

以下為自本公司獨立申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)收到的為納入本文件而編製的報告全文。

序言

我們就第I-[●]至I-[●]頁所載的萬物雲空間科技服務股份有限公司(「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，該等歷史財務資料包括截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年3月31日止三個月(「有關期間」)的貴集團合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的貴集團合併財務狀況表及貴公司財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋性資料(統稱為「歷史財務資料」)。第I-[●]至I-[●]頁所載的歷史財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入貴公司就在[編纂](「聯交所」)[編纂]進行貴公司[編纂]股份[編纂]而刊發的日期為[日期]的文件(「文件」)而編製。

董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的歷史財務資料，並負責落實貴公司董事認為必要的內部控制，以確保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。

申報會計師的責任

我們的責任是就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。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該主體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的歷史財務資料相關的內部

控制，以便設計於各種情況下適當的程序，但並非旨在對主體的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。

我們認為，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，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製基準，歷史財務資料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2022年3月31日的財務狀況及 貴集團於各有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3月31日止三個月的合併損益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表及其他解釋性資料（「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所載的編製基準編製中期比較財務資料。我們的職責是根據我們的審閱對中期比較財務資料作出結論。我們根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱準則》第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱主要包括向負責財務及會計事務的人員作出查詢，並進行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》進行的審計，故我們無法確保我們能夠知悉審計中可能發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們認為，就會計師報告而言，中期比較財務資料在所有重大方面均未根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製。

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，概無對第[●]頁界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們謹此提述歷史財務資料附註12，當中載有 貴公司已就有關期間支付股息的資料。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 歷史財務資料

編製歷史財務資料

以下所載歷史財務資料為本會計師報告的組成部分。

編製歷史財務資料所依據的 貴集團於有關期間的財務報表已由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》審核（「相關財務報表」）。

歷史財務資料以人民幣呈列，除另有指明外，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

合併損益表

	附註	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	5	13,927,289	18,145,464	23,704,539	4,747,555	6,847,522
銷售成本		(11,458,895)	(14,780,734)	(19,684,527)	(4,048,400)	(5,856,653)
毛利		2,468,394	3,364,730	4,020,012	699,155	990,869
其他收入及收益	6	324,557	370,873	417,318	91,408	84,656
銷售及分銷開支		(128,139)	(166,418)	(257,152)	(34,916)	(80,856)
行政開支		(1,077,885)	(1,362,551)	(1,791,847)	(321,601)	(476,900)
金融資產減值虧損淨額		(143,380)	(117,296)	(68,669)	(27,807)	(81,576)
其他開支		(3,452)	(22,181)	(22,950)	(2,595)	(1,611)
財務成本	7	(6,268)	(14,428)	(10,207)	(2,580)	(3,017)
應佔下列各方利潤：						
合營企業		7,564	44,349	(12,331)	(2,862)	(2,165)
聯營公司		13,330	11,795	45,835	(4,244)	(2,163)
稅前利潤	8	1,454,721	2,108,873	2,320,009	393,958	427,237
所得稅開支	11	(414,442)	(590,018)	(605,718)	(106,525)	(108,485)
年內／期內利潤		<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>	<u>287,433</u>	<u>318,752</u>
以下各方應佔：						
母公司擁有人		1,019,894	1,464,039	1,667,642	281,609	311,651
非控股權益		20,385	54,816	46,649	5,824	7,101
		<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>	<u>287,433</u>	<u>318,752</u>
母公司普通權益持有人應佔 每股收益 (人民幣)						
基本及攤薄	13	1.02	1.46	1.65	0.28	0.30

合併全面收益表

	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)	
年內／期內利潤.....	<u>1,040,279</u>	<u>1,518,855</u>	<u>1,714,291</u>	<u>287,433</u>	<u>318,752</u>
其他全面收益／(虧損)					
可能在後續期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：					
匯兌差額：					
換算海外業務的匯兌差額.....	<u>(3,499)</u>	<u>6,455</u>	<u>(1,246)</u>	<u>165</u>	<u>41</u>
可能在後續期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額.....	<u>(3,499)</u>	<u>6,455</u>	<u>(1,246)</u>	<u>165</u>	<u>41</u>
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)：					
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：					
公允價值變動.....	<u>453,110</u>	<u>(484,364)</u>	<u>479,023</u>	<u>112,955</u>	<u>(119,951)</u>
不會在後續期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額.....	<u>453,110</u>	<u>(484,364)</u>	<u>479,023</u>	<u>112,955</u>	<u>(119,951)</u>
年內／期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項.....	<u>449,611</u>	<u>(477,909)</u>	<u>477,777</u>	<u>113,120</u>	<u>(119,910)</u>
年內／期內全面收益總額.....	<u>1,489,890</u>	<u>1,040,946</u>	<u>2,192,068</u>	<u>400,553</u>	<u>198,842</u>
以下各方應佔：					
母公司擁有人.....	<u>1,469,505</u>	<u>986,130</u>	<u>2,145,419</u>	<u>394,729</u>	<u>191,741</u>
非控股權益.....	<u>20,385</u>	<u>54,816</u>	<u>46,649</u>	<u>5,824</u>	<u>7,101</u>
	<u>1,489,890</u>	<u>1,040,946</u>	<u>2,192,068</u>	<u>400,553</u>	<u>198,842</u>

附錄一

會計師報告

合併財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2022年 3月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	14	292,318	357,607	500,639	508,744
投資性物業	15	810,784	838,187	657,110	626,007
使用權資產	16	184,298	225,987	253,086	262,559
無形資產	17	280,596	583,008	8,244,089	8,379,847
於合營企業的投資	18	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507
於聯營公司的投資	19	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	20	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	21	9,000	976	976	976
遞延稅項資產	22	12,832	17,376	56,807	85,944
預付款項、按金及其他應收款項	25	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	23	382,039	326,733	261,296	219,930
貿易應收款項及應收保證金	24	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	25	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	21	55,033	10,000	3,664	6,397
受限制銀行存款	26	162,784	237,978	305,250	288,435
原到期日超過三個月的定期存款	26	770,313	1,719,313	495,713	495,713
現金及現金等價物	26	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	27	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	35	-	-	191,792	191,792
合約負債	28	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000
其他應付款項及應計項目	29	4,655,484	4,746,776	7,821,982	6,927,680
計息銀行借款	30	-	9,921	11,500	4,500
租賃負債	16	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)淨值		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	30	10,622	4,168	4,087	-
其他應付款項及應計項目	29	525,302	661,115	815,539	817,905
撥備	31	22,318	48,230	72,874	79,753
租賃負債	16	125,496	145,287	149,609	161,557
遞延稅項負債	22	-	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
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	32	1,000,000	1,000,000	1,050,420	1,050,420
其他儲備	34	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

合併權益變動表

截至2019年12月31日止年度

	母公司擁有人應佔							權益總額 人民幣千元	
	股本 人民幣千元 (附註32)	資本儲備 人民幣千元 (附註34)	以公允價值 計量且其變動 計入其他 全面收益的 金融資產的 公允價值儲備 人民幣千元 (附註21)	外匯 波動儲備 人民幣千元 (附註34)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註34)	未分配利潤 人民幣千元 (附註34)	合計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
於2019年1月1日	1,000,000	2,284,987	(186,431)	(564)	127,563	1,015,176	4,240,731	47,225	4,287,956
年內利潤	-	-	-	-	-	1,019,894	1,019,894	20,385	1,040,279
年內其他全面收益：									
以公允價值計量且其變動計入 其他全面收益的股權投資的 公允價值變動，扣除稅項	-	-	453,110	-	-	-	453,110	-	453,110
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(3,499)	-	-	(3,499)	-	(3,499)
年內全面收益 / (虧損) 總額	-	-	453,110	(3,499)	-	1,019,894	1,469,505	20,385	1,489,890
向非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(3,094)	(3,094)
已宣派股息	-	-	-	-	-	(247,100)	(247,100)	-	(247,100)
自未分配盈利轉出	-	-	-	-	84,280	(84,280)	-	-	-
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-	31,305	-	-	-	-	31,305	119,964	151,269
收購非控股權益	-	(5,788)	-	-	-	-	(5,788)	(2,710)	(8,498)
於2019年12月31日	1,000,000	2,310,504*	266,679*	(4,063)*	211,843*	1,703,690*	5,488,653	181,770	5,670,423

附錄一

會計師報告

截至2020年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	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	1,000,000		2,310,504		266,679		(4,063)		211,843		1,703,690		5,488,653		181,770		5,670,423	
年內利潤	-		-		-		-		-		1,464,039		1,464,039		54,816		1,518,855	
年內其他全面收益：																		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-		-		(484,364)		-		-		-		(484,364)		-		(484,364)	
換算海外業務的匯兌差額	-		-		-		6,455		-		-		6,455		-		6,455	
年內全面收益 / (虧損) 總額	-		-		(484,364)		6,455		-		1,464,039		986,130		54,816		1,040,946	
向非控股股東宣派的股息	-		-		-		-		-		-		-		(5,287)		(5,287)	
已宣派股息	-		-		-		-		-		(317,700)		(317,700)		-		(317,700)	
以權益結算以股份為基礎的付款	-		35,823		-		-		-		-		35,823		-		35,823	
自未分配盈利轉出	-		-		-		-		113,455		(113,455)		-		-		-	
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-		69,935		-		-		-		-		69,935		81,629		151,564	
收購非控股權益	-		(7,827)		-		-		-		-		(7,827)		(4,452)		(12,279)	
出售附屬公司	-		-		-		-		-		-		-		1,100		1,100	
於2020年12月31日	1,000,000		2,408,435*		(217,685)*		2,392*		325,298*		2,736,574*		6,255,014		309,576		6,564,590	

附錄一

會計師報告

截至2021年12月31日止年度

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	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	1,000,000		2,408,435		(217,685)		2,392		325,298		2,736,574		6,255,014		309,576		6,564,590	
年內利潤	-		-		-		-		-		1,667,642		1,667,642		46,649		1,714,291	
年內其他全面收益：																		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-		-		479,023		-		-		-		479,023		-		479,023	
換算海外業務的匯兌差額	-		-		-		(1,246)		-		-		(1,246)		-		(1,246)	
年內全面收益 / (虧損) 總額	-		-		479,023		(1,246)		-		1,667,642		2,145,419		46,649		2,192,068	
向非控股股東宣派的股息	-		-		-		-		-		-		-		(26,850)		(26,850)	
已宣派股息	-		-		-		-		-		(3,537,000)		(3,537,000)		-		(3,537,000)	
發行股份	50,420		4,980,261		-		-		-		-		5,030,681		-		5,030,681	
自未分配盈利轉出	-		-		-		-		199,912		(199,912)		-		-		-	
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-		-		-		-		-		-		-		96,263		96,263	
收購非控股權益	-		(669)		-		-		-		-		(669)		(6,505)		(7,174)	
於2021年12月31日	1,050,420		7,388,027*		261,338*		1,146*		525,210*		667,304*		9,893,445		419,133		10,312,578	

截至2021年3月31日止三個月

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	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	1,000,000		2,408,435		(217,685)		2,392		325,298		2,736,574		6,255,014		309,576		6,564,590	
期內利潤(未經審計)	-		-		-		-		-		281,609		281,609		5,824		287,433	
期內其他全面收益：(未經審計)	-		-		112,955		-		-		-		112,955		-		112,955	
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項(未經審計)	-		-		-		-		-		-		-		-		-	
換算海外業務的匯兌差額(未經審計)	-		-		-		165		-		-		165		-		165	
期內全面收益/(虧損)總額(未經審計)	-		-		112,955		165		-		281,609		394,729		5,824		400,553	
自未分配盈餘轉出(未經審計)	-		-		-		-		1,755		(1,755)		-		-		-	
出售部分附屬公司及收購附屬公司(未經審計)	-		-		-		-		-		-		-		30,160		30,160	
收購非控股權益(未經審計)	-		(669)		-		-		-		-		(669)		(6,505)		(7,174)	
於2021年3月31日(未經審計)	1,000,000		2,407,766		(104,730)		2,557		327,053		3,016,428		6,649,074		339,055		6,988,129	

附錄一

會計師報告

截至2022年3月31日止三個月

母公司擁有人應佔

	股本		資本儲備		以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備		外匯波動儲備		法定盈餘公積		未分配利潤		合計		非控股權益		權益總額	
	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註21)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	人民幣千元	(附註34)	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	1,050,420		7,388,027		261,338		1,146		525,210		667,304		9,893,445		419,133		10,312,578	
期內利潤	-		-		-		-		-		311,651		311,651		7,101		318,752	
期內其他全面收益：																		
以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資的公允價值變動，扣除稅項	-		-		(119,951)		-		-		-		(119,951)		-		(119,951)	
換算海外業務的匯兌差額	-		-		-		41		-		-		41		-		41	
期內全面收益/(虧損)總額	-		-		(119,951)		41		-		311,651		191,741		7,101		198,842	
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-		-		-		-		-		-		-		49,847		49,847	
於2022年3月31日	1,050,420		7,388,027*		141,387*		1,187*		525,210*		978,955*		10,085,186		476,081		10,561,267	

* 該等儲備賬目分別包括於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日合併財務狀況表中的綜合儲備人民幣4,488,653,000元、人民幣5,255,014,000元、人民幣8,843,025,000元及人民幣9,034,766,000元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

		截至12月31日 止年度	截至12月31日 止年度	截至12月31日 止年度	截至3月31日 止三個月	截至3月31日 止三個月
	附註	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)						
經營活動所得現金流量						
稅前利潤		1,454,721	2,108,873	2,320,009	393,958	427,237
調整項目：						
物業、廠房及設備項目折舊	8·14	55,252	55,846	103,804	17,024	26,783
使用權資產折舊	8·16	61,620	63,822	82,325	19,792	24,950
投資性物業折舊	8·15	13,984	13,223	15,734	6,934	2,726
無形資產攤銷	8·17	112,282	80,896	193,441	20,488	127,152
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	8	(243)	455	1,589	27	(134)
出售投資性物業的收益	6·8	(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收益或虧損	6·8	(48,712)	(55,125)	(50,389)	(21,018)	(5,384)
貿易應收款項及應收保證金減值虧損淨額	8·24	11,395	9,900	6,847	15,639	33,828
預付款項、按金及其他應收款項減值						
虧損淨額	8·25	131,985	107,396	61,822	12,168	47,748
出售附屬公司的收益	8	-	(8,604)	(26)	-	-
出售合營企業及聯營公司的收益	8	-	(569)	-	-	(11,557)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損	18·19	(20,894)	(56,144)	(33,504)	7,106	4,328
利息收入	6·8	(36,337)	(39,889)	(85,189)	(12,624)	(10,473)
財務成本	7	6,268	14,428	10,207	2,580	3,017
以權益結算以股份為基礎的付款		-	35,823	-	-	-
淨外匯差額		(170)	(1,289)	(81)	52	-
		1,584,852	2,198,383	2,545,737	444,176	661,568
存貨(增加)/減少		(131,723)	55,153	69,698	76,510	41,366
貿易應收款項及應收保證金增加		(620,580)	(749,805)	(731,166)	(1,129,163)	(1,401,617)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(802,995)	50,784	34,559	(17,343)	(880,444)
貿易應付款項及應付票據增加		459,510	844,805	390,813	184,499	25,428
其他應付款項及應計項目增加/(減少)		1,263,532	46,177	733,317	(174,536)	(438,586)
合約負債增加/(減少)		668,763	452,930	262,434	(89,045)	255,289
撥備增加		5,672	24,546	24,525	2,537	6,879
		2,427,031	2,922,973	3,329,917	(702,365)	(1,730,117)
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)
投資活動所得現金流量						
出售物業、廠房及設備項目所得款項	8·14	4,221	18,527	25,154	2,871	571
購買物業、廠房及設備項目		(85,646)	(141,360)	(228,306)	(18,861)	(35,325)
出售投資性物業所得款項	8·15	345,665	310,680	260,690	91,762	37,030

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日	截至12月31日	截至12月31日	截至3月31日	截至3月31日
		止年度	止年度	止年度	止三個月	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		(148,601)	(259,408)	(9,869)	(3,361)	(31,191)
購買無形資產		(55,114)	(7,440)	(46,640)	(27,123)	(191,108)
收購附屬公司按金		-	-	(3,000,000)	-	-
已收按金		-	-	3,000,000	-	-
購買合營企業及聯營公司股權		(317,494)	(1,108,768)	(113,213)	(6,500)	(6,349)
自合營企業及聯營公司收到的股息		5,492	12,037	47,130	-	-
出售合營企業及聯營公司所得款項		-	150	-	-	41,142
收購附屬公司，扣除所得現金		-	48,336	(1,434,289)	-	-
出售附屬公司所得款項		-	(3,922)	-	-	-
(購買)/收回理財產品收益		(6,321)	108,182	725,966	20,910	2,651
已收利息		36,337	39,889	85,189	12,624	10,473
抵押存款(增加)/減少		(5,789)	(18,215)	(16,485)	200	(6,280)
原到期日超過三個月的定期存款(增加)/減少	26	(438,612)	(949,000)	1,223,600	(50,000)	-
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)
融資活動所得現金流量						
出售非控股權益		-	3,736	68,325	30,160	3,847
收購非控股權益		(7,886)	-	(7,174)	(7,174)	-
已付[編纂]		[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
新銀行貸款		-	452,066	-	-	-
償還銀行貸款		-	(447,310)	(18,402)	-	(11,077)
已付利息		-	(6,811)	(351)	-	(583)
已付股息		(247,100)	(317,700)	(2,242,999)	-	(446,201)
已付非控股股東的股息		(3,094)	(5,287)	(26,850)	-	-
已付租金的利息要素		(5,915)	(7,617)	(9,856)	(2,498)	(2,434)
已付租金的資本要素		(63,917)	(61,571)	(81,996)	(22,341)	(20,461)
融資活動所用現金流量淨額		(327,912)	(390,494)	(2,319,303)	(1,853)	(480,369)
現金及現金等價物的增加/(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
現金流量表載列的現金及現金等價物	26	5,184,792	5,397,646	6,430,557	4,509,746	3,854,385

