

Onewo Inc.

萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2602



年度報告
2022

目錄



公司大事記	2
公司榮譽	8
致股東書	10
釋義	14
公司資料	17
財務概要	19
管理層討論與分析	20
董事、監事及高級管理層	38
董事會報告	49
監事會報告	79
企業管治報告	82
獨立核數師報告	101
合併損益表	107
合併全面收益表	108
合併財務狀況表	109
合併權益變動表	111
合併現金流量表	113
合併財務報表附註	116

一月

1月1日，萬科物業設立“電梯困人關懷金”，啟動“電梯不困人”行動，實施一年內，電梯困人次數降低57.14%。

1月4日，蝶城工作組正式成立，全面推動萬物雲蝶城1號戰略，旨在通過街道會師、超級工單系統，推動勞動力供給側變革，重塑空間效率。



二月

2月17日，萬科物業在管5個社區上榜住建部“共建美好家園”，名列“加強物業管理 共建美好家園”百大典型案例，我們不斷推進美麗社區建設，讓更多使用者體會物業服務之美好。



公司大事記

2月，萬物梁行圓滿完成2022冬奧會場館、北京市重大項目主媒體中心MMC場館服務保障任務，保障該項目完工交付，並直接參與服務冬奧會清廢服務標準制定、安保、安檢、設施運維服務，確保專案在冬奧賽時正常運行。



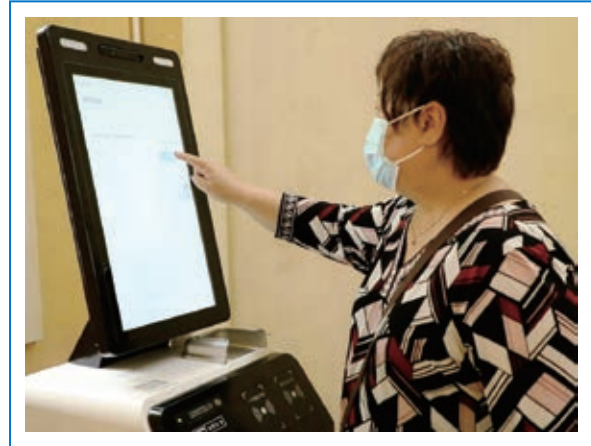
三月

3月16日，公司為抗疫勇士增設“萬物雲志願者”榮譽稱號，公司為首批撤離沙頭街道的253位“大白”舉辦歡送儀式，表彰全體志願者。



四月

4月15日，“鳳梨一號”在深圳、武漢兩個城市的12個萬科物業社區投放。旨在實現7*24小時、一站式解決業主所有的日常需求，提升幸福驛站的工作效率。



五月

5月19日，坂田蝶城驗收封裝，首戰告捷。歷經1個半月，從聯合工作組籌建，到流程+產品+現場三條線分工且並行，到形成變陣方案，到收斂聚焦效果呈現，坂田蝶城的順利封裝為後續蝶城變陣打下基礎。



公司大事記

六月

6月23日，萬科物業率先行業推動 AED 設備進社區和 CPR 認證，持續提高服務空間對於社會及環境風險的抵禦能力，減少服務空間內非正常傷亡。



七月



7月5日，CCTV1《晚間新聞》關注報導萬物雲城成員企業江漢城資服務專案西馬新村社區的“街區+社區”一體化的運營模式，不斷完善基層治理，解決百姓心頭的“急難愁盼”是公司回應市民對美好生活新期待的應有之義。

八月

8月21日，萬物研選首屆供應商簽約儀式舉行，首個集採供應鏈產品發佈並落地，批22家合作夥伴共同探討未來存量市場開拓之道，打造產品研發、管道、服務能力共創共研新起點。



九月

9月29日，萬物雲在香港聯交所主板上市，股票中文簡稱為“萬物雲”，股票代碼為“HK.2602”。萬物雲的分拆上市，是一個全新的起點，相信站在新起點上的萬物雲，將會獲得更大的發展空間。



9月29日，萬科物業聯合深圳市物業管理行業協會發佈行業首份《空巢老人服務手冊》，並發起“一號專線行動”。萬科物業聯動全國在管住宅社區，針對空巢老人業主，因地制宜提供一系列公益性助老服務。



十月

10月10日，助英台實現工單聚合，同一介面實現接單、處理、驗收、評價等工單全生命週期閉環，同時相容原有各類型工單流程和體驗，極大的提升了工單處理效率和用戶體驗。



公司大事記

十一月

11月21日，長城物業、綠城服務、萬科物業、中海物業四大品牌物企在深圳聯合簽署《住宅物業服務倡議書》，面向行業與社會，就走獨立自主可持續發展之路、《管理規約》、推動業主大會與業主委員會成立、陽光透明的服務、維護資產長期價值等內容聯合發出倡議。



十二月

12月28日，老舊社區更新策略研究以及企業參與城市治理研究年度課題發佈，分享如何促進城市治理向敏捷型治理轉型，揭示全域城市治理的運行方式、公共價值與潛在挑戰。



序號	名稱	頒發單位
1	萬科物業 榮膺 中國物業服務 315 滿意度調查第一名	樂居財經
2	萬物梁行 榮膺 觀點指數 “表現力指數·2022 年度商寫物業服務企業表現” TOP 1	觀點指數研究院
3	萬物梁行 榮膺 《哈佛商業評論》卓越管理獎	哈佛商業評論
4	萬物梁行 榮膺 2022 年度 21 世紀商業模式高峰論壇 “卓越商業模式公司”	南方財經全媒體集團 《21 世紀商業評論》 《21 世紀經濟報道》
5	萬物雲 榮膺 格隆匯 “金格獎” 大中華區卓越上市公司 “年度最具投資價值 IPO”	格隆匯
6	萬物雲 榮膺 CVPR2022 Workshop (國際電腦視覺與模式識別會議) Image Matching (圖像匹配) 挑戰賽銅牌	IEEE Conference on Computer Vision and Pattern Recognition

公司榮譽



序號	名稱	頒發單位
7	萬物雲城 榮膺克而瑞 -2022 城市服務 TOP10 企業榜首	上海易居房地產研究院
8	萬睿科技 榮膺 2022 年度克而瑞 - 地產數字力領軍科技企業 TOP20	克而瑞
9	中國通信企業協會 -ICT 中國創新獎 (2022 年度) 優秀 “創新先鋒” - 基於 “雲城隊長” 的全域智慧運營城市治理模式	中國通信企業協會 中國國際信息展覽會
10	中國通信企業協會 -ICT 中國創新獎 (2022 年度) 優秀 “創新先鋒” - 橫琴粵澳深度合作區 “物業城市” 創新社會治理新模式	中國通信企業協會 中國國際信息展覽會
11	中國通信企業協會 -ICT 中國創新獎 (2022 年度) 最佳 “創新先鋒” - 江漢區 “全域智慧運營” 城市治理模式	中國通信企業協會 中國國際信息展覽會
12	萬睿科技 榮膺 2022 年度中國物聯網應用標杆案例 top50	中國物聯網應用 產業聯盟 深圳市物聯網 產業協會



致股東書

腳踏實地做好基礎業務，仰望星空致力產業互聯
蝶城+，即是產業互聯的探索與實踐

朱保全先生
董事長、執行董事兼總經理

時空在此交互

2022，是一個形勢注定嚴峻的年份。經過數年調控，開發商持續債務暴雷、新房銷售大幅度下跌。預期中從增量市場到存量市場的平滑轉換曲線，變得異常陡峭。放眼歷史，這種震盪強度也殊為罕見。開發商，這個物業公司傳統的好客戶，一下子變得捉襟見肘，體現到財務報表上則是新開盤萎縮帶來的前介業務與案場業務大幅下滑（下半年尤甚）、新交付的開發商未售空置房帶來的物業費欠費增加以及其他關聯應收賬款增加，代銷開發商車位資產這門看似不錯的生意一下子也冷靜了起來，而以上這些業務在物業公司的財務報表上都曾經體現過不菲的毛利。

時代的企業，必然得經受住時代的洗禮。如果不是地產行業遭遇寒冬，或許物業行業還會躺在傳統收入結構的溫柔鄉裏，鐵一樣的事實擺在面前，只有做好基礎服務，贏得客戶口碑，才能在「長坡薄雪」的賽道上持久滾厚。開發商給物業企業帶來的問題，萬物雲旗下業務同樣需要面對，但打開財務分部報告可以欣喜地看到不論住宅物業還是商寫物業，這兩項基礎服務均保持營業收入高位增長、可比口徑下營業毛利水平穩中微升、經營性淨現金流表現優異。

對於開發商今天或有的局面，公司在持續降低與母公司關聯交易比例的同時，2019年就開始為對沖業務來源單一的風險做出多元客戶佈局，並通過旗下「萬物梁行」，讓公司成為互聯網、金融、高端製造等領域頭部企業的戰略物業服務商。2022年，物業及設施管理服務中來自第三方的收入為人民幣64.0億元，佔比高達84.8%，並新增了16個世界及中國500強客戶、8個獨角獸客戶，其中包含新能源、半導體、航空航天等多個領域的頭部企業客戶。

物業城市，是公司於2018年提出的中國物業企業走向城市管理的行業策略。在試點中，公司選擇了近七成的合同通過少數股權操盤並落地科技業務，約三成的合同根據甲方情況實體運營。從2022年的實踐結果看，後者的毛利走低，而通過少數股權操盤的商業模式得到了進一步驗證，尤其在助力智慧城市產品落地方面效果顯著。

的確，站在「萬物雲」發展空間物聯戰略的角度，智慧社區與智慧城市業務的增長更為重要。從數據上看，AIoT解決方案創造收入人民幣13.8億元，同比增長13.9%，貢獻毛利人民幣4.2億元，同比增長41.2%，毛利率上升至30.7%；BPaaS解決方案實現收入人民幣9.9億元，同比增長56.7%，貢獻毛利人民幣3.3億元，同比增長29.5%，毛利率達到32.9%。萬物雲陸續與科技頭部企業形成協同發展策略，出圈成功。

2022，注定是一個挑戰超出預期的年份。人流物流的阻滯，空盪的城市與街道，至今歷歷在目。必須面對的現實是，我們為保障客戶服務品質以及人力資源供給付出的成本大大增加了，社區安全保障成本超億元，原計劃「撻起袖子加油幹」的家裝業務也因為無法入戶而未及預期，往常業主集中繳費的12月，也因多數員工居家待崗令履約情況大打折扣。前所未有的壓力下，萬物雲各版塊經受住了考驗，「萬科物業」再次因面對突發事件的社區安全保障贏得了全國業主的讚譽，「萬物梁行」同樣被甲方給予「風雨同舟」的認可，「萬物雲城」則被政府定義為招之能戰、戰之能勝的實力品牌。在某種程度上，這些成本的付出，積累了財務報表尚無法展現的無形資產。

能夠呈現在報表上的商譽與無形資產則是來自於2021年公司對陽光智博與伯恩物業的收購以及2022年對首萬譽業物業實現並表。公司謹慎的財務政策，堅持足額攤銷無形資產，這對利潤表的數字會帶來影響。同時，公司也充分發揮在萬物梁行得到驗證的投後整合能力，完成了陽光智博、伯恩物業職能部門、住宅物業部份與公司的順利整合，並充分發揮原團隊在福建市場、低價住宅物業、醫管物業等領域的優勢，讓商譽真正創造價值。

不論疫情影響，還是地產行業的寒冬，都應被看作危中有機，堅持戰略的篤定在危機轉換中尤為重要。

致股東書

當萬物雲旗下的傳統業務與萬物雲的空間物聯業務相結合，「蝶城+」就是萬物雲正在構建的產業互聯生態。在3公里半徑的地理空間內，打破傳統住宅物業圍牆，通過智能物聯硬件對服務流程做出系統性改變，人員調度從小區內變為跨小區，效率得到改變，這就是「蝶城+物業」。從數據上看，2022年蝶城數量從459個增長到584個，2022年我們已經完成提效改造38個蝶城，涉329個項目，實現收入人民幣8.2億元，相關投入改造約人民幣1.6億元，在當年實現超過人民幣3000萬元的提效，作用至全年可提升4%的基礎住宅毛利率，坂田模型得到複製，投資人的錢得到了有效使用。而同樣在這個區域內，對維修匠人們做出智能調度，則構成了「蝶城+房屋煥新」。在房屋煥新試點的31個蝶城中，實現了人民幣2.1億元的簽約合同額，同比增長118.8%，同時我們維持了超過90%的高滿意度。蝶城生態業務也在逐漸鋪開，在38個蝶城內，商業物業及設施設備管理業務收入同比增長人民幣1.6億元。由此延伸下，「蝶城+社商」、「蝶城+電梯」、「蝶城+『XX』」的產業互聯生態正在形成。2023年，我們將實現超過100個蝶城的試點、探索及迭代。

或許對不同人而言，什麼是產業互聯，有着不同的視角和答案。我問AI什麼是產業互聯，從回答中我提取了幾個關鍵詞：與傳統產業結合、智能物聯、智能調度、雲平台、供應鏈效率提高。而這些，正是我們已實現抑或是正為之努力的目標。互聯網公司是線上找到了線下，傳統行業是線下找到了線上。

產業互聯，時空在此交互，不可缺少的是股東的信任，如此，你與萬物雲注定是計劃的一部份。

萬物雲空間科技服務股份有限公司

董事長、執行董事兼總經理

朱保全

中國深圳，2023年3月27日

「股東周年大會」	指	將於2023年6月16日(星期五)舉行的本公司應屆股東周年大會
「審計委員會」	指	董事會審計委員會
「董事會」	指	本公司董事會
「監事會」	指	本公司監事會
「企業管治守則」	指	《上市規則》附錄十四所載的企業管治守則
「中國」或「中華人民共和國」	指	中華人民共和國，就本年報而言僅供地理參考
「萬科企業」	指	萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(證券代碼：000002)上市，為本公司控股股東
「萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司
「餘下萬科集團」	指	萬科企業及其附屬公司(本集團除外)
「本公司」或「萬物雲」	指	萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司
「控股股東」或「控股股東集團」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義，除文義另有所指外，指萬科企業、深圳市萬頃管理諮詢有限公司、深圳市萬斛管理諮詢有限公司、深圳市萬馬爭先管理諮詢有限公司、深圳市盈達投資基金管理有限公司、深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司及深圳市萬斛泉源管理諮詢有限公司
「董事」	指	本公司董事

釋義

「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境內投資者以人民幣認購及繳足
「員工持股平台」	指	睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司的統稱
「全球發售」	指	發售股份的香港公開發售及國際發售（包括向萬科H股合資格股東的優先發售），其詳情載於招股章程
「本集團」或「我們」	指	本公司及其不時的附屬公司，或（按文義所指）就本公司成為其目前附屬公司的控股公司之前的期間而言，指由該等附屬公司或其前身公司（視情況而定）所經營的業務
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯交所」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「獨立第三方」	指	經作出一切合理詢問後據董事所深知、深悉及確信，與本公司、其附屬公司或其各自的任何聯繫人（具有《上市規則》所賦予的涵義）概無任何關連的個人或公司或其各自的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	2023年4月19日，即本年報付印前確定其中所載若干數據的最後實際可行日期
「《國際財務報告準則》」	指	國際會計準則理事會不時發佈的《國際財務報告準則》
「上市日期」	指	2022年9月29日，即股份於聯交所首次開始買賣的日期
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「提名委員會」	指	董事會提名委員會

「薪酬委員會」	指	董事會薪酬考核委員會
「招股章程」	指	本公司日期為2022年9月19日且與全球發售有關的招股章程
「報告期」	指	截至2022年12月31日止年度
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，包括非上市股及H股
「股東」	指	股份持有人
「監事」	指	本公司監事
「非上市外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由境外投資者以人民幣以外的貨幣認購及支付，且尚未在任何證券交易所上市
「非上市股」	指	內資股及非上市外資股
「%」	指	百分比

公司資料

董事會

執行董事

朱保全先生(董事長)
何曙華先生

非執行董事

王文金先生
張旭先生
孫嘉先生
周奇先生
姚勁波先生

獨立非執行董事

羅君美女士
陳玉宇先生
沈海鵬先生
宋雲鋒先生

監事

向雲女士(主席)
韓慧華女士
吳劍俠先生

董事會委員會

審計委員會

羅君美女士(主席)
王文金先生
陳玉宇先生

薪酬委員會

沈海鵬先生(主席)
朱保全先生
宋雲鋒先生

提名委員會

朱保全先生(主席)
宋雲鋒先生
陳玉宇先生

聯席公司秘書

黃旻先生
伍偉琴女士(ACG、HKACG)

授權代表

朱保全先生
黃旻先生

替任授權代表

伍偉琴女士(ACG、HKACG)

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港
鰂魚涌
英皇道979號
太古坊一座27樓

法律顧問

有關香港法律：

普衡律師事務所
香港
花園道1號
中銀大廈22樓

有關中國法律：

君合律師事務所
中國
深圳市
福田區中心四路1-1號
嘉里建設廣場第三座第28層
2803-04室

合規顧問

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

H股過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
夏慤道16號
遠東金融中心17樓

註冊辦事處

中國
深圳市福田區
梅林路63號
梅林萬科中心

中國主要營業地點及總部

中國
深圳市福田區
梅林路63號
梅林萬科中心

香港主要營業地點

香港
九龍
長沙灣道788號
羅氏商業廣場18樓1806-07

主要往來銀行

中國銀行梅林支行
廣東省深圳市福田區梅林路67號

中國農業銀行深圳羅湖支行
深圳市羅湖區深南東路2087號

中國工商銀行深圳華城支行
廣東省深圳市羅湖區解放路2052號文山樓1樓

中國建設銀行股份有限公司深圳市分行營業部
廣東省深圳市福田區鵬程一路8號

招商銀行深圳東門支行
深圳市羅湖區愛國路1002號外貿輕工大廈1-2層

中信銀行城市廣場旗艦支行
深圳市福田區深南中路1093號中信大廈1樓

網站

<https://www.onewo.com/>

股份代號

2602

上市日期

2022年9月29日

財務概要

本公司於過去四個財政年度的業績以及資產與負債概要載列如下：

綜合業績

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	30,105,803	23,704,539	18,145,464	13,927,289
稅前利潤	2,020,773	2,320,009	2,108,873	1,454,721
所得稅開支	(434,678)	(605,718)	(590,018)	(414,442)
年內利潤	1,586,095	1,714,291	1,518,855	1,040,279
以下各方應佔：				
母公司擁有人	1,510,490	1,667,642	1,464,039	1,019,894
非控股權益	75,605	46,649	54,816	20,385
	1,586,095	1,714,291	1,518,855	1,040,279

合併財務狀況

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產	15,121,034	15,015,883	6,796,065	6,140,312
流動資產	21,788,788	13,708,383	12,207,692	9,985,705
流動負債	17,713,544	16,281,888	11,512,169	9,771,856
流動資產／(負債)淨值	4,075,244	(2,573,505)	695,523	213,849
資產總值減流動負債	19,196,278	12,442,378	7,491,588	6,354,161
非流動負債	2,195,296	2,129,800	926,998	683,738
資產淨值	17,000,982	10,312,578	6,564,590	5,670,423
母公司擁有人應佔權益	16,459,709	9,893,445	6,255,014	5,488,653
非控股權益	541,273	419,133	309,576	181,770
權益總額	17,000,982	10,312,578	6,564,590	5,670,423

附註：本公司H股於2022年9月29日於聯交所主板上市。

以下討論應連同本年度報告第107至212頁所載之本集團綜合財務資料(包括相關附註)一併閱讀。

行業回顧

- **獨立性反思 – 開發商依賴加劇行業波動**

物業公司剛剛走入資本市場，第三方獨立性一度成為大家討論的熱點，而近年，資本似乎更青睞物業公司與開發商母公司的業務關連。的確，母公司免費的增量面積增加以及毛利不菲的開發商增值服務，都令財務報表增色。根據中指院的數據顯示截至2022年上半年，在已公佈在管面積來源的港股上市的中國(不含港澳台)物企中，合計約有1/3以上企業仍有超過50%的規模來自於關連方，關連方的增量項目支持仍是物企規模提升的壓艙石。國家統計局數據顯示，2022年全國(不含港澳台)商品房銷售額同比下降26.7%，主要大客戶的遇冷對物企的增長、盈利、應收賬款及現金流均帶來較大壓力。這會再次引發對物業企業擺脫開發商行業依賴以及推進客戶多元化需要的第三方獨立性的思考。

- **併購反思 – 大規模併購累積經營壓力**

根據中指院數據顯示，2021年，上市物業企業市盈率中位數一度高達46.7倍，通過融資歷史收購一度成為行業熱點。被併購標的的價格也水漲船高，由此體現到財務報表上則是高額的商譽與無形資產。突如其來的行業整合，對物業企業的管理能力、經營能力都帶來了極大的挑戰。2022年，伴隨開發商景氣度持續下滑，物業行業估值中樞同步下移，行業增長模式遭受挑戰與質疑，部分開發商出險也導致了被併購物企的經營波動和壞賬增加，對賬面的商譽帶來挑戰。

管理層討論與分析

- **增值服務反思 — 天下沒有免費的午餐**

物業企業的增值服務設計，往往是基於局部案例形成的想法，當面對大規模增長時，則遇到人才短缺、物業項目限制等問題。在高關連交易、高毛利、高市盈率的環境下，局部個案增長表現出色，但在關連方業務下滑、行業遇冷時，新業務或多或少出現增速放緩、毛利下滑，缺少競爭力的情況。根據克而瑞對2022年上半年數據的統計，物企的多種經營業務收入佔比同比下降約4.9個百分點，部分物企非業主增值服務收入同比下降超50%。基於關連方交易以及住宅物業區域優勢所構建的社區增值服務，兩個方面都值得反思。

- **物業行業的脆弱與韌性**

根據克而瑞數據，2021年物業行業平均市盈率超30倍，截至2022年底，行業平均市盈率下降至7倍，其中國資物管企業約為17.6倍，民企僅不足7倍。與關連方的業務來源單一，令相關物業企業的發展缺少韌性，其實即便央國企背景下的企業，同樣面臨這個問題。服務行業本身具備極強的剛需屬性，回歸業務本源，放棄高毛利思維，企業更應把關注點放在建立客戶關係以及組織韌性上，在不確定的市場環境下穩健增長，在復甦的市場環境下抓住機會。

在2022年這個充滿變數和挑戰的一年，行業應該更加深刻地認識到，品牌積累並不同於規模發展。天下沒有免費的午餐，物業企業構建獨立的發展策略與人才梯隊，形成多元的客戶基礎。憑藉度日如年的服務精神贏得客戶關係，仰仗在突發事件的處置中以客為先贏得聲譽，堅持正向的現金流重於紙面毛利的富貴。正是在這個過程中積累起來的無形資產，才更讓企業在衝擊之下、在風雨之中，頂住壓力，成為屹立不倒的關鍵。

戰略回顧

1. 蝶城戰略

從2020年起，本公司不斷探索與踐行蝶城戰略，總結了蝶城^{註1}落地的DFMS模型。

在推動蝶城落地時，數據(Data)貫穿始終，既包括本公司用客觀數據選擇發展地點，即在全國經濟最發達的100個城市中選擇在3,402條街道中提升物業項目濃度，這要求本公司具備存量市場的拓展能力，能夠在指定的區域獲得更多市場機會(Marketing)；亦包括通過對基礎設施(Facility)的投入，實現以智能物聯、數據驅動的方式去改變業務流程等，從而能夠以更高效率的供應鏈，打造蝶城空間內的區域服務網絡(Localized Service Network)，並迭代、升級包括但不限於住宅物業服務、房屋煥新等傳統產業。

— 選址造城順利

在2022年年初，本公司已經具有459個濃度較高的蝶城。通過深耕運營、聚焦服務提升，本公司在萬科物業品牌影響力的基礎上，進一步在陽光物業、智慧社區和促進資產保值增值方面強化客戶認知，助力市場拓展；除此之外，本公司進行了價值街道內的項目信息盤點，制定項目拓展執行計劃，助力市場目標達成。2022年末，蝶城總數增長到584個，為後續戰略落地提供基礎。

— 流程改造順利

2022年，本公司完成了對38個蝶城的住宅服務流程改造。通過對蝶城內項目的設備、設施等進行智能化改造或升級，實現智能物聯。在此基礎上，對供應鏈進行整合，打造蝶城內以工單為驅動的流程變革。

在本年中，有14個蝶城、合計118個項目於8月31日完成改造，有24個蝶城合計211個項目於9月30日完成改造。完成對38個蝶城的改造後，2022年內即為基礎住宅物業帶來超過人民幣3000萬元的提效，若將此結果作用到一整年，預計可提升基礎住宅物業超過4%的毛利率。因此，進一步論證蝶城流程改造提效的可行性，並構建成本公司的護城河。

^{註1} 一種戰略性選擇的街道，其中(i)本集團擁有多個在管物業；及(ii)本集團的員工可在20至30分鐘內往返於在管物業之間

管理層討論與分析

— 房屋煥新業務增速受到客觀因素影響

報告期內，本公司在31個蝶城內推動裝修業務試點，以標準化局裝業務為主打產品撬動客戶需求，以足夠的訂單量保有優質工隊，以滿意度為核心目標驅動傳統家裝模式的變革。雖然受到客觀因素影響了裝修業務的正常開展（如入戶、施工及交付），本公司在31個試點蝶城內實現人民幣2.1億元簽約合同額，同比增長118.8%，滿意度超過90%，以蝶城模式推動裝修業務的變革模式尚待進一步驗證。

2. 空間物聯業務持續高速增長

在空間物聯方面，本公司堅持投入並通過多種渠道拓展市場。報告期內，公司研發投入人民幣4.1億元，本公司研發投入佔總收入的1.4%，一方面助力自身業務效率優化，另一方面拓展渠道實現市場高速增長。報告期內，科技收入達到人民幣23.8億元，佔總收入7.9%，同比增長28.5%，創造毛利人民幣7.51億元，佔總毛利17.8%，同比增長35.9%。

— 研發投入帶來自身運營效率的提升

報告期內，本公司設立在武漢的遠程數字運營中心，已實現對所有住宅項目的遠程運營。在報告期內，本公司成功研發並在1,354個項目內鋪設國內第一台物業前台自助服務機—鳳梨一號，可實現基礎物業功能7*24的無間斷服務。同時，已經在5個蝶城試點鋪設靈石服務器，實現AI與工單調度結合，以進一步提升流程效率。

— AIoT解決方案外拓能力強勁

報告期內，儘管AIoT解決方案部分業績受到開發商的影響，但本公司積極拓展不同服務業態，與頭部基建企業、大型家電企業及科技企業等優質客戶新建合作關係，輸出黑貓系列通行產品、睿聯系列物聯產品、靈石邊緣服務器等硬件產品，使得AIoT解決方案實現人民幣13.8億元的收入，且毛利率有所提升。

