

財務資料

以下討論及分析應與「附錄一 – 會計師報告」所載我們的合併財務報表連同隨附附註一併閱讀。我們的合併財務報表已根據《國際財務報告準則》編製。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢的理解、當前狀況及預期未來發展，以及我們認為在相關情況下屬合適的其他因素而作出的假設與分析。然而，我們的實際業績與前瞻性陳述中所作預測可能存在重大差異。可能導致未來業績與前瞻性陳述所作預測存在重大差異的因素包括但不限於本文件「風險因素」、「業務」及其他章節討論的因素。

概覽

萬物雲是推動中國物業服務行業進步的先行者，致力於科技創新。憑藉我們的品牌優勢和服務品質，我們成為了領先的服務提供商，在社區、商企和城市空間的業務協同作用下，構建了無可比擬的增長模型。我們因自我激勵的文化而能夠保持如此的領先地位。隨著服務產品與專用技術相互交織並進一步整合，我們已為實現規模經濟和抓住基於臨近地理位置產生的機會做好充分準備。就地域重點而言，我們致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質服務。

於往績記錄期間，我們的收入來自以下三個業務板塊：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii)AIoT及BPaaS解決方案服務。於往績記錄期間，三個業務板塊的收入均持續增長。我們的收入由2019年的人民幣13,927.3百萬元增至2020年的人民幣18,145.5百萬元，並進一步增至2021年的人民幣23,704.5百萬元。我們的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,747.6百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣6,847.5百萬元。我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,714.3百萬元。我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣318.8百萬元。

財務資料

編製及呈列基準

我們是一家於中國成立的股份有限公司。我們的歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》編製。有關本節所載財務資料之編製基準的詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告。

影響經營業績的主要因素

下列是影響且我們預計將繼續影響我們的業務、財務狀況、經營業績和前景的主要因素。

我們管理的空間規模與客戶關係

憑藉強大的品牌聲譽和優質的服務質量，我們在不同的業務領域不斷擴展業務邊界和實力，跨社區、商業並於近年來進一步深入城市空間。我們的業務和經營業績在一定程度上取決於我們管理的空間規模，而這反過來又受到我們吸引和留住客戶的能力的影響。於往績記錄期間，我們的收入主要受住宅物業服務和物業及設施管理服務的持續增長所推動。

住宅物業服務

我們認為服務質量是我們成功的基礎，並一直致力於改善客戶體驗。於往績記錄期間，我們在住宅物業服務方面取得強勁的收入增長且在管建築面積持續增加，尤其是來自獨立第三方的在管建築面積。於2019年、2020年及2021年，我們的住宅物業服務收入分別為人民幣7,251.4百萬元、人民幣9,130.1百萬元及人民幣11,362.6百萬元，分別佔我們總收入的52.1%、50.3%及47.9%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的住宅物業服務收入分別為人民幣2,473.5百萬元及3,553.5百萬元，分別佔我們總收入的52.1%及51.9%。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的住宅社區的在管建築面積分別為431.1百萬平方米、497.5百萬平方米、660.4百萬平方米及670.2百萬平方米。

財務資料

我們在業內率先推出「管家服務體系」，旨在提供定制化的服務體驗，最大限度地縮短響應時間，提高客戶忠誠度。我們的服務管家是我們與業主的第一個聯繫點，通過他們，我們為客戶提供有價值的幫助和建議，從而有效地保護和提升相關資產的價值。我們相信，通過多年努力建立的信任，可作為將客戶居住相關消費需求引入我們服務領域的基礎，例如房屋銷售及租賃經紀服務，以及房屋再裝修及美居服務，我們可以有效地實現不同業務線的交叉銷售和業務部門之間的協同效應，我們的成功業績證明了這一點。

物業及設施管理服務

與戴德梁行的戰略合作使我們成為一家兼具本土洞察力及全球視野的中國領先的物業及設施管理服務提供商。截至2021年12月31日，我們與超過900家企業及機構客戶建立了關係，其中包括按截至2021年12月31日的市值計，中國十大互聯網公司中的8家以及中國十大金融服務公司中的7家。於2019年、2020年及2021年，我們來自物業及設施管理服務的收入亦大幅增加，分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元，分別佔2019年、2020年及2021年總收入的18.4%、22.2%及22.4%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的物業及設施管理服務收入分別為人民幣1,020.4百萬元及人民幣1,651.9百萬元，分別佔我們總收入的21.5%及24.1%。

我們對每個客戶運營需求的整體理解，使我們能夠有效地識別及處理其優先事項。隨著我們眾多客戶不斷發展壯大，其工作場所在規模及複雜性方面的需求均在增加。我們密切關注並研究相關變化，積極主動地提出適宜解決方案，從而擴大服務範圍及收入增長。展望未來，我們計劃繼續專注於吸引具有強勁增長潛力的客戶，特別是來自新興行業的客戶，以進一步擴大我們的優質客戶群。

財務資料

我們的業務組合

於往績記錄期間，我們提供以下三個業務板塊的不同類型服務，即：(i) 社區空間居住消費服務；(ii) 商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。我們的盈利能力視乎服務類型而不同，取決於我們所提供的服務性質及我們採用的收入模式。收入組合的任何變動或所提供任何服務的盈利能力變動均可能對我們的整體盈利能力產生相應影響。下表載列於所示年度或期間按業務板塊劃分的收入貢獻及各自的毛利率：

	截至12月31日止年度									截至3月31日止三個月					
	2019年			2020年			2021年			2021年			2022年		
	人民幣 千元	毛利率 %		人民幣 千元	毛利率 %		人民幣 千元	毛利率 %		人民幣 千元	毛利率 %		人民幣 千元	毛利率 %	
	(未經審計)														
社區空間居住															
消費服務.....	8,828,469	63.4	16.1	10,623,121	58.5	18.7	13,161,025	55.5	15.8	2,786,495	58.7	14.4	3,910,887	57.1	13.2
商企和城市空間															
綜合服務.....	4,292,597	30.8	20.5	6,488,589	35.8	17.2	8,693,128	36.7	15.9	1,623,082	34.2	13.2	2,437,843	35.6	12.7
AIoT及BPaaS解決															
方案服務.....	806,223	5.8	21.2	1,033,754	5.7	24.6	1,850,386	7.8	29.9	337,978	7.1	25.1	498,792	7.3	33.0
合計／總體.....	<u>13,927,289</u>	<u>100.0</u>	<u>17.7</u>	<u>18,145,464</u>	<u>100.0</u>	<u>18.5</u>	<u>23,704,539</u>	<u>100.0</u>	<u>17.0</u>	<u>4,747,555</u>	<u>100.0</u>	<u>14.7</u>	<u>6,847,522</u>	<u>100.0</u>	<u>14.5</u>

我們社區空間居住消費服務的毛利率於2021年降至15.8%，主要因為我們於2020年享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免，而該等減免於2021年被取消。此外，作為我們通過科技賦能提高整體經營效率及成本結構的方法的一部分，於往績記錄期間，我們自AIoT及BPaaS解決方案服務板塊的收入貢獻增加，這帶來了相對較高的毛利率。詳情請參閱「一 合併損益表的主要組成部分 — 毛利及毛利率」。從長期來看，我們致力於通過在具有戰略意義的城市提高覆蓋濃度及提供多樣化服務提高我們整體的毛利率，以實現規模經濟並抓住基於臨近地理位置產生的機會。

財務資料

我們品牌及定價能力

我們的財務狀況及經營業績受我們對服務的定價所影響，而該定價能力部分受我們在中國的品牌知名度及市場地位所影響。在社區空間居住消費服務領域，我們擁有全面且高知名度的品牌矩陣，包括萬科物業及樸鄰。我們計劃通過提供優質社區空間居住消費服務進一步提升我們的品牌知名度，穩固我們的品牌形象，從而擴大我們的物業服務規模。在商企和城市空間綜合服務領域，為進一步提升我們的品牌知名度，我們推出萬物梁行及成立了City Up，作為獨立的城市空間運營品牌。

此外，我們利用我們的品牌為服務定價，並綜合考慮我們的服務範圍、預期利潤率、預算及物業位置等因素。我們亦考慮其他因素，例如同行的競爭力及我們塑造及保持我們作為優質物業服務提供商形象的能力。具體而言，我們會考慮(i)對我們服務範圍及質量的要求；(ii)我們的估計成本及利潤率目標；(iii)臨近的可比物業及行業內競爭對手的管理費；及(iv)社區的類型及位置。在決定定價時，我們力求在極具競爭力的服務定價與可觀的利潤率之間取得平衡。在決定定價時未能平衡各項因素可能會對我們的財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的定價能力會對我們的經營業績產生重大影響。下文載列我們對年內或期內收入及利潤（經參考於往績記錄期間住宅物業服務和物業及設施管理服務平均每月每平方米的飽和收入的波動）的敏感性分析，以供說明之用。下文敏感性分析表明在所有其他因素保持不變的情況下，住宅物業服務和物業及設施管理服務平均每月每平方米的飽和收入的假設下降和上升對我們收入和利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內利潤	1,040,279	1,518,855	1,714,291	287,433	318,752
假設我們的平均每月每平方米的飽和收入減少5%					
對收入的影響	(491,008)	(657,673)	(832,535)	(174,694)	(260,272)
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(368,256)	(493,255)	(624,401)	(131,020)	(195,204)
假設我們的平均每月每平方米的飽和收入增加5%					
對收入的影響	491,008	657,673	832,535	174,694	260,272
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	368,256	493,255	624,401	131,020	195,204

附註：

(1) 假設企業所得稅為25%，計算對年內／期內利潤的影響。

財務資料

緩解受人工成本及分包成本上漲影響的能力

我們的員工成本及分包成本的任何大幅增加均可能對我們的利潤率產生負面影響，並降低我們的盈利能力。我們的盈利能力取決於員工成本，而員工成本影響銷售成本及其他運營開支，如行政開支和銷售及分銷開支。此外，我們的盈利能力亦取決於影響我們銷售成本的分包成本。

於往績記錄期間，我們的員工成本及分包成本合計佔我們銷售成本的絕大部分。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們於銷售成本中錄得的員工成本分別為人民幣6,433.1百萬元、人民幣5,209.0百萬元、人民幣7,235.0百萬元、人民幣1,501.5百萬元及人民幣2,180.9百萬元，分別佔我們同年或同期銷售成本總額的56.1%、35.2%、36.8%、37.1%及37.2%。我們亦將若干服務（例如秩序維護、清潔及園藝、維修及保養服務）外包。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們於銷售成本中錄得的分包成本分別為人民幣2,455.4百萬元、人民幣6,732.5百萬元、人民幣8,515.2百萬元、人民幣1,936.9百萬元及人民幣2,666.0百萬元，分別佔我們同年或同期銷售成本總額的21.4%、45.5%、43.3%、47.8%及45.5%。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們行政開支中的員工成本分別為人民幣546.6百萬元、人民幣686.8百萬元、人民幣904.8百萬元、人民幣187.3百萬元及人民幣294.6百萬元，分別佔我們同年或同期總行政開支的50.7%、50.4%、50.5%、58.2%及61.8%。

於往績記錄期間，我們的員工成本及分包成本增加，原因是我們的業務擴張以及我們經營所在地區的平均工資增加。為應對不斷上升的員工成本，我們已實施多項節約成本的措施，包括實施技術措施及數字化工作，以減少我們對勞工的依賴。我們亦向獨立及附屬服務提供商外包若干勞動密集型服務及專業服務（主要包括秩序維護及維修和保養服務）以及清潔及園藝服務，同時對其服務進行密切監督，以確保服務質量和效率。請參閱「業務－分包」。

財務資料

僅為說明起見，下表載列顯示假設所有其他因素保持不變的情況下，參考平均工資及外包給分包商的專業服務比例的歷史波動，我們計入銷售成本的員工成本及分包成本的假設性增長對我們於所示年度或期間利潤所產生影響的敏感性分析：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年內／期內利潤	1,040,279	1,518,855	1,714,291	287,433	318,752
假設計入銷售成本的員工成本 及分包成本增加5%					
對銷售成本的影響	444,425	597,072	787,513	171,919	242,345
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(333,319)	(447,804)	(590,635)	(128,939)	(181,759)
假設計入銷售成本的員工成本 及分包成本增加10%					
對銷售成本的影響	888,850	1,194,144	1,575,026	343,839	484,690
對年內／期內利潤的影響 ⁽¹⁾	(666,638)	(895,608)	(1,181,269)	(257,879)	(363,517)

(未經審計)

附註：

(1) 假設企業所得稅為25%，計算對年內／期內利潤的影響。

房地產及物業服務行業的監管及市場狀況

我們的業務及經營業績主要受我們從業主委員會、物業開發商、機構客戶及地方政府部門獲得新服務合同的能力的影響。新物業開發項目的數量取決於中國房地產市場的業績，其受制於整體經濟狀況、城市化率以及中國對物業的需求。此外，物業及設施管理服務項目及城市空間運營服務項目的數量亦受制於中國整體經濟狀況。中國的經濟衰退會對我們的業務、經營業績及財務狀況產生不利影響。

中國的監管環境及中國政府採取的政策及措施亦會影響房地產市場及物業管理市場的發展，進而影響我們的業務及經營業績。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況」、「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們受影響中國物業服務及房地產行業的監管環境及措施（包括政府有關物業管理收費水平的指引）規限」及「風險因素－與在中國開展業務有關的風險」。

財務資料

中國政府已出台一系列有利的法律及政策以激勵物業服務行業的發展。該等政策（例如中國政府於2020年發佈的《關於進一步加強城市精細化管理工作的實施意見》）鼓勵物業管理公司（如我們）擴大其業務並實現現代化，促進了行業的增長及發展。請參閱本文件「行業概覽－中國商企和城市空間綜合服務市場－市場驅動因素－有利政策」。然而，我們無法保證中國政府將持續出台有利的法律、法規及政策。此外，我們無法保證中國政府將不會暫停或終止現時有利的法律、法規及政策，或中國政府不會出台直接或間接阻礙物業服務行業發展的法律或政策。

我們的歷史收購及收購後合併整合

於往績記錄期間，作為提升現有競爭優勢策略的一部分，我們收購了幾家物業管理公司，促進了業務在此期間的增長及為經營業績作出了貢獻。例如，我們收購了伯恩物業和陽光智博。我們於2021年9月開始合併伯恩物業的財務報表，並於2021年10月合併了陽光智博的財務報表。我們通過該等收購，拓展了物業服務項目組合及更加聚焦於我們現時經營所在的城市，並使業態多樣化。有關收購詳情，請參閱「業務－我們收購陽光智博」及「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併」。然而，我們可能無法實現預期戰略目標或無法從此類收購中獲得預期投資回報。

未來，我們計劃不斷評估機會，以收購及投資其他公司及與我們現有業務互相補充的業務，並將其業務合併入我們的業務中。為實施該等戰略，我們需要分配資本及人力資源以尋求合適的機會，並按使我們能夠實現預期戰略目標及預期回報的條款，及時完成該等交易。我們的業務運營、財務業績及前景取決於我們確定合適的目標、成功實施併購以及將該等目標的業務整合進我們業務的能力。憑藉該等業務的合併，我們將有目的地在社區、商企和城市空間擴展我們的業務，從而在具有戰略意義的城市和地區提高覆蓋濃度及多樣性。然而，收購涉及不確定因素及風險，例如未能達到擬定目標、資源及管理層注意力的分散、潛在持續財務責任及不可預見或隱藏負債、不合規事件及法律糾紛。有關詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們收購、投資其他公司或與第三方構築戰略聯盟未必會成功，且我們將收購業務與我們現有業務整合時可能會遇到困難」。

財務資料

競爭

中國的社區空間居住消費服務市場及商企和城市空間綜合服務市場分散且具競爭性，近年來市場集中率不斷提高。作為業務遍及全國的一個領先的綜合服務供應商，我們就物業服務與國家及地方物業管理公司相互競爭，並就增值服務與提供類似服務的其他供應商進行競爭。因此，我們能否有效地與競爭對手競爭並維持或提高我們的市場地位至關重要，並取決於我們能否通過確保服務質量、效率及一致性使我們在同行中脫穎而出。我們維持該地位的能力亦將影響我們尋找新的及續約現有的住宅物業服務合同以及物業及設施管理服務合同以及擴大我們在管建築面積的能力，如果無法做到，我們業務的增長及盈利能力及前景將受到阻礙。

如果我們無法找到新的合同或續約現有物業服務合同，並擴大我們所管理及服務的建築面積，我們可能會失去我們主要業務領域的市場地位，且我們的定價能力、收入及盈利能力或會下降。有關我們經營的行業及市場詳情，亦請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們處於一個競爭激烈的行業，面臨眾多的競爭對手，如果我們不能與現有及新出現的競爭對手成功競爭，則我們的業務、財務狀況、經營業績及前景可能會受到重大不利影響」、「業務－競爭」及「行業概覽－中國商企和城市空間綜合服務市場－我們的競爭地位」。

重要會計政策、判斷及估計

我們已確定若干會計政策及估計，我們認為該等會計政策及估計對根據《國際財務報告準則》編製財務報表屬重要。該等重要會計政策載於本文件附錄一會計師報告附註2.3，其對於了解我們的財務狀況及經營業績至關重要。

我們的部分會計政策涉及主觀假設、估計及判斷，本文件附錄一會計師報告附註3對此進行了討論。編製財務報表時，管理層須作出會影響所呈報收入、開支、資產及負債金額以及其隨附披露及或有負債披露的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素可能導致須於日後對受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

我們的管理層已確定以下會計政策、估計和判斷，其認為該等會計政策、估計和判斷對編製我們的財務報表極為重要。

財務資料

收入確認

客戶合同收入於商品或服務的控制權轉移予客戶時確認，金額為反映我們預期有權收取作為交換該等商品或服務的對價。

我們提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。

當合約中的對價包括可變金額時，對價金額估計為我們就轉讓貨品或服務至客戶而有權獲得的金額。可變對價於合約開始時進行估計並受約束，直至與可變對價的相關不確定因素其後獲解決，而確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務包括：(i)住宅物業服務；(ii)居住相關資產服務；及(iii)其他社區增值服務。

住宅物業服務主要包括就住宅物業向業主、業主協會或住戶提供的清潔服務、秩序維護服務、園藝服務及維修及維護服務。就物業管理服務而言，當我們向客戶提供服務所收到的金額反映我們為換取該等服務而預期享有的對價時，即確認收入。

就按包干制管理的物業之物業服務收入而言，我們作為委託人，主要負責為業主提供物業管理服務，將已向或應向業主收取的費用確認為收入及將全部相關物業管理成本確認為服務成本。

就按管理酬金制管理的物業之物業服務收入而言，我們作為代理人，將管理酬金（經參考應向業主收取的物業管理費總額計算）確認為安排及監督服務供應商向業主提供服務的收入。

居住相關資產服務主要包括房屋銷售及租賃經紀服務以及房屋再裝修及美居服務。房屋銷售及租賃經紀服務所得收入於我們提供服務並被客戶接受的時間點確認。因為客戶能在我們出賬單的同時獲得我們提供的服務或利益，所以房屋再裝修及美居服務所得收入會按我們有權開出賬單的金額隨時間的推移而確認。

財務資料

其他社區增值服務主要包括(i)車位銷售服務所得佣金收入(於向客戶轉移物業控制權或停車位使用權的時間點按淨額確認)；及(ii)來自公共區域運營服務、機電設備維護服務和社區餐飲服務的收入(於提供有關服務期間隨著時間的推移確認)。

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務主要包括物業及設施管理服務、開發商增值服務及城市空間整合服務。