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2020年 12月31日 人民幣千元	2021年 12月31日 人民幣千元	2022年 3月31日 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備		7,823	5,347	3,540	2,772
使用權資產		45,247	32,319	19,392	16,160
於附屬公司的投資		1,547,495	1,590,926	6,738,984	6,773,722
於聯營公司的投資	41	86,242	92,692	74,247	74,247
預付款項、按金及其他應收款項		4,641	4,170	4,187	4,315
非流動資產總值		1,691,448	1,725,454	6,840,350	6,871,216
流動資產					
貿易應收款項及應收保證金		31,211	32,760	47,982	77,311
預付款項、按金及其他應收款項	41	4,224,029	6,533,850	10,289,837	11,570,386
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	41	55,033	-	-	-
受限制銀行存款		10,600	10,600	2,122	2,122
原到期日超過三個月的定期存款	41	756,000	1,151,000	486,000	486,000
現金及現金等價物	41	2,820,905	1,966,342	3,838,642	2,746,894
流動資產總值		7,897,778	9,694,552	14,664,583	14,882,713
流動負債					
合約負債		-	1,414	2,944	2,944
其他應付款項及應計項目	41	5,220,427	6,217,362	12,559,114	12,818,400
租賃負債		12,566	13,032	13,516	13,640
應納稅款		5,567	9,230	23,982	19,836
流動負債總額		5,238,560	6,241,038	12,599,556	12,854,820
流動資產淨值		2,659,218	3,453,514	2,065,027	2,027,893
資產總值減流動負債		4,350,666	5,178,968	8,905,377	8,899,109
非流動負債					
其他應付款項及應計項目		7	7	7	7
租賃負債		33,493	20,461	6,975	3,488
非流動負債總額		33,500	20,468	6,982	3,495
資產淨值		4,317,166	5,158,500	8,898,395	8,895,614
權益					
股本	32	1,000,000	1,000,000	1,050,420	1,050,420
其他儲備	34	3,317,166	4,158,500	7,847,975	7,845,194
權益總額		4,317,166	5,158,500	8,898,395	8,895,614

II. 歷史財務資料附註

1. 公司資料

萬物雲空間科技服務股份有限公司（「貴公司」）於2001年2月20日在中華人民共和國（「中國」）註冊成立為一家有限公司。於2018年3月20日，貴公司根據《中華人民共和國公司法》改制為股份有限公司。

於有關期間，貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）從事以下主營業務：

- 社區空間居住消費服務
- 商企和城市空間綜合服務
- AIoT及BPaaS解決方案服務

貴公司董事認為，貴公司的最終控股公司為萬科企業股份有限公司（「萬科企業」），一家於中國成立的上市公司，其股份在深圳證券交易所和香港聯合交易所有限公司上市。

於有關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立的 地點和日期	註冊股本	貴公司應佔權益百分比			於本報告 日期	主營業務
			2019年	2020年	2021年		
深圳市萬科物業服務有限公司 ⁽²⁾	中國／中國內地， 1992年1月16日	人民幣50,000,000元	100	100	100	100	物業管理
天津萬科物業服務有限公司 ⁽³⁾	中國／中國內地， 1992年8月8日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	物業管理
武漢市萬科物業服務有限公司 ⁽⁴⁾	中國／中國內地， 1992年11月20日	人民幣12,000,000元	100	100	100	100	物業管理
上海萬科物業服務有限公司 ⁽⁵⁾	中國／中國內地， 1993年11月25日	人民幣12,260,000元	100	100	100	100	物業管理
瀋陽萬科物業服務有限公司 ⁽⁶⁾	中國／中國內地， 1995年12月19日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	物業管理
浙江耀江物業管理有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 1996年1月18日	人民幣50,800,000元	65	65	65	65	物業管理
北京戴德梁行物業管理有限公司 ⁽⁸⁾	中國／中國內地， 1997年8月12日	人民幣5,545,488元	-	65	65	65	物業管理
北京萬科物業服務有限公司 ⁽⁹⁾	中國／中國內地， 1998年4月8日	人民幣50,000,000元	100	100	100	100	物業管理
深圳萬物商企物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 1999年10月10日	人民幣11,580,000元	65	65	65	65	物業管理
戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司 ⁽¹⁰⁾	中國／中國內地， 2000年1月6日	5,800,000美元	-	65	65	65	物業管理
成都萬科物業服務有限公司 ⁽¹¹⁾	中國／中國內地， 2000年10月16日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	物業管理
長春萬科物業服務有限公司 ⁽¹²⁾	中國／中國內地， 2002年6月25日	人民幣20,000,000元	100	100	100	100	物業管理
江蘇蘇南萬科物業服務有限公司 ⁽¹³⁾	中國／中國內地， 2003年10月14日	人民幣10,580,000元	100	100	100	100	物業管理
廣州市萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁴⁾	中國／中國內地， 2004年11月17日	人民幣5,000,000元	100	100	100	100	物業管理
東莞市萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁵⁾	中國／中國內地， 2005年3月29日	人民幣5,000,000元	100	100	100	100	物業管理
廈門市萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁶⁾	中國／中國內地， 2007年1月11日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	物業管理
杭州萬科物業服務有限公司 ⁽¹⁷⁾	中國／中國內地， 2007年3月21日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	物業管理

附錄一

會計師報告

公司名稱	註冊成立的地點和日期	註冊股本	貴公司應佔權益百分比			於本報告日期	主營業務
			2019年	2020年	2021年		
南京萬科物業管理有限公司 ⁽¹⁸⁾	中國／中國內地， 2007年5月30日	人民幣12,000,000元	100	100	100	100	物業管理
深圳市譽鷹物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 2014年10月9日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	物業管理
北京萬物商企物業服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 2018年7月5日	人民幣50,000,000元	65	65	65	65	物業管理
深圳市萬科物業控股有限公司 ⁽¹⁹⁾	中國／中國內地， 2020年12月9日	人民幣217,293,558元	-	100	100	100	物業管理
浙江大管家物業管理服務有限公司 ⁽²⁰⁾	中國／中國內地， 2000年6月9日	人民幣20,280,000元	51	51	51	51	物業管理
萬科物業服務(香港)有限公司 ⁽²¹⁾	香港， 2017年8月28日	10,000港元	100	100	100	100	物業管理
深圳市機場物業服務有限公司 ⁽²²⁾	中國／中國內地， 1991年11月15日	人民幣12,820,500元	-	-	61	61	物業管理
深圳市萬物為家控股有限公司 ⁽¹⁹⁾	中國／中國內地， 2021年7月28日	人民幣5,000,000元	-	-	100	100	物業管理
海南譽鷹管理服務有限公司 ⁽¹⁹⁾	中國／中國內地， 2021年7月5日	人民幣5,000,000元	-	-	100	100	物業管理
上海譽盛物業服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2021年8月11日	人民幣1,000,000元	-	-	100	100	物業管理
上海陽光智博生活服務集團有限公司 ⁽²³⁾	中國／中國內地， 2020年7月29日	人民幣212,500,000元	-	-	100	100	物業管理
福建伯恩物業集團有限公司 ⁽²⁴⁾	中國／中國內地， 2005年7月25日	人民幣62,100,000元	-	-	100	100	物業管理
深圳萬科祥盈管理服務有限公司 ⁽²⁵⁾	中國／中國內地， 2019年11月19日	人民幣10,000,000元	-	-	100	100	企業服務
深圳市萬物倉儲有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2011年1月18日	人民幣35,738,122元	100	100	100	100	倉儲物流
深圳市萬睿智能科技有限公司 ⁽²⁶⁾	中國／中國內地， 2013年1月30日	人民幣100,000,000元	100	100	100	100	智能工程
深圳市萬物成長諮詢服務有限公司 ⁽⁷⁾	中國／中國內地， 2015年9月10日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	投資管理
深圳市樸寓不動產服務有限公司 ⁽¹⁹⁾	中國／中國內地， 2016年4月25日	人民幣3,000,000元	100	100	100	100	房產經紀
深圳市樸韻鑄新科技服務有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2016年5月20日	人民幣3,000,000元	100	100	100	100	房屋裝飾裝修
深圳市第五空間網絡科技有限公司 ⁽²⁷⁾	中國／中國內地， 2013年9月12日	人民幣1,000,000元	100	100	100	100	IT服務
深圳市萬物雲科技有限公司 ⁽²⁷⁾	中國／中國內地， 2017年10月11日	人民幣1,000,000,000元	100	100	100	100	IT服務
珠海市萬物雲科技有限公司 ⁽²⁸⁾	中國／中國內地， 2017年11月1日	人民幣10,000,000元	100	100	100	100	IT服務
深圳市萬物共贏投資有限公司 ⁽²⁷⁾	中國／中國內地， 2019年11月27日	人民幣30,000,000元	100	100	100	100	產業投資
深圳市萬物空間科技有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地， 2020年1月21日	人民幣5,000,000元	-	100	100	100	公共設施管理
深圳市萬物雲城空間運營管理有限公司 ⁽²⁹⁾	中國／中國內地， 2020年1月23日	人民幣50,000,000元	-	100	100	100	公共設施管理

上表載列董事認為主要影響本年度業績或構成 貴集團淨資產很大一部分的 貴公司附屬公司。董事認為，列出其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

- (1) 由於根據該等主體設立所在的司法管轄區的相關規則及法規，其無需受任何法定審計要求規限，因此概未就該等主體編製及發佈經審計財務報表。
- (2) 該主體按照中國會計準則及法規(「中國公認會計準則」)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經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。

- (3) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經天津華卓會計師事務所(普通合夥)審計。
- (4) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經信永中和會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經武漢東晨會計師事務所(普通合夥)審計。
- (5) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (6) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (7) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (8) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (9) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京恒浩會計師事務所有限公司審計。
- (10) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經上會會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (11) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經四川安必信會計師事務所有限責任公司審計。
- (12) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經大華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (13) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經容誠會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經天衡會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (14) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已經廣州悅禾會計師事務所(普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經廣東宏建會計師事務所有限公司審計。
- (15) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經東莞市正中信合會計師事務所(普通合夥)審計。
- (16) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經廈門泓正會計師事務所有限公司審計。
- (17) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經浙江之江會計師事務所有限公司審計。
- (18) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經公證天業會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (19) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。

- (20) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經致同會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經浙江華明會計師事務所有限公司審計。
- (21) 該主體按照《香港財務報告準則》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經安永會計師事務所審計。
- (22) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經中喜會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳范陳巨源會計師事務所審計。
- (23) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (24) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已經中審眾環會計師事務所(特殊普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經福建中誠信德會計師事務所有限公司審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (25) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳晨耀會計師事務所(普通合夥)審計。該主體按照中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京富澤瑞會計師事務所(普通合夥)審計。
- (26) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳永信瑞和會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (27) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (28) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經深圳誠華會計師事務所有限公司審計。
- (29) 該主體按照中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已經北京興華會計師事務所(特殊普通合夥)審計。

2.1 編製基準

歷史財務資料乃根據《國際財務報告準則》(包括所有經國際會計準則理事會批准的準則及詮釋)編製。於編製整個有關期間及截至2021年3月31日止三個月的歷史財務資料時，貴集團一直採用於2022年1月1日起會計期間有效的所有《國際財務報告準則》及有關過渡性條文。

於2021年12月31日及2022年3月31日，貴集團的流動負債淨額約為人民幣2,573,505,000元及人民幣2,326,613,000元。貴公司董事認為，貴集團於報告期末起計不少於12個月的可預見未來擁有足夠資源繼續營運且具備能力，經計及：(a) 貴集團預期的經營活動現金流入；(b) 於報告日之後獲得的銀行貸款；及(c) 納入流動負債的合約負債約為人民幣4,423,000,000元且無預期未來現金流出。因此，貴公司董事認為，以持續經營基準編製歷史財務資料屬適當。

歷史財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟已按公允價值計量的以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產及指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

貴集團尚未在歷史財務資料中採用以下已頒佈但尚未生效的新訂和經修訂的《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第10號(修訂本)及 《國際會計準則》第28號	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或 出資 ³
《國際財務報告準則》第17號	保險合同 ¹
《國際財務報告準則》第17號(修訂本)	保險合同 ^{1, 2}
《國際會計準則》第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ¹
《國際會計準則》第8號(修訂本)	會計估計的定義 ¹
《國際會計準則》第1號(修訂本)及 《國際財務報告準則》實務公告第2號	會計政策披露 ¹
《國際會計準則》第12號(修訂本)	有關自單一交易產生的資產及負債的遞延稅項 ¹

- 1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 因於2020年10月頒佈的《國際財務報告準則》第17號(修訂本)，《國際財務報告準則》第4號已作出修訂，以擴大暫時豁免，允許保險公司於2023年1月1日之前開始的年度期間應用《國際會計準則》第39號(而非《國際財務報告準則》第9號)
- 3 未確定強制生效日期，但可供採用

貴集團正於評估該等新的及經修訂的《國際財務報告準則》於首次應用後的影響。截至目前，貴集團已預計該等準則不太可能對貴集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

2.3 重要會計政策概要

附屬公司

附屬公司指由貴公司直接或間接控制的主體。若貴公司從參與投資對象的業務中獲得或有權獲得可變回報，且有能力通過其對投資對象的權力而影響該等回報(即現有權利令貴公司目前有能力支配投資對象的有關活動)，則視為獲得控制權。

當貴公司直接或間接擁有投資對象的非多數表決權或類似權利時，貴公司在評估其是否擁有對投資對象的權力時會考慮所有相關事實與狀況，包括：

- (a) 與投資對象的其他投票權持有人訂立的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 貴公司的投票權及潛在投票權。

貴公司的損益表包括附屬公司業績(僅限已收及應收股息)。貴公司於附屬公司的投資乃按成本減任何減值虧損列賬。

綜合基準

附屬公司按與貴公司相同的報告期編製財務報表，並採用一致的會計政策。所有集團內交易及結餘已於綜合入賬時撇銷。

如果事實及情況顯示上文附屬公司會計政策所述控制的三項元素中一項或多項有變，則 貴集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。如果一家附屬公司的擁有權權益出現變動而並無導致失去控制權，則有關變動列賬為權益交易。

如果 貴集團失去了對附屬公司的控制權，將終止確認(i)附屬公司資產和負債；(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)收到對價的公允價值；(ii)任何保留投資的公允價值；及(iii)在損益中確認由此產生之盈餘或虧絀。 貴集團之前於其他全面收益確認的構成部分應適當地重新分類計入損益或保留溢利，基準與如果 貴集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指 貴集團擁有長期權益的主體，通常不低於股權表決權的20%，並且擁有可對其施加重大影響力的地位。重大影響力指有權參與投資對象的財務及營運決策，但對該等決策並無控制權或共同控制權。

合營企業是指共同控制一項安排的參與方對該合營企業的淨資產享有權利的合營安排。共同控制是指按合同約定分享對一項安排的控制權，並且在相關活動的決策中要求分享控制權的參與方一致同意時才存在。

貴集團於聯營公司及合營企業之投資在合併財務狀況表中以權益會計法按 貴集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損後列示。

貴集團佔聯營公司收購後業績及其他全面收益分別計入合併損益表及合併其他全面收益。此外，直接對聯營公司權益確認變動時， 貴集團於合併權益變動表確認其任何所佔變動（如適用）。 貴集團與其聯營公司進行交易產生的未變現收益及虧損按 貴集團於聯營公司的投資抵銷，惟未變現虧損證實是由已轉讓資產減值而產生則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽列作 貴集團於聯營公司或合營企業投資的一部分。

如果一項對聯營公司的投資成為對合營企業的投資或對合營企業的投資成為對聯營公司的投資，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，失去對聯營公司之重大影響力後， 貴集團按公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力後聯營公司的賬面值與保留投資之公允價值及出售所得款項之任何差額於損益中確認。

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 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團對被收購方前擁有人承擔的負債及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。就各業務合併而言， 貴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。

當 貴集團收購業務時，須根據合約條款、收購日期的經濟環境及相關條件對所承擔的金融資產及負債進行評估，以進行適當分類及指定，包括將被收購方主合約中的嵌入式衍生工具分開。

如果業務合併分階段進行，則先前所持股本權益按其收購日期公允價值重新計量，而就此產生的任何收益或虧損於損益確認。

收購方將轉讓的任何或有對價按收購日期之公允價值確認。分類為資產或負債的或有對價按公允價值計量，而公允價值的變動於損益確認。分類為權益的或有對價不予重新計量，後續結算於權益入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓對價、已確認非控股權益金額以及 貴集團先前所持被收購方股本權益的任何公允價值總額超出所收購可識別資產及所承擔負債之差額。如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，該等差額在評估後，於損益表中確認為議價收購收益。

初步確認後， 貴集團按成本減任何累計減值虧損計量商譽。商譽每年就減值進行測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值跡象，則進行更為頻密的測試。 貴集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中購入的商譽由收購日期起，被分配至預期將從合併的協同效應中受益的 貴集團的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論 貴集團的其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

貴集團按對與商譽有關的現金產生單位（現金產生單位組別）可收回金額進行的評估釐定減值。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。就商譽所確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

如果商譽已被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）且該單位的部分業務被出售，則在釐定出售收益或虧損時，與所出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。於該等情況下出售的商譽乃根據所出售業務及現金產生單位保留部分的相對價值進行計量。

公允價值計量

貴集團於各報告期末通過其他全面收益以公允價值計量其指定的股權投資，並通過公允價值損益以公允價值計量其金融資產。公允價值是指市場參與者在計量日的有序交易中，出售資產所收取或轉讓負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場或（在無主要市場情況下）於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場應當是 貴集團能夠進入的市場。資產或負債的公允價值乃基於市場參與者為資產或負債定價時所用之假設計量（假設市場參與者依照其最佳經濟利益行事）。

非金融資產的公允價值計量須計及市場參與者通過使用該資產的最高及最佳用途，或將該資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一市場參與者而產生經濟利益的能力。

貴集團採用在當前情況下適用並且有足夠可利用數據支持的估值技術去計量公允價值，盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

