

香港聯合交易所有限公司及證券及期貨事務監察委員會對本申請版本的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何意見，並明確表示概不就因本申請版本全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Cubic City Service Apartment Group Holdings Limited 魔方生活服務集團有限公司

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

的申請版本

警 告

本申請版本乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)的要求而刊發，僅用作向香港公眾人士提供資料。

本申請版本為草擬本，其內所載資料並不完整，亦可能會作出重大變動。閣下閱覽本文件，即代表閣下知悉、接納並向本公司、本公司的保薦人、整體協調人、顧問或包銷團成員表示同意：

- (a) 本文件僅為向香港公眾人士提供有關本公司的資料，概無任何其他目的。投資者不應根據本文件中的資料作出任何投資決定；
- (b) 在聯交所網站登載本文件或其補充、修訂或更換附頁，並不引起本公司、本公司的保薦人、整體協調人、顧問或包銷團成員在香港或任何其他司法權區必須進行發售活動的責任。本公司最終會否進行發售仍屬未知之數；
- (c) 本文件或其補充、修訂或更換附頁的內容可能會亦可能不會在正式的最終上市文件內全部或部分轉載；
- (d) 申請版本並非最終的上市文件，本公司可能不時根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出更新或修訂；
- (e) 本文件並不構成向任何司法權區的公眾人士提呈出售任何證券的招股章程、發售通函、通知、通函、小冊子或廣告，亦非邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約，且並非旨在邀請公眾人士提出認購或購買任何證券的要約；
- (f) 本文件不應被視為誘使認購或購買任何證券，亦不擬構成該等勸誘；
- (g) 本公司或本公司的任何聯屬公司、顧問或包銷商概無於任何司法權區透過刊發本文件而發售任何證券或徵求購買任何證券的要約；
- (h) 本文件所述的證券非供任何人士申請認購，即使提出申請亦不獲接納；
- (i) 本公司並無亦不會將本文件所指的證券按1933年美國證券法(經修訂)或美國任何州證券法例註冊；
- (j) 由於本文件的派發或本文件所載任何資料的發佈可能受到法律限制，閣下同意了解並遵守任何該等適用於閣下的限制；及
- (k) 本文件所涉及的上市申請並未獲批准，聯交所及證監會或會接納、發回或拒絕有關的公開發售及／或上市申請。

倘於適當時候向香港公眾人士提出要約或邀請，準投資者務請僅依據向香港公司註冊處處長註冊的本公司招股章程作出投資決定；招股章程的文本將於發售期內供公眾查閱。

重要提示

閣下如對本文件的內容有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



魔方生活服务集团

Cubic City Service Apartment Group Holdings Limited 魔方生活服務集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

[編纂]

- [編纂]的[編纂]數目：[編纂](包括[編纂]及[編纂]，並視乎[編纂]行使與否而定)
- [編纂]數目：[編纂](可予[編纂])
- [編纂]數目：[編纂](包括[編纂]及[編纂]，並可予[編纂]及視乎[編纂]行使與否而定)
- 最高[編纂]：每股[編纂][編纂]，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費、0.00015%財匯局交易徵費及0.005%香港聯交所交易費(須於[編纂]時以港元繳足，多繳股款可予退還)
- 面值：每股股份0.000001美元
- [編纂]

聯席保薦人

Morgan Stanley
摩根士丹利



[編纂]

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本文件連同「附錄七—送呈公司註冊處處長、展示及備查文件」所述文件，已根據香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及公司註冊處處長對本文件或上述任何其他文件的內容概不負責。

預期[編纂]將由[編纂]及[編纂](為其本身及代表[編纂])與我們於[編纂]或前後以協議方式釐定。倘由於任何原因而未能於[編纂]前協定[編纂]，[編纂]將不會進行並將告失效。除非另有公佈，否則[編纂]將不高於每股[編纂][編纂]且目前預期將不低於每股[編纂][編纂]。

[編纂]及[編纂]經我們同意，可於[編纂][編纂][編纂]截止日期上午或之前，隨時調低根據[編纂][編纂]的[編纂]數目及/或指示性[編纂]範圍至低於本文件所述者。在此情況下，有關調減[編纂]數目及/或[編纂]的通知將不遲於[編纂][編纂][編纂]截止日期上午在聯交所網站 www.hkexnews.hk 及我們的網站 www.52mf.com 公佈。進一步詳情載於本文件「[編纂]」及「[編纂]」。倘於[編纂][編纂][編纂]截止日期前一日已遞交[編纂][編纂]，而倘[編纂]數目及/或[編纂]下調，則可於其後撤回[編纂]。

倘於[編纂]上午八時正前出現若干理由，[編纂]及[編纂](為其本身及代表[編纂])有權終止[編纂]根據[編纂]承擔的責任。有關進一步詳情，請參閱「[編纂]—終止理由」一節。

在作出[編纂]決定前，有意[編纂]應仔細考慮本文件所載全部資料，包括「風險因素」所載的風險因素。

[編纂]並未亦不會根據美國證券法或美國任何州證券法律登記，且不得在美國境內或向美國或為美籍人士(定義見S規例)或就美籍人士的利益[編纂]或[編纂]，惟獲豁免遵守或無須遵守美國證券法登記規定的交易則除外。[編纂]僅可(i)根據美國證券法第144A條的登記豁免向合資格機構買家及(ii)根據S規例於美國境外以離岸交易方式[編纂]或[編纂]。

[編纂]

[編纂]

重要提示

[編纂]

重要提示

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

預期時間表⁽¹⁾

[編纂]

目 錄

致有意[編纂]的重要通知

我們僅就[編纂]及[編纂]刊發本文件，除根據[編纂][編纂]的[編纂]外，本文件並非[編纂]或招攬[編纂]任何證券的[編纂]。本文件不得用作亦非在任何其他司法權區或任何其他情況下的[編纂]或邀請。本公司並無採取任何行動以獲准在香港以外任何司法權區[編纂][編纂]，亦無採取行動以獲准在香港以外任何司法權區派發本文件。在其他司法權區派發本文件和[編纂][編纂]須受限制，除非根據該等司法權區的適用證券法向有關證券監管機關登記或獲其准許或豁免，否則不得進行上述活動。

閣下應僅依賴本文件及[編纂]所載資料作出[編纂]決定。我們並無授權任何人士向閣下提供有別於本文件所載的資料。對於並非在本文件作出的任何資料或聲明，閣下不應視為經我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]及[編纂]、[編纂]、我們或彼等各自任何董事或參與[編纂]的任何其他人士或各方授權而加以依賴。

	頁次
預期時間表	iii
目錄	vi
概要	1
釋義	21
技術詞彙	39
前瞻性陳述	41
風險因素	43
豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例	100

目 錄

有關本文件及[編纂]的資料	128
董事及參與[編纂]的各方	132
公司資料	136
行業概覽	138
監管概覽	150
歷史及公司架構	172
業務	204
董事及高級管理層	261
與華平投資的關係	276
主要股東	281
股本	283
財務資料	287
未來計劃及[編纂]用途	357
[編纂]	363
[編纂]的架構	379
如何申請[編纂]	390
附錄一 — 會計師報告	I-1
附錄二 — 有關微領地項目公司的會計師報告	II-1
附錄三 — 未經審計[編纂]財務資料	III-1

目 錄

附錄四	—	本公司組織章程及開曼群島公司法概要	IV-1
附錄五	—	物業估值報告.....	V-1
附錄六	—	法定及一般資料.....	VI-1
附錄七	—	送呈公司註冊處處長、展示及備查文件	VII-1

概 要

本概要旨在為閣下提供本文件所載資料的概覽。由於本節屬概要，其並不包含對閣下而言可能屬重要的所有資料。此外，任何[編纂]均涉及風險。有關[編纂][編纂]的若干特定風險載於「風險因素」。閣下決定[編纂][編纂]前，應細閱整份文件。

概覽

作為領先且發展迅速的長租公寓服務平台並在中國率先創立集中式長租公寓模式，我們以可負擔的價格提供配備現代化設施且位置便利的集中式長租公寓。我們提供的公寓滿足廣大都市流動人口不斷變化的需求。截至2022年6月30日，我們有76,190套在營公寓，分佈在全國26座城市的394個地點，在全國打造了溫馨、包容且充滿活力的居住社區。根據弗若斯特沙利文的資料，以截至2021年12月31日在營公寓數量計算，我們在獨立的集中式長租公寓運營商中排名第一，且根據弗若斯特沙利文進行的調查，以品牌知名度及住戶滿意度計算，我們在所有集中式長租公寓運營商中名列首位。

我們運營租賃公寓的模式有兩種：(i)直營模式，在該模式下，我們整租或租賃整棟樓宇的一部分，並對該等租賃物業進行管理和運營，及(ii)加盟管理和第三方託管模式，在該模式下，我們以自有品牌或相關委託方的品牌管理和運營加盟公寓。我們在不同模式下管理公寓社區的能力使我們能夠滿足住戶、業主、加盟商及委託方的不同需求，使我們的擴張策略可以根據不同級別的城市進行調整，並增強我們的整體業務彈性。

品牌是我們過往成功和未來增長的基礎。根據弗若斯特沙利文進行的調查，在中國所有集中式長租公寓運營商中，以住戶滿意度及品牌知名度計算，我們位列第一。我們的旗艦品牌包括：(i)2009年推出的魔方公寓品牌－定位追求優質租房生活的白領人員，及(ii)在2016年推出的9號樓公寓－為藍領人員提供宿舍類的住宿解決方案，根據弗若斯特沙利文的資料，兩個品牌均成為了各自的細分市場中最知名的品牌。

我們在實現快速增長的同時也呈現了良好的財務表現及驕人的經營業績。於往績記錄期間，我們的收入由2019年的人民幣946.7百萬元增至2021年的人民幣1,471.1百萬元，複合年增長率為24.7%。我們的淨利潤由2019年的人民幣63.6百萬元增至2021年的人民幣295.3百萬元，複合年增長率為115.6%。我們的EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）從2019年的人民幣508.4百萬元增加至2021年的人民幣877.8百萬元，複合年增長率為31.4%。我們的經調整EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）由2019年的人民幣21.4百萬元增至2021年的人民幣267.0百萬元，複合年增長率為252.9%。我們的門店EBITDA（非國際財務報告準則財務計量），由2019年的人民幣194.5百萬元增至2021年的人民幣452.7百萬元，複合年增長率為52.6%。我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣684.6百萬元增加24.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣849.9百萬元。我們截至2022年6月30日止六個月的EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）為人民幣303.6百萬元。我們的經調整EBITDA（非國際財務報告準則計量）由截至2021年6月30日止六個月的人民幣117.2百萬元增加35.1%至截至2022年6月30日

概 要

止六個月的人民幣158.4百萬元。我們的門店EBITDA（非國際財務報告準則計量）由截至2021年6月30日止六個月的人民幣191.0百萬元增加29.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣246.5百萬元。有關將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務指標（即除稅前損益）調整為非國際財務報告準則計量的方式，請參閱「非國際財務報告準則計量」。此外，我們所經營的公寓數目由截至2019年12月31日的35,879套增至截至2022年6月30日的76,190套，複合年增長率為35.2%。

我們預期我們的快速增長亦受益於我們行業的發展潛力。根據弗若斯特沙利文的資料，中國的租賃公寓行業的市場規模在2021年底已大幅增長至人民幣1.8萬億元，預計到2026年底將進一步擴大到人民幣2.7萬億元，複合年增長率為8.4%。根據弗若斯特沙利文的資料，預計中國的集中式長租公寓市場將更迅速地增長，從2021年的人民幣449億元增加至2026年的人民幣1,252億元，複合年增長率為22.8%。

我們的公寓網絡

我們於2009年開始在南京發展集中式長租公寓業務。此後，憑藉在長租公寓管理和運營方面長期積累的多年經驗和專業知識，我們擴展到中國其他城市，包括於2013年擴展到上海和廣州，於2014年擴展到北京和深圳，以及於2016年擴展到杭州。截至2022年6月30日，我們在26座城市的394個地點經營76,190套在營公寓。

下表載列截至所示日期我們按業務模式及城市級別劃分的在營公寓總數明細：

	截至12月31日						截至6月30日					
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計
直營公寓	19,272	8,440	27,712	21,610	10,271	31,881	38,579	11,495	50,074	38,609	11,465	50,074
加盟管理和第三方 託管公寓	4,017	4,150	8,167	2,717	4,432	7,149	10,500	15,313	25,813	9,998	16,118	26,116
總計	23,289	12,590	35,879	24,327	14,703	39,030	49,079	26,808	75,887	48,607	27,583	76,190

附註：

- (1) 一線城市包括北京、上海、廣州及深圳。
- (2) 其他城市包括南京、成都、杭州、武漢、西安、鄭州、長沙、東莞、天津、廈門、蘇州、青島、無錫、昆山、合肥、南通、寧波、佛山、南昌、溫州、泉州、惠州、鎮江及衢州。根據我們公寓的運營業務模式，其他城市的範圍在不同時期可能會有所不同。

概 要

我們的業務模式

我們的公寓主要以下列兩種模式運營：直營模式及加盟管理和第三方託管模式。

直營模式

在直營模式下，我們向目標公寓物業的業主或授權承租人整租或租賃部分的樓宇。我們通常會就此類公寓物業訂立長期租約，初始租期一般介乎10至15年。

在按照統一的標準對租賃物業進行改造及裝修後，我們向住戶提供該等租賃公寓以及我們全套優質服務。住戶通常與我們簽訂為期一年的租賃合同（經雙方同意後可續租），並按季度或按月支付租金。我們管理及運營該等公寓並承擔相關開支。我們負責招聘、培訓及監督各公寓社區的經理及其他員工，支付公寓社區的租賃費用、相關裝修及家具的費用，以及購置所有用品及其他所需設備。

下表載列截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月直營模式下管理的公寓的月均租金及平均出租率，並按公寓類型進一步劃分。

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
單房月均租金				
(人民幣元) ⁽¹⁾				
白領公寓	3,077	2,964	3,025	3,002
藍領公寓	3,421	3,425	3,629	3,723
	3,156	3,086	3,164	3,209
平均出租率⁽²⁾				
白領公寓	88.7%	83.6%	87.0%	81.2%
藍領公寓	85.6%	72.1%	85.0%	85.4%
	88.0%	80.2%	86.5%	82.4%

附註：

- (1) 指定年份／期間的月均租金等於指定年份／期間的總租金收入（不包括增值稅）除以同年份／期間成功出租的公寓平均數。
- (2) 每年或每期平均出租率等於該年度或該期間各曆日成功出租的公寓總數除以同年或同期各曆日可供出租的公寓總數。

概 要

就直營模式而言，我們的收入包括(i)住戶支付的租金及(ii)住戶居住期間我們向其提供配套服務的公寓管理服務費。於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們通過直營模式分別產生收入人民幣910.7百萬元、人民幣912.7百萬元及人民幣1,389.5百萬元，佔同期我們總收入的96.2%、96.2%及94.5%，複合年增長率為23.5%。截至2022年6月30日止六個月，我們自直營模式產生收入人民幣808.8百萬元，佔同期我們總收入的95.2%。

加盟管理和第三方託管模式

在加盟管理和第三方託管模式下，我們與加盟商訂立加盟管理協議及與託管方訂立託管協議。加盟管理協議及託管協議項下的經營模式大致相同，惟加盟管理協議授權加盟商使用我們的品牌及商標。根據我們的標準加盟管理協議或託管協議，加盟商或託管方擁有或租賃相關公寓社區，並通常自行承擔開發及運營公寓成本，包括與建造及裝修相關開支以及定期維護及維修費用。我們一般提供運營及管理服務，不承擔任何損失，也不參與任何利潤分配。

就加盟管理和第三方託管模式而言，我們的收入主要來自(i)我們向加盟商及委託方收取的初始一次性費用，及(ii)根據加盟管理和第三方託管公寓總收入百分比持續收取的管理服務費。於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們通過加盟管理和第三方託管模式分別產生收入人民幣9.2百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣37.8百萬元，佔同期我們所產生總收入的1.0%、2.0%及2.6%，複合年增長率為102.4%。截至2022年6月30日止六個月，我們通過加盟管理和第三方託管模式產生收入人民幣17.6百萬元，佔同期我們總收入的2.1%。

我們的公寓

我們提供白領公寓及藍領公寓，以滿足各類城市居民多樣化的租賃需求。

我們主要以我們的旗艦品牌魔方公寓運營及管理白領公寓。魔方公寓提供一居室公寓及兩居室公寓，在北京及上海的月租一般介於人民幣3,000元至人民幣6,000元，或在其他城市月租介於人民幣2,000元至人民幣4,000元之間。自創立以來，魔方公寓一直是我們的旗艦品牌，為顧客提供裝修精良的產品，我們認為其在成本、舒適度以

概 要

及便捷性都達到了理想的平衡。每間魔方公寓面積一般介於25至45平方米，自帶廚房及浴室。作為魔方公寓的補充，我們還主要經營下列其他品牌的白領公寓，主要包括：

- 魔爾公寓：提供高檔的一居室公寓，針對白領客戶中擁有更高可支配收入的群體。
- V客青年公寓：提供實惠的一居室公寓，適合多數預算較為敏感的應屆畢業生。

我們的藍領公寓是面向藍領人員的宿舍式公寓，主要以9號樓公寓品牌經營。我們的首家9號樓公寓於2016年開業。9號樓公寓提供良好裝修且傢具齊全的宿舍式公寓，每間房配備多張床位。每套9號樓公寓的每間房間通常配備二至八張床，每張床位的月租價格介於人民幣500元至人民幣1000元。此外，我們經營其他藍領公寓品牌，以補充我們的品牌組合，主要包括：

- 築夢居：宿舍式公寓，位於較小樓宇內，主要針對需要為員工提供住宿的中小型企業。
- 輝展閣：宿舍式公寓，地理位置優越，緊鄰北京及蘇州成熟的工業園區。

我們的優勢

我們認為我們的成功得益於以下競爭優勢，使我們能夠從競爭者中脫穎而出：

- 中國規模最大、發展迅速的獨立的集中式長租公寓服務平台
- 具備收購後強大整合能力的行業整合者
- 住戶、企業客戶和行業參與者的首選品牌
- 標準化及創新的產品及服務帶來優越的居住體驗
- 以先進的技術能力，實現市場領先的運營效率
- 富有遠見的管理團隊，深得訓練有素的員工支持

概 要

我們的戰略

我們努力通過實施下列戰略來實現業務的可持續增長，並為股東創造長期價值：

- 擴大地域覆蓋面，深入滲透核心城市
- 發展加盟管理和第三方託管模式
- 提升品牌知名度，增加品牌組合
- 繼續產品創新，豐富增值服務
- 改善技術基礎設施，提升數字化水平

風險因素

我們的業務及[編纂]涉及若干風險，有關風險載於本文件「風險因素」。閣下決定[編纂]我們的[編纂]前，應細閱該節的全部內容。我們面臨的部份主要風險包括以下各項：

- 我們的業務容易受到中國宏觀經濟狀況影響，特別是持續變化的中國租賃公寓市場。
- 我們的過往增長及財務狀況未必是我們未來表現的參考指標，且倘若我們未能有效實現增長，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。
- 我們在租賃公寓市場面臨激烈競爭。倘若我們未能有效應對競爭，我們可能會失去市場份額，且我們的業務、前景及經營業績可能會受到重大不利影響。
- 我們未必能夠在競爭中獲得加盟管理或第三方管理項目成功爭取加盟管理或管理協議，使得我們未必能夠按計劃實現擴張。
- 我們直營模式下的成本結構可能會對我們的運營及財務表現造成重大不利影響，原因是即使我們的收入減少，我們的大部份成本及開支仍可能會保持相同水平或增加。
- 我們的直營公寓項目一般會產生大量開業前費用及在其爬坡期產生相對低收入，從而可能會對我們的財務表現產生不利影響。
- 倘若我們未能提供令人滿意的客戶體驗或以其他方式維持或提高客戶信任，我們的客戶基礎規模及我們公寓的出租率可能會停滯不前或下降，且我們的業務可能會受到重大不利影響。

概 要

- 我們的業務依賴我們強大的品牌知名度，如果未能保持或提升我們的品牌影響力，或以具成本效益的方式進行營銷及品牌推廣活動，可能會對我們的業務及發展前景造成不利影響。
- 我們與業主的租約期限長於我們與住戶的租約期限，這使我們承擔市場租金波動風險及空置風險，並可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。
- 新冠疫情已經並可能繼續對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。
- 我們的業務易受政府針對租賃公寓行業的措施影響，我們不能保證目前的有利政策將長期持續。

過往財務資料概要

下表載列我們於往績記錄期的綜合財務資料的財務數據概要，乃摘錄自本文件附錄一所載的會計師報告。下文所載綜合財務數據概要應與本文件內的綜合財務報表（包括相關附註）一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製。

綜合損益表概要

下表載列我們於所示期間的綜合損益及其他全面收益表，連同以絕對金額及佔我們收入的百分比列示的項目。下文呈列的過往業績不一定反映未來各時間段的任何經營業績結果。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
收入	946,716	100.0	948,988	100.0	1,471,090	100.0	684,568	100.0	849,879	100.0
提供服務及銷售 產品的成本	(138,368)	(14.6)	(162,593)	(17.1)	(203,760)	(13.9)	(100,453)	(14.7)	(119,263)	(14.0)
毛利	808,348	85.4	786,395	82.9	1,267,330	86.1	584,115	85.3	730,616	86.0
其他收入及收益	44,253	4.7	48,013	5.1	92,518	6.3	38,247	5.6	40,375	4.8
投資物業公允價值 變動淨額	(194,308)	(20.5)	(496,734)	(52.3)	(241,420)	(16.4)	(95,722)	(14.0)	(324,003)	(38.1)
按公允價值計量且其 變動計入損益 的金融資產公允 價值變動	115,085	12.2	38,070	4.0	29,544	2.0	10,805	1.6	13,021	1.5

概 要

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	佔收入的 百分比(%)		佔收入的 百分比(%)		佔收入的 百分比(%)		佔收入的 百分比(%)		佔收入的 百分比(%)	
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
銷售及分銷開支	(34,456)	(3.6)	(42,679)	(4.5)	(50,250)	(3.4)	(20,152)	(2.9)	(27,713)	(3.3)
行政開支	(187,152)	(19.8)	(175,161)	(18.5)	(211,692)	(14.4)	(86,523)	(12.6)	(104,880)	(12.3)
其他開支	(22,222)	(2.3)	(8,709)	(0.9)	(16,124)	(1.1)	(17,071)	(2.5)	(22,599)	(2.7)
財務成本	(400,133)	(42.3)	(423,103)	(44.6)	(501,296)	(34.1)	(234,493)	(34.3)	(302,762)	(35.6)
分佔合營企業及 聯營公司利潤及 虧損	(5,479)	(0.6)	10,882	1.1	21,263	1.4	15,140	2.2	5,062	0.6
除稅前利潤/(虧損)	123,936	13.1	(263,026)	(27.7)	389,873	26.5	194,346	28.4	7,117	0.8
所得稅(開支)/ 抵免	(60,385)	(6.4)	32,276	3.4	(94,580)	(6.4)	(32,644)	(4.8)	(6,707)	(0.8)
年/期內利潤/ (虧損)	63,551	6.7	(230,750)	(24.3)	295,293	20.1	161,702	23.6	410	0.0
以下應佔：										
本公司擁有人	60,370	6.4	(229,159)	(24.1)	282,752	19.2	159,421	23.3	9,248	1.1
非控股權益	3,181	0.3	(1,591)	(0.2)	12,541	0.9	2,281	0.3	(8,838)	(1.0)
	63,551	6.7	(230,750)	(24.3)	295,293	20.1	161,702	23.6	410	0.0

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦使用非國際財務報告準則計量(即EBITDA、經調整EBITDA及門店EBITDA)作為額外財務計量，其不為國際財務報告準則所要求或根據國際財務報告準則呈列。我們認為呈列有關非國際財務報告準則計量通過消除若干項目的潛在影響，有利於對各期間及公司間的經營表現進行比較。我們認為有關計量會以幫助我們管理層의 相同方式向[編纂]及其他人士提供有用資料，供其了解及評估我們的綜合經營業績。然而，我們呈列的該等非國際財務報告準則計量未必可與其他公司所呈列相似名稱的計量進行比較。將有關非國際財務報告準則計量用作分析工具存在局限性，閣下不應將其視為獨立於或可代替我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況作出的分析。

概 要

我們將EBITDA定義為就折舊及攤銷開支、財務成本及利息收入進行調整的除稅前利潤／(虧損)。為得出經調整EBITDA，我們從期內EBITDA開始，其後就以下各項進行調整：(i)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動、(ii)投資物業公允價值變動、(iii)以權益結算的購股權開支、(iv)[編纂]、(v)匯兌差額淨值及(vi)租賃成本，其與我們租賃寫字樓及公寓物業有關，並根據租賃合約的付款條件按應計基準記錄入賬。除租賃成本外，概不計及上述非現金或非經常性項目及其他調整，原因是我們認為其並非與我們日常業務過程有關，亦非代表我們的經營表現。

我們將門店EBITDA定義為經調整EBITDA加回行政開支(不包括折舊及攤銷開支)。

下表載列將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務指標(除稅前利潤／(虧損))調整為我們的EBITDA，經調整EBITDA及門店EBITDA的方式。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
除稅前利潤／(虧損)	123,936	(263,026)	389,873	194,346	7,117
加／(減)：					
折舊及攤銷開支	14,057	15,712	25,960	12,683	16,772
財務成本	400,133	423,103	501,296	234,493	302,762
利息收入	(29,713)	(28,001)	(39,293)	(17,381)	(23,019)
EBITDA	508,413	147,788	877,836	424,141	303,632
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動	(115,085)	(38,070)	(29,544)	(10,805)	(13,021)
投資物業公允價值變動	194,308	496,734	241,420	95,722	324,003
以權益結算的購股權開支	8,505	14,891	16,275	7,578	24,912
[編纂]	-	-	1,778	-	9,173
匯兌差額淨值	5,204	3,159	363	3,941	16,887
租賃成本 ⁽¹⁾	(579,904)	(622,808)	(841,119)	(403,396)	(507,226)
經調整EBITDA	21,441	1,694	267,009	117,181	158,360
行政開支(不包括折舊及攤銷開支)	173,095	159,449	185,732	73,840	88,108
門店EBITDA	194,536	161,143	452,741	191,021	246,468

附註：

(1) 租賃成本根據租賃協議內的付款條款按應計基準記錄。

概 要

綜合財務狀況表概要

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表中的部分資料。

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)			2022年
非流動資產				
物業、廠房及設備	28,179	28,845	18,280	27,225
投資物業	6,951,118	6,800,843	11,636,599	11,555,206
使用權資產	32,165	26,812	34,958	18,782
商譽	6,910	16,040	81,956	81,956
融資租賃應收款項	109,506	132,446	211,572	218,875
其他無形資產	17,531	53,036	79,611	66,909
投資合營企業及聯營公司	27,048	35,740	96,198	105,537
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	813,704	851,774	307,316	320,337
應收貸款	14,824	15,923	4,659	5,369
其他非流動資產	62,055	71,149	127,856	138,724
遞延稅項資產	67,743	126,949	184,109	204,304
非流動資產總值	8,130,783	8,159,557	12,783,114	12,743,224
流動資產				
存貨	152	-	483	-
應收貸款	26,914	104,930	9,477	7,896
貿易應收款項	14,225	11,984	42,660	55,079
預付款項、其他應收款項 及其他資產	313,716	337,822	400,281	382,059
融資租賃應收款項	13,785	20,922	33,649	41,837
按公允價值計量且其變動計入 損益的金融資產	-	-	11,052	-
現金及銀行結餘	232,391	348,469	669,710	691,632
流動資產總值	601,183	824,127	1,167,312	1,178,503
流動負債				
貿易應付款項	38,062	63,522	81,762	56,074
其他應付款項及應計費用	409,299	464,741	783,099	691,052
計息銀行及其他借款	469,066	1,210,732	1,091,088	1,048,641
租賃負債	387,812	425,903	717,794	925,789
流動負債總額	1,304,239	2,164,898	2,673,743	2,721,556

概 要

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)			2022年
流動負債淨額	(703,056)	(1,340,771)	(1,506,431)	(1,543,053)
總資產減流動負債	7,427,727	6,818,786	11,276,683	11,200,171
非流動負債				
計息銀行及其他借款	1,057,578	195,167	1,159,358	1,266,099
遞延稅項負債	163,814	200,018	580,714	607,404
長期租賃負債	4,607,050	4,497,194	6,885,410	6,670,321
其他非流動負債	34,523	62,177	111,278	112,541
非流動負債總額	5,862,965	4,954,556	8,736,760	8,656,365
資產淨值	1,564,762	1,864,230	2,539,923	2,543,806
權益				
股本	4	4	4	4
儲備	1,538,044	1,829,437	2,392,864	2,404,507
母公司擁有人應佔權益總額	1,538,048	1,829,441	2,392,868	2,404,511
非控股權益	26,714	34,789	147,055	139,295
權益總額	1,564,762	1,864,230	2,539,923	2,543,806

我們的流動負債淨額由截至2019年12月31日的人民幣703.1百萬元增加90.7%至截至2020年12月31日的人民幣1,340.8百萬元，主要是因為(i)我們的若干貸款於一年內到期令計息銀行及其他借款即期部分增加，(ii)租賃及經營的公寓社區數量增加，導致租賃負債的即期部分增加及(iii)貿易應付款項隨著我們的業務擴張而增加。

我們的流動負債淨額由截至2020年12月31日的人民幣1,340.8百萬元增加12.4%至截至2021年12月31日的人民幣1,506.4百萬元，主要是由於(i)隨著我們進一步擴大公寓租賃業務，租賃負債的即期部分有所增長；及(ii)其他應付款項及應計費用隨著我們的業務擴張而增加。

概 要

我們的流動負債淨額於2021年12月31日至2022年6月30日維持相對穩定，截至2021年12月31日及截至2022年6月30日分別達人民幣1,506.4百萬元及人民幣1,543.1百萬元。

根據國際財務報告準則第16號的要求，我們將未來固定租賃付款確認為租賃負債，分別於流動負債及非流動負債確認。與此同時，我們將用於賺取租金收入的投資物業確認為投資性房地產，計入非流動資產。因此，國際財務報告準則第16號導致我們擁有較少流動資產及較多流動負債，即於整個往績記錄期間，流動負債與流動資產之間存在實際錯配。上述錯配連同我們的借款、應付款項及應計費用，導致我們呈現流動負債淨額。儘管存在流動負債淨額狀況，我們認為我們的財務狀況穩健並且擁有充足的運營資金。有關詳情，請參閱「財務資料－營運資金充足性聲明－營運資金充足性」。

綜合現金流量表概要

下表載列我們於所示期間的現金流量。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審計)				
經營活動所得現金淨額	571,829	658,577	1,046,711	565,726	558,430
投資活動所用現金淨額	(418,968)	(272,284)	(741,507)	(292,569)	(88,066)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(268,444)	(269,899)	24,167	265,791	(497,602)
現金及現金等價物 (減少)/增加淨額	(115,583)	116,394	329,371	538,948	(27,238)
年/期初現金及現金等價物	337,992	214,870	317,914	317,914	643,547
年/期末現金及現金等價物	214,870	317,914	643,547	853,532	623,029

概 要

展望未來，我們認為我們將可通過綜合運用經營活動所得現金、不時自資本市場籌得的其他資金以及從[編纂]獲取的[編纂]，滿足我們的流動資金需求。我們目前並無任何有關重大額外外部融資的其他計劃。

收購微領地項目

截至2019年及2020年12月31日，我們擁有微領地創客空間運營管理集團股份有限公司（「微領地創客空間運營」）的31.126%股權。於2021年1月，我們出售微領地創客空間運營的全部股權。同時，我們通過業務合併收購由微領地創客空間運營全資擁有的21家項目公司（各自為一家「微領地項目公司」，統稱「微領地項目公司」）的100%股權（「微領地股權收購事項」）及以資產收購方式收購位於上海陸家嘴黃金地段的一個項目。有關更多資料，請參閱「歷史及公司架構－主要收購、出售及合併－收購微領地項目」。微領地股權收購事項於2021年1月31日完成，微領地項目公司自此整合至本集團，其發生在往績記錄期間內。微領地股權收購事項在性質及內容上相互關聯，並觸發上市規則第14.22條的規定，將一連串交易合併計算。按合併基準計算，微領地股權收購事項構成一項主要收購，須按照上市規則第4.05A條的規定披露各微領地項目公司的收購前財務資料。因此，我們已載入各微領地項目公司於截至2019年及2020年12月31日止財政年度及2021年1月1日起至2021年1月31日（即微領地項目公司合併至本集團之日）止期間的收購前財務資料。請參閱本文件附錄二。鑒於我們通過單獨的交易而不是通過一家控股公司收購各微領地項目公司，我們無法合併編製微領地項目公司的財務報表。我們及微領地項目公司在微領地股權收購事項前後不受共同控制，故我們亦無法按合併基準提供財務報表。故此，我們並無按綜合或合併基準載入微領地項目公司的合併財務資料、比較資料及討論。

概 要

謹此提醒潛在[編纂]不應過分依賴微領地項目公司的收購前財務資料及本文件所載的其他相關資料，因為我們於該等期間並無控制或指導微領地項目公司的業務或管理。我們無法向閣下保證我們將使微領地項目公司維持在於2021年1月整合至本集團前已達致的相同或類似增長及盈利水平。此外，微領地項目公司收購前財務資料並不代表本集團於該等期間的綜合業績，亦不表示本集團的未來表現。

與華平投資的關係

緊隨[編纂]完成後（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股），華平投資將透過Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group直接或間接擁有已發行股份總數當中約[編纂]的權益。Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group各自將分別擁有已發行股份總數當中[編纂]、[編纂]及[編纂]的權益。

華平投資於1966年成立，是中國及東南亞最大的私募股權投資機構之一，截至2022年6月30日，管理資產超過850億美元。華平投資積累了消費、金融服務、醫療健康、工業技術、房地產及科技領域的專業知識。有關華平投資及其所持本公司股權的更多資料，請參閱「歷史及公司架構」及「主要股東」章節。

我們的成立及[編纂]前投資

本公司於2012年5月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。隨本公司註冊成立以後，我們已收到多輪[編纂]前投資。我們的主要[編纂]前投資者包括華平投資（透過Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group投資）、CDPQ (Asia)、HangFang Investment及DT MF Investment。有關更多資料，請參閱「歷史及公司架構—[編纂]前投資」。

申請於聯交所[編纂]

我們已根據上市規則第8.05(2)條項下的[編纂]／收益／現金流量測試向聯交所申請批准已發行及根據[編纂]將予發行的股份（包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何額外股份及根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃將予發行的股份）[編纂]及[編纂]。股份預期將於[編纂]開始在聯交所[編纂]。

概 要

本公司概無任何部份股份或借貸資本於任何其他證券交易所[編纂]或[編纂]，且目前並無或於短期內亦無意進行有關[編纂]或尋求有關[編纂]批准。

有關物業估值規定的豁免

我們根據直營模式及加盟管理和第三方託管模式經營租賃公寓業務，概無任何自有物業。根據會計準則國際財務報告準則第16號(租賃)，有關本公司租賃物業的經營租賃將於其資產負債表中確認為使用權資產。

根據上市規則第5.01(2)條及第5.01A條、公司(清盤及雜項條文)條例(「公司(清盤及雜項條文)條例」)第342(1)(b)條及附表三第34段，以及公司(豁免公司及招股章程遵從條文)公告(第32章，附屬法例L)第6條(統稱「物業估值規定」)，我們將須於本文件載入一份涵蓋148項租賃物業的物業估值報告。我們已向聯交所及證監會申請且聯交所及證監會[已授出](a)豁免嚴格遵守上市規則第5.01A條；及(b)豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條及附表三第34段，此乃基於(1)相關租賃物業並無商業價值，且該等資料對潛在[編纂]作出知情[編纂]決定無意義；及(2)文件中將載入替代有意義資料。

作為此項豁免的先決條件，我們已於本文件內載入本集團按截至2022年6月30日賬面值計算的首30項租賃物業的物業估值報告，連同本公司其他使用權資產的資料。有關更多資料，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例－物業估值」、「業務－物業」及「附錄五－物業估值報告」。

股息政策

本公司於往績記錄期間概無派付或宣派股息。是否支付股息及股息金額乃按董事會可能視為相關的因素釐定。任何股息宣派均須經股東於股東大會批准。根據中國法律及組織章程細則，一般儲備要求每年年末提取稅後利潤的10%，直至餘額達致相關中國實體註冊資本的50%。鑒於我們產生累計虧損，據中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規及組織章程細則，我們於我們的稅後利潤能夠彌補累計虧損並按照相關法律法規提取充足法定公積金之後方可宣派或派付股息。

概 要

[編纂]

本文件乃就作為[編纂]一部份的[編纂]而刊發。[編纂]由以下部分組成：

- (a) [編纂]，按下文「-[編纂]」所述在香港初步提呈[編纂]（可予[編纂]及調整）；及
- (b) [編纂]，根據S規例於美國境外及根據第144A條或《美國證券法》其他豁免登記規定於美國境內向合資格機構買家初步提呈[編纂]（包括[編纂]及[編纂]），可予[編纂]、調整及視乎[編纂]行使與否而定）。

[編纂]可根據[編纂]申請[編纂]，或根據[編纂]申請或表示有意認購[編纂]，但兩者不可同時進行。

假設[編纂]未獲行使，[編纂]將佔緊隨[編纂]完成後已發行股份總數約[編纂]。倘若[編纂]獲悉數行使，[編纂]將佔經擴大已發行股份總數約[編纂]。

[編纂]

我們與[編纂]有關的[編纂]主要包括[編纂]及專業費用，估計約為[編纂]（假設[編纂]按指示性[編纂]範圍的中間價進行及[編纂]未獲行使）。於往績記錄期間，我們產生[編纂][編纂]，其中[編纂]已計入我們的綜合損益表，而剩餘金額[編纂]則計入預付款項，並隨後於[編纂]完成後自權益中扣除。我們預計於往績記錄期間後將產生額外[編纂]約[編纂]，其中約[編纂]將自綜合損益表扣除，而約[編纂]預期將於[編纂]完成後直接於權益確認為扣減。

概 要

[編纂]

下表中所有統計數據均假設[編纂]已完成並根據[編纂]發行[編纂]。

	按[編纂]每股 [編纂][編纂]計算	按[編纂]每股 [編纂][編纂]計算
股份[編纂] ⁽¹⁾	[編纂]	[編纂]
未經審計[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值 ⁽²⁾	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) [編纂]乃按緊隨[編纂]完成後將按[編纂]範圍的上限及下限發行[編纂]計算，詳情載於本文件「歷史及公司架構－資本化」一節。就此而言，假設[編纂]為[編纂]。
- (2) [編纂]完成後的未經審計[編纂]經調整綜合每股有形資產淨值乃於作出本文件「附錄三－未經審計[編纂]財務資料」所述之調整後計算。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使，我們估計[編纂]根據[編纂][編纂][編纂]的[編纂]約為[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]，即指示性[編纂]範圍的中間價）。無論[編纂]是否獲行使，我們將不會從根據[編纂][編纂]獲得[編纂]。

[編纂]用途

經扣除我們就[編纂]已付及應付的[編纂]及其他估計開支後，假設[編纂]為每股[編纂][編纂]（即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數），且[編纂]未獲行使，我們估計將收取[編纂][編纂]約[編纂]。

概 要

我們擬將[編纂][編纂]按下文所載金額用作以下用途，惟此可能會因我們不斷轉變的業務需求及瞬息萬變的市況而有所變更：

- [編纂]的約[編纂]或[編纂]將用作業務擴張及戰略性收購，以期增加我們的市場份額及鞏固我們在中國集中式長租公寓行業的領先地位。
- [編纂]的約[編纂]或[編纂]將用作更新我們的技術基礎設施及創新公寓產品。
- [編纂]的約[編纂]或[編纂]將用於持續銷售及營銷工作，以進一步提高我們的品牌知名度及深化我們營業所在核心城市的滲透率。
- [編纂]的約[編纂]或[編纂]將用作為營運資金及作一般企業用途。

有關更多詳情，請參閱「未來計劃及[編纂]」。

近期發展及無重大不利變動

新冠疫情對我們運營的影響

自2019年底以來，中國中央和地方政府不定期採取各種措施，例如出行限制及社交距離政策，以應對新冠疫情所造成的長期危機。儘管租賃公寓市場解決的是人們的剛性需求，但仍受到疫情帶來的負面影響。作為中國領先的集中式長租公寓運營商，我們亦受到新冠疫情的爆發及官方部門實施防控措施的影響。

2020年，特別是在中國新冠疫情高峰期間，全國抗擊冠狀病毒傳播導致我們的業務運營受影響。我們在直營模式下發展成熟的公寓社區的整體出租率由2019年的89.1%小幅下降至2020年的84.6%。然而，我們新開設的公寓社區在新冠疫情的爆發下受到了較大打擊，疫情相關的限制抑制了租賃需求，並阻礙了我們吸引潛在住戶的相關工作。因此，在新冠疫情的陰霾下，該等新開設的公寓社區達到我們目標出租率

概 要

的爬坡期有所延長。鑒於我們新開設的公寓社區承受的衝擊較大，我們整體的直營公寓的出租率由2019年的88.0%下降到2020年的80.2%。面對疫情所帶來的不確定性，我們減慢了業務擴張速度，2020年推出的公寓社區數目較原先計劃減少。由於不利市況，我們的收入僅有小幅增長，由2019年的人民幣946.7百萬元增加至2020年的人民幣949.0百萬元。

2021年，儘管新冠疫情在全國範圍有零星爆發，但我們在相對較短的時間內從疫情所造成的低迷中恢復過來。我們在直營模式下的成熟公寓的月均租金錄得顯著增長，由2020年的人民幣3,127元增長4.7%至2021年的人民幣3,274元。我們在直營模式下的成熟公寓社區的平均出租率亦由2020年的84.6%增加至2021年的88.5%。年內，我們亦為拓展公寓網絡做出了卓有成效的努力，我們的公寓社區數量由截至2020年12月31日的226個增至截至2021年12月31日的395個。相應地，我們的公寓數量由截至2020年12月31日的39,030套增加至截至2021年12月31日的75,887套。與此同時，我們的財務業績亦實現強勁反彈，收入由2020年的人民幣949.0百萬元增長55.0%至2021年的人民幣1,471.1百萬元。與我們於2020年錄得的虧損淨額人民幣230.8百萬元相比，我們於2021年錄得淨利潤人民幣295.3百萬元。

2022年春季期間，上海受到新一波新冠疫情衝擊，導致整個城市導致封城措施。儘管鄰近省份及北京等其他一些城市亦幾乎同時面臨新冠疫情所帶來的新壓力，但我們上海的公寓社區更能直接感受到疫情爆發的負面影響。我們在其他城市的業務運營保持相對穩定。由於上海市靜態管控數月，因而在上海的公寓營銷工作於封城期間停滯且無法發揮作用。因此，我們位於上海的公寓社區的出租率受到影響，在這段時期的增長未達到預期。與此同時，我們繼續擴大公寓網絡的預定計劃也因疫情而受挫，因為新公寓社區的開業及進一步進行戰略性收購因疫情而延遲。然而，隨著上海的靜態管控措施逐步解除，受影響的公寓社區很快就從不利影響中復甦，我們位於上海的，直營模式經營的成熟公寓出租率由截至2022年5月31日的80.1%迅速增加至截至2022年6月30日的91.6%，原因為自2022年6月1日起封城已很大程度地解除。儘管面對新冠疫情反覆爆發帶來不利影響及政府部門實施的相關限制，我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣684.6百萬元增加24.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣849.9百萬元。截至2022年6月30日止六個月，我們亦錄得淨利潤人民幣0.4百萬元、EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）人民幣303.6百萬元及經調整EBITDA（非國際財務報告準則計量）人民幣158.4百萬元，證明我們的業務的韌性。有關將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比較財務指標（即除稅前損益）調整為非國際財務報告準則計量的對賬，請參閱「— 非國際財務報告準則計量」。

概 要

儘管新冠疫情的負面影響仍在持續，我們認為我們的流動資金足以令我們順利度過較長的不確定時期。截至2022年6月30日，我們擁有的現金及銀行結餘為人民幣691.6百萬元。然而，我們無法保證，新冠疫情不會進一步升級或不會對我們的經營業績、財務狀況或增長前景有重大不利影響。近期，中國多個城市出現新冠疫情病例的增加（包括與德爾塔及奧密克戎變異毒株有關的新冠疫情影响病例）。中國地方當局已恢復某些措施（包括出行限制及居家令）以控制疫情，因而我們可能須就運營的各個方面作出相應調整。關於新冠病毒（包括新冠病毒的現有及新型變異毒株）、其進一步發展為全球疫情，以及疫苗計劃的有效性，仍存在重大不確定性。任何業務中斷的程度及對我們財務業績及前景的相關影響於現時暫無法合理估計。

無重大不利變動

董事經履行所有董事認為合宜的盡職調查工作後確認，截至本文件日期，我們的財務、經營或貿易狀況或前景自2022年6月30日起及直至最後實際可行日期概無重大不利變動。

釋 義

於本文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。若干其他詞彙的解釋載於本文件「技術詞彙」一節。

「2017年[編纂]前購股權計劃」	指	本公司採納的2017年[編纂]前購股權計劃，於2022年4月30日經董事會修訂、重述及追認，其主要條款載於本文件「附錄六－法定及一般資料－D. [編纂]前購股權計劃－1. 2017年[編纂]前僱員持股計劃」
「2020年[編纂]前購股權計劃」	指	本公司採納的2020年[編纂]前購股權計劃（連同相關購股權規則），於2022年4月30日及2022年7月18日經董事會修訂及重述，其主要條款載於本文件「附錄六－法定及一般資料－D. [編纂]前購股權計劃－2. 2020年[編纂]前僱員持股計劃」
「組織章程細則」或「細則」	指	本公司於2022年[日期]有條件採納的經第11次修訂及重述組織章程細則，將自[編纂]起生效並經不時修訂，其概要載於本文件附錄四
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「審核委員會」	指	董事會審核委員會
「中航產融」	指	中航工業產融控股股份有限公司，一間於上海證券交易所上市的公司（上交所股票代碼：600705），主要在中國從事經營金融業務及金融產業股權投資業務，為我們的主要股東之一
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門辦理一般銀行業務的日子（不包括星期六、星期日、香港公眾假期或香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的任何日子）

釋 義

「英屬維爾京群島」 指 英屬維爾京群島

[編纂]

「CDPQ」 指 Caisse de dépôt et placement du Québec，一個由魁北克省立法機關一項特別法案創立的法人，管理其存款人（主要包括來自加拿大魁北克省的公共和準公共養老金和保險計劃）的基金，為一名機構基金管理人及我們的間接主要股東之一

「CDPQ (Asia)」 指 CDPQ Private Equity Asia Pte. Ltd.，一間於2016年8月4日在新加坡共和國註冊成立的私人有限公司，為CDPQ最終控制的投資實體，並為我們的主要股東之一

釋 義

「13號文」	指	於2015年6月1日生效的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》
「37號文」	指	於2014年7月4日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》
「城市魔方」	指	城市魔方(北京)公寓管理有限公司，一間於2014年8月14日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「公司法」或 「開曼公司法」	指	開曼群島法例第22章(1961年第三號法例，經綜合及修訂)《公司法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司條例」	指	香港法例第622章《公司條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章《公司(清盤及雜項條文)條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」或「我們」	指	魔方生活服務集團有限公司(前稱Cubic City (China) Service Apartment Group Holdings Limited)，一間於2012年5月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，並於2022年3月25日根據公司條例第16部註冊為非香港公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義

釋 義

「關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「核心關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會，負責監督及規管中國全國證券市場的監管機構
「Cubic City International」	指	Cubic City Service Apartment International Holdings Co., Ltd. (前稱Cubic City (China) Service Apartment International Holdings Co., Ltd.)，一間於2012年5月17日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「魔方投資」	指	魔方(中國)投資有限公司(前稱魔方(南京)公寓管理有限公司及魔方(中國)公寓管理有限公司)，一間於2012年6月21日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「德同資本」	指	DT Capital China Growth Fund, L.P.，一個於2007年12月14日在開曼群島創立的私募股權基金，並為通過DT MF Investment持有本公司股份的間接持有人，專注於投資中國高增長及創新行業及領域的公司
「DT MF Investment」	指	DT MF Investment Limited，一間於2012年4月11日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為德同資本直接全資擁有的投資公司，並為本公司的股東之一
「企業所得稅法」	指	《中華人民共和國企業所得稅法》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

釋 義

「已行使[編纂]前購股權」	指	根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃向我們若干董事、高級管理層成員及關鍵僱員授出的33,786,487份購股權，截至最後實際可行日期已全部獲行使。因該行使，於[編纂]將向信託控股公司發行33,786,487股股份
「極端情況」	指	香港政府公佈之極端情況，包括但不限於根據香港政府勞工處於2019年6月發佈的經修訂「颱風及暴雨警告下的工作守則」，由超強颱風造成的公共交通服務嚴重中斷、大面積水災、嚴重山泥傾瀉及大範圍電力中斷
「FortuNews Holdings」	指	FortuNews Holdings Ltd.，一間於2012年3月13日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，並為本公司的股東之一，由Ocean MF Company Limited全資擁有，而Ocean MF Company Limited受鷗翎投資控制
「創始人」	指	葛嵐先生、陸欣先生、徐海燕女士、徐嘉先生、張紅漫女士、印小偉先生、白玲玲女士及應英君先生的統稱或單稱
「財匯局」	指	香港財務匯報局
「弗若斯特沙利文」	指	弗若斯特沙利文國際有限公司，我們的行業顧問及獨立第三方
「弗若斯特沙利文報告」	指	我們以費用86,000美元委託私人獨立研究公司弗若斯特沙利文發出的行業報告，當中載有對中國長租公寓行業的分析，以及其他相關經濟數據（如本文件「行業概覽」一節所述）
「[編纂]」	指	[編纂]及[編纂]

釋 義

[編纂]

「本集團」或「我們」	指	本公司及其全部附屬公司，或（如文義所指）於本公司成為其現有附屬公司的控股公司之前，由該等附屬公司或彼等的前身公司（視情況而定）經營的業務
「廣州窩趣」	指	廣州窩趣公寓管理有限公司，一家於2010年3月23日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接持有25.53%。其餘股權由萬安美不勝收商務服務中心（有限合夥）（「萬安美不勝收」）持有21.67%、鉑濤酒店管理（深圳）有限公司（「鉑濤管理」）持有17.76%，北京雲企互聯投資有限公司（「北京雲企」）持有15.01%、何偉權先生持有10.41%、廣州美不勝收商務服務有限公司（「廣州美不勝收」）持有4.86%及LB Promising Service Industry Fund（「LB Fund」）持有4.76%。萬安美不勝收、鉑濤管理、北京雲企、何偉權先生、廣州美不勝收及LB Fund各自為獨立第三方
「HangFang Investment」	指	HangFang Investment Limited，一間於2016年1月18日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期為本公司主要股東中航產融的投資實體及間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣

[編纂]

釋 義

「香港」 指 中國香港特別行政區

[編纂]

「香港收購守則」或
「收購守則」 指 證監會頒佈的《公司收購、合併及股份回購守則》
(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

[編纂]

「國際財務報告準則」 指 國際會計準則理事會發佈的國際會計準則、國際
財務報告準則、修訂本及相關詮釋

「獨立第三方」 指 就我們的董事經作出一切合理查詢後所知、所悉
及所信，並非本公司關連人士(具有上市規則所
賦予的涵義)的任何實體或人士

釋 義

[編纂]

釋 義

[編纂]

「聯席保薦人」	指	摩根士丹利亞洲有限公司及建銀國際金融有限公司
「KWJ Investment」	指	KWJ Investment Management Limited，一間於2016年4月26日在英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由我們的執行董事及首席執行官柳佳女士全資擁有
「最後實際可行日期」	指	2022年9月18日，即本文件刊發前為確定其中所載若干資料的最後實際可行日期

[編纂]

「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
---------	---	----------

[編纂]

「[編纂]行使股份」	指	將於[編纂]根據已行使[編纂]前購股權發行予信託控股公司的33,786,487股普通股
「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）
「併購規定」	指	商務部、國務院國有資產監督管理委員會、國家稅務總局、國家工商總局、中國證監會及國家外匯管理局於2006年8月8日聯合頒佈、於2006年9月8日生效及其後於2009年6月22日修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（經不時修訂、補充或以其他方式修改）

釋 義

「主板」	指	由聯交所運營的證券交易所（不包括期權市場），其獨立於聯交所GEM並與其並行運作
「組織章程大綱」或「大綱」	指	本公司於2022年[日期]採納的經修訂及重述組織章程大綱，自[編纂]時生效，其概要載於本文件附錄四
「魔方廣州」	指	魔方（廣州）公寓管理有限公司，一間於2014年4月2日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「魔方酒店管理」	指	上海魔方酒店管理有限公司，一間於2016年7月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「魔方南京」	指	魔方（南京）企業管理諮詢有限公司，一間於2015年12月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「魔樣生活」	指	魔樣生活集團有限公司（前稱魔方（中國）生活服務集團有限公司及魔方（中國）連鎖服務式公寓集團有限公司），一間於2012年5月30日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「魔方上海」	指	魔方（上海）公寓管理有限公司，一間於2013年8月23日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「魔方深圳」	指	魔方（深圳）公寓管理有限公司，一間於2016年9月6日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「魔方億居」	指	魔方億居(杭州)企業管理有限公司，一間於2016年8月16日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「商務部」	指	中華人民共和國商務部
「Mordenite Gem」	指	Mordenite Gem Investments Limited，一間於2020年7月15日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為華平投資的聯屬公司
「國家發改委」	指	中華人民共和國國家發展和改革委員會

[編纂]

「提名委員會」	指	董事會提名委員會
「全國人大」	指	中華人民共和國全國人民代表大會
「鷗翎投資」	指	Ocean Imagination L.P.，一家根據開曼群島法律成立及註冊的獲豁免有限合夥企業，其普通合夥人為Ocean Voyage L.P.。Ocean Voyage L.P.的普通合夥人為Ocean General Partners Limited，由我們的主席兼非執行董事鄭南雁先生間接持有50%
「境外直接投資規定」	指	《企業境外投資管理辦法》及其他相關規則

[編纂]

釋 義

[編纂]

「普通股」 指 本公司法定股本中每股面值0.000001美元的普通股

[編纂]

「中國人民銀行」 指 中國的中央銀行中國人民銀行

「Peridot Gem Group」 指 Peridot Gem Group Ltd.，一間於2021年5月26日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，為華平投資的聯屬公司

「Peridot Gem Investment」 指 Peridot Gem Investment Holdings Limited，一間於2012年11月6日在英屬維爾京群島註冊成立的有限商業公司，為華平投資的聯屬公司

「中國法律顧問」 指 君合律師事務所，我們有關中國法律的法律顧問

「優先股」 指 A系列優先股、B系列優先股、C系列優先股、D系列優先股及E系列優先股的統稱，詳情載於本文件「歷史及公司架構」一節

釋 義

「[編纂]前投資」	指	[編纂]前投資者對本公司進行的[編纂]前投資，詳情載於本文件「歷史及公司架構」一節
「[編纂]前投資者」	指	[編纂]前的本公司投資者，詳情載於「歷史及公司架構」一節

[編纂]

「合資格機構買家」	指	第144A條所指的合資格機構買家
「S規例」	指	美國證券法S規例
「薪酬委員會」	指	董事會薪酬委員會
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「第144A條」	指	美國證券法第144A條
「國家外匯管理局」	指	中華人民共和國國家外匯管理局
「國家工商總局」	指	中華人民共和國國家工商行政管理總局

釋 義

[編纂]

「國家市場監督管理總局」	指	中華人民共和國國家市場監督管理總局
「國家稅務總局」	指	中華人民共和國國家稅務總局
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)

[編纂]

「A系列優先股」	指	本公司法定股本中每股面值0.000001美元的A系列優先股
「B系列優先股」	指	本公司法定股本中每股面值0.000001美元的B系列優先股
「C系列優先股」	指	本公司法定股本中每股面值0.000001美元的C系列優先股
「D系列優先股」	指	本公司法定股本中每股面值0.000001美元的D系列優先股
「E系列優先股」	指	本公司法定股本中每股面值0.000001美元的E系列優先股
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會

釋 義

「上海瀚墨」	指	上海瀚墨企業管理有限公司，一間於2014年10月8日在中國成立的有限公司，截至最後實際可行日期，由本公司、瀚冰（上海）企業管理有限公司（獨立第三方）及深圳胤達投資中心（有限合夥）（獨立第三方）分別間接持有59.94%、33.58%及6.49%。於上海瀚墨股份互換完成後，上海瀚墨將成為本公司的間接全資附屬公司
「上海瀚墨股份互換」	指	「歷史及公司架構－我們的成立、主要股權變動及本集團發展－16.上海瀚墨股份互換」一節所述的本公司股份互換
「上海燕鵬」	指	燕鵬（上海）股權投資基金管理合夥企業（有限合夥），一間於2018年1月3日在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為上海燕鄰企業管理有限公司，其有限合夥權益分別由寧波江北燕鳥實業投資合夥企業（有限合夥）、Opal Gem Group Limited及魔方投資持有44.55%、32.67%及21.78%
「上海誼魔方」	指	上海誼魔方公寓管理有限公司，一間於2020年8月11日在中國成立的有限公司，由魔方上海及獨立第三方上海華誼集團資產管理有限公司分別持有50%及50%
「上海胤臣」	指	上海胤臣實業有限公司，一間於2010年12月8日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.000001美元的股份，包括普通股及優先股
「股份轉換」	指	待[編纂]成為無條件後，將所有已獲授權及已發行優先股轉換為普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股權披露規定」	指	上市規則第17.02(1)(b)條、附錄一A第27段及公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第10(d)段所載的規定
「股份重新指定」	指	待[編纂]成為無條件後，將所有已獲授權已發行及未發行優先股重新分類及重新指定為普通股

[編纂]

「國務院」	指	中華人民共和國國務院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義（除非文義另有所指）
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「往績記錄期間」	指	截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月期間

釋 義

「信託控股公司」 指 Swimming Vulpes Limited，一間於2022年6月22日在英屬維爾京群島註冊成立的公司，由[編纂]前根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃獲行使的購股權而特設以進行管理的信託全資擁有

[編纂]

「美國」 指 美利堅合眾國，其領土、屬地及受其司法管轄的所有地區

「美元」 指 美國法定貨幣美元

「美國證券法」 指 《1933年美國證券法》(經不時修訂及補充或以其他方式修改)以及據此頒佈的規則及規例

「增值稅」 指 增值稅

「微領地創客空間運營」 指 微領地創客空間運營管理集團股份有限公司，一間於2011年9月1日在中國成立的有限責任公司，由上海和盛天成投資有限公司(「上海和盛天成」)持有80.91%，上海友觀公寓管理有限公司(「上海友觀」)持有19.08%及上海市公房資產經營(集團)有限公司(「上海公房」)持有0.01%。上海和盛天成、上海友觀及上海公房各自為獨立第三方

「微領地項目公司」 指 本集團根據業務合併收購的21家項目公司(詳情載於「歷史及公司架構－主要收購、出售及合併－微領地項目」)，其會計師報告載於本文件附錄二

釋 義

「華平投資」 指 華平投資及其聯屬公司

[編纂]

「燕鷺」 指 燕鷺(上海)股權投資基金管理合夥企業(有限合夥)，一間於2018年10月25日在中國成立的有限合夥企業，其普通合夥人為燕鵬(上海)股權投資基金管理合夥企業(有限合夥)(「上海燕鵬」)，上海燕鵬的有限合夥權益由Opal Gem Holdings Limited持有43.1746%、魔方投資持有28.7831%、凱龍私募基金管理(上海)有限公司持有10.4056%、申銀萬國創新證券投資有限公司持有7.0547%、上海燕鵬持有7.0547%及杭州惠迪貿易有限公司持有3.5273%

% 指 百分比

本文件所載的若干金額及百分比數字已進行約整調整。因此，若干表格內所示的總額數字未必為其前述數字的算術總和。任何圖表若有總計數與所列金額總和不符，均為約整所致。

技術詞彙

本技術詞彙載有本文件所用並與本公司及我們的業務有關的若干詞彙。因此，部分該等詞彙及其涵義未必與該等詞彙的業內標準涵義或用法一致。

「公寓連鎖」或「連鎖公寓」	指	位於超過一個城市並由單一運營商管理的一組集中式長租公寓
「公寓社區」	指	我們管理及營運的租賃公寓所在的整個或部分建築結構，構成我們住戶的共同住宅社區及我們公寓經營業務的主要場所
「公寓物業」	指	我們的直營公寓所在的租賃物業
「新冠疫情」	指	2019冠狀病毒病，由命名為嚴重急性呼吸系統綜合症冠狀病毒2的新病毒引致的疾病
「整租」	指	向業主租賃整幢公寓
「委託方」	指	根據有關管理協議將其自有品牌旗下公寓的一切運營及管理事宜委託給我們的各方
「加盟商」	指	根據各自加盟管理協議委聘我們以我們的品牌名稱運營及管理其公寓的各方
「加盟管理協議」	指	我們與加盟商訂立的協議，據此，我們特許並管理該等加盟商的公寓
「管理協議」	指	我們與委託方訂立的協議，據此，該等委託方將其自有品牌旗下公寓的一切運營及管理事宜委託給我們
「滲透率」	指	某一類型的在經營中的租賃公寓的總租金收入佔某一類型市場內所有經營中的公寓的總租金收入的百分比

技術詞彙

「租賃公寓」	指	空間有限的獨立住房單位，佔用一個多層建築綜合體（多名住戶住在該建築綜合體）的一部分
「一線城市」	指	根據中國國家統計局的資料，為北京、上海、廣州及深圳
「二線城市」	指	根據中國國家統計局的資料，為31個主要城市，即天津、石家莊、太原、呼和浩特、瀋陽、大連、長春、哈爾濱、南京、杭州、寧波、合肥、福州、廈門、南昌、濟南、青島、鄭州、武漢、長沙、南寧、海口、重慶、成都、貴陽、昆明、西安、蘭州、西寧、銀川及烏魯木齊

前瞻性陳述

本文件載有若干前瞻性陳述，該等前瞻性陳述並非歷史事實，而是涉及我們對未必會發生或可能變化的未來事件及情況的意圖、信念、期望或預測。儘管該等陳述由董事經過審慎周詳考慮後以我們當時認為公平合理的基準及假設為依據作出，但其仍涉及可能導致我們的實際業績、表現或成就與前瞻性陳述中明示或暗示的任何未來業績、表現或成就有重大差異的已知和未知風險、不確定因素和其他因素。本文件「風險因素」一節和其他章節載有部分風險及不確定因素。在某些情況下，閣下可以通過「旨在」、「預計」、「認為」、「繼續」、「會」、「估計」、「預期」、「展望」、「擬」、「可能」、「應該」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「建議」、「尋求」、「應」、「將會」、「將」或類似表達或其否定表達識別該等前瞻性陳述。

我們面臨的風險及不確定因素可能會影響前瞻性陳述的準確程度，包括但不限於下列方面：

- 我們的營運及業務前景（包括我們對我們現有產品及服務的發展計劃）；
- 我們營運所在行業及市場的未來發展、趨勢及狀況；
- 我們的業務及運營戰略以及我們成功實施該等戰略的能力；
- 中國整體經濟、政治及商業狀況的變動；
- 地緣政治緊張局勢的影響及新冠疫情對全球經濟造成的破壞；
- 全球金融市場不穩定及出現經濟危機的影響；
- 我們通過持續創新及提供新服務滿足客戶多樣化需求的能力；
- 我們維持及提升在線管理的運營效率及客戶體驗的能力；
- 我們利用技術及數據改進服務的能力；
- 我們充分培訓及管理僱員的能力；

前瞻性陳述

- 我們構建一個住戶樂意居住且溫馨、包容並充滿活力的公寓社區的能力；
- 我們有效確保第三方服務提供商所提供服務的質量的能力；
- 我們的股息政策；
- 我們經營所在行業及地區市場的監管及經營狀況的變動；及
- 本文件「風險因素」一節所識別的所有其他風險及不確定因素。

任何前瞻性陳述僅以截至有關陳述作出當日為準。根據適用法律、規則及法規規定，我們並無亦概不承擔就因新資料、未來事件或其他方面而更新或以其他方式修訂本文件所載前瞻性陳述的任何責任。由於上述及其他風險、不確定因素及假設，本文件討論的前瞻性事件及情況未必會如我們所預期般發生，甚至根本不會發生。因此，閣下不應過度倚賴任何前瞻性資料。此外，前瞻性陳述所包含內容不應被視為我們的計劃及目標將會達成或實現的聲明。有關我們或任何董事的意向的陳述或提述乃截至本文件日期作出。任何該等意向可能因未來發展而出現變動。

本節所載的警示聲明適用於本文件所載的所有前瞻性陳述。

風險因素

閣下於[編纂][編纂]之前應仔細考慮本文件所載的全部資料，包括以下所述有關我們業務、本行業及[編纂]的風險及不確定性。我們的業務、財務狀況或經營業績可能會受到任何該等風險的重大不利影響。[編纂]市[編纂]可能因任何該等風險而大幅下跌，閣下可能會損失全部或部分[編纂]。

與我們的業務及行業有關的風險

我們的業務容易受到中國宏觀經濟狀況影響，特別是中國租賃公寓市場的動態。

我們在中國提供租賃公寓產品及服務。因此，我們的業務非常依賴中國公寓租賃行業的整體狀況。中國的租賃公寓需求近年來穩步增長，但增長受限於國家經濟、社會、政治及其他因素。例如，我們強勢入駐的北京、上海等中國大城市的就業率會重大影響租賃公寓的需求，因為低迷的就業市場意味着需要在該等城市安頓的白領及藍領人員會較就業市場強勁時減少。自2012年以來，中國經濟較過去十年增長減緩，且該趨勢在宏觀經濟狀況下可能會持續。如中國經濟面臨的下行壓力並未緩解，我們無法保證我們的業務會如期增長。

我們的目標客戶是年輕人，包括在經濟增長強勁、人口淨流入、訂有宏偉的城市發展規劃及支持租賃公寓市場發展的城市的大學畢業生、初入職場白領以及藍領人員。截至2022年6月30日，我們在全國運營76,190套租賃公寓，當中約45.5%位於北京及上海。中國經濟的任何嚴重或持續的減緩，以及我們目標市場城市化進程的放慢或停止，均有可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。我們的入住水平及租金主要視乎我們目標市場目標客戶的需求而定。

我們最近受益於一系列因素，例如影響租賃公寓市場的經濟發展、快速城市化及地理集中，包括（特別是）：

- 一線城市（尤其是北京及上海）的住房價格居高，加上當局實施嚴格的置業規定，使我們部分的目標客戶置業更為困難；
- 有利的租賃相關政策及增加租賃選擇的其他政府支持；

風險因素

- 一線城市(尤其是北京及上海)「非居民」人口數目增加；
- 融資利率優惠及信貸市場較為穩健；及
- 中國租賃公寓市場供需不匹配。

我們無法保證租賃公寓市場的該等有利趨勢將會無限期延續下去。經濟發展停滯不前、房價下降或我們開展業務的中國城市(尤其是北京及上海)租賃公寓市場的不利政策，可能會對租賃公寓市場造成不利影響。目標地區租賃公寓市場回軟，可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們的過往增長及財務狀況未必是我們未來表現的指標，且倘若我們未能有效實現增長，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

自成立以來，我們經歷快速增長。我們的2019年總收入為人民幣946.7百萬元。於2020年，儘管新冠疫情對租賃公寓行業造成不利影響，我們於2020年錄得相當不俗的業績，全年總收入為人民幣949.0百萬元。我們的總收入由2020年的人民幣949.0百萬元進一步增加55.0%至2021年的人民幣1,471.1百萬元。此外，我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣684.6百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的人民幣849.9百萬元，增幅為24.1%。我們運營的公寓數目由截至2019年12月31日的35,879套增至截至2021年12月31日的75,887套，複合年增長率為45.4%。然而，我們無法向閣下確保未來將能夠維持過往的增長率。我們的增長率可能會由於一系列原因而下滑，包括但不限於可支配收入減少、競爭加劇、中國集中租賃公寓市場增長下滑、其他業務模式的出現、規則、法規、政府政策或整體經濟狀況出現不利的變化。我們的前景難以評估，原因是我們未必擁有充足的經驗，以應對在快速演變的市場經營的公司可能面臨的風險。倘若我們的增長率下降，[編纂]對我們業務及前景的看法或會受到重大不利影響，且我們的股份市[編纂]或會下跌。

風險因素

我們在租賃公寓市場面臨激烈競爭。倘若我們未能有效競爭，我們可能會失去市場份額，且我們的業務、前景及經營業績可能會受到重大不利影響。

中國的租賃公寓市場競爭高度激烈。隨着現有參與者持續整合市場份額，我們預期競爭將會繼續並於日後加劇，這可能會威脅我們增加銷售及維持盈利水平的能力。我們的競爭對手主要包括集中租賃公寓運營商、分散租賃公寓運營商及非機構化租賃公寓擁有人（彼等大部分直接向個人住戶租賃自有公寓）。此外，為應對整體住房銷售面臨的更嚴厲的降溫措施，房地產開發商亦可能進入標準化租賃市場。我們認為，此行業的主要競爭因素包括：

- 以有利條款（包括合約期限、免租期及租賃成本）在多個地區獲得合適及充足的公寓的能力；
- 使用大數據分析與業主及客戶建立具有競爭力租賃條款的能力；
- 建立可持續單元經濟模式的能力；
- 以有效及具成本效益方式改造及運營租賃公寓的能力；
- 達到高度標準化及管理複雜供應網絡的能力；
- 維持財務靈活性的能力；
- 地理及客戶覆蓋範圍；
- 設立信息技術及互聯網基礎設施的能力；及
- 有助促進社區意識及客戶忠誠度的品牌知名度及客戶滿意度，包括增值服務的可獲得性及範圍。

我們在目標市場物色合適的公寓社區時面臨競爭。我們的競爭對手可能會以較低價格獲得更新及位置更佳的公寓。彼等亦可能更快速地獲得可用公寓的信息，這有助其在我們收到有關信息前向擁有人租賃有關公寓。此外，我們的競爭對手的資金成本可能更低或更能獲得我們可能無法獲得的資金來源。另外，我們的競爭對手可能對風

風險因素

險承受能力更高或風險評估有所不同，從而讓其有更多租賃公寓可供考慮。競爭可能會導致我們可選擇的公寓更少、我們須支付的租金更高、承受更大風險、更低收益，且收益與財務成本相差更小。因此，無法保證我們將能夠物色與我們住戶需求一致的合適公寓，而倘若我們未能達成前述各項，將會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。

我們在物色現存加盟管理及第三方管理商機時亦面臨競爭。請參閱「一 我們未必能夠在競爭中獲得加盟管理或第三方管理項目，使得我們未必能夠按計劃實現擴張」。

我們還在吸引目標客戶方面面臨競爭。我們的競爭對手可能會以更便宜及更便利的租賃單位、更具吸引力的獎勵、設施及增值服務成功吸引客戶，這可能會對我們獲取優質客戶及以有利條款出租租賃公寓的能力造成不利影響。此外，我們的競爭對手可能更易獲得有關潛在客戶的信息，這可能有助於彼等更快速地物色及獲得優質客戶。另外，部分競爭性住房選擇可能合資格享受政府補貼，這可能會使該等選擇更易接受，因此較我們的租賃公寓更具吸引力。這種競爭可能會影響我們吸引及留住客戶的能力並可能減少我們能夠收取的租金。

此外，由於對合適公寓社區及客戶的競爭，我們可能無法維持自業主租入及向客戶租出之間的價差或利潤，這可能會對我們的經營業績造成不利影響。

倘若我們未能在市場有效競爭，我們將會失去市場份額、不能獲得額外市場份額，且我們的業務、經營業績及增長前景或會受到重大不利影響。

我們未必能夠在競爭中獲得加盟管理或第三方管理項目，使得我們未必能夠按計劃實現擴張。

我們的增長策略包括透過加盟管理和第三方託管模式擴張，方式為與我們的主要業務夥伴加盟商或委託方訂立加盟管理協議或管理協議。我們認為，我們爭取加盟管理或管理協議的能力主要依賴我們的品牌知名度及聲譽、整體運營的業績，以及我們根據加盟管理和第三方託管模式的歷史經營業績。加盟管理協議或管理協議的其他競爭性因素包括營銷支持、技術基礎設施優勢以及以具成本效益的方式經營公寓社區的能力。另外，倘可獲得的合適位置的新公寓社區減少，或租賃公寓行業的政府規劃或其他地方法規出現變化，我們的加盟管理和第三方託管模式的業務需求可能會減少。倘若我們加盟管理或管理的公寓社區表現不如競爭對手，或倘若我們所提供條款有

風險因素

利程度遜於競爭對手，我們可能無法有效爭取新的加盟管理或第三方管理項目。因此，我們可能無法按計劃實現增長，且我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們直營模式下的成本結構可能會對我們的運營及財務表現造成重大不利影響，原因是即使我們的收入減少，我們的大部分成本及開支仍可能會保持相同水平或增加。

就我們的直營公寓社區而言，我們的經營成本及開支包括但不限於與對潛在公寓項目進行盡職調查及為公寓運營僱用現場經理相關的費用，以及管理層、僱員基本薪資和我們支付予業主的租金，而該等開支相對固定。因此，收入下降可能會導致我們的盈利不成比例地以更大幅度減少，因為我們的運營成本及開支難以按比例削減。例如，新冠疫情的潛在進一步爆發可能會對未來的集中式長租公寓市場產生負面影響，此可能導致市場上的現行租金和我們公寓的出租率下降。因此，我們可能會產生比正常時期較少的收入。然而，儘管出租率及收入出現變動，但我們的成本及開支可能不會有重大變動。這是因為我們預計將繼續向業主支付租金及向僱員支付薪資並需要進行定期維修及維護，以保持租賃公寓的吸引力。然而，我們向客戶轉移增加的成本的能力有限，因為租金在租期內乃相對固定。因此，即使我們的收入減少，我們的成本及開支仍可能會保持不變或增加，這可能會對我們的淨利潤率及經營業績造成重大不利影響。

我們的直營公寓項目一般會產生大量開業前費用及在其爬坡期產生相對低收入，從而可能會對我們的財務表現產生不利影響。

對我們來說，以最少的開支快速改造、維修及出租公寓並保持其優質狀態的能力相當重要。當我們向業主租賃或前住戶離開後或在其他情況下，我們幾乎所有的出租公寓均需要進行一定程度的改造。我們採購的大部分公寓處於相當基本的狀態，需要在相對較短的時間內進行繁重的裝修及佈置。儘管我們目前能夠有效地管理改造過程並將改造期限限制在相當短的時間內，惟倘我們的營運能力無法跟上我們擴展公寓營運業務的速度，或負責建設及改造相關工作的員工未妥善執行我們的標準操作程序，則我們可能無法繼續如此行事。

風險因素

直營公寓社區完成改造可供租賃之時，有關社區通常會經歷爬坡期，在出租率相對較低時，該等公寓產生的收入可能不足以覆蓋其營運開支及開辦前費用。因此，該等新開辦的直營公寓在爬坡期可能無法實現盈利。由於我們繼續擴大直營公寓的數目，於改造階段產生的開辦前費用以及我們新開辦的直營公寓社區於爬坡期的收入相對較低，以上種種可能會對我們的財務表現造成不利影響。此外，我們計劃日後開發更多開辦前費用相對較高的中高檔直營公寓社區，從而可能導致對我們財務產生更明顯的負面影響。此外，我們會對直營公寓進行定期維護或升級以確保其質量處於高水平，故可能不時產生巨大維護費用。

倘若我們未能提供令人滿意的客戶體驗或以其他方式維持或提高客戶信任，我們的客戶基礎規模及我們公寓的出租率可能會停滯不前或下降，且我們的業務可能會受到重大不利影響。

我們業務的成功在很大程度上取決於我們提供優質客戶體驗及維持我們作為可靠租賃公寓平台的聲譽的能力，而這取決於一系列因素，例如：

- 我們以具競爭力的價格為客戶提供高品質租賃公寓服務的能力；
- 我們提升現有公寓及服務供應以及升級平台的能力；
- 我們以不斷創新及新的服務供應滿足客戶多元化需求的能力；
- 我們維持及提升運營效率及在線管理客戶體驗的能力；
- 我們利用技術及數據提升服務的能力；
- 我們充分培訓及管理僱員的能力；
- 我們構建一個住戶樂意居住且溫馨、包容並充滿活力的公寓社區的能力；
及
- 我們有效確保第三方服務供應商提供的服務質量的能力。

風險因素

我們無法保證能夠一直隨着業務的繼續發展為客戶提供令人滿意的體驗或繼續保持客戶對我們的平台的高度信任。若我們未能實現上述各項，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的業務依賴我們強大的品牌知名度，而未能保持或提升我們的品牌或以具成本效益的方式進行營銷及品牌推廣活動，可能會對我們的業務及發展前景造成不利影響。

品牌乃我們成功的基石。我們認為，我們品牌的市場知名度對我們的業務成功有重大貢獻，而保持及提升我們的品牌知名度對維持競爭優勢尤為關鍵。一系列因素可能會阻止我們成功推廣我們的品牌，包括涉及我們業務、管理層、僱員的負面宣傳、我們與合作夥伴、業主及客戶的關係、我們公寓內住戶的任何不當行為、銷售及營銷活動未能實現預期結果、僱員關係及福利、監管合規及財務狀況等。倘若我們未能保持及提升我們的品牌，或倘若我們在此方面產生過多開支，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們通過線上線下渠道相結合的方式開展各種銷售及營銷計劃，以推廣我們的品牌，目標是吸引更多人使用我們的移動應用程序及到訪我們的網站，以及吸引更多人選擇我們的租賃公寓服務。於2019年、2020年及2021年以及截至2022年6月30日止六個月，我們產生的銷售及分銷開支分別為人民幣34.5百萬元、人民幣42.7百萬元、人民幣50.3百萬元及人民幣27.7百萬元，分別佔同期收入的3.6%、4.5%、3.4%及3.3%。我們可能無法繼續高效地開展該等活動，且我們的營銷活動未必能產生令人滿意的效果。倘若我們未能有效及高效開展銷售及營銷活動，或倘若我們的營銷活動未能成功，我們的經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們與業主的租期長於我們與住戶的租期，這使我們承受市場租金波動風險及空置風險，並可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成不利影響。

我們與業主租賃的長期性質以及我們與住戶租賃的相對較短期限，可能會使我們承受若干風險。根據直營模式，我們通常就公寓物業訂立長期租約，初始租期一般為10至15年。我們與住戶訂立的租賃租期一般為一年。由於我們與業主的租約和我們與住戶訂立的租約的年期不一致，倘住戶停止向我們續租或倘若我們未能及時物色新任

風險因素

戶以填補我們與業主租賃租期的餘下時間，我們可能會承受空置風險。此外，倘若市場租金下降，使我們無法按高於我們向業主支付的租金將公寓出租予我們的住戶，我們的收入可能會受到重大不利影響。我們亦可能會產生與獲得新住戶有關的銷售及營銷開支。

新冠疫情已經並可能繼續對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

自2019年12月起，一種新型冠狀病毒（或新冠病毒）席卷中國及全球。於2020年3月，世界衛生組織宣佈新冠病毒傳播為大流行病，而其之前於2020年1月將其描述為國際關注的公共衛生突發事件。自2020年年初以來，中國已採取各種限制性措施抑制新冠病毒傳播，如隔離、交通管制及居家辦公政策。該等措施已對中國的經濟及租賃公寓市場造成重大不利影響，例如出租率或租金減少以及企業客戶延遲支付租金的時間，特別是在截至2020年3月31日及2020年6月30日止季度。因此，新冠疫情已對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響。

於2022年春季，新一波新冠疫情肆虐中國的經濟強市及我們大本營之一上海，導致新冠疫情影响病例突然激增。我們的上海公寓社區的出租率受到疫情拖累，期內增長不如預期。與此同時，我們一早確定繼續擴大公寓網絡的計劃也因疫情而受挫，因為我們被迫推遲新公寓社區的開業並減慢進一步戰略性收購的努力。由於2022年上半年新冠疫情爆發的重大不利影響，我們於截至2022年6月30日止六個月錄得淨利潤人民幣0.4百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣161.7百萬元大幅減少。

為盡量減少新冠疫情對我們的經營業績、財務狀況及增長前景的負面影響，自中國疫情開始以來，我們已實施一系列應對措施。有關新冠疫情相關應對措施的詳情，請參閱「財務資料－新冠疫情：其影響及我們的對策－減低新冠疫情影響的措施」。

儘管本土疫情反復爆發，隨着新冠疫情在中國得到總體控制，中國租賃公寓市場及我們的業務總體呈復甦趨勢。然而，由於新冠疫情情況極不穩定，我們無法預測新冠疫情是否或何時會在中國乃至全球再次傳播。例如，於2022年8月及9月，我們業務所在的多個中國城市（包括北京、上海、深圳、成都及青島）再次面臨新冠疫情爆發的壓力。儘管該等突發的小規模新冠疫情爆發尚未對我們的業務及財務狀況造成任何重大損害，但我們無法保證新冠疫情傳播不會加速或地方當局日後不會採取更嚴厲的措施。新冠疫情的持續影響不僅增加中國經濟發展的不確定性，亦可能擾亂租賃公寓市

風險因素

場並增加我們的運營成本。我們無法保證上述緩解措施將足以抵銷新冠疫情可能進一步對整個行業及／或我們的業務運營造成的干擾。倘我們業務營運所在的中國城市出現新一波新冠疫情或其他流行病，我們的業務、經營業績、財務狀況及前景可能會受到重大不利影響。

倘若我們的客戶尋求提前終止租賃或未能履行其於適用租賃協議項下的義務，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們的客戶（包括個人住戶及企業客戶）可能尋求提前終止其租賃或未能達成其與租賃有關的義務。例如，我們的住戶可能拖欠支付租金，或可能會要求提前終止租賃。倘住戶未履行支付義務及未能在適用寬限期內作出補救，我們可能會終止租賃及根據租賃及相關中國法律收回公寓。同時，住戶通常須被沒收保證金。另一方面，我們需要向相關住戶退還預付租金，這可能會對我們的現金流量造成負面影響。倘違反或提前終止租賃協議，我們可能無法按照相同條款及時甚至有可能完全無法物色到新住戶填補空缺，而違約客戶的擔保按金或處罰可能不足以彌補我們於租賃期間的損失。倘若我們面臨大量住戶尋求提前終止或未能達成其與租賃有關的義務，我們的業務、經營業績及財務狀況將會受到重大不利影響。

此外，住戶可能使用我們的公寓作非法用途或在我們的公寓進行違法活動，對我們的公寓造成損壞或作出未經許可的結構性改變，在租賃違約或終止時拒絕搬離公寓，以噪音、垃圾、氣味或不雅觀的物品騷擾鄰居住戶，違反我們的租賃轉租我們的公寓或允許未經許可人士入住我們的公寓。儘管我們有權在有關情況下終止租賃且住戶對因其不當行為對我們或其他住戶造成的損害負責，我們的業務及聲譽仍然可能會遭受負面影響。對我們公寓造成的損害可能會延遲再出租，產生必要的昂貴維修費用或損害公寓的租金收入，導致回報率低於預期。

風險因素

我們可能無法及時成功物色、獲得及開發額外的公寓，而這將會擾亂我們進一步發展業務的計劃。

我們計劃增加運營的公寓總數以進一步發展我們的業務及增加市場份額。我們挑選我們認為可方便住戶前往核心地區、主要商業發展區及商業中心且價格合理的位置。我們根據專有的「七維度」模型作出選址決策，該模型考慮了從約50個城市收集的市場數據。我們亦開發一個GIS模擬系統，以幫助我們以高精準度篩選最佳開業地區，以便我們能夠有效地擴展。然而，由於我們無法控制的原因，我們無法保證我們能夠成功物色及在我們預期的位置租賃額外的公寓物業。我們亦可能會產生與物色及評估公寓物業，以及與業主磋商租賃條款有關的巨額成本。我們亦可能會在訂立租賃協議後發現公寓物業存在意外缺陷及問題，妨礙我們及時出租甚至有可能根本無法出租公寓物業。此外，由於改造延遲，我們未必能夠及時開發額外租賃公寓。倘若我們未能及時成功物色、確保或開發額外公寓社區，我們執行發展戰略的能力將會受損，且我們的業務及前景將會受到重大不利影響。

我們未必能夠按計劃實現增長，而這將會對我們的經營業績造成不利影響。

近年來，集中租賃公寓行業一直快速發展。我們於2009年6月在南京開設首間魔方公寓，開啟為白領人員提供優質租賃公寓之旅。於2016年9月，我們向公眾推出9號樓公寓，開始解決藍領人員對優質住宿的需求，從而開啟我們的企業歷史新篇章。通過該等有機增長及收購，我們的公寓數目由截至2019年12月31日的35,879套增至截至2022年6月30日的76,190套。

我們擬繼續在中國不同地區開發及經營更多公寓社區。該擴張已經並將繼續對我們的管理、運營、技術及其他資源產生重大需求。我們計劃的擴張亦將要求我們維持產品及服務質量的一致性，確保我們的業務不會由於我們質量標準的任何實際或視為偏差而受影響。為管理及支持我們的發展，特別是隨着我們擴張至新市場，我們須繼續加強現有的運營、管理及技術系統以及我們的財務及管理控制，並招募、培訓及留住合資格公寓管理人員及其他行政以及銷售及營銷人員。我們無法向閣下保證，我們將能夠有效及高效管理我們的業務發展，招募及留住合資格人員並將新公寓社區整合至我們的運營之中。倘若我們未能預見擴大營運將對我們管理、技術基礎設施及運營程序施加的不斷變化的需求，或我們未能快速使我們的系統及運營程序適應新市場，

風險因素

我們的收入將會減少而開支將會增加，而我們的經營業績及財務狀況亦會受損。此外，宏觀經濟環境亦可能限制我們有效管理計劃增長的能力。例如，我們經營業務所在特定地區的宏觀經濟環境發生任何不利變化，均可能導致租賃公寓市場的現行租金水平下降，這可能使我們在創收方面受到負面影響，並導致我們投資物業的公允價值下降。詳情請參閱「財務資料－主要會計政策及估計－重大會計政策－投資物業」。

此外，擴張至我們擁有有限運營經驗及品牌知名度的新地域市場，可能會帶來運營及營銷新挑戰。該等新市場可能會擁有較我們現有市場不同的監管規定、競爭格局、消費者喜好及自由支配消費模式。因此，我們在該等市場開設任何新公寓社區可能不如我們現有市場的公寓社區成功。新市場的客戶可能不熟悉我們的品牌，且相較原本的預期，我們可能需要更多時間和通過更多的廣告及推廣活動投入在該等市場建立品牌知名度。我們在新市場可能發現更難僱用、激勵及留住與我們擁有共同願景、激情及文化的合資格人才。相較現有市場，在新市場運營的公寓社區亦可能平均收入較低，而運營成本更高。在新市場運營公寓社區的收入可能需要較預期更長的時間過渡及達到預期收入及利潤水平，或有可能根本無法獲得收入及利潤，從而影響我們整體盈利能力。無法保證我們推出的任何新產品或服務將會廣受我們客戶好評並及時盈利，甚至有可能根本無法盈利。倘新產品或服務不受客戶歡迎或我們未能成功擴張至新市場，我們可能無法產生充足的收入抵銷相關成本及開支，且我們的整體財務表現及狀況可能會受到重大不利影響。

我們的業務增長依賴我們吸引及留住客戶的能力。倘若我們未能及時以低成本吸引或挽留足夠客戶，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們的大部分收入來自客戶支付的租金收入，包括個人住戶及企業客戶。由此，我們的成功依賴我們及時以低成本吸引優質客戶的能力。由於激烈的競爭、市場狀況、改造延遲或其他因素等超出我們所能控制的因素，我們未必能夠成功按預期速度定位優質客戶出租我們的公寓，甚至根本無法出租。同樣，儘管我們努力向客戶交付優質公寓及相關服務，但面對日益激烈的市場競爭，我們在挽留現有客戶方面面臨挑戰。我們客戶與我們通常訂立為期一年的租賃協議，可經雙方同意續訂。然而，無法保證我們的客戶將會與我們續訂租賃協議，原因為彼等可能會發現競爭對手提供的公寓及服務較我們更符合其需求。

風險因素

倘空房持續較我們預期的更長時間，我們的收入可能會減少，這將可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。此外，我們的競爭對手可能會投入大量財務及人力資源吸引客戶，這可能會迫使我們在營銷及推廣活動作出更多投資。中國集中租賃公寓運營商對優質客戶的潛在競爭不僅會降低我們的利潤率，還會轉移我們管理層對日常運營中的其他緊迫事項中的注意，如產品改造、人才招聘及社區建設。

我們未必能夠有效控制公寓改造及維護的時間、質量及成本，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景造成不利影響。

對我們而言，能夠快速改造、建造及出租公寓社區的能力相當重要。於我們從業主接管公寓社區後，我們需要在租賃予客戶之前按照本身標準進行改造及建設。此外，我們可能不時對公寓進行持續維護。儘管我們已開發技術基礎設施集中管理供應商及分包商，監督改造進程，跟蹤交付安排並對整個公寓改造流程進行質量控制以控制時間、質量及成本，我們的系統未必能夠一直如預期般有效工作。請參閱本節「—我們的技術平台或信息系統的中斷或故障可能會損害我們有效開展運營及提供服務的能力，並有可能會對我們的營運表現產生重大不利影響」。因此，倘若我們的系統未能妥善工作，我們充分監督或管理改造或維護過程的能力可能會受到不利影響。通過實施標準操作程序，我們能夠在很大程度上有效管理改造流程並限制改造期。然而，我們無法保證日後在公寓開發過程中將能夠繼續達到如此高的效率水平。

我們保留有獨立承建商及其他第三方開展改造及維護工作並承受公寓改造及維護固有的所有風險，包括但不限於潛在成本超支、勞務及材料成本增加、承建商延遲完工及手藝低劣。倘若我們有關租賃公寓的改造及維護的成本或時間的假設被證明存在嚴重錯誤，我們的經營業績、財務狀況及增長前景可能會受到不利影響。此外，倘若我們未能控制改造質量及質量低劣導致住戶作出任何潛在投訴或對住戶造成損害，我們可能承受重大責任並須就損害、罰款或處罰負責，而我們的聲譽可能會受損。請參閱「—我們就我們提供的業務及服務的不同方面依賴第三方。倘第三方不再繼續維持或擴大彼等與我們的關係，或未能按照我們的合約條款或以低於標準的方式提供服務或產品，我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽可能會受到重大不利影響」。

風險因素

我們的財務狀況及經營業績可能會由於租賃公寓市場需求的季節性變化而波動。

我們一般於每年截至9月30日止三個月產生更高收入，原因為眾多學生大學畢業後會在其受僱的城市尋找公寓。此外，於中國春節假期期間及前後，通常為1月或2月，我們的收入一般低於一年中的其他期間，原因為於春節期間及前後，人們不太可能搬至新公寓或留在租賃公寓。因此，即使我們的收入在3月份隨着勞務人員節後返城尋找職業或工作需求增加而回升，我們的收入於每年截至3月31日止三個月仍一般較低。由於該等原因，我們的經營業績未必能夠按季度比較且已經並可能繼續受到季節性影響。

我們可能無法按商業上合理的條款與業主續訂現有租賃且我們支付的租金日後可能會大幅增長，這將會對我們的運營造成重大不利影響。

我們計劃於屆滿時與業主續訂現有租賃。然而，我們無法向閣下保證，我們將能夠按商業上令人滿意的條款與業主續訂租賃，甚至有可能根本無法續訂。作為續訂租賃的條件，該等業主可能會要求較預期更高的租金，或可能因為競爭對手如能夠向他們提供更有利的條款而將物業租賃予競爭對手。倘若我們未能與業主續訂租賃或我們與業主的現有租賃的絕大部分於屆滿時未能按令人滿意的條款續訂，我們的擴張可能會受到阻礙且我們的成本及開支可能會增加。倘若我們無法通過增加租金將增加的成本轉移至我們的客戶，我們的運營利潤率及盈利可能會減少且我們的經營業績可能會受到重大不利影響。

我們可能會與加盟商或委託方產生糾紛且彼等可能會違反合約條款、有不當行為，或在加盟管理或第三方託管公寓的表現不如彼等預期時提前終止與我們的加盟管理或管理協議。

我們可能會就加盟管理或管理協議與加盟管理和第三方託管模式下的加盟商或委託方產生糾紛。過往，曾發生我們與加盟商或委託方出現糾紛的事件，並對我們的業務造成不利影響。倘若我們根據加盟管理和第三方託管模式運營的公寓未能達到預期表現，我們可能無法進一步按計劃擴大我們於加盟管理和第三方託管模式下的業務，且我們的聲譽及經營業績可能會受到重大不利影響。該等加盟商或委託方亦可能會就其他事宜與我們產生糾紛，如彼等應付的款項及費用結算以及我們向其提供的運營支持是否充足。此外，我們與加盟商之間的加盟管理協議及與委託方之間的管理協議一

風險因素

般規定可在若干情況下終止該等協議。倘加盟管理或管理協議提前終止，我們可能會損失加盟費、管理服務費及其他服務費。因此，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因提前終止我們的加盟管理及管理協議而受到不利影響。

我們計劃屆滿時續訂現有的加盟管理及管理協議。然而，我們可能無法按商業上令人滿意的條款甚至有可能根本無法挽留加盟商或委託方。倘若我們現有加盟管理或管理協議大部分於其各自屆滿日期前終止或在屆滿時無法按令人滿意的條款續訂，我們日後的收入及利潤可能會減少。倘若我們無法確保新加盟商或委託方補償業務損失，我們的經營業績將會受到重大不利影響。

我們的業務在物色、改造及維護租賃公寓方面需要資金。倘若未能及時按有利條款獲得融資甚至有可能根本無法獲得融資，將會對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景造成重大不利影響。

截至2022年6月30日，我們約65.7%的公寓以直營模式經營。在相關公寓開始產生收入前，一般會產生大量前期資本開支。該等開支包括就擴張進行市場調查及評估目標地理位置、物色公寓、向業主預付租金及改造公寓社區（通常僅為毛坯房）以使其適合出租的資本開支。在我們物色到合適地理區域及該區域的公寓供應後，從我們與業主訂立租賃協議起到成功租賃公寓及收到住戶的首筆付款之間存在一個空檔期，該空檔期可能由於我們無法控制的因素而延長，包括但不限於由於第三方承建商違約而大幅延遲改造期限及不利市場狀況。未能及時以有利條款獲得融資甚至有可能根本無法獲得融資將會嚴重妨礙我們的物色公寓及擴張，從而可能會對我們的未來業務、經營業績、財務狀況及發展前景造成重大不利影響。過往，為滿足進一步擴充業務運營的資本需要，我們已向金融機構質押若干附屬公司的股權以獲得相關融資。

此外，租賃公寓的基礎設施及設備的年齡及狀況各有不同。為維持及經營我們的租賃公寓，我們需要及進行持續改造及其他租賃物業裝修，包括定期維護及更換傢具、固定裝置及設備。該等投資及開支亦要求持續作出資本開支投資，倘若我們無法從現有現金或經營所得現金流量為該等開支提供資金，我們須通過融資籌借或籌集資

風險因素

金。倘若我們未能獲得維持或提升租賃公寓所需的資金，我們的租賃公寓的吸引力將會降低，我們將會被競爭對手奪走市場份額，且我們的出租率可能會下降。

我們的業務易受政府針對租賃公寓行業的措施影響，我們不能保證目前的有利政策將長期持續。

近年來，中國政府部門就租賃公寓出台有利政策，包括但不限於增加租賃住房供應、鼓勵現代租賃公司發展及減免適用增值稅稅率。有關集中式長租公寓市場的有利政策的更多詳情，請參閱「行業概覽－中國集中式長租公寓市場－市場驅動力－有利政策」。該等政策在一定程度上推動了我們的發展。同時，中國政府部門亦制定若干標準，規管租賃公寓市場。倘若中國政府部門採納有關租賃住房的任何禁止性或限制性措施或政策，或有關租賃公寓市場的當前法律法規的詮釋變得更具限制性及更為嚴格，可能會抑制租賃公寓市場，阻礙潛在住戶租賃我們的公寓，並導致平均租金下降。請參閱「－與在中國開展業務有關的風險－中國法律法規在詮釋及執行方面存在不確定性，可能會限制閣下及我們可獲得的法律保護」。不利於市場的政府政策可能導致租賃公寓需求降低，而我們的業務可能會因此而受到重大不利影響。

我們的流動負債淨額可能使我們面臨一定的流動資金風險，並可能限制我們的運營靈活性，以及影響我們拓展業務的能力。

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的流動負債淨額分別為人民幣703.1百萬元、人民幣1,340.8百萬元、人民幣1,506.4百萬元及人民幣1,543.1百萬元，我們的流動租賃負債分別為人民幣387.8百萬元、人民幣425.9百萬元、人民幣717.8百萬元及人民幣925.8百萬元，分別佔截至同日租賃負債的7.8%、8.7%、9.4%及12.2%。此外，截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的租賃負債分別為人民幣4,994.9百萬元、人民幣4,923.1百萬元、人民幣7,603.2百萬元及人民幣7,596.1百萬元。就採納國際財務報告準則第16號而言，我們於流動負債及非流動負債確認未來固定租賃付款的租賃負債。與此同時，我們將賺取租金收入（一年內及以後）的租賃權益的投資物業全部於非流動資產確認。因此，國際財務報告準則第16號導致我們擁有較少流動資產及較多流動負債，即於整個往績記錄期間，流動負債與流動資產之間存在實際錯配。有關錯配連同我們的借款、應付款項及應計費用，導致我們的淨流動負債狀況。

風險因素

流動負債淨額可能使我們面臨一定的流動資金風險，並可能限制我們的運營靈活性，以及對我們拓展業務的能力產生不利影響。我們可能需進行額外股權融資（此可能導致閣下的股權被攤薄）或尋求債務融資（該等融資可能無法按對我們有利或商業上合理的條款獲得，或根本無法獲得）。倘我們在需要時難以滿足或未能滿足流動資金需求，則可能對我們的前景造成重大不利影響。展望未來，我們無法保證我們將不會繼續處於流動負債淨額狀況，這將使我們面臨流動性風險。我們未來的流動資金及作出營運及業務擴張所需的額外資本投資的能力將主要取決於我們維持從經營活動產生充足現金及取得外部融資的能力。我們以可接受的條款獲得額外資本的能力受到各種不確定因素的影響，當中部分因素非我們所能控制，包括整體經濟及資本市場狀況、銀行或其他貸款人的信貸可用性、獲得主管政府部門的必要批准、[編纂]對我們的信心、租賃公寓行業的表現以及我們的經營及財務表現。我們無法向閣下保證我們日後將以可接受的金額或條款獲得融資，甚至根本無法獲得融資。倘無法獲得融資或無法按我們可接受的條款獲得融資，則我們的業務、經營業績及增長前景可能會受到不利影響。倘我們流動負債淨額狀況持續，則我們的經營業務的營運資金可能會受到限制。倘我們無法產生足夠的正數經營現金流量、無法獲得銀行貸款或融資，或獲得額外融資以滿足我們的營運資金需求，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們已經並可能繼續從事聯合經營，這將會產生意外開支或對我們業務造成破壞性影響。

我們已不時進行並可能會考慮與其他業務進行聯合經營以制定業務計劃。我們決定進行的聯合經營將會伴隨一系列風險。我們未必能夠就聯合經營行使唯一決策權。由於缺乏對合營企業的全面控制權，故我們未必能夠控制合營企業生產的產品或提供的服務的質量。根據合營協議條款，我們可能需要同意合營企業合夥人就合營企業採取若干行動，例如向合夥人作出分派。特定合營企業合夥人可能遭遇財務困難而無法達成其就合營企業提供資金的責任。此外，我們的合營企業合夥人及合營企業本身可能會在觀點或興趣方面有別於我們，因此可能在相同市場上與我們競爭，在此情況下，我們的權益及未來發展可能會受到重大不利影響。此外，由於我們未必能夠全面控制我們合營企業的業務及運營，我們無法保證彼等將會嚴格遵守所有適用法律法規。倘若我們的合營企業陷入運營或財務困境，或彼等作出不當行為或以其他方式違反適用法律法規，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

風險因素

我們或會建立可能不會成功的戰略合作夥伴關係。倘若我們與任何戰略合作夥伴的合作終止或縮減，或倘若我們不再能夠從與戰略合作夥伴的業務合作中受益，我們的業務可能會受到重大不利影響。

我們的業務受益於我們與戰略合作夥伴於家用電器供應商、傢具供應商及公寓裝修服務提供商等領域的合作。我們無法向閣下保證有關聯盟或合作夥伴關係將有助於我們的業務，且我們未來可能無法與我們的戰略合作夥伴及其各自的聯屬公司保持合作關係。倘該等戰略合作夥伴提供的服務因任何原因而受限、受損、面臨限制、縮減或效率降低，或變得更加昂貴或無法提供予我們，我們的業務可能會受到重大不利影響。若我們無法與任何該等戰略合作夥伴保持合作關係，我們或難以物色到其他替代合作夥伴，可能會轉移管理層對現有業務運營的重大注意力，並對我們的日常營運及客戶體驗產生不利影響。

潛在戰略投資、收購或新的業務計劃可能會破壞我們有效管理業務的能力並對我們的經營業績造成不利影響。此外，倘若我們通過發行股本或可換股債務證券為該等業務計劃提供資金，我們股東的所有權權益將會被嚴重攤薄。

我們可能會收購或投資我們商業價值鏈的其他公司、業務、產品、技術或其他資產以補充及擴大我們的業務。物色及完成投資及收購以及將收購業務整合到我們業務的成本可能巨大，且整合收購業務可能會擾亂我們現有業務運營。我們未必能夠發現合適的收購或投資選擇，且我們未必能夠以有利條款完成收購及投資，甚至有可能根本無法完成。倘若我們未能按預期完成收購及投資，我們可能無法最終加強我們的競爭狀況或完成目標，且我們完成的任何收購及投資可能被投資者視為不利。在與收購或投資選擇或其各自控制人磋商期間，我們可能因各種原因與我們的交易對手產生意外衝突，如磋商任何一方違反協定合約條款。該等衝突不僅會導致我們作出戰略投資、收購或新業務計劃的原來計劃失敗，還可能使我們陷入麻煩的法律訴訟（無論作為原告或被告），從而在財務資源及時間成本方面均對我們造成沉重負擔。此外，倘若我們通過發行股本或可換股債務證券為該等業務計劃提供資金，我們股東的所有權權益將會被嚴重攤薄。另外，倘若我們未能成功將該等收購或與該等收購相關的技術或其他資產整合到我們公司，無論由於我們有限的的能力或資源，或與被收購實體的意見或願景衝突，合併公司的收入及經營業績將會受到不利影響。收購及投資存在固有風險且未必會成功，並可能破壞我們進行中的業務，轉移管理層主要職責，使我們承受高於預期的負債及開支，並對我們的業務、財務狀況、經營業績及現金流量造成不利影響。

風險因素

倘若我們的僱員、派遣勞工或第三方服務提供商於我們的營運過程中犯下任何不當行為或違反任何法律或法規，我們可能會遭受重大成本受損及聲譽損害。

我們有大量的僱員、派遣勞工及第三方服務提供商參與我們的日常營運並為我們的住戶服務。儘管我們已實行政策及程序規管彼等的行為，彼等仍可能於我們的營運過程中犯下不當行為或違反法律或法規。例如，彼等可能會於住戶公寓內提供服務時向我們的住戶作出虛假陳述，對我們的住戶造成人身傷害或財產損失，或違反我們的數據政策。任何有關事件均可能使我們面臨爭議或法律訴訟，導致負面報道並對我們造成聲譽損害。倘若我們被公共當局責令賠償我們住戶的損失並就我們的僱員、派遣勞工或第三方服務提供商的不當行為向彼等賠償損失，我們可能會遭受重大的經濟損失以及我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

任何關於我們、我們的業務、我們的營運、我們的管理、我們的業務合作夥伴或整體租賃公寓市場的負面報道，包括虛假謠言，均有可能對我們的聲譽、業務、經營業績及增長前景產生重大不利影響。

我們品牌的聲譽對我們的業務及競爭力至關重要。對我們的聲譽至關重要的因素包括但不限於我們於以下各個方面的能力：

- 維護IT系統的可靠性；
- 為客戶提供維護良好的公寓；
- 向業主及客戶提供適當及明確的租賃條款；
- 有效管理以及解決業主及客戶的投訴；及
- 有效保護客戶、業主、特許經營人、委託方、僱員以及第三方承建商及服務提供商的個人信息和隱私。

媒體、客戶、業主或其他方對本公司的上述或其他方面的任何惡意或負面指控，無論是否屬實，均有可能使我們的聲譽嚴重受損並損害我們的業務及經營業績。

風險因素

倘若我們未能遵守政府法律及法規，或取得或保留適用於我們業務的牌照、許可證或批准，則我們的業務及營運或會受到限制，且我們或會招致責任、經濟處罰及其他政府制裁。

我們的業務受限於中國法律規定的多項合規及營運規定。例如，根據相關法律法規，租賃公寓的經營者應取得相關營業執照，並在經營範圍內明確列明公寓經營。然而，我們持有的營業執照可能不足以滿足監管要求，可能會限制我們擴大業務經營的能力，且倘若我們的常規被認為違反相關法律法規，我們或會面臨相關監管機構的罰款或其他監管行動。此外，根據中國法規，中國公司的註冊地址應為其主要經營地點，且中國公司須於其經營業務所在地設立分公司。我們尋求於我們開展業務的所在地註冊分公司。然而，截至本文件日期，我們並未於我們的部分現有地點設立分公司，且並無受到相關中國監管部門的處罰。

為拓展業務運營及探索創新業務模式，我們已採取並將繼續採取多項經營策略及措施。由於政府部門對相關法律的解釋及適用存在不確定性，有關策略及措施可能會受到中國法律法規的質疑。如受到質疑，中國相關政府部門可能會發出警告、責令我們改正違規操作及／或對我們處以罰款。若有關部門酌情確定嚴重違規行為，彼等或會要求停止違規經營，扣押與有關經營相關的設備，處以罰款及／或吊銷許可證，而這可能會對我們的業務產生重大不利影響。

隨着我們進一步發展及擴大我們的業務營運，我們或須獲得額外的資質、許可、批准或執照。此外，如中國政府部門採納對本行業而言更為嚴格的政策或規例，我們或須獲得額外的執照或批准。我們無法向閣下保證我們日後能夠及時取得、維持或續簽所有必需的牌照或許可證或進行所有必要的備案。倘若我們未能及時甚至有可能根本無法取得、持有或維持任何所需的牌照或許可證或進行必要的備案，我們或會受到多種處罰，如沒收通過無許可活動產生的淨收入，處以罰款以及停止或限制我們的經營。任何有關處罰均可能擾亂我們的業務運營，並對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

此外，根據中國廣告法律法規，我們應確保廣告內容真實準確，並符合適用的法律法規。請參閱「監管概覽－關於消費者保護的法規」。此外，如果特定類型的廣告須於互聯網發佈之前接受特別政府審查，我們有義務確認已進行有關審查並獲得批准。

風險因素

任何違反該等法律法規或會使我們受到處罰，包括處以罰款、責令停止傳播廣告及責令發佈公告糾正誤導性信息。儘管我們已作出重大努力確保我們的廣告完全符合適用的中國法律法規，我們仍無法向閣下保證該等廣告包含的所有內容均真實準確並符合法律法規，尤其是考慮到該等中國法律法規的解釋存在不確定性。倘若我們被發現違反適用的中國廣告法律法規，我們或會受到處罰且我們的聲譽可能會受損，這可能會對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們無法向閣下保證我們或我們的僱員遵守或將遵守與我們業務相關的所有現行及未來法律法規，包括但不限於有關租賃住房行業、健康、安全、建築、防火及環境的法律法規。有關不合規可能使我們遭受經濟損失、罰款及／或其他行政處罰或對我們進行調查，或暫停我們的運營或改造活動，進而可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。此外，新法規可能要求我們加裝或整修公寓或產生其他重大費用。若我們未能於改造活動中控制有害物質的使用或充分限制有害物質的排放，或未能在運營過程中於其他方面遵守環境法律，則我們或會遭受潛在重大經濟損失及罰款或須暫停業務運營，這可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們受限於可能使我們承擔責任的防火法律法規。

根據中國法律，負責改造及裝修工程的一方須就改造建設項目獲得消防部門及／或建設部門的批准及向其備案，例如竣工消防驗收或消防驗收備案，除非屬其他例外情況。然而，由於租賃公寓行業仍處於起步階段，並無規管租賃公寓改造建設項目的申請流程及檢驗標準的明確法定程序及標準。鑒於上述理由，有關租賃公寓改造建設項目的受理申請和檢驗標準的相關慣例在不同城市會有差異，這給租賃公寓運營商完全遵守相關規定帶來了實際困難，也給我們帶來了相關風險，原因是在釐定我們有關該等事項的實踐操作是否嚴格遵守現行法律、法規及其實施規則方面，相關中國監管部門擁有廣泛的酌情權。倘當局認定我們未能遵守有關施工許可及消防安全的規則、法律及法規，我們或會受到廣泛的行政處罰，如沒收非法收入、罰款及停業。我們的業務亦受限於影響我們運營及改造活動的多項健康與安全以及環境法律法規，包括建築、樓宇、分區、環境保護、公共安全、健康及衛生規定。截至本文件日期，我們的少數直營公寓物業尚未完成向適當消防部門進行其改造建設項目的適當消防安全備

風險因素

案。由於該等問題，我們已經並且可能產生經濟損失、我們的運營或改造活動的暫停或中斷，及／或其他行政處罰或調查，這可能會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

儘管缺乏權威解釋及明確的監管指引，我們仍高度重視消防安全事宜，並訂立目標降低我們潛在火災事故和公共安全問題的風險，為我們運營的租賃公寓提供更高水平的安全性和更好地保護住戶及員工安全。我們已採取多項措施實現此目標，包括但不限於：(a)在我們運營的租賃公寓所在場所安裝完善的消防平台。通過整合火災自動報警系統及智能煙霧探測，該消防平台使我們能夠24小時實時監控各項消防設備和火災報警器。我們運營場所可用的消防安全設備已超出法定規定；(b)在將相關處所改造及裝修並將其改建成租賃公寓時，聘請專業的消防工程師識別風險並設計保護措施，幫助預防、控制和減輕火災影響；(c)使用防火建築和裝修材料，在我們運營的租賃公寓所在的所有場所安裝清晰的疏散路線標誌和緊急出口；及(d)制定消防安全計劃，指導建築裝修材料應用、電器的使用以及火災發生時的標準操作和疏散程序。

此外，我們亦聘請獨立合資格消防安全顧問（「**消防安全顧問**」）廣州市東亞有限公司全面檢驗尚未完成消防設計審核及消防竣工驗收的直營租賃公寓的消防安全系統，評估該等公寓配備的消防安全系統及確保其符合相關法律法規的規定及行業標準。消防安全顧問於1984年註冊成立，是一間主要從事消防安全設施維護檢查及消防安全評估的國有企業。消防安全顧問持有相關資質及證書，例如ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001證書，擁有一支由合資格的消防安全專業人士和具有豐富先前工作經驗的施工人員組成的專業檢驗團隊。

於檢驗所有該等公寓後，消防安全顧問認為(i)我們已設立及實施一套完整的消防安全政策及程序以及消防安全及緊急疏散計劃，符合適用中國法律及法規，(ii)我們已安裝、設置符合適用中國法律及法規的消防設備、設施及安全標誌，(iii)該等公寓所在的場所符合適用建築防火和消防安全標準，(iv)該等公寓未曾發生消防安全事故，我們

風險因素

亦未曾因該等公寓的消防安全問題而受到任何重大行政處罰，(v)我們僅因各種非自身原因造成的實際困難而未能完成防火或消防安全備案的竣工驗收或消防安全檢查，(vi)與涉及明火的處所相比，該等公寓的潛在消防安全事故風險相對較低。

我們的加盟管理和第三方託管公寓的業主須遵守同樣的許可證及安全規定。儘管與我們的加盟管理和第三方託管公寓有關的安排要求該等公寓社區的擁有人取得並維持所有必需的許可證或牌照，我們對該等加盟管理及第三方託管公寓擁有人的行為控制有限。倘若未能取得及維持所需的許可證或牌照，我們可能須延遲開放加盟管理或第三方託管公寓社區，或放棄或終止我們的管理加盟或管理協議，這可能會損害我們的品牌聲譽，導致收入損失及／或導致我們須承擔潛在的間接責任。上述各項均有可能對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們於直營公寓物業中的租賃權益可能存在缺陷，且我們租賃若干物業的合法權利可能受到業主或其他第三方的質疑，或須受政府監管，可能對我們的業務造成重大干擾。

我們的直營模式依賴與擁有或自最終擁有人租賃公寓的第三方租賃公寓物業。根據自2021年1月1日起生效的《中華人民共和國民法典》，僅財產所有人對其不動產或動產依法全權享有佔有、使用、收益和處分的權利。不動產物權的設定、變更、轉讓和消滅，經依法登記，發生效力；未經登記，不發生效力；法律另有規定者除外。因此，地方登記機關將向不動產擁有人頒發產權證，明確表明該物業的所有權。倘承租人將租賃物業轉租予第三方，應當事先徵得相關物業業主的同意，否則，未經授權的轉租可能會被擁有人解除。因此，我們要求業主或授權承租人於簽訂租賃協議時提供其產權證的複印件，確保我們有合法權利將公寓出租予客戶。倘業主計劃於獲得產權證之前將其公寓出租予我們，作為我們盡職調查的一部分，我們要求該等業主提供可證明其對租賃物業的所有權的證明文件，包括(其中包括)：(i)建設工程規劃許可證，(ii)房屋預售合同、購房協議及購房發票，或(iii)拆遷補償協議及拆遷安置協議。