— BPaaS解決方案強化競爭力，獲得高速增長

報告期內，本公司不斷優化BPaaS產品，新增24個企業大客戶，已向38個物業城市項目提供BPaaS服務。本公司以「軟件+運營」結合的模式，推動空間服務供給側改革，打造獨特的科技服務競爭力，為政企客戶提供成熟的流程解決方案。報告期內，BPaaS解決方案實現人民幣9.93億元收入，同比增長56.7%。

3. 多元客戶

報告期內，本公司的客戶矩陣更加多元化，通過洞察客戶需求，公司持續拓展在企業服務上的服務能力及邊界。2022年，本公司旗下「萬物梁行」品牌新增包含新能源、高端製造等領域的24個500強及獨角獸企業客戶，實現了在前沿行業客戶上的突破，進一步夯實自身的多元化水平及抗風險能力，更好地服務更多客戶。全年物業及設施管理服務收入人民幣75.4億元，同比增長42.7%，其中來自第三方項目數量佔比83.9%，收入貢獻佔比84.8%。新增簽約飽和收入人民幣41.5億元，同比增長43.0%，其中來自於第三方的飽和收入佔比87.7%。

同時，本公司持續提升為不同行業定制服務的能力，服務客戶的更多方面，如在高端製造行業為數十個廠區提供精密特殊設備維護服務，對企業總部客戶提供高端禮賓等生態服務。定制服務在報告期內簽約人民幣2.6億元，同比增長超過100%。

4. 歷史收購整合

過去幾年，通過歷史收購增長是行業發展的主要模式之一。而本公司一直審慎對待歷史收購，以做好投後整合、實現戰略目標作為實行歷史收購動作的前提條件。目前，本公司已搭建起系統的投後管理體系，為公司的穩健經營不斷創造價值。

自2019年，本公司完成對戴德梁行大中華區商業物業及設施設備管理業務的併購整合後，成立商寫服務品牌「萬物梁行」以來，物業及設施管理服務收入複合增速達到43.2%，保持高速增長。

管理層討論與分析

2021年，本公司併購福建伯恩物業集團有限公司（「**伯恩物業**」）及上海陽光智博生活服務集團有限公司（「**陽光智博**」），隨後開始進行整合工作。2022年，針對該兩家公司的進行職能整合，實現提效超人民幣3,000萬元，實現管理效率有效提升，整合過程實現核心骨幹「零流失」，陽光智博下屬住宅物業項目已於年內全部與萬科物業項目進行管理體系整合。除完成品牌融合的平穩過渡外，本公司積極探索併購企業的優勢融合，實現「1+1>2」的效果，例如，本公司以原伯恩物業總經理作為萬物雲福州城市代表處負責人，並建立市場合夥人機制，充分吸收、發揮伯恩物業原團隊在福建省的市場能力優勢；本公司學習並優化伯恩物業在中低收費市場的管理運營能力，探索為高線級城市的低價物業提供服務，讓更多用戶體驗物業服務之美好；同時，整合伯恩物業、陽光智博旗下醫管物業板塊，以專業運營推動板塊整體提效。

經營回顧

本集團分為三大業務板塊：(i)社區空間居住消費服務；(ii)商企和城市空間綜合服務；(iii)AIoT及BPaaS解決方案服務。

下表載列所示日期按照業務分部及服務類別劃分的收入詳情：

	截至12月31日止年度		2021年		增長率 %
	2022年 人民幣千元	%	人民幣千元	%	
社區空間居住消費服務					
— 住宅物業服務	14,810,695	49.2	11,362,630	47.9	30.3
— 居住相關資產服務	1,351,341	4.5	1,255,539	5.3	7.6
— 其他社區增值服務	421,155	1.4	542,856	2.3	(22.4)
小計	16,583,191	55.1	13,161,025	55.5	26.0
商企和城市空間綜合服務					
— 物業和設施管理服務	7,544,896	25.1	5,288,069	22.4	42.7
— 開發商增值服務	2,935,057	9.7	3,065,277	12.9	(4.2)
— 城市空間整合服務	664,256	2.2	339,782	1.4	95.5
小計	11,144,209	37.0	8,693,128	36.7	28.2
AIoT及BPaaS解決方案服務					
— AIoT解決方案	1,384,920	4.6	1,216,352	5.1	13.9
— BPaaS解決方案	993,483	3.3	634,034	2.7	56.7
小計	2,378,403	7.9	1,850,386	7.8	28.5
合計	30,105,803	100.0	23,704,539	100.0	27.0

管理層討論與分析

下表載列所示日期按照業務分部及服務類別劃分的毛利詳情：

	截至12月31日止年度			
	2022年		2021年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
社區空間居住消費服務				
– 住宅物業服務	1,458,881	9.9	1,265,378	11.1
– 居住相關資產服務	372,390	27.6	380,736	30.3
– 其他社區增值服務	268,007	63.6	438,384	80.8
小計	2,099,278	12.7	2,084,498	15.8
商企和城市空間綜合服務				
– 物業和設施管理服務	917,156	12.2	725,527	13.7
– 開發商增值服務	408,572	13.9	597,792	19.5
– 城市空間整合服務	54,424	8.2	59,196	17.4
小計	1,380,152	12.4	1,382,515	15.9
AIoT及BPaaS解決方案服務				
– AIoT解決方案	424,706	30.7	300,718	24.7
– BPaaS解決方案	326,614	32.9	252,281	39.8
小計	751,320	31.6	552,999	29.9
合計	4,230,750	14.1	4,020,012	17.0

報告期內，本集團在開發商相關連業務方面受到一定影響，但在循環型業務^{註2}以及科技業務方面實現有質量增長，蝶城戰略落地取得較為顯著成效。

註2 循環型業務指本集團社區空間居住消費服務中的住宅物業管理服務、商企和城市空間綜合服務中的物業及設施管理業務、AIoT及BPaaS解決方案服務中的BPaaS解決方案業務

管理層討論與分析

循環型業務規模增長，經營穩健

本集團的社區空間的住宅物業服務、商企空間的物業及設施管理業務、科技板塊的BPaaS解決方案業務等，屬於循環型業務，並以高服務品質贏得客戶的認可，具有較高的續約率。報告期內，本公司「循環型」服務收入達到可觀的增長，達到人民幣23,349.1百萬元，同比增加35.1%，佔總收入比例達到77.6%，帶來毛利人民幣2,702.7百萬元，經調整毛利為人民幣3,229.3百萬元，同比增長36.0%，盈利能力有所提升。

一 住宅物業服務

報告期內，本集團來自住宅物業服務的收入為人民幣14,810.7百萬元，較去年同期增長30.3%，佔總收入的49.2%；該業務在報告期內帶來毛利人民幣1,458.9百萬元，較去年同期增長15.3%。由於該業務穩定、可靠、高品質的服務獲得客戶認可，支持本集團達成長期領先的收繳率，預收物業費餘額人民幣3,976.7百萬元，實現預收應收比（預收賬款與應收賬款比值）4.1倍。截至2022年12月31日止，在管住宅物業服務項目的飽和收入為人民幣22,799.7百萬元，同比增長27.7%；在管住宅項目數量3,446個，較上年增加623個。業績的增長主要受益於本公司突出的市場拓展能力，尤其是存量市場中的深耕能力。

下表載列所示日期住宅項目的在管及合約數量及飽和收入的詳情：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	28,659	23,881
合約項目數量	4,358	3,885
在管飽和收入(人民幣百萬元)	22,800	17,853
在管項目數量	3,446	2,823

管理層討論與分析

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期住宅物業的在管及合約項目數量、在管飽和收入以及所示期間來自物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	在管 飽和收入 (人民幣 百萬元)	項目 數量	收入 (人民幣 百萬元)	在管 飽和收入 (人民幣 百萬元)	項目 數量	收入 (人民幣 百萬元)
萬科集團及其合營企業或 聯營公司	11,550	1,410	8,050	9,618	1,218	6,932
第三方	11,250	2,036	6,761	8,235	1,605	4,431
總計	22,800	3,446	14,811	17,853	2,823	11,363

一 物業和設施管理服務

報告期內，本集團來自物業和設施管理服務的收入為人民幣7,544.9百萬元，較去年同期增長42.7%，佔總收入的25.1%。該業務在報告期內帶來毛利人民幣917.2百萬元，較去年同期增長26.4%。截至2022年12月31日止年度，在管物業和設施管理服務項目的飽和收入為人民幣11,057.8百萬元，同比增長35.5%；在管物業和設施管理項目數量1,829個，較上年增加264個，其中商企物業服務項目(PM)747個，較上年增加92個，飽和收入人民幣5,648.5百萬元，同比增長27.6%；綜合設施管理服務項目(FM)1,082個，較上年增加172個，飽和收入人民幣5,409.3百萬元，同比增長45.0%。業績的增長主要受益於本公司在客戶多元化方面的深耕，以及對超高層、超大型複雜綜合體等高淨值項目中的強勁競爭優勢。儘管整體環境、經濟週期影響了少數客戶的支付安排，本集團通過加強賬期管理，報告期內物業及設施管理服務實現應收賬款周轉天數為55天。

管理層討論與分析

下表載列所示日期商寫項目的在管及合約數量及飽和收入的詳情：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
合約飽和收入(人民幣百萬元)	13,439	9,647
合約項目數量	2,133	1,664
在管飽和收入(人民幣百萬元)	11,058	8,158
在管項目數量	1,829	1,565

下表載列以物業開發商類別劃分的於所示日期商寫物業的在管及合約項目數量、在管飽和收入以及所示期間來自物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度					
	2022年			2021年		
	在管 飽和收入 (人民幣 百萬元)	項目 數量	收入 (人民幣 百萬元)	在管 飽和收入 (人民幣 百萬元)	項目 數量	收入 (人民幣 百萬元)
萬科集團及其合營企業或 聯營公司	1,912	295	1,144	1,475	249	891
第三方	9,146	1,534	6,401	6,683	1,316	4,397
總計	11,058	1,829	7,545	8,158	1,565	5,288

一 BPaaS解決方案

報告期內，本集團來自BPaaS解決方案的收入為人民幣993.5百萬元，較去年同期增長56.7%，佔總收入的3.3%。該業務在報告期內毛利為人民幣326.6百萬元。本業務業績的高速增長一方面源自本公司大力推進企業BPaaS服務，新增十餘家世界500強、中國500強及獨角獸客戶；另一方面，空間BPaaS服務在38個物業城市項目落地。

— AIoT解決方案

本集團科技業務經營表現突出，除了循環型業務BPaaS解決方案之外，AIoT解決方案亦沉澱了能力，實現了毛利率提升。報告期內，本集團來自AIoT解決方案的收入為人民幣1,384.9百萬元，較去年同期增長13.9%，佔總收入的4.6%。該業務在報告期內帶來毛利人民幣424.7百萬元，實現毛利率30.7%，毛利率同比提升6.0個百分點。該業務的業績及盈利能力的增長主要受益於本公司通過多種渠道開發市場，完成更多產品及方案的封裝及銷售，大力拓展支付能力較強的企業及政府客戶。

報告期內，本集團亦受到外部客觀因素，對業績帶來的一定程度上的短期影響。受到影響的業務裡，除居住相關資產服務業務之外，其他業務佔本集團總收入的比值預計將持續降低。

— 開發商增值服務

報告期內，本集團來自開發商增值服務的收入為人民幣2,935.1百萬元，較去年同期下滑4.2%，佔總收入的9.7%；毛利為人民幣408.6百萬元，同比下滑31.7%。由於開發商行業的低景氣度，地產交付項目數量出現下滑，這帶來了案場業務、前介業務的收入驟降。本集團未來戰略不以開發商增值業務為主要發展方向，同時為降低因該業務受開發商行業週期影響而帶來的不確定性，本集團堅持客戶多元化戰略，為更多客戶、為客戶的更多需求提供服務，保障本集團整體業務穩健發展。

— 其他社區增值服務

報告期內，本集團來自其他社區增值服務的收入為人民幣421.2百萬元，較去年同期下滑22.4%，佔總收入的1.4%。影響業績表現的主要原因是與房屋銷售相關的車位銷售服務下滑明顯。該業務並非本公司主要發力的業務，未來該業務貢獻收入佔總收入的比值預計將越來越小，對本集團的影響也隨之降低。

管理層討論與分析

— 城市空間整合服務

報告期內，本集團來自城市空間整合服務的收入為人民幣664.3百萬元，較去年同期增長95.5%，佔總收入的2.2%。城市空間整合服務創造毛利人民幣54.4百萬元，較去年同期下滑8.1%，毛利率較去年下降9.2個百分點。影響盈利表現的主要原因是各地客戶的需求波動。截至2022年12月31日年度止，本集團已在全國36個城市落地84個城市空間整合服務項目。在城市空間整合服務上，本集團約三成合同以控股、直委方式承接，七成合同以少數股權操盤方式落地。經過近3年的業績比較，未來，本集團將更傾向於少數股權操盤並落地智慧城市BPaaS業務的模式。

下表載列以地區劃分的於2022年12月31日城市服務項目的數量：

區域	項目數量
華南	50
華東	18
華北	9
華中	3
西南	3
西北	1
總計	84

— 居住相關資產服務

報告期內，本集團來自居住相關資產服務的收入為人民幣1,351.3百萬元，較去年同期增長7.6%，佔總收入的4.5%；毛利為人民幣372.4百萬元，實現毛利率27.6%，保持穩定。作為本公司的蝶城戰略相關業務，儘管2022年受到「無法入戶」等客觀因素較大影響，但本公司仍將加大該業務板塊的團隊建設與平台建設投入，並相信「蝶城+房屋煥新」的商業模式會以高客戶滿意、高性價比、高效售後服務得到客戶認可與市場的正面驗證。

未來展望

- **加速蝶城擴張，變革行業模式**

蝶城是本集團中對於中國物業管理模式的升級，通過構建一個由自己投資的基礎設施，可實現多個項目連接運營的模式，改變了傳統運營住宅物業的視角與維度。

本集團將借助自身陽光物業、品質服務及智慧社區的能力，繼續在3,402條街道中加深濃度，並主動開拓存量市場中的優質項目，為蝶城戰略的進一步推進創造基礎。

在蝶城內，本集團將繼續對蝶城內項目的設備、設施進行改造，實現智慧物聯，並進行以工單為驅動的流程變革，大幅提升服務效率。

2022年，本集團已經實現了38個蝶城的試點計劃，初步驗證該戰略的可行性。在2025年，本集團預計將完成300個蝶城的打造，這將帶來中國物業管理行業的質變。

- **深化企業服務能力，構建生態圈護城河**

本集團將圍繞企業客戶主營業務以外的需求，構建細分市場的服務能力，其中包括樓宇物業管理、工作環境管理、能源管理等。未來本集團將計劃戰略投資於企業服務市場，包括但不限於行政服務、精密設備維護等。通過對上下游生態圈的打造，以夯實本集團在企業服務領域的護城河。

- **科技能力落地，重塑空間效率**

本集團正從一個傳統的勞動密集型企業向技術型、知識型企業轉型。未來本集團將持續投入研發，重新定義空間科技新賽道，完成更多業態方案的封裝及迭代，實現在多個新賽道中的落地，最終實現以科技驅動業務，改變空間服務效率。

管理層討論與分析

- **增強人力資源，發揮組織紅利**

本集團計劃以具有市場競爭力的薪酬，以及「做服務者、陽光健康、永爭第一」的企業文化及公司聲譽吸引人才，定期組織由優秀員工及優質外聘顧問舉辦的培訓，加強員工的職業自豪感，服務能力及專業精神。同時，本集團將繼續加強員工激勵機制，使得核心員工的利益與本公司利益相契合。在此基礎上，本集團將利用募集資金，進一步引入科技人才、算法人才以及智能互聯網的人才，為本公司打造產業互聯網的人才基石。

財務回顧

收入

截至2022年12月31日止年度，本集團總收入為人民幣30,105.8百萬元，較2021年同期的人民幣23,704.5百萬元增加27.0%，收入增加主要是因為本集團管理面積和業務合同的增加。其中：

- **社區空間居住消費服務**

截至2022年12月31日止年度，本集團來自社區空間居住消費服務產生的收入為人民幣16,583.2百萬元，較2021年同期的人民幣13,161.0百萬元增加26.0%，主要由於在管物業及服務的客戶數量增加。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2022年12月31日止年度，本集團來自商企和城市空間綜合服務產生的收入為人民幣11,144.2百萬元，較2021年同期的人民幣8,693.1百萬元增加28.2%，主要是由於在管項目數量不斷增加以及客戶多元化下的客戶數量增加。

- **AIoT及BPaaS解決方案服務**

截至2022年12月31日止年度，本集團來自AIoT及BPaaS解決方案服務產生的收入為人民幣2,378.4百萬元，較2021年同期的人民幣1,850.4百萬元增加28.5%，主要是由於拓展了更多的外部客戶，增加了智慧園區的AIoT解決方案收入，同時拓展了以商務服務、信息技術服務業為代表的行業客戶，從而增加了BPaaS解決方案服務的收入。

銷售成本

本集團銷售成本主要包括運營成本類、折舊與攤銷兩大類：運營成本類包含(i)分包成本；(ii)員工成本；(iii)公區運維成本；(iv)工程成本；(v)辦公及其他相關成本；及折舊與攤銷，主要為歷史收購帶來的客戶關係攤銷。

截至2022年12月31日止年度，本集團總成本為人民幣25,875.1百萬元，較2021年同期的人民幣19,684.5百萬元增加31.4%，成本的增加主要由於本集團業務規模擴張，伴隨而來的各項運營成本增加、歷史收購帶來的客戶關係攤銷增加以及外部客觀因素影響成本增加。

毛利及毛利率

截至2022年12月31日止年度，本集團毛利為人民幣4,230.8百萬元，較2021年同期的人民幣4,020.0百萬元增加5.2%。截至2022年12月31日止年度，本集團毛利率為14.1%，較2021年同期17.0%下降2.9個百分點。截至2022年12月31日止年度，經調整毛利率^{註3}為15.9%，較2021年同期經調整毛利率下降1.8個百分點，主要受外部客觀因素及經濟環境影響，居住相關資產服務及開發商類增值服務等業務的毛利率有所下降。

- **社區空間居住消費服務**

截至2022年12月31日止年度，本集團的社區空間居住消費服務經調整毛利率為14.3%。其中，住宅物業服務經調整毛利率為11.6%，與去年同期持平；社區資產服務及其他社區增值服務等經營業務受到外部客觀因素和市場環境影響使得毛利率有所下降。

- **商企和城市空間綜合服務**

截至2022年12月31日止年度，本集團的商企和城市空間綜合服務經調整毛利率為14.9%。其中，物業及設施管理服務經調整毛利率為15.5%，較去年提升0.3個百分點；開發商增值服務經調整毛利率為15.0%，較去年同期下降6.2個百分點；城市空間整合服務經調整毛利率為8.6%，相較於以少數股權操盤結合智慧城市BPaaS業務模式提供的城市空間整合服務，直接委託模式下提供的服務毛利率較低。

^{註3} 經調整毛利率為剔除歷史收購帶來的無形資產-客戶關係攤銷後計算所得的毛利率

管理層討論與分析

• AIoT及BPaaS解決方案服務

截至2022年12月31日止年度，本集團的AIoT及BPaaS解決方案服務毛利率為31.6%，較去年同期提升1.7個百分點。主要是由於本集團不斷努力優化AIoT及BPaaS解決方案的多樣化服務。其中，AIoT解決方案毛利率為30.7%，BPaaS解決方案毛利率為32.9%。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2021年12月31日止年度的人民幣394.4百萬元增加至2022年同期的人民幣570.6百萬元，增長44.7%，主要為重新計量以往持有之聯營公司權益產生的收益所致。

銷售和分銷開支

本集團的銷售及分銷開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣257.2百萬元增加至2022年同期的人民幣450.3百萬元，增長75.1%，主要由於在市場環境不佳的背景下為保持收入增長及進入新城市，新行業，新賽道導致的營銷費用增加。

行政開支

本集團的行政開支由截至2021年12月31日止年度的人民幣1,791.8百萬元增加至2022年同期的人民幣2,153.5百萬元，增長20.2%，主要由於業務擴展而增加了員工費用以及研發費用投入增加，同時由於歷史收購整合及管理效率提升，截至2022年12月31日止年度的管理費用佔總收入比重為7.2%，下降了0.4個百分點。

所得稅開支

本集團的所得稅開支從截至2021年12月31日止年度的人民幣605.7百萬元降至2022年同期的人民幣434.7百萬元，下降28.2%，主要由於重新計量以往持有之聯營公司權益的收益部分按中國稅法無需計稅，以及部分主體享受稅收優惠政策，若剔除一次性事項的影響后實際稅率接近法定稅率。

年內利潤

本集團的年內利潤從截至2021年12月31日止年度的人民幣1,714.3百萬元降至2022年同期的人民幣1,586.1百萬元，下降7.5%。本集團的EBITDA從截至2021年12月31日止年度的人民幣2,640.3百萬元增加至2022年同期的人民幣2,840.6百萬元，增長7.6%。本集團的核心淨利潤^{註4}從截至2021年12月31日止年度的人民幣1,887.7百萬元增加至2022年同期的人民幣2,041.0百萬元，增長8.1%。

^{註4} 核心淨利潤為剔除歷史收購帶來的無形資產－客戶關係攤銷及相關遞延稅項影響後計算所得的淨利潤

非國際財務報告準則計量

下表載列本集團於所示期間的EBITDA與根據國際財務報告準則編製報表的對賬：

	2022年 人民幣百萬元	2021年 人民幣百萬元
稅前利潤	2,021	2,320
財務費用	11	10
利息收入	(46)	(85)
折舊及攤銷	855	395
EBITDA	2,841	2,640

為補充本集團根據國際財務報告準則呈列的合併財務報表，本集團亦採用非按國際財務報告準則呈列的EBITDA，作為額外財務衡量指標。本集團相信該非國際財務報告準則財務指標可消除與日常業務經營關聯度低、不能準確完整反映經營表現事項的潛在財務影響，包括因收購產生的客戶關係攤銷，使用該指標有助比較各期間的經營表現。本集團相信該計量為投資者及其他人士提供有用的數據，以便了解及評價本集團的經營業績。該項非國際財務報告準則計量的定義或會與其他公司所用類似詞彙不同。

管理層討論與分析

無形資產

本集團的無形資產主要包括歷史收購產生的客戶關係、商譽。本集團的無形資產從截至2021年12月31日的人民幣8,244.1百萬元增長到截至2022年12月31日的人民幣8,507.0百萬元，主要由於期內歷史收購公司確認的客戶關係產生約人民幣831.9百萬元。同時歷史收購帶來的客戶關係攤銷金額從截至2021年12月31日止年度的人民幣193.0百萬元增加至2022年的人民幣567.5百萬元，主要為過往收購的陽光智博和伯恩物業帶來的客戶關係攤銷。

資金流動性及財政資源

現金狀況

截至2022年12月31日止，本集團擁有現金及現金等價物為人民幣13,345.1百萬元，主要為年內進行全球發售收到募集資金及經營性活動產生的現金淨流入，截至2021年12月31日止現金及現金等價物為人民幣6,430.6百萬元。

本集團採取審慎的資金管理政策，在集中的管理下進行有效的財務資金管理，以保持合適和充足的現金及銀行結餘水平。

貸款及淨負債率

截至2022年12月31日止，本集團無任何銀行貸款或借貸，故於截至2022年12月31日為淨現金狀況。淨負債率為按計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關期末的權益總額計算。因此，截至2022年12月31日止，本集團淨負債率為不適用。

或有負債

截至2022年12月31日止，本集團無重大或有負債。

資產抵押

截至2022年12月31日止，本集團無資產抵押。

匯率波動影響

本集團業務主要集中於中國並以人民幣進行，人民幣為本集團的本位幣。

截至2022年12月31日止，非人民幣資產為現金及現金等價物，港幣折合人民幣133.5百萬元及美元折合人民幣5.4百萬元，主要來自於全球發售所得的募集資金。截至2022年12月31日止，本集團承受的外匯風險有限，人民幣兌外幣的匯率波動對本集團的經營業績未有產生重大影響。本集團將持續關注外匯風險並採取審慎措施，以減低可能存在的匯率波動風險。

董事

執行董事

朱保全先生，48歲，自2010年5月起出任本公司總經理，自2011年2月起出任本公司董事、董事長兼總經理，並於2022年3月2日獲重新委任為執行董事。

朱先生擁有豐富的地產與物業管理行業經驗，並致力於行業數字化變革，擁有10年以上大型企業管理經驗。自1999年4月起，朱先生先後在萬科企業擔任多個職位，包括北京萬科企業有限公司人力資源部門經理、客戶服務中心經理、成都萬科房地產有限公司總經理助理、萬科集團辦公室副主任、主任、萬科集團行政總監、南京萬科置業有限公司總經理、萬科集團副總裁及高級副總裁。

朱先生於1994年7月畢業於中國華東工業大學（現為上海理工大學），獲得系統工程學學士學位；於2013年10月畢業於中國的中歐國際工商學院，獲得工商管理碩士學位；2022年11月，朱先生獲授北京大學光華管理學院與香港大學經管學院聯合培養工商管理學博士學位。

何曙華先生，48歲，自2016年1月起擔任本公司董事，並於2022年3月2日獲重新委任為執行董事。其亦擔任本公司首席市場官、政府及企業客戶服務中心首席合夥人，分管城市空間整合服務。

何先生擁有逾20年豐富的物業管理行業經驗。何先生於1998年4月加入本公司，先後擔任多個職位，包括深圳市萬科物業服務有限公司物業項目管理經理、北京萬科物業服務有限公司常務副總經理、萬科物業武漢大區總經理、萬科物業廣州大區總經理、商企事業部首席執行官等。

自2003年4月至2006年4月，何先生亦在萬科企業物業管理部擔任經理；自2007年3月至2008年12月，其在中山萬科地產及珠海萬科地產擔任客戶總監，主要負責客戶關係管理工作。

何先生於1995年7月在中國獲得南昌大學房地產經營管理大專學歷，於2013年6月在中國獲得武漢大學項目管理碩士學位。其自2021年4月起於中國中歐國際工商學院就讀。何先生於2011年9月獲得由湖北省職稱改革工作領導小組頒發的物業管理師職業資格。

董事、監事及高級管理層

非執行董事

王文金先生，56歲，為本公司非執行董事。王先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。王先生從多方面為本公司運營提供指導。

王先生於1993年11月加入萬科企業後，歷任財務部總經理、財務總監、首席財務官、首席風險官、執行副總裁及執行董事。自2012年7月至2015年3月，其亦擔任萬科海外投資控股有限公司(前稱萬科置業(海外)有限公司，香港聯交所上市公司，股份代號：1036)非執行董事。目前，王先生於萬科企業多家附屬公司擔任多個董事及管理職務，包括萬科企業附屬公司深圳市盈達投資基金管理有限公司董事長及總經理。自2018年12月起，王先生擔任徽商銀行股份有限公司(香港聯交所上市公司，股份代號：3698)非執行董事。此外，其亦現任中國國有企業混合所有制改革基金有限公司的監事職務。