在財務報表內計量或披露公允價值的所有資產及負債，均根據對公允價值計量整體而言具有重要意義的最低層級輸入數據在下述公允價值層級內進行分類：

第一級－基於相同資產或負債於活躍市場的報價（未經調整）

第二級－基於對公允價值計量而言屬重大的（直接或間接）可觀察最低層級輸入數據的估值方法

第三級－基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低層級輸入數據的估值方法

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，貴集團於各報告期末通過重新評估分類（根據對公允價值計量整體而言屬重大之最低層級輸入數據），確定是否於層級間發生轉移。

非金融資產減值

如果出現減值跡象，或須對資產進行年度減值測試（存貨、遞延稅項資產、金融資產、投資性物業及非流動資產除外），則估計資產的可收回金額。一項資產可收回金額按該資產或現金產生單位的使用價值及公允價值減出售成本兩者中的較高者計算，並按單個資產釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在這種情況下，可釐定該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。在對現金產生單位進行減值測試時，公司資產（如總部大樓）的賬面值的一部分分配予個別現金產生單位，前提是其可在合理和一致的基準上進行分配，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其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益表中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各有關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。如果存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。只有在用於釐定該資產可收回金額的估計發生變動時，先前確認的資產（商譽除外）減值虧損才能撥回，但撥回金額不可超過假使該項資產在以往年度未獲確認減值虧損時原應釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

如果出現以下情況，則下列人士將被視為與貴集團有關聯：

(a) 該方為一名人士或為該名人士家屬的直系親屬，而該名人士：

- (i) 控制或共同控制貴集團；
- (ii) 對貴集團具有重大影響力；或
- (iii) 為貴集團或貴集團母公司的主要管理人員；

或

(b) 該方為主體並符合下列任何一項條件：

- (i) 該主體及貴集團為同一集團的成員公司；
- (ii) 某一主體為另一主體（或該另一主體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該主體及貴集團均為相同第三方的合營企業；
- (iv) 某一主體為第三方主體的合營企業並且另一主體為該第三方主體的聯營公司；
- (v) 該主體是為貴集團或與貴集團相關主體的員工福利而設的離職後福利計劃；及離職後福利計劃的贊助僱主；
- (vi) 該主體受(a)項所述人士控制或共同控制；

- (vii) (a)(i)項所述人士對該主體具有重大影響力或是該主體（或該主體母公司）的主要管理人員之一；及
- (viii) 該主體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價及任何使資產達致運作狀況及地點以作擬定用途而直接應計的成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修保養開支，一般於產生期間自損益扣除。如果符合確認標準，主要檢查開支於資產賬面值中資本化為重置成本。如果物業、廠房及設備的主要部分須分期替換，貴集團會確認該等部分為有特定使用年期的個別資產並據此將其折舊。

折舊乃於各物業、廠房及設備項目的估計使用年期內以直線法撇銷其成本至剩餘價值計算得出。就此目的使用的主要年利率如下：

建築物	1.37%以上
機器及機動車輛	4.80%-19.20%
電子及其他設備	19.20%-32.00%
租賃資產改良	(若相關租賃期較短) 20.00%

如果物業、廠房及設備項目內部分的使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至各部分，而各部分將獨立計算折舊。貴集團至少於各財政年度末檢討剩餘價值、使用年期及折舊方法，並予以調整（如適用）。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認之任何重大部分）於出售時或當預期使用或出售不再產生日後經濟利益，則終止確認。在資產終止確認年度於損益表確認之出售或報廢的任何收益或虧損為出售所得款項淨額與有關資產賬面值之間的差額。

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。

投資性物業於出售或永久停止使用且預期其出售不會產生未來經濟利益時終止確認。因終止確認物業而產生的任何收益或虧損（按資產出售所得款項淨額與賬面值之間的差額計算）於終止確認該項目期間計入損益。

無形資產（商譽除外）

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：(1)物業服務合同的典型條款；(2)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。

軟件按成本減去任何減值虧損列報，並在其3至5年的估計使用年期內以直線法攤銷。

研發成本

所有研究成本均於產生時計入損益表。

新產品開發項目所產生的支出僅於 貴集團能夠證明完成該無形資產以供使用或出售的技術可行性、有意完成及有能力使用或銷售該資產、該資產日後將如何產生經濟利益、具有完成該項目所須的資源以及能夠可靠地計量開發期間的支出時，方會撥充資本並以遞延方式入賬。不符合該等標準的產品開發支出於產生時列作開支。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為或包含租賃。如果合約為換取對價而給予在一段時間內控制已識別資產使用的權利，則該合約為或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃（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賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

(a) 使用權資產

貴集團於租賃開始日期（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
-----	-------

如果租賃資產的所有權在租賃期結束時轉移至 貴集團或成本反映購買選擇權的行使，則使用資產的估計使用年期計算折舊。

如果使用權資產符合投資性物業的定義，則計入投資性物業。相應的使用權資產最初按成本計量，隨後根據 貴集團的「投資性物業」政策，按成本減去累計折舊和累計減值虧損計量。貴集團的使用權資產在合併財務狀況表中單獨列示。

(b) 租賃負債

於租賃開始日期，貴集團確認按租賃期內作出的租賃付款的現值計量的租賃負債。租賃付款包括固定付款（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。租賃付款亦包括貴集團合理地確定行使購買權的行使價及支付終止租賃的罰款（如果租期反映貴集團行使該租賃終止權）。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，則貴集團採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，如果出現修訂、租期變動、實質固定租賃付款額變動或購買相關資產的評估出現變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團將短期租賃確認豁免應用於短期租賃（即自開始日期起計之租期為12個月或以下並且不包括購買選擇權的租賃）。其還將低價值資產租賃確認豁免應用於被視為低價值的租賃。短期租賃和低價值資產租賃的租賃付款在租期內按直線法確認為開支。

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、以公允價值計量且其變動計入其他全面收益及以公允價值計量且其變動計入當期損益計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴集團管理其的業務模式。除不包含重大融資成分或貴集團已應用可行權宜之計不調整重大融資成分影響的貿易應收款項及應收保證金外，貴集團初步以公允價值加（對於並非以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產）交易成本計量金融資產。不含重大融資成分或貴集團已應用可行權宜之計的貿易應收款項及應收保證金，根據下文「收入確認」所載政策，按照《國際財務報告準則》第15號釐定之交易價計量。

為使金融資產按攤銷成本或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益進行分類及計量，金融資產需要產生純粹為支付本金及未償還本金額之利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。

貴集團管理金融資產的業務模式是指其如何管理金融資產以產生現金流量。業務模式決定現金流量是否因收取合約現金流量、出售金融資產或兩者兼之而產生。

金融資產的所有一般買賣概於交易日（即貴集團承諾買賣資產的日期）確認。一般買賣指須在一般由市場規定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取決於以下分類：

按攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

按攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須予減值。當資產終止確認、予以修改或出現減值時，收益及虧損於損益中確認。

指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產(股權投資)

於初始確認時，如果股權投資符合《國際會計準則》第32號金融工具：呈列項下權益的定義且並非持作買賣，貴集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資。分類按個別工具基準確定。

該等金融資產的收益及虧損概不會被重新計入損益。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入貴集團，且股息金額能夠可靠計量時，股息於損益內確認為其他收益，惟當貴集團於作為收回金融資產一部分成本的所得款項中獲益時則除外，在此情況下，該等收益於其他全面收益入賬。指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的股權投資不受減值評估影響。

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乃以公允價值於財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額則於損益確認。

該類別包括貴集團並無不可撤銷地選擇以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類的股權投資。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入貴集團，且股息金額能夠可靠計量時，則分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的股權投資股息亦於損益內確認為其他收益。

終止確認金融資產

在下列情況下，基本終止確認一項金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組類似金融資產的一部分)(即從貴集團的合併財務狀況表中刪除)：

- 從資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓從資產收取現金流量的權利，或已根據「過手」安排承擔向第三方無重大延誤全額支付所收現金流量的責任；及(a) 貴集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b) 貴集團雖未轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

當貴集團已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立過手安排，則評估是否保留該資產所有權的風險及回報以及保留程度。當貴集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓資產控制權，貴集團將以其持續參與程度為限繼續確認所轉讓資產。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按反映貴集團所保留的權利及責任的基準計量。

以對轉讓資產提供擔保的形式持續參與，乃以資產的原始賬面值及貴集團可能須償還的最大對價金額兩者中的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就所有並非以公允價值計量且其變動計入當期損益持有的債務工具計提預期信用損失（「預期信用損失」）撥備。預期信用損失基於根據合約到期的合約現金流量與貴集團預期收取的所有現金流量差額計量，並按原實際利率近似值貼現。預期現金流量將包括出售構成合約條款組成部分的所持抵押品或其他信用增級工具所得現金流量。

一般方法

預期信用損失於兩個階段確認。就自初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險項目而言，預期信用損失為就未來12個月可能發生的違約事件產生的信用損失計提撥備（12個月預期信用損失）。就自初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險項目而言，須於風險剩餘年內就預期信用損失計提虧損撥備，不論違約於何時發生（存續期預期信用損失）。

於各報告日期，貴集團會評估金融工具的信貸風險自初始確認以來是否顯著增加。進行評估時，貴集團比較金融工具於報告日期出現違約之風險與該金融工具於初始確認日期出現違約之風險，並考慮合理及有理據且毋須花費不必要成本或精力即可獲得之資料，包括過往及前瞻性資料。

如果合約付款逾期90天，貴集團視金融資產為違約。然而，在若干情況下，貴集團亦可能在計及貴集團持有的任何信用增級工具前，於有內部或外部資料顯示貴集團不太可能悉數收回未償還合約款項時，視金融資產為違約。當概無合理預期可收回合約現金流量時，金融資產將予撤銷。

按攤銷成本計量的金融資產須根據一般方法進行減值，並分類為於下列階段計量預期信用損失，而貿易應收款項及應收保證金則採用簡化方法，詳述如下。

- | | |
|------|--|
| 第一階段 | — 自初始確認以來信貸風險並無顯著增加及虧損撥備按等同12個月預期信用損失金額計量的金融工具 |
| 第二階段 | — 自初始確認以來信貸風險顯著增加但並非信貸減值金融資產及虧損撥備按等同存續期預期信用損失金額計量的金融工具 |
| 第三階段 | — 於報告日期已發生信貸減值（但非購入或原本已發生信貸減值）及虧損撥備按等同存續期預期信用損失金額計量的金融資產 |

簡化方法

就並無包含重大融資成分或貴集團已應用可行權宜之計不調整重大融資成分影響的貿易應收款項及應收保證金而言，貴集團應用簡化方法計算預期信用損失。根據簡化方法，貴集團並不記錄信貸風險的變動，而是根據各報告日期的存續期預期信用損失確認虧損撥備。貴集團已根據其過往信用損失經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者中的較低者入賬。成本採用先進先出法釐定，而就在製品與製成品而言，成本包括直接材料、直接勞工及適當比例的經常性開支。可變現淨值則按估計售價減完成及出售時所產生的任何估計成本計算。

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，及可隨時轉換成已知金額現金、價值變動風險不大且到期日短（一般於購買後的三個月內到期）的短期高流通投資，減去須按要求償還且構成貴集團現金管理組成部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金及現金等價物包括用途不受限制的手頭現金及銀行存款，包括短期定期存款，以及性質與現金類似的資產。

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、貸款及借款以及應付款項（如適用）。所有金融負債均初始按公允價值確認，如屬貸款及借款以及應付款項，則於扣除直接應佔交易成本後確認。貴集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應計項目及租賃負債。

後續計量

金融負債的後續計量取決於其以下分類：

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負債包括於初始確認時指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債。

於初始確認時，被指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債於初始確認日被指定，且僅於滿足《國際財務報告準則》第9號的標準時方可。指定以公允價值計量且其變動計入當期損益的負債收益或虧損於損益表中確認，而因貴集團自身信貸風險而產生的收益或虧損於其他綜合收益中列示，隨後不會重新分類至損益表。於損益表中確認的公允價值收益或虧損淨額不包括對該等金融負債收取的任何利息。

按攤銷成本計量的金融負債

於初始確認後，貿易應付款項及應付票據、計息銀行借款、租賃負債及其他應付款項以及應計項目採用實際利率法，按攤銷成本進行後續計量，但貼現的影響屬微不足道則除外，而在該情況下將按成本列賬。當負債終止確認且按實際利率攤銷過程計算時，收益及虧損於損益中確認。

攤銷成本於計及收購時的任何貼現或溢價及為實際利率組成部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中融資成本。

終止確認金融負債

當負債項下的責任已解除或取消或屆滿時，即會終止確認金融負債。

如果現有金融負債被另一項由同一放貸人按差異較大的條款或按現有負債經大幅修改後的條款提供的債項所取代，則有關更換或修改被視為終止確認原有負債及確認新負債，而其各自賬面值的差額於損益中確認。

抵銷金融工具

如果有現時可予強制執行的法律權利用以抵銷已確認金額及擬按淨額基準結算，或變現資產與清還負債同時進行，則金融資產與金融負債相抵銷，並於財務狀況表呈報淨額。

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。

如果貼現影響重大，則確認為撥備的金額為報告期末預期須用作履行責任的未來開支現值。貼現現值隨著時間流逝增加的金額計入損益表的融資成本。

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損益外在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 貴集團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受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）
- 就與投資於附屬公司、聯營公司及合營企業權益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、投資者或企業控制，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。

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
- 就與於附屬公司、聯營公司的投資及合營企業的權益有關的可扣稅暫時差額而言，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將有應課稅利潤且可動用暫時差額抵銷應課稅利潤的情況下，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所得稅項資產時，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，並在日後可能有應課稅利潤用以收回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年度的稅率，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僅限於 貴集團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回收）徵收的所得稅有關時可抵銷。

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。如果該調整發生在計量期間，則被視為商譽減少（只要其不超過商譽）；如果發生在計量期間以外，則於損益中確認。

政府補助

如果合理保證將獲得補助及將符合所有附帶條件，則按公允價值確認政府補助。如果該補助與一項開支項目有關，則於擬用作補償之成本支銷期間有系統地確認為收入。

收入確認

客戶合同收入

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 貴集團預期有權收取作為交換該等商品或服務的對價。

貴集團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。客戶合同收入於服務提供予客戶時確認，金額為反映 貴集團預期可收取作為交換該等服務的對價。

當合同的對價包含可變金額，對價金額因應 貴集團因轉移商品或服務予客戶有權收取的交換對價作出估算。可變對價於合同開始生效時作出估算並受到約束，直至可變對價的相關不確定性其後解除時，已確認的累計收入金額中的重大收入撥回很大可能不會發生為止。

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。就物業服務而言，當 貴集團向客戶提供服務所收到的金額，反映 貴集團為換取該等服務而預期享有的對價時，即確認收入。

貴集團就物業服務按包干制及管理酬金制收取物業服務費。

就按包干制管理的物業之物業服務收入而言，貴集團為代理人，主要負責提供物業服務，將已向或應向物業開發商、業主及住戶收取的費用確認為收入及將提供住宅物業服務產生的全部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，貴集團為代理人，將服務收入（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提供服務並被客戶接受的時間點確認。因為客戶能在貴集團出賬單的同時獲得貴集團提供的服務或利益，所以房屋再裝修及美居服務所得收入會按貴集團有權開出賬單的金額隨時間的推移而確認。

其他社區增值服務主要包括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）。

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。

貴公司提供全面的物業及設施管理服務，覆蓋(i)商企物業服務，著重於商業樓宇的物業管理任務；及(ii)綜合設施管理服務，集中處理由使用者的非核心業務流程而產生的工作場所需求。貴集團按月就提供的服務開具賬單，並按貴集團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。貴集團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。因為物業開發商能在貴集團出賬單的同時獲得貴集團提供的服務或利益，所以增值服務的收入按貴集團有權開具發票的金額在一段時間內確認。

AIoT及BPaaS解決方案服務

AIoT解決方案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。貴集團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，因為客戶能在貴集團履約出賬單的同時獲得貴集團履約提供的服務或利益，且貴集團有強制執行就迄今為止完成的履約支付的權利。

BPaaS解決方案主要包括遠程運營服務。

服務費用是根據客戶訂購服務的性質和服務請求的數量而收取的，一般按月或季度支付。在提供此類服務時，BPaaS解決方案的收入將在一段時間內確認。

其他收入

利息收入根據應計基準使用實際利率法，按將金融工具的預期年期內的估計未來現金收入貼現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立，而與股息相關的經濟利益很可能流向 貴集團且股息金額能可靠計量時確認。

合約負債

合約負債於 貴集團轉讓相關商品或服務前收到客戶付款時或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履行合約時確認為收入。

合約成本

除已資本化為存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的成本外，為履行客戶合約而發生的成本於符合以下所有標準的情況下資本化為一項資產：

- (a) 成本與主體可以具體確定的合約或預期合約直接相關。
- (b) 成本產生或增強主體未來用以履行（或繼續履行）履約義務的資源。
- (c) 成本預期將被收回。

資本化合約成本按與向客戶轉移與資產有關的商品或服務相一致的系統化基準進行攤銷並自損益表扣除。其他合約成本於發生時支銷。

以股份為基礎的付款

當 貴集團在以股份為基礎的付款安排中自供應商（包括僱員）收到商品或服務時， 貴集團入賬為以股份為基礎的付款，而不論 貴集團自身或其股東是否有義務結算以股份為基礎的交易。

以股份為基礎的付款被分類為以權益結算以股份為基礎的付款或以現金結算以股份為基礎的付款。「以權益結算以股份為基礎的付款」一詞是指 貴集團為回報所提供的服務授予股份或其他權益工具作為對價的交易，或 貴集團並無義務結算以股份為基礎的付款或授出的獎勵屬於其股東自有權益工具的交易。

與僱員進行以權益結算的交易以獲得授予的成本乃參照授予日的公允價值而計量。

作為對僱員服務的回報，以權益結算以股份為基礎的付款乃按授予僱員的權益工具的公允價值而計量。若以權益結算以股份為基礎的付款的權利可以於授予日後立即行使，則權益工具於授予日的公允價值於損益中確認，並相應增加其他儲備。當權益工具的授予以達到業績或服務條件為條件時，在歸屬期內收到的服務金額於相關成本或開支確認，並根據對預期歸屬的權益工具數量的最佳可得估計相應地增加其他儲備。權益工具的公允價值乃根據折現現金流模型計算得出。詳情載於附註33。