我們提供全面的物業及設施管理服務，包括(i)商企物業服務，著重於商業場所的物業管理工作；及(ii)綜合設施管理服務，著重於解決使用者非核心業務流程中產生的工作空間需求。我們按月就提供的服務開具固定金額的賬單，並按我們有權開具發票且與已完成履約價值直接掛鉤的金額將其確認為收入。

開發商增值服務主要包括(i)案場及樣板房管理；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。我們與物業開發商預先協定各項服務的價格，並每月向物業開發商開具賬單，具體賬單因該月已完成的實際服務水平而異。因為物業開發商同時取得並消費我們所提供的利益，所以增值服務的收入按我們有權開具發票的金額隨時間的推移而確認。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務主要包括智慧物業解決方案。

智慧物業解決方案主要包括設備、設計、整合及建造，各部分高度依存彼此及高度關聯。我們將該等商品及服務作為一項單獨的履約義務進行會計處理。來自智慧物業解決方案的收入隨著時間的推移確認，使用產出法衡量服務達到讓人十分滿意的進度，因為客戶能在我們履約出賬單的同時獲得我們履約提供的服務或利益，且我們有強制執行就迄今為止完成的履約支付的權利。

財務資料

撥備

如果因過往事件而產生現時的責任(法定或推定)，而履行該責任可能導致未來資源外流，且前提是該責任涉及金額能得到可靠估計，則確認撥備。

當貼現的影響重大時，則確認為撥備的金額將為報告期末預期須用作履行責任的未來開支的現值。貼現現值隨著時間增加的金額計入損益表的財務成本。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認項目相關的所得稅於其他全面收益或直接於權益中確認。

當期所得稅資產及負債乃按預期從稅務當局收回或支付予稅務當局的金額計量。計算金額所用的稅率及稅法乃我們經營及產生應課稅收入所在國家於報告日期已頒佈或實質上已頒佈的稅率及稅法。

管理層就適用稅務法規詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並於適當情況下作出撥備。

遞延稅項採用負債法對資產及負債稅基與兩者於報告日期用作財務報告的賬面值之間的暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併交易中初步確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤(稅項虧損)；
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的權益的投資有關的應課稅暫時差額而言，如果暫時差額撥回時間可由母公司、[編纂]或企業控制，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。

財務資料

對於所有可扣減的暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅利潤，可用以抵扣該等可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損，則會確認遞延稅項資產，惟以下情況除外：

- 與可扣減暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初次確認資產或負債而產生，且於交易時既不影響會計利潤亦不影響應課稅利潤或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可預見的未來有可能撥回以及有應課稅溢利可動用以抵銷暫時差額的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產賬面值，並於不再可能有足夠應課稅利潤以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅利潤以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率（及稅法）計算。

與在其他全面收益或權益中確認的項目有關的遞延稅項在其他全面收益或權益中確認，而非在損益中確認。

遞延稅項資產及遞延稅項負債於及僅限於我們擁有可依法執行的權利抵銷即期稅項資產及即期稅項負債，且遞延稅項資產及遞延稅項負債與由同一稅務當局對同一納稅主體或不同納稅主體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產，或變現資產以及一併結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或收回）徵收的所得稅有關時方可抵銷。

作為合併業務一部分獲得但於該日期不滿足單獨確認標準的稅項利益，其後如果出現有關事實及情況的新資料，則會予以確認。如果調整發生在計量期間內，則被視為商譽的扣減（只要不超過商譽）；如果發生在計量期間外，則於損益中確認。

財務資料

租賃

使用權資產

我們於租賃開始日期（即相關資產可供使用日期）確認使用權資產。使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認的租賃負債金額、已產生的初始直接成本及於開始日期或之前已作出的租賃付款減任何已收取的租賃優惠。使用權資產在以下資產的租賃期與估計可使用年期二者中較短的期限內按直線法計提折舊：

建築物	1至15年
-----	-------

租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按於租期內將作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款（包括實質上的固定付款）減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款及預期將根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括我們合理地確定行使購買權的行使價及支付終止租賃的罰款（如果租期反映我們行使該終止權）。不取決於指數或利率的可變租賃付款於發生觸發付款的事件或情況期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，如果租賃隱含的利率難以釐定，我們會應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債的金額增加以反映利息增加並就已作出的租賃付款予以扣減。此外，如果出現租期修訂、租期變動、實質上的固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變更，則租賃負債的賬面值會重新計量。

短期租賃及低價值資產租賃

我們將短期租賃確認豁免應用於其短期租賃（即租期為自開始日期起計12個月或以下且不包括購買選擇權的租賃）。其亦將低價值資產租賃的確認豁免應用於被視作低價值的租賃。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款在租賃期內按直線法確認為開支。

財務資料

投資性物業

投資性物業乃於持作賺取租金收益及／或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務或作行政用途，亦非作一般業務過程中銷售的土地及樓宇的權益（包括將可能會以其他方式符合投資性物業的定義的持作使用權資產的租賃物業）。

投資性物業首次按成本計量，包括交易成本。首次確認後，投資性物業按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）列賬。折舊以直線法計提，以在估計使用年期內撇銷投資性物業的成本。如果投資性物業之賬面值高於其估計可收回金額，則立即撇減至其可收回金額。投資性物業報廢或出售產生的任何收益或損失於報廢或出售年度在損益中確認。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法入賬。轉讓對價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為本集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、本集團對被收購方前擁有人承擔的負債及本集團為換取被收購方控制權而發行的股本權益的總和。就各業務合併而言，本集團選擇是否以公允價值或應佔被收購方可識別資產淨值的比例，計量於被收購方的屬現時所有權權益且於清盤時賦予其持有人按比例分佔資產淨值的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

商譽初始按成本計量，即轉讓對價、非控股權益的已確認金額及本集團先前持有的被收購方股權的公允價值的總和，超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的部分。如果該對價及其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該等差額在重新評估後，於損益內確認為議價收購收益。

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則進行更為頻密的測試。我們對截至12月31日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購的商譽由收購日期起，分配至預期將從合併的協同效應中受益的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論我們的資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

財務資料

減值通過評估與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額進行釐定。如果現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註2.3。

無形資產（商譽除外）

無形資產（商譽除外）主要指我們過往收購而產生的客戶關係。業務合併中獲得的客戶關係按收購日期的公允價值確認。客戶關係具有有限的使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷是在客戶關係的10年預期使用年期內以直線法計算。預期使用年期主要與物業服務合同有關，乃根據管理層對從客戶關係中獲得利益總期限的最佳估計釐定，並將反映來自客戶關係的未來經濟利益的消耗情況，已計及：(i)物業服務合同的典型條款；及(ii)成功續簽合同的過往記錄。具有有限使用年期的無形資產隨後於可使用經濟年期內攤銷，及當有跡象顯示無形資產或會減值時須進行評估。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末審核一次。

合併損益表的主要組成部分

下表概述我們於所示年內或期內的經營業績：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
收入.....	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0	4,747,555	100.0	6,847,522	100.0
銷售成本.....	(11,458,895)	(82.3)	(14,780,734)	(81.5)	(19,684,527)	(83.0)	(4,048,400)	(85.3)	(5,856,653)	(85.5)
毛利.....	2,468,394	17.7	3,364,730	18.5	4,020,012	17.0	699,155	14.7	990,869	14.5
其他收入及收益.....	324,557	2.3	370,873	2.0	417,318	1.8	91,408	1.9	84,656	1.2
銷售及分銷開支.....	(128,139)	(0.9)	(166,418)	(0.9)	(257,152)	(1.1)	(34,916)	(0.7)	(80,856)	(1.2)
行政開支.....	(1,077,885)	(7.7)	(1,362,551)	(7.5)	(1,791,847)	(7.6)	(321,601)	(6.8)	(476,900)	(7.0)
金融資產減值										
虧損淨額.....	(143,380)	(1.0)	(117,296)	(0.6)	(68,669)	(0.3)	(27,807)	(0.6)	(81,576)	(1.2)
其他開支.....	(3,452)	(0.0)	(22,181)	(0.1)	(22,950)	(0.1)	(2,595)	(0.1)	(1,611)	(0.0)
財務成本.....	(6,268)	(0.0)	(14,428)	(0.1)	(10,207)	(0.0)	(2,580)	(0.1)	(3,017)	(0.0)
應佔合營企業利潤.....	7,564	0.1	44,349	0.2	(12,331)	(0.1)	(2,862)	(0.1)	(2,165)	(0.0)
應佔聯營公司利潤.....	13,330	0.1	11,795	0.1	45,835	0.2	(4,244)	(0.1)	(2,163)	(0.0)

財務資料

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
稅前利潤	1,454,721	10.6	2,108,873	11.6	2,320,009	9.8	393,958	8.1	427,237	6.3
所得稅開支	(414,442)	(3.1)	(590,018)	(3.2)	(605,718)	(2.6)	(106,525)	(2.0)	(108,485)	(1.6)
年內／期內利潤	<u>1,040,279</u>	<u>7.5</u>	<u>1,518,855</u>	<u>8.4</u>	<u>1,714,291</u>	<u>7.2</u>	<u>287,433</u>	<u>6.1</u>	<u>318,752</u>	<u>4.7</u>
以下各方應佔：										
母公司擁有人	1,019,894	98.0	1,464,039	96.4	1,667,642	97.3	281,609	98.0	311,651	97.8
非控股權益	20,385	2.0	54,816	3.6	46,649	2.7	5,824	2.0	7,101	2.2

收入

於往績記錄期間，我們從三個業務板塊產生收入，即(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；及(iii) AIoT及BPaaS解決方案服務。下表載列於往績記錄期間按業務板塊和服務條線劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
社區空間居住消費服務										
— 住宅物業服務	7,251,379	52.1	9,130,142	50.3	11,362,630	47.9	2,473,474	52.1	3,553,485	51.9
— 居住相關資產服務	890,041	6.4	950,440	5.2	1,255,539	5.3	216,577	4.6	240,573	3.5
— 其他社區增值服務	687,049	4.9	542,539	3.0	542,856	2.3	96,444	2.0	116,829	1.7
小計	<u>8,828,469</u>	<u>63.4</u>	<u>10,623,121</u>	<u>58.5</u>	<u>13,161,025</u>	<u>55.5</u>	<u>2,786,495</u>	<u>58.7</u>	<u>3,910,887</u>	<u>57.1</u>
商企和城市空間綜合服務										
— 物業及設施管理服務	2,568,773	18.4	4,023,316	22.2	5,288,069	22.4	1,020,400	21.5	1,651,946	24.1
— 開發商增值服務	1,693,247	12.2	2,363,247	13.0	3,065,277	12.9	558,744	11.8	663,737	9.7
— 城市空間整合服務	30,577	0.2	102,026	0.6	339,782	1.4	43,938	0.9	122,160	1.8
小計	<u>4,292,597</u>	<u>30.8</u>	<u>6,488,589</u>	<u>35.8</u>	<u>8,693,128</u>	<u>36.7</u>	<u>1,623,082</u>	<u>34.2</u>	<u>2,437,843</u>	<u>35.6</u>
AIoT及BPaaS解決方案服務										
— AIoT解決方案	692,573	5.0	782,783	4.3	1,216,352	5.1	258,018	5.4	311,476	4.6
— BPaaS解決方案	113,650	0.8	250,971	1.4	634,034	2.7	79,960	1.7	187,316	2.7
小計	<u>806,223</u>	<u>5.8</u>	<u>1,033,754</u>	<u>5.7</u>	<u>1,850,386</u>	<u>7.8</u>	<u>337,978</u>	<u>7.1</u>	<u>498,792</u>	<u>7.3</u>
合計	<u>13,927,289</u>	<u>100.0</u>	<u>18,145,464</u>	<u>100.0</u>	<u>23,704,539</u>	<u>100.0</u>	<u>4,747,555</u>	<u>100.0</u>	<u>6,847,522</u>	<u>100.0</u>

財務資料

於往績記錄期間，我們三個業務板塊的收入均快速增長，使我們的總收入持續增加。而於整個往績記錄期間，我們社區空間居住消費服務貢獻了總收入的大部分，商企和城市空間綜合服務收入佔總收入的百分比於同年有所增加，乃由於我們不斷努力為企業及機構客戶服務。具體而言，我們與戴德梁行的戰略合作關係使我們能夠整合我們在大中華區的現有競爭優勢，從而主要通過我們於2020年推出的萬物梁行品牌有效開展物業及設施管理服務。作為提高服務能力及效率的整體方法的一部分，AIoT及BPaaS解決方案服務在我們的整體業務中發揮了重要作用。由於我們業務規模擴大以及成功開發AIoT解決方案及BPaaS解決方案，於往績記錄期間，AIoT及BPaaS解決方案服務所產生收入持續增加。自截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月收入的增加，主要歸因於(i)我們在擴大業務方面的不斷努力；及(ii)於2021年底完成收購後，我們於2022年第一季度合併了伯恩物業及陽光智博的經營業績。

下表載列我們於往績記錄期間按業務板塊及最終付費客戶類型劃分的總收入明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間總收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
社區空間居住消費服務										
– 萬科集團及其合營企業										
或聯營公司	315,528	2.3	426,007	2.3	507,615	2.1	67,706	1.4	119,264	1.7
– 獨立第三方	8,512,941	61.1	10,197,114	56.2	12,653,410	53.4	2,718,789	57.3	3,791,623	55.4
小計	8,828,469	63.4	10,623,121	58.5	13,161,025	55.5	2,786,495	58.7	3,910,887	57.1
商企和城市空間綜合服務										
– 萬科集團及其合營企業										
或聯營公司	1,327,838	9.5	2,266,598	12.5	2,913,647	12.3	537,612	11.3	651,868	9.5
– 獨立第三方	2,964,759	21.3	4,221,991	23.3	5,779,481	24.4	1,085,470	22.9	1,785,975	26.1
小計	4,292,597	30.8	6,488,589	35.8	8,693,128	36.7	1,623,082	34.2	2,437,843	35.6
AIoT及BPaaS解決方案服務										
– 萬科集團及其合營企業										
或聯營公司	500,738	3.6	679,394	3.7	1,133,942	4.8	227,342	4.8	270,772	4.0
– 獨立第三方	305,485	2.2	354,360	2.0	716,444	3.0	110,636	2.3	228,020	3.3
小計	806,223	5.8	1,033,754	5.7	1,850,386	7.8	337,978	7.1	498,792	7.3
合計	13,927,289	100.0	18,145,464	100.0	23,704,539	100.0	4,747,555	100.0	6,847,522	100.0

財務資料

社區空間居住消費服務

我們於住宅物業提供住宅物業服務、居住相關資產服務及其他社區增值服務。

於往績記錄期間，我們在社區空間居住消費服務中實現了收入的快速增長。下表載列於所示年度或期間我們按照服務類型劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
住宅物業服務.....	7,251,379	82.1	9,130,142	85.9	11,362,630	86.3	2,473,474	88.8	3,553,485	90.9
居住相關資產服務										
– 房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	6.4	632,266	6.0	818,729	6.2	159,435	5.6	184,806	4.7
– 房屋再裝修及美居服務.....	323,366	3.7	318,174	3.0	436,810	3.3	57,142	2.1	55,767	1.4
小計.....	890,041	10.1	950,440	9.0	1,255,539	9.5	216,577	7.7	240,573	6.1
其他社區增值服務										
– 車位銷售服務.....	419,303	4.8	360,017	3.4	338,411	2.6	58,133	2.1	56,276	1.4
– 其他 ⁽¹⁾	267,746	3.0	182,522	1.7	204,445	1.6	38,311	1.4	60,553	1.6
小計.....	687,049	7.8	542,539	5.1	542,856	4.2	96,444	3.5	116,829	3.0
合計.....	<u>8,828,469</u>	<u>100.0</u>	<u>10,623,121</u>	<u>100.0</u>	<u>13,161,025</u>	<u>100.0</u>	<u>2,786,495</u>	<u>100.0</u>	<u>3,910,887</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他主要包括公共區域運營服務、機電設備維護服務及社區餐飲服務。

財務資料

我們在中國管理及經營住宅物業。我們最大的收入貢獻者來自華東地區和華南地區，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月分別佔我們總收入的53.4%、52.8%、53.1%、53.2%及53.1%。下表載列於所示年度或期間按地理區域劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
華東地區.....	2,939,733	33.3	3,416,920	32.2	4,212,809	32.0	887,033	31.8	1,295,143	33.1
華南地區.....	1,777,116	20.1	2,192,003	20.6	2,778,522	21.1	596,826	21.4	781,328	20.0
華北地區.....	1,375,562	15.6	1,716,524	16.2	2,030,163	15.4	429,688	15.4	590,909	15.1
西部地區.....	947,846	10.7	1,127,360	10.6	1,501,085	11.4	291,841	10.5	499,775	12.8
東北地區.....	957,926	10.9	1,213,944	11.4	1,455,060	11.1	334,386	12.0	399,169	10.2
華中地區.....	830,286	9.4	956,370	9.0	1,183,386	9.0	246,721	8.9	344,563	8.8
合計.....	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0	2,786,495	100.0	3,910,887	100.0

下表載列於所示年度或期間我們按城市級別劃分的社區空間居住消費服務收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
一線城市及香港.....	1,701,696	19.3	2,013,201	19.0	2,402,624	18.3	524,100	18.8	636,546	16.3
新一線城市.....	4,453,276	50.4	5,305,818	49.9	6,278,939	47.7	1,364,463	49.0	1,788,585	45.7
二線城市.....	2,195,876	24.9	2,685,485	25.3	3,565,758	27.1	721,039	25.9	1,146,800	29.3
其他.....	477,621	5.4	618,617	5.8	913,704	6.9	176,893	6.3	338,956	8.7
合計.....	8,828,469	100.0	10,623,121	100.0	13,161,025	100.0	2,786,495	100.0	3,910,887	100.0

住宅物業服務

住宅物業服務收入於往績記錄期間有所增加，主要受(i)我們的業務擴張帶來的在管總建築面積增加及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入增加所推動。於往績記錄期間，我們的在管建築面積快速增加，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日分別約為431.1百萬平方米、497.5百萬平方米、660.4百萬平方米及670.2百萬平方米。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們在中國的住宅物業平均每月每平方米的飽和收入分別約為人民幣3.06元、人民幣3.08元、人民幣3.13元及人民幣3.14元。

財務資料

於往績記錄期間，我們以包干制或管理酬金制的方式對住宅物業服務收取服務費。於往績記錄期間，我們向住宅物業提供的住宅物業服務產生收入的94.9%、95.7%、96.4%及97.5%分別來自按包干制收取的服務費，而同年或同期5.1%、4.3%、3.6%及2.5%分別來自按管理酬金制收取的服務費。

於往績記錄期間，我們提供物業服務所得收入來自萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立第三方所開發的住宅物業。

下表載列於所示年度或期間我們按物業開發商類型劃分的社區空間居住消費服務板塊項下的住宅物業服務所得收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
萬科集團及其合營企業或聯營公司.....	4,820,127	66.5	5,887,146	64.5	6,932,047	61.0	1,579,955	63.9	1,978,590	55.7
獨立第三方.....	2,431,252	33.5	3,242,996	35.5	4,430,583	39.0	893,519	36.1	1,574,895	44.3
合計.....	<u>7,251,379</u>	<u>100.0</u>	<u>9,130,142</u>	<u>100.0</u>	<u>11,362,630</u>	<u>100.0</u>	<u>2,473,474</u>	<u>100.0</u>	<u>3,553,485</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，我們社區空間居住消費服務板塊項下的住宅物業服務收入大部分產生自萬科集團及其合營企業或聯營公司開發的物業，儘管這類物業佔該業務板塊的住宅物業服務總收入的百分比有所下降。同時，獨立第三方開發的物業對住宅物業服務收入的貢獻於同年有所增加。我們的目標是不斷提高由萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立第三方開發的物業所產生的收入絕對金額，同時提高後者產生的收入比例。