王先生於1994年6月畢業於中國中南財經政法大學，獲碩士學位。其於1998年8月獲中國註冊會計師協會授予為中國註冊會計師非執業會員。

張旭先生，59歲，為本公司非執行董事。張先生自2016年1月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。張先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

張先生於2002年11月加入萬科企業後，歷任武漢市萬科房地產有限公司常務副總經理及總經理，主要負責房地產項目的開發與經營；及萬科企業副總裁，主要負責戰略、投資、營銷、運營及海外業務的管理。其自2017年6月至2020年6月擔任萬科企業執行董事。其亦於2012年7月獲委任為萬科海外投資控股有限公司執行董事及於2019年2月獲委任為主席，並於2021年11月辭任主席及執行董事。

張先生現任萬科物流發展有限公司董事長兼總經理，主要負責整體業務發展規劃。其自2017年9月至2020年11月擔任Banyan Tree Holdings Limited(新加坡交易所上市公司，股份代號：B58.SG)非執行及非獨立董事。其亦自2018年1月起擔任GLP Holdings Limited董事及自2017年12月起擔任華人文化有限責任公司董事。

張先生於1984年8月畢業於中國合肥工業大學，獲工業與民用建築學士學位，於2001年6月獲美國特洛伊州立大學(現稱美國特洛伊大學)的工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理層

孫嘉先生，45歲，為本公司非執行董事。孫先生自2018年1月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。孫先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

孫先生於2007年7月加入萬科企業後，自2007年7月至2010年1月歷任萬科企業戰略與投資管理部副總經理及總經理，其於2010年獲委任為西安萬科企業有限公司總經理。其自2012年1月至2016年3月擔任上海萬科企業有限公司總經理，於2015年獲委任為萬科企業副總裁。於2016年3月，其獲委任為萬科企業執行副總裁、財務負責人及首席財務官。孫先生現任深圳市萬科發展有限公司的董事長、萬科企業南方區域事業集團首席執行官及首席合夥人。自2021年11月起，其亦擔任萬科海外投資控股有限公司的董事會主席兼執行董事，負責公司整體運作、戰略及發展規劃。

孫先生於2001年7月畢業於中國北京大學經濟學院，獲學士學位。於2007年6月，其畢業於美國哈佛商學院，獲工商管理碩士學位。

董事、監事及高級管理層

周奇先生，42歲，為本公司非執行董事。周先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。周先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

周先生於2011年3月加入博裕投資，現為博裕投資合夥人，自2017年4月起擔任四川郎酒股份有限公司董事會董事。其於2014年5月獲委任為中糧家佳康食品有限公司（香港聯交所上市公司，股份代號：1610）董事，於2016年5月獲委任為非執行董事，並於2021年7月辭任。周先生亦自2017年6月至2021年9月擔任深圳市譽鷹物業服務有限公司董事會董事。

加入博裕投資之前，周先生自2005年7月至2011年4月先後在香港高盛（亞洲）有限責任公司及其北京聯屬公司之一擔任分析員及經理職位。

周先生於2003年7月畢業於中國清華大學經濟管理學院，獲學士學位，於2005年7月獲碩士學位，於2022年1月獲得清華大學高級管理人員工商管理碩士學位。

姚勁波先生，46歲，為本公司非執行董事。姚先生自2017年2月起擔任本公司董事並於2022年3月2日獲重新委任為非執行董事。姚先生主要負責為本公司的整體發展提供指導。

姚先生為學大教育科技（北京）有限公司（「學大」）的一名聯合創始人並自2001年9月至2005年11月供職於學大。姚先生於2005年12月創立北京五八信息技術有限公司並擔任首席執行官。姚先生為58.com Inc.（一家此前於紐交所上市並於2020年9月18日退市的公司）的創始人、董事長兼首席執行官。其亦自2017年12月起擔任北京獵豹移動科技有限公司（一家於紐交所上市的公司，股份代號：CMCM）獨立董事，自2014年11月起擔任Noah Holdings Limited（一家於紐交所上市的公司，股份代號：NOAH）獨立董事。

姚先生於1999年7月畢業於中國海洋大學，獲得計算器科學與海洋化學學士學位。

董事、監事及高級管理層

獨立非執行董事

羅君美女士，MH, JP, 68歲，於2022年9月29日起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

羅女士於1976年9月至1982年5月曾受僱於加拿大蒙特利爾會計師事務所，擔任審計師。羅女士為香港華人會計師公會理事會成員，並任1993年公會會長。羅女士自2004年起一直擔任羅思雲羅君美會計師事務所有限公司董事，自1984年起，擔任羅思雲會計師行合夥人，為執業會計師。

羅女士亦擔任下列上市公司的獨立非執行董事：

任職期限	公司名稱	上市地及股份代號	主營業務
自2023年4月起	星光集團有限公司	香港聯交所 (股份代號：403)	投資控股公司，其附屬公司 主要從事印刷及製造包裝材 料、標籤、及紙類產品，包 括環保紙類產品
自2017年8月起	九龍倉集團有限公司	香港聯交所 (股份代號：0004)	在中國香港及內地投資房地 產、酒店和開發房地產
自2016年10月起	祈福生活服務控股 有限公司	香港聯交所 (股份代號：3686)	提供物業管理服務、翻新及 裝修服務、零售服務、校外 培訓服務及信息技術服務
自2011年11月起	新華匯富金融控股 有限公司	香港聯交所 (股份代號：0188)	投資控股公司，主要從事金 融業務

羅女士於1976年5月在加拿大獲得麥吉爾大學商業學士學位(會計專業)，並於1978年5月在麥吉爾大學取得會計專業文憑。其於1979年6月成為加拿大特許會計師，於1982年5月成為香港會計師公會會員。羅女士自2006年2月起獲准成為英格蘭及威爾士特許會計師協會會員並於2019年8月獲准成為其資深會員，於2009年11月成為澳大利亞資深註冊會計師。其自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月起為香港稅務學會資深會員，自2012年11月起為加拿大專業特許會計師。其亦於2002年5月完成了由中國證監會及清華大學開辦的獨立董事培訓課程。

羅女士為香港女會計師協會有限公司的創始會長，並自2008年6月起獲委任為名譽創始會長。羅女士為第九、十及十一屆中國人民政治協商會議廣東省委員會委員，於2006年7月獲授香港榮譽勳章，於2009年7月獲授香港太平紳士。

董事、監事及高級管理層

陳玉宇先生，52歲，於2022年9月29日起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

陳先生於2003年9月加入北京大學光華管理學院應用經濟系，自此先後擔任講師、副教授及教授。陳先生現任北京大學經濟政策研究所所長。

陳先生自2017年6月起獲委任為廣東新會美達錦綸股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：000782）獨立董事。陳先生自2019年11月至2021年1月擔任湛江國聯水產開發股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：300094）獨立董事。其亦自2016年2月起擔任浩德科技股份有限公司外部董事，自2017年8月起擔任梅州客商銀行股份有限公司獨立董事。

陳先生於1994年7月在中國獲得北京大學經濟學學士學位，其後於2003年9月在澳大利亞獲得澳大利亞國立大學經濟學博士學位。

陳先生於2014年獲授國家傑出青年科學基金，並於2017年4月獲聘為長江學者特聘教授。

沈海鵬先生，46歲，於2022年9月29日起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

沈先生從2017年9月至今擔任香港大學經濟及工商管理學院副院長並監督該大學的高層管理教育項目。

董事、監事及高級管理層

沈先生自2003年7月至2009年6月為美國北卡羅來納大學教堂山分校統計與運營研究系助理教授，自2009年7月至2014年6月為終身副教授，自2014年7月至2015年8月為終身教授。

沈先生自2018年7月起一直擔任周大生珠寶股份有限公司（一家在深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002867）的獨立董事。沈先生自2019年3月至2020年1月擔任中智全球控股有限公司（一家在香港聯交所上市的公司（股份代號：6819）的獨立非執行董事。

沈先生於1998年7月在中國獲得北京大學數學學士學位。沈先生其後分別於2000年8月及2003年8月在美國獲得賓夕法尼亞大學沃頓商學院文學碩士學位及哲學博士學位。

沈先生於2020年12月獲香港大學商學院及北京大學光華管理學院頒發傑出教學獎。

宋雲鋒先生，53歲，於2022年9月29日起獲委任為本公司獨立非執行董事。其主要負責為本公司的運營和管理提供獨立意見。

宋先生自2004年12月起服務於北京大成律師事務所，在該所從事律師執業並現任高級合夥人。其亦自2022年7月起擔任北京熱景生物技術股份有限公司（一家在上海證券交易所上市的公司，證券代碼：688068）獨立董事。此前，自1995年12月至2004年7月，其在北京市人民政府外事辦公室及港澳事務辦公室擔任公務員，主要負責行政服務。自1993年7月至1995年12月，其擔任首都師範大學文學院教師，負責教育及行政事務。

宋先生於1993年7月在中國獲得首都師範大學漢語言文學學士學位，於2004年6月獲得中國北京大學法學院法律碩士學位。宋先生於2012年1月進一步完成北京大學光華管理學院的高級管理人員工商管理碩士學位項目。2022年11月，宋先生獲授北京大學光華管理學院與香港大學經管學院聯合培養工商管理學博士學位。

宋先生於2004年獲得中國司法部頒發的中華人民共和國法律職業資格證書，於2005年獲得北京市司法局頒發的律師執業證。

董事、監事及高級管理層

監事

向雲女士，55歲，為監事會主席。向女士自2016年1月起擔任本公司監事，及自2018年3月一直擔任本公司稽核內控總顧問。其主要負責監督本公司的稽核及內控。

向女士於1994年5月加入本公司後，擔任多個職位，包括自1994年5月至2000年9月歷任深圳分公司辦公室主任、質量管理部經理及助理總經理。自2000年10月至2009年1月，其先後擔任萬科企業物業管理部副總經理及物業服務管理部總經理，並自2009年2月至2018年2月擔任本公司助理總經理。

向女士於1988年7月從中國的江漢大學畢業並獲得商業經濟管理大專學歷，於2001年5月獲得澳門的亞洲（澳門）國際公開大學（現稱澳門城市大學）工商管理碩士學位。

韓慧華女士，40歲，為股東代表監事。韓女士自2018年1月起擔任本公司監事。其主要負責監督本公司的財務事項和董事及高級管理層。韓女士現任萬科企業執行副總裁、財務負責人。

韓女士於2008年加入萬科企業，歷任萬科企業財務與內控管理部業務經理、助理總經理副總經理及管理中心財務管理職能中心合夥人。

韓女士於2003年7月在中國自中國科學技術大學獲得管理學學士學位，於2008年1月在江西財經大學獲得管理學碩士學位（會計專業），於2007年1月獲中國財政部註冊會計師考試委員會授予的註冊會計師資格。

吳劍俠先生，41歲，為職工代表監事。吳先生自2021年2月起擔任職工代表監事。其自2020年1月為知之學社牽頭人，主要負責監督本公司的人才發展、培訓、企業文化、員工關係、廉正監察，以及環境、社會及企業管治事務。

吳先生於2013年7月加入本公司後，曾擔任多個職位，包括規劃發展部助理總監、規劃發展部總監、住這兒工作室第一合夥人及長租服務發展中心總經理。

吳先生加入本公司之前，自2005年7月至2008年12月，在萬科企業擔任集團辦公室職員。

吳先生於2005年6月在中國獲得浙江大學市場營銷學士學位。

高級管理人員

朱保全先生，48歲，有關其履歷詳情，請參見上文「-董事」分節。

何曙華先生，48歲，有關其履歷詳情，請參見上文「-董事」分節。

鄒明先生，49歲，自2021年1月起擔任本公司副總經理。其主要負責本公司人力資源管理。

鄒先生於2001年2月加入本公司後，歷任多個職務，包括深圳市萬科物業服務有限公司人力資源主管、上海萬科物業服務有限公司人力資源部經理助理、副總經理，北京萬科物業服務有限公司規劃發展部總監、副總經理、天津萬科物業服務有限公司總經理、住宅項目運營中心北京大區總經理、華北地區總經理及本公司人力資源負責人。此外，鄒先生自2004年2月至2009年1月擔任萬科企業人力資源經理。

鄒先生於1996年6月在中國獲得東南大學電力系統及其自動化專業學士學位。

楊光輝先生，51歲，自2021年3月起擔任本公司副總經理、首席客戶官及自2022年1月起擔任萬科物業BU首席合夥人。楊先生主要負責本公司住宅物業服務（萬科物業）的運營管理。

楊先生擁有逾20年的物業管理行業經驗。於1997年4月加入本公司後，楊先生先後擔任多個職位，包括項目環境主管、質量部主管、質量部經理、業務督導經理、杭州萬科物業服務有限公司總經理、住宅項目運營中心上海大區總經理、上海萬科物業服務有限公司總經理、浙江耀江物業管理有限公司董事長、華東區域分部牽頭合夥人、首席客戶官等。

楊先生於1994年7月在中國獲得內蒙古林學院（現稱為內蒙古農業大學）園林設計專業學士學位。楊先生亦獲得本公司頒發的2019年度執行官特別獎、於2019年11月獲得由上海市物業管理行業協會頒發的行業貢獻獎，並於2020年7月當選為上海市物業管理行業協會第六屆理事會副會長。

董事、監事及高級管理層

李慶平先生，44歲，自2019年1月起擔任本公司首席投資官，自2020年1月起擔任萬物梁行董事長，其主要負責本公司的併購、投資、投後管理及運營、新業務孵化相關事項，分管投資與創新發展中心、祥盈企服、萬物梁行、譽鷹平台、萬物成長基金。自2016年9月至2019年1月，李先生曾擔任本公司首席財務官。

加入本公司之前，自2013年3月至2016年9月，李先生擔任中國民生信託有限公司副總裁，先後分管投資銀行總部及不動產投資總部。自2016年2月至2017年6月，其亦擔任民生資本投資管理有限公司董事兼總經理。此前，自2011年4月至2013年3月，李先生擔任中信產業基金的副總裁，主要負責多策略夾層投資。更早之前，自2004年10月至2011年4月，李先生在中國中化集團有限公司的附屬公司中國對外經濟貿易信託有限公司擔任多個領導職位，包括稽核法律部總經理、交易部總經理及投資管理部總經理。其隨後獲委任為總經理助理，分管房地產信託總部及上海總部。

李先生於2000年7月獲得中國藥科大學理學學士學位，2006年7月獲得中國北京大學金融經濟學碩士學位。其於2013年10月自中歐國際工商學院畢業，並獲得工商管理學碩士學位。自2018年11月至2019年11月，入選高禮價值投資研究院研習，自2021年6月至今，入選北大一青騰未來產業學堂學習。李先生於2020年1月獲得本公司最高榮譽—金制知更鳥勳章，並獲得2019年度萬科企業金獎（團體）。

聯席公司秘書

黃旻先生，33歲，於2022年3月1日獲委任為本公司聯席公司秘書。黃先生於2014年6月加入本公司，現任本公司規劃發展部合夥人，主要負責戰略研究、戰略運營管理及投資者關係工作。

黃先生自2014年6月加入本公司後，歷任本公司財務管理總監、投資者關係總監、戰略併購合夥人及規劃發展部合夥人。此外，黃先生在本公司參與投資的公司擔任董事，自2019年11月起擔任深圳市萬御安防服務科技有限公司董事。在加入本公司前，黃先生自2012年7月至2014年6月任職於華潤電力風能（汕頭）有限公司。

黃先生於2012年7月獲得中國廈門大學財務管理專業學士學位。

董事、監事及高級管理層

伍偉琴女士於2022年3月1日獲委任為本公司聯席公司秘書。伍女士現為卓佳專業商務有限公司企業服務部經理，該公司為全球性的專業服務公司，專門從事提供商務、企業及投資者綜合服務。伍女士於公司秘書領域擁有逾10年經驗。其一直為香港上市公司以及跨國公司、私人公司及離岸公司提供專業的企業服務。

伍女士現出任於聯交所上市的公司（即河北翼辰實業集團股份有限公司（股份代號：1596）、通用環球醫療集團有限公司（股份代號：2666）及Mega Genomics Limited（美因基因有限公司）（股份代號：6667）的公司秘書／聯席公司秘書。

伍女士為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會會士。伍女士於2011年7月獲得香港樹仁大學的工商管理學士學位。

* 僅供識別

董事會報告

董事會謹此向股東提呈截至2022年12月31日止年度的董事會報告。

公司資料

本公司於2001年2月20日在中國註冊成立，於2018年3月20日改制為股份有限公司。本公司股份於2022年9月29日在聯交所上市。

本公司的基本信息載列於本報告第17頁至第18頁的「公司資料」中。

股本

於本年度報告日期，本公司已發行股份為1,178,468,700股。本公司於截至2022年12月31日止年度的股本詳情載於合併財務報表附註31。

主要業務及經營

本公司是中國領先的物業管理服務提供商，在過去三十年里推動行業進步。32年來，在競爭激烈和高度分散的行業中，我們始終堅守為客戶做好服務的初心，讓更多用戶體驗物業服務之美好。依託於品牌優勢和服務質量，我們的業務範圍已拓展至物業管理服務以外的業務，並成為了增長模式由小區、商企和城市空間業務體系協同驅動的領先服務提供商，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供服務。憑借研發投資，我們已開發AIoT及BPaaS解決方案，旨在使工作流程數字化、調用資源並提升我們所服務的空間的效率。隨着服務產品與專用技術相互交織並進一步整合，我們已為實現規模經濟和抓住基於臨近地理位置產生的機會做好充分準備。就地域重點而言，我們致力於為擁有強勁經濟基礎的高線級城市的客戶提供優質服務。

本集團主要附屬公司的名稱、主要營運地點、註冊成立國家及已發行股本之詳情載於綜合財務報表附註1。截至2022年12月31日止年度，本集團的主要業務性質並無發生重大變動。於本年度報告日期，董事會不擬大幅變更本集團的主要業務。

業務回顧

對本集團年內的業務回顧及對本集團未來業務發展的討論載於「主席報告」及「管理層討論與分析」一節。使用主要財務業績指標對本集團年內的表現所作的分析載於「管理層討論與分析」一節。本集團於截至2022年12月31日止財政年度完結至本年度報告日期為止並無重大事項發生。

重大投資、收購及出售事項

於截至2022年12月31日止年度至本年度報告日期，本集團概無任何重大投資、收購或出售附屬公司、聯營公司及合營企業。

此外，除招股章程「未來計劃及所得款項用途」章節所披露的計劃外，本集團尚無進行重大投資或收購重大資本資產的具體計劃。然而，本集團將繼續按照公司戰略尋求業務發展新機遇。詳情請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節。

首次公開發售及超額配售股權籌集所得款項淨額的用途

本公司H股股份於上市日期起通過全球發售於聯交所主板上市。經扣除包銷佣金及本公司就行使超額配股權應付的其他相關開支後，本公司收取的全球發售的所得款項淨額（於悉數行使部分超額配股權後）折合人民幣約為5,617.2百萬元。

全球發售所得款項將持續按招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節所披露的計劃動用。下表載列於2022年12月31日的所得款項淨額動用及擬動用情況明細：

董事會報告

項目	佔總額 百分比 (概約)	招股章程 披露的所得 款項淨額 (人民幣百萬元)	截至2022年 12月31日止 已動用金額 (人民幣百萬元)	餘額 (人民幣百萬元)	悉數使用 餘額的預期 時間表
推行「萬物雲街道」模式提 供資金，實現規模效益	35%	1,966.0	63.0	1,903.0	於2027年年底前
投入AIoT及BPaaS解決方 案的開發	25%	1,404.3	0.3	1,404.0	於2027年年底前
收購增值服務提供商及 本行業上下游供應鏈 服務提供商的大多數 權益來孵化萬物雲 生態系統	20%	1,123.5	0.0	1,123.5	於2027年年底前
吸納及培養人才	10%	561.7	1.9	559.8	於2027年年底前
營運資金及一般公司 用途	10%	561.7	2.8	558.9	於2027年年底前
合計	100%	5,617.2	68.0	5,549.2	

董事及監事

報告期內及截至最後實際可行日期止之董事與監事名單如下：

執行董事

朱保全先生(董事長)
何曙華先生

非執行董事

王文金先生
張旭先生
孫嘉先生
周奇先生
姚勁波先生

獨立非執行董事

羅君美女士
陳玉宇先生
沈海鵬先生
宋雲鋒先生

監事

向雲女士
韓慧華女士
吳劍俠先生

董事及監事資料變更

本公司的董事、監事及高級管理層的履歷詳情載於本年報第38至48頁「董事、監事及高級管理層」一節。自2022年9月29日本公司上市以來，除於本年度報告「董事、監事及高級管理人員」一章中所披露者外，截至2022年12月31日，概無其他根據《上市規則》第13.51B(1)條需要披露的信息。

董事會報告

董事及監事服務合約

根據《上市規則》第19A.54及19A.55條，本公司已與各董事及監事訂立服務合約，合約內容有關（其中包括）(i)遵守相關法律及法規；(ii)遵守公司章程；以及(iii)仲裁條文。

除上文所披露者外，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立任何董事或監事服務合約（不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付補償（法定補償除外）的合約）。

獨立非執行董事的獨立性確認函

本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性而作出的確認函。董事會已根據《上市規則》評估全體獨立非執行董事的獨立性並確認彼等均為獨立人士。

董事於競爭業務中的權益

截至2022年12月31日，除下文所披露者外，概無董事於對本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有任何權益。

- (a) Anjuke Group Inc.（「安居客」）：本公司非執行董事姚勁波先生為安居客執行董事、主席、首席執行官及控股股東。安居客為中國房產信息及交易服務線上開放平台；及
- (b) 斯維登置業顧問集團有限公司（「斯維登」）：本公司非執行董事姚勁波先生為斯維登董事。斯維登為一家專注於提供連鎖化民宿、公寓和別墅的全球住宿運營商（(a)及(b)段統稱「**相關董事業務**」）。

我們的業務與相關董事業務之間並無任何重大競爭，且姚勁波先生在安居客及斯維登的職位及持股並未導致任何重大利益衝突，鑑於(a)本公司是一家領先的小區、商企和城市空間服務提供商，提供（其中包括）房屋銷售及租賃經紀服務僅作為我們住宅物業服務的延伸，而(i)安居客專注於發展其在線房產服務平台業務，並以中介身份提供服務；及(ii)斯維登是一家專注於提供連鎖民宿、公寓及別墅的全球住宿運營商；及(b)姚先生在本公司的職位屬於非執行性質，其並未參與本集團運營的日常管理。

姚勁波先生確認其亦知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求（其中包括）其必須為本公司的利益和最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。如果姚先生在相關董事業務中擔任的職位引致潛在利益衝突，則在就批准其在當中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事會議案進行投票時，姚先生應當放棄投票，且不得被計入出席相關董事會會議的法定人數。

董事認為，該等相關董事業務將不會引致《上市規則》第8.10條項下的任何重大競爭問題。

於本年度報告所披露者以外，截至2022年12月31日，概無其他董事或彼等之聯繫人從事直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務（本集團的業務除外）或於其中擁有須根據《上市規則》第8.10條作出披露的權益。

申請H股全流通

於2023年3月31日，本公司收到中國證券監督管理委員會（「中國證監會」）就進行H股全流通的正式批准，據此，中國證監會核准本公司21名股東將所持合計1,050,420,000股未上市股份轉為境外上市股份，並於轉換完成後可在聯交所主板上市及交易（「轉換並上市」）。有關進一步相關詳情，請參閱本公司日期為2022年11月22日、2023年1月11日及2023年3月31日的公告。

H股全流通以及轉換並上市的詳細實施計劃尚未最終確定。本公司將根據《上市規則》及適用法律的要求就H股全流通以及轉換並上市的進展情況適時作出進一步公告。H股全流通以及轉換並上市須待履行中國證監會、聯交所及其他境內外監管部門要求的其他相關程序後方可作實。

董事會報告

持續關連交易

根據《上市規則》第14A章，本公司於報告期間的持續關連交易詳情如下：

1. 物業租賃

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自連絡人）訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，我們從餘下萬科集團成員公司（包括其各自連絡人）租賃若干物業作辦公用途（「物業租賃」）。物業租賃框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2024年12月31日止三個年度，本集團就物業租賃框架協議向餘下萬科集團成員公司及其各自連絡人支付的年度上限分別為人民幣28百萬元、人民幣48百萬元及人民幣68百萬元。

萬科企業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，物業租賃框架協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。於截至2022年12月31日止年度內，本集團向餘下萬科集團成員公司及其各自連絡人租賃若干物業作辦公用途的開支為人民幣25.2百萬元，該金額未超過年度上限人民幣28百萬元。

2. 物業服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業服務框架協議（「物業服務框架協議」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自連絡人提供物業服務，包括(i)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發及將開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務（「物業服務」）。物業服務框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業服務框架協議向本公司支付的年度上限分別為人民幣936百萬元、人民幣1,078百萬元及人民幣1,244百萬元。

萬科企業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，物業服務框架協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。於截至2022年12月31日止年度內，本公司向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業服務收入總額為人民幣934.7百萬元，該金額未超過年度上限人民幣936百萬元。

3. 增值服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立增值服務框架協議（「**增值服務框架協議**」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)交付前支持服務；及(iii)就餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務（「**增值服務**」）。增值服務框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就增值服務框架協議向本公司支付的年度上限分別為人民幣2,729百萬元、人民幣2,706百萬元及人民幣2,703百萬元。

萬科企業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，增值服務框架協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。於截至2022年12月31日止年度內，本公司向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供增值服務收入總額為人民幣2,616.8百萬元，該金額未超過年度上限人民幣2,729百萬元。

董事會報告

4. AIoT及BPaaS解決方案服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議（「**AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議**」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供(i)智能物業設備及系統的設計、建築、運營及維護以及相關服務（如智慧物業諮詢服務及綜合智慧空間解決方案）；及(ii)遠程空間運營服務（如智能城市空間工作流程管理服務及運營數據分析服務）的AIoT及BPaaS解決方案服務（「**AIoT及BPaaS解決方案服務**」）。AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議的期限自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議向本公司支付的年度上限分別為人民幣1,029百萬元、人民幣1,237百萬元及人民幣1,373百萬元。

萬科企業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，AIoT及BPaaS解決方案服務框架協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。於截至2022年12月31日止年度內，本公司向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供AIoT及BPaaS解決方案服務收入總額為人民幣960.3百萬元，該金額未超過年度上限人民幣1,029百萬元。

5. 物業代理服務

於2022年9月13日，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身及代表餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立物業代理服務框架協議（「**物業代理服務框架協議**」），據此，我們同意向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務，並收取服務費作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以及由餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發及將予開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)停車位及其他物業簽訂物業買賣協議（「**物業代理服務**」）。物業代理服務框架協議的期限為自上市日期起至2024年12月31日止，可經雙方同意後予以重續，惟須遵守《上市規則》第14A章項下的規定及所有其他適用法律法規。