當以權益結算的獎勵條款被修改時，若滿足獎勵的初始條款，則至少要確認一項開支，猶如條款並無被修改一般。此外，任何增加以股份為基礎的付款的公允價值總額的修改，或於修改日期對僱員有利的修改，均須確認為一項開支。

若一項以權益結算的獎勵被取消，則視為於取消之日已經歸屬，任何尚未確認的獎勵支出將立即確認。這包括任何在 貴集團或僱員控制範圍內的非歸屬條件沒有得到滿足的獎勵。然而，如果一項新的獎勵取代被取消的獎勵，並於授予日被指定為替代獎勵，則如前段所述，被取消的獎勵和新的獎勵被視為對原獎勵的修改。

其他員工福利

退休金計劃

貴集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方政府運作的中央退休金計劃。該等附屬公司須按其薪金成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時從損益中扣除。

外幣

歷史財務資料以 貴公司的功能貨幣人民幣呈列。 貴集團各主體自行決定各自的功能貨幣，而各主體的財務資料項目乃以該功能貨幣計量。 貴集團主體所記錄之外幣交易使用其各自於交易日期之適用功能貨幣匯率初步入賬。

以外幣計值之貨幣資產及負債按各報告期末適用之功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目產生的差額均於損益內確認。

以外幣為單位而按歷史成本入賬的非貨幣項目按首次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公允價值計量的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算以公允價值計量的非貨幣項目產生的收益或虧損與項目公允價值變動產生的收益或虧損按相同方式確認，即公允價值的收益或虧損於其他全面收益或損益確認的項目，其匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

若干海外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等主體的資產及負債按各報告期末當時的匯率換算為人民幣，且其損益及其他全面收益表按年內加權平均匯率換算為人民幣。

所產生的匯兌差額於其他全面收益確認並於匯兌波動儲備累計。出售海外業務時，其他全面收益中與該特定海外業務有關的組成部分於損益中確認。

就綜合現金流量表而言，若干海外附屬公司的現金流量按現金流量發生當日的匯率換算為人民幣。若干海外附屬公司年內經常發生的現金流量則按年內加權平均匯率換算為人民幣。

股息

股息經股東在股東大會上批准後確認為負債。

借款成本

可直接歸屬於收購、建造或生產合格資產的借款成本，即必須花費相當長的時間方可用作預定用途或銷售的資產，作為該等資產的部分成本予以資本化。當資產基本可用作預定用途或銷售時，則停止資本化相關借款成本。在特定借款的臨時投資上所賺取的投資收益，於花費在合格資產之前，自資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本均於發生期間支銷。借款成本包括主體因借入資金而產生的利息和其他費用。

3. 關鍵會計判斷及估計

編製 貴集團的財務報表時，管理層須作出可影響收入、開支、資產與負債呈報金額、相關披露數據以及或有負債披露數據的判斷、估計及假設。該等假設及估計的不確定因素或會導致日後須就受影響的資產或負債賬面值作出重大調整。

以下列出，於報告期末，對未來的重要判斷、重要假設以及其他估計不確定性的主要來源，其對於財務報表確認的金額具最重大影響並存在對下一個財政年度資產及負債的賬面值可能造成重大調整的重大風險。

貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即按客戶類型劃分）的賬齡釐定。

撥備矩陣初始按 貴集團的歷史觀察違約率得出。 貴集團將校正矩陣以調整具有前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。舉例而言，如果預測經濟狀況預期於下一年轉差，導致違約數目增加，則將調整歷史違約率。於各報告日期，歷史觀察違約率有所更新，並分析前瞻性估計的變動。

評估歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的關係屬於重大估計。預期信貸虧損金額容易受情況及預測經濟狀況的變動影響。 貴集團的歷史信貸虧損經驗及經濟狀況預測亦未必代表客戶於日後的實際違約情況。有關 貴集團貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損資料分別披露於歷史財務資料附註40。

代業主支付按管理酬金制管理物業的款項的預期信貸虧損撥備

代業主支付按管理酬金制管理物業的款項指代業主作出或支付按管理酬金制管理物業的墊款或經營成本。該等應收款項的預期信貸虧損乃由 貴集團根據以下各項釐定：(i)相關物業管理項目的預期未來現金流量的淨現值，其中包括多項估計及輸入數據，例如估計物業管理費、估計收繳率及估計經營成本；(ii)過往還款記錄；及(iii) (如屬重要) 就各自的物業管理項目及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

貴集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及經濟情況的預測未必能代表未來的實際現金流量，故需要作出重大的管理估計。當未來的實際預期結果與原來的估計不同時，該等差異將影響代業主支付按管理酬金制管理物業的款項的賬面值，以及在該等估計改變的期間所提供或撥回的預期信貸虧損金額。有關該等應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註25披露。

停車位在投資性物業及存貨之間的分類

貴集團持有若干數量的投資性物業，主要包括 貴集團擁有的停車位，其從控股股東處購買以賺取租金及／或資本增值。管理層會判斷停車位是否被指定為投資性物業或存貨。就該等停車位的財務報表分類而言， 貴集團考慮在收購相關停車位時其持有物業的意圖。

擬持有以賺取租金及／或資本增值的停車位則作為非流動資產中的投資性物業入賬，並初步按成本計量。初始確認後，該等停車位按成本減累計折舊及累計減值虧損（如有）入賬。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。此舉需要估計獲分配商譽現金產生單位的使用價值。估計使用價值需要 貴集團對現金產生單位的預期未來現金流量進行估計，並選擇合適的折現率以計算該等現金流量的現值。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，商譽賬面值分別為零、人民幣80,208,000元、人民幣3,700,222,000元及人民幣3,700,222,000元。詳情載於附註17。

折舊及攤銷

折舊及攤銷按直線法計算，以將每項物業、廠房及設備以及無形資產的成本於其估計使用年內內撇減至其剩餘價值。 貴集團將物業、廠房及設備項目投產後的估計使用年期及日期反映了董事對 貴集團計劃通過使用 貴集團的物業、廠房及設備以及無形資產獲得未來經濟利益的估計期間。

遞延稅項資產

如果有可能出現用作抵銷虧損及其他可扣減暫時差額的未來應課稅利潤，則就所有未動用稅項虧損及未吸納折舊撥備確認遞延稅項資產。在釐定可確認的遞延稅項資產數額時，須根據可能產生未來應課稅利潤的時間和水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團於各報告期末評估所有非金融資產是否存在任何減值跡象。當有跡象顯示賬面值可能無法收回時，對非金融資產進行減值測試。如果資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)則存在減值。公允價值減出售成本的計算乃基於類似資產於公平交易中具有約束力的銷售交易的可用數據或可觀察的市場價格，再減去出售資產的增量成本。當計算使用價值時，管理層必須估計來自資產或現金產生單位的預期未來現金流量，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

租賃－估計增量借款利率

貴集團無法隨時確認租賃中隱含的利率，因此， 貴集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為 貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近的資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映了 貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(例如就未訂立融資交易的附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時，則須作出估計。

4. 經營分部資料

貴集團根據向執行董事報告的定期內部財務資料確定經營分部並編製分部資料，供執行董事決定對 貴集團業務組成部分的資源分配及審查該等組成部分的業績。向執行董事報告的內部財務資料中的業務組成部分乃按照 貴集團的主要產品線釐定。

於有關期間， 貴集團主要在中國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。為決定資源分配，管理層將業務的經營業績作為單一經營分部來審查。因此，執行董事認為，僅一個分部用於作出戰略決策。

附錄一

會計師報告

貴集團的主要經營主體位於中國，於有關期間，大部分收入均來自中國。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，除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外，貴集團大部分非流動資產位於中國。

5. 收入

收入主要包括來自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解決方案服務的所得款項。貴集團於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的收入和服務成本按類別分析如下：

收入分析如下：

	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)	
服務類別					
社區空間居住消費服務	8,828,469	10,623,121	13,161,025	2,786,495	3,910,887
商企和城市空間綜合服務	4,292,597	6,488,589	8,693,128	1,623,082	2,437,843
AIoT及BPaaS解決方案服務	806,223	1,033,754	1,850,386	337,978	498,792
客戶合約收入總額	<u>13,927,289</u>	<u>18,145,464</u>	<u>23,704,539</u>	<u>4,747,555</u>	<u>6,847,522</u>
收入確認時間					
於某一時間點轉讓的服務	1,272,801	1,224,728	1,457,963	223,093	330,541
隨時間轉移的服務	12,654,488	16,920,736	22,246,576	4,524,462	6,516,981
客戶合約收入總額	<u>13,927,289</u>	<u>18,145,464</u>	<u>23,704,539</u>	<u>4,747,555</u>	<u>6,847,522</u>

下表載列於2019年、2020年及2021年初、截至2021年及2022年3月31日止三個月計入合約負債的於當前報告期已確認收入金額：

	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)	
於報告期初計入合約負債的 已確認收入	<u>2,398,375</u>	<u>3,067,138</u>	<u>3,546,374</u>	<u>1,213,031</u>	<u>1,677,499</u>

附錄一

會計師報告

履約責任

就社區空間居住消費服務(除房屋經紀及租賃管理服務以及車位銷售服務外)及商企和城市空間綜合服務而言，履約責任於向客戶提供服務的過程中履行。貴集團每月收取所提供服務的款項或每年預收服務費，該費用應於開具發票後立即支付。貴集團已按《國際財務報告準則》第15.121(b)條所述選擇實用權宜方法，不予披露此類合約的剩餘履約責任。

就智慧物業解決方案而言，設備銷售及安裝服務彼此高度依賴，因此，客戶無法依靠自有或連同隨時可獲取的其他資源從設備或安裝服務中獲益。成套的設備銷售及安裝服務作為單一履約義務入賬。履約義務於服務提供時隨時間推移達成，付款通常於開票日期起30天內到期。客戶保留一定百分比的付款直至保留期結束，乃由於貴集團獲取最終付款的權利視乎於客戶按合約規定的一段時間內對服務質素表示滿意後方可作實。

6. 其他收入及收益

	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)	
利息收入.....	36,337	39,889	85,189	12,624	10,473
政府補助*.....	80,807	133,764	172,090	34,345	44,859
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..	48,712	55,125	50,389	21,018	5,384
出售投資性物業的收益**.....	156,299	130,659	80,852	17,950	8,653
其他非營業收入***.....	2,402	11,436	28,798	5,471	15,287
	<u>324,557</u>	<u>370,873</u>	<u>417,318</u>	<u>91,408</u>	<u>84,656</u>

* 不存在與該等補助相關的任何未達成條件或有事項。

** 貴集團的投資性物業主要由採購自控股股東及租賃予第三方的停車位使用權組成。

*** 貴集團的非營業收入主要指向違約方收取的與違約方不遵守或違反合約有關的賠償收入。

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	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)	
銀行貸款利息.....	353	6,811	351	82	583
租賃負債利息.....	5,915	7,617	9,856	2,498	2,434
	<u>6,268</u>	<u>14,428</u>	<u>10,207</u>	<u>2,580</u>	<u>3,017</u>

附錄一

會計師報告

8. 稅前利潤

貴集團的稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

附註	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)	
提供服務成本	10,996,498	14,167,002	18,713,553	3,853,109	5,562,289
出售存貨成本	462,397	613,732	970,974	195,291	294,364
物業、廠房及設備折舊*	14 55,252	55,846	103,804	17,024	26,783
使用權資產折舊*	16 61,620	63,822	82,325	19,792	24,950
投資性物業折舊*	15 13,984	13,223	15,734	6,934	2,726
無形資產攤銷*	17 112,282	80,896	193,441	20,488	127,152
研發成本	203,608	249,457	373,686	79,259	105,186
未計入租賃負債計量的租賃付款	16 32,493	44,265	49,780	15,361	18,591
審計師薪酬	1,780	2,100	2,125	525	531
僱員福利開支(不包括董事及最高行政人員的酬金(附註9)):					
工資及薪金	6,158,353	5,536,756	7,160,261	1,490,777	2,182,354
以權益結算以股份為基礎的付款	-	34,439	-	-	-
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	1,011,125	588,690	1,290,701	251,351	381,714
	7,169,478	6,159,885	8,450,962	1,742,128	2,564,068
外匯差異淨額**	2,706	598	497	(202)	99
金融資產減值虧損淨額:					
貿易應收款項及應收保證金減值淨額	24 11,395	9,900	6,847	15,639	33,828
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產減值淨額	25 131,985	107,396	61,822	12,168	47,748
	143,380	117,296	68,669	27,807	81,576
訴訟開支撥備	31 (55)	19,651	16,073	2,537	1,117
公允價值收益淨額:					
以公允價值計量且其變動計入當期					
損益的金融資產	6 (48,712)	(55,125)	(50,389)	(21,018)	(5,384)
利息收入	6 (36,337)	(39,889)	(85,189)	(12,624)	(10,473)
出售投資性物業的收益	6 (156,299)	(130,659)	(80,852)	(17,950)	(8,653)
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	(243)	455	1,589	27	(134)
出售一家附屬公司的收益	-	(8,604)	(26)	-	-
出售合營企業及聯營公司的收益	-	(569)	-	-	(11,557)

* 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度、截至2021年及2022年3月31日止三個月，合共計入提供服務成本的折舊及攤銷分別為人民幣168,197,000元、人民幣138,215,000元、人民幣309,578,000元、人民幣43,710,000元及人民幣152,484,000元。

** 已納入合併損益及其他全面收益表中的「其他開支」項下。

附錄一

會計師報告

9. 董事薪酬

(a) 獨立非執行董事

於2022年2月有關期間，陳玉宇先生、羅君美女士、沈海鵬先生及宋雲鋒先生獲委任為貴公司獨立非執行董事。

(b) 執行、非執行董事及監事

截至2019年 12月31日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 和實物福利 人民幣千元	留任及 酌情花紅 人民幣千元	以權益結算 以股份為基礎 的付款 人民幣千元	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,313	11,112	-	90	12,515
何曙華先生.....	-	737	2,350	-	69	3,156
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	-	588
包倩女士.....	-	287	374	-	65	726
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
	120	2,925	13,836	-	224	17,105

截至2020年 12月31日止年度	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 和實物福利 人民幣千元	留任及 酌情花紅 人民幣千元	以權益結算 以股份為基礎 的付款 人民幣千元	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險 人民幣千元	合計 人民幣千元
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,236	13,521	-	48	14,805
何曙華先生.....	-	737	2,721	1,384	63	4,905
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	-	588
包倩女士.....	-	99	-	-	15	114
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
	120	2,660	16,242	1,384	126	20,532

附錄一

會計師報告

截至2021年 12月31日止年度	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險					合計
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	合計	
	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
執行董事：						
朱保全先生.....	-	1,459	10,951	-	86	12,496
何曙華先生.....	-	737	2,857	-	82	3,676
非執行董事：						
姚勁波先生.....	120	-	-	-	-	120
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	588	-	-	17	605
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生.....	-	509	1,592	-	76	2,177
	<u>120</u>	<u>3,293</u>	<u>15,400</u>	<u>-</u>	<u>261</u>	<u>19,074</u>

截至2021年3月31日 止三個月(未經審計)	退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險					合計
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	以權益結算 以股份為基礎 的付款	合計	
	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
執行董事：						
朱保全先生.....	-	309	3,380	-	23	3,712
何曙華先生.....	-	184	680	-	19	883
非執行董事：						
姚勁波先生.....	30	-	-	-	-	30
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-
監事：						
向雲女士.....	-	147	-	-	-	147
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生.....	-	141	308	-	19	468
	<u>30</u>	<u>781</u>	<u>4,368</u>	<u>-</u>	<u>61</u>	<u>5,240</u>

附錄一

會計師報告

截至2022年3月31日 止三個月	以權益結算 以股份為基礎 的付款					退休金費用、 住房公積金、 醫療保險及 其他社會保險	合計
	袍金	薪金、津貼 和實物福利	留任及 酌情花紅	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
執行董事：							
朱保全先生.....	-	279	2,381	-	23	2,683	
何曙華先生.....	-	184	721	-	23	928	
非執行董事：							
姚勁波先生.....	30	-	-	-	-	30	
王文金先生*.....	-	-	-	-	-	-	
張旭先生*.....	-	-	-	-	-	-	
孫嘉先生*.....	-	-	-	-	-	-	
周奇先生*.....	-	-	-	-	-	-	
監事：							
向雲女士.....	-	147	-	-	-	147	
韓慧華女士*.....	-	-	-	-	-	-	
吳劍俠先生.....	-	142	492	-	23	657	
	30	752	3,594	-	69	4,445	

於2011年2月，朱保全先生獲委任為 貴公司董事。於2016年1月，何曙華先生獲委任為 貴公司董事。於2017年2月，王文金先生、周奇先生及姚勁波先生獲委任為 貴公司董事。於2016年1月，張旭先生獲委任為 貴公司董事。於2018年1月，孫嘉先生獲委任為 貴公司董事。

於2016年1月，向雲女士獲委任為 貴公司監事。於2018年1月，韓慧華女士及包倩女士獲委任為 貴公司監事。於2021年2月，吳劍俠先生獲委任為 貴公司監事及包倩女士辭去 貴公司監事職位。

* 於有關期間，王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生及韓慧華女士為 貴集團提供服務的新酬由萬科企業承擔，而未分配予 貴集團，因為 貴公司管理層認為該分配並無合理依據。

10. 五名最高薪酬僱員

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3月31日止三個月，五名最高薪酬僱員包含兩名董事，其薪酬詳情載於上文附註9。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3月31日止三個月，餘下三名人士的薪酬分別載列如下：

	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
薪金、津貼和實物福利	1,928	1,967	2,201	510	592
酌情花紅.....	6,044	6,849	7,451	1,907	1,735
退休金費用、住房公積金、 醫療保險及其他社會保險.....	262	206	259	61	71
	8,234	9,022	9,911	2,478	2,398