財務資料

居住相關資產服務

我們居住相關資產服務包括(i)房屋銷售及租賃經紀服務；及(ii)房屋再裝修及美居服務。於往績記錄期間，我們居住相關資產服務產生的收入持續增加，主要是由於隨著我們業務的擴張，我們在管物業數目及所服務的居民數量隨之增加。

下表載列於所示年度或期間我們社區空間居住消費服務板塊下居住相關資產服務所得收入明細，包括絕對金額及佔我們居住相關資產服務所得收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
房屋銷售及租賃經紀服務.....	566,675	63.7	632,266	66.5	818,729	65.2	159,435	73.6	184,806	76.8
房屋再裝修及美居服務.....	323,366	36.3	318,174	33.5	436,810	34.8	57,142	26.4	55,767	23.2
合計.....	<u>890,041</u>	<u>100.0</u>	<u>950,440</u>	<u>100.0</u>	<u>1,255,539</u>	<u>100.0</u>	<u>216,577</u>	<u>100.0</u>	<u>240,573</u>	<u>100.0</u>

其他社區增值服務

我們其他社區增值服務主要包括車位銷售服務及公共區域運營服務。我們其他社區增值服務產生的收入由2019年的人民幣687.0百萬元減至2020年的人民幣542.5百萬元，2021年為人民幣542.9百萬元，保持相對穩定，主要歸因於停車位的存量不斷減少（符合我們的業務策略）。我們其他社區增值服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣96.4百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣116.8百萬元，主要歸因於公共區域運營服務產生的收入增加。

財務資料

商企和城市空間綜合服務

我們的商企和城市空間綜合服務主要包括(i)物業及設施管理服務；(ii)開發商增值服務；及(iii)城市空間整合服務。

於往績記錄期間，我們的商企和城市空間綜合服務的收入實現了快速增長。下表載列我們於所示年度或期間按服務類型劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%								
	(未經審計)									
物業及設施管理服務	2,568,773	59.8	4,023,316	62.0	5,288,069	60.8	1,020,400	62.9	1,651,946	67.8
開發商增值服務										
— 案場及樣板房管理	1,265,042	29.5	1,430,463	22.0	1,812,306	20.8	364,103	22.4	398,176	16.3
— 交付前支持服務	391,345	9.1	533,380	8.2	682,988	7.9	89,703	5.5	119,062	4.9
— 樓宇修繕服務	36,860	0.9	399,404	6.2	569,983	6.6	104,938	6.5	146,499	6.0
小計	1,693,247	39.5	2,363,247	36.4	3,065,277	35.3	558,744	34.4	663,737	27.2
城市空間整合服務	30,577	0.7	102,026	1.6	339,782	3.9	43,938	2.7	122,160	5.0
合計	<u>4,292,597</u>	<u>100.0</u>	<u>6,488,589</u>	<u>100.0</u>	<u>8,693,128</u>	<u>100.0</u>	<u>1,623,082</u>	<u>100.0</u>	<u>2,437,843</u>	<u>100.0</u>

財務資料

我們商企和城市空間綜合服務板塊項下最大的收入貢獻者源自華東地區及華南地區，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月合共佔我們自商企和城市空間綜合服務所得總收入分別為61.2%、60.6%、60.0%、60.0%及64.2%。下表載列我們於所示年度或期間按地理區域劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%								
	<i>(未經審計)</i>									
華東地區.....	1,460,579	34.0	2,062,978	31.8	2,596,693	29.9	446,942	27.5	817,068	33.5
華南地區.....	1,166,221	27.2	1,871,663	28.8	2,620,634	30.1	527,589	32.5	747,791	30.7
華北地區.....	800,656	18.6	1,248,025	19.2	1,466,527	16.9	317,972	19.6	383,430	15.7
西部地區.....	397,832	9.3	549,409	8.5	843,858	9.7	144,450	8.9	217,145	8.9
東北地區.....	258,630	6.0	360,624	5.6	485,420	5.6	99,419	6.1	124,563	5.1
華中地區.....	208,679	4.9	395,890	6.1	679,996	7.8	86,710	5.4	147,846	6.1
合計.....	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0	1,623,082	100.0	2,437,843	100.0

下表載列我們於所示年度或期間按城市級別劃分的商企和城市空間綜合服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%								
	<i>(未經審計)</i>									
一線城市及香港.....	1,280,658	29.8	2,127,910	32.8	2,878,833	33.1	564,882	34.8	824,222	33.8
新一線城市.....	1,811,616	42.2	2,700,350	41.6	3,590,022	41.3	698,326	43.0	927,109	38.0
二線城市.....	998,032	23.3	1,393,685	21.5	1,827,707	21.0	311,115	19.2	525,060	21.6
其他.....	202,291	4.7	266,644	4.1	396,566	4.6	48,759	3.0	161,452	6.6
合計.....	4,292,597	100.0	6,488,589	100.0	8,693,128	100.0	1,623,082	100.0	2,437,843	100.0

財務資料

物業及設施管理服務

於往績記錄期間，根據弗若斯特沙利文的資料，我們主要通過我們於2020年與國際房地產顧問「五大行」之一戴德梁行建立的萬物梁行品牌開展我們的物業及設施管理服務。我們的物業及設施管理服務包括商企物業服務及綜合設施管理服務。我們管理多種類型的物業，包括但不限於辦公空間、商業綜合體及公共建築。

於2019年、2020年及2021年，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣2,568.8百萬元、人民幣4,023.3百萬元及人民幣5,288.1百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，物業及設施管理服務產生的收入分別為人民幣1,020.4百萬元及人民幣1,651.9百萬元。自2019年至2020年，自物業及設施管理服務所得收入的快速增長主要歸因於我們的業務擴張以及我們為將本土洞察力與全球視野相結合而與戴德梁行進行的戰略合作。自2020年至2021年，自物業及設施管理服務所得收入的增長主要歸因於我們加強與行業領先地位的主要客戶合作，並吸引增長潛力強勁的新客戶，業務規模不斷擴大。截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月，物業及設施管理服務產生的收入有所增長主要歸因於我們的業務擴張。

下表載列我們於所示年度或期間按物業類型劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%								
	(未經審計)									
辦公空間.....	2,026,865	78.9	3,198,213	79.5	4,099,369	77.5	827,881	81.1	1,167,407	70.7
其他 ⁽¹⁾	541,908	21.1	825,103	20.5	1,188,700	22.5	192,519	18.9	484,539	29.3
合計.....	<u>2,568,773</u>	<u>100.0</u>	<u>4,023,316</u>	<u>100.0</u>	<u>5,288,069</u>	<u>100.0</u>	<u>1,020,400</u>	<u>100.0</u>	<u>1,651,946</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 其他主要包括商業綜合體及公共建築。

於往績記錄期間，辦公空間服務所得收入呈上升趨勢，主要歸因於擴大與企業及機構客戶的業務關係及不斷增加的項目。

財務資料

下表載列我們於所示年度或期間按物業開發商劃分的商企和城市空間綜合服務項下物業及設施管理服務收入的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%								
	(未經審計)									
萬科集團及其合營企業或										
聯營公司.....	439,237	17.1	621,097	15.4	890,843	16.8	189,234	18.5	276,362	16.7
獨立第三方.....	2,129,536	82.9	3,402,219	84.6	4,397,226	83.2	831,166	81.5	1,375,584	83.3
合計.....	2,568,773	100.0	4,023,316	100.0	5,288,069	100.0	1,020,400	100.0	1,651,946	100.0

於往績記錄期間，我們所得多數物業及設施管理服務源自獨立第三方開發的物業，主要是因為我們強大的拓展能力及優化的營銷能力。

開發商增值服務

我們的開發商增值服務包括(i)案場及樣板房管理服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)樓宇修繕服務。

下表載列我們於所示年度或期間在商企和城市空間綜合服務板塊項下開發商增值服務收入的明細，包括絕對金額及佔開發商增值服務收入的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
案場及樣板房管理服務.....	1,265,042	74.7	1,430,463	60.5	1,812,306	59.1	364,103	65.2	398,176	60.0
交付前支持服務.....	391,345	23.1	533,380	22.6	682,988	22.3	89,703	16.0	119,062	17.9
樓宇修繕服務.....	36,860	2.2	399,404	16.9	569,983	18.6	104,938	18.8	146,499	22.1
合計.....	1,693,247	100.0	2,363,247	100.0	3,065,277	100.0	558,744	100.0	663,737	100.0

財務資料

於往績記錄期間，開發商增值服務產生的收入隨著我們的業務擴張持續增加。於2020年，樓宇修繕服務產生的收入呈快速上升趨勢，主要是由於我們自2019年年末開始加大力度發展這一業務線。

城市空間整合服務

我們積極響應中國政府建設「智慧城市」的號召，並努力以高端技術和創新的管理解決方案來增強城市空間運營能力。我們成立了*City Up*，作為獨立的城市空間運營品牌。我們為客戶提供以下所有類型的解決方案或其組合：(i)城市空間治理；及(ii)城市資源整合運營。

於2019年、2020年及2021年，我們城市空間整合服務產生的收入分別為人民幣30.6百萬元、人民幣102.0百萬元及人民幣339.8百萬元，分別佔同年總收入的0.2%、0.6%及1.4%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們城市空間整合服務產生的收入分別為人民幣43.9百萬元及人民幣122.2百萬元，分別佔同期總收入的0.9%及1.8%。2021年大幅增長主要歸因於項目數量增加及我們的服務範圍擴大。截至2022年3月31日止三個月的收入增長主要是由於我們不斷努力爭取參與新項目令我們的業務擴張。

此外，我們主要通過我們的聯營公司提供城市空間整合服務。有關我們的聯營公司貢獻的利潤，請參閱「— 合併損益表的主要組成部分 — 應佔聯營公司利潤」。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們的AIoT及BPaaS解決方案服務包括：(i) AIoT解決方案；及(ii) BPaaS解決方案。於2019年、2020年及2021年，我們AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入分別為人民幣806.2百萬元、人民幣1,033.8百萬元及人民幣1,850.4百萬元，分別佔同年總收入的5.8%、5.7%及7.8%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入分別為人民幣338.0百萬元及人民幣498.8百萬元，分別佔同期總收入的7.1%及7.3%。於往績記錄期間，我們AIoT和BPaaS解決方案服務產生的收入持續增加，主要歸因於我們努力推動技術解決方案，發揮我們行業知識及技術優勢。

財務資料

下表載列於所示年度或期間按服務類型劃分的AIoT及BPaaS解決方案服務的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
AIoT解決方案	692,573	85.9	782,783	75.7	1,216,352	65.7	258,018	76.3	311,476	62.4
BPaaS解決方案	113,650	14.1	250,971	24.3	634,034	34.3	79,960	23.7	187,316	37.6
合計	<u>806,223</u>	<u>100.0</u>	<u>1,033,754</u>	<u>100.0</u>	<u>1,850,386</u>	<u>100.0</u>	<u>337,978</u>	<u>100.0</u>	<u>498,792</u>	<u>100.0</u>

我們AIoT及BPaaS解決方案產生的收入由2019年的人民幣806.2百萬元增至2020年的人民幣1,033.8百萬元，並進一步增至2021年的人民幣1,850.4百萬元，及由截至2021年3月31日止三個月的人民幣338.0百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣498.8百萬元。該持續增長主要是由於憑藉我們前期堅實的基礎、深厚的服務專長及強大的技術能力，我們的AIoT解決方案得以擴展。此外，就我們的BPaaS解決方案而言，我們主要通過遠程企業運營服務加大提供全面的遠程運營解決方案組合的力度。

銷售成本

我們的銷售成本是指我們提供服務直接產生的成本及開支，主要包括(i)分包成本；(ii)員工成本；(iii)公區運維成本；及(iv)工程成本。

下表載列於所示年度或期間我們銷售成本的明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
分包成本	2,455,444	21.4	6,732,459	45.5	8,515,209	43.3	1,936,917	47.8	2,665,955	45.5
員工成本	6,433,060	56.1	5,208,980	35.2	7,235,047	36.8	1,501,468	37.1	2,180,941	37.2
公區運維成本	1,132,452	9.9	1,239,078	8.4	1,766,140	9.0	227,826	5.6	384,885	6.6
工程成本	462,397	4.0	613,732	4.2	1,010,246	5.1	195,291	4.8	233,953	4.0
辦公及其他相關成本	807,345	7.1	848,270	5.8	848,307	4.2	143,188	3.5	238,435	4.1
折舊及攤銷	168,197	1.5	138,215	0.9	309,578	1.6	43,710	1.2	152,484	2.6
合計	<u>11,458,895</u>	<u>100.0</u>	<u>14,780,734</u>	<u>100.0</u>	<u>19,684,527</u>	<u>100.0</u>	<u>4,048,400</u>	<u>100.0</u>	<u>5,856,653</u>	<u>100.0</u>

財務資料

於往績記錄期間，我們的銷售成本隨著業務擴張而持續增加。

分包成本主要包括就分包予分包商的專業服務（例如秩序維護、清潔及綠化）所支付的費用。自2019年至2020年，我們分包成本的增加主要是由於部分曾經由我們自有勞動力進行的服務已經被重新安排為分包，與我們的業務發展戰略相符。此外，該增長歸因於我們的業務擴張。自2020年至2021年及自截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月，我們分包成本的增加主要歸因於我們的業務擴張。

自2019年至2020年，我們員工成本減少的主要原因與上述分包成本增加的相關原因相同。儘管受到員工人數減少的影響，但自2019年至2020年，我們員工的平均工資有所增加。該減少亦歸因於為減輕COVID-19影響而推出的若干社保基金減免。我們的員工成本由2020年的人民幣5,209.0百萬元增至2021年的人民幣7,235.0百萬元及自截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,501.5百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,180.9百萬元，原因是我們僱用了更多員工，以配合我們的業務擴張。該增加亦歸因於員工平均工資的增加。

公區運維成本主要指(i)我們在提供服務時產生的公用設施成本，尤其是與相關住宅、商企和城市空間項目有關的公共區域成本；及(ii)與設備維修及維護以及我們進行此類維護所用相關材料有關的成本。於往績記錄期間，我們的公區運維成本持續增加，主要由於我們的業務擴張導致項目數量增加。此外，我們為在管若干項目的設施進行改進，以提高客戶滿意度。

工程成本主要與我們AIoT業務產生的成本有關。於往績記錄期間，我們的工程成本持續增加，原因是受益於我們卓越的項目管理及交付能力，我們參與了眾多為我們客戶提供各種服務的綜合智慧空間項目。

財務資料

下表載列於往績記錄期間我們按業務板塊及服務條線劃分的銷售成本明細，包括於所示年度或期間的絕對金額及佔總成本百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
社區空間居住消費服務										
– 住宅物業服務	6,561,230	57.3	7,760,306	52.5	10,097,252	51.4	2,197,113	54.3	3,191,339	54.6
– 居住相關資產服務	595,986	5.2	648,873	4.4	874,803	4.4	163,037	4.0	177,635	3.0
– 其他社區增值服務	251,836	2.2	222,434	1.5	104,472	0.5	25,749	0.6	25,961	0.4
小計	7,409,052	64.7	8,631,613	58.4	11,076,527	56.3	2,385,899	58.9	3,394,935	58.0
商企和城市空間綜合服務										
– 物業及設施管理服務	2,169,430	19.0	3,448,549	23.3	4,562,542	23.2	905,905	22.4	1,476,225	25.1
– 開發商增值服務	1,216,959	10.6	1,833,505	12.4	2,467,485	12.5	473,184	11.7	554,397	9.5
– 城市空間整合服務	27,769	0.2	87,746	0.6	280,586	1.4	30,346	0.7	96,958	1.7
小計	3,414,158	29.8	5,369,800	36.3	7,310,613	37.1	1,409,435	34.8	2,127,580	36.3
AIoT及BPaaS解決方案服務										
– AIoT解決方案	507,549	4.4	564,879	3.8	915,634	4.7	205,086	5.1	224,145	3.8
– BPaaS解決方案	128,136	1.1	214,442	1.5	381,753	1.9	47,980	1.2	109,993	1.9
小計	635,685	5.5	779,321	5.3	1,297,387	6.6	253,066	6.3	334,138	5.7
合計	11,458,895	100.0	14,780,734	100.0	19,684,527	100.0	4,048,400	100.0	5,856,653	100.0

毛利及毛利率

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利分別為人民幣2,468.4百萬元、人民幣3,364.7百萬元及人民幣4,020.0百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的毛利分別為人民幣699.2百萬元及人民幣990.9百萬元。該增加主要是由於我們擴大業務規模。

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利率分別為17.7%、18.5%及17.0%。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的毛利率分別為14.7%及14.5%。我們的整體毛利率主要受我們的業務組合、定價政策及成本結構的影響。

財務資料

於2019年、2020年及2021年，我們的毛利及毛利率亦受到歷史收購（我們藉此提高我們的覆蓋濃度及多樣性，這與我們的業務發展戰略一致）產生的無形資產攤銷的負面影響，其金額分別為人民幣112.3百萬元、人民幣80.9百萬元及人民幣193.4百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，歷史收購產生的無形資產攤銷分別為人民幣20.5百萬元及人民幣127.2百萬元。有關我們會計政策的詳情，請參閱「重要會計政策、判斷及估計－無形資產（商譽除外）」。

下表載列於所示年度或期間我們於往績記錄期間按業務板塊及服務條線劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
社區空間居住消費服務										
－住宅物業服務.....	690,149	9.5	1,369,836	15.0	1,265,378	11.1	276,361	11.2	362,146	10.2
－居住相關資產服務.....	294,055	33.0	301,567	31.7	380,736	30.3	53,540	24.7	62,938	26.2
－其他社區增值服務.....	435,213	63.3	320,105	59.0	438,384	80.8	70,695	73.3	90,868	77.8
小計／總體.....	<u>1,419,417</u>	<u>16.1</u>	<u>1,991,508</u>	<u>18.7</u>	<u>2,084,498</u>	<u>15.8</u>	<u>400,596</u>	<u>14.4</u>	<u>515,952</u>	<u>13.2</u>
商企和城市空間綜合服務										
－物業及設施管理服務...	399,343	15.5	574,767	14.3	725,527	13.7	114,495	11.2	175,721	10.6
－開發商增值服務.....	476,288	28.1	529,742	22.4	597,792	19.5	85,560	15.3	109,340	16.5
－城市空間整合服務.....	2,808	9.2	14,280	14.0	59,196	17.4	13,592	30.9	25,202	20.6
小計／總體.....	<u>878,439</u>	<u>20.5</u>	<u>1,118,789</u>	<u>17.2</u>	<u>1,382,515</u>	<u>15.9</u>	<u>213,647</u>	<u>13.2</u>	<u>310,263</u>	<u>12.7</u>
AIoT及BPaaS解決方案服務										
－AIoT解決方案.....	185,024	26.7	217,904	27.8	300,718	24.7	52,932	20.5	87,331	28.0
－BPaaS解決方案.....	(14,486)	(12.7)	36,529	14.6	252,281	39.8	31,980	40.0	77,323	41.3
小計／總體.....	<u>170,538</u>	<u>21.2</u>	<u>254,433</u>	<u>24.6</u>	<u>552,999</u>	<u>29.9</u>	<u>84,912</u>	<u>25.1</u>	<u>164,654</u>	<u>33.0</u>
合計／總體.....	<u>2,468,394</u>	<u>17.7</u>	<u>3,364,730</u>	<u>18.5</u>	<u>4,020,012</u>	<u>17.0</u>	<u>699,155</u>	<u>14.7</u>	<u>990,869</u>	<u>14.5</u>