截至2024年12月31日止三個年度，餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人就物業代理服務框架協議向本公司支付的預期最高服務費與本公司向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付按金的每日最高結餘分別如下：

	截至12月31日止年度		
	2022年 人民幣千元	2023年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
服務費年度上限	410,000	447,000	496,000
按金的每日最高結餘	1,643,056	1,643,056	1,643,056

萬科企業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。因此，物業代理服務框架協議項下進行的交易構成本公司的持續關連交易。於截至2022年12月31日止年度內，本公司向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務收入總額為人民幣310.6百萬元，該金額未超過年度上限人民幣410百萬元。於截至2022年12月31日止年度內：本公司向餘下萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付按金的每日最高結餘為1,602.7百萬元，該金額未超過上限人民幣1,643百萬元。

獨立非執行董事確認

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易乃於本集團一般日常業務中，按一般或更佳商業條款並根據規管該等交易之有關協議進行，且條款均屬公平合理，符合股東整體利益。

董事會報告

核數師確認

本公司已委聘核數師，根據香港會計師公會頒布之香港保證委聘準則第3000號(修訂)「歷史財務資料之審核或審閱以外的保證委聘」，並參考應用指引第740號(修訂)「根據香港《上市規則》就持續關連交易發出核數師函件」，就持續關連交易作出匯報。核數師已就披露的持續關聯交易之審查結果及結論出具的無保留函件載述如下：

- (a) 並未發現任何重大事項致使所披露的持續關連交易未獲本公司董事會批准；
- (b) 就有關本集團提供貨品或服務之關連交易而言，並未發現本集團在各重大方面未根據本集團之定價政策訂立；
- (c) 並未發現任何重大事項致令彼相信交易在各重大方面未根據規管該等持續關連交易之相關協議之條款訂立；及
- (d) 有關各項持續關連交易的總金額，並未發現任何重大事項致令彼相信所披露持續關連交易超過截至2022年12月31日止年度之有關上限。

關聯方交易

本集團截至2022年12月31日止年度進行的關聯方交易概要載於本年度報告內的本集團合併財務報表附註35。

就年度報告所載綜合財務報表中的「關聯方交易」附註35，構成本公司持續關連交易的交易已於上文披露或因全部適用百分比率均小於0.1%構成本公司完全豁免的關連交易或持續關連交易。本公司於報告期內已遵守《上市規則》第14A章的關連交易或持續關連交易披露規定。

董事及監事於交易、安排或合約的權益

除本年度報告內的本集團合併財務報表附註35、「董事或監事服務合約」、「董事於競爭性業務的權益」以及「持續關連交易」一節所披露者外，概無本公司董事、監事或與彼等有關連的實體於對本集團業務屬重大而本公司、其任何附屬公司、同系附屬公司或其母公司為訂約方且於年末或截至2022年12月31日止年度任何時間仍然存續的交易、安排或合約中直接或間接擁有任何重大權益。

主要風險及不確定性因素

本集團面臨的主要風險及不確定性因素包括(其中包括)：

我們業務的成功取決於整體經濟及市場狀況。

我們的業務處於中國社區空間居住消費服務市場、商企和城市空間綜合服務市場及智慧城市雲服務市場，該市場的增長受到整體經濟及市場狀況的影響，影響因素包括但不限於：國際、全國、地區及當地經濟狀況的變化；當地房地產狀況的變化、消費者消費水平的波動、相關法律法規的變動等。

經濟疲軟或衰退、利率上升、財政或政治不確定、房地產價值下滑、全球資本或信貸市場中斷等亦有可能對我們所處的市場產生不利影響，進而對我們的業務產生重大不利影響。

我們按酬金制管理的物業收取的付款可能不足以支付我們的成本。

如果我們按酬金制訂立合同管理物業，則我們主要擔任業主代理。截至期末，如果項目累計的營運資金不足以支付該項目就安排物業管理服務而產生的開支，則差額將被確認為其他應收款項。我們審慎評估差額的可回收性並按單個項目計提減值虧損，會考慮各種因素，包括但不限於(i)我們客戶的信譽及歷史付款記錄；及(ii)該項目的年內損益。我們於隨後收到差額時進行回撥。然而，我們可能無法收回差額及回撥減值虧損，進而可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

董事會報告

推進「蝶城模式」戰略短時間內可能會造成我們利潤的波動。

我們以街道為單位，按在管項目為駐點和員工20-30分鐘可達為半徑構建新服務圈，打開社區、商企、和城市空間服務的傳統邊界，通過人員共享和快速響應的舉措，為街道內的所有空間提供混合服務。目前我們的戰略已初見成效。但由於構建蝶城需要投入基礎設施改造等舉措，短時間內可能會對我們的利潤造成一定影響。

品牌及聲譽是我們的重要資產，並影響市場對我們的認知。對品牌形象的任何損害均可能對我們的業務產生不利影響。

品牌是我們的重要資產。我們主要通過「萬科物業」、「萬物梁行」、「萬物雲城」及「萬睿科技」這些品牌名稱進行小區空間居住消費服務、商企和城市空間綜合服務及AIoT及BPaaS解決方案服務。我們能否吸引及挽留客戶主要取決於外界對我們的服務水平、可信度、商業慣例、管理、工作場所文化、財務狀況、我們對突發事件的應對方法以及其他主觀質素的看法。我們業務的成功很大程度取決於我們持續提高品牌知名度及進一步提升品牌價值的能力。由於若干商號（如「萬科物業」）由萬科集團授權，如果我們或該等實體或我們或其各自董事、管理人員或其他僱員作出有損該品牌名稱或企業形象的行為，或如果出現與其有關的任何重大負面報道（例如，因任何該等實體或人士而涉及監管調查或其他法律訴訟、不當或貪腐行為），我們的品牌形象與聲譽及市值可能受到不利影響。

遵守法律法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守對本集團有重大影響的適用法律、規則及法規。於本年度報告日期，除年度報告所披露者外，本集團於所有重大方面已遵守所有規管物業管理業務的相關及適用中國法律及法規。本集團已就經營其業務取得所有執照、許可證及證書。

於本年度報告日期，本集團並無涉及且董事會並不知悉任何不合規事件可能會對本公司於其中的價值產生不利影響。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

截至2022年12月31日，董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中，擁有須於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中登記或根據標準守則須通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

姓名	職位	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔本公司 股本總額的 概約持股百分比
朱保全先生 ⁽²⁾	執行董事、董事長 兼總經理	於受控法團權益	非上市外資股	90,000,000(L)	27.27%	7.64%
姚勁波先生 ⁽³⁾	非執行董事	於受控法團權益	非上市外資股	30,042,000(L)	9.10%	2.55%

附註：

- (1) (L) - 好倉
- (2) 睿達第一有限公司直接持有本公司35,000,000股股份，睿達第二有限公司直接持有本公司23,284,000股股份，睿達第三有限公司直接持有本公司23,057,000股股份，睿達第四有限公司直接持有本公司2,970,000股股份，以及睿達第五有限公司直接持有本公司5,689,000股股份。

睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Glorious Falcon Investment Limited是Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人。此外，深圳市譽鷹第二十三投資管理合夥企業（有限合夥）作為有限合夥人持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益，且餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司作為有限合夥人持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益，且餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿

董事會報告

達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業（有限合夥）（「譽鷹二十一」）全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人是深圳市譽鷹投資管理有限公司（「譽鷹投資」）。本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全先生持有譽鷹投資67%的權益。

因此，根據證券及期貨條例第XV部，朱保全先生被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有總計本公司90,000,000股股份中擁有權益。

- (3) Dream Landing Holdings Limited（「**Dream Landing**」）直接持有本公司30,042,000股股份。Dream Landing是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司。58.com Inc.由我們的非執行董事姚勁波先生最終控制。因此，根據證券及期貨條例第XV部，姚勁波先生被視為於Dream Landing持有的本公司30,042,000股股份中擁有權益。

於本公司相聯法團相關股份的權益

姓名	職位	相聯法團名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔有關相聯法團	佔有關相聯法團
						有關類別 相關股份的 概約持股百分比	股本總額的 概約持股百分比
吳劍俠先生	監事	萬科企業	實益擁有人	A股	15,100(L)	0.00016%	0.00013%
韓慧華女士	監事	萬科企業	實益擁有人	A股	133,000(L)	0.00137%	0.00114%

附註：

- (1) (L) - 好倉

除上文所披露者外，就董事所知，截至2022年12月31日，概無董事、監事或本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉），或(ii)記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

主要股東於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於本公司股份的好倉

就本公司所知，截至2022年12月31日，誠如本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊所記錄，除董事、監事或本公司最高行政人員外，下列人士於股份或相關股份中擁有5%或以上權益：

名稱	身份／ 權益性質	股份類別	股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔公司權益 的概約百分比
萬科企業股份有限公司 (「萬科企業」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	600,000,000 (L)	83.29%	50.91%
	受控法團權益	內資股	60,602,000 (L)	8.41%	5.14%
深圳市萬斛泉源管理諮詢有限 公司(「萬斛泉源」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	35,602,000 (L)	4.94%	3.02%
深圳市萬頃管理諮詢有限公司 (「萬頃」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	5,000,000 (L)	0.69%	0.42%
深圳市萬斛管理諮詢有限公司 (「萬斛」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	5,000,000 (L)	0.69%	0.42%
深圳市萬馬爭先管理諮詢有限 公司(「萬馬爭先」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	5,000,000 (L)	0.69%	0.42%
深圳市盈達投資基金管理有限 公司(「盈達投資基金」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	5,000,000 (L)	0.69%	0.42%

董事會報告

名稱	身份／ 權益性質	股份類別	股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔公司權益 的概約百分比
深圳市萬殊之妙管理諮詢有限公司(「萬殊之妙」) ⁽¹⁾	實益擁有人	內資股	5,000,000 (L)	0.69%	0.42%
Radiant Sunbeam Limited ⁽²⁾	實益擁有人	非上市外資股	180,000,000 (L)	54.54%	15.27%
Bumper Harvest Limited ⁽²⁾	受控法團權益	非上市外資股	180,000,000 (L)	54.54%	15.27%
Boyu Capital Fund III, L.P. ⁽²⁾	受控法團權益	非上市外資股	180,000,000 (L)	54.54%	15.27%
Boyu Capital General Partner III, L.P. ⁽²⁾	受控法團權益	非上市外資股	180,000,000 (L)	54.54%	15.27%
Boyu Capital General Partner III, Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	非上市外資股	180,000,000 (L)	54.54%	15.27%
Boyu Capital Group Holdings Ltd. ⁽²⁾	受控法團權益	非上市外資股	180,000,000 (L)	54.54%	15.27%
睿達第一有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	非上市外資股	35,000,000 (L)	10.60%	2.97%
睿達第二有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	非上市外資股	23,284,000 (L)	7.05%	1.98%
Ruida Investments I Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	非上市外資股	58,284,000 (L)	17.66%	4.95%
睿達第三有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	非上市外資股	23,057,000 (L)	6.99%	1.96%
Ruida Investments IV Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	非上市外資股	23,057,000 (L)	6.99%	1.96%
睿達第五有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	非上市外資股	5,689,000 (L)	1.72%	0.48%
Ruida Investments III Limited Partnership ⁽³⁾	受控法團權益	非上市外資股	5,689,000 (L)	1.72%	0.48%

董事會報告

名稱	身份／ 權益性質	股份類別	股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔公司權益 的概約百分比
Glorious Falcon Investment Limited ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市外資股	87,030,000 (L)	26.37%	7.39%
睿達第四有限公司 ⁽⁴⁾	實益擁有人	非上市外資股	2,970,000 (L)	0.90%	0.25%
	受控法團權益	非上市外資股	87,030,000 (L)	26.37%	7.39%
深圳市譽鷹第二十一投資管理合夥企業(有限合伙) ⁽⁴⁾ (「譽鷹二十一」)	受控法團權益	非上市外資股	90,000,000 (L)	27.27%	7.64%
深圳市譽鷹第二十三投資管理合夥企業(有限合伙) ⁽⁴⁾ (「譽鷹二十三」)	受控法團權益	非上市外資股	58,284,000 (L)	17.66%	4.95%
深圳市譽鷹投資管理有限公司 ⁽⁴⁾ (「譽鷹投資」)	受控法團權益	非上市外資股	90,000,000 (L)	27.27%	7.64%
朱保全 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市外資股	90,000,000 (L)	27.27%	7.64%
Dream Landing Holdings Limited ⁽⁴⁾	實益擁有人	非上市外資股	30,042,000 (L)	9.10%	2.55%
Dream Warrior Inc. ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,042,000 (L)	9.10%	2.55%
58.com Inc. ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,042,000 (L)	9.10%	2.55%
香港瑞軒企業管理有限公司 ⁽⁵⁾ (「瑞軒」)	實益擁有人	非上市外資股	30,000,000 (L)	9.09%	2.55%

董事會報告

名稱	身份／ 權益性質	股份類別	股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔公司權益 的概約百分比
前海創享科技(深圳)有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,000,000 (L)	9.09%	2.55%
深圳市琳凱盈科技發展有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,000,000 (L)	9.09%	2.55%
深圳市琳珠投資控股(集團)有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,000,000 (L)	9.09%	2.55%
深圳市琳珠貿易有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,000,000 (L)	9.09%	2.55%
陳坤明 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市外資股	30,000,000 (L)	9.09%	2.55%
中國國有企業混合所有制改革基金有限公司	實益擁有人	H股	11,509,200 (L)	8.99%	0.98%
中國誠通控股集團有限公司	受控法團權益	H股	14,690,200 (L)	11.47%	1.25%
工銀瑞信基金管理有限公司 (代表工銀瑞信泰宏60號 QDII單一資產管理計劃)	投資管理人	H股	11,509,200 (L)	8.99%	0.98%
GIC Private Limited	投資管理人	H股	11,222,600 (L)	8.76%	0.95%

名稱	身份／ 權益性質	股份類別	股份數目	佔相關類別 股份的概約 持股百分比	佔公司權益 的概約百分比
JPMorgan Chase & Co.	受控法團權益	H股	510,435 (L)	0.40%	0.04%
	受控法團權益	H股	455,435 (S)	0.36%	0.04%
	投資管理人	H股	11,931,400 (L)	9.32%	1.01%
	持有股份保證權益 的人士	H股	4,059,400 (L)	3.17%	0.34%
中信証券股份有限公司	受控法團權益	H股	14,031,411 (L)	10.96%	1.19%
	受控法團權益	H股	14,031,411 (S)	10.96%	1.19%
瑞銀集團有限公司	受控法團權益	H股	13,244,091 (L)	10.34%	1.12%
摩根士丹利	受控法團權益	H股	11,341,937 (L)	8.86%	0.96%
	受控法團權益	H股	1,748,300 (S)	1.37%	0.15%
The Goldman Sachs Group, Inc.	受控法團權益	H股	13,990,636 (L)	10.93%	1.19%
	受控法團權益	H股	17,811,800 (S)	13.91%	1.51%

董事會報告

附註：

(A) (L)- 好倉；(S)- 淡倉

- (1) 萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙均為萬科企業的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，萬科企業被視為於萬斛泉源、萬頃、萬斛、萬馬爭先、盈達投資基金及萬殊之妙各自持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) Radiant Sunbeam Limited為Bumper Harvest Limited的全資附屬公司，而Bumper Harvest Limited由Boyu Capital Fund III, L.P.全資擁有，且Boyu Capital General Partner III, L.P.為Boyu Capital Fund III, L.P.的普通合夥人。Boyu Capital General Partner III, Ltd.為Boyu Capital General Partner III, L.P.的普通合夥人且Boyu Capital General Partner III, Ltd.由Boyu Capital Group Holdings Ltd.全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Boyu Capital Group Holdings Ltd.、Boyu Capital General Partner III, Ltd.、Boyu Capital General Partner III, L.P.、Boyu Capital Fund III, L.P.及Bumper Harvest Limited均被視為於Radiant Sunbeam Limited持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 睿達第一有限公司及睿達第二有限公司均為Ruida Investments I Limited Partnership的全資附屬公司。睿達第三有限公司為Ruida Investments IV Limited Partnership的全資附屬公司，而睿達第五有限公司為Ruida Investments III Limited Partnership的全資附屬公司。Ruida Investments I Limited Partnership、Ruida Investments IV Limited Partnership及Ruida Investments III Limited Partnership的普通合夥人均為Glorious Falcon Investment Limited。此外，譽鷹二十三為持有Ruida Investments I Limited Partnership約62.86%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人Glorious Falcon Investment Limited持有。睿達第四有限公司為持有Ruida Investments III Limited Partnership約50.00%的權益的有限合夥人，餘下權益由普通合夥人持有。Glorious Falcon Investment Limited為睿達第四有限公司的全資附屬公司，而睿達第四有限公司由譽鷹二十一全資擁有。譽鷹二十一的普通合夥人為譽鷹投資，本公司董事長、執行董事兼總經理朱保全於譽鷹投資持有67%的權益。

因此，根據證券及期貨條例第XV部，朱保全被視為於睿達第一有限公司、睿達第二有限公司、睿達第三有限公司、睿達第四有限公司及睿達第五有限公司持有的總計90,000,000股本公司股份中享有控制的權益。上述90,000,000股本公司股份中，睿達第三有限公司直接持有20,000,000股用作投資及員工持股平台根據員工持股計劃持有70,000,000股本公司股份。

- (4) Dream Landing Holdings Limited為Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司，而58.com Inc.為Quantum Bloom Group Ltd.（一家於開曼群島註冊成立的公司）的全資附屬公司，姚勁波先生擁有該公司超過三分之一的控制權（通過其中介控制主體）。因此，Dream Warrior Inc.、58.com Inc.、Quantum Bloom Group Ltd.各自被視為於Dream Landing Holdings Limited持有的非上市外資股中擁有權益。
- (5) 瑞軒為前海創享科技（深圳）有限公司的全資附屬公司，而前海創享科技（深圳）有限公司由深圳市琳凱盈科技發展有限公司全資擁有，深圳市琳凱盈科技發展有限公司由深圳市琳珠投資控股（集團）有限公司（「琳珠集團」）擁有95%的股權。琳珠集團由深圳市琳珠貿易有限公司擁有90%的股權，而深圳市琳珠貿易有限公司由陳坤明先生全資擁有。因此，前海創享科技（深圳）有限公司、深圳市琳凱盈科技發展有限公司、琳珠集團及深圳市琳珠貿易有限公司各自被視為於瑞軒持有的非上市外資股中擁有權益。

除本報告所披露者外，截至2022年12月31日，本公司概無獲任何人士（董事、監事或本公司最高行政人員除外）告知其於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須記錄於由本公司存置的登記冊之權益或淡倉。

主要客戶及供應商

主要客戶

截至2022年12月31日止年度，來自本集團最大客戶的收入佔本集團的總收入約14.3%，而本集團前五大客戶收入佔本集團總收入小於30%。

主要供應商

截至2022年12月31日止年度，向本集團最大供應商的採購額佔本集團的總採購額約16.9%，而向本集團前五大供應商採購佔本集團總採購額小於30%。

與持份者的關係

本集團認可僱員、客戶及供貨商對本公司的持續發展至關重要並熱衷發展與持份者的長期關係。本公司非常注重人力資本並致力營建令僱員可全面開發其潛能並協助彼等實現個人及專業發展的環境。本公司提供公平安全的工作場所，提倡員工多元化發展，並根據其成績及表現提供具競爭力的薪酬及福利以及職業發展機會。本集團亦持續努力為僱員提供完備的培訓及發展資源，令彼等能夠緊跟市場及行業最新發展，同時改善其表現及其在職務上的自我實現。本公司明白保持與客戶的良好關係非常重要。本集團已制定程序處理客戶投訴及進行客戶滿意度調查，以確保客戶投訴得以快速及時處理。本集團亦致力於發展與供應商（為長期業務夥伴）的良好關係，以確保材料的穩定供應。本集團透過不斷與供應商及承包商進行積極有效的溝通加強與彼等的業務合作關係以確保質量及交付。

管理合約

截至2022年12月31日止年度，概無就本公司整體或任何重大部分業務的管理及行政方面訂立任何合約，亦不存續有關合約。

董事會報告

購買股份或債權證的安排

截至2022年12月31日止年度，任何董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女概無獲授任何權利可透過購入本公司股份或債權證而獲取利益，彼等亦無行使任何該等權利。此外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司亦無訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體的該等權利。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司章程或中國（即本公司註冊成立所在司法權區）法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按持股比例發售新股。

稅項減免

截至最後實際可行日期，本公司並不知悉本公司任何證券持有人因為持有該等證券而獲享任何稅項減免。

企業管治

本公司採納的主要企業管治常規載於本年度報告「企業管治報告」一節。

僱員及薪酬政策

我們從1990年從事物業服務以來，歷經30餘年，形成了深厚的服務文化，並塑造了一支以客戶為中心、持續創新的服務團隊。我們進一步建立了可以傳承圍繞「做服務者」、「永爭第一」及「陽光健康」的價值觀的企業文化與經營體系，持續吸引與挽留適配業務發展需要的人才隊伍。此外，我們的人力資源結構包括客戶服務類人員、銷售及營銷類人員、科研及運營類人員、物業及工程交付類人員及職能支持類人員等，形成了多樣化、全體系的適應業務發展需要的人才隊伍。

截至2022年12月31日，本集團有97,930名員工（2021年12月31日：106,945名員工），其中男性僱員佔52.6%及女性僱員佔47.4%。報告期間總員工成本約人民幣10,916.0百萬元。本集團員工的薪酬福利包括基礎薪酬、酌情分紅及社保公積金，按照工作性質、工作表現及市場情況而定。本集團亦為員工尤其是關鍵員工提供有競爭力的薪酬及員工持股計劃。本集團致力於在工作環境中創造有利條件，以繼續保持集團僱員性別多元化狀態。現時集團男性僱員與女性僱員比例較為平衡，本集團內人力資源相關部門亦將持續關注及檢討僱員性別比例，力求維持男女僱員比例平衡的狀態。

員工培訓計劃

萬物雲為員工搭建了廣闊的發展平台，根據業務需要以及員工個人職業規劃發展，建立有利於員工發展的培訓體系，為員工提供多元的職業發展渠道以及學習機會。

1. 「萬紫千紅」好發展

2019年，公司啟動「千軍萬馬進樸鄰」員工發展項目，鼓勵一線基層員工，探索職業新道路，向樸鄰資產管家轉型；2020年，公司啟動「萬紫千紅好發展」員工發展項目，進一步面向基層員工構建專業化、多元化、全業務場景的多路徑發展機制，幫助他們走向更大的發展舞台，獲得更多的勞動收入。

我們為基層員工給予提供豐富技能培訓和多元業務方向選擇，幫助一線服務人員向其他技能更豐富、更具不可替代性的崗位轉型。報告期內，我們推動3,130名基層員工成功轉崗成為網絡管家、資產管家、機電專家、數字運營等。自2020年「萬紫千紅」好發展項目啟動以來，我們累計推動5,173名基層員工成功轉崗。

順應時代科技發展進程，我們的物業服務也在進行智慧化更新。由萬物雲自主研發的自助物業終端一體機「鳳梨一號」在全國各地落地啟用；在帶來高效便捷服務的同時，也替代了許多物業服務前台人員的工作。因此，我們在建立了針對物業前台人員的專項轉崗計劃—「幸福驛站員工多元發展路徑」。2022年，我們有1,876名員工通過「幸福驛站員工多元發展路徑」走出物業前台，提前接受多元技能培訓，向生活管家、數字化運營、環境監控等崗位跨界轉型。

董事會報告

2. 千人計劃

萬物雲積極支持一線奮鬥者學習深造，以提供獎學金的方式資助一線員工「高升專」和「專升本」，幫助他們實現學歷提升。公司於2010年啟動「雙百計劃」，計劃每年向200名基層員工開放「高升專」學歷提升名額，2021年，我們將「雙百計劃」升級為「千人計劃」，每年計劃向1,000名一線員工開放「高升專」和「專升本」學歷提升名額，為每名參與者提供5,000至7,000元的助學金。

2022年，我們更新了「千人計劃」合作高校資源，為員工開放可報考學校52所，包括：華南師範大學、暨南大學、廈門理工學院等。報告期內，「千人計劃」幫助559名員工提升學歷，預計投入助學金人民幣3.4百萬元。

3. 人才培訓和發展

萬物雲結合業務發展與員工成長的需求，建設多元化的員工培養體系，為員工提供挑戰自我及持續發展的學習機會。我們圍繞「服務力」「領導力」和「增長力」構建人才培養體系，推出多種形式的培訓產品及訓練項目，滿足人才梯隊的發展需要。

員工持股計劃

萬科企業於2015年6月為其物業服務業務（即本公司）的員工引入並採納內部事業合夥人機制，以吸引和留住人才，增強本公司的競爭力，實現長期發展。本公司上市前已將該事業合夥人機制進一步修訂併合併為員工持股計劃（「**員工持股計劃**」）。詳情請參閱招股章程「法定及一般資料－5. 員工持股計劃」一節。

環境、社會及管治

環境保護

本集團須遵守中國有關環境保護事宜的法律。本集團認為保護環境十分重要，並已於業務營運中採取措施以確保其遵守所有適用規定。鑑於其業務的性質，本集團相信其毋須承擔重大環境責任風險或合規成本。

截至2022年12月31日止年度及截至本年度報告日期，本集團並無因違反中國環境法律而受到任何重大行政處罰。

社會責任

本集團已根據適用中國法律及法規與僱員訂立僱傭合同。

本集團根據相關中國法律及法規為中國的全職僱員購買社會福利保險，包括養老保險、醫療保險、個人工傷保險、失業保險及生育保險。

健康及工作安全

本集團採用的員工管理辦法載有關於工作安全及職業健康事宜的政策及程序。本集團向僱員提供年度體檢及安全培訓，且本集團的物業均配有安全設備。

本集團的質量管理相關部門負責記錄及處理工程事故以及保存健康及工作安全合規記錄。

於截至2022年12月31日止年度及直至本年度報告日期止，本集團並無遭遇任何重大安全事故，亦無有關人身傷害或財產損失的重大申索及並無就有關人身傷害或財產損失的安全意外的申索向僱員支付重大賠償。

更多關於我們的環境、社會及管治方面表現，可參閱公司2022年度《環境、社會及管治報告》。

彌償及保險規定

本公司章程規定本公司其時的董事、董事總經理、替任董事、核數師、秘書及其他高級人員及其時就本公司任何事務行事的受託人(如有)，以及他們各自的遺囑執行人或遺產管理人，就他們或他們當中任何人、他們或他們的任何遺囑執行人或遺產管理人因執行其各自職務或信託事宜中的職責或假定職責時應會或可能招致或因任何作為、同意或遺漏而蒙受的一切訴訟、成本、收費、損失、損害及開支，應獲得以本公司資產作出的彌償及保障他們免受傷害。本公司已就董事可能面對的法律行動安排適當的董事及主要職員責任保險。