風險因素

中國法律明文規定，不動產權證為不動產所有權的合法證明，其他文件能否代替其作為法律證明尚不明確。因此，如果與我們簽訂租賃協議的各方未能向我們提供相關公寓物業的所有權證明，我們無法確保彼等擁有與有關物業相關的權利，包括但不限於向我們出租有關公寓，並允許我們將有關公寓轉租予客戶。儘管我們已進行盡職調查，以核實業主出租有關公寓的權利，我們於該等租約項下的權利可能會受到包括政府當局在內的其他各方的質疑。此外，由於該等替代文件不具有產權證的同等法律效力，簽訂租賃協議的一方可能並非產權證登記的合法及實益擁有人，及租賃協議可能無效，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景產生不利影響。儘管部分出租人已聲明並保證彼等為租賃物業的合法業主，並同意彌償承租人因所有權缺陷而造成的損失，仍不能保證承租人將能夠成功地對出租人執行有關彌償義務，或有關彌償可彌補全部所有權缺陷造成的損失。因此，如果承租人未得到出租人的全部彌償，我們或會因出租人的所有權缺陷而遭受重大損失。

在業主並非若干公寓物業的最終擁有人的部分情況下，最終擁有人或主管政府當局（如適用）未就將物業轉租予我們而取得同意或許可證，可能會使我們的租約無效或導致重新磋商有關租約，從而導致條款對我們較為不利。我們自第三方租賃的部分公寓於簽訂租約時亦會被抵押。在該等情況下，若未取得抵押權人的同意，倘抵押權人取消抵押權並轉讓公寓，則租約可能對公寓的受讓人不具有約束力。

倘對租賃公寓物業的合法權利提出的任何質疑屬實，可能會損害我們的公寓的開發或運營。我們亦面臨與公寓擁有人或於我們租賃公寓擁有權利或權益的第三方發生潛在糾紛的風險。無論有關糾紛是否以對我們有利的方式解決，均有可能分散管理層的注意力、損害我們的聲譽或以其他方式干擾我們的業務。

任何未能遵守土地及物業相關中國法律及法規均可能對我們經營公寓的能力產生負面影響，且我們或會因此而遭受重大損失。

我們公寓物業的出租人須遵守多項土地及物業相關法律法規，使得其將物業出租給我們作公寓使用的行為有效。例如，向第三方出租位於中國國有土地上具有劃撥或出租土地使用權的任何物業或位於集體組織擁有土地上的任何物業之前，出租人應獲得主管政府當局的適當批准，且物業的實際用途應符合物業及土地的規劃用途。倘若

風險因素

未能遵守土地及物業相關法律法規，可能會導致出租人受到罰款或其他處罰，並可能導致我們的相關租賃公寓物業的租約無效或終止及搬遷，因而可能對我們的經營業績產生不利影響。儘管部分出租人已同意彌償承租人因出租人未取得所需批准而造成的損失，但仍不能保證承租人將能夠成功地對出租人執行有關彌償義務，或有關彌償可彌補全部所有權缺陷造成的損失。因此，若承租人未得到出租人的全部彌償，我們或會因出租人未取得所需批准而遭受損失。

當局或會頒佈新的法律、法規及政策加強對租賃公寓市場的監管，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景產生不利影響。

中國有關租賃公寓行業的法律、法規及政策持續發展及演變。儘管我們一直採取措施遵守適用於我們的業務運營的法律、法規及政策，中國政府部門日後可能會頒佈新的法律及法規以規範公寓租賃行業。該等新法律及法規的推出或會導致我們須在合規方面產生重大成本。此外，倘所有適用規定被採納並生效，我們或無法完全遵守該等規定，且我們的常規可能會被視為違反任何與公寓租賃行業相關的新的中國法律、法規或政策。倘若未能遵守與我們的業務及公寓租賃營運相關的適用法律法規或未能獲得所需的許可，可能會使我們遭受潛在的經濟損失及罰款或導致營運暫停。例如，中國政府或會於未來某個時間點制定涵蓋我們行業的牌照制度。倘推出任何牌照制度，我們無法向閣下保證我們將能夠及時甚至可能根本無法獲得任何新要求的牌照，這可能會對我們的業務產生重大不利影響並阻礙我們繼續經營的能力。此外，住房和城鄉建設部、國家發改委、公安部、國家市場監督管理總局、國家網信辦及中國銀保監會於2019年12月13日聯合發佈《關於整頓規範住房租賃市場秩序的意見》及於2021年4月15日發佈《關於加強輕資產住房租賃企業監管的意見》。該等條例規定（其中包括）(i)住房和城鄉建設部及其地方機構應推進住宅租賃管理服務平台與企業業務系統的對接，實現租賃合約的網上簽訂及備案；及(ii)住宅租賃企業應於商業銀行設立資金監管賬戶，且商業銀行通過系統對接將賬戶信息轉發至地方住房和城鄉建設部。不同城市的地方政府正逐步推進及落實該等規定。在條件成熟的城市，我們於切實可行的情況下遵守該等規定。例如於北京、杭州及深圳等主要城市，我們已接入政府住宅租賃管

風險因素

理服務平台，並在線向政府備案租賃合約。但我們無法向閣下保證，我們將能夠及時甚至有可能根本無法遵守該等規定，這可能會對我們的業務產生重大不利影響並阻礙我們繼續運營的能力。

此外，現行中國法律制度並無專門管制租金的法律或法規。住房和城鄉建設部於2010年12月1日頒佈的《商品房屋租賃管理辦法》規定，業主於租賃合約期限內不得單方面隨意提高租金。此外，於2017年5月19日，住房和城鄉建設部發佈《住房租賃和銷售管理條例（徵求意見稿）》（徵求意見稿），公開徵求意見，並於2017年6月19日截止。徵求意見稿規定，若業主與租戶未於租賃協議內就租金調整的頻率及幅度達成共識，則業主不得單方面提高租金。本徵求意見稿亦規定，地方政府應當建立地方市場租金信息公示制度。徵求意見稿規定，業主亦不得以暴力、威脅或其他強制措施驅逐租戶。儘管徵求意見稿的最終條款、解釋、採用時間表及生效日期仍存在相當大的不確定性，我們的業務常規日後或會受到更嚴格的政府監管，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及增長前景產生不利影響。

我們的技術平台或信息系統的中斷或故障可能會損害我們有效開展運營及提供服務的能力，並有可能會對我們的營運表現產生重大不利影響。

我們的業務在很大程度上依賴技術驅動的端到端系統，該等系統技術含量高且相當複雜。我們的網站、移動應用程序及內部系統高度依賴該等信息系統在我們運營過程的每個主要步驟中存儲、檢索、處理及管理數據的能力，包括但不限於選址、公寓開發、裝修及建設，以及銷售及營銷活動。例如，住戶可能選擇使用我們專有的魔方生活APP或微信小程序與我們簽訂協議、支付租金、提交維修請求及預訂家政服務。我們使用的信息系統可能包含未檢測到的錯誤、無效的算法或其他設計缺陷，這可能會給我們的客戶、業主、第三方服務提供商及僱員帶來負面體驗，導致延遲推出新特徵或增強功能，導致錯誤或損害我們保護用戶數據或知識產權的能力。我們使用的技術平台或IT系統的任何中斷或故障均有可能導致我們的聲譽受損、客戶或業務合作夥伴的損失或損害責任，其中任何一項均有可能對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

風險因素

倘若未能遵守網絡安全及數據保護法或維護內部或客戶數據的完整性，可能會損害我們的聲譽或使我們承擔成本、責任、罰款或面臨訴訟。

我們的業務涉及收集與保留與我們的運營規模兼容的若干內部數據及客戶數據（包括個人信息），因為我們的不同信息技術系統會存取、處理、歸納及報告有關數據。我們亦維護有關我們經營各方面及有關僱員的信息。客戶、僱員及公司數據的完整性以及保護該等信息對我們的業務至關重要。我們的客戶及僱員預期我們會充分保護其個人信息。我們按照適用法律嚴格保密所收集的個人信息，並採取充分的安全措施保護有關信息。

《中華人民共和國刑法》（經第七次修訂（於2009年2月28日生效）及第九次修訂（於2015年11月1日生效）修訂）禁止任何機構、公司及其僱員出售或非法披露於履行職責或提供服務的過程中取得的居民個人信息，禁止通過盜取或其他非法途徑獲取有關信息。於2016年11月7日，中國全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國網絡安全法》（《網絡安全法》），於2017年6月1日生效。根據《網絡安全法》，未經用戶同意，網絡經營者不得收集個人信息，並僅可收集提供服務所必要的用戶個人信息。供應商亦應為其產品及服務提供安全維護，並應遵守相關法律及法規中有關保護個人信息的規定。《中華人民共和國民法典》（於2020年5月28日由中國全國人民代表大會頒佈並自2021年1月1日起生效）為根據中國民法提出的隱私及個人信息侵權申索提供主要法律依據。中國監管機構（包括國家互聯網信息辦公室、工業和信息化部及公安部）日益重視數據安全及數據保護領域內的監管。中國有關網絡安全的監管要求不斷發展。例如，中國各監管機構，包括國家互聯網信息辦公室、公安部及國家市場監督管理總局，均以不同且不斷變化的標準及解釋執行數據隱私及保護法律法規。於2020年4月，中國政府頒佈《網絡安全審查辦法》，自2020年6月1日起生效。根據《網絡安全審查辦法》，關鍵信息基礎設施運營者於購買影響或可能影響國家安全的網絡產品及服務時須通過網絡安全審查。於2021年12月28日，國家互聯網信息辦公室等有關部門聯合修訂及頒佈《網絡安全審查辦法》，於2022年2月15日起生效。《網絡安全審查辦法》提出以

風險因素

下主要變化：(i)從事數據處理的公司亦屬於監管範圍；(ii)為共同建立國家網絡安全審查工作機制，將中國證監會列為監管機構之一；(iii)掌握100萬以上用戶個人信息的經營者（包括關鍵信息基礎設施運營者及從事數據處理的相關方）於國外上市，應當向網絡安全審查辦公室申請網絡安全審查；及(iv)於網絡安全審查過程中，應當綜合考慮核心數據、重要數據或大量個人信息被竊取、洩露、毀損以及非法利用、非法出境的風險以及關鍵信息基礎設施、核心數據、重要數據或大量個人信息受到影響、控制或惡意利用的風險。據報導，近期，中國的部分互聯網平台就網絡安全事務受到更嚴格的監管審查。據我們中國法律顧問告知，香港並不屬於該條文「國外」的定義範圍之內，故《網絡安全審查辦法》項下有關擬赴國外上市的網絡平台運營者須積極申報網絡安全審查的責任並不適用於在香港的建議[編纂]。截至本文件日期，我們尚未收到任何中國政府部門關於我們提交網絡安全審查的任何要求的通知。然而，倘若我們被視為關鍵信息基礎設施運營者或從事數據處理並掌握100萬以上用戶個人信息的公司，我們可能會接受中國網絡安全審查。由於中國相關網絡安全法律法規的解釋及執行仍存在重大不確定性，我們無法向閣下保證，我們不會受限於有關網絡安全審查規定，若接受審查，我們將能夠通過與本次[編纂]相關的有關審查。此外，我們日後或會接受中國監管機構的更嚴格的網絡安全審查或調查。如有任何未能或延遲完成網絡安全審查程序或任何其他不遵守相關法律法規的行為，均可能導致罰款或其他處罰，包括暫停營業、關閉網站、從相關應用商店下架我們的應用、吊銷必備許可證，以及名譽受損或針對我們的法律程序或訴訟，這可能會對我們的業務、財務狀況或經營業績產生重大不利影響。截至本文件日期，我們並無獲任何機構通知被歸類為關鍵信息基礎設施運營者。

據我們中國法律顧問告知，除上述主動備案外，倘監管機構認為該網絡產品及服務以及數據處理活動影響或可能影響國家安全，則可能開展網絡安全審查。由於有關機構並無闡明認定該等「影響或可能影響國家安全」活動的標準，我們無法排除我們可能會受到網絡安全審查的可能性。截至本文件日期，我們並未牽涉網絡安全審查辦公室開展的任何網絡安全審查調查，亦無收到有關該方面的任何查詢、通知、警告或處罰。

於2021年6月10日，中國全國人民代表大會常務委員會（全國人大常委會）頒佈《中華人民共和國數據安全法》，於2021年9月生效。《中華人民共和國數據安全法》規定從事數據活動的實體及個人的數據安全及隱私義務，並根據數據在經濟及社會發展中的重要性以及數據被篡改、銷毀、洩露或非法獲取、利用對國家安全、社會公共利益或個人或組織的合法權益造成的損害程度，引入數據分類和分級保護制度。《中華人

風險因素

民共和國數據安全法》亦對可能影響國家安全的數據活動規定國家安全審查程序，並對部分數據及信息施加出境限制。由於該等法律法規的解釋及實施仍存在不確定性，我們無法向閣下保證我們將在所有方面遵守該等法規，且我們或會被責令糾正或終止任何被監管機構視為非法的行為。我們亦可能受到罰款及／或其他制裁，這可能會對我們的業務、營運及財務狀況產生重大不利影響。

於2021年8月20日，中國全國人民代表大會常務委員會頒佈《中華人民共和國個人信息保護法》（《個人信息保護法》），於2021年11月生效。除個人信息處理的其他規則及原則外，《個人信息保護法》亦專門規定處理敏感個人信息的規則。個人敏感信息指一旦洩露或被非法利用，很容易導致人格尊嚴受到侵犯或損害個人人身、財產安全的個人信息，包括生物特徵識別、宗教信仰、特定身份、醫療健康、個人的財務賬戶、個人行蹤及其他信息，以及任何未滿14周歲的未成年人個人信息。個人信息處理者僅在有特定目的及充分必要性並採取嚴格保護措施的情況下，方可處理個人敏感信息。個人信息處理者應當告知個人處理有關個人敏感信息的必要性及其對個人權益的影響。我們或會收集客戶的身份證照片及個人照片等個人敏感信息，用於在客戶進行在線入住或在線預訂公寓時驗證其個人身份。由於《個人信息保護法》的解釋及實施仍存在不確定性，我們無法向閣下保證，我們將在所有方面遵守《個人信息保護法》，且監管機構或會責令我們糾正或終止我們目前收集及處理個人敏感信息的常規。我們亦可能受到罰款及／或其他處罰，這可能會對我們的業務、營運及財務狀況產生重大不利影響。

安全漏洞及對我們技術系統的攻擊，以及任何因此而可能導致的漏洞或沒有以其他方式保護保密及專有信息，均有可能有損我們的聲譽，對我們的業務產生負面影響，並對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

由於新技術興起及網絡攻擊者技術及活動的增加，信息安全風險近年來日益增加。鑒於我們的客戶群規模以及我們系統內個人數據的種類及數量，我們或會成為計算機黑客、外國政府或網絡恐怖分子特別具吸引力的目標。通過闖入、蓄意破壞、未經授權者破壞我們的安全網絡、計算機病毒、計算機拒絕服務攻擊、僱員盜取或濫用

風險因素

數據、破壞我們第三方服務供應商的網絡安全等其他不當行為，可在未經授權的情況下訪問我們的專有內部及客戶數據。由於可能試圖滲透及破壞我們的專有內部及客戶數據的計算機程序員所使用的技術經常發生變動，且在針對某個目標發動時才會被識別，因此，我們或無法預測該等技術。保安措施使用不足亦可能導致未經授權訪問我們的專有內部及客戶數據。任何該等訴訟均可能損害我們的聲譽及對我們的業務及經營業績造成不利影響。此外，我們可能會不時受到有關我們安全及隱私政策、制度或措施的負面宣傳。

未能防止或減輕安全漏洞、網絡攻擊或其他未經授權訪問我們的系統或披露我們客戶的數據(包括個人信息)，可能導致該等數據的丟失或濫用、我們的服務系統中斷、有損客戶體驗、客戶喪失信心及信任、損害我們的技術基礎設施、有損我們的聲譽及業務、面臨重大法律及財務風險以及潛在訴訟。

我們利用廣泛的互聯網技術實現管理及運營效率及有效性，這取決於中國互聯網基礎設施及電訊網絡的性能及可靠性。

我們的業務依賴中國互聯網基礎設施的性能和可靠性。幾乎所有互聯網接入均由政府控制的電訊運營商在工業和信息化部(或工信部)的行政控制和監管監督下提供。另外，中國的國內網絡通過中國政府控制的國際網關接入互聯網，該等網關一般是國內用戶能夠連入互聯網的唯一網站。我們無法向閣下保證，中國會研發更為複雜的互聯網基礎設施。倘若中國的互聯網基礎設施出現中斷、故障或其他問題，我們可能無法接入替代網絡。此外，中國的互聯網基礎設施可能無法滿足持續增長的使用互聯網需求。

我們亦倚賴第三方供應商向我們提供數據通信的能力，主要是通過地方電訊線路及互聯網數據中心連接服務器。倘第三方供應商固有的電訊網絡出現中斷、故障或其它問題，或倘第三方供應商因其他原因未能提供有關服務，我們可能無法獲得替代服務。任何不定期服務中斷可能中斷我們的運營、有損我們的聲譽及導致收入下降。此外，我們無法控制第三方供應商所提供服務的成本。倘若我們支付電訊及互聯網服務的價格大幅上升，則我們的毛利率可能大幅下跌。此外，倘互聯網訪問費用或互聯網用戶的其他支出增加，我們的用戶流量可能減少，從而可能導致收入下降。

風險因素

倘若我們的信息技術能力及基礎設施未能滿足我們日益增長的業務需求、行業趨勢或技術發展，則我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

我們過去經歷大幅增長，並計劃未來進一步擴張業務。我們的擴張已並將繼續對我們的信息技術能力及基礎設施產生大量需求。為管理及支持我們的增長，我們須繼續改善我們的信息技術系統，包括投資信息技術基礎設施以及招聘及培訓信息技術人員。我們無法向閣下保證，我們的信息技術能力及基礎設施的發展能夠滿足我們日益增長的業務需求。倘若我們未能做到以上各項，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。

此外，租賃公寓行業發展迅速且必須面對不斷變化的技術。我們的成功將取決於我們能否緊貼新發展及創新帶來的技術變化和用戶行為變化。例如，由於我們在多個移動系統及設備上提供產品及服務，我們倚賴我們的服務與不受我們控制的常用移動設備及移動操作系統（例如安卓及iOS）之間的互通性。倘有關移動操作系統或設備作出的任何改變會降低我們的服務功能或使競爭對手的產品及服務更具優勢，可能會對使用我們的產品及服務造成不利影響。此外，我們已投資發展我們的數據分析及其他技術，以提高客戶服務及運營效率，但我們無法保證該等投資能產生預期的效果或回報。

由於技術創新，我們亦可能亦需要在產品或服務發展以及修改產品、服務或基礎設施方面產生巨額資本開支。我們無法向閣下保證我們可獲得融資以支付有關開支。倘若我們未能有效及時使我們的產品及服務適應有關變動，則我們可能會遭受用戶流量及用戶群流失，從而對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

我們使用第三方授權軟件。為客戶提供優質線上體驗的能力倚賴第三方授權軟件的滿意表現、可靠性及可用性。

我們使用的部分技術包含開源軟件，日後我們或會繼續使用開源軟件。該等開源軟件一般由其作者或其他第三方根據開源許可證授權。該等授權可能要求我們遵守若干不利條件，包括無償提供包含開源軟件的服務、須公開我們基於、包含或使用開源軟件創建的更改或衍生產品的源代碼，或須根據特定開源許可證的條款授權相關更改或衍生產品。

風險因素

此外，倘第三方軟件提供商授權我們的軟件包含開源軟件，我們可能須無償公開或提供包含該授權軟件的源代碼或對該授權軟件所作更改的源代碼。倘發佈我們所使用或授權開源軟件的作者或任何第三方聲稱我們未遵守相關許可證的條款，我們或須就針對此類指控進行抗辯而產生大量法律費用及可能遭遇重大損失，並被禁止提供包含開源軟件的服務。任何上述情況均可致使我們的業務中斷、延遲進一步促進現有平台發展，這會對我們的業務及經營業績產生重大不利影響。

倘若我們的公寓發生事故及有人受傷，可能會對我們的聲譽產生重大不利影響並導致我們須承擔責任。

儘管我們致力為住戶提供優質安全的生活條件，但我們的公寓仍存在潛在事故或受傷事件的風險。若在我們的公寓發生一起或多起意外或受傷事件（例如任何犯罪行為導致的受傷或死亡、滑倒或自殺），有可能使我們面臨糾紛或法律程序、對我們的聲譽產生不利影響、降低整體出租率，及令我們因採取額外措施以進一步提高安全防範的有效性而引致更高成本。

此外，倘若我們未能全面遵守土地及物業相關中國法律法規的物業發生事故，則可能會引致大量負面宣傳，甚至可能觸發影響我們所有公寓的大規模政府行動，從而對我們的業務、經營業績及財務狀況產生重大不利影響。

我們有限的投保範圍可能使我們蒙受損失，這可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

我們相信我們維持符合行業標準的保單。然而，當前中國保險公司並未提供發達經濟體保險公司所提供的廣泛保險產品。同時，根據我們與業務合作夥伴（如我們的部分業主）的合約安排，他們負責購買若干類型的保險。因此，我們可能無法如願與我們的資產或業務有關的若干風險進行投保。儘管我們投購涵蓋我們所經營公寓的財產保險、公眾責任保險、有關董事責任保險以及法定汽車責任保險，但我們並無投購財產保險以涵蓋對業務運營至關重要的設備及其他財產、業務中斷保險、主要人員壽險或訴訟保險。此外，儘管我們投購人身傷害險，以涵蓋因我們的住戶在我們大多數公寓發生若干類型意外的人身傷害，該等保險不足以涵蓋可能產生所有類型的意外或涵蓋

風險因素

所有潛在損失。任何未投保的業務中斷、訴訟、事故或自然災害，或未投保設備或設施造成的重大損失可能會對我們的經營業績產生重大不利影響。我們現有的保險範圍可能不足以使我們避免任何損失，亦無法保證我們將能及時根據現有保單成功索賠損失，甚至有可能根本無法索賠。倘若我們產生我們的保單並未涵蓋的任何損失，或賠償金額大幅低於我們的實際損失，則我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到重大不利影響。

我們已經及可能不時面臨申索、爭議、訴訟以及其他法律及行政程序，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽產生重大不利影響。

我們目前並無涉及任何重大法律或行政訴訟。然而，鑒於我們的業務性質，我們易受潛在申索或爭議影響。我們已經及未來可能不時面臨涉及多項申索、爭議、訴訟以及其他法律及行政程序。訴訟及起訴可能令我們產生抗辯費用、投入大量資源及分散管理層原本用於日常運營的注意力，而上述任何一種情況均有可能會損害我們的業務。我們租用的公寓社區的出租人或最終擁有人、客戶、第三方承包商及服務供應商、供應商、競爭對手或政府部門或其他實體在民事或刑事調查及程序中可能針對我們提起因實際或指稱違反法律的申索。該等申索根據各項法律而提出，包括但不限於互聯網信息服務法、知識產權法、不正當競爭法、數據保護及隱私法、勞工及僱傭法、證券法、消費者保護法、侵權責任法、合同法、財產法及僱員福利法。此外，由於我們並未核實有關資料（例如住戶、業主及其他第三方提供的電子簽名）的真實性，該等資料可能被濫用或不真實，並有可能使我們面臨申索、訴訟及其他程序。我們亦可能從政府機關及監管機構收到有關法律法規合規事宜的正式及非正式問詢，其中許多法律法規不斷演變且具體須視乎其詮釋而定。

尤其是，我們可能與客戶產生各項申索及糾紛，包括但不限於與租賃協議所載條款有關的申索及糾紛。我們採取多項措施，確保我們的客戶知悉並了解租賃協議所載的條款。該等措施包括但不限於我們的員工會在簽署過程中口頭提醒並簽發入住記錄，重申租賃協議中包含的若干關鍵條款。然而，我們的客戶可能誤解租賃協議的條款，例如租賃時間及前期付款條款。該等誤解可能導致客戶與我們產生糾紛。例如，我們的客戶可能聲稱，彼等並不知悉已訂約租賃期限為12個月，或彼等於鎖定期終止租賃時，並不知悉其定金可能被沒收，或以其他方式違反租賃條款。此外，倘住戶於

風險因素

租賃公寓居住期間被襲擊或被盜竊或蒙受其他犯罪行為，則與住戶產生的若干申索及糾紛可能涉及在我們的租賃公寓中發生意外、傷害或身故事件。請參閱「一倘若我們的公寓發生事故及有人受傷，可能會對我們的聲譽產生重大不利影響並導致我們須承擔責任」。此外，我們可能與第三方供應商產生申索及糾紛，包括但不限於與貨品付款有關的申索及糾紛。有關申索及糾紛可能升級為訴訟或其他法律程序，並可能分散管理層的注意力，對我們的業務及聲譽產生重大不利影響。

我們無法保證，我們會成功於法律及行政訴訟或根據各項法律主張權利的行動中勝訴。即使我們成功試圖於法律及行政訴訟或根據各項法律主張權利的行動中勝訴，強制執行我們針對所涉各方的權利可能成本昂貴、耗時且最終徒勞。該等行動可能使我們面臨負面宣傳及重大經濟損失以及法律抗辯費用、禁令救濟以及刑事及民事罰款及處分，包括但不限於暫停或撤銷開展業務的許可證。

倘若無法保護我們的商標及其他知識產權，可能會對我們的業務產生負面影響。

我們認為，我們的商標、版權、專利、域名、專有知識、專有技術及類似的知識產權（我們擁有所有權或合法使用權）對我們的成功至關重要，我們依賴知識產權法律及合同安排保護我們的專有權利，包括與員工及其他相關人員簽署保密協議、發明轉讓協議以及競業禁止協議。儘管已採取有關措施，但我們的知識產權仍有可能受到質疑、無效、被規避或被盜用，或相關知識產權未必足以為我們提供競爭優勢。此外，我們日後可能提交專利申請，但我們概不保證我們的專利申請將獲批准，亦不保證已發佈專利會充分保護我們的知識產權，或相關專利不會受到第三方質疑或被司法機關認定為無效或不可執行。另外，由於行業技術變化較快，我們的部分業務依賴第三方開發或許可的技術，我們未必能以合理條款甚至有可能根本無法獲得或持續獲得第三方的許可及技術。

在中國，通常難以註冊、維護及行使知識產權。法律法規受司法解釋及執法的影響，由於缺乏對法律解釋的明確指導，法律法規未必會始終一致地適用。交易對手可能違反保密、發明轉讓及競業禁止協議，我們未必有充分的補救措施應對相關違約行為。因此，我們未必能有效保護我們的知識產權或行使我們在中國的合約權利。監

風險因素

管未經授權使用我們知識產權的行為相當困難且成本高昂，且我們採取的措施未必足以防止我們的知識產權被侵犯或盜用。倘若我們提起訴訟以行使我們的知識產權，相關訴訟可能導致巨額成本及分散我們的管理及財務資源，且存在致使我們的知識產權面臨判定為無效或保護範圍縮小的風險。我們無法向閣下保證我們將在相關訴訟中獲勝，且即使勝訴，我們亦未必能獲得有意義的補救。此外，我們的商業秘密可能會遭洩露或因其他原因而可被我們的競爭對手獲取或獨自發現。未能維護、保護或執行我們的知識產權均有可能會對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響。

我們可能面臨與第三方知識產權有關的侵權，從而可能導致我們產生法律開支，而倘判決對我們不利，則可能會導致我們的業務嚴重中斷。

我們無法確定我們的服務、信息系統以及我們的官網、魔方生活APP、微信小程序所提供的資料不會或將不會侵犯第三方擁有的專利、版權或其他知識產權。我們可能不時面臨法律訴訟及索賠，聲稱我們侵犯專利、商標或版權，或盜用創意或形式或侵犯專有知識產權的其他行為。

互聯網相關行業（尤其在中國）知識產權保護的有效性、可執行性及範圍尚不確定且仍在不斷發展。由於租賃公寓市場日益激烈的競爭且訴訟通常用於解決在中國的糾紛，我們面臨成為知識產權侵權索賠對象的風險上升。

我們就我們提供的業務及服務的不同方面依賴第三方。倘第三方不再繼續維持或擴大彼等與我們的關係，或未能按照我們的合約條款或以低於標準的方式提供服務或產品，我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽可能會受到重大不利影響。

我們就業務的不同方面依賴第三方，包括公寓設計、改造、施工、出租及維護。此外，我們依賴第三方向住戶提供增值服務。選擇、管理及監督該等第三方服務供應商需要大量資源及專業知識。該等第三方服務供應商的不良表現或不當行為或其僱員的欺詐行為可能會對我們造成不利影響並可能會嚴重損害我們的聲譽。倘第三方作出欺詐或不當行為，我們亦可能面臨重大責任，並須就有關損害、罰款或處罰負責，且我們的聲譽亦會受損。倘若我們未能選擇、管理及監督合適第三方提供該等服務及產品，我們的聲譽及財務業績或會受到重大不利影響。

我們與第三方供應商、服務供應商或戰略合夥人簽署的服務或合作協議受到條款規限且不具排他性。倘第三方服務供應商或戰略合夥人不再繼續維持或擴大彼等與我們的關係，我們將需要物色新的替代服務供應商或合夥人，從而對我們的營運以及我

風險因素

我們提供的產品及服務的範圍及質量造成不利影響。此外，我們的戰略合夥人可能會與我們競爭或與我們的競爭對手進行戰略合作，從而可能對我們的業務及競爭狀況造成重大不利影響。

我們就清潔公寓的公共領域、寬帶互聯網接入及提供住戶的其他產品及服務與第三方合作。住戶滿意度可能會由於我們服務供應商或合夥人提供的服務中斷或終止而受到不利影響。此外，由於我們的服務供應商有大量機會與我們住戶互動，我們未必能夠成功發現及預防我們服務供應商（包括其僱員）的欺詐、行為不當或不作為等行為，亦無法確保其服務質量或穩定性，從而可能對我們的業務及聲譽造成不利影響。

我們的成功取決於我們的主要管理層及經驗豐富及有才能的人員的持續努力以及我們秉持企業文化及價值的能力。由於我們的業務擴張，我們須持續招聘僱員以發展線上及線下的能力。倘若我們無法招聘、挽留或激勵員工，我們的業務或會受到影響。

我們未來成功與否，整體而言在相當大程度上依賴主要管理層以及經驗豐富及有才能的員工的長期服務。尤其是，首席執行官柳佳女士對我們的文化及戰略方向的發展至關重要。倘任何主要管理層人員離職，我們可能無法找到合適或合資格的替代人選且招聘及培訓新員工可能產生額外開支，可能嚴重中斷我們的業務及增長。倘若我們任何主要管理層成員加入競爭對手或成立競爭性業務，則我們可能流失顧客、專有技術及主要專業人員及員工。我們的管理層與我們訂立僱傭協議以及保密及競業禁止協議。然而，倘若管理層人員與我們產生任何糾紛，我們或會產生巨額成本及開支以於中國強制執行有關協議，或我們可能根本無法強制執行該等協議。

我們認為，我們的企業文化及價值觀是我們成功的關鍵組成部分，其產生強大的凝聚力可以吸引並挽留諸多人才。隨着業務的不斷擴大和發展，我們可能會難以保持我們的企業文化及價值觀有價值的方面。未能堅持我們企業文化及價值觀的行為都可能對我們吸引及挽留僱員的能力產生負面影響，進而影響我們未來的成功。

由於我們的業務快速增長，我們亦須聘請及挽留可適應動態、競爭激烈及具有挑戰性的商業環境，並具備幫助我們開拓線上及線下業務的能力的僱員。我們成立魔方學院，以培訓員工及培養下一代領導者，我們相信這將鞏固我們可持續發展的基礎。截至2022年6月30日，魔方學院為管理培訓生、中高級僱員及負責公寓社區日常運營

風險因素

的現場員工提供逾200門課程。隨着我們的業務和運營的持續擴展，我們將需要繼續吸引及挽留各個層級有經驗、有能力的人才。尤其是，我們的現場經理負責管理公寓社區及每天與住戶聯絡，對於我們向住戶提供保持始終如一且高質量的生活體驗以及我們的成熟品牌及聲譽至關重要。我們旨在招聘、培訓及挽留具有企業家精神、積極主動、以住戶為中心，且於租賃公寓服務及其他相關行業具備背景及經驗的經理。我們須及時招聘及培訓合資格的經理以緊貼快速發展的步伐。在中國我們已運營的若干市場及我們計劃擴張所在其他城市缺少該等合資格經理。此外，在招聘過程中難以確定諸如敬業精神及提供高質量客戶服務等標準。我們亦須持續向經理提供培訓，以便彼等可及時了解公寓運營及消費者偏好及需求，並達致及執行質量準則。倘若我們未能招聘、培訓及挽留合資格的經理，我們的一個或多個公寓社區的質量水準可能會下降，我們的運營可能受到不利影響，從而對我們的品牌、業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響。

我們已根據股份激勵計劃授出並可能繼續授出購股權及其他類型的獎勵，這可能會導致以股份為基礎的薪酬開支增加。

我們實施2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃，旨在向為我們的成功營運作出貢獻的合資格參與者給予獎賞及獎勵。合資格參與者包括我們的董事、高級行政人員及其他僱員。截至最後實際可行日期，本公司已向866名個人承授人授出合共43,056,537份購股權。請參閱「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」。

我們於2019年、2020年、2021年及截至2022年6月30日止六個月產生的以股份為基礎的付款分別為人民幣8.5百萬元、人民幣14.9百萬元、人民幣16.3百萬元及人民幣24.9百萬元。截至最後實際可行日期，已根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出可購買合共43,056,537股股份的購股權，包括將於[編纂]根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃項下的已行使購股權發行的33,786,487股股份及於[編纂]完成後根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的相應購股權可行使時可能發行的9,270,050股股份。我們認為，授出以股份為基礎的薪酬對我們吸引及挽留關鍵僱員的能力至關重要，且未來我們會繼續向僱員授出以股份為基礎的薪酬。因此，我們與以權益結算以股份為基礎的薪酬相關的開支可能增加，這可能會對我們的經營業績及財務表現產生不利影響。

風險因素

勞工成本及原材料價格上升以及中國執行更為嚴格的勞動法律法規，可能會對我們的業務及財務狀況產生不利影響。

由於新勞動法的頒佈及社會發展等多項因素，中國的勞工成本近年來有所上升。鑒於我們所有僱員目前居住於中國，中國勞工成本上升會增加人員開支。此外，中國的通脹率持續上升，而我們於國內採購改造公寓的原材料，導致我們支付的原材料成本較高。我們未必能將更高的勞工成本及日益增長的原材料價格導致的成本增加通過提高租金轉嫁予我們的客戶。因此，倘未來勞工成本及原材料價格持續上升，則我們的財務狀況可能會受到不利影響。

在中國經營的公司須參加由政府主導的各種員工福利計劃，包括部分社會保險、住房公積金及其他福利性付款義務，並按其員工工資（包括獎金和津貼）的一定比例向計劃作出供款，惟不得超過我們現時所在地的地方政府不時規定的最高金額。由於各地經濟發展水平不同，中國的地方政府並未始終如一地實行維持員工福利計劃的要求。在中國經營的公司亦須於付款後根據每名僱員的實際薪金就僱員薪金預扣個人所得稅。

此外，我們已遵守嚴格監管規定，與僱員訂立勞動合同，向指定政府機構就僱員福利支付各項法定僱員福利，包括養老金、住房公積金、醫療保險、工傷保險、失業保險及生育保險。根據經修訂的《中華人民共和國勞動合同法》（或勞動合同法）及其實施規則，僱主須於簽署勞動合同、最低工資、支付薪酬、確定僱員試用期及單方面終止勞動合同方面遵守各項規定。《勞務派遣暫行規定》亦對使用勞務派遣單位的僱員（即「派遣工人」）作出嚴格規定，而派遣工人不得超過公司用工總量的10%。鑒於我們決定解僱若干僱員或因其他原因變更我們的僱傭或勞動慣例，勞動合同法及其實施規則可能限制我們如願或以具成本效益的方式進行該等變更的能力，可能對我們的業務及經營業績造成不利影響。根據《中華人民共和國社會保險法》及《住房公積金管理條例》，僱員須參加養老保險、工傷保險、醫療保險、失業保險、生育保險及住房公積金，而僱主須與僱員共同或單獨為其僱員繳納社會保險及住房公積金。未能作出足額社會保險及住房公積金供款的僱主可能遭受罰款及法律制裁。我們根據中國相關法律

風險因素

法規可能被視為未能支付若干社會保險及住房公積金供款。倘若中國相關機關確定我們須作出補充供款，我們未能遵守勞動法律法規，或我們遭受罰款或其他法律制裁（例如及時整改的要求），則我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

於往績記錄期間，我們部分中國附屬公司委聘第三方人力資源代理，為我們若干僱員支付社會保險金及住房公積金。這主要是由於在我們進行業務的若干地點出現人力資源員工短缺，而第三方人力資源代理可協助我們為當地僱員作出社會保險金及住房公積金供款。截至最後實際可行日期，我們並無就僱員與第三方人力資源代理的代理安排收到任何行政處罰或僱員的勞工仲裁申請。然而，由於委聘第三方人力資源代理支付社會保險金及住房公積金的慣例在中國法律法規下是否合法仍未清晰，我們無法向閣下保證我們的有關慣例將不會被相關中國主管部門視作違反法律法規，或將不會令我們遭受任何行政處罰或法定責任。於往績記錄期間，通常按若干僱員的要求，會出現例外情況：我們為部分僱員在其他城市而非其與我們的僱傭合約監管的城市支付社會保險金及住房公積金。儘管我們截至最後實際可行日期並無因有關安排而收到任何行政處罰或僱員投訴，我們無法向閣下保證我們不會被要求修正有關安排或遭受罰款或經濟損失。

此外，由於勞動相關法律及法規的詮釋及執行仍在不斷演變，我們不能向閣下保證，我們的僱傭慣例並無及將不會違反中國的勞動相關法律及法規，而此情況可能令我們發生勞資糾紛或遭到政府調查。若我們被視為已違反相關勞動法律及法規，則我們可能須向僱員作出額外補償，而我們的業務、財務狀況及經營業績將因而受到重大不利影響。

倘若我們未能採取有效內部控制措施識別不足及管理風險，我們的業務可能會受到重大不利影響。

我們已建立內部控制系統，如組織框架、政策和程序，以監控有關業務運營的潛在風險領域。然而，由於我們的風險管理系統的設計和實施存在固有的局限性，倘若外部環境發生重大變化或發生非常事件，我們的風險管理系統可能無法充分有效地識別、管理和預防所有不足或風險。

風險因素

此外，儘管我們努力預測該等問題，但我們的新業務計劃仍有可能會產生我們目前未知的額外風險。倘若我們的風險管理系統不能按照預期發現我們業務中的潛在風險，或者暴露出弱點和不足，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響。

我們的成功取決於我們有效利用標準化管理系統、信息系統、資源和內部控制的能力。隨着我們不斷擴張，我們將需要修改和改進我們的財務及管理控制、報告系統及程序以及其他內部控制和合規程序，以滿足不斷變化的業務需求。倘若不能改善我們的內部控制、系統及程序，其可能會失去效用並對我們管理業務的能力產生不利影響，並導致錯誤或信息失效，從而影響我們的業務。我們改善內部控制系統的努力未必能消除所有風險。倘若不能成功發現並消除內部控制系統中的漏洞，我們有效管理業務的能力或會受到影響。

我們的風險管理亦依賴員工的有效執行。我們不能保證我們的員工在執行過程中一定會按照預期的方式運作，也不能保證這種執行不涉及任何人為錯誤、失誤或故意不當行為。倘若未能及時實施我們的政策及程序，或未能及時發現影響我們業務的風險，以便有足夠的時間對此類事件作出應急響應，我們的業務、財務狀況及經營業績或會受到重大不利影響，特別是在維持政府授予的相關批准和執照方面。

我們面臨有關災難性天氣、自然災害、政局不穩、氣候變化、傳染病及其他事件爆發的風險，這可能會對我們的運營造成重大干擾。

我們易受災難性天氣、自然災害及其他災難的影響。我們的部分公寓所處地區可能不時遭遇災難性天氣以及其他自然事件，包括地震、泥石流、火災、颱風、龍卷風、洪水、雪災、冰暴或其他嚴重惡劣天氣。我們可能遭遇電力故障或電訊故障。有關事件可能會對我們的公寓造成物理損傷、令我們的住戶受傷並導致對我們不利的宣傳，從而導致對我們在有關地區公寓的需求量減少。此外，倘若我們的住戶由於火災、自然災害或其他危害意外身亡或受傷，可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。我們的保險可能無法覆蓋有關事件導致的全部損失，從而對我們的財務狀況及經營業績造成不利影響。請參閱「—我們有限的投保範圍可能使我們蒙受損失，這可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。此外，有關事件可能導致服務器中斷、宕機、系統故障或網絡故障，令數據丟失或損壞、軟件或硬件失靈，同時對我們提供服務的能力造成不利影響。

風險因素

我們可能會遭遇入室盜竊、戰爭、暴亂、恐怖襲擊或類似事件。無論實際發生或恐嚇發起有關事件及其他暴力行為或戰爭，均有可能會對我們的業務及經營業績造成重大不利影響。若發生對一個或以上由我們管理的物業造成直接影響的攻擊，可能會嚴重影響我們運營有關物業的能力並因此損害我們實現預期業績的能力。此外，有關暴力行為及襲擊恐嚇可能對中國經濟造成的不利影響可能會對我們的財務狀況及經營業績造成類似的不利影響。

我們的業務可能受到新冠肺炎、猴痘、埃博拉病毒、H1N1流感、H7N9流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症(SARS)或其他疫病的不利影響。我們的業務運營可能因為我們的任何僱員懷疑感染新冠肺炎、猴痘、埃博拉病毒、H1N1流感、H7N9流感、禽流感、嚴重急性呼吸系統綜合症或其他傳染性疾病或症狀而遭到干擾，因我們的僱員可能因此被要求隔離及／或我們的公寓社區被要求須進行消毒。此外，若任何該等疫病對中國整體經濟造成損害，我們的經營業績可能會相應地受到不利影響。請參閱「— 新冠疫情已經並可能繼續對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」。

由於我們根據開曼群島法律註冊成立，閣下可能難以保障閣下的權益及閣下透過香港法院或美國法院保障閣下的權利的能力可能受限（視乎閣下尋求的補救措施而定）。

我們為根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司，惟我們的董事及高級職員均處身開曼群島以外的地方。向開曼群島公司送達法院文件可通過在該公司的註冊辦事處送達文件達成，且可能在開曼群島對開曼群島公司執行外國判決，惟有若干例外情況。然而，倘[編纂]希望向我們的董事及高級職員送達文件及／或執行外國判決，彼等將需要確保遵守董事及高級職員所在司法權區的規則。故此，[編纂]可能難以於香港或美國對董事或高級職員送達法律程序文件，或對董事或高級職員執行於香港法院或美國法院取得的判決（視乎董事及高級職員所在地而定）。

由於上述所有原因，股東在針對董事和高級管理層採取法律行動時，可能比作為香港公司的股東更難保護彼等的利益。

風險因素

我們並無作為公眾公司運營的經驗，成為公眾公司後，我們可能會由於為了符合更嚴格的行政及合規規定而產生龐大成本。

我們並無作為獨立公眾公司的運營經驗。我們在成為獨立公眾公司後，可能面臨更嚴格的行政及合規規定，其可能引致龐大成本。

此外，由於我們正成為一家[編纂]公司，我們的管理層團隊將需要發展所需的專業知識，以符合適用於公眾公司的多項監管要求及其他要求，包括與企業管治、[編纂]及證券以及[編纂]關係有關的要求。作為一家獨立公眾公司，管理層將需要以新的重要性標準來評估我們的內部控制系統，並對內部控制系統作出必要的變更。我們無法保證，我們將能夠以及時有效的方式行事。

對環境、社會及管治事宜的關注增加可能令我們須承擔額外成本或使我們面臨潛在風險。倘若無法遵守有關環境、社會及管治事宜的法律法規，我們可能面臨罰款，而我們的業務、財務狀況及經營業績可能受到不利影響。

近年來，中國政府及公眾倡議團體對環境、社會及管治問題的關注不斷上升，這令我們的業務對環境、社會及管治問題及政府有關環保及其他環境、社會及管治相關事宜的政策及法律法規的變動更加敏感。投資者倡議團體、若干機構投資者、投資基金及其他有影響力的投資者對環境、社會及管治實踐的關注亦日益上升，且近年來日益重視其投資的意義及社會成本。不論所處的行業，投資者及中國政府對環境、社會及管治及類似事宜的關注增加均有可能阻礙獲取資金的渠道，因為投資者會基於對一家公司的環境、社會及管治實踐的評估，選擇重新分配資金或不提供資金。任何環境、社會及管治問題的關注或問題均可能導致我們的監管合規成本上升。倘若我們無法適應或遵守來自投資者及中國政府對環境、社會及管治事宜不斷提升的期望及標準或者被視為對環境、社會及管治問題不斷增長的關注無法作出恰當的應對，無論是否存在訂有相關規定的法律，我們均有可能遭受聲譽損失，且我們的業務、財務狀況及我們的股份[編纂]可能會受到重大不利影響。有關我們近期在環境、社會及管治方面的努力及進一步改善計劃的詳情，請參閱「業務－社會責任、健康、安全及環境影響」。

風險因素

與在中國開展業務有關的風險

中國法律法規在詮釋及執行方面存在不確定性，可能會限制閣下及我們可獲得的法律保護。

中國的法律體系基於成文法，法院判決的先例價值有限。中國的法律體系迅速發展，許多法律、法規及規則的詮釋可能存在不一致之處，且在執行方面存在不確定性。

我們可能不時需要訴諸行政及法庭程序來強制執行我們的合法權利。然而，鑒於中國的司法及行政機關在詮釋及應用法定及合約條款方面擁有廣泛的自由裁量權，相對於較為健全的法律體系，司法或行政訴訟的結果可能更難預測。此外，中國的法律體系部分基於政府政策及內部規則，一些政策及規則未及時頒佈，或根本並無頒佈，但可能具有追溯效力。因此，我們未必能一直知悉任何違反該等政策及規則的潛在行為。規管我們的合約、財產（包括知識產權）及程序性權利的法律、法規及政策的上述無法預見性可能會對我們的業務產生不利影響，並可能損害我們的持續經營能力。

我們受到中國經濟、政治及社會狀況以及政府政策變化的影響。

我們的絕大部分收入來自中國。因此，我們的經營業績、財務狀況及前景受中國的經濟、政治、社會及法律發展影響。始於1970年代末的經濟改革使經濟取得大幅增長。然而，中國的經濟改革政策或措施可能不時調整或修改。中國經濟在許多方面有別於大多數發達國家，包括政府參與程度、發展水平、增長率、外匯管制及資源分配。儘管過去數年中國經濟實現大幅增長，但不同地區及經濟行業之間的增長並不均衡。

中國政府通過戰略性資源分配、控制外債支付、制定貨幣政策及向特定行業或企業提供優惠待遇的方式對中國經濟增長實施廣泛控制。儘管過去十年中國經濟大幅增長，但該增長未必能夠持續，近年來，中國經濟增長已開始放緩。中國經濟狀況、中國政府政策或法律法規如有任何不利變化，可能對國家的整體經濟增長產生重大不利影響。該等發展可能對我們的業務及經營業績產生不利影響，導致我們的服務需求減少，並對我們的競爭地位產生不利影響。

風險因素

中國的快速城市化以及區域劃分和城市規劃的變動可能會導致我們的公寓社區被拆除、徵用或受到其他影響。

中國正處於快速的城市化進程中，有關特定區域城市規劃的區域劃分要求及其他政府命令可能會變動。中國政府擁有法定權力，可基於城市規劃或區劃的變動或其他理由而獲取中國的任何土地或進行拆除。倘若我們的公寓所在區域出現區域劃分要求或其他政府命令的變動，則受影響的公寓可能需要拆除或遷移。我們可能因此需要搬遷我們的公寓至其他位置。我們過去已經歷有關拆除和遷移，且日後可能會遇到另外的拆除和遷移情況。由於區域劃分或其他地方法規，我們的公寓可能會於日後遭到拆除或中斷。任何有關拆除及遷移將會導致我們失去公寓的主要位置並導致我們就面臨拆除的公寓持有的營業執照及許可證無法續新甚至遭到吊銷，而我們未必能在酒店遷移之後取得相若的經營業績。雖然我們或會就有關拆除和遷移獲得賠償，但我們無法向閣下保證該賠償（經相關政府部門釐定）將足以彌補我們的直接及間接虧損。我們的業務、經營業績及財務狀況可能會因此而受到重大不利影響。

境外監管機構可能難以在中國進行調查或收集證據。

美國常見的股東申索或監管調查（包括證券法集體訴訟及欺詐申訴）在中國通常難以從法律或實踐方面進行。例如，在為於中國境外發起的監管調查或訴訟提供所需資料方面，存在重大的法律及其他障礙。此外，根據2020年3月生效的《中華人民共和國證券法》第一百七十七條（「第一百七十七條」），境外證券監督管理機構不得直接進行調查取證等活動且任何單位或個人不得未經第一百七十七條規定適當授權提供與證券活動有關的文件或資料。儘管第一百七十七條的詳細詮釋或實施規則尚未頒佈，但境外證券監管機構無法在中國境內直接調查或取證，可能會進一步增加閣下保護自身權益的難度。

政府對貨幣兌換的管制可能會影響閣下的投資價值及限制我們有效使用現金的能力。

人民幣目前並非可自由兌換的貨幣，因為中國政府對人民幣兌外幣以及在若干情況下將貨幣匯出中國實施管制。我們自客戶收取的絕大部分款項以人民幣支付，且我們需要將人民幣兌換為外幣以向股份持有人派付股息（如有）。可用的外幣不足可能會限制我們的中國附屬公司匯出足夠金額外幣以派付股息或向我們支付其他款項，或以

風險因素

其他方式償還彼等外債的能力。根據現行的中國外匯法規，於[編纂]完成後，我們在遵守特定程序性要求後能夠以外幣派付股息，無須事先取得國家外匯管理局或其於當地分支機構的批准。然而，若外幣在中國稀缺，中國政府也可能酌情採取措施於日後限制使用外幣。若中國政府限制使用外幣，我們可能無法以外幣向股東派付股息。此外，無法保證未來不會頒佈進一步限制人民幣匯入或匯出中國的新法規。

關於境外控股公司向中國實體發放貸款及直接投資的中國法規可能會延誤或阻礙我們使用境外融資所得款項向我們的中國附屬公司發放貸款或額外出資，這可能會對我們的流動資金及我們籌資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

我們以股東貸款或增加註冊資本的形式轉至我們的中國附屬公司的任何資金須取得中國有關政府機構批准或於有關政府機構登記。根據有關中國外商投資企業的中國法規，向我們的中國附屬公司提供出資須遵守於外商投資綜合管理信息系統作出必要備案及向中國其他政府機構登記的規定。此外，(i)我們的中國附屬公司取得的境外貸款須向國家外匯管理局或其派出機構登記，及(ii)屆滿期為一年或以上的中長期債務於發行前應向國家發改委登記，有關發行的信息應於完成發行後10個工作日內向國家發改委匯報。我們未必能夠就向我們的中國附屬公司提供出資或境外貸款及時辦理該等備案或登記，或根本無法完成備案或登記。倘若我們未能辦理該等備案或登記，我們動用境外融資所得款項以及為我們中國業務提供資金的能力或會受到負面影響，這可能會對我們的流動資金以及我們籌資及擴充業務的能力造成重大不利影響。

匯率波動可能會對閣下的[編纂]造成重大不利影響。

人民幣兌港元、美元及其他外幣的匯率存在波動，並受(其中包括)中國政府政策以及國際及國內政經形勢的變動影響。1995年至2005年7月20日，人民幣兌外幣的兌換乃以中國人民銀行設定的固定利率為準。然而，自2005年7月21日起，中國政府決定允許人民幣按市場供求及參考一籃子貨幣而在受規管的區間內波動。2015年11

風險因素

月30日，國際貨幣基金組織執行董事會完成對組成特別提款權貨幣籃子的五年例行檢討，並決定自2016年10月1日起，將人民幣納入特別提款權籃子，成為繼美元、歐元、日圓及英鎊後第五種獲納入籃子的貨幣。市場力量及中國政府政策在未來如何繼續影響人民幣匯率的走勢乃難以預測。隨着人民幣國際化的推進，中國政府或會公佈匯率制度的進一步變動，我們無法向閣下保證未來人民幣兌港元、美元或其他外幣不會大幅升值或貶值。

我們的絕大部分收入、負債及資產以人民幣計值，而[編纂][編纂]將以港元計值。人民幣兌港元的任何重大匯率變動均有可能對我們的股份應付股息的價值及金額造成不利影響。例如，人民幣兌港元大幅升值可能令[編纂]或未來為我們的業務提供資金進行融資所兌換的人民幣金額減少。相反，人民幣大幅貶值可能會導致我們以人民幣計值的現金流量兌換港元的成本增加，從而減少我們向股東支付股息或開展業務運營可用的現金金額。

中國通脹可能對我們的盈利能力及增長造成負面影響。

過去，中國經濟增長有時會受通脹影響。作為應對，中國政府不時實施政策控制通脹，如實施更加嚴格的銀行貸款政策或更高的利率來限制可用信貸。中國政府可能採取類似措施以應對未來的通脹壓力。在中國政府未實施緩解政策的情況下，通脹可能會導致我們的成本增加，從而大幅削弱我們的盈利能力。我們無法向閣下保證我們將任何額外成本轉嫁給客戶。另一方面，該等控制措施亦可能導致經濟活動放緩，而對我們服務的需求可能會下降。

中國的併購規定及若干其他中國法規為外國投資者收購中國公司制定更為複雜的程序，這可能加大我們在中國通過收購實現增長的難度。

2006年8月8日，包括商務部及其他政府部門在內的六個中國監管機構聯合頒佈《關於外國投資者併購境內企業的規定》，該規定自2006年9月8日起生效，並於2009年6月22日進行修訂（「併購規定」）。併購規定以及近期頒佈的有關併購的其他法規及規則增設的額外程序及要求，可能導致外國投資者的併購活動耗費更長時間及更為複

風險因素

雜。例如，併購規定要求，在下列情況下，中國境內企業的控制權發生任何變更，導致外國投資者取得其控制權的交易，須提前向商務部申報：涉及任何重點行業；存在影響或可能影響國家經濟安全因素；或導致擁有馳名商標或中華老字號的境內企業實際控制權轉移。此外，全國人大常委會頒佈並於2008年8月生效及於2022年8月1日修訂的《中華人民共和國反壟斷法》以及《國務院關於經營者集中申報標準的規定》要求被視為集中的交易，若參與集中者達到指定營業額標準（即在上一財政年度，(i)參與集中的所有經營者在全球範圍內的營業額合計超過人民幣100億元，並且其中至少兩個經營者在中國境內的營業額均超過人民幣4億元；或(ii)參與集中的所有經營者在中國境內的營業額合計超過人民幣20億元，並且其中至少兩個經營者在中國境內的營業額均超過人民幣4億元），則須事先向反壟斷執法機關報批方可實施。

此外，於2011年，國務院辦公廳頒佈《國務院辦公廳關於建立外國投資者併購境內企業安全審查制度的通知》（亦稱為「6號文」），正式建立外國投資者併購境內企業的安全審查制度。此外，商務部刊發實施6號文的《商務部實施外國投資者併購境內企業安全審查制度的規定》（於2011年9月生效）。根據6號文，外國投資者併購關係「國防安全」的企業，以及併購關係「國家安全」的企業，且可能獲得企業「實際控制權」的併購活動，須進行安全審查。根據商務部的上述法規，商務部在決定某項併購是否須進行安全審查時，將着眼於交易的實質內容及實際影響。若商務部認定某項併購須進行安全審查，則將提交根據6號文設立、由國務院領導並由國家發改委及商務部牽頭的聯席會議開展安全審查。該等法規禁止外國投資者通過以信託、間接投資、租賃、貸款、透過合約安排控制、境外交易的方式設計交易結構來規避安全審查。並無明確的條文或官方解釋闡明從事互聯網內容業務之公司的併購需要進行安全審查，且並無規定要求該通知頒佈前已完成的收購活動須經商務部審查。

於2020年12月19日，國家發改委及商務部聯合頒佈《外商投資安全審查辦法》（自2021年1月18日起生效），制定了有關外商投資安全審查機制的規定，其中包括適用審查的投資類型、審查範圍及程序等。國家發改委轄下將設立外商投資安全審查工作機

風險因素

制辦公室（「工作機制辦公室」），與商務部共同領導審查工作。外國投資者或中國境內相關當事人在投資（其中包括）重要文化產品與服務、重要信息技術和互聯網產品與服務、重要金融服務、關鍵技術以及涉及國家安全的其他重要領域並取得目標企業的控制權之前，須向工作機制辦公室進行安全審查申報。

未來，我們可能通過收購補充性業務的方式發展業務。遵循上述法規及其他相關規則的要求完成相關交易可能耗時長久，且任何所需的審批程序（包括取得商務部或其地方分支機構的批准）可能延緩或限制我們完成該等交易的能力。我們無法確定我們的業務是否被認定為關係國防安全或國家安全的行業。然而，商務部或其他政府機關日後可能頒佈解釋，認定我們業務所處的行業須進行安全審查，在此情況下，我們未來在中國的收購（包括通過與目標實體訂立合約控制安排進行的收購）可能會受到嚴格審查甚至禁止。

與中國居民境外投資活動相關的中國法規可能會限制我們的中國附屬公司增加註冊資本或向我們分派利潤的能力，或導致我們根據中國法律承擔法律責任及處罰。

根據國家外匯管理局頒佈並於2005年11月1日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（國家外匯管理局75號文），中國居民成立或控制境外特殊目的公司前，須事先向當地國家外匯管理局分支機構辦理登記。國家外匯管理局於2014年7月頒佈《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》（「**國家外匯管理局37號文**」），取代國家外匯管理局75號文。國家外匯管理局37號文規定中國居民或實體須就設立或控制以境外投融資為目的而成立的境外實體，在國家外匯管理局或其地方分支機構辦理登記手續。此外，該等中國居民或實體在境外特殊目的公司發生有關基本信息變更（包括該等中國公民或居民、名稱及經營期限）、增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立的重要事項時，須在國家外匯管理局變更登記手續。根據國家外匯管理局於2015年2月刊發、於2019年12月修訂的《國家外匯管理局關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》（國家外匯管理局13號文），自2015年6月起，由地方銀行負責審查及處理境外直接投資的外匯登記事宜，包括國家外匯管理局37號文規定的初始外匯登記及變更登記。

風險因素

若我們的中國居民或實體股東未在國家外匯管理局地方分支機構或當地銀行辦理登記，我們的中國附屬公司可能被禁止向我們分派利潤以及減資、股份轉讓或清算所得款項，而我們向中國附屬公司額外出資的能力可能會受到限制。此外，未能遵循國家外匯管理局的上述登記規定可能會導致我們承擔規避適用外匯限制的中國法律責任。

我們未必能隨時完全知悉或獲悉須辦理或變更登記手續的所有股東或實益擁有人的身份，我們無法強迫實益擁有人遵循國家外匯管理局的登記要求。因此，我們無法向閣下保證，我們的所有中國居民或實體股東或實益擁有人已遵循國家外匯管理局法規，並將於日後辦理或取得國家外匯管理局法規所要求的適用登記或批文。若該等股東或實益擁有人未能遵循國家外匯管理局法規，或我們未能辦理中國附屬公司的外匯變更登記手續，可能導致我們遭受罰金或法律制裁、限制我們的境外或跨境投資活動、限制我們的附屬公司作出分派或支付股息的能力或影響我們的所有權架構，進而可能對我們的業務及前景產生不利影響。

若我們被列為適用中國所得稅的中國居民企業，則可能會對我們及我們的非中國股東產生不利的稅務後果。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(2007年3月16日頒佈，2008年1月1日起生效，2018年12月29日最新修訂並於同日生效)(《企業所得稅法》)及其實施條例，在中國境外成立而「實際管理機構」位於中國境內的企業被視為中國居民企業。實施條例將「實際管理機構」界定為對企業的生產經營、人員、賬務、財產等實施實質性全面管理和控制的機構。

於2009年，國家稅務總局刊發《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(於2017年12月最新修訂)(82號文)，規定了釐定在中國境外成立的中國控制企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的若干具體標準。國家稅務總局刊發《境外註冊中資控股居民企業所得稅管理辦法(試行)》(45號公告)(自2011年9月1日起生效，於2018年6月15日最新修訂)，提供有關貫徹落實82號文的更多指引，並闡明境外註冊中資控股居民企業的申報及備案程序。45號公告亦規

風險因素

定了認定居民身份的程序及行政細節以及認定後事項的執行。儘管82號文僅適用於中國企業或中國企業集團而非類似於我們的中國個人或外國人所控制的境外企業，但通知所載的標準可能反映國家稅務總局對於如何在認定所有境外企業的稅務居民身份的過程中應用「實際管理機構」測試的整體立場。根據82號文，只有在符合以下所有條件的情況下，由中國企業或中國企業集團控制的境外註冊企業方會因「實際管理機構」位於中國境內而被視為中國稅務居民企業，並按其全球收入繳納中國企業所得稅：(i)負責其日常經營職能的高級管理層及核心管理部門主要位於中國境內；(ii)與企業財務事宜（例如貸款、融資及財務風險管理）相關的決策及人力資源事宜（例如人事任免及薪酬）由中國境內的部門或人員作出或須由中國境內的部門或人員決定或批准；(iii)企業的主要資產、賬冊及記錄、公章以及董事會及股東決議案均位於或保存於中國；及(iv)擁有表決權的董事會成員或高級管理人員至少有半數常駐中國。

我們認為，我們的中國境外實體皆非適用中國稅項的中國居民企業。然而，企業的稅務居民身份須由中國稅務部門釐定，「實際管理機構」的詮釋仍存在不確定性。若中國稅務部門認定我們屬於適用企業所得稅的中國居民企業，則我們須按25%的稅率對我們的全球收入繳納企業所得稅，並須履行中國企業所得稅申報義務。此外，我們可能須從我們向非居民企業股東支付的股息中扣繳10%的預扣稅。此外，非居民企業股東出售或以其他方式處置普通股的所得收益，若被視為自中國境內取得，則須按10%的稅率繳納中國稅項。此外，若中國稅務機關認定我們屬於適用企業所得稅的中國居民企業，我們向非中國個人股東派付的股息以及該等持有人轉讓股份的所得收益，若被視為自中國境內取得，則可能須按20%的稅率繳納中國稅項（若為股息，則在派付時由我們預扣）。若我們被視為中國居民企業，該等稅率可由上述持有人的稅務居民國與中國達成的適用稅務協定而降低，但我們的非中國股東是否能夠在我們被視為中國居民企業的情況下，主張其稅務居民國與中國達成的稅務協定的待遇存在不確定性。該等稅項可能導致閣下對我們股份的[編纂]回報減少。

風險因素

我們依賴中國附屬公司向我們派付的股權股息及其他分派為我們的現金及融資需求籌資，我們的中國附屬公司向我們做出派付的能力受限可能會對我們開展業務的能力產生重大不利影響。

我們是一間開曼群島控股公司，我們主要依靠中國附屬公司向我們派付的股權股息及其他分派滿足我們的現金需求，包括向股東派付股息及其他現金分派以及償還我們可能產生的債務所需的資金。倘日後我們的中國附屬公司本身產生債務，規管債務的工具會限制其向我們派付股息或做出其他分派的能力。根據中國法律法規，我們的中國附屬公司僅可從按中國會計準則及規例釐定的彼等各自的累計利潤中派付股息。此外，我們的中國附屬公司每年須至少保留其除稅後利潤的10%（如有），撥入若干法定公積金，直至該公積金總金額達到其註冊資本的50%。有關公積金不得作為股息向我們分派。

我們的中國附屬公司所得的絕大部分收入以人民幣計值，人民幣不可隨意轉換為其他貨幣。因此，儘管外商投資企業獲准將其稅後股息兌換為外匯，並將該等外匯自其在中國的外匯銀行賬戶匯出，有關貨幣兌換的任何限制可能會限制我們的中國附屬公司動用其人民幣收入向我們派付股息的能力。

中國政府可能會持續加強資本管控，國家外匯管理局可能會對納入經常賬及資本賬的跨境交易提出更多限制及重大審查程序。對我們的中國附屬公司向我們派付股息或做出其他類型付款的能力進行限制可能會對我們發展、做出對我們的業務有利的投資或收購、派付股息或以其他方式籌資及開展業務的能力產生重大不利影響。

此外，企業所得稅法及其實施條例規定中國公司向非中國居民企業派息適用最高10%的預扣稅率，除非根據中國中央政府與非中國居民企業註冊成立所在其他國家或地區政府之間的條約或安排另行獲得豁免或寬減則除外。

風險因素

與[編纂]有關的風險

我們的股份過往並無公開市場，股份於[編纂]後的流通性及市[編纂]可能會有所波動。

於[編纂]之前，我們的股份並無公開市場。指示性[編纂]範圍及[編纂]將由我們與[編纂]及[編纂]（為其本身及代表[編纂]）磋商釐定，所釐定的價格可能與股份於[編纂]後的市[編纂]有很大出入。

我們已申請股份於聯交所[編纂]及[編纂]。然而，即使獲批准，亦無法保證：(i) 將形成[編纂]；或(ii)倘形成相關[編纂]，情況將於[編纂]完成後持續；或(iii)股份市[編纂]將不會跌至[編纂]以下。股份的[編纂]或會因（其中包括）下列因素而大幅波動：

- 我們的財務狀況及／或經營業績變動；
- 證券分析師對我們財務狀況及／或經營業績估計的變動，而不論其作出估計所依據資料的準確性；
- [編纂]對我們及整體投資環境的認知改變；
- 由於缺乏對我們業務的定期報導而導致我們的市場知名度下降；
- 戰略聯盟或收購；
- 潛在訴訟或監管調查；
- 重要人員流失；
- 對我們所屬行業施加限制的法律法規變動；
- 我們或競爭對手發佈公告；
- 我們或競爭對手採取的定價發生變動；
- 我們股份的市場流通性；及
- 整體經濟及其他因素。

風險因素

根據中國條例、法規或政策，[編纂]可能需要中國證監會或其他中國政府部門的批准及／或遵守其他規定。

中國六部委於2006年聯合頒佈並於2009年修訂的《關於外國投資者併購境內企業的規定》（「併購規定」），旨在要求由中國公司或個人控制的境外特殊目的機構，如果成立目的是通過收購中國境內公司或資產來尋求在海外證券交易所公開上市，則其證券在海外證券交易所公開上市之前須獲得中國證監會的批准。該等法規的詮釋及應用仍不明確。倘需要中國證監會的批准，我們需要多長時間才能獲得批准尚存在不確定性，即使我們獲得中國證監會的批准，該等批准亦可能被撤銷。倘若未能獲得或延遲獲得中國證監會對[編纂]的批准，我們或會受到中國證監會及其他中國監管機構的制裁，包括對我們在中國的業務處以罰款和處罰，限制我們在中國境外支付股息的能力，以及以其他形式作出可能對我們的業務、財務狀況和經營業績產生重大不利影響的制裁。

我們的中國法律顧問已向我們表示，基於其對現行中國法律法規的理解，我們無須根據併購規定向中國證監會提交批准[編纂]或股份在香港聯交所[編纂]及[編纂]的申請，主要由於(i)我們並非由中國公司或個人控制，及(ii)中國證監會目前尚未就類似我們根據本文件進行的[編纂]是否須遵守該規定發佈任何明確的規定或詮釋。

然而，我們的中國法律顧問進一步向我們表示，就[編纂]而言，有關併購規定將如何詮釋或實施仍存在若干不確定性，而上文所概述有關併購規定的意見會受有關其任何形式的任何新法律、規則、法規或實施細則及詮釋所規限。我們無法向閣下保證，有關中國政府部門（包括中國證監會）達成的結論將與我們中國法律顧問一致，我們可能因此而面臨其監管行動或其他制裁。

再者，有關中國政府部門發佈《關於依法從嚴打擊證券違法活動的意見》，其中提到將加強對境外上市中國公司的管理及監督，並加強對境內公司境外發行股份及上市的監管，明確境內行業主管部門及監管部門的職責。於2021年12月24日，中國證監會發佈《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（徵求意見稿）》（「**管理**

風險因素

規定》)及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法(徵求意見稿)》(「《備案管理辦法》」)，兩項草案的意見反饋截止時間為2022年1月23日。《管理規定》及《備案管理辦法》規範境內企業直接或間接進行境外證券發行和上市活動。《管理規定》明確中國證監會對「境內企業境外證券發行和上市」具有監管權限，並規定「境內」企業尋求境外上市須向中國證監會完成備案手續。《管理規定》亦明確「境內」企業境外發行和上市的監管紅線。《備案管理辦法》對《管理規定》作出補充，明確規定「境內」企業境外發行和上市的主要備案程序。倘若《管理規定》和《備案管理辦法》按現有規定全面執行，我們或須依照《備案管理辦法》進行備案。截至本文件日期，該等草案尚未正式通過，由於尚無詳細指引或實施細則，《管理規定》及《備案管理辦法》仍存在不確定性。

倘若未來確定在[編纂]之前須就[編纂]獲得中國證監會的批准或遵守其他程序規定，我們是否能夠或需要多長時間才能獲得相關批准或完成相關程序將存在不確定性，且任何相關批准均可能被撤銷。倘若未能就[編纂]獲得或延遲獲得相關批准或完成相關程序或相關批准被撤銷，可能導致我們受到有關中國政府部門的制裁。政府部門可能對我們在中國的業務施加限制和罰款，例如暫停我們的應用程序，關閉我們的部分業務，限制我們在中國境外支付股息的能力，延遲或限制我們將[編纂]的[編纂]匯回中國，或採取可能對我們的業務、財務狀況、經營業績和前景以及股份的[編纂]產生重大不利影響的其他行動。中國政府部門亦可能採取措施，要求我們在結算和交割[編纂]前中止[編纂]，或使我們認為中止[編纂]乃屬明智之舉。因此，倘閣下於結算和交割前進行市場交易或其他活動，閣下須承擔結算和交割可能不會進行的風險。此外，倘若中國政府部門隨後頒佈新的規則或詮釋，要求我們就[編纂]的備案、登記或其他類型的授權獲得其批准，我們無法向閣下保證我們能夠及時甚至有可能根本無法獲得批准、授權或完成規定的程序或其他要求，或假設制定了可獲得相關豁免的程序，我們未必能取得有關必要規定的豁免。

我們股份的[編纂]可能會波動，因而可能令閣下蒙受重大損失。

我們股份的[編纂]可能反覆不定，並可能基於我們不可控制的因素而大幅波動，包括香港、中國、美國及全球其他地方的證券市場的整體市場狀況。尤其是，業務運營主要位於中國且證券於香港上市的其他公司的市場價格表現及波動可能影響我們股

風險因素

份[編纂]的波動。眾多中國公司的證券已於香港上市，亦有部分公司的證券正在籌備於香港上市當中。部分公司曾經歷大幅波動，包括於首次公開發售後價格大幅下跌。該等公司的證券於發售之時或之後的成交表現可能影響整體投資者對於香港上市的中國公司的情緒，因而可能影響我們股份的[編纂]。無論我們實際的經營表現如何，該等廣泛的市場及行業因素亦可能會對我們股份的市[編纂]及波動性構成重大影響。

實際或被視為出售大量股份或有大量股份可供出售，尤其是由我們的董事、行政人員及主要股東作出時，可能會對我們股份的市[編纂]產生不利影響。

於未來出售我們大量的股份，尤其是由董事、行政人員及主要股東作出時，或被認為或預期將作出該等出售時，可能會對我們的股份在香港的市[編纂]以及我們在未來於合適的時機以我們認為合適的[編纂]籌集股本的能力產生負面影響。

股東持有或將持有的股份須遵守若干自我們的股份開始於聯交所[編纂]當日起計的禁售期。儘管我們目前並不知悉任何有關人士有意於禁售期屆滿後出售大量其持有的股份，但概不保證彼等不會出售任何其目前或未來可能擁有的股份。

由於股份的[編纂]日期之間相隔數日，[編纂]在開始[編纂]時的[編纂]或會低於[編纂]。

預期股份[編纂]將於[編纂]釐定。然而，股份直至交付（預期在[編纂]之後四個營業日）後方會在聯交所開始[編纂]。因此，[編纂]於該段期間可能無法[編纂]股份。故此，股份持有人面臨因不利市況或其他不利事態發展（可能會自出售起至開始[編纂]期間出現）導致股份[編纂]可能於開始[編纂]後跌至低於[編纂]的風險。

潛在[編纂]將因[編纂]而面臨即時大幅攤薄，且可能會因日後股權融資而面臨攤薄。

由於[編纂]遠高於我們扣除負債總額後的每股股份有形資產淨值，因此，潛在[編纂]在[編纂]中購買股份將面臨即時攤薄。若我們於緊隨[編纂]後向股東分派有形資產淨值，[編纂]所獲得的金額將少於其就股份支付的金額。

風險因素

我們將遵守上市規則第10.08條的規定，該條規定，自[編纂]起計六個月內，本公司不得再發行股份或本公司其他證券（若干例外情況除外），或存在構成上述發行的任何協議標的股份或其他證券。然而，自[編纂]起計六個月後，我們可通過發行本公司新股或其他證券籌集額外資金，為我們日後的收購或業務運營擴張提供資金。因此，當時股東的持股比例可能被攤薄，而這些新發行的股份或其他證券賦予的權利及特權可能較當時股東獲賦予的權利及特權享有優先權。

我們無法向閣下保證我們會在未來宣派及分派任何數額的股息，閣下可能不得不依靠本公司股[編纂]上升來獲得投資回報。

我們目前擬保留大部分（甚至全部的）可用資金及任何未來盈利，為業務發展和增長提供資金。因此，我們尚未就未來股息採取股息政策。因此，閣下不應依賴於對我們股份的[編纂]，亦不應將其作為任何未來股息收入的來源。

董事會可自行決定是否派發股息，但須受開曼群島法律的若干限制所規限，即本公司只可從利潤或股份溢價賬戶中派發股息，而在任何情況下，如派發股息會導致本公司在日常業務過程中無法償還到期債務，則不得派發股息。此外，我們的股東可通過普通決議案宣佈派發股息，但股息不得超過我們的董事會建議的數額。即使董事會決定宣佈並派付股息，未來股息的時間、金額和形式（如有）將取決於（其中包括）我們未來的經營業績和現金流量、我們的資本需求及盈餘、我們從附屬公司收到的分配金額（如有）、我們的財務狀況、合約限制及董事會認為相關的其他因素。因此，閣下於我們股份的[編纂]回報將可能完全取決於我們的股份[編纂]日後的上升。我們無法保證我們的股價會上升，甚至有可能無法維持閣下[編纂]股份時的[編纂]。閣下對我們股份的[編纂]可能無法實現回報，閣下甚至可能會損失對我們股份的全部[編纂]。

我們對[編纂][編纂]的使用方式擁有重大酌情權，而閣下未必會認同我們的使用方式。

管理層或會以閣下未必認同或不能為股東帶來有利回報的方式動用[編纂][編纂]。我們計劃動用[編纂][編纂]為(i)業務擴充及戰略性收購；(ii)升級我們的技術基礎設施及創新公寓產品；(iii)我們持續的銷售及營銷工作；及(iv)營運資金及一般企業用

風險因素

途提供資金。詳情請參閱「未來計劃及[編纂]」。然而，管理層將可酌情決定[編纂]的實際用途。閣下將資金託付予我們的管理層，須依靠其判斷來確定本次[編纂][編纂]的具體用途。

我們不保證載於本文件中所述若干事實、預測以及自各類政府公開刊物、市場數據供應商及其他獨立第三方來源（包括行業專家報告）所得的其他統計數據的準確性和完整性。

本文件（尤其「行業概覽」）載列與租賃公寓行業有關的資料及統計數據。有關資料及統計數據來源於第三方報告（受我們委託或公開可得）及其他公開來源。我們認為，資料的來源為有關資料的適當來源，且我們已合理審慎地摘錄及轉載有關資料。然而，我們不保證相關來源資料的質量或可靠性。有關資料未經我們、[編纂]、[編纂]、聯席保薦人、[編纂]及[編纂]或參與[編纂]的任何其他各方獨立核實，亦無就其準確性發出任何聲明。收集有關資料的方法可能有瑕疵或缺陷，或公開的資料與市場慣例不一致，可能導致統計數據不準確或不可與就其他經濟體編製的統計數據進行比較。因此，閣下不應過度依賴有關資料。此外，我們無法向閣下保證有關資料的呈列或編製的基準或準確程度與別處呈列的類似統計數據相同。在任何情況下，務請閣下審慎考慮有關資料或統計數據的重要性。

本文件所載前瞻性陳述涉及風險及不確定因素。

本文件載有與我們有關的若干前瞻性陳述及資料。該等陳述及資料基於我們管理層的信念，以及彼等所作假設及現時可取得的資料而作出。在本文件中，就與本公司或管理層相關事宜而採用「旨在」、「預期」、「相信」、「能夠」、「持續」、「應該能夠」、「估計」、「預計」、「展望未來」、「擬」、「應當」、「可能」、「或會」、「計劃」、「潛在」、「預料」、「預測」、「尋求」、「應該」、「將會」、「會」等詞彙及類似表述時，即表示有關陳述為前瞻性陳述。這些陳述反映我們的管理層對未來事件、業務運營、流動資金及資本資源的當前看法，其中部分可能不會實現或可能發生變動。這些陳述涉及若干風險、不確定因素及假設，包括本文件所述其他風險因素。除根據上市規則的持續披露義務或聯交所的其他規定外，我們不擬公開更新或以其他方式修訂本文件內的前瞻性陳述，不論因新資料、未來事件或其他情況。[編纂]不應過度依賴這些前瞻性陳述及資料。

風險因素

[編纂]須細閱整份文件，而不應在未經審慎考慮本文件所載風險及其他資料的情況下考慮或依賴本文件或媒體刊登報導所載的任何特定陳述。

於本文件刊發前後，除我們根據上市規則刊發的宣傳材料外，已有或可能有報章及媒體報導我們及[編纂]事宜。這些報章及媒體報導可能包含並未載於本文件或不準確的資料。我們並無授權刊發任何未經授權的報章及媒體報導中包含的有關資料。因此，我們概不就媒體所傳播任何資料的適當性、準確性、完整性或可靠性發表任何聲明，亦不就本文件中所載任何財務資料或前瞻性陳述的準確性或完整性承擔任何責任。如媒體的任何資料與本文件內容不符或相沖突，我們概不承擔責任。因此，有意[編纂]於決定是否購買[編纂]時僅應依賴本文件所載資料，而不應依賴報章或其他媒體報導中的任何資料。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

為籌備[編纂]，我們已分別尋求下列有關嚴格遵守上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例相關條文的豁免及豁免證書：

管理層留駐香港

根據上市規則第8.12條，本公司須有足夠的管理層人員留駐香港。此一般是指我們至少須有兩名執行董事通常居於香港。

由於(i)我們的業務主要在中國建立、管理及經營且本公司總部位於中國上海；(ii)我們的執行董事及高級管理層團隊主要居於中國；及(iii)本公司的管理及營運主要由負責本集團整體管理、企業戰略、規劃、業務發展及業務監控的執行董事、董事會主席及高級管理層監督及指引，且須靠近本集團於中國的運營，本公司認為執行董事及高級管理層繼續常駐於本集團設有重大運營所在的中國較為可行。基於上述理由，我們目前並無且未設想在可預見將來有足夠的管理層留駐香港以滿足上市規則第8.12條。

因此，我們已向聯交所申請且聯交所[已授予]我們豁免，毋須嚴格遵守上市規則第8.12條的規定。我們將確保通過下列安排維持我們與聯交所的定期有效溝通：

- (a) 本公司的兩名授權代表柳佳女士(「柳女士」)(執行董事)及霍寶兒女士(「霍女士」)(我們的聯席公司秘書)將作為本公司與聯交所溝通的主要渠道。儘管柳女士居於中國內地，但其持有有效旅行證件且能夠於到期時續期該等旅行證件以前往香港。倘授權代表發生任何變動，本公司亦將即時知會聯交所。因此，本公司授權代表將可於聯交所要求時在合理時間內與聯交所會面，並將可隨時以電話、傳真及電郵聯絡。本公司已根據公司條例第16部註冊為非香港公司，而霍女士亦已獲授權代表本公司接收香港法律程序文件及通知；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

- (b) 在聯交所隨時欲就任何事宜聯絡董事時，本公司授權代表各自均有途徑可迅速聯絡全體董事（包括獨立非執行董事）。未常住香港的董事擁有或能申請到有效的旅行證件前往香港，並可在規定的合理期限內與聯交所會面。各董事均已向我們的授權代表提供其移動電話號碼、住宅電話號碼、傳真號碼及電郵地址。倘董事預期出遊，須向授權代表提供其住宿地點的電話號碼或維持其移動電話暢通。各董事及授權代表亦已向聯交所提供彼等各自的移動電話號碼、辦公室電話號碼、傳真號碼（如有）及電子郵件地址；
- (c) 我們已遵照上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司擔任本公司的合規顧問（「合規顧問」），其亦將於自[編纂]起直至本公司就其緊隨[編纂]後開始的首個完整財政年度的財務業績符合上市規則第13.46條規定當日，作為本公司與聯交所之間的另一溝通渠道。合規顧問將通過各種方式與授權代表、董事及本公司高級管理層保持緊密聯繫，包括定期會議及於必要時進行電話討論。我們的授權代表、董事及本公司其他高級職員將及時提供合規顧問就履行上市規則第三A章所載的合規顧問職責而可能合理要求的有關資料及協助；
- (d) 聯交所與董事之間的會議將通過授權代表或合規顧問或直接與我們的董事於合理時限內安排。若授權代表及／或合規顧問出現任何變動，我們將及時通知聯交所；及
- (e) 我們亦將聘請法律顧問於[編纂]後就上市規則及香港其他適用法律及法規項下的持續合規要求及由該等規則產生的其他問題向我們提供意見。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

聯席公司秘書

根據上市規則第3.28及8.17條，本公司的公司秘書必須為聯交所認為其具備履行公司秘書職責所需學術或專業資格或有關經驗的人士。根據上市規則第3.28條註1，聯交所接納下列各項為認可學術或專業資格：(i)香港公司治理公會會員；(ii)香港法例第159章《法律執業者條例》所界定的律師或大律師；及(iii)香港法例第50章《專業會計師條例》所界定的執業會計師。

根據上市規則第3.28條註2，評估是否具備「有關經驗」時，聯交所會考慮下列各項：(i)該名人士任職於發行人及其他發行人的年期及其所擔當的角色；(ii)該名人士對上市規則以及其他相關法律及法規（包括證券及期貨條例、公司條例、公司（清盤及雜項條文）條例及收購守則）的熟悉程度；(iii)除上市規則第3.29條規定的每個財政年度參加不少於15小時的相關專業培訓的最低要求外，曾經及／或將會參加的相關培訓；及(iv)該名人士於其他司法權區的专业資格。

本公司認為，雖然公司秘書須熟悉上市規則以及其他相關法律及法規，但為有效及高效地履行公司秘書的職能，彼亦需具備與本公司的經營有關的經驗、與董事會及高級管理層的緊密合作關係。我們已委任胡鼎先生（「胡先生」）及霍女士為我們的聯席公司秘書。胡先生於2019年11月加入本集團，先後擔任戰略管理監事、戰略營銷中心總經理及本集團董事會秘書。彼主要負責行業分析和**管理本集團秘書事務**。其詳細履歷資料載於本文件「董事及管理層－聯席公司秘書－胡鼎先生」一節。由於我們的總部及主要營業地點位於中國，我們董事認為有必要委任胡先生為公司秘書，彼於上海工作讓其能夠處理與本集團有關的日常公司秘書事務。然而，鑒於胡先生並不具備上市規則第3.28條規定的任何資格，且不能完全符合上市規則第3.28條及第8.17條規定的作為**[編纂]**公司秘書的要求。為向胡先生提供支持，我們已委任霍女士（香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的會員，符合上市規則第3.28及8.17條的規定）擔任聯席公司秘書並協助胡先生，任期由**[編纂]**起計為期三年，以使胡先生獲得妥善履行其職責所需的相關經驗（按照上市規則第3.28(2)條規定）。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

因此，我們已向聯交所申請，而聯交所[已豁免]我們嚴格遵守上市規則第3.28條及第8.17條關於委任胡先生為聯席公司秘書的規定。豁免[獲授予]基於以下條件：

- (i) 霍女士獲委任為聯席公司秘書以協助胡先生履行其作為公司秘書的職責及取得上市規則第3.28條要求的有關經驗；
- (ii) 倘霍女士於三年期間不再提供有關協助，本豁免將即時撤回，且我們承諾，倘霍女士不再符合上市規則第3.28條的規定或因其他原因不再擔任本公司聯席公司秘書，我們將向聯交所重新申請豁免；
- (iii) 本公司將進一步確保胡先生可獲得相關培訓及幫助，以使其能夠熟悉上市規則及聯交所[編纂]的公司秘書所需擔任的職責。本公司的香港法律顧問已根據上市規則的主要規定及本公司[編纂]後所適用的香港法例及法規向胡先生提供培訓。此外，胡先生將自[編纂]起三年內盡力熟悉上市規則（包括上市規則的任何變更）；
- (iv) 胡先生已確認，其將根據上市規則第3.29條的規定於各財政年度參加至少15小時的培訓課程，課程內容有關上市規則、企業管治、信息披露、投資者關係及擔任香港[編纂]的公司秘書的職能與職責；及
- (v) 倘本公司嚴重違反上市規則，本豁免可被撤回。

我們預期胡先生將於[編纂]後三年期間屆滿前獲得上市規則第3.28條規定的資格或相關經驗。於三年任期屆滿前，我們將聯絡聯交所，以便其評估胡先生在三年期間獲得霍女士的協助後是否已取得上市規則第3.28條界定的相關經驗，從而毋須進一步豁免。

有關胡先生及霍女士經驗及資歷的更多資料，請參閱本文件「董事及高級管理層－聯席公司秘書」一節。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

有關股本變動披露規定的豁免

關於披露本集團任何成員公司於緊接本文件刊發前兩年內的任何股本變動詳情，我們已申請且聯交所[已授予]豁免我們嚴格遵守上市規則附錄一A部第26段的規定。

截至2022年6月30日，本集團擁有約143間附屬公司。我們已確定29家附屬公司為本集團過往業績的主要貢獻者(「**主要實體**」，各自為「**主要實體**」)。該等主要實體乃本公司從業務及財務角度周全考慮多個因素後確定。我們選擇收入貢獻最大的代表附屬公司或最能代表我們戰略重要性或品牌視角的業務。我們亦考慮主要實體的地理位置。例如，(a)截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年6月30日止六個月，主要實體的總收入(集團內抵銷後)分別佔本集團總收入約92.2%、86.0%、87.3%及85.6%；及(b)截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，主要實體的總資產(集團內抵銷後)分別佔本集團總資產約82.0%、78.2%、77.7%及75.7%。考慮到本集團其餘附屬公司對本集團的整體營運及財務業績的個別貢獻並不重大，不披露該等附屬公司的股本變動不會損害[編纂]的利益。披露其餘114家附屬公司的股本變動對本公司而言過於繁重，對[編纂]而言亦不重大或意義不大。

本公司及主要實體的股本變動詳情已披露於本文件「附錄六 – 法定及一般資料 – A.有關本集團的進一步資料 – 2.本公司股本變動」及「附錄六 – 法定及一般資料 – A.有關本集團的進一步資料 – 3.主要實體的股本變動」。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

有關[編纂]前購股權計劃的豁免

本文件信息披露

上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例訂明購股權披露規定，其包括：

- (a) 上市規則第17.02(1)(b)條規定，本文件須清晰列明計劃的所有條款。本公司亦必須在文件披露所有未行使購股權的細節，及對[編纂]後股權的潛在攤薄影響及行使該等未行使購股權對每股盈利的影響。
- (b) 上市規則附錄一A部第27段規定，本公司須在本文件列出本集團任何成員公司附有購股權或同意有條件或無條件附有購股權的股本詳情，包括已授出或將予授出的購股權對價與購股權的價格及年期、承授人的姓名和地址。
- (c) 公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段規定，本公司須在本文件列出(其中包括)任何人士已經或有權獲得的購股權可認購的本公司任何股份或債權證的數目、描述及金額等詳情，亦包括購股權的若干細節，例如可行使的期限、認購股份或債權證時須付的價格，獲得或可獲得的對價(如有)與獲得購股權人士的姓名及地址。

截至最後實際可行日期，本公司已經向866名個人承授人授出合共43,056,537份購股權。下文從不同角度載列有關根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的購股權資料摘要：

*第一個角度：購股權是否發行予董事、高級管理層成員、
關連人士或其他類別承授人？*

- (1) 合共28,266,901份購股權已授予兩名董事、三名高級管理層成員及一名關連人士(為我們重大附屬公司的董事)(統稱「**相關人士**」)。
- (2) 合共14,789,636份購股權已授予860名並非董事、高級管理層成員或關連人士的個人。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

第二個角度：購股權是否已經行使以及 將於[編纂]發行予信託控股公司？

- (1) 33,786,487份購股權(「已行使[編纂]前購股權」)授予十名個人承授人。截至最後實際可行日期，所有該等購股權已經行使，而本公司將於[編纂]向信託控股公司發行33,786,487股股份。

在該十名個人承授人當中：

- 有兩名董事、本公司三名高級管理層成員及一名關連人士(我們重大附屬公司的董事)，合計持有28,266,901份購股權；及
- 其餘四名承授人為本集團的關鍵僱員(並非我們的董事、高級管理層成員或關連人士)，合計持有5,519,586份購股權。

該十名個人於[編纂]後概不會根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃持有任何發行在外尚未行使購股權。

因此，授予所有相關人士(即我們的董事、高級管理層成員及關連人士)的購股權合計28,266,901份已經行使，而相應的28,266,901股股份將於[編纂]由本公司發行予信託控股公司。

- (2) 9,270,050份購股權授予856名個人承授人。截至最後實際可行日期，該9,270,050份購股權仍然發行在外尚未行使(「發行在外尚未行使購股權」)，倘若該等發行在外尚未行使購股權悉數歸屬及行使，本公司僅將在[編纂]後發行相應股份。該等9,270,050份發行在外尚未行使購股權將對我們股東的股權造成潛在攤薄影響。

假設發行在外尚未行使購股權(即9,270,050份購股權)悉數發行股份，加上假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)根據已行使[編纂]前購股權將發行33,786,487股股份；及(iii)[編纂]以後，每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股，(a)根據發行在外尚未行使購股權將予發行的股份(即9,270,050股股份)，佔本公司緊隨[編纂]完成後本公司已發行股份總額約[編纂]；及(b)緊隨[編纂]完成後股東的持股量將攤薄約[編纂]。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

基於以下理由，嚴格遵守上述規定會造成本公司不必要的負擔，故本公司已分別向聯交所及證監會申請：

- (a) 豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄1A第27段的披露規定；及
- (b) 根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A(1)條豁免本公司嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段有關根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的購股權的披露規定的豁免證書：
 - (a) 截至最後實際可行日期：
 - A. 本公司已經向866名個人承授人授出合共43,056,537份購股權，當中：
 - a. 合共28,266,901份購股權授予兩名董事、三名高級管理層成員及一名關連人士(為我們重大附屬公司的董事)；及
 - b. 合共14,789,636份購股權授予860名並非董事、高級管理層成員或關連人士的個人。
 - B. 在該43,056,537份購股權當中：
 - a. 33,786,487份購股權已經行使，而本公司將於[編纂]向信託控股公司發行33,786,487股股份；及
 - b. 其餘9,270,050份發行在外尚未行使購股權仍未行使，且僅在該等發行在外尚未行使購股權獲悉數歸屬及行使後由本公司於[編纂]後發行。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

考慮到資料編輯及文件編製成本及時間均會大幅增加，在文件內列出根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃持有發行在外尚未行使購股權的所有承授人的全部詳情時嚴格遵守購股權披露規定，對本公司而言成本過高且負擔過重。

- (b) 我們披露各承授人的個人資料(包括獲授的購股權數目)須取得所有承授人的同意書以遵守個人資料隱私法律及原則，但由於承授人眾多，本公司要獲取同意書負擔過重；
- (c) 授予及悉數行使2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃的購股權將不會對本集團的財務狀況有任何重大不利影響；
- (d) 未能遵守購股權披露規定將不會阻礙本公司向有意[編纂]提供資料以向本公司業務、資產、負債、財務狀況、管理及前景作出知情評估；及
- (e) 本文件會披露有關2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃項下有關購股權的重大資料，包括本公司將於[編纂]後根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃發行的股份總數、每股股份的行使價及對股權的潛在攤薄影響。董事認為，有意[編纂]在其[編纂]決策過程中對本公司作出知情評估合理所需的資料已納入本文件。

基於上述原因，董事認為根據該申請尋求所授出的豁免不會損害[編纂]的利益。

聯交所已向本公司[授出]豁免，豁免本公司就根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年購股權計劃授出的購股權嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及上市規則附錄一A部第27段的披露規定，惟須達成以下條件：

- (a) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃分別授予各董事、高級管理層成員及關連人士的購股權(包括已行使[編纂]前購股權及發行在外尚未行使[編纂]前購股權)全部詳情，將按上市規則第17.02(1)(b)

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

條及附錄一A第27段以及公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段規定因應個別情況於本文件「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」披露；

- (b) 關於發行在外尚未行使購股權，披露將以合計形式作出，按每次個別授予的相關股份數目分組，即(i)300股—10,000股股份；(ii)10,001股—100,000股股份；及(iii)100,001股—891,130股股份。

就每組股份，以下披露內容將以合計形式作出：

- (i) 有關發行在外尚未行使購股權的相關合計承授人數目及股份數目；
- (ii) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權的日期；
- (iii) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權(如有)的對價；及
- (iv) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃所授出的購股權的行使價及行使期；
- (c) 本文件會披露發行在外尚未行使購股權涉及的股份總數以及截至最後實際可行日期該等數目的股份佔本公司已發行股本總數的百分比；
- (d) 發行在外尚未行使購股權獲悉數行使後的攤薄影響及對每股盈利的影響將於本文件「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」披露；
- (e) 2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃的主要條款概要將於本文件「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」披露；
- (f) 豁免詳情將於本文件披露；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

- (g) 購股權承授人完整名單(定義見下文)(包括本文件已詳盡披露的人士)(載有適用購股權披露規定要求的所有詳情)可供公眾按本文件「附錄七－送呈公司註冊處處長的展示及備查文件」一節所詳述方式查閱；及
- (h) 證監會已根據公司(清盤及雜項條文)條例授出豁免證書，豁免本公司嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段的規定。

證監會亦已同意根據公司(清盤及雜項條文)條例第342A(1)條向本公司[授出]豁免證書，豁免本公司嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10(d)段的規定，惟須達成以下條件：

- (a) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃分別授予各董事、高級管理層成員及關連人士的購股權全部詳情，將按公司(清盤及雜項條文)條例附表三第I部第10段所規定者按個別情況於本文件「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」披露；
- (b) 關於發行在外尚未行使購股權(包括餘下相關人士持有的100,000份發行在外已行使購股權)，披露將以合計形式作出，按每次個別授予的相關股份數目分組，即(i)300股－10,000股股份；(ii)10,001股－100,000股股份；及(iii)100,001股－891,130股股份。

就每組股份，以下披露內容將以合計形式作出：

- (i) 有關發行在外尚未行使購股權的相關合計承授人數目及股份數目；
- (ii) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權的日期；

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

- (iii) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權(如有)的對價；及
- (iv) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權的行使價及行使期；
- (c) 購股權承授人完整名單(定義見下文)(包括本文件已詳盡披露的人士)(載有適用購股權披露規定要求的所有詳情)可供公眾按本文件「附錄七－送呈香港公司註冊處處長、展示及備查文件」一節所詳述方式查閱；
- (d) 豁免詳情將於本文件披露；及
- (e) 本文件於[編纂]或之前刊發。

有關[編纂]前購股權計劃的詳情載於本文件「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」。

實物展示所有承授人名單

根據聯交所發佈的香港聯合交易所指引信GL11-09第3(b)段，聯交所一般預期(其中包括)申請豁免的以下條件，考慮授出豁免嚴格遵守適用的購股權披露規定：

「申請人須提供下列資料供公眾閱覽：(i)招股前期權計劃所有獲授人的名單，包括《公司條例》附表3第10(d)段及《主板規則》第17.02(1)(b)條及附錄一A部第27段規定的所有資料。」

於2021年10月4日前，上市規則要求新申請人或發行人在文件發佈後14日內於香港實際地點展示文件以供公眾閱覽。該等文件通常包括章程文件、經審計財務資料、重要合約、物業估值報告及其他專家報告、調整聲明、董事服務合約以及根據[編纂]前購股權計劃項下的所有承授人名單(倘獲豁免嚴格遵守購股權披露規定)。

自2021年10月4日起生效，作為無紙化措施之一，上市規則(尤其是上市規則附錄一A第53段)已經修改以替代發行人在香港某地展示相關文件以供公眾閱覽的規定，

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

該等文件要求於聯交所網站及發行人網站上刊發，時間與此前供公眾閱覽的時間相同（「線上展示規則」）。

根據線上展示規則，作為聯交所授出豁免嚴格遵守適用的購股權披露規定的條件，本公司應在聯交所網站及本公司網站提供2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃項下的所有購股權承授人完整名單，以及根據適用的購股權披露規定要求的全部詳情（「購股權承授人完整名單」），以致公眾可容易訪問及下載以及保存。

基於以下原因，本公司已向聯交所提出申請豁免嚴格遵守有關[編纂]完整名單的線上展示規則，而聯交所已向本公司[授出]豁免，且本公司將於文件發佈後14日內在香港澳實際地點提供可供公眾閱覽的購股權承授人完整名單：

(a) 高度敏感及機密的資料

由於在線展示的文件很容易被下載及訪問，因此在線展示可能導致本公司人才管理層資料任意傳播。本公司運營租賃公寓行業，該行業在中國方興未艾。因此，招聘及挽留具有豐富行業經驗的人才對於本公司至關重要，且本公司的長期成功將很大程度上取決於我們僱員的忠誠度及貢獻。

2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃為本集團僱員薪酬的重要組成部分。有關向各僱員授出購股權的資料高度敏感及機密，且本公司極少數員工僅在必要情況下才可獲取。任何潛在的資料洩露可能會引起本集團僱員的擔憂，尤其是授出購股權的數量及行使／歸屬條件等敏感資料，可能會對本集團挽留有價值員工的能力產生重大不利影響。

(b) 競爭對手的潛在招聘活動

倘我們在聯交所網站及本公司網站上公開展示購股權承授人完整名單，其將為競爭對手提供一個零成本的渠道，以獲取本公司有關員工薪酬的商業敏感及機密信息。我們的競爭對手可能會使用此類信息來積極挖走本公司的目標員工，這可能會對我們招聘及挽留有價值及資深人員的能力產生重大不利影響。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

此外，隨著中國租賃公寓行業的不斷發展，其他嶄露頭角的競爭對手計劃利用龐大的可用市場機遇。彼等獲得有關我們業務戰略及創新的獨家及機密信息並進一步擴大市場份額的最快速徑之一是直接招聘本公司現有員工。作為市場領導者，本公司擁有一批在公寓行業具有豐富經驗的人才。隨著高素質人才需求的增加及有關人才的稀缺，在線展示該類信息具有商業敏感性，可能導致本公司人力資源管理信息洩露，對本公司未來在招聘及挽留過程中與員工的談判產生重大不利影響，這可能會損害本公司及股東的權益。

(c) 使我們的員工受到不必要干擾

本公司將成為聯交所的[編纂]公司。鑒於其業務及運營的性質以及導致的公眾形象，我們認為在線顯示所有購股權承授人的詳情（包括彼等的地址）可能使彼等及其家屬受到不必要的騷擾並威脅其人身安全的實際風險。

倘我們的員工因其個人地址的在線顯示及傳播而可能受到實際或預知攻擊，亦可能對員工掌控中有關本公司業務策略及創新的獨家及機密信息的保存及保護產生不利影響，包括但不限於任何戰略發展計劃、運營數據、內部預算及預測以及所涉重大交易。洩露此類公司機密信息可能會中斷本公司的發展計劃或潛在交易。

(d) 充分及有意義的披露以及可供公眾在香港實際地點查閱的購股權承授人完整名單

有關2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃項下的購股權的重大信息已在本文件中披露，包括主要條款概要、將根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃發行的股份總數、每股股份行使價、對股權的潛在攤薄影響及根據購股權披露規定授予董事、高級管理層成員及關連人士的購股權詳情。董事認為，潛在[編纂]在其[編纂]決策過程中對本公司作出知情評估合理所需的資料均已收錄於文件中。

此外，本公司確認，其將不會在線顯示，而是於香港的實際地點提供購股權承授人完整名單（載有適用的購股權披露規定要求的所有詳情），供公眾閱覽。因此，根據香港聯合交易所指引信GL11-09第3(b)段的規定確保潛在[編纂]獲得此類信息的意圖不會受到影響。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

往績記錄期後收購事項

上市規則第4.04(2)條及4.04(4)(a)條規定，新申請人的會計師報告必須包括自其最近期經審計賬目的結算日以來所收購、同意收購或擬收購的任何業務或附屬公司於緊接上市文件刊發前三個財政年度各年的業績及資產負債表。

根據上市規則第4.04(4)條附註(4)，若符合下列條件，聯交所或會授出毋須遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)(a)條的豁免：

- (a) 按新申請人營業記錄期內經審計的最近一個財政年度計算，各項收購的所有百分比率（定義見上市規則第14.04(9)條）均低於5%；
- (b) 若收購事項將由公開發售籌得的所得款項撥付資金，新申請人須獲得證監會發出豁免證明書，毋須遵守《公司（清盤及雜項條文）條例》附表三第32及33段的有關規定；及
- (c) (i) 新申請人的主營業務涉及收購股本證券（若所收購的是非上市證券，聯交所或會索取進一步資料），而該新申請人無法對上市規則第4.04(2)及4.04(4)條所關乎的相關公司或業務行使任何控制權且並無重大影響力，並已在其上市文件中披露了收購的原因，以及確認交易對手方與其各自的最終實益擁有人均獨立於新申請人及其關連人士。就此而言，「控制權」指在股東大會上行使或控制行使30%（或觸發根據香港公司收購及合併守則須進行強制性全面要約的數額）或以上的投票權的能力；或有能力控制相關公司或業務的董事會大部份成員的組成；或
- (ii) 就新申請人收購業務（包括收購聯營公司以及收購任何公司股本權益而非上文第(i)分段所述情況）或附屬公司而言，新申請人無法獲得有關業務或附屬公司的過往財務資料，且獲取或編製有關財務資料會導致過份沉重的負擔；及新申請人已在上市文件中就每項收購披露了上市規則第14.58及14.60條有關公佈須予披露交易所需的資料。就此而言，新申請人是否承受「過份沉重的負擔」，會根據每名新申請人的具體實況而評定（例如為何

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

無法獲得收購目標的財務資料，以及新申請人或其控股股東對賣方是否有足夠控制權及影響力可讓其取得收購目標的賬冊記錄，以遵守上市規則第4.04(2)及4.04(4)條的披露規定。

公司A、公司B及公司C(統稱「目標公司」)的潛在收購事項

本公司全資附屬公司(「收購附屬公司」)擬購買目標公司(受相同股東(「賣方」)共同控制的三間公司)的全部股份，並已與賣方原則上達成初步協議(「初步協議」)，惟須待收購附屬公司與賣方訂立最終協議後，方可作實。根據初步協議，建議收購事項的總代價為人民幣[65.0]百萬元，可根據目標公司負債淨額及補貼予以調整，並利用本公司內部資源以現金方式分期結付。代價乃由本公司與賣方經參考(其中包括)目標公司尚欠賣方的債務金額及目標公司的估值按公平原則磋商後釐定。在評估目標公司的估值時，訂約方已考慮目標公司按可出租房間總數及其設施狀況後計算的品牌價值及盈利預測、租金成本、收入、地方政府補貼、租金上升率及歷史財務表現。代價的支付安排將根據最終協議進一步釐定。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方與本集團、控股股東、主要股東或本集團董事之間並無過往或現有合作關係(融資或其他合作關係)。

由於目標公司受賣方共同控制，為計算文件內適用的規模測試比率及準備披露資料，建議收購事項被視為一系列交易。因此，本公司已按匯總基準計算目標公司財務資料。根據公司A、公司B及公司C截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度的未經審計管理賬目，截至2021年12月31日止年度目標公司的收入合共約為人民幣34.7百萬元，截至2021年12月31日目標公司的資產總值及資產淨值分別合共約為人民幣[241.6]百萬元及人民幣[3.5]百萬元，而截至2020年及2021年12月31日止財政年度，目標公司的淨虧損分別合共約為人民幣[4.3]百萬元及人民幣[4.8]百萬元。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

公司A、公司B及公司C為在中國註冊成立的公司，從事長租公寓業務，專注於年輕客戶，並旨在為住戶提供經濟適用的舒適生活空間。截至最後實際可行日期，目標公司合共擁有1,417套公寓正在運營中，佔樓面面積43,332平方米。本公司認為，建議收購事項符合其業務及增長策略，且屬公平合理，並符合股東整體利益。

所尋求的豁免及理由

我們已就已作出或建議於往績記錄期間後作出的建議收購事項向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)(a)條的規定，並獲聯交所[授出]豁免。我們載列支持授出豁免的理由如下：

- (a)** 經參考本公司於往績記錄期間的最近財政年度，建議收購事項的所有百分比率(個別或共同)均少於5%。

按可供本公司查閱的目標公司的財務資料，經參考往績記錄期間最近期財政年度(即截至2021年12月31日止年度)有關建議收購事項的資產比率、利潤率及收入率共同均少於5%。本公司認為，建議收購事項對本公司整體運營而言屬不重大。鑒於建議收購事項對本集團的業務、財務狀況或運營而言並不重大，豁免嚴格遵守上市規則第4.04(2)條及第4.04(4)條並不會損害[編纂]的利益，此乃由於並不會影響潛在[編纂]在考慮[編纂]本公司時對本公司業務及未來前景的評估。

- (b)** 訂立建議收購事項符合本公司的業務及增長策略。

本公司為中國領先且快速增長的租賃公寓服務平台，按成功收購及順利整合而言擁有良好的快速增長往績記錄。目標公司瞄準年輕客戶，向住戶提供經濟適用的舒適生活空間。因此，本公司認為，訂立建議收購事項符合其業務及增長策略。此外，據本公司所深知，建議收購事項的賣方及最終實益擁有人均為獨立第三方。

**豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司
(清盤及雜項條文) 條例**

(c) 建議收購事項不會由[編纂][編纂]撥資。

本公司將利用其內部資源撥付本公司就建議收購事項應付的現金代價，且預計不會使用[編纂]任何[編纂]撥付建議收購事項。

(d) 編製財務資料將帶來沉重負擔。

鑒於建議收購事項須待雙方進一步磋商及簽署最終協議方可作實，建議收購事項未必會完成。因此，本公司於此階段不得強迫目標公司在本公司的文件內披露過往財務資料。此外，目前可供本公司查閱的目標公司的過往財務資料摘錄自其管理賬目，而本公司及其申報會計師需額外時間全面熟悉目標公司的管理會計政策。考慮到上述各項，本公司及其申報會計師為[編纂]披露目標公司符合本公司採用的會計政策編製的經審計財務資料而編製必要資料及補充文件將會帶來沉重負擔，並可能需要大量時間及資源。

由於(i)本公司並無足夠資料編製目標公司的過往財務資料；(ii)本公司及其申報會計師為於本文件中披露目標公司的經審計財務資料而編製必要資料及補充文件需要大量時間及資源；(iii)建議收購事項並不重大，而預計對本集團財務狀況不會造成任何重大影響；及(iv)無法保證建議收購事項會否完成，於緊促時間內編製目標公司的財務資料並載入文件對本公司而言並不可行及會帶來沉重負擔，且沒有意義。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

(e) 將於文件提供的替代資料。

為令潛在[編纂]更詳細了解本公司對目標公司的投資，本公司將在文件內提供有關建議收購事項的替代資料，其與上市規則第14.58條至第14.60條規定的須予披露交易所需的資料相若，包括（其中包括）：

- (i) 目標公司的主要業務活動的描述；
- (ii) 確認建議收購事項的對手方及對手方的最終實益擁有人均為獨立第三方；
- (iii) 建議收購事項的代價及其支付方式；
- (iv) 釐定建議收購事項的代價的基準；
- (v) 建議收購事項標的資產的賬面值；
- (vi) 緊接建議收購事項前兩個財政年度建議收購事項標的資產應佔淨利潤／虧損；及
- (vii) 訂立建議收購事項的理由以及因建議收購事項而預期為本集團帶來的利益。

為免生疑問，本文件並無披露目標公司的名稱，因為(i)本公司並無獲目標公司同意披露；(ii)鑒於截至最後實際可行日期建議收購事項已完成且本公司經營所在行業的競爭性質，披露目標公司名稱屬商業敏感並可能危及本公司完成建議收購事項的能力；及(iii)其可能令我們的競爭對手預測本集團業務增長計劃及投資策略。

物業估值

根據上市規則第5.01(2)條，「物業業務」指持有（直接或間接）及／或開發用作租賃或保留作為投資的物業，或購買或重建供日後出售、日後租賃或保留作為投資的物業。其不包括為自用而持有的物業。根據第5.01(2)條附註一，任何其他物業權益均分類為「非物業業務」。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

根據上市規則第5.01A條，上市文件必須包含以下物業權益的估值及資料：

- (a) 構成發行人物業業務的一部分（賬面值低於其總資產1%的物業除外）。此外，未進行估值的物業權益總賬面價值不得超過其總資產的10%；及
- (b) 倘物業權益的賬面值為或高於其總資產的15%，則不構成發行人物業業務的一部分。

公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條及附表三第34段規定，倘本公司的最新財務報表披露(i)超過本公司資產價值10%的價值或(ii)公司在土地或樓宇中的權益的價值不少於3,000,000港元，則將於發行人文件中載入發行人在土地或樓宇的所有權益的估值報告。

此外，根據公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告（第32章，附屬法例L）（「豁免通知」）第6條，在香港境外註冊成立的公司的招股章程獲豁免遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條及附表三第34段有關以下物業權益的規定：

- (a) 任何不屬於物業業務標的物業權益（在豁免通知中定義為「**A類權益**」），賬面金額低於集團總資產的15%（「豁免**A類權益**」）；
- (b) 倘所有此類物業權益的賬面值合計不超過集團總資產的10%，任何作為物業業務標的物業權益（在豁免通知中定義為「**B類權益**」），賬面值低於集團總資產的1%；及
- (c) 倘所有此類物業權益的賬面值合計超過集團總資產的10%，任何作為物業業務標的物業權益，其賬面價值低於集團總資產的1%，且其賬面價值加起來不超過集團總資產的10%（符合(b)和(c)段規定的物業權益統稱為「豁免**B類權益**」），

「物業業務」指持有（直接或間接）、購買或開發用於出售、租賃或保留作為投資的物業（定義見豁免通知）。

（上述規定統稱為「物業估值規定」）

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

本集團以直營模式及加盟管理和第三方託管模式經營租賃公寓業務。本集團並無任何自有物業。截至2022年6月30日，本集團的租賃物業包括：

- (a) 279處用於經營租賃公寓的租賃物業；及
- (b) 用作本公司上海總部的一處租賃物業。

鑒於本集團主營業務的性質及其業務模式，本集團用於經營其主營業務（即經營租賃公寓）的租賃物業構成「物業業務」（定義見上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例）。根據會計準則國際財務報告準則第16號（租賃）（「國際財務報告準則第16號」），上述租賃物業的經營租賃（包括279處用於經營租賃公寓的租賃物業和一處用作本公司上海總部的租賃物業）將於本公司資產負債表中確認為使用權資產（「使用權資產」）。

根據本公司截至2022年6月30日止經審計財務資料，本集團使用權資產詳情載列如下：

本集團總資產（「總資產」）	約人民幣13,922百萬元
本集團的總使用權資產	
賬面值	約人民幣11,574百萬元
佔總資產的比率	83.14%
賬面值不低於總資產1%的使用 權資產的數目（及性質） （「不低於1%的使用權資產」）	14（均為本集團經營的租賃公寓 的經營租賃）
不低於1%的使用權資產佔總資產的 百分比範圍	1.05%至2.89%

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

各項使用權資產單體少於總資產的1%，
但其他未估物業權益的總使用權資產
超過總資產的10%的使用權資產的數目
(及性質) (「超過10%的豁免標準使用權
資產」)

134 (均為本集團經營的租賃公寓
的經營租賃)

各項超過10%的豁免標準使用權資產佔
總資產的百分比範圍

0.16%至0.97%

根據物業估值規定，本公司的文件需載入一份物業估值報告，涵蓋148處租賃物業，包括14項不低於1%的使用權資產及134項超過10%的豁免標準使用權資產(本集團的此類租賃物業，統稱為「非豁免租賃物業」)。基於以下原因，本公司已向聯交所及證監會申請(a)聯交所豁免我們嚴格遵守上市規則第5.01A條；及(b)證監會豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條及附表三第34段(該等豁免，統稱為「豁免」)：

1. 相關租賃物業並無商業價值，且該等資料對潛在[編纂]作出知情[編纂]決定無意義

誠如仲量聯行(「仲量聯行」)(本公司聘用的獨立合資格物業估值師)所告知，根據香港測量師學會物業估值準則(「估值準則」)，「市值」定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，在雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。

仲量聯行進一步告知，根據估值準則，標的估值權益為「物業的商業價值」，本質上取決於物業權益持有人是否有權享有物業的全部產權，包括擁有、佔用、使用、租賃及轉讓的權利。倘物業權益持有人無權在公開市場上自由使用、轉讓或處置標的物業，則該等物業將無商業價值。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