附錄一

會計師報告

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	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500,001元至人民幣1,000,000元 . . .	-	-	-	3	3
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元 . . .	-	-	-	-	-
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元 . . .	-	-	-	-	-
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元 . . .	1	-	-	-	-
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元 . . .	1	1	-	-	-
逾人民幣3,000,000元	1	2	3	-	-
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>3</u>

於有關期間及截至2021年3月31日止三個月，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬。

11. 所得稅開支

貴集團須就產生自或源自 貴集團成員公司所處及經營所在的司法管轄區的溢利按主體基準繳納所得稅。

中國內地當前所得稅的撥備乃根據《中華人民共和國所得稅法》及相關規定基於有關期間應課稅利潤的25%法定稅率釐定。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及《企業所得稅法實施條例》，中國附屬公司(i)於有關期間的稅率為25%；或(ii)如被認定為高新技術企業，或在中國西部地區、深圳前海地區及廣東橫琴地區註冊成立，則稅率為15%。

於香港註冊成立的附屬公司於有關期間在香港產生的任何估計應課稅利潤須按16.5%的稅率繳納香港利得稅。由於 貴集團於有關期間並無在香港產生或賺取應課稅利潤，故並無就香港利得稅作出撥備。

有關期間及截至2021年3月31日止三個月所得稅開支的主要組成部分如下：

	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)	
即期－中國	420,452	595,280	616,529	121,001	165,709
遞延稅項 (附註22)	(6,010)	(5,262)	(10,811)	(14,476)	(57,224)
年內／期內稅項支出總額	<u>414,442</u>	<u>590,018</u>	<u>605,718</u>	<u>106,525</u>	<u>108,485</u>

附錄一

會計師報告

按 貴公司及其大多數附屬公司所在國家法定稅率計算的適用於稅前利潤的稅項開支與按實際有效稅率計算的稅項開支的對賬，以及適用稅率（即法定稅率）與實際有效稅率的對賬如下：

	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.....	<u>1,454,721</u>		<u>2,108,873</u>		<u>2,320,009</u>		<u>393,958</u>		<u>427,237</u>	
按法定稅率計算之稅項.....	363,680	25.0	527,218	25.0	580,002	25.0	98,490	25.0	106,809	25.0
特定省份或地方機關頒佈的較低稅率...	(48,867)	(3.4)	(48,534)	(2.3)	(50,387)	(2.2)	(9,914)	(2.5)	(9,309)	(2.2)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損...	(5,224)	(0.4)	(14,036)	(0.7)	(8,376)	(0.4)	1,776	0.5	1,082	0.3
研發開支超額抵扣.....	(22,060)	(1.5)	(32,736)	(1.6)	(38,972)	(1.7)	(7,281)	(1.8)	(9,170)	(2.1)
不可扣稅開支*	89,586	6.3	125,064	6.0	59,314	2.6	14,304	3.5	17,858	4.1
過往期間已動用的稅項虧損.....	(14,021)	(1.0)	(18,411)	(0.9)	(11,993)	(0.5)	(6,085)	(1.5)	(14,973)	(3.5)
未確認的稅項虧損及暫時差額.....	<u>51,348</u>	<u>3.5</u>	<u>51,453</u>	<u>2.5</u>	<u>76,130</u>	<u>3.3</u>	<u>15,235</u>	<u>3.8</u>	<u>16,188</u>	<u>3.8</u>
按實際有效稅率計算的稅項支出.....	<u>414,442</u>	<u>28.5</u>	<u>590,018</u>	<u>28.0</u>	<u>605,718</u>	<u>26.1</u>	<u>106,525</u>	<u>27.0</u>	<u>108,485</u>	<u>25.4</u>

* 「不可扣稅開支」的性質主要指於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的已確認預付款項、按金及其他應收款項的若干減值虧損，及超過《企業所得稅法》規定的稅收減免限額的福利及招待開支以及所產生部分雜項不可扣稅開支。

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3月31日止三個月，應佔聯營公司及合營企業稅項總額分別為人民幣5,224,000元、人民幣14,036,000元、人民幣8,376,000元、人民幣(1,776,000)元及人民幣(1,082,000)元，已計入合併損益表的「應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損」。

貴集團已選擇提交合併報稅表，併入集團應佔以及 貴集團按管理酬金制管理的若干物業的應課稅利潤及稅項虧損。由於此安排， 貴集團可暫時動用管理物業的稅項虧損，從而推遲支付若干撥備。動用該等管理物業的稅項虧損及 貴集團推遲支付企業所得稅撥備對有關期間的綜合收益表並無影響。就財務會計而言， 貴集團已按其物業管理附屬公司的適用稅率，基於應課稅利潤借記所得稅開支並貸記稅項負債，以便作出相關撥備。

附錄一

會計師報告

12. 股息

	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
貴公司向股東宣派的股息.....	247,100	317,700	3,537,000	-	-

(未經審計)

13. 每股盈利

每股基本盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔有關期間及截至2021年3月31日止三個月的利潤以及有關期間及截至2021年3月31日止三個月的已發行普通股加權平均股數計算，並且經調整以反映有關期間及截至2021年3月31日止三個月的供股。

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3月31日止三個月，貴集團並無發行在外的潛在稀釋性普通股。

每股基本盈利的計算乃基於：

	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
<u>盈利</u>					
用於計算每股基本盈利的母公司擁有人					
應佔盈利(人民幣千元).....	1,019,894	1,464,039	1,667,642	281,609	311,651
<u>股份</u>					
用於計算每股基本盈利的年內/期內已發行					
普通股加權平均股數.....	1,000,000,000	1,000,000,000	1,013,261,151	1,000,000,000	1,050,420,000
每股基本及稀釋盈利(人民幣元).....	1.02	1.46	1.65	0.28	0.30

(未經審計)

附錄一

會計師報告

14. 物業、廠房及設備

	建築物 人民幣千元	機器及 機動車輛 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2019年1月1日：					
成本	177,597	58,098	158,296	89,767	483,758
累計折舊	(31,522)	(31,493)	(116,025)	(38,816)	(217,856)
賬面淨值	<u>146,075</u>	<u>26,605</u>	<u>42,271</u>	<u>50,951</u>	<u>265,902</u>
於2019年1月1日，					
已扣除累計折舊	146,075	26,605	42,271	50,951	265,902
添置	1,090	26,370	24,580	33,606	85,646
年內計提撥備的折舊	(5,732)	(9,333)	(16,834)	(23,353)	(55,252)
出售	(91)	(1,681)	(2,206)	—	(3,978)
於2019年12月31日，					
已扣除累計折舊	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於2019年12月31日：					
成本	177,695	80,241	177,533	123,373	558,842
累計折舊	(36,353)	(38,280)	(129,722)	(62,169)	(266,524)
賬面淨值	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
	建築物 人民幣千元	機器及 機動車輛 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2020年1月1日：					
成本	177,695	80,241	177,533	123,373	558,842
累計折舊	(36,353)	(38,280)	(129,722)	(62,169)	(266,524)
賬面淨值	<u>141,342</u>	<u>41,961</u>	<u>47,811</u>	<u>61,204</u>	<u>292,318</u>
於2020年1月1日，					
已扣除累計折舊	141,342	41,961	47,811	61,204	292,318
添置	1,152	24,862	104,034	11,312	141,360
收購附屬公司	—	—	1,499	1,014	2,513
年內計提撥備的折舊	(6,110)	(12,953)	(17,678)	(19,105)	(55,846)
出售附屬公司	—	(899)	—	(2,857)	(3,756)
出售	(15,550)	(2,085)	(1,347)	—	(18,982)
於2020年12月31日，					
已扣除累計折舊	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>
於2020年12月31日：					
成本	151,972	98,641	279,211	132,956	662,780
累計折舊	(31,138)	(47,755)	(144,892)	(81,388)	(305,173)
賬面淨值	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>

附錄一

會計師報告

	建築物 人民幣千元	機器及 機動車輛 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日：					
成本	151,972	98,641	279,211	132,956	662,780
累計折舊.....	(31,138)	(47,755)	(144,892)	(81,388)	(305,173)
賬面淨值.....	<u>120,834</u>	<u>50,886</u>	<u>134,319</u>	<u>51,568</u>	<u>357,607</u>
於2021年1月1日，					
已扣除累計折舊	120,834	50,886	134,319	51,568	357,607
添置	58,638	30,967	111,430	27,271	228,306
收購附屬公司	4,840	10,358	16,163	13,912	45,273
年內計提撥備的折舊	(3,555)	(13,867)	(62,663)	(23,719)	(103,804)
出售	(170)	(1,043)	(25,530)	-	(26,743)
於2021年12月31日，					
已扣除累計折舊	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639
於2021年12月31日：					
成本	215,447	144,349	400,457	174,138	934,391
累計折舊.....	(34,860)	(67,048)	(226,738)	(105,106)	(433,752)
賬面淨值.....	<u>180,587</u>	<u>77,301</u>	<u>173,719</u>	<u>69,032</u>	<u>500,639</u>
	建築物 人民幣千元	機器及 機動車輛 人民幣千元	電子及 其他設備 人民幣千元	租賃 物業裝修 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年1月1日：					
成本	215,447	144,349	400,457	174,138	934,391
累計折舊.....	(34,860)	(67,048)	(226,738)	(105,106)	(433,752)
賬面淨值.....	<u>180,587</u>	<u>77,301</u>	<u>173,719</u>	<u>69,032</u>	<u>500,639</u>
於2022年1月1日，					
已扣除累計折舊	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639
添置	-	9,418	12,141	13,766	35,325
期內計提撥備的折舊	(1,739)	(5,791)	(9,327)	(9,926)	(26,783)
出售	-	(212)	(225)	-	(437)
於2022年3月31日，					
已扣除累計折舊	<u>178,848</u>	<u>80,716</u>	<u>176,308</u>	<u>72,872</u>	<u>508,744</u>
於2022年3月31日：					
成本	215,447	153,049	409,815	187,905	966,216
累計折舊.....	(36,599)	(72,333)	(233,507)	(115,033)	(457,472)
賬面淨值.....	<u>178,848</u>	<u>80,716</u>	<u>176,308</u>	<u>72,872</u>	<u>508,744</u>

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，概無抵押任何物業、廠房及設備。

附錄一

會計師報告

15. 投資性物業

	於12月31日			於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
於1月1日：				
成本	936,188	870,536	900,550	721,860
累計折舊	(54,279)	(59,752)	(62,363)	(64,750)
賬面淨值	<u>881,909</u>	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>
於1月1日，已扣除累計折舊	881,909	810,784	838,187	657,110
添置	132,225	220,647	14,495	–
年內／期內計提撥備的折舊	(13,984)	(13,223)	(15,734)	(2,726)
出售	(189,366)	(180,021)	(179,838)	(28,377)
於12月31日／3月31日，已扣除累計折舊	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>	<u>626,007</u>
於12月31日／3月31日：				
成本	870,536	900,550	721,860	693,119
累計折舊	(59,752)	(62,363)	(64,750)	(67,112)
賬面淨值	<u>810,784</u>	<u>838,187</u>	<u>657,110</u>	<u>626,007</u>

貴集團的投資性物業主要包括停車位。貴集團按歷史成本(包括交易成本)計量其投資性物業。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團投資性物業的公允價值分別約為人民幣1,679,724,000元、人民幣1,336,178,000元、人民幣1,243,456,000元及人民幣1,156,734,000元。該等公允價值由貴公司董事主要參考採用貼現現金流(「DCF」)法和直接市場比較(「DMC」)進行的估值予以釐定。

已落成物業的估值乃經考慮現有租約所得資本化收入及物業的復原潛力，或參考相同地點及條件下類似物業交易價格的市場證據(如適當)計算。

投資性物業公允價值被歸類為第三級估值：使用《國際財務報告準則》第13號－公允價值計量界定的重大不可觀察輸入數據計量的公允價值。

附錄一

會計師報告

16. 租賃

貴集團作為承租人

下文載列 貴集團於有關期間的使用權資產和租賃負債的賬面值及變動情況：

使用權資產：	於12月31日			於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
於1月1日	205,730	184,298	225,987	253,086
添置	40,188	107,683	94,533	34,423
收購附屬公司	-	-	14,891	-
年內／期內計提撥備的折舊	(61,620)	(63,822)	(82,325)	(24,950)
出售附屬公司	-	(2,172)	-	-
於12月31日／3月31日	<u>184,298</u>	<u>225,987</u>	<u>253,086</u>	<u>262,559</u>
租賃負債：	於12月31日			於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
於1月1日的賬面值	205,730	182,001	225,764	250,547
新租賃	40,188	107,683	94,533	34,423
因收購附屬公司產生的添置	-	-	12,246	-
年內／期內確認利息的增加	5,915	7,617	9,856	2,434
出售附屬公司	-	(2,349)	-	-
付款	(69,832)	(69,188)	(91,852)	(22,895)
於12月31日／3月31日的賬面值	<u>182,001</u>	<u>225,764</u>	<u>250,547</u>	<u>264,509</u>
分析為：				
流動	56,505	80,477	100,938	102,952
非流動	<u>125,496</u>	<u>145,287</u>	<u>149,609</u>	<u>161,557</u>

就租賃於損益中確認的金額如下：

	於12月31日			於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
使用權資產的折舊開支	61,620	63,822	82,325	24,950
租賃負債的利息開支	5,915	7,617	9,856	2,434
短期租賃／低價值資產租賃相關開支	32,493	44,265	49,780	18,591
	<u>100,028</u>	<u>115,704</u>	<u>141,961</u>	<u>45,975</u>

附錄一

會計師報告

租賃現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於歷史財務資料附註36(b)及40。

17. 無形資產

	客戶關係	商譽	軟件	合計
	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：				
成本	598,254	-	-	598,254
累計攤銷	(217,566)	-	-	(217,566)
賬面淨值	<u>380,688</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>380,688</u>
於2019年1月1日，				
已扣除累計攤銷	380,688	-	-	380,688
添置	12,190	-	-	12,190
於年內計提撥備的攤銷	(112,282)	-	-	(112,282)
於2019年12月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
於2019年12月31日：				
成本	610,444	-	-	610,444
累計攤銷	(329,848)	-	-	(329,848)
賬面淨值	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
	客戶關係	商譽	軟件	合計
	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：				
成本	610,444	-	-	610,444
累計攤銷	(329,848)	-	-	(329,848)
賬面淨值	<u>280,596</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>280,596</u>
於2020年1月1日，				
已扣除累計攤銷	280,596	-	-	280,596
收購附屬公司	303,100	80,208	-	383,308
於年內計提撥備的攤銷	(80,896)	-	-	(80,896)
於2020年12月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>
於2020年12月31日：				
成本	913,544	80,208	-	993,752
累計攤銷	(410,744)	-	-	(410,744)
賬面淨值	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>-</u>	<u>583,008</u>

附錄一

會計師報告

	客戶關係	商譽	軟件	合計
	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：				
成本	913,544	80,208	–	993,752
累計攤銷	(410,744)	–	–	(410,744)
賬面淨值	<u>502,800</u>	<u>80,208</u>	<u>–</u>	<u>583,008</u>
於2021年1月1日，				
已扣除累計攤銷	502,800	80,208	–	583,008
添置	70,198	–	200	70,398
收購附屬公司	4,156,250	3,620,014	7,860	7,784,124
於年內計提撥備的攤銷	(193,021)	–	(420)	(193,441)
於2021年12月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2021年12月31日：				
成本	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷	(603,765)	–	(4,457)	(608,222)
賬面淨值	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
	客戶關係	商譽	軟件	合計
	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：				
成本	5,139,992	3,700,222	12,097	8,852,311
累計攤銷	(603,765)	–	(4,457)	(608,222)
賬面淨值	<u>4,536,227</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,640</u>	<u>8,244,089</u>
於2022年1月1日，				
已扣除累計攤銷	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
添置	262,910	–	–	262,910
於期內計提撥備的攤銷	(126,912)	–	(240)	(127,152)
於2022年3月31日，				
已扣除累計攤銷	<u>4,672,225</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,400</u>	<u>8,379,847</u>
於2022年3月31日：				
成本	5,402,902	3,700,222	12,097	9,115,221
累計攤銷	(730,677)	–	(4,697)	(735,374)
賬面淨值	<u>4,672,225</u>	<u>3,700,222</u>	<u>7,400</u>	<u>8,379,847</u>

商譽減值測試

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
- 福建伯恩物業集團有限公司（「伯恩物業」）現金產生單位
- 上海陽光智博生活服務集團有限公司（「陽光智博」）現金產生單位

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	於12月31日		於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>

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。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及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。

使用價值估算所用主要假設如下：

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

貴集團商譽減值測試的淨空值詳情如下：

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

貴集團於各有關期間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。

附錄一

會計師報告

如果主要假設發生如下變動，則認為無需計提減值撥備：

	於12月31日				於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%

18. 於合營企業的投資

	於12月31日			於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
應佔資產淨值.....	36,630	727,145	762,838	760,673
收購時的商譽.....	29,056	256,834	256,834	256,834
	<u>65,686</u>	<u>983,979</u>	<u>1,019,672</u>	<u>1,017,507</u>

貴集團不存在個別重大的合營企業。

下表展示 貴集團並非個別重大之合營企業的總財務資料：

	於12月31日			於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
年內／期內應佔合營企業利潤....	7,564	44,349	(12,331)	(2,165)
應佔合營企業全面收益總額.....	7,564	44,349	(12,331)	(2,165)
貴集團於合營企業投資的總賬面值.	65,686	983,979	1,019,672	1,017,507

就收購後 貴集團佔投資對象淨資產的變動以及任何與該投資有關的減值虧損對投資作出調整。當且僅當因收購後發生的一個或多個事件存在減值的客觀證據，而虧損事件會對可靠估計該投資之估計未來現金流量產生影響，則會發生減值虧損。 貴集團評估，於各有關期間末，並不存在投資減值的客觀證據。