股票掛鈎協議

截至2022年12月31日止年度，本集團並無訂立股票掛鈎協議。

董事會報告

報告期後的後續事件

本集團報告期後無重大事項。

足夠公眾持股量

《上市規則》第8.08條規定尋求上市的證券必須有公開市場且發行人的上市證券須維持足夠公眾持股量。該規定通常表示在任何時間發行人的已發行股本總數最少25%必須由公眾持有。

本公司已申請，且聯交所已授予本公司豁免遵守《上市規則》第8.08條規定，因此公眾人士不時持有持有股份的最低百分比將為以下兩項中的較高者：(a) 10.0%；及(b)超額配股權獲行使後，H股公眾持股量佔本公司經擴大已發行股本的百分比，但我們須確認我們：

- (i) 將公布緊隨全球發售完成後（超額配股權獲行使前）及超額配股權獲行使後公眾人士持有H股的百分比，讓公眾人士知悉本公司適用的最低公眾持股量規定；
- (ii) 將自上市日期起一年內，通過申請H股全流通將若干內資股及非上市外資股轉換為H股，將公眾持股量百分比增至約17.7%，而該轉換的完成須經中國證監會批准，並於上市後就內資股及非上市外資股向H股的有關轉換根據《上市規則》作出適當公告及／或披露；
- (iii) 將確保H股有一個公開市場，而將由公眾人士持有的H股數目及分派情況將讓市場以較低百分比正常運作；
- (iv) 將於上市後的每份年度報告中連續確認公眾持股量的充足性；
- (v) 將實施適當措施及機制，確保H股公眾持股量一直維持於最少10.0%（或超額配股權獲行使完成後的較高百分比）；及
- (vi) 如果公眾持股量百分比跌至低於聯交所規定的最低百分比，董事將採取適當步驟確保遵守聯交所規定的最低公眾持股量百分比。

基於本公司所獲公開資料及就董事所知，於刊發本年度報告前的最後實際可行日期，本公司並未獲悉任何偏離上述確認的情況。

慈善捐款

截至2022年12月31日止年度，本集團作出慈善及其他捐款共計人民幣0.7百萬元。

核數師

安永會計師事務所已審核截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表。有關續聘安永會計師事務所為本公司核數師的決議案將於股東周年大會上獲提呈。

股息政策

宣派及派付股息將由董事會全權酌情釐定。於考慮是否建議派付股息及釐定股息金額時，董事會亦應考慮下列因素：我們的經營業績、現金流量、財務狀況、附屬公司向我們派付的現金股息、業務前景、有關我們宣派及派付股息的法定、監管及合約限制、總體經濟狀況、本集團業務的業務周期及可能對本集團業務或財務表現及狀況產生影響的其他內部或外部因素，以及董事會可能認為重要的其他因素。股息僅可自我們可供合法分派的利潤中宣派或派付。

儲備

本集團截至2022年12月31日止年度的儲備變動詳情載於本年度報告內的綜合權益變動表。於2022年12月31日，本公司的可供分派儲備約為人民幣2,106.8百萬元。

股息

董事會建議以EBITDA的10%為派付股息總額，向股東派付截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.241元（含稅）（「**2022年末期股息**」），有待股東在本公司應屆股東周年大會上批准。2022年末期股息預期將於2023年7月7日或前後以現金向於2023年6月26日名列於本公司股東名冊的股東派付。

董事會報告

暫停辦理股份過戶登記

(a) 為釐定出席股東周年大會並於會上投票的股東資格

本公司將由2023年5月15日至2023年6月16日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何本公司股份過戶登記。為釐定符合資格出席股東周年大會並於會上投票的股東身份，所有股份過戶文件連同有關股票須於2023年5月12日下午四時三十分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理股份過戶登記手續。

(b) 為釐定獲發擬派付2022年末期股息的股東資格

待本公司股東於股東周年大會上批准後，2022年末期股息將於2023年7月7日或前後派付。為釐定獲發擬派付2022年末期股息的資格，本公司將由2023年6月22日至2023年6月26日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格獲發擬派付2022年末期股息，所有本公司股份過戶文件連同有關股票須於2023年6月21日下午四時三十分前送交本公司H股證券登記處卓佳證券登記有限公司(香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理股份過戶登記手續。

股東周年大會

本公司將於2023年6月16日舉行應屆股東周年大會。股東周年大會的通告將於適當時候於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)刊載及寄發予股東。

建議諮詢專業稅務意見

根據《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008]897號)，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派末期股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得

股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議（安排）待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議（安排）規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議（安排）規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號），本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》（國家稅務總局公告2015年第60號）及相關稅收協議的要求提供相關文件和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

股東如對購買、持有、出售、買賣或行使有關股份的任何權利的稅務影響存有任何疑問，建議彼等諮詢其專業顧問。

代表董事會
萬物雲空間科技服務股份有限公司
朱保全
董事長、執行董事兼總經理

深圳，2023年4月26日

監事會報告

本公司監事會謹此向股東提呈截至2022年12月31日止財政年度的監事會報告。

於2022年12月31日止年度內，監事會根據《上市規則》、《公司章程》及《監事會議事規則》等有關規定的要求，本着對股東負責的精神，堅守公司的文化和價值觀，認真履行各項職責和義務，對本公司財務賬目進行檢查並對本公司的管理及運營情況、股東大會決議執行情況、董事及管理層行使其各自職責時對法律法規及《公司章程》的遵守情況等進行了監督。

監事會認為，於2022年12月31日止年度內，本公司嚴格按照《上市規則》等相關法律法規及《公司章程》等管理制度的要求規範運作，本公司的董事、高級管理人員勤勉履職，有效維護了本公司和股東的各項利益。

監事會成員及報告期內成員變動情況

截至2022年12月31日，本公司監事會設有三名成員，包括一名監事會主席、一名監事、一名職工代表監事。根據《公司章程》規定，每屆監事任期三年，任期屆滿可連選連任。

監事會組成如下：

姓名	職位
向雲女士	監事會主席
韓慧華女士	股東代表監事
吳劍俠先生	職工代表監事

2022年度監事會主要工作情況

於2022年12月31日止年度內，監事會主要工作如下：

1. 召開監事會會議，認真履行監事會職責

於2022年12月31日止年度內，監事會共召開2次監事會會議。監事出席監事會會議情況如下：

姓名	監事類別	實際出席會議次數／ 應出席會議次數
向雲	監事會主席	2/2
韓慧華	股東代表監事	2/2
吳劍俠	職工代表監事	2/2

2. 監察公司董事及高級管理人員履職情況

於2022年12月31日止年度內，監事會成員通過列席董事會，審閱董事會各項議案，以及檢查公司日常經營管理，監察本公司董事及高級管理人員的履職情況。

3. 監督公司經營情況

於2022年12月31日止年度內，監事會成員通過公司董事會及股東大會參與討論公司經營狀況及監督公司運營。監事會認為，公司的各項業務活動符合有關法律法規及《公司章程》。

2022年公司監事會加強了對各事業單元的巡視，通過現場走訪、約談、座談、培訓等方式，對部分業務單元員工廉情調查結果較差、內控問題較突出的區域進行了警示，督促相關管理人員認真盡職，完善內部控制建設，防範職業底線風險；同時推動各軍種廉正制度建設，營造廉潔的工作環境。

對公司有關事項的獨立意見

1. 公司依法運作情況

監事會認為，公司能夠依法經營，規範管理，經營業績客觀真實。公司內控管理工作逐步提升，建立起了比較全面、完善的內部控制制度，能夠有效的識別和管控風險，確保公司各項業務正常有序開展，能夠保證公司資金資產的安全和完整。公司的董事及高級管理人員能遵循相關法律法規，審慎、認真行使職權，監事會未發現任何違法違規行為或損害股東利益的行為。

監事會報告

2. 檢查公司財務情況

監事會對公司報告期內的財務狀況、財務管理和經營成果進行了認真的監督、檢查和審核，並審閱本集團截至2022年12月31日止年度之經審計財務報告及其他財務資料，認為該審計報告全面、真實、客觀反映了本公司的經營成果和財務狀況，不存在任何虛假記載、誤導性陳述或重大遺漏。

3. 董事、高級管理人員履職評估情況

監事會認為，本公司董事及高級管理人員遵紀守法，恪盡職守，務實敬業，決策程序合法，有效維護了本公司及股東的利益。

4. 持續關連交易

於2022年12月31日止年度內，本公司持續關連交易乃於本集團一般日常業務中，按一般或更佳商業條款並根據規管該等交易之有關協議進行，且條款均屬公平合理，符合股東整體利益。持續關連交易的審議、表決、披露及履行等情況符合法律、法規及公司章程的有關規定。

企業管治

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股東權益及提高企業價值與責任承擔。

本集團深知董事會就本集團業務提供有效引導以及確保本集團運營的透明度及問責所扮演的重要角色。董事會深知良好的企業管治將帶領本集團邁向成功及提升股東價值。因此，董事會通過制定一系列企業管治政策及制度，以保障股東權益並提升企業價值。同時，所有董事行事須持正不阿、以身作則，致力推廣企業文化。

本公司已採納《企業管治守則》作為其本身的企業管治準則，且根據董事所知，在上市後並於報告期間，除下述披露外，本公司已遵守《企業管治守則》所有適用守則條文。

根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。朱保全先生為我們的董事長兼本公司總經理，且朱保全先生的職務並未根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條的規定區分。

鑑於自2011年2月起朱保全先生一直作為董事長、執行董事兼本公司總經理管理及運營本公司，董事會認為朱保全先生應繼續擔任本公司總經理一職，原因為該安排將提高本公司決策和執行過程的效率，並為本公司提供強大且一致的領導力。此外，本公司已通過董事會及獨立非執行董事落實適當制衡機制。鑑於上文，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條對本公司的情況而言屬恰當。董事會將不時審查現行架構，並將作出任何必要的適當安排。

於截至2022年12月31日止年度，董事長朱保全先生與獨立非執行董事召開一次沒有其他董事出席的會議，探討本公司戰略及未來發展方向。同時，朱保全先生鼓勵各位董事積極表達對本公司經營及發展的意見及對本公司關注的事宜，確保採取適當步驟與股東有效溝通，確保股東的意見可以傳達到整個董事會，以及通過採取適當步驟，確保股東可衡量有關企業管治原則的應用情況。

董事將盡最大努力促使本公司繼續遵守企業管治守則。

企業管治報告

入職培訓及持續專業發展

各董事將獲提供所需入職培訓及數據，確保彼對本公司營運及業務以及彼根據相關法規、細則、法律、規則及法例承擔的責任有充分了解。本公司將繼續定期安排講座，以不時向董事提供《上市規則》及其他相關法律及法規的最新發展及不時變動。董事亦定期獲提供本公司表現、地位及前景的最新情況，以讓董事會整體及各董事履行彼等的職責。

於報告期內，本公司向董事及本公司管理層提供有關《上市規則》及其他適用監管規定的培訓資料。

董事姓名	閱讀或出席與監管及管治最新資料相關的簡報會及／或講座及／或會議
執行董事	
朱保全先生	✓
何曙華先生	✓
非執行董事	
王文金先生	✓
張旭先生	✓
孫嘉先生	✓
周奇先生	✓
姚勁波先生	✓
獨立非執行董事	
羅君美女士	✓
陳玉宇先生	✓
沈海鵬先生	✓
宋雲鋒先生	✓

董事會

1. 職責

董事會為本公司的主要決策組織，負責領導及控制本公司，並監管及審批有關本公司財務表現、策略發展目標及業務的重大決定。董事會向管理層授出根據董事會的指示負責本公司的日常經營及業務管理的權力及責任。董事會已成立三個委員會，即董事會轄下審計委員會、薪酬委員會及提名委員會（統稱為「**董事委員會**」），並向董事委員會委派多項職責。所有董事委員會均根據其各自的職權範圍履行不同的責任。

全體董事須始終確保其本着真誠、遵守適用法律及法規並符合本公司及股東利益的原則履行職責。

在總經理的帶領及監督下，本集團高級管理層負責本公司日常經營的管理及各項職能的運營。董事會通過審議本公司年度重點工作等事宜，向高級管理層做出清晰指示。董事會授予管理層權力以決定的事項包括實施由董事會決定的策略及指示、本集團業務運營及遵守適用法律的情況。

董事會亦保留其對本集團所有重大事宜的決策權，包括批准及監控所有企業管治及政策事宜、整體策略及預算、風險管理與內部控制系統、重大交易（特別是可能涉及利益衝突的重大交易）、財務資料、委任董事及其他重大財務及運營事宜。

2. 董事會組成

執行董事

朱保全先生
何曙華先生

非執行董事

王文金先生
張旭先生
孫嘉先生
周奇先生
姚勁波先生

獨立非執行董事

羅君美女士
陳玉宇先生
沈海鵬先生
宋雲鋒先生

企業管治報告

董事會任何成員之間概無重大財務、業務、家庭或其他關係。董事履歷載於本年度報告「董事、監事及高級管理層」一節。全體董事（包括獨立非執行董事）為董事會帶來廣泛而寶貴的業務經驗、知識及專業技巧，以使董事會發揮高效及有效職能。獨立非執行董事受邀於本公司審計委員會、薪酬委員會及提名委員會任職。

本公司已遵守《上市規則》第3.10條及第3.10A條有關委任至少相當於董事會成員人數三分之一的獨立非執行董事以及其中一名獨立非執行董事須具備適當的專業資質或會計或相關財務管理專長的規定。本公司已接獲各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條的規定就其獨立性發出的確認書。董事會已根據《上市規則》評估彼等的獨立性並確認所有獨立非執行董事被視作獨立。

各執行董事、非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立為期三年的服務合約。

3. 主席與行政總裁

根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。朱保全先生為本公司董事長兼總經理，且朱保全先生的職務並未根據《企業管治守則》守則條文第C.2.1條的規定區分。

鑑於自2011年2月起朱保全先生一直作為董事長、執行董事兼本公司總經理管理及運營本公司，董事會認為朱保全先生應繼續擔任本公司總經理一職，原因為該安排將提高本公司決策和執行過程的效率，並為本公司提供強大且一致的領導力。此外，本公司已通過董事會及獨立非執行董事落實適當制衡機制。鑑於上文，董事會認為偏離《企業管治守則》守則條文第C.2.1條對本公司的情况而言屬恰當。董事會將不時審查現行架構，並將作出任何必要的適當安排。

4. 董事會會議

企業管治守則的守則條文第C.5.1條規定，每年至少召開四次定期董事會會議，大約每季一次，且大多數董事須積極參與會議（無論親身或通過電子通訊方式）。

本公司已採納定期召開董事會會議的慣例。本公司就所有定期舉行的董事會會議發出不少於14天的通知，以給予全體董事出席定期會議及將相關事項納入議程的機會。就其他委員會會議而言，將於會議召開前三天發出通知。當董事或委員會成員未能出席會議，彼等將獲知會有關將予討論的事宜，並有機會在舉行會議前向主席發表意見。

董事會會議及委員會會議的會議記錄會詳盡記錄及包括董事會及委員會所考慮的事宜及所達致的決定，包括董事提出的任何問題。各董事會會議及委員會會議的會議記錄草擬本會於會議舉行日期後的合理時間內發送至董事，使彼等有機會要求作出修訂。

企業管治報告

自本公司上市日期起至2022年12月31日止年度，本公司已召開3次董事會會議，而未召開任何股東大會會議。下表載列該等董事會會議的出席詳情：

董事姓名	董事於任期內出席／
	舉行會議的次數 董事會會議
執行董事	
朱保全先生	2/2
何曙華先生	2/2
非執行董事	
王文金先生	2/2
張旭先生	2/2
孫嘉先生	2/2
周奇先生	2/2
姚勁波先生	2/2
獨立非執行董事	
羅君美女士	2/2
陳玉宇先生	2/2
沈海鵬先生	2/2
宋雲鋒先生	2/2

董事會中執行董事與非執行董事的組合保持平衡，使得董事會保持獨立性，能夠做出有效的獨立判斷。非執行董事的職能包括：(i)參與董事會會議，在涉及策略、政策、公司表現、問責性、資源、主要委任及操守準則等事宜上，提供獨立的意見；(ii)在出現潛在利益衝突時發揮牽頭引導作用；(iii)應邀出任審計委員會、薪酬委員會、提名委員會成員；及(iv)仔細檢查本公司的表現是否達到既定的企業目標和目的，並監察匯報公司表現的事宜。

當董事與董事會會議決議事項所涉及的企業有關連關係、與決議事項中有重大利益或存在其他法律規定的情形時，該董事應予回避，不得對該項決議行使表決權，也不得代理其他董事行使表決權。在計算出席會議的法定董事人數時，該董事不予計入。

董事委員會

本公司已成立審計委員會、薪酬委員會及提名委員會。各委員會設有特定書面職權範圍，清晰列明其職權及職責。該等委員會的主席於會議後將向董事會報告其發現及推薦建議。

1. 審計委員會

董事會已根據《上市規則》第3.21條及第3.22條及企業管治守則守則第D.3條設立審計委員會，並已採納書面職權範圍。審計委員會的主要職責為審查、監督及協調內外部審計程序，提出聘用或更換外部審計師，審查本公司的財務資料及其披露以及本公司的內部控制制度及董事會授權的其他事項。審計委員會目前由一名非執行董事（即王文金先生），及兩名獨立非執行董事（即羅君美女士與陳玉宇先生）組成。審計委員會現時由羅君美女士出任主席，其擁有適當專業資格。

於報告期間，審計委員會召開1次會議，審閱中期財務報告及有關財務匯報、營運及合規控制的重大議題並向董事會匯報檢討結果。下表載列該等會議的出席詳情：

委員會成員姓名	董事於任期內出席／ 舉行會議的次數
羅君美女士(主席)	1/1
王文金先生	1/1
陳玉宇先生	1/1

審計委員會已審閱本公司截至2022年12月31日止年度的經審核綜合財務報表，並確認其已遵守所有適用會計原則、準則及規定，並已作出充分披露。審計委員會亦已就審核及財務匯報事宜進行討論。審計委員會亦已審閱有關財務匯報、合規程序、內部監控、風險管理系統及關連交易的重大議題，並與本公司核數師討論其進行的工作。

審計委員會已審閱截至2022年12月31日止年度核數師的薪酬，並建議董事會重新委任安永會計師事務所為本公司截至2023年12月31日止年度的核數師，惟須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。

企業管治報告

審計委員會於上市日期至2022年12月31日期間履行的職責及主要工作包括(其中包括)監督本公司的財務報告制度及內部風險管理及監控系統、監察本公司編製財務資料(包括本公司的中期及全年業績)的完整性、審閱本集團的財務與會計政策和慣例,以及監察內部審核職能的有效性。審核委員會亦監督及管理與本集團外聘核數師的關係,包括檢討及監察外聘核數師的獨立性與客觀性,以及按適用準則進行的審核程序是否有效。

2. 薪酬委員會

董事會已根據《上市規則》第3.25條及第3.26條以及企業管治守則第E.1.1條至第E.1.5條設立薪酬委員會,並已採納書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責為就董事及高級管理層的年度績效、應付董事及高級管理層的薪酬待遇、花紅及其他報酬的條款以及董事會授權的其他事項進行審查並向董事會提供建議。薪酬委員會現時由一名執行董事(即朱保全先生)及兩名獨立非執行董事(即沈海鵬先生與宋雲鋒先生)組成。薪酬委員會現時由宋雲鋒先生出任主席。

於報告期間,薪酬委員會召開1次會議。下表載列該等會議的出席詳情:

委員會成員姓名	董事於任期內出席／ 舉行會議的次數
沈海鵬先生(主席)	1/1
朱保全先生	1/1
宋雲鋒先生	1/1

薪酬委員會於報告期間履行的職責及主要工作包括(其中包括)以下各項:審議本公司董事、監事及高級管理人員的薪酬待遇方案並向董事會呈報及建議,批准執行董事服務合約條款以及審閱、批准於會計年度內有關股份計劃的重大事宜,審議《薪酬考核委員會工作細則》提出修訂建議並提報董事會提交董事會批准,以及研究董事、高級管理人員考核的標準、績效評價程序、薪酬及獎懲辦法。薪酬委員會如有需要亦可尋求獨立專業意見。

於截至2022年12月31日止年度內，薪酬委員會已審閱及批准有關董事、監事津貼事項，並提交董事會進一步審議。

董事及高級管理層的薪酬

董事及高級管理層成員向本公司收取酬金，形式為薪金、花紅及其他實物利益（例如養老計劃供款）。

截至2022年12月31日止年度，本公司就董事薪酬（包括袍金、薪金、養老計劃及社會福利供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益）產生的開支為約人民幣10.4百萬元。

截至2022年12月31日止年度，本公司就五名最高薪人士（包括董事）的薪酬（包括袍金、薪金、養老計劃及社會福利供款、酌情花紅、住房及其他津貼以及其他實物利益）產生的開支為約人民幣18.4百萬元。

截至2022年12月31日止年度，共有朱保全先生、何曙華先生、王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生6名董事通過向公司遞交「自願放棄董事酬金的確認函」，以確認放棄領取董事酬金。董事會將審閱及釐定董事及高級管理層的薪金及薪酬待遇，並聽取薪酬委員會的推薦建議。薪酬委員會將考慮可比較公司支付的薪金、董事投入的時間及職責以及本公司的表現。報告期內，本公司無向本公司董事或監事支付任何酬金，作為鼓勵加入或加入本公司的薪金，或作為離職補償。董事的薪酬方案有待本公司股東大會進一步批准，詳情可參閱本公司2022年11月22日發佈的公告。

有關截至2022年12月31日止年度董事薪酬的進一步詳情，以及五位最高薪酬人士的數據，請參閱財務報表附註的附註9、10。

此外，根據企業管治守則守則條文第E.1.5條，高級管理層成員（除董事外）於截至2022年12月31日止年度的年度薪酬範圍如下：

薪酬範圍	人數
港幣3百萬元至3.5百萬元	3

企業管治報告

3. 提名委員會

董事會已根據企業管治守則守則第B.3條成立提名委員會，並採納書面職權範圍。提名委員會的主要職責為就董事及高級管理層的委任、相關委任標準及程序以及董事會授權的其他事項向董事會提供建議。提名委員會目前由一名執行董事（即朱保全先生）以及兩名獨立非執行董事（即宋雲鋒先生與陳玉宇先生）組成。提名委員會目前由朱保全先生出任主席。

於報告期間，提名委員會召開1次會議。下表載列該會議的出席詳情：

委員會成員姓名	董事於任期內出席／ 舉行會議的次數
朱保全先生(主席)	1/1
宋雲鋒先生	1/1
陳玉宇先生	1/1

於截至2022年12月31日止，提名委員會召開1次會議，檢討公司提名政策，並對提名政策中董事的具體提名考慮因素及流程進行細化，形成《提名董事執行指引》，方便委員提名及甄選本公司董事候選人。

提名政策

提名委員會在甄選董事候選人時，須考慮《中華人民共和國公司法》及《上市規則》等適用法律法規的相關規定；本公司《公司章程》、《提名委員會工作細則》及《薪酬考核委員會工作規則》等內部治理文件的相關規定。在評估董事候選人時，提名委員會須考慮候選人在資歷、才能、行業及專業經驗、獨立性、年齡、文化及教育背景、種族及性別多元化方面可為董事會帶來的潛在貢獻、本公司之需求以及其他相關法定不時修訂的要求及規定。此外，提名委員會須考慮以下甄選標準及其認為適合董事會職位的其他因素：(i)充分於董事會特點匹配；(ii)業務經驗與董事會專業知識及才能；(iii)董事履職時能投入的時間及精力；(iv)對公司業務有充分了解及興趣，積極主動；(v)候選人應為正值、誠實、聲譽良好及具有高尚專業地位的人士；(vi)獨立性；及(vii)提名委員會不時認為相關及適用的其他因素。

若提名委員會決定需要委任額外或替補董事，其將通過多個渠道物色合適的董事會候選人，渠道包括但不限於：董事、股東、管理層、本公司顧問及外部獵頭公司的推薦。編撰准候選人名單及進行面談後，提名委員會將根據甄選標準機器認為合適的其他因素，擬定入圍候選人名單及做出建議以供董事會考慮。董事會擁有決定合適董事候選人以做出委任的最終權力。

董事會多元化政策

本集團履行董事會多元化政策作為實現可持續發展的重要因素。為提高董事會的效率及維持高度企業管治水平，本公司已採納董事會多元化政策，其中載有實現及維持董事會多元化的方法。根據董事會多元化政策，董事會候選人的甄選將基於多項多元化觀點，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、行業經驗、技術能力、專業資格及技能、知識、服務年限及其他相關因素。我們亦將考慮我們自有業務模式及特殊需求。董事候選人的最終甄選將基於候選人的優點及為董事會帶來的貢獻而定。

根據可衡量的目標對董事會當前組成的分析載列如下：

1、 性別

性別組別	男性	女性
董事人數	10	1

2、 年齡

年齡組別	50歲以下	51-55歲	55-60歲	60歲以上
董事人數	6	2	2	1

3、 董事服務年限

服務年限	小於1年	1-3年	3-10年	大於10年
董事人數	4	0	6	1

企業管治報告

4、專業資格及行業經驗

董事	角色	專業資格及行業經驗
朱保全先生	執行董事	物業管理、工商管理、企業管治、投融資、資本運作
何曙華先生	執行董事	物業管理、工商管理、企業管治
王文金先生	非執行董事	房地產開發與銷售、投融資、資本運作、財務會計
張旭先生	非執行董事	房地產開發與銷售、投融資、資本運作
孫嘉先生	非執行董事	房地產開發與銷售、投融資、資本運作
周奇先生	非執行董事	投融資、資本運作
姚勁波先生	非執行董事	信息技術、投融資
羅君美女士	獨立非執行董事	財務會計領域專家
陳玉宇先生	獨立非執行董事	經濟學領域專家
沈海鵬先生	獨立非執行董事	商業管理領域專家
宋雲鋒先生	獨立非執行董事	法律領域專家

董事具備均衡的知識及技能，包括整體管理及策略發展、人力資源、信息科技、會計及財務管理、風險管理及企業管治。董事取得不同專業的學位，包括經濟學、工商管理及會計學。董事會的三名獨立非執行董事均具有不同的行業背景，人數佔董事會成員的三分之一。此外，董事會已有一名女性董事成員。經考慮現時的業務模式、具體需要及董事的不同背景，董事會組成符合董事會多元化政策。

提名委員會負責審查董事會多元化，將每年監督及評估董事會多元化政策的落實情況，以確保其持續有效，並在適當情況下向董事會就確保董事會維持平衡及多元化的組成而作出的變動向董事會提出推薦建議，且本公司每年於企業管治報告披露有關董事會多元化政策的落實情況。