財務資料

社區空間居住消費服務

我們社區空間居住消費服務的毛利率在很大程度上受到住宅物業服務的毛利率的影響。

我們住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%，主要由於(i)我們於2020年享有旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金的減免；及(ii)業務擴張帶來的規模經濟效益。我們住宅物業服務的毛利率於2021年降至11.1%，主要因為旨在減輕COVID-19影響的若干社保基金減免於2021年被取消。我們住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%降至截至2022年3月31日止三個月的10.2%，主要由於我們歷史收購所產生的無形資產攤銷影響。

我們居住相關資產服務的毛利率由2019年的33.0%降至2020年的31.7%，並進一步降至2021年的30.3%，主要歸因於隨著樸鄰品牌進一步滲透市場而投資門店網絡。我們居住相關資產服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的24.7%增至截至2022年3月31日止三個月的26.2%，主要由於業務擴張帶來的規模經濟效益。

我們其他社區增值服務的毛利率由2020年的59.0%增至2021年的80.8%，並由截至2021年3月31日止三個月的73.3%增至截至2022年3月31日止三個月的77.8%，原因是毛利率相對較高的公共區域運營服務帶來較大的收入貢獻。

商企和城市空間綜合服務

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率由2019年的20.5%降至2020年的17.2%，並進一步降至2021年的15.9%，主要是由於開發商增值服務的毛利率由2019年的28.1%降至2020年的22.4%，並進一步降至2021年的19.5%。2019年至2021年的減少主要歸因於毛利率相對較低的樓宇修繕服務收入激增。然而，通過為客戶提供多樣化的增值服務組合，我們增強了與客戶的關係以及吸引擁有不同需求的新客戶的能力。

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率的減少亦由於於往績記錄期間物業及設施管理服務收入貢獻較大但毛利率相對較低。於往績記錄期間，物業及設施管理服務的毛利率有所下降，主要由於我們項目組合的迅速拓展且早期階段毛利率相對較低的新服務委託的佔比較高。

財務資料

我們商企和城市空間綜合服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的13.2%降至截至2022年3月31日止三個月的12.7%。該等減少主要是由於(i)上述物業及設施管理服務同期的收入貢獻較大；及(ii)我們歷史收購所產生的無形資產攤銷。

AIoT及BPaaS解決方案服務

於往績記錄期間，我們AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率呈上行趨勢，主要因為(i)我們的BPaaS解決方案於2019年仍處於早期開發階段，並於2020年才開始商業化；及(ii)我們不斷努力使AIoT及BPaaS解決方案的服務產品多樣化。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益主要包括政府補助、利息收入、出售投資性物業的收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益。於2019年、2020年及2021年，我們的其他收入及收益分別為人民幣324.6百萬元、人民幣370.9百萬元及人民幣417.3百萬元。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的其他收入及收益分別為人民幣91.4百萬元及人民幣84.7百萬元。

下表載列於所示年度或期間我們其他收入及收益的明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
政府補助.....	80,807	133,764	172,090	34,345	44,859
利息收入.....	36,337	39,889	85,189	12,624	10,473
出售投資性物業的收益.....	156,299	130,659	80,852	17,950	8,653
以公允價值計量且其變動計入當期損益的					
金融資產的公允價值損益.....	48,712	55,125	50,389	21,018	5,384
其他非營業收入.....	2,402	11,436	28,798	5,471	15,287
合計.....	324,557	370,873	417,318	91,408	84,656

我們的政府補助主要指從地方政府收到的與業務經營有關的財政補貼，作為對企業發展的激勵。概無與該等政府補助相關的任何未達成條件或或有事項。於往績記錄期間政府補助增加主要是由於受益於業務擴張，與進項增值稅相關的稅收補貼增加。

財務資料

利息收入主要指銀行存款產生的利息收入。於2019年、2020年及2021年，我們的利息收入增加主要是由於我們的銀行存款增加。截至2021年3月31日止三個月至2022年3月31日止三個月，我們的利息收入有所減少，主要是由於我們的銀行存款減少。

出售投資性物業的收益主要指出售若干自有物業的收益，具體而言，該等物業指我們擁有的停車位，我們向控股股東購買該等停車位以轉售予最終購買者。於往績記錄期間，出售投資性物業的收益減少主要是由於停車位存量減少。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益主要指我們根據現金管理政策從信譽良好的商業銀行購買的理財產品的若干收益。自2019年至2020年，以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值損益增加主要是由於我們購買了更多的理財產品。自2020年至2021年及由截至2021年3月31日止三個月至截至2022年3月31日止三個月，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的公允價值收益／虧損減少主要是由於我們提前贖回若干理財產品。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支包括員工成本、營銷及推廣開支。

員工成本主要為向營銷及推廣員工支付的工資及員工福利。營銷及推廣開支主要為向第三方支付推出的營銷或推廣活動的費用。

下表載列於所示年度或期間我們的銷售及分銷開支明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
員工成本.....	89,611	69.9	109,184	65.6	129,513	50.4	22,967	65.8	51,638	63.9
營銷及推廣開支.....	38,528	30.1	57,234	34.4	127,639	49.6	11,949	34.2	29,218	36.1
合計.....	<u>128,139</u>	<u>100.0</u>	<u>166,418</u>	<u>100.0</u>	<u>257,152</u>	<u>100.0</u>	<u>34,916</u>	<u>100.0</u>	<u>80,856</u>	<u>100.0</u>

財務資料

我們的銷售及分銷開支於往績記錄期間增長，主要是由於(i)隨著業務增長，我們加大了營銷及品牌推廣的力度；及(ii)員工成本開支增加。與此同時，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的銷售及分銷開支於相關年度分別佔我們總收入的0.9%、0.9%、1.1%、0.7%及1.2%。2019年及2020年穩定的趨勢主要歸因於我們不斷努力保持我們的銷售及營銷工作的成本效益。開支佔比由2020年的0.9%增至2021年的1.1%，主要是由於我們加大了營銷活動的力度。由截至2021年3月31日止三個月的0.7%增至截至2022年3月31日止三個月的1.2%，乃歸因於上述相同原因。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本；(ii)研發開支；及(iii)辦公及相關開支。

下表載列於所示年度或期間我們的行政開支明細：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
員工成本.....	546,626	50.7	686,800	50.4	904,806	50.5	187,302	58.2	294,622	61.8
研發開支.....	203,608	18.9	249,457	18.3	373,686	20.8	79,259	24.7	105,186	22.1
辦公及相關開支.....	178,600	16.6	278,529	20.5	337,869	18.9	19,382	6.0	32,135	6.7
其他 ⁽¹⁾	149,051	13.8	147,765	10.8	175,486	9.8	35,658	11.1	44,957	9.4
合計.....	<u>1,077,885</u>	<u>100.0</u>	<u>1,362,551</u>	<u>100.0</u>	<u>1,791,847</u>	<u>100.0</u>	<u>321,601</u>	<u>100.0</u>	<u>476,900</u>	<u>100.0</u>

附註：

(1) 其他主要包括折舊及攤銷、手續費及稅費。

我們的行政開支由2019年的人民幣1,077.9百萬元增加26.4%至2020年的人民幣1,362.6百萬元，並進一步增加31.5%至2021年的人民幣1,791.8百萬元。我們的行政開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣321.6百萬元增加48.3%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣476.9百萬元。於往績記錄期間，我們的行政開支隨著我們的業務增加而持續增加。於2019年、2020年、2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，行政開支分別佔我們於相關年度或期間總收入的7.7%、7.5%、7.6%、6.8%及7.0%。

財務資料

員工成本指我們支付予行政人員的薪金及員工福利。於往績記錄期間，員工成本持續增加主要是因為隨著我們的業務擴張，我們僱用了更多專業管理人員。該增加亦部分歸因於平均工資率的增加。

研發開支指有關我們研發智能技術解決方案的開支，以支持業務運營管理，改善客戶體驗，以及為了推動更安全、舒適及便利的智慧社區發展。我們的研發開支主要包括支付給研發人員的工資、外包研發服務開支及設備折舊和攤銷。

下表載列我們於往績記錄期間的研發開支明細，包括絕對金額及佔所示年度或期間的百分比：

	截至12月31日止年度						截至3月31日止三個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%	人民幣千元	%
	(未經審計)									
員工成本.....	115,972	57.0	138,928	55.7	197,889	53.0	35,017	44.2	54,588	51.9
分包成本.....	72,258	35.5	86,757	34.8	149,855	40.1	40,781	51.5	41,830	39.8
折舊及攤銷.....	2,777	1.4	2,934	1.2	3,722	1.0	377	0.5	581	0.6
其他.....	12,601	6.1	20,838	8.3	22,220	5.9	3,084	3.8	8,187	7.7
合計.....	<u>203,608</u>	<u>100.0</u>	<u>249,457</u>	<u>100.0</u>	<u>373,686</u>	<u>100.0</u>	<u>79,259</u>	<u>100.0</u>	<u>105,186</u>	<u>100.0</u>

於往績記錄期間，研發開支持續增加主要是由於我們加強了技術投入，進一步提升了研發能力。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額為針對日常業務過程中我們的貿易應收款項及其他應收款項的潛在壞賬產生的虧損撥備。我們根據多項因素評估金融資產的減值虧損，包括歷史付款記錄及前瞻性資料。

於2019年、2020年及2021年，我們的金融資產減值虧損分別為人民幣143.4百萬元、人民幣117.3百萬元及人民幣68.7百萬元。自2019年至2021年，我們的金融資產減值虧損淨額持續減少，主要原因是我們不斷努力優化項目管理及參與更多優質項目，以及我們加大了收回貿易應收款項及其他應收款項的力度。我們的金融資產減值虧損淨額由截至2021年3月31日止三個月的人民幣27.8百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣81.6百萬元，主要歸因於我們持續擴張業務運營，從而使貿易及其他應收款項增加。

財務資料

其他開支

我們的其他開支主要包括在我們日常業務運營過程中產生的訴訟開支及若干商業合同項下約定的損害賠償。於2019年、2020年及2021年，我們的其他開支為人民幣3.5百萬元、人民幣22.2百萬元及人民幣23.0百萬元，分別佔我們於相關年度總收入的0.0%、0.1%及0.1%。我們的其他開支自2019年至2020年及2021年有所增加，主要歸因於2020年及2021年與我們在日常業務運營過程中涉及的訴訟相關的開支。截至2021年及2022年3月31日止三個月，我們的其他開支為人民幣2.6百萬元及人民幣1.6百萬元，分別佔我們於相關期間總收入的0.1%及0.0%。

財務成本

我們的財務成本主要包括租賃負債利息及銀行貸款利息。下表載列於所示年度或期間我們的財務成本明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
租賃負債利息.....	5,915	7,617	9,856	2,498	2,434
銀行貸款利息.....	353	6,811	351	82	583
合計.....	6,268	14,428	10,207	2,580	3,017

我們的租賃負債利息主要指根據若干租賃安排就土地使用權及樓宇於租期內自損益扣除的利息。自2019年至2021年，租賃負債利息持續增加主要歸因於辦公室等租賃設施增加，以支持我們的業務運營及增長。

自2019年至2020年，銀行貸款利息增加，主要歸因於2020年我們作出額外的銀行貸款，與我們於2020年與戴德梁行的大中華區物業及設施管理業務的業務合併有關。詳情亦請參閱「歷史、發展及公司架構－業務發展里程碑」。自2020年至2021年，我們的銀行貸款利息減少，主要是由於我們償還了若干銀行貸款。

應佔合營企業利潤

應佔合營企業利潤指我們於合營企業的投資中獲得的利潤。

財務資料

我們的應佔合營企業利潤由2019年的人民幣7.6百萬元增加486.3%至2020年的人民幣44.3百萬元，表明我們通過與具有領先地位的企業合作進入特定領域的業務戰略。

我們2020年的應佔合營企業利潤為人民幣44.3百萬元，而於2021年、截至2021年及2022年3月31日止三個月的應佔合營企業虧損分別為人民幣12.3百萬元、人民幣2.9百萬元及人民幣2.2百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業業績不佳。

應佔聯營公司利潤

應佔聯營公司利潤指我們於聯營公司的投資中獲得的利潤。我們的聯營公司主要包括物業管理公司及開展城市空間整合服務的公司。

我們的應佔聯營公司利潤由2019年的人民幣13.3百萬元減少11.5%至2020年的人民幣11.8百萬元，主要是由於我們在城市空間整合服務業務線下投資的眾多聯營公司處於早期發展階段，因此產生大量的啟動成本。

我們的應佔聯營公司利潤由2020年的人民幣11.8百萬元增加288.6%至2021年的人民幣45.8百萬元，主要歸因於城市空間整合服務規模的擴張。

我們的應佔聯營公司虧損由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4.2百萬元縮至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2.2百萬元，主要由於若干被投資聯營公司的業績有所改善。

所得稅開支

所得稅開支主要指我們根據中國內地及香港有關所得稅規則及法規所承擔的所得稅開支。

下表載列於所示年度或期間我們的所得稅開支明細（按絕對金額列示）：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
即期	420,452	595,280	616,529	121,001	165,709
遞延稅項	(6,010)	(5,262)	(10,811)	(14,476)	(57,224)
合計	414,442	590,018	605,718	106,525	108,485

(未經審計)

財務資料

本公司及其大多數附屬公司在中國註冊成立。根據有關中國企業所得稅法及相關法規，本公司及本集團旗下大部分附屬公司於往績記錄期間須按25%的法定稅率繳納企業所得稅。

於往績記錄期間，我們的若干附屬公司有權享受15%的所得稅的優惠稅率。此外，於往績記錄期間，我們在香港產生的應評稅溢利已按16.5%的稅率計提香港利得稅。詳情請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註11。

於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月，實際有效稅率（按所得稅開支除以稅前利潤計算）分別為28.5%、28.0%、26.1%、27.0%及25.4%。在整個往績記錄期間我們的實際有效稅率持續下降，主要是由於稅收優惠及我們優化納稅義務的努力。

我們的所得稅開支由2019年的人民幣414.4百萬元增加42.4%至2020年的人民幣590.0百萬元，並進一步增加2.7%至2021年的人民幣605.7百萬元。自2019年至2021年，我們的所得稅開支持續增長是由於我們的應課稅收入增加，這與我們業務擴張相符。我們的所得稅開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣106.5百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣108.5百萬元。

年內／期內利潤

由於上述原因，我們的年內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增加46.0%至2020年的人民幣1,518.9百萬元，並進一步增加12.9%至2021年的人民幣1,714.3百萬元。我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增加10.9%至截至2022年3月31日止三個月的人民幣318.8百萬元。

經營業績

以下討論比較了我們2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年3月31日止三個月的經營業績的主要組成部分。

截至2021年3月31日止三個月與截至2022年3月31日止三個月的比較

收入

我們的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,747.6百萬元增加44.2%至2022年同期的人民幣6,847.5百萬元，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長。

財務資料

社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2,786.5百萬元增至2022年同期的人民幣3,910.9百萬元。

住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2,473.5百萬元增至2022年同期的人民幣3,553.5百萬元，主要是由於(i)截至2022年3月31日，住宅物業在管建築面積增加670.2百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入增至截至2022年3月31日的約人民幣3.14元。

居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣216.6百萬元增至2022年同期的人民幣240.6百萬元，主要是由於我們在管物業及所服務的居民數量增加，與我們的業務擴張相一致。

其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣96.4百萬元增至2022年同期的人民幣116.8百萬元，主要歸因於公共區域運營服務產生的收入增加。

商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,623.1百萬元增至2022年同期的人民幣2,437.8百萬元。

物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,020.4百萬元增至2022年同期的人民幣1,651.9百萬元，主要是由於我們業務的擴張。

開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣558.7百萬元增至2022年同期的人民幣663.7百萬元，與我們的業務擴張相一致。

財務資料

城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣43.9百萬元增至2022年同期的人民幣122.2百萬元，主要是由於我們不斷努力爭取參與新項目令我們的業務擴張。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣338.0百萬元增至2022年同期的人民幣498.8百萬元。具體而言，自BPaaS解決方案服務產生的收入由截至2021年3月31日止三個月的人民幣80.0百萬元增至2022年同期的人民幣187.3百萬元，主要歸因於我們優化了發展該業務線的營銷能力，並通過提供更多類型的服務以吸引新客戶。

銷售成本

我們的銷售成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4,048.4百萬元增加44.7%至2022年同期的人民幣5,856.7百萬元，主要歸因於(i)員工成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,501.5百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,180.9百萬元，原因是隨著我們的業務擴張而僱用了更多的員工；及(ii)分包成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣1,936.9百萬元增至截至2022年3月31日止三個月的人民幣2,666.0百萬元，乃由於我們的業務擴張。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由截至2021年3月31日止三個月的人民幣699.2百萬元增加41.7%至2022年同期的人民幣990.9百萬元。我們的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的14.7%降至2022年同期的14.5%。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的14.4%降至2022年同期的13.2%，這主要受到住宅物業服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的11.2%降至2022年同期的10.2%的影響。該下降主要由於我們歷史收購所產生的無形資產攤銷影響。

財務資料

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的13.2%降至2022年同期的12.7%，主要由於(i)同期物業及設施管理服務的收入貢獻較大但毛利率相對較低；及(ii)我們歷史收購所產生的無形資產攤銷。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率由截至2021年3月31日止三個月的25.1%增至2022年同期的33.0%，主要是由於我們利用強大的技術能力，加強了對該業務板塊的開發，從而提高了遠程空間運營服務的利潤率。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2021年3月31日止三個月人民幣91.4百萬元減至2022年同期的人民幣84.7百萬元，主要是由於(i)以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產公允價值收益減少；及(ii)出售投資性物業的收益減少。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2021年3月31日止三個月人民幣34.9百萬元增加131.6%至2022年同期的人民幣80.9百萬元，主要歸因於(i)員工成本隨著我們的業務擴張增加人民幣28.7百萬元；及(ii)營銷及推廣開支增加人民幣17.3百萬元，乃由於我們加大了營銷及品牌推廣的力度。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年3月31日止三個月人民幣321.6百萬元增加48.3%至2022年同期的人民幣476.9百萬元，主要歸因於(i)員工成本增加人民幣107.3百萬元，乃由於我們為支持業務擴張增加了僱員數量；及(ii)隨著我們加大對技術的投資以進一步提升研發能力，研發開支增加人民幣25.9百萬元。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由截至2021年3月31日止三個月人民幣27.8百萬元增至2022年同期的人民幣81.6百萬元，主要歸因於我們的業務運營持續擴張令貿易應收款項及其他應收款項增加。

財務資料

其他開支

我們的其他開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2.6百萬元減至2022年同期的人民幣1.6百萬元。

財務成本

我們的財務成本由截至2021年3月31日止三個月的人民幣2.6百萬元增至2022年同期的人民幣3.0百萬元。

應佔合營企業利潤

我們截至2021年3月31日止三個月的應佔合營企業虧損為人民幣2.9百萬元及2022年同期為人民幣2.2百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業的業績不佳。

應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司虧損由截至2021年3月31日止三個月的人民幣4.2百萬元縮減至2022年同期的人民幣2.2百萬元，主要歸因於若干被投資聯營公司的業績提高。