附錄一

會計師報告

19. 於聯營公司的投資

	於12月31日			於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
應佔資產淨值.....	290,153	405,407	439,602	440,745
收購時的商譽.....	163,933	300,161	327,416	327,416
對聯營公司的貸款.....	26,097	21,613	26,542	—
	<u>480,183</u>	<u>727,181</u>	<u>793,560</u>	<u>768,161</u>

貴集團並無個別重大的聯營公司。

下表說明 貴集團並非個別重大的聯營公司的總財務資料：

	於12月31日			於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
年內／期內應佔聯營公司利潤....	13,330	11,795	45,835	(2,163)
應佔聯營公司的全面收益總額.....	13,330	11,795	45,835	(2,163)
貴集團於聯營公司投資的總賬面值.	480,183	727,181	793,560	768,161

就收購後 貴集團佔投資對象淨資產的變動以及任何與該投資有關的減值虧損對投資作出調整。當且僅當因收購後發生的一個或多個事件存在減值的客觀證據，而虧損事件會對可靠估計該投資之估計未來現金流量產生影響，則會發生減值虧損。 貴集團評估，於各有關期間末，並不存在投資減值的客觀證據。

20. 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

	於12月31日			於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
以公允價值計量的上市股權投資				
戴德梁行.....	<u>1,502,802</u>	<u>1,018,438</u>	<u>1,497,461</u>	<u>1,377,510</u>

上述股權投資不可撤銷地指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益，因為 貴集團認為該等投資具有戰略性質。

附錄一

會計師報告

21. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日			於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
流動：				
理財產品.....	<u>55,033</u>	<u>10,000</u>	<u>3,664</u>	<u>6,397</u>
非流動				
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	<u>9,000</u>	<u>976</u>	<u>976</u>	<u>976</u>

上述股權投資被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為 貴集團選擇不於其他全面收益確認公允價值損益。

上述非上市投資主要為中國內地銀行發行的理財產品。其被強制分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產，因為其合約現金流量不只是本金和利息的付款。

22. 遞延稅項

遞延稅項資產於有關期間的變動如下：

	附註	應計費用	應收款項 減值撥備	稅項虧損	合計
		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		4,174	2,648	-	6,822
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項.....	11	<u>2,509</u>	<u>(7)</u>	<u>3,508</u>	<u>6,010</u>
於2019年12月31日及 2020年1月1日		6,683	2,641	3,508	12,832
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項.....	11	<u>(483)</u>	<u>935</u>	<u>(2,767)</u>	<u>(2,315)</u>
於業務合併中獲得的遞延稅項....	35	<u>5,420</u>	<u>1,439</u>	<u>-</u>	<u>6,859</u>
於2020年12月31日及 2021年1月1日		11,620	5,015	741	17,376
計入／(扣除自)年內損益 的遞延稅項.....	11	<u>4,013</u>	<u>(6,774)</u>	<u>(5,998)</u>	<u>(8,759)</u>
於業務合併中獲得的遞延稅項....	35	<u>11,717</u>	<u>23,718</u>	<u>12,755</u>	<u>48,190</u>
於2021年12月31日及 2022年1月1日		<u>27,350</u>	<u>21,959</u>	<u>7,498</u>	<u>56,807</u>
計入期內損益的遞延稅項.....	11	<u>2,757</u>	<u>9,259</u>	<u>17,121</u>	<u>29,137</u>
於2022年3月31日		<u>30,107</u>	<u>31,218</u>	<u>24,619</u>	<u>85,944</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債於有關期間的變動如下：

	附註	就收購作出的 公允價值調整 人民幣千元
於2019年1月1日		-
於2019年12月31日及2020年1月1日		-
計入年內損益的遞延稅項	11	(7,577)
於業務合併中獲得的遞延稅項	35	<u>75,775</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日		68,198
計入年內損益的遞延稅項	11	(19,570)
於業務合併中獲得的遞延稅項	35	<u>1,039,063</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日		<u>1,087,691</u>
計入期內損益的遞延稅項	11	(28,087)
於2022年3月31日		<u>1,059,604</u>

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3月31日止三個月，貴集團在香港產生的稅項虧損分別為人民幣99,490,000元、人民幣130,151,000元、人民幣140,794,000元、人民幣136,838,000元及人民幣143,487,000元，可無限期地抵銷發生虧損的貴公司未來應課稅利潤。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3月31日止三個月，貴集團在中國內地產生的稅項虧損分別為人民幣195,297,000元、人民幣208,983,000元、人民幣339,001,000元、人民幣287,086,000元及人民幣419,946,000元，該等用於抵銷未來應課稅利潤的稅項虧損將於一至五年內到期。

並未就該等虧損確認遞延稅項資產，因為該等虧損是由已經虧損一段時間的附屬公司產生的，且認為不太可能有應課稅利潤可用於抵銷該等稅項虧損。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	於12月31日			於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
稅項虧損	280,755	336,170	449,803	464,957
可扣減的暫時差額	85,574	132,319	55,233	30,774
	<u>366,329</u>	<u>468,489</u>	<u>505,036</u>	<u>495,731</u>

附錄一

會計師報告

23. 存貨

	於12月31日			於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
原材料	27,046	61,317	77,147	86,012
合約成本	349,492	259,661	178,843	130,286
低價值消耗品	5,501	5,755	5,306	3,632
	<u>382,039</u>	<u>326,733</u>	<u>261,296</u>	<u>219,930</u>

24. 貿易應收款項及應收保證金

	於12月31日			於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				
— 關聯方 (附註37)	1,539,697	1,880,601	2,046,328	2,160,558
— 第三方	557,116	1,129,927	2,546,988	3,834,773
應收票據				
— 關聯方 (附註37)	5,349	—	—	—
— 第三方	24,115	21,895	27,682	24,534
應收保證金	21,974	25,170	28,138	30,888
	<u>2,148,251</u>	<u>3,057,593</u>	<u>4,649,136</u>	<u>6,050,753</u>
減：貿易應收款項及應收 保證金減值撥備	<u>(20,487)</u>	<u>(36,923)</u>	<u>(134,863)</u>	<u>(168,691)</u>
	<u>2,127,764</u>	<u>3,020,670</u>	<u>4,514,273</u>	<u>5,882,062</u>

應收保證金與提供智慧物業建設管理服務所賺取的收入有關，對於該項服務，我們就已完成工作收取對價的權利視乎客戶於服務合約規定的一段時間內對服務質素表示滿意後方可作實。當相關權利成為無條件時（通常於缺陷責任期屆滿當日），我們的應收保證金轉為貿易應收款項。

貿易應收款項主要來自商企和城市空間綜合服務、AIoT及BPaaS解決方案服務。

貴集團與其客戶的貿易條款主要以信貸為基礎。信貸期通常在產品驗收或服務完成後逐案決定。信貸期通常為一個月，主要客戶最長可延至三個月。鑒於上文所述以及 貴集團貿易應收款項及應收保證金與眾多不同客戶有關的事實，故並無重大集中的信貸風險。貿易應收款項不計息。

附錄一

會計師報告

於各有關期間末，貿易應收款項及應收保證金按發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日			於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
1年內	2,096,787	2,970,334	4,237,601	5,558,131
1至2年	20,305	40,672	236,394	277,230
2至3年	6,838	6,396	25,083	34,801
3年以上	3,834	3,268	15,195	11,900
	<u>2,127,764</u>	<u>3,020,670</u>	<u>4,514,273</u>	<u>5,882,062</u>

貿易應收款項及應收票據減值虧損撥備的變動情況如下：

	於12月31日			於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虧損 撥備的變動情況：				
於年初／期初	9,092	20,487	36,923	134,863
減值虧損淨值	11,395	9,900	6,847	33,828
收購附屬公司	–	6,570	91,093	–
出售附屬公司	–	(34)	–	–
於年末／期末	<u>20,487</u>	<u>36,923</u>	<u>134,863</u>	<u>168,691</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。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別（即客戶類別及服務類別）的逾期天數釐定。該計算反映概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及對未來經濟條件的預測的合理及可靠資料。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團評估應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金的預期損失率極小。

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項及應收保證金的信貸風險敞口資料載列如下：

	第三方			關聯方	合計
	少於一年	1至3年	3年以上		
於2019年12月31日					
預期信貸虧損率	1.39%	14.62%	67.72%	–	
總賬面值(人民幣千元)	559,537	31,789	11,879	1,545,046	2,148,251
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	7,796	4,646	8,045	–	20,487

附錄一

會計師報告

	第三方			關聯方	合計
	少於一年	1至3年	3年以上		
於2020年12月31日					
預期信貸虧損率	1.88%	16.85%	66.55%	-	
總賬面值(人民幣千元)	1,110,619	56,604	9,769	1,880,601	3,057,593
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	20,886	9,536	6,501	-	36,923
於2021年12月31日					
預期信貸虧損率	1.96%	19.28%	65.36%	-	
總賬面值(人民幣千元)	2,235,030	323,911	43,867	2,046,328	4,649,136
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	43,757	62,434	28,672	-	134,863
於2022年3月31日					
預期信貸虧損率	2.04%	19.34%	65.95%	-	
總賬面值(人民幣千元)	3,468,410	386,832	34,953	2,160,558	6,050,753
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	70,837	74,801	23,053	-	168,691

25. 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於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
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(a)	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
	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
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>

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於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：				
按金(b)				
— 應收關聯方款項 (附註37)	2,245,155	1,763,205	1,643,056	1,619,243
— 其他	70,227	70,227	70,227	70,227
	2,315,382	1,833,432	1,713,283	1,689,470
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>

其他應收款項均為無抵押、免息及按要求償還。

- (a) 該結餘指在若干特定情況下就按管理酬金制管理的物業代表業主支付的款項，包括但不限於有臨時營運資金需求的物業管理項目的集中採購成本及過渡性安排付款。根據 貴集團的政策，該等代表業主作出的付款須根據付款性質在規定期限內結清。 貴集團並無就該等結餘持有任何抵押品。
- (b) 非流動按金主要包括物業開發商就車位銷售服務收取的按金。

貴集團評估認為，自初始確認起，應收關聯方款項的信貸風險並無大幅增加。於各報告期末，該等應收款項分類為第一階段，並計算12個月的預期虧損。於有關期間， 貴集團認為應收關聯方的其他應收款項的預期虧損極小。

貴集團已評估其他應收第三方款項的預期虧損並將其分類為計量預期信貸虧損的第一至第三階段。已基於逾期天數、還款歷史、現狀及對未來經濟狀況的預測，使用撥備矩陣計量應收第三方的其他應收款項的預期信貸虧損。

有關 貴集團採用撥備矩陣計量的其他應收款項的信貸風險敞口資料載列如下：

	第三方			關聯方	合計
	第一階段	第二階段	第三階段	第一階段	
於2019年12月31日					
預期信貸虧損率	4.08%	43.29%	81.10%	—	
總賬面值 (人民幣千元)	671,287	57,270	774,052	2,315,382	3,817,991
預期信貸虧損 (人民幣千元)	27,396	24,792	627,787	—	679,975
於2020年12月31日					
預期信貸虧損率	5.07%	46.69%	85.71%	—	
總賬面值 (人民幣千元)	751,888	16,041	865,417	1,833,432	3,466,778
預期信貸虧損 (人民幣千元)	38,128	7,489	741,751	—	787,368

附錄一

會計師報告

	第三方			關聯方	合計
	第一階段	第二階段	第三階段	第一階段	
於2021年12月31日					
預期信貸虧損率.....	5.00%	45.50%	82.84%	–	
總賬面值(人民幣千元).....	864,675	42,653	950,455	1,713,283	3,571,066
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	43,220	19,409	787,385	–	850,014
於2022年3月31日					
預期信貸虧損率.....	3.58%	44.93%	54.66%	–	
總賬面值(人民幣千元).....	1,110,939	59,126	1,520,897	1,689,470	4,380,432
預期信貸虧損(人民幣千元) ..	39,827	26,567	831,368	–	897,762

其他應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

	於12月31日			於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
於年初／期初.....	547,990	679,975	787,368	850,014
減值虧損淨值.....	131,985	107,396	61,822	47,748
收購附屬公司.....	–	–	10,309	–
出售附屬公司.....	–	(3)	(9,485)	–
於年末／期末.....	<u>679,975</u>	<u>787,368</u>	<u>850,014</u>	<u>897,762</u>

26. 現金及現金等價物

	於12月31日			於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
現金及現金等價物				
手頭現金.....	3,213	7,557	12,318	11,888
銀行現金.....	6,114,676	7,347,380	7,219,202	4,626,645
	6,117,889	7,354,937	7,231,520	4,638,533
減：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)
	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
現金及現金等價物				
— 以人民幣計值.....	5,161,537	5,344,250	6,418,528	3,839,100
— 以港元計值.....	5,828	30,702	7,113	14,530
— 以美元計值.....	17,427	22,694	4,916	755
	<u>5,184,792</u>	<u>5,397,646</u>	<u>6,430,557</u>	<u>3,854,385</u>

附錄一

會計師報告

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團以人民幣計值的現金及現金等價物分別為人民幣5,161,537,000元、人民幣5,344,250,000元、人民幣6,418,528,000元及人民幣3,839,100,000元。人民幣不能自由兌換為其他貨幣，但根據中國內地《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可通過獲認可進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行現金根據每日銀行存款利率按浮動利率賺取利息。銀行結餘存入沒有近期違約記錄的信譽良好的銀行。現金及現金等價物的賬面值與其公允價值相若。

受限制銀行存款包括向業主收取的僅限用於建設物業的現金，於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日分別為人民幣146,395,000元、人民幣203,374,000元、人民幣246,319,000元及人民幣223,224,000元。

27. 貿易應付款項及應付票據

	於12月31日			於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				
－關聯方(附註37).....	–	472,677	184,894	79,515
－第三方.....	1,623,368	1,990,166	2,961,609	3,088,324
	<u>1,693,895</u>	<u>2,604,899</u>	<u>3,243,250</u>	<u>3,268,678</u>

根據發票日期，於各有關期間末的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於12月31日			於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
1年內.....	1,586,976	2,485,275	2,915,974	3,014,911
1至2年.....	57,677	52,621	277,640	212,104
2至3年.....	32,677	27,016	21,774	20,083
3年以上.....	16,565	39,987	27,862	21,580
	<u>1,693,895</u>	<u>2,604,899</u>	<u>3,243,250</u>	<u>3,268,678</u>

貿易應付款項為不計息且一般於30日至180日結算。

由於貿易應付款項的到期期限較短，其於各有關期間末的公允價值與相應的賬面值相若。

附錄一

會計師報告

28. 合約負債

貴集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於12月31日			於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
短期服務預付款項	3,067,138	3,546,374	4,167,711	4,423,000

貴集團合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。該等負債因 貴集團的業務增長而增加。

29. 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於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
流動：				
其他應付款項				
應付關聯方款項 (附註37)	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
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
一年內到期的長期應付款項 (附註37)	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：				
代表業主持有的金額	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

* 於2022年3月31日的應付母公司權益持有人的股息人民幣847,800,000元已於2022年4月30日悉數結清。餘下應付股息人民幣102,196,000元(即若干已收購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。

與第三方及關聯方的其他應付款項及應計項目無擔保且不計息。於各有關期間末其他應付款項的公允價值與其相應的賬面值相若。

附錄一

會計師報告

30. 計息銀行借款

	於12月31日						於3月31日			
	2019年		2020年		2021年		2022年			
	實際利率 (%)	到期 人民幣千元	實際利率 (%)	到期 人民幣千元	實際利率 (%)	到期 人民幣千元	實際利率 (%)	到期 人民幣千元	人民幣千元	
即期：										
銀行貸款－有抵押...	-	-	HIBOR+1.4	2021年	9,921	5	2022年	7,000	-	-
銀行貸款－有抵押...	-	-	-	-	-	4.9	2022年	4,500	4.90	2022年
					9,921			11,500		4,500
非即期：										
銀行貸款－有抵押...	HIBOR+1.4	2021年	10,622	-	-	-	-	-	-	-
銀行貸款－有抵押...	-	-	-	2.25	2023年	4,168	2.25	2023年	4,087	-
			10,622			14,089			15,587	4,500

分析為：

	於12月31日			於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
一年內或按要求	-	9,921	11,500	4,500
於第二年	10,622	-	4,087	-
於第三至第五年(包含首尾兩年)...	-	4,168	-	-
	10,622	14,089	15,587	4,500

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團的部分銀行貸款是以質押 貴集團金額分別為人民幣10,600,000元、人民幣15,500,000元、人民幣4,900,000元及零的定期存款作擔保。

除2021年12月31日約人民幣11,500,000元的銀行貸款以人民幣計值外，所有借款均以港元計值。

附錄一

會計師報告

31. 撥備

	保修撥備(a)	其他	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	16,546	100	16,646
額外撥備	6,728	45	6,773
年內動用金額	(1,001)	(100)	(1,101)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>22,273</u>	<u>45</u>	<u>22,318</u>
額外撥備	4,895	19,724	24,619
年內動用金額	-	(73)	(73)
收購附屬公司	-	1,366	1,366
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>27,168</u>	<u>21,062</u>	<u>48,230</u>
額外撥備	8,452	16,315	24,767
年內動用金額	-	(242)	(242)
收購附屬公司	-	119	119
於2021年12月31日及2022年1月1日	<u>35,620</u>	<u>37,254</u>	<u>72,874</u>
額外撥備	<u>5,762</u>	<u>1,117</u>	<u>6,879</u>
於2022年3月31日	<u>41,382</u>	<u>38,371</u>	<u>79,753</u>

- (a) 貴集團為其客戶提供一至三年的智慧物業解決方案保修，用於保修期內發生的一般缺陷的維修。保修撥備的金額乃根據銷量和過往維修和退貨狀況經驗估計。貴公司將持續審查估算基準並於適當的時候進行修訂。

32. 股本

	於12月31日			於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
已發行及悉數繳足：				
每股面值人民幣1元的普通股	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>	<u>1,050,420</u>	<u>1,050,420</u>

貴公司的股本變動概述如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2019年、2020年及2021年1月1日	1,000,000,000	1,000,000
已發行股份	50,420,000	50,420
於2021年12月31日及2022年3月31日	<u>1,050,420,000</u>	<u>1,050,420</u>