4. 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載的職能。根據企業管治守則守則條文第B.2.1條，本公司已制定內部政策及機制（包括但不限於公司章程、董事提名政策、薪酬與提名委員會職權範圍）以確董事會可獲得獨立的觀點和意見，該等政策及機制涵蓋了本公司就董事（包括獨立非執行董事）的選擇標準、選舉及委任程序、董事就董事會審議相關議案的回避表決機制、董事在必要時可根據公司政策尋求獨立專業意見以履行職責等。另外，董事會包含四位獨立非執行董事，憑借其獨立的背景、判斷及觀點在董事會中擔當重要角色。本公司將每年檢討上述機制的實施及有效性，確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

於截至2022年12月31日止年度，董事會舉行1次會議以檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及本公司高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司於遵守法律及法規方面的政策及常規、標準守則的合規情況及本公司遵守企業管治守則的情況。

企業管治報告

遵守上市發行人進行證券交易的標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載的上市發行人進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事及監事買賣本公司證券的守則。董事及監事已確認自本公司於上市日期上市起至本年度報告日期止遵守標準守則所載規定準則。自上市日期直至本報告日期，本公司並無獲悉僱員違反標準守則的事件。

核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，就審核服務及非審核服務向本公司外聘核數師支付／應付的費用載列如下：

	截至2022年 12月31日止年度
	人民幣百萬元
審核及相關服務	
年度審核服務及其他服務	5.6
上市審核服務	17.5
非審核服務	5.1

董事關於財務報告的責任聲明

以下所載的董事對財務報表的責任聲明，應與本年度報告中獨立核數師報告內的核數師責任聲明一併閱讀。兩者的責任聲明應分別獨立理解。

董事確認其有責任為每一財政年度編製能真實反映本公司經營成果的財務報表。就董事所知，於報告期內，並無任何可能對本公司的持續經營產生重大不利影響的重大事件或情況。

董事知悉彼等有責任編製本公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表所載的所有數據及陳述，當中就本公司於相關期間的狀況、業績及現金流量作出真實公允的意見。董事認為本公司截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表已根據所有適用會計準則及規定編製，且金額反映董事會及管理層的最佳估計及合理、知情及謹慎判斷。董事並不知悉有關可能對本公司持續經營能力構成重大疑問的事件或情況的任何重大不確定性。因此，董事已按照持續經營基準編製本公司的財務報表。本公司的核數師對本公司綜合財務報表的匯報責任的聲明載於本年度報告「獨立核數師報告」一節。

風險管理及內部監控

本公司根據《上市規則》、企業內部控制規範體系以及COSO內部控制框架，制定內部控制管理制度，以更好地完善本公司治理結構，加強和規範內部控制管理，保障本公司經營管理合法合規，資金資產安全，財務報告及相關信息真實完整，提高經營效率和效果，應對外部環境變化，促進實現發展戰略。本公司內部控制是由公司管理層和全體員工共同實施、旨在實現控制目標的過程。與戰略目標緊密結合，適應變化並充分識別風險，具備一定管理高度；建立自我循環的閉環管理督辦機制，準確歸因到各級責任人，跟蹤改進管理；為公司內部控制活動提供培訓和諮詢，支撐流程控制改進，組織自檢自查和整體內控評估。

董事會負責公司內部控制和風險管理職能的建立健全和有效實施，確保本公司設立及維持有效的風險管理及內部監控系統，涵蓋本公司所有重要的監控方面，包括財務、運營及合規監控，同時持續監察本公司的整體風險（包括環境、社會及管治風險）、風險管理及內部監控工作範疇、素質及程序。董事會於報告期內已審閱風險管理及內部監控系統，並認為該等系統屬充分及有效，未發生重大監控失誤或發現重大監控弱項。該等系統用於管理而非消除未能實現業務目標的風險，僅可合理保證而非絕對保證概無重大不實陳述或損失。

審計委員會負責持續監督本公司的風險管理和內部監控系統的設計、指導及協調內部審計及其他相關事宜等，並通過審閱本公司每年出具的對風險管理及內部控制有效性的檢查報告，就本公司的風險管理及內部監控有效性進行評價。

企業管治報告

監事會對董事會建立與實施內部控制進行監督。

管理層負責組織領導企業內部控制的日常運行。

本年度的風險管理及內部控制報告已提交審計委員會審議，董事會已透過審計委員會審閱了有關報告。

根據風險管理及內部控制報告中所述財務報告及非財務報告內部控制缺陷的認定標準，董事會認為報告期內公司不存在內部控制重大缺陷、重要缺陷。截至2022年12月31日，本公司風險管理及內控體系基本健全，未發現對公司治理、經營管理及發展有重大影響之缺陷及異常事項。

董事會亦確認本公司的風險管理及內部控制系統已有足夠會計、內部審計及財務彙報職能方面的自願、專業及有經驗的員工、以及員工所接受的培訓課程及有關預算足夠。

商業道德

本集團始終堅持「陽光健康」的企業文化。於截至2022年12月31日止年度，本集團已採納《舉報政策》，為舉報涉及本集團事宜之可能違規、瀆職、舞弊等行為提供舉報途徑及指引，以及向舉報人士或實體（舉報者）做出保證，本集團將會保障舉報者不會因該政策作出任何真實及真誠舉報而遭解僱、迫害或任何形式的報復。

於截至2022年12月31日止年度，本集團已採納《反貪污政策》，確保有關僱員在其所有業務交易中，維持簡單、陽光、透明，與合作方建立廉潔互贏的合作關係。

資料披露

為了規範本公司的信息披露行為，加強信息披露事務管理，保護投資者合法權益，本公司根據《上市規則》、證券及期貨條例、香港證券及期貨事務監察委員會（以下簡稱「香港證監會」）發佈的《內幕信息披露指引》等適用法律法規，制定《信息披露制度》，該制度載列及時處理及發佈公司定期報告（包括年度報告和中期報告）、臨時報告（公司按照相關法律法規發佈的除定期報告以外的公告及披露信息，包括須予公布的交易、內幕消息等）的程序及信息披露的管理，以令持份者了解本公司的最新情況。董事會定期檢討該框架及其效用。

內部審核

董事會負責公司內部控制和風險管理職能的建立健全和有效實施。董事會下設立審計委員會，持續監督公司的風險管理和內部監控系統，評估內部控制的有效實施和內部控制自我評價情況，指導及協調內部審計及其他相關事宜等。監事會對董事會建立與實施內部控制進行監督。管理層負責組織領導企業內部控制的日常運行。

本公司設置內部審核部門，通過開展綜合審計、專項審計或專項調查等業務，評價內部控制設計和執行的效率與效果，對公司內部控制設計及運行的有效性進行監督檢查，促進公司內控工作質量的持續改善與提高。對在審計或調查中發現的內部控制缺陷，依據問題嚴重程度向監事會、審計委員會或管理層報告，並督促相關部門採取積極措施予以整改。

董事會每年通過審核委員會檢討本集團風險管理及內部監控系統的整體有效性，並確認本年度公司風險管理及內控體系基本健全、有效且足夠，未發現對公司治理、經營管理及發展有重大影響之缺陷及異常事項。

聯席公司秘書

黃旻先生及伍偉琴女士已獲委任為本公司的聯席公司秘書。伍偉琴女士現任卓佳專業商務有限公司（一家全球性的專業服務本公司，專注提供商務、企業及投資者綜合服務）高級經理。

所有董事均可獲得聯席公司秘書就企業管治、董事會慣例及事項提供的建議及服務。

黃旻先生已被指定為本公司的主要聯絡人，負責與伍女士就本公司的企業管治、秘書及行政事宜進行合作及溝通。

截至2022年12月31日止年度，黃旻先生及伍偉琴女士已分別根據《上市規則》第3.29條接受不少於15個小時的相關專培訓。

股東

與股東及投資者的溝通

本公司致力與股東保持良好溝通，並及時向股東、投資者及其他持份者披露本公司的重大發展情況。

企業管治報告

本公司的股東周年大會為股東與董事會的有效溝通平台。作為保障股東利益及權利措施之一，本公司將於股東大會上就各重大事宜提呈決議案，包括選舉個別董事，以讓股東考慮及投票。此外，本公司視股東周年大會為重大事件，故全體董事、所有董事會委員會主席、高級管理層及外聘核數師將出席本公司的股東周年大會，以解答股東的疑問。倘董事會主席或各董事會委員會主席無法出席會議，則各董事會委員會的其他成員將受邀參加股東周年大會，並解答股東的疑問。於股東大會提呈的所有決議案將以投票形式進行投票。投票結果將於相關股東大會當日刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.onewo.com)。

為促進有效溝通，本公司設有網站(www.onewo.com)刊發有關業務營運及發展、企業管治常規的最新消息及更新情況、投資者關係聯絡資料及其他數據，以供公眾查閱。

本公司與股東建立多種通訊渠道，包括股東大會、年度業績及中期業績、年報及中期報告、公告與通函及業績發佈會。另外，本公司不時更新其網站，為股東提供本公司近期發展的最新資料。

於報告期內，本公司已檢討在本公司網站及聯交所網站相關披露信息的及時性，確認本公司的股東通訊政策有效，本公司將持續關注及更新股東通訊政策，確保股東及公眾能夠及時獲取本公司信息。

股東召開股東特別大會的程序

根據本公司章程第八十條，單獨或合併持有公司有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，提出該要求的股東可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。股東因董事會未應前述舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

於股東大會提呈決議案的程序

單獨或者合併持有公司百分之三以上股份的股東，有權在股東大會召開十日前提出臨時提案並書面提交召集人。召集人應當在收到提案後二日內發出股東大會補充通知。公司應當將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程，並公告臨時提案的內容。

股東向董事會作出查詢的程序

股東可隨時透過投資者關係以書面形式向董事會寄發其查詢及關注事宜，其聯絡詳情載列如下：

地址：香港九龍長沙灣道788號羅氏商業廣場18樓1806-1807

電子郵件：ir@onewo.com

公司章程修訂

為反映全球發售完成及部分行使超額配股權後本公司註冊資本及已發行股份總數的變動，根據2022年3月2日召開的第二次臨時股東大會授權及經董事會於第二屆董事會第十三次會議進一步授權，本公司已對公司章程內有關註冊資本及已發行股份總數進行修訂，經修訂公司章程於2022年11月17日生效。有關公司章程之修訂詳情，請參閱本公司日期為2022年11月24日的公告。除上文披露以外，於報告期間，本公司章程概無任何變動。

代表董事會

萬物雲空間科技服務股份有限公司

朱保全

董事長、執行董事兼總經理

中國深圳，2023年4月26日

獨立核數師報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

Tel 電話：+852 2846 9888
Fax 傳真：+852 2868 4432
ey.com

致萬物雲空間科技服務股份有限公司股東
於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司

意見

我們已審計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「貴集團」）列載於第107至212頁的合併財務報表，該等報表包括於2022年12月31日的合併財務狀況表及截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表、合併現金流量表及合併財務報表附註（包括重要會計政策概要）。

我們認為，該等合併財務報表根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的《國際財務報告準則》（「《國際財務報告準則》」）真實而中肯地反映了貴集團於2022年12月31日的合併財務狀況及貴集團截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露要求妥為編製。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港審計準則》（「《香港審計準則》」）進行審計。我們在該等準則項下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表須承擔的責任」一節中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（「《守則》」），我們獨立於貴集團，並已履行《守則》中的其他專業道德責任。我們認為，我們所獲得的審計證據能充足及適當地為我們的意見提供基礎。

關鍵審計事項

關鍵審計事項指根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。該等事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的，我們不會對該等事項提供單獨的意見。就以下各事項而言，我們對審計如何處理該事項的描述乃基於此前提。

我們已履行本報告「核數師就審計合併財務報表須承擔的責任」一節所述的責任，包括與該等事項相關的責任。因此，我們的審計包括執行政序，以應對我們對合併財務報表重大錯報風險的評估。我們審計程序（包括為處理以下事項而執行的程序）的結果為我們對隨附的合併財務報表發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損評估

於2022年12月31日，貿易應收款項及應收保證金的總結餘為人民幣6,503,767,000元，其中已計提減值撥備人民幣225,864,000元。

管理層根據有關違約風險及預期信貸虧損率的假設，評估貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損。管理層作出該等假設及選擇減值評估的輸入數據時考慮多種因素，包括貴集團的歷史收款情況、應收款項的賬齡情況、有關客戶信貸的可用資料、現有經濟及行業狀況，以及年末的前瞻性信息。

我們認為這一領域是一個關鍵審計事項，乃由於餘額對合併財務報表而言屬重大，以及貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損評估及管理層作出的重大估計。

會計政策及披露載於合併財務報表附註3、附註23及附註38。

我們針對貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損評估的審計程序包括：

- 了解、評估及測試管理層有關評估貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損的關鍵控制。
- 取得管理層對應收款項及應收保證金減值撥備的評估，了解管理層採用的預期信貸虧損模型。
- 通過考慮歷史現金收回情況以及貿易應收款項及應收保證金賬齡的變動、市況及前瞻性因素，評估預期信貸虧損率。
- 核查計提虧損撥備計算的數學準確性。
- 抽樣檢測管理層編製的應收款項賬齡分析之準確性。
- 我們已對應收款項的期後結付情況與現金收入及相關佐證文件進行抽樣檢查。
- 檢查合併財務報表中有關應收款項及應收保證金減值的披露。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

商譽減值評估

於2022年12月31日，貴集團的商譽為人民幣3,700,222,000元，佔貴集團資產總值的約10%。

就商譽減值評估而言，管理層將各已收購公司視為一組獨立的現金產生單位（「現金產生單位」），並已相應將商譽分配至各已收購公司。管理層通過根據使用價值計算釐定已獲分配商譽的現金產生單位的可收回金額來評估商譽減值。

進行商譽減值評估時須作出重大判斷及估計。該等重大判斷及估計包括採納適當的模型及方法進行商譽減值評估，以及在使用價值計算中採用重要假設，有關假設主要包括年收入增長率、長期增長率及稅前貼現率。

鑒於商譽結餘乃屬重大且管理層在進行商譽減值評估時作出重大判斷及估計，我們認為此領域為一項關鍵審計事項。

會計政策及披露載於合併財務報表附註3及附註17。

我們針對商譽減值評估的審計程序包括：

- 了解管理層對商譽減值的評估過程。
- 根據貴集團的會計政策及我們對貴集團業務的了解，評估貴集團所識別的現金產生單位是否適當。
- 取得管理層對商譽減值的評估，並在我們內部估值專家參與的情況下，評估管理層就商譽減值評估所採納的模型及方法和管理層所採用的關鍵假設。
- 通過比較過往年度的現金流量預測與本年度的實際現金流量來進行追溯性審查，以評估管理層預測過程的可靠性及歷史準確性。
- 核查商譽減值評估計算的數學準確性。
- 檢查合併財務報表中有關商譽減值撥備的披露。

年報所載的其他資料

貴公司董事須對其他資料負責。其他資料包括年報所載的資料，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他資料，我們亦不對該等其他資料發表任何形式的保證結論。

關於我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他資料，在此過程中，考慮其他資料是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他資料存在重大錯誤陳述，我們須報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據國際會計準則理事會頒佈的《國際財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在編製合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審計委員會協助貴公司董事履行其職責，監督貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表須承擔的責任

我們的目標是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見在內的核數師報告。我們的報告僅向閣下（作為整體）作出，除此之外別無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計總能發現存在某一重大錯誤陳述。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期其單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當修改我們的意見。我們的結論乃基於核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

核數師就審計合併財務報表須承擔的責任 (續)

- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯地反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

我們與審計委員會就(其中包括)計劃的審計範圍、時間安排及重大審計發現(包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷)進行溝通。

我們亦向審計委員會提交聲明，表明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與其溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及為消除對獨立性產生的威脅而採取的行動或所採用的防範措施(如適用)。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，從而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過該溝通產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為羅國基。

安永會計師事務所
執業會計師
香港
2023年3月27日

合併損益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
收入	5	30,105,803	23,704,539
銷售成本		(25,875,053)	(19,684,527)
毛利		4,230,750	4,020,012
其他收入及收益淨額	6	570,614	394,368
銷售及分銷開支		(450,316)	(257,152)
行政開支		(2,153,461)	(1,791,847)
金融資產減值虧損淨額		(156,037)	(68,669)
財務成本	7	(11,228)	(10,207)
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		(9,549)	33,504
稅前利潤	8	2,020,773	2,320,009
所得稅開支	11	(434,678)	(605,718)
年內利潤		1,586,095	1,714,291
以下各方應佔：			
母公司擁有人		1,510,490	1,667,642
非控股權益		75,605	46,649
		1,586,095	1,714,291
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	1.40	1.65

合併全面收益表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內利潤		1,586,095	1,714,291
其他全面(虧損)/收益			
可能在後續期間重新分類至損益的 其他全面收益/(虧損)：			
現金流量對沖：			
年內產生的對沖工具公允價值變動有效部分	29	11,759	—
計入合併損益表之收益的重新分類調整	29	(11,759)	—
所得稅影響	29	—	—
		—	—
匯兌差額：			
換算海外業務的匯兌差額		355	(1,246)
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		355	(1,246)
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益：			
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		(586,631)	479,023
不會在後續期間重新分類至損益的 其他全面(虧損)/收益淨額		(586,631)	479,023
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項		(586,276)	477,777
年內全面收益總額		999,819	2,192,068
以下各方應佔：			
母公司擁有人		924,214	2,145,419
非控股權益		75,605	46,649
		999,819	2,192,068

合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	666,151	500,639
投資性物業	15	579,912	657,110
使用權資產	16	231,058	253,086
無形資產	17	8,506,987	8,244,089
於合營企業及聯營公司的投資	18	1,739,177	1,813,232
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	19	910,830	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	20	976	976
遞延稅項資產	21	97,139	56,807
預付款項、按金及其他應收款項	24	2,388,804	1,992,483
非流動資產總值		15,121,034	15,015,883
流動資產			
存貨	22	69,950	261,296
貿易應收款項及應收保證金	23	6,277,903	4,514,273
預付款項、按金及其他應收款項	24	1,697,854	1,697,630
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	20	–	3,664
受限制銀行存款	25	376,188	305,250
原到期日超過三個月的定期存款	25	21,830	495,713
現金及現金等價物	25	13,345,063	6,430,557
流動資產總值		21,788,788	13,708,383
流動負債			
貿易應付款項及應付票據	26	5,319,717	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
合同負債	27	4,514,977	4,167,711
其他應付款項及應計項目	28	6,839,543	7,821,982
計息銀行借款		–	11,500
租賃負債	16	109,438	100,938
應納稅項		738,077	744,715
流動負債總額		17,713,544	16,281,888
流動資產／(負債)淨值		4,075,244	(2,573,505)

合併財務狀況表

2022年12月31日

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
資產總值減流動負債		19,196,278	12,442,378
非流動負債			
計息銀行借款		—	4,087
其他應付款項及應計項目	28	963,769	815,539
撥備	30	117,283	72,874
租賃負債	16	124,106	149,609
遞延稅項負債	21	990,138	1,087,691
非流動負債總額		2,195,296	2,129,800
資產淨值		17,000,982	10,312,578
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	31	1,178,469	1,050,420
其他儲備	32	15,281,240	8,843,025
		16,459,709	9,893,445
非控股權益		541,273	419,133
權益總額		17,000,982	10,312,578

朱保全

董事

何曙華

董事

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	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31)	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註32)	人民幣千元	(附註32)	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					479,023								479,023				479,023	
股權投資的公允價值變動，扣除稅項					-								-				-	
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	

合併權益變動表

截至2022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31)	資本儲備 人民幣千元 (附註32)	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32)	外匯 波動儲備 人民幣千元 (附註32)	法定 盈餘公積 人民幣千元 (附註32)	未分配利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元		非控股權益 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
年內利潤	-	-	-	-	-	1,510,490	1,510,490	75,605	1,586,095
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	-	-	(586,631)	-	-	-	(586,631)	-	(586,631)
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	355	-	-	355	-	355
年內全面(虧損)/收益總額	-	-	(586,631)	355	-	1,510,490	924,214	75,605	999,819
向非控股股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	(16,346)	(16,346)
發行股份	128,049	5,599,585	-	-	-	-	5,727,634	-	5,727,634
股份發行開支	-	(105,987)	-	-	-	-	(105,987)	-	(105,987)
自未分配盈利轉出	-	-	-	-	70,967	(70,967)	-	-	-
出售部分附屬公司及收購附屬公司	-	36,504	-	-	-	-	36,504	65,979	102,483
收購非控股權益	-	(16,101)	-	-	-	-	(16,101)	(3,098)	(19,199)
於2022年12月31日	1,178,469	12,902,028*	(325,293)*	1,501*	596,177*	2,106,827*	16,459,709	541,273	17,000,982

* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表中的合併其他儲備人民幣15,281,240,000元(2021年：人民幣8,843,025,000元)。

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		2,020,773	2,320,009
調整項目：			
折舊及攤銷	8	854,702	395,304
出售物業、廠房、設備及投資性物業項目的收益		(22,502)	(79,263)
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	(9,589)	(50,389)
貿易應收款項及應收保證金減值虧損淨額	8、23	91,001	6,847
預付款項、按金及其他應收款項減值虧損淨額	8、24	65,036	61,822
出售股權的收益		(30,957)	(26)
重新計量以往持有之聯營公司權益的收益	6	(215,563)	–
應佔合營企業及聯營公司利潤及虧損	18	9,549	(33,504)
利息收入	6	(46,068)	(85,189)
財務成本	7	11,228	10,207
現金流量對沖收益(轉自權益)	6	(11,759)	–
淨外匯差額		(11,774)	(81)
		2,704,077	2,545,737
存貨減少		191,346	69,698
貿易應收款項及應收保證金增加		(1,875,419)	(731,166)
預付款項、按金及其他應收款項(增加)/減少		(493,063)	34,559
貿易應付款項及應付票據增加		1,968,201	390,813
其他應付款項及應計項目增加		401,673	733,317
合同負債增加		350,559	262,434
撥備增加		44,409	24,525
		3,291,783	3,329,917
已付稅項		(535,468)	(496,306)
經營活動所得現金流量淨額		2,756,315	2,833,611

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
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		14,116	25,154
購買物業、廠房及設備項目		(217,934)	(228,306)
出售投資性物業所得款項		105,907	260,690
購買投資性物業		(84,360)	(9,869)
購買無形資產		(240,660)	(46,640)
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		(20,360)	(113,213)
自合營企業及聯營公司收到的股息		15,876	47,130
出售合營企業及聯營公司所得款項		78,343	–
收購附屬公司，扣除所得現金		–	(1,434,289)
分階段收購一間附屬公司	33	(190,907)	–
出售附屬公司		(5,368)	–
收回理財產品		13,253	725,966
已收利息		46,068	85,189
抵押存款增加		(24,347)	(16,485)
原到期日超過三個月的定期存款減少	25	473,883	1,223,600
投資活動(所用)／所得現金流量淨額		(36,490)	518,927
融資活動所得現金流量			
發行股份所得款項		5,727,634	–
現金流量對沖所得款項		11,759	–
已付股份發行開支		(97,171)	–
出售非控股權益		16,322	68,325
收購非控股權益		(19,199)	(7,174)
償還銀行貸款		(15,577)	(18,402)
已付利息		(625)	(351)
已付股息		(1,294,001)	(2,242,999)
已付非控股股東的股息		(16,346)	(26,850)
已付租金的利息要素		(10,603)	(9,856)
已付租金的資本要素		(119,276)	(81,996)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額		4,182,917	(2,319,303)
現金及現金等價物的增加淨額		6,902,742	1,033,235

合併現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年初現金及現金等價物		6,430,557	5,397,646
匯率變動的影響淨額		11,764	(324)
年末現金及現金等價物		13,345,063	6,430,557
現金流量表載列的現金及現金等價物	25	13,345,063	6,430,557

1. 公司及集團資料

萬物雲空間科技服務股份有限公司(「本公司」)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，本公司根據《中華人民共和國公司法》改制為股份有限公司。

年內，本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

董事認為，本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「聯交所」上市)。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司資料

以下為主要附屬公司清單，該等附屬公司全部為有限公司：

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比	主營業務
深圳市萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100	物業管理
天津萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	100	物業管理
武漢市萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣12,000,000元	100	物業管理
上海萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣12,260,000元	100	物業管理
瀋陽萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	100	物業管理
浙江耀江物業管理有限公司	中國／中國內地	人民幣50,800,000元	65	物業管理
北京戴德梁行物業管理有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	65	物業管理
北京萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100	物業管理
深圳萬物商企物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	65	物業管理

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司資料 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比	主營業務
戴德梁行物業諮詢(上海)有限公司	中國／中國內地	5,800,000美元	65	物業管理
成都萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	100	物業管理
長春萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣20,000,000元	100	物業管理
江蘇蘇南萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣10,580,000元	100	物業管理
廣州市萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100	物業管理
東莞市萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100	物業管理
廈門市萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣20,010,000元	100	物業管理
杭州萬科物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	100	物業管理
南京萬科物業管理有限公司	中國／中國內地	人民幣12,000,000元	100	物業管理
深圳市譽鷹物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	100	物業管理

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司資料 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比	主營業務
北京萬物商企物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	65	物業管理
深圳市萬科物業控股有限公司	中國／中國內地	人民幣217,293,558元	100	物業管理
浙江大管家物業管理服務有限公司	中國／中國內地	人民幣20,280,000元	51	物業管理
萬科物業服務(香港)有限公司	香港	10,000港元	100	物業管理
深圳市機場物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣12,820,500元	61	物業管理
深圳市萬物為家控股有限公司	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100	物業管理
海南譽鷹管理服務有限公司	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100	物業管理
上海譽盛物業服務有限公司	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	100	物業管理
上海陽光智博生活服務集團有限公司	中國／中國內地	人民幣212,500,000元	100	物業管理
福建伯恩物業集團有限公司	中國／中國內地	人民幣62,100,000元	100	物業管理
深圳萬科祥盈管理服務有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	100	企業服務

1. 公司及集團資料 (續)

有關附屬公司資料 (續)

公司名稱	註冊成立/ 登記及經營地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比	主營業務
深圳市萬睿智能科技有限公司	中國／中國內地	人民幣100,000,000元	100	智能工程
深圳市萬物成長諮詢服務有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	100	投資管理
深圳市樸寓不動產服務有限公司	中國／中國內地	人民幣3,000,000元	100	房產經紀
深圳市樸韻繕新科技服務有限公司	中國／中國內地	人民幣3,000,000元	100	房屋裝飾及裝修
深圳市第五空間網絡科技有限公司 ⁽¹⁾	中國／中國內地	人民幣1,000,000元	45	IT服務
深圳市萬物雲科技有限公司	中國／中國內地	人民幣1,000,000,000元	100	IT服務
珠海市萬物雲科技有限公司	中國／中國內地	人民幣10,000,000元	100	IT服務
深圳市萬物共贏投資有限公司	中國／中國內地	人民幣30,000,000元	100	產業投資
深圳市萬物空間科技有限公司	中國／中國內地	人民幣5,000,000元	100	公共設施管理
深圳市萬物雲城空間運營管理有限公司	中國／中國內地	人民幣50,000,000元	100	公共設施管理