儘管本集團有權將租賃物業用於經營租賃公寓，但本集團並無該等租賃物業的業權。根據本集團各成員公司簽立的總租約條款，本集團不得轉讓、隨意轉讓或出售該等租賃物業。因此，鑒於上述限制，仲量聯行已確認本集團的租賃物業不會根據估值準則獲賦予任何商業價值。

仲量聯行亦確認，即使本集團的租賃物業進行了評估，仲量聯行亦只需將標的物業作為估值報告的部分進行報告，並將該等租賃物業的商業價值歸零，而無需按照估值準則進行任何形式的估值。

公司(清盤及雜項條文)條例及上市規則規定的一般披露責任要求招股章程包含充足細節及資料，以使投資者能夠對[編纂]作出知情判斷。此外，證監會及聯交所在2010年改革[編纂]及[編纂]的物業估值制度的主要目標之一是減輕[編纂]及[編纂]在編製物業估值報告的成本及準備時間方面的不必要負擔。綜上所述，本公司認為：

- (a) 要求準備148處商業價值為零的租賃物業的估值報告不會為[編纂]提供有意義的資料以使其作出明智的[編纂]，但會與證監會及聯交所為簡化[編纂]及[編纂]的物業估值制度所做的努力相矛盾；
- (b) 就不熟悉適用的會計準則及估值準則(以及彼等各自方法的差異)的[編纂]而言，將本集團無商業價值的租賃物業的估值載入文件，以及歸屬於本集團使用該等租賃物業的權利的相當大額賬面值於本集團的綜合資產負債表(有關本集團使用該等租賃物業權利的賬面值的詳情，請參閱下文)甚至可能對[編纂]造成不必要的混淆；及
- (c) 要求於文件中就大量無商業價值的租賃物業提供物業估值報告可能會阻止其他具有類似業務模式的公司在香港進行[編纂]。

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

2. 文件中將載入替代有意義資料(「替代資料」)

本公司建議在文件披露以下替代資料，本公司認為替代資料可有助[編纂]評估本集團租賃物業對其財務狀況的影響。有關替代資料包括：

- a. 本公司投資物業的賬面值；
- b. 本公司重大使用權資產(定義見下文)的物業估值報告；
- c. 有關本公司按個別基準計算的重要使用權資產(定義見下文)的資料；及
- d. 有關本公司其他使用權資產(定義見下文)的資料。

a. 本公司投資物業的賬面值

根據國際財務報告準則第16號，本集團在租賃開始時將其用於租賃公寓運營的租賃確認為使用權資產。國際財務報告準則第16號要求承租人按照國際會計準則第40號(投資物業)(「國際會計準則第40號」)的公允價值模型計量租賃物業產生的使用權資產，倘此類租賃物業符合「投資物業」的定義，並且承租人選擇使用國際會計準則第40號中的公允價值模型作為會計政策。本集團與用於經營租賃公寓的租賃相關的租賃權益符合國際會計準則第40號所界定的「投資物業」，因此於本公司的綜合財務狀況表中確認為投資物業(「投資物業」)。於往績記錄期間，本公司就投資物業採用公允價值模式作為其會計政策，投資物業將以其公允價值在本公司的資產負債表中列示。該公允價值由仲量聯行經考慮自該等投資物業產生的資本化收入後對投資物業的估值釐定。

經本公司申報會計師安永會計師事務所確認，擬載入本公司文件的會計師報告將包括以下內容：

- (a) 截至往績記錄期各期間末所持有的投資物業估值所用估值技術及主要輸入數據的概要，包括對標的租賃物業的概述、估值技術、重大不

豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司 (清盤及雜項條文) 條例

可觀察輸入數據、重大不可觀察輸入數據的基礎(例如現行市場租金及／或歸復資本化率的基礎)以及截至往績記錄期各期間不可觀察輸入數據的範圍；及

- (b) 於往績記錄期各期間末的投資物業(即本集團使用該等租賃物業的權利)的賬面值。

本公司透過以本集團租賃物業為基礎，提供拎包入住公寓形式的集中式長住解決方案產生收入。因此，本集團使用租賃物業的權利的公允價值將由仲量聯行經考慮會計師報告所披露自該等租賃物業產生的資本化收入後釐定，相較於根據估值準則釐定的租賃物業的商業價值為零，對潛在[編纂]而言，使彼等能夠評估本集團的租賃物業對本集團財務狀況的影響更有意義。

b. 本公司重大使用權資產的物業估值報告

儘管本集團租賃物業的商業價值為零，本公司建議在文件載入有關截至2022年6月30日(即本公司最近期經審計財務報表的刊發日期)本集團前30大租賃物業(「重大使用權資產」)賬面值的估值報告(「重大使用權資產估值報告」)。重大使用權資產估值報告將根據估值準則及符合估值規定而編製。

重大使用權資產將包括全部14處不少於1%的使用權資產(各自的賬面值不少於資產總值的1%)及其餘16處賬面值介乎資產總值0.63%至0.97%的租賃物業。

除了重大使用權資產估值報告外，本公司亦將於文件「業務－物業」一節披露重大使用權資產的租賃收入貢獻額。

**豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司
(清盤及雜項條文) 條例**

c. 有關本公司按個別基準計算的重要使用權資產的資料

本公司將識別各項持作物業業務的租賃物業權益賬面值，並將這些賬面值依據從小到大的方式進行累加，直至達致本集團截至2022年6月30日的資產總值的50%。該等租賃物業中，重大使用權資產（即按賬面值計算的前30大租賃物業）將為重大使用權資產估值報告標的。本公司將於本文件內按個別基準披露有關其餘使用權資產（「重要使用權資產」）的主要租賃條款，而使重大使用權資產及重要使用權資產將佔本集團截至2022年6月30日資產總值的逾50%。

d. 有關本公司其他使用權資產的資料

就本公司其他使用權資產（即重大使用權資產及重要使用權資產以外的使用權資產）（「其他使用權資產」），本公司將於本文件中披露以下信息：

- (a) 仲量聯行確認其他使用權資產的商業價值為零及其他使用權資產不含任何商業價值的理由；
- (b) 按其他使用權資產所在城市分類的其他使用權資產的以下資料：
 - (1) 其他使用權資產所在城市名稱；
 - (2) 其他使用權資產的租賃收入貢獻總額；
 - (3) 其他使用權資產相應的公寓社區數目；
 - (4) 可供租賃的公寓數目；
 - (5) 與業主及住戶訂立的租期長度；
 - (6) 向住戶提供的月租金範圍；
 - (7) 其他使用權資產的用途；
 - (8) 可出租面積範圍；

**豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司
(清盤及雜項條文) 條例**

- (9) 確認其他使用權資產的出租人是否為獨立第三方。倘任何出租人為本公司關連人士，則亦須披露以下資料：
- (A) 身為本公司關連人士的出租人名稱；
 - (B) 出租人與本公司的關係性質；及
 - (C) 須根據上市規則第14A章須載入文件有關與該等出租人訂立關連交易的資料。
- (10) 有關以下遵守HKEx-GL86-16及HKEx-GL19-10的中國物業法律意見概要：
- (A) 租賃產權權益的有效性（即出租人是否有權向本公司出租物業）；及
 - (B) 租賃是否已向相關中國部門妥為登記及未能完成登記的法律後果。

本公司認為文件將載入的替代資料將提供與正式物業估值報告同樣具有意義的披露，並將向[編纂]提供足夠資料，使彼等能夠在所有重大方面正確評估本集團的租賃物業。本公司正在申請的豁免不會違反公司（清盤及雜項條文）條例及上市規則所載的一般披露原則或損害[編纂]的利益。

聯交所[已豁免]本公司嚴格遵守上市規則第5.01A條的規定，條件為：

- (a) 替代資料將在本公司文件中披露；
- (b) 豁免的詳情將在本公司文件中披露；及
- (c) 證監會根據公司（清盤及雜項條文）條例授予豁免證書，豁免本公司嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條及附表三第34段的披露規定。

**豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司
(清盤及雜項條文) 條例**

證監會亦根據公司(清盤及雜項條文)條例向本公司[授予]豁免證書，豁免本公司嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例第342(1)(b)條及附表三第34段的披露規定，條件為：

- (a) 替代資料將在本公司文件中披露；及
- (b) 豁免的詳情將在文件中披露。

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

有關本文件及[編纂]的資料

[編纂]

董事及參與[編纂]的各方

董事

姓名	地址	國籍
----	----	----

執行董事

柳佳女士	中國 上海市 嘉定區寶翔路 998弄62號	中國
------	--------------------------------	----

非執行董事

鄭南雁先生	香港 新界屯門 青榕街3號 20區TMTL 334海譽 21樓B室	中國(香港)
-------	---	--------

PERLMAN Jeffrey David先生	7 Ardmore Park, #12-01 Singapore, 259954	美國
-------------------------	---	----

吳凱盈女士	香港 薄扶林道89號 寶翠園8座 30樓G室	加拿大
-------	---------------------------------	-----

張其奇先生	香港 灣仔 太原街33號 禧匯5座 7樓D室	中國
-------	------------------------------------	----

張昱諍女士	香港 南丫島 牙較灣22號10屋	中國
-------	------------------------	----

李曉梅女士	中國 江西省 南昌市紅谷灘區 碟子湖中大道999號 萊蒙都會	中國
-------	--	----

董事及參與[編纂]的各方

姓名	地址	國籍
LIM Meng Ann先生	House 54E King's Road Singapore, 268105	新加坡
獨立非執行董事		
宋成立先生	中國 上海市浦東新區 龍東大道 4288弄269號	中國
王燦先生	中國 上海市長寧區 虹古路 11弄26號602房	中國
何愚先生	中國 上海市浦東新區 耀華路 87弄4號	中國
李詩鴻博士	中國 上海市普陀區 曹楊路236弄 26支弄2號502室	中國

有關董事的進一步詳情，請參閱「董事及高級管理層」。

董事及參與[編纂]的各方

參與[編纂]的各方

聯席保薦人

摩根士丹利亞洲有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場46樓

建銀國際金融有限公司
香港
中環
干諾道中3號
中國建設銀行大廈12樓

[編纂]

本公司法律顧問

關於香港及美國法律：

凱易律師事務所
香港
中環
皇后大道中15號
置地廣場
告羅士打大廈26樓

關於中國法律：

君合律師事務所
中國
上海市靜安區
石門一路288號
興業太古匯
香港興業中心一座26層

關於開曼群島法律：

Walkers (Hong Kong)
香港
中環
遮打道18號
歷山大廈15樓

董事及參與[編纂]的各方

聯席保薦人及[編纂]法律顧問

關於香港及美國法律：

瑞生國際律師事務所

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一座18樓

關於中國法律：

金杜律師事務所

中國

上海市徐匯區

淮海中路999號

上海環貿廣場寫字樓一期17層

核數師及申報會計師

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

行業顧問

弗若斯特沙利文國際有限公司

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場一座1706室

物業估值師

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司

香港

英皇道979號

太古坊一座7樓

合規顧問

第一上海融資有限公司

香港

中環

德輔道中71號

永安集團大廈19樓

[編纂]

公司資料

註冊辦事處	Walkers Corporate Limited 190 Elgin Avenue, George Town Grand Cayman KY1-9008 Cayman Islands
中國總部及主要營業地點	中國 上海市閔行區 虹梅路3125號
香港主要營業地點	香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心46樓
公司網站	<u>www.52mf.com</u> (該網站所載資料並不構成本文件的一部分)
聯席公司秘書	霍寶兒女士，CPA、ACG (CS、CGP)、 HKACG (CS、CGP) 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心46樓 胡鼎先生 中國 上海市閔行區 虹梅路3125號
授權代表	霍寶兒女士 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心46樓 柳佳女士 中國 上海市閔行區 虹梅路3125號
審核委員會	王燦先生 (主席) 宋成立先生 吳凱盈女士

公司資料

薪酬委員會

宋成立先生 (主席)
李詩鴻博士
LIM Meng Ann先生

提名委員會

何愚先生 (主席)
王燦先生
張其奇先生

[編纂]

主要往來銀行

交通銀行上海市分行
中國
上海市黃浦區
江西中路200號3樓

平安銀行上海分行營業部
中國
上海市浦東新區
陸家嘴環路1333號

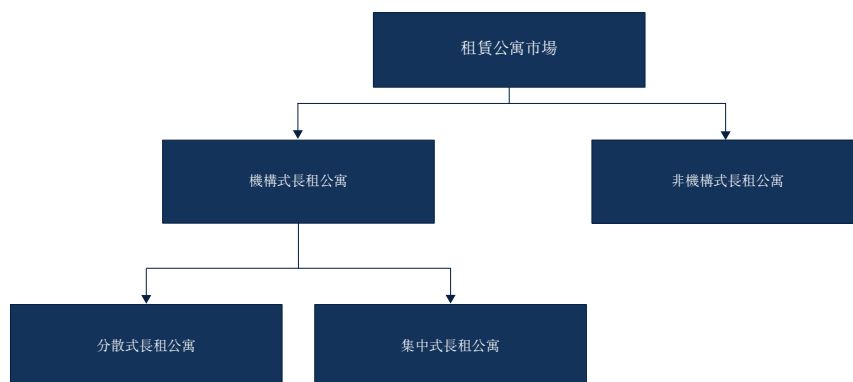
上海銀行浦西支行
中國
上海市黃浦區
四川中路259號

行業概覽

除非另有指明，否則本節中提供的資料(包括若干事實、統計資料及數據)均來自我們委託弗若斯特沙利文編製的弗若斯特沙利文報告，以及各種政府官方出版物及其他公開出版物。我們相信該等來源適用於本節所載資料，且我們採用了合理、謹慎的方式摘錄及複製該等資料。我們並無理由相信該資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性，或遺漏任何會導致該資料在任何重大方面屬虛假或具誤導性的事實。經過合理問詢後，吾等董事確認，自弗若斯特沙利文報告日期起，市場信息並無可能對該資料構成限制、矛盾或產生重大影響的不利變化。本節提供的資料未經我們、聯席保薦人、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]、[編纂]或我們或彼等各自的董事、高級職員、代表或顧問或任何其他參與[編纂]的人士(弗若斯特沙利文除外)獨立核實，對其準確性亦不發表任何聲明。因此，本節所載來自官方及非官方來源的資料可能不準確，不應被過分依賴。

概覽及定義

租賃公寓市場包括(i)非機構化長租公寓(大部分由個人業主提供)及(ii)機構化長租公寓(通常由專業租賃公寓運營公司提供)。機構化長租公寓市場包括分散式長租公寓及集中式長租公寓，兩者的主要區別在於運營模式及物業來源的不同。分散式長租公寓運營商從不同的個人業主收集分散在不同地點的可用公寓，而集中式長租公寓運營商通常與機構業主簽訂長期整租協議，可在一棟樓中提供大量公寓。下圖載列中國租賃公寓市場的構成：



資料來源：弗若斯特沙利文報告

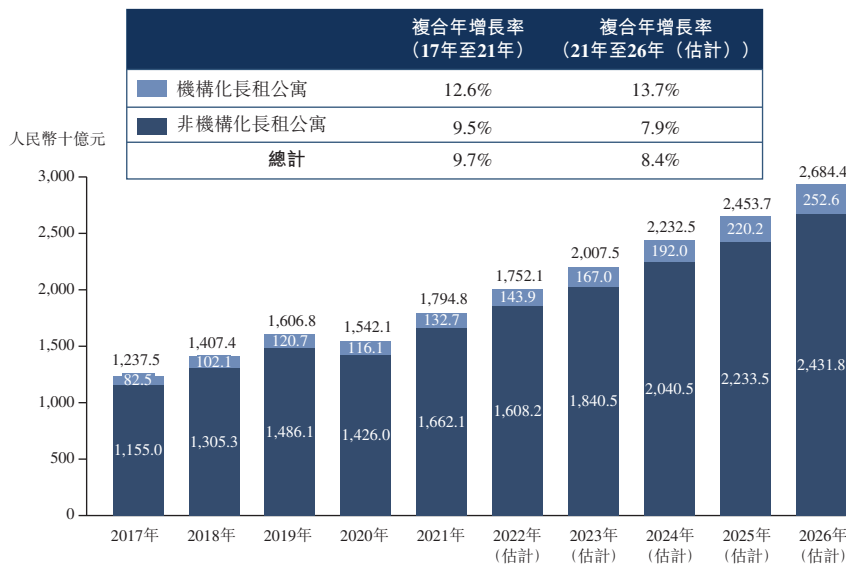
行業概覽

中國租賃公寓市場

近年，中國租賃公寓市場迅猛發展。根據弗若斯特沙利文的資料，中國租賃公寓市場的規模由2017年的人民幣1.2萬億元增至2021年的人民幣1.8萬億元。至2026年，中國租賃公寓市場的規模預計將進一步增至人民幣2.7萬億元，主要驅動因素在於高昂的置業成本、年輕一代晚婚趨勢、城市化率及城市人口（尤其是年輕人流入城市）增加。

中國租賃公寓市場非常分散，有大量運營中的非機構化的長租公寓。於2021年，中國機構化長租公寓的滲透率僅為7.4%，遠低於發達國家，同年，英國及美國的機構化長租公寓滲透率分別為42.0%及30.0%。隨著中國租賃公寓市場的進一步發展，中國的機構化長租公寓滲透率預計到2026年將增至9.4%。2021年至2026年，中國租賃公寓市場規模總量預計按8.4%的複合年增長率增長，而當中機構化長租公寓的市場規模在同期預計按13.7%的較高複合年增長率增長。下圖載列所示期間按機構化長租公寓及非機構化長租公寓劃分的中國長租公寓市場的規模明細：

**2017年至2026年（估計）中國租賃公寓的市場規模
（按機構化長租公寓及非機構化長租公寓劃分）**



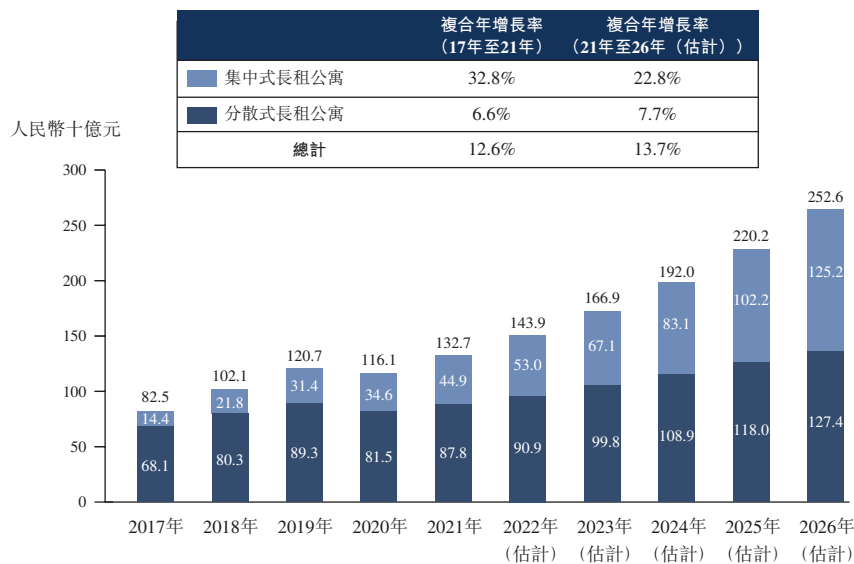
資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

中國機構化長租公寓市場

2017年至2021年，中國的機構化長租公寓市場規模由人民幣825億元增加至人民幣1,327億元，複合年增長率為12.6%。估計機構化長租公寓市場規模到2026年將增至人民幣2,526億元，2021年至2026年的複合年增長率為13.7%。下圖載列所示期間中國機構化長租公寓市場的規模及按集中式長租公寓與分散式長租公寓劃分的中國機構化長租公寓市場的明細：

**2017年至2026年（估計）中國機構化長租公寓的市場規模
（按集中式長租公寓及分散式長租公寓劃分）**



資料來源：弗若斯特沙利文報告

中國集中式長租公寓市場

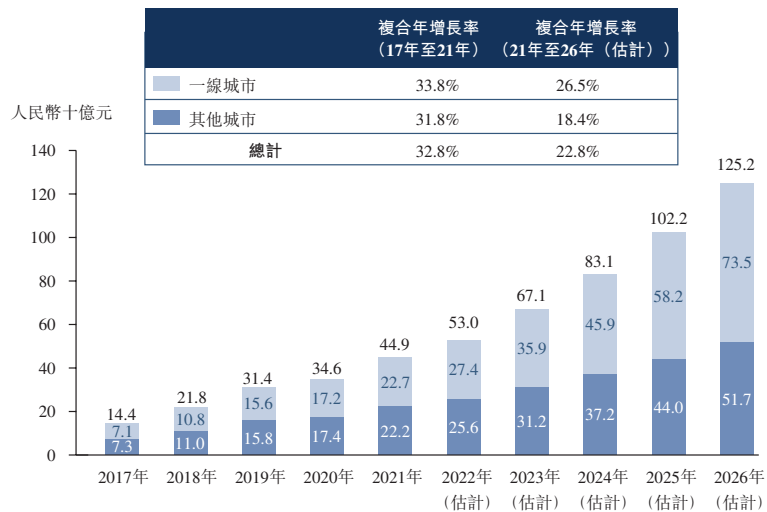
市場規模

2017年至2021年，集中式長租公寓市場規模由人民幣144億元增至人民幣449億元，複合年增長率為32.8%。預計集中式長租公寓市場規模到2026年將達到人民幣1,252億元，2021年至2026年的複合年增長率為22.8%。

行業概覽

集中式長租公寓的地域覆蓋範圍以一線城市為主，該地域亦是2017年至2021年規模最大、增速最快的市場。預計2026年一線城市集中式長租公寓的市場規模將達到人民幣735億元，約佔整體集中式長租公寓市場的58.7%。下圖載列於所示期間中國集中式長租公寓市場規模及於所示期間按城市級別劃分的集中式長租公寓市場規模明細：

2017年至2026年（估計）中國集中式長租公寓的市場規模
（按城市級別劃分）

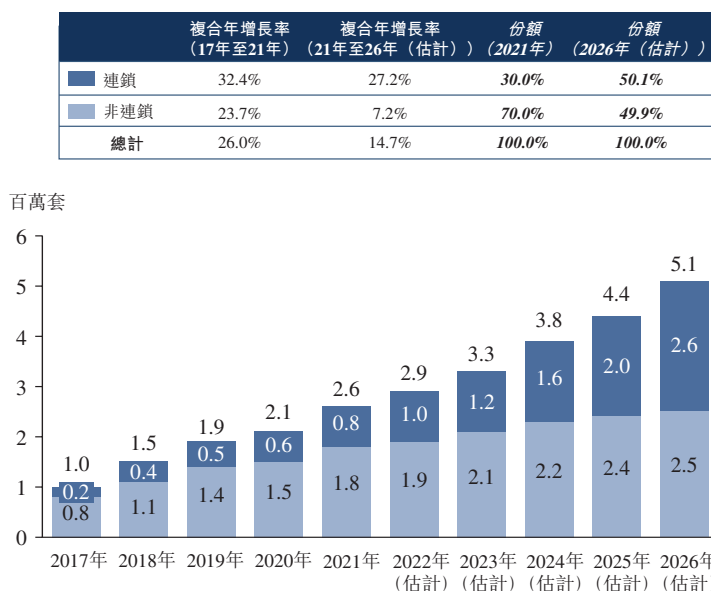


資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

就運營中公寓數量計，集中式長租公寓的數量由2017年的100萬套增至2021年的260萬套，複合年增長率為26.0%。預計集中式長租公寓的數量到2026年將進一步增至510萬套，2021年至2026年的複合年增長率為14.7%。集中式長租公寓可進一步細分為連鎖公寓及非連鎖公寓。連鎖公寓是位於多個城市且由單一運營商管理的集中式長租公寓，而非連鎖公寓則由規模有限的本地運營商管理。於2021年，按運營中公寓數量計，連鎖公寓僅佔中國集中式長租公寓總數的30.0%。然而，按運營中公寓數量計，我們中國連鎖公寓的市場份額預計將由2021年的30.0%增至2026年的50.1%，從而超越非連鎖公寓的滲透率。下圖載列所示期間中國運營中集中式長租公寓的數量及所示期間按連鎖公寓與非連鎖公寓劃分的集中式長租公寓（按運營中公寓數量計）明細：

**2017年至2026年（估計）中國運營中集中式長租公寓的數量
（按連鎖公寓及非連鎖公寓劃分）**



資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

集中式長租公寓的競爭優勢

與分散式長租公寓相比，集中式長租公寓具有以下方面的競爭優勢：

穩定性。有別於分散式長租公寓運營商從不同個人業主獲得物業來源的做法，集中式長租公寓運營商通常與大型機構業主簽訂長期整租協議，確保集中式長租公寓運營的穩定性。

安全性。集中式長租公寓通常配備現場保安人員。每個公寓的駐店經理定期到公寓物業檢查物業狀況，確保及時發現及整改任何潛在安全隱患。

服務。集中式長租公寓通常為住戶提供滿足住戶不斷變化需求的多種增值服務，而分散式長租公寓提供的服務相對有限。

社區。由於有大量住戶居住在一個公寓社區，集中式長租公寓更能通過不同類型的社交活動為住戶之間建立有意義且健康的關係。

解決一居室公寓供需錯配的能力。中國租賃公寓市場中的一居室公寓供需錯配長期存在。儘管現有市場上的兩居室或三居室公寓供應充足，但一居室公寓的供應相對稀缺。年輕一代要麼須為不必要的大公寓支付額外租金，要麼與他人合租公寓。由於集中運營模式憑藉在整體規劃、產品設計及執行能力等方面的核心特質，集中式租賃公寓能夠通過提供大量的一居室公寓來更好地解決上述錯配問題。

低成本及高運營效率。集中式長租公寓的一個重要特點是集中式長租公寓運營商與大型機構業主簽訂長期整租協議，這通常會降低每間租賃公寓的出租成本。此外，集中式長租公寓運營商往往通過利用集中採購制度、標準化產品及服務、卓越的管理能力及高技能的員工來維持較高水平的運營效率。該等優勢進一步使集中式長租公寓運營商能夠有效地拓展其公寓網絡，並從規模經濟效應中獲益。

行業概覽

市場驅動力

中國集中式租賃公寓市場爆發出巨大的增長潛力，其主要驅動因素如下：

*中國城鎮化進程加快。*隨著中國經濟快速現代化，中國的城鎮化進程比計劃的速度更快，推動了大量人口從農村地區湧入城鎮地區。2020年，中國城鎮人口9.02億，同比增長2.0%，中國城鎮化率達到63.9%。預計未來幾十年，中國的持續城鎮化將在城市（尤其是核心城市）產生巨大的住房需求，這將進一步帶動集中式長租公寓市場的增長。

*置業門檻高，尤其是在一線城市。*儘管一線城市的住房需求強勁，預計一線城市中期的整體住房供應水平仍將處於低位。快速增長的住房需求加上可用住房供應短缺導致房價上漲，置業對年輕一代而言更加遙不可及。集中式長租公寓提供了置業的替代方案，可緩解住房負擔問題。

*租房傾向變強。*由於年輕一代晚婚及轉換工作更為頻繁，他們租房傾向愈發強烈。此外，由於租房具備多樣性與靈活性，部分年輕人更喜歡租賃公寓。根據弗若斯特沙利文的資料，2021年全國租房率達到15.3%，預計2026年將升至18.0%。

*服務質量意識不斷增強。*隨著可支配收入增加，如今住戶追求更好的生活條件和社區環境，較過往更願意為優質居住體驗買單。除優質的住房選擇外，集中式長租公寓亦為住戶提供各種設施，並使增值服務多元化，有助集中式長租公寓廣受市場歡迎。

*有利政策。*2016年6月，國務院印發《國務院辦公廳關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》，加快發展住房租賃市場，規範租賃住房管理。2017年5月，住房和城鄉建設部印發《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，鼓勵發展大規模、專業化租賃住房企業。2021年7月，國務院印發意見，重申鼓勵專業及機構化長租公寓運營商發展的決心。大約在同一時間，財政部和國家稅務總局聯合公佈了適用於運營租賃公寓的企業的增值稅優惠稅率。此外，中國省級部門已採取措施鼓勵行業參與者增加公寓物業的供應，包括將非住宅物業轉換為保障性租賃住房，提高空置或不常使用物業的使用率，及改造現有城市住宅社區。有利政策的出台及可用公寓物業的新增供應均有助於集中式長租公寓的可持續健康發展。

行業概覽

市場趨勢

中國集中式長租公寓市場的主要趨勢如下：

連鎖公寓的滲透率提高。在2017年以前，中國集中式長租公寓市場的主要參與者為小規模的非連鎖運營商。然而，在過去數年，更大規模的多城市連鎖公寓逐步湧現。儘管增長迅速，但按運營中公寓數量計，2021年連鎖公寓僅佔中國集中式長租公寓的30.0%。預計連鎖公寓的滲透率到2026年將提高至50.1%。

年輕一代對高質素服務的需求。隨着千禧一代及Z世代進入勞動力市場，年輕一代成為長租公寓市場的主力住戶群。不同於上一輩，千禧一代追求更好的生活條件和社區環境，更願意為優質公寓和便捷服務支付額外費用，而這鼓勵集中式長租公寓運營商提高公寓質量，以吸引年輕一代。近年來，集中式長租公寓市場呈現出為住戶提供的服務範圍拓展的趨勢，從基本的服務到多元化的增值服務。領先的集中式長租公寓運營商一直積極拓展其服務範圍，尤其是推出新業務，例如社區零售、招聘服務、寵物護理及汽車租賃服務，以滿足住戶不斷變化的需求。

藍領人員對合適居所的需求不斷增長。過去十年裡，中國超一線城市的經濟快速增長嚴重消耗了本地的勞工。該等城市的勞動密集型產業必須依賴自二三線城市或農村地區流入的外來務工人員。長期以來，適合藍領人員的居所供應一直短缺。集中式長租公寓為外來藍領人員提供清潔、安全及可滿足其日常生活需求的優質住處條件。因此，預計市場上將提供更多面向藍領人員的集中式長租公寓。

更多政府政策的支持。由於住房需求不斷增加，集中式長租公寓運營商積極嘗試解決住房短缺問題，尤其是利用低效用或閒置物業。近幾年出台了綜合調控政策，鼓勵集中式長租公寓的發展。預計國家和地方政府將出台更多利好政策，支持集中式長租公寓市場的長期發展。

數字化運營。隨著科技的快速發展，科技如今已滲透到我們日常生活的各個方面。AI、大數據、物聯網等技術已廣泛應用於集中式長租公寓的管理及運營。隨着整體市場規模進一步擴大，預計該等技術將在本市場發揮更大的作用。

行業概覽

行業整合加速。中國的集中式長租公寓市場高度分散。隨着領先參與者通過併購擴大經營規模，集中式長租公寓市場行業整合趨勢將持續。預計未來該市場的領先參與者將借助品牌知名度、提供多樣化服務的能力及其卓越的運營效率不斷整合市場。客戶為追求可靠、安全及舒適的生活體驗，傾向選擇擁有知名品牌及具營運規模的領先企業。因此，中小型的參與者可能積極與知名集中式長租公寓營運商建立夥伴關係，以獲得更大的客流量，提高出租率或收取更高的租金，這將有助於加速行業整合及提高行業集中度。

中國集中式長租公寓市場的競爭格局

主要進入門檻

新進入集中式長租公寓的市場參與者將遭遇諸多門檻，尤其是隨着其規模增長時更甚，包括來自以下方面的門檻：

品牌及聲譽。品牌知名度會影響客戶對租賃公寓的選擇，因為客戶更喜歡知名且有信譽的品牌以獲得更好的居住體驗。品牌知名度亦是吸引及挽留長期整租業主以及加盟管理和第三方託管公寓社區的加盟商和委託方的關鍵因素。運營商品牌在集中式長租公寓市場的知名度很大程度上取決於其地理覆蓋範圍、服務和設施的質量、營銷策略和定價等。對於往績記錄有限甚或並無往績紀錄的行業新進入者來說，建立品牌知名度可能需要很長時間，因此存在很高的進入門檻。

規模。規模經濟效應對集中式長租公寓的運營至關重要。規模大可以令集中式長租公寓運營商積累運營能力，獲得資金，建立標準化運營體系，在熱門地段覓得最搶手的物業、樹立品牌聲譽並產生盈利。由於缺少資本資源的獲取渠道及／或品牌知名度較低，新進入者可能發現難以在短期內擴大業務規模。

標準化與創新。許多領先的集中式長租公寓運營商已建立內部標準化運營程序，將技術基礎設施、產品、住戶服務及運營充分集成，以指導其日常業務運營。此外，領先的集中式長租公寓運營商持續投資於產品升級及創新，以持續改進住戶的居住體驗，並吸引更大的住戶群體。由於標準化運營及持續產品創新是業務跨區域可持續擴張的基礎，對於欠缺經驗的公司來說，亦是進入集中式長租公寓市場的重要門檻。

行業概覽

技術能力。專有技術基礎設施有利於整合資源、提高運營效率及監控服務流程。集中式長租公寓市場的主要參與者已為其業務流程定制技術基礎設施，該等技術基礎設施作為其競爭優勢的一部分，亦成為新進入者的技術壁壘。

高素質人才。有能力和技術的人才對於集中式長租公寓運營商提供優質服務和優質租賃選擇至關重要。培養優質人才需要成熟的培訓體系和豐富的實踐機會，兩者均需時間和資源，並對新進入者造成挑戰。

市場參與者及排名

根據弗若斯特沙利文的資料，中國集中式長租公寓市場非常分散，按運營中的公寓數量計，五大參與者合共佔市場總額較少。按運營公寓數目計，於2021年，我們是中國第三大集中式長租公寓運營商，擁有75,887個運營中的公寓。此外，根據弗若斯特沙利文的資料，按2021年在中國運營中的公寓數量計，我們是最大的獨立集中式長租公寓運營商，而且在2019-2021年間，我們在中國五大集中租賃公寓服務平台之中增長最為迅速。

許多集中式長租公寓運營商隸屬於房地產開發商，未來增長受制於相關房地產開發商的規模及財務支持。相反，獨立的集中式長租公寓運營商不隸屬於房地產開發商。下圖載列2021年中國五大集中式長租公寓運營商所佔市場份額（按運營中公寓數量計）的詳情：

排名	公司	運營中公寓數量 (千套)	市場份額	運營中公寓的 複合年增長率 (2019年至2021年)	類型
1	公司A	159.5	6.2%	20.4%	房地產開發商聯屬公司
2	公司B	106.0	4.1%	18.9%	房地產開發商聯屬公司
3	本公司	75.9	3.0%	45.4%	獨立
4	公司C	32.0	1.3%	9.9%	房地產開發商聯屬公司
5	公司D	30.0	1.2%	<0%	獨立
	其他	2,151.0	84.2%		
	總計	2,554.4	100.0%		

附註：

公司A成立於2016年，是中國一家大型房地產開發商的聯屬公司，提供包括獨立單人房、loft公寓、兩房公寓及其他等不同類型的集中式長租公寓。

公司B成立於2016年，是中國一家大型房地產開發商的聯屬公司，提供不同類型租賃公寓，滿足不同客戶的需要。

公司C成立於2017年，是中國一家大型房地產開發商的聯屬公司，以不同品牌向特定客戶群體提供租賃公寓。

公司D成立於2014年，是一名獨立的集中式長租公寓運營商，提供白領公寓及實惠的租賃服務。

資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，集中式長租公寓的地域覆蓋範圍以一線城市為主，亦是2017年至2021年規模最大及增長最快的市場。於一線城市，我們是北京及上海最大的集中式長租公寓運營商，於2021年在這兩個城市合共擁有約35,100套運營中公寓。此外，我們是廣州及深圳第四大集中式長租公寓運營商，於2021年在這兩個城市合共擁有14,000套運營中公寓。下圖分別載列2021年按北京及上海的運營中公寓數量合計劃分的五大集中式長租公寓運營商，以及按廣州及深圳的運營中公寓數量合計劃分的五大集中式長租公寓運營商：

排名	公司名稱	北京及上海的 運營中公寓數量（千套）
1	本公司	35.1
2	公司C	18.5
3	公司D	18.0
4	公司B	11.9
5	公司E	9.5

排名	公司名稱	廣州及深圳的 運營中公寓數量（千套）
1	公司A	88.4
2	公司B	20.8
3	公司F	19.5
4	本公司	14.0
5	公司G	13.0

附註：

公司E於2015年成立，是集中式長租公寓提供商，業務遍及中國多個城市。

公司F於1981年在深圳開始其藍領公寓提供商業務，是集中式長租公寓及酒店運營商，業務主要遍及華南地區。

公司G於2010年成立，管理的公寓包括員工宿舍及豪華服務式套房。公司G為我們其中一間被投資公司。

資料來源：弗若斯特沙利文報告

行業概覽

客戶調查

我們委託弗若斯特沙利文自2022年1月至2月對中國6個城市（覆蓋全部一線城市及若干二線城市）的1,000名參與者進行客戶調查，以從客戶角度更好地了解集中式長租公寓市場。下文載列弗若斯特沙利文進行的客戶調查的選定結果。

品牌知名度

按品牌知名度計，魔方公寓在中國集中式長租公寓品牌中位居第一。

客戶滿意度

魔方公寓在受訪者最信賴的中國集中式長租公寓品牌中位居第一。

資料來源、主要依據及假設

我們委聘獨立市場研究顧問弗若斯特沙利文對中國租賃公寓行業進行分析，並編製弗若斯特沙利文報告，以用於本文件，我們已同意為該報告支付費用86,000美元。弗若斯特沙利文報告由弗若斯特沙利文獨立編製。除另有說明外，本節的所有數據及預測均來自弗若斯特沙利文報告，並基於弗若斯特沙利文的文獻回顧、專家訪談及分析。弗若斯特沙利文於1961年在紐約成立，是一家獨立的全球諮詢公司，其服務包括（其中包括）行業諮詢、市場策略諮詢及企業培訓。於編撰及編製弗若斯特沙利文報告時，弗若斯特沙利文作出以下主要假設：(i)目前所討論的中國社會、經濟及政治狀況於預測期內將保持穩定，(ii)在預測期內，中國政府對租賃公寓行業的政策將保持一致，(iii)中國的租賃公寓行業將受弗若斯特沙利文報告所述的因素所驅動。

監管概覽

本節載列影響我們於中國的業務活動或我們的股東向我們收取股息及其他分派的權利的最為重大規則及法規的概要。

關於外商投資的法規

在中國設立、經營及管理公司受於2005年、2013年及2018年作出修訂的《中華人民共和國公司法》規管。根據《中華人民共和國公司法》，在中國設立的公司為有限責任公司或股份有限公司。中國內資公司及外商投資公司均適用《中華人民共和國公司法》。於2019年12月30日，商務部及國家市場監督管理總局頒佈《外商投資信息報告辦法》並於2020年1月1日生效，廢止了《外商投資企業設立及變更備案管理暫行辦法》。倘外國投資者在中國境內直接或間接開展投資活動的，外國投資者或外商投資企業應當向商務部門報告投資情況。於2021年12月27日，商務部、國家發改委頒佈《外商投資准入特別管理措施（負面清單）（2021年版）》（或負面清單（2021年版）），並於2022年1月1日生效。租賃公寓服務行業並無列入負面清單（2021年版）。對於未列入負面清單（2021年版）的領域，應按照內外資一視同仁的原則進行監管。

於2019年3月15日，全國人民代表大會批准《中華人民共和國外商投資法》，而於2019年12月26日，國務院頒佈《中華人民共和國外商投資法實施條例》（或《實施條例》），以進一步闡明及闡述《外商投資法》的有關條文。《外商投資法》及《實施條例》均自2020年1月1日起生效，並取代三項之前有關中國境內的外商投資的主要法律，即《中華人民共和國中外合資經營企業法》、《中華人民共和國中外合作經營企業法》及《中華人民共和國外資企業法》以及其各自的實施條例。根據《外商投資法》，「外商投資」是指外國投資者（包括外國的自然人、企業或者其他組織）直接或者間接在中國境內進行的投資活動，包括下列情形：(i)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內設立外商投資企業；(ii)外國投資者取得中國境內企業的股份、股權、財產份額或者其他類似權益；(iii)外國投資者單獨或者與其他投資者共同在中國境內投資新建項目；及(iv)法律、行政法規或者國務院規定的其他方式的投資。《實施條例》推出透視原則並進一步規定在中國境內投資的外商投資企業亦須受《外商投資法》及《實施條例》的規管。

監管概覽

關於消費者保護的法規

全國人大常委會於1993年10月31日頒佈並於2013年10月25日修訂《中華人民共和國消費者權益保護法》，就有關購買或使用商品及接受服務的消費者權益提供保障。所有經營者為消費者提供其生產、銷售的商品及／或提供服務，均應當遵守本法。根據修訂，所有經營者應高度重視保護於業務經營過程中獲取的客戶私隱。

根據全國人大常委會於1994年10月27日頒佈並於2018年10月26日及2021年4月29日最新修訂的《中華人民共和國廣告法》，廣告不得含有任何虛假或誤導信息，不得欺騙或誤導客戶。廣告主、廣告經營者、廣告發佈者從事廣告活動，應當遵守法律法規，誠實信用，公平競爭。

關於房屋租賃及租賃公寓服務的法規

關於房屋租賃的一般法規

根據全國人大常委會於1994年7月5日頒佈，於2007年8月30日、2009年8月27日修訂並於2009年8月27日生效（於2019年8月26日進一步修訂並於2020年1月1日生效）的《中華人民共和國城市房地產管理法》，租賃物業時，出租人及承租人應當簽訂書面租賃合同，約定租賃期限、物業用途、租賃價格、修繕責任等條款，以及雙方的其他權利和義務。

根據《中華人民共和國民法典》，承租人可將租賃物業分租予第三方，惟須獲得出租人的同意。倘承租人分租租賃物業，承租人與出租人間的租賃合約保持有效。倘承租人未經出租人同意分租租賃物業，出租人有權終止租賃。倘出租人知悉或應知悉承租人的分租事宜但未能於六個月內提起任何異議的，將視為出租人同意分租事項。此外，倘出租人轉讓物業，承租人與出租人間的租賃合約仍保持有效。

2010年12月1日，住房和城鄉建設部頒佈《商品房屋租賃管理辦法》，於2011年2月1日生效。根據該辦法，業主及承租人須訂立通常載有若干具體條文的租賃合約，並在租賃合約簽訂之日起30日內到市或縣級的有關建設或物業主管部門辦理登記備案手續。倘業主及承租人未能完成登記程序，業主及承租人均可能面臨罰款。同時，根據該辦法，有下列情形之一的房屋不得出租：(i)屬於違法建築的；(ii)不符合安全、防災等工程建設強制性標準的；(iii)違反規定改變房屋使用性質的；或(iv)法律、法規規定

監管概覽

禁止出租的其他情形。違反該辦法規定的，由直轄市、市、縣人民政府建設（房地產）主管部門責令限期改正，對沒有違法所得的，可處以人民幣5,000元以下罰款；對有違法所得的，可處以違法所得一倍以上三倍以下，但不超過人民幣30,000元的罰款。

關於住房租賃市場的法規

中國有關住房租賃的法律法規仍在發展演變。其大多為國家或地方各級政府機構發佈的政府意見、規定或通知，並非具體立法。該等政府意見、規定或通知旨在鼓勵、促進及引導住房租賃市場的發展。下文為概要。

於2015年1月6日，住房和城鄉建設部（或住建部）發佈《住房城鄉建設部關於加快培育和發展住房租賃市場的指導意見》，鼓勵成立經營住房租賃的機構，通過長期購買或租賃社會房源，可直接向社會出租。

此外，於2016年5月17日，國務院發佈《國務院辦公廳關於加快培育和發展住房租賃市場的若干意見》，當中載列以下原則（其中包括）：

- 允許改建房屋用於租賃。允許將商業用房等按規定改建為租賃住房，土地使用年限和容積率不變，土地用途調整為居住用地，調整後用水、用電、用氣價格應當按照居民標準執行。允許將現有住房按照國家和地方的住宅設計規範改建後出租，改建中不得改變原有防火分區、安全疏散和防火分隔設施，必須確保消防設施完好有效。
- 各地要制定支持住房租賃消費的優惠政策措施，引導城鎮居民通過租房解決居住問題。完善住房租賃法律法規，明確當事人的權利義務，規範市場行為，穩定租賃關係。推行住房租賃合同示範文本和合同網上簽約，落實住房租賃合同登記備案制度。

監管概覽

- 省級人民政府要加強本地區住房租賃市場管理。城市人民政府對本行政區域內的住房租賃市場管理負總責，要建立多部門聯合監管體制。各地應建設住房租賃信息服務與監管平台，推進部門間信息共享。
- 住房城鄉建設部門負責住房租賃市場管理和相關協調工作，要會同有關部門加強住房租賃市場監管，完善住房租賃企業、中介機構和從業人員信用管理制度，全面建立相關市場主體信用記錄，納入全國信用信息共享平台，對嚴重失信主體實施監管及懲戒。公安部門要加強出租住房治安管理和住房租賃當事人居住登記，督促指導居民委員會、村民委員會、物業服務企業以及其他管理單位排查安全隱患。各有關部門要按照職責分工，依法查處利用出租住房從事違法經營活動。

於2017年5月19日，住建部頒佈《住房租賃和銷售管理條例(徵求意見稿)》，收到意見的截止日期為2017年6月19日，而截至本文件日期，住建部尚未頒佈或就此向外發佈任何規定、法規、通知或通告。然而，其於一定程度上反映有關住房租賃的監管思路如下：

- 業主應確保租賃住房的安全及基本使用功能。住房租賃企業應查驗承租人的身份並如實保存相關記錄。業主不得通過暴力、威脅或其他強制方式驅逐承租人，以收回物業。
- 業主應確保租賃住房的單間符合單間最高承租人人數及最小佔地面積的若干標準。相關標準由地方主管機構頒佈。
- 租約應包含租期條款。鼓勵簽署三年以上的租約並實際履行，而當地政府應予以支持。
- 業主及承租人應於租約簽署後十五日內到當地住房機構登記簽訂的租約。

監管概覽

- 住房租賃企業應自其成立後三十日內向當地住房機構匯報。住房機構應及時公佈住房租賃企業的資料並監查住房租賃企業。

於2017年7月18日，住建部、國家發展與改革委員會（或國家發改委）及公安部聯合發佈《關於在人口淨流入的大中城市加快發展住房租賃市場的通知》，陳述如下：

- 鼓勵住房租賃企業機構化。鼓勵房屋開發商、房地產經紀及物業管理企業將業務擴展至住房租賃行業。
- 住房相關機構應建立線上租賃備案系統。住房相關機構亦應規範和監督住房租賃行業的租賃過程，包括確保住房租賃廣告的真實性並規範住房租賃過程。
- 為增加租賃住房供應，鼓勵當地政府提供新的住房租賃物業用地。鼓勵國有租賃公寓企業將閒置或低效利用的國有廠房及商用辦公室改建租賃住房。鼓勵金融機構在風險可控、業務經營可持續的前提下，加大對住房租賃企業的信貸支持力度。
- 當地政府的不同部門應共同執行有關住房租賃的法律及法規並維護住房租賃市場的秩序。

於2017年8月21日，國土資源部及住房和城鄉建設部發佈《利用集體建設用地建設租賃住房試點方案》，確定第一批在北京、上海、南京、杭州、合肥等其他13個城市開展利用集體建設用地建設租賃住房試點。

根據於2019年12月13日頒佈的《住房和城鄉建設部、國家發展改革委、公安部、市場監管總局、銀保監會、國家網信辦關於整頓規範住房租賃市場秩序的意見》，轉租住房10套（間）以上的住房租賃企業、單位或個人應當依法辦理市場主體登記，而經營範圍應當註明為「住房租賃」。住建部及其地方部門應提供住房租賃管理服務平台數據

監管概覽

接口，推進與相關企業業務系統聯網，實現住房租賃合同即時網簽備案。此外，住建部加強對採取「高進低出」（支付房屋權利人的租金高於收取承租人的租金）及「長收短付」（收取承租人租金週期長於支付房屋權利人租金週期）業務模式的住房租賃企業的監管。於2021年4月15日，住建部及其他五個部門聯合發佈《關於加強輕資產住房租賃企業監管的意見》，進一步加強輕資產住房租賃企業的監管。例如，該意見規定住房租賃企業不得使用承租人的信用額獲取住房租賃消費貸款，不得以租金分期、租金優惠等名義誘導承租人使用住房租賃消費貸款，住房租賃企業應於商業銀行設立資金監管賬戶，而商業銀行應通過系統對接方式向當地住建部推送賬戶資料。

於2021年6月24日，國務院辦公廳發佈《國務院辦公廳關於加快發展保障性租賃住房的意見》，從土地、審批、稅費、金融等六個方面明確保障性租賃住房的基礎制度及支持政策。例如，在滿足若干要求後，人口正流入的大城市可以在集體建設用地或劃撥土地上建造保障性租賃住房，並允許閒置或低效使用的現有非住宅物業（商業辦公、旅館、廠房、倉儲、科教樓）改建為保障性租賃住房。此外，支持專業化規模化住房租賃企業建設和運營管理保障性租賃住房。此外，上海和南京等多個城市已頒佈《關於加快發展本市保障性租賃住房的實施意見》等保障性租賃住房方面的管理辦法或徵求意見稿，其中列明保障性租賃住房的更多實施細則，範圍涵蓋財稅支持政策、租戶條件和租務管理。

建築與裝修工程管理條例

《中華人民共和國建築法》於1998年3月1日生效，分別於2011年4月及2019年4月修訂，主要用作規範建築業。根據《中華人民共和國建築法》，建築工程開工前，建設單位應申請領取施工許可證；但是，國務院建設行政主管部門確定的限額以下的小型工程除外。建築施工企業應根據其註冊資本、專業技術人員、技術裝備和已完成的建築工程業績，劃分為不同的資質等級。建築施工企業可在資質等級許可的範圍內從事建築活動。未取得施工許可證而擅自施工及不符合開工條件的工程可能導致建設行政主管部門責令停止施工並罰款。

監管概覽

根據於2000年1月生效及於2019年4月修訂的《建設工程質量管理條例》(或《建設工程條例》)和於1999年12月1日生效，並分別於2001年7月、2014年6月、2018年9月及2021年3月修訂的《建築工程施工許可管理辦法》(或《施工辦法》)，建設及裝修各類建築物及其附屬設施應在開始施工前申請許可，工程投資額在人民幣300,000元以下或建築工程面積不超過300平方米除外。此外，《施工辦法》強調，任何單位和個人不得將工程項目分解為若干限額以下的工程項目，規避申請領取施工許可證。違反者可能被責令終止工程，被責令限期改正並處以罰款。依照《建設工程條例》的規定，倘建設工程業主有下列行為之一，其將被責令改正，並處工程合約價款2%以上4%以下的罰款；倘已造成損失，應當承擔賠償責任，包括：(i)未組織竣工驗收，擅自交付使用的，(ii)驗收不合格，擅自交付使用的，或(iii)對不合格的建設工程按照合格工程驗收的。由於中國租賃公寓行業相對年輕且正在演變，對於此類條例在不同層級或城市如何適用於租賃公寓行業，缺乏明確及統一的規範指導。

關於環境保護的法規

環境保護

《中華人民共和國環境保護法》(或《環境保護法》)於1989年12月26日頒佈實施，於2014年4月24日作出最新修訂。《環境保護法》乃為保護和改善生活環境與生態環境，防治污染和其他公害和保障人體健康而制定。根據《環境保護法》及中國其他適用法律及法規規定，環境保護部(「**環境保護部**」)及其地方部門對環境保護工作實施監督管理。根據《環境保護法》規定，必須對建設項目可能對環境的影響作出評價。建設項目中防治污染的設施，必須與主體工程同時設計、同時施工、同時投產使用。未經主管政府機關同意，不得擅自拆除或者閒置防治污染的設施。

違反《環境保護法》的後果包括予以警告、罰款、限期改正、強制停業或刑事處罰。

監管概覽

環境影響評價

根據於2002年10月28日頒佈及於2018年12月29日作出最新修訂的《中華人民共和國環境影響評價法》，國務院根據建設項目對環境的影響程度，對建設項目的環境影響評價實行分類管理。建設單位應當按照下列規定組織編製環境影響報告書、環境影響報告表或者填報環境影響登記表：(i)可能造成重大環境影響的，應當編製環境影響報告書，對產生的環境影響進行全面評價；(ii)可能造成輕度環境影響的，應當編製環境影響報告表，對產生的環境影響進行分析或者專項評價；及(iii)環境影響很小、不需要進行環境影響評價的，應當填報環境影響登記表。

於2020年11月30日，中國生態環境部（「生態環境部」）頒佈《建設項目環境影響評價分類管理名錄（2021年版）》（或《分類管理名錄（2021年版）》），於2021年1月1日生效。根據《分類管理名錄（2021年版）》，租賃公寓服務不納入建設項目環境影響評價管理。

有關消防的法規

根據全國人大常委會於1998年4月29日頒佈並於2021年4月29日最新修訂的《中華人民共和國消防法》以及住房和城鄉建設部於2020年4月1日頒佈並於2020年6月1日生效的《建設工程消防設計審查驗收管理暫行規定》，大型的人員密集場所及其他特殊建設工程竣工驗收後，建設單位應當向消防主管部門申請消防設計審查，完成消防審查驗收程序。其他建設工程竣工驗收合格之日起五個工作日內，建設單位應當報消防設計審查驗收主管部門備案。公眾聚集場所未經消防安全檢查或者經檢查不符合消防安全要求，擅自投入使用的，(i)對只要求進行消防安全竣工驗收備案的項目，有關部門可責令其改正，並處人民幣5,000元以下的行政罰款。裝修及裝飾工程隨後消防安全抽查不合格的，有關部門可責令相關場所停業，直至整改完畢；及(ii)對需要進行消防安全設計審查和消防安全竣工驗收的項目，有關部門可以責令停止或者暫停經營，並處人民幣30,000元以上人民幣300,000元以下的行政罰款。

與具有專門適用技術標準的酒店或私人住宅行業不同，由於中國租賃公寓行業相對年輕且正在演變，對於此類法規在不同層級或城市如何適用於租賃公寓行業，缺乏明確及統一的監管實踐。

監管概覽

有關商業特許經營法規

根據於2012年2月1日生效的《商業特許經營備案管理辦法》，特許人應當自第一份特許經營協議簽訂後起計15日內，向商務部或其地方部門備案。特許人的營業登記、經營資源、全國加盟店網絡發生變化的，應當自發生變化之日起計30日內向商務部提出變更申請。

有關網絡安全及隱私的法規

根據全國人大於2020年5月28日頒佈及於2021年1月1日生效的《中華人民共和國民法典》，自然人的個人信息受法律保護。任何組織或者個人需要獲取他人個人信息的，應當依法取得並確保信息安全，不得非法收集、使用、加工、傳輸他人個人信息，不得非法買賣、提供或者公開他人個人信息。

近年來，中國政府部門頒佈有關互聯網使用的法律及法規，以保護個人信息免於未經任何授權披露。根據工業和信息化部（「工信部」）於2011年12月頒佈並於2012年3月生效的《規範互聯網信息服務市場秩序若干規定》，未經用戶同意，互聯網信息服務提供商不得收集任何用戶個人信息或向第三方提供任何該等信息。互聯網信息服務提供商應當明確告知用戶收集和處理用戶個人信息的方式、內容和用途，不得收集其提供服務所必需以外的信息。互聯網信息服務提供商亦應當妥善保管用戶個人信息；保管的用戶個人信息洩露或者可能洩露時，應當立即採取補救措施；造成嚴重後果的，應當立即向電信管理機構報告。此外，全國人大頒佈新《中華人民共和國國家安全法》，該法於2015年7月生效，以取代原《中華人民共和國國家安全法》，涵蓋多類國家安全，包括技術安全及信息安全。

於2016年11月7日頒佈並於2017年6月1日生效的《中華人民共和國網絡安全法》禁止個人或組織竊取或者以其他非法方式獲取個人信息，非法出售或者非法向他人提供個人信息。《中華人民共和國網絡安全法》規定網絡運營者（包括（其中包括）互聯網信息服務提供商）根據適用法律法規以及強制性國家及產業標準採納技術措施及其他必要措施，以維護網絡運營的安全及穩定性，有效應對網絡安全事故，防止非法及刑事活動，以及維持網絡數據的完整性、保密性及可用性。互聯網服務提供商違反《中華人民共和國網絡安全法》的任何條文及規定，可能被給予警告、罰款、沒收違法所得、吊

監管概覽

銷許可證、取消備案、關閉網站，甚至追究刑事責任。此外，於2013年7月頒佈並於2013年9月生效的工信部《電信和互聯網用戶個人信息保護規定》，包含對個人信息的使用及收集的具體要求以及電信業務經營者及互聯網信息服務提供商將須採納的安全措施。

《常見類型移動互聯網應用程序必要個人信息範圍規定》於2021年3月12日頒佈並於2021年5月1日生效，其規範移動互聯網應用程序(APP)及用戶無需下載或安裝即可使用的基於應用軟件開放平台界面開發的小程序對個人信息的收集。APP及小程序不得因用戶不同意收集非必要個人信息，而拒絕用戶使用APP及小程序的基本功能服務。如不遵守上述規定，主管部門將依法處理。

於2020年4月13日頒佈、於2021年12月28日修訂並於2022年2月15日生效的《網絡安全審查辦法》規定，關鍵信息基礎設施運營者採購網絡產品和服務，平台運營者開展數據處理活動，影響或可能影響國家安全的，應當進行網絡安全審查。《網絡安全審查辦法》進一步規定，掌握超過100萬用戶個人信息的網絡平台經營者申請赴國外上市時，必須向網絡安全審查辦公室申報網絡安全審查。

全國人大常委會於2021年6月10日頒佈及於2021年9月1日起生效的《中華人民共和國數據安全法》規定，有關實體開展數據處理活動，應當遵守法律、法規及道德準則，建立健全數據處理過程中的全過程數據安全管理制度及加強風險監控。處理重要數據的實體應當定期進行風險評估，並向主管部門申報。全國人大常委會於2021年8月20日頒佈及於2021年11月1日起生效的《中華人民共和國個人信息保護法》規定，對個人信息處理作出詳細規定，並進一步完善個人信息保護機制。

根據國家網信辦、工信部、公安部及國家市場監督管理總局於2019年1月23日聯合發佈並於同日生效的《關於開展APP違法違規收集使用個人信息專項治理的公告》，為進一步落實及加強《網絡安全法》，(i) App運營者要嚴格履行《網絡安全法》規定的責任義務，對獲取的個人信息安全負責，採取有效措施加強個人信息保護，(ii)有關主管部門按照《網絡安全法》及《消費者權益保護法》加強對違法違規收集使用個人信息行為的監管和處罰，及(iii)公安機關開展打擊網上違法違規收集使用個人信息專項工作。於2019年11月28日，國家網信辦、工信部、公安部及國家市場監督管理總局聯合發佈《關於印發〈APP違法違規收集使用個人信息行為認定方法〉的通知》，於同日生效，為

監管概覽

認定APP違法違規收集使用個人信息行為提供具體方法。此外，工信部於2020年7月22日發佈《關於開展縱深推進APP侵害用戶權益專項整治行動的通知》，規定檢查APP服務提供者的若干行為，並訂明APP專項整治的時間，對發現存在問題的企業，工信部將責令5個工作日內完成整改，否則將採取向社會公告、組織下架、行政處罰等措施。此外，國家網信辦、工信部、公安部及國家市場監督管理總局於2021年3月12日聯合發佈《關於印發〈常見類型移動互聯網應用程序必要個人信息範圍規定〉的通知》，於2021年5月1日生效，明確移動互聯網應用程序運營者不得因用戶不同意收集非必要個人信息，而拒絕用戶使用APP基本功能服務。

此外，根據《中華人民共和國刑法》（於2020年12月最新修訂），任何個人或實體(i)違反適用法律向他人出售或者披露任何公民個人信息，或(ii)竊取或者以其他方法非法獲取公民個人信息，情節嚴重的，將受到刑事處罰。任何互聯網服務提供商未能履行適用法律所規定的互聯網信息安全管理責任並在責令後概不改正，如有以下情形之一，將受到刑事處罰：(i)大規模傳播非法信息；(ii)洩露任何客戶信息引致任何嚴重後果；(iii)刑事證據任何嚴重滅失；或(iv)其他嚴重情節。此外，於2017年5月頒佈並於2017年6月生效的《最高人民法院、最高人民檢察院關於辦理侵犯公民個人信息刑事案件適用法律若干問題的解釋》闡明了若干有關侵犯個人信息犯罪的定罪和量刑標準。

於2021年11月14日，國家網信辦頒佈《網絡數據安全管理條例（徵求意見稿）》（「《數據安全條例草案》」），其中包括詳細的跨國數據傳輸安全及境外及香港上市的網絡安全審查標準以及保護重要數據及個人信息權利。倘數據處理者在香港上市影響或者可能影響國家安全，或者數據處理者進行其他影響或者可能影響國家安全的數據處理活動，則數據處理者應當按照相關國家規定申請網絡安全審查。據我們中國法律顧問告知，我們認為，倘《數據安全條例草案》以現行形式生效，其將適用於我們的若干中國境內實體，且相關實體須遵守相關規定。

監管概覽

此外，《數據安全條例草案》不止重申處理一百萬人以上個人信息的數據處理者及申請赴外國上市的公司應申報網絡安全審查，還明確要求倘數據處理者赴香港上市且會影響或可能影響國家安全，數據處理者須根據相關中國法律法規申報網絡安全審查。有關機構並無闡明釐定該等「影響或可能影響國家安全」活動的標準。由於缺乏進一步的闡明或詳細的規則及法規，就如何釐定擬於香港進行發售的公司（如我們）是否影響或可能影響國家安全存在不確定性，中國政府機構在解釋及執行該等措施及法規時可能擁有廣泛的酌情權。有關條例草案僅供徵求公眾意見，其實施條款及擬定採用或生效日期可能發生變化且存在重大不確定性。未來的監管變化是否會對像我們這類的公司施加額外的限制也仍不確定。在現階段，我們無法預測該辦法及條例草案的影響（若有），我們將密切監測並評估制定法規過程中的任何進展。

倘《數據安全條例草案》以現行形式生效，我們預計在各重大方面均不會對我們遵守《數據安全條例草案》造成任何重大障礙，此乃基於(i)截至本文件日期，我們並無受到任何主管監管機構有關網絡安全、數據及個人信息保護的任何重大行政處罰、強制整改或其他制裁；(ii)截至本文件日期，概無發生重大網絡安全、數據及個人信息保護事件或侵犯任何第三方事件，或遭受其他行政或法律訴訟，或據我們所知發生威脅我們或與我們有關的事件；(iii)我們已採取適當及必要的措施、政策及程序，包括涉及我們網絡安全、數據及個人信息風險管理流程的法律控制，如文件要求、訪問控制、安全及應急機制及預防措施；(iv)截至本文件日期，我們並無收到相關監管機構對建議[編纂]的任何反對，亦無牽涉該方面的任何調查、官方問詢、審查、警告或類似通知；及(v)我們將密切監控網絡安全、數據及個人信息保護方面的立法及監管發展，且我們將實施、維持及持續改進我們的合規行為，以遵守該等方面的監管及法律要求，包括《數據安全條例草案》（如以現行形式實施）等。

基於上文所述，董事相信我們將不會產生對本集團整體而言屬重大的額外成本或由於截至本文件日期因《數據安全條例草案》而須對我們的商業模式作出重大變動，且董事認為，假設《數據安全條例草案》以現行形式實施，《數據安全條例草案》將不會對我們的業務及運營產生重大不利影響。然而，目前尚不確定上述法律法規的解釋及實施情況，且董事無法排除未來的新規則或法規將對我們施加額外合規要求的可能性。

監管概覽

有關商業特許經營法規

根據於2012年2月1日生效的《商業特許經營備案管理辦法》，特許人應當自第一份特許經營協議簽訂後起計15日內，向商務部或其地方部門備案。特許人的營業登記、經營資源、全國加盟店網絡發生變化的，應當自發生變化之日起計30日內向商務部提出變更申請。

有關境外上市的法規

根據由中國六個監管機構（包括中國證監會）於2006年8月8日聯合採納、於2006年9月8日生效並於2009年6月22日作出最新修訂的併購規定，外國投資者須獲得必要的批准：(i)有關外國投資者收購一家境內非外商投資企業的股本，使該境內企業轉變為外商投資企業，或透過增加註冊資本認購一家境內企業的新股本，從而令該境內企業轉變為外商投資企業；或(ii)外國投資者成立一家外商投資企業，通過該企業購買並經營一家境內企業的資產，或購買一家境內企業的資產並將該等資產投資成立一家外商投資企業。根據併購規定，倘境內公司或企業，或境內自然人以其在境外設立或控制的公司併購與其有關或關連的境內公司，則應報商務部批准。

於2021年12月24日，中國證監會印發《國務院關於境內企業境外發行證券和上市的管理規定（草案徵求意見稿）》（「**上市管理規定草案**」）及《境內企業境外發行證券和上市備案管理辦法（徵求意見稿）》（「**上市辦法草案**」），連同上市管理規定草案，統稱為「**新境外上市規則草案**」。根據新境外上市規則草案，境內公司在境外市場直接或間接發行證券並上市的，發行人或通過指定境內實體履行備案及申報義務。倘發行人符合以下條件，則發行及上市屬於新境外上市規則草案的範圍：(1)發行人最近財政年度境內經營實體的總資產、淨資產、收入或利潤佔發行人同期經審計綜合財務報表相應項目的50%以上；及(2)發行人負責經營業務的高級管理層多為中國公民或在中國有經常居所，主要營業地點在中國或主要經營活動在中國。發行人申請首次公開發售並在境外上市的，備案實體應當自提交首次公開發售申請之日起三個工作日內向中國證監會備案文件。倘境內公司未按規定履行備案義務的，主管部門可對其處以警告，處人民幣1,000,000元以上人民幣10,000,000元以下罰款，如嚴重違反有關規定，責令暫停相

監管概覽

關業務、停業整頓或者吊銷相關業務許可證或營運牌照。截至最後實際可行日期，新境外上市規則草案尚未正式採納。新境外上市規則草案的條例及預計生效日期可能會變更及詮釋，且其實施仍存在不確定性。

有關知識產權的法規

中國已採納全面的法例監管知識產權，包括著作權、商標、專利及域名。中國遵循知識產權的主要國際公約，並於2001年12月加入世界貿易組織後成為與貿易有關的知識產權協議成員國。

著作權

根據全國人大常委會於1990年9月7日頒佈、於1991年6月1日實施並於2001年10月27日、2010年2月26日及2020年11月11日修訂的《中華人民共和國著作權法》(最新版本於2021年6月1日生效)及國務院於2002年8月2日頒佈、於2011年1月8日及2013年1月30日修訂的《中華人民共和國著作權法實施條例》(最新版本於2013年3月1日生效)，中國公民、法人或其他組織的作品，包括(其中包括)文學、藝術、自然科學、社會科學、工程技術及計算機軟件作品，不論是否發表，均由其享有著作權。

專利

在中國，專利主要受到於2020年10月17日最新修訂並於2021年6月1日生效的《中華人民共和國專利法》保護。發明專利權的期限為20年，實用新型專利權的期限為10年及設計專利權的期限為15年，均自申請日期起計算。

商標

註冊商標受到於1982年8月23日頒佈並於2019年4月23日修訂的《中華人民共和國商標法》及相關規則及法規的保護。商標於國家知識產權局(前國家工商總局商標局)登記。倘擬登記的商標與已登記或接受初步核查並獲批用於相同或相似類別的商品或服務的商標相同或相似，該商標註冊申請或遭拒絕。商標註冊有效期為10年，除非獲另行撤銷。

監管概覽

域名

域名受到工信部於2017年8月24日頒佈並於2017年11月1日生效的《互聯網域名管理辦法》保護。域名註冊由根據適用法規成立的域名服務機構處理。成功註冊後，申請人即成為域名持有人。

有關外匯及股息分派的法規

外匯

中國管理外匯的主要條例為國務院於1996年1月29日頒佈的《中華人民共和國外匯管理條例》(或《外匯管理條例》)(自1996年4月1日起生效，之後分別於1997年1月14日及2008年8月5日修訂)及中國人民銀行於1996年6月20日頒佈的《結匯、售匯及付匯管理規定》(自1996年7月1日起生效)。根據上述條例，利潤分派、貿易及服務相關的外匯交易等經常項目支出，可按若干程序要求以外幣支付，無需國家外匯管理局事先批准。然而，倘償還外幣計值貸款、境外直接投資以及中國境外的證券或衍生品投資等資本項目支出，需要將人民幣轉換為外幣並匯出中國，則需要取得相關主管部門或指定銀行的批准。外商投資企業可將稅後股息轉換為外匯，並從其於中國的外匯銀行賬戶中兌付。

國家外匯管理局於2015年3月30日頒佈《關於改革外商投資企業外匯資本金結匯管理方式的通知》(或國家外匯管理局19號文)，於2015年6月1日生效並於2019年進一步修訂。根據國家外匯管理局19號文，外商投資企業資本賬戶中的外匯資本金可酌情轉換為人民幣。

監管概覽

國家外匯管理局於2016年6月9日頒佈《關於改革和規範資本項目結匯管理政策的通知》(或國家外匯管理局16號文)。國家外匯管理局16號文為所有國內機構統一意願結匯。意願結匯指經相關政策確認進行意願結匯的資本賬的外匯資本金(包括外匯資本、從境外上市所得款項提取的外國貸款及資金)可按國內機構實際營運需要於銀行結算。意願結匯於外匯資本的佔比暫定為100%。違反國家外匯管理局19號文或國家外匯管理局16號文可能導致根據《外匯管理條例》以及相關規定處以行政處罰。

此外，國家外匯管理局16號文規定外商投資企業使用資本賬外匯收入於其企業業務範圍內須遵守真實性及自用原則。外商投資企業透過結匯所得資本賬外匯收入及人民幣資金不得用於以下用途：(i)直接或間接用於企業經營範圍之外或相關法律法規禁止的支出；(ii)除相關法律及法規另有規定外，直接或間接用於證券投資或除銀行保本型產品之外的財務計劃；(iii)用於向非關聯企業發放貸款，經營範圍另行許可者除外；及(iv)用於建設或購買非自用房地產(房地產企業除外)。

國家外匯管理局於2019年10月23日頒佈《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》(或國家外匯管理局28號文)。國家外匯管理局28號文規定，非投資性外商投資企業在不違反負面清單且境內投資項目真實、遵守法律法規的前提下，依法以資本金進行境內股權投資。

國家外匯管理局於2020年4月10日發佈《國家外匯管理局關於優化外匯管理支持涉外業務發展的通知》(或國家外匯管理局8號文)。國家外匯管理局8號文規定，在確保資金使用真實且符合現行資本項目收入使用管理規定的前提下，允許企業將資本金、外債和境外上市等資本項目收入用於境內支付時，無需事前向銀行逐筆交易提供證實有關支付真實性的證明材料。

監管概覽

外債

外國實體向中國實體提供的貸款於中國被視為外債。外債受各種法律法規監管，其中包括《外匯管理條例》、國家外匯管理局、國家發改委及財政部頒佈並於2003年3月1日生效的《外債管理暫行辦法》及國家外匯管理局於2013年4月28日頒佈的《外債登記管理辦法》(經2015年5月4日頒佈的《國家外匯管理局關於廢止和修改涉及註冊資本登記制度改革相關規範性文件的通知》、2017年1月12日發佈的《中國人民銀行關於全口徑跨境融資宏觀審慎管理有關事宜的通知》及《國家外匯管理局關於進一步促進跨境貿易投資便利化的通知》修訂)。根據上述規則，外債須按規定於國家外匯管理局或其地方分局或地方銀行登記並由其記錄。國家外匯管理局28號文規定，試點地區非金融企業可按淨資產2倍的獲准金額到所在地外匯局辦理外債登記。有關非金融企業可於登記金額內自行借入外債，直接在銀行辦理相關手續，無需進行外債逐筆登記。然而，非金融企業應定期辦理國際收支申報。此外，一年期限或超過一年期限的外債於發行前應向國家發改委備案，且發行者應根據國家發改委於2015年9月14日頒佈的《國家發展改革委關於推進企業發行外債備案登記制管理改革的通知》於每期發行結束後10個營業日內，向國家發改委報送外債信息。

中國居民境外投資外匯登記

為簡化審批流程及促進跨境投資，國家外匯管理局於2014年發佈國家外匯管理局37號文。國家外匯管理局37號文取代之前國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈的國家外匯管理局75號文，即《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》，並對返程投資外匯登記的相關事宜進行修訂及監管。國家外匯管理局37號文監管有關居民或實體通過特殊目的公司於中國進行境外投融資或返程投資的外匯事宜。根據國家外匯管理局37號文，「特殊目的公司」是指中國境內居民或實體以境外投融資為目的，以其合法持有的境內或境外資產或權益，於境外直接設立或間接控制的境外實體，而「返程投資」是指中國境內居民或實體通過特

監管概覽

殊目的公司對中國境內開展的直接投資活動，即通過設立外商投資企業取得所有權、控制權及管理權。國家外匯管理局37號文規定，向特殊目的公司出資前，中國境內居民或實體須於國家外匯管理局或其所在地分局辦理外匯登記手續，且若個人股東、名稱、經營期限等基本信息變更，或發生增資、減資、股權轉讓或置換、合併或分立等重要事項變更後，中國境內居民或機構應辦理境外投資外匯變更登記手續。

於2015年，國家外匯管理局頒佈《關於進一步簡化和改進直接投資外匯管理政策的通知》。該通知對國家外匯管理局37號文作出修訂，規定境內居民或實體須就其為進行境外投融資而設立或控制的境外實體，向合資格銀行（而非國家外匯管理局或其地方分局）辦理登記。在國家外匯管理局37號文實施前，境內居民或實體以境內外合法權益或資產已向特殊目的公司出資但未按規定辦理登記的，須向合資格銀行登記其於特殊目的公司的所有者權益或控制權。若已登記特殊目的公司發生重大變更，比如基本信息發生任何變更（包括境內居民、名稱及經營期限的變更）、增資或減資、股權轉讓或置換、合併或分立，則須辦理變更登記手續。未能遵從國家外匯管理局37號文所載登記程序及其後通知，或作出虛假陳述或未能披露對以返程投資形式設立的外商投資企業的控制權，可能會導致相關外商投資企業的外匯業務受到限制，包括向其境外母公司或聯屬公司支付股息及其他分派（如資本縮減、股權轉讓或清算所得款項），以及來自境外母公司的資本流入，且根據中國外匯管理條例，亦可能使相關境內居民或實體遭受處罰。

股息分派

規管中國外商投資企業分派的主要法律法規包括《中華人民共和國公司法》（於2018年最新修訂）及《中華人民共和國外商投資法》。於中國現行規管體制下，中國外商投資企業僅可從根據中國會計準則及法規釐定的累計利潤（如有）中派發股息。中國公司（包括外商投資企業）須將其稅後利潤最少10%撥入法定公積金，直至該等公積金累計金額達至其註冊資本的50%。上一財政年度的留存利潤可連同本財政年度的可分派利潤一起予以分派。

監管概覽

有關稅務的法規

所得稅

《中華人民共和國企業所得稅法》及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》(統稱「**企業所得稅法**」)分別於2007年3月16日及2007年12月6日頒佈，並分別於2018年12月29日及2019年4月23日作出最新修訂。根據企業所得稅法，納稅人分為居民企業及非居民企業。居民企業指依照中國法律在中國境內成立，或依照外國法律成立但實際管理機構在中國境內的企業。非居民企業指依照外國法律成立且實際管理機構不在中國境內，但在中國境內設立機構、場所的，或在中國境內未設立機構、場所，但有來源於中國境內所得的企業。根據企業所得稅法及相關實施條例，企業適用的統一企業所得稅稅率為25%。然而，若非居民企業於中國並未設立固定機構、場所，或於中國設立固定機構、場所，但來源於中國境內的相關所得與其設立的機構、場所並無實際關係，則企業所得稅須根據其來自中國所得，按10%稅率繳納。

國家稅務總局於2009年4月22日頒佈並於2017年12月29日最新修訂的《關於境外註冊中資控股企業依據實際管理機構標準認定為居民企業有關問題的通知》(「**國家稅務總局82號文**」)，列明判斷受中國企業或中國企業集團控制的中國境外註冊企業的「實際管理機構」是否位於中國境內的標準及流程。

根據國家稅務總局82號文，境外中資控股企業若同時符合以下所有條件，將判定其為「實際管理機構」在中國境內的中國稅收居民，並就其全球所得徵收中國企業所得稅：(i)日常經營管理的主要場所位於中國境內；(ii)企業的財務決策和人事決策由位於中國境內的機構或人員決定或批准；(iii)企業的主要財產、會計賬簿、公司印章、董事會及股東會議紀要檔案等位於中國或存放於中國境內；及(iv)50%或以上有投票權的董事會成員或高級管理層人員經常居住於中國境內。

企業所得稅法允許符合高新科技企業若干資格要求的高新科技企業享有減免後為15%的企業所得稅稅率。此外，相關企業所得稅法及法規亦規定，認定為軟件企業的實體可享有首個盈利曆年起計兩年的稅務寬免期以及於其後三個曆年享有50%的普通稅率減免，而符合重點軟件企業資格的實體可享有10%的企業所得稅優惠稅率。

監管概覽

國家稅務總局於2015年2月3日發佈並於2017年最新修訂《關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》（「**國家稅務總局第7號文**」）。根據國家稅務總局第7號文，非中國居民企業通過實施不具有合理商業目的的安排，「間接轉讓」中國居民企業股權等財產，規避中國企業所得稅納稅義務的，應重新定性及確認為直接轉讓中國應稅資產。因此，間接轉讓所得的收益可能須繳納中國企業所得稅。根據國家稅務總局第7號文，「中國應稅財產」包括歸屬於中國境內機構、營業場所的資產、中國境內不動產及中國居民企業的權益性投資資產。就間接境外轉讓中國機構或營業場所的資產而言，有關收益被視為與中國機構或營業場所實際聯繫，因而將被納入企業所得稅申報，因此將按照25%的稅率繳納中國企業所得稅。倘若相關轉讓與位於中國的不動產有關，或與中國居民企業的權益性投資有關（但與中國機構或非居民企業的營業場所無實際關係），則適用10%的中國企業所得稅，視乎適用稅務條約或同類安排的可得優惠稅務待遇，而有責任一方對轉讓付款有預扣義務。有關國家稅務總局第7號文的實施細節存在不確定因素。

增值稅及營業稅

2013年8月前，根據適用中國稅務法規，從事服務業的任何實體或個人一般須以5%的稅率支付提供服務所得收入的營業稅。然而，倘若提供的服務與技術開發及轉讓有關，營業稅經有關稅務機關批准後可獲豁免。

財政部及國家稅務總局於2011年11月16日頒佈《營業稅改徵增值稅試點方案》。根據方案，一般增值稅計稅方法主要適用於交通運輸業、建築業、郵電通信業、現代服務業、文化體育業及銷售不動產和轉讓無形資產。

財政部及國家稅務總局於2016年3月聯合發佈並於2017年7月11日及2019年3月20日進一步修訂《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》。經國務院批准後，自2016年5月1日起，在全國範圍內全面推開營業稅改徵增值稅試點，建築業、房地產業、金融業等全部營業納稅人，納入試點範圍，由繳納營業稅改為繳納增值稅。

監管概覽

國務院於2017年11月19日進一步修訂《中華人民共和國增值稅暫行條例》以常規化試點方案。一般適用增值稅稅率簡化為17%、11%、6%及0%，而適用於小規模納稅人的增值稅稅率為3%。增值稅有別於營業稅，納稅人獲允許就所提供服務收入可收取的銷項增值稅抵銷應稅購買支付的合資格進項增值稅。

財政部及國家稅務總局於2018年4月4日發佈《關於調整增值稅稅率的通知》，於2018年5月1日生效。根據上述通知，此前對應稅貨品分別徵收17%及11%的增值稅自2018年5月1日起分別降低至16%及10%的增值稅稅率。

財政部、國家稅務總局及海關總署於2019年3月20日發佈《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（「39號公告」），於2019年4月1日生效，以進一步降低增值稅稅率。根據39號公告，(i)此前對一般增值稅納稅人銷售行為或進口貨物徵收16%或10%的現有適用稅率分別調整為13%或9%的適用增值稅稅率；(ii)納稅人所購買農產品的10%現有適用扣除率調整為9%的扣除率；(iii)納稅人所購買用於生產或者委託加工的農產品的13%的增值稅，將以10%的扣除率計算進項增值稅；(iv)對出口貨品或勞動服務徵收16%增值稅且適用出口退稅率相同的，出口退稅率調整為13%；及(v)對出口貨品或跨境應稅行為徵收10%增值稅且出口退稅率相同的，出口退稅率調整為9%。

有關就業及社會福利的法規

勞動合同法

根據於1994年7月5日頒佈並於2018年12月29日最新修訂的《中華人民共和國勞動法》，企業及機構必須建立、改善勞動安全衛生制度，嚴格執行中國國家工作場所安全規定與標準，以及對勞動者進行勞動安全衛生教育。勞動安全衛生設施必須符合國家規定的標準。企業及機構必須為勞動者提供符合國家規定及相關勞工保護條文的勞動安全衛生條件。《中華人民共和國勞動合同法》於2008年1月1日實施並於2012年12月28日修訂，主要旨在管理勞動者／用人單位的權利及義務，包括有關訂立、履行及終止勞動合同的事項。根據《中華人民共和國勞動合同法》，倘若企業或機構將與或已與勞動者建立勞動關係，須訂立書面勞動合同。企業或機構不得強迫勞動者加班，且用人單位須按照法律及規定向勞動者支付加班費。此外，勞動報酬不得低於當地最低工資標準且須準時向勞動者支付勞動報酬。

監管概覽

社會保險及住房公積金

根據於2004年1月1日實施及於2010年12月20日修訂的《工傷保險條例》、於1995年1月1日實施的《企業職工生育保險試行辦法》、於1997年7月16日發佈的《國務院關於建立統一的企業職工基本養老保險制度的決定》、於1998年12月14日頒佈的《國務院關於建立城鎮職工基本醫療保險制度的決定》、於1999年1月22日頒佈的《失業保險條例》及於2011年7月1日實施並於2018年12月29日修訂的《中華人民共和國社會保險法》，中國企業有責任為其僱員提供涵蓋養老保險、失業保險、生育保險、工傷保險及醫療保險的福利計劃。該等付款須向當地的行政機關支付，若未進行支付，用人單位會受到罰款並被勒令在限定時限內補繳相關款項。

根據國務院於1999年4月3日頒佈並於2019年3月24日最新修訂的《住房公積金管理條例》，企業必須於住房公積金管理中心註冊，經住房公積金管理中心審核後，到相關銀行完成僱員住房公積金存款的賬戶開立程序。企業亦須按規定代表僱員及時足額繳交住房公積金。

關於股權激勵計劃的法規

於2012年2月15日，國家外匯管理局發佈《國家外匯管理局關於境內個人參與境外上市公司股權激勵計劃外匯管理有關問題的通知》（「7號文」）。根據7號文，除少數例外情況外，境內個人（指中國居民和在中國境內住滿1年的非中國公民）參與境外上市公司股權激勵計劃，應向國家外匯管理局或所在地外匯局登記及辦理其他若干手續。中國居民參與股權激勵計劃，應通過一家合資格中國代理機構（可為境外上市公司的中國附屬公司或該中國附屬公司選擇的另一家合資格機構）代表其參與者辦理有關股權激勵計劃的國家外匯管理局登記及其他手續。參與者亦應通過一家境外受託機構統一負責辦理個人行權、購買與出售對應股票或權益以及相應資金劃轉等事項。

歷史及公司架構

概覽

我們是中國領先且發展迅速的長租公寓服務平台。我們的歷史可追溯至2009年6月，當時我們的創始人在南京推出我們的首個租賃公寓社區。我們的創始人包括經驗豐富的企業家及專業人士，他們尋求為追求夢想的人們提供安全舒適的家園。在我們的整個發展進程中，我們尋求通過提供不同特徵及價格區間的租賃公寓進行擴張，以應對不斷演變的市場狀況及客戶需要。

本公司於2012年5月15日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司自註冊成立起一直為投資控股公司，隨後我們進行一系列資本重組及多輪[編纂]前融資。我們的財務表現及經營成功吸引了華平投資的關注，華平投資於2012年12月發起B輪融資後成為我們的控股股東。更多資料見下文「我們的成立、主要股權變動及本集團發展－4. B輪融資」。華平投資的資源有助於公司的戰略執行和業務規模的擴大。

截至2022年6月30日，我們已擴展至中國26個城市逾394個地區。根據弗若斯特沙利文的數據，以截至2021年12月31日經營中的公寓數量計算，我們在一線城市的獨立集中長租公寓運營商中均排名第一。根據弗若斯特沙利文的調查結果，以品牌知名度計，我們亦在所有集中式長租公寓運營商中名列首位。

業務里程碑

以下概述我們的主要業務發展里程碑：

年份	事件
2009年6月	我們在南京推出我們的首個租賃公寓社區。
2012年6月	我們完成A輪融資並啟動全國發展戰略。
2015年5月	完成第一期及第二期B輪融資後，我們啟動「公寓+」戰略，通過提供包括購物、健身及教育在內的設施與服務，為租賃社區的住戶建立多采多姿的生活方式。
2016年4月	我們完成C輪融資並啟動我們的多品牌戰略。

歷史及公司架構

年份	事件
2016年9月	我們推出「9號樓公寓」，引領中國租賃公寓行業啟動多元品牌戰略。
2017年1月	我們成為國內首家在上海證券交易所發行資產支持證券的租賃公寓平台。
2018年7月	我們完成D輪融資。 我們推出中國租賃公寓行業第一家會員俱樂部「魔力會」。
2021年1月	根據弗若斯特沙利文的資料，我們通過加盟管理受聘經營約20,000套公寓，此為當時租賃公寓行業內規模最大的合作協議。
2021年12月	根據弗若斯特沙利文的資料，我們完成上海多家同業併購（併購總數20,000套公寓），成為上海最大的租賃公寓平臺。
2022年6月	我們發表本集團「2021年環境、社會與公司治理報告」，表明我們致力推動環境、社會及企業管治措施，實現可持續增長。

歷史及公司架構

我們的主要附屬公司

於往績記錄期間，在擴展業務的同時，我們成立附屬公司，以促進在中國各地快速有效地實施我們的戰略，並收購其他優質的租賃公寓運營商。截至2022年6月30日，我們有143家附屬公司。對我們往績記錄期間的經營業績有重大貢獻的本集團各成員公司的主要業務活動、成立地點及成立及開展業務日期如下：

實體名稱	成立地點	成立及開展業務日期	主要業務活動
魔樣生活	香港	2012年5月30日	投資控股
魔方投資	中國	2012年6月21日	投資控股及在中國各地經營租賃公寓
魔方上海	中國	2013年8月23日	在上海經營租賃公寓
魔方廣州	中國	2014年4月2日	在廣州經營租賃公寓
城市魔方	中國	2014年8月14日	在北京經營租賃公寓
魔方南京	中國	2015年12月16日	在南京經營租賃公寓
魔方酒店管理	中國	2016年7月8日	在上海經營租賃公寓
魔方深圳	中國	2016年9月6日	在深圳經營租賃公寓
魔方億居	中國	2016年8月16日	在杭州經營租賃公寓
上海瀚墨	中國	2014年10月8日	營運築夢居 (宿舍式長租公寓)

上述各實體為本公司的間接全資附屬公司。有關我們其他附屬公司的資料，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註1。

歷史及公司架構

我們的成立、主要股權變動及本集團發展

於往績記錄期間，我們主要通過中國營運附屬公司經營業務。以下載列本集團的公司歷史及主要股權變動。

1. 本公司註冊成立

於2012年5月15日，本公司在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本500美元分為5,000,000股每股面值0.0001美元的股份，包括(i) 4,750,000股普通股及(ii) 250,000股A系列優先股。於註冊成立時，一股普通股獲按面值配發及發行予初始認購人(獨立第三方)，隨後該股份被轉讓予GGX Holdings Limited。同日，本公司按面值向各創始人境外投資公司配發及發行股份。以下載列於有關配發及發行完成時本公司的股權結構：

創始人	股東／創始人境外投資公司	股份數目	所持 本公司股權
葛嵐先生	GGX Holdings Limited ⁽¹⁾	350,622	35.06%
陸欣先生	Luxin Holdings Limited	320,452	32.05%
徐海燕女士	Xuhaiyan Holdings Limited	55,934	5.59%
徐嘉先生	Xuj Holdings Limited	25,598	2.56%
張紅漫女士	Hongmanzhang Holdings Limited	93,085	9.31%
印小偉先生	Yinxiaowei Holdings Limited	9,309	0.93%
白玲玲女士	BLL Holding Limited	125,000	12.50%
應英君先生	Yingyingjun Holdings Limited	20,000	2.00%
		<u>1,000,000</u>	<u>100.0%</u>

附註：

(1) 前稱Gelan Holdings Limited。

歷史及公司架構

2. 註冊成立中間控股公司

Cubic City International

Cubic City International於2012年5月17日在英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，作為中間控股公司，獲授權發行最多50,000股每股面值1.00美元的單一類別股份。於註冊成立時，一股股份獲配發及發行予本公司，代價為1.00美元，而Cubic City International成為本公司全資附屬公司。

魔樣生活

魔樣生活於2012年5月30日在香港註冊成立為有限公司，作為中間控股公司，獲授權發行最多一股面值為1.00港元的單一類別股份。於註冊成立時，一股股份獲配發及發行予Cubic City International，代價為1.00港元，而魔樣生活成為Cubic City International的全資附屬公司。

魔方投資

魔方投資於2012年6月21日在中國成立，初始註冊資本4,500,000美元以現金繳足，由魔樣生活全資持有。魔方投資自成立起歷經13次增資，截至最後實際可行日期，註冊資本為336,973,235美元。魔方投資為我們中國附屬公司的控股公司。

3. A輪融資

於2012年6月28日，創始人、各創始人境外投資公司、本公司、Cubic City International、魔樣生活、魔方投資及DT MF Investment訂立股份認購協議，據此，DT MF Investment同意以總現金代價7,500,000美元認購250,000股A系列優先股（「A輪融資」）。於2012年7月4日，本公司向DT MF Investment配發及發行250,000股A系列優先股，其後DT MF Investment持有本公司20.0%已發行股本。DT MF Investment為由德同資本直接全資擁有的投資公司。

A輪融資後獎勵股份發行

於2012年11月25日，本公司按面值向GGX Holdings Limited、BLL Holding Limited及DT MF Investment分別配發及發行69,444股普通股、23,148股普通股及46,296股A系列優先股，作為我們的創始人及DT MF Investment在完成我們首輪[編纂]前投資及推動我們業務擴張過程中所起作用的獎勵股份。於完成時，GGX Holdings Limited、BLL Holding Limited及DT MF Investment分別持有420,066股普通股、148,148股普通股及296,296股A系列優先股，分別佔本公司已發行股本的30.24%、10.67%及21.33%（「A輪融資後獎勵股份發行」）。

歷史及公司架構

4. B輪融資

於2012年12月1日，創始人、各創始人境外投資公司、本公司、Cubic City International、魔樣生活、魔方投資、DT MF Investment及Peridot Gem Investment訂立股份認購協議（「**B系列股份認購協議**」），據此，Peridot Gem Investment同意以總現金代價人民幣630,000,000元認購最多1,927,526股B系列優先股（「**B輪融資**」）。B輪融資分兩期進行，Peridot Gem Investment以認購總價人民幣189,000,000元認購739,436股一期B系列優先股，以認購總價人民幣441,000,000元認購1,188,090股二期B系列優先股。Peridot Gem Investment由華平投資管理的若干投資基金控制。

於2013年10月14日，本公司與Peridot Gem Investment同意修訂B系列股份認購協議，以便Peridot Gem Investment以總現金代價人民幣819,000,000元認購最多2,436,707股B系列優先股（「**B系列股份認購協議修訂**」）。根據B系列股份認購協議修訂，Peridot Gem Investment將分四期認購B系列優先股，最後一期股份數目視乎本公司向DT MF Investment授出可按代價人民幣9,450,000元認購25,459股A系列優先股的超額配股權獲行使與否而定。倘DT MF Investment行使超額配股權，Peridot Gem Investment將有權以代價人民幣179,550,000元認購最多483,722股B系列優先股，倘DT MF Investment並未行使超額配股權，則Peridot Gem Investment將有權以代價人民幣189,000,000元認購最多509,181股B系列優先股。

由於DT MF Investment並無行使超額配股權，Peridot Gem Investment於B輪融資最後一期按預定代價人民幣189,000,000元認購509,181股B系列優先股。四期B輪融資的實施概要載於下表：

	B系列優先股數目	認購價 (人民幣元)	投資結算日期 ⁽¹⁾
一期	739,436	189,000,000	2013年1月25日
二期	509,181	189,000,000	2013年10月28日
三期	678,909	252,000,000	2015年9月9日
四期	509,181	189,000,000	2016年1月30日
總計	2,436,707	819,000,000	

附註：

(1) 指本公司不可撤回地結算及收款的日期。

歷史及公司架構

於B輪融資完成時，華平投資通過Peridot Gem Investment持有本公司63.69%已發行股本。

就B輪融資而言，本公司於一期B輪融資期間將法定股本重新指定為792.7526美元，分為7,927,526股每股面值0.0001美元的股份，包括(i)5,703,704股普通股；(ii)296,296股A系列優先股；及(iii)1,927,526股B系列優先股。

其後，本公司根據日期為2013年10月14日的股東書面決議案於二期B輪融資期間將法定股本重新指定為846.2166美元，分為8,462,166股每股面值0.0001美元的股份，包括(i)5,703,704股普通股；(ii)321,755股A系列優先股及(iii)2,436,707股B系列優先股。

5. C輪融資

於2016年2月6日，創始人、各創始人境外投資公司、本公司、魔方投資、Peridot Gem Investment及HangFang Investment訂立股份認購協議，據此，(i) Peridot Gem Investment同意以代價人民幣57,500,000元認購96,085股C系列優先股及(ii) HangFang Investment同意以代價人民幣517,500,000元認購864,764股C系列優先股（「C系列融資」）。HangFang Investment為由中航產融控制的投資公司。

於2016年3月24日，本公司(i)向Peridot Gem Investment配發及發行C系列優先股，其後Peridot Gem Investment持有本公司已發行股本的52.92%；及(ii)向HangFang Investment配發及發行C系列優先股，其後中航產融通過HangFang Investment持有本公司已發行股本的18.07%。

就C輪融資而言，本公司將法定股本重新指定為846.2166美元，分為8,462,166股每股面值0.0001美元的股份，包括(i)4,768,314股普通股；(ii)296,296股A系列優先股；(iii)2,436,707股B系列優先股及(iv)960,849股C系列優先股。

6. 創始人向Peridot Gem Investment作出的轉讓

於2016年7月20日，Hongmanzhang Holdings Limited、張紅漫女士及Peridot Gem Investment訂立買賣協議，據此，Hongmanzhang Holdings Limited同意以代價人民幣39,362,000元向Peridot Gem Investment轉讓73,085股普通股（「Hongmanzhang買賣協議」）。於2016年7月29日，Hongmanzhang Holdings Limited將該數目的普通股轉讓予Peridot Gem Investment，此後Hongmanzhang Holdings Limited及Peridot Gem Investment分別持有本公司已發行股本的0.42%及54.44%（「Hongmanzhang轉讓事項」）。

歷史及公司架構

於2017年3月10日，GGX Holdings Limited、葛嵐先生及Peridot Gem Investment訂立買賣協議，據此，GGX Holdings Limited同意以代價人民幣24,999,601元向Peridot Gem Investment轉讓37,976股普通股。於2017年3月10日，Peridot Gem Investment亦與Luxin Holdings Limited及陸欣先生訂立買賣協議，據此，Luxin Holdings Limited同意以代價人民幣44,999,680元向Peridot Gem Investment轉讓75,200股普通股。

於2017年4月18日，GGX Holdings Limited及Luxin Holdings Limited各自向Peridot Gem Investment轉讓37,976股及75,200股普通股（「**GGX轉讓事項**」及「**Luxin轉讓事項**」）。於完成該等轉讓時，GGX Holdings Limited、Luxin Holdings Limited及Peridot Gem Investment分別持有本公司已發行股本的7.98%、5.12%及56.81%。

7. 股份拆細

於2017年6月6日，本公司進行股份拆細，據此，當時已發行及未發行的面值為0.0001美元的股本中的每股股份被分拆為相應類別的100股每股面值0.000001美元的股份（「**股份拆細**」）。於股份拆細後，本公司的法定股本為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份，包括(i) 476,831,400股普通股；(ii) 29,629,600股A系列優先股；(iii) 243,670,700股B系列優先股；及(iv) 96,084,900股C系列優先股。

8. C+輪融資

於2018年4月27日，本公司、鄭南雁先生（我們的董事長兼非執行董事）及FortuNews Holdings訂立股份認購協議（「**C+系列股份認購協議**」），據此，FortuNews Holdings同意以代價人民幣58,458,088元認購9,775,600股C系列優先股（「**C+系列FortuNews股份**」）（「**C+輪融資**」）。C+系列FortuNews股份由FortuNews Holdings代表鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託持有。同日，本公司、鄭南雁先生及FortuNews Holdings亦訂立一份貸款協議，據此，本公司借出一筆本金相當於人民幣58,458,088元的美元計值貸款，僅用於支付C+系列FortuNews股份的認購價。緊隨C+輪融資結束後，C+系列FortuNews股份的認購價被視為已由FortuNews Holdings支付，而貸款所得款項被視為已由本公司妥為支付（「**第一筆FortuNews貸款**」）。於2018年4月27日，本公司向FortuNews Holdings配發及發行9,775,600股C系列優先股，其後鄭南雁先生通過FortuNews Holdings持有本公司已發行股本的2.00%。FortuNews Holdings其後認購額外C系列優先股及普通股，其中一部分已退回本公司並被本公司註銷。有關更多資料，請參閱下文「- 11. D+輪融資」及「- 15. 本公司註銷股份」各段。

歷史及公司架構

就C+輪融資而言，本公司將法定股本重新指定為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份，包括(i) 467,055,800股普通股；(ii) 29,629,600股A系列優先股；(iii) 243,670,700股B系列優先股及(iv) 105,860,500股C系列優先股。

9. Luxin Holdings Limited向Peridot Gem Investment轉讓股份（「Luxin II轉讓事項」）

於2017年1月23日，GGX Holdings Limited、葛嵐先生、Luxin Holdings Limited、陸欣先生、Xuhaiyan Holdings Limited、徐海燕女士及Peridot Gem Investment訂立附加協議（「2017年附加協議」），據此，訂約各方同意Peridot Gem Investment有權要求陸欣先生及Luxin Holdings Limited於本公司其後股權融資結束後三個月內以總代價人民幣44,999,680元（「購股權股份價格」）向其本身銷售及轉讓額外75,200股普通股（「購股權股份」）。2017年附加協議乃於簽署Hongmanzhang買賣協議後訂立。有關Hongmanzhang買賣協議的更多資料，見上文「6. 創始人向Peridot Gem Investment作出的轉讓」。

根據2017年附加協議，Luxin Holdings Limited、陸欣先生及Peridot Gem Investment於2018年6月26日訂立買賣協議，據此，Luxin Holdings Limited同意以購股權股份價格向Peridot Gem Investment轉讓購股權股份。Luxin Holdings Limited亦同意轉讓，而Peridot Gem Investment同意認購額外12,813,881股普通股（「額外股份」）。於2018年6月26日，Luxin Holdings Limited向Peridot Gem Investment轉讓合共20,333,881股普通股（包括額外股份及7,520,000股購股權股份（於股份拆細後經調整）），代價為人民幣133,796,937元，其後Luxin Holdings Limited及Peridot Gem Investment分別持有本公司已發行股本的0.86%及59.83%。

10. D輪融資

於2018年6月26日，創始人、各創始人境外投資公司、本公司、魔方投資、DT MF Investment、中航產融、Peridot Gem Investment及CDPQ (Asia)訂立股份認購協議，據此，CDPQ (Asia)同意以代價人民幣1,000,000,000元認購102,249,489股D系列優先股（「D輪融資」）。

於2018年7月31日，本公司向CDPQ (Asia)配發及發行102,249,489股D系列優先股，其後CDPQ (Asia)持有本公司已發行股本的17.31%。

就D輪融資而言，本公司將法定股本重新指定為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.0001美元的股份，包括(i) 364,806,311股普通股；(ii) 29,629,600股A系列優先股；(iii) 243,670,700股B系列優先股；(iv) 105,860,500股C系列優先股及(v) 102,249,489股D系列優先股。

歷史及公司架構

11. D+輪融資

於2018年7月30日，本公司、鄭南雁先生（我們的董事長兼非執行董事）及FortuNews Holdings訂立股份認購協議（「**D+系列股份認購協議**」），據此，FortuNews Holdings同意以代價人民幣83,703,838元認購12,720,948股C系列優先股（「**D+輪融資**」）。於同日，FortuNews Holdings與GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited及Xuj Limited各自訂立購股協議，以分別向GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited及Xuj Limited購買18,444,200股、271,811股、1,658,203股及2,122,334股普通股，代價分別為人民幣121,362,836元、人民幣1,788,516元、人民幣10,910,976元及人民幣13,964,958元（向本公司認購的C系列優先股及向創始人公司購買的普通股統稱為「**D+系列FortuNews股份**」，D+系列FortuNews股份及C+系列FortuNews股份統稱為「**FortuNews股份**」）。所有D+系列FortuNews股份由FortuNews Holdings作為代理人為鷗翎投資的利益持有。

於2018年7月30日，本公司、鄭南雁先生及FortuNews Holdings亦訂立一份貸款協議，據此，本公司借出一筆本金相當於人民幣83,703,838元的美元計值貸款，僅用於支付本公司將配發及發行的12,720,948股C系列優先股的認購價。緊隨D+輪融資結束後，D+系列FortuNews股份的認購價被視為已由FortuNews Holdings支付，而貸款所得款項被視為已由本公司妥為支付（「**第二筆FortuNews貸款**」）。

於2018年8月24日，GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited及Xuj Limited（統稱「**創始人公司**」）各自向FortuNews Holdings轉讓18,444,200股、271,811股、1,658,203股及2,122,334股普通股，而本公司向FortuNews Holdings配發及發行12,720,948股C系列優先股。於完成轉讓時，本公司將22,496,548股普通股（即FortuNews Holdings從創始人公司購買的股份總數）重新指定及重新分類為C系列優先股，使得FortuNews Holdings現時持有合共44,993,096股C系列優先股。FortuNews Holdings於2018年11月28日以來自鷗翎投資的資金償付向GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited及Xuj Limited購買合共22,496,548股普通股的認購價。

於D+輪融資結束時，GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited、Xuj Limited及FortuNews Holdings分別持有本公司股本的3.28%、0.11%、0.06%、0.07%及7.46%。於FortuNews Holdings持有的合共44,993,096股C系列優先股中，9,775,600股C系列優先股代表鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託持有，而餘下35,217,496股作為代理人為鷗翎投資的利益持有。

歷史及公司架構

就D+輪融資而言，本公司將法定股本重新指定為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份，包括(i) 329,588,815股普通股；(ii) 29,629,600股A系列優先股；(iii) 243,670,700股B系列優先股；(iv) 141,077,996股C系列優先股；及(v) 102,249,489股D系列優先股。

第一筆FortuNews貸款及第二筆FortuNews貸款隨後由FortuNews Holdings通過向本公司退回部分FortuNews股份進行償還。有關更多資料，請參閱下文「15. 本公司註銷股份」一段。

12. KWJ Investment認購股份

於2020年9月10日，本公司、KWJ Investment及柳佳女士（我們的執行董事兼首席執行官）訂立股份認購協議，據此，KWJ Investment同意以代價人民幣27,578,879元認購4,191,319股普通股（「KWJ股份」及「KWJ Investment輪」）。KWJ Investment為由柳佳女士控制的投資公司。於2020年9月24日，本公司向KWJ Investment配發及發行該數目的普通股，其後柳佳女士通過KWJ Investment持有本公司已發行股本的0.69%。

於2020年9月10日，本公司、KWJ Investment及柳佳女士亦訂立一份貸款協議，據此，本公司借出一筆本金相當於人民幣13,789,439.50元的美元計值貸款，僅用於支付KWJ股份認購價的50%。緊隨KWJ Investment輪結束後，KWJ股份認購價的50%被視為已由KWJ Investment妥為支付，而貸款所得款項被視為已由本公司妥為支付（「KWJ貸款」）。KWJ股份剩餘50%的認購價已於2022年2月24日由KWJ Investment悉數支付及結算。

KWJ貸款其後通過由本公司重新獲取若干KWJ股份結清。有關更多資料，請參閱下文「15. 本公司註銷股份」一段。

13. E輪融資

於2020年9月11日，本公司、魔方投資、創始人、各創始人境外投資公司、Mordenite Gem及CDPQ (Asia)訂立股份認購協議，據此，(i) Mordenite Gem同意以代價人民幣375,754,494.90元認購38,420,705股E系列優先股及(ii) CDPQ (Asia)同意以代價人民幣136,637,993.70元認購13,971,165股E系列優先股（「E輪融資」）。Mordenite Gem由華平投資管理的若干投資基金控制。

歷史及公司架構

於2020年9月25日，本公司(i)向Mordenite Gem配發及發行38,420,705股E系列優先股；及(ii)向CDPQ (Asia)配發及發行13,971,165股E系列優先股，其後Mordenite Gem及CDPQ (Asia)分別持有本公司已發行股本的5.82%及17.61%。於E輪融資結束後，華平投資通過Mordenite Gem及Peridot Gem Investment持有本公司50.10%已發行股本。

就於E輪融資而言，本公司將法定股本重新指定為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份，包括(i) 277,196,945股普通股；(ii) 29,629,600股A系列優先股；(iii) 243,670,700股B系列優先股；(iv) 141,077,996股C系列優先股；(v) 102,249,489股D系列優先股；及(vi) 52,391,870股E系列優先股。

14. E+輪融資

於2021年9月9日，本公司、魔方投資、創始人、各創始人境外投資公司及Peridot Gem Group訂立股份認購協議，據此，Peridot Gem Group同意以代價人民幣258,000,000元認購26,380,368股E系列優先股（「E+輪融資」）。Peridot Gem Group由華平投資管理的若干投資基金控制。

於2021年9月28日，本公司向Peridot Gem Group配發及發行26,380,368股E系列優先股，其後Peridot Gem Group持有本公司已發行股本的3.84%。於E+輪融資結束時，華平投資通過Mordenite Gem、Peridot Gem Investment及Peridot Gem Group持有本公司52.02%已發行股本。

就E+輪融資而言，本公司將法定股本重新指定為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份，包括(i) 250,816,577股普通股；(ii) 29,629,600股A系列優先股；(iii) 243,670,700股B系列優先股；(iv) 141,077,996股C系列優先股；(v) 102,249,489股D系列優先股；及(vi) 78,772,238股E系列優先股。

15. 本公司註銷股份

於2022年7月18日，FortuNews Holdings向本公司退回22,496,548股C系列優先股（即FortuNews Holdings使用第一筆FortuNews貸款及第二筆FortuNews貸款認購的C系列優先股總數），據此，本公司同意豁免第一筆FortuNews貸款及第二筆FortuNews貸款的未償還本金及應計利息（「FortuNews Holdings股份退回」）。於獲退回的22,496,548股C系列優先股中，9,775,600股曾代表鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託持有，而12,720,948股曾作為代理人為鷗翎投資的利益持有。於FortuNews Holdings股份退回完成後，(i) FortuNews Holdings作為代理人為鷗翎投資的利益持有22,496,548股C系列優先股（相當於本公司已發行股本總額的3.40%），及(ii) FortuNews Holdings不再代表鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託持有任何股份。

歷史及公司架構

於2022年8月1日，為償付KWJ貸款的本金及應計利息，本公司同意以相當於人民幣14,807,740.5元的美元總購買價向KWJ Investment回購2,095,660股普通股，使KWJ投資有關交易解除（「KWJ投資解除」）。於KWJ投資解除完成後，KWJ貸款的本金及應計利息金額視為已結清，KWJ Investment持有2,095,659股普通股（相當於本公司已發行股本總額的0.30%）。

本公司其後註銷由FortuNews Holdings退回的合共22,496,548股C系列優先股及從KWJ Investment回購的2,095,660股普通股。註銷完成後，我們的已發行流通股份總額由686,353,994股減少至661,761,786股。

16. 上海瀚墨股份互換

於2021年12月3日，魔方投資、丁敏女士、丁娟女士及深圳胤達投資中心（有限合夥）（「深圳胤達」）等各方訂立一份投資協議，據此，魔方投資收購上海瀚墨59.94%的股權，總代價為人民幣226.2百萬元。此代價乃根據訂約方按公平原則磋商及對上海瀚墨的估值釐定。於收購完成後，上海瀚墨由我們的間接全資附屬公司上海茉株企業管理諮詢有限公司擁有59.94%，並成為本公司的間接非全資附屬公司。餘下40.06%分別由丁敏女士持有26.14%、由丁娟女士持有1.66%、由深圳胤達持有6.49%及由上海築森企業管理中心（有限合夥）（「上海築森」）持有5.77%。

於我們收購上海瀚墨後，丁敏女士、丁娟女士及上海築森各自將其於上海瀚墨的26.14%、1.66%及5.77%股權轉讓予由丁敏女士全資擁有的公司瀚冰（上海）企業管理有限公司（「上海瀚冰」）。於相關轉讓完成後，上海瀚墨由上海茉株擁有59.94%、由丁敏女士透過上海瀚冰擁有33.57%及由深圳胤達擁有6.49%。

於2022年9月18日，本公司、上海茉株、丁敏女士、上海瀚冰及深圳胤達訂立一份股份互換協議，據此(i)上海瀚冰及深圳胤達同意將其於上海瀚墨的合共40.06%股權轉讓予上海茉株，及(ii)作為代價，本公司同意向將由丁敏女士成立及全資擁有的離岸投資工具（「丁女士特殊目的公司」）發行25,037,391股普通股，及向將由深圳胤達成立及全資擁有的離岸投資工具（「胤達特殊目的公司」）發行4,841,485股普通股。代價

歷史及公司架構

乃由訂約方按公平原則磋商並參考本公司與築夢居之間協定的估值（根據各自行業地位及業務規模）釐定。於上海瀚墨股份互換完成後，我們的已發行流通股份總數將由661,761,786股增加至691,640,662股。截至最後實際可行日期，上海瀚墨股份互換仍在進行中，預計將於上市委員會聆訊前完成。完成上海瀚墨股份互換後及緊接[編纂]前，丁敏女士通過丁女士特殊目的公司將持有本公司已發行股本總額的約3.62%，而深圳胤達將通過胤達特殊目的公司持有本公司已發行股本總額的約0.7%。

主要收購、出售及合併

除下文所披露者外，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，我們並無進行任何其他主要收購、出售或合併。以下各項交易均已妥為合法地完成，並已取得所有適用的監管批准。

收購微領地項目

收購第一期權益

微領地創客空間運營為於2011年9月1日在中國成立的有限公司，主要從事經營租賃公寓。於2018年2月及2019年3月，魔方投資與（其中包括）微領地創客空間運營訂立協議，以透過我們的間接全資附屬公司上海立翕企業管理資訊有限公司（「上海立翕」）認購微領地創客空間運營的註冊資本（「第一期權益協議」），總代價為人民幣553,200,000元。收購第一期權益的代價付款已於2019年3月28日結清。第一期權益協議的各對手方均為獨立第三方。交易完成後，上海立翕持有微領地創客空間運營31.126%的股權（「第一期權益」）。第一期權益的代價乃參考微領地創客空間運營擁有及經營的項目的過往財務業績及增長潛力經公平磋商後釐定。

出售第一期權益及收購微領地項目

2021年1月，本公司、魔方投資、上海立翕、上海友觀公寓管理有限公司（「上海友觀」）及我們的間接全資附屬公司魔泛（上海）企業管理諮詢有限公司（「魔泛上海」）與微領地創客空間運營及其他各方訂立協議，以(i)出售第一期權益（「出售事項」），及(ii)收購微領地創客空間運營擁有的若干項目的權益（「收購事項」）（「出售及收購協議」）。出售及收購協議的全部對手方均為獨立第三方。

歷史及公司架構

根據出售及收購協議，本公司將其於微領地創客空間運營的全部權益出售予上海友觀，支付金額為人民幣554,500,000元，並選擇僅購買我們認為具有增長潛力的項目。上海友觀為微領地創客空間運營的聯營公司（定義見上市規則）。出售事項的代價付款已於2021年1月27日結清。出售事項的代價乃訂約方經計及我們收購第一期權益的原本投資額後按公平磋商後釐定。透過魔泛上海，我們(a)通過業務合併收購21家微領地項目公司的全部股權（「微領地股權收購事項」）；及(b)以資產收購方式收購位於上海陸家嘴黃金地段的一個項目，總代價為人民幣906.0百萬元（微領地項目公司及上海陸家嘴項目統稱為「微領地項目」）。收購所有微領地項目的代價付款已於2021年7月5日結清。收購事項的代價乃參考微領地創客空間運營擁有及經營的項目的過往財務業績而釐定。我們認為，收購微領地項目使我們能夠擴大我們的項目組合，擴大我們的客戶群並鞏固我們在上海的市場佔有率。因此，董事認為收購事項屬公平合理，並符合股東的整體利益。據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，董事並不知悉於往績記錄期間及直至本集團進行出售日期，在出售第一期權益方面存在任何不遵守適用中國法律法規的情況而會對我們的業務、營運及財務狀況產生重大不利影響。

於完成收購事項時，微領地項目將併入本集團。微領地股權收購事項因本質上有關連，因此觸發上市規則第14.22條規定的「交易合併計算」規定。按匯總基準，微領地股權收購事項將構成一項主要收購，須遵守上市規則第4.05A條規定披露各微領地項目公司於收購前的財務資料。我們於本文件附錄二載入有關微領地項目公司在收購前的資料。更多詳情見「財務資料－微領地項目公司的財務資料－微領地收購事項」。

