（同業者）並選擇價格倍數。此外， 貴集團估計因流動性不足及規模差異造成的折讓。 貴集團將該等投資的公平值分類為第三級。進一步詳情載於歷史財務資料附註37。

5. 經營分部資料

管理層在作出資源分配及績效評估之決策時會監察 貴集團業務之經營業績，包括商業物業管理服務、住宅物業管理服務、市政服務及租金收入。為進行資源配置及績效評估而向 貴集團主要經營決策者所報告的資料側重於 貴集團的整體經營業績，因 貴集團的資源經過整合且並無分散經營分部資料可提供。因此，並無呈列經營分部資料。

地區資料

於相關期間，由於 貴集團所有收益均於中國內地產生，且其所有非流動資產／資本開支均位於中國內地／在中國內地產生， 貴集團在單一地區經營。因此，並無呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日止期間以及截至2021年4月30日止四個月，約人民幣67,972,000元、人民幣66,114,000元、人民幣72,591,000元及人民幣23,878,000元（未經審核）的收益來自向單一客戶提供城市服務的收益及租金收入。於截至2022年4月30日止四個月，約人民幣22,301,000元的收益來自向最大客戶提供城市服務，約人民幣19,008,000元的收益來自向另一主要客戶提供城市服務及租金收入。此外，概無來自其他客戶的收益佔 貴集團總收益的10%以上。

6. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
<i>客戶合約收益</i>					
商業物業管理服務	197,875	196,305	204,378	69,240	58,937
住宅物業管理服務	75,016	71,558	60,550	21,867	21,794
城市服務	134,791	141,036	169,353	51,794	73,212
	<u>407,682</u>	<u>408,899</u>	<u>434,281</u>	<u>142,901</u>	<u>153,943</u>
<i>其他來源收益</i>					
租金收入	28,196	27,871	27,700	9,625	7,633
總計	<u>435,878</u>	<u>436,770</u>	<u>461,981</u>	<u>152,526</u>	<u>161,576</u>

附錄一

會計師報告

客戶合約收益

(a) 細分收益資料

	商業物業 管理服務	住宅物業 管理服務	城市服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>截至2019年12月31日止年度</b>				
提供服務	197,875	75,016	134,791	407,682
<b>地域市場</b>				
中國內地	197,875	75,016	134,791	407,682
<b>收益確認時間</b>				
隨時間轉移的服務	194,223	73,339	109,037	376,599
在某個時間點轉移的服務	3,652	1,677	25,754	31,083
客戶合約收益總額	197,875	75,016	134,791	407,682
<b>截至2020年12月31日止年度</b>				
提供服務	196,305	71,558	141,036	408,899
<b>地域市場</b>				
中國內地	196,305	71,558	141,036	408,899
<b>收益確認時間</b>				
隨時間轉移的服務	194,657	68,630	136,368	399,655
在某個時間點轉移的服務	1,648	2,928	4,668	9,244
客戶合約收益總額	196,305	71,558	141,036	408,899

附錄一

會計師報告

	商業物業 管理服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>				
提供服務	<u>204,378</u>	<u>60,550</u>	<u>169,353</u>	<u>434,281</u>
<b>地域市場</b>				
中國內地	<u>204,378</u>	<u>60,550</u>	<u>169,353</u>	<u>434,281</u>
<b>收益確認時間</b>				
隨時間轉移的服務	195,858	59,365	169,353	424,576
在某個時間點轉移的服務	<u>8,520</u>	<u>1,185</u>	<u>-</u>	<u>9,705</u>
客戶合約收益總額	<u>204,378</u>	<u>60,550</u>	<u>169,353</u>	<u>434,281</u>
	商業物業 管理服務 人民幣千元	住宅物業 管理服務 人民幣千元	城市服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2022年4月30日止四個月</b>				
提供服務	<u>58,937</u>	<u>21,794</u>	<u>73,212</u>	<u>153,943</u>
<b>地域市場</b>				
中國內地	<u>58,937</u>	<u>21,794</u>	<u>73,212</u>	<u>153,943</u>
<b>收益確認時間</b>				
隨時間轉移的服務	57,921	21,205	73,212	152,338
在某個時間點轉移的服務	<u>1,016</u>	<u>589</u>	<u>-</u>	<u>1,605</u>
客戶合約收益總額	<u>58,937</u>	<u>21,794</u>	<u>73,212</u>	<u>153,943</u>
<b>截至2021年4月30日止四個月 (未經審核)</b>				
提供服務	<u>69,240</u>	<u>21,867</u>	<u>51,794</u>	<u>142,901</u>
<b>地域市場</b>				
中國內地	<u>69,240</u>	<u>21,867</u>	<u>51,794</u>	<u>142,901</u>
<b>收益確認時間</b>				
隨時間轉移的服務	65,280	21,410	51,794	138,484
在某個時間點轉移的服務	<u>3,960</u>	<u>457</u>	<u>-</u>	<u>4,417</u>
客戶合約收益總額	<u>69,240</u>	<u>21,867</u>	<u>51,794</u>	<u>142,901</u>

附錄一

會計師報告

下表說明在各相關期間確認的收益金額，該等金額計入各年初／期初的合約負債：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
計入年初／期初合約負債的 已確認收益：					
物業管理服務	30,495	34,188	40,591	13,555	24,361

(b) 履約義務

對於商業物業管理服務、住宅物業管理服務及城市服務，貴集團定期確認的收益等於有權開立發票的金額，其與貴集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。貴集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露分配至該等類型合約剩餘履約義務的交易價格。

其他收入及收益分析如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
其他收入					
利息收入	21,840	24,355	1,485	489	408
政府補助*	3,296	9,256	2,878	1,230	1,035
其他	186	1,294	755	602	680
	25,322	34,905	5,118	2,321	2,123
收益					
投資物業的公平值收益	2,011	357	4,563	849	-
其他收入及收益	27,333	35,262	9,681	3,170	2,123

\* 該金額指自地方政府機關收取的有關給予地方企業若干財務支持的補助。該等政府補助主要包括支持COVID-19疫情期間經營的補助、促進就業補助、環保補助，以及其他雜項補助及多個方面的獎勵。並無與該等已確認的政府補助相關的未達成條件。

附錄一

會計師報告

7. 除稅前利潤

貴集團除稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

		截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
提供服務的成本		347,457	344,702	355,756	118,237	125,222
物業、廠房及設備折舊	14	4,535	8,567	12,573	3,047	6,759
使用權資產折舊	20	2,670	788	432	189	87
計量租賃負債未計及的租賃付款	20	3,820	3,795	39	14	42
處置物業、廠房及 設備項目的虧損		50	18	28	2	177
核數師薪酬		414	467	505	113	204
法律及專業費用		797	1,121	844	576	446
[編纂]開支		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
利息收入		(21,840)	(24,355)	(1,485)	(489)	(408)
僱員福利開支(不包括董事及 主要行政人員的薪酬 (附註9))*:						
工資、薪金及其他津貼		114,192	120,010	114,172	38,003	37,914
退休金計劃供款及社會福利		28,703	24,116	28,261	9,493	9,476
		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
貿易應收款項減值	21	6,219	4,739	(1,422)	(229)	(2,436)
投資物業公平值(收益)／虧損		(2,011)	(357)	(4,563)	(849)	440

\* 僱員福利開支金額人民幣128,384,000元、人民幣124,576,000元、人民幣124,173,000元、人民幣42,169,000元(未經審核)及人民幣41,915,000元，分別計入截至2019年、2020年及2021年12月31日止期間以及截至2021年及2022年4月30日止四個月的服務成本。

附錄一

會計師報告

8. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
銀行及其他借款利息	31,407	40,873	16,035	5,350	5,355
租賃負債利息	111	24	3	2	—
並非以公平值列入損益的 金融負債的總利息開支	31,518	40,897	16,038	5,352	5,355
減：撥充資本的利息*	(8,297)	(16,840)	(12,171)	(4,172)	(2,480)
	<u>23,221</u>	<u>24,057</u>	<u>3,867</u>	<u>1,180</u>	<u>2,875</u>

\* 因興建垃圾集運中心而直接應計的借款成本，一律撥充作為該等資產的部份成本。一旦資產大致可供擬定用途或出售，則有關借款成本不再撥充資本。

9. 董事及主要行政人員的薪酬

年內董事及主要行政人員的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
袍金：	—	—	—	—	—
其他酬金：					
薪金、花紅、津貼及 實物福利	1,373	1,407	1,065	236	242
與表現有關的花紅	572	589	297	—	—
退休金計劃供款	331	285	251	82	92
	<u>2,276</u>	<u>2,281</u>	<u>1,613</u>	<u>318</u>	<u>334</u>

附錄一

會計師報告

(a) 獨立非執行董事

周雲女士、辛珠女士及劉昕先生於2021年4月16日獲委任為 貴公司獨立非執行董事。於相關期間，並無向獨立非執行董事支付酬金。

(b) 執行董事

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	總薪酬
	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					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	397	324	96	817
周軍先生	-	307	241	89	637
周麗娟女士	-	461	7	96	564
	<u>-</u>	<u>1,165</u>	<u>572</u>	<u>281</u>	<u>2,018</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款 及社會福利	總薪酬
	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					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	364	303	81	748
周軍先生	-	307	264	88	659
周麗娟女士	-	500	22	54	576
	<u>-</u>	<u>1,171</u>	<u>589</u>	<u>223</u>	<u>1,983</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	-	-	-	-
周軍先生	-	307	282	91	680
周麗娟女士	-	504	15	98	617
	<u>-</u>	<u>811</u>	<u>297</u>	<u>189</u>	<u>1,297</u>

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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4月30日止四個月 (未經審核)					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	-	-	-	-
周軍先生	-	102	-	30	132
周麗娟女士	-	69	-	32	101
	-	171	-	62	233

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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2022年4月30日止四個月					
執行董事：					
崔曉冬先生	-	-	-	-	-
周軍先生	-	102	-	35	137
周麗娟女士	-	69	-	35	104
	-	171	-	70	241