所得稅開支

我們的所得稅開支由截至2021年3月31日止三個月的人民幣106.5百萬元增至2022年同期的人民幣108.5百萬元。

年內／期內利潤

由於上述原因，我們的期內利潤由截至2021年3月31日止三個月的人民幣287.4百萬元增至2022年同期的人民幣318.8百萬元。

2020年與2021年的比較

收入

我們的收入由2020年的人民幣18,145.5百萬元增加30.6%至2021年的人民幣23,704.5百萬元，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長。

社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由2020年的人民幣10,623.1百萬元增至2021年的人民幣13,161.0百萬元。

財務資料

住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由2020年的人民幣9,130.1百萬元增至2021年的人民幣11,362.6百萬元，主要是由於(i)在管建築面積由截至2020年12月31日的497.5百萬平方米增至截至2021年12月31日的660.4百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入由2020年的約人民幣3.08元增至2021年的約人民幣3.13元。

居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由2020年的人民幣950.4百萬元增至2021年的人民幣1,255.5百萬元，主要是由於我們在管物業及所服務的居民數量增加，與我們的業務擴張相一致。

其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入於2020年及2021年保持相對穩定，分別為人民幣542.5百萬元及人民幣542.9百萬元。

商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由2020年的人民幣6,488.6百萬元增至2021年的人民幣8,693.1百萬元。

物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由2020年的人民幣4,023.3百萬元增至2021年的人民幣5,288.1百萬元，主要是由於(i)我們不斷擴大業務規模，充分利用戴德梁行的頂尖人才和品牌傳承；(ii)我們鞏固與具有行業領先地位的主要客戶之間的合作關係以及我們有能力吸引具有強勁增長潛力的新客戶。具體而言，我們自工作場所服務產生的收入由2020年的人民幣3,198.2百萬元增至2021年的人民幣4,099.4百萬元，主要歸因於擴大與企業及機構客戶的業務關係及不斷增加的項目。

開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由2020年的人民幣2,363.2百萬元增至2021年的人民幣3,065.3百萬元，與我們的業務擴張相一致。

財務資料

城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由2020年的人民幣102.0百萬元增至2021年的人民幣339.8百萬元，主要歸因於項目數量增加及我們的服務範圍擴大。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由2020年的人民幣1,033.8百萬元增至2021年的人民幣1,850.4百萬元，主要是由於憑藉我們的行業知識及技術實力，我們努力推廣科技解決方案令我們的AIoT解決方案得以擴展。具體而言，AIoT解決方案產生的收入由2020年的人民幣782.8百萬元增至2021年的人民幣1,216.4百萬元，主要歸因於憑藉我們深厚的社區、商企和城市空間服務專業能力及強大的技術能力，我們的AIoT解決方案得以擴展。BPaaS解決方案產生的收入由2020年的人民幣251.0百萬元增至2021年的人民幣634.0百萬元，原因是我們主要通過遠程企業運營服務加大提供全面的遠程運營解決方案組合的力度。

銷售成本

我們的銷售成本由2020年的人民幣14,780.7百萬元增加33.2%至2021年的人民幣19,684.5百萬元，主要歸因於(i)員工成本由2020年的人民幣5,209.0百萬元增至2021年的人民幣7,235.0百萬元，原因是我們僱用了更多員工，以配合我們的業務擴張；(ii)分包成本由2020年的人民幣6,732.5百萬元增至2021年的人民幣8,515.2百萬元，原因是我們的業務擴張；及(iii)公區運維成本由2020年的人民幣1,239.1百萬元增至2021年的人民幣1,766.1百萬元，主要由於在管項目數量增加以及我們對設施進行額外改進以提高客戶滿意度。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2020年的人民幣3,364.7百萬元增加19.5%至2021年的人民幣4,020.0百萬元。我們的毛利率由2020年的18.5%降至2021年的17.0%，主要歸因於社區空間居住消費服務的毛利率下降。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由2020年的18.7%降至2021年的15.8%，這主要受到住宅物業服務的毛利率由2020年的15.0%降至2021年的11.1%的影響。該下降主要由於本公司於2020年獲若干社保基金減免而於2021年不再獲相關減免。

財務資料

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由2020年的17.2%降至2021年的15.9%，主要由於開發商增值服務的毛利率由2020年的22.4%降至2021年的19.5%。該下降主要是由於毛利率相對較低的樓宇修繕服務收入激增。此外，商企和城市空間綜合服務的毛利率下降亦由於物業及設施管理服務於往績記錄期間的收入貢獻較大，但其毛利率相對較低。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT和BPaaS解決方案服務的毛利率由2020年的24.6%增至2021年的29.9%，主要歸因於我們利用強大的技術能力，加強了對該業務板塊的開發，從而提高了遠程空間運營服務的利潤率。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2020年的人民幣370.9百萬元增加12.5%至2021年的人民幣417.3百萬元，主要歸因於(i)與進項增值稅相關的稅收補貼增加令政府補助增加人民幣38.3百萬元；及(ii)我們的銀行存款增加令利息收入增加人民幣45.3百萬元。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2020年的人民幣166.4百萬元增加54.5%至2021年的人民幣257.2百萬元，主要歸因於(i)隨著我們增強營銷和品牌推廣工作，營銷及推廣費用增加人民幣70.4百萬元；及(ii)隨著我們的業務擴張，員工成本增加人民幣20.3百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2020年的人民幣1,362.6百萬元增加31.5%至2021年的人民幣1,791.8百萬元，主要歸因於(i)員工成本增加人民幣218.0百萬元，原因是我們為支持業務擴張增加了僱員數量；及(ii)隨著我們加大對技術的投資以進一步提升研發能力，研發開支增加人民幣124.2百萬元。

財務資料

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2020年的人民幣117.3百萬元減少41.5%至2021年的人民幣68.7百萬元，反映出我們在管理收回貿易應收款項及應收保證金方面加強了力度。

其他開支

我們的其他開支由2020年的人民幣22.2百萬元增至2021年的人民幣23.0百萬元。

財務成本

我們的財務成本由2020年的人民幣14.4百萬元減少29.3%至2021年的人民幣10.2百萬元，主要歸因於銀行貸款減少導致銀行貸款利息減少人民幣6.5百萬元。

應佔合營企業利潤

於2020年，我們的應佔合營企業利潤為人民幣44.3百萬元，且於2021年轉為應佔合營企業虧損人民幣12.3百萬元，主要歸因於若干被投資合營企業的業績不佳。

應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司利潤由2020年的人民幣11.8百萬元大幅增加288.6%至2021年的人民幣45.8百萬元，主要歸因於我們城市空間整合服務規模的擴張。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2020年的人民幣590.0百萬元增加2.7%至2021年的人民幣605.7百萬元，主要是由於我們的應課稅收入隨著我們的業務增長而增加。

年內／期內利潤

由於上述原因，我們的年內／期內利潤由2020年的人民幣1,518.9百萬元增加12.9%至2021年的人民幣1,714.3百萬元。

財務資料

2019年與2020年的比較

收入

我們的收入由2019年的人民幣13,927.3百萬元增加30.3%至2020年的人民幣18,145.5百萬元，主要歸因於三大業務板塊的持續快速增長。

社區空間居住消費服務

我們自社區空間居住消費服務產生的收入由2019年的人民幣8,828.5百萬元增至2020年的人民幣10,623.1百萬元。

住宅物業服務

我們自住宅物業服務產生的收入由2019年的人民幣7,251.4百萬元增至2020年的人民幣9,130.1百萬元，主要是由於(i)在管建築面積由截至2019年12月31日的431.1百萬平方米增至截至2020年12月31日的497.5百萬平方米；及(ii)我們的平均每月每平方米的飽和收入由2019年的約人民幣3.06元增至2020年的約人民幣3.08元。

居住相關資產服務

我們自居住相關資產服務產生的收入由2019年的人民幣890.0百萬元增至2020年的人民幣950.4百萬元，主要是由於我們在管物業及所服務的居民數量增加，與我們的業務擴張相一致。

其他社區增值服務

我們自其他社區增值服務產生的收入由2019年的人民幣687.0百萬元減至2020年的人民幣542.5百萬元，主要歸因於停車位存量減少，這與我們的業務策略相一致。

商企和城市空間綜合服務

我們自商企和城市空間綜合服務產生的收入由2019年的人民幣4,292.6百萬元增至2020年的人民幣6,488.6百萬元。

物業及設施管理服務

我們自物業及設施管理服務產生的收入由2019年的人民幣2,568.8百萬元增至2020年的人民幣4,023.3百萬元，主要是由於2019年我們的業務擴張以及我們為將本土洞察力與全球視野相結合而與戴德梁行進行的戰略合作。具體而言，我們自工作場所服務產生的收入由2019年的人民幣2,026.9百萬元增至2020年的人民幣3,198.2百萬元，主要歸因於擴大與企業及機構客戶的業務關係及不斷增加的在管項目數量。

財務資料

開發商增值服務

我們自開發商增值服務產生的收入由2019年的人民幣1,693.2百萬元增至2020年的人民幣2,363.2百萬元，主要歸因於我們於2019年底開始投入更多精力開發樓宇修繕服務，令該業務線產生的收入增加。

城市空間整合服務

我們自城市空間整合服務產生的收入由2019年的人民幣30.6百萬元增至2020年的人民幣102.0百萬元，與我們的業務擴張相一致。

AIoT及BPaaS解決方案服務

我們自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入由2019年的人民幣806.2百萬元增至2021年的人民幣1,033.8百萬元，主要是由於我們強大的技術能力使我們的AIoT解決方案業務得以擴展。此外，就我們的BPaaS解決方案而言，我們充分利用我們的行業知識及技術優勢加大提供全方位的遠程運營解決方案組合的力度。

銷售成本

我們的銷售成本由2019年的人民幣11,458.9百萬元增加29.0%至2020年的人民幣14,780.7百萬元，主要歸因於分包成本由2019年的人民幣2,455.4百萬元增至2020年的人民幣6,732.5百萬元。部分曾經由我們自有勞動力進行的服務已經被重新安排為分包（符合我們的業務策略）。該增加部分被我們的員工成本由2019年的人民幣6,433.1百萬元減至2020年的人民幣5,209.0百萬元所抵銷，主要歸因於上述分包安排，導致我們人員的減少。

毛利及毛利率

由於上述原因，我們的毛利由2019年的人民幣2,468.4百萬元增加36.3%至2020年的人民幣3,364.7百萬元。我們的毛利率由2019年的17.7%增至2020年的18.5%。

社區空間居住消費服務

社區空間居住消費服務的毛利率由2019年的16.1%增至2020年的18.7%，這主要受到住宅物業服務的毛利率由2019年的9.5%增至2020年的15.0%的影響。該增加主要是由於(i) 2020年旨在減輕COVID-19影響的若干社保減免；及(ii)我們業務擴張帶來的規模經濟效益。

財務資料

商企和城市空間綜合服務

商企和城市空間綜合服務的毛利率由2019年的20.5%降至2020年的17.2%，主要由於開發商的增值服務毛利率由2019年的28.1%降至2020年的22.4%。該下降主要歸因於樓宇修繕服務的毛利率相對較低，導致開發商增值服務持續下降。此外，物業及設施管理服務的收入貢獻持續增加，而該業務線的毛利率相對較低。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT及BPaaS解決方案服務的毛利率由2019年的21.2%增至2020年的24.6%，主要是因為我們的BPaaS解決方案在2019年仍處於早期開發階段，而於2020年開始實現商業化。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由2019年的人民幣324.6百萬元增加14.3%至2020年的人民幣370.9百萬元，主要歸因於COVID-19疫情期間我們獲得的政府補助增加人民幣53.0百萬元，作為對我們業務的財政支持。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由2019年的人民幣128.1百萬元增加29.9%至2020年的人民幣166.4百萬元，主要是由於(i)員工成本增加人民幣19.6百萬元，以支持我們加大營銷力度；及(ii)營銷及推廣開支增加人民幣18.7百萬元。

行政開支

我們的行政開支由2019年的人民幣1,077.9百萬元增加26.4%至2020年的人民幣1,362.6百萬元，主要歸因於(i)員工成本增加人民幣140.2百萬元，原因是我們隨著業務擴張而僱用了更多員工；及(ii)研發開支增加人民幣45.8百萬元，主要是由於我們加強了技術投入，進一步提升了研發能力。

金融資產減值虧損淨額

我們的金融資產減值虧損淨額由2019年的人民幣143.4百萬元減少18.2%至2020年的人民幣117.3百萬元。

財務資料

其他開支

我們的其他開支由2019年的人民幣3.5百萬元增至2020年的人民幣22.2百萬元，主要歸因於2020年與我們在日常業務運營過程中涉及的訴訟相關的開支。

財務成本

我們的財務成本由2019年的人民幣6.3百萬元增加130.2%至2020年的人民幣14.4百萬元，主要歸因於(i) 2020年，銀行貸款利息增加6.5百萬元，主要與同戴德梁行的戰略合作有關；及(ii)租賃負債利息增加人民幣1.7百萬元。

應佔合營企業利潤

我們的應佔合營企業利潤由2019年的人民幣7.6百萬元增加486.3%至2020年的人民幣44.3百萬元，主要歸因於我們於2020年投資我們的合營企業，符合我們通過與領先企業合作以進入選定區域的經營戰略。

應佔聯營公司利潤

我們的應佔聯營公司利潤由2019年的人民幣13.3百萬元減少11.5%至2020年的人民幣11.8百萬元，主要是因為我們根據城市空間整合服務業務線設立的許多聯營公司處於早期發展階段，並因此產生巨大的啟動成本。

所得稅開支

我們的所得稅開支由2019年的人民幣414.4百萬元增加42.4%至2020年的人民幣590.0百萬元，主要與我們的業務增長相一致。

年內／期內利潤

由於上述原因，我們的年內／期內利潤由2019年的人民幣1,040.3百萬元增加46.0%至2020年的人民幣1,518.9百萬元。

財務資料

合併財務狀況表若干組成部分說明

下表載列截至所示日期我們合併財務狀況表的組成部分：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	292,318	357,607	500,639	508,744
投資性物業	810,784	838,187	657,110	626,007
使用權資產	184,298	225,987	253,086	262,559
無形資產	280,596	583,008	8,244,089	8,379,847
於合營企業的投資	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507
於聯營公司的投資	480,183	727,181	793,560	768,161
指定為以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資	1,502,802	1,018,438	1,497,461	1,377,510
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	9,000	976	976	976
遞延稅項資產	12,832	17,376	56,807	85,944
預付款項、按金及其他應收款項	2,501,813	2,043,326	1,992,483	1,979,444
非流動資產總值	6,140,312	6,796,065	15,015,883	15,006,699
流動資產				
存貨	382,039	326,733	261,296	219,930
貿易應收款項及應收保證金	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062
預付款項、按金及其他應收款項	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,596,834
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	55,033	10,000	3,664	6,397
受限制銀行存款	162,784	237,978	305,250	288,435
原到期日超過三個月的定期存款	770,313	1,719,313	495,713	495,713
現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
流動資產總值	9,985,705	12,207,692	13,708,383	13,343,756
流動負債				
貿易應付款項及應付票據	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融負債	–	–	191,792	191,792
合約負債	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
其他應付款項及應計項目	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
計息銀行借款	–	9,921	11,500	4,500
租賃負債	56,505	80,477	100,938	102,952
應納稅款	298,834	523,722	744,715	751,767
流動負債總額	9,771,856	11,512,169	16,281,888	15,670,369
流動資產／(負債)淨額	213,849	695,523	(2,573,505)	(2,326,613)
資產總值減流動負債	6,354,161	7,491,588	12,442,378	12,680,086
非流動負債				
計息銀行借款	10,622	4,168	4,087	–
其他應付款項及應計項目	525,302	661,115	815,539	817,905
撥備	22,318	48,230	72,874	79,753
租賃負債	125,496	145,287	149,609	161,557
遞延稅項負債	–	68,198	1,087,691	1,059,604
非流動負債總額	683,738	926,998	2,129,800	2,118,819
資產淨值	5,670,423	6,564,590	10,312,578	10,561,267

財務資料

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產				
權益				
母公司擁有人應佔權益：				
股本	1,000,000	1,000,000	1,050,420	1,050,420
其他儲備	4,488,653	5,255,014	8,843,025	9,034,766
	5,488,653	6,255,014	9,893,445	10,085,186
非控股權益	181,770	309,576	419,133	476,081
權益總額	5,670,423	6,564,590	10,312,578	10,561,267

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房和設備包括建築、租賃物業裝修、機械設備、汽車及電子設備。我們的物業、廠房及設備保持相對穩定，截至2019年12月31日為人民幣292.3百萬元及截至2020年12月31日為人民幣357.6百萬元。截至2021年12月31日，我們的物業、廠房及設備金額增至人民幣500.6百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣508.7百萬元，主要是由於(i)我們為我們的業務運營及電子設備更換而在武漢增加辦公場所採購；及(ii)我們的租賃物業裝修增加。

投資性物業

我們持有若干投資性物業，主要包括由我們擁有的停車位，該等車位為我們向控股股東購得以轉售予最終購買者。

我們的投資性物業由截至2019年12月31日的人民幣810.8百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣838.2百萬元。截至2021年12月31日，我們的投資性物業降至人民幣657.1百萬元，並進一步減至截至2022年3月31日的人民幣626.0百萬元，主要是由於停車位的存量不斷減少（符合我們的業務策略）。

使用權資產

我們的使用權資產與我們用於運營的建築、辦公設施及機械設備的租賃合同有關。於往績記錄期間，我們的使用權資產持續增加，主要是由於隨著我們的業務擴張，對僱員宿舍和辦公物業的需求不斷增加，導致租賃物業數目增加。詳情請參閱「一合併損益表的主要組成部分－財務成本」。

財務資料

無形資產

無形資產主要包括客戶關係及我們收購所產生的商譽。

我們的無形資產由截至2019年12月31日的人民幣280.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣583.0百萬元，主要是由於與戴德梁行的戰略合作。截至2021年12月31日，我們的無形資產進一步大幅增至人民幣8,244.1百萬元，主要是由於我們收購伯恩物業及陽光智博並因此在收購完成後確認商譽人民幣3,620.0百萬元及客戶關係價值人民幣4,156.3百萬元。有關收購伯恩物業及陽光智博的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－收購伯恩物業，及－收購陽光智博」。截至2022年3月31日，我們的無形資產進一步增至人民幣8,379.8百萬元，主要是由於我們收購了若干項目公司。

通過業務合併獲得的商譽已分配至每個被收購的附屬公司作為現金產生單位，以進行減值測試：CWVS Holding Limited現金產生單位、伯恩物業現金產生單位及陽光智博現金產生單位。現金產生單位的可收回金額乃根據獲分配商譽的現金產生單位的使用價值釐定。該等計算使用基於管理層批准的五年期現金產生單位財務預算的稅前現金流量預測。評估的主要假設包括收入年增長率、長期增長率及稅前貼現率。超過五年期的現金流量使用以下估計終端增長率進行推算。增長率並無超過現金產生單位經營所在相關行業的長期平均增長率。以下稅前貼現率反映了與相關行業和現金產生單位本身相關的特定風險以及相關地區的宏觀環境。

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	截至12月31日		截至3月31日
	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
CWVS Holding Limited	80,208	80,208	80,208
伯恩物業.....	–	1,205,097	1,205,097
陽光智博.....	–	2,414,917	2,414,917
	<u>80,208</u>	<u>3,700,222</u>	<u>3,700,222</u>