魔慧轉讓

訂立出售及收購協議後，我們決定向上海魔慧企業管理諮詢有限公司（「上海魔慧」）轉讓微領地項目的所有權，以簡化本集團的股權架構（「魔慧轉讓」）。於2021年9月，本公司、魔方投資、上海立翕、上海魔泛、上海友觀及上海魔慧（我們的間接全資附屬公司）與微領地創客空間運營及其他各方訂立協議，將出售及收購協議所載權利及責任自上海魔泛轉讓予上海魔慧。魔慧轉讓完成後，上海魔慧成為微領地項目的控股公司。

歷史及公司架構

認購廣州窩趣的少數股東權益

廣州窩趣為一家於2010年3月23日在中國成立的有限公司，主要從事經營租賃公寓。於2018年12月，我們與各方簽訂協議，透過我們的間接全資附屬公司上海熙爾企業管理諮詢有限公司（「上海熙爾」）投資於廣州窩趣（「廣州窩趣協議」）。廣州窩趣協議的所有交易對手方均為獨立第三方。

根據廣州窩趣協議的條款，上海熙爾認購廣州窩趣的新增註冊資本人民幣6,303,786元，總代價人民幣126,000,000元（「窩趣投資」）。代價根據廣州窩趣的估值及其在中國租賃公寓行業的增長前景釐定。經考慮窩趣投資後進行額外一輪融資的影響，截至2022年6月30日，廣州窩趣由上海熙爾持有25.5319%。廣州窩趣協議項下的代價乃由訂約方考慮到廣州窩趣的增長前景後經公平磋商而釐定。根據廣州窩趣提供的資料，截至2022年6月30日，其公寓組合包括超過40,000間在管及簽約的公寓項目，包括員工宿舍及豪華服務式套房。根據由著名會計師事務所的中國分所出具並按照中國公認會計原則編製的審計師報告，與截至2020年12月31日止年度相比，廣州窩趣截至2021年12月31日止年度的收入增長率為57.0%，而同期的門店EBITDA增長率則為92.7%，截至2021年12月31日止年度達到人民幣22.7百萬元。由於窩趣投資能讓我們擴大加盟管理和第三方託管公寓網絡，我們的董事相信，窩趣投資屬公平合理，並符合股東的整體利益。

根據上市規則第4.05A條，窩趣投資並不構成重大收購，毋須披露收購前財務資料。有關窩趣投資的更多詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告附註20。

歷史及公司架構

[編纂]前投資

概覽

我們已進行多輪[編纂]前投資，概述如下：

輪	初始股份認購協議日期	投資結算日期 ⁽²⁾	認購股份總數	代價金額	投後估值 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾⁽⁹⁾	已付每股成本(概約) ⁽⁸⁾	[編纂]
1. A輪	2012年 6月28日	2012年 7月6日	250,000股 A系列優先股	7,500,000美元	37,500,000.00美元 (相當於294,341,250.00 港元)	0.300美元 (相當於2.355港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
2. B輪 一期	2012年 12月1日 (於2013年 10月14日 經修訂) ⁽¹⁾	2013年 1月25日	739,436股 B系列優先股	人民幣 189,000,000元	人民幣 544,000,000元 (相當於616,080,000.00 港元)	人民幣2.556元 (相當於2.895港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
二期	2012年 12月1日 (於2013年 10月14日 經修訂) ⁽¹⁾	2013年 10月28日	509,181股 B系列優先股	人民幣 189,000,000元	人民幣 979,000,000元 (相當於 1,108,717,500.00 港元)	人民幣3.712元 (相當於4.204港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
三期	2012年 12月1日 (於2013年 10月14日 經修訂) ⁽¹⁾	2015年 9月9日	678,909股 B系列優先股	人民幣 252,000,000元	人民幣 1,231,000,000元 (相當於1,394,107,500.00 港元)	人民幣3.712元 (相當於4.204港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
四期	2012年 12月1日 (於2013年 10月14日 經修訂) ⁽¹⁾	2016年 1月30日	509,181股 B系列優先股	人民幣 189,000,000元	人民幣 1,420,000,000元 (相當於1,608,150,000.00 港元)	人民幣3.712元 (相當於4.204港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
3. C輪	2016年 2月6日	2016年 3月24日	960,849股 C系列優先股	人民幣 575,000,000元	人民幣 2,875,000,000元 (相當於3,255,937,500.00 港元)	人民幣5.984元 (相當於6.777港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
4. Hongmanzhang 轉讓事項	2016年 7月20日	2016年 12月23日	73,085股 普通股	人民幣 39,362,000元	人民幣 2,577,875,196.39元 (相當於2,919,443,659.91 港元)	人民幣5.386元 (相當於6.099港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
5. GGX轉讓事項	2017年 3月10日	2017年 6月16日	37,976股 普通股	人民幣 24,999,601元	人民幣 3,150,916,110.41元 (相當於3,568,412,495.04 港元)	人民幣6.583元 (相當於7.455港元) ⁽⁷⁾	[編纂]

歷史及公司架構

輪	初始股份認購協議日期	投資結算日期 ⁽²⁾	認購股份總數	代價金額	投後估值 ⁽⁶⁾⁽⁸⁾⁽⁹⁾	已付每股成本 (概約) ⁽⁸⁾	[編纂]
6. Luxin轉讓事項	2017年 3月10日	2017年 6月16日	75,200股 普通股	人民幣 44,999,680元	人民幣 2,864,208,089.60元 (相當於3,243,715,661.47 港元)	人民幣5.984元 (相當於6.777港元) ⁽⁷⁾	[編纂]
<i>(股份拆細前)</i>							
<i>(股份拆細後)</i>							
7. C+輪	2018年 4月27日	2018年 4月27日 ⁽³⁾	9,775,600股 C系列優先股	人民幣 58,458,088元	人民幣 2,920,751,600.00元 (相當於3,307,751,187.00 港元)	人民幣5.980元 (相當於6.772港元)	[編纂]
8. Luxin II 轉讓事項	2018年 6月26日	2019年 3月18日	20,333,881股 普通股	人民幣 133,796,937元	人民幣 3,213,803,600.48元 (相當於3,639,632,577.54 港元)	人民幣6.580元 (相當於7.452港元)	[編纂]
9. D輪	2018年 6月26日	2018年 7月31日	102,249,489股 D系列優先股	人民幣 1,000,000,000元	人民幣 5,776,747,588.44元 (相當於6,542,166,643.91 港元)	人民幣9.780元 (相當於11.076港元)	[編纂]
10. D+輪	2018年 7月30日	2018年 11月28日 ⁽⁴⁾	12,720,948股 普通股	人民幣 83,703,838元	人民幣 3,970,309,083.05元 (相當於4,496,375,036.55 港元)	人民幣6.580元 (相當於7.452港元)	[編纂]
11. KWJ Investment輪	2020年 9月10日	2022年 2月24日 ⁽⁵⁾	4,191,319股 普通股	人民幣 27,578,879元	人民幣 3,997,887,951.58元 (相當於4,527,608,105.17 港元)	人民幣6.580元 (相當於7.452港元)	[編纂]
12. E輪	2020年 9月11日	2020年 9月25日	52,391,870股 E系列優先股	人民幣 512,392,488.60元	人民幣 6,454,542,062.28元 (相當於7,309,768,885.53 港元)	人民幣9.780元 (相當於11.076港元)	[編纂]
13. E+輪	2021年 9月9日	2021年 9月28日	26,380,368股 E系列優先股	人民幣 258,000,000元	人民幣 6,712,542,086.30元 (相當於7,601,953,912.73 港元)	人民幣9.780元 (相當於11.076港元)	[編纂]

歷史及公司架構

附註：

- (1) 指簽署初始B系列股份認購協議之日，據此，Peridot Gem Investment同意認購一期及二期項下的B系列優先股。根據日期為2013年10月14日的B系列股份認購協議修訂，Peridot Gem Investment修訂其投資條款以增加投資額及將投資分為四期。更多資料見上文「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—4. B輪融資」。
- (2) 除另有註明外，指本公司或相關股東不可撤回地結算及收款之日。
- (3) 於C+輪融資期間及根據第一筆FortuNews貸款條款，本公司僅就支付C+輪FortuNews股份認購價而向FortuNews Holdings借出本金額相當於人民幣58,458,088元以美元計值的款項。C+系列FortuNews股份由FortuNews Holdings代表鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託持有。緊隨C+輪融資結束後，C+系列FortuNews股份認購價被視為已由FortuNews Holdings支付，而貸款所得款項被視為已由本公司妥為支付。上表所列日期指第一筆FortuNews貸款、簽署C+系列股份認購協議以及發行及配發FortuNews股的執行日期。第一筆FortuNews貸款其後透過FortuNews Holdings股份退回償還。有關其他資料，請參閱「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—8. C+輪融資」及「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—15.本公司註銷股份」。
- (4) 於D+輪融資期間及根據第二筆FortuNews貸款條款，本公司僅就支付本公司將予配發及發行的12,720,948股C系列優先股認購價而向FortuNews Holdings借出本金額相當於人民幣83,703,838元以美元計值的款項。緊隨D+輪融資結束後，12,720,948股C系列優先股認購價被視為已由FortuNews Holdings支付，而貸款所得款項被視為已由本公司妥為支付。第二筆FortuNews貸款其後透過FortuNews Holdings股份退回償還。

此外，作為D+輪融資的一部分，FortuNews Holdings同意向GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited及Xuj Limited（統稱「創始人公司」）各自購買普通股。上表所列日期指向GGX Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited及Xuj Limited各自購買普通股的不可撤銷結算及收訖認購價的日期，晚於簽署D+系列股份認購協議及第二筆FortuNews貸款的執行日期。FortuNews Holdings從創始人公司購買的普通股重新指定為C系列優先股。有關其他資料，請參閱「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—11. D+輪融資」及「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—15.本公司註銷股份」。

- (5) 於KWJ Investment輪期間及根據KWJ貸款條款，本公司僅就支付KWJ股份認購價的50%而向KWJ Investment借出本金額相當於人民幣13,789,439.50元以美元計值的款項。緊隨KWJ Investment輪融資結束後，KWJ股份認購價的50%被視為已由KWJ Investment支付，而貸款所得款項被視為已由本公司妥為支付。KWJ貸款其後透過KWJ投資解除結清。上表所列日期指不可撤銷結算及收訖KWJ股份認購價的50%的日期。有關其他資料，請參閱「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—12. KWJ Investment認購股份」及「我們的成立、主要股權變動及本集團發展—15.本公司註銷股份」。
- (6) 隱含估值乃按本公司已付每股成本及各輪[編纂]前投資後本公司經擴大已發行股本計算。
- (7) 已付每股成本已予調整以反映C+輪前的股份拆細。
- (8) 按1港元兌人民幣[0.8830]元及1美元兌[7.8491]港元的貨幣換算率計算。有關本文件所採用匯率的更多資料，請參閱「有關本文件及[編纂]的資料」。
- (9) 較[編纂]的[編纂]按假設[編纂]為每股股份[編纂]（即指示性[編纂]範圍每股股份[編纂]至[編纂]的中位數）計算。

歷史及公司架構

[編纂]前投資的主要條款及[編纂]前投資者權利

已付代價的釐定基準

就[編纂]前投資支付的代價乃由本公司與各[編纂]前投資者經考慮以下各項後公平磋商釐定：(a)有關[編纂]前投資者投資非上市公司一般承擔的投資風險（包括完成[編纂]及[編纂]前股份[編纂]缺乏流通性及公開[編纂]市場，且不確定[編纂]進程的時間表及[編纂]會否完成）；(b)本集團及中國長租公寓行業的發展前景；及(c)本集團的歷史財務表現及中國經營租賃公寓行業的其他可比公司的市值。

禁售期

[編纂]前投資者持有的股份受自[編纂]起計六個月的禁售期限限制。

[編纂]前投資 所得款項用途

本公司自[編纂]前投資收取的所得款項已根據董事會批准的業務計劃及預算用於我們的運營。截至最後實際可行日期，[編纂]前投資所得款項已被悉數動用。

[編纂]前 投資帶來的戰略利益

於[編纂]前投資時，董事認為，本公司可受惠於[編纂]前投資者投資本公司提供的額外資本及其知識與經驗。

我們的[編纂]前投資者包括專業投資者，例如華平投資、中航產融、CDPQ (Asia)及DT MF Investment。具體而言，由於華平投資、中航產融、CDPQ (Asia)及DT MF Investment的業務網絡及作為資深投資者的往績表明這些專業投資者對我們業務營運充滿信心，其投資可讓本集團受益。

本公司亦認為[編纂]前投資是對其表現、優勢及前景的認可。

歷史及公司架構

[編纂]前投資者的特權

(1) 向HangFang Investment授予認沽期權權利

於2020年9月11日，本公司、魔方投資、AVIC Trust及HangFang Investment訂立貸款及回購協議（「**AVIC貸款及回購協議**」），據此，本公司向HangFang Investment授予認沽期權權利（「**HangFang認沽期權**」），准許HangFang Investment於若干條件獲達成時要求本公司按先前釐定的回購價，回購HangFang Investment持有的5,112,475股C系列優先股。

HangFang認沽期權已終止，自2022年3月11日起生效，及僅可於[編纂]未發生時行使，否則HangFang認沽期權將於[編纂]後終止。

(2) 股份協議項下的撤資權及其他特權

[編纂]前投資者目前均受本公司現行組織章程大綱及細則的條款約束，現行組織章程大綱及細則將自[編纂]起由組織章程細則取代。根據由本公司、我們的普通股及優先股持有人等於2021年9月28日訂立的經修訂及經重述股東協議（「**股東協議**」），[編纂]前投資者獲授予若干特權。

根據股東協議授予[編纂]前投資者的撤資權已於緊接本公司向聯交所首次提交[編纂]之日（「**首次提交日期**」）前一天暫停，並將於[編纂]後終止。根據指引信GL43-12，[編纂]前投資項下的所有其他特權（包括但不限於股東參與權、反攤薄保護、出售限制、否決申請人主要公司行動的合約性權利、提名及委任權、本公司作出的或與我們股份[編纂]掛鈎的經濟補償、知情權、審核權及優先購買權）將於完成[編纂]後終止並不再有效或生效。

歷史及公司架構

於[編纂]完成時（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii) 33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股），下列股東所持股份將不會計入上市規則第8.08條項下的公眾持股量，原因是該等股東受我們的董事控制，或受我們附屬公司的董事控制或身為我們的主要股東，因此為本公司核心關連人士：

- (a) 華平投資通過Peridot Gem Investment、Peridot Gem Group及Mordenite Gem共同持有[編纂]股股份；
- (b) 本公司主要股東CDPQ (Asia)持有[編纂]股股份；
- (c) 信託控股公司持有[編纂]股股份，而信託控股公司則須遵照非執行董事張其奇先生（作為信託管理人）的指示行事；
- (d) 丁女士特殊目的公司合共持有[編纂]股股份，而丁女士特殊目的公司由丁敏女士（本公司附屬公司之一上海瀚墨的董事）全資擁有；
- (e) FortuNews Holdings持有[編纂]股股份，FortuNews Holdings則由鷗翎投資間接控制。鷗翎投資的普通合夥人為Ocean Voyage L.P.。Ocean Voyage L.P.的普通合夥人為Ocean General Partners Limited，由非執行董事兼董事會主席鄭南雁先生間接持有50%；及
- (f) 本公司執行董事兼首席執行官柳佳女士控制的KWJ Investment持有[編纂]股股份。

除本節上文及本文件「主要股東」一節披露者外，據董事所深知，餘下股東並非本公司核心關連人士。因此，於[編纂]完成時（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股），本公司已發行股本約[編纂]將計入[編纂]。

歷史及公司架構

遵守臨時指引及指引信

基於(i)交收[編纂]前投資的代價已於首次提交日期前足28天完成，以及(ii)授予[編纂]前投資者有關本公司的特別權利已於首次提交日期前中止及／或將於[編纂]後終止，聯席保薦人確認，[編纂]前投資遵守於2012年1月發出的指引信HKEx-GL29-12（於2017年3月更新）及於2012年10月發出的指引信HKEx-GL43-12（於2013年7月及2017年3月更新）。

有關主要[編纂]前投資者的資料

Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group

Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group各自由華平投資管理的若干投資基金控制。截至最後實際可行日期，Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group分別持有本公司已發行股本總額的44.16%、5.81%及3.99%。有關華平投資及該等持股工具各自的更多資料，請參閱本文件「主要股東」及「與華平投資的關係」章節。

CDPQ (Asia)

CDPQ (Asia)是CDPQ的全資附屬公司。CDPQ是由魁北克省立法機關的一項特別法案創立的無股本法人，管理其存款人的基金，主要包括來自加拿大魁北克省的公共和準公共養老金和保險計劃。截至2021年12月31日，CDPQ管理淨資產約為4,198億加元。截至最後實際可行日期，CDPQ (Asia)持有本公司已發行股本總額的17.56%。

HangFang Investment

HangFang Investment是上海航黛投資管理合夥企業（有限合夥）（「上海航黛」）的全資附屬公司，而上海航黛則為中航產融的間接全資附屬公司。有關我們主要股東之一HangFang Investment的更多資料，請參閱本文件「主要股東」一節。中航產融是一家於上海證券交易所上市的公司，由國有的中國航空工業集團有限公司支持，並於各類工業、信託管理、保險及證券交易業務中持有投資。截至最後實際可行日期，HangFang Investment持有本公司已發行股本總額的13.07%。

歷史及公司架構

DT MF Investment

DT MF Investment為德同資本直接全資擁有的投資工具。德同資本為2008年創立的私募股權基金，專注於投資中國高增長及創新行業及領域的公司。截至2021年12月31日，德同資本的在管資產約為人民幣200億元，在管資產包括科技、媒體及電信、消費、醫療保健及先進製造行業的多家投資組合公司，均於香港聯交所、上海證券交易所及紐約證券交易所上市。截至最後實際可行日期，DT MF Investment持有本公司已發行股本總額的4.48%。

[編纂]前購股權計劃

本公司已分別採納2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃（統稱「[編纂]前購股權計劃」）。[編纂]前購股權計劃旨在吸引、激勵、留住及激勵僱員、董事、高級職員及其他對本集團作出重大貢獻的合資格人士。

根據[編纂]前購股權計劃，33,786,487股[編纂]行使股份將於[編纂]日期當日根據已行使[編纂]前購股權獲配發及發行。為便於管理[編纂]前購股權計劃，根據日期為2022年4月30日的董事會決議案，本公司委聘富途信託有限公司作為受託人（「受託人」）設立信託（「僱員持股計劃信託」）。受託人將通過一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司（由受託人指定的僱員持股計劃信託全資擁有（「信託控股公司」））持有33,786,487股[編纂]行使股份，並根據本公司與受託人之間簽立的相關信託契約條款及條件管理[編纂]行使股份。董事會亦已委任非執行董事張其奇先生擔任信託管理人（「信託管理人」），以管理僱員持股計劃信託，彼有權酌情行使僱員持股計劃信託下的信託管理人權力。受託人應遵循信託管理人的指示進行相關行動，以協助管理[編纂]前購股權計劃。有關本公司股權結構的更多資料，請參閱下文「— 資本化」、「— 緊接[編纂]前的公司架構」及「— 緊隨[編纂]後的公司架構」。

截至最後實際可行日期，除根據[編纂]前購股權計劃授出者外，本公司概無任何可認購任何股份或可換股證券之尚未行使購股權、認股權證及類似權利。有關2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃主要條款的概要以及[編纂]前購股權計劃項下購股權承授人的資料，見「附錄六— 法定及一般資料— D.[編纂]前購股權計劃」。

歷史及公司架構

中國監管規定

根據併購規定，外國投資者在以下情況下須取得必要批文：(i)購買境內企業股權，使該境內企業變更為外商投資企業；(ii)認購境內企業增資，使該境內企業變更為外商投資企業；(iii)設立外商投資企業，並購買境內企業資產且運營該等資產；或(iv)通過相關協議購買境內企業資產，並以該等資產投資設立外商投資企業。併購規定(其中包括)進一步規定，中國公司或個人為實現上市而設立並直接或間接控制的境外特殊公司或特殊目的公司，須在該特殊目的公司的證券於境外證券交易所上市交易前獲得中國證監會批准，尤其是在特殊目的公司收購中國公司的股份或股權以換取境外公司股份的情況下。

我們的中國法律顧問認為，本次[編纂]無需中國證監會事先批准，主要因為(i)我們並非由中國公司或個人控制；及(ii)中國證監會目前尚未就我們於本文件項下類似[編纂]是否須遵守併購規定發佈任何明確的規定或詮釋。然而，併購規定將如何詮釋或實施仍存在不確定性，我們無法向閣下保證中國有關政府部門(包括中國證監會)會得出與我們中國法律顧問相同的結論。

中國國家外匯管理局登記

根據國家外匯管理局於2005年10月21日頒佈並於2005年11月1日生效的《國家外匯管理局關於境內居民通過境外特殊目的公司融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(國家外匯管理局75號文)，中國居民成立或控制任何境外特殊目的公司前，須向當地國家外匯管理局分支機構申請境外投資外匯登記。

國家外匯管理局於2014年7月4日頒佈的《國家外匯管理局關於境內居民通過特殊目的公司境外投融資及返程投資外匯管理有關問題的通知》(37號文)取代75號文，但國家外匯管理局及其分支機構繼續對中國居民成立特殊目的公司實行登記管理。

歷史及公司架構

根據境外直接投資規定，境內機構應當按照境外直接投資規定的條文辦理外商投資登記手續，條文要求境內機構在境外直接投資前向有關部門進行登記，並取得相關記錄、批文、證書或許可證。

根據國家外匯管理局頒佈並於2015年6月1日生效的13號文，受理國家外匯管理局登記的權力由當地國家外匯管理局分支機構下放予合資格銀行。

據我們中國法律顧問告知，(i)葛嵐先生、陸欣先生、徐海燕女士、徐嘉先生、張紅漫女士、印小偉先生、白玲玲女士、應英君先生、鄭南雁先生、柳佳女士，為於[編纂]前投資之時為中國居民的本公司最終股東，已根據75號文、37號文及／或13號文就其境外投資完成外匯登記，及(ii)身為中國公司實體的本公司最終股東(即上海航黛)於2016年3月於中國(上海)自由貿易試驗區管理委員會完成境外直接投資登記。截至最後實際可行日期，丁敏女士及深圳胤達正分別辦理上海瀚墨股份互換所須的37號文登記及境外直接投資登記手續，預期將於上市委員會聆訊前完成。

歷史及公司架構

資本化

下表載列本公司(a)截至本文件日期；及(b)緊隨[編纂]完成後(假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股)的股權架構：

股東	普通股	截至本文件日期				E系列 優先股	股份總數	總所有權 百分比	緊隨[編纂]完成後	
		A系列 優先股	B系列 優先股	C系列 優先股	D系列 優先股				股份總數	總所有權 百分比
GGX Holdings Limited ⁽¹⁾	19,764,800	-	-	-	-	-	19,764,800	2.86%	[編纂]	[編纂]
Luxin Holdings Limited ⁽¹⁾	4,191,319	-	-	-	-	-	4,191,319	0.61%	[編纂]	[編纂]
Xuhaiyan Holdings Limited ⁽¹⁾	5,593,400	-	-	-	-	-	5,593,400	0.81%	[編纂]	[編纂]
Xuj Holdings Limited ⁽¹⁾	437,466	-	-	-	-	-	437,466	0.06%	[編纂]	[編纂]
Hongmanzhang Holdings Limited ⁽¹⁾	341,797	-	-	-	-	-	341,797	0.05%	[編纂]	[編纂]
Yinxiaowei Holdings Limited ⁽¹⁾	659,089	-	-	-	-	-	659,089	0.10%	[編纂]	[編纂]
BLL Holding Limited ⁽¹⁾	14,814,800	-	-	-	-	-	14,814,800	2.14%	[編纂]	[編纂]
Yingyingjun Holdings Limited ⁽¹⁾	2,000,000	-	-	-	-	-	2,000,000	0.29%	[編纂]	[編纂]
DT MF Investment ⁽²⁾	-	29,629,600	-	-	-	-	29,629,600	4.28%	[編纂]	[編纂]
華平投資 ⁽³⁾	38,959,981	-	243,670,700	9,608,500	-	64,801,073	357,040,254	51.62%	[編纂]	[編纂]
HangFang Investment ⁽⁵⁾	-	-	86,476,400	86,476,400	-	-	86,476,400	12.50%	[編纂]	[編纂]
FortuNews Holdings ⁽⁶⁾	-	-	22,496,548	22,496,548	-	-	22,496,548	3.25%	[編纂]	[編纂]
CDPQ (Asia) ⁽⁷⁾	-	-	-	102,249,489	13,971,165	-	116,220,654	16.80%	[編纂]	[編纂]
KWJ Investment ⁽⁸⁾	2,095,659	-	-	-	-	-	2,095,659	0.30%	[編纂]	[編纂]
丁女士特殊目的公司	25,037,391	-	-	-	-	-	25,037,391	3.62%	[編纂]	[編纂]
胤達特殊目的公司	4,841,485	-	-	-	-	-	4,841,485	0.70%	[編纂]	[編纂]
信託控股公司 ⁽⁹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
[編纂]的參與者	-	-	-	-	-	-	-	-	[編纂]	[編纂]
總計	88,858,311	29,629,600	243,670,700	118,581,448	102,249,489	78,772,238	691,640,662	100.0%	[編纂]	100.0%

歷史及公司架構

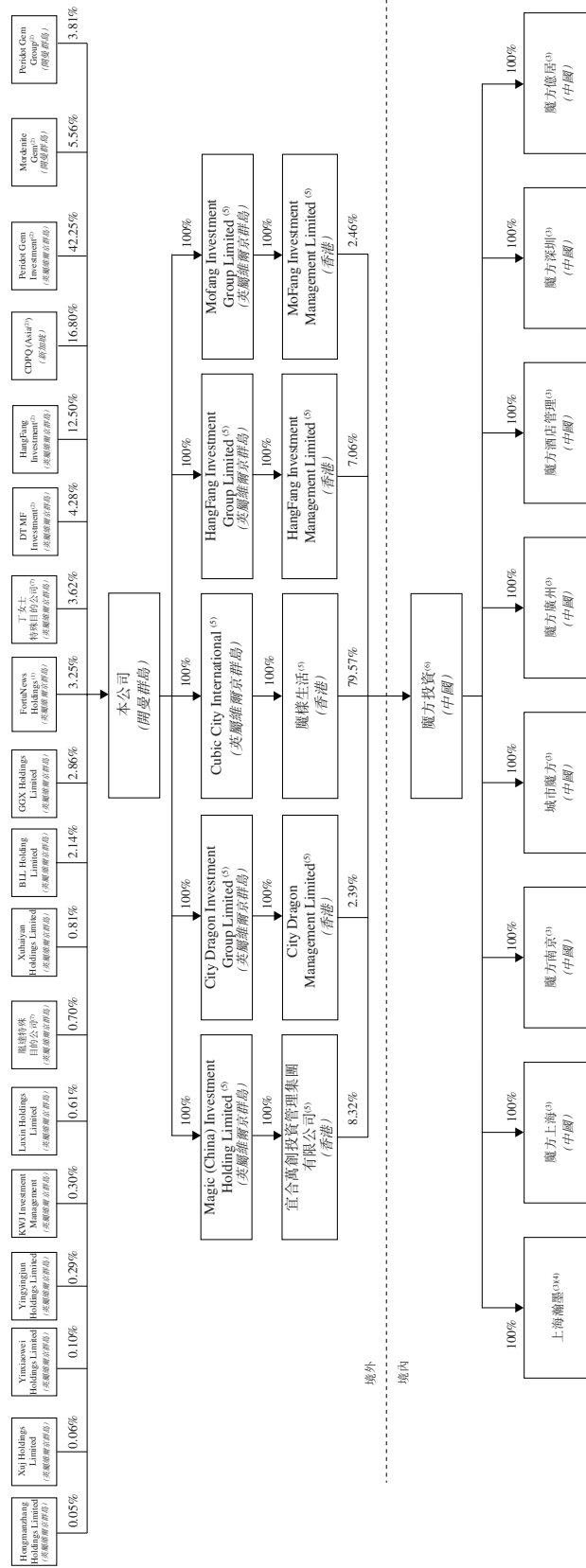
附註：

- (1) GGX Holdings Limited、Luxin Holdings Limited、Xuhaiyan Holdings Limited、Xuj Holdings Limited、Hongmanzhang Holdings Limited、Yinxiaowei Holdings Limited、BLL Holding Limited及Yingyingjun Holdings Limited是我們的創始人在英屬維爾京群島註冊成立的境外投資工具，各自分別由葛嵐先生、陸欣先生、徐海燕女士、徐嘉先生、張紅漫女士、印小偉先生、白玲玲女士及應英君先生全資擁有。
- (2) 有關DT MF Investment的詳情，請參閱「-[編纂]前投資-有關主要[編纂]前投資者的資料-DT MF Investment」。
- (3) 華平投資通過Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group持有本公司股份。截至最後實際可行日期，華平投資(i)通過Peridot Gem Investment持有38,959,981股普通股、243,670,700股B系列優先股及9,608,500股C系列優先股；(ii)通過Mordenite Gem持有38,420,705股E系列優先股；及(iii)通過Peridot Gem Group持有26,380,368股E系列優先股。Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group的股權分別佔本公司緊接[編纂]完成前已發行股本的[編纂]、[編纂]及[編纂]。
- (4) 緊隨[編纂]完成後，假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股，Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group各自將分別持有[編纂]普通股，分別佔本公司已發行股本的[編纂]。
- (5) 有關HangFang Investment的詳情，請參閱「-[編纂]前投資-有關主要[編纂]前投資者的資料-HangFang Investment」。
- (6) 有關FortuNews Holdings及FortuNews Holdings股份退回的詳情，請參閱「-我們的成立、主要股權變動及本集團發展-8. C+輪融資」、「-我們的成立、主要股權變動及本集團發展-11. D+輪融資」及「-我們的成立、主要股權變動及本集團發展-15.本公司註銷股份」。
- (7) 有關CDPQ (Asia)的詳情，請參閱「-[編纂]前投資-有關主要[編纂]前投資者的資料-CDPQ (Asia)」。
- (8) 有關KWJ Investment及KWJ投資解除的詳情，請參閱「-我們的成立、主要股權變動及本集團發展-12. KWJ Investment認購股份」及「-我們的成立、主要股權變動及本集團發展-15.本公司註銷股份」。
- (9) 有關信託控股公司及我們[編纂]前購股權計劃股權安排的詳情，請參閱下文「-[編纂]前購股權計劃」。

歷史及公司架構

緊接[編纂]前的公司架構

以下為緊接[編纂]前我們的股權結構(包括主要營運附屬公司及控股公司)簡化圖：



附註：

- 自成立以來及於往續記錄期間，FortuNews Holdings一直由鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託間接控制。於2022年9月16日，FortuNews Holdings的全部股本被轉讓予Ocean MF Company Limited，後者受鵬翎投資控制。截至最後實際可行日期，FortuNews Holdings持有22,496,548股C系列優先股，自於2018年11月28日結算D+輪融資以來，FortuNews作為代理人為鵬翎投資的利益認購和持有所有該等優先股。
- 有關該等股東的詳情，見上文「-[編纂]前投資-有關主要[編纂]前投資者的資料」。

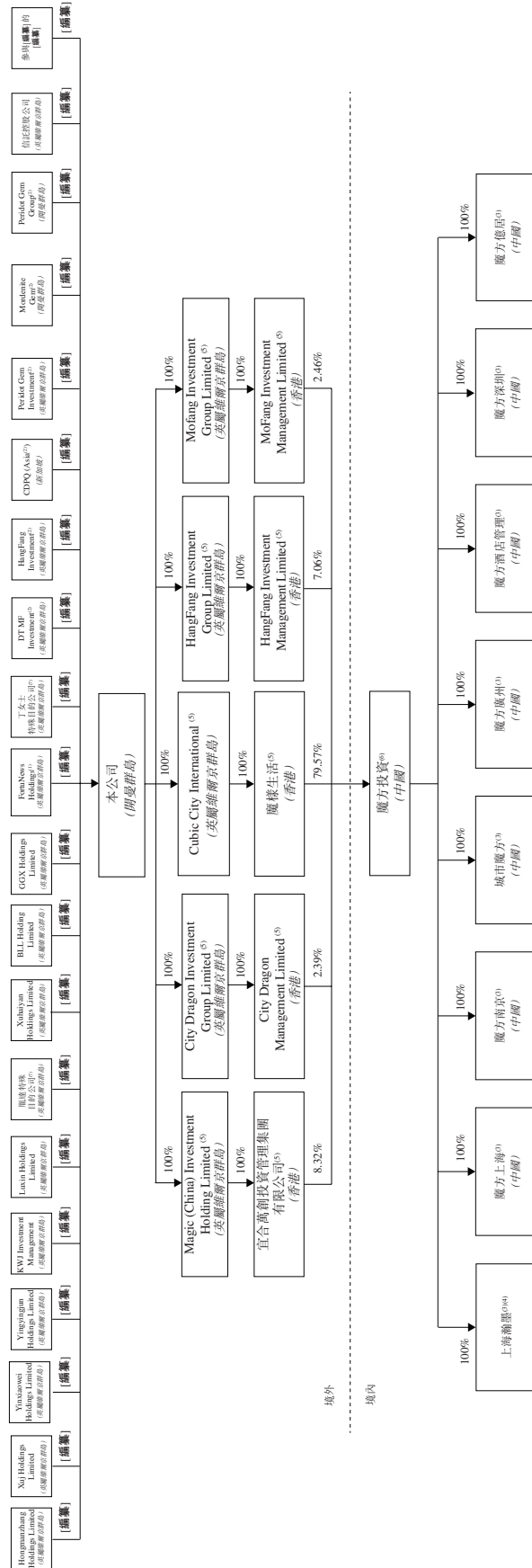
歷史及公司架構

- (3) 有關魔方上海、魔方南京、城市魔方、魔方廣州、魔方深圳、魔方億居及上海瀚墨等本公司主要附屬公司的資料，請參閱「—我們的主要附屬公司」。
- (4) 截至最後實際可行日期及於上海瀚墨股份互換完成前，上海瀚墨由魔方投資間接持有59.94%，而餘下股權分別由上海瀚冰及深圳胤達分別持有33.58%及6.49%。
- (5) 於2019年5月，本公司與中國銀行股份有限公司澳門分行（「中銀澳門」）訂立協議，據此，中銀澳門同意向本公司授出金額為45.0百萬美元的貸款融資（「2019年融資協議」）。根據2019年融資協議，本公司透過日期為2019年5月14日的債券，以中銀澳門為受益人，將本公司全部10間境外附屬公司的全部股本（「抵押品」）抵押。2021年6月，中銀澳門同意將2019年融資協議項下的貸款融資本金總額增加35.0百萬美元至80.0百萬美元。2022年6月，中銀澳門同意延長貸款融資的還款日期，而作為代價，本公司再向中銀澳門抵押抵押品。
本公司亦根據該等境內金融機構向本公司提供貸款融資的條款，將多間在中國註冊成立的附屬公司的股本抵押予若干境內金融機構作為抵押品。
- (6) 魔方投資的餘下0.2%股權分別由南京億騰投資管理諮詢有限公司、南京美汀信息諮詢有限公司、南京貝吉信息諮詢有限公司、南京言偉信息諮詢有限公司及南京開始家信息諮詢有限公司（各自均為本公司間接全資附屬公司）各自持有0.04%。
- (7) 於2022年9月18日，上海萊株企業管理諮詢有限公司（本公司間接全資附屬公司，「上海萊株」）、丁敏女士、瀚冰（上海）企業管理有限公司（「上海瀚冰」）及深圳胤達投資中心（有限合夥）（「深圳胤達」）訂立股份互換協議，當中(i)上海瀚冰及深圳胤達同意將其於上海瀚墨（本公司間接全資附屬公司）的合共40.06%股權轉讓予上海萊株，及(ii)作為代價，本公司同意向丁敏女士及深圳胤達各自的控股公司發行25,037,391及4,841,485股本公司普通股（「上海瀚墨股份互換」）。截至最後實際可行日期，本公司尚未向丁敏女士及深圳胤達的控股公司配發及發行上述普通股，預計上述配發及發行將於上市委員會進行聆訊前完成。於上海瀚墨股份互換完成後，本公司已發行流通股份總數將由661,761,786股增加至691,640,662股。

歷史及公司架構

緊隨[編纂]後的公司架構

下圖列示我們緊隨[編纂]完成後(假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股)的簡化股權架構(包括主要營運附屬公司及控股公司)：



附註：

- 自成立以來及於往績記錄期間，FortuNews Holdings 一直由鄭南雁先生為財產授予人及保護人的信託間接控制。於2022年9月16日，FortuNews Holdings 的全部股本轉讓予 Ocean MF Company Limited，後者受鵬翎投資控制。截至最後實際可行日期，FortuNews Holdings 持有 22,496,548 股 C 系列優先股，自於 2018 年 11 月 28 日結算 D+ 輪融資以來，FortuNews 作為代理人為鵬翎投資的權益認購和持有所有該等優先股。
- 有關該等股東的詳情，見上文「-[編纂]前投資 - 有關主要[編纂]前投資者的資料」。

歷史及公司架構

- (3) 有關魔方上海、魔方南京、城市魔方、魔方廣州、魔方酒店管理、魔方深圳、魔方億居及上海瀚墨等本公司主要附屬公司的資料，請參閱「—我們的主要附屬公司」。
- (4) 截至最後實際可行日期及於上海瀚墨股份互換完成前，上海瀚墨由魔方投資間接持有59.94%，而餘下股權分別由上海瀚冰及深圳胤達分別持有33.58%及6.49%。
- (5) 於2019年5月，本公司與中國銀行股份有限公司澳門分行（「中銀澳門」）訂立協議，據此，中銀澳門同意向本公司授出金額為45.0百萬美元的貸款融資（「2019年融資協議」）。根據2019年融資協議，本公司透過日期為2019年5月14日的債券，以中銀澳門為受益人，將本公司全部10間境外附屬公司的全部股本（「抵押品」）抵押。2021年6月，中銀澳門同意將2019年融資協議項下的貸款融資本金總額增加35.0百萬美元至80.0百萬美元。2022年6月，中銀澳門同意延長貸款融資的還款日期，而作為代價，本公司再向中銀澳門抵押抵押品。
本公司亦根據該等境內金融機構向本公司提供貸款融資的條款，將多間在中國註冊成立的附屬公司的股本抵押予若干境內金融機構作為抵押品。
- (6) 魔方投資的餘下0.2%股權分別由南京億騰投資管理諮詢有限公司、南京美汀信息諮詢有限公司、南京美汀信息諮詢有限公司、南京吉吉信息諮詢有限公司、南京言偉信息諮詢有限公司及南京開始家信息諮詢有限公司（各自均為本公司間接全資附屬公司）各自持有0.04%。

業 務

我們的使命

我們的使命是為住戶提供優質的租賃解決方案，為住戶打造溫暖、包容和充滿活力的社區，並促進改善城市居住環境。

概覽

我們是領先且發展迅速的長租公寓服務平台，在國內率先創立集中式長租公寓模式。我們以可負擔的價格提供配備現代化設施且位置便利的集中式長租公寓。我們提供的公寓滿足廣大都市流動人口不斷變化的需求。截至2022年6月30日，我們有76,190套在營公寓、分佈在全國26座城市394個地點，打造了溫暖、包容、充滿活力的居住社區。截至2021年12月31日，根據弗若斯特沙利文的資料，在獨立集中式長租公寓運營商中，我們在在營公寓數量方面排名第一，且根據弗若斯特沙利文的調查結果，以品牌知名度及住戶滿意度計，我們在所有集中式長租公寓運營商中名列首位。

我們運營租賃公寓的模式有兩種：(i)直營模式，在該模式下，我們整租或租賃整棟樓宇的一部分，並對該等租賃物業進行管理和運營，及(ii)加盟管理和第三方託管模式，在該模式下，我們以自有品牌或相關委託方的品牌管理和運營加盟公寓。我們在不同模式下管理公寓社區的能力使我們能夠滿足住戶、業主、加盟商及委託方的不同需求，使我們能夠調整適用於不同級別城市的擴張策略和增強我們的整體業務彈性。

品牌是我們過往成功和未來增長的基礎。根據弗若斯特沙利文進行的研究，在所有集中式租賃公寓運營商中，我們的住戶滿意度及品牌知名度在中國位列第一。我們的旗艦品牌包括：(i)2009年推出的魔方公寓品牌－定位追求優質租房生活的白領人員，及(ii)在2016年推出的9號樓公寓－為藍領人員提供宿舍類的住宿解決方案。根據弗若斯特沙利文的資料，兩個品牌都成為了各自的細分市場中最知名的品牌。

與我們平台的參與者維持互惠互利和可持續的關係使我們能夠繁榮發展。我們為住戶和業主提供獨有的價值，打造一個充滿活力及支持性的社區，並促進持續改善城市居住環境。

業 務



- 住戶及企業客戶：憑藉我們的集中經營模式，我們為住戶提供安全、舒適、標準化、可負擔的且位置便利的住宿選擇，解決了傳統住房租賃市場中的主要痛點。我們的平台亦提供多項增值服務，以進一步提升我們住戶的生活體驗，如豐富多彩的社交活動、專業培訓、社區團購、商品零售及房間清潔服務。通過為藍領居民提供優質的租賃解決方案，我們亦促進了公司客戶在員工培訓及僱員福利方面的工作。
- 業主、加盟商及委託方：憑藉行業領先的運營能力，我們為與我們合作的業主帶來可靠且具吸引力的投資回報。業主、加盟商及委託方無須承擔日常運營和定期維修的負擔就可收取穩定持續的現金流。同時，通過提升租賃物業的整體狀況及解決城鎮人口對有關物業的租賃需求，我們亦在很大程度上幫助我們的業主提高其未使用或低效使用物業的利用率。此外，加盟商及委託方受益於我們經擴大的客戶群，尤其是我們魔力會及企仕薈的龐大會員群，以及我們在公寓管理方面的專業知識。
- 社區和城市：多年來，我們通過多種線上和線下社交活動促使住戶建立濃厚的社區氛圍。我們為年輕一代提供優質的租賃選擇和可負擔的租房生活方式，這亦解決了伴隨城市化過快和城市發展帶來的諸多更廣泛問題，例如房價激增和中國的流動人口缺乏合適住宿。多年來，我們在租賃公寓行業的持續投資將增加優質租賃解決方案的整體供應，這對於城市發展過程中城市暢順運作至關重要。此外，我們努力提升租賃物業，大幅提高未使用或低效使用物業的利用率。

業 務

技術是我們持續發展的基石。我們利用一套全面的先進技術及基礎設施將我們運營的每個重要環節進行數字化，涵蓋選址識別、釐定定價、日常營運及產品創新的全流程。我們日常營運的數字化以大數據視野推動我們的業務，並幫助我們提升住戶體驗並實現行業領先的運營效率。我們是業內率先開發新一代雲端集中管理運營管理系統(OMS)的企業之一。我們的OMS使我們可以自動實時調整每套公寓和宿舍的價格，其亦使我們能夠有效管理我們遍及全國的公寓社區及應對廣泛的運營場景，從管理小型項目到管理擁有一千多套公寓的大型社區，以及由提供白領公寓到提供以我們獨特的宿舍床位管理能力支持的藍領公寓。此外，其亦使我們能夠在短時期內順利整合所收購的不同規模業務，並在收購後實現快速的業績提升。

我們在實現快速增長的同時也呈現了良好的財務表現及驕人的經營業績。自2019年至2021年，我們快速增長，期間我們的收入由人民幣946.7百萬元增至人民幣1,471.1百萬元，複合年增長率為24.7%。我們的利潤淨額從2019年的人民幣63.6百萬元增加到2021年的人民幣295.3百萬元，複合年增長率為115.6%。我們的EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）從2019年的人民幣508.4百萬元增加至2021年的人民幣877.8百萬元，複合年增長率為31.4%。我們的經調整EBITDA（非國際財務報告準則財務計量），從2019年的人民幣21.4百萬元增加到2021年的人民幣267.0百萬元，複合年增長率為252.9%。儘管2022年上半年中國主要城市爆發多次新冠疫情且給我們帶來了挑戰，我們在該期間的財務表現呈現出穩健的水平。我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣684.6百萬元增加24.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣849.9百萬元。與此同時，儘管情況極為困難，我們亦成功於截至2022年6月30日止六個月錄得人民幣0.4百萬元的淨利潤。我們截至2022年6月30日止六個月的EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）為人民幣303.6百萬元。我們的經調整EBITDA（非國際財務報告準則計量）由截至2021年6月30日止六個月的人民幣117.2百萬元增加35.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣158.4百萬元。有關將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務指標（即除稅前損益）調整為非國際財務報告準則計量的方式，請參閱「財務資料－非國際財務報告準則計量」。此外，我們所經營的公寓數目由2019年12月31日的35,879套增至截至2022年6月30日的76,190套，複合年增長率35.2%。

受益於我們所處行業的強大潛力，我們預計公司將會繼續快速增長。根據弗若斯特沙利文的資料，中國的租賃公寓行業的市場規模在2021年底已大幅增長至人民幣1.8萬億元，預計到2026年底將進一步擴大到人民幣2.7萬億元，複合年增長率為8.4%。根據弗若斯特沙利文的資料，預計中國的集中式長租公寓市場將更迅速地增長，從2021年的人民幣449億元增加至2026年的人民幣1,252億元，複合年增長率為22.8%。

業 務

我們的優勢

我們相信以下競爭優勢有益於我們的成功，並且令我們從競爭者中脫穎而出。

中國規模最大、發展迅速的獨立的集中式長租公寓服務平台

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2021年12月31日在營公寓數量而言，我們是中國最大的獨立的集中式長租公寓服務平台。截至2022年6月30日，我們在中國26座城市的394個地點擁有76,190套在營公寓，我們的龐大規模使我們能夠在中國熱門地段管理及運營最緊俏的房源。因此，我們能夠為住戶提供更為廣泛且緊鄰工作地點的租賃選擇，我們因而成為了租房的首選。我們擁有龐大的忠實客戶群（包括魔力會及企仕薈的龐大會員群），在住戶之間營造濃厚的社區氛圍，從而吸引了越來越多的業主、加盟商及委託方加入我們的平台。根據弗若斯特沙利文的資料，這種自我強化的增長模式使我們於2019年至2021年成為中國五大集中式長租公寓服務平台中發展最快的平台。我們運營的公寓已從2019年的35,879套增加了超過110%到2021年的75,887套。

我們龐大的運營規模也使我們具有更強的議價力並享有規模經濟效應，這體現在我們的行政開支佔我們總收入的百分比由2019年的19.8%下降至2021年的14.4%，並進一步下降至截至2022年6月30日止六個月的12.3%。此外，我們的市場領先地位使我們能夠全力抓住中國長租公寓市場的巨大增長潛力並在未來維持高速增長。根據弗若斯特沙利文的資料，隨著年輕一代的總體消費升級趨勢和向「租房生活方式」的偏好轉變，中國的集中式長租公寓市場預計從2021年到2026年增長178.8%，到2026年將達到人民幣1,252億元。

具備收購後強大整合能力的行業整合者

儘管集中式長租公寓市場增長迅速，但仍處於分散狀態，根據在營公寓數量這一指標，五大參與者只有15.8%的市場份額，而中小型運營商則管理相對較多的公寓。從住戶角度來看（尤其是年輕人），高品質體驗成為彼等比較不同租房選擇的核心因素。住戶越加傾向於選擇提供滿足優質、安全、舒適、便利及社交需求的租賃解決方案和值得信賴的可靠平台，而中小型運營商幾乎無法提供這些相應的產品服務。從中小型運營商的角度來看，彼等觀察到我們有能力透過我們的品牌知名度、網絡效應及運營效率在相同的項目上產生更高的回報，這成為了我們收購或管理中小型運營商項目的契機。由於有限的業務規模通常表示抵禦不時出現的市場風險的能力較低，政府對租賃公寓行業的政策通常偏向有利於我們這類領先的企業。此進一步提升我們作為行業整合者的領先地位。

業 務

憑藉我們的高品牌知名度、卓越運營效率及廣泛公寓網絡，我們成功把握有關整合機會，並成為集中式租賃公寓市場領先的整合者。根據弗若斯特沙利文的資料，自2020年以來，我們是業內最活躍的收購者之一，完成了總價值超過人民幣13億元的十項收購。這些交易使我們能夠擴展我們的品牌組合，擴大我們的公寓網絡，並增加我們的總市場份額。我們還取得了很好的收購後整合結果，我們收購的業務在收購後的六個月內實現了平均4.1%的收入增長。我們豐富的收購整合經驗使我們得以把握未來的市場整合機會，這些機會將進一步推動我們的業務增長。

住戶、企業客戶和行業參與者的首選品牌

根據弗若斯特沙利文進行的一項調查，以品牌知名度及住戶滿意度計，我們在所有集中式長租公寓運營商中名列首位。尤其是，在生活體驗質量和平台的穩定性兩項指標上，我們在住戶心中中排名行業最高。住戶認為我們是一個值得信賴的平台，為年輕人提供滿足安全、舒適、便利及社交需求的租賃解決方案。

我們致力打造一個代表在喧囂都市中舒適溫馨生活環境的品牌。我們經常為住戶組織線上和線下的社交活動，成功增強了彼等的歸屬感，並加強了彼等與我們社區的聯繫。我們公寓社區嚴格的安全系統、創新的智能家居舉措及便利的地理位置為我們的住戶提供了愉快和安心的生活體驗。憑藉我們為客戶提供舒適住宿選擇的優勢，我們已做好準備，協助企業客戶為僱員提供合適的住宿解決方案，提供穿梭巴士及專業培訓計劃等定制服務，最終幫助企業客戶優化員工管理並增加運營效率。

住戶對我們品牌的認知度為我們提供了品牌溢價，並促進我們的經營和業務發展，包括但不限於以下方面：

- 住戶：品牌認知度使我們能夠以具成本效益方式吸引住戶並進一步擴大我們的客戶群，包括我們魔力會的會員群。我們能夠有效地吸引大量訪客及利用口碑營銷。
- 企業客戶：品牌意識使我們得以進一步發展及加深與現有及潛在企業客戶的關係，而企業客戶則帶來穩定的客源並為社區的持續擴展作出貢獻。截至2022年6月30日，企仕薈的累計為6,554家企業提供服務，成功打造了龐大的企仕薈會員基礎。
- 業主：我們龐大的客戶群吸引業主加入我們的平台。業主認為我們的平台可靠且值得信賴，並與我們簽訂長期租賃協議，以獲得穩定和經常性的現金流，而無需承擔日常運營和定期維護的負擔。因此，我們在公寓社區房源方面擁有巨大的優勢，且能夠獲取位置便利且受歡迎的公寓社區。

業 務

- 加盟商和委託方：由高品牌認知度而擴大的客戶基礎（包括魔力會及企仕薈的龐大會員）進一步提升了我們的運營能力，從而吸引更多的加盟商和委託方加入我們的網絡，並委託我們管理彼等的公寓社區，這使我們能夠通過加盟管理和第三方託管模式不斷擴大規模。
- 社區和城市：我們致力為城市人口提供優質的租賃解決方案，有效解決許多與城市發展有關的問題，並為城市居住環境的整體改善作出貢獻。
- 政府和行業：我們促進城市發展的努力得到了決策者和行業協會的肯定。我們經常受邀就制定政策提供意見。我們是16個行業協會的指導委員會成員，我們的首席執行官柳佳女士是中國飯店協會（租賃公寓行業最具影響力的行業協會）副會長。

標準化及創新的產品及服務帶來優越的居住體驗

持續的產品創新是我們經營的核心。憑藉我們數量龐大和參與度高的客戶群，我們能夠收集及分析有關我們的公寓及服務的大量實時意見反饋。我們極富經驗的設計團隊不斷檢閱我們的產品，並頻繁進行對住戶具吸引力的升級和迭代，例如新潮設計和智能家居應用。我們要求每條產品線每36個月更新一次，並制定了清晰的計劃步驟，以指導整個過程。我們的魔方公寓當前為4.0版本，9號樓公寓為2.0版本。全方位的產品升級與創新機制有助確保我們引領行業潮流，並確保我們的產品組合能夠及時響應我們住戶（尤其是年輕一代住戶）的需求變化。



業 務

我們高度標準化的運營流程、產品和服務，使我們能夠快速高效地擴張並擴大規模，從而穩定交付高質量的產品和全面的服務。我們的經營持續遵循我們精心編製的大量標準操作程序(SOP)手冊，內容覆蓋從項目選址和改造到公寓運營和員工管理等方面。例如，每套新改造的公寓或宿舍，均需要通過245項內部驗收標準後方可開業。同時，我們對建築材料、衛生潔具、傢具及電器實行集中採購制度，並維持120天的標準改造期，這有助於我們在快速擴張過程中維持有效的質量控制，亦提升了我們面對供應商的議價能力並降低了運營成本。在提供服務方面，我們對全體現場員工採用了全面的書面指導和詳細的日常工作計劃明細。截至2022年6月30日，我們通過魔方學院為員工提供超過200種培訓課程，有助確保員工在與住戶互動前接受良好的培訓，並能夠持續提供優質的服務。

憑藉高度的標準化和持續創新，我們的產品和服務均獲得了住戶的一致好評。根據弗若斯特沙利文進行的研究，在所有集中式長租公寓運營商中，我們的住戶滿意度位列第一，推薦率超過95%。此外，我們以標準化及創新的能力達到業內(尤其是潛在的加盟商和委託方之間)領先的運營效率，為我們進一步擴大加盟管理和第三方託管模式奠定了基礎。

以先進的技術能力，實現市場領先的運營效率

我們實現並維持了市場領先的運營效率。根據弗若斯特沙利文的資料，於往績記錄期間，我們每套可用公寓的收入一直在中國五大集中式長租公寓運營商中排名最高。同時，我們的行政開支佔總收入的百分比從2019年的19.8%減少至2021年的14.4%，並進一步減少至截至2022年6月30日止六個月的12.3%。我們的EBITDA利潤率(非國際財務報告準則計量)從2019年的53.7%增加至2021年的59.7%。我們的經調整EBITDA利潤率(非國際財務報告準則計量)從2019年的2.3%擴大到2021年的18.2%。有關將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務指標(即除稅前損益)調整為非國際財務報告準則計量的方式，請參閱「財務資料－非國際財務報告準則計量」。根據弗若斯特沙利文的資料，得益於我們的運營效率，我們能夠在2021年實現1:115的員工與房間比例，為業內最為優化比例之一。

業 務

我們卓越的運營效率得益於若干關鍵技術基礎設施及能力。

- OMS：我們是業內最早自主研發新一代雲端集中管理OMS的公司之一。我們所有的項目物業都連接到了OMS並由OMS集中管理。OMS可以自動調整每個房間的價格，標準化運營流程，並為我們提供海量的實時運營數據，以便作出明智的決策。我們不斷升級OMS，使其能夠涵蓋最廣泛的運營場景，從經營小型項目到管理擁有一千多套房間的大型社區，從提供標準化的租賃選擇到為我們的企業客戶提供定制生活解決方案以滿足其為僱員提供合適住宿的需求。
- 大數據驅動決策程序：我們在決策過程的每個重大環節均利用大數據。例如，我們根據專有的「七維度」模型作出選址決策，該模型考慮了從約50個城市收集的市場數據。我們亦已開發出一個GIS模擬系統以篩選出最佳區域供打造我們的新公寓社區，以地方人口、租賃市場及消費能力等宏觀及微觀數據提供的輸入數據極大地支持我們的主要業務決策。從選址識別到最終審批的每個主要環節均以線上和數字化形式處理和完成。
- 物聯網平台：我們一直在不斷促進家居自動化，並正打造一個集成物聯網平台，不同種類的智能設備可以互聯。各種技術賦能舉措幫助我們優化人力資源，提升住戶的生活體驗，提高服務的標準化程度，最終提高我們的運營效率。同時，我們部署的智能設備亦加強公寓社區的安保系統，為我們保障住戶及前線工作人員的健康及安全提供必要支持。

我們在不利的環境下成功應對新冠疫情帶來的挑戰，亦證明了我們市場領先的運營效率。我們的先進技術基礎設施使我們訓練有素的員工能夠有效地管理我們的公寓社區，從而有助於確保我們的持續運營不會被反覆的新冠疫情中斷，且我們為住戶提供舒適安全生活體驗的能力不會受到嚴重影響。即使我們的住戶和授權訪客帶着口罩，我們公寓社區的智能門禁系統可以識別他們。而我們的專有小程序亦讓我們的住戶上傳他們的快速抗原檢測結果並報告個人健康狀況。所有這些創新及工具在我們的工作中發揮重要作用，以防止病毒在我們的公寓網絡中傳播，監測我們員工及住戶的健康狀況，並為不適及患有疾病的住戶提供及時幫助。

業 務

富有遠見的管理團隊，深得訓練有素的員工支持

我們具有遠見卓識的管理團隊擁有一大批資歷深厚的中國住宿行業開拓者，使得我們具備競爭優勢，能夠引領行業發展並把握重大市場機遇。我們的董事長鄭南雁是一位傑出的連續創業者，曾創建中國領先的經濟型連鎖酒店7天酒店和快速成長的中國連鎖酒店運營商鉅濤集團。我們的首席執行官柳佳女士曾參與創立中國知名經濟型酒店品牌如家酒店。柳佳女士亦參與創立漢庭酒店（華住於2008年推出的經濟型酒店品牌）。我們的高級管理團隊還包括一些來自「財富500強」公司、世界領先的專業機構和中國領先的科技巨頭的領導者，如阿里巴巴、宜家、普華永道及麥肯錫等。

為培訓員工和培育新一代領導人才，我們亦建立了魔方學院，我們相信這夯實了本公司的可持續增長基礎。截至2022年6月30日，魔方學院目前為管理培訓生、中高級僱員及負責公寓社區日常運營的現場員工提供超過200門課程。多年來，我們的魔方學院提供的培訓已覆蓋本公司所有僱員。自2019年至2021年，每名僱員每年接受魔方學院培訓的平均時長為26小時。此外，我們為數眾多的公寓社區為僱員提供獨特的在職培訓機會，使其快速掌握日常運營所需的基本技能，迅速成為合資格運營人員，為我們的快速擴張提供支持。

我們的戰略

我們努力通過實施下列戰略來實現業務的可持續增長，並為股東創造長期價值。

擴大地域覆蓋面，深入滲透核心城市

我們擬繼續提升市場份額，鞏固我們在中國一線城市的領先地位。我們的租賃選擇已被證明在該等成熟市場中具有競爭力和吸引力。預計一線城市將繼續作為中國經濟的動力源泉，預計未來一線城市的人口仍將持續高增長率。由於預期一線城市的租賃公寓需求將持續走高，我們將該等城市視為對我們而言具有長期戰略重要性的市場。憑藉我們在一線城市的卓越品牌知名度和已發展的網絡以及多年來實現的規模經濟效應，我們有良好優勢以把握該等高度增長市場的新機遇。

業 務

我們亦計劃在具有巨大增長潛力的其他核心城市增加公寓組合，此乃由於該等城市的市場規模龐大且缺乏優質租賃選擇特別是作為中國主要城市群的一部分或周邊的城市，如京津冀地區、長江三角洲地區、大灣區及川渝經濟圈。我們相信，我們靈活的運營模式和強大的品牌知名度，加上我們領先的運營能力，將使我們能夠快速有效地加深市場滲透並進入新市場。

我們亦憑藉成功收購和順利整合實現了快速增長的良好往績。由於中國集中式長租公寓市場仍處於分散狀態，我們計劃繼續以高標準評估收購機會，以提高現有市場地位，鞏固我們的平台及補足我們的有機增長計劃。

發展加盟管理和第三方託管模式

我們計劃擴大加盟管理和第三方託管模式以進一步擴展平台規模和帶動高利潤增長。過往數年，很多潛在加盟商和委託方以及其他業務夥伴主動與我們接洽，以尋求利用我們提供標準化產品及服務和有效管理公寓社區的專業知識。加盟管理和第三方託管模式使加盟商和委託方可在無須承擔日常運營負擔的情況下收取具吸引力的回報。此模式也能夠使我們快速增加我們的公寓組合，擴大我們的地域覆蓋面及產生更多經常性現金流量。與此同時，通過與廣泛的行業參與者合作，我們能夠擴大我們的全國性平台，並在全國擴大住戶基礎。

憑藉強大的知名度和在集中式長租公寓市場的雄厚實力，我們成為需獲得外部公寓管理專業能力的加盟商和委託方的首選運營商。例如，我們於2021年初與一名業務夥伴達成合作，合作經營約20,000套公寓。根據弗若斯特沙利文的資料，這是當時租賃公寓行業中最大規模的合作協議。自開業以來，我們在租賃公寓的運營方面積累了豐富的經驗，展現了出色的運營能力，通過與更多加盟商及託管方達成合作，我們實現了穩步發展。

提升品牌知名度，增加品牌組合

我們為住戶提供全方位的租賃選擇，可滿足不同群體的需求。我們擬繼續專注於旗艦品牌——魔方公寓和9號樓公寓。與此同時，我們計劃培育組合中的其他品牌，充分發揮平台的潛力。

業 務

為提升我們的品牌認可度，我們計劃持續投入銷售和營銷工作，包括通過多種社交媒體渠道開展促銷活動和與具有影響力的業務夥伴開展合作。此外，我們計劃繼續加強我們的會員計劃「魔力會」和「企仕薈」以增加我們與客戶的定期互動。

繼續產品創新，豐富增值服務

我們計劃繼續秉持深思熟慮的戰略，不斷創新產品。與我們藍圖中描繪的其他計劃一脈相承，我們計劃全面推進物聯網的持續建設，旨在提升我們公寓的數字化及技術驅動水平，推動住戶的生活向高水平自動化和現代化轉變。同時，我們計劃將低碳經濟理念融入到產品創新之中，履行我們的社會責任並降低間接成本。

此外，隨著我們的擴展，我們亦持續物色機會，為我們平台上的不同利益相關者豐富我們的服務。根據弗若斯特沙利文的資料，與租賃公寓行業相關的增值服務市場規模預計實現強勁增長，於2026年達人民幣95億元。我們計劃提供切合住戶日常生活需求的服務，如團購、寵物護理以及為企業客戶提供汽車租賃、搬家協助及招聘協助。此外，我們有能力為企業客戶提供有關僱員招聘、住宿提供及專業培訓的一站式服務。另外，我們將進一步發展我們的供應鏈，並繼續助力我們的加盟商及委託方。

改善技術基礎設施，提升數字化水平

我們計劃繼續投資技術基礎設施和增強數字化能力，並最終成為一家數字化驅動的公司。我們擬建立數字化供應鏈管理體系，以進一步優化我們的供應鏈效率，並授權我們的加盟商及委託方。隨着公寓網絡擴大，我們將繼續升級我們的OMS，從而進一步提升我們的運營效率。我們也有意進一步開發商業智能系統，以更好地獲取寶貴的商業洞察力，調整資源分配和優化我們的整體業務規劃。

此外，我們計劃進一步發展我們的數據分析能力，此將有助我們更好地了解住戶的需求，並不斷創新地更新我們的產品及服務。我們計劃在公寓中擴大應用智能家居技術及持續強化我們的物聯網平台，為我們的住戶提供更為個性化和舒適的生活體驗。

業 務

我們的公寓網絡

我們最早於2009年在南京發展集中式長租公寓業務。此後，憑藉在長租公寓管理和運營方面長期積累的多年經驗和專業知識，我們擴展到中國其他城市，包括於2013年擴展到上海和廣州，於2014年擴展到北京和深圳，以及於2016年擴展到杭州。截至2022年6月30日，我們在26座城市的394個地點擁有76,190套在營公寓。

於往績記錄期間，我們提供兩種類型的公寓，即白領公寓及藍領公寓，我們相信其可滿足不同類型客戶的不同需求。

下表載列截至所示日期我們按業務模式及城市級別劃分的在營公寓總數明細：

	截至12月31日									截至6月30日		
	2019年			2020年			2021年			2022年		
	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計	一線 城市 ⁽¹⁾	其他 城市 ⁽²⁾	總計
直營公寓	19,272	8,440	27,712	21,610	10,271	31,881	38,579	11,495	50,074	38,609	11,465	50,074
加盟管理和第三方 託管公寓	4,017	4,150	8,167	2,717	4,432	7,149	10,500	15,313	25,813	9,998	16,118	26,116
總計	23,289	12,590	35,879	24,327	14,703	39,030	49,079	26,808	75,887	48,607	27,583	76,190

附註：

- (1) 一線城市包括北京、上海、廣州及深圳。
- (2) 其他城市包括南京、成都、杭州、武漢、西安、鄭州、長沙、東莞、天津、廈門、蘇州、青島、無錫、昆山、合肥、南通、寧波、佛山、南昌、溫州、泉州、惠州、鎮江及衢州。基於我們公寓運營業務的存在，其他城市的範圍可能會不時變化。

業 務

我們的業務模式

我們的公寓主要以下列兩種模式運營：直營模式及加盟管理和第三方託管模式。

直營模式

在直營模式下，我們與目標公寓物業的業主或授權承租人訂立整租合約或樓宇部分的租約。儘管該等租約的具體條款視乎業務談判的進展而定，但我們與業主或獲授權承租人訂立的租約的典型主要條款概述如下：

- **租期**：我們通常就此類公寓物業訂立長期租約，初始租期一般為10至15年。截至2022年6月30日，我們與房東訂立的租約的加權平均租賃到期時間為8.1年。
- **價格調整**：租金一般在租期的前兩三年內固定。此後，我們通常經歷每兩三年漲租5%-6%。我們一般在起租階段享有免租期，介乎二至六個月不等。
- **付款**：我們主要按季度向房東支付租金。
- **續約**：有關租約通常可經雙方協定延長。

我們的直營公寓均位於我們的租賃物業，詳情載於本節「物業－租賃物業」。在按照統一的標準對租賃物業進行改造及裝修後，我們向個人住戶提供該等租賃公寓以及我們全套優質服務。住戶通常與我們簽訂為期一年的租賃（經雙方同意後可續租），並按季或按月支付租金。我們管理及運營該等公寓並承擔相關開支。我們負責招聘、培訓及監督各公寓社區的經理及其他員工，支付公寓社區的租賃費用及相關裝修及傢具的費用以及購置所有用品及其他所需設備。

業 務

下表載列截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月直營模式下管理的公寓的月均租金及平均出租率，並按公寓類型進一步劃分。

	截至12月31日止年度			截至 6月30日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	單房月均租金 (人民幣元) ⁽¹⁾			
白領公寓	3,077	2,964	3,025	3,002
藍領公寓	3,421	3,425	3,629	3,723
	<u>3,156</u>	<u>3,086</u>	<u>3,164</u>	<u>3,209</u>
平均出租率 ⁽²⁾				
白領公寓	88.7%	83.6%	87.0%	81.2%
藍領公寓	85.6%	72.1%	85.0%	85.4%
	<u>88.0%</u>	<u>80.2%</u>	<u>86.5%</u>	<u>82.4%</u>

附註：

- (1) 指定年份／期間的月均租金等於指定年份／期間的總租金收入（不包括增值稅）除以同年／期成功出租的公寓平均數。
- (2) 每年或每期平均出租率等於該年度或該期間各曆日成功出租的公寓總數除以同年或同期各曆日可供出租的公寓總數。

當我們以直營模式開設新的公寓社區時，這些新開設的公寓社區通常需要三至六個月的時間才能產生正常穩定的收入及歸類為成熟公寓社區。我們將成熟公寓社區定

業 務

義為截至各年度或期間首日已運營六個月以上的社區，且成熟公寓社區的每套公寓均是成熟公寓。下表載列我們直營模式下於往績記錄期間的成熟公寓社區的公寓數目、公寓社區數目、月均租金及平均出租率。

	截至			
	截至12月31日止年度			6月30日
	2019年	2020年	2021年	止六個月 2022年
成熟公寓社區數目 ⁽¹⁾	158	171	175	214
成熟公寓數目 ⁽²⁾	24,673	26,520	27,313	40,414
月均租金(人民幣元) ⁽³⁾	3,144	3,127	3,274	3,180
平均出租率 ⁽⁴⁾	89.1%	84.6%	88.5%	83.9%

附註：

- (1) 每年或每期成熟公寓社區數目等於截至各年度或期間的首天已由魔方運營六個月以上的公寓社區總數。
- (2) 每年或每期成熟公寓數目等於各年度或期間位於我們成熟公寓社區的公寓單位總數。
- (3) 指定年份／期間的月均租金等於指定年份／期間成熟公寓社區產生的總租金收入(不包括增值稅)除以同年／期成功出租的成熟公寓總數。
- (4) 每年或每期平均出租率等於該年度或該期間各曆日成功出租的公寓總數除以同年或同期各曆日可供出租的公寓總數。

於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們分別自直營模式產生收入人民幣910.7百萬元、人民幣912.7百萬元及人民幣1,389.5百萬元，佔同期我們總收入的96.2%、96.2%及94.5%，複合年增長率為23.5%。截至2022年6月30日止六個月，我們自直營模式產生收入人民幣808.8百萬元，佔同期我們總收入的95.2%。

加盟管理和第三方託管模式

在加盟管理和第三方託管模式下，我們與加盟商訂立加盟管理協議及與託管方訂立託管協議。加盟管理協議及託管協議項下的經營模式大致相同，惟加盟管理協議授權加盟商使用我們的品牌及商標。根據標準加盟管理協議或託管協議，加盟商或託管方擁有或租賃相關公寓社區並通常自行承擔開發及運營公寓成本，包括與建造及裝修相關開支以及定期維護及維修費用。我們一般提供運營及管理服務，不承擔加盟商或託管方招致的任何損失，也不享有其實際的任何利潤。

業 務

雖然加盟管理協議或託管協議的具體條款不盡相同，但我們常用的主要條款概述如下：

- *服務範圍*：我們通過提供技術系統覆蓋及支持、銷售及市場推廣援助以及派駐合資格經理監督加盟管理和第三方託管公寓的日常運營，對加盟管理和第三方託管公寓進行管理。我們授權加盟管理公寓使用我們的品牌名稱或標誌，而第三方託管公寓不得使用我們的品牌名稱、標誌或商標。
- *收取的費用*：我們有權收取不可退還的一次性前期費用。我們通常根據加盟管理和第三方託管公寓總收入的一定百分比賺取持續的管理服務費（每月支付一次）。此外，我們亦(i)就我們提供的配套服務收取費用，例如就公寓建造及裝修提供的技術建議及指導的諮詢費；(ii)就安裝及使用我們的技術基礎設施及其他配套IT服務收取IT費用；及(iii)就派駐監督加盟管理和第三方託管公寓運營的經理收取每月費用。
- *服務年期*：加盟管理協議及託管協議的加權平均年期為8.5年。加盟管理協議及託管協議經雙方同意後可予續期。

主要由於我們強大的品牌聲譽、龐大的魔力會及企仕薈會員基礎及領先行業的運營效率，我們能夠幫助合作夥伴在加盟管理和第三方託管模式下實現增長。2021年初，我們與一名業務夥伴展開合作後不久，我們能夠順利地將相關公寓社區整合至我們的網絡。於2021年，該業務夥伴的經營業績達致顯著增長，且其財務表現良好。截至2021年12月31日，我們以魔方公寓的品牌運營及管理該業務夥伴網絡內的83個公寓社區及16,724個公寓單位。憑藉我們在幫助業務夥伴應對行業激烈競爭方面的能力，該夥伴網絡內的上述公寓運營取得了顯著的進展。隨著該等公寓的平均出租率由2020年的81.2%增至2021年的88.9%，同期月均租金由人民幣1,783元上漲至人民幣1,802元。按中國一家中國會計公司編製的專項財務報告，根據中國公認會計準則，於2021年，該業務夥伴產生總收入約人民幣393.0百萬元，同年門店EBITDA達到人民幣47.3百萬元，從而顯示其財務穩健性處於強勁水平。憑藉我們領先的運營能力、我們在市場上的強大品牌形象以及我們與加盟商和託管方的互惠互利深厚合作夥伴關係所支持，我們因而形成自我強化週期，預計隨著我們進一步發展加盟管理和第三方託管模式，上述業務夥伴將繼續取得成功。

業 務

於往績記錄期間，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，我們分別自加盟管理和第三方託管模式產生收入人民幣9.2百萬元、人民幣18.7百萬元及人民幣37.8百萬元，佔同期我們所產生總收入的1.0%、2.0%及2.6%，複合年增長率為102.4%。截至2022年6月30日止六個月，我們通過加盟管理和第三方託管模式產生收入人民幣17.6百萬元，佔同期總收入的2.1%。

我們的公寓

公寓品牌

白領公寓

我們主要以我們的旗艦品牌魔方公寓運營及管理白領公寓。魔方公寓提供單間、一居室公寓及兩居室公寓，在北京及上海的月租一般介於人民幣3,000元至人民幣6,000元，或在其他城市月租介於人民幣2,000元至人民幣4,000元之間。自創立以來，魔方公寓一直是我們的旗艦品牌，為顧客提供全面裝修的產品，我們認為其在成本、舒適度以及便捷性都達到了理想的平衡。每間魔方公寓面積一般介乎於25至45平方米，自帶廚房及浴室。



業 務

作為魔方公寓的補充，我們還主要經營下列的白領公寓品牌：

- 魔爾公寓：提供高檔的一居室公寓，針對擁有更多可支配收入的白領客戶。
- V客青年公寓：提供實惠的一居室公寓，適合每月住宿預算較為敏感的的應屆畢業生。

藍領公寓

我們的藍領公寓是面向藍領人員的宿舍式公寓，主要以9號樓公寓品牌經營。我們的首家9號樓公寓於2016年開業。9號樓公寓提供良好改造且傢具齊全的宿舍式公寓，每間房配備多張床位。每套9號樓公寓的每間房間通常配備二至八張床，每張床位的價格一般介乎每月人民幣500元至每月人民幣1,000元之間。



此外，我們經營以下主要藍領公寓品牌，以補充我們的品牌組合及拓寬業務範圍。

- 築夢居：宿舍式公寓，位於較小樓宇內，主要針對需要為員工提供住宿解決方案的中小型企業。
- 輝展閣：宿舍式公寓，地理位置優越，緊鄰北京及蘇州成熟的工業園區。

業 務

我們差異化和高端的生活體驗

不同於僅僅提供一般住宿選擇，我們致力於為住戶提供一個真正的社區，並改善其整體生活品質。在此方面，除了提供設計精美、設備齊全的公寓外，我們還為住戶提供寬敞的公共空間，讓他們可以放鬆並與他人交際。



我們遵守以住戶為中心原則，為住戶提供優質的生活體驗：

- **入住歡迎。**在新住戶搬入時，我們的公寓社區經理通常親自舉行入住歡迎儀式，打造溫馨、包容且充滿活力的氛圍，讓住戶感覺受到歡迎、尊重和支持。我們亦為住戶提供由日用品組成的免費入住禮包，其中大部分由我們自主設計。
- **安全性。**確保住戶和前線員工的生命和財產安全是我們日常運營的首要任務。正是出於這個原因，我們為大部分公寓社區配備了現場保安人員，並在我們所有公寓社區的大門設置智能門禁系統，防止未經授權的進入。我們的公寓配備為我們獨家設計的智能鎖，可直接連接到我們的OMS系統及住戶手機。
- **便捷的魔方生活APP。**我們已開發方便用戶使用的魔方生活APP，通過該APP，公寓搜索、觀看及簽約均可在線上完成。住戶入住後，亦可透過魔方生活APP輕鬆處理大部分租賃相關事項，包括要求及安排維修服務、支付租金及賬單以及接收付款提醒服務。

業 務

- **維修要求和服務評估。**住戶可在魔方生活APP輕鬆提交維修及維護要求。收到要求後，我們的服務中心一般根據有關要求的緊急程度在24至48小時內與住戶預約維修。
- **免費使用各種設備設施。**我們為住戶提供各種配套設施，如自動販賣機、停車位、自助快遞櫃、自助洗衣機及烘乾機等，以滿足其日常需求。我們也提供各類娛樂設施以營造一個溫馨、包容且充滿活力的社區，如帶有桌球台和免費零食的公共休息區、戶外燒烤設施及健身房，從而為我們的住戶提供一個時尚、廣闊的空間，供與朋友或其他住戶見面和放鬆身心。
- **社交活動。**我們傾向於建立一個將住戶聚集在一起的社區。我們通過舉辦線上線下的各類社交活動，迎合年輕一代對社交生活的更大需求，培養住戶濃厚的社區氛圍，最終提升客戶的品牌忠誠度。
- **增值服務。**我們與全國多家第三方服務供應商合作，以向住戶提供各種增值服務，如豐富多彩的社交活動、專業培訓，社區團購、線上線下零售及房間清潔服務。

公寓房源

我們針對新項目的規劃及執行制定及維持了完善的流程。我們謹慎評估每個投資方案，有助確保我們在擴大業務地域覆蓋範圍的同時能夠維持我們的高增長和盈利能力。

直營公寓

我們戰略性地專注於中國的核心城市，因為該等城市的特點是具有強勁的經濟增長，能吸引大量流動人口流入、經濟前景好、就業機會多及購房成本高。

我們採用七維度選址模型。該模型納入全面的市場數據，包括目標客戶的人口統計數據、競爭、交通狀況、傳統住房選擇的租金、附近可用的類似住宿選擇、當地配套設施及城市規劃，有助確保直營公寓項目選址決策的準確性。在確定到目標位置後，我們的內部業務開發部積極在目標位置尋求可出租的公寓社區項目。我們的區域業務開發團隊擁有豐富的當地市場經驗，覆蓋中國主要城市，使我們能夠鎖定符合我們標準的特定社區、街道或樓宇。我們亦與當地房地產經紀合作，利用其關係獲得市場外公寓社區。我們的方法使我們能夠進行大範圍篩選並準確識別合適的物業。

業 務

一旦我們發現理想的物業，我們將進行全面的盡職調查，並同時與業主磋商租賃。直營項目的所有租賃合同及發展計劃須執行過去十年來形成的嚴格內部投資審批流程。在內部審批流程中，我們採用數據驅動投資預測模型來評估各潛在項目。我們已為投資決策設定一組參數，包括內部收益率、項目收益期、淨利潤率及合規要求等，且僅會選擇符合這些標準的直營項目。每個潛在的直營項目均需要由我們的首席執行官、首席財務官、業務開發部副總裁及高級管理層團隊的部分其他成員組成的投資委員會批准。

加盟管理和第三方託管公寓

我們一般通過內部業務開發部獲得潛在加盟管理和第三方託管項目。我們亦通過公開競標流程及行業協會或現有客戶的推介及熱線諮詢獲得項目。受我們強大的品牌知名度所吸引，有意向的公寓運營商亦不時與我們接洽以得到潛在合作機會。

我們遵循有選擇性的方法評估潛在加盟管理和第三方託管機會。加盟管理和第三方託管公寓在品質、安全及功能性方面遵守與直營公寓相同的標準。我們亦評估潛在加盟商或委託方的資質及聲譽。每個潛在的加盟管理和第三方託管項目最終均需要由我們的投資委員會批准。

公寓改造

直營公寓

我們專有的標準操作程序將我們的改造過程細化到最小細節，使我們能夠以較低成本有序高效的創建及執行設計計劃。我們的標準操作程序規定了公寓的面積、空調佈局及公共空間設計等細節。憑藉我們的標準操作程序，我們能夠有效管理改造流程並能夠將標準改造期間定為120日。

我們在我們經營業務的全部城市維持廣泛的改造承包商網絡。我們通常將改造相關工作(如測量、建造及安裝)外包予合資格承包商。我們亦成立由專門人員組成的內部營建中心，負責監督整個公寓改造流程，據此我們能夠確保質量及提高成本效益。

- **測量和預算。**簽訂租賃合同後，我們的內部營建中心將對物業面積及結構進行現場測量，生成平面圖及評估需進行的維修及改善。營建中心根據我們的改造標準編製一份詳盡的預算及工作計劃，在改造與建造開始前須獲得批准。此預算及工作計劃於整個改造流程中會被密切關注及監督。我們評估、設置及監督實際預算及工作計劃的嚴謹流程使我們能夠謹慎地控制成本。

業 務

- **設計。**我們的設計能力是我們統一且高度可識別品牌形象的基礎。我們的公寓採用創新設計，兼顧美觀、功效及功能。我們擁有十種自主設計標準房型，適合不同物業，可用於不同物業類型。我們定期收集住戶對我們室內外設計的反饋意見，由此我們可更好地理解及交付住戶認可的設計，並去除那些住戶不欣賞的設計元素。
- **供應商管理：**我們設有預先核准的供應商名單。我們根據質量、回應程度、成本及現有安全管理系統等多種因素評估及選擇供應商及承建商。經核准供應商名單每年檢討一次，並根據各經核准供應商及承建商年內的表現進行評估。
- **採購。**我們對建築材料、衛生潔具、傢具及電器等進行集中採購。水泥等若干低價值且重量大的建築材料由我們的承建商直接採購。憑藉我們的規模化及標準化設計，我們能夠按具有競爭力的價格直接向供應商進行大宗採購。我們對改造及施工流程使用的材料進行嚴格管控，協助確保我們的租賃公寓符合所有相關安全及環境標準。
- **施工。**施工涉及拆除、重建供水及衛生系統、電力裝置、抹灰、木工、油漆以及安裝傢具電器。我們向合資格第三方外包整個施工流程並通過項目管理系統監督其工作進度。在施工過程中，我們堅持使用優質材料，務求盡量減少需要不斷維修的情況。
- **檢查及審查。**緊隨施工及安裝完成後，我們的公寓社區營建中心、運營中心及管理團隊將按照我們的245驗收標準進行三次現場驗收。

加盟管理和第三方託管公寓

我們的加盟商或託管方通常負責設計、改造及建造其物業。我們的加盟管理和第三方託管公寓在品質、安全及功能性方面遵守直營公寓的相同標準。為協助加盟商及託管方滿足我們的標準，我們會提供公寓設計、圖紙繪製、施工、安裝及檢查方面的技術建議及指導。我們亦於需要時推薦預先選擇的合資格供應商。

業 務

公寓租賃

我們採用多種技術舉措推進公寓租賃流程，包括實時銷售監控與分析的OMS、實現公平透明租金的GIS算法動態定價系統以及簡化入住流程的魔方生活APP。我們也致力於通過專業的銷售團隊來提升客戶的找房體驗。

- *動態定價系統*。我們通過我們自主開發的GIS算法動態定價系統來決定我們公寓的租金，該系統考慮多重數據信息，包括出租率、租期及目標客戶的偏好。
- *實時銷售監控與分析*。我們穩健的技術基礎設施可促進對潛在客戶的初步問詢、銷售代表跟進、現場參觀公寓到簽訂租賃協議的整個銷售流程進行實時監控及分析。銷售流程的可視化及透明性為銷售團隊提供準確及時數據，進一步支持我們的數據驅動決策過程。此外，透過我們的OMS系統，我們能夠實時監督每套公寓的入住情況，從而使我們可靈活地調整租金及銷售力度。
- *魔方生活APP支持便捷的入住流程*。在潛在住戶搬入我們公寓前，其可通過我們的魔方生活APP提交申請、簽訂租賃協議、上傳規定文件及支付全款。從尋找公寓到入住的每一個步驟均已數字化，且可通過我們的應用程序方便地完成。
- *訓練有素的稱職銷售人員*。我們使用受到良好培訓的銷售人員。每名僱員每年通過魔方學院接受約45小時的培訓。通過利用我們的OMS系統集中不同銷售渠道的信息並收集現有及潛在客戶的反饋意見，我們的銷售團隊能夠快速調整營銷活動，有效地定制銷售策略並高效地推廣各種增值服務。

公寓維護

我們已制定一系列政策及計劃，旨在提高我們物業維護的效率及最大化住戶滿意度。在新住戶搬入時，我們為每名住戶提供入住手冊，當中概述安全妥善操作公寓內的主要系統及設備設施的詳細流程。我們也會進行入住後上門維護（在住戶同意的情況下），上門維護時，我們的物業維護人員會檢查公寓的主要系統並處理住戶可能會有的任何維修或維護要求。我們高效回應的客戶服務團隊亦隨時準備為我們的住戶提供及時幫助，我們的政策規定，每個報告問題通常需要在24小時內得到響應並於48小時內解決。

業 務

我們定期進行維修及物業維護。各公寓社區的經理每日例行視察公寓，重點關注那些如不即時解決可能會產生維護成本的潛在安全隱患及潛在損害誘因。此外，我們會聘請合資格的第三方檢查人員每年進行現場視察，在此期間檢查人員評估及記錄物業的內外狀況並檢查主要系統及固定裝置。

質量保證

我們整個公司具有一個共同的目標：追求成為中國最值得信賴的長租公寓品牌。為保證服務質量，我們亦已制定標準操作程序，詳列公寓運營的主要方面，包括工作流程、質量控制、維護及安全。我們亦要求所有現場員工遵守標準操作手冊，以確保住戶體驗的一致性與質量。我們對公寓進行年度內部質量檢查，協助確保我們密切遵守我們的運營政策及流程。我們亦不時邀請「秘密訪客」以幫助確保我們的現場員工提供一致的優質服務。此外，我們通過電話調查和監控在我們網站、第三方網站或社交媒體發佈的評論等方式定期收集住戶反饋意見。我們的嚴謹質量保證程序使我們能夠為住戶提供持續優質的服務。

魔方社區

自開業以來，我們致力營造一個溫暖、包容和充滿活力的社區。多年來，我們貫徹以住戶及企業客戶作為業務運營的核心，務求透過不斷升級產品和服務來優化彼等於魔方社區的體驗。

我們的住戶

白領公寓的住戶

我們居住在白領公寓的住戶是年輕及充滿活力的群體，他們大多具有較好的教育背景及穩定的收入來源。根據我們從住戶收集的資料，截至2022年6月30日，住戶當中有59.2%年齡介乎20至30歲，29.0%年齡介乎30至40歲。根據我們在2021年第四季度進行的調查顯示，49.8%的住戶擁有學士學位，16.8%的住戶擁有碩士學位或更高學位。從收入水平來看，基於上述調查，月均收入分別在人民幣5,001元至人民幣10,000元之間及在人民幣10,001元至人民幣20,000元之間的住戶分別佔該等住戶的38.7%及32.2%，而月均收入在人民幣20,000元以上的佔12.4%。我們居住在白領公寓的住戶更傾向以財力資源換取舒適、便捷、多姿多彩的生活方式。彼等抱著盡情享受生活的精神，較喜歡寬敞的居住空間、優雅的室內設計及現代化的生活體驗。彼等注重生活質量及要求提供組合豐富的增值產品及服務。

業 務

針對這些特定偏好，我們的產品及服務不斷推陳出新，務求令這些住戶稱心滿意，並且不斷提高我們吸引相似喜好人士的能力。這部分的住戶具強大的消費能力，加上我們能夠利用全方位的日常消費情境，讓我們憧憬一個具前景富價值的市場，不斷推出創新的公寓產品和增值服務。在我們的白領公寓住戶在其專屬的生活區享受充足自由的同時，我們致力為住戶創造互動參與的社區，以擴大人際關係。我們經常邀請住戶參與戶外活動、聯誼用餐及主題派對，這不單能豐富住戶的生活體驗，也可增強我們對現有及潛在住戶的持久吸引力。

藍領公寓的住戶

我們居住在藍領公寓式公寓的住戶亦是年輕及充滿活力的群體。截至2022年6月30日，在該等住戶當中，60.3%年齡介乎20至30歲，25.3%的年齡在30至40歲之間，11.8%年齡為40歲以上。此外，住戶中大多數是藍領人員，彼等往往是初搬到城市並準備在新環境中工作和生活。截至2022年6月30日，在我們藍領公寓的住戶當中，約16.2%從事酒店行業，約15.7%從事餐飲行業及約15.2%從事製造行業。彼等通常在特定工作領域擁有獨特的專業知識及專長，為對我們社會暢順運作十分重要的公司、工廠及其他企業工作。這些住戶構成了國家長期繁榮所需的大量熟練勞動力儲備，彼等對城市建設及發展的巨大貢獻毋庸置疑。通過為這些住戶提供可負擔的租賃選擇，我們亦為解決城市流動人口住房短缺問題作出了貢獻。

如同我們的白領公寓住戶，我們同樣重視與藍領公寓住戶保持密切的關係，為彼等提供貼心的管家服務及各種設施設備。儘管我們部分藍領公寓住戶在職業生涯早期可能經濟資源不足，但彼等共同成為了巨大的消費力來源，從而為我們提供了開發兼容商業計劃的商機。

我們的企業客戶

我們的企業客戶通常植根於勞動密集型經濟行業，例如物流、酒店及餐飲業，當中很多都因為難以以經濟高效的方式為眾多員工提供住宿解決方案而煩惱，而我們的藍領公寓式公寓產品正好滿足了彼等對員工住宿的需求。截至2022年6月30日，我們累計服務6,554家企業，其中20家企業名列《財富》世界500強。透過直接與我們的企業客戶簽訂租賃合同，我們承諾為彼等的員工提供舒適的居住選擇，而該等企業客戶則

業 務

為我們的藍領公寓帶來穩定的客源，並為我們魔方社區的擴展做出了貢獻。我們能夠根據企業客戶的要求提供定制服務，例如穿梭巴士。我們與人力資源人員保持密切聯繫，並根據任何特定需求推出合適的租賃解決方案。

魔方生活APP

為了向有租賃需求的城市人口介紹我們多樣化的公寓組合，以及滿足現有住戶的日常生活需求，我們推出了魔方生活APP，其具備人性化的操作介面，並結合一系列實用功能及特性。魔方生活APP支持Android和iOS操作系統，並與所有主流智能手機及其他移動設備兼容，這使其成為支撐我們領先業界的獲客能力的重要支柱。除魔方生活APP外，我們的微信小程序亦引導用戶使用外觀和功能與魔方生活APP類似的界面。借助魔方生活APP內置的明確指導和功能設計，潛在客戶及現有住戶均可便利地獲取各類信息、協助及服務。同時，借助魔方生活APP日趨普及，我們使運營的方方面面都實現了數字化，包括但不限於租賃管理和票據交付，從而大幅提升了運營效率。

魔方生活APP主要從以下幾個方面為潛在客戶及現有住戶提供協助。

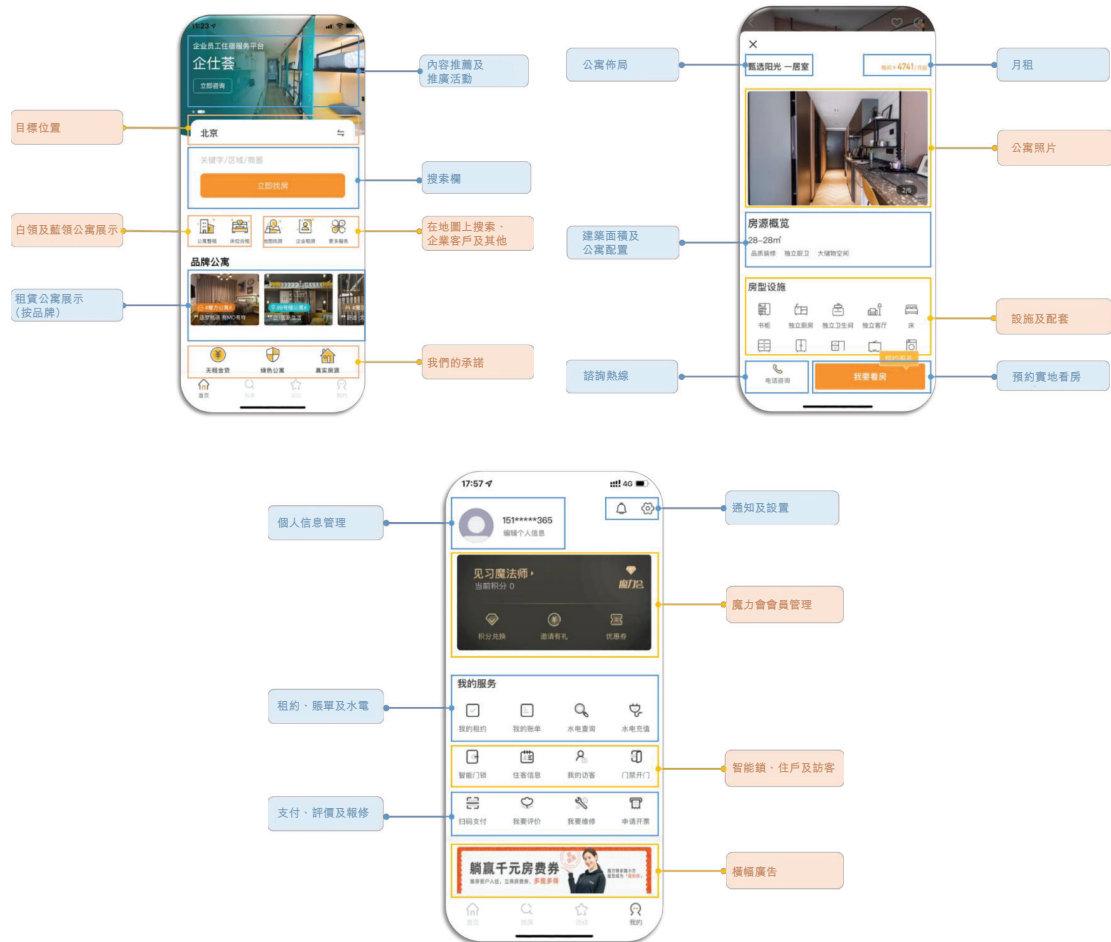
- **找房**。對於有意向我們租用一間舒適公寓的人士而言，魔方生活APP使找房的過程不再繁瑣費時。魔方生活APP中列出可租的租賃公寓，並及時更新資訊頁面。我們的潛在客戶可於我們經營所在的任何城市尋找公寓，無論其當前是否居住於該市，抑或計劃遷居此地。由於意識到大眾對於在更短時間內尋獲最合適的公寓的一致需求，我們的魔方生活APP可根據行政區劃、商業區、地鐵站及租金等多項標準，排除不太合適的公寓。潛在客戶亦可於內置地圖中搜索房源，即時識別目標社區或辦公樓周邊的可租公寓。

業 務

- **虛擬看房**。為促進潛在客戶的決策過程，我們在魔方生活APP中就所列公寓提供完整的信息。由於我們堅持由員工為我們的租賃公寓實地拍照，故魔方生活APP上顯示的圖片均真實展現了公寓的真實狀況和佈局。這意味著潛在客戶通過虛擬看房即可了解我們公寓的大量信息，使其免於在多套公寓之間來回驗證所獲信息。作為集中式長租公寓的運營商，我們通過重點說明公寓社區與眾不同的特色（如便利的地理位置、發達的公共交通、周到的管家服務、寬敞的公共區域及現代化的配套設施）來吸引潛在客戶。我們亦通過魔方生活APP全面披露租賃公寓的具體信息，包括建築面積、室內佈局、房型、設備及傢具。一旦潛在客戶被我們的租賃公寓所吸引，則可輕鬆聯絡我們的在線服務代表並與我們的一線員工預約現場參觀。
- **功能便捷**。我們強大的魔方生活APP旨在為住戶提供一站式服務，通過為住戶提供日常生活的便利，提升其在我們的公寓居住期間的城市生活體驗。通過我們界面上的租賃門戶，我們與住戶簽訂租賃合約的過程已數字化，此不僅有利於合約管理，亦有利於保護環境。魔力會頻道已順利整合至魔方生活APP，會員只需按下按鈕，即可管理個人資料並享受專屬優惠。住戶可通過我們專用的租賃門戶網站與我們在線簽訂並持續管理租約。我們的住戶還可以通過魔方生活APP程序，便利地進行公用事業預付款充值以及更改智能門鎖的設置。我們了解到住戶在日常生活中可能會遇到意料之外的困難或系統故障，因此我們會在魔方生活APP上接收住戶的求助請求，並盡可能在最短時間內響應其需求。

業 務

下列屏幕截圖列示魔方生活APP的用戶界面和功能設計：



技術基礎設施

我們自成立起一直通過構建及優化我們的專有技術基礎設施來追求經營效率及可擴展性。我們的技術基礎設施旨在使我們能夠精簡公寓管理及運營、降低運營成本、增加收入以及支持數據驅動決策，同時為住戶提供差異化、高端生活體驗。下文載列我們日常運營及管理使用的重要技術系統及平台列表。

業 務

運營管理系統(OMS)

我們致力在運營上力求卓越，而實現目標的其中一個方式是OMS。我們對運營的各個關鍵環節實行數字化，並將我們的主要運營功能集中於OMS。我們的OMS是強大的集成企業資源規劃及管理系統，旨在推動運營表現安全可靠、高效經濟並得到持續提升。OMS提供設計、制定和實施全套政策、計劃、程序、標準和工具的統一框架，引導、規管及推動運營活動。OMS包括多個獨立程式，整合了我們業務營運的各主要環節，包括銷售及營銷、公寓日常運營、客戶賬單、訂單分派、資產管理、會員計劃及合同管理。各項獨立程式列出擴展及運營公寓方式的規定，同時提高相關效益。



業務智能系統

我們已建立一個集中化業務智能系統，該系統提供領先的報告分析能力以在我們的日常營運中作出明智決定。我們的業務智能系統收集及處理多個獨立來源的數據，這使我們的管理團隊能夠分析並根據透明的數據實時作出明智決定。我們的業務智能系統由多項自主研發工具支持，且目前能夠生成173種類型的報告，覆蓋財務報告、運營、銷售及營銷、收入管理及IT。我們的業務智能系統是快速、高效和高質量的執行策略的基礎，這也符合我們對透明度、可信度和數據驅動文化的追求。

業 務

物聯網(IoT)平台

經過數載研發努力，我們擁有了專有的物聯網平台，可將公寓中的各種智能設備與我們的OMS連接。通過我們的物聯網平台，我們的住戶能夠遠程控制智能鎖，以輕鬆、方便及安全地進入公寓。彼等亦可藉助我們的物聯網平台調節房間溫度、允許訪客進入房間以及追蹤水電表，為住戶提供智能生活體驗並幫助我們提升運營效率。我們正橫向拓寬物聯網平台，以促進互聯互通、自動化及獲得更多的實時數據。

私隱及數據安全

我們深知隱私及數據安全對我們的日常運營至關重要，並力求以極為謹慎的態度處理我們所控制的個人信息與數據。我們數據收集實踐的指引原則是僅收集提供服務所需的個人信息，且收集與使用個人信息時應保障信息擁有人的充分知情權。魔方生活App、微信小程序及官網的用戶在註冊賬號以獲得更多我們所提供的服務前，須閱讀我們的《隱私政策》，當中詳載(其中包括)我們所收集信息的類型、我們計劃使用個人信息的方式以及用戶管理其個人信息的方式。同時，我們僅在預約現場看房、訂立租約及搬離公寓等情況時收集必要的住戶個人信息。通常，我們收集的個人信息包括住戶姓名、身份證號碼及照片、手機號碼、地址、緊急聯繫人以及性別，該等資料均作簽訂租約及日常管理之用。

為妥善處理我們收集的個人信息以及我們在日常業務過程中產生的各種數據，我們採用《魔方IT數據管理制度》及《魔方IT系統個人資訊管理制度》等嚴格的數據保護政策，協助保障數據的安全性及完整性。我們已組建專門的信息安全團隊，負責全面保護個人信息安全，同時監督我們數據保護政策的實施情況，並就我們在實踐中的個人信息保護提出改進意見。僅授權人員有權訪問我們收集的用戶的個人信息，且其對個人信息的使用須受內部監督及持續監控。此外，我們對個人信息的使用僅限於向客戶所傳達的預先批准目的數據。明令禁止任何未經適當授權披露或共享用戶的個人信息。我們定期對數據進行備份及恢復測試，將數據丟失的風險降至最低。我們在數據分析方面的做法是在分組數據基礎上進行客戶數據分析，不得訪問個別客戶數據。我們不僅在新員工入職時向其傳輸數據安全相關知識和政策，還定期為僱員組織相關培訓。此外，我們積極參加網絡安全培訓課程。

業 務

除遵守嚴格的數據合規協議外，我們亦已架設較為完善的技術基礎設施，以保護我們受託獲取的數據。所有個人信息及數據均經過加密和脫敏處理後進行網絡傳輸及後端存儲，並通過安全套接層、匿名化等加密技術協助確保數據的機密性。解密密鑰與該等信息與數據分開存儲。依託領先的第三方雲服務提供商提供的服務，我們可保障存儲的信息與數據安全，將安全漏洞的發生機率降至最低。為此，我們亦已安裝防火牆及其他與安全相關的解決方案，以防止客戶數據遭到未經授權訪問、攻擊、丟失或洩漏。同時，我們委聘第三方網絡安全服務提供商通過對我們的主要IT系統進行安全檢查並修復檢測到的安全漏洞等方式，加強我們的數據安全系統。此外，我們定期檢查技術基礎設施，檢測並解決可能破壞我們系統安全的問題。我們於2021年12月獲上海市公安局頒發信息安全等級保護三級認證，彰顯了我們在保障信息安全方面的技術能力。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們已在所有重大方面遵守有關用戶隱私及數據安全的適用法律法規，且我們未曾遭受亦不知悉任何與隱私及數據安全有關的威脅、法律、仲裁或行政程序，而在我們看來有可能對我們的業務、財務狀況或業績或運營產生重大不利影響。有關任何數據不合規風險的討論，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－倘若未能遵守網絡安全及數據保護法或維護內部或客戶數據的完整性，可能會損害我們的聲譽或使我們承擔成本、責任、罰款或面臨訴訟」。

銷售及營銷

我們在租賃公寓行業經營業務，解決許多人（尤其是年輕一代）面對的住房問題。與其他多個行業（如酒店業）相比，租賃公寓行業對不利經濟狀況的敏感度較低，因為住房需求相對缺乏彈性。考慮到我們的公寓供應可滿足公眾其中一項的剛性需求，我們全年進行銷售及營銷活動，並專注於促進與現有及潛在客戶的互動工作。我們依賴全渠道的方式為我們的公寓進行營銷及宣傳。

- **自有渠道。**我們主要通過自有線上渠道宣傳我們的公寓，着重透明性和便利性。我們在我們的網站、魔方生活APP及微信小程序列出可供出租的公寓。潛在客戶可在網上使用不同選擇標準，如首選位置、租金及接近地鐵線路選項搜索及查看我們的公寓。就任何特定公寓，我們提供有關其價格、位置、可租日期、平面圖、設計風格、裝置詳情以及真實的公寓圖片

業 務

等信息。除搜索及查看功能外，我們的網站及魔方生活APP亦允許潛在住戶預約現場看房並與我們的銷售人員現場溝通。於往績記錄期間，我們的www.52mf.com網站擁有超過2.2百萬瀏覽者，魔方生活APP擁有近1.5百萬次的下載量。此外，我們認為口碑營銷有助我們實現並將繼續驅動有機增長。我們制定多種推廣方案以吸引新客戶，主要手段是對我們公寓的宣傳推薦及現有客戶的口口相傳。此外，我們設立專責大客戶團隊，不斷努力吸引潛在企業客戶，因此在我們擴大平台規模時，在擴大客戶基礎方面發揮關鍵作用。於往績記錄期間，直接來自我們自有營銷渠道的住戶數目持續增長，分別佔截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月住戶總數的56.5%、69.6%、71.9%及75.7%。

- **第三方渠道。**我們亦利用第三方平台推廣我們的公寓及獲得潛在住戶。我們與搜索引擎合作，通過租房網站發送網絡廣告，以及在我們公寓社區附近的小區、辦公樓或地鐵站定向投放廣告牌廣告。

我們營銷活動的最終目標為(i)吸引更多潛在客戶及(ii)鼓勵現有客戶延長在我們公寓的入住時間。為達成該等目標，我們圍繞以下方面開展營銷工作：

- **通過線上線下營銷活動提高品牌知名度。**我們專注於線上線下營銷活動以增加我們的品牌知名度、物色潛在客戶並使其相信我們為其租賃公寓首選。我們通過以下措施線上營銷公寓：(i)優先發展高質量住戶體驗，以推動有機的口碑營銷及客戶推薦，及(ii)建立我們社交媒體的影響力並製作數字內容，提高品牌的知名度及用戶參與度。此外，我們在市中心周邊的地鐵站及寫字樓的廣告牌投放廣告，加大力度宣傳公寓。我們確信，我們付出的營銷努力能夠成功提高我們品牌的知名度，擴大我們的吸引力。
- **專注於社群化營銷。**我們通過創新的社群化手段建立我們現有客戶的忠誠度，使我們的業務體現差異化。我們組織各類社交活動，讓住戶歡聚一堂。該等活動滿足了年輕人對社交生活不斷增長的需求，促進住戶擁有濃厚的社區氛圍，提高彼等的品牌忠誠度。我們收集並分析住戶對這些活動的反饋意見，方便營銷團隊提升日後的營銷工作。
- **建立客戶忠誠度。**我們已在魔力會這一會員制度下發展了龐大的個人會員基礎。截至2022年6月30日，魔力會擁有近300,000名會員。我們向魔力會的會員提供租金折扣、更便捷的入住手續等福利。魔力會會員亦可通過租

業 務

賃入住我們的公寓或通過在我們公寓購買產品及服務獲得積分，這些會員積分可用於兌換我們公寓的優惠券。我們認為，魔力會可使我們提高客戶忠誠度及協助我們進行低成本、定向的市場推廣活動。

另外，我們為企業客戶推出企仕薈會員制度，截至2022年6月30日擁有6,554名會員。我們安排專屬客戶經理，提供優惠會員價及特定折扣，並為企仕薈的會員提供免費保潔及其他優質服務。

客戶及供應商

我們的客戶主要包括(i)租賃我們公寓的個人住戶、(ii)租賃我們公寓的企業客戶、(iii)授權我們經營或管理其物業的加盟商或委託方及(iv)租用我們公寓社區的空間以開展其自有商業活動的商業租戶。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年6月30日止六個月，我們五大客戶產生的收入佔我們總收入的比例低於30%。

我們的供應商主要包括(i)業主、(ii)公寓改造、維護、清潔、互聯網、維修服務的服務提供商及(iii)傢具、電器、建築材料及其他在公寓使用／安裝的物品的提供商。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年以及截至2022年6月30日止六個月，我們五大供應商的採購額佔我們總採購額的比例低於30%。

知識產權

我們的版權、商標、商業機密、域名及其他知識產權對我們的業務尤為重要且我們投入大量時間及資源開發及保護該等知識產權。我們依賴知識產權法律及保密協議保護我們的知識產權。此外，我們一般通過內外部管控（如使用與我們僱員及外聘顧問的保密協議）來管控我們專有及其他保密資料的訪問及使用。

截至最後實際可行日期，我們在中國登記有1項專利、58個版權、340個商標及7個域名。我們的知識產權互為補充，構成我們服務及解決方案以及運營系統的基礎。隨着我們不斷研發創新，我們擬提交其他知識產權申請，並在視為有利及具成本效益的情況下尋求額外知識產權保護。

於往績記錄期間，我們未曾遭受第三方提出任何重大侵害知識產權申索，或遭受任何重大第三方侵害知識產權。

業 務

競爭

中國集中式長租公寓市場高度分散且競爭激烈。在我們三項主要活動中，我們面臨不同來源的競爭。

- **公寓房源**：我們在尋找可租賃物業方面的競爭對手為業務與我們類似的公司。作為擁有多元化組合的高檔集中租賃公寓運營商，我們的市場領先地位使我們能夠與機構業主訂立長期整體租賃，可在一棟樓宇中提供大量公寓。於2021年，根據弗若斯特沙利文的資料按中國運營中公寓數目計，我們是最大的集中式租賃公寓獨立運營商。
- **獲得加盟管理和第三方託管機會**：在尋找加盟管理和第三方託管機會方面，我們可能與其他集中式租賃公寓運營商競爭。憑藉我們在集中式租賃公寓運營及管理方面的廣泛專業知識及經驗，我們認為我們在品牌知名度、地區覆蓋範圍、服務質量及服務範圍方面擁有競爭優勢。
- **公寓對外出租**：我們的公寓產品與傳統住房租賃選擇、分散式租賃公寓以及業務與我們類似的公司或房地產開發公司提供的租賃選擇進行競爭。根據弗若斯特沙利文進行的研究，按住戶滿意度及品牌知名度計，我們在所有集中式租賃公寓運營商中排名第一。住戶對我們品牌的認知度為我們提供品牌聲譽，並有助我們以符合成本效益方式吸引並挽留住戶。

此外，新入場公司將遭遇諸多門檻，如廣泛的運營及管理經驗、充足及多元化的公寓房源、領先的技術能力、品牌知名度及專業人才等。我們認為，我們在集中式租賃公寓行業的品牌及聲譽、卓越的運營能力及先進的專有技術基礎設施，為我們提供巨大的競爭優勢。有關我們經營所在市場的競爭格局的更多詳情，請參閱「行業概覽－中國集中式長租公寓市場的競爭格局」。

研發

我們在研發方面投入大量資源。我們的研發努力主要專注於改善我們的技術基礎設施及開發可提升住戶體驗及降低運營成本的新的數字化舉措。

業 務

截至2022年6月30日，我們的研發團隊擁有45名僱員。在該等人員中，約98%在科技行業擁有至少五年工作經驗。

僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們分別擁有809名、804名、918名及984名僱員。我們的所有僱員均位於中國。下表載列截至2022年6月30日按主要職能劃分的僱員人數。

職能	僱員人數
運營中心	12
銷售中心	14
營銷部	9
IT部	57
財務部	37
綜合管理中心	17
人力資源部	18
魔方學院	4
戰略；審計	6
總計	174

我們的成功有賴於我們吸引、挽留及激勵合資格人士的能力。我們實施的招聘及挽留策略包括，我們為僱員提供有競爭力的薪酬、績效現金獎金及若干其他激勵措施。我們招募僱員的主要渠道有人才招聘機構、校園招聘會及線上渠道（包括本公司網站及社交網絡賬戶）。

根據適用的中國法律法規，我們向僱員提供基本養老保險、基本醫療保險、工傷保險、失業保險、生育保險及住房公積金。我們十分重視僱員的福利待遇，並持續完善我們的福利制度。我們還向僱員提供其他福利待遇，包括年假、補充保險及健康體檢等。

我們將僱員的質量及技能視為維持我們服務質量的關鍵要素，因此僱員培訓為我們首要任務之一。我們建立了魔方學院，來培訓我們的僱員和下一代領導者。我們的魔方學院定期提供結構性培訓課程，主題包括企業文化、團隊管理、銷售及市場推廣以及客戶服務等。加盟管理和第三方託管公寓的員工亦可接受魔方學院的培訓課程。

業 務

魔方學院的大部分培訓課程為我們自行開發並由我們的僱員親自授課，對發展我們的企業文化及服務標準至關重要。魔方學院累計已培訓我們全部的員工。自2019年至2021年，我們每名僱員平均每年從魔方學院接受26小時的培訓。

我們的僱員目前沒有工會代表。於往績記錄期間，我們未曾發生任何可能對我們的業務及企業形象造成重大損害的罷工、抗議活動或其他重大勞動爭議。

物業

自有物業

截至最後實際可行日期，我們並無擁有任何物業。

租賃物業

截至2022年6月30日，我們通過280項租賃物業運營我們大部分業務，所有物業均位於中國。據本公司所深知、盡悉及確信，該等物業的出租人為獨立第三方。我們租賃物業的總建築面積約為1,671,564平方米，其中絕大部分用於經營集中式長租公寓。我們的租賃物業的總建築面積介於約515平方米至46,156平方米。我們將少部分租賃物業轉租予第三方，主要用作配套服務，如便利店、快餐店及自動售貨機。於往績記錄期間，我們於2019年、2020年、2021年及截至2022年6月30日止六個月租賃物業的租賃成本分別為人民幣579.9百萬元、人民幣622.8百萬元、人民幣841.1百萬元及人民幣507.2百萬元。我們的租賃物業主要位於北京、上海、深圳、廣州、杭州及南京。

鑒於本集團主營業務的性質及其業務模式，本集團用於經營其主營業務（即經營長租公寓）的租賃物業構成「物業業務」（定義見上市規則第五章及公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告（第32章，附屬法例L）第6條）（統稱「物業估值規定」）。根據物業估值規定，本公司的文件需載入一份物業估值報告，涵蓋合共148處租賃物業。我們已向證監會及聯交所申請(a)證監會豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例第342(1)(b)條及附表三第34段；及(b)聯交所豁免我們嚴格遵守上市規則第5.01A條（該等豁免，統稱為「豁免」）。證監會及聯交所[已授予]本公司有關豁免，惟須遵守若干條件。有關詳情，請參閱「豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例－物業估值」。

業 務

作為授予我們物業估值豁免的條件，獨立物業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司（「仲量聯行」）已對按賬面值計前三十項租賃物業（「重大使用權資產」）作出估值，截至2022年6月30日止六個月，其合共產生約30%的總收入，並佔截至2022年6月30日的使用權資產總值約35.4%。誠如仲量聯行所告知，根據香港測量師學會物業估值準則（「估值準則」），「市值」定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經過適當市場推廣後，在雙方均具備相關知識，謹慎交易並且沒有受到脅迫的條件下，資產或負債在估價日預計可交換的金額」。儘管本集團有權將租賃物業用於經營長租公寓，但本集團並無該等租賃物業的業權。根據本集團各成員公司簽立的總租約條款，本集團不得轉讓、隨意轉讓或出售該等租賃物業。因此，鑒於上述限制，仲量聯行已確認本集團的租賃物業不會根據估值準則獲賦予任何商業價值。有關重大使用權資產的估值詳情，請參閱本文件附錄五的物業估值報告。

除上述物業估值報告所列重大使用權資產外，截至2022年6月30日，我們亦租賃30項物業（「重要使用權資產」），連同重大使用權資產合共佔使用權資產總值約50.9%。下表載列各項重要使用權資產截至最後實際可行日期的項目名稱、地址、租賃面積、經營公寓的數目、租期、我們向客戶收取的平均每月租金以及對截至2022年6月30日止六個月的總收入貢獻。