相關期間並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

(c) 非執行董事

於2021年4月16日，唐春杉先生、蔡金春先生及張俊先生獲委任為 貴公司非執行董事。於相關期間概無向非執行董事支付任何報酬。

(d) 監事

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	208	-	50	258
	-	208	-	50	258

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	236	-	62	298
	<u>-</u>	<u>236</u>	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>298</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	254	-	62	316
	<u>-</u>	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>62</u>	<u>316</u>

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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4月30日止四個月 (未經審核)					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	65	-	20	85
	<u>-</u>	<u>65</u>	<u>-</u>	<u>20</u>	<u>85</u>

附錄一

會計師報告

	袍金	薪金、津貼 及實物福利	與表現 有關的花紅	退休金 計劃供款及 社會福利	總薪酬
	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2022年4月30日止四個月					
監事：					
馮金根先生	-	-	-	-	-
黃偉先生	-	-	-	-	-
袁紅娟女士	-	71	-	22	93
	<u>-</u>	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>22</u>	<u>93</u>

10. 五位薪酬最高的僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年4月30日止四個月五位薪酬最高的僱員分別包括一位董事、兩位董事、一位董事、一位董事及一位董事。該等董事薪酬詳情載於上文附註9。相關期間薪酬最高僱員（非 貴公司董事或主要行政人員）的薪酬詳情如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 4月30日 止四個月	截至2022年 4月30日 止四個月
	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
薪金、花紅、津貼及 實物福利	1,903	1,373	1,690	409	409
與表現有關的花紅	503	551	862	-	-
退休金計劃供款	370	228	371	119	141
	<u>2,776</u>	<u>2,152</u>	<u>2,923</u>	<u>528</u>	<u>550</u>

薪酬屬於以下範圍的非董事及非主要行政人員最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數				
	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 4月30日 止四個月	截至2022年 4月30日 止四個月
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 11. 所得稅

貴集團須就 貴集團成員公司所在及經營所在司法管轄區產生或源自其的利潤，按實體基準繳納所得稅。

#### 中國內地

根據中國企業所得稅法及相關法規（「企業所得稅法」），在中國內地經營的附屬公司須按應課稅收入的25%稅率繳納企業所得稅。

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
即期－中國內地：					
年內支出	15,208	18,038	17,879	9,663	8,215
遞延稅項(附註28)	(617)	(1,890)	2,157	(3,080)	(1,516)
年內／期內稅項支出總額	<u>14,591</u>	<u>16,148</u>	<u>20,036</u>	<u>6,583</u>	<u>6,699</u>

適用於按法定稅率的除稅前利潤的稅項開支與按實際稅率的稅項開支對賬如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
除稅前利潤	<u>58,145</u>	<u>64,251</u>	<u>76,553</u>	<u>25,296</u>	<u>25,842</u>
按法定稅率的稅項	14,536	16,062	19,138	6,324	6,461
不可扣減稅項的開支	55	86	74	20	33
未確認的稅項虧損	—	—	72	—	10
聯營公司應佔虧損	—	—	752	239	195
按 貴集團實際稅率 的稅項支出	<u>14,591</u>	<u>16,148</u>	<u>20,036</u>	<u>6,583</u>	<u>6,699</u>

### 12. 股息

貴公司於相關期間並無派付或宣派任何股息。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年4月30日止四個月，貴集團向非控股股東分別分派人民幣200,000元、零、零、零(未經審核)及零的股息。

除上文所述者，概無宣派或支付任何股息。

附錄一

會計師報告

13. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據相關期間及截至2021年4月30日止四個月母公司擁有人應佔年內利潤及已發行普通股加權平均數計算。各相關期間計算所使用的加權平均普通股數目是就股份制改革作出調整的已發行普通股數目，猶如其已於最早呈列期前發生。

由於 貴集團於相關期間均無具潛在攤薄效應的已發行普通股，因此並無對相關期間所呈列的每股基本盈利金額作出攤薄調整。

下表反映計算每股基本盈利時所使用的收入及股份數據：

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
盈利：					
計算每股基本盈利所使用的 母公司擁有人應佔 年內利潤	42,522	47,339	55,465	18,429	18,669
	<u>42,522</u>	<u>47,339</u>	<u>55,465</u>	<u>18,429</u>	<u>18,669</u>
	截至2019年 12月31日 止年度 千股	截至2020年 12月31日 止年度 千股	截至2021年 12月31日 止年度 千股	截至2021年 4月30日 止四個月 千股 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 千股
股份數目：					
計算每股基本盈利所使用的 年內已發行普通股 加權平均數	34,355	68,226	75,000	75,000	75,000
	<u>34,355</u>	<u>68,226</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

14. 物業、廠房及設備

貴集團

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
於2019年1月1日：					
成本	1,657	33,070	6,506	41,630	82,863
累計折舊	(671)	(12,717)	(3,896)	-	(17,284)
	<u>986</u>	<u>20,353</u>	<u>2,610</u>	<u>41,630</u>	<u>65,579</u>
賬面淨值	<u>986</u>	<u>20,353</u>	<u>2,610</u>	<u>41,630</u>	<u>65,579</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日 (扣除累計折舊)	986	20,353	2,610	41,630	65,579
添置	-	1,110	284	168,282	169,676
處置	-	(93)	(18)	-	(111)
年內計提折舊 (附註7)	(36)	(3,677)	(822)	-	(4,535)
於2019年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>950</u>	<u>17,693</u>	<u>2,054</u>	<u>209,912</u>	<u>230,609</u>
於2019年12月31日：					
成本	1,657	34,087	6,772	209,912	252,428
累計折舊	(707)	(16,394)	(4,718)	-	(21,819)
賬面淨值	<u>950</u>	<u>17,693</u>	<u>2,054</u>	<u>209,912</u>	<u>230,609</u>
	樓宇 人民幣千元	汽車 人民幣千元	機器及其他 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>2020年12月31日</b>					
於2020年1月1日：					
成本	1,657	34,087	6,772	209,912	252,428
累計折舊	(707)	(16,394)	(4,718)	-	(21,819)
賬面淨值	<u>950</u>	<u>17,693</u>	<u>2,054</u>	<u>209,912</u>	<u>230,609</u>
於2020年1月1日 (扣除累計折舊)	950	17,693	2,054	209,912	230,609
添置	41,357	357	1,380	82,761	125,855
物業、廠房及設備轉讓	77,054	4,248	29,209	(110,511)	-
資產相關政府補助	-	-	-	(38,926)	(38,926)
轉移至投資物業	-	-	-	(10,177)	(10,177)
處置	-	(12)	(8)	-	(20)
年內計提折舊 (附註7)	(2,296)	(3,968)	(2,303)	-	(8,567)
於2020年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>
於2020年12月31日：					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	-	(30,386)
賬面淨值	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>					
於2021年1月1日：					
成本	120,068	38,680	37,353	133,059	329,160
累計折舊	(3,003)	(20,362)	(7,021)	-	(30,386)
賬面淨值	<u>117,065</u>	<u>18,318</u>	<u>30,332</u>	<u>133,059</u>	<u>298,774</u>
於2021年1月1日 (扣除累計折舊)	117,065	18,318	30,332	133,059	298,774
添置	-	21	372	73,287	73,680
物業、廠房及設備轉讓 處置	105,069	5,607	62,653	(173,329)	-
年內計提折舊 (附註7)	-	(43)	(23)	-	(66)
	<u>(3,774)</u>	<u>(4,244)</u>	<u>(4,555)</u>	<u>-</u>	<u>(12,573)</u>
於2021年12月31日 (扣除累計折舊)	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
於2021年12月31日：					
成本	225,137	44,014	99,983	33,017	402,151
累計折舊	(6,777)	(24,355)	(11,204)	-	(42,336)
賬面淨值	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
	樓宇	汽車	機器及其他	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2022年4月30日</b>					
於2022年1月1日					
成本	225,137	44,014	99,983	33,017	402,151
累計折舊	(6,777)	(24,355)	(11,204)	-	(42,336)
賬面淨值	<u>218,360</u>	<u>19,659</u>	<u>88,779</u>	<u>33,017</u>	<u>359,815</u>
於2022年1月1日 (扣除累計折舊)	218,360	19,659	88,779	33,017	359,815
添置	-	-	292	45,755	46,047
處置	-	-	(379)	-	(379)
期內計提折舊 (附註7)	(1,994)	(1,645)	(3,120)	-	(6,759)
於2022年4月30日 (扣除累計折舊)	<u>216,366</u>	<u>18,014</u>	<u>85,572</u>	<u>78,772</u>	<u>398,724</u>
於2022年4月30日					
成本	225,137	44,014	99,896	78,772	447,819
累計折舊	(8,771)	(26,000)	(14,324)	-	(49,095)
賬面淨值	<u>216,366</u>	<u>18,014</u>	<u>85,572</u>	<u>78,772</u>	<u>398,724</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>				
於2019年1月1日：				
成本	366	2,619	2,382	5,367
累計折舊	(366)	(2,216)	(1,954)	(4,536)
賬面淨值	—	403	428	831
於2019年1月1日 (扣除累計折舊)				
添置	—	261	284	545
處置	—	(61)	(17)	(78)
年內計提折舊	—	(149)	(115)	(264)
於2019年12月31日 (扣除累計折舊)	—	454	580	1,034
於2019年12月31日：				
成本	366	2,819	2,649	5,834
累計折舊	(366)	(2,365)	(2,069)	(4,800)
賬面淨值	—	454	580	1,034
<b>2020年12月31日</b>				
於2020年1月1日：				
成本	366	2,819	2,649	5,834
累計折舊	(366)	(2,365)	(2,069)	(4,800)
賬面淨值	—	454	580	1,034
於2020年1月1日 (扣除累計折舊)				
添置	41,357	—	1,005	42,362
處置	—	(12)	(6)	(18)
年內計提折舊	(1,322)	(84)	(217)	(1,623)
於2020年12月31日 (扣除累計折舊)	40,035	358	1,362	41,755
於2020年12月31日：				
成本	41,723	2,807	3,648	48,178
累計折舊	(1,688)	(2,449)	(2,286)	(6,423)
賬面淨值	40,035	358	1,362	41,755