財務資料

使用價值估算所用主要假設如下：

	截至12月31日		截至3月31日
	2020年	2021年	2022年
收入年增長率.....	10%~28%	3%~24%	3%~24%
長期增長率.....	2%	2%	2%
稅前貼現率.....	18%	16%~17%	16%~17%

本集團商譽減值測試的淨空詳情如下：

	截至12月31日		截至3月31日
	2020年	2021年	2022年
CWVS Holding Limited	99,450	320,031	324,325
伯恩物業.....	–	28,436	32,305
陽光智博.....	–	132,634	132,980

我們於每年末或期末對商譽進行減值評估，而各現金產生單位的可收回金額已超過其各自的賬面值，因此商譽不被視為減值。

如果主要假設發生如下變動，則認為無需計提減值撥備：

	截至12月31日				截至3月31日	
	2020年		2021年		2022年	
	自	至	自	至	自	至
收入年增長率.....	10% ~ 28%	4% ~ 21%	3% ~ 24%	1% ~ 22%	3% ~ 24%	1% ~ 22%
長期增長率.....	2%	零	2%	零	2%	零
稅前貼現率.....	18%	20%	16% ~ 17%	17% ~ 21%	16% ~ 17%	16% ~ 22%

於合營企業的投資

我們於合營企業的投資由截至2019年12月31日的人民幣65.7百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣984.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣1,019.7百萬元，反映我們通過與領先企業合作以進入選定區域的經營策略。截至2022年3月31日，我們於合營企業的投資為人民幣1,017.5百萬元，保持相對穩定。

財務資料

於聯營公司的投資

我們於聯營公司的投資由截至2019年12月31日的人民幣480.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣727.2百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣793.6百萬元，主要由於我們根據城市空間整合服務業務線設立了聯營公司。截至2022年3月31日，我們於聯營公司的投資降至人民幣768.2百萬元。

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資

指定為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資包括我們對戴德梁行(紐交所代碼：CWK)上市股票的投資。戴德梁行是一家全球領先的房地產公司，為房地產居住者及業主創造卓越的價值。我們於2018年投資戴德梁行，其符合我們面向中國高端企業和機構客戶發展物業服務的長期戰略願景。利用資源和品牌認知度，我們在物業服務、技術驅動運營效率及綜合管理能力等領域形成了廣泛的協同效應，不斷助力我們保持市場領先地位及在競爭對手中脫穎而出。詳情請參閱「歷史、發展及公司架構－業務發展里程碑」。

預付款項、按金及其他應收款項

下表載列我們截至所示日期的預付款項、按金及其他應收款項明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付款項、按金及其他應收款項				
流動：				
其他應收款項：				
就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項	878,040	911,715	960,684	1,096,735
代表業主(就按包干制管理的物業)、分包商及員工 支付的款項	310,186	473,055	470,523	668,349
按金	129,257	178,986	350,839	826,695
應收附屬公司非控股股東購買價	151,269	–	–	–
其他應收款項	33,857	69,590	75,737	99,183
小計	1,502,609	1,633,346	1,857,783	2,690,962
減：其他應收款項減值撥備	(679,975)	(787,368)	(850,014)	(897,762)
	822,634	845,978	1,007,769	1,793,200

財務資料

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項.....	322,061	394,769	328,629	367,135
預付稅項.....	158,285	254,605	361,232	436,499
	<u>1,302,980</u>	<u>1,495,352</u>	<u>1,697,630</u>	<u>2,596,834</u>
非流動：				
按金				
— 應收關聯方款項.....	2,245,155	1,763,205	1,643,056	1,619,243
— 其他.....	70,227	70,227	70,227	70,227
	<u>2,315,382</u>	<u>1,833,432</u>	<u>1,713,283</u>	<u>1,689,470</u>
預付開支.....	186,431	209,894	279,200	289,974
	<u>2,501,813</u>	<u>2,043,326</u>	<u>1,992,483</u>	<u>1,979,444</u>

其他應收款項

- 就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項。就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項主要是指我們在提供某些按管理酬金制收取費用的住宅物業服務時支付的預付款項，我們隨後向客戶索償。我們亦代表業主支付公共區域設施費，部分水電費及電梯維修費，並隨後向他們索償。於往績記錄期間，就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項持續增加，主要是由於我們管理的物業數目增加。
- 代表業主（就按包干制管理的物業）、分包商及員工支付的款項。代表業主（就按包干制管理的物業）、分包商及員工支付的款項主要包括按包干制計算的代表業主支付予供水公司、電力公司及能源公司的水電費。相關款項由截至2019年12月31日的人民幣310.2百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣473.1百萬元，截至2021年12月31日，其保持相對穩定，為人民幣470.5百萬元，與我們按包干制管理的物業數目一致。截至2022年3月31日，該等款項增至人民幣668.3百萬元，主要歸因於我們按包干制管理的物業數目增加。

財務資料

- **按金(流動部分)**。我們的按金主要包括(i)收購完成後，支付可退還的誠意按金；(ii)與我們的服務有關的部分物業質量保證費用付款；(iii)員工宿舍租金按金；及(iv)我們就為提供服務而租用的設施及設備支付的租金按金。我們的按金由截至2019年12月31日的人民幣129.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣179.0百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣350.8百萬元，主要由於收購陽光智博帶來的停車位按金。截至2022年3月31日，我們的按金增至人民幣826.7百萬元，主要歸因於支付了可退還的誠意按金。
- **應收附屬公司非控股股東購買價**。我們於2019年因戰略合作成立CWVS Holding Limited(前稱為Rugby)而產生應收附屬公司非控股股東購買價人民幣151.3百萬元。有關成立CWVS的詳情，請參閱「歷史、發展及公司架構－於往績記錄期間的主要收購、處置及合併－成立萬物梁行」。

其他應收款項減值撥備

我們產生了其他應收款項減值撥備，這與我們就提供按管理酬金制收取費用的若干住宅物業服務所作的預付款項有關。於2019年、2020年及2021年，我們分別計提減值虧損撥備人民幣68.6百萬元、人民幣38.6百萬元及人民幣141.5百萬元，以及截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的其他應收款項減值撥備分別為人民幣680.0百萬元、人民幣787.4百萬元、人民幣850.0百萬元及人民幣897.8百萬元。於2019年、2020年及2021年，我們分別計提減值虧損撥備淨額人民幣127.0百萬元、人民幣56.2百萬元及人民幣64.0百萬元，主要由於我們未能調整物業服務費率的若干住宅項目及／或若干住宅項目於早期階段初始及一次性成本較高產生的虧額。我們審慎評估虧額的可收回性並按單個項目計提減值虧損撥備。

預付供應商款項

我們預付供應商的款項主要包括我們向公用事業公司存入的公共區域電費餘額。截至2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日以及截至2022年3月31日，我們預付供應商的款項保持相對穩定，分別為人民幣322.1百萬元、人民幣394.8百萬元、人民幣328.6百萬元及人民幣367.1百萬元，大致與收到預付款項相關發票的時間相一致。

財務資料

按金(非流動部分)

按金(非流動部分)主要由應收關聯方款項構成，即我們受委託就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於停車位出售予最終購買者後退還。我們的非流動按金金額由截至2019年12月31日的人民幣2,315.4百萬元降至截至2020年12月31日的人民幣1,833.4百萬元，並降至截至2021年12月31日的人民幣1,713.3百萬元，並進一步降至截至2022年3月31日的人民幣1,689.5百萬元，主要是由於我們出售停車位。

存貨

我們的存貨包括(i)合約成本；(ii)原材料；及(iii)低價值消費品。我們的原材料主要是(i)智能安裝工程、安防機電工程的存貨；(ii)與我們的開發有關的耗材；及(iii)體現最新技術創新的綜合智能解決方案的實施。我們的合約成本主要指交付予我們客戶的上述原材料的半成組件。我們的低價值消費品包括制服、辦公用品或其他物品。下表載列截至所示日期的存貨明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
存貨				
合約成本.....	349,492	259,661	178,843	130,286
原材料.....	27,046	61,317	77,147	86,012
低價值消費品.....	5,501	5,755	5,306	3,632
	<u>382,039</u>	<u>326,733</u>	<u>261,296</u>	<u>219,930</u>

我們的存貨由截至2019年12月31日的人民幣382.0百萬元降至截至2020年12月31日的人民幣326.7百萬元，並進一步降至截至2021年12月31日的人民幣261.3百萬元，主要原因是若干一次性服務項目，導致截至2019年12月31日的建築材料庫存量相對較高。截至2022年3月31日，我們的存貨降至人民幣219.9百萬元。

截至2022年7月31日，人民幣219.9百萬元的存貨已交付，佔我們截至2022年3月31日存貨的100.0%。

財務資料

於往績記錄期間，基於(i)截至2022年7月31日，我們截至2022年3月31日的存貨已悉數交付；(ii)我們的存貨周轉天數相對較短；及(iii)我們將進一步加快工程項目的建設以及綜合智能解決方案的實施，我們認為，我們並無存貨可收回性問題。

貿易應收款項及應收保證金

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項.....	2,096,813	3,010,528	4,593,316	5,995,331
應收保證金.....	21,974	25,170	28,138	30,888
應收票據.....	29,464	21,895	27,682	24,534
	2,148,251	3,057,593	4,649,136	6,050,753
減：貿易應收款項及應收保證金 減值撥備.....	(20,487)	(36,923)	(134,863)	(168,691)
	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062

於貿易應收款項及應收保證金減值撥備前，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貿易應收款項及應收保證金分別為人民幣2,148.3百萬元、人民幣3,057.6百萬元、人民幣4,649.1百萬元及人民幣6,050.8百萬元。我們貿易應收款項及應收保證金於往績記錄期間出現上述增加，主要是由於我們的收入和業務規模隨著業務擴張而增加。具體而言，截至2021年12月31日相較於截至2020年12月31日的增長，主要歸因於我們於2021年收購伯恩物業及陽光智博。

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的貿易應收款項分別為人民幣2,096.8百萬元、人民幣3,010.5百萬元、人民幣4,593.3百萬元及人民幣5,995.3百萬元。截至同日，我們的應收保證金分別為人民幣22.0百萬元、人民幣25.2百萬元、人民幣28.1百萬元及人民幣30.9百萬元。我們的應收保證金主要產生自構建智慧物業管理服務，對於該項服務，我們就已完成的工作收取對價的權利，取決於客戶在服務合約規定的一段時間內對服務質素是否滿意。當相關權利成為無條件時，我們的應收保證金轉為貿易應收款項。我們的貿易應收款項主要與商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務有關。我們與客戶的貿易條款以賒銷為主，且通常於驗收產品或完成服務後按照個別基準決定。我們的信貸風險集中度不高，因我們的貿易應收款項及應收保證金涉及大量多元化的客戶。

財務資料

截至2022年7月31日，人民幣4,999.8百萬元（約佔我們截至2022年3月31日貿易應收款項及應收保證金總額的85.0%）已結清，其中(i)人民幣1,866.3百萬元（或約佔我們截至2022年3月31日應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的86.4%）已結清；及(ii)人民幣3,133.5百萬元（或約佔我們截至2022年3月31日應收獨立第三方的貿易應收款項及應收保證金的84.2%）已結清。

於往績記錄期間，我們並無貿易應收款項及應收保證金的可收回性問題。我們一直在不斷評估我們主要客戶的財務及信用實力，認為他們有能力履行其付款義務。我們定期對貿易應收款項及應收保證金的可收回性進行集體評估，並將考慮根據具體情況向相關方發出催款函。我們認為，基於我們客戶的整體質量和信用實力，且鑒於我們貿易應收款項及應收保證金的結算率與其歷史模式一致，我們為貿易應收款項及應收保證金作出了充足撥備並且未預見任何可收回性問題。

貿易應收款項及應收保證金周轉天數

下表載列於所示年度或期間我們的貿易應收款項及應收保證金的周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月 2022年
貿易應收款項及應收保證金周轉天數(天) ⁽¹⁾				
— 總計	48	52	58	68
— 萬科集團及其合營企業或聯營公司...	223	182	152	176
— 獨立第三方	15	22	35	48

附註：

- (1) 貿易應收款項及應收保證金周轉天數為貿易應收款項及應收保證金的年初及年末平均值除以該年度的總收入額再乘以365天（2019年及2021年）或366天（2020年）及90天（截至2022年3月31日止三個月）。

財務資料

我們的貿易應收款項及應收保證金周轉天數由2019年的48天增至2020年的52天，並進一步增至2021年的58天，與來自我們通常授予較長信貸期的企業客戶的收入貢獻持續增加的總趨勢大致一致。截至2022年3月31日止三個月，我們的貿易應收款項及應收保證金周轉天數為68天，主要歸因於季節性（由於物業管理費通常於每年年末收取）。

於往績記錄期間，萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金的周轉天數遠較獨立第三方的周轉天數為長，主要是因為(i)考慮到萬科集團及其合營企業或聯營公司的信用實力及相對較低的違約風險，萬科集團及其合營企業或聯營公司的貿易應收款項及應收保證金的結算期實際較長，儘管萬科集團及其合營企業或聯營公司以及獨立企業客戶獲授予的信貸期並無顯著差異；及(ii)我們的大部分獨立第三方客戶為業主、業主委員會或住宅物業住戶，其一般須按月支付物業管理費及在若干情況下將作預先付款，因而有較短的周轉天數。

於往績記錄期間，我們一直加大力度及時結清關聯方的貿易應收款項及應收保證金。我們已制訂並實施多項措施，以加快收回關聯方的貿易應收款項及應收保證金。我們已建立訂單管理系統以對貿易應收款項及應收保證金進行內部審查，並就關聯方貿易應收款項及應收保證金的收取設定內部目標。就向萬科集團及其合營企業或聯營公司提供的增值服務而言，我們將按逐個案例情況要求及時結清並跟進任何與之相關的未償還貿易應收款項及應收保證金。具體而言，我們與萬科集團的管理團隊定期召開會議，並建立內部指引，以加強對貿易應收款項及應收保證金的管理，要求(i)萬科集團與我們應及時簽訂貿易應收款項及應收保證金的結算協議；(ii)在確認金額後，我們將提供發票並要求萬科集團付款；及(iii)萬科集團應在收到付款通知後一至五個工作日內發起付款流程。在我們的持續努力下，關聯方與獨立第三方在貿易應收款項及應收保證金周轉天數方面的差距逐漸縮小。

財務資料

貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析

下表載列(i)根據截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日分別應收關聯方及第三方款項的發票日期的貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析；及(ii)隨後截至2022年7月31日結算的截至2022年3月31日分別應收關聯方及第三方貿易應收款項及應收保證金的金額及百分比：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日	
	2019年	2020年	2021年	人民幣千元	2022年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		人民幣千元	%
一年以內						
— 應收關聯方款項	1,545,046	1,880,601	2,046,328	2,160,558	1,866,320	86.4
— 應收第三方款項	551,741	1,089,733	2,191,273	3,397,573	3,130,207	92.1
一至兩年						
— 應收關聯方款項	—	—	—	—	—	—
— 應收第三方款項	20,305	40,672	236,394	277,230	1,214	0.4
兩至三年						
— 應收關聯方款項	—	—	—	—	—	—
— 應收第三方款項	6,838	6,396	25,083	34,801	829	2.4
三年以上						
— 應收關聯方款項	—	—	—	—	—	—
— 應收第三方款項	3,834	3,268	15,195	11,900	1,243	10.4
合計	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062	4,999,812	85.0

貿易應付款項及應付票據

我們的貿易應付款項及應付票據主要指我們就來自供應商的日常業務過程中使用的材料、公用設施、清潔、維修及維護服務等我們所需貨品及服務付款的責任（包括分包開支及材料成本）。我們的貿易應付款項及應付票據為不計息付款且結算日期通常為30天至180天。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的貿易應付款項及應付票據明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應付票據	70,527	142,056	96,747	100,839
貿易應付款項	1,623,368	2,462,843	3,146,503	3,167,839
合計	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678

我們的貿易應付款項及應付票據由截至2019年12月31日的人民幣1,693.9百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣2,604.9百萬元，及增至截至2021年12月31日的人民幣3,243.3百萬元並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣3,268.7百萬元。該增加主要由於我們的分包安排將若干勞動密集型服務及專業服務外包，這與我們業務的增長及擴張一致。

下表載列於所示年度或期間我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
貿易應付款項及應付票據				
周轉天數(天) ⁽¹⁾	47	53	54	50

附註：

- (1) 貿易應付款項及應付票據周轉天數等於年初及年末貿易應付款項及應付票據的平均值除以該年度總銷售成本，再乘以365天(2019年及2021年)、366天(2020年)及90天(截至2022年3月31日止三個月)。

我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數由截至2019年12月31日止年度的47天增至截至2020年12月31日止年度的53天，主要由於在COVID-19疫情期間，我們獲授延長信貸期的優惠待遇，這是對我們良好信譽的認可。於2021年及截至2022年3月31日止三個月，我們的貿易應付款項及應付票據周轉天數分別保持相對穩定在54天及50天。

財務資料

下表載列截至所示日期我們基於發票日期的貿易應付款項及應付票據的賬齡分析：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年以內.....	1,586,976	2,485,275	2,915,974	3,014,911
一至兩年.....	57,677	52,621	277,640	212,104
兩至三年.....	32,677	27,016	21,774	20,083
三年以上.....	16,565	39,987	27,862	21,580
合計	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678

截至2022年7月31日，人民幣2,953.1百萬元（佔截至2022年3月31日的貿易應付款項及應付票據總額的90.3%）已結清，其中(i)人民幣75.8百萬元（或佔截至2022年3月31日應付關聯方的貿易應付款項及應付票據的95.3%）已結清；及(ii)人民幣2,877.3百萬元（或佔截至2022年3月31日應付獨立第三方的貿易應付款項及應付票據的90.2%）已結清。

合約負債

我們的合約負債主要來自向物業服務的客戶收取的預付款項，而我們尚未提供相關服務。下表載列截至所示日期我們的合約負債明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債				
預收客戶款項.....	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
合計	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000

截至2022年7月31日，人民幣3,887.0百萬元（佔截至2022年3月31日的合約負債的87.9%）已確認為收入。

財務資料

其他應付款項及應計項目

我們的其他應付款項及應計項目主要指(i)代表業主收取的現金，指來自業主的臨時收入，例如我們向業主收取的應付第三方服務供應商的停車位租金收入及水電費；(ii)應付工資，即截至相關日期的應計員工薪酬結餘；(iii)應付關聯方款項，主要包括(a)代表關聯方收取的停車場運營資金及(b)我們代表萬科集團向業主收取的水電費；(iv)應付按金，指我們就提供垃圾清理及居家裝修等若干服務收取的款項；及(v)代表業主持有的款項，主要指業主應佔公共區域管理所得收入。我們與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目為無抵押，不計息並按需償還。

下表載列截至所示日期我們的其他應付款項及應計項目明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項及應計項目				
流動：				
其他應付款項：				
應付關聯方款項	652,942	446,779	519,792	568,308
代表業主收取的現金	1,506,607	1,383,868	1,988,151	2,095,605
應付按金	450,866	570,239	920,859	958,026
應付股息	–	–	1,280,017	949,996
應付股權對價	4,501	27,643	255,125	255,125
無形資產應付款項	19,224	11,784	35,542	61,344
應計項目及其他應付款項	353,522	626,866	719,844	818,917
	2,987,662	3,067,179	5,719,330	5,707,321
應付工資	1,206,369	1,309,410	1,664,794	937,200
一年內到期長期應付款項	78,538	59,793	60,405	47,721
其他應繳稅項	382,915	310,394	377,453	235,438
	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
非流動：				
代表業主持有的款項	479,968	634,607	795,463	810,390
長期應付款項	45,334	26,508	20,076	7,515
	525,302	661,115	815,539	817,905