(1) 本集團認為，儘管其擁有少於50%的股本權益，其仍控制該公司。這是因為本集團可以控制該公司的董事會以及財務及營運決策。

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

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據《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)、香港公認會計原則及香港《公司條例》之披露規定而編製。其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、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、衍生金融工具及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除外。該等財務報表以人民幣呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數。

綜合基準

綜合財務報表包含本集團截至2022年12月31日止年度之財務報表。附屬公司指由本公司直接或間接控制的主體(包括結構性實體)。若本集團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(即現有權利令本集團目前有能力支配投資對象的有關活動)，則視為獲得控制權。

於一般情況下均存在多數投票權形成控制權之推定。當本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，本集團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) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司按與本公司相同的報告期編製財務報表，並採用一致的會計政策。附屬公司業績自本集團取得控制權之日起合併，並持續合併直至該等控制權終止。

2.1 編製基準 (續)

綜合基準 (續)

損益及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉將導致非控股權益出現虧絀結餘。本集團成員公司間交易涉及的所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全額對銷。

如果事實及情況顯示上文所述控制的三項元素中一項或多項有變，則本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。

如果本集團失去了對附屬公司的控制權，則其將終止確認(i)附屬公司資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計換算差額；並確認(i)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。本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，基準與如果本集團直接出售有關資產或負債所需者相同。

2.2 會計政策的變動及披露

本集團已就本年度財務報表採納以下經修訂的《國際財務報告準則》。

《國際財務報告準則》第3號(修訂本)	概念框架的提述
《國際財務報告準則》第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的 所得款項
《國際財務報告準則》第37號(修訂本)	虧損性合同– 履行合同的成本
《國際財務報告準則》的年度改進 (2018年至2020年)	《香港財務報告準則》第1號、《香港財務報告 準則》第9號、《香港財務報告準則》第16號 相應闡釋範例及《香港會計準則》第41號的 修訂

經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》

本集團尚未在該等財務報表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16號(修訂本)	銷售和回租的租賃責任 ²
《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, 5}
《國際財務報告準則》第17號(修訂本)	首次應用《香港財務報告準則》第17號及 《香港財務報告準則》第9號 – 比較資料 ⁶
《國際會計準則》第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ¹ (2020年修訂本) ^{2, 4}
《國際會計準則》第1號(修訂本)	附有契約條件的非流動負債(2022年修訂本) ²
《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號及《國際財務報告準則 實務公告第2號》(修訂本)	會計政策的披露 ¹
《國際會計準則》第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 未確定強制生效日期，但可供採用

⁴ 由於2022年修訂本的影響，2020年修訂本的生效日期推遲至於2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，由於2020年修訂本及2022年修訂本的影響，香港詮釋第5號「財務報表的列報 – 借款人對載有按時還條文的有期貨款的分類」進行修改，以調整相應措辭，惟結論不變

⁵ 作為於2020年10月頒佈的《香港財務報告準則》第17號(修訂本)的結果，《香港財務報告準則》第4號已作出修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許保險人應用《香港會計準則》第39號而非《香港財務報告準則》第9號的暫時豁免

⁶ 選擇應用該修訂所載與分類重疊有關的過渡選擇權的實體應於首次應用《香港財務報告準則》第17號時採用

本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，除《國際會計準則》第12號(修訂本)外，本集團已預計該等準則不太可能對本集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

2.3 已頒佈但尚未生效的《國際財務報告準則》(續)

《國際會計準則》第12號(修訂本)縮小了《國際會計準則》第12號中初步確認例外的範圍，使其不再適用於產生相等的應課稅和可扣減暫時差額的交易，例如租賃和退役責任。因此，實體須就此類交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利)和遞延稅項負債。該修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效並應用於與所呈列最早比較期間開始時的租賃及退役責任有關的交易，其中任何累計影響確認為對該日期保留盈利或其他權益組成部分(如適合)年初結餘的調整。此外，該修訂本應前瞻性地應用於租賃和退役責任以外的交易。允許提早應用。

本集團已應用初步確認例外且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於初步應用該等修訂本時，本集團將於所呈列最早比較期間開始時就與租賃有關的所有暫時差額確認遞延稅項。年內，本集團已對《國際會計準則》第12號(修訂本)的影響進行詳盡的評估。本集團估計其將就與租賃負債相關的可扣減暫時差額確認遞延稅項資產人民幣52,641,000元及就與使用權資產有關的應課稅暫時差額確認遞延稅項負債人民幣52,641,000元，並將初步應用該修訂本的累計影響確認為於2022年1月1日的保留盈利調整。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要

於聯營公司及合營企業之投資

聯營公司是指本集團於其擁有長期權益（通常不低於股權表決權的20%），並能對其施加重大影響的主體。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。

本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本集團應佔資產淨值扣除任何減值虧損後列示。

本集團佔聯營公司及合營企業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，直接對聯營公司或合營企業權益確認變動時，本集團於合併權益變動表確認其任何所佔變動（如適用）。本集團與其聯營公司或合營企業進行交易產生的未變現收益及虧損按本集團於聯營公司或合營企業的投資抵銷，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本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或對合營企業的共同控制權後，本集團按公允價值計量及確認任何保留投資。失去重大影響力或共同控制權後聯營公司或合營企業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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽

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

本集團認為，當所收購的一組活動及資產包括一項投入及一項實質過程，而兩者對創造產出的能力有重大貢獻，其已收購一項業務。

當本集團收購業務時，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及本集團先前所持被收購方股權的任何公允價值的總和超出所收購可識別資產及所承擔負債的部分。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，於損益中確認為議價收購收益。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

業務合併及商譽 (續)

初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年進行一次減值測試，如果有事件或情況變化顯示賬面值可能減值，則進行更為頻密的測試。本集團於12月31日對商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中收購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本集團的各現金產生單位或現金產生單位組別，不論本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。

減值通過評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額釐定。如果現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於其後期間撥回。

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

本集團於各報告期末按公允價值計量其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及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負債及衍生金融工具。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本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。

本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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

公允價值計量 (續)

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技術
- 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技術

對於按經常性基準於財務報表確認之資產及負債，本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，並按個別資產釐定，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，一部分公司資產 (例如總部大樓) 的賬面值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。在評估使用價值時，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貼現率，將估計未來現金流量貼現至其現值。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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

非金融資產減值 (續)

於各報告期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）。該減值虧損的撥回計入其發生當期的損益表中。

關聯方

如果出現以下情況，則下列人士將被視為與本集團有關聯：

- 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) 控制或共同控制本集團；
 - ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理人員；
- 或

2.4 重要會計政策概要 (續)

關聯方 (續)

- b) 該方為主體並符合下列任何一項條件：
 - i) 該主體及本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) 該主體及本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) 該主體是為本集團或與本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本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

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表中扣除。在符合確認標準的情況下，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，本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%
租賃物業裝修	(若相關租賃期較短) 20.00%

如果部分物業、廠房及設備項目的使用年期不同，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。剩餘價值、使用年期及折舊方法至少於各財政年度末予以審閱，並作出調整(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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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表中確認。

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表。

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減值評估。具有有限使用年期的無形資產的攤銷期和攤銷法至少於各財政年度末審核一次。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

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本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、該資產將如何產生未來經濟利益、具有完成該項目所需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

本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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人

本集團對所有租賃(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。本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

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用日期)確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，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本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，隨後根據本集團的「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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內作出的租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定付款(包括實質固定付款)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。租賃付款亦包括本集團合理地確定行使購買選擇權的行使價及支付終止租賃的罰款(如果租期反映本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，由於租賃隱含的利率難以釐定，則本集團採用其在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、租賃付款變動(例如，因指數或利率變化導致未來租賃付款發生變動)或購買相關資產的選擇權評估出現變動，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

本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)。其亦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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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本集團管理其的業務模式。除不包含重大融資成分或本集團已應用實務變通方法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，本集團初步以其公允價值加（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。不包含重大融資成分或本集團已應用實務變通方法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之利息（「純粹為支付本金及利息」）的現金流量。就現金流量並非純粹為支付本金及利息之金融資產而言，不論其業務模式如何，均按以公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量。

本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。於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產按攤銷成本分類及計量；於旨在持有金融資產以收取合約現金流量及出售金融資產的業務模式中持有的金融資產按以公允價值計量且其變動計入其他全面收益分類及計量。並無於上述業務模式中持有的金融資產按以公允價值計量且其變動計入當期損益分類及計量。

金融資產的所有一般買賣概於交易日（即本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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

投資及其他金融資產 (續)

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，收益及虧損於損益表中確認。

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 (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，本集團可選擇將其股權投資不可撤銷地分類為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。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表。在支付權確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息金額能夠可靠計量時，股息於損益表內確認為其他收益，惟當本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表中確認。

該類別包括本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本集團，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表內確認為其他收益。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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)(即從本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
- 本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)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本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。

當本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。當本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，本集團將以其持續參與程度為限繼續確認已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留的權利及責任的基準計量。

以對已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本集團可能須償還的最大對價金額兩者中的較低者計量。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

金融資產減值

本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確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損基於根據合約到期的合約現金流量與本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

預期信貸虧損於兩個階段確認。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，預期信貸虧損為就未來12個月可能發生的違約事件產生的信貸虧損計提撥備(12個月預期信貸虧損)。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，須於風險剩餘年期內就預期信貸虧損計提虧損撥備，不論違約於何時發生(存續期預期信貸虧損)。

於各報告日期，本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，本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。本集團認為，當合約付款逾期逾30天時，信貸風險會顯著增加。

如果合約付款逾期90天，本集團視金融資產為違約。然而，在若干情況下，本集團亦可能在計及本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本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，金融資產將予撇銷。

2.4 重要會計政策概要 (續)

金融資產減值 (續)

一般方法 (續)

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貸虧損，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個月預期信貸虧損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貸虧損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貸虧損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本集團已應用實務變通方法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，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本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貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗設立撥備矩陣，並根據債務人特定的前瞻性因素及經濟環境作出調整。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債、貸款及借款或應付款項(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。本集團的金融負債包括貿易應付款項及應付票據、其他應付款項及應計項目、以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債及租賃負債。

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。被指定為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，而因本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，收益及虧損於損益表中確認。

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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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表中確認。

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。

衍生金融工具及對沖會計法

初始確認及後續計量

本集團使用衍生金融工具(如遠期貨幣合約)分別對沖其外匯風險。該等衍生金融工具初始於訂立衍生合約日期按公允價值確認，及其後按公允價值重新計量。衍生工具在公允價值為正數時列為資產，及在公允價值為負數時則列為負債。

衍生工具公允價值變動所產生的任何收益或虧損直接於損益表入賬，惟現金流量對沖的實際部分於其他全面收益內確認，及其後於對沖項目影響損益時重新分類至損益。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計法 (續)

初始確認及後續計量 (續)

就對沖會計法而言，對沖分類為：

- 現金流量對沖，用於對沖現金流量變動風險，有關風險來自已確認資產或負債的相關特定風險或來自極有可能進行的預期交易或來自未確認的肯定承諾的外幣風險。

在設立對沖關係時，本集團正式指定及記錄本集團有意應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標及進行對沖的策略。

有關文件包括識別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質以及本集團將如何評估對沖關係是否符合對沖有效性要求(包括對沖無效性來源的分析以及如何釐定對沖比率)。如對沖關係符合以下所有有效性要求，則適用對沖會計法：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險的影響不會「主導」經濟關係引致的「價值變動」。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目的數量以及本集團實際用於對沖該被對沖項目數量的對沖工具的數量相同。

符合所有對沖會計的合資格準則的對沖按下文所述列賬：

2.4 重要會計政策概要 (續)

衍生金融工具及對沖會計法 (續)

現金流量對沖

對沖工具收益或虧損的有效部分直接於現金流量對沖儲備的其他全面收益中確認，而任何無效部分即時在損益表內確認。現金流量對沖儲備調整至對沖工具累計收益或虧損與被對沖項目公允價值累計變動兩者中的較低者。

其他全面收益內的累計金額按相關被對沖交易的性質入賬。如果被對沖交易其後導致確認一項非金融項目，則於權益累計的金額將自權益內的單獨組成部分中移除，並計入被對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。此非重新分類調整且不會在期內其他全面收益內確認。此亦適用於當一項非金融資產或非金融負債的被對沖預測交易其後成為公允價值對沖會計所適用的一項確定承擔。

就任何其他現金流量對沖而言，其他全面收益內的累計金額作為一項重新分類調整於同期或於被對沖現金流量影響損益表的期間內重新分類至損益表。

如果現金流量對沖會計被終止，若被對沖未來現金流量預期仍會產生，則已在其他全面收益內累計的金額須保留在累計其他全面收益。否則，該金額將即時作為一項重新分類調整重新分類至損益表。於終止後，一旦產生被對沖現金流量，在累計其他全面收益內保留的任何金額將按上述相關交易的性質入賬。

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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

現金及現金等價物

就合併現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及可隨時轉換成已知數額現金、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本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。

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。

本集團就提供智慧物業解決方案服務於保修期內發生缺陷的一般維修提供保證。本集團提供的保證型保修撥備乃根據銷量和過往有關維修及退貨水平的經驗確認。本集團將持續審查估算基準並於適當的時候進行修訂。

業務合併中確認的或有負債初步按公允價值計量。其後按以下兩者中的較高者計量：(i)根據上述撥備一般政策確認的金額及(ii)初步確認的金額減（如適用）根據收益確認政策確認的收入金額。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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。

即期稅項資產及負債以預期從稅務機構收回或向其支付的金額計量，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，並已計及本集團經營所在國家現行的詮釋及慣例。

遞延稅項採用負債法對報告期末資產及負債稅基與其財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均確認遞延稅項負債，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或虧損；及
- 就與於附屬公司、聯營公司及合營企業的投資有關的應課稅暫時差額而言，倘暫時差額撥回時間可控，則該等暫時差額於可預見的未來可能不會撥回。

所有可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均將確認遞延稅項資產。遞延稅項資產在可能有應課稅利潤，且可扣減暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可用以抵扣應課稅利潤的情況下，方予確認，惟以下情況除外：

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

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

所得稅 (續)

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

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

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

遞延稅項資產及遞延稅項負債於及僅限於本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同一稅務機關對同一納稅主體或不同納稅主體（其有意以淨額結算即期稅項負債及資產，或變現資產以及一併結算負債）於未來各期間（其間遞延稅項負債或資產的大部分款項預計將結算或收回）徵收的所得稅有關時可抵銷。

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。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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，金額為反映本集團預期有權收取作為交換該等商品或服務的對價。

本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，金額為反映本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，對價金額因應本集團就轉讓商品或服務予客戶而有權獲得的金額作出估算。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決時，已確認的累計收入金額很大可能不會發生重大收入撥回。

社區空間居住消費服務

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

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

本集團就物業服務按包乾制及管理酬金制收取物業服務費。

就按包乾制管理的物業之物業服務收入而言，本集團作為委託人，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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合同收入 (續)

社區空間居住消費服務 (續)

就按管理酬金制管理的物業之物業服務收入而言，本集團作為代理人，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。因為客戶能在本集團出賬單的同時獲得本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本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。

本公司提供全面的物業及設施管理服務，包括(i)商企物業服務，著重於商業場所的物業管理工作；及(ii)綜合設施管理服務，著重於解決使用者的非核心業務流程產生的工作場所需求。本集團按月就提供的服務開具賬單，並按本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。本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本集團出賬單的同時獲得本集團提供的服務或利益，所以增值服務的收入按本集團有權開具發票的金額隨時間的推移確認。

2.4 重要會計政策概要 (續)

收入確認 (續)

客戶合同收入 (續)

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。本集團將該等商品及服務作為一項單獨的履約責任進行會計處理。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，因為客戶能在本集團履約出賬單的同時獲得本集團履約提供的服務或利益，且本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解決方案的收入隨時間的推移確認。

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或更短期間內(如適用)的估計未來現金收入具體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本集團且股息金額能可靠計量時確認。

合同負債

合同負債於本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。合同負債於本集團履行合約時確認為收入。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

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，為履行客戶合約而產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)履約責任的資源。
- (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。

其他員工福利

退休金計劃

本集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市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表中扣除。

2.4 重要會計政策概要 (續)

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。

股息

股息經股東在股東大會上批准後確認為負債。

外幣

財務報表以本公司的功能貨幣人民幣呈列。本集團各主體自行決定各自的功能貨幣，而各主體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本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表內確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量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中確認的項目，其匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益中確認。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2.4 重要會計政策概要 (續)

外幣 (續)

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接近交易當日的現行匯率計算換算為人民幣。

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表中確認。

就合併現金流量表而言，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。若干海外附屬公司全年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。

3. 關鍵會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，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

本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。

撥備矩陣初始按本集團的歷史觀察違約率得出。本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。本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。有關本集團貿易應收款項及應收保證金的預期信貸虧損資料披露於財務報表附註38。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 關鍵會計判斷及估計 (續)

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本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。

本集團對相關物業管理項目的預期未來現金流量的估計及對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24披露。

停車位在投資性物業及存貨之間的分類

本集團持有若干數量的投資性物業，主要包括本集團擁有的停車位，其主要從控股股東處購買以賺取租金及／或資本增值。管理層會作出判斷釐定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，本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。

3. 關鍵會計判斷及估計 (續)

商譽減值

本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。估計使用價值需要本集團對現金產生單位的預期未來現金流量進行估計，並選擇合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。於2022年12月31日，商譽賬面值為人民幣3,700,222,000元（2021年：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期內撇減至其剩餘價值。本集團將物業、廠房及設備項目投產使用後的估計使用年期及日期反映了董事對本集團計劃通過使用本集團的物業、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

本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。當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具有約束力的銷售交易中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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 關鍵會計判斷及估計 (續)

租賃 — 估計增量借款利率

本集團無法隨時釐定租賃中隱含的利率，因此，其使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率為本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本集團「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

本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，供執行董事決定對本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本集團的主要產品線釐定。

於報告期間，本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。

本集團的主要經營主體位於中國，於報告期間，大部分收入均來自中國。

於2022年12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，本集團大部分非流動資產位於中國。

5. 收入

收入分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
服務類別		
社區空間居住消費服務	16,583,191	13,161,025
商企和城市空間綜合服務	11,144,209	8,693,128
AIoT及BPaaS解決方案服務	2,378,403	1,850,386
客戶合約收入總額	30,105,803	23,704,539
收入確認時間		
在某一時點轉移的服務	1,307,878	1,457,963
在一段時間內轉移的服務	28,797,925	22,246,576
客戶合約收入總額	30,105,803	23,704,539

下表載列於報告期初計入合同負債的於當前報告期已確認收入金額：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於報告期初計入合同負債的已確認收入	4,167,711	3,546,374

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 收入 (續)

履約責任

就社區空間居住消費服務(除房屋銷售及租賃經紀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時隨時間推移履行。本集團每月收取所提供服務的款項或每年預收服務費，該費用於開具發票後立即支付。本集團已按《國際財務報告準則》第15號第121(b)條所述選擇實務變通方法，不予披露此類合約的剩餘履約責任。

就AIoT解決方案服務中的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一項單獨的履約責任入賬。履約責任於服務提供時隨時間推移履行，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，乃由於本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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 其他收入及收益淨額

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
利息收入		46,068	85,189
政府補助*		179,000	172,090
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		9,589	50,389
出售投資性物業項目的收益**		22,357	80,852
出售合營企業及聯營公司的收益		31,856	—
重新計量先前持有聯營公司權益的收益		215,563	—
外匯差異淨額		53,125	(497)
現金流量對沖收益(轉自權益)	29	11,759	—
其他		1,297	6,345
		570,614	394,368

* 不存在與該等補助相關的任何未達成條件或或有事項。

** 本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。

7. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

		2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
銀行貸款利息		625	351
租賃負債利息		10,603	9,856
		11,228	10,207

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

8. 稅前利潤

本集團持續經營業務的稅前利潤經扣除／(計入)以下各項後得出：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
提供服務成本		24,818,740	18,713,553
出售存貨成本		1,056,313	970,974
折舊及攤銷*		854,702	395,304
研發成本		412,459	373,686
未計入租賃負債計量的租賃付款	16	65,663	49,780
審計師薪酬		3,491	2,125
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		9,188,247	7,160,261
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險**		1,717,311	1,290,701
		10,905,558	8,450,962
金融資產減值虧損淨額:			
貿易應收款項及應收保證金減值虧損淨值	23	91,001	6,847
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產減值虧損淨值	24	65,036	61,822
		156,037	68,669
出售物業、廠房及設備的(收益)／虧損		(145)	1,589
出售附屬公司的虧損／(收益)		899	(26)

* 本年度合共計入提供服務成本的折舊及攤銷為人民幣734,882,000元(2021年:人民幣309,578,000元)。

** 本集團無僱主可用作減低現有供款水平之沒收供款。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

9. 董事、監事及最高行政人員薪酬

根據《上市規則》、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及《公司(披露董事利益資料)規例》第2部，本年度董事、監事及最高行政人員的薪酬披露如下：

	2022年					2021年
	董事／ 監事袍金 人民幣千元	薪金、 津貼和 實物福利 人民幣千元	酌情花紅 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	合計 人民幣千元
董事長、執行董事兼 總經理：						
朱保全先生	-	1,093	5,648	96	6,837	12,496
執行董事：						
何曙華先生	-	729	2,527	96	3,352	3,676
非執行董事：						
姚勁波先生	123	-	-	-	123	120
王文金先生(b)	-	-	-	-	-	-
張旭先生(b)	-	-	-	-	-	-
孫嘉先生(b)	-	-	-	-	-	-
周奇先生(b)	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事：(a)						
陳玉宇先生	33	-	-	-	33	-
羅君美女士	33	-	-	-	33	-
沈海鵬先生	33	-	-	-	33	-
宋雲鋒先生	33	-	-	-	33	-
監事：						
向雲女士	-	588	-	-	588	605
韓慧華女士(b)	-	-	-	-	-	-
吳劍俠先生	-	568	1,850	96	2,514	2,177
	255	2,978	10,025	288	13,546	19,074

年內概無向董事支付其他酬金(2021年：無)。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

9. 董事、監事及最高行政人員薪酬 (續)

(a) 獨立非執行董事

於2022年，陳玉宇先生、羅君美女士、沈海鵬先生、宋雲鋒先生獲委任為本公司獨立非執行董事。年內應付獨立非執行董事的薪酬為人民幣132,000元(2021年：零)。

(b) 執行、非執行董事及監事

年內王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生及韓慧華女士為本集團提供服務的薪酬由萬科企業承擔，而未分配予本集團，因為本公司管理層認為該分配並無合理依據。年內並無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

10. 五名最高薪酬僱員

年內五名最高薪酬僱員包含兩名董事(2021年：兩名董事)，其薪酬詳情載於上文附註9。年內餘下三名人士(2021年：三名人士)的薪酬載列如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼和實物福利	1,993	2,201
酌情花紅	5,895	7,451
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他社會保險	352	259
	8,240	9,911

10. 五名最高薪酬僱員 (續)

薪酬在以下範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	2022年	2021年
港幣3,000,001元至3,500,000元	3	—
港幣3,500,001元至4,000,000元	—	2
港幣4,000,001元至4,500,000元	—	—
港幣4,500,001元至5,000,000元	—	1
	3	3

年內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

本集團須就產生自或源自本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》及相關規定基於年內應課稅利潤的25% (2021年：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)稅率為25% (2021年：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% (2021年：15%)。

於香港註冊成立的附屬公司於年內在香港產生的任何估計應課稅利潤須按16.5% (2021年：16.5%) 的稅率繳納香港利得稅。由於本集團於年內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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

11. 所得稅開支 (續)

所得稅開支的主要組成部分如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
即期 — 中國	572,563	616,529
遞延稅項 (附註21)	(137,885)	(10,811)
年內稅項支出總額	434,678	605,718

按本公司及其大多數附屬公司所在司法管轄區的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）與實際稅率的對賬如下：

	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
稅前利潤	2,020,773		2,320,009	
按法定稅率計算之稅項	505,193	25.0	580,002	25.0
特定省份或地方機關頒佈的較低稅率	(74,447)	(3.7)	(50,387)	(2.2)
合營企業及聯營公司應佔利潤及虧損	2,387	0.1	(8,376)	(0.4)
研發開支超額抵扣	(44,817)	(2.2)	(38,972)	(1.7)
物業、廠房及設備超額抵扣	(24,949)	(1.2)	—	—
毋須繳稅的收入	(56,752)	(2.8)	—	—
不可扣稅開支*	71,997	3.5	59,314	2.6
過往期間已動用的稅項虧損	(24,560)	(1.2)	(11,993)	(0.5)
未確認的稅項虧損及暫時差額	80,626	4.0	76,130	3.3
按實際有效稅率計算的稅項支出	434,678	21.5	605,718	26.1

* 「不可扣稅開支」的性質主要指於報告期間的已確認預付款項、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。

11. 所得稅開支 (續)

應佔聯營公司及合營企業稅項為人民幣(2,387,000)元(2021年：人民幣8,376,000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」。

本集團已選擇提交合併報稅表，併入集團應佔以及本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，本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本集團推遲支付企業所得稅撥備對報告期間的合併收益表並無影響。就財務會計而言，本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。

12. 股息

於2021年，本公司向股東宣派股息金額為人民幣3,537,000,000元，已於年內全額結清。

在董事會於2023年3月27日召開的會議上，董事會建議派付截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股人民幣0.241元(含稅)，共計人民幣284,063,000元。

該年度建議末期股息須待本公司股東於即將召開的股東週年大會上批准。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

13. 母公司普通權益持有人應佔每股收益

每股基本盈利金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內利潤以及年內已發行普通股加權平均股數計算，並且經調整以反映年內供股。

於截至2022年及2021年12月31日止年度期間，本集團並無已發行的潛在稀釋性普通股。

每股基本盈利的計算乃基於：

	2022年	2021年
盈利		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益持有人應佔盈利 (人民幣千元)	1,510,490	1,667,642
股份		
用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均股數	1,082,207,650	1,013,261,151
每股基本及稀釋盈利(人民幣元)	1.40	1.65

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

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
2022年12月31日					
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	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639
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	9,247	236,663	45,759	36,913	328,582
年內計提撥備的折舊	(7,446)	(43,651)	(60,499)	(37,486)	(149,082)
出售附屬公司	-	-	(17)	-	(17)
出售	(8,745)	(2,072)	(3,154)	-	(13,971)
於2022年12月31日，已扣除					
累計折舊	173,643	268,241	155,808	68,459	666,151
於2022年12月31日：					
成本	212,005	373,062	431,674	211,051	1,227,792
累計折舊	(38,362)	(104,821)	(275,866)	(142,592)	(561,641)
賬面淨值	173,643	268,241	155,808	68,459	666,151