附錄一

會計師報告

	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2021年12月31日</b>				
於2021年1月1日：				
成本	41,723	2,807	3,648	48,178
累計折舊	(1,688)	(2,449)	(2,286)	(6,423)
賬面淨值	<u>40,035</u>	<u>358</u>	<u>1,362</u>	<u>41,755</u>
於2021年1月1日(扣除累計折舊)	40,035	358	1,362	41,755
添置	-	-	278	278
物業、廠房及設備轉讓	-	-	-	-
處置	-	-	(12)	(12)
年內計提折舊	(1,444)	(37)	(324)	(1,805)
於2021年12月31日(扣除累計折舊)	<u>38,591</u>	<u>321</u>	<u>1,304</u>	<u>40,216</u>
於2021年12月31日：				
成本	41,723	2,807	3,681	48,211
累計折舊	(3,132)	(2,486)	(2,377)	(7,995)
賬面淨值	<u>38,591</u>	<u>321</u>	<u>1,304</u>	<u>40,216</u>
	樓宇	汽車	機器及其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2022年4月30日</b>				
於2022年1月1日				
成本	41,723	2,807	3,681	48,211
累計折舊	(3,132)	(2,486)	(2,377)	(7,995)
賬面淨值	<u>38,591</u>	<u>321</u>	<u>1,304</u>	<u>40,216</u>
於2022年1月1日(扣除累計折舊)	38,591	321	1,304	40,216
添置	-	-	268	268
處置	-	-	(613)	(613)
期內計提折舊(附註7)	(483)	(12)	109	(386)
於2022年4月30日(扣除累計折舊)	<u>38,108</u>	<u>309</u>	<u>1,068</u>	<u>39,485</u>
於2022年4月30日				
成本	41,723	2,807	3,336	47,866
累計折舊	(3,615)	(2,498)	(2,268)	(8,381)
賬面淨值	<u>38,108</u>	<u>309</u>	<u>1,068</u>	<u>39,485</u>

## 附錄一

## 會計師報告

於2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日賬面淨值分別約為人民幣40,035,000元、人民幣38,591,000元及人民幣38,108,000元的 貴公司若干樓宇已質押，以作授予 貴公司附屬公司若干銀行貸款(附註27)之抵押。

### 15. 投資物業

#### 貴集團

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
於1月1日的賬面值	291,780	293,791	345,367	349,930
添置	–	38,440	–	–
轉讓自在建工程及使用權資產	–	10,624	–	–
轉讓自在建工程及使用權資產的重估收益	–	2,155	–	–
公平值調整產生的(收益)/虧損淨額	2,011	357	4,563	(440)
於12月31日/4月30日的賬面值	<u>293,791</u>	<u>345,367</u>	<u>349,930</u>	<u>349,490</u>

#### 貴公司

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
於1月1日的賬面值	1,780	1,791	30,587	31,030
添置	–	26,190	–	–
公平值調整產生的(虧損)/收益淨額	11	2,606	443	(40)
於12月31日/4月30日的賬面值	<u>1,791</u>	<u>30,587</u>	<u>31,030</u>	<u>30,990</u>

貴集團的投資物業均位於中國內地。

貴集團的投資物業於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日根據獨立專業估值師戴德梁行的估值進行重估。每年， 貴集團的物業經理及財務總監決定委任負責 貴集團物業外部估值的外部估值師。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否保持專業水準。

貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日的賬面值分別約人民幣222,000,000元、人民幣28,700,000元、人民幣28,910,000元及人民幣28,910,000元的投資物業已質押，以作授予 貴集團若干銀行貸款(附註27)之抵押。

#### 公平值層級

貴集團投資物業公平值計量使用重大不可觀察輸入數據(第三級)。

附錄一

會計師報告

下表說明 貴集團投資物業的公平值計量層級：

於2019年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍 市場 報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據
總計	第一級	第二級	第三級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	70,000	-	70,000
零售	1,791	-	1,791
公寓	222,000	-	222,000
	<u>293,791</u>	<u>-</u>	<u>293,791</u>

於2020年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍 市場 報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據
總計	第一級	第二級	第三級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	91,780	-	91,780
零售	30,587	-	30,587
公寓	223,000	-	223,000
	<u>345,367</u>	<u>-</u>	<u>345,367</u>

於2021年12月31日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍 市場報價	重大 可觀察 輸入數據	重大 不可觀察 輸入數據
總計	第一級	第二級	第三級
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
辦公樓宇	91,900	-	91,900
零售	31,030	-	31,030
公寓	227,000	-	227,000
	<u>349,930</u>	<u>-</u>	<u>349,930</u>

附錄一

會計師報告

於2022年4月30日的公平值計量乃使用以下各項作出

	活躍市場報價			重大可觀察輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	總計	第一級	第二級	第三級	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
辦公樓宇	91,500	-	-	91,500	
零售	30,990	-	-	30,990	
公寓	227,000	-	-	227,000	
	<u>349,490</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>349,490</u>	

於相關期間，第一級與第二級之間並無公平值計量轉撥，亦無轉入第三級或從第三級轉出。

歸類為公平值層級第三級內的公平值計量對賬如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 4月30日 止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>辦公樓宇</b>				
於1月1日的賬面值	69,000	70,000	91,780	91,900
添置	-	12,250	-	-
轉讓自在建工程及使用權資產	-	10,624	-	-
轉讓自在建工程及使用權資產的 重估收益	-	2,155	-	-
公平值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>1,000</u>	<u>(3,249)</u>	<u>120</u>	<u>(400)</u>
於12月31日／4月30日的賬面值	<u>70,000</u>	<u>91,780</u>	<u>91,900</u>	<u>91,500</u>
<b>零售</b>				
於1月1日的賬面值	1,780	1,791	30,587	31,030
添置	-	26,190	-	-
公平值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>11</u>	<u>2,606</u>	<u>443</u>	<u>(40)</u>
於12月31日／4月30日的賬面值	<u>1,791</u>	<u>30,587</u>	<u>31,030</u>	<u>30,990</u>

附錄一

會計師報告

公寓	截至2019年	截至2020年	截至2021年	截至2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	4月30日
	止年度	止年度	止年度	止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	221,000	222,000	223,000	227,000
公平值調整產生的收益淨額	1,000	1,000	4,000	—
於12月31日／4月30日的賬面值	<u>222,000</u>	<u>223,000</u>	<u>227,000</u>	<u>227,000</u>

以下為投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍				
		於2019年	於2020年	於2021年	於2022年	
		12月31日	12月31日	12月31日	4月30日	
辦公樓宇	收益資本化法	估計租金(每平方米及每月)	45至70	45至70	45至70	42至70
零售	收益資本化法	估計租金(每平方米及每月)	91至105	70至108	70至108	70至108
公寓	收益資本化法	估計租金(每平方米及每月)	11至85	25至85	25至85	25至85

單獨估計租金價值大幅上升(下降)會導致投資物業公平值大幅上升(下降)。

16. 於一家聯營公司的投資

貴集團及 貴公司

應佔淨資產	於2019年	於2020年	於2021年	於2022年
	12月31日	12月31日	12月31日	4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	<u>—</u>	<u>4,900</u>	<u>6,791</u>	<u>6,012</u>

附錄一

會計師報告

(a) 貴集團聯營公司詳情如下：

名稱	註冊資本	註冊及 經營所在地	於2022年 4月30日 貴集團應佔所有 權權益百分比	主要業務
蘇州蘇高新怡養健康管理 有限公司	人民幣 20,000,000元	中國內地	49%	老人護理服務

該聯營公司已使用權益法於本歷史財務資料內列賬。

(b) 下表載列 貴集團聯營公司的總體財務資料：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
分佔聯營公司年內／期內虧損	-	-	(3,009)	(779)
分佔聯營公司全面虧損總額	-	-	(3,009)	(779)
貴集團於聯營公司投資的賬面值總額	-	4,900	6,791	6,012

17. 投資附屬公司

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
投資(按成本)	16,000	16,000	212,336	213,396

於相關期間末該等附屬公司的詳情載於歷史財務資料附註1。

18. 指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資

	應佔股權 百分比	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
指定為以公平值列入其他 全面收入的股權投資					
非上市股權投資(按公平值)					
蘇州匯融商旅發展有限公司	3.17%	64,917	69,667	71,300	69,000
蘇州新景天商務地產發展 有限公司	8.00%	29,060	25,140	21,140	19,820
蘇州太湖金谷酒店有限公司	5.00%	—	—	—	—
		<u>93,977</u>	<u>94,807</u>	<u>92,440</u>	<u>88,820</u>

上述股權投資不可撤銷地指定為以公平值列入其他全面收入，原因是 貴集團認為該等投資屬於戰略性質。

2019年4月， 貴集團處置其於蘇州太湖金谷酒店有限公司的股權。出售當日的公平值為零，於其他全面收入確認的累計虧損為人民幣225,000元，已轉入留存盈利。

19. 以公平值列入損益的金融資產

於2019年12月31日人民幣5,000,000元的非上市投資指中國內地銀行發行的理財產品，分類為以公平值列入損益的金融資產，原因是其合約現金流量並非僅用於支付本息。

20. 租賃

作為承租人

(a) 使用權資產

貴集團

期內使用權資產賬面值及變動如下：

	樓宇 人民幣千元	租賃土地 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	3,326	7,675	11,001
折舊費	<u>(2,514)</u>	<u>(156)</u>	<u>(2,670)</u>
於2019年12月31日	<u>812</u>	<u>7,519</u>	<u>8,331</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	812	7,519	8,331
添置	–	3,594	3,594
轉移至投資物業	–	(447)	(447)
折舊費	(599)	(189)	(788)
於2020年12月31日	<u>213</u>	<u>10,477</u>	<u>10,690</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	213	10,477	10,690
折舊費	(213)	(219)	(432)
於2021年12月31日	<u>–</u>	<u>10,258</u>	<u>10,258</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	–	10,258	10,258
折舊費	–	(87)	(87)
於2022年4月30日	<u>–</u>	<u>10,171</u>	<u>10,171</u>
<i>貴公司</i>			
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	3,326	–	3,326
折舊費	(2,514)	–	(2,514)
於2019年12月31日	<u>812</u>	<u>–</u>	<u>812</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	812	–	812
折舊費	(599)	–	(599)
於2020年12月31日	<u>213</u>	<u>–</u>	<u>213</u>