項目	地址	租賃面積 平方米	運營中 公寓數目	與業主的 租期 年	與住戶的 租期範圍 月	截至	對總收入 的貢獻
						截至2022年 6月30日止 六個月的 指示性 租金 人民幣	
魔方公寓 (上海虹橋店)	中國上海市閔行區 程家橋路288號5號樓	6,556.4	187	10	1~12	3,690以上	0.59%
9號樓公寓(798店)	中國北京市朝陽區 酒仙橋北路甲7(A)號	6,646.4	204	12	1~60	5,350以上	0.94%
9號樓公寓 (上海大悅城店)	中國上海市靜安區 永興路310號1-7號樓	3,890.0	141	14	1~60	4,200以上	0.60%
魔方公寓(亦莊店)	中國北京市大興區 地盛西路6號BDA 國際廣場F座	7,810.0	204	18	1~13	4,149以上	0.62%

業 務

項目	地址	租賃面積 平方米	運營中 公寓數目	與業主的 租期 年	與住戶的 租期範圍 月	截至2022年	截至2022年
						截至2022年 6月30日止 六個月的 指示性 租金 人民幣	6月30日 止六個月 租賃收入 對總收入 的貢獻
魔方公寓(寶楊店)	中國上海市寶山區 寶楊路1850號2及6號樓	10,968.0	518	11	1~36	1,800以上	0.67%
魔方公寓 (聯合廣場店)	中國深圳市福田區 濱河大道5022號 聯合廣場B座6-10樓	7,776.3	170	15	1~12	4,702以上	0.50%
9號樓公寓 (上海虹展 花園店)	中國上海市閔行區 紀翟路1199弄 (京津公路)6號樓	9,036.4	209	11	1~24	3,400以上	0.58%
魔方公寓 (華為基地店)	中國深圳市龍崗區坂田街道 新圍仔村1號	10,237.0	287	16	1~12	2,227以上	0.57%
V客青年公寓 (上海大學店)	中國上海市寶山區 華秋路58弄32號	6,256.5	357	11	1~24	2,131以上	0.56%
魔方公寓 (幸福南路店)	中國杭州市下沙街道 幸福南路1288號	10,318.5	262	18	1~12	2,214以上	0.39%
魔方公寓 (上海金豫路店)	中國上海市浦東新區 金豫路700號	6,418.4	227	11	1~13	2,991以上	0.53%
V客青年公寓 (南山路店)	中國上海市靜安區 南山路100號	7,415.1	289	5~9	1~24	2,656以上	0.77%
魔方公寓 (虹橋火車站店)	中國上海市閔行區 南華街35號242-251號樓	8,542.0	366	11	1~24	1,824以上	0.48%

業 務

項目	地址	租賃面積 平方米	運營中 公寓數目	與業主的 租期 年	與住戶的 租期範圍 月	截至2022年	截至2022年
						截至2022年 6月30日止 六個月的 指示性 租金 人民幣	6月30日 止六個月 租賃收入 對總收入 的貢獻
魔方公寓(上海長途公車站店)	中國上海市靜安區恆豐北路100號林頓大廈2及3樓	4,949.2	114	13	1~24	3,960以上	0.46%
V客青年公寓(汶水路店)	中國上海市靜安區平陸路601號	6,659.6	284	13	1~24	2,614以上	0.59%
9號樓公寓(金吉路店)	中國上海市浦東新區隴橋路330弄1號	8,432.0	182	14	1~49	1,899以上	0.60%
9號樓公寓(羽山路新店)	中國上海市浦東新區崑山路717號樂坊羽山生活廣場1層(公眾通路)、2層(北面升降機)及5層	4,581.0	122	15	1~36	4,200以上	0.46%
9號樓公寓(金橋工業園區店)	中國上海市浦東新區寧橋路825號	9,872.1	194	15	1~28	3,600以上	0.58%
魔方公寓(杭州火車站東站店)	中國杭州市江干區東寧路553號A座	13,962.5	251	14	1~15	3,082以上	0.51%
魔方公寓(上海浦江軟件園店)	中國上海市閔行區聯航路1588號1號樓	14,871.0	350	11	1~37	2,501以上	0.71%
9號樓公寓(羽山路二店)	中國上海市浦東新區崑山路717號樂坊羽山生活廣場1層(公眾通路)、2層(北面升降機)及4層	4,373.0	118	15	1~13	5,060以上	0.38%

業 務

項目	地址	租賃面積 平方米	運營中 公寓數目	與業主的 租期 年	與住戶的 租期範圍 月	截至 2022年	對總收入 的貢獻
						截至2022年 6月30日止 六個月的 指示性 租金 人民幣	
摩爾公寓 (魏公村店)	中國北京市海澱區魏公村路 1號韋伯豪家園7號樓	3,605.0	76	15	1 ~ 12	9,364以上	0.40%
9號樓公寓 (通園路二店)	中國蘇州市虎丘區 蘇州工業園群星一路8號 天馬集宿區8號	15,815.5	426	15	1 ~ 24	1,800以上	0.51%
9號樓公寓 (清富路店)	中國深圳市龍華區 水門老圍村新C棟	10,410.0	294	17	1 ~ 60	1,599以上	0.38%
魔方公寓 (吉祥地鐵站店)	中國深圳市龍崗區 龍騰工業園	9,550.0	354	15	1 ~ 24	1,248以上	0.35%
9號樓公寓 (798新店)	中國北京市朝陽區 酒仙橋北路7號	4,356.7	152	12	1 ~ 60	6,400以上	0.70%
魔方公寓 (松江大學城店)	中國上海市松江區 618弄1號	13,380.0	382	14	1 ~ 24	1,362以上	0.46%
9號樓公寓 (臨新路店)	中國上海市長寧區 臨新路268弄2號	5,145.4	134	14	1 ~ 25	3,800以上	0.42%
V客青年公寓 (合川路店)	中國上海市閔行區 合川路3098號	9,521.0	351	12	1 ~ 24	2,360以上	0.69%
9號樓公寓 (天城路店)	中國杭州市上城區 秋濤北路332號 泰豪數字大廈6號樓5樓	9,937.0	271	10	1 ~ 24	3,299以上	0.59%

業 務

下表列示截至最後實際可行日期按地理位置以合計基準計的本集團其餘使用權資產（「其他使用權資產」）的主要資料摘要。

城市	公寓 社區 數目	運營中 公寓 數目	每項物業 可出租面積範圍 平方米	與業主的 租期範圍 年	與住戶的 租期範圍 月	截至2022年 6月30日 止六個月	截至 2022年 6月30日 止六個月
						截至2022年 6月30日止 六個月的 指示性租金 人民幣元	總租賃 對總收入 的貢獻 %
北京	17	1,807	1,394.5~5,815.0	3~14	1~37	2,958以上	5.2%
上海	91	9,365	515.0~11,831.9	1~20	1~40	1,600以上	21.6%
廣州	24	3,164	1,800.0~8,715.6	4~18	1~60	1,527以上	5.2%
杭州	12	1,987	2,385.8~12,755.5	5~18	1~99	1,321以上	3.4%
深圳	24	3,331	893.6~14,000.0	4~20	1~90	1,437以上	5.4%
南京	23	2,861	523.0~11,507.8	4~15	1~60	1,316以上	4.2%
其他城市 ⁽¹⁾	29	4,986	1,090.7~15,738.0	3~20	1~36	692以上	4.5%

附註：

(1) 其他城市包括成都、西安、蘇州、武漢、天津、廈門、青島及無錫。

截至最後實際可行日期，15項租賃物業的出租人尚未取得業主的相關同意書以授權出租人向我們出租或轉租特定物業。根據中國法律顧問的意見，倘出租人未自物業所有人取得相關文件以賦予其轉租或授權其出租該等物業的權利，我們可能無法租賃、佔用及使用相關物業。

此外，截至最後實際可行日期，我們租賃的9項物業的出租人尚未向我們提供租賃物業的有效產權證或相關產權證明文件。因此，該等租賃可能無效，並存在我們可能無法繼續使用該等物業的風險。

業 務

此外，截至最後實際可行日期，若干租賃物業的使用方式與其各自的產權證可能不符。根據中國法律顧問的意見，倘出租人受到政府主管部門的處罰，我們可能無法租賃、佔用及使用相關物業。

考慮到(i)於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無收到任何第三方就該等產權瑕疵提出的任何重大權利主張；(ii)考慮到該等物業在地理上分散並由中國不同省級主管部門管轄，且從不同的交易對手租賃，我們不太可能受到第三方的權利主張或被主管部門要求同時對大量該等租賃物業進行搬遷；(iii)我們已租賃所有租賃物業，而租賃物業的出租人於六個月後尚未取得業主相關同意書，根據中國法律，倘業主知悉或應當知悉分租但無於六個月內提出異議，則業主被視作同意分租，以及(iv)我們可根據出租人承諾及／或相關中國法律法規向相關出租人提出索賠，賠償我們因無法繼續合法佔用及使用該等物業而蒙受的損失，我們認為，我們的業務及經營業績因該等產權瑕疵而受到重大不利影響的風險不高。

根據中國適用的法律法規，物業租賃合同必須在中國住房和城鄉建設部地方分支機構進行登記。截至最後實際可行日期，我們尚未就我們在中國租賃的271項物業辦理租賃登記。有關租賃的登記將需要出租人配合。我們將採取一切切實可行及合理的步驟確保有關租賃得到登記。中國法律顧問已向我們表示，租賃合同未登記不會影響租賃協議在中國法律下的有效性，但相關地方房屋主管部門可能會要求我們在規定期限內完成備案，且我們可能因延遲備案而就每項有關物業被處以人民幣1,000元至人民幣10,000元的罰款。截至最後實際可行日期，我們未因租賃協議未登記而受到相關房屋行政管理部門的行政處罰。

保險

我們認為，我們的公寓已投購充足的財產責任保險，範圍及限制符合一般市場慣例。我們亦要求我們的加盟商或委託方投購足夠的財產及責任保單。此外，我們購買覆蓋我們在公寓擁有的資產的財產保險以及中國法律法規規定的公共責任保險。倘我們須就超出我們保險範圍或在我們保險覆蓋範圍外的額度的金額或索償負責，我們的業務、經營業績及財務狀況可能會受到重大不利影響。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們有限的投保範圍可能使我們蒙受損失，這可能會對我們的聲譽、業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響」。除公共責任保險外，我們並未為住戶或承建商投購保單。

業 務

按中國法律法規規定，我們參加由市、省政府組織的各種員工社會保障計劃，包括住房、養老保險、醫療保險、生育保險、工傷保險及失業保險。

法律及行政訴訟

法律訴訟

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們未曾涉及我們認為可能對我們的業務、經營業績、財務狀況或聲譽造成重大不利影響的任何實際或待決法律、仲裁或行政訴訟，包括任何破產或接管程序。董事並無涉及任何實際或可能提出的索償或訴訟。並無提交法院的現時或待決而針對或涉及本集團物業或業務或本集團任何物業或成員公司成為主體事項的重大法律、仲裁或行政程序。然而，我們可能會不時成為一般業務過程中產生的各種法律、仲裁或行政程序的一方。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們已經及可能不時面臨申索、爭議、訴訟以及其他法律及行政程序，這可能會對我們的業務、經營業績、財務狀況及聲譽產生重大不利影響」。

合規

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無發生亦無涉及任何重大不合規事件，以致面臨罰款、強制執行行動或其他處罰而可能單獨或共同對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

社會責任、健康、安全及環境影響

總體而言，我們深知我們的發展與社會的健康發展密不可分，因此，我們致力於承擔社會責任，處理與環境、社會及管治（「**環境、社會及管治**」）有關的問題。我們對從業務範圍產生的環境、社會及管治相關風險進行常規識別和管理，並將環境、社會及管治理念融入我們的管理決策和日常運營中，以全面的價值鏈惠及我們的持份者及社區，不僅考慮到經濟產出，亦顧及社會及環境因素。我們同等重視追求商業回報與取得公眾利益，通過提供優質的租賃解決方案打造一個溫馨、包容且充滿活力的居住社區，實現我們的使命，並促進城市生活環境的改善。

業 務

環境、社會及管治

為促進我們履行環境及社會責任以及實現可持續發展目標，我們已建立完善及多層次的管治架構，以涵蓋我們的環境、社會及管治工作流程。根據我們的環境、社會及管治管理架構，我們的董事會負責定期監察及檢討我們的環境、社會及管治相關工作，戰略性地評估在我們在此方面的努力是否已經取得了合理進展。為兌現我們對綠色發展及社會和諧願景的堅持，我們成立了一個環境、社會及管治委員會，該委員會由熟悉環境、社會及管治議題的高級管理層成員及關鍵員工組成，包括我們的首席執行官及首席財務官。我們的環境、社會及管治委員會制定集團層面的環境、社會及管治目標及指標、制定整體行動計劃、協調環境、社會及管治措施的執行情況及向董事會全面報告環境、社會及管治工作流程。此外，我們於2021年成立了專門的環境、社會及管治工作小組，召集經驗豐富的團隊領導，形成一個特別的跨部門機制，其任務是在我們的環境、社會及管治委員會的領導下，通過具體步驟和同步行動將環境、社會及管治概念內化於我們的運營中。我們環境、社會及管治小組的日常工作通常包括：(i)推進及執行環境、社會及管治相關戰略和政策，(ii)與利益相關者溝通，(iii)編製環境、社會及管治報告；及(iv)進行外部及／或內部評估及諮詢。透過我們的內生環境、社會及管治管理架構，我們能夠通過高效的項目管理、有效的信息共享及無縫的跨部門合作，共同實現可持續發展及履行社會責任的目標。

我們認為，我們的環境、社會及管治理念可歸結為四個主要領域的良好企業實踐，包括(i)企業管治，(ii)優質服務，(iii)生態友好，及(iv)共同繁榮。因此，我們從以下方面持續不懈地努力踐行我們的環境、社會及管治承諾：

- **企業管治。**我們致力於確保有效的治理和嚴格的合規。我們努力控制經營風險，嚴格遵守法律法規，完善公司管治架構，提倡廉潔企業文化。
- **優質服務。**我們致力支持城市發展，服務人們的居住和其他生活需求。我們致力於提供優質且可負擔的出租公寓，擴大提供的增值服務，改善城市居住環境，打造充滿活力的公寓生態系統。
- **生態友好。**我們追求綠色科技創新，以環境友好的方式運營。我們一直努力遵循中國當局公佈的減碳目標，在項目設計、建設運營中追求節能降耗，倡導低碳生活方式，與我們的居民一起創造綠色居住環境。

業 務

- **共同繁榮。**我們致力於賦能合作夥伴，回饋社會。我們一直與價值鏈夥伴合作，促進租賃公寓行業的蓬勃發展，開發一個有利我們員工成長的平台，並參與公益項目。

[編纂]後，我們將繼續根據上市規則附錄二十七的規定每年發佈環境、社會及管治報告，分析並披露重要的環境、社會及管治相關事宜，例如我們的環境、社會及管治架構、風險的識別、評估及管理、環境、社會及管治工作流程的主要績效指標，以及我們的環境、社會及管治目標達成情況。鑒於聯交所的環境、社會及管治相關報告規定，以及為確保符合上述規定，我們的董事會及高級管理層將監督我們的環境、社會及管治報告的編製，並將審查其內容以確保該等報告中的披露的質量。

環境、社會及管治相關風險的影響及機遇

鑒於我們業務營運的性質及我們服務類型的特徵，我們了解與環境、社會及管治相關的問題會為我們帶來挑戰及機遇。此理念亦代表在追求可持續發展目標和執行我們既定的環境、社會及管治戰略的過程中，我們應努力降低環境、社會及管治相關問題可能帶來的風險，並抓住可能同時帶來的機會。我們非常重視對環境、社會及管治相關風險的影響及機遇的分析，因為該等分析將有助於我們識別最相關及最關鍵的環境、社會及管治相關事宜，制定使我們及持份者利益最大化的環境、社會及管治策略。

鑒於我們的業務足跡遍佈全國，且我們的公寓社區位於基礎設施較為發達的城市，我們認為氣候相關問題或會帶來可能對我們造成實際影響的風險，但不會對我們的業務營運或財務狀況造成任何重大不利影響。隨著全球極端天氣事件（如洪水、熱浪、乾旱及颱風）日益頻繁，當前的氣候危機可能對我們僱員及居民的健康及安全構成威脅，對我們公寓社區的外部及內部造成損害，且導致我們為防止及補救任何不利影響而令經營成本及開支增加。儘管氣候危機可能帶來實際影響，但除本集團或與員工共同投保的各種保險（例如涵蓋我們經營的公寓的財產保險、公眾責任保險和工傷保

業 務

險)外，我們一直積極應對，制定相應的應急方案，提高員工和居民的安全意識。同時，鑒於中國對解決日益加深的氣候危機的必要性的普遍共識，中國政府可能會在環境保護和資源保護領域頒佈和實施更嚴格的法律法規，這可能會對我們業務各個方面造成影響，並增加我們的整體合規成本。

然而，監管機構及公眾對氣候變化及環境保護的關注日益增加，亦為租賃公寓行業中具有環保意識的參與者(如我們)創造機會。為保護環境及節約能源，我們預計對租賃公寓運營商的監管要求會不斷提高，因此我們相信，我們相較許多競爭對手更能遵守不斷變更的法律法規。這不僅是因為我們作為市場領導者擁有更多的財務及技術資源，亦因為我們已將環保融入日常運營的每一個主要環節。我們已準備好迎接潛在的更高監管要求，以實現更環保的未來，預計將進一步鞏固我們在租賃公寓行業的領先地位，繼而擴大我們在眾多業務合作夥伴(包括業主、加盟商及委託方)中的吸引力。此外，隨著公眾對環境保護及低碳生活方式重要性的意識不斷提高，我們對建設綠色社區的堅定承諾可能會令我們的公寓產品受到個人居民及企業客戶的青睞。

我們須遵守有關勞工、安全及環保事宜的中國法律及法規。由於我們有效的內部控制，於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們並無因違反有關健康、工作安全、社會或環境的法規而遭受任何重大罰款或其他處罰，亦無遭遇任何事故，或遭僱員提出人身或財產損失索賠，因而對我們的業務營運或財務狀況造成重大不利影響。

識別、評估及管理環境、社會及管治相關風險

近年來，透過日益穩健的環境、社會及管治常規，我們設法發展可識別、評估及管理環境、社會及管治相關風險的相當全面的方法。該等方法概述如下：

- **識別。**我們根據聯交所的《環境、社會及管治報告指引》識別環境、社會及管治相關風險，該指引有助我們識別社會普遍關注的環境、社會及管治相關問題。我們亦與持份者(如監管人員、投資者、客戶、僱員、社區及業務合作夥伴)在環境、社會及管治工作進程中維持緊密聯繫及進行諮詢。透過訪談及線上問卷收集反饋，並分析所收集的調查數據，我們擬更好地了解並回應持份者的期望及要求，並識別我們業務運營中固有的環境、社會及管治相關風險。

業 務

- **評估。**面對廣泛的環境、社會及管治相關議題，我們主要依據「對本集團營運及發展的重要性」及「對持份者的重要性」兩個維度來評估該等不同議題的重要性。在制訂及執行我們的環境、社會及管治策略時，我們優先處理與我們的營運及發展以及利益相關者的利益最重要的關鍵問題相關的風險。此外，為更好地評估我們在應對環境、社會及管治相關風險方面的工作成效，我們通常會選擇影響環境事宜的重要指標，並可能設定環境、社會及管治目標。透過追蹤該等指標及環境、社會及管治目標，我們能夠評估我們處理環境、社會及管治相關風險的進度。
- **管理。**我們非常重視環境、社會及管治相關風險的管理及化解，力求在創造利潤與可持續發展之間取得平衡。我們將環境、社會及管治理念全方面融入我們的主要日常營運，表明我們在應對環境、社會及管治相關風險方面的努力與我們的業務同步進行。通過使環境、社會及管治管理成為本集團整體的共同目標，我們能夠利用不同部門的能力及專業知識來管理及降低環境、社會及管治相關風險。此外，我們亦按個別情況管理及降低環境、社會及管治相關風險，並採具具體及可行的解決方案來處理潛在的環境、社會及管治事宜，並盡量減少業務營運中的任何固有風險。

環境、社會及管治相關常規的指標及目標

由於我們經營的租賃公寓行業並非污染行業，我們相信我們的業務運營不會且將不會對環境產生任何重大不利影響。然而，由於我們深信保護地球的緊迫性，並希望作出貢獻，我們跟蹤一系列關鍵績效指標來指導業務運營，著眼於實現可持續發展目標。我們評估環境事務工作的關鍵績效指標主要與資源節約及減排有關。對於節約資源，我們使用的指標主要包括用電量及用水量。於2021年，總部總用電量為49兆瓦時，能源強度略低於129.0千瓦；總部總用水量2,040噸，用水強度則為每平方米0.54噸。在減排方面，我們主要依靠溫室氣體排放及生活垃圾排放來評價及指導工作。我們的業務活動排放的溫室氣體是二氧化碳，主要與購買的電力有關，在較小程度上與汽油的使用有關。於2021年，我們總部的溫室氣體排放量達至224.6噸。同時，我們正建立溫室氣體排放台賬機制，將用於計算並公開所有公寓範圍的溫室氣體排放量。於2021年，總部生活垃圾排放量略低於129.0立方米。

業 務

就業務營運所產生的社會相關風險的評估及估算而言，我們目前依賴相當廣泛的指標來推進我們的工作，包括但不限於員工性別結構、員工年齡分佈、員工流失率、員工培訓覆蓋面、員工人均培訓時數、客戶滿意度及社區投入金額。

為我們的主要環境、社會及管治相關議題設定目標時，我們通常會考慮過往表現，並考慮計劃的未來業務擴張，以平衡我們作為營利性企業的角色與改善我們共同的生活環境。我們將定期檢討主要的環境、社會及管治相關事宜，以確保其與我們的業務性質及需求保持適當及相關。基於企業管治、優質服務、生態友好及共同繁榮四個領域的環境、社會及管治理念，我們制定了環境、社會及管治五年規劃（2021年至2025年），並進行了年度規劃、執行及審查，藉以如期實現目標。下表概述我們直至2025年有關五年計劃所設想的四個領域的環境、社會及管治相關風險的目標：

環境、社會及管治議題	2025年前的目標
企業管治	<ul style="list-style-type: none">緊跟在企業管治及環境、社會及管治管理方面的最佳實踐無發生重大意外確保100%風險控制及問責
優質服務	<ul style="list-style-type: none">透過多元化產品及向城市居民提供舒適的住宿及優質服務，支持「職住平衡」大力支持城市發展，開展城市更新項目
生態友好	<ul style="list-style-type: none">在整個產品線上實施綠化、安全及健康的採購、建築及運營在業務運營中達致碳中和在超逾50%項目中配備乾淨能源設施發起並籌辦「綠色力量」的旗艦社區活動

業 務

環境、社會及管治議題

2025年前的目標

共同繁榮

- 聯同產業鏈合作夥伴履行環境社會責任，並帶領行業繁榮發展
- 推廣多元性及包容性，創建能夠為僱員帶來強烈幸福愉快的工作環境
- 實施社區溝通及慈善系統，進行不少於1,000小時的年度義工活動

環保措施

我們致力於盡量減少運營對環境的任何負面影響，並在本集團的各個層面促進可持續發展及環保意識。我們在運營中遵循「低碳、綠色及健康」的原則，並一直致力於以平衡住戶需求及環境影響的方式經營我們的公寓。在日常運營中，我們主要採取以下環保措施，以實現我們對生態友好及可持續發展的承諾：

- **綠色及安全材料。**我們秉持綠色安全家園，打造優質服務的理念，嚴格挑選公寓建設及裝修材料及用品，並遵守適用的環保標準。例如，我們採用最高標準的環保板材，其甲醛釋放量遠低於國家標準允許的最高水平。在項目規劃及施工的整個過程中，我們採用模塊設計，實現原材料的高效利用，執行綠色施工標準，採用低碳施工技術，為客戶提供綠色、安全、舒適的居住環境。
- **節約能源和資源。**為促進能源及資源的有效利用，我們通過不斷改進的管理系統定期計算及監控我們公寓社區所使用的能源及資源。在能源供應設備、照明設備、水流控制等領域，我們採用節能技術，以降低整體能源消耗。我們亦通過充分利用日光及探索採用可再生能源等方式，在節能減排及水資源循環利用方面不斷改進。
- **應對氣候變化。**我們早在產品設計階段就充分考慮對環境的影響，並應用新材料、技術和解決方案來減少我們的碳足跡。我們亦通過在多個公寓社區鋪設光伏板，並在日常運營中採用清潔能源來推廣使用可再生能源。根

業 務

據上海地方年鑒及國家發展和改革委員會發佈的《省級溫室氣體清單編製指南》的系數估算，每個安裝光伏板的公寓小區每年可減少碳排放量約6.6噸。

- **廢物管理**。由於我們在業務運營的各個主要環節均致力減少產生廢物，因此我們按照「分類收集、分類儲存、有序運輸」的原則，將廢物分為建築垃圾及生活垃圾，並指派專業機構進行處理。我們對廢紙盒、塑料製品等可回收廢棄物進行分類處理，並回收所有廢紙。不可回收的廢物在廢物處理站進行壓縮，送到政府指定的地點，並交由專業人員或合資格機構進行集體處理。
- **綠色生活方式**。我們積極倡導健康、綠色、低碳的生活方式，提倡綠色辦公，在綠色舒適的氛圍中提升員工及住戶的環保意識。我們將租賃合約簽署過程數字化，此在很大程度上防止紙張浪費。我們同樣鼓勵使用電子文件，以減少紙張的使用，並要求員工在離開會議室後及下班前及時關閉室內燈光、電子設備及空調。為進一步打造綠色辦公環境，我們對空調進行溫度控制，推廣使用在線視頻會議系統，以避免不必要的旅行，並在辦公室放置垃圾分類箱。

企業社會責任

作為中國公寓租賃行業的領導者及先行者，我們深知承擔社會責任及回饋社會的重要性。因此，我們致力於投資社區，並讓我們的居民和其他持份者參與其中，以產生有意義的影響。我們已採取以下措施履行社會責任：

- **關愛社會**。通過提供標準化產品並提高信息和價格的透明度，我們為解決「三大錯配」(即戶型錯配、位置錯配及價格錯配，此長期以來對租賃公寓行業的有序發展造成威脅)作出貢獻。我們在新冠疫情大流行期間的努力亦是我們對社會的承諾。我們積極支持中國在全國範圍內遏制新冠疫情傳播的努力，並推出各種舉措以抗擊疫情及支持社區。於2020年初武漢靜態管控期間，我們是集中租賃公寓行業中首家為無法從武漢返鄉的居民降低月租金的公司。於2022年春季，新一波新冠疫情肆虐上海，我們為特別困難居

業 務

民提供免費生活必需品。此外，本集團亦鼓勵持份者參與慈善活動，透過各種義工及慈善活動為當地社區的發展作出貢獻。例如，於2021年10月，我們的首席執行官柳佳女士帶領義工團隊探訪一所養老院，與當地長者共度重陽節，並向他們致以本集團的美好祝福。



- **關愛合作夥伴。**我們與供應商、行業協會及其他合作夥伴保持緊密友好的合作關係，使採購透明化，並加強供應鏈的可持續管理。我們推動租賃公寓行業與相關行業的合作，與上下游合作夥伴共同探索機遇，推動整體行業的蓬勃發展。我們制訂了《採購管理手冊》，建立了規範、公平、透明的採購流程，並建立全生命週期的供應商管理體系。
- **關愛僱員。**我們堅持平等就業機會的原則，並定期在魔方學院為僱員提供培訓。我們致力建立促進員工福祉的多元化和包容性工作場所。不論僱員其性別、年齡、種族、宗教或任何其他社會或個人特徵，我們均為其提供平等機會。此外，我們重視每位員工在不同崗位上的貢獻，並致力提供公平及平衡的薪酬計劃以及清晰的職業發展道路。我們亦通過提供各種福利(如免費膳食和住宿)來支持員工的健康和福祉。此外，我們致力為僱員提供安全的工作環境，並已實施載列工作安全政策、事故預防方法及事故報告計劃的工作安全指引。

業 務

- **關愛居民。**為及時有效地滿足居民的各種生活需求，我們建立了富有成效且值得信賴的客戶服務團隊。居民可通過專門的熱線電話或魔方生活App實時聯繫我們的客戶服務團隊。住戶的每項要求、問訊或投訴會立即被分派於客戶服務代表，並率先解決問題，確保報告的住戶對結果感到滿意。我們通常要求在24小時內解決報告問題。



良好企業管治

健全有效的企業管治是我們長期穩健發展的基礎，亦是實現可持續發展目標的必要保障。我們嚴格遵守中國適用的法律法規，定期檢查經營風險及機會，尋求建立高效透明的治理結構，並建立有效的風險管理體系及內部控制機制。為管理及化解治理相關風險，我們充分審慎考慮市場風險、經營風險、信貸風險及洗錢風險，建立分類管理機制。有關風險管理及內部監控系統的詳情，請參閱「一 風險管理及內部控制」。

我們重視商業道德，並致力建立並維持廉潔的企業文化。我們制訂了《投訴舉報管理辦法》、《反洗錢內部控制制度》等制度，開展了多樣化的反腐敗培訓，建立了廉潔從業行為準則，確保各級員工「不能貪污、不敢貪污、不願貪污」。自2019年起，我們加入由中國知名企業共同發起的誠信企業聯盟，打造反貪污、反欺詐、誠信經營、無憂消費的營商環境。通過改善我們的內部政策及推廣廉潔文化，我們提高了僱員對遵守法律、法規及其他有約束力規則的責任的意識。

業 務

獎項與榮譽

我們因環境、社會及管治的承擔而獲得榮譽。我們於往績記錄期間獲得的部分重要獎項與榮譽載列如下。

獎項／榮譽	獲授年份	頒授機構
中國集中式長租公寓年度十佳運營商	2019年	易居(中國)企業控股有限公司
中國人力資源先鋒服務機構， 年度最佳企業員工住宿服務機構	2019年	第一資源
魔方億居(杭州)企業管理有限公司被評為 杭州市住房租賃管理協會2019年度 傑出企業及理事單位	2019年	杭州市住房租賃管理協會
柳佳女士當選中國飯店協會副會長、 魔方生活服務集團當選副會長單位	2019年	中國飯店協會
最具影響力年度行業標桿獎	2020年	易居(中國)企業控股有限公司
中國租賃式公寓領航獎，年度抗疫貢獻獎	2020年	中國飯店協會、ICCRA中公委 租賃式公寓創新研究中心
綠色放心公寓	2020年	中國飯店協會、ICCRA中公委 租賃式公寓創新研究中心
年度實力標桿獎	2021年	易居(中國)企業控股有限公司
年度精益管理典範企業•城市更新類	2021年	睿和智庫及萬商俱樂部
上海市和諧勞動關係達標企業	2021年	上海人社局、總工會、 商業聯合會
2021年度最佳合作夥伴	2021年	上海市團市委
影響力品牌金航獎	2021年	邁點研究院

業 務

獎項／榮譽	獲授年份	頒授機構
安心獎•年度長租公寓品牌	2022年	上海報業集團
西安市住房租賃行業領軍品牌獎	2022年	西安市住房租賃行業協會
2021年度MBI特別貢獻人物獎	2022年	邁點研究院
2021年度集中式長租公寓影響力品牌	2022年	邁點研究院
年度實力標桿獎	2022年	易居(中國)企業控股有限公司

風險管理及內部控制

我們致力於建立及維持風險管理及內部控制制度，當中包括政策、程序及風險管理方式，我們以此持續發現、評定、評估及監察與戰略目標有關的主要風險。董事會監察及管理與日常業務有關的整體風險。我們成立審核委員會，審視及監督本集團的財務申報程序及內部控制系統。此外，我們已遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的規定採納書面職權範圍。

財務申報風險管理

我們已制定一套有關我們財務申報風險管理的會計政策，如財務申報管理政策、預算管理政策、庫務管理政策、財務報表編製政策以及財務部及員工管理政策。我們已制定各種程序及IT系統實施我們的會計政策，且我們的財務部根據有關程序審核我們的管理賬目。我們亦為財務部員工提供定期培訓，以幫助確保彼等了解我們的財務管理及會計政策並在日常運營中實施。截至2022年6月30日，我們的財務部包括37名僱員並由我們的首席財務官領導。

業 務

信息系統風險管理

我們着重強調數據私隱及安全。我們已採納措施保護我們的客戶數據及其他保密信息。特別是，我們已成立專門的數據安全響應團隊。該響應團隊着重確保客戶數據安全及預防數據洩露。我們亦與政府授權互聯網安全公司合作以加強我們的信息技術基礎設施及系統並確保遵守中國數據保護法律法規。請參閱「一 私隱及數據安全」。

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們的IT基礎設施並未發生任何重大系統故障，亦無經歷任何嚴重洩露或丟失數據事宜。

內部控制風險管理

我們已設計並採納嚴格的內部程序確保我們的業務運營符合相關規章條例。截至2022年6月30日，我們擁有一名內部控制及內部審計職能的僱員。該專門的員工與我們的業務部門密切合作，以(i)進行風險評估，識別我們面對的內部控制問題並建議相應措施加以解決，(ii)提升各業務流程效率及監督內部控制有效性，及(iii)提高本公司的風險意識。

按照我們的程序，在我們訂立任何合約或業務安排前，我們的內部法律部門（截至2022年6月30日由10名僱員組成）檢查合約條款及審閱我們業務運營的相關文件（包括交易對手方獲得的牌照及許可，以履行其於我們業務合約項下的義務）以及必要相關盡職調查材料。

我們亦制定詳細的內部程序以確保我們的內部法律部門在將我們的產品及服務提供予客戶前就監管合規對其進行檢查。我們的內部法律部門負責獲得所有必要政府預批或同意，包括編製必要文件並在規定監管時間內向相關政府部門提交。

就知識產權相關問題，我們的內部法律部門擁有專門團隊負責登記、申請及審核我們知識產權的相關專利及商標權。

我們定期檢討風險管理及內部控制政策和程序的實施情況，以提高其有效性及充分性。

業 務

人力資源風險管理

我們根據不同部門員工的需求提供定期和專門培訓。我們的魔方學院定期組織由高級員工或外部顧問進行的內部培訓課程。我們的魔方學院亦安排在線培訓、審查培訓內容，跟進員工以評估此類培訓的影響並獎勵獲得積極反饋的講師。通過這些培訓，我們協助確保員工時刻保持最新的技能水平，從而使彼等能夠更好地發現並滿足消費者的需求。此外，我們根據不同部門員工的需求提供定期和專門培訓。請參閱「一僱員」。

我們已制定獲管理層批准的內部政策，並將其分發予我們的所有員工。該手冊包含有關職業道德、預防欺詐機制、過失和腐敗的內部規則和指引。我們為員工提供定期培訓及資源，以解釋員工手冊中包含的指引。

我們已制定反賄賂和反腐敗政策，以防止本公司內部發生任何腐敗。該政策說明了潛在的賄賂和腐敗行為以及我們的反賄賂和反腐敗措施。政策嚴禁賄賂、回扣、過度送禮或疏通費等不當付款或為獲得不當商業優勢而作出或提供的任何其他付款。我們開放內部報告渠道，供員工舉報任何涉嫌腐敗行為。我們的員工也可以向我們的內部反腐部門匿名舉報。我們擁有一支團隊負責調查舉報事件並採取適當措施。

投資風險管理

我們的投資部門負責投資項目的發掘、篩選、執行和投資組合管理。該部門根據我們的投資方法尋找投資項目，並進行全面的投資前盡職調查以評估投資項目的風險和潛力。獲得相關機關的批准後，部門隨後會起草及發出意向書，當中載列主要投資條款。一旦雙方同意意向書，部門將對目標公司進行法律、業務、財務及運營盡職調查。完成盡職調查及投資委員會進行周詳評估後，投資將由投資部門執行。

此外，我們的投資部門負責定期監控每項投資的績效。該部門還負責編製分析報告，並就減少每個投資項目所涉及風險的措施提供建議。我們已為我們的投資項目制

業 務

定管理程序並定期備案所有相關文件，確保每個投資決定及所有項目得到妥善記錄及歸檔。有關資產出售的所有決定均需記錄負責人員的審批詳情。

牌照、許可及批准

中國法律顧問告知，根據中國相關法律法規，我們需要為各類租賃公寓獲得必要牌照、批准及許可證，以開展我們的業務運營，其中包括營業執照、竣工消防驗收或消防驗收備案及商業特許經營備案證明。

中國法律顧問告知，於往績記錄期間及截至最後實際可行日期，除本文件「風險因素」一節披露者外，我們已獲得就在中國開展我們業務的相關政府機關的所有必要牌照、批准及許可，惟對我們運營並無重大不利影響者除外。

董事及高級管理層

董事會

董事會由12名董事組成，包括一名執行董事、七名非執行董事及四名獨立非執行董事。

下表載列有關董事的若干資料：

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	角色及職責	與其他 董事及 高級管理層 的關係
鄭南雁先生	53歲	非執行董事兼 董事會主席	2018年 4月27日	2018年 4月27日	負責本集團的重大戰略決策、制定業務計劃及提名高級管理層	不適用
柳佳女士	44歲	執行董事兼 首席執行官	2014年 9月17日	2022年 9月25日 ¹	負責本集團業務營運的整體管理	不適用
PERLMAN Jeffrey David 先生	39歲	非執行董事	2013年 1月23日	2013年 1月23日	負責制定戰略規劃並對宏觀經濟趨勢作出判斷	不適用
吳凱盈女士	41歲	非執行董事	2020年 7月29日	2020年 7月29日	負責制定戰略規劃並對行業趨勢作出判斷	不適用
張其奇先生	41歲	非執行董事	2015年 10月28日	2015年 10月28日	負責制定戰略規劃及重大投資決策	不適用
張昱靜女士	39歲	非執行董事	2020年 7月29日	2020年 7月29日	負責制定戰略規劃及重大投資決策	不適用

1 於2022年9月25日獲委任為本公司執行董事前，柳佳女士一直擔任本公司首席運營官兼首席執行官。

董事及高級管理層

姓名	年齡	職位	加入 本集團日期	獲委任為 董事日期	角色及職責	與其他 董事及 高級管理層 的關係
李曉梅女士	49歲	非執行董事	2016年 3月24日	2016年 3月24日	負責制定戰略規劃及 重大投資決策	不適用
LIM Meng Ann先生	59歲	非執行董事	2018年 7月31日	2018年 7月31日	負責制定戰略規劃及 薪酬相關事宜	不適用
宋成立先生	61歲	獨立非執行 董事	2022年 9月25日 ²	2022年 9月25日 ²	負責就戰略、政策、 表現、問責、內部 控制及企業管治提 供獨立判斷	不適用
王燦先生	43歲	獨立非執行 董事	2022年 9月25日 ²	2022年 9月25日 ²	負責就戰略、政策、 表現、問責、內部 控制及企業管治提 供獨立判斷	不適用
何愚先生	41歲	獨立非執行 董事	2022年 9月25日 ²	2022年 9月25日 ²	負責就戰略、政策、 表現、問責、內部 控制及企業管治提 供獨立判斷	不適用
李詩鴻博士	38歲	獨立非執行 董事	2022年 9月25日 ²	2022年 9月25日 ²	負責就戰略、政策、 表現、問責、內部 控制及企業管治提 供獨立判斷	不適用

² 該委任將於[編纂]日期生效。

董事及高級管理層

非執行董事兼董事會主席

鄭南雁先生，53歲，於2018年4月27日首次加入本集團並獲委任為董事兼董事會主席。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

自2016年起，彼為鷗翎投資（一個專注於中國消費、旅遊及科技領域的私募股權投資機構）的共同創辦人兼合夥人。彼為若干鷗翎投資組合公司的董事會成員，包括自2021年起擔任德隴集團執行主席。自2012年3月起，彼擔任中國領先的互聯網品牌折扣零售商唯品會（紐約證券交易所：VIPS）的獨立董事。

鄭先生為鉞濤酒店集團的創始成員並自2013年12月至2019年4月擔任其首席執行官兼聯席董事會主席。於2005年7月，彼聯合創立七天連鎖酒店集團並擔任首席執行官兼聯席董事會主席直至2013年11月。於2000年至2004年，鄭先生就職於中國領先旅行服務提供商攜程集團有限公司（納斯達克：TCOM；香港聯合交易所：9961），擔任華南區域副總裁及總經理，隨後擔任營銷副總裁，負責全國市場營銷。

鄭先生於1991年7月及2009年12月分別自中國中山大學取得計算機軟件學士學位及工商管理碩士學位。

執行董事

柳佳女士，44歲，現任執行董事兼首席執行官，主要負責本集團業務營運的整體管理。彼於2022年9月25日獲委任為執行董事。柳女士於2014年9月17日加入本集團並於2014年9月至2015年5月擔任本集團首席運營官，主要負責本集團業務營運的整體管理。

自2008年4月至2014年8月，柳女士任職於華住集團有限公司（納斯達克：HTHT；香港聯合交易所：1179）（「華住」）的附屬公司漢庭（星空）上海酒店管理有限公司（「漢庭」）。於漢庭任職期間，柳女士參與創辦華住於2008年推出的經濟型酒店品牌海友酒店。柳女士亦於2003年10月至2008年4月擔任《I時代報》總經理，這是中國首份於地鐵站內免費派發的報紙。

董事及高級管理層

柳女士於2000年6月自中國上海大學取得旅遊管理學士學位。彼於2018年5月自中國長江商學院取得工商管理碩士學位(MBA)。

非執行董事

PERLMAN Jeffrey David先生，39歲，於2013年1月23日首次加入本集團並獲委任為董事。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

Perlman先生於2006年加入華平投資，自2016年5月起擔任合夥人、董事總經理及東南亞及亞太地產投資負責人，除專注泛亞太區地產投資外，彼領導華平投資在東南亞的投資業務。彼亦為華平投資執行管理小組成員。於加入華平投資之前，彼自2005年7月至2006年8月於瑞士信貸的房地產投資銀行業務部工作。

Perlman先生自2022年9月出任No Va Land Investment Group Corporation (胡志明市交易所：NVL) (越南的房地產集團，是胡志明市及南越南的重要土地所有者，在越南的胡志明市證券交易所(「胡志明市交易所」)上市)的董事會成員。自2022年4月起擔任ARA Trust Management (Suntec) Limited的非執行董事、房地產投資信托Suntec REIT (新加坡交易所：T82U) (在新加坡證券交易所有限公司(「新加坡交易所」)上市)的管理人。Perlman先生分別自2011年6月及2019年5月起擔任ESR Group Limited (香港聯合交易所：1821)的非執行董事和董事會主席，負責制定戰略方向及對管理及運營進行高層監督。彼自2017年1月起曾擔任ESR Funds Management (S) Limited的非執行董事、執行委員會以及提名及薪酬委員會成員，ESR-REIT (新加坡交易所：J91U) (一間於新加坡交易所上市的房地產投資信託)的管理人。Perlman先生亦曾擔任Vincom Retail Joint Stock Company (胡志明市交易所：VRE) (於胡志明市交易所上市的公司)的董事，並於2018年2月至2019年7月重新獲委任並一直擔任董事。Perlman先生亦擔任華平投資所投資的多家非上市公司的董事。

Perlman先生於2005年4月自美國密歇根大學羅斯商學院取得工商管理學士學位。

董事及高級管理層

吳凱盈女士，41歲，於2020年7月29日首次加入本集團並獲委任為董事。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

吳女士於2005年10月加入華平投資，曾擔任多個職位，目前擔任董事總經理及中國地產投資負責人，主要負責領導華平投資在中國地產領域的投資業務及在亞洲其他地區的投資。在加入華平投資之前，吳女士自2003年7月至2005年9月在BofA Securities Inc. (前稱Bank of America Merrill Lynch) 的投資銀行部擔任分析師，主要負責亞洲的企業融資交易。吳女士亦擔任華平投資所投資的多家非上市公司的董事。

吳女士於2003年7月自美國賓夕法尼亞大學沃頓商學院取得金融及會計學士學位。

張其奇先生，41歲，於2015年10月28日首次加入本集團並獲委任為董事。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

張先生目前擔任華平投資的董事總經理，負責地產領域的投資。彼於2009年1月加入華平投資，並在擔任現職之前擔任過多個職位，包括董事及執行董事。自2003年8月至2007年7月，張先生相繼任職於普華永道中天會計師事務所及普華永道諮詢(深圳)有限公司上海分公司，負責審計及諮詢工作。

張先生於2003年7月自中國上海外國語大學取得經濟學學士學位，並於2009年6月自美國芝加哥大學取得工商管理碩士學位(MBA)。彼於2006年2月成為中國註冊會計師協會註冊會員，並於2006年10月獲特許金融分析師協會認證為特許金融分析師。

張昱諍女士，39歲，於2020年7月29日首次加入本集團並獲委任為董事。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

張女士自2020年6月起擔任華平投資的執行董事，專注於地產領域的投資。自2018年2月至2020年3月，彼擔任裸心集團的首席投資官，主要負責投資相關活動。自2007年5月至2018年2月，彼於基滙資本擔任高級投資董事，主要負責中國的物業投資活動。

董事及高級管理層

張女士於2003年7月自英國曼徹斯特大學取得國際商務、金融及經濟學學士學位，並於2005年2月自英國劍橋大學取得房地產金融碩士學位。

李曉梅女士，49歲，於2016年3月24日首次加入本集團並獲委任為董事。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

自1995年7月起，李女士於中航信託股份有限公司先後擔任多項職位，包括業務部總經理及信託部總經理。彼現時擔任業務部主管，負責業務發展。

李女士分別於1995年7月及2007年7月自中國江西財經大學取得證券投資管理學士學位及工商管理碩士學位。

LIM Meng Ann先生，59歲，於2018年7月31日首次加入本集團並獲委任為董事。彼於2022年9月25日調任為非執行董事。

Lim先生於2017年6月加入CDPQ，現任亞太直接私募股權董事總經理，主要負責CDPQ亞太區的所有私募股權活動。

Lim先生於1987年8月自英國倫敦大學學院取得工程一級榮譽學士學位，並於1993年11月自蘇格蘭斯特拉斯克萊德大學取得工商管理碩士學位(MBA)。

獨立非執行董事

宋成立先生，61歲，於2022年9月25日加入本集團並獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。

宋先生於1992年加入中國平安保險(集團)股份有限公司(香港聯合交易所：2318；上交所：601318)(「平安集團」)，歷任中國平安財產保險股份有限公司(「平安財產保險」)上海分公司副總經理及平安財產保險副總經理。宋先生自2017年5月至2021年9月擔任平安集團的全資附屬公司平安信託有限責任公司的董事會副主席兼總經理，主要負責業務管理。

宋先生於1997年7月自中國的中國海洋大學取得工商管理碩士學位(MBA)。

董事及高級管理層

王燦先生，43歲，於2022年9月25日加入本集團並獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。

王先生目前擔任新希望集團有限公司的首席財務官。彼亦自2022年3月起擔任健合(H&H)國際控股有限公司(香港聯合交易所：1112)的獨立非執行董事。自2012年11月至2020年1月，王先生任職於復星國際有限公司(香港聯合交易所：0656)（「復星國際」）及其不時的附屬公司組成的公司集團（「復星集團」）。彼自2017年3月至2020年1月擔任復星國際執行董事兼高級副總裁，自2016年6月至2020年1月擔任上海復星醫藥(集團)股份有限公司(香港聯合交易所：2196；上交所：600196)非執行董事，自2018年11月至2020年1月擔任復星旅遊文化集團(香港聯合交易所：1992)非執行董事，及自2017年5月至2019年10月擔任上海鋼聯電子商務股份有限公司(深交所：300226)董事。王先生曾擔任復星集團首席增長官(CGO)、首席財務官(CFO)、投資管理中心總經理、復星科技創新中心聯席主任、投資管理部總經理、副CFO兼財務規劃與分析部總經理。在此之前，王先生曾先後任職於金蝶軟件(中國)有限公司、普華永道中天會計師事務所、渣打銀行(中國)有限公司及華住集團有限公司(納斯達克：HTHT；香港聯合交易所：1179)。王先生連續兩年(2017年及2018年)在權威金融雜誌《機構投資者》組織的亞洲區公司管理團隊排名榜中獲評選為「亞洲最佳首席財務官第一名(產業運營)」。

王先生自2000年12月起成為中國註冊會計師協會之非執業會員，並自2016年11月起成為國際會計師公會及特許公認會計師公會會員，並為中國總會計師協會副會長。王先生於1997年6月自安徽大學畢業，並於2014年8月從中歐國際工商學院取得高級工商管理碩士學位。

何愚先生，41歲，於2022年9月25日加入本集團並獲委任為獨立非執行董事，自[編纂]起生效。

何先生自2016年2月起擔任深圳前海黑蟻創新投資合夥企業(有限合夥)(即黑蟻資本)的管理合夥人，主要負責籌資、投資、管理及撤資。自2019年4月起，何先生擔任泡泡瑪特國際集團有限公司(香港聯合交易所：9992)的非執行董事，主要負責向董事會提供專業意見。自2015年8月至2016年2月，何先生擔任北京字節跳動科技有限公司的戰略與投資部主管，主要負責投資決策及管理。自2011年10月至2015年6月，何

董事及高級管理層

先生於蘭馨投資諮詢(上海)有限公司擔任投資部副總裁，主要負責消費及互聯網行業投資。何先生自2007年9月至2011年10月及2007年3月至2007年8月分別工作於普華永道諮和畢馬威華振會計師事務所(特殊普通合夥)，主要負責各種審計工作。

何先生於2003年6月自中國南開大學取得國際經濟與貿易學士學位，並於2005年11月自英國蘭卡斯特大學取得金融碩士學位。何先生於2008年9月獲特許金融分析師協會認證為特許金融分析師，並於2017年2月取得中國證券投資基金業協會頒發的中國證券投資基金執業證書。

李詩鴻博士，38歲，於2022年9月25日加入本集團並獲委任為獨立非執行董事，將於[編纂]起生效。

李博士自2013年7月起一直於華東政法大學任教，並於2019年7月成為法學副教授。彼自2022年1月獲委任以來，一直擔任菲林格爾家居科技股份有限公司(上交所：603226)的獨立董事，任職於審計委員會及薪酬與考核委員會。彼自2022年6月起擔任上海泰勝風能裝備有限公司(深交所：300129)獨立董事，任職於審計委員會及提名委員會。彼自2022年6月起擔任蘇州德龍激光股份有限公司(上交所：688170)獨立董事，任職於薪酬與考核委員會及提名委員會。

李博士分別於2006年7月及2009年7月自中國華東政法大學取得法律學士及碩士學位。於2013年7月，彼自中國北京大學取得法學博士學位。李博士持有中華人民共和國司法部發出的法律職業資格證書，並為上海市教育委員會的晨光學者計劃主持人。

除上文所披露者外，於緊接本文件日期前三年，概無董事於香港或海外上市的公司擔任任何其他董事職位。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至最後實際可行日期，概無有關各董事的其他事宜須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

董事及高級管理層

高級管理層

下表載列有關高級管理人員的若干資料：

姓名	年齡	現任職位	加入本集團日期	角色及職責	與其他董事及高級管理層的關係
柳佳女士	44歲	執行董事兼首席執行官	2014年9月17日	本集團業務營運的整體管理	不適用
宋錚先生	39歲	首席財務官	2019年7月18日	本集團整體財務管理、併購和外部投資	不適用
李亮先生	39歲	副總裁	2014年12月22日	營銷中心的管理	不適用
錢智康先生	38歲	副總裁	2015年3月30日	業務發展中心的管理	不適用

柳佳女士，44歲，現任首席執行官，主要負責本集團業務營運的整體管理。有關其履歷的詳情，請參閱「－董事會－執行董事－柳佳女士」。

宋錚先生，39歲，自2020年1月起擔任首席財務官。彼主要負責整體財務管理、併購及對外投資。宋先生於2019年7月18日加入本集團擔任財務副總裁，主要負責本集團財務及資本市場事務的整體管理。

宋先生自2018年8月至2019年3月任職於阿里巴巴控股有限公司（紐約證券交易所：BABA；香港聯合交易所：9988）的附屬公司阿里巴巴儷人購（上海）電子商務有限公司，主要負責財務管理。自2016年7月至2018年7月，宋先生任職於上海方糖創業服務有限公司，主要負責財務管理。自2012年10月至2016年7月，彼任職於宜家購物中心（中國）管理有限公司，主要負責財務管理及投資事務。自2010年10月至2012年10月，宋先生任職於普華永道中天會計師事務所，主要負責各種審計工作。

董事及高級管理層

宋先生分別於2008年3月及2010年4月自新西蘭梅西大學取得金融學學士學位及工商管理研究生文憑。

李亮先生，39歲，自2017年5月起擔任副總裁。彼主要負責營銷中心的管理，該中心負責制定及執行營銷策略。李先生於2014年12月22日加入本集團擔任運營總監。

李先生於2014年7月至2014年12月任職於華住集團有限公司（納斯達克：HTHT；香港聯合交易所：1179）的附屬公司漢庭（星空）上海酒店管理有限公司。在此之前及直至2014年6月，李先生曾就職於上海錦江國際酒店股份有限公司（上交所：600754）的附屬公司錦江之星旅館有限公司，主要負責酒店營運及品牌營銷。

李先生於2005年7月自中國安徽財經大學取得旅遊管理學士學位，並自2020年9月起在中國長江商學院攻讀EMBA（非全日制）。

錢智康先生，38歲，自2016年8月起擔任副總裁。彼主要負責業務發展中心（負責管理及運營我們的租賃公寓及執行我們的輕資產戰略的部門）的管理。錢先生於2015年3月30日加入本集團擔任運營總經理。

自2009年9月至2015年3月，錢先生任職於華住集團有限公司（納斯達克：HTHT；香港聯合交易所：1179）的附屬公司漢庭（星空）上海酒店管理有限公司。

錢先生於2021年7月自中國華中師範大學取得工商管理學士學位（非全日制）。

聯席公司秘書

胡鼎先生，32歲，自2022年9月25日起獲委任為本公司聯席公司秘書之一。胡先生於2019年11月加入本集團，歷任本集團的戰略管理總監、戰略市場中心總經理、董事會秘書。彼主要負責本集團的行業分析及秘書事務管理。

董事及高級管理層

自2018年12月至2019年11月，胡先生擔任上海景榮投資控股有限公司（「上海景榮」）的戰略發展中心副總經理，主要負責籌資，投資和戰略規劃。自2016年11月至2018年11月曾就職於上海景時股權投資基金管理有限公司，上海景榮的一家子公司。自2014年4月至2016年11月，胡先生於上海天華邁卓管理諮詢有限公司擔任業務分析師，主要負責房地產戰略及業務管理諮詢。自2012年12月至2014年2月，彼於麥肯錫（上海）諮詢有限公司擔任分析師，主要負責戰略諮詢項目、數據庫建設及數據分析。

胡先生於2012年6月自中國復旦大學取得生命科學學士學位。

霍寶兒女士自2022年9月25日起獲委任為我們的聯席公司秘書。霍女士擔任香港中央證券登記有限公司（「中央證券」）管治服務副總裁。彼於財務、會計及公司秘書事務方面擁有逾15年的經驗。於加入中央證券前，霍女士曾任職於國際會計師事務所及香港聯交所上市及監管事務科。

霍女士取得香港中文大學工商管理學榮譽學士學位，主修會計學，並於香港大學取得法學碩士（公司法及金融法）學位。彼為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會員。彼亦為香港會計師公會會員。

董事會委員會

董事會已成立審核、薪酬及提名委員會，該等委員會分別獲授予各項職責。審核、薪酬及提名委員會協助董事會履行職責及監督業務的特定範疇。

審核委員會

我們遵照上市規則第3.21條及上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）第D.3段成立審核委員會。審核委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即吳凱盈女士、王燦先生及宋成立先生。王燦先生為審核委員會主席，並具備上市規則第3.10(2)及3.21條所規定的適當資格或會計或有關財務管理的專業知識。

審核委員會的主要職責包括(i)審閱及監督財務申報、風險管理及內部控制系統的成效；(ii)審查財務資料；(iii)審議與外部核數師及其委任有關的事宜；(iv)審閱關連交易；及(v)董事會指派的其他職責及責任。

董事及高級管理層

薪酬委員會

我們遵照上市規則第3.25條及企業管治守則第E.1段成立薪酬委員會，並制定書面職權範圍。薪酬委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即LIM Meng Ann先生、宋成立先生及李詩鴻博士。宋成立先生為薪酬委員會主席。

薪酬委員會的主要職責包括：(i)制定及審閱有關董事及高級管理人員的薪酬政策及架構，並就此向董事會提供意見；(ii)就制訂有關薪酬的政策設立正式且具透明度的程序；(iii)就全體董事及高級管理人員薪酬待遇的條款及具體薪酬待遇提供意見；及(iv)通過參考董事會不時議決的企業目標及宗旨檢討與表現掛鈎的薪酬並就其提供意見。

提名委員會

我們遵照上市規則第3.27A條及企業管治守則第B.3段成立提名委員會。提名委員會由一名非執行董事及兩名獨立非執行董事組成，即張其奇先生、王燦先生及何愚先生。何愚先生為提名委員會主席。

提名委員會的主要職責包括：(i)定期檢討董事會的架構、多元化、規模及組成，並就其組成的任何建議變動作出推薦建議；(ii)物色及甄選提名董事，或就甄選提名董事向董事會作出推薦建議；(iii)確保董事會多元化；(iv)評估獨立非執行董事的獨立性；及(v)就有關董事委任、重新委任、罷免及繼任的相關事宜向董事會作出推薦建議。

企業管治

我們深明將良好企業管治元素納入管理架構及內部控制程序的重要性，達致有效問責。我們已採納企業管治守則載列的守則條文。我們堅信，董事會具備執行董事、非執行董事與獨立非執行董事的均衡組合，使董事會具備強大的獨立元素，可有效作出獨立判斷。

為達到高標準的企業管治，我們將在[編纂]後遵守上市規則附錄十四及相關上市規則所載的企業管治守則。

董事及高級管理層

董事會多元化

董事會已採納董事會多元化政策，當中載列達致董事會多元化的方針。本公司認同並接納設立多元化董事會的裨益，並視董事會多元化水平日益提升為支持本公司實現戰略目標及可持續發展的重要一環。通過考慮一系列因素，本公司力求董事會多元化，該等因素包括但不限於才幹、技能、性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、獨立性、知識及服務年期。我們將基於個人優點及其對董事會的潛在貢獻，並不時考慮我們本身的業務模式及具體需求，選拔潛在董事會候選人。董事會的所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮候選人時根據客觀標準充分顧及董事會多元化的裨益。

董事會亦擁有均衡的知識、技能及經驗組合，包括但不限於酒店管理、金融投資及行政管理。彼等完成不同專業(包括但不限於計算機科學、經濟學、商業管理、金融及法學)的學習。我們有四名擁有不同行業背景(包括但不限於保險、企業管理及法律研究)的獨立非執行董事。此外，董事年齡跨度較大，介乎38至61歲。考慮到我們的業務模式及具體需求以及合共12名董事會成員中有四名女性董事，我們認為，董事會組成符合董事會多元化政策。

我們認同董事會性別多元化尤其重要。我們已採取並將繼續採取措施促進及加強本公司各層級的性別多元化，包括但不限於董事會及高級管理層的層級。董事會多元化政策規定，在篩選及推薦合適候選人供董事會委任時，董事會應在[編纂]後把握機會提高女性成員的比例。我們亦將在招聘中高層員工時確保性別多元化，以使未來我們將擁有一批女性高級管理人員及董事會的潛在繼任者。我們的目標是參照利益相關者的期望以及國際及地方建議的最佳慣例，維持性別多元化的適當平衡。

提名委員會負責確保董事會成員多元化。於[編纂]後，提名委員會將每年檢討董事會多元化政策及其實施情況，以監察其持續有效性。我們亦將每年於企業管治報告中披露董事會多元化政策的實施情況，包括就實施董事會多元化政策設定任何可計量目標及達成該等目標的進度。

董事及高級管理層

董事的薪酬

董事以薪金、花紅及退休金計劃供款等其他實物福利的形式收取薪酬。於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年以及截至2022年6月30日止六個月，董事應佔薪酬總額（包括袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、補貼及其他實物福利）分別為零、零、零及人民幣8.6百萬元。於往績記錄期間，概無款項已經或應由本集團任何成員公司向董事或高級管理層成員支付。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度各年，五名最高薪酬人士中概無我們的董事。截至2022年6月30日止六個月，五名最高薪酬人士中包括一名董事。就截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年6月30日止六個月向五名最高薪酬人士支付的袍金、薪金、退休金計劃供款、花紅、以股份為基礎的付款、退休福利計劃、補貼及其他實物福利總額分別約為人民幣9.8百萬元、人民幣14.5百萬元、人民幣15.9百萬元及人民幣13.4百萬元。

概無董事已放棄或同意放棄任何薪酬。我們的若干董事根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃獲授購股權。有關授予的購股權詳情，請參閱「附錄六－法定及一般資料－D.[編纂]前購股權計劃」。

根據現行安排，就截至2022年12月31日止年度向董事支付的薪酬總額（不包括酌情花紅、購股權及其他實物福利）估計不超過約人民幣2.7百萬元。

除本文件附錄一會計師報告所披露者外，截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度以及截至2022年6月30日止六個月，本公司概無向董事或五名最高薪酬僱員支付任何款項，作為其退休或其離職補償或招攬其加入本公司或加入本公司後的獎勵，或作為彼等就本公司的發起或成立提供服務的報酬。此外，本公司並無訂立董事放棄或同意放棄有關期間任何薪酬的安排。

董事會將於[編纂]後根據薪酬委員會推薦建議的裨益，檢討及釐定董事及高級管理人員的酬金及薪酬待遇。薪酬委員會將考慮可資比較公司支付的薪金、董事的投入時間及責任以及本集團的表現。

董事及高級管理層

合規顧問

遵照上市規則第3A.19條，我們已委聘第一上海融資有限公司為合規顧問，向本公司提供諮詢服務。我們預期合規顧問將（其中包括）於下列情況下以應有的謹慎及技能向本公司提供意見：

- 刊發任何受規管的公告、通函或財務報告之前；
- 擬進行交易（可能是須予公佈的交易或關連交易），包括發行股份及回購股份；
- 我們擬運用[編纂]的[編纂]的方式與本文件所詳述者不同，或我們的業務活動、發展或業績與本文件所載任何預測、估計或其他資料不同；及
- 聯交所向我們作出有關股份[編纂]出現不尋常波動的查詢。

合規顧問的委任期將於[編纂]開始，並於我們就[編纂]後起計的首個完整財政年度的財務業績派發年報當日結束。

與華平投資的關係

概覽

緊隨[編纂]完成後（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股），華平投資將透過Peridot Gem Investment、Peridot Gem Group及Mordenite Gem直接或間接擁有已發行股份總數當中約[編纂]的權益。Peridot Gem Investment、Mordenite Gem及Peridot Gem Group各自將擁有已發行股份總數當中[編纂]的權益。

華平投資於1966年成立，是中國及東南亞最大的私募股權投資機構之一，截至2022年6月30日，管理資產超過850億美元。華平投資積累了消費、金融服務、醫療健康、工業技術、房地產及科技領域的專業知識。有關華平投資及其所持本公司股權的更多資料，請參閱「歷史及公司架構」及「主要股東」兩節。

獨立於華平投資

董事認為，經考慮以下因素，我們於[編纂]後能夠獨立於華平投資及其緊密聯繫人經營業務。

管理獨立性

董事會由12名董事組成，包括一名執行董事、七名非執行董事及四名獨立非執行董事。我們採納集中式管理系統，由核心管理團隊監督本公司及附屬公司的運營，而本集團的所有戰略規劃及重大決策均定期向董事會匯報。我們的核心管理團隊由執行董事兼首席執行官柳佳女士及董事會主席兼非執行董事鄭南雁先生領導。有關我們的董事及高級管理人員的詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

與華平投資的關係

我們的董事認為董事會及高級管理層將獨立於華平投資及其緊密聯繫人發揮其功能，原因如下：

- (a) 除以下董事會成員外，本集團與華平投資的高級管理人員（及其緊密聯繫人）之間並無重疊：

董事會成員	於本集團的職位	於華平投資的職位
PERLMAN Jeffrey David 先生	非執行董事	董事總經理、東南亞和亞太地區地產投資負責人以及華平投資執行管理小組成員
吳凱盈女士	非執行董事	董事總經理兼中國地產投資負責人
張其奇先生	非執行董事	董事總經理
張昱諍女士	非執行董事	執行董事

華平投資提名PERLMAN Jeffrey David先生、吳凱盈女士、張其奇先生及張昱諍女士為非執行董事。然而，我們的核心管理團隊積極參與運營，一直並將繼續負責本集團的主要運營及業務相關決策。例如，鄭南雁先生利用其行業知識及管理經驗定期給予有助業務擴展的戰略意見。此外，我們的執行董事兼首席執行官柳佳女士監督銷售、營銷、採購、行政、組織發展和我們運營的其他方面。此外，除華平投資提名的非執行董事外，董事會將包括八名其他董事（包括一名執行董事、三名非執行董事和四名獨立非執行董事），彼等將定期提供見解並在我們的決策中有發言權；

- (b) 各董事均知悉彼作為董事的受信責任，有關責任要求其以為及符合本公司及我們全體股東整體利益的方式行事，不容許董事責任與其個人利益之間存在任何衝突；

與華平投資的關係

- (c) 董事認為，董事會內的執行董事、非執行董事及獨立非執行董事的構成均衡，可確保董事會作出影響本公司的決策時的獨立性。獨立非執行董事(i)至少佔董事會人數的三分之一，(ii)並無且不會於華平投資或其緊密聯繫人擔任任何職務，及(iii)共同具備必要的行業經驗及資格，以提出具有分量的意見。董事認為，獨立非執行董事能夠在董事會的決策過程中提供公正及合理判斷，並能保障本公司及股東的整體利益；
- (d) 董事會根據組織章程細則及適用法律共同以絕大多數投票行事，除非獲董事會授權，否則單一董事並不能作出任何決策；
- (e) 組織章程細則（將於[編纂]生效）要求董事宣佈其於當中擁有權益及無權就董事會批准其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何決議案進行表決（或不被計入法定人數）的任何合約或安排的權益，若干規定情形除外，其詳情載於本文件「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。組織章程細則有關條文確保以符合認可企業管治常規的方式管理可能不時發生的涉及利益衝突的事項，確保以本公司及股東（包括獨立股東）整體的最佳利益為出發點作出決定；及
- (f) 我們已採取一套企業管治措施管理本集團與華平投資之間的利益衝突（如有）。詳情請參閱本節「－企業管治措施」一段。

基於上文所述，董事認為，於[編纂]後，我們能夠獨立於華平投資及／或其緊密聯繫人管理我們的業務。

營運獨立性

我們的營運不依賴華平投資及／或其緊密聯繫人，原因如下：

- (a) 本集團擁有充足的設施、設備、技術及人力資源，可獨立於華平投資經營業務，並持有獨立於華平投資經營所需的執照及資質；

與華平投資的關係

- (b) 本集團擁有成熟且完整的組織架構，由多個各自負責特定職責的獨立部門組成；
- (c) 本集團可獨立接觸（其中包括）客戶、供應商、專家及我們業務所需的其他資源。我們能夠行使獨立權利作出及實施我們的經營決策，而無需考慮華平投資；
- (d) 我們維持一套可促進業務有效運作的內部控制程序。詳情請參閱本文件「業務－風險管理及內部控制」一節；及
- (e) 我們已根據[編纂]規則及其他適用法律法規採取一套企業管治措施。詳情請參閱本節「－企業管治措施」一段。

基於上文所述，董事信納，於[編纂]後，我們能夠獨立於華平投資及／或其緊密聯繫人經營。

財務獨立性

我們擁有獨立的財務制度及負責自身庫務工作的財務團隊，以及我們已經並將繼續根據自身業務需求作出財務決策。我們在財務上獨立於華平投資及／或其緊密聯繫人。

我們擁有充足的資本及銀行信貸以獨立經營業務，且有充足資源支持我們的日常營運。此外，本集團設有獨立的財務制度，並根據自身業務需要作出財務決策。我們的資金來源獨立於華平投資及／或其緊密聯繫人。截至2022年6月30日，概無應付及應收華平投資及／或其緊密聯繫人的重大貸款、墊款及結餘以及其提供的擔保。此外，華平投資及／或其緊密聯繫人並無就本集團的貸款提供資產抵押及擔保。董事確認，本集團無意從華平投資及／或其緊密聯繫人處獲得任何借貸、擔保、質押及按揭。

基於上文所述，董事認為，於[編纂]後，我們能夠維持財務獨立於華平投資及／或其緊密聯繫人。

與華平投資的關係

企業管治措施

董事知悉良好的企業管治對於保障股東權益的重要性。我們已／將採取以下措施，確保良好的企業管治標準，及避免本集團與華平投資及／或其緊密聯繫人之間的潛在利益衝突：

- (a) 根據組織章程細則，若擬召開股東大會以審議華平投資及／或其緊密聯繫人於其中擁有重大權益的建議交易，華平投資將不會就決議案投票且不得計入大會的法定人數；
- (b) 本公司已建立內部控制機制以識別關連交易。[編纂]後，若本公司與華平投資及／或其緊密聯繫人訂立關連交易，本公司將遵守適用的上市規則；
- (c) 上市規則規定，獨立非執行董事將(i)每年審閱任何關連交易並於年報或公告中披露，有關關連交易已於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款或不遜於我們向獨立第三方提供或獲獨立第三方提供的條款訂立，屬公平合理並符合股東的整體利益（「年度審閱」）；及(ii)提供公正和專業的意見以保障少數股東的利益。若董事就此目的合理要求獨立專業人士（例如財務顧問）提供意見，則委任有關獨立專業人士的費用將由本公司承擔；
- (d) 華平投資同意提供獨立非執行董事為進行年度審閱而合理要求的所有資料；
- (e) 我們已根據上市規則第3A.19條委任第一上海融資有限公司為合規顧問，就遵守上市規則（包括企業管治相關各類規定）向我們提供意見及指引；及
- (f) 我們已按照上市規則及上市規則附錄十四的企業管治守則設立審核委員會、薪酬委員會及提名委員會並訂明書面職權範圍。審核委員會大部分成員（包括其主席）均為獨立非執行董事。

基於上文所述，董事信納已採取充分的企業管治措施，以管理[編纂]後本集團與華平投資集團之間的利益衝突及保障少數股東的利益。

主要股東

據董事所知，假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股，下列人士於緊接及緊隨[編纂]完成前後將在本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉（倘適用），而將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們及聯交所披露，或直接或間接擁有本公司具有表決權的已發行股份10%或以上權益：

股東姓名／名稱	權益性質	緊接[編纂]完成前 所持股份 ⁽¹⁾		緊隨[編纂]完成後 所持股份	
		數目	概約百分比	數目	概約百分比
Peridot Gem Investment ⁽²⁾	實益擁有人	292,239,181股 股份(L)	42.25%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Mordenite Gem ⁽³⁾	實益擁有人	38,420,705股 股份(L)	5.56%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
Peridot Gem Group ⁽⁴⁾	實益擁有人	26,380,368股 股份(L)	3.81%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
CDPQ (Asia) ⁽⁵⁾	實益擁有人	116,220,654股 股份(L)	16.80%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]
HangFang Investment ⁽⁶⁾	實益擁有人	86,476,400股 股份(L)	12.50%	[編纂]股 股份(L)	[編纂]

附註：

- (1) 字母「L」代表該人士於股份中擁有的好倉。
- (2) 緊接[編纂]完成前，Peridot Gem Investment持有(i)38,959,981股普通股，約佔本公司已發行流通股份總數的5.63%；(ii)243,670,700股B系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的35.23%；及(iii)9,608,500股C系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的1.39%。

根據本公司可獲取的資料，Peridot Gem Investment由Warburg Pincus Private Equity XI, L.P.（「WP XI」）擁有60.47%。WP XI的普通合夥人為Warburg Pincus XI, L.P.（「WP XI GP」），而WP XI GP的普通合夥人為WP Global LLC（「WP Global」）。WP Global的管理成員為Warburg Pincus Partners II, L.P.（「WPP II」）。WPP II的普通合夥人為Warburg Pincus Partners GP LLC（「WPP GP LLC」）。WPP GP LLC的管理成員為Warburg Pincus & Co（「WP」）。因此，根據證券及期貨條例，WP XI、WP XI GP、WP Global、WPP II、WPP GP LLC及WP各自被視為於Peridot Gem Investment所持股份中擁有權益。

- (3) 緊接[編纂]完成前，Mordenite Gem持有本公司38,420,705股E系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的5.56%。

根據本公司可獲取的資料，WP XI GP為共同控制Mordenite Gem約42.37%股權的有限合夥企業的普通合夥人。WP Global為WP XI GP的普通合夥人。WP Global的管理成員為

主要股東

WPP II。WPP II的普通合夥人為WPP GP LLC。WPP GP LLC的管理成員為WP。因此，根據證券及期貨條例，WP XI GP、WP Global、WPP II、WPP GP LLC及WP各自被視為於Mordenite Gem所持股份中擁有權益。

此外，Mordenite Gem另由Mordenite Gem Investors, L.P.擁有45.45%。Mordenite Gem Investors, L.P.的普通合夥人為Mordenite Gem GP Ltd。Mordenite Gem GP Ltd.由Warburg Pincus Co-Investment GP (Cayman) Ltd. (「**WP Co-Investment**」)全資擁有，後者由Warburg Pincus Partners II (Cayman), L.P. (「**WPP II Cayman**」)全資擁有。WPP II Cayman的普通合夥人為Warburg Pincus (Bermuda) Private Equity GP Ltd. (「**WP Bermuda GP**」)。因此，根據證券及期貨條例，Mordenite Gem Investors, L.P.、Mordenite Gem GP Ltd.、WP Co-Investment、WP Partners II及WP Bermuda GP各自亦被視為於Mordenite Gem所持股份中擁有權益。

- (4) 緊接[編纂]完成前，Peridot Gem Group持有本公司26,380,368股E系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的3.81%。

根據本公司可獲取的資料，Peridot Gem Group由Peridot Gem Co-Invest, L.P.全資擁有。Peridot Gem Co-Invest, L.P.的普通合夥人為WP Co-Investment，後者由WPP II Cayman全資擁有。WPP II Cayman的普通合夥人為WP Bermuda GP。因此，根據證券及期貨條例，Peridot Gem Co-Invest, L.P.、WP Co-Investment、WPP II Cayman及WP Bermuda GP各自被視為於Peridot Gem Group所持股份中擁有權益。

- (5) 緊接[編纂]完成前，CDPQ (Asia)持有(i)102,249,489股D系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的14.78%；及(ii)13,971,165股E系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的2.02%。

根據本公司可獲取的資料，CDPQ (Asia)由CDPQ全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，CDPQ被視為於CDPQ (Asia)所持股份中擁有權益。

- (6) 緊接[編纂]完成前，HangFang Investment持有86,476,400股C系列優先股，約佔本公司已發行流通股份總數的12.50%。

根據本公司可獲取的資料，HangFang Investment由上海航黨投資管理合夥企業(有限合夥)(「**上海航黨**」)全資擁有，而後者由中航信託股份有限公司(「**中航信託**」)控制99.9975%。中航信託由中航投資控股有限公司(「**中航投資**」)控制84.42%。中航投資由中航產融控制73.56%。因此，根據證券及期貨條例，上海航黨、中航信託、中航投資及中航產融各自被視為於HangFang Investment所持股份中擁有權益。

除本節及本文件「附錄六—法定及一般資料—C. 有關董事及主要股東的進一步資料—2(b).於本集團其他成員公司的權益」所披露者外，董事並不知悉任何人士於緊隨[編纂]完成後，假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股，將在本公司的任何股份或相關股份中擁有實益權益或淡倉，而將須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向我們及聯交所披露，或直接或間接擁有本集團任何成員公司具有表決權的已發行股份10%或以上權益。董事並不知悉於後續日期將發生可能導致本公司控制權出現變動的任何安排。

股 本

下文說明本公司緊接[編纂]完成前及緊隨[編纂]完成後本公司已發行及將予發行的繳足或入賬列為繳足的法定及已發行股本（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii) 33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股）：

截至最後實際可行日期

	美元
法定股本⁽¹⁾：	
29,629,600股每股面值0.000001美元的A系列優先股	29.629600
243,670,700股每股面值0.000001美元的B系列優先股	243.670700
141,077,996股每股面值0.000001美元的C系列優先股	141.077996
102,249,489股每股面值0.000001美元的D系列優先股	102.249489
78,772,238股每股面值0.000001美元的E系列優先股	78.772238
250,816,577股每股面值0.000001美元的普通股	250.816577
總計	
846,216,600股每股面值0.000001美元的股份	846.2166
已發行股本⁽¹⁾：	
29,629,600股每股面值0.000001美元的A系列優先股	29.629600
243,670,700股每股面值0.000001美元的B系列優先股	243.670700
118,581,448股每股面值0.000001美元的C系列優先股	118.581448
102,249,489股每股面值0.000001美元的D系列優先股	102.249489
78,772,238股每股面值0.000001美元的E系列優先股	78.772238
88,858,311股每股面值0.000001美元的普通股	88.858311
總計	
661,761,786股每股面值0.000001美元的股份	661.761786

緊接[編纂]完成之前及之後

	美元
法定股本：	
[編纂]股每股面值0.000001美元的普通股	[編纂]
[編纂]完成前的已發行股本⁽²⁾：	
118,737,187股每股面值0.000001美元的普通股	118.737187
按一比一基準由優先股轉換的普通股：	
29,629,600股每股面值0.000001美元的A系列優先股	29.629600
243,670,700股每股面值0.000001美元的B系列優先股	243.670700
118,581,448股每股面值0.000001美元的C系列優先股	118.581448
102,249,489股每股面值0.000001美元的D系列優先股	102.249489
78,772,238股每股面值0.000001美元的E系列優先股	78.772238
於[編纂]根據已行使[編纂]前購股權將發行予信託控股公司的股份⁽³⁾：	
33,786,487股每股面值0.000001美元的普通股	[編纂]
根據[編纂]將發行的股份⁽⁴⁾：	
[編纂]股每股面值0.000001美元的普通股	[編纂]
[編纂]完成時已發行股份總數：	
[編纂]股每股面值0.000001美元的普通股	[編纂]

股 本

附註：

- (1) 待[編纂]成為無條件，所有法定已發行及未發行優先股將於[編纂]後按一比一基準重新分類及重新指定為普通股。
- (2) 包括已發行的88,858,311股普通股以及根據上海瀚墨股份互換將予發行的29,878,876股普通股。於2022年9月18日，本公司、上海茉株企業管理諮詢有限公司(本公司的間接全資附屬公司)(「上海茉株」、丁敏女士、瀚冰(上海)企業管理有限公司(「上海瀚冰」)及深圳胤達投資中心(有限合夥)(「深圳胤達」)訂立一份股份互換協議，據此(i)上海瀚冰及深圳胤達同意將其於上海瀚墨(本公司的間接非全資附屬公司)的合共40.06%股權轉讓予上海茉株，及(ii)作為代價，本公司同意向丁敏女士及深圳胤達各自的控股公司發行25,037,391股及4,841,485股本公司普通股(「上海瀚墨股份互換」)。截至最後實際可行日期，本公司尚未向丁敏女士及深圳胤達的控股公司配發及發行上述普通股，預計上述配發及發行將於[編纂]委員會聆訊前完成。
- (3) 截至最後實際可行日期，根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃向本公司十名董事、高級管理層及若干主要員工授出的33,786,487份購股權已獲行使。因此，本公司33,786,487股普通股(「[編纂]行使股份」)將於[編纂]後發行予信託控股公司。2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃的主要條款概要載於本文件「附錄六－法定及一般資料－D. [編纂]前購股權計劃」。
- (4) 包括[編纂]股將發行並根據[編纂][編纂]的普通股以及[編纂]股將發行並根據[編纂][編纂]的普通股。

假設

上表假設[編纂]成為無條件並根據[編纂]而發行股份。當中並無計及根據[編纂]獲行使而可能配發及發行的任何股份或我們根據下述授予董事以發行或購回股份的一般授權而可能發行或購回的任何股份。

地位

[編纂]將為本公司股本中的普通股，並將與本文件所述的所有已發行或將予發行股份在所有方面享有同等權利，尤其是將有充分權利享有於本文件日期後的記錄日期就股份所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派。

購股權計劃

本公司已採納2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃，其詳情載於本文件「附錄六－法定及一般資料－D. [編纂]前購股權計劃」。

股 本

配發及發行[編纂]的一般授權

在[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權以[編纂]本公司股本中總數不超過以下數目的已發行股份：

- (1) 緊隨[編纂]完成後已發行股份總數的20%（不包括根據[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份）；及
- (2) 本公司根據以下所述董事獲授的購回股份的一般授權購回的股份總數（如有）。

該項一般授權的有效期將至以下最早者：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 根據任何適用法律或本公司組織章程細則，本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件「附錄六－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－4.股東於[[●]年[●]月[●]日]通過的書面決議案」。

購回股份的一般授權

待[編纂]成為無條件後，董事獲授一般授權，以行使本公司的一切權力購回不超過緊隨[編纂]完成後已發行股份（不包括因[編纂]獲行使而可能配發及發行的股份）總數10%的股份。

該項授權僅與於聯交所或股份[編纂]的任何其他證券交易所（並已就此獲證監會及聯交所認可）進行的購回有關，且須按上市規則進行。相關上市規則概要載於本文件「附錄六－法定及一般資料－A.有關本集團的進一步資料－5.本公司購回股份」一節。

股 本

該項購回股份的一般授權將於下列時間（以最早者為準）屆滿：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；或
- (ii) 根據任何適用法律或本公司組織章程細則，本公司須舉行其下屆股東週年大會的期限屆滿；或
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案變更或撤銷。

有關該項一般授權的進一步詳情，請參閱本文件「附錄六－法定及一般資料－A. 有關本集團的進一步資料－4. 股東於[[●]年[●]月[●]日]通過的書面決議案」。

須召開股東大會及類別大會的情況

就開曼公司法而言，法律未規定獲豁免公司須舉行任何股東大會或類別大會。公司組織章程細則規定須舉行股東大會或類別大會。因此，本公司將按組織章程細則規定舉行股東大會，細則的概要載於本文件「附錄四－本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

財務資料

閣下應將以下討論及分析與本文件附錄一會計師報告所載我們的經審計綜合財務資料(包括其附註)一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據國際財務報告準則編製，該準則可能與其他司法權區(包括美國)公認的會計準則於重大方面存在差異。

以下討論及分析載有涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。該等陳述乃基於我們根據自身經驗及對歷史趨勢、當前狀況及預期未來發展的認知以及我們認為適合現時情況的其他因素而作出的假設及分析。然而，我們的實際業績及選定事件的時機或會因本文件「風險因素」及其他章節所載多項因素而與該等前瞻性陳述所包含的預測有重大差異。

概覽

我們是領先且發展迅速的長租公寓服務平台，在國內率先創立集中式長租公寓模式。我們以可負擔的價格提供配備現代化設施且位置便利的集中式長租公寓。我們提供的公寓滿足廣大都市流動人口不斷變化的需求。

我們運營租賃公寓的模式有兩種：(i)直營模式，在該模式下，我們整租或租賃部分的樓宇，並對該等租賃物業進行管理和運營，及(ii)加盟管理和第三方託管模式，在該模式下，我們以自有品牌或相關委託方的品牌管理和運營加盟公寓。我們在不同模式下管理公寓社區的能力使我們能夠滿足住戶、業主、加盟商及委託方的不同需求，使我們能夠調整擴張策略以適應不同級別城市和增強我們的整體業務彈性。

於往績記錄期間，我們的公寓網絡大幅增長。我們的直營公寓數目由2019年12月31日的27,712套增長至2021年12月31日的50,074套，複合年增長率為34.4%。我們的加盟管理和第三方託管公寓數目於同期由8,167套激增至25,813套，複合年增長率為77.8%。截至2022年6月30日，我們有76,190套在營公寓，分佈在全國26座城市394個地點，打造了一個溫暖、包容和充滿活力的居住社區。根據弗若斯特沙利文的資料，以截至2021年12月31日在營公寓數量計算，我們在獨立的集中式長租公寓運營商中排名第一。

財務資料

於往績記錄期間，我們的財務表現穩健。我們的收入由2019年的人民幣946.7百萬元增加至2021年的人民幣1,471.1百萬元，複合年增長率為24.7%。我們的利潤淨額從2019年的人民幣63.6百萬元增加到2021年的人民幣295.3百萬元，複合年增長率為115.6%。我們的非國際財務報告準則財務計量EBITDA從2019年的人民幣508.4百萬元增加至2021年的人民幣877.8百萬元，複合年增長率為31.4%。我們的經調整EBITDA（非國際財務報告準則財務計量）由2019年的人民幣21.4百萬元增加至2021年的人民幣267.0百萬元，複合年增長率為252.9%。我們的門店EBITDA（為非國際財務報告準則財務計量）由2019年的人民幣194.5百萬元增加至2021年的人民幣452.7百萬元，複合年增長率為52.6%。我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣684.6百萬元增加24.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣849.9百萬元。我們截至2022年6月30日止六個月的EBITDA（非國際財務報告準則計量）為人民幣303.6百萬元。我們的經調整EBITDA（非國際財務報告準則計量）由截至2021年6月30日止六個月的人民幣117.2百萬元增加35.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣158.4百萬元。我們的門店EBITDA（非國際財務報告準則計量指標）由截至2021年6月30日止六個月的人民幣191.0百萬元增加29.0%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣246.5百萬元。有關將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務指標（即除稅前損益）調整為非國際財務報告準則計量的方式，請參閱「— 非國際財務報告準則計量」。

編製基準

我們的過往財務資料乃根據國際財務報告準則（包括經國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的準則及詮釋）編製。我們已提前採納所有於2022年1月1日開始的會計期間生效的國際財務報告準則（連同相關過渡性條款）以編製整個往績記錄期間的過往財務資料。此外，我們已提前採納2021年6月30日後的新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按歷史成本慣例編製，惟投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產以公允價值計量。

影響我們經營業績的特定因素

我們的經營業績受到宏觀經濟及中國租賃公寓市場相關因素的影響，包括中國經濟的整體增長、城鎮化率、房價及租金水準、人口增長帶來的租賃需求、消費升級推動優質租賃體驗需求增加、監管環境的變化、政府對租賃公寓市場的支持，以及中國租賃公寓市場的競爭形勢。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的業務容易受到中國宏觀經濟狀況影響，特別是中國租賃公寓市場的動態」及「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們在租賃公寓市場面臨激烈競爭。倘若我們未能有效競爭，我們可能會失去市場份額，且我們的業務、前景及經營業績可能會受到重大不利影響」。除影響宏觀經濟及行業的一般因素外，我們的經營業績更直接受到公司特定因素的影響，包括：

財務資料

我們運營公寓的總數目

我們的收入很大程度上受到我們所運營公寓數目的影響。於往績記錄期間，我們公寓營運產生的收入於截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月分別約佔我們總收入的97.2%、98.1%、97.0%及97.2%。我們持續擴張公寓網絡及獲得大量公寓單位的能力，是我們可持續業務擴張及收入增長的基礎。而我們擴張公寓網絡的能力取決於我們能否向住戶提供始終如一的優質租賃解決方案及配套服務，以及我們能否提高我們品牌於市場上的知名度。其亦很大程度上取決於我們在獲取公寓及與業主、加盟商及委託第三方互惠互利關係方面所作出的努力。

我們收取租金及費用的水準

對於直營公寓，住戶通常按季度向我們支付租金。對於加盟管理和第三方託管公寓，我們有權收取不可退還的一次性費用。我們通常根據加盟管理和第三方託管公寓總收入的百分比賺取持續的管理服務費，通常每月支付一次。此外，我們就所提供其他服務收取費用（如我們就公寓建設及裝修提供的技術意見及指導的諮詢費），就安裝及使用我們技術基礎設施及其他輔助信息技術服務收取服務費，以及就我們委任運營加盟管理和第三方託管公寓經理收取月服務費。

我們所能夠收取租金及費用的水準受我們產品的受歡迎程度、潛在品牌溢價及我們營運的地理區域的現行市場費率及該等區域競爭的激烈程度。我們主要於中國的大城市營運，尤其是北京和上海，市場租金通常高於中國其他城市。我們自主開發及大數據驅動的OMS使我們能夠為每個公寓單位實時定價。該系統的效率促使我們完善定價策略。

我們保持的出租率水準

我們的經營業績受到我們管理公寓出租率能力的影響。我們的出租率主要取決於我們收取的租金、我們所租賃公寓的位置、我們所提供產品的受歡迎程度及我們銷售及市場營銷工作的有效性。此外，季節性亦影響公寓出租率，故對我們的經營業績產生可見影響。於春節前後，我們公寓的出租率變得較低，因為部分住戶因準備返鄉而選擇終止租約。與之相比，春節結束後及於夏季畢業季，由於租賃解決方案需求激增，我們一般預期出租率會達年內高峰。

財務資料

基於我們倍受認可的品牌聲譽、魔力會及企仕薈的龐大會員基礎及提供優質居住體驗的領先能力，我們能夠將我們公寓出租率保持在強勁水平。我們努力持續提高我們公寓單位及服務的品質，以及升級且多樣化我們所提供的產品以吸引更多潛在住戶，我們相信這有助於縮短公寓單位的空置期。

我們銷售團隊的效率以及銷售及營銷工作的有效性（包括通過一般品牌廣告及針對性營銷活動以進一步提高我們的品牌知名度）亦發揮關鍵作用。隨著我們銷售團隊效率的提高以及銷售及市場營銷力度的增強，我們將能夠縮短公寓單位的空置期，並提高出租率。

此外，我們的新公寓社區通常需要三至六個月才能將出租率提高到目標水平。憑藉我們卓越的營運能力及技術驅動的營運模式，我們在往績記錄期間一直成功地縮短了出租率爬坡期。

我們維持的成本及開支水平

我們在持續發展業務的同時有效管理成本及開支的能力對我們的經營業績至關重要。對於直營公寓而言，我們的成本及開支主要與租賃公寓社區、建設及裝修公寓社區，以及日常營運及維護有關。對於加盟管理和第三方託管的公寓而言，我們的成本及開支主要與我們委派監督相關公寓社區日常營運的經理有關的人力成本相關。

業務規模的增長及品牌影響力的提升已加強我們與業主的議價能力，使我們能夠更有效地控制租賃成本。我們與業主長期的租賃，增強了我們在租賃期內維持穩定租金成本的能力。我們的市場領導地位使我們能夠自供應商處獲取優惠條款，這使我們的成本結構得到進一步優化。就日常營運而言，我們關鍵的技術基礎設施及能力（如我們自主開發的OMS、大數據驅動的決策過程及物聯網平台）均能使我們能夠顯著降低營運及維護開支，有助於我們提高營運效率。

隨著我們擴大公寓經營業務、加強我們在每個覆蓋城市的影響力，及發揮我們積累的專業知識和才能，我們能夠控制整體成本及開支、提高經營利潤率並實現規模經濟效應。受益於多年來積累的競爭優勢，我們的淨利潤率由2019年的6.7%上升至2021年的20.1%。於往績記錄期間，我們的行政開支佔總收入的百分比由2019年的19.8%下降至2021年的14.4%，並進一步下降至截至2022年6月30日止六個月的12.3%，這證明了我們值得稱讚的運營效率和由於擴大業務帶來的收益。

財務資料

新冠疫情：其影響及我們的對策

對租賃公寓市場的影響

自2019年底起，新型冠狀病毒毒株已開始在人類中大肆傳播，促成了新冠疫情，並使全球多數人措手不及。新冠疫情對世界各地的商業和貿易活動造成負面影響，而日常生活和人際往來的模式亦發生了明顯變化。特別是在中國，新冠疫情曾於2020年2月及3月達到高峰，自此，此傳染病大部分時間均以平穩低速傳播。然而，不僅是由於冠狀病毒持續變種，中國不同地區亦時有新冠疫情的多點且零星爆發，最終導致上海在2022年春季的新冠病毒感染激增。為應對新冠疫情所造成的長期危機，中國的中央和地方政府已不時採取各種有力措施，例如出行限制、社交距離政策、遠程辦公及學習、暫停工廠和商業場所運營，以及取消公共活動。

一般而言，與若干其他行業（例如酒店、零售或餐飲行業）相比，基於公寓租賃的長期性質及城市居民的穩定住房需求，出租公寓行業在抵禦新冠疫情的衝擊方面更具靈活彈性。然而，租賃公寓行業亦受到新冠疫情負面影響重挫。2020年初，作為中國當局頒佈及實施整套防控措施的一部分，多家工廠和企業被迫暫時停業，自由跨區出行亦一度受到嚴重限制。結果是，不僅是眾多業務單位對短期合約僱員的需求有顯著下跌，此亦令大量流動人口無法返回其工作所在城市，導致中國各城市對租賃解決方案的整體需求大幅下降。最近，隨著新冠病毒的變異毒株德爾塔及奧密克戎在中國間歇地傳播，受影響地區已實施臨時靜態管控及停業。由於該等措施往往僅影響某特定地理區域且持續時間不會太長，有關措施對租賃公寓市場的負面影響有限。然而，上海於2022年春季嚴重爆發新冠疫情導致全市靜態管控，對當地的租賃公寓市場造成負面影響，與以往出現零星感染個案情況相比更是前所未有。

由於新型冠狀病毒迅速傳播及採取的嚴格靜態管控措施，集中式公寓運營商的正常運營在數月內明顯受到干擾。例如，由於實施居家令，線下銷售及營銷工作停滯不前，在該城市的大部分地區獲得新客戶變得不切實際。因此，眾多（倘非全部）集中式長租公寓運營商進一步提高其運營中公寓出租率的計劃受挫。租賃公寓供應的穩定增

財務資料

長亦受到負面影響，因為該市的停滯迫使多間公寓運營商推遲其擴張計劃。公寓的建設、改造及裝修亦遭到中斷，對公寓供應造成進一步干擾。此外，集中式公寓運營商須執行公共部門制定的規則及措施、採取行動以防止新冠疫情傳播，並在疫情靜態管控期間關心居民的福祉。因此，面對2022年春季爆發的新冠疫情影响帶來的不確定性，在上海擁有重要業務的租賃公寓運營商一般須面對市場停滯不前及運營開支上漲的挑戰。

對我們業務運營及財務表現的影響

於2020年，特別是在中國新冠疫情高峰期間，全國抗擊冠狀病毒傳播導致我們的業務運營受到影響。然而，我們發展成熟的公寓社區和新開設的公寓社區營運並未同樣受到阻礙。由於我們許多發展成熟的公寓社區受到嚴格靜態管控限制，對該等公寓社區的出租率所造成的不利影響相對有限。我們在直營模式下發展成熟的公寓社區的整體出租率由2019年的89.1%下降至2020年的84.6%。相反，爆發新冠疫情對我們新開設的公寓社區造成了較大打擊，原因是疫情相關限制遏制新興租賃需求，並阻礙了我們吸引潛在住戶的工作。因此，在新冠疫情的陰霾下，該等新開設的公寓社區達到目標出租率水平的爬坡期延長。鑒於我們新開設的公寓社區承受的衝擊較大，我們整體的直營公寓的出租率由2019年的88.0%下降到2020年的80.2%。於2020年，由於我們得悉新冠疫情下的眾多不確定性及干擾，我們亦已有意地減慢業務擴張速度，2020年推出的公寓社區數目亦遠少於原先計劃的數目。面對新冠疫情所造成的不利市況，我們的收入僅出現小幅增長，自2019年的人民幣946.7百萬元增至2020年的人民幣949.0百萬元。

2021年，儘管有零星新冠疫情爆發，我們在相對較短的時間內從疫情所造成的低迷中恢復過來。我們在直營模式下的成熟公寓的月均租金錄得顯著增長，由2020年的人民幣3,127元增長4.7%至2021年的人民幣3,274元。我們在直營模式下的成熟公寓的平均出租率亦由2020年的84.6%增加至2021年的88.5%。年內，我們亦為拓展公寓網絡做出了卓有成效的努力，我們的公寓社區數量由截至2020年12月31日的226個增至截至2021年12月31日的395個。相應地，我們的公寓數量由截至2020年12月31日的39,030套增加至截至2021年12月31日的75,887套。與此同時，我們的財務業績亦實現強勁反彈，收入由2020年的人民幣949.0百萬元增長55.0%至2021年的人民幣1,471.1百萬元。與我們2020年的虧損淨額人民幣230.8百萬元相比，我們於2021年達致利潤淨額人民幣295.3百萬元。

財務資料

2022年春季期間，新一波新冠疫情感染肆虐上海，導致全市封城。儘管鄰近省份及北京等其他一些城市亦幾乎同時面臨新冠疫情所帶來的新壓力，但我們上海的公寓社區更能直接感受到疫情爆發的負面影響。我們在其他城市的業務運營則受較少影響。由於上海全市靜態管控數月，因而在上海營銷我們的公寓在此期間變得徒勞無功且不切實際。因此，我們位於上海的公寓社區的出租率受到疫情拖累，該期間增長不如預期。與此同時，我們繼續擴大公寓網絡的預定計劃也因疫情而受挫，因為新公寓社區的開業及進一步進行戰略性收購因疫情而延遲。然而，隨著上海的靜態管控措施逐步解除，受影響的公寓社區從不利影響中復甦，我們位於上海在直營模式下的成熟公寓出租率由截至2022年5月31日的80.1%迅速增加至截至2022年6月30日的91.6%，原因為自2022年6月1日起封城已很大程度地解除。儘管面對新冠疫情反覆爆發帶來不利影響及中國公共部門實施的全部限制，我們亦錄得淨利潤人民幣0.4百萬元、EBITDA（非國際財務報告準則計量）人民幣303.6百萬元及經調整EBITDA（非國際財務報告準則計量）人民幣158.4百萬元，顯示我們業務的韌性。有關將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務指標（即除稅前損益）調整為非國際財務報告準則計量的方式，請參閱「— 非國際財務報告準則計量」。

減低新冠疫情影響的措施

為了盡量減少新冠疫情對我們的經營業績、財務狀況及增長前景造成的負面影響，我們已實施以下措施：

- 利用我們作為集中式長租公寓運營商的業務性質優勢，在公寓社區採用統一的新冠疫情預防指南；
- 自2020年起在總部建立專責指揮中心，以提高我們應對新冠疫情反覆爆發所帶來的威脅和挑戰的能力；
- 為有特殊困難人士免費供應基本生活必需品並提供在線活動，關心居民的福祉；
- 透過我們自建供應鏈從鄰近城市採購日常用品；

財務資料

- 利用先進信息技術基礎設施來推出健康報告小程序，通過該小程序，我們的住戶可有效上傳新冠病毒快速抗原檢測結果，幫助我們及時識別和報告潛在的健康風險；及
- 與出租人就減租及／或延期付款進行磋商，以緩解因新冠疫情而對我們造成的財務壓力。

我們的緩解措施是我們過去兩年多來在抗擊疫情方面所積累經驗的一部分，為我們在新冠疫情持續打擊下如何開展業務運營並盡可能減少後續虧損提供有效指導。自疫情爆發以來，通過採取並實施上述緩解措施，我們能在上海靜態管控期間為約50,000名住戶提供安全住宿及綜合生活服務。

挑戰中蘊含的機遇

儘管新冠疫情對租賃公寓市場帶來眾多挑戰，我們作為市場領導者能夠把握該等挑戰中蘊含的各種機遇。

- 於新冠疫情期間，我們展示了我們行業領先的運營效率，並進一步磨練我們的危機管理能力。例如：當我們在上海的公寓社區迫切需要日常用品和人力時，我們能夠在全國公寓網絡內重新分配供應品，並重新分配其他城市公寓社區的員工以提供幫助。我們相信加盟商及委託方更容易被如我們這樣可靠的合作夥伴所吸引。
- 在新冠疫情後，我們亦收購較小規模的地區性公寓運營商，識別出更多機遇。事實證明，具有規模經濟效應和集中式管理的租賃公寓運營商能夠更好地承受風險。由於難以應對疫情帶來的挑戰，較小規模的地區性公寓運營商更願意加入成熟的網絡。我們的公寓社區由截至2020年12月31日的226家增加至截至2021年12月31日的395家，而運營公寓則由截至2020年12月31日的39,030家增加接近一倍至截至2021年12月31日的75,887家。
- 儘管新冠疫情造成不利環境，我們能夠有效管理其對我們正常營運的干擾。我們亦採取積極行動，適為我們的住戶提供協助，關懷彼等身心靈健康。我們應付新冠疫情危機的表現已證明我們即使於艱難時刻仍能提供優質租賃公寓及卓越服務。我們相信此將增加客戶對我們的信任並有助我們擴大住戶基礎。

財務資料

新冠疫情的潛在其他影響

儘管新冠疫情的負面影響揮之不去，我們相信我們的流動性足以令我們成功度過漫長的不確定時期。截至2022年6月30日，我們的現金及銀行結餘為人民幣691.6百萬元。然而，我們無法保證，新冠疫情不會進一步升級或不會對我們的經營業績、財務狀況或增長前景有重大不利影響。近期，在中國多個城市出現越來越多的新冠病毒感染病例（包括與德爾塔及奧密克戎變異毒株有關的病例）。中國政府已恢復某些措施（包括出行限制及居家令）以控制疫情，因而我們可能不得不相應調整我們營運的各個方面。關於新冠疫情仍存在重大不確定性，包括新冠病毒的現有及新型變異毒株、其作為全球疫情的進一步發展以及針對新冠病毒現有及任何新變種的疫苗接種計劃的有效性。任何業務中斷的程度及對我們財務業績及前景的相關影響於現時暫無法合理估計。有關更多詳情，請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－新冠疫情已經並可能繼續對我們的業務、經營業績及財務狀況造成不利影響」。

主要會計政策及估計

部分會計政策要求我們就會計項目採用估計和假設及複雜判斷。我們應用會計政策時使用的估計及假設以及所作判斷對我們的財務狀況及經營業績有重大影響。管理層根據過往經驗及其他因素（包括有關情況下對未來事件的合理預期）持續評估該等估計、假設及判斷。於往績記錄期間，管理層的估計或假設與實際結果並無任何重大偏差，我們亦無大幅變更該等估計或假設。我們預期該等估計及假設於可見將來不會有任何重大變動。

下文載列為我們認為對我們至關重要或涉及在編製財務報表時使用的最重要的估計、假設及判斷的會計政策的討論。其他重大會計政策、估計、假設及判斷對於了解我們的財務狀況及經營業績至關重要，其詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及3。

財務資料

重大會計政策

業務合併及商譽

我們採用收購法核算業務合併。轉讓代價按收購日期的公允價值計量，即我們所轉讓資產的收購日期公允價值、我們向被收購方前擁有人承擔的負債以及我們為換取被收購方控制權而發行的股權的總和。就每項業務合併而言，對於屬現有所有者權益並使其持有人有權在清算時按比例分佔淨資產的被收購方非控股權益，我們選擇按公允價值或被收購方按比例應佔可識別淨資產的份額計量。非控股權益的所有其他組成部分均按公允價值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當被收購的一系列活動及資產包括共同對創造產出的能力有重大貢獻時，我們確定我們已收購一項業務。當我們收購一項業務時，我們根據合約條款、收購日期的經濟狀況及相關條款評估所承擔的金融資產及負債以作適當分類及指定。此舉包括被收購方將主合約中的嵌入式衍生工具分開。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權以收購日期的公允價值重新計量，而任何收益或虧損於損益表中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價以公允價值計量，並於損益確認公允價值變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

財務資料

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的已確認金額及我們先前持有的被收購方股權的任何公允價值超出所收購可識別資產及所承擔負債的金額。倘該代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該差額於重新評估後於損益表內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值可能減值時，則會更頻繁地進行測試。我們於12月31日就商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，在業務合併中購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論我們其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值乃透過評估與商譽相關的現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額釐定。倘現金產生單位（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。

倘商譽被分配至現金產生單位（或一組現金產生單位）而該單位的部分業務已售出，則在釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽會計入經營業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，會根據出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公允價值計量

我們於各相關期間末按公允價值計量我們的投資物業以及若干金融工具。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於我們能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生經濟效益的能力。

財務資料

我們使用適用於不同情況的估值技術，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值技術
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值技術

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，我們透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各個相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

我們於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的使用以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

財務資料

本集團作為承租人

我們對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。我們確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(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的日期）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，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。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在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期（以較短者為準）內以直線法計提折舊如下：

樓宇	8至10年
----	-------

倘租賃資產的擁有權於租期結束前轉讓予我們或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據我們的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由我們行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租期反映我們將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在導致付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃款項的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，我們使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累

財務資料

增，並就已付出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租期發生變化、租賃款項發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃款項出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

我們對我們的辦公室、汽車、設備及綠植的短期租賃（即該等自開始日期起計的租賃期為十二個月或以下且不包含購買選擇權的租賃）應用短期租賃確認豁免。我們亦對被認為是低價值的辦公設備及盆栽植物的租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為出租人

當我們作為出租人時，我們於租賃開始（或於租賃修改）時將我們的各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

我們並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，我們按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當我們作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為我們應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則我們將轉租分類為經營租賃。

財務資料

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益計量。

初步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我們管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或我們已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外，我們初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或我們已應用實際權宜方法的貿易應收款項乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

我們管理金融資產的業務模式指我們管理我們的金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即我們承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

財務資料

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃以公允價值於綜合財務狀況表列賬，並將公允價值的變動淨額於損益確認。

該類別包括我們並無不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益進行分類的股權投資。分類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股權投資的股息在支付權確立、與股息有關的經濟利益可能流入我們且股息金額能夠可靠計量時，亦於損益表中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分)主要在下列情況下終止確認(即自我們的綜合財務狀況表移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 我們已轉讓收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a)我們已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b)我們並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權

倘若我們已轉讓自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，我們會評估有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當我們並無轉讓或保留該資產的絕大部分

財務資料

風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則我們繼續按持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，我們亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映我們保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與我們或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

我們就並非持作以公允價值計量並計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各個相關期間末，我們評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，我們將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾90日未還款，則我們認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及我們持有的任何信貸提升措施前，我們不大可能悉數收取未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

財務資料

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1－金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2－金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3－金融資產於報告日期發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘我們應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，我們應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，我們並無追蹤信貸風險的變動，反而於各個相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款、借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借貸及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

我們的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

財務資料

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計算攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

當現有金融負債為同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益確認。

抵銷金融工具

倘於現時具有可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於綜合財務狀況表內呈報淨額。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率(及稅法)，經計及我們業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

財務資料

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利的部分時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且可獲將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行審閱，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期變現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該稅率應以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計算。當且僅當我們有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項

財務資料

負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認

來自投資物業經營租賃的收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映本集團預期交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為本集團將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收入按應收賬款的現值計量，並使用合約開始時本集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為本集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約，本集團採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法，不會因重大融資部分的影響調整交易價格。

(a) 銷售產品

銷售產品的收入於資產控制權轉移至客戶的時間點確認，一般為交付產品時。

財務資料

(b) 提供公寓管理服務

本集團按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。本集團按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受本集團所提供的相關服務帶來的益處同時隨時間確認。

(c) 提供加盟管理和第三方託管公寓服務

本集團按委管加盟模式向顧客提供加盟管理和第三方託管公寓服務，主要包括在保持本集團品牌或使用第三方品牌的同時，指派經理、現場員工培訓及開展日常營運相關（其中包括）的技術支援、客戶服務、銷售及市場營銷。

加盟管理和第三方託管公寓服務的收入主要包括固定加盟費及按總收入百分比收取的可變費用。收入於加盟商在獲得並享受本集團所提供服務益處的同時隨時間確認。

(d) 提供增值服務

增值服務包括停車服務、電梯廣告服務等。

(e) 提供諮詢服務

諮詢服務主要包括就公寓建造及裝修、運營管理及市場發展策略提供的技術建議及指引。

以股份為基礎的付款

我們設立購股權計劃，以獎勵及獎賞對我們在營運方面的成就曾作出貢獻的合資格參與人士。我們的僱員（包括董事）以股份為基礎的付款方式收取薪酬，據此，僱員以提供服務作為獲取權益工具的代價（「權益結算交易」）。

就2002年11月7日後授出與僱員進行權益結算交易的成本乃參考授出日期的公允價值計算。公允價值由外聘估值師採用二項式模型釐定。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載會計師報告的附註33。

權益結算交易的成本，連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各個相關期間末就權益結算交易確認的累積開支

財務資料

反映歸屬期已屆滿部分及我們對最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。在某一期間內在損益表內扣除或進賬的金額乃反映累積開支於期初與期末確認時的變動。

釐定獎勵於授出日期的公允價值時並無考慮服務及非市場表現條件，惟作為我們對最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分，將評估達成條件的可能性。市場表現條件反映於授出日期的公允價值內。獎勵附帶的但並無相關服務要求的任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件於獎勵公允價值反映，並會導致任何獎勵即時支銷，除非亦設有服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而最終未能歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則交易均被視為已歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，前提為所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵的條款經修訂而獎勵的原有條款已達成，則最少須確認猶如條款並無修訂的開支。此外，倘任何修訂導致於修訂日期計量的以股份為基礎的付款公允價值總額有所增加或對僱員有利，則就該等修訂確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未就獎勵確認的開支，均應立刻確認。此包括於我們或僱員的控制範圍內的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的及新獎勵，均應被視為原獎勵的變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響列作額外股份攤薄影響。

重大會計判斷及估計

編製過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

財務資料

物業租賃分類 – 本集團作為出租人

我們已就我們的投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部分公允價值，我們已釐定其保留該等物業所有權附帶的絕大部分風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

投資物業的公允價值

投資物業(包括作為使用權資產而持有的租賃物業)於綜合財務狀況表按公允價值入賬。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術(涉及對現時市場狀況的若干假設)對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致計入綜合財務狀況表的我們投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。有關詳情，請參閱本文件附錄一所載列會計師報告的附註14。

租賃 – 估計增量借款利率

我們無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，我們使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為我們於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，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我們「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無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(如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。我們使用可得可觀察輸入數據(如市場利率)估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計(如附屬公司單獨的信貸評級)。

優先股的分類

我們已發行多系列分類為權益工具的優先股。我們已根據我們的合約條款及經濟實質確定並無合約責任須向另一實體交付現金或其他金融資產，或在可能不利發行人的情況下與另一實體交換金融資產或金融負債。

財務資料

綜合損益及其他全面收益表的若干主要項目的描述

下表載列於所示期間的綜合損益及其他全面收益表，行項目為絕對值金額及佔我們收入的百分比。下文呈列的過往業績未必是預測任何未來期間業績的指標。

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)	估收入的 百分比(%)
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審核)			
收入	946,716	100.0	948,988	100.0	1,471,090	100.0	684,568	100.0	849,879	100.0
提供服務及銷售 產品的成本	(138,368)	(14.6)	(162,593)	(17.1)	(203,760)	(13.9)	(100,453)	(14.7)	(119,263)	(14.0)
毛利	808,348	85.4	786,395	82.9	1,267,330	86.1	584,115	85.3	730,616	86.0
其他收入及收益	44,253	4.7	48,013	5.1	92,518	6.3	38,247	5.6	40,375	4.8
投資物業公允價值 變動淨額	(194,308)	(20.5)	(496,734)	(52.3)	(241,420)	(16.4)	(95,722)	(14.0)	(324,003)	(38.1)
按公允價值計量且其 變動計入損益的 金融資產 公允價值變動	115,085	12.2	38,070	4.0	29,544	2.0	10,805	1.6	13,021	1.5
銷售及分銷開支	(34,456)	(3.6)	(42,679)	(4.5)	(50,250)	(3.4)	(20,152)	(2.9)	(27,713)	(3.3)
行政開支	(187,152)	(19.8)	(175,161)	(18.5)	(211,692)	(14.4)	(86,523)	(12.6)	(104,880)	(12.3)
其他開支	(22,222)	(2.3)	(8,709)	(0.9)	(16,124)	(1.1)	(17,071)	(2.5)	(22,599)	(2.7)
財務成本	(400,133)	(42.3)	(423,103)	(44.6)	(501,296)	(34.1)	(234,493)	(34.3)	(302,762)	(35.6)
分佔合營企業及 聯營公司利潤及 虧損	(5,479)	(0.6)	10,882	1.1	21,263	1.4	15,140	2.2	5,062	0.6
除稅前利潤/ (虧損)	123,936	13.1	(263,026)	(27.7)	389,873	26.5	194,346	28.4	7,117	0.8
所得稅(開支)/抵免	(60,385)	(6.4)	32,276	3.4	(94,580)	(6.4)	(32,644)	(4.8)	(6,707)	(0.8)
年/期內 利潤/(虧損)	<u>63,551</u>	<u>6.7</u>	<u>(230,750)</u>	<u>(24.3)</u>	<u>295,293</u>	<u>20.1</u>	<u>161,702</u>	<u>23.6</u>	<u>410</u>	<u>0.0</u>
以下應佔：										
母公司擁有人	60,370	6.4	(229,159)	(24.1)	282,752	19.2	159,421	23.3	9,248	1.1
非控股權益	3,181	0.3	(1,591)	(0.2)	12,541	0.9	2,281	0.3	(8,838)	(1.0)
	<u>63,551</u>	<u>6.7</u>	<u>(230,750)</u>	<u>(24.3)</u>	<u>295,293</u>	<u>20.1</u>	<u>161,702</u>	<u>23.6</u>	<u>410</u>	<u>0.0</u>

財務資料

收入

於往績記錄期間，我們的收入主要來源於在中國經營租賃公寓，包括直營模式和加盟管理和第三方託管模式項下的經營租賃公寓。

就直營模式而言，我們的收入包括(i)住戶支付的租金及(ii)住戶居住期間我們向其提供配套服務的公寓管理服務費。就加盟管理和第三方託管模式而言，我們的收入主要來自(i)我們向加盟商及委託方收取的初始一次性費用，及(ii)根據加盟管理和第三方託管公寓總收入百分比持續收取的管理服務費。