有關 貴公司股本變動的詳情載於本文件「歷史及發展」一節。

33. 股份激勵計劃

於2015年6月，貴公司為員工採納一項事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強其長期發展的競爭力。因此，成立睿達第一有限公司、睿達第二有限公司（前稱WkGrowth Limited）、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司和睿達第五有限公司作為員工持股平台。該事業合夥人機制已經進一步修訂並合併為員工持股計劃。

根據員工持股計劃，各合資格參與者將作為有限合夥人身份獲授予各員工持股平台的合夥權益，且根據有限合夥認購協議，該合夥權益將對應於 貴公司相關股份各自的數量。

該等股份於授予日的公允價值乃使用收益法（折現現金流模型）釐定。由於此股份薪酬計劃並無歸屬條件，股份的公允價值與收到的對價之間的差額為人民幣35,823,000元，於截至2020年12月31日止年度期間入賬為股份薪酬開支。用於確定公允價值的關鍵假設主要包括：

- 年增長率為8% ~ 33%；
- 毛利率為18% ~ 20%；
- 年折現率為14% ~ 15%；及
- 缺乏控制的折現率17% ~ 22%。

34. 儲備

(a) 貴集團

於有關期間，貴集團的儲備及其變動金額呈列於財務報表第[●]頁的合併權益變動表。

(i) 資本儲備

貴集團的資本儲備是指：1)已發行股份面值與收到的對價之間的差額；2)對價超過已收購／出售的非控股權益的賬面值部分；及3)已授出的以股份為基礎的付款的公允價值，進一步解釋載於歷史財務資料附註33。

(ii) 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備

以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的公允價值儲備包括指定以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益工具產生的所有重估變動。

(iii) 匯率波動儲備

匯率波動儲備是指功能貨幣與 貴集團列報貨幣不同的國外業務的財務報表折算所產生的匯率差異。

(iv) 法定盈餘公積

根據中國《公司法》和集團公司各自的章程，在中國註冊的各公司必須將其稅後利潤的10%（根據中國公認會計準則確定）分配至法定盈餘公積，直至該公積金達到註冊資本的50%。向該公積金的轉賬必須在向股東分派股息之前進行。

法定盈餘公積是不可分配的，但如果進行清算，在中國相關法規規定的若干限制的規限下，可用於抵銷累計虧損或資本化為實繳資本。

(b) 貴公司

	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	權益總額
	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					
於2019年1月1日	1,000,000	2,278,915	127,563	330,526	3,737,004
年內利潤	—	—	—	827,262	827,262
年內全面收益總額	—	—	—	827,262	827,262
已宣派股息	—	—	—	(247,100)	(247,100)
自未分配盈利轉出	—	—	84,280	(84,280)	—
於2019年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>2,278,915</u>	<u>211,843</u>	<u>826,408</u>	<u>4,317,166</u>
截至2020年12月31日止年度					
於2020年1月1日	1,000,000	2,278,915	211,843	826,408	4,317,166
年內利潤	—	—	—	1,123,211	1,123,211
年內全面收益總額	—	—	—	1,123,211	1,123,211
已宣派股息	—	—	—	(317,700)	(317,700)
以權益結算以股份 為基礎的付款	—	35,823	—	—	35,823
自未分配盈利轉出	—	—	113,455	(113,455)	—
於2020年12月31日	<u>1,000,000</u>	<u>2,314,738</u>	<u>325,298</u>	<u>1,518,464</u>	<u>5,158,500</u>

附錄一

會計師報告

	股本	資本儲備	法定 盈餘公積	未分配利潤	權益總額
	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					
於2021年1月1日	1,000,000	2,314,738	325,298	1,518,464	5,158,500
年內利潤	—	—	—	2,246,214	2,246,214
年內全面收益總額	—	—	—	2,246,214	2,246,214
已宣派股息	—	—	—	(3,537,000)	(3,537,000)
發行股份	50,420	4,980,261	—	—	5,030,681
自未分配盈利轉出	—	—	199,912	(199,912)	—
於2021年12月31日	<u>1,050,420</u>	<u>7,294,999</u>	<u>525,210</u>	<u>27,766</u>	<u>8,898,395</u>
截至2022年3月31日止三個月					
於2022年1月1日	1,050,420	7,294,999	525,210	27,766	8,898,395
期內虧損	—	—	—	(2,781)	(2,781)
期內全面虧損總額	—	—	—	(2,781)	(2,781)
於2022年3月31日	<u>1,050,420</u>	<u>7,294,999</u>	<u>525,210</u>	<u>24,985</u>	<u>8,895,614</u>

35. 業務合併

(i) Eagle附屬公司和CWVS Holding Limited (「CWVS」)

於2019年12月，貴公司訂立一份協議，以與Cushman & Wakefield Pacific Holdings Limited (「戴德梁行」) 通過共同投資於一家主體 (稱為CWVS) 在商企和城市空間物業管理業務領域開展合作，並將各自的物業及設施管理業務投入該主體。

該收購於2020年1月6日完成，其實質為一項股份交換安排，即將貴集團於深圳萬物商企物業服務有限公司、北京萬物商企物業服務有限公司及浙江耀江物業管理有限公司 (統稱「雲龍附屬公司」) 持有的35%股權出售予戴德梁行，以換取戴德梁行於北京戴德梁行物業管理有限公司、戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司及戴德梁行物業管理有限公司 (統稱「Eagle附屬公司」) 持有的65%股權。緊隨該交易完成後，CWVS及其附屬公司成為貴集團附屬公司。

附錄一

會計師報告

Eagle附屬公司的可識別資產及負債於收購日期的公允價值如下：

	附註	於收購時 確認的 公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		2,513
遞延稅項資產		6,859
預付款項、按金及其他應收款項		47,943
貿易應收款項及應收保證金		156,315
無形資產	17	303,100
現金及現金等價物		48,336
貿易應付款項及應付票據		(73,731)
其他應付款項及應計項目		(167,538)
應納稅款		(39)
合約負債		(27,728)
遞延稅項負債	22	(75,775)
撥備		(1,366)
以公允價值計量的可識別淨資產總額		218,889
非控股權益		(76,611)
收購時的商譽	17	80,208
		222,486
以下列項目清償：		
貴集團於雲龍附屬公司持有的35%股權，以公允價值計量		222,486

於收購日期，貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項的公允價值約等於合同總額。於收購日期預計不可收回的合約現金流量最佳估計被視為並不重大。

於收購日期確認的非控股權益乃經參考應佔所收購附屬公司資產淨值公允價值金額的比例計量。

貴集團已確認與收購物業及設施管理服務項下附屬公司有關的無形資產人民幣303,100,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣80,208,000元中，該等項目並未單獨予以確認，原因是其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價	—
獲得的現金及銀行結餘	(48,336)
計入2020年投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額	(48,336)

自收購以來，截至2020年12月31日止年度，Eagle附屬公司為貴集團貢獻了人民幣808,555,000元的收入及人民幣32,370,000元的綜合利潤。

附錄一

會計師報告

若合併於2020年12月31日初進行，貴集團截至2020年12月31日止年度的收入及利潤分別為人民幣18,154,839,000元及人民幣1,519,605,000元。

(ii) 福建伯恩物業集團有限公司(「伯恩物業」)

伯恩物業於2005年成立，主要從事物業管理服務。此次收購是為了提高貴公司在福建省的市場份額。

於2021年6月，貴公司與伯恩物業的股東簽訂股份轉讓協議，以現金對價收購伯恩物業100%的股權。對價的支付分為兩個階段，首個階段對價為人民幣1,612,800,000元，第二個階段對價乃參考2021年伯恩物業的經審計利潤淨額釐定。

收購於2021年8月31日完成，當時貴公司已獲得伯恩物業的運營與財務活動的控制權。

於收購日期，伯恩物業可識別資產與負債的公允價值如下：

	附註	於收購時確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		14,853
使用權資產		3,384
無形資產	17	1,236,516
於合營企業的投資		2,223
於聯營公司的投資		4,120
遞延稅項資產		7,116
預付款項、按金及其他應收款項		102,533
存貨		2,622
貿易應收款項及應收保證金		256,418
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		8,000
現金及現金等價物		70,523
其他應付款項及應計項目		(363,204)
租賃負債		(3,544)
遞延稅項負債	22	(308,275)
貿易應付款項及應付票據		(74,724)
計息銀行借款		(19,981)
應納稅款		(23,628)
合約負債		(113,424)
以公允價值計量的可識別淨資產總額		801,528
非控股權益		(433)
收購時的商譽	17	1,205,097
		2,006,192
以下列方式償付：		
現金及現金等價物		1,814,400
或有對價－以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債*		191,792
		2,006,192

附錄一

會計師報告

- * 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債人民幣191,792,000元為或有對價，該對價乃基於伯恩物業截至2021年12月31日止年度的稅後利潤金額。初始確認金額為人民幣191,792,000元，採用現金流量貼現模型確定，屬於第三級公允價值計量。該對價將進行最終計量並支付予前股東。

或有對價公允價值計量的重大不可觀察估值輸入數據如下：

伯恩物業的預計稅後利潤	人民幣113,400,000元至人民幣138,600,000元
貼現率	3.88%

貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項於收購日的公允價值分別為人民幣256,418,000元及人民幣102,533,000元。貿易應收款項及應收保證金以及預付款項、按金及其他應收款項的總合同金額分別為人民幣280,890,000元及人民幣105,826,000元，其中人民幣24,472,000元的貿易應收款項及應收保證金以及人民幣3,293,000元的預付款項、按金及其他應收款項預計無法收回。

貴集團已就物業及設施管理服務項下收購附屬公司確認無形資產人民幣1,236,516,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣1,205,097,000元中，該等項目並未單獨予以確認，原因是其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產的確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
以現金及現金等價物償付的對價.....	1,814,400
減：2021年12月31日後待支付對價.....	<u>226,600</u>
年內已付現金對價.....	1,587,800
獲得的現金及銀行結餘.....	<u>(70,523)</u>
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額.....	<u><u>1,517,277</u></u>

自收購以來，截至2021年12月31日止年度，伯恩物業為貴集團貢獻人民幣398,471,000元的收入及人民幣33,229,000元的綜合利潤。

若合併於2021年12月31日初進行，貴集團截至2021年12月31日止年度的收入及利潤分別為人民幣24,436,254,000元及人民幣1,721,989,000元。

(iii) 上海陽光智博生活服務集團有限公司(「陽光智博」)

陽光智博成立於2020年，主要從事物業管理服務。此次收購的目的為增加貴公司的市場份額。

2021年9月，貴公司簽訂資本投資協議，通過發行貴公司股份向其當時股東收購陽光智博100%的股本權益，佔貴公司股本權益的4.8%，該交易通過支付合共人民幣3,000,000,000元的保證金作為擔保，該保證金可於收購完成後退還。

收購於2021年10月1日完成，當時貴公司已獲得陽光智博運營與財務活動的控制權。

附錄一

會計師報告

於收購日期，陽光智博可識別資產與負債的公允價值如下：

	附註	於收購時確認 的公允價值 人民幣千元
物業、廠房及設備		30,420
使用權資產		11,507
無形資產	17	2,927,594
於合營企業的投資		360
遞延稅項資產		41,074
預付款項、按金及其他應收款項		117,390
存貨		1,639
貿易應收款項及應收保證金		512,866
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產		661,241
受限制銀行存款		7,842
現金及現金等價物		82,988
撥備		(119)
租賃負債		(8,702)
遞延稅項負債	22	(730,788)
貿易應付款項及應付票據		(172,814)
其他應付款項及應計項目		(539,450)
應納稅款		(54,300)
合約負債		(245,479)
以公允價值計量的可識別淨資產總額		2,643,269
非控股權益		(27,505)
收購時的商譽	17	2,414,917
		5,030,681
以下列方式償付：		
發行佔 貴集團股本權益4.8% (按公允價值計) 的普通股		5,030,681

貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項於收購日的公允價值分別為人民幣512,866,000元及人民幣117,390,000元。貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的總合同金額分別為人民幣579,487,000元及人民幣124,405,000元，其中人民幣66,621,000元的貿易應收款項及應收保證金以及人民幣7,015,000元的其他應收款項預計無法收回。

貴集團已就商企物業管理服務項下收購附屬公司確認無形資產人民幣2,927,594,000元。

與新客戶及裝配勞動力的潛在合約包含在上述確認的商譽人民幣2,414,917,000元中，該等項目並未單獨予以確認，原因是其不可分離且不符合《國際會計準則》第38號無形資產項下的無形資產確認標準。預計所確認的商譽均不可扣減所得稅。

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價.....	-
獲得的現金及銀行結餘.....	(82,988)
計入投資活動所得現金流量的現金及現金等價物流出淨額.....	<u>(82,988)</u>

自收購以來，截至2021年12月31日止年度，陽光智博為 貴集團貢獻人民幣659,179,000元的收入及人民幣114,996,000元的綜合利潤。

若合併於2021年年初進行，上述確認的截至2021年9月30日止九個月的無形資產將計提攤銷人民幣219,569,000元（經扣除上述確認的遞延稅項負債撥回人民幣54,809,000元），且 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入及利潤將分別為人民幣25,280,911,000元及人民幣1,695,285,000元。

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

披露於其他附註中的非現金投資及融資活動為：

- 收購Eagle附屬公司65%的股本權益－附註35(i)
- 收購陽光智博100%的股本權益－附註35(iii)
- 使用權資產及租賃負債的非現金添置－附註16

(b) 由融資負債引起的負債變動

	計息 銀行借款	租賃負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日.....	10,439	205,730	216,169
融資現金流量變動.....	-	(69,832)	(69,832)
新租賃.....	-	40,188	40,188
利息開支.....	353	5,915	6,268
外匯變動.....	(170)	-	(170)
於2019年12月31日及2020年1月1日.....	<u>10,622</u>	<u>182,001</u>	<u>192,623</u>
融資現金流量變動.....	(2,055)	(69,188)	(71,243)
新租賃.....	-	107,683	107,683
出售附屬公司.....	-	(2,349)	(2,349)
利息開支.....	6,811	7,617	14,428
外匯變動.....	(1,289)	-	(1,289)
於2020年12月31日及2021年1月1日.....	<u>14,089</u>	<u>225,764</u>	<u>239,853</u>

附錄一

會計師報告

	計息		合計
	銀行借款	租賃負債	
	人民幣千元	人民幣千元	
收購附屬公司產生的增加額.....	19,981	12,246	32,227
融資現金流量變動.....	(18,753)	(91,852)	(110,605)
新租賃.....	-	94,533	94,533
利息開支.....	351	9,856	10,207
外匯變動.....	(81)	-	(81)
於2021年12月31日及2022年1月1日.....	<u>15,587</u>	<u>250,547</u>	<u>266,134</u>
融資現金流量變動.....	(11,660)	(22,895)	(34,555)
新租賃.....	-	34,423	34,423
利息開支.....	583	2,434	3,017
外匯變動.....	(10)	-	(10)
於2022年3月31日.....	<u>4,500</u>	<u>264,509</u>	<u>269,009</u>

37. 關聯方交易

(a) 關聯方名稱及與其之間的關係

萬科企業為最終控股公司。

(b) 與關聯方的交易

貴集團於有關期間及截至2021年3月31日止三個月與關聯方的交易如下：

	附註	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」).....	(i)	<u>132,225</u>	<u>220,647</u>	<u>14,495</u>	<u>3,624</u>	<u>-</u>
獲得服務						
萬科集團.....	(ii)	23,105	79,877	61,078	6,591	2,586
萬科集團聯營公司及合營企業.....	(iii)	-	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.....	(iv)	<u>16,063</u>	<u>20,649</u>	<u>23,797</u>	<u>6,213</u>	<u>6,702</u>

附錄一

會計師報告

	附註	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)
提供服務	(v)					
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>

附註：

- (i) 購買投資性物業指購買停車位及其他資產。購買投資性物業的費用將參考有關期間歷史交易金額以及獨立第三方提供的類似資產在市場的現行購買價按公平基準釐定。
- (ii) 自萬科集團獲得的服務是指購買會計輔助服務、技術系統的使用及維護服務。該等服務的費用將參考現行市價及獨立第三方提供類似服務收取的價格按公平基準釐定。
- (iii) 自萬科集團聯營公司及合營企業收到的服務是指購買秩序維護服務及機電維護服務。秩序維護服務及機電維護服務收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(1)類似服務現行市價；(2)預計運營成本（包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用）；及(3)獨立第三方提供的類似服務價格。
- (iv) 物業租賃的費用將參考於有關期間及截至2021年3月31日止三個月的歷史交易金額以及獨立第三方在類似地段提供的類似物業市值租金按公平基準釐定。
- (v) 提供的服務是指空間管理服務以及增值商企服務。空間管理服務收取的費用將於公平協商後確定，並在適用情況下參考(1)有關政府機構公佈的指導費率；(2)市場上的現行費率（考慮到物業地段以及狀況）；(3)預計運營成本（包括但不限於提供特定服務的範圍及標準、勞動成本、管理費及材料費用）；及(4) 貴集團向獨立第三方收取的提供同類服務的價格。

附錄一

會計師報告

(c) 與關聯方的結餘

	附註	於12月31日			於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	(i)				
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	(ii)				
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	(i)				
萬科集團聯營公司及合營企業.....		–	472,677	184,894	79,515
		<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	(i)				
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>
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
		<u>44,303</u>	<u>24,287</u>	<u>16,801</u>	<u>5,294</u>
		<u>775,783</u>	<u>530,859</u>	<u>596,998</u>	<u>621,323</u>

附錄一

會計師報告

	附註	於12月31日			於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.....	(i)				
萬科集團.....		<u>–</u>	<u>103,971</u>	<u>114,587</u>	<u>86,357</u>
租賃負債.....	(i)				
萬科集團.....		<u>55,079</u>	<u>52,905</u>	<u>37,769</u>	<u>34,163</u>