附錄一

會計師報告

	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	213	-	213
折舊費	(213)	-	(213)
於2021年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	樓宇	租賃土地	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日	-	-	-
折舊費	-	-	-
於2022年4月30日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 租賃負債

貴集團

年內租賃負債(不計入計息銀行貸款項下)賬面值及變動如下：

	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 4月30日 止四個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	3,353	841	226	-
年內／期內確認的利息增加	111	24	3	-
付款	(2,623)	(639)	(229)	-
於12月31日的賬面值	<u>841</u>	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
分析為：				
即期部份	615	226	-	-
非即期部份	<u>226</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
於1月1日的賬面值	3,353	841	226	—
新租賃	—	—	—	—
年內／期內確認的利息增加	111	24	3	—
付款	(2,623)	(639)	(229)	—
於12月31日的賬面值	<u>841</u>	<u>226</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
分析為：				
即期部份	615	226	—	—
非即期部份	<u>226</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(c) 於損益內確認與租賃有關的金額如下：

貴集團

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日止 四個月 人民幣千元
租賃負債利息	111	24	3	2	—
使用權資產折舊費	2,670	788	432	189	87
短期租賃相關開支	<u>3,820</u>	<u>3,795</u>	<u>39</u>	<u>14</u>	<u>42</u>
於損益內確認的 總額	<u>6,601</u>	<u>4,607</u>	<u>474</u>	<u>205</u>	<u>129</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日止 四個月 人民幣千元
租賃負債利息	111	24	3	2	–
使用權資產折舊費	2,514	599	213	142	–
短期租賃相關開支	–	–	20	11	20
於損益內確認的 總額	<u>2,625</u>	<u>623</u>	<u>236</u>	<u>155</u>	<u>20</u>

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排在中國內地出租其投資物業（附註15）（包括辦公樓宇、商業物業及公寓）。租賃條款通常規定租戶支付保證金，及根據當時市況定期調整租金。貴集團於相關期間確認的租金收入詳情載於歷史財務資料附註6。

貴集團根據與租戶的不可撤銷經營租賃，於未來期間應收的未貼現租賃付款如下：

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
一年內	15,821	15,656	14,585	14,376
一年後但兩年內	3,550	3,721	4,834	4,111
兩年後但三年內	2,907	3,143	2,666	2,297
三年後但四年內	2,940	3,645	1,558	1,160
四年後但五年內	2,066	2,499	654	653
五年後	10,938	10,288	9,803	9,585
	<u>38,222</u>	<u>38,952</u>	<u>34,100</u>	<u>32,182</u>

附錄一

會計師報告

21. 貿易應收款項

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	116,682	116,555	119,996	160,169
減值	(15,457)	(20,196)	(18,774)	(16,338)
	<u>101,225</u>	<u>96,359</u>	<u>101,222</u>	<u>143,831</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	79,191	81,673	57,476	63,447
減值	(12,016)	(16,545)	(9,212)	(6,998)
	<u>67,175</u>	<u>65,128</u>	<u>48,264</u>	<u>56,449</u>

貿易應收款項主要來自提供城市服務及物業管理服務。貴集團力求嚴格控制其未結應收款項，並設有信貸控制部門以最大程度降低信貸風險。高級管理層定期審查逾期結餘，每月對客戶的信貸額度進行一次審核。鑒於上述情況以及貴集團的貿易應收款項與眾多分散的客戶有關，因此信貸風險沒有很大的集中度。貿易應收款項不計息。

於各相關期間末對貴集團貿易應收款項的賬齡分析（基於發票日期並扣除撥備）如下：

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	87,421	73,740	67,100	108,562
一至兩年	12,405	16,324	32,853	34,232
兩至三年	1,399	6,295	1,269	1,037
	<u>101,225</u>	<u>96,359</u>	<u>101,222</u>	<u>143,831</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	55,260	45,187	32,301	37,775
一至兩年	10,738	14,218	15,323	17,965
兩至三年	1,177	5,723	640	709
	<u>67,175</u>	<u>65,128</u>	<u>48,264</u>	<u>56,449</u>

貿易應收款項減值的虧損撥備變動如下：

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(9,238)	(15,457)	(20,196)	(18,774)
年內減值	<u>(6,219)</u>	<u>(4,739)</u>	<u>1,422</u>	<u>2,436</u>
年／期末	<u>(15,457)</u>	<u>(20,196)</u>	<u>(18,774)</u>	<u>(16,338)</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初	(7,349)	(12,016)	(16,545)	(9,212)
年內／期內減值	<u>(4,667)</u>	<u>(4,529)</u>	<u>7,333</u>	<u>2,214</u>
年／期末	<u>(12,016)</u>	<u>(16,545)</u>	<u>(9,212)</u>	<u>(6,998)</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於因就擁有類似虧損的多個客戶分部進行分組而逾期的日數計算。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟狀況預測的合理及可靠資料。

附錄一

會計師報告

下文載列使用撥備矩陣的 貴集團貿易應收款項信貸風險的相關資料：

貴集團

於2019年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.77%	29.19%	72.03%	100.00%	13.25%
總賬面值(人民幣千元)	92,778	17,518	5,002	1,384	116,682
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,357)	(5,113)	(3,603)	(1,384)	(15,457)

於2020年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	6.84%	25.55%	55.30%	100.00%	17.33%
總賬面值(人民幣千元)	79,150	21,925	14,084	1,396	116,555
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,410)	(5,601)	(7,789)	(1,396)	(20,196)

於2021年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.95%	18.46%	63.37%	100.00%	15.65%
總賬面值(人民幣千元)	72,898	40,289	3,464	3,345	119,996
預期信貸虧損(人民幣千元)	(5,798)	(7,436)	(2,195)	(3,345)	(18,774)

於2022年4月30日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.29%	9.75%	61.54%	100.00%	10.20%
總賬面值(人民幣千元)	114,629	37,930	2,696	4,914	160,169
預期信貸虧損(人民幣千元)	(6,067)	(3,698)	(1,659)	(4,914)	(16,338)

貴公司

於2019年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.77%	29.19%	72.04%	100.00%	15.17%
總賬面值(人民幣千元)	58,646	15,165	4,210	1,170	79,191
預期信貸虧損(人民幣千元)	(3,386)	(4,427)	(3,033)	(1,170)	(12,016)

附錄一

會計師報告

於2020年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	6.83%	25.54%	55.30%	100.00%	20.26%
總賬面值(人民幣千元)	48,502	19,096	12,804	1,271	81,673
預期信貸虧損(人民幣千元)	(3,315)	(4,878)	(7,081)	(1,271)	(16,545)

於2021年12月31日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	7.95%	18.46%	63.34%	100.00%	16.03%
總賬面值(人民幣千元)	35,092	18,792	1,746	1,846	57,476
預期信貸虧損(人民幣千元)	(2,791)	(3,469)	(1,106)	(1,846)	(9,212)

於2022年4月30日

	目前至一年	一至兩年	兩至三年	三年以上	總計
預期信貸虧損率	5.29%	9.75%	61.53%	100.00%	11.03%
總賬面值(人民幣千元)	39,886	19,906	1,843	1,812	63,447
預期信貸虧損(人民幣千元)	(2,111)	(1,941)	(1,134)	(1,812)	(6,998)

22. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向供應商的墊款	6,453	5,969	9,078	8,360
[編纂]費用	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可扣減增值稅	11,082	15,063	16,800	9,707
其他應收款項	5,869	8,441	8,753	9,001
	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附錄一

會計師報告

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
向供應商的墊款	2,238	2,546	3,961	3,741
[編纂]費用	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
可扣減增值稅	16	9	64	-
其他應收款項	3,166	4,615	5,124	5,146
	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>	<u>[編纂]</u>

結餘並無抵押品抵押。

其他應收款項沒有歷史欠款。上述結餘中所包含與應收款項有關的金融資產於各相關期間末的第一階段中分類。在計算預期信貸虧損率時，貴集團會考慮歷史虧損率，並針對前瞻性宏觀經濟數據進行調整。於相關期間，貴集團估計其他應收款項及存款的預期信貸虧損率甚小。

23. 現金及現金等價物

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	191,761	288,210	303,086	176,094
定期存款	37,600	-	-	-
	229,361	288,210	303,086	176,094
減：				
原到期時間超過三個月的 定期存款	(5,713)	-	-	-
抵押存款	(349)	-	-	-
受限制現金	-	-	(442)	(280)
現金及現金等價物	<u>223,299</u>	<u>288,210</u>	<u>302,644</u>	<u>175,814</u>
以下列幣種計值：				
人民幣	<u>223,299</u>	<u>288,210</u>	<u>302,644</u>	<u>175,814</u>

## 附錄一

## 會計師報告

### 貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	63,292	77,591	113,494	65,088
減：受限制現金	—	—	(432)	(265)
現金及現金等價物	<u>63,292</u>	<u>77,591</u>	<u>113,062</u>	<u>64,823</u>
以下列幣種計值：				
人民幣	<u>63,292</u>	<u>77,591</u>	<u>113,062</u>	<u>64,823</u>

人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但是，根據中國內地的《外匯管理條例》和《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團獲准通過獲授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

若干銀行存款已質押，以獲簽發保函。

銀行現金根據每日銀行存款利率賺取浮動利息。銀行結餘及抵押存款存於近期並無違約歷史的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公平值相若。

### 24. 貿易應付款項

於各相關期間末對貿易應付款項的賬齡分析（基於發票日期）如下：

#### 貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	175,254	188,156	176,190	174,129
一至兩年	1,639	2,832	12,606	12,077
兩至三年	1,474	1,432	2,133	434
三年以上	221	433	1,603	1,440
	<u>178,588</u>	<u>192,853</u>	<u>192,532</u>	<u>188,080</u>

#### 貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	64,505	70,546	68,438	68,183
一至兩年	1,121	249	6,688	6,496
兩至三年	581	503	236	241
三年以上	154	215	629	628
	<u>66,361</u>	<u>71,513</u>	<u>75,991</u>	<u>75,548</u>