除公寓管理收入外，我們的收入亦來自其他來源，包括(i)向第三方商戶進行商業轉租作商業活動，如便利店；(ii)提供增值服務，如提供停車位、安放自動售貨機及投放廣告及(iii)提供諮詢服務及銷售產品（如在公寓建設及裝修方面提供建議、推薦優質供應商及銷售物聯網設備）。

下表載列於所示期間按業務分部劃分的收入明細，以絕對值金額及佔我們總收入的百分比呈列：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元，百分比除外)									
	(未經審計)									
直營模式										
公寓租賃服務	861,879	91.0%	860,650	90.7%	1,292,793	87.9%	599,926	87.6%	754,115	88.7%
公寓管理服務	48,850	5.2%	52,005	5.5%	96,662	6.6%	45,472	6.6%	54,660	6.4%
小計	910,729	96.2%	912,655	96.2%	1,389,455	94.5%	645,398	94.3%	808,775	95.2%
加盟管理和第三方託管模式	9,237	1.0%	18,681	2.0%	37,849	2.6%	17,643	2.6%	17,599	2.1%
其他										
商業轉租	11,058	1.2%	5,621	0.6%	21,691	1.5%	10,928	1.6%	11,703	1.4%
增值服務	9,594	1.0%	9,432	1.0%	10,769	0.7%	5,523	0.8%	5,828	0.7%
諮詢服務及產品	6,098	0.6%	2,599	0.3%	11,326	0.8%	5,076	0.7%	5,974	0.7%
小計	26,750	2.8%	17,652	1.9%	43,786	3.0%	21,527	3.1%	23,505	2.8%
總計	946,716	100.0%	948,988	100.0%	1,471,090	100.0%	684,568	100.0%	849,879	100.0%

財務資料

提供服務及銷售產品的成本

我們提供服務及銷售產品的成本主要包括(i)與提供公寓租賃服務及公寓管理服務有關的成本，主要包括人力成本、清潔成本、能源開支、維修服務成本、保安成本及寬帶費用，(ii)與提供加盟管理公寓服務及第三方託管公寓服務有關的成本，主要包括向我們所委任監督相關公寓社區日常營運的經理作出的薪酬付款，及(iii)與提供增值服務及諮詢服務及產品有關的成本，例如我們提供諮詢服務的人力成本及採購產品的成本。

下表載列於所示期間提供服務及銷售產品的成本組成部分，以絕對值金額及佔我們總收入的百分比呈列：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
提供服務及銷售 產品的成本										
直營模式	133,143	14.1%	151,375	16.0%	178,201	12.1%	89,837	13.1%	111,705	13.1%
加盟管理和 第三方 託管模式	3,032	0.3%	8,726	0.9%	14,518	1.0%	7,540	1.1%	5,488	0.6%
其他	2,193	0.2%	2,492	0.3%	11,041	0.8%	3,076	0.4%	2,070	0.2%
總計	<u>138,368</u>	<u>14.6%</u>	<u>162,593</u>	<u>17.1%</u>	<u>203,760</u>	<u>13.9%</u>	<u>100,453</u>	<u>14.7%</u>	<u>119,263</u>	<u>14.0%</u>

財務資料

毛利及毛利率

基於以上所述，於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的毛利分別為人民幣808.3百萬元、人民幣786.4百萬元、人民幣1,267.3百萬元、人民幣584.1百萬元及人民幣730.6百萬元。同期，我們的整體毛利率分別為85.4%、82.9%、86.1%、85.3%及86.0%。下表載列我們於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
毛利及毛利率										
直營模式	777,586	85.4%	761,280	83.4%	1,211,254	87.2%	555,560	86.1%	697,070	86.2%
加盟管理和 第三方 託管模式	6,205	67.2%	9,955	53.3%	23,331	61.6%	10,103	57.3%	12,111	68.8%
其他	24,557	91.8%	15,160	85.9%	32,745	74.8%	18,452	85.7%	21,435	91.2%
總計	808,348	85.4%	786,395	82.9%	1,267,330	86.1%	584,115	85.3%	730,616	86.0%

財務資料

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括(i)其他利息收入，指我們授出的貸款賺取的利息；(ii)賠償收入，指我們自商業爭議收取的款項；(iii)融資租賃利息收入，指融資租賃應收款項賺取的利息；(iv)政府補貼，主要為已收當地政府機構的補助；(v)銀行利息收入；(vi)議價購買收益，指有關收購上海景閣遠寓公寓管理有限公司的收益，(vii)出售使用權資產的收益，與我們出租的微領地項目公司辦公室有關以及(viii)其他。下表載列於所示期間的其他收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
其他收入										
其他利息收入	22,152	50.1%	18,998	39.6%	24,055	26.0%	10,128	26.5%	13,603	33.7%
賠償收入	7,731	17.5%	6,433	13.4%	4,842	5.2%	4,535	11.9%	738	1.8%
融資租賃利息										
收入	6,366	14.4%	7,523	15.7%	13,605	14.7%	6,517	17.0%	7,785	19.3%
政府補貼	3,464	7.8%	11,354	23.6%	35,542	38.4%	15,311	40.0%	9,082	22.5%
銀行利息收入	1,195	2.7%	1,480	3.1%	1,633	1.8%	736	1.9%	1,631	4.0%
其他	3,345	7.6%	2,225	4.6%	1,148	1.2%	1,020	2.7%	802	2.0%
其他收益										
議價購買										
收益	-	-	-	-	11,693	12.6%	-	-	-	-
出售使用權										
資產的收益	-	-	-	-	-	-	-	-	6,734	16.7%
總計	44,253	100.0%	48,013	100.0%	92,518	100.0%	38,247	100.0%	40,375	100.0%

投資物業公允價值變動淨額

投資物業指我們出租及持作使用權資產並按直營模式管理以賺取租金收入的公寓社區。我們對所有投資物業選用公允價值模型。我們於損益確認投資物業公允價值變動。

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們分別將投資物業公允價值變動人民幣194.3百萬元、人民幣496.7百萬元、人民幣241.4百萬元、人民幣95.7百萬元及人民幣324.0百萬元入賬為虧損。

財務資料

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產包括(i)非上市股權投資、(ii)債務工具及(iii)理財產品。我們於損益確認按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值變動。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們分別將按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動人民幣115.1百萬元、人民幣38.1百萬元、人民幣29.5百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣13.0百萬元入賬為利潤。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支主要包括(i)營銷開支；(ii)員工成本，指銷售及營銷人員的薪金、以股份為基礎的薪酬及其他福利；及(iii)銷售及營銷活動相關的商務招待、差旅、通訊及其他開支。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的銷售及分銷開支分別為人民幣34.5百萬元、人民幣42.7百萬元、人民幣50.3百萬元、人民幣20.2百萬元及人民幣27.7百萬元。

行政開支

我們的行政開支主要包括(i)員工成本，指行政人員的薪金、以股份為基礎的薪酬及其他福利；(ii)專業服務費；(iii)我們寫字樓的折舊及軟件的攤銷；及(iv)行政活動的差旅及其他開支。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的行政開支分別為人民幣187.2百萬元、人民幣175.2百萬元、人民幣211.7百萬元、人民幣86.5百萬元及人民幣104.9百萬元。

其他開支

我們的其他開支主要包括(i)外匯虧損；(ii)應收款項減值撥備；(iii)與出售一家聯營公司有關的虧損；及(iv)我們支付的商業爭議相關開支。於2019年、2020年及2021年以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的其他開支分別為人民幣22.2百萬元、人民幣8.7百萬元、人民幣16.1百萬元、人民幣17.1百萬元及人民幣22.6百萬元。

財務成本

我們的財務成本包括(i)借款、其他應付款項及長期應付款項的利息，及(ii)租賃負債的利息。租賃負債一般指我們根據相關租約在租期內的付款責任的現值。根據國際財務報告準則第16號，我們須確認租賃負債利息，並於損益表內將之入賬為財務成本。

財務資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，我們的財務成本分別為人民幣400.1百萬元、人民幣423.1百萬元、人民幣501.3百萬元、人民幣234.5百萬元及人民幣302.8百萬元。

下表載列於所示期間的財務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
借款、其他 應付款項及 長期應付 款項的利息	113,128	28.3%	120,103	28.4%	124,887	24.9%	50,514	21.5%	83,128	27.5%
租賃負債 的利息	287,005	71.7%	303,000	71.6%	376,409	75.1%	183,979	78.5%	219,634	72.5%
總計	400,133	100.0%	423,103	100.0%	501,296	100.0%	234,493	100.0%	302,762	100.0%

所得稅開支／(抵免)

我們的所得稅包括即期所得稅及遞延稅項。我們的遞延稅項指我們於往績記錄期間的遞延稅項資產及負債的變動，其主要歸因於(i)可供抵銷未來應課稅溢利的歷史虧損及(ii)就稅務及會計目的對投資物業的不同處理方法的遞延稅項影響。下表載列我們於所示期間的所得稅開支／(抵免)明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2019年		2020年		2021年		2021年		2022年	
	(人民幣千元，百分比除外)						(未經審計)			
當期 當期所得稅費用	3,932	6.5%	2,156	(6.7)%	3,206	3.4%	1,747	5.4%	1,897	28.3%
遞延 與暫時性差異的產生或 轉回相關	56,453	93.5%	(34,432)	106.7%	91,374	96.6%	30,897	94.6%	4,810	71.7%
年／期內稅項 開支／(抵免)總額	60,385	100.0%	(32,276)	100.0%	94,580	100.0%	32,644	100.0%	6,707	100.0%

財務資料

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們與相關稅務機關並無爭議或未解決稅務問題。

我們須就我們成員公司於所處及經營所在司法權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。

開曼群島

開曼群島目前並無就溢利、收入、所益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。開曼群島政府不大可能徵收其他對我們而言屬重大的稅項，惟可能不時適用於在開曼群島司法權區內簽立或提交的文據所適用的印花稅除外。此外，開曼群島並未對派付股息徵收施加預扣稅。

香港

根據現行的香港稅務條例，我們的香港附屬公司須就其於香港經營業務所產生的應課稅收入按(i)應課稅利潤不超過2,000,000港元8.25%及(ii)應課稅利潤超過2,000,000港元的任何部分按16.5%稅率納稅。此外，於香港註冊成立的附屬公司向本公司派付股息毋須繳納任何香港預扣稅。

中國

我們於中國成立的附屬公司主要須按稅率25%繳納法定所得稅。

企業所得稅（「企業所得稅」）法明文規定，在中國境外成立但實際管理或控制機構在中國境內的法定實體，將被認定為中國所得稅適用的居民企業。企業所得稅法實施條例規定，對企業的生產經營、人員、賬務及財產實施實質性全面管理和控制的機構若位於中國境內，則非居民法定實體將被視作中國居民企業。雖然對相關事項作出規定的中國稅務指引為數有限，導致目前存在不確定因素，但我們並不認為我們於中國境外成立的實體會被認定為中國所得稅適用的居民企業。倘中國稅務機關其後認定本公司及我們於中國境外註冊的附屬公司應被視作居民企業，則本公司及我們於中國境外註冊的附屬公司須按25%的稅率繳納中國所得稅。請參閱「風險因素－與在中國開展業務有關的風險－若我們被列為適用中國所得稅的中國居民企業，則可能會對我們及我們的非中國股東產生不利的稅務後果」。

財務資料

如外商投資企業的中國境外直接控股公司被視為在中國境內並無設立機構、場所的非居民企業，或收取的股息與該直接控股公司在中國境內設立的機構、場所無關，企業所得稅法亦就外商投資企業向有關直接控股公司分派的股息徵收10%的預扣所得稅，除非該直接控股公司註冊成立所在的司法權區已與中國簽訂稅收協定，規定了不同的預扣安排。本公司註冊成立所在的開曼群島並無與中國訂有此類稅收條約。根據2006年8月《內地和香港特別行政區關於對所得避免雙重徵稅和防止偷漏稅的安排》，中國外商投資企業向其香港直接控股公司支付的股息將按不超過5%的稅率繳納預扣稅（如外商投資者直接擁有該外商投資企業至少25%的股份）。由於我們於截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日並無保留盈利可供分派，故我們並無錄得任何股息預扣稅。請參閱「風險因素－與在中國開展業務有關的風險－我們依賴中國附屬公司向我們派付的股權股息及其他分派為我們的現金及融資需求籌資，我們的中國附屬公司向我們做出派付的能力受限可能會對我們開展業務的能力產生重大不利影響」。

各期間經營業績比較

截至2022年6月30日止六個月與截至2021年6月30日止六個月相較

收入

我們的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣684.6百萬元增加24.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣849.9百萬元。該增加乃主要由於我們按直營模式運營所得收入大幅增加，亦反映其他來源產生的收入有所增長。

直營模式

按直營模式運營公寓所得收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣645.4百萬元增加25.3%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣808.8百萬元，主要由於我們在2021年第四季度擴大直營公寓的網絡。

加盟管理和第三方託管模式

我們按加盟管理和第三方託管模式運營公寓所得收入於截至2021年及2022年6月30日止六個月維持穩定，兩個期間的金額均達到人民幣17.6百萬元，主要是因為我們進一步發展加盟管理和第三方託管模式的努力，部分被我們分別在2021年第三季度及2022年第一季度開始按直營模式經營先前按加盟管理和第三託管模式運營的若干公寓社區所抵銷。

財務資料

其他

其他來源的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣21.5百萬元增加9.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣23.5百萬元，反映商業轉租、增值服務以及諮詢服務及產品的收入的漸進增長，主要由於我們擴大業務經營的規模。在商業轉租的收入由截至2021年6月30日止六個月的人民幣10.9百萬元增加7.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣11.7百萬元的同時，增值服務於同期的收入由人民幣5.5百萬元增加5.5%至人民幣5.8百萬元。同時，諮詢服務及產品的收入亦由截至2021年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元增加17.7%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣6.0百萬元。

提供服務及銷售產品的成本

我們提供服務及銷售產品的成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣100.5百萬元增加18.7%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣119.3百萬元，主要由於同期直營模式下的公寓社區增加。

毛利

鑒於上文所述，我們的毛利由截至2021年6月30日止六個月的人民幣584.1百萬元增加25.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣730.6百萬元。因此，我們的整體毛利率由截至2021年6月30日止六個月的85.3%增至截至2022年6月30日止六個月的86.0%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2021年6月30日止六個月的人民幣38.2百萬元增加5.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣40.4百萬元，主要由於(i)我們出售使用權資產的收益人民幣6.7百萬元，其與我們租出微領地項目公司的辦公室有關，及(ii)其他利息收入增加。

投資物業公允價值變動淨額

我們錄得截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月投資物業公允價值變動虧損淨額分別為人民幣95.7百萬元及人民幣324.0百萬元。我們的投資物業公允價值變動虧損要主要由於我們的租賃公寓社區的餘下年期隨著時間的推移而自然減少。截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月之間的差異是主要由於公寓網絡於2021年下半年顯著擴張，提高了自然減少的基數。

財務資料

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動

我們錄得截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動產生之利潤分別為人民幣10.8百萬元及人民幣13.0百萬元，該差額主要反映我們非上市投資的公允價值變動。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣20.2百萬元增加37.5%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣27.7百萬元，主要由於我們業務規模的擴大。

行政開支

我們的行政開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣86.5百萬元增加21.2%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣104.9百萬元，主要由於(i)與授予行政人員的購股權有關的以股份為基礎的薪酬增加，及(ii)就本次[編纂]而委聘專業人士的專業服務費增加。行政開支佔總收入的比例由截至2021年6月30日止六個月的12.6%減少至截至2022年6月30日止六個月的12.3%。

其他開支

我們的其他開支由截至2021年6月30日止六個月的人民幣17.1百萬元增加32.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣22.6百萬元，主要由於我們於截至2022年6月30日止六個月因人民幣兌美元貶值錄得外幣借款的匯兌虧損。

財務成本

我們的財務成本由截至2021年6月30日止六個月的人民幣234.5百萬元增加29.1%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣302.8百萬元，反映(i)借款、其他應付款項及長期應付款項的利息以及(ii)租賃負債的利息均有增加。租賃負債的利息由截至2021年6月30日止六個月的人民幣184.0百萬元增加19.4%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣219.6百萬元，主要是由於我們擴大直營公寓的業務網絡。我們借款、其他應付款項及長期應付款項的利息由截至2021年6月30日止六個月的人民幣50.5百萬元增加64.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣83.1百萬元，主要是由於隨著我們投入更多資金以支持我們的持續增長，我們的貸款及借款金額增加。

財務資料

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損由截至2021年6月30日止六個月的人民幣15.1百萬元減少66.6%至截至2022年6月30日止六個月的人民幣5.1百萬元，主要由於我們的合營企業及聯營公司產生的整體利潤減少。

除稅前利潤／(虧損)

由於上述原因，我們錄得除稅前利潤，於截至2021年6月30日止六個月為人民幣194.3百萬元，而於截至2022年6月30日止六個月為人民幣7.1百萬元。

所得稅抵免／(開支)

我們於截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月錄得所得稅開支人民幣32.6百萬元及人民幣6.7百萬元，主要是由於遞延所得稅的影響。

期內利潤／(虧損)

由於上述原因，我們於截至2021年6月30日止六個月及截至2022年6月30日止六個月錄得期內利潤人民幣161.7百萬元及人民幣0.4百萬元。

截至2021年12月31日止年度與截至2020年12月31日止年度相較

收入

我們的收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣949.0百萬元增加55.0%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,471.1百萬元。該增加乃主要由於(i)通過新開設及收購擴大我們的公寓網絡，(ii)新冠疫情對我們業務營運從負面影響快速恢復，及(iii)出租率和租金費率均有上漲。

直營模式

按直營模式運營公寓所得收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣912.7百萬元增加52.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,389.5百萬元，乃主要由於(i)我們收購微領地項目公司及其他目標；(ii)新開設的直營公寓數目增加，(iii)我們快速從新冠疫情恢復，及(iv)出租率和租金費率均有上漲。有關更多資料，請參閱「歷史及公司架構－主要收購、出售及合併－收購微領地項目」。

財務資料

加盟管理和第三方託管模式

按加盟管理和第三方託管模式運營公寓所得收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣18.7百萬元大幅增加102.6%至截至2021年12月31日止年度的人民幣37.8百萬元，乃主要由於我們按加盟管理和第三方託管模式運營的公寓數目增加，而這主要與我們與一名業務夥伴的合作有關並符合我們進一步發展加盟管理和第三方託管模式的策略。

其他

其他來源的收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣17.7百萬元大幅增加148.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣43.8百萬元，乃主要由於(i)公寓網絡的擴張，(ii)商業轉租及諮詢服務及產品的增長及市場逐步復甦，及(iii)我們向住戶提供更多及多元化的增值服務。在商業轉租的收入由截至2020年12月31日止年度的人民幣5.6百萬元大幅增加285.9%至截至2021年12月31日止年度的人民幣21.7百萬元的同時，增值服務於同期的收入由人民幣9.4百萬元增加14.2%至人民幣10.8百萬元。同時，諮詢服務及產品的收入亦由截至2020年12月31日止年度的人民幣2.6百萬元大幅增加335.8%至截至2021年12月31日止年度的人民幣11.3百萬元。

提供服務及銷售產品的成本

我們的提供服務及銷售產品的成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣162.6百萬元增加25.3%至截至2021年12月31日止年度的人民幣203.8百萬元，主要受到我們公寓網絡的擴張以及我們管理的公寓數目增加所帶動。

毛利

鑒於上文所述，我們的毛利由截至2020年12月31日止年度的人民幣786.4百萬元增加61.2%至截至2021年12月31日止年度的人民幣1,267.3百萬元。因此，我們的整體毛利率由截至2020年12月31日止年度的82.9%增加至截至2021年12月31日止年度的86.1%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的人民幣48.0百萬元增加92.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣92.5百萬元，乃主要由於我們收到相關政府機關的政府補貼大幅增加。

財務資料

投資物業公允價值變動淨額

我們錄得2020年及2021年投資物業公允價值變動虧損淨額分別為人民幣496.7百萬元及人民幣241.4百萬元。公允價值虧損於2021年大幅減少，主要是受2020年新冠疫情爆發的影響，部分城市的現行市場租金（一項對我們投資物業進行估值的關鍵因素）顯著增長，大幅緩解了公允價值虧損。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動

我們錄得2020年及2021年按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動產生的利潤分別為人民幣38.1百萬元及人民幣29.5百萬元，主要由於我們於2021年出售於微領地創客空間運營的全部股權及收購微領地項目公司，部分被我們新增投資於一名業務夥伴的股權所抵銷。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣42.7百萬元增加17.7%至截至2021年12月31日止年度的人民幣50.3百萬元，乃主要由於我們管理的公寓數目增加。

行政開支

我們的行政開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣175.2百萬元增加20.9%至截至2021年12月31日止年度的人民幣211.7百萬元，乃主要由於我們的業務規模擴大及我們管理的公寓數目增加。行政開支佔總收入的比例由2020年的18.5%降至2021年的14.4%。

其他開支

我們的其他開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣8.7百萬元增加85.1%至截至2021年12月31日止年度的人民幣16.1百萬元，乃主要與關閉若干在管公寓社區而造成的虧損有關。

財務成本

我們的財務成本由截至2020年12月31日止年度的人民幣423.1百萬元增加18.5%至截至2021年12月31日止年度的人民幣501.3百萬元，乃主要由於公寓網絡擴張導致租賃負債的利息大幅增加。租賃負債的利息由2020年的人民幣303.0百萬元增加24.2%至2021年的人民幣376.4百萬元。與之相比，我們借款、其他應付款項及長期應付款項的利息於同期保持十分穩定。

財務資料

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損由截至2020年12月31日止年度的人民幣10.9百萬元增加95.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣21.3百萬元，乃主要由於合營企業產生的整體利潤大幅增加。

除稅前利潤／(虧損)

由於上述原因，儘管我們錄得截至2020年12月31日止年度的除稅前虧損金額為人民幣263.0百萬元，但我們亦錄得截至2021年12月31日止年度的除稅前利潤金額為人民幣389.9百萬元。

所得稅抵免／(開支)

儘管我們錄得截至2020年12月31日止年度的所得稅抵免為人民幣32.3百萬元，但我們亦錄得截至2021年12月31日止年度的所得稅開支金額為人民幣94.6百萬元，其乃主要由於遞延所得稅的影響。

年內利潤／(虧損)

由於上述原因，儘管我們錄得截至2020年12月31日止年度的年內虧損金額為人民幣230.8百萬元，但我們亦錄得截至2021年12月31日止年度的年內利潤金額為人民幣295.3百萬元。

截至2020年12月31日止年度與截至2019年12月31日止年度相較

收入

我們的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣946.7百萬元小幅度增加0.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣949.0百萬元。儘管我們於2020年擴大我們的公寓網絡，其部分被新冠疫情的負面影響所抵銷。

直營模式

按直營模式管理公寓所得收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣910.7百萬元略微增加至截至2020年12月31日止年度的人民幣912.7百萬元。儘管我們於2020年擴大我們的直營公寓網絡，但自該等公寓所得收入部分被新冠疫情對我們營運的負面影響所抵銷，導致出租率及租金費率均有下降。

財務資料

加盟管理和第三方託管模式

按加盟管理和第三方託管模式運營公寓所得收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣9.2百萬元大幅增加102.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣18.7百萬元，乃主要由於2019年第四季度開設的少數大型公寓社區產生的收入。

其他

其他來源的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣26.8百萬元減少34.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣17.7百萬元。有關減少主要由於新冠疫情導致商業轉租及諮詢服務及產品所得收入減少。

提供服務及銷售產品的成本

我們的提供服務及銷售產品的成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣138.4百萬元增加17.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣162.6百萬元，乃主要由於我們直營模式下的公寓社區增加。

毛利

鑒於上文所述，我們的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣808.3百萬元減少2.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣786.4百萬元。因此，我們的整體毛利率由截至2019年12月31日止年度的85.4%減少至截至2020年12月31日止年度的82.9%。

其他收入及收益

我們的其他收入及收益由截至2019年12月31日止年度的人民幣44.3百萬元增加8.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣48.0百萬元，乃主要由於我們獲發政府補貼。

投資物業公允價值變動淨額

我們錄得2019年及2020年投資物業公允價值變動虧損淨額分別為人民幣194.3百萬元及人民幣496.7百萬元。有關變動主要是由於2020年新冠疫情爆發抑制了現行市場租金（一項對我們投資物業進行估值的關鍵因素）的上漲。

財務資料

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動

我們錄得2019年及2020年按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動產生的收益分別為人民幣115.1百萬元及人民幣38.1百萬元。2019年按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益顯著高於2020年，主要由於被投資公司的估值增加。

銷售及分銷開支

我們的銷售及分銷開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣34.5百萬元增加23.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣42.7百萬元，乃主要由於我們擴大公寓網絡。

行政開支

我們的行政開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣187.2百萬元減少6.4%至截至2020年12月31日止年度的人民幣175.2百萬元，乃主要由於我們盡力控制各類行政開支及持續提高我們的運營效率。

其他開支

我們的其他開支由截至2019年12月31日止年度的人民幣22.2百萬元減少60.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣8.7百萬元，乃主要由於(i)我們的減值撥備減少及(ii)我們於2019年錄得出售一家聯營公司的虧損。

財務成本

我們的財務成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣400.1百萬元增加5.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣423.1百萬元，乃主要由於我們進一步擴大業務營運導致借款及長期應付款項的利息以及租賃負債的利息均有增加。借款利息、其他應付款項及長期應付款項由2019年的人民幣113.1百萬元增加6.2%至2020年的人民幣120.1百萬元。租賃負債的利息由2019年的人民幣287.0百萬元增加5.6%至2020年的人人民幣303.0百萬元。

分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損

儘管我們錄得截至2019年12月31日止年度分佔合營企業及聯營公司虧損金額為人民幣5.5百萬元，但我們亦錄得截至2020年12月31日止年度分佔合營企業及聯營公司利潤人民幣10.9百萬元，主要由於一家合營企業於2020年產生整體利潤所致。

財務資料

除稅前利潤／(虧損)

由於上述原因，儘管我們錄得截至2019年12月31日止年度的除稅前利潤金額為人民幣123.9百萬元，但我們亦錄得截至2020年12月31日止年度的除稅前虧損金額為人民幣263.0百萬元。

所得稅抵免／(開支)

儘管我們錄得截至2019年12月31日止年度的所得稅開支為人民幣60.4百萬元，但我們亦錄得截至2020年12月31日止年度的所得稅抵免金額為人民幣32.3百萬元，主要由於我們於2020年主要因新冠疫情產生虧損。

年內利潤／(虧損)

由於上述原因，儘管我們錄得截至2019年12月31日止年度的年內利潤金額為人民幣63.6百萬元，但我們亦錄得截至2020年12月31日止年度的年內虧損金額為人民幣230.8百萬元。

非國際財務報告準則計量

為補充我們根據國際財務報告準則呈列的綜合財務報表，我們亦使用非國際財務報告準則計量，即EBITDA、經調整EBITDA及門店EBITDA作為額外財務計量，其不為國際財務報告準則所要求或根據國際財務報告準則呈列。我們相信呈列有關非國際財務報告準則計量的指標，通過消除若干項目的潛在影響，有利於對各期間及公司間的經營表現進行比較。我們相信有關計量會以幫助我們管理層의相同方式向[編纂]及其他人士提供有用資料，供其了解及評估我們的綜合經營業績。然而，我們呈列的該等非國際財務報告準則計量未必可與其他公司所呈列相似名稱的計量進行比較。將有關非國際財務報告準則計量用作分析工具存在局限性，閣下不應將其視為獨立於或可代替我們根據國際財務報告準則所呈報的經營業績或財務狀況作出的分析。

我們將EBITDA定義為就折舊及攤銷開支、財務成本及利息收入進行調整的除稅前利潤／(虧損)。為得出經調整EBITDA，我們從期內EBITDA開始，其後就以下各項進行調整：(i)按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值變動、(ii)投資物業公允價值變動、(iii)以權益結算的購股權開支、(iv)[編纂]、(v)匯兌差額淨值及(vi)租賃成本(與辦公樓及公寓物業租賃有關，根據租賃合約付款條款按應計基準列賬)。除租賃成本外，概不計及上述非現金或非經常性項目及其他調整，原因是我們認為其並非與我們日常業務過程有關，亦非代表我們的經營表現。

財務資料

我們將門店EBITDA定義為經調整EBITDA加回行政開支（不包括折舊及攤銷開支）。

下表載列將根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可比的財務指標（除稅前利潤／（虧損））調整為我們的EBITDA，經調整EBITDA及門店EBITDA的方式。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
除稅前利潤／（虧損）	123,936	(263,026)	389,873	194,346	7,117
加／（減）：					
折舊及攤銷開支	14,057	15,712	25,960	12,683	16,772
財務成本	400,133	423,103	501,296	234,493	302,762
利息收入	(29,713)	(28,001)	(39,293)	(17,381)	(23,019)
EBITDA	508,413	147,788	877,836	424,141	303,632
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產					
公允價值變動	(115,085)	(38,070)	(29,544)	(10,805)	(13,021)
投資物業公允價值變動	194,308	496,734	241,420	95,722	324,003
以權益結算的購股權開支	8,505	14,891	16,275	7,578	24,912
[編纂]	-	-	1,778	-	9,173
匯兌差額淨值	5,204	3,159	363	3,941	16,887
租賃成本 ⁽¹⁾	(579,904)	(622,808)	(841,119)	(403,396)	(507,226)
經調整EBITDA	21,441	1,694	267,009	117,181	158,360
行政開支					
（不包括折舊及攤銷開支）	173,095	159,449	185,732	73,840	88,108
門店EBITDA	194,536	161,143	452,741	191,021	246,468

附註：

(1) 租賃成本根據租賃協議內的付款條款按應計基準記錄。

財務資料

綜合財務狀況表若干項目描述

下表載列我們於所示日期的綜合財務狀況表概要：

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)			
非流動資產				
物業、廠房及設備	28,179	28,845	18,280	27,225
投資物業	6,951,118	6,800,843	11,636,599	11,555,206
使用權資產	32,165	26,812	34,958	18,782
商譽	6,910	16,040	81,956	81,956
融資租賃應收款項	109,506	132,446	211,572	218,875
其他無形資產	17,531	53,036	79,611	66,909
投資合營企業及聯營公司	27,048	35,740	96,198	105,537
按公允價值計量且其變動計入				
損益的金融資產	813,704	851,774	307,316	320,337
應收貸款	14,824	15,923	4,659	5,369
其他非流動資產	62,055	71,149	127,856	138,724
遞延稅項資產	67,743	126,949	184,109	204,304
非流動資產總值	8,130,783	8,159,557	12,783,114	12,743,224
流動資產				
存貨	152	–	483	–
應收貸款	26,914	104,930	9,477	7,896
貿易應收款項	14,225	11,984	42,660	55,079
預付款項、其他應收款項				
及其他資產	313,716	337,822	400,281	382,059
融資租賃應收款項	13,785	20,922	33,649	41,837
按公允價值計量且其變動計入				
損益的金融資產	–	–	11,052	–
現金及銀行結餘	232,391	348,469	669,710	691,632
流動資產總值	601,183	824,127	1,167,312	1,178,503

財務資料

	截至12月31日			截至
				6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
流動負債				
貿易應付款項	38,062	63,522	81,762	56,074
其他應付款項及應計費用	409,299	464,741	783,099	691,052
計息銀行及其他借款	469,066	1,210,732	1,091,088	1,048,641
租賃負債	387,812	425,903	717,794	925,789
流動負債總額	<u>1,304,239</u>	<u>2,164,898</u>	<u>2,673,743</u>	<u>2,721,556</u>
流動負債淨額	<u>(703,056)</u>	<u>(1,340,771)</u>	<u>(1,506,431)</u>	<u>(1,543,053)</u>
總資產減流動負債	<u>7,427,727</u>	<u>6,818,786</u>	<u>11,276,683</u>	<u>11,200,171</u>
非流動負債				
計息銀行及其他借款	1,057,578	195,167	1,159,358	1,266,099
遞延稅項負債	163,814	200,018	580,714	607,404
長期租賃負債	4,607,050	4,497,194	6,885,410	6,670,321
其他非流動負債	34,523	62,177	111,278	112,541
非流動負債總額	<u>5,862,965</u>	<u>4,954,556</u>	<u>8,736,760</u>	<u>8,656,365</u>
資產淨值	<u>1,564,762</u>	<u>1,864,230</u>	<u>2,539,923</u>	<u>2,543,806</u>
權益				
股本	4	4	4	4
儲備	1,538,044	1,829,437	2,392,864	2,404,507
母公司擁有人應佔權益總額	1,538,048	1,829,441	2,392,868	2,404,511
非控股權益	26,714	34,789	147,055	139,295
權益總額	<u>1,564,762</u>	<u>1,864,230</u>	<u>2,539,923</u>	<u>2,543,806</u>

財務資料

資產

物業、廠房及設備

我們的物業、廠房及設備包括租賃裝修、電子設備、傢具、汽車及在建工程。我們的物業、廠房及設備自截至2019年12月31日的人民幣28.2百萬元增加2.4%至截至2020年12月31日的人民幣28.8百萬元，主要受在建工程的賬面淨值增加所推動，主要與進行中的研發項目有關。我們的物業、廠房及設備自截至2020年12月31日的人民幣28.8百萬元減少36.6%至截至2021年12月31日的人民幣18.3百萬元，主要是由於完成若干進行中的研發項目導致在建工程的賬面淨值減少。我們的物業、廠房及設備由截至2021年12月31日的人民幣18.3百萬元增加48.9%至截至2022年6月30日的人民幣27.2百萬元，主要由於主要與我們的進行中的研發項目有關的在建工程的賬面淨值增加。

投資物業

我們的投資物業指我們出租及持作使用權資產並按直營模式管理以賺取租金收入的公寓社區。我們對所有投資物業選用公允價值模型。我們的投資物業從截至2019年12月31日的人民幣6,951.1百萬元輕微減少2.2%至截至2020年12月31日的人民幣6,800.8百萬元，主要由於新冠疫情及我們的租約剩餘年期的自然扣減導致我們投資物業的公允價值虧損。我們的投資物業從截至2020年12月31日的人民幣6,800.8百萬元增加71.1%至截至2021年12月31日的人民幣11,636.6百萬元，主要由於直營模式下公寓社區數目增加。我們的投資物業於2021年12月31日至2022年6月30日總體保持穩定，分別達人民幣11,636.6百萬元及人民幣11,555.2百萬元。

使用權資產

我們的使用權資產指我們就用作辦公室而租賃的樓宇。截至2019年、2020年及2021年12月31日我們的使用權資產金額分別為人民幣32.2百萬元、人民幣26.8百萬元及人民幣35.0百萬元。使用權資產由截至2019年12月31日的人民幣32.2百萬元減少16.6%至截至2020年12月31日的人民幣26.8百萬元，主要由於我們寫字樓的剩餘租賃期逐步減少。使用權資產由截至2020年12月31日的人民幣26.8百萬元增加30.4%至截至2021年12月31日的人民幣35.0百萬元，主要由於我們收購微領地項目公司，包括彼等辦公室的租賃合約。我們的使用權資產由截至2021年12月31日的人民幣35.0百萬元減少46.3%至截至2022年6月30日的人民幣18.8百萬元，主要由於我們租出微領地項目公司過往所用的辦公室。

財務資料

商譽

我們錄得商譽主要與收購有關。我們的商譽從截至2019年12月31日的人民幣6.9百萬元增加超過一倍至截至2020年12月31日的人民幣16.0百萬元，主要由於我們收購上海凱頓酒店管理有限公司。我們的商譽從截至2020年12月31日的人民幣16.0百萬元進一步增加至截至2021年12月31日的人民幣82.0百萬元，主要由於我們收購上海瀚墨、上海胤臣、微領地項目公司及其他。我們的商譽於截至2021年12月31日及於截至2022年6月30日維持穩定，金額達至人民幣82.0百萬元。

融資租賃應收款項

我們的非流動融資租賃應收款項指我們根據融資租賃收取的租賃付款，自有關日期起計一年後到期。我們的非流動融資租賃應收款項賬面值從截至2019年12月31日的人民幣109.5百萬元增加20.9%至截至2020年12月31日的人民幣132.4百萬元，並從截至2020年12月31日的人民幣132.4百萬元進一步增加59.7%至截至2021年12月31日的人民幣211.6百萬元，主要由於我們新簽訂或通過業務收購獲得的其他商業轉租。我們的非流動融資租賃應收款項賬面值由截至2021年12月31日的人民幣211.6百萬元增加3.5%至截至2022年6月30日的人民幣218.9百萬元，主要由於我們租出微領地項目公司過往使用的辦公室，有關辦公室先前被視作使用權資產。

我們的流動融資租賃應收款項指我們根據融資租賃收取的租賃付款，自相關日期起計一年內到期。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的流動融資租賃應收款項賬面值分別為人民幣13.8百萬元、人民幣20.9百萬元、人民幣33.6百萬元及人民幣41.8百萬元。於往績記錄期間的增長與我們公寓運營業務的擴張一致。

其他無形資產

我們的其他無形資產主要包括軟件及我們因收購而接管的管理合約。

我們的其他無形資產的賬面淨值從截至2019年12月31日的人民幣17.5百萬元增加202.5%至截至2020年12月31日的人民幣53.0百萬元，並從截至2020年12月31日的人民幣53.0百萬元進一步增加50.1%至截至2021年12月31日的人民幣79.6百萬元，主要是由於我們更新軟件及收購新附屬公司所致。我們的其他無形資產的賬面淨值由截至2021年12月31日的人民幣79.6百萬元減少16.0%至截至2022年6月30日的人民幣66.9百萬元，主要由於軟件及已收購管理合約成本的攤銷。

財務資料

投資合營企業及聯營公司

我們對合營企業及聯營公司的投資指我們應佔合營企業及聯營公司資產淨值。我們對合營企業及聯營公司的投資從截至2019年12月31日的人民幣27.0百萬元增加32.1%至截至2020年12月31日的人民幣35.7百萬元，主要由於我們與業務夥伴共同創辦上海誼魔方。我們對合營企業及聯營公司的投資從截至2020年12月31日的人民幣35.7百萬元進一步增加169.2%至截至2021年12月31日的人民幣96.2百萬元，主要由於我們對燕鷺的投資所致。我們的合營企業及聯營公司投資由截至2021年12月31日的人民幣96.2百萬元增加9.7%至截至2022年6月30日的人民幣105.5百萬元，主要由於我們對燕鷺及上海燕鵬的投資增加。

下表載列截至所示日期我們對合營企業及聯營公司的投資：

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)			
應佔合營企業資產淨值	2,424	16,277	41,084	42,865
應佔聯營公司資產淨值	24,624	19,463	55,114	62,672
總計	27,048	35,740	96,198	105,537

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融資產由非上市投資及債務工具組成。我們按公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融資產從截至2019年12月31日的人民幣813.7百萬元增加4.7%至截至2020年12月31日的人民幣851.8百萬元，主要由於非上市股權及債務工具投資公允價值均增加。我們按公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融資產從截至2020年12月31日的人民幣851.8百萬元減少63.9%至截至2021年12月31日的人民幣307.3百萬元，主要由於非上市股權投資因我們於2021年收購微領地項目公司大幅減少，於該公司的權益過往於2020年計入非上市股權投資。我們按公允價值計量且其變動計入損益的非流動金融資產由截至2021年12月31日的人民幣307.3百萬元增加4.2%至截至2022年6月30日的人民幣320.3百萬元，主要由於我們的未上市投資公允價值增加。

財務資料

我們按公允價值計量且其變動計入損益的流動金融資產指我們購買的理財產品。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們按公允價值計量且其變動計入損益的流動金融資產分別為零、零、人民幣11.1百萬元及零。

下表呈列截至所示日期我們按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產明細：

	截至12月31日			截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
流動：				
理財產品	-	-	11,052	-
非流動：				
按公允價值計值的非上市投資	795,628	831,886	285,438	297,401
按公允價值計值的債務工具	18,076	19,888	21,878	22,936
總計	813,704	851,774	318,368	320,337

應收貸款

我們的應收貸款包括貸款予關聯方及貸款予第三方。我們的應收貸款由截至2019年12月31日的人民幣41.7百萬元增加189.6%至截至2020年12月31日的人民幣120.9百萬元，主要由於我們向一名關聯方授出的貸款所致。我們的應收貸款由截至2020年12月31日的人民幣120.9百萬元減少88.3%至截至2021年12月31日的人民幣14.1百萬元，主要由於償還上述貸款所致。我們的應收貸款由截至2021年12月31日的人民幣14.1百萬元減少6.2%至截至2022年6月30日的人民幣13.3百萬元，主要由於償還我們授出的貸款。

其他非流動資產

我們的其他非流動資產由租賃按金、貸款按金、其他及信貸虧損撥備組成。我們的其他非流動資產從截至2019年12月31日的人民幣62.1百萬元增加14.7%至截至2020年12月31日的人民幣71.1百萬元，並進一步增加79.7%至截至2021年12月31日的人民幣127.9百萬元，主要由於我們年內擴張業務運營時支付的租賃按金增加。我們的其他非流動資產由截至2021年12月31日的人民幣127.9百萬元增加8.5%至截至2022年6月30日的人民幣138.7百萬元，主要由於隨著我們出租更多直營公寓以擴展經營，我們支付的租賃按金增加。

財務資料

遞延稅項資產

倘可扣減暫時差額（如金融資產減值）及未動用稅項虧損的結轉用於抵銷未來應課稅利潤，則確認遞延稅項資產。我們的遞延稅項資產從截至2019年12月31日的人民幣67.7百萬元增加87.4%至截至2020年12月31日的人民幣126.9百萬元，並進一步增加45.0%至截至2021年12月31日的人民幣184.1百萬元。我們的遞延稅項資產由截至2021年12月31日的人民幣184.1百萬元進一步增加11.0%至截至2022年6月30日的人民幣204.3百萬元。於往績記錄期間遞延稅項資產的增加，主要是由於可用於抵銷未來應課稅利潤的虧損及計入產生自金融資產減值損失的遞延稅項增加。

貿易應收款項

我們主要向(i)我們藍領公寓的一些公司客戶及(ii)我們的商業租賃第三方商戶提供信貸期。我們的貿易應收款項亦包括因收購而接管的應收款項。

我們的貿易應收款項從截至2019年12月31日的人民幣14.2百萬元減少15.8%至截至2020年12月31日的人民幣12.0百萬元，主要是由於我們提供信貸期時更加審慎。我們的貿易應收款項從截至2020年12月31日的人民幣12.0百萬元增加256.0%至截至2021年12月31日的人民幣42.7百萬元，主要由於我們因收購而接管的已獲得貿易應收款項。我們的貿易應收款項由截至2021年12月31日的人民幣42.7百萬元增加29.1%至截至2022年6月30日的人民幣55.1百萬元，主要由於上海的新冠疫情靜態管控措施。

下表載列截至所示日期我們的貿易應收款項詳情：

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	2022年			
	(人民幣千元)			
貿易應收款項	17,086	14,578	45,932	59,881
減值準備	(2,861)	(2,594)	(3,272)	(4,802)
總計	14,225	11,984	42,660	55,079

財務資料

我們於各往績記錄期末基於發票日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下所示：

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)			
1年內	14,225	10,070	38,982	49,245
1至2年	–	1,914	1,762	3,214
2至3年	–	–	1,916	2,620
總計	14,225	11,984	42,660	55,079

我們利用撥備矩陣進行各往績記錄期末的減值分析或單獨評估以計量預計信貸虧損。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，結餘分別為人民幣1,730,000元、人民幣1,682,000元、人民幣1,855,000元及人民幣2,262,000元涉及專項風險，就此減值虧損被單獨評估並獲全額確認。對於具有類似虧損模式的客戶，撥備矩陣中使用的撥備率乃基於自賬單日期起的天數釐定。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、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

預付款項、其他應收款項及其他資產

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產主要由預付供應商款項、可扣減可收回增值稅、應收股東貸款、應收一名股東的其他款項、應收利息、應收聯營公司及合營企業款項及其他應收款項組成。

我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2019年12月31日的人民幣313.7百萬元增加7.7%至截至2020年12月31日的人民幣337.8百萬元，主要由於應收股東貸款及應收利息增加，惟部分被預付供應商款項、可收回可扣減增值稅及其他應收款項的減少所抵銷。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產從截至2020年12月31日的人民幣337.8百萬元進一步增加18.5%至截至2021年12月31日的人民幣400.3百萬元，主要由於我們擴大直營模式經營的規模令預付供應商款項、可扣減可收回增值稅以及應收股東貸款增加，惟部分被其他應收款項減少所抵銷。我們的預付款項、其他應收款項及其他資產由截至2021年12月31日的人民幣400.3百萬元減少4.6%至截至2022年6月30日的人民幣382.1百萬元，主要由於結清授予股東的若干貸款。

財務資料

下表載列截至所示日期我們的預付款項、其他應收款項及其他資產詳情：

	截至12月31日			截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
預付供應商款項	28,640	15,915	41,619	53,687
可扣減可收回增值稅	87,102	86,912	101,448	70,444
應收股東貸款 ⁽¹⁾	161,383	189,866	206,396	214,989
應收一名股東的其他款項	–	13,789	13,789	–
應收利息	1,414	2,815	6,477	3,823
應收聯營公司及合營企業款項	349	1,402	2,063	3,831
其他應收款項	48,828	41,998	34,485	38,965
	327,716	352,697	406,277	385,739
減值撥備	(14,000)	(14,875)	(5,996)	(3,680)
總計	313,716	337,822	400,281	382,059

附註：

- (1) 應收股東貸款包括應收FortuNews Holdings Ltd. (一家由鷗翎投資間接控制的公司。鷗翎投資的普通合夥人為Ocean Voyage L.P.。Ocean Voyage L.P.的普通合夥人為Ocean General Partners Limited，後者由鄭南雁先生間接持有50%權益)及KWJ Investment Management Limited (柳佳女士全資擁有的公司)的貸款及應收利息。向FortuNews Holdings Ltd.及KWJ Investment Management Limited提供的貸款分別按年利率9.0%及5.0%計息，並為有抵押及於到期時償還。

現金及銀行結餘

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日我們的現金及銀行結餘分別為人民幣232.4百萬元、人民幣348.5百萬元、人民幣669.7百萬元及人民幣691.6百萬元。

負債

貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要指每日應向負責建設及裝修公寓的施工人員及公寓的傢俬及電器供應商支付的款項，其為無抵押及不計息。我們的貿易應付款項由截至2019年12月31日的人民幣38.1百萬元增加66.9%至截至2020年12月31日的人民幣63.5百萬元，並進一步增加28.7%至截至2021年12月31日的人民幣81.8百萬元，多年內我們的貿易應付款項的增長與我們的業務運營的擴張一致。我們的貿易應付款項由截至2021年12月31日的人民幣81.8百萬元減少31.4%至截至2022年6月30日的人民幣56.1百萬元，主要是由於結清與建設及改造公寓有關的貿易應付款項。

財務資料

我們基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	截至12月31日			截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日
	(人民幣千元)			
一年內	18,226	42,129	49,383	19,571
超過一年	19,836	21,393	32,379	36,503
總計	38,062	63,522	81,762	56,074

其他應付款項及應計費用

我們的其他應付款項及應計費用主要包括住戶預付款、合約負債、應付員工成本、應付利息、其他應付稅項、應付按金、應付代價、應計開支及應付關聯方款項。我們的其他應付款項及應計費用從截至2019年12月31日的人民幣409.3百萬元增加13.5%至截至2020年12月31日的人民幣464.7百萬元，並進一步增加68.5%至截至2021年12月31日的人民幣783.1百萬元。其他應付款項及應計費用的有關增長總體而言與我們運營的公寓單位數增加及總體的業務擴張一致。我們的其他應付款項及應計費用由截至2021年12月31日的人民幣783.1百萬元減少11.8%至截至2022年6月30日的人民幣691.1百萬元，主要是由於我們向住戶收取的預付款減少，因為在疫情期間較多住戶選擇按月付款。

計息銀行及其他借款

我們的計息銀行及其他借款由計息銀行貸款及其他借款組成。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的即期計息銀行及其他借款分別為人民幣469.1百萬元、人民幣1,210.7百萬元、人民幣1,091.1百萬元及人民幣1,048.6百萬元。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的非即期計息銀行及其他借款分別為人民幣1,057.6百萬元、人民幣195.2百萬元、人民幣1,159.4百萬元及人民幣1,266.1百萬元。

財務資料

租賃負債

我們的租賃負債指我們於租約期間有合約責任支付的租賃付款的現值。我們的租賃負債從截至2019年12月31日的人民幣4,994.9百萬元減少1.4%至截至2020年12月31日的人民幣4,923.1百萬元，主要由於我們於2020年的租賃付款。我們的租賃負債從截至2020年12月31日的人民幣4,923.1百萬元增加54.4%至截至2021年12月31日的人民幣7,603.2百萬元，主要由於(i)我們收購的新公寓社區，(ii)我們訂立的新租約及(iii)年內確認的利息增長，部分因我們年內支付的款項及業主給予的新冠疫情相關租金減免而抵銷。我們的租賃負債截至2021年12月31日及截至2022年6月30日總體維持穩定，分別達至人民幣7,603.2百萬元及人民幣7,596.1百萬元。

主要財務比率

下表載列截至所示日期我們的主要財務比率：

	截至12月31日 / 截至該日止年度			截至 6月30日 / 截至該日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	毛利率 ⁽¹⁾	85.4%	82.9%	86.1%
經調整EBITDA利潤率 (非國際財務報告 準則計量) ⁽²⁾	2.3%	0.2%	18.2%	18.6%
淨資產負債比率 ⁽³⁾	14.8%	11.8%	11.3%	11.7%

附註：

- (1) 毛利率等於毛利除以年／期內收入。
- (2) 經調整EBITDA利潤率(非國際財務報告準則計量)等於經調整EBITDA(非國際財務報告準則計量)除以年／期內收入。有關經調整EBITDA與根據國際財務報告準則計算及呈列的最直接可資比較財務指標(即除稅前利潤／(虧損))的對賬，請參閱「－非國際財務報告準則計量」。
- (3) 淨資產負債比率等於債務淨額除以資產總值。債務淨額指計息銀行及其他借款減現金及現金等價物及受限制現金。

流動資金及資本資源

概覽

於往績記錄期間及直至最後實際可行日期，我們主要以優先股發行所得款項、銀行借款及經營活動產生的現金撥付現金所需。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們的現金及銀行結餘分別為人民幣232.4百萬元、人民幣348.5百萬元、人民幣669.7百萬元及人民幣691.6百萬元。

財務資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們擁有流動負債淨額分別為人民幣703.1百萬元、人民幣1,340.8百萬元、人民幣1,506.4百萬元及人民幣1,543.1百萬元。截至該等日期我們的流動負債淨額狀況主要由於我們錄得以下的大量金額：(i)於整個往績記錄期間錄得大量與採納國際財務報告準則第16號相關的租賃負債即期部分，即截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年6月30日分別為人民幣387.8百萬元、人民幣425.9百萬元、人民幣717.8百萬元及人民幣925.8百萬元；(ii)計息銀行及其他借款；及(iii)大部分與我們業務性質相關的其他應付款項及應計費用，主要包括住戶墊款、應付按金、應計開支、應付代價及應付員工成本。

現金流量

下表載列我們於所示期間的現金流量：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審計)				
經營活動所得現金淨額	571,829	658,577	1,046,711	565,726	558,430
投資活動所用現金淨額	(418,968)	(272,284)	(741,507)	(292,569)	(88,066)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(268,444)	(269,899)	24,167	265,791	(497,602)
現金及現金等價物					
(減少)/增加淨額	(115,583)	116,394	329,371	538,948	(27,238)
年/期初現金及現金等價物	337,992	214,870	317,914	317,914	643,547
年/期末現金及現金等價物	214,870	317,914	643,547	853,532	623,029

財務資料

經營活動所得現金淨額

經營活動所得現金淨額指經營活動產生的現金減已付企業所得稅。經營活動所得現金主要包括就非現金項目以及營運資金變動作出調整的除稅前利潤。

截至2022年6月30日止六個月，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣558.4百萬元。除稅前利潤人民幣7.1百萬元與正經營現金流人民幣558.4百萬元的差額乃由於我們的除稅前利潤經非現金及非經營項目及營運資金變動調整。更具體而言，我們的除稅前利潤人民幣7.1百萬元經就以下各項作出調整：(i)加回非現金及非經營項目（主要包括投資物業公允價值變動人民幣324.0百萬元及融資成本人民幣302.8百萬元，部分被其他利息收入人民幣13.6百萬元及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益人民幣13.0百萬元所抵銷）；及(ii)營運資金變動（主要包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少人民幣79.7百萬元，貿易應收款項增加人民幣13.9百萬元，以及長期應收款項增加人民幣12.6百萬元，部分被預付款項、其他應收款項及其他資產人民幣17.8百萬元）。

於2021年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣1,046.7百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣389.9百萬元，經就以下各項作出調整：(i)加回非現金及非經營項目（主要包括財務成本人民幣501.3百萬元及投資物業公允價值變動人民幣241.4百萬元，惟部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益人民幣29.5百萬元、其他利息收入人民幣24.1百萬元、應佔合營企業及聯營公司利潤淨額人民幣21.3百萬元及融資租賃應收款項利息收入人民幣13.6百萬元所抵銷）及(ii)營運資金變動（主要包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少人民幣43.0百萬元及貿易應收款項增加人民幣15.7百萬元，惟部分被預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣35.7百萬元所抵銷）。

於2020年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣658.6百萬元。除稅前虧損人民幣263.0百萬元與經營正現金流量人民幣658.6百萬元之間的差額乃因除稅前虧損經就非現金及非經營項目及營運資金變動作出調整所致。具體而言，我們的除稅前虧損人民幣263.0百萬元經就以下各項作出調整：(i)加回非現金及非經營項目，主要包括投資物業公允價值變動人民幣496.7百萬元及財務成本人民幣423.1百萬元，惟部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益人民幣38.1百萬元及其他利息收入人民幣19.0百萬元所抵銷；及(ii)營運資金變動，其主要包括預付款項、其他應收款項及其他資產減少人民幣38.6百萬元以及貿易應付款項、應計費用及其他應付款項增加人民幣12.9百萬元，部分被長期應收款項增加人民幣8.6百萬元及長期應付款項減少人民幣5.0百萬元所抵銷。

財務資料

於2019年，我們的經營活動所得現金淨額為人民幣571.8百萬元，主要歸因於除稅前利潤人民幣123.9百萬元，經就以下各項作出調整：(i)加回非現金及非經營項目，主要包括財務成本人民幣400.1百萬元及投資物業公允價值變動人民幣194.3百萬元，部分被按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產收益人民幣115.1百萬元及其他利息收入人民幣22.2百萬元所抵銷；及(ii)營運資金變動，其主要包括貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少人民幣21.9百萬元及預付款項、其他應收款項及其他資產增加人民幣10.2百萬元、長期應收款項增加人民幣8.1百萬元及貿易應收款項增加人民幣6.1百萬元。

投資活動所用現金淨額

截至2022年6月30日止六個月，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣88.1百萬元，主要歸因於向一家同系附屬公司貸款所用現金淨額人民幣510.0百萬元、投資物業添置人民幣40.0百萬元、收購附屬公司人民幣38.8百萬元及附屬公司前股東還款人民幣20.0百萬元，部分被來自一家同系附屬公司還款人民幣510.0百萬元、收取融資租賃遞延代價人民幣12.9百萬元及出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項人民幣11.1百萬元產生的現金淨額所抵銷。

於2021年，我們的投資活動所用現金淨額為人民幣741.5百萬元，主要歸因於收購附屬公司動用現金淨額人民幣897.1百萬元、根據相關股份購買協議向若干附屬公司前股東償還股東貸款人民幣310.2百萬元，及添置投資物業人民幣120.6百萬元，惟部分被出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項產生的現金淨額人民幣554.6百萬元（原因是我們出售微領地創客空間運營的全部權益）及一家同系附屬公司還款人民幣100.0百萬元所抵銷。

於2020年，投資活動所用現金淨額為人民幣272.3百萬元，主要歸因於添置投資物業動用現金淨額人民幣187.7百萬元及向一家同系附屬公司貸款人民幣100.0百萬元，惟部分被償還按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所產生的現金淨額人民幣20.0百萬元及收取融資租賃遞延代價人民幣18.8百萬元所抵銷。

於2019年，投資活動所用現金淨額為人民幣419.0百萬元，主要歸因於購買按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產動用現金淨額人民幣257.0百萬元、添置投資物業人民幣132.0百萬元及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產貸款人民幣20.0百萬元，惟部分被收取融資租賃遞延代價產生現金淨額人民幣12.8百萬元及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產還款人民幣10.8百萬元所抵銷。

融資活動(所用)／所得現金淨額

截至2022年6月30日止六個月，我們的融資活動所用現金淨額為人民幣497.6百萬元，主要歸因於償還銀行貸款及其他借款人民幣408.5百萬元、租賃付款利息部分人民幣219.6百萬元、租賃付款本金部分人民幣192.7百萬元及已付利息人民幣74.1百萬元，部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣426.3百萬元及發行普通股所得款項人民幣13.8百萬元所抵銷。

財務資料

於2021年，融資活動所得現金淨額為人民幣24.2百萬元，主要歸因於銀行貸款及其他借款所得款項人民幣2,176.5百萬元及發行優先股所得款項人民幣258.4百萬元，惟部分被償還銀行貸款及其他借款人民幣1,356.6百萬元、租賃付款本金部分人民幣547.9百萬元、租賃付款利息部分人民幣376.4百萬元及已付利息人民幣134.2百萬元所抵銷。

於2020，融資活動所用現金淨額為人民幣269.9百萬元，主要歸因於償還銀行貸款及其他借款人民幣551.4百萬元、租賃付款利息部分人民幣303.0百萬元、租賃付款本金部分人民幣239.4百萬元及已付利息人民幣117.6百萬元，惟部分被發行優先股所得款項人民幣510.8百萬元以及銀行貸款及其他借款所得款項人民幣443.8百萬元所抵銷。

於2019年，融資活動所用現金淨額為人民幣268.4百萬元，主要歸因於租賃付款本金部分人民幣375.3百萬元、租賃付款利息部分人民幣287.0百萬元、償還銀行貸款及其他借款人民幣219.9百萬元及已付利息人民幣87.0百萬元，惟部分被銀行貸款及其他借款所得款項人民幣574.5百萬元及發行優先股所得款項人民幣99.3百萬元所抵銷。

營運資金充足性聲明

流動負債淨額

下表載列於所示日期我們流動資產及負債的組成部分。

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
流動資產					
存貨	152	-	483	-	-
應收貸款	26,914	104,930	9,477	7,896	7,515
貿易應收款項	14,225	11,984	42,660	55,079	49,782
預付款項、其他應收款項 及其他資產	313,716	337,822	400,281	382,059	427,297
融資租賃應收款項	13,785	20,922	33,649	41,837	43,005
按公允價值計量且其變動 計入損益的金融資產	-	-	11,052	-	-
現金及銀行結餘	232,391	348,469	669,710	691,632	823,392

財務資料

	於12月31日			於6月30日	於7月31日
	2019年	2020年	2021年	2022年	2022年
	(人民幣千元)				
	(未經審核)				
流動資產總值	601,183	824,127	1,167,312	1,178,503	1,350,900
流動負債					
貿易應付款項	38,062	63,522	81,762	56,074	69,536
其他應付款項及應計費用	409,299	464,741	783,099	691,052	887,192
計息銀行及其他借款	469,066	1,210,732	1,091,088	1,048,641	1,143,203
租賃負債	387,812	425,903	717,794	925,789	934,725
流動負債總額	1,304,239	2,164,898	2,673,743	2,721,556	3,034,656
流動負債淨額	<u>(703,056)</u>	<u>(1,340,771)</u>	<u>(1,506,431)</u>	<u>(1,543,053)</u>	<u>(1,683,666)</u>

我們的流動負債淨額由截至2019年12月31日的人民幣703.1百萬元增加90.7%至截至2020年12月31日的人民幣1,340.8百萬元，主要是因為(i)我們的若干貸款於一年內到期令計息銀行及其他借款即期部分增加，(ii)隨著業務擴張而令貿易應付款項增加，及(iii)直營公寓社區數目增加令租賃負債即期部分增加。

我們的流動負債淨額由截至2020年12月31日的人民幣1,340.8百萬元增加12.4%至截至2021年12月31日的人民幣1,506.4百萬元，主要是由於(i)隨著業務擴張而令其他應付款項及應計費用增加，及(ii)我們進一步擴大公寓租賃業務令租賃負債即期部分增加。

我們的流動負債淨額於2021年12月31日至2022年6月30日維持相對穩定，截至2021年12月31日及截至2022年6月30日分別達人民幣1,506.4百萬元及人民幣1,543.1百萬元。

我們的流動負債淨額由截至2022年6月30日的人民幣1,543.1百萬元增加9.1%至截至2022年7月31日的人民幣1,683.7百萬元，主要是由於我們於期內取得短期銀行貸款。

營運資金充足性

截至2019年、2020年及2021年12月31日，我們分別錄得人民幣703.1百萬元、人民幣1,340.8百萬元及人民幣1,506.4百萬元的流動負債淨額，以及截至2022年6月30日及7月31日錄得人民幣1,543.1百萬元及人民幣1,683.7百萬元的流動負債淨額。根據國際財務報告準則第16號的要求，我們將未來固定租賃付款確認為租賃負債，分別於流動負債及非流動負債確認。與此同時，我們將用於賺取租金收入（包括一年內及一年以上的）的投資物業確認為投資性房地產，計入非流動資產。因此，國際財務報告準則第16號導致我們擁有較少流動資產及較多流動負債，即於整個往績記錄期間，流動負債與流動資產之間存在實際錯配。上述錯配連同我們的借款、應付款項及應計費用，導致我們呈現流動負債淨額。

財務資料

流動負債淨額狀況可能對我們的營運（包括營運資金充足性）構成若干風險。請參閱本文件「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們的流動負債淨額可能使我們面臨一定的流動資金風險，並可能限制我們的運營靈活性，以及影響我們拓展業務的能力」。此外，由於不斷變化的行業及業務動態，我們無法準確預測我們何時能夠實現流動資產淨額狀況。然而，由於以下原因，我們認為，儘管存在流動負債淨額狀況，但我們的財務狀況仍然健康，且我們的營運資金屬充足：

- 我們維持產生穩定現金流入的穩定運營。經營活動所得現金淨額於截至2021年12月31日止年度為人民幣1,046.7百萬元，於截至2022年6月30日止六個月為人民幣558.4百萬元。
- 儘管我們主要於2020年及於2022年上半年受新冠疫情的負面影響，我們能夠快速脫離疫情引致的遲滯。例如，當上海的封城措施緩放寬，我們於上海在直營模式下的成熟公寓出租率由截至2022年5月31日的80.1%迅速增加至截至2022年6月30日的91.6%。
- 我們目前擁有充足的財務資源，如可隨時取得銀行貸款及其他借款以及[編纂]的估計[編纂]。截至2022年6月30日，我們未來可用的未動用銀行融資為人民幣296.9百萬元。

我們認為，資本及流動資金需求受到密切監控。我們的每月管理賬目將按時編製，並由董事及高級管理層審閱。每月管理賬目將與預算進行比較，如有任何重大偏差，將會立即進行解釋及跟進。高級管理層將密切審查營運資金需求，並通過監控業主及其他供應商的任何長期未償還應收款項及付款時間表予以補充。倘預計出現營運資金短缺，我們將採取各種措施以解決該問題，如加快收回未償還應收款項、增加銀行融資及延遲非緊急付款等。我們確認，於往績記錄期間及直至本文件日期，我們在支付貿易及其他應付款項或銀行及其他借款方面並無任何重大違約，亦無違反任何契約。

基於上文所述，我們認為我們擁有充足的營運資金，包括充足的現金及流動資金資產，並輔以強大的集資能力，以滿足我們目前及自本文件日期起計未來12個月的需求。基於對本集團財務資料、財務文件及相關盡職調查文件的審閱、與董事的討論及董事的確認，概無任何重大事項會導致聯席保薦人不同意上述董事的意見。

財務資料

債項

下表載列截至所示日期我們的債項明細。

	截至12月31日			截至	截至
	2019年	2020年	2021年	6月30日	7月31日
				2022年	2022年
	(人民幣千元)				
					(未經審計)
計息銀行及其他借款					
流動：					
銀行貸款－已抵押	43,300	372,494	779,343	791,581	849,432
銀行貸款－無抵押	137,996	174,298	106,000	164,310	177,881
其他借款－已抵押	287,770	663,940	205,745	92,750	92,750
非流動：					
銀行貸款－已抵押	411,143	96,591	568,008	498,119	577,462
銀行貸款－無抵押	39,969	–	–	–	–
其他借款－已抵押	606,466	98,576	591,350	767,980	755,520
租賃負債					
流動部分	387,812	425,903	717,794	925,789	934,725
非流動部分	4,607,050	4,497,194	6,885,410	6,670,321	6,600,283
其他債務					
其他應付款項及應計費用	41,857	39,149	10,174	4,200	4,200
其他非流動負債	–	–	56,870	56,870	56,870
總計	6,563,363	6,368,145	9,920,694	9,971,920	10,049,123

計息銀行及其他借款

截至2019年、2020年及2021年12月31日及2022年6月30日，我們計息銀行及其他借款的加權平均利率分別為7.70%、6.91%、6.00%及6.32%。截至2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年7月31日，我們的未償還計息銀行及其他借款分別為人民幣1,526.6百萬元、人民幣1,405.9百萬元、人民幣2,250.4百萬元、人民幣2,314.7百萬元及人民幣2,453.0百萬元。

財務資料

租賃負債

截至2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年7月31日，我們合共有尚未償還合約租賃付款（於相關租賃期限剩餘租期的租賃付款的現值）分別人民幣4,994.9百萬元、人民幣4,923.1百萬元、人民幣7,603.2百萬元、人民幣7,596.1百萬元及人民幣7,535.0百萬元，與相應的租賃負債有關。

其他債務

我們的其他債務包括其他應付款項及應計費用以及其他非流動負債。截至2019年、2020年及2021年12月31日、2022年6月30日以及2022年7月31日，我們的其他債務分別為人民幣41.9百萬元、人民幣39.1百萬元、人民幣67.0百萬元、人民幣61.1百萬元及人民幣61.1百萬元。

無其他未償還債務

除上文所討論者外，截至2022年7月31日，我們概無任何重大按揭、押記、債權證、貸款資本、債務證券、貸款、銀行透支或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債（一般貿易票據除外）、承兌信貸（有擔保、無擔保、有抵押或無抵押）。

資本支出

資本支出主要與我們公寓社區的改造和裝修及購買物業、廠房及設備項目有關，於2019年、2020年及2021年以及截至2022年6月30日止六個月金額分別為人民幣148.3百萬元、人民幣200.9百萬元、人民幣133.4百萬元及人民幣50.8百萬元。我們於往績記錄期間的資本支出需要主要以經營活動及融資活動所得現金撥付。

我們計劃主要以現有現金、經營活動所得現金淨額、[編纂][編纂]及銀行借款（倘需要）撥付該等開支。

財務資料

合約承擔

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們已訂約但未發生的資本承擔如下。

	截至12月31日			截至 6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
	(人民幣千元)			
已訂約但尚未撥備：				
投資物業租賃裝修	44,084	62,846	33,492	43,286
應付出資額	107,002	108,989	99,696	95,419
	151,086	171,835	133,188	138,705

我們的合約資本承擔主要涉及建造及裝修直營公寓及我們承諾繼續投資合營企業及聯營公司。

或然負債

截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，我們並無任何重大或然負債或擔保，亦無待決或面臨我們預計會對我們的財務狀況或經營業績有重大不利影響的法律、仲裁或行政訴訟。

與關聯方的交易

我們不時與關聯方訂立交易。於往績記錄期間，我們訂立多項關聯方交易，請參閱本文件附錄一會計師報告附註40。

董事認為，我們於往績記錄期間與關聯方的交易乃按公平協商基準進行，且並不引致經營業績失實或過往業績不能反映未來表現。

財務資料

股息

本公司於往績記錄期間概無派付或宣派股息。是否支付股息及股息金額乃由董事會認為相關的因素釐定。股息宣派均須經股東於股東大會批准。根據中國法律及組織章程細則，一般儲備要求每年年末提取稅後利潤的10%，直至餘額達致相關中國實體註冊資本的50%。鑒於我們產生累計虧損，據中國法律顧問告知，根據相關中國法律法規及組織章程細則，我們於我們的稅後利潤能夠彌補累計虧損並按照相關法律法規提取充足法定公積金之後方可宣派或派付股息。

可供分派儲備

截至2022年6月30日，我們並無可供分派予股東的任何儲備。

資產負債表外承擔及安排

我們於呈報期間並無，且現時亦無任何資產負債表外安排，如與未合併實體或金融合夥企業（通常被稱為結構性融資或特殊目的實體，乃專為促使無需在我們資產負債表上反映融資交易而設立）的關係。

定量及定性披露市場風險

我們的主要金融工具包括現金及現金等價物、受限制現金以及計息銀行及其他借款。該等金融工具主要旨在為我們的業務籌集資金。我們有多項直接因營運而引致的其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項。

來自我們金融工具的主要風險為利率風險、信貸風險及流動資金風險。董事審閱及批准管理該等風險的政策，有關風險概述如下：

利率風險

我們承受的市場利率變動風險主要與本集團以浮動利率計息的長期債務責任有關。

財務資料

倘利率上升100個基點而所有其他變數保持不變，截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月，本集團的利息支出將分別增加約人民幣6,316,000元、人民幣5,395,000元、人民幣11,023,000元及人民幣10,007,000元。此乃主要歸因於本集團承受浮息銀行及其他借款的利率風險。

外幣風險

我們面對交易貨幣風險。有關風險來自營運單位以非該單位功能貨幣進行採購而產生。

下表顯示在所有其他變數保持不變之情況下，倘美元兌人民幣及港元兌人民幣匯率出現合理可能變動，我們的除稅前利潤或虧損（由於貨幣資產與負債的公允價值變動）及權益於報告期末的敏感度。

	美元／ 人民幣匯率 上升／(下跌)	除稅前利潤／ (虧損)增加／ (減少)	權益增加／ (減少)
	%	人民幣千元	人民幣千元
2019年			
倘人民幣兌美元貶值	5	59	59
倘人民幣兌美元升值	(5)	(59)	(59)
倘人民幣兌港元貶值	5	(14,988)	(14,988)
倘人民幣兌港元升值	(5)	14,988	14,988
2020年			
倘人民幣兌美元貶值	5	6,251	6,251
倘人民幣兌美元升值	(5)	(6,251)	(6,251)
倘人民幣兌港元貶值	5	(14,079)	(14,079)
倘人民幣兌港元升值	(5)	14,079	14,079
2021年			
倘人民幣兌美元貶值	5	(23,448)	(23,448)
倘人民幣兌美元升值	(5)	23,448	23,448
倘人民幣兌港元貶值	5	(25,214)	(25,214)
倘人民幣兌港元升值	(5)	25,214	25,214
2022年			
倘人民幣兌美元貶值	5	(19,484)	(19,484)
倘人民幣兌美元升值	(5)	19,484	19,484
倘人民幣兌港元貶值	5	(25,498)	(25,498)
倘人民幣兌港元升值	(5)	25,498	25,498

財務資料

信貸風險

我們無集中信貸風險。我們的現金及現金等價物主要存置於中國內地的國有銀行。計入綜合財務狀況表中的貿易應收款項、其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值指我們就金融資產承擔的最高信貸風險。我們別無其他具有重大信貸風險的金融資產。

我們預計與貿易應收款項及應收關聯方的其他應收款項相關的信貸風險不高，由於關聯方具有於近期履行合約現金流量義務的高度能力。

我們僅與享譽盛名兼信譽可靠的第三方進行交易。集中信貸風險通過分析客戶／對手方進行管理。我們並無重大集中信貸風險，因為我們貿易應收款項及其他應收款項的客戶群分佈廣泛。此外，我們持續監察應收結餘。

物業估值

根據上市規則第5.07條的規定，我們的物業估值師仲量聯行已對截至2022年6月30日基於使用權資產值的本集團前三十項租賃物業作出估值。由於經估物業為我們租用作租賃公寓業務，並無移轉、轉讓或出售該等物業的權利，我們的物業估值師認為經估物業代表的物業權益並無商業價值。估值詳情概述於本文件附錄五。

截至2022年6月30日，物業估值師估值的該等三十項物業的總賬面值為人民幣49億元。

[編纂]

我們與[編纂]有關的[編纂]主要包括[編纂]，估計約為[編纂]（假設[編纂]按指示性[編纂]範圍的中間價進行及[編纂]未獲行使）。於往績記錄期間，我們產生[編纂][編纂]，其中[編纂]已計入我們的綜合損益表，而剩餘金額[編纂]則計入預付款項，並隨後於[編纂]完成後自權益中扣除。我們預計於往績記錄期後將產生額外[編纂]約[編纂]元，其中約[編纂]將自綜合損益表扣除，而約[編纂]預期將於[編纂]完成後直接於權益確認為扣減。

財務資料

未經審計[編纂]經調整有形資產淨值報表

以下根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製的我們的未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表乃為說明[編纂]對本公司擁有人應佔於2022年6月30日的綜合有形資產淨值的影響，猶如[編纂]於該日發生。

編製我們的未經審計[編纂]經調整綜合有形資產淨值報表乃僅供說明，因其假設性質使然，未必真實反映[編纂]於2022年6月30日或任何日後日期完成的情況下本公司擁有人應佔綜合有形資產淨值。

[編纂]

財務資料

[編纂]

無重大不利變動

董事經履行所有董事認為合宜的盡職調查工作後確認，截至本文件日期，我們的財務或貿易狀況或前景自2022年6月30日及直至最後實際可行日期概無重大不利變動。

根據上市規則第13.13至13.19條披露

董事確認，截至最後實際可行日期，就彼等所知，概無會導致須根據上市規則第13.13至13.19條作出披露的任何情況。

微領地項目公司的財務資料

微領地股權收購事項

截至2019年及2020年12月31日，我們擁有微領地創客空間運營管理集團股份有限公司（「微領地創客空間運營」）的31.126%股權。於2021年1月，我們出售微領地創客空間運營的全部股權。同時，我們通過業務合併收購由微領地創客空間運營全資擁有的21家項目公司（各自為一家「微領地項目公司」，統稱「微領地項目公司」）的100%股權（「微領地股權收購事項」）及以資產收購方式收購位於上海陸家嘴黃金地段的一個項目。有關更多資料，請參閱「歷史及公司架構－主要收購、出售及合併－收購微領地項目」。除上海微領地實業有限公司（「上海微領地實業」）及上海和屋實業有限公司（「上海和屋」）外，各微領地項目公司直營若干公寓社區。我們收購該等微領地項目公司以獲得公寓社區，我們認為，該等物業具有巨大增長潛力且位於我們計劃加大滲透的地區，其將戰略性地補充我們的現有公寓網絡及進一步發展我們的客戶基礎。

財務資料

微領地股權收購事項於2021年1月31日完成，微領地項目公司自此整合至本集團，其發生在往績記錄期間內。微領地股權收購事項在性質及內容上相互關聯，並觸發上市規則第14.22條的規定，將一連串交易合併計算。按合併基準計算，微領地股權收購事項構成一項主要收購，須按照上市規則第4.05A條的規定披露各微領地項目公司的收購前財務資料。因此，我們已載入各微領地項目公司於截至2019年及2020年12月31日止財政年度及2021年1月1日起至2021年1月31日（即微領地項目公司合併至本集團之日）止期間的收購前財務資料。請參閱本文件附錄二。鑒於我們通過單獨的交易而不是通過一家控股公司收購各微領地項目公司，我們無法按綜合基準編製微領地項目公司的財務報表。我們及微領地項目公司在微領地股權收購事項前後不受共同控制，故我們亦無法按合併基準提供財務報表。故此，我們並無按綜合或合併基準載入微領地項目公司的財務資料、比較資料及討論。

我們於本分節載列各微領地項目公司損益及其他全面收益表若干主要項目供[編纂]參考。按單獨基準計，根據上市規則第4.05A條，微領地收購事項概不構成主要收購。各微領地項目公司按單獨基準計的比較資料不具比較意義。因此，我們並無載列任何論述來比較任何微領地項目公司於往績記錄期間的財務資料。

謹此提醒潛在[編纂]不應過分依賴微領地項目公司的收購前財務資料及本分節所載的資料，因為我們於該等期間並無控制或指導微領地項目公司的業務或管理。我們無法向閣下保證我們將使微領地項目公司維持在於2021年1月整合至本集團前已達致的相同或類似增長及盈利水平。此外，微領地項目公司收購前財務資料並不代表本集團於該等期間的綜合業績，亦不表示本集團的未來表現。

微領地項目公司損益及其他全面收益表主要組成部分概述

收入

於收購前，所有微領地項目公司按與我們直營模式類似的經營模式運營各個物業，惟上海微領地實業及上海和屋除外，該公司的經營模式類似於我們的加盟管理和第三方託管模式。

財務資料

上海微領地實業及上海和屋的收入來自加盟費。其他19家微領地項目公司的收入主要是來自公寓分租的租金收入，以及與向住戶提供配套服務相關的少量管理服務費。

提供服務及已售產品的成本

提供服務及已售產品的成本主要包括(i)人力成本、(ii)清潔成本、(iii)能源開支、(iv)維修服務成本、(v)保安成本及(vi)寬帶費用。

投資物業公允價值變動淨額

投資物業主要指各微領地項目公司出租及持作使用權資產並按直營模式管理以賺取租金收入的公寓社區。計量有關投資物業公允價值變動時採用公允價值模型。

上海微領地實業及上海和屋的經營模式類似於我們的加盟管理和第三方託管模式。加盟商或信託方持有各自的公寓社區，且上海微領地實業及上海和屋均無持有租賃物業。因此，投資物業公允價值變動一項並無計入上海微領地實業及上海和屋損益表內。

分銷及銷售開支

分銷及銷售開支主要包括(i)營銷活動開支及(ii)銷售及營銷人員的薪金及其他福利。

行政開支

行政開支主要包括(i)與行政人員有關的員工成本（包括薪金及福利），(ii)專業服務費，及(iii)有關辦公室的使用權資產折舊。

財務成本

財務成本主要包括(i)租賃負債的利息及(ii)借款的利息。租賃負債按各微領地項目公司於租期內須支付的租賃付款的現值計量，惟上海微領地實業及上海和屋除外。

未來計劃及[編纂]用途

未來計劃

有關我們未來計劃的詳細說明，請參閱本文件「業務－我們的戰略」。

[編纂]用途

我們估計，經扣除我們就[編纂]應付的相關[編纂]及已付及應付的其他估計開支後，將自[編纂]收取[編纂]約[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]且[編纂]並無獲行使，即指示性[編纂]範圍每股[編纂][編纂]至[編纂]的中位數）。

我們擬將[編纂][編纂]按以下用途及數額使用，但會因應不斷轉變的業務需要及市況予以調整：

- [編纂]的約[編纂]（或[編纂]）將用於業務擴充及戰略性收購，以提高我們的市場份額及鞏固我們在中國集中式長租公寓行業的領先地位。我們計劃進一步擴大我們在全國各地的公寓網絡，並抓住本行業增長潛力所帶來的商業機會。我們亦打算尋求更多的行業整合機會，進一步提高我們滿足城市居民多樣化需求的能力。[編纂]的分配明細詳情如下：
 - (i) [編纂]約[編纂]（或[編纂]）預期將用於在全國各地推出更多的公寓社區。根據弗若斯特沙利文的數據，集中式長租公寓行業的規模預計將從2021年的人民幣44.9百萬元增加到2026年的人民幣125.2百萬元。面對集中式長租公寓不斷增長的需求，我們尋求通過開設更多位置便利的公寓社區來擴大我們的業務。詳情請見「業務－我們的戰略－擴大我們的地域覆蓋面及深入滲透核心城市」及「業務－我們的戰略－發展加盟管理及第三方託管模式，進一步加強我們業務的整體韌性」。

我們的目標是擴大我們的公寓供應，並提高我們公寓社區的可及性。為了滿足我們不同背景的潛在及現有住戶以及企業客戶的各種租賃需求，我們將努力增加白領公寓及藍領公寓的供應。通過在精心挑選的地點提供更多的白領公寓及藍領公寓，我們相信我們將更佳地獲得規模經濟效應的好處，並滿足對優質租賃解決方案日益增長的需求。未

未來計劃及[編纂]用途

來，我們將保持在一線城市的穩定擴張，以鞏固我們在該處的領先地位，同時深化我們在其他具有巨大潛力的核心城市的足跡，特別是作為中國主要城市群的一部份或周邊的城市。

特別就為發展直營公寓業務而尋找的公寓物業而言，我們通常要求潛在公寓物業的總建築面積不少於3000平方米，並與業主簽訂至少十年的租約。我們的目標公寓物業一般位於一線城市及其他核心城市，預期該等目標公寓物業有助我們在當地取得領先地位，並擴大我們在特定地點的影響力。

- (ii) [編纂]約[編纂] (或[編纂]) 預計將用於收購可以補充我們業務經營的業務。根據弗若斯特沙利文的數據，中國集中式長租公寓市場非常分散，按在營公寓數量計算，前五大參與者合共佔市場總額較少。利用我們領先的經營能力及強大的品牌力量，我們認為我們對尋求業務合併機會的中小型長租公寓經營商而言是具吸引力的選擇。通過收購我們認為對我們的公寓經營業務有利的企業，我們期望不僅能有效地擴大我們的公寓網絡，而且能以成本效益的方式深化我們特定地區的業務。詳情請見「業務－我們的戰略－擴大我們的地域覆蓋面及深入滲透核心城市」。

我們無意將[編纂]的任何部分用於支付「豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司(清盤及雜項條文)條例－往績記錄期後收購事項」一節所述的收購款項。截至最後實際可行日期，我們尚未物色任何其他潛在收購目標。然而，多年來我們已經建立了一套標準，為我們尋求及實現收購提供指導。我們將我們的標準總結如下：

目標。我們傾向於選擇有助我們擴大地理覆蓋範圍並加深滲透率的中小型目標公司。

交易規模。我們預期每個公寓社區可供出租的公寓單元將超過150個，收購交易將為我們的公寓網絡增加不少於300個公寓單元。

城市及地點。我們的目標公司通常位於一線城市及其他核心城市，我們能夠在這些地方看到能夠戰略上深化滲透並且增加市場份額的潛力。

未來計劃及[編纂]用途

估值方法。我們通常為收購或戰略投資支付根據特定目標公司或項目的企業價值／EBITDA計算的具競爭力的代價。

合規性。我們不會考慮具有重大違規事件記錄的公司及項目。

- (iii) [編纂]約[編纂] (或[編纂]) 預期將用於豐富我們的增值服務，以鞏固我們作為行業領先的生活方式品牌的形象。根據弗若斯特沙利文的資料，與長租公寓行業相關的增值服務的市場規模預期將強勁增長，在2026年達到人民幣95億元。由於我們大規模經營業務，並且與住戶維持著長期的密切關係，我們隨時準備因應住戶的日常生活需求，推出更多的增值服務。詳情請見「業務－我們的戰略－繼續產品創新，豐富增值服務」。

尤其是，我們計劃投資開發及建立集中社區服務的電子化生活服務平台。通過該平台，我們的住戶將可參與社區為基礎的團購、獲取工作資訊及獲得搬家幫助、租用汽車及寵物護理服務等。我們亦計劃協助企業客戶進行招聘，向彼等提供進入我們平台的權限，彼等可在該平台上發佈職位資訊及收集申請。為配合我們對增值服務的整體業務規劃，我們亦會加大在招聘具備相關技能和專業知識人員方面的投入力度。

- [編纂]約[編纂] (或[編纂]) 將用於升級我們的技術基礎設施及創新我們的公寓產品。多年來，我們先進的技術平台幫助我們實現了有序平穩的擴張，並為我們行業領先的經營能力奠定了堅實的基礎。由於我們在高度競爭的行業開展業務，並期望在接下來的幾年內增加我們的市場份額，我們決心通過不斷的創新及迭代，進一步提升我們的技術優勢。同樣，隨著潛在及現有居民對優質租賃解決方案的需求不斷改變，我們將繼續升級並創新我們的公寓產品。
 - (i) [編纂]約[編纂] (或[編纂]) 將用於擴大我們在技術基礎設施方面研發工作的投資。詳情請見「業務－我們的戰略－繼續產品創新，豐富增值服務」。

未來計劃及[編纂]用途

我們計劃建立基於前沿互聯網技術的數字化供應鏈管理系統，以優化我們的供應鏈效率並為我們的加盟商及委託方賦能。我們傾向有效整合上下游資源，及促進信息及資源共享，並為長租公寓行業創造共贏的前景。

作為我們進一步發展加盟管理和第三方託管模式的總體目標的關鍵一環，我們計劃建立加盟商及委託方管理系統。該系統將有能力處理來自潛在加盟商及委託商的申請，協助我們的日常運營及分析，並促進無縫付款及結算。

我們在大數據分析方面的能力是我們在科技領域的核心優勢之一，我們在決策過程中的每一個重要步驟都利用了大數據。我們打算逐步將更多的行業信息及市場數據引入我們的大數據平台，從而不斷提高我們分析模型的準確性及可靠性，例如我們專有的「七維度」模型及GIS模擬系統。未來，我們期望我們的大數據平台在提高我們公寓項目的盈利能力及幫助我們做出明智的商業決策方面發揮更大的作用。

我們還計劃升級魔方微信小程序及魔方生活APP，比如優化我們的APP及小程序界面，增加新的功能，並為經營團隊增聘成員。

- (ii) [編纂]約[編纂](或[編纂])預期將用於有關產品創新方面的研發工作。我們的使命是以優質的租賃解決方案為居民營造溫暖、包容及充滿活力的社區。因此，我們準備不斷創新我們的產品及服務以及不斷提高我們的競爭力，始終保持在行業的前列。詳情請見「業務－我們的戰略－繼續產品創新，豐富增值服務」。

我們的公寓產品創新集中在美學、功能、智能及健康等四個方面，以滿足城市居民對美好租賃生活體驗的不懈追求。首先，我們將細化公寓的設計及裝修，以適應年輕一代的偏好及他們的社會需求。通過造型、材料及燈光的和諧搭配，確保我們的公共空間注入活力、明亮及時尚，我們的公寓具有柔和、溫馨及舒適的特點。其次，根據住戶的

未來計劃及[編纂]用途

生活習慣，我們在設計公寓產品時，我們傾向增加不同的社區設施及配套，如健身房、洗衣房、辦公空間及娛樂空間等的供應。第三，我們打算在產品加入多元化智能生活元素。第四，在堅持我們對居民的安全及健康的承諾以及遵守ESG政策方面，我們自初始產品設計階段起就建立對綠色及安全施工實踐的要求。

- [編纂]約[編纂](或[編纂])將用於我們持續的銷售及營銷工作，以進一步提升我們的品牌知名度及加深我們在經營所在核心城市的滲透率。由於我們計劃進一步發展加盟管理和第三方託管模式，並持續擴大住戶群，銷售及營銷工作是必不可少的。我們相信，隨著我們公寓網絡的進一步擴大，我們將能夠以越來越有成本效益的方式開展銷售及營銷活動。詳情請見業務－我們的戰略－提升品牌知名度和增加品牌組合」。

我們打算增加我們營銷部門的專業員工數量，以便我們在全國各地的銷售及營銷工作能夠跟上我們的業務擴張計劃。我們還計劃加強我們的會員計劃，包括魔方魔力會及企仕薈，並增加我們與潛在及現有住戶的接觸。此外，我們打算進一步培育我們的自主開發銷售營銷渠道，擴大我們的優質公寓產品及服務的曝光率。另外，我們將繼續為現有及潛在加盟商及委託商舉行定期會議及其他活動，以進一步在潛在合作夥伴間增加品牌知名度。

- [編纂]約[編纂](或[編纂])將用於營運資金及一般企業用途。我們預計，隨著我們業務的快速擴張，我們的公寓組合越來越豐富，提供的服務也越來越多樣化，因此對營運資金的需求也會越來越大。

倘[編纂]定為指示性[編纂]範圍的上限或下限，則[編纂][編纂]將分別增加或減少約[編纂]。倘我們向上或向下調整[編纂]，將[編纂]定於較[編纂]範圍中位數為高或為低的水平，則我們將按比例調整上述[編纂]的[編纂]。

倘[編纂]獲悉數行使，則我們將收取額外[編纂]約為[編纂](假設[編纂]為每股股份[編纂]，即指示性[編纂]範圍的中位數)。在此情況下，我們擬按上述比例將額外[編纂]用於上述用途。

未來計劃及[編纂]用途

倘[編纂][編纂]並未即時用於上述用途或我們無法按計劃的實現計劃的任何部份，僅在符合本公司最佳利益的範圍內，該等款項將存放於持牌銀行或金融機構的短期活期存款。在如此情況下，我們將遵守上市規則下的適用披露要求。

[編纂]

假設[編纂]未獲行使，我們估計[編纂]根據[編纂][編纂]的[編纂]約為[編纂]（假設[編纂]為每股[編纂][編纂]，即指示性[編纂]範圍的中間價）。無論[編纂]是否獲行使，我們將不會從根據[編纂][編纂]獲得[編纂]。

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編 纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

[編纂] 的 架 構

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

如何申請 [編纂]

[編纂]

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的魔方生活服務集團有限公司報告全文，以供載入本文件。

[待插入事務所信箋]

致魔方生活服務集團有限公司董事、摩根士丹利亞洲有限公司及建銀國際金融有限公司有關過往財務資料的會計師報告

緒言

我們就第 [I-•] 至 [I-•] 頁所載的魔方生活服務集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱為「貴集團」）的過往財務資料作出報告，該等財務資料包括截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年6月30日止六個月（「相關期間」）貴集團的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日 貴集團的綜合財務狀況表及 貴公司財務狀況表以及重大會計政策概要及其他解釋性資料（統稱為「過往財務資料」）。第 [I-•] 至 [I-•] 頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入 貴公司就在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板進行 貴公司股份[編纂]而刊發的日期為[●]的文件（「文件」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴集團及 貴公司於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的財務狀況及 貴集團於各相關期間的財務表現及現金流量。

審閱中期比較財務資料

我們已審閱 貴集團的中期比較財務資料，包括 貴集團截至2021年6月30日止六個月的綜合損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表以及其他解釋資料（「中期比較財務資料」）。 貴公司董事須負責分別根據過往財務資料附註2.1所載之呈列基準及編製基準編製中期比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對中期比較財務資料作出結論。我們已按照香港會計師公會頒佈的香港審閱工作準則第2410號 *實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱* 的規定進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務的人員作出查詢，以及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故我們無法保證將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。根據我們的審閱，我們並無發現任何事項致使我們相信就會計師報告而言，中期比較財務資料在各重大方面未有分別根據過往財務資料附註2.1所載之呈列基準及編製基準編製。

根據聯交所證券上市規則及《公司（清盤及雜項條文）條例》須呈報的事宜

調整

在編製過往財務資料時，未對第I-4頁界定的相關財務報表作出任何調整。

股息

我們提述過往財務資料附註11，其中載明 貴公司並無就相關期間派付股息。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴集團於相關期間的過往財務資料已由安永會計師事務所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審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄一

會計師報告

綜合損益及其他全面收益表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月		
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元	
收入	5	946,716	948,988	1,471,090	684,568	849,879
所提供服務及所售產品的成本		(138,368)	(162,593)	(203,760)	(100,453)	(119,263)
毛利		808,348	786,395	1,267,330	584,115	730,616
其他收入及收益	5	44,253	48,013	92,518	38,247	40,375
投資物業公允價值變動淨額		(194,308)	(496,734)	(241,420)	(95,722)	(324,003)
按公允價值計量且其變動計入損益(「按公允價值計量且其變動計入損益」)的金融資產公允價值變動		115,085	38,070	29,544	10,805	13,021
銷售及分銷開支		(34,456)	(42,679)	(50,250)	(20,152)	(27,713)
行政開支		(187,152)	(175,161)	(211,692)	(86,523)	(104,880)
其他開支		(22,222)	(8,709)	(16,124)	(17,071)	(22,599)
財務成本	7	(400,133)	(423,103)	(501,296)	(234,493)	(302,762)
分佔合營企業及聯營公司利潤及虧損		(5,479)	10,882	21,263	15,140	5,062
除稅前利潤/(虧損)	6	123,936	(263,026)	389,873	194,346	7,117
所得稅(開支)/抵免	10	(60,385)	32,276	(94,580)	(32,644)	(6,707)
年/期內利潤/(虧損)		<u>63,551</u>	<u>(230,750)</u>	<u>295,293</u>	<u>161,702</u>	<u>410</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		60,370	(229,159)	282,752	159,421	9,248
非控股權益		3,181	(1,591)	12,541	2,281	(8,838)
		<u>63,551</u>	<u>(230,750)</u>	<u>295,293</u>	<u>161,702</u>	<u>410</u>
貴公司權益持有人應佔每股盈利/(虧損)						
基本(人民幣元)	12	0.10	(0.37)	0.43	0.24	0.01
攤薄(人民幣元)	12	0.10	(0.36)	0.42	0.24	0.01
其他全面(虧損)/收益						
後期可能重新分類至損益的其他全面(虧損)/收益：						
(虧損)/收益：						
換算海外業務產生的匯兌差額		(47,417)	201,916	76,056	30,752	(185,005)
後期不會重新分類至損益的其他全面收益/(虧損)：						
貴公司換算產生的匯兌差額		44,404	(190,264)	(70,087)	(28,809)	162,488
年/期內其他全面收益/(虧損)，扣除稅項		(3,013)	11,652	5,969	1,943	(22,517)
年/期內全面收益/(虧損)總額		<u>60,538</u>	<u>(219,098)</u>	<u>301,262</u>	<u>163,645</u>	<u>(22,107)</u>
以下應佔：						
母公司擁有人		57,357	(217,507)	288,721	161,364	(13,269)
非控股權益		3,181	(1,591)	12,541	2,281	(8,838)
		<u>60,538</u>	<u>(219,098)</u>	<u>301,262</u>	<u>163,645</u>	<u>(22,107)</u>

附錄一

會計師報告

綜合財務狀況表

	附註	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	28,179	28,845	18,280	27,225
投資物業	14	6,951,118	6,800,843	11,636,599	11,555,206
使用權資產	15	32,165	26,812	34,958	18,782
商譽	16	6,910	16,040	81,956	81,956
應收融資租賃款	17	109,506	132,446	211,572	218,875
其他無形資產	18	17,531	53,036	79,611	66,909
於合營企業及聯營公司的投資	19	27,048	35,740	96,198	105,537
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	813,704	851,774	307,316	320,337
應收貸款	21	14,824	15,923	4,659	5,369
其他非流動資產	22	62,055	71,149	127,856	138,724
遞延稅項資產	30	67,743	126,949	184,109	204,304
非流動資產總值		8,130,783	8,159,557	12,783,114	12,743,224
流動資產					
存貨	23	152	-	483	-
應收貸款	21	26,914	104,930	9,477	7,896
貿易應收款項	24	14,225	11,984	42,660	55,079
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	313,716	337,822	400,281	382,059
應收融資租賃款	17	13,785	20,922	33,649	41,837
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	20	-	-	11,052	-
現金及銀行結餘	26	232,391	348,469	669,710	691,632
流動資產總值		601,183	824,127	1,167,312	1,178,503
流動負債					
貿易應付款項	27	38,062	63,522	81,762	56,074
其他應付款項及應計費用	28	409,299	464,741	783,099	691,052
計息銀行及其他借款	29	469,066	1,210,732	1,091,088	1,048,641
租賃負債	15	387,812	425,903	717,794	925,789
流動負債總額		1,304,239	2,164,898	2,673,743	2,721,556
流動負債淨額		(703,056)	(1,340,771)	(1,506,431)	(1,543,053)
總資產減流動負債		7,427,727	6,818,786	11,276,683	11,200,171
非流動負債					
計息銀行及其他借款	29	1,057,578	195,167	1,159,358	1,266,099
遞延稅項負債	30	163,814	200,018	580,714	607,404
長期租賃負債	15	4,607,050	4,497,194	6,885,410	6,670,321
其他非流動負債	31	34,523	62,177	111,278	112,541
非流動負債總額		5,862,965	4,954,556	8,736,760	8,656,365
資產淨值		1,564,762	1,864,230	2,539,923	2,543,806
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	32	4	4	4	4
儲備	34	1,538,044	1,829,437	2,392,864	2,404,507
		1,538,048	1,829,441	2,392,868	2,404,511
非控股權益		26,714	34,789	147,055	139,295
權益總額		1,564,762	1,864,230	2,539,923	2,543,806

附錄一

會計師報告

綜合權益變動表

	附註	母公司擁有人應佔							非控股 權益	權益 總額
		股本	股份 溢價*	購股權 儲備*	外幣換算 儲備*	累計 虧損*	總計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年1月1日		4	2,520,430	12,549	47,054	(1,207,177)	1,372,860	23,533	1,396,393	
年內利潤		-	-	-	-	60,370	60,370	3,181	63,551	
其他全面虧損		-	-	-	(3,013)	-	(3,013)	-	(3,013)	
年內全面收益／(虧損)總額		-	-	-	(3,013)	60,370	57,357	3,181	60,538	
以股份為基礎的薪酬	33	-	-	8,505	-	-	8,505	-	8,505	
發行優先股**		-	99,326	-	-	-	99,326	-	99,326	
於2019年12月31日及 2020年1月1日		<u>4</u>	<u>2,619,756</u>	<u>21,054</u>	<u>44,041</u>	<u>(1,146,807)</u>	<u>1,538,048</u>	<u>26,714</u>	<u>1,564,762</u>	

** 於2018年6月26日，貴公司、CDPQ Private Equity Asia Pte. Ltd. (「CDPQ (Asia)」)及若干其他相關方訂立D系列股份認購協議，據此，CDPQ (Asia)同意以代價人民幣1,000,000,000元認購102,249,489股D系列股份。貴公司已分別於2018年7月31日及2019年3月16日收到人民幣918,102,000元及人民幣100,350,000元(未扣除2019年股份發行開支人民幣1,024,000元)。

	附註	母公司擁有人應佔							非控股 權益	權益 總額
		股本	股份 溢價*	購股權 儲備*	外幣換算 儲備*	累計 虧損*	總計			
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2019年12月31日及 2020年1月1日		4	2,619,756	21,054	44,041	(1,146,807)	1,538,048	26,714	1,564,762	
年內虧損		-	-	-	-	(229,159)	(229,159)	(1,591)	(230,750)	
其他全面收益		-	-	-	11,652	-	11,652	-	11,652	
年內全面收益／(虧損)總額		-	-	-	11,652	(229,159)	(217,507)	(1,591)	(219,098)	
業務合併產生的非控股權益	38(a)	-	-	-	-	-	-	9,666	9,666	
以股份為基礎的薪酬	33	-	-	14,891	-	-	14,891	-	14,891	
C系列優先股的重新分類	32(a)	-	(44,327)	-	-	-	(44,327)	-	(44,327)	
發行普通股	32(b)	-	27,579	-	-	-	27,579	-	27,579	
發行優先股	32(c)	-	510,757	-	-	-	510,757	-	510,757	
於2020年12月31日及 2021年1月1日		<u>4</u>	<u>3,113,765</u>	<u>35,945</u>	<u>55,693</u>	<u>(1,375,966)</u>	<u>1,829,441</u>	<u>34,789</u>	<u>1,864,230</u>	

附錄一

會計師報告

附註	母公司擁有人應佔							
	股本	股份溢價*	購股權儲備*	外幣換算儲備*	累計虧損*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日及 2021年1月1日	4	3,113,765	35,945	55,693	(1,375,966)	1,829,441	34,789	1,864,230
年內利潤	-	-	-	-	282,752	282,752	12,541	295,293
其他全面收益	-	-	-	5,969	-	5,969	-	5,969
年內全面收益總額	-	-	-	5,969	282,752	288,721	12,541	301,262
業務合併產生的非控股權益	38(g)	-	-	-	-	-	99,725	99,725
以股份為基礎的薪酬	33	-	16,275	-	-	16,275	-	16,275
發行優先股	32(d)	-	258,431	-	-	258,431	-	258,431
於2021年12月31日 及2022年1月1日	<u>4</u>	<u>3,372,196</u>	<u>52,220</u>	<u>61,662</u>	<u>(1,093,214)</u>	<u>2,392,868</u>	<u>147,055</u>	<u>2,539,923</u>
附註	母公司擁有人應佔							
	股本	股份溢價*	購股權儲備*	外幣換算儲備*	累計虧損*	總計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年12月31日及 2021年1月1日	4	3,113,765	35,945	55,693	(1,375,966)	1,829,441	34,789	1,864,230
期內利潤(未經審計)	-	-	-	-	159,421	159,421	2,281	161,702
其他全面收益(未經審計)	-	-	-	1,943	-	1,943	-	1,943
年內全面收益總額 (未經審計)	-	-	-	1,943	159,421	161,364	2,281	163,645
以股份為基礎的薪酬 (未經審計)	33	-	7,578	-	-	7,578	-	7,578
於2021年6月30日(未經審計)	<u>4</u>	<u>3,113,765</u>	<u>43,523</u>	<u>57,636</u>	<u>(1,216,545)</u>	<u>1,998,383</u>	<u>37,070</u>	<u>2,035,453</u>

附錄一

會計師報告

附註	母公司擁有人應佔							非控股 權益	權益 總額
	股本	股份 溢價*	購股權 儲備*	外幣換算 儲備*	累計 虧損*	總計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2021年12月31日及 2022年1月1日	4	3,372,196	52,220	61,662	(1,093,214)	2,392,868	147,055	2,539,923	
期內利潤／(虧損)	-	-	-	-	9,248	9,248	(8,838)	410	
其他全面虧損	-	-	-	(22,517)	-	(22,517)	-	(22,517)	
年內全面收益／(虧損) 總額	-	-	-	(22,517)	9,248	(13,269)	(8,838)	(22,107)	
非控股權益出資	-	-	-	-	-	-	1,078	1,078	
以股份為基礎的薪酬	33	-	24,912	-	-	24,912	-	24,912	
於2022年6月30日	<u>4</u>	<u>3,372,196</u>	<u>77,132</u>	<u>39,145</u>	<u>(1,083,966)</u>	<u>2,404,511</u>	<u>139,295</u>	<u>2,543,806</u>	

* 該等儲備賬戶分別包括於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日綜合財務狀況表中的儲備人民幣1,538,044,000元、人民幣1,829,437,000元、人民幣2,392,864,000元及人民幣2,404,507,000元。

附錄一

會計師報告

綜合現金流量表

附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量					
除稅前利潤／(虧損)：	123,936	(263,026)	389,873	194,346	7,117
調整項目：					
財務成本	7	400,133	423,103	501,296	234,493
其他利息收入	5	(22,152)	(18,998)	(24,055)	(10,128)
應收融資租賃項的利息收入	5	(6,366)	(7,523)	(13,605)	(6,517)
物業、廠房及設備折舊	13	4,288	4,397	4,206	2,105
使用權資產折舊	15	5,353	5,353	6,668	3,274
其他無形資產攤銷	18	4,416	5,962	15,086	7,304
貿易應收款項減值／(減值撥回)	24	545	(32)	(2,114)	1,220
其他應收款項減值	25	7,014	875	2,205	727
應收貸款減值／(減值撥回)	21	217	25	1,850	1,850
融資租賃應收款項減值／(減值撥回)	17	1,031	1,257	983	1,502
其他非流動資產減值	22	104	221	633	259
出售投資物業的收益		(1,117)	(384)	(912)	(912)
出售使用權資產的收益	5(b)	-	-	-	(6,734)
出售物業、廠房及設備項目的虧損		-	15	144	-
出售其他無形資產的虧損		-	160	-	-
出售一家聯營公司權益的虧損		2,413	-	-	-
議價購買收益	38(d)	-	-	(11,693)	-
以權益結算的購股權開支	33	8,505	14,891	16,275	7,578
分估合營企業及聯營公司利潤及虧損	19	5,479	(10,882)	(21,263)	(15,140)
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的收益		(115,085)	(38,070)	(29,544)	(10,805)
外匯差異淨額		5,204	3,159	363	3,941
投資物業公允價值變動	14	194,308	496,734	241,420	95,722
向承租人提供新冠疫情相關租金減免的虧損	17	-	1,798	-	-
		618,226	619,035	1,077,816	510,819
存貨減少／(增加)		107	152	(483)	(87)
貿易應收款項(增加)／減少		(6,118)	3,425	(15,729)	(15,302)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		(10,173)	38,597	35,660	(24,500)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(減少)／增加		(21,883)	12,901	(43,017)	95,351
長期應收款項(增加)／減少		(8,130)	(8,599)	(4,168)	2,100
長期應付款項增加／(減少)		3,733	(4,972)	(360)	50
經營所得現金		575,762	660,539	1,049,719	568,431
已付企業所得稅		(3,933)	(1,962)	(3,008)	(2,705)
經營活動所得現金流量淨額		571,829	658,577	1,046,711	565,726
投資活動產生的現金流量					
購置物業、廠房及設備項目		(16,244)	(13,264)	(12,853)	(6,259)
添置投資物業		(132,010)	(187,678)	(120,561)	(55,882)
添置其他無形資產		(9,126)	(2,311)	(2,813)	(1,292)
收購附屬公司		-	(13,797)	(897,121)	(826,979)
於聯營公司的投資增加		(2,020)	(3,900)	(43,221)	(27,917)
自聯營公司撤資的所得款項		-	4,487	4,026	2,477
貸款予聯營公司	40(a)	(8,029)	-	(54,000)	(54,000)
貸款予同系附屬公司	40(a)	-	(100,000)	-	-
貸款予非控股股東		(9,680)	(500)	(2,100)	(500)
貸款予按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(20,000)	-	-	-
來自合營企業的墊款		-	-	5,630	-
同系附屬公司還款		-	-	100,000	100,000
聯營公司還款	40(a)	-	-	59,367	59,367
非控股股東償還貸款		-	1,360	1,600	400
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產還款		10,800	20,000	-	-
收取融資租賃的遞延代價		12,842	18,812	35,918	14,927
		12,842	18,812	35,918	14,927

附錄一

會計師報告

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
購置按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		(257,019)	-	(63,650)	(52,650)	-
出售合營企業及聯營公司權益的所得款項		4,106	1,603	-	-	-
出售按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產的所得款項		-	-	554,619	554,619	11,052
向附屬公司前任股東提供的還款		-	-	(310,212)	-	(20,000)
已收利息		7,412	2,904	3,864	1,120	944
投資活動所用現金流量淨額		<u>(418,968)</u>	<u>(272,284)</u>	<u>(741,507)</u>	<u>(292,569)</u>	<u>(88,066)</u>
融資活動產生的現金流量						
發行普通股所得款項		-	-	-	-	13,789
發行優先股所得款項		99,326	510,757	258,431	-	-
非控股權益出資		-	-	-	-	1,078
銀行貸款及其他借款的所得款項		574,523	443,837	2,176,530	1,447,409	426,270
償還銀行貸款及其他借款		(219,871)	(551,437)	(1,356,632)	(738,152)	(408,525)
受限制現金解除/(增加)		29,219	(13,034)	4,392	12,228	(42,440)
有關銀行貸款的已質押銀行存款增加		(2,375)	-	-	-	(1,324)
已付利息		(86,951)	(117,602)	(134,199)	(43,828)	(74,112)
租賃付款利息部分	15	(287,005)	(303,000)	(376,409)	(183,979)	(219,634)
租賃付款本金部分	15	(375,310)	(239,420)	(547,946)	(227,887)	(192,704)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額		<u>(268,444)</u>	<u>(269,899)</u>	<u>24,167</u>	<u>265,791</u>	<u>(497,602)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		<u>(115,583)</u>	<u>116,394</u>	<u>329,371</u>	<u>538,948</u>	<u>(27,238)</u>
年/期初現金及現金等價物		337,992	214,870	317,914	317,914	643,547
外匯匯率變動的影響淨額		(7,539)	(13,350)	(3,738)	(3,330)	6,720
年/期末現金及現金等價物		<u>214,870</u>	<u>317,914</u>	<u>643,547</u>	<u>853,532</u>	<u>623,029</u>
現金及現金等價物結餘分析						
現金及銀行結餘	26	232,391	348,469	669,710	871,859	691,632
受限制現金	26	(17,521)	(30,555)	(26,163)	(18,327)	(68,603)
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		<u>214,870</u>	<u>317,914</u>	<u>643,547</u>	<u>853,532</u>	<u>623,029</u>

附錄一

會計師報告

貴公司財務狀況表

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
非流動資產					
投資於附屬公司		12,631	27,520	43,797	60,117
非流動資產總值		<u>12,631</u>	<u>27,520</u>	<u>43,797</u>	<u>60,117</u>
流動資產					
預付款項、其他應收款項及其他資產	25	3,129,646	3,461,478	3,812,678	3,968,447
現金及銀行結餘		<u>16,509</u>	<u>15,350</u>	<u>16,717</u>	<u>37,947</u>
流動資產總值		<u>3,146,155</u>	<u>3,476,828</u>	<u>3,829,395</u>	<u>4,006,394</u>
流動負債					
貿易應付款項、應計費用 及其他應付款項		16,975	20,316	59,314	61,368
計息銀行及其他借款		<u>41,857</u>	<u>336,059</u>	<u>511,843</u>	<u>531,401</u>
流動負債總額		<u>58,832</u>	<u>356,375</u>	<u>571,157</u>	<u>592,769</u>
流動資產淨值		<u>3,087,323</u>	<u>3,120,453</u>	<u>3,258,238</u>	<u>3,413,625</u>
總資產減流動負債		<u>3,099,954</u>	<u>3,147,973</u>	<u>3,302,035</u>	<u>3,473,742</u>
非流動負債					
計息銀行及其他借款		316,043	–	–	–
其他非流動負債		<u>–</u>	<u>45,385</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
非流動負債總額		<u>316,043</u>	<u>45,385</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
資產淨值		<u><u>2,783,911</u></u>	<u><u>3,102,588</u></u>	<u><u>3,302,035</u></u>	<u><u>3,473,742</u></u>
權益					
母公司擁有人應佔權益					
股本	32	4	4	4	4
儲備	34	<u>2,783,907</u>	<u>3,102,584</u>	<u>3,302,031</u>	<u>3,473,738</u>
權益總額		<u><u>2,783,911</u></u>	<u><u>3,102,588</u></u>	<u><u>3,302,035</u></u>	<u><u>3,473,742</u></u>

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於開曼群島註冊成立。貴公司的註冊辦事地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman, KY1-9008, Cayman Islands。

貴公司為一間投資控股公司。於相關期間，貴公司的附屬公司主要從事提供公寓租賃及相關服務。

於相關期間末，貴公司於其附屬公司擁有直接及間接權益，該等公司均為私人有限責任公司，主要附屬公司的詳情載列如下：

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	貴公司應佔權益 百分比		主要業務
				直接	間接	
City Dragon Investment Group Limited	—	2015年11月23日 英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
MoFang Investment Group Limited	—	2016年2月3日 英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
Cubic City Service Apartment International Holdings Co., Ltd.	—	2012年5月17日 英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
HangFang Investment Group Limited	—	2016年2月3日 英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
Magic (China) Investment Holding Limited	—	2016年1月7日 英屬維爾京群島	1美元	100%	—	投資控股
MoFang Service Group Limited	魔樣生活集團有限公司	2012年5月30日 香港	1港元	—	100%	投資控股
City Dragon Management Limited	—	2016年3月9日 香港	1港元	—	100%	投資控股
Yi He Wan Chuang Investment Management Group Limited	宜合萬創投資管理集團有限公司	2015年9月4日 香港	1港元	—	100%	投資控股
HangFang Investment Management Limited	—	2016年3月9日 香港	1港元	—	100%	投資控股
MoFang Investment Management Limited	—	2016年3月9日 香港	1港元	—	100%	投資控股
Cubic City (China) Investment Co., Ltd.	魔方(中國)投資有限公司 ^(a)	2012年6月21日 中國/中國內地	336,973,235美元	—	100%	提供公寓租賃服務
Mofang (Shanghai) Apartment Management Co., Ltd.	魔方(上海)公寓管理有限公司 ^{(b)(c)}	2013年8月23日 中國/中國內地	人民幣1,000,000,000元	—	100%	提供公寓租賃服務
Mofang (Guangzhou) Apartment Management Co., Ltd.	魔方(廣州)公寓管理有限公司 ^{(b)(c)}	2014年4月2日 中國/中國內地	人民幣250,000,000元	—	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Mohui Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	上海魔彗企業管理諮詢有限公司 ^(c)	2021年1月18日 中國/中國內地	人民幣80,000,000元	—	100%	提供公寓租賃服務

附錄一

會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股面值／ 註冊股本	貴公司應佔權益 百分比		主要業務
				直接	間接	
Mofang (Nanjing) Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	魔方(南京)企業管理諮詢有限公司 ^(b)	2015年12月16日 中國／中國內地	人民幣730,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Mofang (Shenzhen) Apartment Management Co., Ltd.	魔方(深圳)公寓管理有限公司 ^(b)	2016年9月6日 中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Mofang Yiju (Hangzhou) Enterprise Management Co., Ltd.	魔方億居(杭州)企業管理有限公司	2016年8月16日 中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Mofang Hotel Management Co., Ltd.	上海魔方酒店管理有限公司	2016年7月8日 中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
City Mofang (Beijing) Apartment Management Co., Ltd.	城市魔方(北京)公寓管理有限公司 ^(b)	2014年8月14日 中國／中國內地	人民幣15,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
City Mofang (Beijing) Property Management Co., Ltd.	城市魔方(北京)物業管理有限公司	2016年8月31日 中國／中國內地	7,500,000美元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Zunlun Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	上海尊倫企業管理諮詢有限公司	2017年6月23日 中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
Shanghai Shengzhao Enterprise Management Co., Ltd.	上海盛照企業管理有限公司	2016年4月13日 中國／中國內地	人民幣75,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Xier Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	上海熙爾企業管理諮詢有限公司	2017年6月15日 中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Mofang (Chengdu) Enterprise Management Co., Ltd.	魔方(成都)企業管理有限公司	2016年12月22日 中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Manyue Hotel Management Co., Ltd.	上海蔓越酒店管理有限公司	2017年7月31日 中國／中國內地	人民幣20,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengsheng Asset Management Co., Ltd.	上海盛升資產管理有限公司	2015年11月30日 中國／中國內地	人民幣40,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Mofang Apartment Management (Wuhan) Co., Ltd.	魔方公寓管理(武漢)有限公司	2016年11月17日 中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengmu Asset Management Co., Ltd.	上海盛沐資產管理有限公司	2015年11月12日 中國／中國內地	人民幣40,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengyi Enterprise Management Co., Ltd.	上海盛熠企業管理有限公司	2015年12月28日 中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengjiang Investment Management Co., Ltd.	上海盛疆投資管理有限公司	2016年3月29日 中國／中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Mofang (Xi'an) Apartment Rental Co., Ltd.	魔方(西安)公寓住房租賃有限公司	2017年1月10日 中國／中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務