附註：

- (i) 應收關聯方的貿易款項及保證金、應付關聯方的貿易款項及票據、對關聯方的合約負債、對關聯方的其他應付款項及應計項目以及對關聯方的租賃負債均為貿易性質。
- (ii) 來自關聯方的預付款項、按金及其他應收款項主要包括物業開發商就車位銷售服務收取的按金，均屬於貿易性質。

(d) 貴集團主要管理人員薪酬：

	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
薪金、津貼及實物福利.....	3,213	3,109	3,269	778	748
留存及酌情花紅.....	16,842	20,177	17,772	5,068	4,103
以權益結算以股份為基礎的付款.....	–	948	–	–	–
退休金費用、住房公積金、醫療保險及 其他社會保險.....	384	308	393	97	104
	<u>20,439</u>	<u>24,542</u>	<u>21,434</u>	<u>5,943</u>	<u>4,955</u>

有關董事及最高行政人員薪酬的詳情，載於財務報表附註9。

38. 按類別劃分的金融工具

於各有關期間末，各類金融工具的賬面值如下：

2019年12月31日

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	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 的金融資產	按攤銷成本 計量的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	-	-	5,184,792	5,184,792
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	770,313	770,313
受限制銀行存款	-	-	162,784	162,784
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產	64,033	-	-	64,033
貿易應收款項及應收保證金	-	-	2,127,764	2,127,764
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	-	-	3,138,016	3,138,016
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	-	1,502,802
	<u>64,033</u>	<u>1,502,802</u>	<u>11,383,669</u>	<u>12,950,504</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	1,693,895
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	3,562,098
租賃負債	182,001
計息銀行借款	<u>10,622</u>
	<u>5,448,616</u>

附錄一

會計師報告

2020年12月31日

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	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益的 金融資產	按攤銷成本計 量的金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	-	-	5,397,646	5,397,646
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	1,719,313	1,719,313
受限制銀行存款	-	-	237,978	237,978
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產	10,976	-	-	10,976
貿易應收款項及應收保證金	-	-	3,020,670	3,020,670
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	-	-	2,679,410	2,679,410
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	-	1,018,438	-	1,018,438
	<u>10,976</u>	<u>1,018,438</u>	<u>13,055,017</u>	<u>14,084,431</u>

金融負債

	按攤銷成本 計量的 金融負債
	人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	2,604,899
計入其他應付款項及應計項目的金融負債	3,761,881
租賃負債	225,764
計息銀行借款	<u>14,089</u>
	<u>6,606,633</u>

附錄一

會計師報告

2021年12月31日

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	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面 收益的 金融資產	按攤銷成本計 量的金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	-	-	6,430,557	6,430,557
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	495,713	495,713
受限制銀行存款	-	-	305,250	305,250
以公允價值計量且其變動計入當期損益的 金融資產	4,640	-	-	4,640
貿易應收款項及應收保證金	-	-	4,514,273	4,514,273
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	-	-	2,721,052	2,721,052
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	-	1,497,461	-	1,497,461
	<u>4,640</u>	<u>1,497,461</u>	<u>14,466,845</u>	<u>15,968,946</u>

金融負債

	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益 的金融負債	按攤銷 成本計量的 金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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 ...	-	6,562,555	6,562,555
租賃負債	-	250,547	250,547
計息銀行借款	-	15,587	15,587
	<u>191,792</u>	<u>10,071,939</u>	<u>10,263,731</u>

附錄一

會計師報告

2022年3月31日

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	指定為以 公允價值 計量且其 變動計入 其他全面收益 的金融資產	按攤銷成本 計量的 金融資產	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及現金等價物	-	-	3,854,385	3,854,385
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	495,713	495,713
受限制銀行存款	-	-	288,435	288,435
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融資產	7,373	-	-	7,373
貿易應收款項及應收保證金	-	-	5,882,062	5,882,062
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	-	-	3,482,669	3,482,669
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	-	1,377,510	-	1,377,510
	<u>7,373</u>	<u>1,377,510</u>	<u>14,003,264</u>	<u>15,388,147</u>

金融負債

	以公允價值 計量且其變動 計入當期損益 的金融負債	按攤銷 成本計量的 金融負債	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
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 ...	-	6,543,738	6,543,738
租賃負債	-	264,509	264,509
計息銀行借款	-	4,500	4,500
	<u>191,792</u>	<u>10,081,425</u>	<u>10,273,217</u>

39. 金融工具的公允價值及公允價值層級

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日，貴集團金融資產或金融負債的公允價值與其各自賬面值相若。

管理層經評估後認為，貿易應收款項及應收保證金、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、現金及現金等價物、貿易應付款項及應付票據、計入其他應付款項及應計項目的金融負債、租賃負債、計息銀行借款的公允價值與其賬面值相若，主要是由於該等工具均屬短期性質。

貴集團的財務部門由財務經理領導，負責確定金融工具公允價值計量的政策和程序。財務部門直接向首席財務官匯報。財務部門於各報告日期分析金融工具的價值變動，並確定估值中應用的主要輸入數據。估值由首席財務官審閱及批准。

金融資產及負債的公允價值乃按該工具於自願交易雙方（而非強迫或清盤銷售）下當前交易可交易金額入賬。除歷史財務資料附註35中所披露的或有對價外，亦採用以下方法及假設來估計公允價值：

計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產的非即期部分的公允價值、其他應付款項及應計項目的非即期部分的公允價值、計息銀行借款及租賃負債乃通過採用具有類似條款、信貸風險及剩餘期限的工具目前可用的利率，按預期未來現金流量進行貼現計算。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的公允價值變動已被評估為不重大。

上市股權投資的公允價值乃基於市場報價。指定為以公允價值計量且其變動計入當期損益的非上市股權投資的公允價值已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進行估計。

貴集團投資於債務投資（即中國內地銀行發行的理財產品）。貴集團根據理財產品工具到期時預期未來利息回報，使用折現現金流量估值模型，估計該等非上市投資的公允價值。

公允價值層級

下表說明 貴集團金融工具的公允價值計量層級：

於2019年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場 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
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,502,802	—	—	1,502,802
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產	—	55,033	9,000	64,033
	<u>1,502,802</u>	<u>55,033</u>	<u>9,000</u>	<u>1,566,835</u>

附錄一

會計師報告

於2020年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(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
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,018,438	-	-	1,018,438
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產	-	10,000	976	10,976
	<u>1,018,438</u>	<u>10,000</u>	<u>976</u>	<u>1,029,414</u>

於2021年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場	重大可觀察	重大不可觀察	
	報價	輸入數據	輸入數據	
	(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
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,497,461	-	-	1,497,461
以公允價值計量且其變動計入				
當期損益的金融資產	-	3,664	976	4,640
	<u>1,497,461</u>	<u>3,664</u>	<u>976</u>	<u>1,502,101</u>
金融負債				
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
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,792</u>	<u>191,792</u>

附錄一

會計師報告

於2022年3月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計
	活躍市場 報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
金融資產				
以公允價值計量且其變動計入				
其他全面收益的股權投資				
上市股權投資	1,377,510	-	-	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	-	6,397	976	7,373
	<u>1,377,510</u>	<u>6,397</u>	<u>976</u>	<u>1,384,883</u>
金融負債				
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
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,792</u>	<u>191,792</u>

對於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，公允價值乃根據非上市股權主體的資產淨值變動而釐定。如果在所有其他變量保持不變的情況下，資產淨值增加／減少10%，則截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月的所得稅前利潤將分別減少／增加約人民幣900,000元、減少／增加人民幣97,600元、減少／增加人民幣97,600元及減少／增加人民幣97,600元。

第三級公允價值計量的金融負債的公允價值主要受折價率變化的影響。如果折價率在所有其他變量保持不變的情況下增加／減少10%，截至2021年12月31日止年度以及截至2022年3月31日止三個月的所得稅前利潤將分別減少／增加約人民幣2,375,000元及減少／增加人民幣970,000元。

於有關期間，就金融資產及金融負債而言，第一級與第二級之間無公允價值計量的轉移，第三級亦無轉入或轉出。

40. 金融風險管理目標及政策

貴集團的主要金融工具主要包括受限制銀行存款、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，均直接來自其經營業務。貴集團擁有其他金融資產及負債，如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。該等金融工具的主要目的是為貴集團的營運籌集資金。

貴集團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。董事會檢討及議定政策，以管理各項風險，概述如下。

利率風險

貴集團承受的市場利率變動風險主要與貴集團浮動利率借貸有關。於各有關期間末，貴集團並無承受任何重大現金流量利率風險。

信貸風險

貴集團面臨與其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。

附錄一

會計師報告

貴集團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，貴集團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。

貴集團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／交易對手進行分析管理。貴集團並無任何重大集中信貸風險，乃因貴集團的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項客戶群廣泛分散於不同行業。此外，貴集團會持續監察應收款項結餘。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的最大風險及年末階段

下表載列基於貴集團信貸政策(其乃主要基於逾期資料，除非其他資料毋需付出不適當的成本或努力即可取得)的信貸質量及最大信貸風險，以及於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年3月31日的年末階段分類。所呈列的金額為金融資產的賬面總值。

2019年12月31日	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損			合計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	合計	
	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	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	2,177,715	2,177,715	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
- 正常**	2,986,669	57,270	-	-	3,043,939	
- 存疑**	-	-	774,052	-	774,052	
受限制銀行存款						
- 尚未逾期	162,784	-	-	-	162,784	
原到期日超過三個月的定期存款						
- 尚未逾期	770,313	-	-	-	770,313	
現金及現金等價物						
- 尚未逾期	5,184,792	-	-	-	5,184,792	
	<u>9,104,558</u>	<u>57,270</u>	<u>774,052</u>	<u>2,177,715</u>	<u>12,113,595</u>	
2020年12月31日	12個月預期 信貸虧損		存續期預期信貸虧損			合計
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	合計	
	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	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	3,079,488	3,079,488	
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產						
- 正常**	2,585,320	16,041	-	-	2,601,361	
- 存疑**	-	-	865,417	-	865,417	
受限制銀行存款						
- 尚未逾期	237,978	-	-	-	237,978	

附錄一

會計師報告

2020年12月31日	12個月預期	存續期預期信貸虧損			合計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	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
原到期日超過三個月的定期存款					
— 尚未逾期.....	1,719,313	-	-	-	1,719,313
現金及現金等價物					
— 尚未逾期.....	5,397,646	-	-	-	5,397,646
	<u>9,940,257</u>	<u>16,041</u>	<u>865,417</u>	<u>3,079,488</u>	<u>13,901,203</u>
2021年12月31日	12個月預期	存續期預期信貸虧損			合計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	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
貿易應收款項及應收保證金*.....	-	-	-	4,676,818	4,676,818
計入預付款項、按金及其他應收款項的					
金融資產					
— 正常**	2,577,958	42,653	-	-	2,620,611
— 存疑**	-	-	950,455	-	950,455
受限制銀行存款					
— 尚未逾期.....	305,250	-	-	-	305,250
原到期日超過三個月的定期存款					
— 尚未逾期.....	495,713	-	-	-	495,713
現金及現金等價物					
— 尚未逾期.....	6,430,557	-	-	-	6,430,557
	<u>9,809,478</u>	<u>42,653</u>	<u>950,455</u>	<u>4,676,818</u>	<u>15,479,404</u>
2022年3月31日	12個月預期	存續期預期信貸虧損			合計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	
	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
貿易應收款項及應收保證金*.....	-	-	-	6,075,287	6,075,287
計入預付款項、按金及其他應收款項					
的金融資產					
— 正常**	2,800,409	59,126	-	-	2,859,535
— 存疑**	-	-	1,520,897	-	1,520,897
受限制銀行存款					
— 尚未逾期.....	288,435	-	-	-	288,435
原到期日超過三個月的定期存款					
— 尚未逾期.....	495,713	-	-	-	495,713
現金及現金等價物					
— 尚未逾期.....	3,854,385	-	-	-	3,854,385
	<u>7,438,942</u>	<u>59,126</u>	<u>1,520,897</u>	<u>6,075,287</u>	<u>15,094,252</u>

附錄一

會計師報告

- * 就 貴集團應用簡化方法進行減值的貿易應收款項及應收保證金而言，基於撥備矩陣的資料披露於歷史財務資料附註24。
- ** 如果列入預付款項及其他應收款項以及其他資產的金融資產尚未逾期且概無資料顯示有關金融資產自初始確認起信貸風險已大幅增加，則其信貸質素被視為「正常」，否則金融資產的信貸質素被視為「存疑」。

流動資金風險

貴集團內各經營主體負責自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及籌措貸款以應付預期現金需求；惟如借款超出預定授權金額，則須獲得管理層及董事批准後，方可進行。

下表列示於各有關期間末，基於合約未貼現現金流量（包括使用合約利率或（如為浮動利率）基於報告期末的現行利率計算的利息付款的）貴集團非衍生金融負債的餘下合約到期期限及 貴集團可能須支付的最早日期。

	少於12個月 人民幣千元	1至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於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	1至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於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	1至5年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於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>

附錄一

會計師報告

	少於12個月	1至5年	合計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於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>

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。美元與 貴集團經營業務所用的其他貨幣之間的匯率波動可能會影響 貴集團的財務狀況及經營業績。於各有關期間末，由於 貴集團未持有以任何以各經營單位功能貨幣以外的貨幣計價的金融工具，故 貴集團並無任何重大的外匯風險。

資本管理

貴集團資本管理的主要目標為保障 貴集團的持續經營能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務並將股東價值最大化。

貴集團根據經濟狀況變化及相關資產的風險特徵來管理及調整其資本架構。為維持或調整資本架構， 貴集團可能會調整向股東派發的股息、向股東返還資本或發行新股。於有關期間，資本管理的目標、政策或流程概未作出調整。

貴集團使用槓桿比率（負債淨額除以資本再加上負債淨額）監控資金。負債淨額包括計息銀行借款、貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計項目、租賃負債以及撥備減現金及現金等價物。資本是指母公司擁有人應佔權益。於各有關期間末的槓桿比率如下：

	於12月31日			於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
計息銀行借款.....	10,622	14,089	15,587	4,500
貿易應付款項及應付票據.....	1,693,895	2,604,899	3,243,250	3,268,678
其他應付款項及應計項目.....	5,180,786	5,407,891	8,637,521	7,745,585
租賃負債.....	182,001	225,764	250,547	264,509
撥備.....	22,318	48,230	72,874	79,753
減：現金及現金等價物.....	5,184,792	5,397,646	6,430,557	3,854,385
負債淨額.....	<u>1,904,830</u>	<u>2,903,227</u>	<u>5,789,222</u>	<u>7,508,640</u>
母公司擁有人應佔權益.....	<u>5,488,653</u>	<u>6,255,014</u>	<u>9,893,445</u>	<u>10,085,186</u>
資本及負債淨額.....	<u>7,393,483</u>	<u>9,158,241</u>	<u>15,682,667</u>	<u>17,593,826</u>
槓桿比率.....	<u>26%</u>	<u>32%</u>	<u>37%</u>	<u>43%</u>

附錄一

會計師報告

41. 貴公司財務狀況表附註

(i) 現金及現金等價物

	於12月31日			於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
現金及現金等價物				
銀行現金.....	3,587,505	3,127,942	4,326,764	3,235,016
減：受限制銀行存款.....	(10,600)	(10,600)	(2,122)	(2,122)
原到期日超過三個月的				
定期存款.....	(756,000)	(1,151,000)	(486,000)	(486,000)
	<u>2,820,905</u>	<u>1,966,342</u>	<u>3,838,642</u>	<u>2,746,894</u>

(ii) 其他應付款項及應計項目

	於12月31日			於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
流動：				
其他應付款項：				
應付關聯方款項.....	4,990,819	6,056,709	11,035,851	11,820,256
股息.....	—	—	1,177,821	847,800
按金.....	1,702	3,120	3,616	3,116
其他應付款項.....	149,149	84,027	157,398	103,383
	<u>5,141,670</u>	<u>6,143,856</u>	<u>12,374,686</u>	<u>12,774,555</u>
應付工資.....	58,385	44,178	29,459	4,921
其他應繳稅項.....	20,372	29,328	154,969	38,924
	<u>5,220,427</u>	<u>6,217,362</u>	<u>12,559,114</u>	<u>12,818,400</u>
非流動：				
長期應付款項.....	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

附錄一

會計師報告

(iii) 預付款項、按金及其他應收款項

	於12月31日			於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
流動：				
其他應收款項：				
應收關聯方款項.....	4,183,005	6,373,056	9,830,980	11,077,199
股息.....	9,229	117,240	408,669	408,669
按金.....	5,745	16,224	4,254	15,254
其他應收款項.....	21,172	13,481	27,209	22,719
	<u>4,219,151</u>	<u>6,520,001</u>	<u>10,271,112</u>	<u>11,523,841</u>
減：其他應收款項減值撥備.....	(88)	(466)	(466)	(466)
	<u>4,219,063</u>	<u>6,519,535</u>	<u>10,270,646</u>	<u>11,523,375</u>
預付供應商款項.....	4,966	4,445	8,156	35,846
預付稅項.....	—	9,870	11,035	11,165
	<u>4,224,029</u>	<u>6,533,850</u>	<u>10,289,837</u>	<u>11,570,386</u>
非流動：				
預付開支.....	<u>4,641</u>	<u>4,170</u>	<u>4,187</u>	<u>4,315</u>

(iv) 於聯營公司的投資

	於12月31日			於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
應佔資產淨值.....	<u>86,242</u>	<u>92,692</u>	<u>74,247</u>	<u>74,247</u>

貴公司沒有單獨的重要聯營公司。

(v) 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	於12月31日			於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
流動：				
理財產品.....	<u>55,033</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

42. 期後財務事件

報告期末後，貴集團就收購物業管理公司股權與若干獨立第三方訂立股權轉讓協議。詳情如下。

<u>所收購附屬公司名稱</u>	<u>現金對價</u>	<u>收購完成時間</u>	<u>所收購股權</u>
	<u>人民幣千元</u>		
首萬譽業(上海)物業服務有限公司.....	247,324	2022年5月	51%

43. 期後財務報表

貴公司、貴集團或貴集團現時旗下任何公司概未就2022年3月31日之後任何期間編製經審計財務報表。