貿易應付款項不計息，通常以180天期限結算。

附錄一

會計師報告

於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日，貿易應付款項的賬面值與其公平值相若。

25. 其他應付款項及應計款項

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	30,149	37,637	40,583	45,786
應付工資及福利	21,262	24,812	24,488	18,514
維修基金	9,511	9,170	9,235	9,025
代表客戶收款	10,786	16,591	21,872	23,082
應付利息	–	–	–	2,763
其他應付稅項	5,718	6,300	6,928	4,644
	<u>77,426</u>	<u>94,510</u>	<u>103,106</u>	<u>103,814</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已收按金	14,734	17,210	22,346	20,552
應付工資及福利	5,299	8,481	8,050	2,075
維修基金	2,829	2,715	2,528	2,518
代表客戶收款	5,076	10,244	15,276	16,486
其他應付稅項	4,918	5,264	5,071	2,944
	<u>32,856</u>	<u>43,914</u>	<u>53,271</u>	<u>44,575</u>

其他應付款項為無抵押並應按要求償還。

26. 合約負債

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>35,622</u>	<u>41,902</u>	<u>75,019</u>	<u>57,621</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債	<u>15,141</u>	<u>18,443</u>	<u>38,475</u>	<u>28,244</u>

## 附錄一

## 會計師報告

貴集團根據物業管理合約中規定的開票時間表收取客戶付款。通常於合約履行之前收取一部份付款。貴集團於2021年及2020年的合約負債增加主要由於年末就物業管理服務向客戶收取的短期墊款增加。

於各相關期間末確認收益的預期時間如下：

### 貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	35,622	41,902	75,019	57,621

### 貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	15,141	18,443	38,475	28,244

## 27. 計息銀行貸款

### 貴集團

	2019年12月31日			2020年12月31日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>即期</b>						
長期銀行貸款的即期						
部份 – 有抵押	4.57-5.70	2020年	111,500	4.9	2021年	6,250
銀行貸款 – 有抵押	4.35-4.57	2020年	80,000	-	-	-
			191,500			6,250
<b>非即期</b>						
銀行貸款 – 有抵押	4.91-5.64	2021年 – 2032年	510,300	4.9	2022年 – 2028年	133,750
總計			701,800			140,000

附錄一

會計師報告

	2021年12月31日			2022年4月30日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>即期</b>						
長期銀行貸款的即期 部份 – 有抵押	4.9	2022年	<u>11,250</u>	4.9	2022年 – 2023年	<u>11,250</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款 – 有抵押	4.9	2023年 – 2028年	<u>122,500</u>	4.9	2023年 – 2028年	<u>122,500</u>
總計			<u>133,750</u>			<u>133,750</u>
<b>貴公司</b>						
	2019年12月31日			2020年12月31日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>即期</b>						
長期銀行貸款的即期 部份 – 有抵押	5.7	2020年	<u>49,000</u>	–	–	–
銀行貸款 – 有抵押	4.35-4.57	2020年	<u>80,000</u>	–	–	–
			<u>129,000</u>			–
<b>非即期</b>						
銀行貸款 – 有抵押	–	–	–	–	–	–
總計			<u>129,000</u>			–
	2021年12月31日			2022年4月30日		
	實際利率	到期日	人民幣千元	實際利率	到期日	人民幣千元
	(%)			(%)		
<b>即期</b>						
長期銀行貸款的即期 部份 – 有抵押	–	–	–	–	–	–
銀行貸款 – 有抵押	–	–	–	–	–	–
			<u>–</u>			<u>–</u>
<b>非即期</b>						
銀行貸款 – 有抵押	–	–	–	–	–	–
總計			<u>–</u>			<u>–</u>

附錄一

會計師報告

貴集團

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應償還的銀行貸款：				
於一年內或應要求	191,500	6,250	11,250	11,250
於兩至五年內(包括首尾兩年)	170,000	51,250	58,500	58,500
五年以上	340,300	82,500	64,000	64,000
	<u>701,800</u>	<u>140,000</u>	<u>133,750</u>	<u>133,750</u>

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：				
應償還的銀行貸款：				
於一年內或應要求	129,000	-	-	-
	<u>129,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴集團的借款均以人民幣計值。

於2019年12月31日，若干銀行貸款人民幣200,000,000元由蘇高新公司及貴公司作擔保、若干銀行貸款人民幣310,300,000元由蘇高新公司作擔保、若干銀行貸款人民幣187,000,000元由蘇高新公司及貴集團投資物業的抵押作擔保，該等投資物業的公平值為人民幣222,000,000元及若干銀行貸款人民幣4,500,000元由關連公司作擔保。

於2020年12月31日，若干銀行貸款人民幣140,000,000元由貴公司、貴集團公平值約為人民幣28,700,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣40,035,000元的樓宇的抵押作擔保。

於2021年12月31日，若干銀行貸款人民幣133,750,000元由貴公司、貴集團公平值約為人民幣28,910,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣38,593,000元的樓宇的抵押作擔保。

於2022年4月30日，若干銀行貸款人民幣133,750,000元由貴公司、貴集團公平值約為人民幣28,910,000元的投資物業的抵押及賬面淨值約為人民幣38,112,000元的樓宇的抵押作擔保。

28. 遞延稅項

遞延稅項資產

貴集團

	金融 資產減值	租賃負債	應計開支	總計
	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	2,310	838	2,847	5,995
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	<u>1,555</u>	<u>(628)</u>	<u>(436)</u>	<u>491</u>
於2020年1月1日的遞延稅項資產	<u>3,865</u>	<u>210</u>	<u>2,411</u>	<u>6,486</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	<u>1,185</u>	<u>(154)</u>	<u>798</u>	<u>1,829</u>
於2020年12月31日的遞延稅項資產	<u>5,050</u>	<u>56</u>	<u>3,209</u>	<u>8,315</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	<u>(355)</u>	<u>(56)</u>	<u>(658)</u>	<u>(1,069)</u>
於2021年12月31日的遞延稅項資產總值	<u>4,695</u>	<u>–</u>	<u>2,551</u>	<u>7,246</u>
期內計入綜合損益及其他全面收入表 的遞延稅項	<u>(609)</u>	<u>–</u>	<u>2,015</u>	<u>1,406</u>
於2022年4月30日的遞延稅項資產總值	<u>4,086</u>	<u>–</u>	<u>4,566</u>	<u>8,652</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	金融 資產減值	租賃負債	應計開支	總計
	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	1,838	838	2,252	4,928
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	<u>1,167</u>	<u>(628)</u>	<u>(243)</u>	<u>296</u>
於2020年1月1日的遞延稅項資產	<u>3,005</u>	<u>210</u>	<u>2,009</u>	<u>5,224</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	<u>1,132</u>	<u>(154)</u>	<u>1,181</u>	<u>2,159</u>
於2020年12月31日的遞延稅項資產	<u>4,137</u>	<u>56</u>	<u>3,190</u>	<u>7,383</u>
年內計入綜合損益及其他全面收入表的 遞延稅項	<u>(1,834)</u>	<u>(56)</u>	<u>(690)</u>	<u>(2,580)</u>
於2021年12月31日的遞延稅項資產總值	<u>2,303</u>	<u>–</u>	<u>2,500</u>	<u>4,803</u>
期內計入綜合損益及其他全面收入表 的遞延稅項	<u>(554)</u>	<u>–</u>	<u>(97)</u>	<u>(651)</u>
於2022年4月30日的遞延稅項資產總值	<u>1,749</u>	<u>–</u>	<u>2,403</u>	<u>4,152</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

貴集團

	使用權資產	投資物業 公平值變動	指定為以 公平值列入 其他全面收入 的股權投資 公平值變動	總計
	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	831	18,066	4,081	22,978
年內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	(629)	503	(836)	(962)
於2020年1月1日的遞延稅項負債	<u>202</u>	<u>18,569</u>	<u>3,245</u>	<u>22,016</u>
年內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	(150)	628	208	686
於2020年12月31日的遞延稅項負債	<u>52</u>	<u>19,197</u>	<u>3,453</u>	<u>22,702</u>
年內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	(52)	1,140	(592)	496
於2021年12月31日的遞延稅項負債總額	<u>–</u>	<u>20,337</u>	<u>2,861</u>	<u>23,198</u>
期內於綜合損益及其他全面收入表中 扣除的遞延稅項	–	(110)	(905)	(1,015)
於2022年4月30日的遞延稅項負債總額	<u>–</u>	<u>20,227</u>	<u>1,956</u>	<u>22,183</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	使用權資產	投資物業 公平值變動	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	831	384	1,215
年內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	(629)	4	(625)
於2020年1月1日的遞延稅項負債	202	388	590
年內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	(150)	651	501
於2020年12月31日的遞延稅項負債	52	1,039	1,091
年內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	(52)	110	58
於2021年12月31日的遞延稅項負債總額	–	1,149	1,149
期內於綜合損益及其他全面收入表中扣除的遞延稅項	–	(10)	(10)
於2022年4月30日的遞延稅項負債總額	–	1,139	1,139

於相關期間，概無因 貴公司向其股東支付股息而產生任何所得稅或預扣稅後果。

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於財務狀況表內對銷。以下為就財務報告而言之 貴集團遞延稅項結餘之分析：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項資產淨值	6,486	8,315	5,359	6,804
於綜合財務狀況表確認的 遞延稅項負債淨額	22,016	22,702	21,311	20,335

並無就該等虧損確認遞延稅項資產，因產生遞延稅項資產的附屬公司已虧損一段時間，並認為不大可能會產生應課稅溢利以抵銷可動用的稅項虧損。

## 附錄一

## 會計師報告

並無就下列項目確認遞延稅項資產：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
尚未確認的稅項虧損	—	—	72	10
聯營公司應佔虧損	—	—	752	195
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>824</u>	<u>205</u>

並無就上述項目確認遞延稅項資產，因為可供動用上述項目的應課稅溢利被視為不大可能出現。

### 29. 其他負債

貴集團的其他負債指面值為人民幣200,000,000元的指定用途的政府貸款，以年名義利率3.37%計息，須於十年內支付。於2020年及2021年12月31日以及2022年4月30日，經貴公司管理層評估，其他負債的公平值分別為人民幣165,463,000元、人民幣168,074,000元及人民幣169,027,000元。其他負債用於建設垃圾集運中心。