財務資料

截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們的應付股息金額為零、零、人民幣1,280.0百萬元及人民幣950.0百萬元。於截至2022年3月31日的應付股息人民幣950.0百萬元中，人民幣847.8百萬元為應付予股東的股息，截至2022年4月30日已悉數結清，剩餘人民幣102.2百萬元為我們收購的若干附屬公司應付其原始股東的股息，僅將於與經營活動有關的餘下現金結餘（不包括受限制現金）在扣除該等股息後，超過足以滿足被收購的附屬公司營運資金需求的議定限額時結算。

我們應付關聯方款項（流動部分）由截至2019年12月31日的人民幣652.9百萬元減至截至2020年12月31日的人民幣446.8百萬元，主要由於結算和清算即期結餘。我們應付關聯方的款項（流動部分）由截至2020年12月31日的人民幣446.8百萬元增至截至2021年12月31日的人民幣519.8百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣568.3百萬元，與我們的業務擴張一致。

截至2019年及2020年12月31日，我們代表業主收取的現金保持相對穩定，分別為人民幣1,506.6百萬元及人民幣1,383.9百萬元。我們代表業主收取的現金增至截至2021年12月31日的人民幣1,988.2百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣2,095.6百萬元，主要由於我們管理的物業數目增加，這與我們的業務擴張一致。

我們的應付工資主要指基於僱員表現的應計薪金及獎金。我們的應付工資由截至2019年12月31日的人民幣1,206.4百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣1,309.4百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣1,664.8百萬元，主要歸因於我們的僱員數目隨著我們業務的擴張而增加。截至2022年3月31日，我們的應付工資減至人民幣937.2百萬元，主要由於2021年末宣派的應計獎金於2022年春節前後結清。

我們代表業主持有的款項（非流動部分）由截至2019年12月31日的人民幣480.0百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣634.6百萬元、截至2021年12月31日的人民幣795.5百萬元，並進一步增至截至2022年3月31日的人民幣810.4百萬元，主要歸因於我們管理的物業數目增加，這與我們的業務擴張一致。

財務資料

原到期日超過三個月的定期存款

我們原到期日超過三個月的定期存款主要指我們經考慮支付安全性、流動性、靈活性及及時性後向信譽良好的商業銀行購買的存單。我們原到期日超過三個月的定期存款由截至2019年12月31日的人民幣770.3百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣1,719.3百萬元，主要是由於該等存單不斷增加。我們原到期日超過三個月的定期存款減至截至2021年12月31日的人民幣495.7百萬元，主要是由於我們為收購伯恩物業提供資金而贖回部分存單。截至2022年3月31日，我們原到期日超過三個月的定期存款保持穩定在人民幣495.7百萬元。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的即期結餘主要指我們根據我們的現金管理政策從信譽良好的商業銀行購買的若干理財產品及指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的股權投資－以公允價值計量的非上市股權投資。於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年3月31日，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產－非上市股權投資在以公允價值計量時被分類為第三級（「**第三級金融資產**」），分別為人民幣9.0百萬元、人民幣1.0百萬元、人民幣1.0百萬元及人民幣1.0百萬元。截至2019年、2020年、2021年12月31日及2022年3月31日，我們以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產－理財產品分別為人民幣55.0百萬元、人民幣10.0百萬元、人民幣3.7百萬元及人民幣6.4百萬元。

於往績記錄期間，為更好地進行現金管理，我們不時自中國信譽良好的商業銀行購買短期低風險理財產品，乃考慮到安全性、流動性、靈活性和可用性之要求。我們已遵照適用法律、法規及會計政策就該等金融資產制定健全的內部估值程序。本集團將確保其對理財產品的投資於[編纂]後將遵守《上市規則》第十四章的規定。我們已實施資本及投資政策以監控及控制與有關投資相關的風險。我們的投資管理政策載列如下：

1. 我們的財務及資本管理團隊由在投資融資方面具有深厚專業功底的指定人員組成。其將決定制定資金方案，合理配置低風險理財產品以及其他適當的金融產品，且該資金方案須經董事會批准；
2. 我們將標準化購買金融產品的流程，計及購買金額、利率及其他綜合因素；

財務資料

3. 我們將在擁有充足資金確保日常業務運作的前提下，用盈餘資金投資金融產品；
4. 我們將在多間銀行及多種產品之間比較，以降低因金融產品的虧損及收益浮動產生的風險。

就本集團第三級金融資產的估值而言，我們根據不被可觀察市場價格或費率支持的假設，使用基於資產的估值技術估計公允價值。我們已採取以下程序：(i)檢討我們所訂立的投資合約及(ii)審閱我們持有股權的公司的財務報表。基於以上程序，我們認為我們對第三級金融資產的估值屬公平合理，本集團的財務報表已妥為編製。

本集團第三級金融資產的公允價值計量的詳情，尤其是公允價值層級、估值技術及主要輸入數據(包括重大不可觀察輸入數據)，已於本集團往績記錄期間的歷史財務資料附註39中披露，歷史財務資料載於附錄一由申報會計師根據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」所發出的會計師報告。申報會計師對本集團於往績記錄期間整體的歷史財務資料的意見載於附錄一第I-2頁。

聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括：(i)向本公司了解於往績記錄期間金融資產的性質及細節；(ii)獲取並審閱金融資產的相關協議條款；(iii)審閱載於本文件附錄一會計師報告中的相關票據；及(iv)了解本公司及申報會計師所做的工作以及金融資產估值的主要依據及假設。經考慮本公司管理層及申報會計師所開展的工作，以及上述所做的相關盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到有任何重大事項表明本公司管理層未對相關第三級金融資產進行獨立及充分的調查以及盡職調查。

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債

以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的即期結餘指收購方就收購伯恩物業所轉讓的或有對價。於往績記錄期間，我們截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年3月31日的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債在以公允價值計量時被分類為第三級(「**第三級金融負債**」)分別為零、零、人民幣191.8百萬元及人民幣191.8百萬元。

財務資料

就本集團第三級金融負債的估值而言，我們已基於收到的專業建議採取以下程序：(i)檢討我們所訂立的投資合約；及(ii)聘請獨立的業務估價師（「獨立估值師」），提供必要的財務及非財務資料，使獨立估值師能夠執行估值程序，並就相關假設與獨立估值師進行討論；(iii)審慎考慮所有資料，尤其是非市場相關的輸入資料（如需要進行管理層評估及估計的在不同情況下的可能性）；並對獨立估值師編製的估值工作文件及成果進行了審閱。基於以上程序，我們認為我們的獨立估值師進行的評估分析屬公平合理，本集團的財務報表已妥為編製。

本集團第三級金融負債的公允價值計量的詳情，尤其是公允價值層級、估值技術及主要輸入數據（包括重大不可觀察輸入數據），已於本集團往績記錄期間的歷史財務資料附註39中披露，歷史財務資料載於附錄一由申報會計師根據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」所發出的會計師報告。申報會計師對本集團於往績記錄期間整體的歷史財務資料的意見載於附錄一第I-2頁。

聯席保薦人已進行相關盡職調查工作，包括：(i)向本公司了解於往績記錄期間金融負債的性質及細節；(ii)獲取並審閱金融負債的相關協議條款；(iii)考慮獨立估值師的資格、獨立性及資質；(iv)獲取並審閱獨立估值師就若干第三級金融負債編製的估值工作文件及成果；(v)與獨立估值師討論用於釐定估值的假設、估值技術及方法；(vi)審閱載於本文件附錄一會計師報告中的相關票據；及(vii)了解本公司及申報會計師所做的工作以及金融負債估值的主要依據及假設。經考慮本公司管理層、獨立估值師及申報會計師所開展的工作，以及上述所開展的相關盡職調查工作，聯席保薦人並無注意到有任何重大事項表明本公司管理層未對相關第三級金融負債進行獨立及充分的調查以及盡職調查。

財務資料

流動資產淨值及流動負債淨額

截至2019年及2020年12月31日，我們的流動資產淨值分別為人民幣213.8百萬元及人民幣695.5百萬元，截至2021年12月31日，流動負債淨額為人民幣2,573.5百萬元，截至2022年3月31日，流動負債淨額為人民幣2,326.6百萬元。下表分別載列於所示日期流動資產及流動負債的節選資料：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)
流動資產					
存貨	382,039	326,733	261,296	219,930	245,519
貿易應收款項及應收保證金...	2,127,764	3,020,670	4,514,273	5,882,062	6,884,192
預付款項、按金及其他					
應收款項	1,302,980	1,495,352	1,697,630	2,596,834	2,802,920
以公允價值計量且其變動計入					
當期損益的金融資產	55,033	10,000	3,664	6,397	34,531
受限制銀行存款	162,784	237,978	305,250	288,435	264,679
原到期日超過三個月的					
定期存款	770,313	1,719,313	495,713	495,713	486,000
現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385	2,426,577
流動資產總值	9,985,705	12,207,692	13,708,383	13,343,756	13,144,418
流動負債					
貿易應付款項及應付票據	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678	3,677,993
以公允價值計量且其變動計入					
當期損益的金融負債	-	-	191,792	191,792	191,792
合約負債	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000	4,209,819
其他應付款項及應計項目	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680	6,212,407
計息銀行借款	-	9,921	11,500	4,500	-
租賃負債	56,505	80,477	100,938	102,952	113,119
應納稅款	298,834	523,722	744,715	751,767	575,731
流動負債總額	9,771,856	11,512,169	16,281,888	15,670,369	14,980,861
流動資產/(負債)淨值	213,849	695,523	(2,573,505)	(2,326,613)	(1,836,443)

截至2019年及2020年12月31日我們有流動資產淨值，是因為於2019年及2020年，我們的流動資產總值的整體增加金額超過流動負債總額的增加金額。於往績記錄期間，我們的流動資產總值增加主要歸因於貿易應收款項及應收保證金、原到期日超過三個月的定期存款、現金及現金等價物以及預付款項、按金及其他應收款項的增加。同時，於往績記錄期間，我們的流動負債總額增加主要歸因於其他應付款項及應計項目以及應納稅款的增加。截至2021年12月31日，我們的流動資產淨值轉變為流動負債淨額，主要由於其他應付款項及應計項目的增加。

財務資料

截至2021年12月31日、2022年3月31日及2022年7月31日，儘管我們錄得流動負債淨額，我們預期通過(i)我們的業務運營產生的資金；(ii)過往虧損項目盈利能力的持續改善；及(iii)[編纂]，來持續減少我們的流動負債淨額。具體而言，我們相信，隨著我們的持續增長，業務活動產生的資金將使我們的流動負債淨額有所改善，流動負債淨額主要是由於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元及收購伯恩物業。例如，於2019年、2020年及2021年，我們經營活動所得現金流量淨額分別為人民幣2,091.0百萬元、人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元。我們亦計劃利用規模經濟及我們的「萬物雲街道」策略進一步提高我們整體的盈利能力。

我們的流動負債淨額由截至2022年3月31日的人民幣2,326.6百萬元減至截至2022年7月31日的人民幣1,836.4百萬元，主要是由於(i)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,002.1百萬元；及(ii)其他應付款項及應計項目減少人民幣715.3百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣206.1百萬元，部分被現金及現金等價物減少人民幣1,427.8百萬元所抵銷。

我們的流動負債淨額由截至2021年12月31日的人民幣2,573.5百萬元減至截至2022年3月31日的人民幣2,326.6百萬元，主要是由於(i)我們的貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,367.8百萬元；(ii)我們的預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣899.2百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣894.3百萬元，部分被我們的現金及現金等價物減少人民幣2,576.2百萬元所抵銷。

截至2021年12月31日，我們錄得流動負債淨額人民幣2,573.5百萬元，是因為流動負債總額的增加金額超過流動資產總值的增加金額。我們的流動負債總額增加主要由於(i)我們於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元，令應付股息一次性增加人民幣1,280.0百萬元；及(ii)我們原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元，主要是由於收購伯恩物業。

我們的流動資產淨值由截至2019年12月31日的人民幣213.8百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣695.5百萬元，是因為我們的流動資產總值增加金額大於流動負債總額增加金額。流動資產總值增加主要歸因於(i)貿易應收款項及應收保證金主要因我們業務的擴張而增加人民幣892.9百萬元；(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元；及(iii)現金及現金等價物增加人民幣212.9百萬元。我們的流動負債總額增加主要歸因於(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣911.0百萬元；(ii)合約負債增加人民幣479.2百萬元；及(iii)應納稅款主要因我們業務的增長而增加人民幣224.9百萬元。

財務資料

債務

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的計息銀行借款總額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣4.5百萬元。截至同日，我們的租賃負債分別為人民幣182.0百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣250.5百萬元及人民幣264.5百萬元。

下表載列截至所示日期我們的債務明細：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)
計息銀行借款.....	10,622	14,089	15,587	4,500	-
租賃負債.....	182,001	225,764	250,547	264,509	258,920

除日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，截至2022年7月31日，我們並無任何獲擔保、無擔保、有抵押或無抵押的重大按揭、押記、債權證、借貸資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、承兌負債（一般貿易匯票除外）、承兌信用，或擔保或其他或有負債。

計息銀行借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的流動及非流動計息銀行借款金額分別為人民幣10.6百萬元、人民幣14.1百萬元、人民幣15.6百萬元及人民幣4.5百萬元。

下表載列截至所示日期我們的計息銀行借款：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
					(未經審計)
流動：					
長期銀行貸款的即期部分－有擔保.....	-	9,921	11,500	4,500	-
非流動：					
銀行貸款－有擔保.....	10,622	4,168	4,087	-	-
	10,622	14,089	15,587	4,500	-

財務資料

我們的計息銀行借款由截至2019年12月31日的人民幣10.6百萬元增至截至2020年12月31日的人民幣14.1百萬元，並進一步增至截至2021年12月31日的人民幣15.6百萬元。計息銀行及其他借款主要是以質押我們的部分定期存款作擔保。

租賃負債

我們的租賃負債主要來自於經營中使用的辦公場所的租賃合同。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們的租賃負債總額分別為人民幣182.0百萬元、人民幣225.8百萬元、人民幣250.5百萬元及人民幣264.5百萬元。於往績記錄期間，我們的租賃負債隨著業務的擴展而持續增加。

下表載列我們截至所示日期的租賃負債：

	截至12月31日			截至3月31日	截至7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債					(未經審計)
流動	56,505	80,477	100,938	102,952	113,119
非流動	125,496	145,287	149,609	161,557	145,801
合計	182,001	225,764	250,547	264,509	258,920

流動資金及資本資源

營運資金

於往期，我們主要通過業務運營產生的現金為我們的運營資本提供資金。於[編纂]後，我們計劃通過上述相同資金來源，外加我們將自[編纂]獲得的[編纂]，為我們未來的資本需求提供資金。我們預計未來為我們的運營提供資金的情況將不會有任何變化。

財務資料

儘管截至2022年3月31日，我們的流動負債淨額為人民幣2,326.6百萬元，經考慮到於2019年、2020年及2021年經營活動產生的現金流量及[編纂]，並考慮到我們支付股息及收購對我們的營運資金造成暫時負面影響，我們的董事認為，我們有足夠的營運資金以滿足自本文件刊發日期起計至少未來12個月的現時及未來現金需求。該等因素的詳情如下：

- *我們業務產生的現金流量*。於2019年、2020年及2021年，我們經營活動產生的淨現金流量分別為人民幣2,091.0百萬元，人民幣2,557.2百萬元及人民幣2,833.6百萬元。日後，我們將繼續致力於改善我們的經營性現金流量狀況。
- *股息支付*。截至2021年12月31日，我們流動負債增加的很大部分乃由於2021年宣派股息人民幣3,537.0百萬元的影响所致。
- *收購伯恩物業*。於2021年，為配合我們的業務擴張戰略，以提高戰略要地城市和地區服務的空間濃度，我們收購了伯恩物業。於2021年，我們利用定期存款及理財產品為收購伯恩物業的對價人民幣1,612.8百萬元提供部分資金，而這導致我們的流動資產總值減少。
- [編纂]。根據本文件所載的指示性[編纂]的[編纂]計算（假設[編纂]未獲行使），我們預計將收到[編纂]約[編纂]。

展望未來，我們相信我們的流動資金需求將通過使用來自運營的現金流量、我們的現金及現金等價物以及[編纂]的組合資金來滿足。截至2022年7月31日，我們擁有人民幣3,350.0百萬元可用銀行融資，其中人民幣3,319.9百萬元未經使用且未受限制。

財務資料

現金流量

下表載列於所示年度或期間的節選現金流量表資料：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
營運資金變動前的經營性現金流量	1,584,852	2,198,383	2,545,737	444,176	661,568
營運資金變動	842,179	724,590	784,180	(1,146,541)	(2,391,685)
已付稅項	(336,038)	(365,766)	(496,306)	(206,431)	(187,331)
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	2,090,993	2,557,207	2,833,611	(908,796)	(1,917,448)
投資活動(所用)／所得現金流量淨額	(665,862)	(1,950,312)	518,927	22,522	(178,386)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	(327,912)	(390,494)	(2,319,303)	(1,853)	(480,369)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,097,219	216,401	1,033,235	(888,127)	(2,576,203)
年初／期初現金及現金等價物	4,087,163	5,184,792	5,397,646	5,397,646	6,430,557
匯率變動的影響淨額	410	(3,547)	(324)	227	31
年末／期末現金及現金等價物	5,184,792	5,397,646	6,430,557	4,509,746	3,854,385

經營活動

經營活動所得／(所用)現金流量反映：就(i)非現金及非營運項目(如無形資產的攤銷、預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額、出售投資性物業的收益)；(ii)營運資金(如貿易應收款項及應收票據、預付款項、按金及其他應收款項、其他應付款項及應計項目以及合約負債)變動的影響；及(iii)其他現金項目(如已付稅項)作出調整後的稅前利潤。經營活動所得現金流量可因日常業務過程中向客戶收取貿易應收款項的時間及向供應商支付貿易應付款項的時間等因素而受到重大影響，這亦說明往績記錄期間內各年經營活動所得現金流量淨額間差額的主要原因。

截至2022年3月31日止三個月，我們經營活動所用現金流量淨額為人民幣1,917.4百萬元。該現金流出淨額主要歸因於稅前利潤人民幣427.2百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)

財務資料

無形資產攤銷人民幣127.2百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣47.7百萬元；(iii)貿易應收款項及應收保證金的減值虧損淨額人民幣33.8百萬元；及(iv)物業、廠房及設備項目折舊人民幣26.8百萬元。營運資金變動主要包括(i)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣1,401.6百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣880.4百萬元；及(iii)其他應付款項及應計項目減少人民幣438.6百萬元。截至2022年3月31日止三個月，我們的已付稅項為人民幣187.3百萬元。

展望未來，我們擬通過進一步加強我們的營運資金管理，包括及時收回貿易應收款項及應收保證金來改善我們的經營現金流量。由於我們的持續努力，截至2022年7月31日，人民幣4,999.8百萬元（約佔我們截至2022年3月31日貿易應收款項及應收保證金總額的85.0%）已結清，其中(i)人民幣1,866.3百萬元（或約佔我們截至2022年3月31日應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的86.4%）已結清；及(ii)人民幣3,133.5百萬元（或約佔我們截至2022年3月31日應收獨立第三方的貿易應收款項及應收保證金的84.2%）已結清。此外，我們將繼續通過利用領先的市場地位、強大的品牌知名度及成熟的管理能力來擴展業務，這預期將幫助我們實現強勁的收入增長，我們成功的往績記錄已證明此點。