附錄一

會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立／ 註冊地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股面值／ 註冊股本	貴公司應佔權益 百分比		主要業務
				直接	間接	
Shanghai Hengshuo Apartment Hotel Co., Ltd.	上海恒碩公寓酒店有限公司	2006年6月30日 中國／中國內地	人民幣42,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengdie Enterprise Management Co., Ltd.	上海盛迭企業管理有限公司	2017年4月6日 中國／中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengpai Investment Management Co., Ltd.	上海盛派投資管理有限公司	2016年3月2日 中國／中國內地	人民幣28,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shenggu Enterprise Management Co., Ltd.	上海盛汨企業管理有限公司	2016年7月9日 中國／中國內地	人民幣17,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengduo Asset Management Co., Ltd.	上海盛鐸資產管理有限公司	2015年12月30日 中國／中國內地	人民幣24,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengliang Enterprise Management Co., Ltd.	上海盛梁企業管理有限公司	2016年11月4日 中國／中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Hemaoy Enterprise Management Co., Ltd.	上海和懋企業管理有限公司	2016年9月8日 中國／中國內地	人民幣13,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Hexie Industrial Co., Ltd.	上海和鋸實業有限公司	2016年6月23日 中國／中國內地	人民幣18,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengchong Corporate Management Co., Ltd.	上海盛融企業管理有限公司	2016年9月1日 中國／中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Shengjian Apartment Management Co., Ltd.	上海盛踐公寓管理有限公司	2019年4月16日 中國／中國內地	人民幣3,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Moyu Investment Management Co., Ltd.	上海魔域投資管理有限公司 ^(b)	2014年12月12日 中國／中國內地	6,000,000美元	-	100%	提供公寓租賃服務
City Magic (Beijing) Technical Co., Ltd.	城市魔方(北京)科技 有限公司	2016年1月13日 中國／中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Jinghong Yuanyu Apartment Management Co., Ltd.	上海景閔遠寓公寓管理 有限公司(「上海景閔」)	2019年5月13日 中國／中國內地	人民幣40,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Qingteng Property Management Co., Ltd.	上海慶騰物業管理有限公司	2016年7月8日 中國／中國內地	人民幣3,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Mofang Bingkang (Hangzhou) Enterprise Management Co., Ltd.	魔方濱康(杭州)企業管理 有限公司	2016年12月12日 中國／中國內地	人民幣50,010,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Yinchen Industrial Co., Ltd.	上海胤臣實業有限公司 (「上海胤臣」)	2010年12月8日 中國／中國內地	人民幣500,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Mashen Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	上海瑪申企業管理諮詢 有限公司	2018年7月13日 中國／中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務

附錄一

會計師報告

英文名稱	中文名稱	註冊成立/ 註冊地點及日期 以及營業地點	已發行 普通股面值/ 註冊股本	貴公司應佔權益 百分比		主要業務
				直接	間接	
Shanghai Hanlei Enterprise Management Consulting Co., Ltd.	上海涵磊企業管理諮詢有限公司 ^(b)	2017年8月8日 中國/中國內地	人民幣50,000,000元	-	100%	投資控股
Shenzhen Yixin Apartment Management Co., Ltd.	深圳市宜鑫公寓管理有限公司	2015年11月10日 中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Pulemen apartment management (Beijing) Co., Ltd.	普樂門公寓管理(北京)有限公司	2011年8月23日 中國/中國內地	人民幣26,720,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Kangli Apartment Management Co., Ltd.	上海康利公寓管理有限公司	2020年5月11日 中國/中國內地	人民幣100,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shenzhen Weike Apartment Investment Management Co., Ltd.	深圳微客公寓投資管理有限公司	2015年10月20日 中國/中國內地	人民幣62,615,680元	-	80%	提供公寓租賃服務
Beijing Huizhan Asset Management Co., Ltd.	北京輝展資產管理有限公司 ^(d) (「北京輝展」)	2012年10月19日 中國/中國內地	人民幣5,000,000元	-	80%	提供公寓租賃服務
Shanghai Kaidun Hotel Management Co., Ltd.	上海凱頓酒店管理有限公司 (「上海凱頓」)	2005年6月2日 中國/中國內地	人民幣12,668,290元	-	51%	提供公寓租賃服務
Shanghai Hanmo Enterprise Management Co., Ltd.	上海瀚墨企業管理有限公司 (「上海瀚墨」)	2014年10月8日 中國/中國內地	人民幣30,607,635元	-	60%	提供公寓租賃服務
Shanghai Haoji Apartment Management Co., Ltd.	上海灝吉公寓管理有限公司 (「上海灝吉」)	2020年9月10日 中國/中國內地	人民幣6,600,000元	-	100%	提供公寓租賃服務
Shanghai Mo'er Asset Management Co., Ltd.	上海摩珥資產管理有限公司	2015年6月12日 中國/中國內地	人民幣10,000,000元	-	100%	提供公寓租賃服務

附註：

- (a) 魔方(中國)投資有限公司根據中國公認會計準則(「中國公認會計準則」)編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已由德勤華永會計師事務所(特殊普通合夥)審計，而根據中國公認會計準則編製的截至2020年及2021年12月31日止年度的法定財務報表已由安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (b) 根據中國公認會計準則編製的截至2019年12月31日止年度的法定財務報表已由上海立達聯合會計師事務所審計。
- (c) 根據中國公認會計準則編製的截至2020年12月31日止年度的法定財務報表已由深圳思傑會計師事務所(普通合夥)審計。
- (d) 根據中國公認會計準則編製的截至2019年及2020年12月31日止年度的法定財務報表已由北京東審會計師事務所(特殊普通合夥)審計。
- (e) 根據中國公認會計準則編製的截至2021年12月31日止年度的法定財務報表已由安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)審計。

由於本附註上文所述在中國註冊的該等公司並無官方英文名稱，其英文名稱為 貴公司董事盡最大努力翻譯中文名稱所得。

上表載述 貴公司的附屬公司。董事認為該等公司對相關期間的業績起重要影響或為 貴集團資產淨值之重要組成部分。董事認為，若詳述其他附屬公司將導致提供的資料過於冗長。

2.1 編製基準

儘管 貴集團於2022年6月30日錄得流動負債淨額人民幣1,543,053,000元，過往財務資料乃按持續經營基準編製。 貴集團評估通過經營活動賺取現金的能力以確定其流動性。 貴公司董事已對 貴集團自2022年6月30日起計十二個月期間的營運資金預測進行審核。 貴公司董事認為， 貴集團將擁有足夠的營運資金，以應對到期時的金融負債及責任，並於2022年6月30日起計未來十二個月內維持其營運。

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時， 貴集團已提前採納適用於從2022年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外， 貴集團已提前採納2021年6月30日後的新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟以公允價值計量的投資物業及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

合併基準

綜合財務報表包括 貴公司及其附屬公司（統稱為「貴集團」）截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月的財務報表。附屬公司指由 貴公司直接或間接控制的實體（包括結構化實體）。當 貴集團因參與投資對象運營而承受風險或享有可變回報並能夠通過對投資對象的權力（即賦予 貴集團現有或未來主導投資對象相關活動的既存權利）影響該等回報時，即取得對投資對象的控制權。

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

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

附屬公司的財務報表乃就與 貴公司相同的相關期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由 貴集團取得控制權當日起合併計算，並會繼續合併，直至該等控制權終止。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘，損益及其他全面收益的各個組成部分仍會歸屬於 貴集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與 貴集團成員公司間交易有關的現金流，將於合併時悉數撤銷。

倘事實及情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則 貴集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權權益的變動（並無喪失控制權）於入賬時列作權益交易。

倘 貴集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產（包括商譽）及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公允價值；(ii)任何獲保留投資的公允價值；及(iii)任何因此產生計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收益確認的 貴集團應佔部分，乃按照 貴集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留利潤。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴集團並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴集團擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ²
國際財務報告準則第17號	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ¹
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號－比較資料 ¹
國際會計準則第1號及國際財務 報告準則實務報告第2號 （修訂本）	會計政策披露 ¹
國際會計準則第1號（修訂本）	將負債分類為流動或非流動 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ¹
國際會計準則第12號（修訂本）	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 ¹

- 1 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效
- 2 尚未釐定強制性生效日期但可供採納
- 3 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴集團正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴集團認為，採用該等準則不會對貴集團的財務狀況及財務業績產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

於聯營公司及合營企業的投資

聯營公司是指貴集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且貴集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與投資對象的財務及營運政策決策的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營企業指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營企業的資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合同協定對一項安排所共有的控制，共同控制權僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

貴集團於聯營公司及合營企業的投資乃採用權益會計法按貴集團應佔的資產淨值減任何減值虧損後，在綜合財務狀況表中列賬。若會計政策存在不一致之處，應當對其進行調整。

貴集團應佔聯營公司及合營企業的收購後業績及其他全面收益乃計入綜合損益及其他全面收益表。此外，當聯營公司或合營企業的權益內直接確認一項變動，則貴集團在適當情況下會在綜合權益變動表確認其應佔的變動金額。貴集團與其聯營公司或合營企業間交易的未變現盈利及虧損按貴集團應佔該等聯營公司或合營企業的投資撇銷，惟未變現虧損提供已轉讓資產減值的憑證則除外。收購聯營公司或合營企業所產生的商譽列為貴集團於聯營公司或合營企業的投資的一部分。

倘於聯營公司的投資變成於合營企業的投資，則保留權益不會重新計量，反之亦然。投資繼續以權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對聯營公司的重大影響力或失去對合營企業的共同控制權後，貴集團以公允價值計量及確認任何保留投資。於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公允價值及出售所得款項之間的任何差額，於損益確認。

當於聯營公司或合營企業的投資歸類為持有待售，該投資將根據國際財務報表準則第5號持有待售的非流動性資產和終止經營進行核算。

業務合併及商譽

業務合併乃以收購法列賬。已轉讓代價乃以收購日期的公允價值計量，該公允價值為 貴集團轉讓的資產於收購日期的公允價值、 貴集團自被收購方前擁有人承擔的負債，及 貴集團發行以換取被收購方控制權的股本權益的總和。於各業務合併中， 貴集團選擇是否以公允價值或於被收購方可識別資產淨值的應佔比例，計量於被收購方的非控股權益，即賦予彼等持有人在清盤時按比例分佔淨資產的現有所有權權益。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列為開支。

當所收購的一組活動及資產包括對共同創造產出能力作出重大貢獻的資源投入及一項實質過程， 貴集團確定其已收購一項業務。

當 貴集團收購一項業務，其會根據合約條款、於收購日期的經濟環境及相關條件，評估將承擔的金融資產及負債，以作出合適分類及指定。此舉包括在所收購公司主合約中分割出嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段進行，先前持有的股權以收購日期的公允價值重新計量，而任何收益或虧損於損益表中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。分類為資產或負債的或然代價以公允價值計量，並於損益確認公允價值變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

商譽初始按成本計量，即已轉讓代價、非控股權益的已確認金額及 貴集團先前持有的被收購方股權的任何公允價值總額超出所收購可識別資產及所承擔負債的金額。倘該代價與其他項目的總和低於所收購資產淨值的公允價值，該差額於重新評估後於損益內確認為議價購買收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽須每年作減值測試，若有事件發生或情況改變顯示賬面值可能減值時，則會更頻繁地進行測試。 貴集團於12月31日就商譽進行年度減值測試。為進行減值測試，在業務合併中購入的商譽自收購日期被分配至預期可從合併產生的協同效益中獲益的 貴集團各個現金產生單位或現金產生單位組別，而無論 貴集團其他資產或負債是否已分配至該等單位或單位組別。

減值會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。當現金產生單位（現金產生單位組別）的可收回金額低於賬面金額時，則會確認減值虧損。已就商譽確認的減值虧損不得於其後期間撥回。

倘商譽被分配至現金產生單位（或現金產生單位組別）而該單位的部分業務已售出，則在釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽會計入經營業務的賬面值。在該等情況下出售的商譽，會根據出售業務的相對價值及現金產生單位的保留份額進行計量。

公允價值計量

貴集團於各相關期間末按公允價值計量其投資物業以及若干金融工具。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴集團能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴集團透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。在測試現金產生單位的減值時，倘可在合理及一致的基礎上進行分配，則公司資產（例如總部大樓）的一部分賬面值會分配予個別現金產生單位，否則分配予最小的現金產生單位組別。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴集團有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士的直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴集團；
 - (ii) 對 貴集團發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴集團或 貴集團母公司的主要管理層成員；或
- (b) 有關人士為符合以下任何條件的實體：
 - (i) 該實體與 貴集團屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴集團均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴集團或與 貴集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）的主要管理層人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司向 貴集團或 貴集團母公司提供主要管理人員服務。

物業、廠房及設備與折舊

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

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的開支，例如維修保養開支，一般於產生期間自損益扣除。在符合確認標準的情況下，重大檢查的開支於資產賬面值撥充資本以作代替。如果須不時更換物業、廠房及設備的重要部分，則 貴集團將該等部分確認為具有特定可使用年期的個別資產，並按各自的可使用年期折舊。

折舊乃於各物業、廠房及設備項目的估計可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折舊率如下：

租賃物業裝修	租賃期及資產估計可使用年期（以較短者為準）
電子設備	11.88%
傢具	11.88%
汽車	11.88%

附錄一

會計師報告

倘物業、廠房及設備項目內部分的可使用年期不同，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、可使用年期及折舊方法最少會於各財政年度末檢討，並於適當時作出調整。

物業、廠房及設備項目（包括初始確認的任何重大部分）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。於終止確認資產的年度在損益中確認的出售或報廢的任何收益或虧損指有關資產銷售所得款項淨額與賬面值之間的差額。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業的公允價值變動所產生的盈虧計入產生年度的損益。

報廢或出售投資物業的任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

無形資產（商譽除外）

單獨收購的無形資產於初步確認時按成本計量。在業務合併過程中收購無形資產的成本為收購當日的公允價值。無形資產可使用年期被評定為有限或無限年期。具有有限可使用年期的無形資產隨後在可使用的經濟年期內攤銷，並在有跡象顯示無形資產可能減值時進行減值評估。有限使用年期的無形資產攤銷期及攤銷方法至少須於各財政年度末檢討。

無形資產於以下可使用經濟年期內按直線法攤銷：

軟件	5年
管理合約	3至9.92年

軟件

軟件按成本減任何減值虧損列賬，並於其估計可使用年期5年內按直線法攤銷。

研發成本

所有研究成本於產生時計入損益。

開發新產品項目產生開支，只有在貴集團能展示完成該無形資產的技術可行性以使其可供使用或銷售、其完成的意圖以及其使用或銷售該資產的能力、資產將如何產生未來經濟利益，完成項目的資源可用性以及在開發過程中可靠地計量開支的能力時，方予以資本化並遞延。不符合這些準則的研發成本在發生時計入開支。

管理合約

管理合約指收購附屬公司時產生的第三方託管公寓服務協議的公允價值，並於剩餘期限3至9.92年內攤銷。

租賃

貴集團於合約開始時評估合約是否為租售或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

貴集團作為承租人

貴集團對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴集團確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(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的日期）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，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。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在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期（以較短者為準）內以直線法計提折舊如下：

樓宇	8至10年
----	-------

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予貴集團或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴集團的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何應收租賃優惠、基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴集團行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴集團將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發導致付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴集團使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

(c) 短期租賃及低價值資產租賃

貴集團對辦公室、汽車、設備及綠植的短期租賃（即該等自開始日期起計的租賃期為十二個月或以下且不包含購買選擇權的租賃）應用短期租賃確認豁免。其亦對被認為是低價值的辦公設備及盆栽植物的租賃應用低價值資產租賃確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租賃期內以直線法確認為開支。

貴集團作為出租人

當 貴集團作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴集團並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴集團按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當 貴集團作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為 貴集團應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則 貴集團將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本及按公允價值計量且其變動計入損益計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴集團管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴集團已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外，貴集團初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴集團已應用可行權宜之計的貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴集團管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴集團承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產乃以公允價值於綜合財務狀況表列賬，並將公允價值的變動淨額於損益確認。

該類別包括 貴集團並無不可撤銷地選擇按公允價值計入其他全面收益進行分類的股權投資。分類為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的股權投資的股息在支付權確立、與股息有關的經濟利益可能流入 貴集團且股息金額能夠可靠計量時，亦於損益表中確認為其他收入。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴集團的綜合財務狀況表移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴集團已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴集團已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴集團會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴集團繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴集團亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴集團保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴集團或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴集團就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴集團預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各相關期間末，貴集團評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾90日未還款，則貴集團認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴集團持有的任何信貸提升措施前，貴集團不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴集團亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撤銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於報告日期發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴集團應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴集團應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴集團並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴集團已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款以及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴集團的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債（貸款及借款）

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或屆滿時終止確認。

當現有金融負債為同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益確認。

抵銷金融工具

倘於現時具有可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算，或同時變現資產及清償負債時，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於綜合財務狀況表內呈報淨額。

存貨

存貨主要包括商品，並按成本與可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本按先進先出基準釐定。可變現淨值根據估計售價減出售所產生的任何估計成本釐定。

現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴集團現金管理的組成部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與於損益外確認的項目有關的所得稅在損益以外的其他全面收益內確認或直接於權益內確認。

即期稅項資產及負債根據截至報告期末已制定或實際上已制定的稅率（及稅法），經考慮 貴集團經營所在國家的現行解釋及慣例，按預期從稅務機關收回或支付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項採用負債法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利的部分時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且可獲將被暫時差額抵銷的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行審閱，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，該預計稅率應以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計算。

當且僅當 貴集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

來自投資物業經營租賃的收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶時，其金額反映 貴集團預期以該等貨品或服務有權獲得的代價時，予以確認客戶合約的收益。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴集團將貨品或服務轉移至客戶時有權獲得的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

倘合約中包含就向客戶轉移貨品或服務為客戶提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則收入按應收賬款的現值計量，並使用合約開始時 貴集團與客戶的單獨融資交易中反映的貼現率貼現。倘合約中包含為 貴集團提供超過一年的重大融資利益的融資部分，則根據該合約確認的收入包括按實際利率法計算的合約負債所產生的利息開支。對於客戶付款與承諾的貨品或服務轉移期限為一年或以下的合約， 貴集團採用國際財務報告準則第15號的實際權宜方法，不會因重大融資部分的影響調整交易價格。

(a) 銷售產品

銷售產品的收入於資產控制權轉讓至客戶的時間點確認，一般為交付產品時。

(b) 提供公寓管理服務

貴集團按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。 貴集團按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴集團所提供的相關服務帶來的益處同時隨時間確認。

(c) 提供加盟管理和第三方託管公寓服務

貴集團按委管加盟模式向顧客提供加盟管理和第三方託管公寓服務，主要包括在保持 貴集團品牌或使用第三方品牌的同時，指派經理、現場員工培訓及開展日常營運相關（其中包括）的技術支援、客戶服務、銷售及市場營銷。

加盟管理和第三方託管公寓服務的收入主要包括固定加盟費及按總收入百分比收取的可變費用。收入於加盟商在獲得並享受 貴集團所提供服務益處的同時隨時間確認。

(d) 提供增值服務

增值服務包括停車服務、電梯廣告服務等。

(e) 提供諮詢服務

諮詢服務主要包括就公寓建造及裝修、運營管理及市場發展策略提供的技術建議及指引。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

當股東收取付款的權利獲確立， 貴集團可能有與股息相關的經濟利益並能可靠計量股息金額時，股息收入予以確認。

合約負債

合約負債於 貴集團轉讓相關貨品或服務前在收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴集團履行合約（即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權）時確認為收入。

以股份為基礎的付款

貴公司設立購股權計劃，以獎勵及獎賞對貴集團在營運方面的成就曾作出貢獻的合資格參與人士。貴集團的僱員（包括董事）以股份為基礎付款的方式收取酬金，據此，僱員以提供服務作為獲取權益工具的代價（「權益結算交易」）。

就2002年11月7日後授出與僱員進行權益結算交易的成本參考授出日期的公允價值計算。公允價值由外聘估值師採用二項式模型釐定，進一步詳情載於過往財務資料附註33。

權益結算交易的成本連同股本的相應升幅會於達到表現及／或服務條件的期間於僱員福利開支確認。於歸屬日前各相關期間末就權益結算交易確認的累積開支，反映歸屬期已屆滿部分及貴集團對最終將歸屬的股本工具數目的最佳估計。於某一期間內在損益表內扣除或進賬的金額乃反映累積開支於期初與期末確認時的變動。

釐定獎勵於授出日期的公允價值時並無考慮服務及非市場表現條件，惟作為貴集團對最終將歸屬的權益工具數目的最佳估計的一部分，將評估達成條件的可能性。市場表現條件反映於授出日期的公允價值內。獎勵附帶的但並無相關服務要求的任何其他條件均被視為非歸屬條件。非歸屬條件於獎勵公允價值反映，並會導致任何獎勵即時支銷，除非亦設有服務及／或表現條件則另作別論。

因未能達致非市場表現及／或服務條件而最終未能歸屬的獎勵不會確認開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則交易均被視為已歸屬，而不論市場或非歸屬條件是否達成，前提為所有其他表現及／或服務條件須已達成。

倘權益結算獎勵的條款經修訂而獎勵的原有條款已達成，則最少須確認猶如條款並無修訂的開支。此外，倘任何修訂導致於修訂日期計量的以股份為基礎的付款公允價值總額有所增加或對僱員有利，則該等修訂確認開支。

倘若權益結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未就獎勵確認的開支，均應立刻確認。此包括於貴集團或僱員的控制範圍內的非歸屬條件並未達成的任何獎勵。然而，若授予新獎勵代替已註銷的獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷的及新獎勵，均應被視為原獎勵的變更，一如前段所述。

計算每股盈利時，未行使購股權的攤薄影響列作額外股份攤薄影響。

其他僱員福利

退休金計劃

貴集團於中國內地的僱員須參與地方市政府運作的中央退休金計劃。貴集團須按其薪金成本的特定百分比向中央退休金計劃供款。供款將根據中央退休金計劃規則於應付時從損益中扣除。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

股息

末期股息獲股東於股東大會批准宣派後確認為負債。建議末期股息於過往財務資料附註11披露。

外幣

該等財務報表乃以人民幣列報。貴集團內各實體均自行決定其功能貨幣，而各實體的財務報表所包含的項目均採用該功能貨幣計量。貴集團內各實體所錄得外幣結算交易最初以交易當日各自的功能貨幣匯率記錄。以外幣計算的貨幣資產及負債按各相關期間末的功能貨幣匯率換算。結算或換算貨幣項目時產生的差額於損益表中確認。

以外幣歷史成本計算的非貨幣項目按首次交易當日的匯率換算。以外幣公允價值計算的非貨幣項目按計量公允價值當日的匯率換算。換算非貨幣項目而產生的收益或虧損以公允價值計量，按確認該項目的公允價值變動的收益或虧損一致的方法處理（即其他全面收益或損益已確認的項目的公允價值收益或虧損，其匯兌差額亦分別於其他全面收益或損益確認）。

在釐定初步確認有關資產的匯率、終止確認非貨幣性資產或與預收代價相關的非貨幣性負債的開支或收入時，初步交易日期是指貴集團初步確認非貨幣性資產或預收代價產生的非貨幣性負債的日期。如有多個預付或預收款項，則貴集團須釐定各支付預付代價或收到預收代價的交易日期。

貴公司及若干境外附屬公司的功能貨幣為人民幣以外之貨幣。於相關期間末，該等實體的資產與負債按相關期間末的現行匯率換算為人民幣，而其損益表則按與交易日相近的匯率換算為人民幣。

換算產生的匯兌差額於其他全面收益確認，並累計入匯兌波動儲備。出售境外業務時，有關該特定境外業務的其他全面收益部分已於損益表確認。

收購境外業務產生的任何商譽及對因收購產生的資產及負債賬面值作出的任何公允價值調整，均視作境外業務的資產及負債，並按結算匯率換算。

就綜合現金流量表而言，境外附屬公司的現金流量按年度加權平均匯率換算為人民幣。

3. 重大會計判斷及估計

編製貴集團過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用貴集團會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴集團作為出租人

貴集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業之絕大部分公允價值，貴集團已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

優先股的分類

貴集團已發行多系列分類為權益工具的優先股。貴集團已根據其合約條款及經濟實質確定並無合約責任須向另一實體交付現金或其他金融資產，或在可能不利發行人的情況下與另一實體交換金融資產或金融負債。

研發開支

開發成本根據財務報表附註2.3所述研發開支會計政策予以資本化。確定資本化的金額需要管理層就預期資產未來產生現金、將應用的貼現率及預期利益期限作出假設。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

確認以股份為基礎的薪酬開支

貴集團設立購股權計劃，並向僱員、董事及其他合資格人士授出購股權。購股權的公允價值乃於授出日期按二項期權定價模型釐定，預期於各歸屬期間支銷。董事及第三方估值師作出重大估計及假設（包括股息收益率、預期波幅、無風險利率及預期年期），其詳情於附註33披露。

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於綜合財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於附註14）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致貴集團計入綜合財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貴集團計入投資物業的使用權資產賬面淨值分別為人民幣6,951,118,000元、人民幣6,800,843,000元、人民幣11,636,599,000元及人民幣11,555,206,000元。

租賃 – 估計增量借款利率

貴集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴集團使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

無形資產的可使用年期

貴集團管理層確定 貴集團無形資產的估計可使用年期及相關攤銷開支。此估計是根據具有類似性質及功能的無形資產的實際可使用年期的歷史經驗得出。若使用年期低於先前估計年期，管理層將增加攤銷開支，或將撤銷或撤減技術上過時或非策略性資產。實際經濟年期可能與估計可使用年期不同。定期檢討或會導致可攤銷年期有變化，因此導致未來期間的攤銷開支有變化。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。進一步詳情載於過往財務資料附註30。

商譽減值

貴集團至少每年釐定商譽是否減值。此要求對已獲分配商譽的現金產生單位的使用價值作出估計。估計使用價值要求 貴集團對來自現金產生單位的預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適貼現率計算該等現金流量的現值。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，商譽的賬面值分別為人民幣6,910,000元、人民幣16,040,000元、人民幣81,956,000元及人民幣81,956,000元。進一步詳情列於附註16。

非金融資產(商譽除外)減值

貴集團會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

非上市股權投資及債務投資的公允價值

貴集團根據預期現金流量按適用於具有類似條款及風險特徵的項目的現行利率貼現對非上市股權投資及債務投資進行估值。該等估值要求 貴公司對預期未來現金流量、貼現率及可持續增長率作出估計，因此存在不確定性。 貴集團將投資的公允價值歸類為第三層級。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，非上市股權投資的公允價值分別為人民幣795,628,000元、人民幣831,886,000元、人民幣285,438,000元及人民幣297,401,000元。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，債務投資的公允價值分別為人民幣18,076,000元、人民幣19,888,000元、人民幣21,878,000元及人民幣22,936,000元。進一步詳情載列於過往財務資料附註20。

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

貴集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率乃基於擁有類似虧損模式(即地區、產品類別、客戶類別及評級以及信用證及其他信貸保險形式的保障範圍)的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。

撥備矩陣最初基於 貴集團的歷史觀察違約率。 貴集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況預期將於未來一年內惡化，這可能導致違約數量增加，歷史違約率將得到調整。歷史觀察違約率於各往績記錄期間末進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

附錄一

會計師報告

對歷史觀察違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估是一項重大估計。預期信貸虧損金額對環境及預測經濟狀況的變動敏感。貴集團的歷史信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦可能無法代表未來客戶的實際違約。有關貴集團貿易應收款項的預期信貸虧損的資料於財務報表附註24及附註25披露。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴集團按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴集團主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴集團幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴集團總收入的10%。

5. 收入、其他收入及收益

收入分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
直營模式					
公寓租賃服務	861,879	860,650	1,292,793	599,926	754,115
公寓管理服務	48,850	52,005	96,662	45,472	54,660
	<u>910,729</u>	<u>912,655</u>	<u>1,389,455</u>	<u>645,398</u>	<u>808,775</u>
加盟管理和第三方託管模式	<u>9,237</u>	<u>18,681</u>	<u>37,849</u>	<u>17,643</u>	<u>17,599</u>
其他					
商業轉租	11,058	5,621	21,691	10,928	11,703
增值服務	9,594	9,432	10,769	5,523	5,828
諮詢服務及產品銷售	6,098	2,599	11,326	5,076	5,974
	<u>26,750</u>	<u>17,652</u>	<u>43,786</u>	<u>21,527</u>	<u>23,505</u>
	<u>946,716</u>	<u>948,988</u>	<u>1,471,090</u>	<u>684,568</u>	<u>849,879</u>

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
來自投資物業經營租賃的收入					
公寓租賃服務	861,879	860,650	1,292,793	599,926	754,115
商業轉租	11,058	5,621	21,691	10,928	11,703
客戶合約收入	73,779	82,717	156,606	73,714	84,061
	<u>946,716</u>	<u>948,988</u>	<u>1,471,090</u>	<u>684,568</u>	<u>849,879</u>

客戶合約的收入

(a) 細分收入資料

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
服務類型					
公寓管理服務	48,850	52,005	96,662	45,472	54,660
加盟管理和第三方託管公寓服務	9,237	18,681	37,849	17,643	17,599
增值服務	9,594	9,432	10,769	5,523	5,828
諮詢服務及產品銷售	6,098	2,599	11,326	5,076	5,974
來自客戶合約的總收入	<u>73,779</u>	<u>82,717</u>	<u>156,606</u>	<u>73,714</u>	<u>84,061</u>
區域市場					
中國內地	73,779	82,717	156,606	73,714	84,061
來自客戶合約的總收入	<u>73,779</u>	<u>82,717</u>	<u>156,606</u>	<u>73,714</u>	<u>84,061</u>
收入確認時點					
隨時間轉移服務	73,779	81,427	153,411	71,539	81,744
於某一時間點轉移產品	–	1,290	3,195	2,175	2,317
來自客戶合約的總收入	<u>73,779</u>	<u>82,717</u>	<u>156,606</u>	<u>73,714</u>	<u>84,061</u>

下表列示於相關期間確認並於各相關期間初計入合約負債的收入金額：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
於各相關期間初計入合約負債的已確認收入：					
公寓管理服務	6,341	5,887	6,947	6,947	14,908
加盟管理和第三方託管公寓收入	155	840	569	285	686
	<u>6,496</u>	<u>6,727</u>	<u>7,516</u>	<u>7,232</u>	<u>15,594</u>

(b) 履約責任

有關 貴集團履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

加盟管理和第三方託管公寓服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期3年或以上，並根據產生的時間開具賬單。

增值服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

諮詢服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

銷售產品

銷售產品的收入於資產的控制權轉移至客戶的時間點確認，一般為產品交付時。

附錄一

會計師報告

於各相關期間末，分配至剩餘履約責任（未履行或部分未履行）的預收客戶代價如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
預計將確認為收入的金額：					
1年內	6,727	7,516	15,943	13,434	11,807
1年後	1,420	2,033	2,015	2,990	2,424
	<u>8,147</u>	<u>9,549</u>	<u>17,958</u>	<u>16,424</u>	<u>14,231</u>
	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
其他收入					
其他利息收入	22,152	18,998	24,055	10,128	13,603
補償收入	7,731	6,433	4,842	4,535	738
融資租賃利息收入	6,366	7,523	13,605	6,517	7,785
政府補助*	3,464	11,354	35,542	15,311	9,082
銀行利息收入	1,195	1,480	1,633	736	1,631
其他	3,345	2,225	1,148	1,020	802
	<u>44,253</u>	<u>48,013</u>	<u>80,825</u>	<u>38,247</u>	<u>33,641</u>
收益					
議價購買收益	38(d)	-	11,693	-	-
出售使用權資產收益		-	-	-	6,734
	-	-	11,693	-	6,734
	<u>44,253</u>	<u>48,013</u>	<u>92,518</u>	<u>38,247</u>	<u>40,375</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或有事項。

6. 除稅前利潤／(虧損)

貴集團除稅前利潤／(虧損)乃經扣除／(計入)以下各項得出：

	附註	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
所提供服務及所售產品的成本		138,368	162,593	203,760	100,453	119,263
物業、廠房及設備折舊	13	4,288	4,397	4,206	2,105	1,729
使用權資產折舊	15	5,353	5,353	6,668	3,274	2,796
其他無形資產攤銷*	18	4,416	5,962	15,086	7,304	12,247
核數師酬金		1,477	2,093	2,285	82	33
僱員福利開支(不包括董事薪酬)(附註8)：						
工資、薪金及獎金		118,760	124,715	179,556	78,485	93,982
退休金計劃供款		31,292	15,312	39,295	19,013	21,404
匯兌差額淨值		5,204	3,159	363	3,941	16,887
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	24	545	(32)	(2,114)	1,220	1,530
其他應收款項減值淨額	25	7,014	875	2,205	727	171
應收貸款減值／(減值撥回)淨額	21	217	25	1,850	1,850	(9)
其他非流動資產減值	22	104	221	633	259	183
融資租賃應收款項減值／(減值撥回)	17	1,031	1,257	983	1,502	(473)
出售於聯營公司投資的虧損		2,413	-	-	-	-
罰金		5,580	1,294	9,029	7,493	1,375
投資物業公允價值變動	14	194,308	496,734	241,420	95,722	324,003
按公允價值計量且其變動計入損益的 金融資產公允價值變動		(115,085)	(38,070)	(29,544)	(10,805)	(13,021)
出租人提供的新冠疫情相關租金減免**	15	-	(27,943)	(10,995)	(6,467)	(41,653)
提供予承租人的新冠疫情相關租金減免	17	-	1,798	-	-	-

* 相關期間的該等項目在損益中入賬列為「所提供服務及所售產品的成本」及「行政開支」。

** 相關期間的該等項目在損益中入賬列為「投資物業公允價值變動」。

附錄一

會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
借款、其他應付款項及長期應付款項利息	113,128	120,103	124,887	50,514	83,128
租賃負債利息 (附註1.5(b))	287,005	303,000	376,409	183,979	219,634
	<u>400,133</u>	<u>423,103</u>	<u>501,296</u>	<u>234,493</u>	<u>302,762</u>

8. 董事薪酬

若干董事就彼等獲委任為該等附屬公司董事從現時組成 貴集團的附屬公司收取薪酬。該等附屬公司的財務報表所記錄該等董事各自的薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
袍金	-	-	-	-	-
其他酬金	-	-	-	-	-
薪金、津貼及實物福利	-	-	-	-	-
績效獎金	-	-	-	-	-
以權益結算的購股權開支	-	-	-	-	8,592
退休金計劃供款	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,592</u>

於相關期間， 貴集團並無向 貴公司董事支付任何款項作為加入 貴集團的獎金或離職補償。

(a) 獨立非執行董事

貴公司於相關期間的任何時間均無任何獨立非執行董事。

於相關期間，並無應付予獨立非執行董事的薪酬。

附錄一

會計師報告

(b) 董事

截至2019年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事：					
鄭南雁先生	-	-	-	-	-
PERLMAN Jeffrey David先生	-	-	-	-	-
張其奇先生	-	-	-	-	-
LI Xiaomei女士	-	-	-	-	-
LIM Meng Ann先生	-	-	-	-	-
GAGNON Joseph Raymond先生	-	-	-	-	-
ZHANG Wei先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2020年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事：					
鄭南雁先生	-	-	-	-	-
PERLMAN Jeffrey David先生	-	-	-	-	-
吳凱盈女士 (附註(iii))	-	-	-	-	-
張其奇先生	-	-	-	-	-
張昱諍女士 (附註(iv))	-	-	-	-	-
LI Xiaomei女士	-	-	-	-	-
LIM Meng Ann先生	-	-	-	-	-
GAGNON Joseph Raymond先生 (附註(i))	-	-	-	-	-
ZHANG Wei先生 (附註(ii))	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2021年12月31日止年度

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物福利 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	退休金計劃 供款 人民幣千元	總計 人民幣千元
董事：					
鄭南雁先生	-	-	-	-	-
PERLMAN Jeffrey David先生	-	-	-	-	-
吳凱盈女士	-	-	-	-	-
張其奇先生	-	-	-	-	-
張昱諍女士	-	-	-	-	-
LI Xiaomei女士	-	-	-	-	-
LIM Meng Ann先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄一

會計師報告

於相關期間，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排。

截至2021年6月30日止六個月

	薪金、津貼			退休金計劃	總計
	袍金	及實物福利	績效獎金	供款	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)	(未經審計)
董事：					
鄭南雁先生	-	-	-	-	-
PERLMAN Jeffrey David先生	-	-	-	-	-
吳凱盈女士	-	-	-	-	-
張其奇先生	-	-	-	-	-
張昱諍女士	-	-	-	-	-
LI Xiaomei女士	-	-	-	-	-
LIM Meng Ann先生	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至2022年6月30日止六個月

	薪金、津貼			以權益結算的	退休金計劃	總計
	袍金	及實物福利	績效獎金	購股權開支	供款	
	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
董事：						
鄭南雁先生	-	-	-	8,592	-	8,592
PERLMAN Jeffrey David先生	-	-	-	-	-	-
吳凱盈女士	-	-	-	-	-	-
張其奇先生	-	-	-	-	-	-
張昱諍女士	-	-	-	-	-	-
LI Xiaomei女士	-	-	-	-	-	-
LIM Meng Ann先生	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,592</u>	<u>-</u>	<u>8,592</u>

附註：

- (i) GAGNON Joseph Raymond先生於2020年7月29日辭任。
- (ii) ZHANG Wei先生於2020年7月29日辭任。
- (iii) 吳凱盈女士於2020年7月29日獲委任。
- (iv) 張昱諍女士於2020年7月29日獲委任。

9. 五名最高薪酬僱員

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年6月30日止六個月，五名最高薪酬僱員概無一名為董事。截至2022年6月30日止六個月，五名最高薪酬僱員中包括一名董事，其薪酬詳情載於上文附註8。截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月的其餘最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,704	4,332	3,390	1,610	1,877
績效獎金	1,012	800	2,315	–	–
以權益結算的購股權開支	5,693	9,146	9,546	4,523	11,248
退休金計劃供款	403	214	607	288	255
	<u>9,812</u>	<u>14,492</u>	<u>15,858</u>	<u>6,421</u>	<u>13,380</u>

薪酬介乎以下範圍的非董事最高薪酬僱員的人數如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年	2020年	2021年	2021年 (未經審計)	2022年
零至人民幣1,000,000元	–	–	–	3	–
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	3	–	–	1	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1	1	–	–	–
人民幣2,000,001元至人民幣2,500,000元	–	2	2	1	–
人民幣2,500,001元至人民幣3,000,000元	–	–	1	–	1
人民幣3,500,001元至人民幣4,000,000元	–	1	1	–	–
人民幣4,000,001元至人民幣4,500,000元	1	–	–	–	–
人民幣4,500,001元至人民幣5,000,000元	–	1	1	–	–
人民幣5,000,001元以上	–	–	–	–	1
	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>5</u>	<u>4</u>

於相關期間，概無最高薪酬僱員放棄或同意放棄任何薪酬，貴集團亦無向該等最高薪酬僱員支付薪酬作為加入貴集團或加入時的獎金或作為離職補償。

附錄一

會計師報告

10. 所得稅

貴公司的附屬公司於中國內地的中國內地企業所得稅撥備已於相關期間按應課稅溢利以及適用稅率25%計提。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
即期					
即期所得稅支出	3,932	2,156	3,206	1,747	1,897
遞延					
有關出現及撥回暫時差額	56,453	(34,432)	91,374	30,897	4,810
年／期內稅項					
開支／(抵免)總額	<u>60,385</u>	<u>(32,276)</u>	<u>94,580</u>	<u>32,644</u>	<u>6,707</u>

適用於經營業績的稅項開支(以 貴公司及其附屬公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	123,936	(263,026)	389,873	194,346	7,117
按法定稅率25%計算的稅項	30,984	(65,757)	97,468	48,587	1,779
不同司法權區不同稅率的影響	471	566	2,224	449	2,978
應佔合營企業及聯營公司業績的稅務影響	1,370	(2,720)	(5,316)	(3,785)	(1,265)
就稅項而言不可扣減開支	5,060	3,828	5,220	1,284	1,044
未確認暫時差額	1,774	4,112	(13,318)	(16,100)	6,787
未確認稅項虧損	22,329	17,088	4,536	439	1,990
重新分類至其他綜合收益的集團內餘額匯兌差額	(1,603)	10,607	3,766	1,770	(6,606)
年／期內稅項開支／(抵免)總額	<u>60,385</u>	<u>(32,276)</u>	<u>94,580</u>	<u>32,644</u>	<u>6,707</u>

11. 股息

貴公司於相關期間並無派付或宣派股息。

12. 貴公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔相關期間的損益及相關期間已發行普通股加權平均數計算。

每股攤薄盈利／(虧損)乃按母公司普通股權益持有人應佔年／期內盈利／(虧損)計算。計算所用普通股加權平均數為計算每股基本盈利／(虧損)所用相關期間內已發行普通股數目，以及所有攤薄潛在普通股被視作已獲行使為普通股時假設按零代價發行的普通股加權平均數。

附錄一

會計師報告

	於12月31日			於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
盈利					
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益 持有人應佔利潤	<u>60,370</u>	<u>(229,159)</u>	<u>282,752</u>	<u>159,421</u>	<u>9,248</u>
股份					
用於計算每股基本盈利的年／期內 已發行普通股加權平均數	<u>603,390,437</u>	<u>618,678,484</u>	<u>661,727,274</u>	<u>654,861,151</u>	<u>681,241,519</u>
攤薄影響－普通股加權平均數					
沽出認沽期權	–	2,935,795	3,051,157	3,436,795	2,741,788
購股權	<u>8,178,564</u>	<u>8,410,489</u>	<u>8,126,215</u>	<u>7,763,145</u>	<u>9,679,514</u>
	<u>611,569,001</u>	<u>630,024,768</u>	<u>672,904,646</u>	<u>666,061,091</u>	<u>693,662,821</u>

13. 物業、廠房及設備

	租賃物業					
	裝修 人民幣千元	電子設備 人民幣千元	傢具 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日：						
成本	24,309	5,736	2,605	2,468	–	35,118
累計折舊	<u>(8,557)</u>	<u>(2,218)</u>	<u>(1,156)</u>	<u>(1,066)</u>	–	<u>(12,997)</u>
賬面淨值	<u>15,752</u>	<u>3,518</u>	<u>1,449</u>	<u>1,402</u>	–	<u>22,121</u>
於2019年1月1日，						
扣除累計折舊	15,752	3,518	1,449	1,402	–	22,121
添置	610	640	545	–	14,449	16,244
年內計提折舊	<u>(2,975)</u>	<u>(705)</u>	<u>(316)</u>	<u>(292)</u>	–	<u>(4,288)</u>
轉撥至無形資產	–	–	–	–	<u>(5,898)</u>	<u>(5,898)</u>
於2019年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>13,387</u>	<u>3,453</u>	<u>1,678</u>	<u>1,110</u>	<u>8,551</u>	<u>28,179</u>
於2019年12月31日：						
成本	24,919	6,376	3,150	2,468	8,551	45,464
累計折舊	<u>(11,532)</u>	<u>(2,923)</u>	<u>(1,472)</u>	<u>(1,358)</u>	–	<u>(17,285)</u>
賬面淨值	<u>13,387</u>	<u>3,453</u>	<u>1,678</u>	<u>1,110</u>	<u>8,551</u>	<u>28,179</u>

附錄一

會計師報告

	租賃物業					
	裝修	電子設備	傢具	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日：						
成本	24,919	6,376	3,150	2,468	8,551	45,464
累計折舊	(11,532)	(2,923)	(1,472)	(1,358)	–	(17,285)
賬面淨值	<u>13,387</u>	<u>3,453</u>	<u>1,678</u>	<u>1,110</u>	<u>8,551</u>	<u>28,179</u>
於2020年1月1日，						
扣除累計折舊	13,387	3,453	1,678	1,110	8,551	28,179
添置	756	159	39	–	12,310	13,264
出售	–	(15)	–	–	–	(15)
年內計提折舊	(2,982)	(747)	(376)	(292)	–	(4,397)
轉撥至無形資產	–	–	–	–	(8,186)	(8,186)
於2020年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>11,161</u>	<u>2,850</u>	<u>1,341</u>	<u>818</u>	<u>12,675</u>	<u>28,845</u>
於2020年12月31日：						
成本	25,675	6,519	3,189	2,468	12,675	50,526
累計折舊	(14,514)	(3,669)	(1,848)	(1,650)	–	(21,681)
賬面淨值	<u>11,161</u>	<u>2,850</u>	<u>1,341</u>	<u>818</u>	<u>12,675</u>	<u>28,845</u>
	租賃物業					
	裝修	電子設備	傢具	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日：						
成本	25,675	6,519	3,189	2,468	12,675	50,526
累計折舊	(14,514)	(3,669)	(1,848)	(1,650)	–	(21,681)
賬面淨值	<u>11,161</u>	<u>2,850</u>	<u>1,341</u>	<u>818</u>	<u>12,675</u>	<u>28,845</u>
於2021年1月1日，						
扣除累計折舊	11,161	2,850	1,341	818	12,675	28,845
添置	1,300	55	20	–	11,478	12,853
出售	–	–	–	(144)	–	(144)
年內計提折舊	(2,913)	(701)	(351)	(241)	–	(4,206)
轉撥至無形資產	–	–	–	–	(19,068)	(19,068)
於2021年12月31日，						
扣除累計折舊	<u>9,548</u>	<u>2,204</u>	<u>1,010</u>	<u>433</u>	<u>5,085</u>	<u>18,280</u>
於2021年12月31日：						
成本	26,975	6,574	3,209	2,009	5,085	43,852
累計折舊	(17,427)	(4,370)	(2,199)	(1,576)	–	(25,572)
賬面淨值	<u>9,548</u>	<u>2,204</u>	<u>1,010</u>	<u>433</u>	<u>5,085</u>	<u>18,280</u>

附錄一

會計師報告

	租賃物業					總計
	裝修	電子設備	傢具	汽車	在建工程	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2022年1月1日：						
成本	26,975	6,574	3,209	2,009	5,085	43,852
累計折舊	(17,427)	(4,370)	(2,199)	(1,576)	–	(25,572)
賬面淨值	<u>9,548</u>	<u>2,204</u>	<u>1,010</u>	<u>433</u>	<u>5,085</u>	<u>18,280</u>
於2022年1月1日，						
扣除累計折舊	9,548	2,204	1,010	433	5,085	18,280
添置	11	–	4	374	10,331	10,720
出售	(45)	(1)	–	–	–	(46)
期內計提折舊	(1,220)	(275)	(122)	(112)	–	(1,729)
於2022年6月30日，						
扣除累計折舊	<u>8,294</u>	<u>1,928</u>	<u>892</u>	<u>695</u>	<u>15,416</u>	<u>27,225</u>
於2022年6月30日：						
成本	26,895	6,563	3,213	2,383	15,416	54,470
累計折舊	(18,601)	(4,635)	(2,321)	(1,688)	–	(27,245)
賬面淨值	<u>8,294</u>	<u>1,928</u>	<u>892</u>	<u>695</u>	<u>15,416</u>	<u>27,225</u>

14. 投資物業

	人民幣千元
於2019年1月1日	6,450,214
添置	714,319
公允價值調整產生的淨虧損	(194,308)
減少	(19,107)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>6,951,118</u>
添置	689,718
收購附屬公司	72,896
公允價值調整產生的淨虧損	(496,734)
減少	(416,155)
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>6,800,843</u>
添置	542,578
收購附屬公司	4,545,593
公允價值調整產生的淨虧損	(241,420)
減少	(10,995)
於2021年12月31日及2022年1月1日	<u>11,636,599</u>
添置	217,417
收購附屬公司	88,542
公允價值調整產生的淨虧損	(324,003)
減少	(63,349)
於2022年6月30日	<u>11,555,206</u>

附錄一

會計師報告

貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日計入投資物業的使用權資產賬面淨值分別為人民幣6,951,118,000元、人民幣6,800,843,000元、人民幣11,636,599,000元及人民幣11,555,206,000元。

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，為數分別人民幣200,946,000元、人民幣155,784,000元、零及零元的投資物業已作為其他借款的質押（附註29）。

貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的投資物業公允價值乃按由與貴集團並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴集團委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴集團所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴集團：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

以下為於各相關期間末持有投資物業估值所用的估值技術及主要輸入數據概要：

描述	估值技術	重大不可觀察 輸入數據	不可觀察輸入數據範圍			
			2019年	於12月31日 2020年	2021年	於6月30日 2022年
公寓	收益法	現行市場租金	每月每間 人民幣1,022 -10,879元	每月每間 人民幣756 -10,726元	每月每間 人民幣750 -11,000元	每月每間 人民幣750 -11,000元
			歸複資本化率	5.00%-5.47%	4.75%-5.25%	4.75%-5.25%
		其他	現行市場租金	每平方米每月 人民幣66-261元	每平方米每月 人民幣65-272元	每平方米每月 人民幣64-304元
		歸複資本化率	4.50%-5.47%	4.25%-5.25%	4.25%-5.25%	4.25%-5.25%

現行市場租金是基於獨立專業評估師有關近期目標物業及其他可比物業的租賃交易的意見而估計。租金越高，公允價值越高。歸複回報率是獨立專業評估師根據所評估物業的風險概況作出的估計。回報率越高，公允價值越低。

附錄一

會計師報告

15. 租賃

貴集團作為承租人

貴集團就多項營運中使用之樓宇訂有租賃合約。樓宇一般租期為5至20年。

(a) 使用權資產

剔除於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日計入投資物業的結餘分別人民幣6,951,118,000元、人民幣6,800,843,000元、人民幣11,636,599,000元及人民幣11,555,206,000元，貴集團的使用權資產賬面值及於相關期間的變動如下：

	使用權資產 樓宇 人民幣千元
於2019年1月1日	37,518
折舊費用	<u>(5,353)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	32,165
折舊費用	<u>(5,353)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	26,812
收購附屬公司	14,814
折舊費用	<u>(6,668)</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日	34,958
折舊費用	(2,796)
終止租賃	<u>(13,380)</u>
於2022年6月30日	<u><u>18,782</u></u>

(b) 租賃負債

租賃負債的賬面值及於相關期間的變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	4,753,305	4,994,862	4,923,097	7,603,204
新租約	635,974	489,942	423,777	179,694
因收購附屬公司的添置	-	85,404	2,815,271	69,265
年/期內確認的利息增加	287,005	303,000	376,409	219,634
付款	(662,315)	(542,420)	(924,355)	(412,338)
出租人提供的新冠疫情相關租金減免	-	(27,943)	(10,995)	(41,653)
終止租賃	(19,107)	(379,748)	-	(21,696)
於年/期末的賬面值	<u>4,994,862</u>	<u>4,923,097</u>	<u>7,603,204</u>	<u>7,596,110</u>
分析為：				
即期部分	387,812	425,903	717,794	925,789
非即期部分	<u>4,607,050</u>	<u>4,497,194</u>	<u>6,885,410</u>	<u>6,670,321</u>

租賃負債的到期分析於過往財務資料附註43披露。

附錄一

會計師報告

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2022年
租賃負債的利息	287,005	303,000	376,409	219,634
使用權資產折舊費用	5,353	5,353	6,668	2,796
計入投資物業的使用權資產公允價值減少淨額	194,308	496,734	241,420	324,003
出租人提供的新冠疫情相關租金減免*	-	(27,943)	(10,995)	(41,653)
已於損益中確認的總金額	<u>486,666</u>	<u>777,144</u>	<u>613,502</u>	<u>504,780</u>

* 相關期間的該等項目在損益中入賬列為「投資物業公允價值變動淨額」。

租賃現金流出總額於過往財務資料附註36披露。

貴集團作為出租人

貴集團根據經營租賃安排出租其投資物業(附註14)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

於各相關期間末，貴集團於未來期間根據與其租戶之不可撤銷經營租賃的應收未貼現租賃款項如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2022年
一年內	6,687	6,922	19,684	17,335
一年以上但兩年以內	6,922	5,742	16,681	11,745
兩年以上但三年以內	5,742	3,977	10,061	8,414
三年以上但四年以內	3,977	2,619	6,813	4,486
四年以上但五年以內	2,619	306	2,246	956
五年以上	306	-	476	164
	<u>26,253</u>	<u>19,566</u>	<u>55,961</u>	<u>43,100</u>

16. 商譽

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2022年
年／期初	6,910	6,910	16,040	81,956
收購附屬公司(附註38)	-	9,130	65,916	-
年／期末	<u>6,910</u>	<u>16,040</u>	<u>81,956</u>	<u>81,956</u>

商譽減值測試

透過業務合併獲得的商譽分配至下列現金產生單位（「現金產生單位」）作減值測試：

- 微客公寓租賃服務現金產生單位
- 上海凱頓公寓租賃服務現金產生單位
- 微領地項目公司公寓租賃服務現金產生單位
- 上海胤臣公寓租賃服務現金產生單位
- 上海灝吉公寓租賃服務現金產生單位
- 上海瀚墨及9號樓公寓租賃服務現金產生單位

分配至各現金產生單位的商譽賬面值如下：

公寓租賃服務現金產生單位	於12月31日			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
微客	6,910	6,910	6,910	6,910
上海凱頓	不適用	9,130	9,130	9,130
微領地項目公司	不適用	不適用	1,441	1,441
上海胤臣	不適用	不適用	13,261	13,261
上海灝吉	不適用	不適用	3,030	3,030
上海瀚墨及9號樓公寓	不適用	不適用	48,184	48,184

計算現金產生單位使用價值所用的主要假設如下：

截至2019年12月31日

公寓租賃服務現金產生單位	5年期間內 年收入增長率	永久增長率	貼現率
微客	8%-22%	3.0%	12.0%

截至2020年12月31日

公寓租賃服務現金產生單位	5年期間內 年收入增長率	永久增長率	貼現率
微客	9%-16%	3.0%	12.0%
上海凱頓	(6%)-4%	3.0%	12.0%

截至2021年12月31日

公寓租賃服務現金產生單位	5年期間內 年收入增長率	永久增長率	貼現率
微客	5%-29%	2.3%	12.0%
上海凱頓	(6%)-9%	2.3%	12.0%
微領地項目公司	5%-20%	2.3%	12.0%
上海胤臣	3%-8%	2.3%	12.0%
上海灝吉	0%-3%	2.3%	12.0%
上海瀚墨	4%-9%	2.3%	12.0%

附錄一

會計師報告

截至2022年6月30日

公寓租賃服務現金產生單位	5年期間內 年收入增長率	永久增長率	貼現率
微客	(1%)-12%	2.3%	12.0%
上海凱頓	0%-6%	2.3%	12.0%
微領地項目公司	5%-20%	2.3%	12.0%
上海胤臣	6%-7%	2.3%	12.0%
上海灝吉	0%-9%	2.3%	12.0%
上海瀚墨	2%-6%	2.3%	12.0%

5年期間內年收入增長率 – 分配至年收入增長率的價值的釐定基準為緊接預算年度前的年度中取得的平均年收入增長率，就預期市場發展而言有所增長。

永久增長率 – 預測永久增長率乃基於高級管理層預期作出，且不超過有關現金產生單位的行業長期平均增長率。

貼現率 – 所採用貼現率反映相關單位的特定風險。

分配至關鍵假設的價值與外部資料來源一致。

17. 融資租賃應收款項

相關期間融資租賃應收款項的賬面值及變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	109,597	127,320	158,654	253,163
添置	26,726	9,668	2,006	20,114
收購附屬公司	-	37,471	114,816	-
年/期內已確認的利息收入	6,366	7,523	13,605	7,785
收款	(12,842)	(18,812)	(35,918)	(12,881)
提供予承租人的新冠疫情相關租金減免	-	(1,798)	-	-
因租賃終止減少的融資租賃應收款項	(2,527)	(2,718)	-	-
	127,320	158,654	253,163	268,181
減值撥備	(4,029)	(5,286)	(7,942)	(7,469)
	123,291	153,368	245,221	260,712
分析為：				
即期部分	13,785	20,922	33,649	41,837
非即期部分	109,506	132,446	211,572	218,875

融資租賃應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
年/期初	2,998	4,029	5,286	7,942
收購附屬公司	-	-	1,673	-
減值虧損/(撥回減值虧損)淨額(附註6)	1,031	1,257	983	(473)
年/期末	4,029	5,286	7,942	7,469

附錄一

會計師報告

18. 其他無形資產

	軟件 人民幣千元		
2019年12月31日			
於2019年1月1日之成本，扣除累計攤銷			6,923
添置			9,126
自在建工程轉移			5,898
年內計提的攤銷			<u>(4,416)</u>
於2019年12月31日			<u>17,531</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日			
成本			26,264
累計攤銷			<u>(8,733)</u>
賬面淨值			<u>17,531</u>
	軟件 人民幣千元	管理合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日			
於2020年1月1日之成本，扣除累計攤銷	17,531	-	17,531
添置	2,311	-	2,311
自在建工程轉移	8,186	-	8,186
收購一間附屬公司	170	30,960	31,130
出售	(160)	-	(160)
年內計提的攤銷	<u>(4,724)</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(5,962)</u>
於2020年12月31日	<u>23,314</u>	<u>29,722</u>	<u>53,036</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日			
成本	36,771	30,960	67,731
累計攤銷	<u>(13,457)</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(14,695)</u>
賬面淨值	<u>23,314</u>	<u>29,722</u>	<u>53,036</u>
	軟件 人民幣千元	管理合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日			
於2021年1月1日之成本，扣除累計攤銷	23,314	29,722	53,036
添置	2,813	-	2,813
自在建工程轉移	19,068	-	19,068
收購一間附屬公司	-	19,780	19,780
年內計提的攤銷	<u>(9,773)</u>	<u>(5,313)</u>	<u>(15,086)</u>
於2021年12月31日	<u>35,422</u>	<u>44,189</u>	<u>79,611</u>

附錄一

會計師報告

	軟件 人民幣千元	管理合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日及2022年1月1日			
成本	58,652	50,740	109,392
累計攤銷	(23,230)	(6,551)	(29,781)
賬面淨值	<u>35,422</u>	<u>44,189</u>	<u>79,611</u>
	軟件 人民幣千元	管理合約 人民幣千元	總計 人民幣千元
2022年6月30日			
於2022年1月1日之成本，扣除累計攤銷	35,422	44,189	79,611
出售	(455)	-	(455)
期內計提的攤銷	(4,592)	(7,655)	(12,247)
於2022年6月30日	<u>30,375</u>	<u>36,534</u>	<u>66,909</u>
於2022年6月30日			
成本	58,186	50,740	108,926
累計攤銷	(27,811)	(14,206)	(42,017)
賬面淨值	<u>30,375</u>	<u>36,534</u>	<u>66,909</u>

19. 於合營企業及聯營公司的投資

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分佔合營企業資產淨值	2,424	16,277	41,084	42,865
分佔聯營公司資產淨值	<u>24,624</u>	<u>19,463</u>	<u>55,114</u>	<u>62,672</u>
	<u>27,048</u>	<u>35,740</u>	<u>96,198</u>	<u>105,537</u>

提供予合營企業及聯營公司的貸款於過往財務資料附註40披露。

附錄一

會計師報告

於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，貴集團主要合營企業及聯營公司如下：

實體名稱	註冊成立/ 登記及經營 業務的國家	貴集團持有的 所有權益比例				貴集團持有的 表決權比例				分類為於 主要業務 以下的投資	
		截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月		截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月			
		2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2020年	2021年	2022年		
上海誼魔方公寓管理 有限公司(「誼魔方」)	中國	0%	50%	50%	50%	0%	50%	50%	50%	酒店管理	合營企業
燕鷺(上海)股權投資 基金管理合夥企業 (有限合夥)(「燕鷺」)	中國	36%	28%	29%	29%	36%	28%	29%	29%	投資管理	聯營公司

下表列示 貴集團的非個別重大合營企業及聯營公司的財務資料匯總：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分佔年／期內利潤／(虧損)及全面收益／(虧損)總額	(5,479)	10,882	21,263	5,062
貴集團於該等合營企業及聯營公司權益的賬面值總額	27,048	35,740	96,198	105,537

誼魔方及燕鷺被視為對 貴集團而言屬重要並按權益法入賬。

下表闡述誼魔方的財務資料概要(已就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表的賬面值對賬)：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動資產	-	2,120	6,110	19,031
非流動資產	-	101,779	132,614	133,890
流動負債	-	20,465	2,486	12,788
非流動負債	-	50,879	54,070	55,253
資產淨值	-	32,555	82,168	84,880
與 貴集團的聯營公司權益對賬：				
貴集團所有權的比例	-	50%	50%	50%
投資賬面值	-	16,277	41,084	42,440
收入	-	-	6,764	5,066
年／期內(虧損)／利潤	-	(20,481)	31,414	2,712

附錄一

會計師報告

下表闡述燕鷺的財務資料概要（已就會計政策的任何差異作出調整及與綜合財務報表的賬面值對賬）：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
流動資產	13,435	19,302	143,363	168,513
非流動資產	64,116	89,796	96,500	96,500
流動負債	11,855	41,495	50,882	50,844
資產淨值	65,696	67,603	188,981	214,169
與 貴集團的聯營公司權益對賬：				
貴集團所有權的比例	36%	28%	29%	29%
貴集團應佔合營企業的資產淨值	23,932	19,092	54,603	61,648
投資賬面值	23,932	19,092	54,603	61,648
收入	47	—	—	—
年／期內（虧損）／利潤	(4,613)	(2,844)	25,080	8,609

20. 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
流動				
理財產品	—	—	11,052	—
非流動				
非上市股權投資，按公允價值	795,628	831,886	285,438	297,401
債務工具，按公允價值	18,076	19,888	21,878	22,936
813,704	851,774	318,368	320,337	

於各相關期間末按公允價值計量的非上市投資載列如下：

實體名稱	註冊成立/ 登記及經營 業務的國家	貴集團持有的 所有權權益比例			貴集團持有的 表決權比例			主要業務		
		截至12月31日止年度			截至6月30日	截至12月31日止年度			截至6月30日	
		2019年	2020年	2021年	止六個月 2022年	2019年	2020年		2021年	
微領地創客空間運營管理集團股份有限公司（「微領地創客空間運營」）	中國	31%	31%	—	—	31%	31%	—	—	公寓出租
廣州窩趣公寓管理有限公司（「窩趣」）	中國	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	26%	公寓出租
珠海橫琴華琴實業投資合夥企業（有限合夥）（「華琴」）	中國	—	—	19%	19%	—	—	19%	19%	公寓出租

附錄一

會計師報告

微領地創客空間運營及窩趣以附帶優先權的普通股形式存在。彼等從屬於同一被投資方的其他普通股持有人。貴集團有權要求並命令被投資方在發生發行人無法控制的贖回事件時，按貴集團所持股份公允價值與預先確定的固定擔保金額中的較高者贖回貴集團所持的所有股份。因此，該等對聯營公司的投資並不釐定為實質上的普通股（即不附帶與被投資方普通股實質相同的權利，並提供與有關普通股相關的回報），而作為混合金融工具入賬，且根據國際財務報告準則第9號按公允價值計量且其變動計入損益計量。

由於貴集團對華琴沒有重大影響力，故華琴分類為以公允價值計入損益的金融資產。

21. 應收貸款

應收貸款賬面值及於相關期間的變動如下：

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
貸款予關聯方	12,329	112,329	6,962	5,000
貸款予第三方	29,680	8,820	9,320	8,440
	42,009	121,149	16,282	13,440
減值撥備	(271)	(296)	(2,146)	(175)
	41,738	120,853	14,136	13,265
分析為：				
即期部分	26,914	104,930	9,477	7,896
非即期部分	14,824	15,923	4,659	5,369

應收貸款減值撥備的變動如下：

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
年／期初	54	271	296	2,146
減值虧損／(減值虧損撥回)淨額 (附註6)	217	25	1,850	(9)
撤銷不可收回金額	—	—	—	(1,962)
年／期末	271	296	2,146	175

22. 其他非流動資產

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
租賃按金	46,489	58,288	117,794	131,481
應收股東貸款按金	9,423	12,230	6,374	4,500
應收第三方貸款按金	6,000	—	2,450	3,000
其他	921	1,630	2,870	1,558
	62,833	72,148	129,488	140,539
減值撥備	(778)	(999)	(1,632)	(1,815)

附錄一

會計師報告

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
	62,055	71,149	127,856	138,724
其他非流動資產減值虧損撥備變動如下：				
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
年／期初	674	778	999	1,632
減值虧損淨額 (附註6)	104	221	633	183
年／期末	778	999	1,632	1,815
23. 存貨				
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
商品	152	–	483	–
減：存貨撥備	–	–	–	–
	152	–	483	–
24. 貿易應收款項				
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
貿易應收款項	17,086	14,578	45,932	59,881
減值撥備	(2,861)	(2,594)	(3,272)	(4,802)
	14,225	11,984	42,660	55,079

公寓租賃服務業務通常按預收款項結算，據此，承租人需提前數月預先支付租金及支付保證金。然而，就具有良好還款記錄的長期客戶而言，貴集團可向該等客戶提供信貸期。

貴集團基於賬單日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

附錄一

會計師報告

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
1年內	14,225	10,070	38,982	49,245
1至2年	–	1,914	1,762	3,214
2至3年	–	–	1,916	2,620
	<u>14,225</u>	<u>11,984</u>	<u>42,660</u>	<u>55,079</u>

附錄一

會計師報告

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年／期初	5,397	2,861	2,594	3,272
減值虧損／(減值虧損撥回)				
淨額(附註6)	545	(32)	(2,114)	1,530
收購一家附屬公司	–	–	3,192	–
撤銷不可收回金額	(3,081)	(235)	(400)	–
年／期末	<u>2,861</u>	<u>2,594</u>	<u>3,272</u>	<u>4,802</u>

於各相關期間末採用撥備矩陣或個別評估進行減值分析，以計量預期信貸虧損。於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，具備特定風險的結餘分別為人民幣1,730,000元、人民幣1,682,000元、人民幣1,855,000元及人民幣2,262,000元，已進行單獨評估並悉數確認減值虧損。對於具有類似虧損模式的客戶，撥備矩陣使用的撥備率乃基於自賬單日期起的天數釐定。該計算反應概率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。

以下載列有關 貴集團採用撥備矩陣計量的貿易應收款項的信貸風險敞口資料：

	於12月31日			於6月30日
	2019年	2020年	2021年	2022年
預期信貸虧損率	16.7%	17.8%	7.1%	8.0%
賬面總值(人民幣千元)	17,086	14,578	45,932	59,881
預期信貸虧損(人民幣千元)	2,861	2,594	3,272	4,802

25. 預付款項、其他應收款項及其他資產

貴集團

	於12月31日			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付供應商款項	28,640	15,915	41,619	53,687
可收回可扣減增值稅	87,102	86,912	101,448	70,444
應收股東貸款*(附註40(b))	161,383	189,866	206,396	214,989
應收一名股東的其他款項(附註40(b))	–	13,789	13,789	–
應收聯營公司及合營企業款項(附註40(b))	349	1,402	2,063	3,831
應收利息	1,414	2,815	6,477	3,823
其他應收款項	48,828	41,998	34,485	38,965
	<u>327,716</u>	<u>352,697</u>	<u>406,277</u>	<u>385,739</u>
減值撥備	(14,000)	(14,875)	(5,996)	(3,680)
	<u>313,716</u>	<u>337,822</u>	<u>400,281</u>	<u>382,059</u>

附錄一

會計師報告

* 應收股東貸款包括應收FortuNews Holdings Ltd. (一家由鷗翎投資間接控制的公司。鷗翎投資的普通合夥人為Ocean Voyage L.P.。Ocean Voyage L.P.的普通合夥人為Ocean General Partners Limited，後者由鄭南雁先生間接持有50%權益)及KWJ Investment Management Limited (柳佳女士全資擁有的公司)的貸款及應收利息。向FortuNews Holdings Ltd.及KWJ Investment Management Limited提供的貸款分別按年利率9.0%及5.0%計息，並為有抵押及於到期時償還。

其他應收款項減值撥備變動如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
年／期初	6,986	14,000	14,875	5,996
減值虧損／(減值虧損撥回)淨額(附註6)	7,014	875	2,205	171
收購一家附屬公司	-	-	68	-
撤銷不可收回金額	-	-	(11,152)	(2,487)
年／期末	<u>14,000</u>	<u>14,875</u>	<u>5,996</u>	<u>3,680</u>

對於應收關聯方的其他應收款項，貴集團根據過往虧損記錄就該等金額的可收回性定期作出個別評估，予以調整以適時反映當前狀況及預測未來經濟狀況。貴集團已評估該等其他應收款項的信貸風險自初步確認以來並未大幅增加，其虧損撥備按等同十二個月全期信貸虧損的金額計量。

對於應收第三方的其他應收款項，貴集團經考慮性質及過往違約率確定預期信貸虧損率，予以調整以適時反映當前狀況及預測未來經濟狀況。貴集團於相關期間對該等其他應收款項採用平均2%至7%的預期信貸虧損率。

貴公司

	於12月31日		於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
預付供應商款項	-	-	819	-
應收股東貸款	161,383	189,867	206,396	214,990
應收一名股東的其他款項	-	13,789	13,789	-
應收附屬公司款項	2,970,027	3,260,470	3,594,139	3,754,160
其他應收款項	507	474	464	2,187
	<u>3,131,917</u>	<u>3,464,600</u>	<u>3,815,607</u>	<u>3,971,337</u>
減值撥備	(2,271)	(3,122)	(2,929)	(2,890)
	<u>3,129,646</u>	<u>3,461,478</u>	<u>3,812,678</u>	<u>3,968,447</u>

附錄一

會計師報告

26. 現金及銀行結餘

	於12月31日			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
現金及銀行結餘	232,391	348,469	669,710	691,632
減：受限制現金*	17,521	30,555	26,163	68,603
	<u>214,870</u>	<u>317,914</u>	<u>643,547</u>	<u>623,029</u>
現金及現金等價物				
以下列貨幣計值：				
人民幣	213,309	204,866	638,183	624,480
美元	2,568	128,253	22,552	40,196
港元	16,514	15,350	8,975	26,956
	<u>232,391</u>	<u>348,469</u>	<u>669,710</u>	<u>691,632</u>

* 現金限於貸款及訴訟。

貴集團以人民幣計值的現金及銀行結餘不可自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，貴集團可透過授權進行外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。銀行現金按基於每日銀行存款利率的浮動利率計息。短期定期存款根據貴集團的即時現金需求期限介於一天至三個月，按各自短期定期存款利率計息。銀行結餘及已質押存款存於近期無違約記錄並具信譽的銀行。

27. 貿易應付款項

貿易應付款項賬齡分析(按發票日期計)如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
一年內	18,226	42,129	49,383	19,571
一年以上	19,836	21,393	32,379	36,503
	<u>38,062</u>	<u>63,522</u>	<u>81,762</u>	<u>56,074</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

附錄一

會計師報告

28. 其他應付款項及應計費用

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
租戶預付款		106,767	116,017	208,696	169,344
合約負債	(a)	8,147	9,549	17,958	14,231
應付員工成本		22,292	22,532	51,720	24,809
應付利息		27,437	27,868	13,836	19,456
其他應付稅項		3,852	4,457	7,901	2,539
應付按金		94,468	88,792	150,258	154,853
應付代價		40,000	67,798	122,711	102,000
股份贖回	32(a)	-	-	49,043	50,000
應計開支		42,976	47,646	51,035	103,121
應付附屬公司非控股股東的款項		-	-	30,000	10,000
應付第三方款項	(b)	-	-	10,174	4,200
來自同系附屬公司貸款	40(b)	41,857	39,149	-	-
應付合營企業款項	40(b)	-	15	5,630	-
其他		21,503	40,918	64,137	36,499
		<u>409,299</u>	<u>464,741</u>	<u>783,099</u>	<u>691,052</u>

(a) 合約負債的詳情如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
向客戶收取的短期預付款項				
公寓管理服務	5,887	6,947	14,908	11,405
加盟管理和第三方託管公寓服務	2,260	2,602	3,050	2,826
	<u>8,147</u>	<u>9,549</u>	<u>17,958</u>	<u>14,231</u>

(b) 應付多名第三方款項為無抵押及須於一年內支付。利率介於零至18%。

29. 計息銀行及其他借款

	於2019年12月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	5.23-5.88	2020年	43,300
銀行貸款－無抵押	4.35-6.18	2020年	137,996
其他借款－有抵押	6.00-9.50	2020年	287,770
			<u>469,066</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	5.23-5.88	2021年至2024年	411,143
銀行貸款－無抵押	4.75-6.18	2021年	39,969
其他借款－有抵押	6.00-9.50	2021年至2022年	606,466
			<u>1,057,578</u>
			<u>1,526,644</u>

附錄一

會計師報告

	實際利率 (%)	於2020年12月31日 到期日	人民幣千元
即期			
銀行貸款－有抵押	3.35-7.40	2021年	372,494
銀行貸款－無抵押	4.50-6.18	2021年	174,298
其他借款－有抵押	6.00-9.50	2021年	663,940
			<u>1,210,732</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	5.23-5.88	2022年至2024年	96,591
其他借款－有抵押	6.70-9.00	2022年至2023年	98,576
			<u>195,167</u>
			<u><u>1,405,899</u></u>
	實際利率 (%)	於2021年12月31日 到期日	人民幣千元
即期			
銀行貸款－有抵押	3.26-6.72	2022年	779,343
銀行貸款－無抵押	5.00-5.66	2022年	106,000
其他借款－有抵押	7.40-10.00	2022年	205,745
			<u>1,091,088</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	4.75-6.72	2023年至2026年	568,008
其他借款－有抵押	7.40-11.50	2023年至2026年	591,350
			<u>1,159,358</u>
			<u><u>2,250,446</u></u>
	實際利率 (%)	於2022年6月30日 到期日	人民幣千元
即期			
銀行貸款－有抵押	4.69-6.72	2022年至2023年	791,581
銀行貸款－無抵押	4.25-5.66	2022年至2023年	164,310
其他借款－有抵押	7.40-11.50	2022年至2023年	92,750
			<u>1,048,641</u>
非即期			
銀行貸款－有抵押	4.69-6.72	2024年至2026年	498,119
其他借款－有抵押	7.40-11.50	2023年至2026年	767,980
			<u>1,266,099</u>
			<u><u>2,314,740</u></u>

附錄一

會計師報告

	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	於6月30日 2022年 人民幣千元
分析為：				
應償還銀行及其他貸款：				
一年內或按要求	469,066	1,210,732	1,091,088	1,048,641
一年以上但兩年以內	998,202	159,067	510,328	1,005,094
兩年以上但五年以內	59,376	36,100	649,030	261,005
	<u>1,526,644</u>	<u>1,405,899</u>	<u>2,250,446</u>	<u>2,314,740</u>

附註：於2019年、2020年、2021年12月31日以及2022年6月30日的銀行貸款人民幣454,443,000元、人民幣469,085,000元、人民幣1,347,351,000元及人民幣1,289,700,000元分別由未來收取租金權利及 貴集團若干附屬公司的股權作擔保。

於2019年、2020年、2021年12月31日以及2022年6月30日的其他借款人民幣894,236,000元、人民幣762,516,000元、人民幣797,095,000元及人民幣860,730,000元分別以投資物業(附註14)、未來收取租金權利及 貴集團若干附屬公司的股權作抵押。

貴集團於2019年、2020、及2021年12月31日以及2022年6月30日的借款人民幣631,644,000元、人民幣539,521,000元、人民幣1,102,349,000元及人民幣1,000,700,000元分別按浮動利率收取。 貴集團即期借款的賬面值與其公允價值相若。

30. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	金融 資產減值 人民幣千元	抵銷未來 應課稅利潤 的虧損 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	4,027	20,749	1,222,547	1,247,323
自損益計入的遞延稅項	<u>1,458</u>	<u>41,509</u>	<u>76,927</u>	<u>119,894</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的 遞延稅項資產總值	5,485	62,258	1,299,474	1,367,217
收購附屬公司	-	-	33,448	33,448
自損益計入/(扣除)的遞延稅項	<u>528</u>	<u>58,678</u>	<u>(76,789)</u>	<u>(17,583)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的 遞延稅項資產總值	6,013	120,936	1,256,133	1,383,082
收購附屬公司	1,233	9,942	703,817	714,992
自損益計入/(扣除)的遞延稅項	<u>(1,999)</u>	<u>47,984</u>	<u>(17,892)</u>	<u>28,093</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日的 遞延稅項資產總值	5,247	178,862	1,942,058	2,126,167
收購附屬公司	-	-	17,316	17,316
自損益計入/(扣除)的遞延稅項	<u>(762)</u>	<u>20,957</u>	<u>(56,274)</u>	<u>(36,079)</u>
於2022年6月30日的遞延稅項資產總值	<u>4,485</u>	<u>199,819</u>	<u>1,903,100</u>	<u>2,107,404</u>

附錄一

會計師報告

遞延稅項負債

	管理合約 人民幣千元	投資物業及 使用權資產 人民幣千元	按公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產		總計 人民幣千元
			公允價值調整 人民幣千元		
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	–	1,286,941	–		1,286,941
自損益扣除的遞延稅項	–	147,576	28,771		176,347
於2019年12月31日及2020年1月1日 的遞延稅項負債總額	–	1,434,517	28,771		1,463,288
收購一家附屬公司	7,740	37,138	–		44,878
自損益扣除／(計入)的遞延稅項	(310)	(61,223)	9,518		(52,015)
於2020年12月31日及2021年1月1日 的遞延稅項負債總額	7,430	1,410,432	38,289		1,456,151
收購附屬公司	4,945	942,209	–		947,154
自損益扣除／(計入)的遞延稅項	(1,328)	131,405	(10,610)		119,467
於2021年12月31日及 2022年1月1日的遞延稅項負債總額	11,047	2,484,046	27,679		2,522,772
收購附屬公司	–	19,001	–		19,001
自損益扣除／(計入)的遞延稅項	(1,913)	(32,599)	3,243		(31,269)
於2022年6月30日的遞延稅項 負債總額	9,134	2,470,448	30,922		2,510,504

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴集團就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項資產淨值	67,743	126,949	184,109	204,304
於綜合財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(163,814)	(200,018)	(580,714)	(607,404)

附錄一

會計師報告

遞延稅項資產尚未就以下項目確認：

	於12月31日		於6月30日	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
稅項虧損	89,316	68,352	18,144	7,960
暫時差額	<u>7,096</u>	<u>16,448</u>	<u>(53,272)</u>	<u>27,148</u>
	<u>96,412</u>	<u>84,800</u>	<u>(35,128)</u>	<u>35,108</u>

上述於中國內地產生的稅務虧損可供抵銷一至五年的未來應課稅利潤。由於認為不大可能出現可用作抵銷上述項目的應課稅利潤，故概無就上述項目確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，倘於中國內地成立的外資企業向外國投資者宣派股息，須繳納10%預扣稅。此規定於2008年1月1日生效，並適用於2007年12月31日後賺取的盈利。若外國投資者所屬司法權區與中國內地有稅務條約，可應用較低預扣稅率。因此，貴集團須就於中國內地成立的該等附屬公司就2008年1月1日起賺取的盈利而分派的股息繳納預扣稅。

於各相關期間末，概無因貴集團附屬公司的未匯出盈利產生的應付稅項而出現重大未確認遞延稅項負債。

31. 其他非流動負債

	附註	於12月31日		於6月30日	
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
收購一家附屬公司的應付代價		29,414	11,396	12,118	12,360
加盟保證金		2,472	1,940	1,930	2,030
應付第三方款項*		-	-	56,870	56,870
自商業轉租收取的按金		2,637	3,456	11,510	12,431
應付附屬公司非控股股東的股份贖回代價		-	-	28,850	28,850
應付貴公司股東的股份贖回代價	32(a)	-	45,385	-	-
		<u>34,523</u>	<u>62,177</u>	<u>111,278</u>	<u>112,541</u>

* 貴集團的未清償結餘人民幣56,870,000元乃應付深圳世聯集房資產管理有限公司。該筆結餘為無抵押、按當前貸款基礎利率（「貸款基礎利率」）的浮動利率計息及須於2年內支付。

附錄一

會計師報告

32. 股本

股份

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
已發行及繳足：				
普通股	1	1	1	1
優先股	3	3	3	3
	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>	<u>4</u>

貴公司之股本變動概要如下：

	普通股 已發行 股份數目	優先股 已發行 股份數目	總計 已發行 股份數目	股本 人民幣千元
於2019年1月1日	86,762,652	516,627,785	603,390,437	4
於2019年12月31日及2020年1月1日	86,762,652	516,627,785	603,390,437	4
C系列優先股的重新分類(a)	-	(5,112,475)	(5,112,475)	-
發行普通股(b)	4,191,319	-	4,191,319	-
發行優先股(c)	-	52,391,870	52,391,870	-
於2020年12月31日及2021年1月1日	90,953,971	563,907,180	654,861,151	4
發行優先股(d)	-	26,380,368	26,380,368	-
於2021年12月31日及2022年1月1日 及2022年6月30日	<u>90,953,971</u>	<u>590,287,548</u>	<u>681,241,519</u>	<u>4</u>

附註：

- (a) 於2020年9月11日，貴公司與HangFang Investment Limited (「HangFang」) 簽訂一份協議，賦予HangFang有條件的購回權以代價人民幣50,000,000元購回5,112,475股C系列優先股。5,112,475股C系列優先股按股份贖回代價現值人民幣44,327,000元重新分類為負債。
- (b) 於2020年9月10日，貴公司、KWJ Investment及柳佳女士簽訂一份股份認購協議，其中KWJ Investment同意以代價人民幣27,578,879元認購4,191,319股普通股。KWJ Investment為柳佳女士所控制的投資工具。於2020年9月24日，貴公司向KWJ Investment配發及發行該等數量的普通股。
- (c) 於2020年9月11日，貴公司、Mordenite Gem Investment Limited (「Mordenite Gem」) 及CDPQ (Asia)簽訂一份股份認購協議，據此，(i) Mordenite Gem同意以代價人民幣375,754,494.90元認購38,420,705股E系列優先股及(ii) CDPQ (Asia)同意以代價人民幣136,637,993.70元認購13,971,165股E系列優先股。Mordenite Gem由Warburg Pincus LLP管理的若干投資基金控制。於2020年9月25日，貴公司(i)向Mordenite Gem配發及發行38,420,705股E系列優先股，及(ii)向CDPQ (Asia)配發及發行13,971,165股E系列優先股。
- (d) 於2021年9月9日，貴公司與Peridot Gem Group Ltd. (「Peridot Gem Group」)簽訂一份股份認購協議，據此，Peridot Gem Group同意以代價人民幣258,000,000元認購26,380,368股E系列優先股。Peridot Gem Group由Warburg Pincus LLP管理的若干投資基金控制。於2021年9月28日，貴公司向Peridot Gem Group配發及發行26,380,368股E系列優先股。

33. 購股權計劃

為了激勵及回報對 貴集團成功營運作出貢獻的合資格參與者， 貴公司運行着若干購股權計劃（「該等計劃」）。該等計劃之合資格參與者包括 貴公司董事、高級行政人員及 貴集團其他僱員。

截至2019年1月1日、2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年6月30日止六個月， 貴集團累計預留30,572,800份、30,572,800份、38,514,283份、38,514,283份及43,056,537份購股權。 貴集團將以股份為基礎的付款交易分類為以股權結算。

2017年[編纂]前購股權計劃

2017年[編纂]前購股權計劃於2015年1月生效，且除非另行註銷或修訂，否則該計劃自授出日期起有效期為8年。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年6月30日， 貴集團根據2017年[編纂]前購股權計劃累計授出15,569,463份購股權。

2020年[編纂]前購股權計劃

2020年[編纂]前購股權計劃於2019年6月生效，且除非另行註銷或修訂，否則該計劃自授出日期起有效期為8年。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及截至2022年6月30日， 貴集團根據2020年[編纂]前購股權計劃累計授出14,503,270份、15,653,270份、17,153,270份及27,487,074份購股權。

於相關期間的變動

於各相關期間末根據該等計劃尚未行使之購股權如下：

	2019年		截至12月31日止年度 2020年		2021年		截至6月30日止六個月 2022年	
	數目	加權平均 行使價 人民幣元	數目	加權平均 行使價 人民幣元	數目	加權平均 行使價 人民幣元	數目	加權平均 行使價 人民幣元
於1月1日	15,569,463	3.83	30,072,733	4.78	31,222,733	4.84	32,722,733	5.02
年/期內授出	14,503,270	5.80	1,150,000	6.49	1,500,000	8.83	10,333,804	7.83
期內沒收	-	-	-	-	-	-	(329,130)	6.93
於12月31日	<u>30,072,733</u>	4.78	<u>31,222,733</u>	4.84	<u>32,722,733</u>	5.02	<u>42,727,407</u>	5.69

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月， 貴集團確認有關上述購股權的以股份為基礎的付款開支分別為人民幣8,505,000元、人民幣14,891,000元、人民幣16,275,000元及人民幣24,912,000元。

於各相關期間末尚未行使購股權的行使價及行使期如下：

購股權數目 千份	於2019年12月31日		行使期
	行使價 每股人民幣元	行使期	
6,077	3.71/4.27/6.49	2014年12月22日至2022年12月22日	
4,543	3.71/4.27	2016年3月24日至2024年3月24日	
4,950	3.71/4.27	2017年6月30日至2025年6月30日	
14,003	3.71/4.27/6.49/10.00	2019年6月30日至2027年6月30日	
500	6.49	2019年12月31日至2027年12月31日	
<u>30,073</u>			

附錄一

會計師報告

購股權數目 千份	於2020年12月31日		行使期
		行使價 每股人民幣元	
6,077	3.71/4.27/6.49		2014年12月22日至2022年12月22日
4,543	3.71/4.27		2016年3月24日至2024年3月24日
4,950	3.71/4.27		2017年6月30日至2025年6月30日
14,003	3.71/4.27/6.49/10.00		2019年6月30日至2027年6月30日
500	6.49		2019年12月31日至2027年12月31日
850	6.49		2020年9月30日至2028年9月30日
300	6.49		2020年12月31日至2028年12月31日
31,223			

購股權數目 千份	於2021年12月31日		行使期
		行使價 每股人民幣元	
6,077	3.71/4.27/6.49		2014年12月22日至2022年12月22日
4,543	3.71/4.27		2016年3月24日至2024年3月24日
4,950	3.71/4.27		2017年6月30日至2025年6月30日
14,003	3.71/4.27/6.49/10.00		2019年6月30日至2027年6月30日
500	6.49		2019年12月31日至2027年12月31日
850	6.49		2020年9月30日至2028年9月30日
300	6.49		2020年12月31日至2028年12月31日
1,500	6.49/10.00		2021年9月30日至2029年9月30日
32,723			

購股權數目 千份	於2022年6月30日		行使期
		行使價 每股人民幣元	
6,077	3.71/4.27/6.49		2014年12月22日至2022年12月22日
4,539	3.71/4.27		2016年3月24日至2024年3月24日
4,946	3.71/4.27		2017年6月30日至2025年6月30日
13,957	3.71/4.27/6.49/10.00		2019年6月30日至2027年6月30日
500	6.49		2019年12月31日至2027年12月31日
850	6.49		2020年9月30日至2028年9月30日
300	6.49		2020年12月31日至2028年12月31日
1,300	6.49/10.00		2021年9月30日至2029年9月30日
1,850	6.49		2022年1月1日至2030年1月1日
1,164	10.00		2022年1月1日至2030年1月1日
2,701	10.00		2022年1月1日至2030年1月1日
2,096	7.07		2022年4月30日至2030年4月30日
2,447	5.98		2022年6月30日至2030年6月30日
42,727			

購股權公允價值

授出的以權益結算的購股權的公允價值於授出之日採用二項式模型進行估計，同時計及授出購股權的條款及條件。下表列出模型所採用的關鍵假設。

	截至12月31日止年度			截至6月30日
				止六個月
	2019年	2020年	2021年	2022年
股息收益率(%)	—	—	—	—
預期波幅(%)	41.16-41.65	42.77-43.00	43.69-43.70	43.37-43.66
無風險利率(%)	1.97	0.89	1.54	3.10
購股權預期年期(年)	8	8	8	8
每股加權平均公允價值(人民幣元)	6.91	5.67	6.16	6.97

預期波幅反映假設歷史波幅為未來趨勢的指標，其亦未必為實際結果。

34. 儲備

(a) 貴集團

貴集團儲備金額及其於相關期間之變動呈列於過往財務資料第I-7頁至第I-9頁的綜合權益變動表。

(b) 貴公司

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	外幣換算儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	2,520,430	12,549	122,142	(22,064)	2,633,057
年內虧損	—	—	—	(1,385)	(1,385)
其他綜合收入－外幣換算	—	—	44,404	—	44,404
以股份為基礎的薪酬	—	8,505	—	—	8,505
發行優先股	99,326	—	—	—	99,326
於2019年12月31日及 2020年1月1日	<u>2,619,756</u>	<u>21,054</u>	<u>166,546</u>	<u>(23,449)</u>	<u>2,783,907</u>

附錄一

會計師報告

	股份溢價 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	外幣換算儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
年內溢利	-	-	-	41	41
其他綜合收入－外幣換算	-	-	(190,264)	-	(190,264)
以股份為基礎的薪酬	-	14,891	-	-	14,891
C系列優先股的重新分類	(44,327)	-	-	-	(44,327)
發行普通股	27,579	-	-	-	27,579
發行優先股	510,757	-	-	-	510,757
於2020年12月31日及 2021年1月1日	<u>3,113,765</u>	<u>35,945</u>	<u>(23,718)</u>	<u>(23,408)</u>	<u>3,102,584</u>
年內虧損	-	-	-	(5,172)	(5,172)
其他綜合收入－外幣換算	-	-	(70,087)	-	(70,087)
以股份為基礎的薪酬	-	16,275	-	-	16,275
發行優先股	258,431	-	-	-	258,431
於2021年12月31日及 2022年1月1日	<u>3,372,196</u>	<u>52,220</u>	<u>(93,805)</u>	<u>(28,580)</u>	<u>3,302,031</u>
期內虧損	-	-	-	(15,693)	(15,693)
其他綜合收入－外幣換算	-	-	162,488	-	162,488
以股份為基礎的薪酬	-	24,912	-	-	24,912
於2022年6月30日	<u>3,372,196</u>	<u>77,132</u>	<u>68,683</u>	<u>(44,273)</u>	<u>3,473,738</u>

35. 擁有重大非控股權益的附屬公司

擁有重大非控股權益的 貴集團附屬公司詳情載列如下：

	於12月31日		於6月30日	
	2019年	2020年	2021年	2022年
非控股權益持有的股權百分比：				
輝展	20%	20%	20%	20%
上海瀚墨*	不適用	不適用	40%	40%

附錄一

會計師報告

	截至12月31日止年度			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
分配予非控股權益的年／期內溢利／(虧損)：				
輝展	3,539	(2,618)	568	(1,435)
上海瀚墨*	不適用	不適用	-	1,995
		於12月31日		於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
報告日期非控股權益的累計結餘：				
輝展	23,123	20,505	21,073	19,638
上海瀚墨*	不適用	不適用	99,725	101,720

* 上海瀚墨乃於2021年12月31日被收購。

下表闡述上述附屬公司的財務資料概要。所披露金額為任何公司間撇銷前：

	輝展 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度	
收入	34,607
開支總額	(19,485)
年內溢利	17,695
年內全面收益總額	<u>17,695</u>
流動資產	30,718
非流動資產	211,497
流動負債	18,229
非流動負債	<u>108,372</u>
經營活動所得現金流量淨額	7,270
投資活動所得現金流量淨額	2,301
融資活動所用現金流量淨額	<u>(9,611)</u>
現金及現金等價物減少淨額	<u><u>(40)</u></u>

附錄一

會計師報告

輝展
人民幣千元

截至2020年12月31日止年度

收入	34,310
開支總額	(16,853)
年內虧損	(13,089)
年內全面虧損	(13,089)
流動資產	30,575
非流動資產	181,432
流動負債	16,161
非流動負債	93,321
經營活動所得現金流量淨額	13,309
投資活動所用現金流量淨額	(3,249)
融資活動所用現金流量淨額	(12,226)
現金及現金等價物減少淨額	(2,166)

輝展
人民幣千元

上海瀚墨
人民幣千元

截至2021年12月31日止年度

收入	39,876	–
開支總額	(23,671)	–
年內溢利	2,841	–
年內全面收益／(虧損)	2,841	–
流動資產	38,086	30,102
非流動資產	168,986	1,758,131
流動負債	21,867	202,599
非流動負債	79,839	1,307,890
經營活動所得現金流量淨額	15,390	–
投資活動所得現金流量淨額	2,418	–
融資活動所用現金流量淨額	(11,352)	–
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	6,456	–

輝展
人民幣千元

上海瀚墨
人民幣千元

截至2022年6月30日止六個月

收入	20,156	86,591
開支總額	(8,993)	(38,109)
期內溢利／(虧損)	(7,167)	5,557
期內全面收益／(虧損)	(7,167)	5,557
流動資產	45,408	17,580
非流動資產	151,466	1,696,896
流動負債	26,959	265,180
非流動負債	71,715	1,166,005
經營活動所得現金流量淨額	13,185	113,886
投資活動所得現金流量淨額	1,399	71
融資活動所用現金流量淨額	(4,960)	(95,845)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	9,624	18,112

36. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2021年及2022年6月30日止六個月：

- (i) 貴集團擁有與物業租賃安排相關的使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為人民幣635,974,000元、人民幣489,942,000元、人民幣423,777,000元、人民幣177,369,000元及人民幣179,694,000元；
- (ii) 誠如附註38(g)所詳述，貴集團收購上海瀚墨的59.94%股權。部分代價以轉讓集團淨資產方式結付。

(b) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他貸款 人民幣千元	其他 應付款項 人民幣千元	長期 應付款項 人民幣千元
於2019年1月1日	4,753,305	1,024,465	43,587	—
融資現金流量的變動：				
— 已付利息	(287,005)	—	(86,951)	—
— 租賃付款本金部分	(375,310)	—	—	—
— 新增銀行及其他貸款	—	573,845	678	—
— 償還銀行貸款	—	(72,344)	—	—
新租賃	635,974	—	—	—
外匯變動	—	678	—	—
利息開支	287,005	—	111,980	—
因租賃終止減少的租賃負債	(19,107)	—	—	—
於2019年12月31日	<u>4,994,862</u>	<u>1,526,644</u>	<u>69,294</u>	<u>—</u>
於2020年1月1日	4,994,862	1,526,644	69,294	—
融資現金流量的變動：				
— 已付利息	(303,000)	—	(117,601)	—
— 租賃付款本金部分	(239,420)	—	—	—
— 新增銀行及其他貸款	—	443,837	—	—
— 償還銀行貸款	—	(551,436)	—	—
新租賃	489,942	—	—	—
收購一間附屬公司	85,404	5,988	—	—
外匯變動	—	(19,134)	(2,708)	—
利息開支	303,000	—	118,302	—
出租人提供的新冠疫情相關租金減免	(27,943)	—	—	—
因租賃終止減少的租賃負債	(379,748)	—	—	—
於2020年12月31日	<u>4,923,097</u>	<u>1,405,899</u>	<u>67,017</u>	<u>—</u>

附錄一

會計師報告

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他貸款 人民幣千元	其他 應付款項 人民幣千元	長期 應付款項 人民幣千元
於2021年1月1日	4,923,097	1,405,899	67,017	–
融資現金流量的變動：				
– 已付利息	(376,409)	–	–	–
– 租賃付款本金部分	(547,946)	–	(134,199)	–
– 新增銀行貸款	–	1,859,068	263,592	56,870
– 償還銀行貸款	–	(1,063,460)	(301,170)	–
新租賃	423,777	–	–	–
收購一間附屬公司	2,815,271	53,736	9,500	–
外匯變動	–	(8,447)	(897)	–
利息開支	376,409	3,648	120,167	–
出租人提供的新冠疫情相關租金減免	(10,995)	–	–	–
於2021年12月31日	<u>7,603,204</u>	<u>2,250,444</u>	<u>24,010</u>	<u>56,870</u>
於2021年1月1日	4,923,097	1,405,899	67,017	–
融資現金流量的變動 (未經審計)：				
– 已付利息 (未經審計)	(183,979)	–	(43,828)	–
– 租賃付款本金部分 (未經審計)	(227,887)	–	–	–
– 新增銀行貸款 (未經審計)	–	830,494	253,208	363,708
– 償還銀行貸款 (未經審計)	–	(223,060)	(266,884)	(253,208)
新租賃 (未經審計)	177,369	–	–	–
收購一間附屬公司 (未經審計)	1,707,343	27,145	–	–
外匯變動 (未經審計)	–	(1,064)	(321)	–
利息開支 (未經審計)	183,979	–	48,470	–
出租人提供的新冠疫情相關租金減免 (未經審計)	(6,467)	–	–	–
於2021年6月30日 (未經審計)	<u>6,573,455</u>	<u>2,039,414</u>	<u>57,662</u>	<u>110,500</u>
於2022年1月1日	7,603,204	2,250,444	24,010	56,870
融資現金流量的變動：				
– 已付利息	(219,634)	–	(74,112)	–
– 租賃付款本金部分	(192,704)	–	–	–
– 新增銀行貸款	–	418,474	–	–
– 償還銀行貸款	–	(402,501)	(6,024)	–
新租賃	179,694	–	–	–
收購一間附屬公司	69,265	–	–	–
外匯變動	–	46,126	–	–
利息開支	219,634	2,197	79,732	–
出租人提供的新冠疫情相關租金減免	(41,653)	–	–	–
因終止租賃導致租賃負債減少	(21,696)	–	–	–
於2022年6月30日	<u>7,596,110</u>	<u>2,314,740</u>	<u>23,606</u>	<u>56,870</u>

附錄一

會計師報告

(c) 租賃現金流出總額

計入綜合現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	止六個月 2022年 人民幣千元
經營活動內	-	-	-	-
融資活動內	(662,315)	(542,420)	(924,355)	(412,338)
	<u>(662,315)</u>	<u>(542,420)</u>	<u>(924,355)</u>	<u>(412,338)</u>

37. 資產抵押

有關 貴集團銀行貸款及其他借款的資產抵押詳情載於過往財務資料附註14、26、27、28、29及31。

因待決訴訟的附屬公司受限制股權如下：

	股權 %	凍結的 相應註冊股本 人民幣千元
寧波愷頓酒店管理有限公司	27	1,060
成都愷頓酒店管理有限公司	51	2,000
蘇州市四季禦蘭酒店管理有限公司	51	3,000
南京凱頓酒店管理有限公司	51	1,000

38. 收購附屬公司

(a) 上海凱頓

於2020年9月30日， 貴集團透過其全資附屬公司上海曦壇企業管理諮詢有限公司完成收購上海凱頓51.16%的股權。收購上海凱頓被管理層視為業務合併。上海凱頓於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

於收購日期，上海凱頓可識別資產及負債之公允價值如下：

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	72,896
其他無形資產	31,130
其他非流動資產	3,617
現金及銀行結餘	3,388
貿易應收款項	1,152
預付款項、其他應收款項及其他資產	25,619
應收融資租賃款	37,471
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(28,518)
應付稅項	(79)
計息銀行及其他借款	(5,988)
遞延稅項負債	(9,819)
租賃負債	(93,581)
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	<u>37,288</u>
非控股權益	(9,666)
收購之商譽	9,130
代價總額	<u>36,752</u>

附錄一

會計師報告

收購資產淨值 人民幣千元

以下列方式結算：

應付認購款項	12,345
應付代價	13,207
已付現金	11,200
	<hr/>
	36,752
	<hr/> <hr/>

自收購後，上海凱頓對 貴集團截至2020年12月31日止年度的收入貢獻人民幣10,478,000元及為綜合利潤貢獻人民幣2,515,000元。

倘合併於2020年初進行，則 貴集團於該年度的持續經營所得收入及虧損分別為人民幣970,940,000元及人民幣232,068,000元。

(b) 微領地項目公司

於2021年1月31日， 貴集團透過其全資附屬公司上海魔慧企業管理諮詢有限公司完成收購由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司全資擁有的21家項目公司（各自為一家「微領地項目公司」，統稱「微領地項目公司」）100%的股權。收購微領地項目公司被管理層視為業務合併。微領地項目公司於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

於收購日期，微領地項目公司可識別資產及負債之公允價值如下：

收購資產淨值 人民幣千元

使用權資產	14,814
投資物業	2,991,331
應收融資租賃款	112,178
其他無形資產	3,890
遞延稅項資產	5,175
其他非流動資產	25,268
貿易應收款項	6,568
預付款項、其他應收款項及其他資產	33,236
現金及銀行結餘	16,526
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(389,640)
計息銀行及其他借款	(27,145)
遞延稅項負債	(173,739)
租賃負債	(1,707,343)
其他非流動負債	(6,950)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	904,169
收購之商譽	1,441
代價總額	905,610
	<hr/> <hr/>
以下列方式結算	
現金	279,010
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	626,600
	<hr/>
	905,610
	<hr/> <hr/>

自收購後，微領地項目公司對 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入貢獻人民幣321,008,000元及為綜合利潤貢獻人民幣155,732,000元。

倘合併於2021年初進行，則 貴集團於該年度的持續經營所得收入及利潤分別為人民幣1,501,077,000元及人民幣312,072,000元。

附錄一

會計師報告

(c) 上海胤臣

於2021年8月19日，貴集團透過其全資附屬公司魔泛(上海)企業管理諮詢有限公司完成收購上海胤臣100%的股權。收購上海胤臣被管理層視為業務合併。上海胤臣於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	126,276
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,882
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(9,956)
租賃負債	(35,377)
遞延稅項負債	(22,725)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	60,100
收購之商譽	13,261
代價總額	<u>73,361</u>
	<hr/>
以下列方式結算	
現金	32,800
應付代價	<u>40,561</u>
	<hr/>
	<u>73,361</u>

自收購後，上海胤臣對貴集團截至2021年12月31日止年度的收入貢獻人民幣10,702,000元及為綜合利潤貢獻人民幣131,000元。

倘合併於2021年初進行，則貴集團於該年度的持續經營所得收入及利潤分別為人民幣1,485,845,000元及人民幣294,646,000元。

(d) 上海景閣

於2021年8月31日，貴集團透過其全資附屬公司魔汀(上海)企業管理諮詢有限公司完成收購上海景閣100%的股權。收購上海景閣被管理層視為業務合併。上海景閣於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	168,541
其他非流動資產	3,312
遞延稅項資產	810
貿易應收款項	30
預付款項、其他應收款項及其他資產	6,912
現金及銀行結餘	13,682
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(21,798)
租賃負債	(138,683)
計息銀行及其他借款	(19,113)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	13,693
於其他收入確認的議價購買收益	(11,693)
代價總額	<u>2,000</u>
	<hr/>
以下列方式結算	
現金	1,000
應付代價	<u>1,000</u>
	<hr/>
	<u>2,000</u>

附錄一

會計師報告

自收購後，上海景閔對 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入貢獻人民幣13,498,000元及為綜合利潤貢獻人民幣14,037,000元。

倘合併於2021年初進行，則 貴集團於該年度的持續經營所得收入及利潤分別為人民幣1,488,716,000元及人民幣299,381,000元。

(e) 上坤項目

於2021年12月31日， 貴集團透過其全資附屬公司魔方（中國）投資有限公司完成收購上海摩珥資產管理有限公司、上海曼沙企業管理有限公司及上海尚家酒店管理有限公司（統稱為「上坤項目」）100%的股權。該項收購被管理層視為業務合併。該等實體於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	372,457
其他無形資產	2,800
其他非流動資產	1,350
貿易應收款項	23
預付款項、其他應收款項及其他資產	23,254
現金及銀行結餘	758
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(90,316)
遞延稅項負債	(10,239)
租賃負債	(289,509)
	<u>10,578</u>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額及代價總額	<u>10,578</u>
以下列方式結算	
現金	8,100
應付代價	2,478
	<u>10,578</u>

自收購後，上坤項目對 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入貢獻零及為綜合利潤貢獻零。

倘合併於2021年初進行，則 貴集團於該年度的持續經營所得收入及利潤分別為人民幣1,508,710,000元及人民幣287,159,000元。

附錄一

會計師報告

(f) 上海灝吉

於2021年12月31日，貴集團透過其全資附屬公司魔方(中國)投資有限公司完成收購上海灝吉100%的股權。收購上海灝吉被管理層視為業務合併。上海灝吉於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	73,635
其他非流動資產	516
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,708
現金及銀行結餘	1,425
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(12,777)
租賃負債	(43,465)
遞延稅項負債	(3,490)
	<hr/>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	17,552
收購之商譽	3,030
代價總額	20,582
	<hr/> <hr/>
以下列方式結算	
現金	18,299
應付代價	2,283
	<hr/>
	20,582
	<hr/> <hr/>

自收購後，上海灝吉對貴集團截至2021年12月31日止年度的收入貢獻零及為綜合利潤貢獻零。

倘合併於2021年初進行，則貴集團於該年度的持續經營所得收入及利潤分別為人民幣1,476,282,000元及人民幣295,679,000元。

(g) 上海瀚墨

於2021年12月31日，貴集團透過其全資附屬公司上海某株企業管理諮詢有限公司(「上海某株」)完成收購上海瀚墨59.94%的股權。收購上海瀚墨被管理層視為業務合併。上海瀚墨於收購日期為全面營運的公司，其主要業務為提供公寓管理服務。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	1,716,909
融資租賃應收款項	965
其他無形資產	13,090
其他非流動資產	21,494
貿易應收款項	6,211
遞延稅項資產	6,000
預付款項、其他應收款項及其他資產	19,373
現金及銀行結餘	4,191
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(98,948)
計息銀行及其他借款	(17,500)
租賃負債	(590,592)
遞延稅項負債	(99,242)
其他非流動負債	(704,216)
	<hr/>

附錄一

會計師報告

	收購資產淨值 人民幣千元
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	277,735
收購之商譽	48,184
非控股權益	(99,725)
代價總額	<u>226,194</u>
以下列方式結算	
現金	30,000
終止確認的資產淨值 (附註(a))	<u>196,194</u>
	<u>226,194</u>

附註:

- (a) 部分代價將透過將一組資產淨值自上海某株轉讓予上海瀚墨的方式撥付及結算，其公允價值等於該組資產淨值於2021年12月31日的公允價值。淨資產轉讓情況如下：

	人民幣千元
投資物業	(936,957)
其他非流動負債	675,365
遞延稅項負債	<u>65,398</u>
	<u>(196,194)</u>

自收購後，上海瀚墨對 貴集團截至2021年12月31日止年度的收入貢獻零及為綜合利潤貢獻零。

倘合併於2021年初進行，則 貴集團於該年度的持續經營所得收入及利潤分別為人民幣1,626,666,000元及人民幣288,932,000元。

收購非業務性質之附屬公司

- (h) 上海煦泛實業有限公司 (「上海煦泛」)

於2020年5月29日， 貴集團透過其全資附屬公司魔方(上海)公寓管理有限公司完成收購上海煦泛100%的股權。

於收購日期，除下表所披露的資產及負債外，概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	收購資產淨值 人民幣千元
融資租賃應收款項	48,389
現金及銀行結餘	104
預付款項、其他應收款項及其他資產	733
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(881)
遞延稅項負債	(2,044)
租賃負債	<u>(40,212)</u>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	<u>6,089</u>
現金代價總額	<u>6,089</u>

附錄一

會計師報告

(i) 上海魔雲酒店管理有限公司(「上海魔雲」)

於2021年12月31日，貴集團透過其全資附屬公司上海慶騰物業管理有限公司完成收購上海魔雲100%的股權。

於收購日期，除下表所披露的資產及負債外，概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	33,401
租賃負債	<u>(10,301)</u>
按公允價值計量的可識別資產淨值總額	<u><u>23,100</u></u>
現金代價總額	<u><u>23,100</u></u>

(j) 上海智方酒店管理有限公司(「上海智方」)

於2022年3月1日，貴集團透過其全資附屬公司魔方(上海)公寓管理有限公司完成收購上海智方100%的股權。

於收購日期，除下表所披露的資產及負債外，概無其他重大資產及負債。該交易入賬列為資產收購。

	收購資產淨值 人民幣千元
投資物業	88,542
現金及銀行結餘	124
預付款項、其他應收款項及其他資產	1,052
其他非流動資產	1,111
貿易應付款項、其他應付款項及應計費用	(1,679)
租賃負債	(69,265)
遞延稅項負債	<u>(1,685)</u>
按公允價值計量的可識別淨資產總額	<u><u>18,200</u></u>
現金代價總額	<u><u>18,200</u></u>

附錄一

會計師報告

有關收購附屬公司的現金流量分析如下：

	截至2020年 12月31日止年度 人民幣千元
現金代價	(17,289)
已收購現金及銀行結餘	<u>3,492</u>
收購附屬公司之現金流出淨額	<u><u>(13,797)</u></u>
	截至2021年 12月31日止年度 人民幣千元
現金代價	(923,828)
已收購現金及銀行結餘	<u>36,582</u>
收購附屬公司產生的現金流出總額	(887,246)
出售以公允價值計入損益的金融資產所得款項	<u>554,619</u>
收購附屬公司之現金流出淨額	<u><u>(332,627)</u></u>
	截至2022年 6月30日止六個月 人民幣千元
現金代價	(7,656)
已收購現金及銀行結餘	<u>124</u>
收購附屬公司產生的現金流出淨額	<u><u>(7,532)</u></u>

39. 承擔

於各相關期間末，貴集團的資本承擔如下：

	截至12月31日止年度			截至6月30日 止六個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
已訂約但未計提撥備：				
投資物業的租賃物業裝修	44,084	62,846	33,492	43,286
應付出資額	<u>107,002</u>	<u>108,989</u>	<u>99,696</u>	<u>95,419</u>
	<u><u>151,086</u></u>	<u><u>171,835</u></u>	<u><u>133,188</u></u>	<u><u>138,705</u></u>

40. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴集團於相關期間曾與關聯方進行以下交易：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元 (未經審計)
向聯營公司及合營企業提供加盟管理和 第三方託管公寓服務	450	422	2,247	522	1,500
貸款予聯營公司	8,029	-	54,000	54,000	-
貸款予同系附屬公司	-	100,000	-	-	510,000
貸款予一名股東	-	13,789	-	-	-
來自聯營公司的利息收入	1,178	649	322	95	93
來自同系附屬公司的利息收入	-	99	267	-	2,096
來自股東的利息收入	13,325	14,694	16,530	8,090	8,593
來自聯營公司的貸款還款	-	-	59,367	59,367	-
來自同系附屬公司的貸款還款	-	-	100,000	100,000	510,000
來自一名股東的貸款	-	-	225,350	-	224,650
來自母公司一家聯營公司的貸款	-	-	251,562	-	-
向母公司一家聯營公司償還貸款	-	-	251,562	-	-
向一名股東償還貸款	150,000	241,500	473,369	-	85,131
向一家同系附屬公司償還貸款	-	-	39,149	13,997	-
股東利息開支	82,290	68,083	51,596	25,411	23,750
同系附屬公司利息開支	3,395	3,184	3,484	1,934	-
母公司一家聯營公司利息開支	-	-	2,971	-	-
墊款予聯營公司及合營企業	349	1,297	759	1,969	1,768
結清向聯營公司及合營企業墊款	-	244	98	-	-
來自聯營公司及合營企業的墊款	-	15	5,615	2,917	-
償還來自聯營公司及合營企業墊款	-	-	-	-	5,630

附錄一

會計師報告

(b) 關聯方的未償還結餘

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2019年	2020年	2021年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	2022年 人民幣千元
<u>貿易應收款項：</u>				
應收一家聯營公司款項	-	-	-	260
應收合營企業款項	98	107	2,054	1,462
<u>應收貸款：</u>				
貸款予聯營公司(i)	12,329	12,329	6,962	5,000
貸款予一家同系附屬公司(ii)	-	100,000	-	-
<u>其他應收款項：</u>				
應收股東貸款	161,383	189,866	206,396	214,989
應收聯營公司利息(i)	1,178	1,835	2,157	1,429
應收一家同系附屬公司利息(ii)	-	99	-	-
其他應收一名股東款項	-	13,789	13,789	-
應收聯營公司及合營企業款項(iii)	349	1,402	2,063	3,831
<u>其他非流動資產：</u>				
應收股東貸款保證金	9,423	12,230	6,374	4,500
<u>計息銀行及其他借款：</u>				
來自一名股東的貸款(iv)	800,000	558,500	310,481	450,000
<u>其他應付款項：</u>				
來自一家同系附屬公司的貸款(v)	41,857	39,149	-	-
應付一家同系附屬公司利息	8,415	15,280	-	-
應付一名股東利息(iv)	17,297	8,831	1,618	2,044
應付一家合營企業款項(iii)	-	15	5,630	-

- i. 於2021年12月31日，向聯營公司提供的貸款人民幣1,962,000元及應收利息人民幣821,000元因聯營公司進行清算而計提減值損失。
- ii. 貸款予一家同系附屬公司為無抵押，按12%的利率計息，期限為19天。
- iii. 應收／應付合營企業款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。
- iv. 於2019年、2020、及2021年12月31日以及2022年6月30日，來自一名股東的貸款分別為人民幣800,000,000元、人民幣558,500,000元、人民幣310,481,000元及人民幣450,000,000元，由中航信託有限公司提供，其中人民幣225,350,000元於2023年到期償還及人民幣224,650,000元於2024年到期償還。有關貸款以 貴集團附屬公司的股份作抵押。
- v. 貴集團來自一家同系附屬公司的貸款6,000,000美元乃由Opal Gem Enterprise Limited提供。該筆結餘為無抵押及按8.00%的固定年利率計息。該結餘並無固定還款期限，並可每3個月延長一次。於2019年、2020年及2021年12月31日的未償還結餘分別約為人民幣41,857,000元、人民幣39,149,000元及零。貸款已於2021年12月31日悉數償還。