### 30. 股本／實收資本

#### 貴集團及 貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
註冊及實收資本	20,000	43,662	—	—
股本	—	—	75,000	75,000
	<u>20,000</u>	<u>43,662</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

貴公司股本變動概要如下：

	實收資本			股本	
	截至2019年 12月31日 止年度	截至2020年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 4月30日 止四個月
	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
於年初	20,000	20,000	43,662	—	75,000
股東注資	—	23,662	—	—	—
改制為股份有限公司*					
— 兌換為股本	—	—	(43,662)	43,662	—
— 留存利潤及法定盈餘 儲備撥充資本	—	—	—	31,338	—
於年末	<u>20,000</u>	<u>43,662</u>	<u>—</u>	<u>75,000</u>	<u>75,000</u>

\* 根據貴公司於2021年4月的股東決議案，貴公司改制為股份有限公司，並按向貴公司的出資比例向貴公司當時的股東發行75,000,000股每股面值人民幣1元的股份。已轉換資產淨值超出普通股面值的部分計入資本儲備。

### 31. 儲備

貴集團於相關期間的儲備及其變動金額在綜合權益變動表中列示。

#### (a) 資本儲備

貴集團資本儲備包括 貴公司股東投入的股份溢價、蘇州金獅及科錦物業服務根據股權轉讓協議於2021年1月轉至 貴公司的股權及 貴公司於2021年4月改制為股份有限公司產生的股份溢價。

#### (b) 合併儲備

貴集團的合併儲備為蘇州金獅及科錦物業服務當時股東的出資。

根據蘇州金獅與蘇高新公司(蘇州金獅當時的股東)於2020年1月簽訂的增資協議，蘇高新公司提供若干商業物業作為蘇州金獅的資本，其中約人民幣4,271,000元及人民幣7,513,000元分別計入蘇州金獅的實收資本及資本儲備。

根據科錦物業服務與當時股東太湖金谷於2020年11月簽訂的增資協議，太湖金谷向科錦物業服務的實收資本出資人民幣5,000,000元。

於2021年完成收購蘇州金獅及科錦物業服務後，合併儲備已轉至資本儲備，且於2022年4月30日 貴集團並無任何合併儲備。

#### (c) 法定盈餘儲備

根據中國公司法及於中國成立的附屬公司的組織章程細則， 貴集團須將根據中國會計準則釐定的其除稅後淨利潤之10%撥作法定盈餘儲備，直至儲備結餘達至其50%註冊資本。根據相關中國法規及附屬公司組織章程細則中所載若干限制，法定盈餘儲備可用於抵銷虧損或轉撥增加實收資本，惟轉撥後結餘不得少於各自實體25%註冊資本。儲備不得用於其設立目的以外的用途，且不作為現金股息分派。

#### (d) 以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備

以公平值列入其他全面收入的金融資產的公平值儲備為指定為以公平值列入其他全面收入的股權投資之未變現公平值收益或虧損。

附錄一

會計師報告

32. 綜合現金流量表附註

(a) 融資活動產生的負債變動

	銀行貸款	租賃負債	應付關聯 公司款項 – 非貿易	總計
	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	384,000	3,353	469,709	857,062
融資現金流量的變動	286,393	(2,512)	–	283,881
分類為投資現金流量的 來自關聯方的墊款	–	–	200,000	200,000
利息開支	31,407	111	–	31,518
分類為經營現金流量的已付利息	–	(111)	–	(111)
於2019年12月31日	<u>701,800</u>	<u>841</u>	<u>669,709</u>	<u>1,372,350</u>

	銀行貸款	其他負債	租賃負債	應付關聯 公司款項 – 非貿易	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
於2020年1月1日	701,800	–	841	669,709	1,372,350
融資現金流量的變動	(594,914)	196,630	(615)	(54,209)	(453,108)
分類為投資現金流量的 來自關聯方的墊款	–	–	–	(600,000)	(600,000)
資產相關政府補助	–	(38,926)	–	–	(38,926)
利息開支	33,114	7,759	24	–	40,897
分類為經營現金流量的已付利息	–	–	(24)	–	(24)
於2020年12月31日	<u>140,000</u>	<u>165,463</u>	<u>226</u>	<u>15,500</u>	<u>321,189</u>

	銀行貸款	其他負債	租賃負債	應付關聯 公司款項 – 非貿易	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
於2021年1月1日	140,000	165,463	226	15,500	321,189
融資現金流量的變動	(12,934)	(6,740)	(226)	41,500	21,600
利息開支	6,684	9,351	3	–	16,038
分類為經營現金流量的 已付利息	–	–	(3)	–	(3)
於2021年12月31日	<u>133,750</u>	<u>168,074</u>	<u>–</u>	<u>57,000</u>	<u>358,824</u>

附錄一

會計師報告

	銀行貸款	其他負債	應付利息	應付關聯 公司款項－ 非貿易	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
於2022年1月1日	133,750	168,074	–	57,000	358,824
融資現金流量的變動	(2,155)	(2,247)	2,763	(57,000)	(58,639)
利息開支	2,155	3,200	–	–	5,355
於2022年4月30日	<u>133,750</u>	<u>169,027</u>	<u>2,763</u>	<u>–</u>	<u>305,540</u>

(b) 租賃現金流出總額

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動內	3,931	3,819	42	42
融資活動內	2,512	615	226	–
	<u>6,443</u>	<u>4,434</u>	<u>268</u>	<u>42</u>

33. 資產抵押

有關 貴集團已抵押資產的詳情，載於歷史財務資料附註14、15及23。

34. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與 貴集團的關係

名稱	關係
蘇州蘇高新集團有限公司	貴公司的控股股東
蘇州高新北控中科成環保產業有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團中小企業發展管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新地產集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新環保產業(集團)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新旅遊產業集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區自來水有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州國家環保高新技術產業園發展有限公司	由控股股東控制的公司

名稱	關係
蘇州醫療器械產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市聚創科技小額貸款有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市聚鑫商業保理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新智泰創新發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇銅科嘉機電工程有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖金谷建設發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖金谷酒店有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州西部生態城發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新合盛融資租賃有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新區創新科技投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新區高新技術產業股份有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州永新置地有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷(蘇州)信息技術有限公司	由控股股東控制的公司
太湖數谷(蘇州)信息科技有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團聚晟資產管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新能源服務有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新高旅遊開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州永華房地產開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區中小企業融資擔保有限公司	由控股股東控制的公司

名稱	關係
蘇州高新創業投資集團太湖金谷投資信息研究有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市集合創業投資服務有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新創業投資集團太湖金谷資本管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新新聯創業投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州華和創意設計有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇高新商業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區人力資源開發有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖濕地酒店有限公司	由控股股東控制的公司
蘇高新教育產業發展(蘇州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新地產(揚州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新資產管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇高新城建發展(蘇州)有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新投資管理有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新物產有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州太湖濕地世界旅遊發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州金合盛控股有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州市新合盛科技小額貸款有限公司	由控股股東控制的公司
銅仁市萬山區蘇高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州智匯高新科技產業發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州獅山廣場發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州蘇繡小鎮發展有限公司	由控股股東控制的公司
太湖金谷(蘇州)發展有限公司	由控股股東控制的公司

名稱	關係
蘇州高新區人力資源服務產業園有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新區新迪數字信息發展有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州高新科技招商中心有限公司	由控股股東控制的公司
蘇州新景天商務地產發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州創新設計製造中心發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州港陽新能源股份有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州融洲旅業發展有限公司匯融廣場酒店	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新創建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高綠建建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新高置地有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新濬投資發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新福瑞融資租賃有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新供應鏈管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新金屋工程建設發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新生產資料商貿發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新獅重建發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新風投創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融聯管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
鐘山蘇新發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區新迪數字信息發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新科技招商中心有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

名稱	關係
蘇州市合力電纜有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新私募基金管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州東菱振動試驗儀器有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振中旅遊開發有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區新合盛融資擔保有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州澍新置業有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新合盛商業保理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州澍潤投資有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新創業投資集團融晟投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新明鑫創業投資管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州公共科學文化發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州鑽石金屬粉有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州市獅山總部園發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州新碧捷置業有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新區振蘇產業園管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州高新管網管理有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州匯融商旅發展有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州蘇高新城市更新有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司
蘇州食行生鮮電子商務有限公司	蘇高新集團的合營企業或聯營公司

(b) 除歷史財務資料其他部份所詳述的交易外，貴集團於相關期間與關聯方進行以下交易：

附錄一

會計師報告

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
<b>物業管理服務及城市服務收入</b>					
由控股股東控制的公司	23,713	24,904	30,262	9,165	11,489
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	12,311	9,227	16,169	7,783	3,819
貴公司控股股東	2,247	2,183	2,156	504	425
	<u>38,271</u>	<u>36,314</u>	<u>48,587</u>	<u>17,452</u>	<u>15,733</u>
<b>租金收入：</b>					
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	686	686	686	229	285
由控股股東控制的公司	379	90	—	—	—
	<u>1,065</u>	<u>776</u>	<u>686</u>	<u>229</u>	<u>285</u>
	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
<b>利息收入：</b>					
貴公司控股股東	21,178	20,789	—	—	—
	<u>21,178</u>	<u>20,789</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
<b>租賃付款：</b>					
貴公司控股股東	3,780	3,780	—	—	—
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	458	458	136	90	—
	<u>4,238</u>	<u>4,238</u>	<u>136</u>	<u>90</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2021年 4月30日 止四個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2022年 4月30日 止四個月 人民幣千元
來自關聯公司的其他收購：					
由控股股東控制的公司	8,320	8,320	8,118	4,341	2,019
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	564	209	767	108	14
	<u>8,884</u>	<u>8,529</u>	<u>8,885</u>	<u>4,449</u>	<u>2,033</u>