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備 (續)

	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
2021年12月31日					
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	120,834	50,886	134,319	51,568	357,607
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	180,587	77,301	173,719	69,032	500,639

於2022年及2021年12月31日，概無抵押任何物業、廠房及設備。

15. 投資性物業

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日：		
成本	721,860	900,550
累計折舊	(64,750)	(62,363)
賬面淨值	657,110	838,187
於1月1日，已扣除累計折舊	657,110	838,187
添置	18,340	14,495
年內計提撥備的折舊	(11,988)	(15,734)
出售	(83,550)	(179,838)
於12月31日，已扣除累計折舊	579,912	657,110
於12月31日：		
成本	649,120	721,860
累計折舊	(69,208)	(64,750)
賬面淨值	579,912	657,110

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

於2022年12月31日，本集團投資性物業的公允價值約為人民幣637,345,000元。該等公允價值由本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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

16. 租賃

本集團作為承租人

(a) 使用權資產

本集團年內使用權資產的賬面值及變動情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	253,086	225,987
添置	102,273	94,533
收購附屬公司	—	14,891
年內計提撥備的折舊	(124,301)	(82,325)
於12月31日	231,058	253,086

(b) 租賃負債

年內租賃負債的賬面值及變動情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	250,547	225,764
新租賃	102,273	94,533
因收購附屬公司產生的添置	—	12,246
年內確認利息的增加	10,603	9,856
付款	(129,879)	(91,852)
於12月31日的賬面值	233,544	250,547
分析為：		
流動	109,438	100,938
非流動	124,106	149,609

租賃負債的到期分析披露於財務報表附註38。

16. 租賃 (續)

本集團作為承租人 (續)

(c) 就租賃於損益中確認的金額如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
使用權資產的折舊開支	124,301	82,325
租賃負債的利息開支	10,603	9,856
短期租賃／低價值資產租賃相關開支	65,663	49,780
	200,567	141,961

(d) 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財務報表附註34(b)及38。

17. 無形資產

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
2022年12月31日				
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	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
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	831,919	–	310	832,229
於年內計提撥備的攤銷	(567,458)	–	(1,873)	(569,331)
於2022年12月31日，				
已扣除累計攤銷	4,800,688	3,700,222	6,077	8,506,987
於2022年12月31日：				
成本	5,971,911	3,700,222	12,107	9,684,240
累計攤銷	(1,171,223)	–	(6,030)	(1,177,253)
賬面淨值	4,800,688	3,700,222	6,077	8,506,987

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

17. 無形資產(續)

	客戶關係 人民幣千元	商譽 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
2021年12月31日				
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	502,800	80,208	–	583,008
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	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089
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	4,536,227	3,700,222	7,640	8,244,089

商譽減值測試

通過業務合併獲得的商譽已分配至以下現金產生單位，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

17. 無形資產 (續)

商譽減值測試 (續)

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
CWVS Holding Limited	80,208	80,208
伯恩物業	1,205,097	1,205,097
陽光智博	2,414,917	2,414,917
	3,700,222	3,700,222

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長期增長率進行推算。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：

	2022年	2021年
收入年增長率	10%~24%	3%~24%
長期增長率	2%	2%
稅前貼現率	16%~17%	16%~17%

本集團商譽減值測試的淨空值詳情如下：

	2022年	2021年
CWVS Holding Limited	291,617	320,031
伯恩物業	18,144	28,436
陽光智博	52,230	132,634

本集團於報告期末對商譽進行減值評估，而各現金產生單位的可收回金額已超過其各自的賬面值，因此商譽不被視為減值。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

17. 無形資產 (續)

商譽減值測試 (續)

如果主要假設發生如下變動，則認為無需計提減值撥備：

	2022年		2021年	
	自	至	自	至
收入年增長率	10%~24%	0~22%	3%~24%	1%~22%
長期增長率	2%	-	2%	-
稅前貼現率	16%~17%	16%~21%	16%~17%	17%~21%

18. 於合營企業及聯營公司的投資

(a) 於合營企業的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔資產淨值	746,801	762,838
收購時的商譽	256,834	256,834
	1,003,635	1,019,672

本集團不存在個別重大的合營企業。

下表說明本集團並非個別重大的合營企業的總財務資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內應佔合營企業利潤	(12,656)	(12,331)
應佔合營企業全面收益總額	(12,656)	(12,331)
本集團於合營企業投資的總賬面值	1,003,635	1,019,672

18. 於合營企業及聯營公司的投資 (續)

(a) 於合營企業的投資 (續)

就收購後本集團應佔投資對象資產淨值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。本集團評估，於報告期末，並不存在投資減值的客觀證據。

(b) 於聯營公司的投資

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
應佔資產淨值	408,126	439,602
收購時的商譽	327,416	327,416
對聯營公司的貸款	-	26,542
	735,542	793,560

本集團並無個別重大的聯營公司。

下表說明本集團並非個別重大的聯營公司的總財務資料：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年內應佔聯營公司利潤	3,107	45,835
應佔聯營公司的全面收益總額	3,107	45,835
本集團於聯營公司投資的總賬面值	735,542	793,560

就收購後本集團應佔投資對象資產淨值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。本集團評估，於報告期末，並不存在投資減值的客觀證據。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 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

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
以公允價值計量的上市股權投資		
Cushman & Wakefield plc	910,830	1,497,461

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

20. 以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動：		
理財產品	-	3,664
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	976	976

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，因為本集團選擇不於其他全面收益確認公允價值損益。

21. 遞延稅項

遞延稅項資產年內的變動如下：

	附註	應收款項		合計	
		應計費用 人民幣千元	減值撥備 人民幣千元		稅項虧損 人民幣千元
於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	4,013	(6,774)	(5,998)	(8,759)
於業務合併中獲得的遞延稅項		11,717	23,718	12,755	48,190
於2021年12月31日及 2022年1月1日		27,350	21,959	7,498	56,807
計入年內損益的遞延稅項	11	7,540	22,173	10,619	40,332
於2022年12月31日		34,890	44,132	18,117	97,139

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

21. 遞延稅項(續)

遞延稅項負債於年內的變動如下：

	附註	就收購作出的 公允價值調整 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日		68,198	–	68,198
計入年內損益的遞延稅項	11	(19,570)	–	(19,570)
於業務合併中獲得的遞延稅項		1,039,063	–	1,039,063
於2021年12月31日及 2022年1月1日		1,087,691	–	1,087,691
計入／(扣除自)年內損益的 遞延稅項	11	(112,522)	14,969	(97,553)
於2022年12月31日		975,169	14,969	990,138

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。

本集團在香港產生的稅項虧損為人民幣142,560,000元(2021年：人民幣140,794,000元)，可無限期地抵銷發生虧損的公司未來應課稅利潤。本集團在中國內地產生的稅項虧損為人民幣452,445,000元(2021年：人民幣339,001,000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。

並未就下列項目確認遞延稅項資產：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
稅項虧損	522,541	449,803
可扣減的暫時差額	125,074	55,233
	647,615	505,036

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

22. 存貨

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
合約成本	43,590	178,843
其他存貨	26,360	82,453
	69,950	261,296

23. 貿易應收款項及應收保證金

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項及應收票據		
— 關聯方(附註35)	2,124,407	2,046,328
— 第三方	4,330,843	2,574,670
應收保證金	48,517	28,138
	6,503,767	4,649,136
減：貿易應收款項及應收保證金減值撥備	(225,864)	(134,863)
	6,277,903	4,514,273

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），應收保證金轉為貿易應收款項。

貿易應收款項及應收票據主要來自商企和城市空間綜合服務。

本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。鑒於上文所述以及本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。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

23. 貿易應收款項及應收保證金 (續)

基於發票日期及扣除虧損撥備，於報告期末，貿易應收款項及應收保證金的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	5,724,428	4,237,601
1至2年	502,923	236,394
2至3年	40,661	25,083
3年以上	9,891	15,195
	6,277,903	4,514,273

貿易應收款項及應收保證金減值虧損撥備的變動情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	134,863	36,923
減值虧損淨額	91,001	6,847
收購附屬公司	—	91,093
於年末	225,864	134,863

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2022年12月31日，本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虧損率極小。

23. 貿易應收款項及應收保證金 (續)

有關本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1年	1至3年	3年以上		
於2022年12月31日					
預期信貸虧損率	2.36%	17.26%	72.02%	-	-
總賬面值(人民幣千元)	3,687,039	656,975	35,346	2,124,407	6,503,767
預期信貸虧損 (人民幣千元)	87,018	113,391	25,455	-	225,864
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

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

24. 預付款項、按金及其他應收款項

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動：		
其他應收款項		
— 代表業主支付的款項(a)	1,428,297	1,431,207
— 按金	392,822	350,839
— 其他應收款項	72,467	75,737
	1,893,586	1,857,783
減：其他應收款項減值撥備	(915,050)	(850,014)
	978,536	1,007,769
預付供應商款項	281,362	328,629
預付稅款	437,956	361,232
	1,697,854	1,697,630
非流動：		
按金(b)		
— 應收關聯方款項(附註35)	1,602,676	1,643,056
— 其他	153,025	70,227
	1,755,701	1,713,283
其他	633,103	279,200
	2,388,804	1,992,483

其他應收款項均為無抵押、免息且須按的要求償還。

(a) 該結餘指在若干特定情況下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。根據本集團的政策，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。本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。

24. 預付款項、按金及其他應收款項 (續)

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

本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，使用撥備矩陣計量其他應收第三方款項的預期信貸虧損。

有關本集團採用撥備矩陣計量的其他應收款項的信貨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		
於2022年12月31日					
預期信貸虧損率	3.65%	41.06%	87.94%	—	
總賬面值(人民幣千元)	856,160	60,661	976,765	1,602,676	3,496,262
預期信貸虧損 (人民幣千元)	31,220	24,905	858,925	—	915,050
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

其他應收款項減值虧損撥備的變動情況如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於年初	850,014	787,368
減值虧損淨額	65,036	61,822
收購附屬公司	—	10,309
出售附屬公司	—	(9,485)
於年末	915,050	850,014

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25. 現金及現金等價物

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物		
庫存現金	19,572	12,318
銀行現金	13,723,509	7,219,202
	13,743,081	7,231,520
減：受限制銀行存款	(376,188)	(305,250)
原到期日超過三個月的定期存款	(21,830)	(495,713)
	13,345,063	6,430,557
現金及現金等價物		
— 以人民幣計值	13,206,172	6,418,528
— 以港元計值	133,452	7,113
— 以美元計值	5,439	4,916
	13,345,063	6,430,557

於年末，本集團以人民幣計值的現金及現金等價物為人民幣13,206,172,000元（2021年：人民幣6,418,528,000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》，本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2022年12月31日為人民幣292,910,000元（2021年：人民幣246,319,000元）。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

26. 貿易應付款項及應付票據

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據		
— 關聯方(附註35)	905,243	184,894
— 第三方	4,414,474	3,058,356
	5,319,717	3,243,250

基於發票日期，於報告期末，貿易應付款項及應付票據的賬齡分析如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	5,085,753	2,915,974
1至2年	173,480	277,640
2至3年	31,191	21,774
3年以上	29,293	27,862
	5,319,717	3,243,250

貿易應付款項及應付票據為不計息且一般於30日至180日的期限結算。

由於貿易應付款項及應付票據的到期期限相對較短，其於報告期末的公允價值與其相應的賬面值相若。

27. 合同負債

本集團確認以下與收入相關的合同負債：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
短期服務預付款項	4,514,977	4,167,711

本集團合同負債主要來自從客戶收取的預付款項，而相關服務尚未提供。該等負債因本集團的業務增長而增加。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 其他應付款項及應計項目

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動：		
其他應付款項		
應付關聯方款項(附註35)	505,230	519,792
代表業主收取的現金	2,373,984	1,988,151
應付按金	1,026,029	920,859
股息	105,536	1,280,017
應計項目及其他應付款項	1,043,809	1,010,511
	5,054,588	5,719,330
應付工資	1,555,974	1,664,794
一年內到期長期應付款項	16,948	60,405
其他應繳稅項	212,033	377,453
	6,839,543	7,821,982
非流動：		
代表業主持有的金額	955,811	795,463
長期應付款項	7,958	20,076
	963,769	815,539

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。於報告期末其他應付款項的公允價值與其相應的賬面值相若。

29. 現金流量對沖

年內，本集團已訂立若干外幣遠期合約，就其極有可能發生的預測外匯現金流量出售港元，同時按固定匯率購買人民幣，以於經濟上就本集團風險管理及財務政策的匯率波動進行對沖。該等外幣遠期合約被指定為現金流量對沖的對沖工具，以對沖與自發行股份所得款項淨額中獲得的未來預測港元銷售有關的匯率波動的風險。進一步的預測極有可能發生，其包括本集團100%的預期港元銷售總額及100%的預期人民幣購買總額。外幣遠期合約結餘因預期外幣銷售及購買水平以及外匯遠期匯率變動而各異。

被對沖項目與對沖工具之間存在經濟關係，因為遠期貨幣合約條款與預期極有可能發生的預測交易的條款相匹配。本集團已就對沖關係確定1:1的對沖率，因為遠期貨幣合約的有關風險與被對沖風險成分相等。為衡量對沖的有效性，本集團會採用假定衍生工具法，並將對沖工具的公允價值變動與對沖風險導致被對沖項目的公允價值變動進行比較。

對沖的無效性來自：

- 預測銷售及購買現金流量與對沖工具的時機不同
- 用於貼現被對沖項目及對沖工具的利率曲線不同
- 交易對手的信貸風險對於對沖工具及被對沖項目公允價值變動的影響不同
- 被對沖項目及對沖工具現金流量預測金額的變動

年內，上述交易已完成，且於其他全面收益的累計金額已重新分類至損益表，作為重新分類調整。於2022年12月31日，本集團並無任何未履行的外幣遠期合約。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

29. 現金流量對沖 (續)

現金流量對沖對合併損益表及合併全面收益表的影響如下：

	於其他全面收益中確認的對沖收益總額			於損益中確認的 對沖無效性 人民幣千元	合併損益表內 的項目	自其他全面收益重新分類至損益的金額			合併損益表內 的項目(總額)
	總額	稅務影響	合計			總額	稅務影響	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	
截至2022年12月31日止年度									
極有可能發生的自首次公開發售 所得款項獲得的預測港元銷售	11,759	(2,940)	8,819	-	不適用	(11,759)	2,940	(8,819)	其他收入及 收益淨額

30. 撥備

	保修撥備 人民幣千元	其他 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	27,168	21,062	48,230
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	35,620	37,254	72,874
額外撥備	47,368	10,478	57,846
年內動用金額	-	(19)	(19)
撥回未動用金額	(13,418)	-	(13,418)
於2022年12月31日	69,570	47,713	117,283

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

31. 股本

	2022年 人民幣千元	2021年 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	1,178,469	1,050,420

本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1月1日	1,050,420,000	1,050,420
已發行股份(a)：		
首次公開發售	116,714,000	116,714
超額配股	11,334,700	11,335
於2022年12月31日	1,178,468,700	1,178,469

- (a) 於2022年9月29日，本公司於聯交所上市後按每股49.35港元發行116,714,000股每股面值人民幣1.0元的新股。於2022年10月26日，11,334,700股每股面值人民幣1.0元的額外股份按每股49.35港元已獲超額配發及發行。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

32. 儲備

於當前及過往年度，本集團的儲備及其變動金額呈列於財務報表第111至112頁的合併權益變動表。

(i) 資本儲備

本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。

(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為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本集團列報貨幣不同的海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》和集團公司各自的公司章程，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。

33. 分階段收購一間前聯營公司51%的股權

根據本集團附屬公司深圳市譽鷹與獨立第三方首創置業有限公司之間的股權轉讓協議，本集團收購首萬譽業(上海)物業服務有限公司(「首萬譽業」)51%的股權。在本次收購之前，本集團擁有首萬譽業49%的股權。本次收購完成後，本集團於2022年5月7日持有首萬譽業100%的股權。

上述收購已入賬列作資產收購，乃由於本次收購並無業務歸屬。於收購日期，本集團重新計量此前所持首萬譽業股權的公允價值，並確認重新計量此項以往持有權益的收益，金額為人民幣215,563,000元。

本集團於上述收購中所收購的可識別資產及負債如下：

	人民幣千元
可識別淨資產總值	484,949
包括：	
現金及現金等價物	56,417
無形資產	510,385
以下列項目結算：	
現金及現金等價物	247,324
於收購日期重新計量的此前所持股權的公允價值	237,625
	484,949

有關該收購的現金流量分析如下：

	人民幣千元
現金對價	247,324
獲得的現金及現金等價物	(56,417)
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	190,907

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

34. 合併現金流量表附註

(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：

- 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 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日	14,089	225,764	239,853
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	15,587	250,547	266,134
融資現金流量變動	(16,202)	(129,879)	(146,081)
新租賃	–	102,273	102,273
利息開支	625	10,603	11,228
外匯變動	(10)	–	(10)
於2022年12月31日	–	233,544	233,544

35. 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

本集團於年內與關聯方的交易如下：

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
購買投資性物業			
最終控股公司及其附屬公司 (「萬科集團」)	(i)	6,334	14,495
獲得服務			
萬科集團	(ii)	9,902	61,078
萬科集團聯營公司及合營企業	(iii)	4,486,304	3,699,928
		4,496,206	3,761,006
租賃辦公空間			
萬科集團	(iv)	25,211	23,797
提供服務			
萬科集團	(v)	4,289,011	3,820,494
萬科集團聯營公司及合營企業		752,848	885,714
		5,041,859	4,706,208

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

附註：

- (i) 購買投資性物業指購買停車位及其他資產。購買投資性物業將予收取的費用將參考報告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。該等服務將予收取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、清潔服務及機電維護服務。秩序維護服務及機電維護服務將予收取的費用將在適用情況下參考(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) 物業租賃將予收取的費用將參考於報告期間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。空間管理服務將予收取的費用將在適用情況下參考(1)相關政府部門發佈的指導價；(2)現行市場費率(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)本集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

35. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘

	附註	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項及應收保證金	(i)		
萬科集團		1,707,109	1,587,756
萬科集團聯營公司及合營企業		417,298	458,572
		2,124,407	2,046,328
預付款項、按金及其他應收款項	(ii)		
萬科集團		1,455,849	1,286,933
萬科集團聯營公司及合營企業		146,827	356,123
		1,602,676	1,643,056
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		905,243	184,894
其他應付款項及應計項目	(i)		
其他應付款項			
萬科集團		341,372	417,008
萬科集團聯營公司及合營企業		163,858	102,784
		505,230	519,792
一年內到期長期應付款項			
萬科集團		12,930	53,671
萬科集團聯營公司及合營企業		4,018	6,734
		16,948	60,405
長期應付款項			
萬科集團		4,729	15,674
萬科集團聯營公司及合營企業		1,009	1,127
		5,738	16,801
		527,916	596,998
合同負債	(i)		
萬科集團		105,539	114,587
租賃負債	(i)		
萬科集團		35,336	37,769

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 關聯方交易 (續)

(c) 與關聯方的結餘 (續)

附註：

- (i) 應收關聯方的貿易應收款項及應收保證金、應付關聯方的貿易應付款項及應付票據、對關聯方的合同負債、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) 本集團主要管理人員薪酬：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
薪金、津貼和實物福利	2,947	3,269
酌情花紅	11,552	17,772
退休金費用、住房公積金、醫療保險及其他 社會保險	433	393
	14,932	21,434

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。

36. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

2022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 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融資產 人民幣千元	合計 人民幣千元
現金及現金等價物	-	-	13,345,063	13,345,063
原到期日超過三個月的定期存款	-	-	21,830	21,830
受限制銀行存款	-	-	376,188	376,188
以公允價值計量且其變動計入當期損益 的金融資產	976	-	-	976
貿易應收款項及應收保證金	-	-	6,277,903	6,277,903
計入預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產	-	-	2,734,237	2,734,237
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	-	910,830	-	910,830
	976	910,830	22,755,221	23,667,027

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

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 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元	合計 人民幣千元
貿易應付款項及應付票據	-	5,319,717	5,319,717
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	-	6,008,979	6,008,979
租賃負債	-	233,544	233,544
	191,792	11,562,240	11,754,032

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

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 人民幣千元	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 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融資產 人民幣千元	合計 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
	4,640	1,497,461	14,466,845	15,968,946

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 按類別劃分的金融工具 (續)

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 人民幣千元	按攤銷 成本計量的 金融負債 人民幣千元	合計 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
	191,792	10,071,939	10,263,731

37. 金融工具的公允價值及公允價值層級

於2022年12月31日，本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。

本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當前交易（而非強迫或清盤銷售）下的可交易金額入賬。用於估計公允價值的方法及假設如下：

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以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2022年12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。

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

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

37. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級

下表說明本集團金融工具的公允價值計量層級：

於2022年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計 人民幣千元
	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	910,830	-	-	910,830
以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產	-	-	976	976
	910,830	-	976	911,806
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

37. 金融工具的公允價值及公允價值層級(續)

公允價值層級(續)

於2021年12月31日

	採用以下各項計量公允價值			合計 人民幣千元
	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	1,497,461	–	–	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
	1,497,461	3,664	976	1,502,101
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

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2022年12月31日止年度的所得稅前利潤將增加／減少約人民幣97,600元(2021年：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貼現率變化的影響。如果在所有其他變量保持不變的情況下，貼現率增加／減少10%，則截至2022年12月31日止年度的所得稅前利潤將增加／減少約人民幣970,000元(2021年：人民幣2,375,000元)。

年內，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(2021年：零)。

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

38. 金融風險管理目標及政策

本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。本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本集團的營運籌集資金。

本集團金融工具產生的主要風險為外匯風險、信貸風險及流動性風險。董事會檢討及議定政策，以管理各項風險，概述如下。

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。美元與本集團經營業務所用其他貨幣之間的匯率波動可能會影響本集團的財務狀況及經營業績。於報告期末，由於本集團並未持有以任何各經營單位功能貨幣以外的貨幣計值的金融工具，故本集團並未面臨任何重大外匯風險。

信貸風險

本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。

本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，本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。

本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。本集團並無任何重大集中信貸風險，乃因本集團的貿易應收款項及應收保證金以及其他應收款項的客戶群廣泛分散。此外，本集團會持續監察應收款項結餘。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險及年末階段

下表列示基於本集團信貸政策 (其乃主要基於逾期資料，除非其他資料毋須花費不必要成本或精力即可獲得) 的信貸質素及最大信貸風險，以及於12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。

2022年12月31日	12個月				合計 人民幣千元
	預期信貸虧損	存續期預期信貸虧損			
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
貿易應收款項及應收保證金*	-	-	-	6,503,767	6,503,767
計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產					
— 正常**	2,458,836	60,661	-	-	2,519,497
— 存疑**	-	-	976,765	-	976,765
受限制銀行存款					
— 尚未逾期	376,188	-	-	-	376,188
原到期日超過三個月的定期存款					
— 尚未逾期	21,830	-	-	-	21,830
現金及現金等價物					
— 尚未逾期	13,345,063	-	-	-	13,345,063
	16,201,917	60,661	976,765	6,503,767	23,743,110

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

最大風險及年末階段 (續)

2021年12月31日	12個月				合計 人民幣千元
	預期信貸虧損 人民幣千元	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	
				簡化方法 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
	9,809,478	42,653	950,455	4,676,818	15,479,404

* 就本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財務報表附註23。

** 如果計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」。

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

流動性風險

本集團內各經營主體負責其自身現金管理，包括現金盈餘的短期投資及為滿足預期現金需求籌集資金，但在借款超出若干預定權限級別時，須經管理層及董事批准。

下表列示於各報告期末，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）的本集團非衍生金融負債的餘下合約到期期限及本集團可能須支付的最早日期。

	少於12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2022年12月31日			
貿易應付款項及應付票據	5,319,717	–	5,319,717
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	5,045,210	963,769	6,008,979
租賃負債	115,617	132,939	248,556
	10,672,336	1,096,708	11,769,044
	少於12個月 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	合計 人民幣千元
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
	9,304,750	977,769	10,282,519

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

38. 金融風險管理目標及政策 (續)

資本管理

本集團資本管理的主要目標為保障本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。

本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，本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。

本集團以淨負債率作為監控資本的基準。淨負債率為按計息借款總額減去現金及現金等價物除以截至相關期末的權益總額計算。

於2022年及2021年12月31日，本集團保持淨現金狀況。

39. 報告期後事項

隨報告期末後，董事建議派發末期股息。更多詳情於附註12披露。

40. 本公司財務狀況表

本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	2,849	3,540
使用權資產	10,012	19,392
於附屬公司的投資	7,189,984	6,738,984
於合營企業和聯營公司的投資	67,675	74,247
預付款項、按金及其他應收款項	1,631	4,187
非流動資產總值	7,272,151	6,840,350
流動資產		
貿易應收款項及應收保證金	15,980	47,982
預付款項、按金及其他應收款項	10,795,119	10,289,837
受限制銀行存款	4,725	2,122
原到期日超過三個月的定期存款	-	486,000
現金及現金等價物	11,601,431	3,838,642
流動資產總值	22,417,255	14,664,583

合併財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

40. 本公司財務狀況表 (續)

	2022年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
流動負債		
合約負債	3,934	2,944
其他應付款項及應計項目	14,404,725	12,559,114
租賃負債	9,413	13,516
應納稅款	52,713	23,982
流動負債總額	14,470,785	12,599,556
流動資產淨值	7,946,470	2,065,027
資產總值減流動負債	15,218,621	8,905,377
非流動負債		
其他應付款項及應計項目	7	7
租賃負債	1,299	6,975
非流動負債總額	1,306	6,982
資產淨值	15,217,315	8,898,395
權益		
股本	1,178,469	1,050,420
其他儲備(附註)	14,038,846	7,847,975
權益總額	15,217,315	8,898,395

40. 本公司財務狀況表 (續)

附註：

本公司儲備概述如下：

	資本儲備 人民幣千元	法定盈餘公積 人民幣千元	未分配利潤 人民幣千元	合計 人民幣千元
於2021年1月1日的結餘	2,314,738	325,298	1,518,464	4,158,500
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	4,980,261	–	–	4,980,261
自未分配盈利轉出	–	199,912	(199,912)	–
於2021年12月31日及2022年1月1日	7,294,999	525,210	27,766	7,847,975
年內全面收益總額	–	–	697,273	697,273
發行股份	5,599,585	–	–	5,599,585
股份發行開支	(105,987)	–	–	(105,987)
自未分配盈利轉出	–	70,967	(70,967)	–
於2022年12月31日	12,788,597	596,177	654,072	14,038,846

41. 財務報表的審批

財務報表於2023年3月27日獲董事會批准並授權刊發。