於2021年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,833.6百萬元。該現金流入淨額主要歸因於稅前利潤人民幣2,320.0百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)無形資產攤銷人民幣193.4百萬元；(ii)物業、廠房及設備項目折舊人民幣103.8百萬元；及(iii)利息收入人民幣85.2百萬元。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣733.3百萬元；(ii)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣731.2百萬元；及(iii)貿易應付款項及應付票據增加人民幣390.8百萬元。於2021年，我們的已付稅項為人民幣496.3百萬元。

於2020年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,557.2百萬元。該現金流入淨額主要歸因於稅前利潤人民幣2,108.9百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)出售投資性物業的收益人民幣130.7百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣107.4百萬元；及(iii)無形資產攤銷人民幣80.9百萬元。營運資金變動主要包括(i)貿易應付款項及應付票據增加人民幣844.8百萬元；(ii)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣749.8百萬元；及(iii)合約負債增加人民幣452.9百萬元。截至2020年12月31日止年度，我們的已付稅項為人民幣365.8百萬元。

財務資料

於2019年，我們的經營活動所得現金流量淨額為人民幣2,091.0百萬元。該現金流出淨額主要歸因於稅前利潤人民幣1,454.7百萬元，並就非現金及非營運項目、營運資金變動及已付稅項作出調整。非現金及非營運項目的調整主要包括(i)出售投資性物業的收益人民幣156.3百萬元；(ii)無形資產攤銷人民幣112.3百萬元；及(iii)預付款項、按金及其他應收款項的減值虧損淨額人民幣132.0百萬元。營運資金變動主要包括(i)其他應付款項及應計項目增加人民幣1,263.5百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項增加人民幣803.0百萬元；及(iii)貿易應收款項及應收保證金增加人民幣620.6百萬元。截至2019年12月31日止年度，我們的已付稅項為人民幣336.0百萬元。

投資活動

我們的投資活動所產生的現金流入主要包括出售投資性物業所得款項。我們投資活動所用現金流出主要包括購買合營企業及聯營公司股權及增加原到期日超過三個月的質押定期存款。

截至2022年3月31日止三個月，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣178.4百萬元，主要反映(i)購買無形資產人民幣191.1百萬元；及(ii)出售合營企業及聯營公司所得款項人民幣41.1百萬元。

於2021年，我們的投資活動所得現金流量淨額為人民幣518.9百萬元，主要反映(i)原到期日超過三個月的定期存款減少人民幣1,223.6百萬元；及(ii)理財產品收入人民幣726.0百萬元，部分被收購附屬公司人民幣1,434.3百萬元所抵銷。

於2020年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣1,950.3百萬元，主要反映(i)購買合營企業及聯營公司股權的款項人民幣1,108.8百萬元；及(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣949.0百萬元，部分被出售投資性物業所得款項人民幣310.7百萬元所抵銷。

於2019年，我們的投資活動所用現金流量淨額為人民幣665.9百萬元，主要反映(i)支付購買合營企業及聯營公司股權的款項人民幣317.5百萬元；及(ii)原到期日超過三個月的定期存款增加人民幣438.6百萬元，部分被出售投資性物業所得款項人民幣345.7百萬元所抵銷。

財務資料

融資活動

融資活動主要包括償還銀行貸款及向母公司權益持有人支付股息。

截至2022年3月31日止三個月，融資活動所用現金流量淨額為人民幣480.4百萬元，這主要歸因於向母公司權益持有人支付股息人民幣446.2百萬元。

於2021年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣2,319.3百萬元，這主要歸因於已付股息人民幣2,243.0百萬元。

於2020年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣390.5百萬元，這主要歸因於(i)償還銀行貸款人民幣447.3百萬元；及(ii)已付股息人民幣317.7百萬元，部分被新的銀行貸款人民幣452.1百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金流量淨額為人民幣327.9百萬元，這主要歸因於(i)已付股息人民幣247.1百萬元及(ii)已付租金的資本要素人民幣63.9百萬元。

主要財務比率

下表載列截至所示日期的主要財務比率：

	截至12月31日／ 截至12月31日止年度			截至3月31日／ 截至3月31日 止三個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
資產回報率(%) ⁽¹⁾	7.3	8.6	7.2	4.5
股本回報率(%) ⁽²⁾	20.9	24.8	20.3	12.2
流動比率(倍) ⁽³⁾	1.0	1.1	0.8	0.9
淨槓桿比率(%) ⁽⁴⁾	現金淨額	現金淨額	現金淨額	現金淨額

(1) 資產回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均資產總值，再乘以100%計算。截至3月31日止三個月的資產回報率已乘以四進行年化。因此，該年化資產回報率可能無法反映截至2022年12月31日止年度全年的年化資產回報率。投資者不應過度依賴該等數據。

(2) 股本回報率乃按年內利潤除以截至相應年初及相應年末的平均權益總額，再乘以100%計算。截至3月31日止三個月的股本回報率已乘以四進行年化。因此，該年化股本回報率可能無法反映截至2022年12月31日止年度全年的年化股本回報率。投資者不應過度依賴該等數據。

(3) 流動比率乃按我們截至有關年末／期末的流動資產總值除以我們截至相應年末／期末的流動負債總額計算。

(4) 淨槓桿比率乃按我們的計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關年末／期末的權益總額，再乘以100%計算。由於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，我們有淨現金頭寸，因此淨槓桿比率於我們而言並不適用。

財務資料

資本開支及承擔

資本開支

於往績記錄期間，我們產生的資本開支主要用於購買物業、廠房及設備及購買投資性物業。下表載列於所示年度或期間我們的資本開支明細：

	截至12月31日止年度			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	止三個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2022年
購買物業、廠房及設備項目.....	85,646	141,360	228,306	35,325
購買投資性物業項目.....	132,225	220,647	14,495	–
合計.....	234,247	400,768	238,175	35,325

我們估計截至2022年12月31日止年度我們的資本開支將約為人民幣250.0百萬元，我們計劃將其主要用於購買物業、廠房及設備。我們預期以可用現金資源撥付該等資本開支。

或有負債

截至2022年3月31日，我們並未牽涉任何預計會對我們財務狀況或經營業績產生重大不利影響的重大法律、仲裁或行政訴訟，但我們無法保證未來不會牽涉。董事確認，自2022年3月31日至本文件日期，我們的或有負債尚未發生重大變化。

關聯方交易及結餘

我們的最終控股方及直接控股公司為萬科企業股份有限公司。有關關聯方交易的討論詳情，請參閱本文件附錄一會計師報告附註37。

重大關聯方交易

於往績記錄期間，我們訂立數項關聯方交易，據此：(i)我們購買投資性物業，包括停車位及其他資產；(ii)我們獲得秩序維護服務及機電維護等服務；(iii)我們租賃辦公空間；及(iv)我們提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案等服務。

財務資料

董事認為，於往績記錄期間我們與關聯方的交易乃按一般商業條款及公平磋商原則進行，且不會損害我們的經營業績或導致過往業績不能反映我們的未來表現。

於往績記錄期間，我們與關聯方有下列重大交易：

	截至12月31日止年度			截至3月31日止三個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
				(未經審計)	
購買投資性物業					
— 最終控股公司及其附屬公司 (「萬科集團」)	132,225	220,647	14,495	3,624	-
獲得服務					
— 萬科集團	23,105	79,877	61,078	6,591	2,586
— 萬科集團聯營公司及合營企業	-	2,993,171	3,699,928	853,724	1,087,314
	<u>23,105</u>	<u>3,073,048</u>	<u>3,761,006</u>	<u>860,315</u>	<u>1,089,900</u>
租賃辦公空間					
— 萬科集團	16,063	20,649	23,797	6,213	6,702
提供服務					
— 萬科集團	1,770,004	2,798,713	3,820,494	707,879	899,931
— 萬科集團聯營公司及合營企業	407,593	638,675	885,714	126,483	174,164
	<u>2,177,597</u>	<u>3,437,388</u>	<u>4,706,208</u>	<u>834,362</u>	<u>1,074,095</u>

購買投資性物業

於往績記錄期間，我們從關聯方購買的停車位及其他資產金額分別為人民幣132.2百萬元、人民幣220.6百萬元、人民幣14.5百萬元及零。

獲得服務

我們獲得若干關聯方提供的服務。自萬科集團的聯營公司及合營企業獲得的服務包括秩序維護服務及機電維護服務。於往績記錄期間，我們產生的交易額分別為人民幣23.1百萬元、人民幣3,073.0百萬元、人民幣3,761.0百萬元及人民幣1,089.9百萬元。

財務資料

租賃辦公空間

我們自萬科集團及其附屬公司租賃的物業產生費用。於往績記錄期間，該等租金分別為人民幣16.1百萬元、人民幣20.6百萬元、人民幣23.8百萬元及人民幣6.7百萬元。

提供服務

於往績記錄期間，我們向若干關聯方提供社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案。於往績記錄期間，向關聯方提供上述服務錄得的收入分別為人民幣2,117.6百萬元、人民幣3,437.4百萬元、人民幣4,706.2百萬元及人民幣1,074.1百萬元。

關聯方結餘

下表載列我們截至所示日期的關聯方結餘明細：

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金				
萬科集團.....	1,200,828	1,244,834	1,587,756	1,747,608
萬科集團聯營公司及合營企業.....	344,218	635,767	458,572	412,950
	<u>1,545,046</u>	<u>1,880,601</u>	<u>2,046,328</u>	<u>2,160,558</u>
預付款項、按金及其他應收款項				
萬科集團.....	1,841,627	1,451,408	1,286,933	1,319,691
萬科集團聯營公司及合營企業.....	403,528	311,797	356,123	299,552
	<u>2,245,155</u>	<u>1,763,205</u>	<u>1,643,056</u>	<u>1,619,243</u>
貿易應付款項及應付票據				
萬科集團聯營公司及合營企業.....	<u>-</u>	<u>472,677</u>	<u>184,894</u>	<u>79,515</u>
其他應付款項及應計項目				
其他應付款項				
— 萬科集團.....	612,125	294,390	417,008	439,017
— 萬科集團聯營公司及合營企業.....	40,817	152,389	102,784	129,291
	<u>652,942</u>	<u>446,779</u>	<u>519,792</u>	<u>568,308</u>
一年內到期長期應付款項				
— 萬科集團.....	69,678	54,059	53,671	36,960
— 萬科集團聯營公司及合營企業.....	8,860	5,734	6,734	10,761
	<u>78,538</u>	<u>59,793</u>	<u>60,405</u>	<u>47,721</u>

財務資料

	截至12月31日			截至3月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
長期應付款項				
－ 萬科集團	38,594	21,934	15,674	4,377
－ 萬科集團聯營公司及合營企業.....	5,709	2,353	1,127	917
	44,303	24,287	16,801	5,294
合約負債				
萬科集團.....	—	103,971	114,587	86,357
租賃負債				
萬科集團.....	55,079	52,905	37,769	34,163

我們與關聯方的結餘均屬貿易性質。

應收關聯方賬款主要來自我們於往績記錄期間向該等關聯方提供的社區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務以及AIoT及BPaaS解決方案服務。

我們的長期按金是指我們受委託就代表物業開發商處置及管理若干停車位而作出的付款，並於停車位出售予個人購買者後退還。

董事認為，於往績記錄期間，我們與關聯方的交易乃按一般商業條款及公平基準進行，且不會損害我們的經營業績或導致過往業績不能反映我們的未來表現。

資產負債表外安排

截至2022年3月31日（即我們最近的經審計財務報表日期）及截至最後實際可行日期，我們並無重大的資產負債表外安排。

關於財務風險的定量與定性披露

我們的主要金融工具主要包括直接自我們運營產生的受限制銀行存款、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項。我們擁有以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、原到期日超過三個月的定期存款、租賃負債、應付關聯方款項及應收關聯方款項等其他金融資產及負債。該等金融工具的主要目的是為我們的運營籌集資金。

財務資料

我們的金融工具產生的主要風險為利率風險、信貸風險、流動性風險及外匯風險。董事會檢討及議定管理各項該等風險的政策，其概述如下。

利率風險

我們面臨的市場利率變動風險主要與以浮動利率計息的貸款及借款有關。於往績記錄期間末，我們的現金流量概無面臨任何重大利率風險。

信貸風險

我們面臨與貿易應收款項及應收保證金、其他應收款項、現金及現金等價物、原到期日超過三個月的定期存款及受限制銀行存款有關的信貸風險。

我們預期現金及現金等價物和受限制銀行存款並無重大信貸風險，因為其大部分存放於國有銀行及其他大中型上市銀行。管理層預期不會因為該等交易對手未能履約而產生任何重大虧損。

由於關聯方短期內履行合約現金流量義務的能力較強，我們預計與應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項有關的信貸風險較低。

我們僅與經認可且信譽良好的第三方進行交易。信貸風險集中程度按客戶或交易對手進行分析管理。本集團並無任何重大集中信貸風險，乃因我們的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的客戶群廣泛分散於不同行業。此外，本公司會持續監察應收款項結餘。有關我們信貸風險的詳情亦請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註40。

流動性風險

本集團的個別運營主體自行負責現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求籌集貸款，但在借款超出若干預定權限級別時，須經管理層及董事批准。

下表列示我們的非衍生金融負債於2019年、2020年及2021年各年末以及截至2022年3月31日止三個月的剩餘合約期限，其依據合約未貼現的現金流量（包括按合約利率計算的利息付款，或如果為浮動利率，則按於報告期末的當前利率）及我們須付款的最早日期。

財務資料

	少於12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2019年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	–	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的			
金融負債.....	3,036,796	525,302	3,562,098
租賃負債.....	64,284	129,049	193,333
計息銀行借款.....	387	10,622	11,009
	<u>4,795,362</u>	<u>664,973</u>	<u>5,460,335</u>
	少於12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2020年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	2,604,899	–	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	3,100,766	661,115	3,761,881
租賃負債.....	92,909	155,060	247,969
計息銀行借款.....	10,340	4,215	14,555
	<u>5,808,914</u>	<u>820,390</u>	<u>6,629,304</u>
	少於12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2021年12月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	3,243,250	–	3,243,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	5,747,016	815,539	6,562,555
租賃負債.....	111,161	158,127	269,288
計息銀行借款.....	11,531	4,103	15,634
	<u>9,304,750</u>	<u>977,769</u>	<u>10,282,519</u>
	少於12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
截至2022年3月31日			
貿易應付款項及應付票據.....	3,268,678	–	3,268,678
以公允價值計量且其變動計入當期損益的			
金融負債.....	191,792	–	191,792
計入其他應付款項及應計項目的金融負債 ...	5,725,833	817,905	6,543,738
租賃負債.....	113,387	149,523	262,910
計息銀行借款.....	4,531	16	4,547
	<u>9,304,221</u>	<u>967,444</u>	<u>10,271,665</u>

財務資料

外匯風險

外匯風險是指因外幣匯率變動而造成損失的風險。美元兌換我們開展業務所用其他貨幣的匯率波動可能影響我們的財務狀況及經營業績。於往績記錄期間末，由於我們並未持有以各自運營單位的功能貨幣以外的貨幣計值的任何金融工具，我們並未面臨任何重大外匯風險。

股息政策

於2019年、2020年及2021年以及截至2022年3月31日止三個月，本公司分別宣派股息人民幣247.1百萬元、人民幣317.7百萬元、人民幣3,537.0百萬元及零。[編纂]後，我們計劃採用股息政策，即於彌補虧損及提取儲備後，我們可酌情根據各股東所持股權比例分配我們所餘稅後利潤。於往績記錄期間，本集團並無任何固定股息支付比率。未來宣派或派付任何股息的決定及任何有關股息的金額將取決於多項因素，包括我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息僅可自我們可供合法分派的利潤中宣派或派付。過往股息分派記錄並不可用作釐定我們日後可能宣派或派付的股息水平的參考或依據。

可供分派儲備

截至2022年3月31日，本集團的未分配利潤為人民幣979.0百萬元。未分配利潤為可用於向我們權益股東分派的儲備。

未經審計備考經調整綜合有形資產淨值

以下根據香港《上市規則》第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製的未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，載列此處乃為說明[編纂]對我們截至2022年3月31日的綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]已於該日進行。

財務資料

編製未經審計備考經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明用途，且由於其假設性使然，如果[編纂]已於截至2022年3月31日或任何未來日期完成，其可能未必真實反映本集團的財務狀況。其乃根據本文件附錄一所載會計師報告所示截至2022年3月31日的綜合有形資產淨值編製，並作出下述調整。未經審計備考經調整綜合有形資產淨值並不構成本文件附錄一所載會計師報告的一部分。

	截至2022年 3月31日		本公司權益 股東應佔	
	本公司權益 股東應佔	備考經調整 有形資產 淨值 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	本公司權益股東應佔 未經審計備考經調整 每股有形資產淨值	
	綜合有形 資產淨值 ⁽¹⁾	估計[編纂] ⁽³⁾	淨值 ⁽⁴⁾⁽⁶⁾	每股有形資產淨值
	人民幣千元	人民幣千元 ⁽⁶⁾	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁵⁾ (等值港元) ⁽⁵⁾
按每股[編纂]港元計算.....	1,705,339	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂]港元計算.....	1,705,339	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂]港元計算.....	1,705,339	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 截至2022年3月31日，本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值乃摘錄自本文件附錄一所載會計師報告。
- (2) 估計[編纂]乃分別按指示性[編纂]每股[編纂]港元（即最低[編纂]）、每股[編纂]港元（即中間[編纂]）及每股[編纂]港元（即[編纂]）計算得出，並經扣除[編纂]費用及其他開支。
- (3) 未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃經上段所述調整後，基於預期於緊隨[編纂]完成後將予[編纂]的[編纂]股股份計算得出。
- (4) 估計[編纂]及本公司權益股東應佔本集團未經審計備考經調整每股綜合有形資產淨值乃按截至2022年8月24日的1港元兌人民幣0.87150元的匯率換算為港元。
- (5) 尚未對未經審計備考經調整綜合有形資產淨值作出任何調整以反映本集團於2022年3月31日後的其他交易結果或訂立的其他交易。

《上市規則》規定的披露

董事確認，截至最後實際可行日期，其並不知悉任何可引發《上市規則》第13.13條至第13.19條項下披露規定的情況。

財務資料

無重大不利變動

董事已確認，直至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2022年3月31日（即我們的最近期經審計財務報表日期）以來概無重大不利變動，且自2022年3月31日以來，概無任何事件將對本文件附錄一所載會計師報告所示資料構成重大影響。

[編纂]

我們的[編纂]主要包括保薦人費用、[編纂]、[編纂]以及就法律顧問及申報會計師提供[編纂]及[編纂]相關服務而向其支付的專業費用。[編纂]的預計[編纂]總額（基於[編纂]的指示性[編纂]的中位數計算並假設[編纂]未獲行使）約為[編纂]，佔[編纂]的[編纂]%。預計[編纂]總額包括(i)[編纂]約[編纂]；及(ii)非[編纂]相關開支約[編纂]，其中包括法律顧問及會計師費用及開支約[編纂]以及其他費用及開支約[編纂]。其中預計[編纂]總額[編纂]預計將於[編纂]完成後作為股本扣減入賬。剩餘費用及開支[編纂]已計入或預計計入損益賬，約[編纂]預計將於[編纂]後扣除。與籌備[編纂]有關的專業費用及／或其他開支目前均屬估計，僅供參考，而將予確認的實際金額可能根據審計以及各項變量及假設的當時變動而作出調整。董事預計，我們的[編纂]不會對我們截至2022年12月31日止年度的財務表現產生重大不利影響。