(c) 與關聯方的其他交易

於2019年12月31日，貴集團的若干銀行貸款由蘇高新公司擔保及貴集團的若干銀行貸款由控股股東控制的一家公司擔保(附註27)。相關擔保已於2020年獲解除。

(d) 與關聯方的未付結餘

貴集團

	於2019年 12月31日 人民幣千元	於2020年 12月31日 人民幣千元	於2021年 12月31日 人民幣千元	於2022年 4月30日 人民幣千元
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	13,576	19,208	23,094	20,842
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	8,344	2,795	12,019	10,847
貴公司控股股東	—	—	10	10
	<u>21,920</u>	<u>22,003</u>	<u>35,123</u>	<u>31,699</u>

附錄一

會計師報告

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應收關聯公司款項：</b>				
<b>非貿易相關</b>				
由控股股東控制的公司	4,500	-	-	-
貴公司控股股東	(i) 464,880	-	-	-
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	600,000	-	-	-
	<u>1,069,380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯公司款項：</b>				
<b>貿易相關</b>				
蘇高新集團的合營企業或 聯營公司	15,322	22,235	2,228	1,121
由控股股東控制的公司	1,660	1,742	6,077	10,604
貴公司控股股東	284	319	370	51
	<u>17,266</u>	<u>24,296</u>	<u>8,675</u>	<u>11,776</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>應付關聯公司款項：</b>				
<b>非貿易相關</b>				
貴公司控股股東	600,000	-	-	-
蘇高新集團的合營企業 或聯營公司	(ii) 57,000	7,000	57,000	-
由控股股東控制的公司	12,709	8,500	-	-
	<u>669,709</u>	<u>15,500</u>	<u>57,000</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

貴公司

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收附屬公司款項：	<u>36,497</u>	<u>45,241</u>	<u>66,881</u>	<u>91,885</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	13,052	14,609	20,250	16,564
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	<u>6,715</u>	<u>1,363</u>	<u>8,535</u>	<u>7,364</u>
	<u>19,767</u>	<u>15,972</u>	<u>28,785</u>	<u>23,928</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應收關聯公司款項：				
非貿易相關				
貴公司控股股東	<u>128,580</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付附屬公司款項：	<u>19,471</u>	<u>21,349</u>	<u>26,212</u>	<u>12,034</u>
	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付關聯公司款項：				
貿易相關				
由控股股東控制的公司	1,347	843	4,699	9,071
蘇高新集團的合營企業或聯營公司	<u>151</u>	<u>125</u>	<u>138</u>	<u>12</u>
	<u>1,498</u>	<u>968</u>	<u>4,837</u>	<u>9,083</u>

## 附錄一

## 會計師報告

附註：

- (i) 於相關期間，貴集團向蘇高新公司作出墊款，該等墊款為無抵押及按4.35%至5.7%的利率計息，還款期為一至十五年。
- (ii) 應付關聯公司的非貿易結餘已於2022年3月悉數結清。

除上述結餘外，其他結餘為無抵押、免息且並無固定還款期。

### 35. 承擔

(a) 貴集團於各相關期間末擁有以下資本承擔：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已訂約但未撥備：				
在建工程	288,198	214,893	72,633	32,164

### 36. 按類別劃分的金融工具

各類別金融工具於各相關期間末的賬面值如下：

於2019年12月31日

#### 金融資產

	以公平值 列入損益 的金融資產	以公平值 列入其他 全面收入的 金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	-	93,977	-	93,977
以公平值列入損益的金融資產	5,000	-	-	5,000
貿易應收款項	-	-	101,225	101,225
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	-	-	5,869	5,869
應收關聯方款項	-	-	1,091,300	1,091,300
受限制現金	-	-	5,713	5,713
現金及現金等價物	-	-	223,299	223,299
	5,000	93,977	1,427,406	1,526,383

## 附錄一

## 會計師報告

### 金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	178,588
計入其他應付款項及應計款項的金融負債 (附註25)	77,426
計息銀行貸款	701,800
應付關聯方款項	686,975
	<u>1,644,789</u>

於2020年12月31日

### 金融資產

	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	94,807	-	94,807
貿易應收款項	-	96,359	96,359
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產 (附註22)	-	8,441	8,441
應收關聯方款項	-	22,003	22,003
現金及現金等價物	-	288,210	288,210
	<u>94,807</u>	<u>415,013</u>	<u>509,820</u>

### 金融負債

	按攤銷成本 入賬的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	192,853
計入其他應付款項及應計款項的金融負債 (附註25)	94,510
計息銀行貸款	140,000
其他負債	165,463
應付關聯方款項	39,796
	<u>632,622</u>

附錄一

會計師報告

於2021年12月31日

金融資產

	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	92,440	–	92,440
貿易應收款項	–	101,222	101,222
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	–	8,753	8,753
應收關聯方款項	–	35,123	35,123
受限制現金	–	442	442
現金及現金等價物	–	302,644	302,644
	<u>92,440</u>	<u>448,184</u>	<u>540,624</u>

金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	192,532
計入其他應付款項及應計款項的金融負債(附註25)	103,106
計息銀行貸款	133,750
其他負債	168,074
應付關聯方款項	65,675
	<u>663,137</u>

於2022年4月30日

金融資產

	以公平值 列入其他 全面收入 的金融資產	按攤銷成本 入賬的 金融資產	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
以公平值列入其他全面收入的股權投資	88,820	–	88,820
貿易應收款項	–	143,831	143,831
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產(附註22)	–	9,001	9,001
應收關聯方款項	–	31,699	31,699
受限制現金	–	280	280
現金及現金等價物	–	175,814	175,814
	<u>88,820</u>	<u>360,625</u>	<u>449,445</u>

附錄一

會計師報告

金融負債

	按攤銷成本入賬 的金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項	188,080
計入其他應付款項及應計款項的金融負債 (附註25)	103,814
計息銀行貸款	133,750
其他負債	169,027
應付關聯方款項	11,776
	<u>606,447</u>

37. 金融工具的公平值及公平值層級

貴集團金融工具 (賬面值與公平值合理相若的金融工具除外) 的賬面值及公平值如下：

於2019年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以公平值列入損益的金融資產	5,000	5,000
以公平值列入其他全面收入的股權投資	93,977	93,977
	<u>98,977</u>	<u>98,977</u>
<b>金融負債</b>		
計息銀行貸款	701,800	701,800

於2020年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	94,807	94,807
<b>金融負債</b>		
其他負債	165,463	165,463
計息銀行貸款	140,000	140,000
	<u>305,463</u>	<u>305,463</u>

附錄一

會計師報告

於2021年12月31日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	92,440	92,440
<b>金融負債</b>		
其他負債	168,074	168,074
計息銀行貸款	133,750	133,750
	<u>301,824</u>	<u>301,824</u>

於2022年4月30日

	賬面值	公平值
	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融資產</b>		
以公平值列入其他全面收入的股權投資	88,820	88,820
<b>金融負債</b>		
其他負債	169,027	169,027
計息銀行貸款	133,750	133,750
	<u>302,777</u>	<u>302,777</u>

管理層已評估現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項的金融資產、其他應收款項、定期存款、已抵押銀行存款、即期計息銀行貸款及其他借款、貿易應付款項、其他負債以及計入其他應付款項及應計款項的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要因為該等工具的到期期限較短。

貴集團各附屬公司的財務經理負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。貴集團的財務經理直接向財務總監及審核委員會報告。於各報告日期，財務部分析金融工具價值的變動並釐定應用於估值的主要輸入數據。估值由財務總監審閱及批准。每年就中期及年度財務報告與審核委員會對估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公平值以自願交易方（強迫或清盤出售除外）當前交易中該工具的可交易金額入賬。

計息銀行及其他借款的非即期部份的公平值已透過使用具相似條款、信貸風險及剩餘到期時間的金融工具的當前可用利率貼現預期未來現金流量而計算。因貴集團於各相關期間末就計息銀行及其他借款所承擔的不履約風險而產生的公平值變動被評估為不重大。

貴集團投資於非上市投資，即由中國內地銀行發行的理財產品。貴集團已採用市場法（以條款及風險相若之工具的市場利率為基礎）及資產基礎法（以業務實體之盈利能力主要來自其現有資產的一般概念為基礎）估計該等非上市投資的公平值。

附錄一

會計師報告

對於以公平值列入其他全面收入的非上市股權投資的公平值，管理層已對在估值模型中合理運用可能的替代輸入數據之潛在影響作出估計。

下表載列金融工具估值於2019年、2020年及2021年12月31日以及於2022年4月30日之重大不可觀察輸入值概要：

指定為以公平值列入 其他全面收入的股權投資	估值技術	重大不可觀察輸入數據	範圍	公平值對輸入數據的敏感性
蘇州匯融商旅發展有限公司	市場法	缺乏適銷性的折讓率 (「DLOM」)	2019年12月31日： 20%至30%	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣1,200,000元)/人民幣1,300,000元
			2020年12月31日： 20%至30%	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣1,300,000元)/人民幣1,600,000元
			2021年12月31日： 20%至30%	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣1,300,000元)/人民幣1,200,000元
			2022年4月30日： 20%至30%	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值(減少)/增加(人民幣900,000元)/人民幣1,000,000元
指定為以公平值列入 其他全面收入的股權投資 蘇州新景天商務地產發展有限公司	資產基礎法	單價(每平方米人民幣元)	2019年12月31日： 11,810至19,600	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值增加/(減少)人民幣3,050,000元/(人民幣3,110,000元)
			2020年12月31日： 11,856至20,600	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值增加/(減少)人民幣3,080,000元/(人民幣3,010,000元)
			2021年12月31日： 11,433至20,000	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值增加/(減少)人民幣2,970,000元/(人民幣2,980,000元)
			2022年4月30日： 11,500至20,000	折讓增加/(減少) 5%會導致公平值增加/(減少)人民幣2,960,000元/(人民幣2,970,000元)

附錄一

會計師報告

公平值層級

下表說明 貴集團金融工具的公平值計量層級：

按公平值計量的資產：

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2019年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	93,977	–	93,977
以公平值列入損益的金融資產	5,000	5,000	–
	<u>98,977</u>	<u>5,000</u>	<u>93,977</u>

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2020年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	94,807	–	94,807
	<u>94,807</u>	<u>–</u>	<u>94,807</u>

	公平值計量使用		
	活躍市場的報價 第一級	重大可觀察輸入數據 第二級	重大不可觀察輸入數據 第三級
於2021年 12月31日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	92,440	–	92,440
	<u>92,440</u>	<u>–</u>	<u>92,440</u>

	公平值計量使用			
	於2022年 4月30日	活躍 市場的 報價 第一級	重大 可觀察 輸入數據 第二級	重大 不可觀察 輸入數據 第三級
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
指定為以公平值列入其他全面 收入的股權投資	88,820	—	—	88,820

相關期間第三級公平值計量的變動如下：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日	97,321	93,977	94,807	92,440
於其他全面收入確認的重新計量	(3,344)	830	(2,367)	(3,620)
於12月31日／4月30日	93,977	94,807	92,440	88,820

於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年4月30日止四個月，公平值計量第一級與第二級之間並無轉撥及並無轉撥入及轉撥出公平值計量第三級。

### 38. 財務風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具包括銀行貸款、融資租賃、其他負債以及現金及定期存款。該等金融工具的主要目的在於為 貴集團運營籌集資金。 貴集團擁有多項其他金融資產及負債，例如直接來自其運營的貿易應收款項及貿易應付款項。

來自 貴集團金融工具的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審閱及同意管理該等各項風險的政策，其概述如下。

#### 信貸風險

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

附錄一

會計師報告

最高風險及年終所處階段

下表載列按照 貴集團的信貸政策劃分的信貸質素及最高信貸風險，該政策乃主要基於逾期資料（惟毋須額外成本或努力即可得到的其他資料除外）及於12月31日／4月30日的年終／期末階段分類。

所呈列金額為金融資產的眼面總值及金融擔保合約承受的信貸風險。

於2019年12月31日

	十二個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段				
	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
貿易應收款項*	-	-	-	116,682	116,682
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	5,869	-	-	-	5,869
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	1,091,300	-	-	-	1,091,300
已抵押存款					
— 尚未逾期	349	-	-	-	349
定期存款					
— 尚未逾期	5,713	-	-	-	5,713
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	223,299	-	-	-	223,299
	<u>1,326,530</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,682</u>	<u>1,443,212</u>

於2020年12月31日

	十二個月預期	全期預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段				
	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
貿易應收款項*	-	-	-	116,555	116,555
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	8,441	-	-	-	8,441
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	22,003	-	-	-	22,003
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	288,210	-	-	-	288,210
	<u>318,654</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>116,555</u>	<u>435,209</u>

附錄一

會計師報告

於2021年12月31日

	十二個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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
貿易應收款項*	-	-	-	119,996	119,996
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	8,753	-	-	-	8,753
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	35,123	-	-	-	35,123
受限制現金					
— 尚未逾期	442	-	-	-	442
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	302,644	-	-	-	302,644
	<u>346,962</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>119,996</u>	<u>466,958</u>

於2022年4月30日

	十二個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	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
貿易應收款項*	-	-	-	160,169	160,169
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	9,001	-	-	-	9,001
應收關聯方款項					
— 尚未逾期	31,699	-	-	-	31,699
受限制現金					
— 尚未逾期	280	-	-	-	280
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	175,814	-	-	-	175,814
	<u>216,794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>160,169</u>	<u>376,963</u>

\* 就 貴集團採用簡化方法釐定減值的貿易應收款項而言，基於撥備矩陣的資料於歷史財務資料附註21披露。

\*\* 當金融資產並未逾期及並無資料表明自初始確認起金融資產的信貸風險大幅增加時，計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素被視為「正常」。否則，金融資產的信貸質素被視為「呆賬」。

## 附錄一

## 會計師報告

有關 貴集團因貿易應收款項所產生信貸風險的進一步量化資料於歷史財務資料附註21披露。

信貸風險的集中度分客戶及地區進行管理。由於 貴集團貿易應收款項的客戶群廣泛分佈在不同地區，因此 貴集團內部並無重大的信貸風險集中度。

### 流動資金風險

貴集團透過監控流動比率(按流動資產比流動負債計算)監控其流動資金風險。

貴集團的目標為透過使用計息貸款維持資金持續性與靈活性間的平衡。貴集團的政策為所有借款須經財務總監批准。

下表概述 貴集團於各報告期間未按合約未折現付款劃分的金融負債的到期情況：

2019年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5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
計息銀行貸款	-	9,169	215,207	271,031	413,446	908,853
其他負債	-	295	344	226	-	865
貿易應付款項	178,588	-	-	-	-	178,588
應付關聯方款項	686,975	-	-	-	-	686,975
其他應付款項及應計款項	77,426	-	-	-	-	77,426
	<u>942,989</u>	<u>9,464</u>	<u>215,551</u>	<u>271,257</u>	<u>413,446</u>	<u>1,852,707</u>

2020年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5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
計息銀行貸款	-	1,715	11,304	73,544	89,825	176,388
其他負債	-	-	6,740	26,960	229,210	262,910
租賃負債	-	114	115	-	-	229
貿易應付款項	192,853	-	-	-	-	192,853
應付關聯方款項	39,796	-	-	-	-	39,796
其他應付款項及應計款項	94,510	-	-	-	-	94,510
	<u>327,159</u>	<u>1,829</u>	<u>18,159</u>	<u>100,504</u>	<u>319,035</u>	<u>766,686</u>

附錄一

會計師報告

2021年12月31日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5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
計息銀行貸款	-	1,638	16,052	78,206	67,586	163,482
其他負債	-	-	6,740	26,960	222,470	256,170
貿易應付款項	192,532	-	-	-	-	192,532
應付關聯方款項	65,675	-	-	-	-	65,675
其他應付款項及應計款項	103,106	-	-	-	-	103,106
	<u>361,313</u>	<u>1,638</u>	<u>22,792</u>	<u>105,166</u>	<u>290,056</u>	<u>780,965</u>

2022年4月30日

	應要求	3個月內	3至12個月	1至5年	5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
計息銀行貸款	-	4,331	13,694	77,329	66,488	161,842
其他負債	-	3,370	3,370	26,960	222,470	256,170
貿易應付款項	188,080	-	-	-	-	188,080
應付關聯方款項	11,776	-	-	-	-	11,776
其他應付款項及應計款項	103,814	-	-	-	-	103,814
	<u>303,670</u>	<u>7,701</u>	<u>17,064</u>	<u>104,289</u>	<u>288,958</u>	<u>721,682</u>

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持良好的信貸狀況及穩健的資本比率，以支持其業務並使股東價值最大化。

貴集團根據經濟狀況的變動管理其資本架構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團或會調整派付予股東的股息，返還資本予股東或發行新股份。於年內／期內，貴集團管理資本的目標、政策或程序概無任何變動。

貴集團使用資產負債率監控資本，資產負債率界定為負債總額除以資產總值。各相關期間末的資產負債率如下：

	於2019年 12月31日	於2020年 12月31日	於2021年 12月31日	於2022年 4月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	2,083,727	1,204,519	1,315,660	1,256,734
負債總額	1,718,874	705,734	762,133	685,839
資產負債率	<u>82%</u>	<u>59%</u>	<u>58%</u>	<u>55%</u>

39. 擁有重大非控股權益之部分擁有附屬公司

於2019年12月31日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之期內 利潤	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	1,032	2,559

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	56,753
開支總額	(49,870)
所得稅開支	(1,721)
年內利潤及全面收入總額	5,162
流動資產	42,086
非流動資產	859
流動負債	(25,323)
非流動負債	-
經營活動所用現金流量淨額	(974)
投資活動所得現金流量淨額	63
融資活動所得現金流量淨額	(200)
現金及現金等價物減少淨額	(1,111)

於2020年12月31日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之期內 利潤	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	20	764	3,323

## 附錄一

## 會計師報告

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	60,796
開支總額	(55,697)
所得稅開支	(1,274)
年內利潤及全面收入總額	<u>3,825</u>
流動資產	49,078
非流動資產	666
流動負債	(28,300)
非流動負債	-
經營活動所用現金流量淨額	6,937
投資活動所得現金流量淨額	(66)
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物減少淨額	<u>6,871</u>

於2021年12月31日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之期內 利潤	非控股權益 累計結餘
	%	人民幣千元	人民幣千元
科尚物業服務	<u>20</u>	<u>1,052</u>	<u>4,375</u>

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	60,438
開支總額	(53,429)
所得稅開支	(1,753)
年內利潤及全面收入總額	<u>5,256</u>
流動資產	60,341
非流動資產	902
流動負債	(34,543)
非流動負債	-
經營活動所用現金流量淨額	(4,418)
投資活動所得現金流量淨額	72
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物減少淨額	<u>(4,346)</u>

附錄一

會計師報告

於2021年4月30日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
	%		
科尚物業服務	20	284	3,607

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元 (未經審核)
收益	20,718
開支總額	(18,822)
所得稅開支	(474)
年內利潤及全面收入總額	1,422
流動資產	45,108
非流動資產	806
流動負債	(23,048)
非流動負債	-
經營活動所得現金流量淨額	497
投資活動所得現金流量淨額	23
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物增加淨額	520

於2022年4月30日

	非控股權益 持有之股權 百分比	分配至非控股 權益之年內 利潤／(虧損)	非控股權益 累計結餘
		人民幣千元	人民幣千元
	%		
科尚物業服務	20	391	4,766

下表闡述上述附屬公司之財務資料概要。披露之金額為扣除任何公司間對銷前之金額：

	科尚物業服務
	人民幣千元
收益	25,520
開支總額	(22,912)
所得稅開支	(652)
年內利潤及全面收入總額	<u>1,956</u>
流動資產	64,415
非流動資產	1,121
流動負債	(36,879)
非流動負債	-
經營活動所得現金流量淨額	3,842
投資活動所得現金流量淨額	14
融資活動所得現金流量淨額	-
現金及現金等價物增加淨額	<u>3,856</u>

#### 40. 於相關期間後事項

於2022年4月30日後無重大事項發生。

#### 41. 期後財務報表

貴公司、貴集團或現時組成貴集團的任何公司尚未就2022年4月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。