附錄一

會計師報告

(c) 貴集團主要管理人員薪酬

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元 (未經審計)	2022年 人民幣千元
短期僱員福利	3,220	4,276	4,685	1,250	1,877
離職後福利	352	171	485	230	2,550
股份支付	5,093	7,989	8,392	3,951	19,839
	<u>8,665</u>	<u>12,436</u>	<u>13,562</u>	<u>5,431</u>	<u>24,266</u>

(d) 授予董事的貸款

根據香港公司條例第383(1)(d)條及公司（披露董事利益資料）規例第3部所披露的授予一名董事的貸款如下：

FortuNews Holdings Ltd.^{附註}

人民幣千元

於2019年1月1日、2019年、2020年及2021年12月31日 以及2022年6月30日的結餘	142,162
於相關期間未償還的最高金額	142,162

附註：FortuNews Holdings Ltd.由鷗翎投資間接控制。鷗翎投資的普通合夥人為Ocean Voyage L.P.。Ocean Voyage L.P.的普通合夥人為Ocean General Partners Limited，後者由鄭南雁先生（主席兼非執行董事）間接持有50%權益。

授予董事的貸款按年利率9.0%計息，為無抵押及須於到期時償還。截至2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日，授予董事的貸款及相關應收利息計入預付款項、其他應收款項及其他資產結餘。

41. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
貿易應收款項	14,225	11,984	42,660	55,079
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	197,974	234,995	257,214	257,928
應收貸款	41,738	120,853	14,136	13,265
受限制現金	17,521	30,555	26,163	68,603
現金及現金等價物	214,870	317,914	643,547	623,029
融資租賃應收款項	123,291	153,368	245,221	260,712
其他非流動資產	61,134	69,519	124,986	137,166
	<u>670,753</u>	<u>939,188</u>	<u>1,353,927</u>	<u>1,415,782</u>

金融資產	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
按公允價值計量且其變動計入損益計量的 金融資產	<u>813,704</u>	<u>851,774</u>	<u>318,368</u>	<u>320,337</u>

附錄一

會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
貿易應付款項	38,062	63,522	81,762	56,074
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	268,241	312,185	496,823	480,129
計息銀行及其他借款	1,526,644	1,405,899	2,250,446	2,314,740
租賃負債	4,994,862	4,923,097	7,603,204	7,596,110
其他非流動負債	34,523	62,177	111,278	112,541
	<u>6,862,332</u>	<u>6,766,880</u>	<u>10,543,513</u>	<u>10,559,594</u>

金融負債	按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
計入其他應付款項及應計費用的 金融負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,356</u>

42. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴集團金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

金融資產	賬面值			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<u>813,704</u>	<u>851,774</u>	<u>318,368</u>	<u>320,337</u>

金融負債	賬面值			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	1,526,644	1,405,899	2,250,446	2,314,740
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,356</u>
	<u>1,526,644</u>	<u>1,405,899</u>	<u>2,250,446</u>	<u>2,322,096</u>

金融資產	公允價值			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	<u>813,704</u>	<u>851,774</u>	<u>318,368</u>	<u>320,337</u>

金融負債	公允價值			於6月30日 2022年 人民幣千元
	2019年 人民幣千元	於12月31日 2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	
計息銀行及其他借款	1,526,644	1,405,899	2,250,446	2,314,740
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,356</u>
	<u>1,526,644</u>	<u>1,405,899</u>	<u>2,250,446</u>	<u>2,322,096</u>

附錄一

會計師報告

管理層已評估，現金及銀行結餘、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴集團由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴集團於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

於各相關期間末的金融工具估值的重大不可觀察輸入數據以及定量敏感度分析概要載列如下：

估值技術	重大不可觀察 輸入數據	範圍或加權平均數				公允價值對輸入數據的敏感度				
		於12月31日		於6月30日		於12月31日		於6月30日		
		2019年	2020年	2021年	2022年	2019年	2020年	2021年	2022年	
分類為按公允價值計量且其變動計入損益的股權投資	貼現現金流量法	貼現率	14.50%	14.50%	14.50%	14.50%	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少8%。	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少7%。	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少9%。	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少9%。
分類為按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資	貼現現金流量法	貼現率	10%	10%	10%	10%	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少4%。	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少3%。	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少2%。	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少1%。
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	蒙特卡羅模擬	貼現率	-	-	-	7%/7.5%	-	-	-	倍數增加/ 減少1%將導致 公允價值 增加/ 減少2%。

缺乏市場流通性折扣為 貴集團所釐定市場參與者在為投資定價時會考慮的溢價及折讓金額。

附錄一

會計師報告

公允價值層級

下表說明 貴集團金融工具的公允價值計量層級：

按公允價值計量的資產：

於2019年12月31日

	公允價值計量所用數據			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 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	
分類為按公允價值計量且其變動計入 損益的股權投資	-	-	795,628	795,628
分類為按公允價值計量且其變動計入 損益的債務投資	-	-	18,076	18,076
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>813,704</u>	<u>813,704</u>

於2020年12月31日

	公允價值計量所用數據			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 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	
分類為按公允價值計量且其變動計入 損益的股權投資	-	-	831,886	831,886
分類為按公允價值計量且其變動計入 損益的債務投資	-	-	19,888	19,888
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>851,774</u>	<u>851,774</u>

於2021年12月31日

	公允價值計量所用數據			總計 人民幣千元
	於活躍市場的 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	
分類為按公允價值計量且其變動計入 損益的股權投資	-	-	285,438	285,438
分類為按公允價值計量且其變動計入 損益的債務投資	-	-	21,878	21,878
理財產品	-	11,052	-	11,052
	<u>-</u>	<u>11,052</u>	<u>307,316</u>	<u>318,368</u>

附錄一

會計師報告

於2022年6月30日

	公允價值計量所用數據			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (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	
分類為按公允價值計量且其變動計入損益的股權投資	-	-	297,401	297,401
分類為按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資	-	-	22,936	22,936
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>320,337</u>	<u>320,337</u>

按公允價值計量的負債：

於2022年6月30日

	公允價值計量所用數據			總計 人民幣千元
	於活躍市場的報價 (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	
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	-	-	7,356	7,356

於2019年、2020年及2021年12月31日，貴集團並無任何按公允價值計量的金融負債。

於相關期間，第一級與第二級之間並無公允價值計量轉移且第三級並無轉入或轉出金融資產及金融負債。

分類至公允價值層級第三級的公允價值計量對賬：

	分類為按公允價值計量且其變動計入損益的股權投資 人民幣千元	分類為按公允價值計量且其變動計入損益的債務投資 人民幣千元
於2019年1月1日的賬面值	503,200	-
添置	177,419	18,000
於損益內其他收入及收益確認的公允價值調整的收益淨額	<u>115,009</u>	<u>76</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的賬面值	795,628	18,076
於損益內其他收入及收益確認的公允價值調整的收益淨額	<u>36,258</u>	<u>1,812</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的賬面值	831,886	19,888
添置	52,650	-
出售	(626,600)	-
於損益內其他收入及收益確認的公允價值調整的收益淨額	<u>27,502</u>	<u>1,990</u>
於2021年12月31日及2022年1月1日的賬面值	285,438	21,878
於損益內其他收入及收益確認的公允價值調整的收益淨額	<u>11,963</u>	<u>1,058</u>
於2022年6月30日的賬面值	<u>297,401</u>	<u>22,936</u>

43. 財務風險管理目標及政策

貴集團的金融工具主要包括現金及現金等價物、受限制現金以及計息銀行及其他借款。該等金融工具主要用於為貴集團營運籌集資金。貴集團擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴集團金融工具所產生的主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 利率風險

貴集團所面臨的市場利率變動風險主要與貴集團浮動利率的長期債務有關。

倘利率上升100個基點及在其他變量保持不變的情況下，貴集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度以及截至2022年6月30日止六個月的利息費用將分別增加約人民幣6,316,000元、人民幣5,395,000元、人民幣11,023,000元及人民幣10,007,000元。此乃主要歸因於貴集團面對其可變利率銀行及其他借款的利率敞口。

(b) 外幣風險

貴集團面臨交易貨幣風險。該等風險來自經營單位以單位功能貨幣以外的貨幣的採購。

下表列示於所有其他變量保持不變的情況下，貴集團於各相關期間末的除稅前利潤或虧損（由於貨幣資產及負債的公允價值變化）及貴集團權益對美元兌人民幣及港元兌人民幣的匯率的合理可能變動的敏感性。

	美元／ 港元匯率 上升／(下降) %	除稅前利潤／ (虧損)增加／ (減少) 人民幣千元	權益增加／ (減少) 人民幣千元
2019年			
倘人民幣兌美元貶值	5	59	59
倘人民幣兌美元升值	(5)	(59)	(59)
倘人民幣兌港元貶值	5	(14,988)	(14,988)
倘人民幣兌港元升值	(5)	14,988	14,988
2020年			
倘人民幣兌美元貶值	5	6,251	6,251
倘人民幣兌美元升值	(5)	(6,251)	(6,251)
倘人民幣兌港元貶值	5	(14,079)	(14,079)
倘人民幣兌港元升值	(5)	14,079	14,079
2021年			
倘人民幣兌美元貶值	5	(23,448)	(23,448)
倘人民幣兌美元升值	(5)	23,448	23,448
倘人民幣兌港元貶值	5	(25,214)	(25,214)
倘人民幣兌港元升值	(5)	25,214	25,214
2022年			
倘人民幣兌美元貶值	5	(19,484)	(19,484)
倘人民幣兌美元升值	(5)	19,484	19,484
倘人民幣兌港元貶值	5	(25,498)	(25,498)
倘人民幣兌港元升值	(5)	25,498	25,498

附錄一

會計師報告

(c) 信貸風險

貴集團並無集中信貸風險。貴集團現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入綜合財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、受限制現金、現金及現金等價物的賬面值為貴集團有關金融資產的最大信貸風險。貴集團無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴集團預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴集團的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴集團並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

最大風險及年終階段

下表載列根據貴集團信貸政策（主要基於逾期資料（除非其他資料可在毋須付出過多的成本或努力下取得）），於2019年、2020年及2021年12月31日以及2022年6月30日的年終階段分類列示的信貸質素及所面臨的最大信貸風險。

所示金額為金融資產的賬面總值及面對財務擔保合約的信貸風險。

於2019年12月31日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計
	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	簡化法 人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	17,086	17,086
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	211,974	-	-	-	211,974
— 存疑**	-	-	-	-	-
受限制現金					
— 並未逾期	17,521	-	-	-	17,521
現金及現金等價物					
— 並未逾期	214,870	-	-	-	214,870
應收貸款	42,009	-	-	-	42,009
融資租賃應收款項	127,320	-	-	-	127,320
其他非流動資產	61,912	-	-	-	61,912
	<u>675,606</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17,086</u>	<u>692,692</u>

附錄一

會計師報告

於2020年12月31日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	14,578	14,578
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	249,870	-	-	-	249,870
— 存疑**	-	-	-	-	-
受限制現金					
— 並未逾期	30,555	-	-	-	30,555
現金及現金等價物					
— 並未逾期	317,914	-	-	-	317,914
應收貸款	121,149	-	-	-	121,149
融資租賃應收款項	158,654	-	-	-	158,654
其他非流動資產	70,518	-	-	-	70,518
	<u>948,660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,578</u>	<u>963,238</u>

於2021年12月31日	12個月預期 信貸虧損		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化法	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
貿易應收款項*	-	-	-	45,932	45,932
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	263,210	-	-	-	263,210
— 存疑**	-	-	-	-	-
受限制現金					
— 並未逾期	26,163	-	-	-	26,163
現金及現金等價物					
— 並未逾期	643,547	-	-	-	643,547
應收貸款	16,282	-	-	-	16,282
融資租賃應收款項	253,163	-	-	-	253,163
其他非流動資產	126,618	-	-	-	126,618
	<u>1,328,983</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,932</u>	<u>1,374,915</u>

附錄一

會計師報告

於2022年6月30日	12個月預期		全期預期信貸虧損		總計 人民幣千元
	信貸虧損		第三階段 人民幣千元	簡化法 人民幣千元	
	第一階段 人民幣千元	第二階段 人民幣千元			
貿易應收款項*	-	-	-	59,881	59,881
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產					
— 正常**	261,608	-	-	-	261,608
— 存疑**	-	-	-	-	-
受限制現金					
— 並未逾期	68,603	-	-	-	68,603
現金及現金等價物					
— 並未逾期	623,029	-	-	-	623,029
應收貸款	13,440	-	-	-	13,440
融資租賃應收款項	268,181	-	-	-	268,181
其他非流動資產	138,981	-	-	-	138,981
	<u>1,373,842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>59,881</u>	<u>1,433,723</u>

* 就 貴集團採用簡化法減值的貿易應收款項，其資料乃於過往財務資料附註24中披露。

** 計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產的信貸質素在悉數減值時被視為「存疑」。否則，金融資產的信貸質素會被視為「正常」。

由於 貴集團僅與該等信譽可靠的第三方進行交易，故不需要任何抵押。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴集團的貿易應收款項的客戶基礎廣泛分佈不同領域及行業，因此 貴集團並無重大集中信貸風險。

(d) 流動資金風險

貴集團採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

貴集團的目標是透過使用銀行貸款、租賃負債及其他計息貸款，在資金持續供應與靈活性之間維持平衡。

附錄一

會計師報告

於各相關期間末，貴集團根據合約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	673,220	675,059	2,070,328	3,309,845	6,728,452
計息銀行及其他借款	561,451	1,101,353	62,608	–	1,725,412
貿易應付款項	18,226	19,836	–	–	38,062
其他應付款項及應計費用	269,361	–	–	–	269,361
其他非流動負債	–	15,000	–	19,523	34,523
	<u>1,522,258</u>	<u>1,811,248</u>	<u>2,132,936</u>	<u>3,329,368</u>	<u>8,795,810</u>
2020年12月31日					
租賃負債	698,947	726,118	2,086,848	2,811,682	6,323,595
計息銀行及其他借款	1,320,677	163,263	37,232	–	1,521,172
貿易應付款項	42,129	21,393	–	–	63,522
其他應付款項及應計費用	313,814	–	–	–	313,814
其他非流動負債	–	–	–	62,117	62,117
	<u>2,375,567</u>	<u>910,774</u>	<u>2,124,080</u>	<u>2,873,799</u>	<u>8,284,220</u>
2021年12月31日					
租賃負債	1,141,590	1,137,612	3,104,321	4,608,967	9,992,490
計息銀行及其他借款	1,161,159	544,188	684,795	–	2,390,142
貿易應付款項	49,383	32,379	–	–	81,762
其他應付款項及應計費用	499,197	–	–	–	499,197
其他非流動負債	–	56,870	12,118	42,290	111,278
	<u>2,851,329</u>	<u>1,771,049</u>	<u>3,801,234</u>	<u>4,651,257</u>	<u>13,074,869</u>
2022年6月30日					
租賃負債	1,341,148	1,155,898	3,046,601	4,449,454	9,993,101
計息銀行及其他借款	1,197,472	1,068,635	284,479	–	2,550,586
貿易應付款項	19,571	36,503	–	–	56,074
其他應付款項及應計費用	482,233	–	–	–	482,233
其他非流動負債	–	56,870	12,360	43,311	112,541
	<u>3,040,424</u>	<u>2,317,906</u>	<u>3,343,440</u>	<u>4,492,765</u>	<u>13,194,535</u>

(e) 資本管理

貴集團資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

貴集團管理其資本架構，並根據經濟情況變動及相關資產風險特徵對其作出調整。為維持或調整資本架構，貴集團可能調整支付予股東的股息、向股東退回資本或發行新股份。於相關期間，概無就管理資本對目標、政策或程序作出任何變動。

貴集團採用淨資產負債比率監控資本。淨資產負債比率定義為淨債務除以資產總值。淨債務是指計息銀行及其他借款減現金及現金等價物以及受限制現金。於各相關期間末的淨資產負債比率如下：

	於12月31日			於6月30日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2022年 人民幣千元
計息銀行及其他借款 (附註29)	1,526,644	1,405,899	2,250,446	2,314,740
減：				
現金及現金等價物 (附註26)	214,870	317,914	643,547	623,029
受限制現金 (附註26)	17,521	30,555	26,163	68,603
	<u>1,294,253</u>	<u>1,057,430</u>	<u>1,580,736</u>	<u>1,623,108</u>
淨債務				
資產總值	<u>8,731,966</u>	<u>8,983,684</u>	<u>13,950,426</u>	<u>13,921,727</u>
淨資產負債比率	<u>14.8%</u>	<u>11.8%</u>	<u>11.3%</u>	<u>11.7%</u>

44. 相關期間後事項

於2022年7月18日，FortuNews Holdings Ltd. (貴公司的股東之一) 向貴公司退回22,496,548股C系列優先股，據此，貴公司同意豁免FortuNews貸款的未償還本金及應計利息。

於2022年8月1日，為償付KWJ貸款的本金及應計利息，貴公司同意以相當於人民幣14,364,114.97元的美元總購買價向KWJ Investment Management Limited回購2,095,660股普通股。

45. 期後財務報表

貴集團或現時組成貴集團的任何公司概無就於2022年6月30日之後的任何期間編製任何經審計財務報表。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的上海和總實業有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海和總實業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海和總實業有限公司（「貴公司」）根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月（「相關期間」）的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要（統稱為「過往財務資料」）作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]日期為[●]的文件（「文件」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-3頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至
		2019年	2020年	1月31日止
		人民幣千元	人民幣千元	一個月
				2021年
				人民幣千元
收入	5	9,078	7,683	669
所提供服務成本		<u>(2,171)</u>	<u>(1,919)</u>	<u>(75)</u>
毛利		6,907	5,764	594
其他收入及收益	5	8	204	15
投資物業公允價值變動淨額		4,324	(793)	1,235
分銷及銷售開支		(110)	(115)	(5)
行政開支		(257)	(218)	(6)
其他開支		(23)	(7)	-
財務成本	7	<u>(3,750)</u>	<u>(3,426)</u>	<u>(266)</u>
除稅前利潤	6	7,099	1,409	1,567
所得稅開支	8	<u>(1,982)</u>	<u>(796)</u>	<u>(409)</u>
年／期內利潤		<u>5,117</u>	<u>613</u>	<u>1,158</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	1月31日 2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	76,222	74,532	75,817
遞延稅項資產	17	2,106	1,310	901
其他非流動資產	11	1,032	1,266	1,266
非流動資產總值		<u>79,360</u>	<u>77,108</u>	<u>77,984</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	5	6	7
預付款項、其他應收款項 及其他資產	13	1,537	2,194	2,176
現金及現金等價物	14	375	1,672	524
流動資產總值		<u>1,917</u>	<u>3,872</u>	<u>2,707</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	11,875	15,619	15,425
計息銀行借款	16	5,500	–	–
租賃負債	9	2,103	2,610	2,623
流動負債總額		<u>19,478</u>	<u>18,229</u>	<u>18,048</u>
流動負債淨額		<u>17,561</u>	<u>14,357</u>	<u>15,341</u>
總資產減流動負債		<u>61,799</u>	<u>62,751</u>	<u>62,643</u>
非流動負債				
長期租賃負債	9	52,946	53,285	52,019
非流動負債總額		<u>52,946</u>	<u>53,285</u>	<u>52,019</u>
資產淨值		<u>8,853</u>	<u>9,466</u>	<u>10,624</u>
權益				
股本	18	18,000	18,000	18,000
儲備		(9,147)	(8,534)	(7,376)
權益總額		<u>8,853</u>	<u>9,466</u>	<u>10,624</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	(14,264)	(9,264)
年內利潤	–	5,117	5,117
發行普通股	13,000	–	13,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>18,000</u>	<u>(9,147)</u>	<u>8,853</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	18,000	(9,147)	8,853
年內利潤	–	613	613
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>18,000</u>	<u>(8,534)</u>	<u>9,466</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	18,000	(8,534)	9,466
期內利潤	–	1,158	1,158
於2021年1月31日	<u>18,000</u>	<u>(7,376)</u>	<u>10,624</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	7,099	1,409	1,567
調整項目：			
財務成本	3,750	3,426	266
其他利息收入	—	(1)	—
貿易應收款項減值	4	3	—
其他應收款項減值／(減值撥回)	1	(1)	—
投資物業公允價值變動	(4,324)	793	(1,235)
	<u>6,530</u>	<u>5,629</u>	<u>598</u>
貿易應收款項增加	(9)	(4)	(1)
預付款項、其他應收款項及			
其他資產減少／(增加)	136	(879)	18
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項			
(減少)／增加	(11,475)	4,641	(194)
	<u>(4,818)</u>	<u>9,387</u>	<u>421</u>
經營(所用)／所得現金	(4,818)	9,387	421
已付企業所得稅	—	—	—
	<u>(4,818)</u>	<u>9,387</u>	<u>421</u>
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(4,818)	9,387	421
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	—	—	(50)
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(50)</u>
投資活動所用現金流量淨額	—	—	(50)
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	6,000	—	—
償還銀行貸款及其他借款	(6,500)	(5,500)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	(336)	(139)	—
投資者出資	13,000	—	—
租賃付款利息部分	(3,413)	(2,451)	(266)
租賃付款本金部分	(3,729)	—	(1,253)
	<u>5,022</u>	<u>(8,090)</u>	<u>(1,519)</u>
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	5,022	(8,090)	(1,519)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	204	1,297	(1,148)
年／期初現金及現金等價物	171	375	1,672
	<u>375</u>	<u>1,672</u>	<u>524</u>
年／期末現金及現金等價物	375	1,672	524
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	375	1,672	524
財務狀況表所列現金及現金等價物	375	1,672	524
現金流量表所列現金及現金等價物	375	1,672	524

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市寶山區華秋路58弄32號2-11樓01-09室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則 2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例 及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司已斷定，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）

第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法

第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外，貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為貸款及借款以及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣76,222,000元、人民幣74,532,000元及人民幣75,817,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	9,018	7,671	668
客戶合約收入			
公寓管理服務	60	12	1
	<u>9,078</u>	<u>7,683</u>	<u>669</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	–	193	15
其他利息收入	–	1	–
其他	8	10	–
	<u>8</u>	<u>204</u>	<u>15</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	2,171	1,919	75
貿易應收款項減值淨額	4	3	–
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	1	(1)	–
投資物業公允價值變動淨額	(4,324)	793	(1,235)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
借款利息	337	129	–
租賃負債利息	3,413	3,297	266
	<u>3,750</u>	<u>3,426</u>	<u>266</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	1,982	796	409
損益表中報告的所得稅開支	<u>1,982</u>	<u>796</u>	<u>409</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前利潤	<u>7,099</u>	<u>1,409</u>	<u>1,567</u>
按法定稅率25%計算的稅項	1,775	352	392
未確認暫時差額	<u>207</u>	<u>444</u>	<u>17</u>
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>1,982</u>	<u>796</u>	<u>409</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為14年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	58,778	55,049	55,895
年／期內確認的利息增加	3,413	3,297	266
付款	(7,142)	(2,451)	(1,519)
年／期末賬面值	<u>55,049</u>	<u>55,895</u>	<u>54,642</u>
分析為：			
即期部分	2,103	2,610	2,623
非即期部分	<u>52,946</u>	<u>53,285</u>	<u>52,019</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	3,413	3,297	266
計入投資物業的使用權資產 公允價值(增加)／減少淨額	<u>(4,324)</u>	<u>793</u>	<u>(1,235)</u>
於損益確認的總金額	<u>(911)</u>	<u>4,090</u>	<u>(969)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	72,042	76,222	74,532
添置	-	-	50
減少	(144)	(897)	-
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>4,324</u>	<u>(793)</u>	<u>1,235</u>
年／期末的投資物業	<u>76,222</u>	<u>74,532</u>	<u>75,817</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司向業主整租位於中國上海市寶山區華秋路58號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	1,032	1,266	1,266

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	9	13	14
減值撥備	(4)	(7)	(7)
	5	6	7

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	5	6	7

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
可收回可扣減增值稅	1,490	2,192	2,165
其他應收款項	47	2	11
	<u>1,537</u>	<u>2,194</u>	<u>2,176</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	375	1,672	524
現金及現金等價物	<u>375</u>	<u>1,672</u>	<u>524</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>375</u>	<u>1,672</u>	<u>524</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	2,026	1,371	1,389

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		670	822	795
應付利息		10	—	—
其他應付稅項		8	6	—
應付關聯方款項	20	8,382	12,574	12,479
其他		779	846	762
		<u>9,849</u>	<u>14,248</u>	<u>14,036</u>

16. 計息銀行及其他借款

	於2019年12月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	6.09%	2020年	5,500

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：			
償還銀行及其他貸款：			
一年內或按要求	5,500	—	—

於2019年12月31日的銀行貸款由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司及貴公司控制人提供擔保。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於相關期間的變動如下：

	抵銷未來應 課稅利潤 的虧損 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	387	3,701	4,088
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	<u>277</u>	<u>(2,259)</u>	<u>(1,982)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的 遞延稅項資產總值	664	1,442	2,106
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	<u>458</u>	<u>(1,254)</u>	<u>(796)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的 遞延稅項資產總值	1,122	188	1,310
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	<u>19</u>	<u>(428)</u>	<u>(409)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>1,141</u>	<u>(240)</u>	<u>901</u>

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>	<u>18,000</u>

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及其他貸款 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2019年1月1日	58,778	6,000	9
融資現金流量的變動：			
－ 已付利息	(3,413)	－	(336)
－ 租賃付款本金部分	(3,729)	－	－
－ 新增銀行及其他貸款	－	6,000	－
－ 償還銀行貸款	－	(6,500)	－
利息開支	<u>3,413</u>	<u>－</u>	<u>337</u>
於2019年12月31日	<u>55,049</u>	<u>5,500</u>	<u>10</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	租賃負債 人民幣千元	銀行及其他貸款 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2020年1月1日	55,049	5,500	10
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(2,451)	—	(139)
— 償還銀行貸款	—	(5,500)	—
利息開支	3,297	—	129
	<u>55,895</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2020年12月31日	55,895	—	—
於2021年1月1日	55,895	—	—
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(266)	—	—
— 租賃付款本金部分	(1,253)	—	—
利息開支	266	—	—
	<u>54,642</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2021年1月31日	54,642	—	—

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	<u>(7,142)</u>	<u>(2,451)</u>	<u>(1,519)</u>
	<u>(7,142)</u>	<u>(2,451)</u>	<u>(1,519)</u>

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
運營管理服務費	<u>1,417</u>	<u>1,166</u>	<u>—</u>

支付服務費與最終控股公司及其附屬公司磋商釐定。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他應付款項	8,382	12,574	12,479

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	5	6	7
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	47	2	11
現金及現金等價物	375	1,672	524
其他非流動資產	1,032	1,266	1,266
	<u>1,459</u>	<u>2,946</u>	<u>1,808</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,026	1,371	1,389
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	9,171	13,420	13,241
租賃負債	55,049	55,895	54,642
計息銀行及其他借款	5,500	-	-
	<u>71,746</u>	<u>70,686</u>	<u>69,272</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

22. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	5,500	-	-
	<u>5,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	5,500	-	-
	<u>5,500</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	5,400	5,761	18,008	53,168	82,337
計息銀行及其他借款	5,825	–	–	–	5,825
貿易應付款項	2,026	–	–	–	2,026
其他應付款項及應計費用	9,171	–	–	–	9,171
	<u>22,422</u>	<u>5,761</u>	<u>18,008</u>	<u>53,168</u>	<u>99,359</u>
2020年12月31日					
租賃負債	5,761	5,833	18,527	46,816	76,937
貿易應付款項	1,371	–	–	–	1,371
其他應付款項及應計費用	13,420	–	–	–	13,420
	<u>20,552</u>	<u>5,833</u>	<u>18,527</u>	<u>46,816</u>	<u>91,728</u>
2021年1月31日					
租賃負債	5,761	5,905	18,602	45,228	75,496
貿易應付款項	1,389	–	–	–	1,389
其他應付款項及應計費用	13,241	–	–	–	13,241
	<u>20,391</u>	<u>5,905</u>	<u>18,602</u>	<u>45,228</u>	<u>90,126</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海微領地實業有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海微領地實業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海微領地實業有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-32頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至
		2019年	2020年	1月31日止
		人民幣千元	人民幣千元	一個月
				2021年
				人民幣千元
收入	5	1,738	4,902	455
所提供服務成本		<u>(1,626)</u>	<u>(2,279)</u>	<u>(124)</u>
毛利		112	2,623	331
其他收入及收益	5	4	9	–
分銷及銷售開支		(306)	(755)	(29)
行政開支		(1,184)	(1,062)	(88)
其他開支		<u>(199)</u>	<u>(935)</u>	<u>(175)</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(1,573)	(120)	39
所得稅抵免/(開支)	7	<u>156</u>	<u>(102)</u>	<u>155</u>
年/期內(虧損)/利潤		<u><u>(1,417)</u></u>	<u><u>(222)</u></u>	<u><u>194</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
遞延稅項資產	11	530	428	583
非流動資產總值		530	428	583
流動資產				
貿易應收款項	8	195	1,112	1,286
預付款項、其他應收款項及 其他資產		–	–	17
現金及現金等價物	9	10	49	–
流動資產總值		205	1,161	1,303
流動負債				
貿易及其他應付款項	10	1,755	831	934
流動負債總額		1,755	831	934
流動(負債)／資產		(1,550)	330	369
總資產減流動負債		(1,020)	758	952
非流動負債				
非流動負債總額		–	–	–
資產淨值		(1,020)	758	952
權益				
股本	12	3,000	5,000	5,000
儲備		(4,020)	(4,242)	(4,048)
權益總額		(1,020)	758	952

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	–	(2,603)	(2,603)
年內虧損	–	(1,417)	(1,417)
發行普通股	3,000	–	3,000
	<u>3,000</u>	<u>–</u>	<u>3,000</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>3,000</u>	<u>(4,020)</u>	<u>(1,020)</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	3,000	(4,020)	(1,020)
年內虧損	–	(222)	(222)
發行普通股	2,000	–	2,000
	<u>2,000</u>	<u>–</u>	<u>2,000</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(4,242)</u>	<u>758</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	(4,242)	758
期內利潤	–	194	194
	<u>–</u>	<u>194</u>	<u>194</u>
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>(4,048)</u>	<u>952</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至
	2019年	2020年	1月31日止
	人民幣千元	人民幣千元	一個月
			2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前(虧損)/利潤：	(1,573)	(120)	39
調整項目：			
貿易應收款項減值	194	911	174
	(1,379)	791	213
貿易應收款項增加	(170)	(1,828)	(348)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加	(170)	-	(17)
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項(減少)/增加	(1,273)	(924)	103
經營所用現金	(2,992)	(1,961)	(49)
已付企業所得稅	-	-	-
經營活動所用現金流量淨額	(2,992)	(1,961)	(49)
投資活動產生的現金流量			
投資活動所得現金流量淨額	-	-	-
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	3,000	2,000	-
融資活動所得現金流量淨額	3,000	2,000	-
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	8	39	(49)
年/期初現金及現金等價物	2	10	49
年/期末現金及現金等價物	10	49	-
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	10	49	-
財務狀況表所列現金及現金等價物	10	49	-
現金流量表所列現金及現金等價物	10	49	-

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市閔行區吳中路686弄2號5棟405室。

貴公司為一間特許經營管理公司。於相關期間，貴公司主要從事提供第三方託管公寓服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{3, 5}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制貴公司；
 - (ii) 對貴公司發揮重大影響力；或

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

(i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；

(ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；

(iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；

(iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；

(v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；

(vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；

(vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及

(viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產(債務工具)

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產(或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分)主要在下列情況下終止確認(即自 貴公司的財務狀況表移除)：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供第三方託管公寓服務

第三方託管公寓收入主要包括固定加盟費及按經營收入淨額百分比收取的可變費用。收入於加盟商獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

合約負債

合約負債於 貴公司轉讓相關貨品或服務前在收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴公司履行合約（即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權）時確認為收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計項目不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供第三方託管公寓服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
客戶合約收入：			
第三方託管公寓服務	1,738	4,902	455
	<u>1,738</u>	<u>4,902</u>	<u>455</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

第三方託管公寓服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期三年或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
其他收入			人民幣千元
政府補助*	4	9	-

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前(虧損)/利潤

貴公司的除稅前(虧損)/利潤於抵免以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
所提供服務成本	1,626	2,279	124
貿易應收款項減值淨額	194	911	174

7. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			人民幣千元
有關出現及撥回暫時差額	(156)	102	(155)
損益表中報告的所得稅開支	(156)	102	(155)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	<u>(1,573)</u>	<u>(120)</u>	<u>39</u>
按法定稅率25%計算的稅項	(393)	(30)	10
未確認暫時差額	237	132	-
自過往期間起已動用稅項虧損	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(165)</u>
年/期內已扣除稅項開支總額	<u>(156)</u>	<u>102</u>	<u>(155)</u>

8. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	388	2,216	2,564
減值撥備	<u>(193)</u>	<u>(1,104)</u>	<u>(1,278)</u>
	<u>195</u>	<u>1,112</u>	<u>1,286</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>195</u>	<u>1,112</u>	<u>1,286</u>

9. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>10</u>	<u>49</u>	<u>-</u>
現金及現金等價物	<u>10</u>	<u>49</u>	<u>-</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>10</u>	<u>49</u>	<u>-</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

10. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	571	345	300

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約負債		351	113	20
應付員工成本		100	160	138
其他應付稅項		35	62	18
應付關聯方款項	13	530	47	366
其他		168	104	92
		<u>1,184</u>	<u>486</u>	<u>634</u>

11. 遞延稅項

遞延稅項資產於相關期間的變動如下：

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	374
自損益計入的遞延稅項	<u>156</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	530
自損益扣除的遞延稅項	<u>(102)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	428
自損益計入的遞延稅項	<u>155</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>583</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	3,000	5,000	5,000

13. 關聯方交易

與最終控股公司及其附屬公司的未償還結餘

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	530	47	366

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

14. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日	於1月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	195	1,112	1,286
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	-	-	17
現金及現金等價物	10	49	-
	<u>205</u>	<u>1,161</u>	<u>1,303</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日	於1月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	571	345	300
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	698	151	458
	<u>1,269</u>	<u>496</u>	<u>758</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

16. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元
2019年12月31日	
貿易應付款項	571
其他應付款項及應計費用	698
	<hr/>
	1,269
	<hr/> <hr/>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

少於1年
人民幣千元

2020年12月31日	
貿易應付款項	345
其他應付款項及應計費用	151
	<u>496</u>
2021年1月31日	
貿易應付款項	300
其他應付款項及應計費用	458
	<u>758</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

17. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的上海盛升資產管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛升資產管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛升資產管理有限公司（「貴公司」）根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月（「相關期間」）的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要（統稱為「過往財務資料」）作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]日期為[●]的文件（「文件」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-53頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	41,897	42,633	3,574
所提供服務成本		<u>(8,600)</u>	<u>(9,969)</u>	<u>(214)</u>
毛利		33,297	32,664	3,360
其他收入及收益	5	232	6,353	133
投資物業公允價值變動淨額		6,211	43	7,309
分銷及銷售開支		(5,500)	(4,841)	(236)
行政開支		(5,187)	(6,507)	(392)
其他開支		(136)	(25)	(25)
財務成本	7	<u>(11,221)</u>	<u>(10,979)</u>	<u>(900)</u>
除稅前利潤	6	17,696	16,708	9,249
所得稅開支	8	<u>(4,009)</u>	<u>(4,426)</u>	<u>(2,127)</u>
年／期內利潤		<u>13,687</u>	<u>12,282</u>	<u>7,122</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	386,014	386,153	393,451
其他非流動資產	11	1,394	1,469	1,476
非流動資產總值		<u>387,408</u>	<u>387,622</u>	<u>394,927</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	63	7	7
預付款項、其他應收款項 及其他資產	13	26	457	1,031
現金及現金等價物	14	3,960	7,028	2,552
流動資產總值		<u>4,049</u>	<u>7,492</u>	<u>3,590</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	55,469	43,833	38,179
應付稅項		–	620	620
租賃負債	9	7,653	4,226	4,247
流動負債總額		<u>63,122</u>	<u>48,679</u>	<u>43,046</u>
流動負債淨額		<u>59,073</u>	<u>41,187</u>	<u>39,456</u>
總資產減流動負債		<u>328,335</u>	<u>346,435</u>	<u>355,471</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	16	25,527	29,333	31,460
長期租賃負債	9	180,158	182,292	182,079
其他非流動負債		222	100	100
非流動負債總額		<u>205,907</u>	<u>211,725</u>	<u>213,639</u>
資產淨值		<u>122,428</u>	<u>134,710</u>	<u>141,832</u>
權益				
股本	17	40,000	40,000	40,000
儲備		82,428	94,710	101,832
權益總額		<u>122,428</u>	<u>134,710</u>	<u>141,832</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	68,741	73,741
年內利潤	–	13,687	13,687
發行普通股	35,000	–	35,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>40,000</u>	<u>82,428</u>	<u>122,428</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	40,000	82,428	122,428
年內利潤	–	12,282	12,282
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>40,000</u>	<u>94,710</u>	<u>134,710</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	40,000	94,710	134,710
期內利潤	–	7,122	7,122
於2021年1月31日	<u>40,000</u>	<u>101,832</u>	<u>141,832</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	17,696	16,708	9,249
調整項目：			
財務成本	11,221	10,979	900
其他利息收入	(80)	(85)	(7)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	63	(56)	1
其他應收款項減值	—	—	1
投資物業公允價值變動	(6,211)	(43)	(7,309)
	<u>22,689</u>	<u>27,503</u>	<u>2,835</u>
貿易應收款項減少／(增加)	989	112	(1)
預付款項、其他應收款項 及其他資產減少／(增加)	1,344	(670)	(575)
貿易應付款項、應計費用及其他 應付款項減少	(40,127)	(11,509)	(5,643)
	<u>(15,105)</u>	<u>15,436</u>	<u>(3,384)</u>
經營(所用)／所得現金 已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	<u>(15,105)</u>	<u>15,436</u>	<u>(3,384)</u>
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(1,843)	(96)	—
投資活動所用現金流量淨額	<u>(1,843)</u>	<u>(96)</u>	<u>—</u>
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	35,000	—	—
租賃付款利息部分	(11,221)	(10,979)	(900)
租賃付款本金部分	(3,517)	(1,293)	(192)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	<u>20,262</u>	<u>(12,272)</u>	<u>(1,092)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	3,314	3,068	(4,476)
年／期初現金及現金等價物	646	3,960	7,028
	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	3,960	7,028	2,552
財務狀況表所列現金及現金等價物	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>
現金流量表所列現金及現金等價物	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市閔行區林恒路18號A01室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年 至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例 及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生相關期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售相關期間在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務(主要包括安保、清潔、維修及維護)。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

物業租賃分類 — 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣386,014,000元、人民幣386,153,000元及人民幣393,451,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 — 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	41,493	42,178	3,538
客戶合約收入			
公寓管理服務	404	455	36
	<u>41,897</u>	<u>42,633</u>	<u>3,574</u>

履約責任

有關貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	152	6,200	126
其他利息收入	80	85	7
其他	—	68	—
	<u>232</u>	<u>6,353</u>	<u>133</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
所提供服務成本	8,600	9,969	214
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	63	(56)	1
其他應收款項減值淨額	—	—	1
投資物業公允價值變動淨額	(6,211)	(43)	(7,309)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
租賃負債利息	11,221	10,979	900

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
即期所得稅：			
即期所得稅開支	—	620	—
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	4,009	3,806	2,127
損益表中報告的所得稅開支	4,009	4,426	2,127

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
除稅前利潤	17,696	16,708	9,249
按法定稅率25%計算的稅項	4,424	4,177	2,312
未確認暫時差額	-	249	-
自過往期間起已動用稅項虧損	(415)	-	(185)
年/期內已扣除稅項開支總額	4,009	4,426	2,127

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為17.5年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	191,328	187,811	186,518
年/期內確認的利息增加	11,221	10,979	900
付款	(14,738)	(12,272)	(1,092)
年/期末賬面值	187,811	186,518	186,326
分析為：			
即期部分	7,653	4,226	4,247
非即期部分	180,158	182,292	182,079

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	11,221	10,979	900
計入投資物業的使用權資產公允價值增加淨額	(6,211)	(43)	(7,309)
於損益確認的總金額	5,010	10,936	(6,409)

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業（附註10）。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的投資物業	377,960	386,014	386,153
添置	1,843	96	–
減少	–	–	(11)
公允價值調整產生的收益淨額	6,211	43	7,309
	<u>386,014</u>	<u>386,153</u>	<u>393,451</u>
年／期末的投資物業	<u>386,014</u>	<u>386,153</u>	<u>393,451</u>

貴公司向業主租賃位於中國上海市閔行區林恒路18號的樓宇，再進行整修及裝修分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間， 貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	1,394	1,469	1,476
	<u>1,394</u>	<u>1,469</u>	<u>1,476</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	126	14	15
減值撥備	<u>(63)</u>	<u>(7)</u>	<u>(8)</u>
	<u>63</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>63</u>	<u>7</u>	<u>7</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	-	7	346
可收回可扣減增值稅	-	450	603
其他應收款項	<u>26</u>	<u>-</u>	<u>82</u>
	<u>26</u>	<u>457</u>	<u>1,031</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>
現金及現金等價物	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>3,960</u>	<u>7,028</u>	<u>2,552</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	6,796	6,441	4,524

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		4,123	5,528	5,031
應付員工成本		1,009	1,507	785
其他應付稅項		64	67	300
應付按金		4,546	4,298	4,209
應付關聯方款項	19	38,893	25,587	23,019
其他		38	405	311
		<u>48,673</u>	<u>37,392</u>	<u>33,655</u>

16. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來 應課稅利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	311
自損益扣除的遞延稅項	<u>(7)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	304
自損益扣除的遞延稅項	<u>(304)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	-
自損益計入的遞延稅項	<u>-</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>-</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	21,829
自損益扣除的遞延稅項	<u>4,002</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	25,831
自損益扣除的遞延稅項	<u>3,502</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	29,333
自損益扣除的遞延稅項	<u>2,127</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>31,460</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	304	-	-
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(25,831)</u>	<u>(29,333)</u>	<u>(31,460)</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>(25,527)</u></u>	<u><u>(29,333)</u></u>	<u><u>(31,460)</u></u>

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	191,328
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(11,221)
— 租賃付款本金部分	(3,517)
利息開支	<u>11,221</u>
於2019年12月31日	<u><u>187,811</u></u>
於2020年1月1日	187,811
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(10,979)
— 租賃付款本金部分	(1,293)
利息開支	<u>10,979</u>
於2020年12月31日	<u><u>186,518</u></u>
於2021年1月1日	186,518
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(900)
— 租賃付款本金部分	(192)
利息開支	<u>900</u>
於2021年1月31日	<u><u>186,326</u></u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	<u>(14,738)</u>	<u>(12,272)</u>	<u>(1,092)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
運營管理服務費	6,350	6,837	—

支付服務費與最終控股公司及其附屬公司磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	38,893	25,587	23,019

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日	於12月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	63	7	7
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	26	—	82
現金及現金等價物	3,960	7,028	2,552
其他非流動資產	1,394	1,469	1,476
	5,443	8,504	4,117

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日	於12月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	6,796	6,441	4,524
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	43,477	30,290	27,539
租賃負債	187,811	186,518	186,326
其他非流動資產	222	100	100
	238,306	223,349	218,489

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

21. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	18,632	14,906	47,176	225,616	306,330
貿易應付款項	6,796	—	—	—	6,796
其他應付款項及應計費用	43,477	—	—	—	43,477
	<u>68,905</u>	<u>14,906</u>	<u>47,176</u>	<u>225,616</u>	<u>356,603</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
租賃負債	14,906	15,576	48,111	209,105	287,698
貿易應付款項	6,441	–	–	–	6,441
其他應付款項及應計費用	30,290	–	–	–	30,290
	<u>51,637</u>	<u>15,576</u>	<u>48,111</u>	<u>209,105</u>	<u>324,429</u>
2021年1月31日					
租賃負債	14,906	15,576	48,111	209,105	287,698
貿易應付款項	4,524	–	–	–	4,524
其他應付款項及應計費用	27,539	–	–	–	27,539
	<u>46,969</u>	<u>15,576</u>	<u>48,111</u>	<u>209,105</u>	<u>319,761</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛汨企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛汨企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛汨企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-81頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至
		2019年	2020年	1月31日
		人民幣千元	人民幣千元	止一個月
				2021年
				人民幣千元
收入	5	18,768	18,271	1,615
所提供服務成本		<u>(4,394)</u>	<u>(4,498)</u>	<u>(170)</u>
毛利		14,374	13,773	1,445
其他收入及收益	5	28	817	69
投資物業公允價值變動淨額		2,693	(1,633)	3,316
分銷及銷售開支		(1,515)	(3,485)	(248)
行政開支		(4,541)	(3,645)	(668)
其他開支		(46)	(6)	–
財務成本	7	<u>(3,709)</u>	<u>(3,592)</u>	<u>(291)</u>
除稅前利潤	6	7,284	2,229	3,623
所得稅開支	8	<u>(1,947)</u>	<u>(903)</u>	<u>(933)</u>
年／期內利潤		<u>5,337</u>	<u>1,326</u>	<u>2,690</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	182,521	181,031	184,352
其他非流動資產	11	397	415	417
非流動資產總值		<u>182,918</u>	<u>181,446</u>	<u>184,769</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	37	–	–
預付款項、其他應收款項及 其他資產	13	3,694	3,828	3,843
現金及現金等價物	14	596	1,832	732
流動資產總值		<u>4,327</u>	<u>5,660</u>	<u>4,575</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	30,722	29,093	28,907
租賃負債	9	2,114	2,244	2,255
流動負債總額		<u>32,836</u>	<u>31,337</u>	<u>31,162</u>
流動負債淨額		<u>28,509</u>	<u>25,677</u>	<u>26,587</u>
總資產減流動負債		<u>154,409</u>	<u>155,769</u>	<u>158,182</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	16	19,314	20,217	21,150
長期租賃負債	9	59,767	59,068	57,858
其他非流動負債		228	58	58
非流動負債總額		<u>79,309</u>	<u>79,343</u>	<u>79,066</u>
資產淨值		<u>75,100</u>	<u>76,426</u>	<u>79,116</u>
權益				
股本	17	17,000	17,000	17,000
儲備		58,100	59,426	62,116
權益總額		<u>75,100</u>	<u>76,426</u>	<u>79,116</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	52,763	57,763
年內利潤	–	5,337	5,337
發行普通股	12,000	–	12,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>17,000</u>	<u>58,100</u>	<u>75,100</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	17,000	58,100	75,100
年內利潤	–	1,326	1,326
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>17,000</u>	<u>59,426</u>	<u>76,426</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	17,000	59,426	76,426
期內利潤	–	2,690	2,690
於2021年1月31日	<u>17,000</u>	<u>62,116</u>	<u>79,116</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至
	2019年	2020年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止一個月
			2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	7,284	2,229	3,623
調整項目：			
財務成本	3,709	3,592	291
其他利息收入	(22)	(24)	(2)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	37	(37)	—
其他應收款項減值／(減值撥回)	1	(1)	—
投資物業公允價值變動	(2,693)	1,633	(3,316)
	8,316	7,392	596
貿易應收款項(增加)／減少	(74)	74	—
預付款項、其他應收款項及			
其他資產減少／(增加)	238	(368)	(15)
貿易應付款項、應計費用及			
其他應付款項減少	(14,593)	(1,558)	(186)
經營(所用)／所得現金	(6,113)	5,540	395
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(6,113)	5,540	395
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	—	(143)	(5)
投資活動所用現金流量淨額	—	(143)	(5)
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	12,000	—	—
租賃付款利息部分	(3,709)	(3,592)	(291)
租賃付款本金部分	(1,804)	(569)	(1,199)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	6,487	(4,161)	(1,490)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	374	1,236	(1,100)
年／期初現金及現金等價物	222	596	1,832
年／期末現金及現金等價物	596	1,832	732
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	596	1,832	732
財務狀況表所列現金及現金等價物	596	1,832	732
現金流量表所列現金及現金等價物	596	1,832	732

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市浦東新區恒安路668號7號樓。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例及 國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣182,521,000元、人民幣181,031,000元及人民幣184,352,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	18,565	18,073	1,599
客戶合約收入			
公寓管理服務	203	198	16
	<u>18,768</u>	<u>18,271</u>	<u>1,615</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	–	747	67
其他利息收入	22	24	2
其他	6	46	–
	<u>28</u>	<u>817</u>	<u>69</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	4,394	4,498	170
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	37	(37)	–
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	1	(1)	–
投資物業公允價值變動淨額	(2,693)	1,633	(3,316)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
租賃負債利息	<u>3,709</u>	<u>3,592</u>	<u>291</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	1,947	903	933
	<u>1,947</u>	<u>903</u>	<u>933</u>
損益表中報告的所得稅開支	<u>1,947</u>	<u>903</u>	<u>933</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前利潤	<u>7,284</u>	<u>2,229</u>	<u>3,623</u>
按法定稅率25%計算的稅項	1,821	557	906
未確認暫時差額	<u>126</u>	<u>346</u>	<u>27</u>
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>1,947</u>	<u>903</u>	<u>933</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為16年。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	63,685	61,881	61,312
年／期內確認的利息增加	3,709	3,592	291
付款	(5,513)	(4,161)	(1,490)
年／期末賬面值	<u>61,881</u>	<u>61,312</u>	<u>60,113</u>
分析為：			
即期部分	2,114	2,244	2,255
非即期部分	<u>59,767</u>	<u>59,068</u>	<u>57,858</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	3,709	3,592	291
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)／減少淨額	<u>(2,693)</u>	<u>1,633</u>	<u>(3,316)</u>
於損益確認的總金額	<u>1,016</u>	<u>5,225</u>	<u>(3,025)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	180,230	182,521	181,031
添置	—	143	5
減少	(402)	—	—
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>2,693</u>	<u>(1,633)</u>	<u>3,316</u>
年／期末的投資物業	<u>182,521</u>	<u>181,031</u>	<u>184,352</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司向業主整租位於中國上海市浦東新區恒安路668號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	397	415	417

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	74	-	-
減值撥備	(37)	-	-
	<u>37</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>37</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	8	9	9
可收回可扣減增值稅	3,636	3,819	3,818
其他應收款項	50	—	16
	<u>3,694</u>	<u>3,828</u>	<u>3,843</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	596	1,832	732
現金及現金等價物	<u>596</u>	<u>1,832</u>	<u>732</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>596</u>	<u>1,832</u>	<u>732</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>3,712</u>	<u>1,703</u>	<u>1,646</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		1,354	1,986	1,896
應付員工成本		602	1,520	914
其他應付稅項		9	23	125
應付按金	19	1,938	1,933	1,920
應付關聯方款項		23,099	21,635	22,180
其他		8	293	226
		<u>27,010</u>	<u>27,390</u>	<u>27,261</u>

16. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	272
自損益扣除的遞延稅項	<u>(182)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	90
自損益計入的遞延稅項	<u>158</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	248
自損益計入的遞延稅項	<u>27</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>275</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	17,639
自損益扣除的遞延稅項	<u>1,765</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	19,404
自損益扣除的遞延稅項	<u>1,061</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	20,465
自損益扣除的遞延稅項	<u>960</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>21,425</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	90	248	275
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(19,404)</u>	<u>(20,465)</u>	<u>(21,425)</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>(19,314)</u></u>	<u><u>(20,217)</u></u>	<u><u>(21,150)</u></u>

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>17,000</u>	<u>17,000</u>	<u>17,000</u>

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	63,685
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(3,709)
－ 租賃付款本金部分	(1,804)
利息開支	<u>3,709</u>
於2019年12月31日	<u>61,881</u>
於2020年1月1日	61,881
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(3,592)
－ 租賃付款本金部分	(569)
利息開支	<u>3,592</u>
於2020年12月31日	<u>61,312</u>
於2021年1月1日	61,312
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(291)
－ 租賃付款本金部分	(1,199)
利息開支	<u>291</u>
於2021年1月31日	<u>60,113</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	(5,513)	(4,161)	(1,490)

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	2,955	2,717	-

支付服務費與最終控股公司及其附屬公司磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	23,099	21,635	22,180

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日	於1月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	37	-	-
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	50	-	16
現金及現金等價物	596	1,832	732
其他非流動資產	397	415	417
	1,080	2,247	1,165

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	3,712	1,703	1,646
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	25,045	23,861	24,326
租賃負債	61,881	61,312	60,113
其他非流動負債	228	58	58
	<u>90,866</u>	<u>86,934</u>	<u>86,143</u>

21. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	5,713	5,713	17,710	65,548	94,684
貿易應付款項	3,712	–	–	–	3,712
其他應付款項及應計費用	25,045	–	–	–	25,045
	<u>34,470</u>	<u>5,713</u>	<u>17,710</u>	<u>65,548</u>	<u>123,441</u>
2020年12月31日					
租賃負債	5,713	5,713	17,995	59,550	88,971
貿易應付款項	1,703	–	–	–	1,703
其他應付款項及應計費用	23,861	–	–	–	23,861
	<u>31,277</u>	<u>5,713</u>	<u>17,995</u>	<u>59,550</u>	<u>114,535</u>
2021年1月31日					
租賃負債	5,713	5,785	18,070	57,962	87,530
貿易應付款項	1,646	–	–	–	1,646
其他應付款項及應計費用	27,261	–	–	–	27,261
	<u>34,620</u>	<u>5,785</u>	<u>18,070</u>	<u>57,962</u>	<u>116,437</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛沐資產管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛沐資產管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛沐資產管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-109頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	30,690	32,911	2,752
所提供服務成本		<u>(6,339)</u>	<u>(7,136)</u>	<u>(159)</u>
毛利		24,351	25,775	2,593
其他收入及收益	5	79	1,266	85
投資物業公允價值變動淨額		9,404	4,658	6,651
分銷及銷售開支		(498)	(978)	(215)
行政開支		(904)	(2,591)	(253)
其他開支		(74)	(20)	(6)
財務成本	7	<u>(11,260)</u>	<u>(11,295)</u>	<u>(1,132)</u>
除稅前利潤	6	21,098	16,815	7,723
所得稅開支	8	<u>(3,368)</u>	<u>(4,005)</u>	<u>(1,885)</u>
年／期內利潤		<u>17,730</u>	<u>12,810</u>	<u>5,838</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	331,225	336,279	342,938
其他非流動資產	11	220	1,436	1,443
非流動資產總值		<u>331,445</u>	<u>337,715</u>	<u>344,381</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	45	1	5
預付款項、其他應收款項 及其他資產	13	432	623	738
現金及現金等價物	14	987	9,368	1,278
流動資產總值		<u>1,464</u>	<u>9,992</u>	<u>2,021</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	40,192	37,452	27,323
計息銀行及其他借款	16	–	7,000	7,000
租賃負債	9	2,585	2,638	2,652
流動負債總額		<u>42,777</u>	<u>47,090</u>	<u>36,975</u>
流動負債淨額		<u>41,313</u>	<u>37,098</u>	<u>34,954</u>
總資產減流動負債		<u>290,132</u>	<u>300,617</u>	<u>309,427</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	17	13,129	17,134	19,019
長期租賃負債	9	191,379	185,347	186,434
其他非流動負債		731	433	433
非流動負債總額		<u>205,239</u>	<u>202,914</u>	<u>205,886</u>
資產淨值		<u>84,893</u>	<u>97,703</u>	<u>103,541</u>
權益				
股本	18	40,000	40,000	40,000
儲備		44,893	57,703	63,541
權益總額		<u>84,893</u>	<u>97,703</u>	<u>103,541</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	27,163	32,163
年內利潤	–	17,730	17,730
發行普通股	35,000	–	35,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>40,000</u>	<u>44,893</u>	<u>84,893</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	40,000	44,893	84,893
年內利潤	–	12,810	12,810
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>40,000</u>	<u>57,703</u>	<u>97,703</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	40,000	57,703	97,703
期內利潤	–	5,838	5,838
於2021年1月31日	<u>40,000</u>	<u>63,541</u>	<u>103,541</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	21,098	16,815	7,723
調整項目：			
財務成本	11,260	11,295	1,132
其他利息收入	(78)	(83)	(7)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	45	(45)	5
其他應收款項減值／(減值撥回)	1	(1)	—
投資物業公允價值變動	(9,404)	(4,658)	(6,651)
	22,922	23,323	2,202
貿易應收款項(增加)／減少	(100)	89	(9)
預付款項、其他應收款項 及其他資產減少／(增加)	306	(1,519)	(146)
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項減少	(44,934)	(2,852)	(10,129)
經營(所用)／所得現金	(21,806)	19,041	(8,082)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(21,806)	19,041	(8,082)
投資活動產生的現金流量			
添置投資物業	(2,306)	(396)	(8)
投資活動所用現金流量淨額	(2,306)	(396)	(8)
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	—	14,000	—
償還銀行貸款及其他借款	—	(7,000)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	—	(175)	—
投資者出資	35,000	—	—
租賃付款利息部分	(10,277)	(11,110)	—
租賃付款本金部分	—	(5,979)	—
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	24,723	(10,264)	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	611	8,381	(8,090)
年／期初現金及現金等價物	376	987	9,368
年／期末現金及現金等價物	987	9,368	1,278
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	987	9,368	1,278
財務狀況表所列現金及現金等價物	987	9,368	1,278
現金流量表所列現金及現金等價物	987	9,368	1,278

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於中國（上海）自由貿易試驗區金豫路(Jinyu Road)450號1號樓1104室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2019年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號－比較資料
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則 2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例 及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據 貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由 貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映 貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定， 貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當 貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分， 貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當 貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為 貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則 貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣331,225,000元、人民幣336,279,000元及人民幣342,938,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位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的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	30,152	32,341	2,729
客戶合約收入			
公寓管理服務	538	570	23
	<u>30,690</u>	<u>32,911</u>	<u>2,752</u>

履約責任

有關貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	—	1,128	78
其他利息收入	78	83	7
其他	1	55	—
	<u>79</u>	<u>1,266</u>	<u>85</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或有事項。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	6,339	7,136	159
貿易應收款項及應收票據減值／ (減值撥回)淨額	45	(45)	5
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	1	(1)	-
投資物業公允價值變動淨額	(9,404)	(4,658)	(6,651)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
借款利息	-	185	31
租賃負債利息	11,260	11,110	1,101
	<u>11,260</u>	<u>11,295</u>	<u>1,132</u>

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	3,368	4,005	1,885
損益表中報告的所得稅開支	<u>3,368</u>	<u>4,005</u>	<u>1,885</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
除稅前利潤	21,098	16,815	7,723
按法定稅率25%計算的稅項	5,274	4,204	1,931
自過往期間起已動用稅項虧損	(1,906)	(199)	(46)
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>3,368</u>	<u>4,005</u>	<u>1,885</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為22年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	192,981	193,964	187,985
年／期內確認的利息增加	11,260	11,110	1,101
付款	(10,277)	(17,089)	-
年／期末賬面值	<u>193,964</u>	<u>187,985</u>	<u>189,086</u>
分析為：			
即期部分	2,585	2,638	2,652
非即期部分	191,379	185,347	186,434

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	11,260	11,110	1,101
計入投資物業的使用權資產公允價值 增加淨額	(9,404)	(4,658)	(6,651)
於損益確認的總金額	<u>1,856</u>	<u>6,452</u>	<u>(5,550)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業（附註10）。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的投資物業	319,515	331,225	336,279
添置	2,306	396	8
公允價值調整產生的收益淨額	9,404	4,658	6,651
	<u>331,225</u>	<u>336,279</u>	<u>342,938</u>
年／期末的投資物業	<u>331,225</u>	<u>336,279</u>	<u>342,938</u>

貴公司向業主整租位於中國上海市浦東新區金豫路450號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末， 貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	220	1,436	1,443
	<u>220</u>	<u>1,436</u>	<u>1,443</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	90	1	10
減值撥備	(45)	—	(5)
	<u>45</u>	<u>1</u>	<u>5</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>45</u>	<u>1</u>	<u>5</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	3	—	—
可收回可扣減增值稅	347	623	724
其他應收款項	82	—	14
	<u>432</u>	<u>623</u>	<u>738</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>987</u>	<u>9,368</u>	<u>1,278</u>
現金及現金等價物	<u>987</u>	<u>9,368</u>	<u>1,278</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>987</u>	<u>9,368</u>	<u>1,278</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	3,026	1,689	1,869

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		4,471	4,249	4,036
應付員工成本		–	572	400
應付利息		–	10	41
其他應付稅項		24	32	15
應付按金		3,675	3,104	3,022
應付關聯方款項	20	28,911	27,796	17,940
其他		85	–	–
		<u>37,166</u>	<u>35,763</u>	<u>25,454</u>

16. 計息銀行及其他借款

	於2020年12月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	3.90%	2021	<u>7,000</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	於2021年1月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	3.90%	2021	7,000
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
償還銀行及其他貸款：			
一年內或按要求	—	7,000	7,000

附註：

於2020年12月31日及2021年1月31日的銀行貸款分別由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司及 貴公司控制人提供擔保。

17. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應 課稅利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	1,133
自損益扣除的遞延稅項	(557)
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	576
自損益扣除的遞延稅項	(485)
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	91
自損益扣除的遞延稅項	(45)
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	46

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	10,894
自損益扣除的遞延稅項	2,811
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	13,705

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	投資物業 人民幣千元
自損益扣除的遞延稅項	3,520
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	17,225
自損益扣除的遞延稅項	1,840
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	19,065

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	576	91	46
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	(13,705)	(17,225)	(19,065)
遞延稅項負債淨額	<u>(13,129)</u>	<u>(17,134)</u>	<u>(19,019)</u>

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他貸款 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2019年1月1日	192,981	—	—
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(10,277)	—	—
利息開支	11,260	—	—
於2019年12月31日	<u>193,964</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2020年1月1日	193,964	—	—
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(11,110)	—	(175)
— 租賃付款本金部分	(5,979)	—	—
— 新增銀行及其他貸款	—	14,000	—
— 償還銀行貸款	—	(7,000)	—
利息開支	11,110	—	185
於2020年12月31日	<u>187,985</u>	<u>7,000</u>	<u>10</u>
於2021年1月1日	187,985	7,000	10
融資現金流量的變動：			
利息開支	1,101	—	31
於2021年1月31日	<u>189,086</u>	<u>7,000</u>	<u>41</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	<u>(10,277)</u>	<u>(17,089)</u>	<u>—</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
運營管理服務費	4,712	5,153	—

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	28,911	27,796	17,940

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
貿易應收款項	45	1	5
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	82	—	14
現金及現金等價物	987	9,368	1,278
其他非流動資產	220	1,436	1,443
	<u>1,334</u>	<u>10,805</u>	<u>2,740</u>
金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
貿易應付款項	3,026	1,689	1,869
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	32,671	30,910	21,003
計息銀行及其他借款	—	7,000	7,000
租賃負債	193,964	187,985	189,086
其他非流動負債	731	433	433
	<u>230,392</u>	<u>228,017</u>	<u>219,391</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

22. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	—	7,000	7,000

	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	—	7,000	7,000

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	13,696	13,696	42,799	276,979	347,170
貿易應付款項	3,026	—	—	—	3,026
其他應付款項及應計費用	32,671	—	—	—	32,671
	<u>49,393</u>	<u>13,696</u>	<u>42,799</u>	<u>276,979</u>	<u>382,867</u>
2020年12月31日					
租賃負債	13,696	14,038	43,500	262,240	333,474
計息銀行及其他借款	7,263	—	—	—	7,263
貿易應付款項	1,689	—	—	—	1,689
其他應付款項及應計費用	30,910	—	—	—	30,910
	<u>53,558</u>	<u>14,038</u>	<u>43,500</u>	<u>262,240</u>	<u>373,336</u>
2021年1月31日					
租賃負債	13,696	14,209	43,680	258,465	330,050
計息銀行及其他借款	7,232	—	—	—	7,232
貿易應付款項	1,869	—	—	—	1,869
其他應付款項及應計費用	21,003	—	—	—	21,003
	<u>43,800</u>	<u>14,209</u>	<u>43,680</u>	<u>258,465</u>	<u>360,154</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛熠企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛熠企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛熠企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-138頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至
		2019年	2020年	1月31日
		人民幣千元	人民幣千元	止一個月
				2021年
				人民幣千元
收入	5	26,436	25,318	1,956
銷售成本		<u>(6,904)</u>	<u>(6,730)</u>	<u>(213)</u>
毛利		19,532	18,588	1,743
其他收入及收益	5	76	5,932	81
投資物業公允價值變動淨額		18,076	(1,003)	4,641
分銷及銷售開支		(573)	(346)	(16)
行政開支		(1,119)	(527)	(12)
其他開支		(782)	(24)	(11)
財務成本	7	<u>(9,409)</u>	<u>(9,388)</u>	<u>(807)</u>
除稅前利潤	6	25,801	13,232	5,619
所得稅開支	8	<u>(7,946)</u>	<u>(2,824)</u>	<u>(1,395)</u>
年／期內利潤		<u>17,855</u>	<u>10,408</u>	<u>4,224</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	285,746	285,375	290,604
其他非流動資產	11	1,311	1,388	1,394
非流動資產總值		287,057	286,763	291,998
流動資產				
貿易應收款項	12	40	–	9
預付款項、其他應收款項及 其他資產	13	1,589	6,152	2,116
現金及現金等價物	14	2,621	10,514	789
流動資產總值		4,250	16,666	2,914
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	44,000	44,276	29,367
計息銀行及其他借款	16	–	7,000	7,000
租賃負債	9	3,854	4,869	439
流動負債總額		47,854	56,145	36,806
流動負債淨額		43,604	39,479	33,892
總資產減流動負債		243,453	247,284	258,106
非流動負債				
遞延稅項負債	17	13,872	16,696	18,091
長期租賃負債	9	143,701	134,289	139,492
其他非流動負債		567	578	578
非流動負債總額		158,140	151,563	158,161
資產淨值		85,313	95,721	99,945
權益				
股本	18	50,000	50,000	50,000
儲備		35,313	45,721	49,945
權益總額		85,313	95,721	99,945

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	3,000	17,458	20,458
年內利潤	–	17,855	17,855
發行普通股	47,000	–	47,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>50,000</u>	<u>35,313</u>	<u>85,313</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	50,000	35,313	85,313
年內利潤	–	10,408	10,408
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>50,000</u>	<u>45,721</u>	<u>95,721</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	50,000	45,721	95,721
期內利潤	–	4,224	4,224
於2021年1月31日	<u>50,000</u>	<u>49,945</u>	<u>99,945</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	1月31日 止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	25,801	13,232	5,619
調整項目：			
財務成本	9,409	9,388	807
其他利息收入	(73)	(77)	(7)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	40	(40)	9
其他應收款項減值	—	—	1
投資物業公允價值變動	(18,076)	1,003	(4,641)
	17,101	23,506	1,788
貿易應收款項(增加)／減少	(69)	80	(18)
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)／減少	6,387	(4,573)	4,002
其他應付款項及應計費用(減少)／增加	(44,981)	287	(14,909)
經營(所用)／所得現金	(21,562)	19,300	(9,137)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(21,562)	19,300	(9,137)
投資活動產生的現金流量			
添置投資物業	(2,014)	(632)	(588)
投資活動所用現金流量淨額	(2,014)	(632)	(588)
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	—	14,000	—
償還銀行貸款及其他借款	—	(7,000)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	—	(174)	—
投資者出資	47,000	—	—
租賃付款利息部分	(9,409)	(9,204)	—
租賃付款本金部分	(12,165)	(8,397)	—
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	25,426	(10,775)	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	1,850	7,893	(9,725)
年／期初現金及現金等價物	771	2,621	10,514
年／期末現金及現金等價物	2,621	10,514	789
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	2,621	10,514	789
財務狀況表所列現金及現金等價物	2,621	10,514	789
現金流量表所列現金及現金等價物	2,621	10,514	789

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市普陀區綏德路601號第三層301室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號－比較資料
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例及 國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會導致會計政策出現變動，亦不大可能會對貴公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予貴公司或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各報告期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務(主要包括安保、清潔、維修及維護)。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於報告期末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣285,746,000元、人民幣285,375,000元及人民幣290,604,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	26,349	25,183	1,943
客戶合約收入			
公寓管理服務	87	135	13
	<u>26,436</u>	<u>25,318</u>	<u>1,956</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	-	5,805	40
其他利息收入	73	77	7
其他	3	50	34
	<u>76</u>	<u>5,932</u>	<u>81</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	6,904	6,730	213
貿易應收款項及應收票據			
減值／(減值撥回)淨額	40	(40)	9
其他應收款項減值淨額	-	-	1
投資物業公允價值變動淨額	(18,076)	1,003	(4,641)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
借款利息	-	184	34
租賃負債利息	9,409	9,204	773
	<u>9,409</u>	<u>9,388</u>	<u>807</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	7,946	2,824	1,395
損益表中報告的所得稅開支	<u>7,946</u>	<u>2,824</u>	<u>1,395</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前利潤／(虧損)	<u>25,801</u>	<u>13,232</u>	<u>5,619</u>
按法定稅率25%計算的稅項	6,450	3,308	1,405
未確認暫時差額	1,496	—	—
自過往期間起已動用稅項虧損	—	(484)	(10)
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>7,946</u>	<u>2,824</u>	<u>1,395</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為17年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	159,720	147,555	139,158
年／期內確認的利息增加	9,409	9,204	773
付款	(21,574)	(17,601)	—
年／期末賬面值	<u>147,555</u>	<u>139,158</u>	<u>139,931</u>
分析為：			
即期部分	3,854	4,869	439
非即期部分	<u>143,701</u>	<u>134,289</u>	<u>139,492</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	9,409	9,204	773
計入投資物業的使用權資產 公允價值(增加)/減少淨額	(18,076)	1,003	(4,641)
於損益確認的總金額	<u>(8,667)</u>	<u>10,207</u>	<u>(3,868)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年/期初的投資物業	265,656	285,746	285,375
添置	2,014	632	588
公允價值調整產生的收益/(虧損)淨額	18,076	(1,003)	4,641
年/期末的投資物業	<u>285,746</u>	<u>285,375</u>	<u>290,604</u>

貴公司向業主整租位於中國上海市普陀區恆南路601號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	1,311	1,388	1,394

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	80	-	18
減值撥備	(40)	-	(9)
	<u>40</u>	<u>-</u>	<u>9</u>

貴公司按發票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>40</u>	<u>-</u>	<u>9</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項	41	3,788	32
可收回增值稅	1,538	2,362	2,041
其他應收款項	10	2	43
	<u>1,589</u>	<u>6,152</u>	<u>2,116</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>2,621</u>	<u>10,514</u>	<u>789</u>
現金及現金等價物	<u><u>2,621</u></u>	<u><u>10,514</u></u>	<u><u>789</u></u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u><u>2,621</u></u>	<u><u>10,514</u></u>	<u><u>789</u></u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u><u>6,967</u></u>	<u><u>3,067</u></u>	<u><u>3,077</u></u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		1,372	867	952
應付利息		–	10	44
其他應付稅項		24	462	296
應付按金		2,391	1,925	1,868
應付關聯方款項	20	33,236	37,944	23,130
其他		<u>10</u>	<u>1</u>	<u>–</u>
		<u><u>37,033</u></u>	<u><u>41,209</u></u>	<u><u>26,290</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 計息銀行及其他借款

	於2020年12月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	3.90%	2021年	<u>7,000</u>

	於2021年1月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	3.90%	2021年	<u>7,000</u>

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：			
償還銀行及其他貸款：			
一年內或按要求	<u>–</u>	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>

附註：

於2020年12月31日及2021年1月31日的銀行借款由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司及貴公司控制人提供擔保。

17. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	2,699
自損益扣除的遞延稅項	<u>453</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	3,152
自損益計入的遞延稅項	<u>(549)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	2,603
自損益扣除的遞延稅項	<u>(12)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>2,591</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項負債

投資物業
人民幣千元

於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	8,625
自損益扣除的遞延稅項	<u>8,399</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	17,024
自損益扣除的遞延稅項	<u>2,275</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	19,299
自損益扣除的遞延稅項	<u>1,383</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>20,682</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	3,152	2,603	2,591
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>17,024</u>	<u>19,299</u>	<u>20,682</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>13,872</u></u>	<u><u>16,696</u></u>	<u><u>18,091</u></u>

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	<u><u>50,000</u></u>	<u><u>50,000</u></u>	<u><u>50,000</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及 其他貸款 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2019年1月1日	159,720	—	—
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(9,409)	—	—
— 租賃付款本金部分	(12,165)	—	—
利息開支	9,409	—	—
於2019年12月31日	<u>147,555</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2020年1月1日	147,555	—	—
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(9,204)	—	(174)
— 租賃付款本金部分	(8,397)	—	—
— 新增銀行及其他貸款	—	14,000	—
— 償還銀行貸款	—	(7,000)	—
利息開支	9,204	—	184
於2020年12月31日	<u>139,158</u>	<u>7,000</u>	<u>10</u>
於2021年1月1日	139,158	7,000	10
融資現金流量的變動：			
利息開支	773	—	34
於2021年1月31日	<u>139,931</u>	<u>7,000</u>	<u>44</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	<u>(21,574)</u>	<u>(17,601)</u>	<u>—</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
運營管理服務費	4,264	4,393	-

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	33,236	37,944	23,130

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
貿易應收款項	40	-	9
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	10	2	43
現金及現金等價物	2,621	10,514	789
其他非流動資產	1,311	1,388	1,394
	<u>3,982</u>	<u>11,904</u>	<u>2,235</u>
金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
貿易應付款項	6,967	3,067	3,077
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	35,637	39,880	25,042
計息銀行及其他借款	-	7,000	7,000
租賃負債	147,555	139,158	139,931
其他非流動負債	567	578	578
	<u>190,726</u>	<u>189,683</u>	<u>175,628</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

22. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行借款	—	7,000	7,000
	<u>—</u>	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行借款	—	7,000	7,000
	<u>—</u>	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	13,058	13,769	43,359	177,362	247,548
貿易應付款項	6,967	–	–	–	6,967
其他應付款項及應計費用	35,637	–	–	–	35,637
	<u>55,662</u>	<u>13,769</u>	<u>43,359</u>	<u>177,362</u>	<u>290,152</u>
2020年12月31日					
租賃負債	13,769	14,453	44,075	162,193	234,490
應計銀行及其他借款	7,263	–	–	–	7,263
貿易應付款項	3,067	–	–	–	3,067
其他應付款項及應計費用	39,880	–	–	–	39,880
	<u>63,979</u>	<u>14,453</u>	<u>44,075</u>	<u>162,193</u>	<u>284,700</u>
2021年1月31日					
租賃負債	9,336	14,453	44,075	162,154	230,018
應計銀行及其他借款	7,229	–	–	–	7,229
貿易應付款項	3,077	–	–	–	3,077
其他應付款項及應計費用	25,042	–	–	–	25,042
	<u>44,684</u>	<u>14,453</u>	<u>44,075</u>	<u>162,154</u>	<u>265,366</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛珩資產管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛珩資產管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛珩資產管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-167頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	5,517	5,998	526
所提供服務成本		<u>(1,170)</u>	<u>(1,138)</u>	<u>(32)</u>
毛利		4,347	4,860	494
其他收入及收益	5	48	716	13
投資物業公允價值變動淨額		(3,023)	(4,264)	(28)
分銷及銷售開支		(65)	(87)	(3)
行政開支		(187)	(170)	(5)
其他開支		(35)	(3)	(5)
財務成本	7	<u>(1,858)</u>	<u>(1,681)</u>	<u>(132)</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(773)	(629)	334
所得稅抵免/(開支)	8	<u>87</u>	<u>45</u>	<u>(62)</u>
年/期內(虧損)/利潤		<u><u>(686)</u></u>	<u><u>(584)</u></u>	<u><u>272</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	40,960	36,990	36,988
遞延稅項資產	16	787	832	770
其他非流動資產	11	818	869	873
非流動資產總值		<u>42,565</u>	<u>38,691</u>	<u>38,631</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	–	1	7
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	472	341	530
現金及現金等價物	14	653	2,397	222
流動資產總值		<u>1,125</u>	<u>2,739</u>	<u>759</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	13,565	13,094	11,734
租賃負債	9	3,055	3,622	3,640
流動負債總額		<u>16,620</u>	<u>16,716</u>	<u>15,374</u>
流動負債淨額		<u>15,495</u>	<u>13,977</u>	<u>14,615</u>
總資產減流動負債		<u>27,070</u>	<u>24,714</u>	<u>24,016</u>
非流動負債				
長期租賃負債	9	26,700	24,951	23,981
其他非流動負債		23	–	–
非流動負債總額		<u>26,723</u>	<u>24,951</u>	<u>23,981</u>
資產淨值／(負債淨額)		<u>347</u>	<u>(237)</u>	<u>35</u>
權益				
股本	17	5,000	5,000	5,000
儲備		(4,653)	(5,237)	(4,965)
權益總額		<u>347</u>	<u>(237)</u>	<u>35</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	(3,967)	1,033
年內虧損	—	(686)	(686)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(4,653)</u>	<u>347</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	(4,653)	347
年內虧損	—	(584)	(584)
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(5,237)</u>	<u>(237)</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	(5,237)	(237)
期內利潤	—	272	272
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>(4,965)</u>	<u>35</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至
	2019年	2020年	1月31日
	人民幣千元	人民幣千元	止一個月
			2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前(虧損)/利潤：	(773)	(629)	334
調整項目：			
財務成本	1,858	1,681	132
其他利息收入	(47)	(50)	(5)
貿易應收款項減值	-	1	5
其他應收款項減值/(減值撥回)	2	(2)	-
投資物業公允價值變動	3,023	4,264	28
	<u>4,063</u>	<u>5,265</u>	<u>494</u>
貿易應收款項減少/(增加)	1	(2)	(11)
預付款項、其他應收款項及			
其他資產減少/(增加)	52	26	(188)
貿易應付款項、應計費用及			
其他應付款項增加/(減少)	1,851	(388)	(1,360)
	<u>5,967</u>	<u>4,901</u>	<u>(1,065)</u>
經營所得/(所用)現金	5,967	4,901	(1,065)
已付企業所得稅	-	-	-
	<u>5,967</u>	<u>4,901</u>	<u>(1,065)</u>
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	<u>5,967</u>	<u>4,901</u>	<u>(1,065)</u>
投資活動產生的現金流量			
添置投資物業	(158)	(294)	(26)
	<u>(158)</u>	<u>(294)</u>	<u>(26)</u>
投資活動所用現金流量淨額	<u>(158)</u>	<u>(294)</u>	<u>(26)</u>
融資活動產生的現金流量			
租賃付款利息部分	(1,858)	(1,681)	(132)
租賃付款本金部分	(3,450)	(1,182)	(952)
	<u>(5,308)</u>	<u>(2,863)</u>	<u>(1,084)</u>
融資活動所用現金流量淨額	<u>(5,308)</u>	<u>(2,863)</u>	<u>(1,084)</u>
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	501	1,744	(2,175)
年/期初現金及現金等價物	152	653	2,397
	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>
年/期末現金及現金等價物	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	653	2,397	222
	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>
財務狀況表所列現金及現金等價物	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>
現金流量表所列現金及現金等價物	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市靜安區民晏路41號301-e室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號－比較資料
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例及 國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會導致會計政策出現變動，亦不大可能會對貴公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）

第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法

第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴公司；
 - (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理人員；或
- (b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各報告期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於報告期末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣40,960,000元、人民幣36,990,000元及人民幣36,988,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	5,505	5,987	525
客戶合約收入			
公寓管理服務	12	11	1
	<u>5,517</u>	<u>5,998</u>	<u>526</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	–	660	8
其他利息收入	47	50	5
其他	1	6	–
	<u>48</u>	<u>716</u>	<u>13</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	1,170	1,138	32
貿易應收款項減值淨額	–	1	5
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	2	(2)	–
投資物業公允價值變動淨額	3,023	4,264	28

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
租賃負債利息	1,858	1,681	132

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	(87)	(45)	62
損益表中報告的所得稅開支	<u>(87)</u>	<u>(45)</u>	<u>62</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	<u>(773)</u>	<u>(629)</u>	<u>334</u>
按法定稅率25%計算的稅項	(193)	(157)	84
未確認暫時差額	106	112	-
自過往期間起已動用稅項虧損	-	-	(22)
年/期內已扣除稅項開支總額	<u>(87)</u>	<u>(45)</u>	<u>62</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為8年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	33,205	29,755	28,573
年/期內確認的利息增加	1,858	1,681	132
付款	<u>(5,308)</u>	<u>(2,863)</u>	<u>(1,084)</u>
年/期末賬面值	<u>29,755</u>	<u>28,573</u>	<u>27,621</u>
分析為：			
即期部分	3,055	3,622	3,640
非即期部分	<u>26,700</u>	<u>24,951</u>	<u>23,981</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	1,858	1,681	132
計入投資物業的使用權資產公允價值減少淨額	3,023	4,264	28
於損益確認的總金額	<u>4,881</u>	<u>5,945</u>	<u>160</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業（附註10）。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	43,825	40,960	36,990
添置	158	294	26
公允價值調整產生的虧損淨額	<u>(3,023)</u>	<u>(4,264)</u>	<u>(28)</u>
年／期末的投資物業	<u>40,960</u>	<u>36,990</u>	<u>36,988</u>

貴公司向業主整租位於中國上海市靜安區平陸路601號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於相關期間，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	818	869	873
	<u>818</u>	<u>869</u>	<u>873</u>

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	-	2	13
減值撥備	-	(1)	(6)
	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(6)</u>
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>7</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	-	1	7
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>7</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	-	72	282
可收回可扣減增值稅	305	269	243
其他應收款項	167	-	5
	<u>472</u>	<u>341</u>	<u>530</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	653	2,397	222
現金及現金等價物	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>653</u>	<u>2,397</u>	<u>222</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>817</u>	<u>772</u>	<u>967</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		483	615	608
其他應付稅項		5	4	-
應付按金		609	618	580
應付關聯方款項	19	11,482	11,075	9,570
其他		<u>169</u>	<u>10</u>	<u>9</u>
		<u>12,748</u>	<u>12,322</u>	<u>10,767</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課 稅利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	872
自損益計入的遞延稅項	<u>188</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	1,060
自損益扣除的遞延稅項	<u>39</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	1,099
自損益計入的遞延稅項	<u>(19)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>1,080</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	172
自損益扣除的遞延稅項	<u>101</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	273
自損益計入的遞延稅項	<u>(6)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	267
自損益扣除的遞延稅項	<u>43</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>310</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	1,060	1,099	1,080
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(273)</u>	<u>(267)</u>	<u>(310)</u>
遞延稅項資產淨值	<u>787</u>	<u>832</u>	<u>770</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	5,000	5,000	5,000

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	33,205
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(1,858)
— 租賃付款本金部分	(3,450)
利息開支	1,858
於2019年12月31日	29,755
於2020年1月1日	29,755
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(1,681)
— 租賃付款本金部分	(1,182)
利息開支	1,681
於2020年12月31日	28,573
於2021年1月1日	28,573
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(132)
— 租賃付款本金部分	(952)
利息開支	132
於2021年1月31日	27,621

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
融資活動內	(5,308)	(2,863)	(1,084)

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
運營管理服務費	889	893	-

支付服務費與最終控股公司及其附屬公司磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	11,482	11,075	9,570

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	-	1	7
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	167	-	5
現金及現金等價物	653	2,397	222
其他非流動資產	818	869	873
	<u>1,638</u>	<u>3,267</u>	<u>1,107</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	817	772	967
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	12,260	11,703	10,159
租賃負債	29,755	28,573	27,621
其他非流動負債	23	—	—
	42,855	41,048	38,747

21. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	4,736	5,078	16,149	10,037	36,000
貿易應付款項	817	–	–	–	817
其他應付款項及應計費用	12,260	–	–	–	12,260
	<u>17,813</u>	<u>5,078</u>	<u>16,149</u>	<u>10,037</u>	<u>49,077</u>
2020年12月31日					
租賃負債	5,078	5,180	16,563	4,443	31,264
貿易應付款項	772	–	–	–	772
其他應付款項及應計費用	11,703	–	–	–	11,703
	<u>17,553</u>	<u>5,180</u>	<u>16,563</u>	<u>4,443</u>	<u>43,739</u>
2021年1月31日					
租賃負債	5,078	5,180	16,563	4,443	31,264
貿易應付款項	967	–	–	–	967
其他應付款項及應計費用	10,159	–	–	–	10,159
	<u>16,204</u>	<u>5,180</u>	<u>16,563</u>	<u>4,443</u>	<u>42,390</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛疆投資管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛疆投資管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛疆投資管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-195頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	23,829	26,006	2,087
所提供服務成本		<u>(5,510)</u>	<u>(5,692)</u>	<u>(429)</u>
毛利		18,319	20,314	1,658
其他收入及收益	5	62	4,791	93
投資物業公允價值變動淨額		5,019	(60)	4,845
分銷及銷售開支		(2,020)	–	–
行政開支		(3,756)	(218)	(14)
其他開支		(27)	(22)	(1)
財務成本	7	<u>(4,446)</u>	<u>(5,586)</u>	<u>(414)</u>
除稅前利潤	6	13,151	19,219	6,167
所得稅開支	8	<u>(3,165)</u>	<u>(3,523)</u>	<u>(1,459)</u>
年／期內利潤		<u>9,986</u>	<u>15,696</u>	<u>4,708</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	253,626	253,718	258,534
其他非流動資產	11	558	587	590
非流動資產總值		254,184	254,305	259,124
流動資產				
貿易應收款項	12	7	3	2
預付款項、其他應收款項及其他資產	13	22	276	327
現金及現金等價物	14	535	4,905	5,945
流動資產總值		564	5,184	6,274
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	33,166	12,485	11,889
計息銀行及其他借款	16	–	6,000	6,000
租賃負債	9	1,813	1,924	1,934
流動負債總額		34,979	20,409	19,823
流動負債淨額		34,415	15,225	13,549
總資產減流動負債		219,769	239,080	245,575
非流動負債				
計息銀行及其他借款	16	–	2,145	2,145
遞延稅項負債	17	27,033	30,556	32,015
長期租賃負債	9	68,019	66,087	66,415
其他非流動負債		153	32	32
非流動負債總額		95,205	98,820	100,607
資產淨值		124,564	140,260	144,968
權益				
股本	18	50,000	50,000	50,000
儲備		74,564	90,260	94,968
權益總額		124,564	140,260	144,968

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	64,578	69,578
年內利潤	–	9,986	9,986
發行普通股	45,000	–	45,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>50,000</u>	<u>74,564</u>	<u>124,564</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	50,000	74,564	124,564
年內利潤	–	15,696	15,696
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>50,000</u>	<u>90,260</u>	<u>140,260</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	50,000	90,260	140,260
期內利潤	–	4,708	4,708
於2021年1月31日	<u>50,000</u>	<u>94,968</u>	<u>144,968</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至1月31日		
	截至12月31日止年度	止一個月	
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	13,151	19,219	6,167
調整項目：			
財務成本	4,446	5,586	414
其他利息收入	(32)	(34)	(2)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	7	(4)	—
投資物業公允價值變動	(5,019)	60	(4,845)
	12,553	24,827	1,734
貿易應收款項(增加)／減少	(8)	8	1
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少／(增加)	4,841	(249)	73
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項減少	(47,034)	(20,933)	(643)
經營(所用)／所得現金	(29,648)	3,653	1,165
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(29,648)	3,653	1,165
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(295)	(152)	—
投資活動所用現金流量淨額	(295)	(152)	—
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	—	16,000	—
償還銀行貸款及其他借款	(9,000)	(7,855)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	(256)	(1,355)	(125)
投資者出資	45,000	—	—
租賃付款利息部分	(4,203)	(4,100)	—
租賃付款本金部分	(1,577)	(1,821)	—

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	<u>29,964</u>	<u>869</u>	<u>(125)</u>
現金及現金等價物增加淨額	21	4,370	1,040
年／期初現金及現金等價物	<u>514</u>	<u>535</u>	<u>4,905</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>
財務狀況表所列現金及現金等價物	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>
現金流量表所列現金及現金等價物	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市閔行區三達路537弄38號1幢1層。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號－比較資料
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、 國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例及 國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格 (未經調整)
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察 (直接或間接) 最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類 (基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據) 確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產 (存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外) 存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生相關期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售相關期間在損益確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣253,626,000元、人民幣253,718,000元及人民幣258,534,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	23,607	25,740	2,063
客戶合約收入			
公寓管理服務	222	266	24
	<u>23,829</u>	<u>26,006</u>	<u>2,087</u>

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	29	4,741	91
其他利息收入	32	34	2
其他	1	16	-
	<u>62</u>	<u>4,791</u>	<u>93</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	5,510	5,692	429
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	7	(4)	-
投資物業公允價值變動淨額	(5,019)	60	(4,845)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
借款利息	243	1,486	76
租賃負債利息	4,203	4,100	338
	<u>4,446</u>	<u>5,586</u>	<u>414</u>

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	3,165	3,523	1,459
損益表中報告的所得稅開支	<u>3,165</u>	<u>3,523</u>	<u>1,459</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支（以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算），與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前利潤	<u>13,151</u>	<u>19,219</u>	<u>6,167</u>
按法定稅率25%計算的稅項	3,288	4,805	1,542
自過往期間起已動用稅項虧損	<u>(123)</u>	<u>(1,282)</u>	<u>(83)</u>
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>3,165</u>	<u>3,523</u>	<u>1,459</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為18年。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	71,409	69,832	68,011
年／期內確認的利息增加	4,203	4,100	338
付款	(5,780)	(5,921)	—
	<u>69,832</u>	<u>68,011</u>	<u>68,349</u>
年／期末賬面值	<u>69,832</u>	<u>68,011</u>	<u>68,349</u>
分析為：			
即期部分	1,813	1,924	1,934
非即期部分	<u>68,019</u>	<u>66,087</u>	<u>66,415</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息	4,203	4,100	338
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)／減少淨額	<u>(5,019)</u>	<u>60</u>	<u>(4,845)</u>
於損益確認的總金額	<u>(816)</u>	<u>4,160</u>	<u>(4,507)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	248,312	253,626	253,718
添置	295	152	–
減少	–	–	(29)
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>5,019</u>	<u>(60)</u>	<u>4,845</u>
年／期末的投資物業	<u>253,626</u>	<u>253,718</u>	<u>258,534</u>

貴公司向業主租賃位於中國上海市閔行區三達路537弄的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	<u>558</u>	<u>587</u>	<u>590</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	14	6	5
減值撥備	<u>(7)</u>	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
1年內	<u>7</u>	<u>3</u>	<u>2</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
可收回可扣減增值稅	1	276	312
其他應收款項	<u>21</u>	<u>-</u>	<u>15</u>
	<u>22</u>	<u>276</u>	<u>327</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>
現金及現金等價物	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>535</u>	<u>4,905</u>	<u>5,945</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
1年內	3,694	3,414	3,218

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租戶預付款		1,691	2,437	2,360
應付利息		–	131	82
其他應付稅項		9	207	1
應付按金		2,416	2,471	2,386
應付關聯方款項	20	25,335	3,825	3,825
其他		21	–	17
		<u>29,472</u>	<u>9,071</u>	<u>8,671</u>

16. 計息銀行及其他借款

	於2020年12月31日		人民幣千元
	實際利率	到期日	
	(%)		
即期			
其他借款 – 有抵押	12%	2020年至2022年	<u>6,000</u>
非即期			
其他借款 – 有抵押	12%	2020年至2022年	<u>2,145</u>
			<u>8,145</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	於2021年1月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
其他借款－有抵押	12%	2020年至2022年	6,000
非即期			
其他借款－有抵押	12%	2020年至2022年	2,145
			<u>8,145</u>

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：			
償還銀行及其他貸款：			
一年內或按要求	—	6,000	6,000
一年以上但兩年以內	—	2,145	2,145
	<u>—</u>	<u>8,145</u>	<u>8,145</u>

附註：於2020年12月31日及2021年1月31日的其他借款由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司、貴公司控制人及貴公司股權提供擔保。

17. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課 稅利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	2,861
自損益扣除的遞延稅項	<u>(184)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	2,677
自損益扣除的遞延稅項	<u>(1,500)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	1,177
自損益扣除的遞延稅項	<u>(83)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>1,094</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項負債

投資物業
人民幣千元

於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	26,729
自損益扣除的遞延稅項	<u>2,981</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	29,710
自損益扣除的遞延稅項	<u>2,023</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	31,733
自損益扣除的遞延稅項	<u>1,376</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>33,109</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	2,677	1,177	1,094
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(29,710)</u>	<u>(31,733)</u>	<u>(33,109)</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>(27,033)</u></u>	<u><u>(30,556)</u></u>	<u><u>(32,015)</u></u>

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>	<u>50,000</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及其他貸款 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2019年1月1日	71,409	9,000	13
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(4,203)	—	(256)
— 租賃付款本金部分	(1,577)	—	—
— 償還銀行貸款	—	(9,000)	—
利息開支	4,203	—	243
於2019年12月31日	<u>69,832</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於2020年1月1日	69,832	—	—
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(4,100)	—	(1,355)
— 租賃付款本金部分	(1,821)	—	—
— 新增銀行及其他貸款	—	16,000	—
— 償還銀行貸款	—	(7,855)	—
利息開支	4,100	1,486	—
於2020年12月31日	<u>68,011</u>	<u>8,145</u>	<u>131</u>
於2021年1月1日	68,011	8,145	131
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	—	—	(125)
利息開支	338	—	76
於2021年1月31日	<u>68,349</u>	<u>8,145</u>	<u>82</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	<u>(5,780)</u>	<u>(5,921)</u>	<u>—</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	3,222	897	420

服務費乃按與最終控股公司及其附屬公司協商者支付。

(b) 該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	25,335	3,825	3,825

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	7	3	2
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	21	-	15
現金及現金等價物	535	4,905	5,945
其他非流動資產	558	587	590
	<u>1,121</u>	<u>5,495</u>	<u>6,552</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	3,694	3,414	3,218
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	27,772	6,427	6,310
計息銀行及其他借款	-	8,145	8,145
租賃負債	69,832	68,011	68,349
其他非流動負債	153	32	32
	<u>101,451</u>	<u>86,029</u>	<u>86,054</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

22. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	—	8,145	8,145

	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	—	8,145	8,145

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	5,913	5,913	18,477	82,196	112,499
貿易應付款項	3,694	–	–	–	3,694
其他應付款項及應計費用	27,772	–	–	–	27,772
	<u>37,379</u>	<u>5,913</u>	<u>18,477</u>	<u>82,196</u>	<u>143,965</u>
2020年12月31日					
租賃負債	5,913	6,061	18,780	75,833	106,587
計息銀行及其他借款	6,623	2,368	–	–	8,991
貿易應付款項	3,414	–	–	–	3,414
其他應付款項及應計費用	6,427	–	–	–	6,427
	<u>22,377</u>	<u>8,429</u>	<u>18,780</u>	<u>75,833</u>	<u>125,419</u>
2021年1月31日					
租賃負債	5,913	6,061	18,780	75,833	106,587
計息銀行及其他借款	6,660	2,381	–	–	9,041
貿易應付款項	3,218	–	–	–	3,218
其他應付款項及應計費用	6,310	–	–	–	6,310
	<u>22,101</u>	<u>8,442</u>	<u>18,780</u>	<u>75,833</u>	<u>125,156</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的上海盛鐸資產管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛鐸資產管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛鐸資產管理有限公司（「貴公司」）根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月（「相關期間」）的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要（統稱為「過往財務資料」）作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]日期為[●]的文件（「文件」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-226頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	14,303	14,092	1,190
所提供服務成本		<u>(3,072)</u>	<u>(3,378)</u>	<u>(126)</u>
毛利		11,231	10,714	1,064
其他收入及收益	5	48	599	39
投資物業公允價值變動淨額		(3,678)	(3,794)	1,563
分銷及銷售開支		(364)	(237)	(16)
行政開支		(424)	(243)	(8)
其他開支		(60)	(7)	(72)
財務成本	7	<u>(3,266)</u>	<u>(3,219)</u>	<u>(278)</u>
除稅前利潤	6	3,487	3,813	2,292
所得稅開支	8	<u>(259)</u>	<u>(965)</u>	<u>(550)</u>
年／期內利潤		<u><u>3,228</u></u>	<u><u>2,848</u></u>	<u><u>1,742</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	102,778	98,890	100,451
其他非流動資產	11	765	809	813
非流動資產總值		<u>103,543</u>	<u>99,699</u>	<u>101,264</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	49	3	75
預付款項、其他應收款項 及其他資產	13	312	285	255
現金及現金等價物	14	1,604	4,041	604
流動資產總值		<u>1,965</u>	<u>4,329</u>	<u>934</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	22,261	12,157	8,322
計息銀行及其他借款	16	–	6,000	6,000
租賃負債	9	3,013	3,352	3,369
流動負債總額		<u>25,274</u>	<u>21,509</u>	<u>17,691</u>
流動負債淨額		<u>23,309</u>	<u>17,180</u>	<u>16,757</u>
總資產減流動負債		<u>80,234</u>	<u>82,519</u>	<u>84,507</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	17	2,006	2,971	3,521
長期租賃負債	9	49,792	48,435	48,131
其他非流動負債		199	28	28
非流動負債總額		<u>51,997</u>	<u>51,434</u>	<u>51,680</u>
資產淨值		<u>28,237</u>	<u>31,085</u>	<u>32,827</u>
權益				
股本	18	24,000	24,000	24,000
儲備		4,237	7,085	8,827
權益總額		<u>28,237</u>	<u>31,085</u>	<u>32,827</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	1,009	6,009
年內利潤	–	3,228	3,228
發行普通股	<u>19,000</u>	<u>–</u>	<u>19,000</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u><u>24,000</u></u>	<u><u>4,237</u></u>	<u><u>28,237</u></u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	24,000	4,237	28,237
年內利潤	<u>–</u>	<u>2,848</u>	<u>2,848</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u><u>24,000</u></u>	<u><u>7,085</u></u>	<u><u>31,085</u></u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	24,000	7,085	31,085
期內利潤	<u>–</u>	<u>1,742</u>	<u>1,742</u>
於2021年1月31日	<u><u>24,000</u></u>	<u><u>8,827</u></u>	<u><u>32,827</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	3,487	3,813	2,292
調整項目：			
財務成本	3,266	3,219	278
其他利息收入	(44)	(46)	(4)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	48	(46)	72
其他應收款項減值	1	—	—
投資物業公允價值變動	3,678	3,794	(1,563)
	10,436	10,734	1,075
貿易應收款項(增加)／減少	(97)	92	(144)
預付款項、其他應收款項 及其他資產減少／(增加)	9	(90)	—
貿易應付款項、應計費用及其他 應付款項減少	(19,804)	(10,069)	(3,833)
經營(所用)／所得現金	(9,456)	667	(2,902)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(9,456)	667	(2,902)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(2,179)	—	—
投資活動所用現金流量淨額	(2,179)	—	—
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	—	12,000	—
償還銀行貸款及其他借款	—	(6,000)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	—	(150)	—
投資者出資	19,000	—	—
租賃付款利息部分	(3,266)	(3,062)	(248)
租賃付款本金部分	(2,705)	(1,018)	(287)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	<u>13,029</u>	<u>1,770</u>	<u>(535)</u>
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	1,394	2,437	(3,437)
年／期初現金及現金等價物	<u>210</u>	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>
財務狀況表所列現金及現金等價物	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>
現金流量表所列現金及現金等價物	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市浦東新區衡安路1000號1001室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號－比較資料
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則 2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例 及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣102,778,000元、人民幣98,890,000元及人民幣100,451,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	14,141	13,957	1,179
客戶合約收入			
公寓管理服務	162	135	11
	<u>14,303</u>	<u>14,092</u>	<u>1,190</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	-	504	35
其他	48	49	4
	<u>48</u>	<u>553</u>	<u>39</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	3,072	3,378	126
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	48	(46)	72
其他應收款項減值淨額	1	-	-
投資物業公允價值變動淨額	3,678	3,794	(1,563)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
借款利息	-	157	30
租賃負債利息	3,266	3,062	248
	<u>3,266</u>	<u>3,219</u>	<u>278</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	259	965	550
損益表中報告的所得稅開支	<u>259</u>	<u>965</u>	<u>550</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	<u>3,487</u>	<u>3,813</u>	<u>2,292</u>
按法定稅率25%計算的稅項	872	953	573
未確認暫時差額	-	12	-
自過往期間起已動用稅項虧損	<u>(613)</u>	<u>-</u>	<u>(23)</u>
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>259</u>	<u>965</u>	<u>550</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為12年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	55,510	52,805	51,787
年／期內確認的利息增加	3,266	3,062	248
付款	<u>(5,971)</u>	<u>(4,080)</u>	<u>(535)</u>
年／期末賬面值	<u>52,805</u>	<u>51,787</u>	<u>51,500</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：			
即期部分	3,013	3,352	3,369
非即期部分	49,792	48,435	48,131

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	3,266	3,062	248
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)/減少淨額	3,678	3,794	(1,563)
於損益確認的總金額	6,944	6,856	(1,315)

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年/期初的投資物業	104,277	102,778	98,890
添置	2,179	-	-
減少	-	(94)	(2)
公允價值調整產生的(虧損)/收益淨額	(3,678)	(3,794)	1,563
年/期末的投資物業	102,778	98,890	100,451

貴公司向業主整租位於中國上海市浦東新區衡安路1000號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	765	809	813

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	97	5	149
減值撥備	(48)	(2)	(74)
	49	3	75

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	49	3	75

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	-	12	13
可收回可扣減增值稅	279	272	234
其他應收款項	33	1	8
	<u>312</u>	<u>285</u>	<u>255</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>
現金及現金等價物	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>1,604</u>	<u>4,041</u>	<u>604</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>2,347</u>	<u>1,288</u>	<u>1,352</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		1,675	1,340	1,358
應付利息		–	7	37
其他應付稅項		7	10	1
應付按金		1,592	1,465	1,398
應付關聯方款項	20	16,578	8,047	4,169
其他		62	–	7
		<u>19,914</u>	<u>10,869</u>	<u>6,970</u>

16. 計息銀行及其他借款

	於2020年12月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款 – 有抵押	3.90%	2021年	<u>6,000</u>

	於2021年1月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款 – 有抵押	3.90%	2021年	<u>6,000</u>

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：			
償還銀行貸款：			
一年內或按要求	<u>–</u>	<u>6,000</u>	<u>6,000</u>

於2020年12月31日及2021年1月31日的銀行借款由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司及貴公司控制人提供擔保。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應 課稅利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	1,019
自損益扣除的遞延稅項	<u>(23)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	996
自損益扣除的遞延稅項	<u>(79)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	917
自損益扣除的遞延稅項	<u>(4)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>913</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	2,766
自損益扣除的遞延稅項	<u>236</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	3,002
自損益扣除的遞延稅項	<u>886</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	3,888
自損益扣除的遞延稅項	<u>546</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>4,434</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	996	917	913
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(3,002)</u>	<u>(3,888)</u>	<u>(4,434)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>(2,006)</u>	<u>(2,971)</u>	<u>(3,521)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	24,000	24,000	24,000

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債	銀行及 其他貸款	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	55,510	-	-
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(3,266)	-	-
— 租賃付款本金部分	(2,705)	-	-
利息開支	3,266	-	-
於2019年12月31日	<u>52,805</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2020年1月1日	52,805	-	-
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(3,062)	-	(150)
— 租賃付款本金部分	(1,018)	-	-
— 新增銀行及其他貸款	-	12,000	-
— 償還銀行貸款	-	(6,000)	-
利息開支	3,062	-	157
於2020年12月31日	<u>51,787</u>	<u>6,000</u>	<u>7</u>
於2021年1月1日	51,787	6,000	7
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(248)	-	-
— 租賃付款本金部分	(287)	-	-
利息開支	248	-	30
於2021年1月31日	<u>51,500</u>	<u>6,000</u>	<u>37</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
融資活動內	(5,971)	(4,080)	(535)

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
運營管理服務費	2,304	2,033	-

支付服務費與最終控股公司及其附屬公司磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	16,578	8,047	4,169

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	49	3	75
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	33	1	8
現金及現金等價物	1,604	4,041	604
其他非流動資產	765	809	813
	<u>2,451</u>	<u>4,854</u>	<u>1,500</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,347	1,288	1,352
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	18,232	9,519	5,611
計息銀行及其他借款	–	6,000	6,000
租賃負債	52,805	51,787	51,500
其他非流動負債	199	28	28
	<u>73,583</u>	<u>68,622</u>	<u>64,491</u>

22. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

金融負債	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	–	6,000	6,000

金融負債	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行借款	–	6,000	6,000

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為 貴公司營運籌集資金。 貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。 貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為 貴公司有關金融資產的最大信貸風險。 貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	6,125	6,277	19,768	40,207	72,377
貿易應付款項	2,347	—	—	—	2,347
其他應付款項及應計費用	18,232	—	—	—	18,232
	<u>26,704</u>	<u>6,277</u>	<u>19,768</u>	<u>40,207</u>	<u>92,956</u>
2020年12月31日					
租賃負債	6,277	6,429	20,256	33,290	66,252
計息銀行及其他借款	6,227	—	—	—	6,227
貿易應付款項	1,288	—	—	—	1,288
其他應付款項及應計費用	9,519	—	—	—	9,519
	<u>23,311</u>	<u>6,429</u>	<u>20,256</u>	<u>33,290</u>	<u>83,286</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年1月31日					
租賃負債	6,277	6,429	20,256	27,012	59,974
計息銀行及其他借款	6,197	–	–	–	6,197
貿易應付款項	1,352	–	–	–	1,352
其他應付款項及應計費用	5,611	–	–	–	5,611
	<u>19,437</u>	<u>6,429</u>	<u>20,256</u>	<u>27,012</u>	<u>73,134</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的杭州盛
譽實業有限公司報告全文，以供載入本文件。

致杭州盛譽實業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就杭州盛譽實業有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-257頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的過往財務資料已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至
		2019年	2020年	1月31日
		人民幣千元	人民幣千元	止一個月
				2021年
				人民幣千元
收入	5	3,551	3,099	294
所提供服務成本		<u>(1,030)</u>	<u>(859)</u>	<u>(39)</u>
毛利		2,521	2,240	255
其他收入及收益	5	11	12	1
投資物業公允價值變動淨額		1,241	(3,098)	(333)
分銷及銷售開支		(162)	(175)	(10)
行政開支		(241)	(81)	(3)
其他開支		(7)	(210)	-
財務成本	7	<u>(1,652)</u>	<u>(1,599)</u>	<u>(130)</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	1,711	(2,911)	(220)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(184)</u>	<u>566</u>	<u>54</u>
年／期內利潤／(虧損)		<u>1,527</u>	<u>(2,345)</u>	<u>(166)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	38,210	35,163	34,832
其他非流動資產	11	297	308	309
非流動資產總值		<u>38,507</u>	<u>35,471</u>	<u>35,141</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	3	–	–
預付款項、其他應收款項及 其他資產	13	452	431	463
現金及現金等價物	14	549	288	–
流動資產總值		<u>1,004</u>	<u>719</u>	<u>463</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	5,757	6,273	5,954
租賃負債	9	943	1,000	1,005
流動負債總額		<u>6,700</u>	<u>7,273</u>	<u>6,959</u>
流動負債淨額		<u>5,696</u>	<u>6,554</u>	<u>6,496</u>
總資產減流動負債		<u>32,811</u>	<u>28,917</u>	<u>28,645</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	16	657	91	37
長期租賃負債	9	27,408	26,425	26,373
非流動負債總額		<u>28,065</u>	<u>26,516</u>	<u>26,410</u>
資產淨值		<u>4,746</u>	<u>2,401</u>	<u>2,235</u>
權益				
股本	17	5,000	5,000	5,000
儲備		(254)	(2,599)	(2,765)
權益總額		<u>4,746</u>	<u>2,401</u>	<u>2,235</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	(1,781)	3,219
年內利潤	<u>–</u>	<u>1,527</u>	<u>1,527</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(254)</u>	<u>4,746</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	(254)	4,746
年內虧損	<u>–</u>	<u>(2,345)</u>	<u>(2,345)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(2,599)</u>	<u>2,401</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	(2,599)	2,401
期內虧損	<u>–</u>	<u>(166)</u>	<u>(166)</u>
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>(2,765)</u>	<u>2,235</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至1月31日		
	截至12月31日止年度 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤／(虧損)：	1,711	(2,911)	(220)
調整項目：			
財務成本	1,652	1,599	130
其他利息收入	(10)	(11)	(1)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	3	(3)	—
投資物業公允價值變動	(1,241)	3,098	333
	2,115	1,772	242
貿易應收款項減少	2	6	—
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／ (增加)	10	(36)	(32)
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項(減少)／增加	(459)	573	(319)
經營所得／(所用)現金	1,668	2,315	(109)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	1,668	2,315	(109)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	—	(51)	(2)
投資活動所用現金流量淨額	—	(51)	(2)
融資活動產生的現金流量			
租賃付款利息部分	(1,194)	(1,599)	(130)
租賃付款本金部分	—	(926)	(47)
融資活動所用現金流量淨額	(1,194)	(2,525)	(177)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	474	(261)	(288)
年／期初現金及現金等價物	<u>75</u>	<u>549</u>	<u>288</u>
年／期末現金及現金等價物	<u>549</u>	<u>288</u>	<u>—</u>
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	<u>549</u>	<u>288</u>	<u>—</u>
財務狀況表所列現金及現金等價物	<u>549</u>	<u>288</u>	<u>—</u>
現金流量表所列現金及現金等價物	<u>549</u>	<u>288</u>	<u>—</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於杭州註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於浙江省杭州市拱墅區教工路教工里1號樓3至6層。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）

第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法

第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴公司；
 - (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務(主要包括安保、清潔、維修及維護)。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣38,210,000元、人民幣35,163,000元及人民幣34,832,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	3,546	3,091	293
客戶合約收入			
公寓管理服務	5	8	1
	<u>3,551</u>	<u>3,099</u>	<u>294</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
其他利息收入	10	11	1
其他	1	1	–
	<u>11</u>	<u>12</u>	<u>1</u>

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	1,030	859	39
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	3	(3)	–
投資物業公允價值變動淨額	(1,241)	3,098	333

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
租賃負債利息	<u>1,652</u>	<u>1,599</u>	<u>130</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
即期所得稅：	-	-	-
即期所得稅開支	-	-	-
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	184	(566)	(54)
	<u>184</u>	<u>(566)</u>	<u>(54)</u>
損益表中報告的所得稅開支	<u>184</u>	<u>(566)</u>	<u>(54)</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
除稅前利潤/(虧損)	<u>1,711</u>	<u>(2,911)</u>	<u>(220)</u>
按法定稅率25%計算的稅項	428	(728)	(55)
未確認可扣減暫時差額	-	162	1
自過往期間起已動用稅項虧損	(244)	-	-
	<u>184</u>	<u>(566)</u>	<u>(54)</u>
年/期內已扣除稅項開支總額	<u>184</u>	<u>(566)</u>	<u>(54)</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為16年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	27,893	28,351	27,425
年/期內確認的利息增加	1,652	1,599	130
付款	(1,194)	(2,525)	(177)
	<u>28,351</u>	<u>27,425</u>	<u>27,378</u>
年/期末賬面值	<u>28,351</u>	<u>27,425</u>	<u>27,378</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
即期部分	943	1,000	1,005
非即期部分	27,408	26,425	26,373
	<u>27,408</u>	<u>26,425</u>	<u>26,373</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息	1,652	1,599	130
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)/減少淨額	(1,241)	3,098	333
於損益確認的總金額	<u>411</u>	<u>4,697</u>	<u>463</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年/期初的投資物業	37,123	38,210	35,163
添置	-	51	2
減少	(154)	-	-
公允價值調整產生的收益/(虧損)淨額	1,241	(3,098)	(333)
年/期末的投資物業	<u>38,210</u>	<u>35,163</u>	<u>34,832</u>

貴公司向業主整租位於中國杭州市教工路555號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月1日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	297	308	309

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	6	—	—
減值撥備	(3)	—	—
	3	—	—

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	3	—	—

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	12	13	11
可收回可扣減增值稅	414	406	429
其他應收款項	26	12	23
	<u>452</u>	<u>431</u>	<u>463</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	549	288	—
現金及現金等價物	<u>549</u>	<u>288</u>	<u>—</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>549</u>	<u>288</u>	<u>—</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>336</u>	<u>323</u>	<u>305</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		442	418	417
其他應付稅項		4	2	-
應付按金		311	296	277
應付關聯方款項	19	<u>4,664</u>	<u>5,234</u>	<u>4,955</u>
		<u>5,421</u>	<u>5,950</u>	<u>5,649</u>

16. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	465
自損益計入的遞延稅項	<u>88</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	553
自損益計入的遞延稅項	<u>166</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	719
自損益計入的遞延稅項	<u>2</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>721</u>

遞延稅項負債

	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	938
自損益扣除的遞延稅項	<u>272</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	1,210
自損益計入的遞延稅項	<u>(400)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	810
自損益計入的遞延稅項	<u>(52)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>758</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	553	719	721
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(1,210)</u>	<u>(810)</u>	<u>(758)</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>(657)</u></u>	<u><u>(91)</u></u>	<u><u>(37)</u></u>

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	27,893
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(1,194)
利息開支	<u>1,652</u>
於2019年12月31日	<u>28,351</u>
於2020年1月1日	28,351
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(1,599)
— 租賃付款本金部分	(926)
利息開支	<u>1,599</u>
於2020年12月31日	<u>27,425</u>
於2021年1月1日	27,425
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(130)
— 租賃付款本金部分	(47)
利息開支	<u>130</u>
於2021年1月31日	<u>27,378</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	(1,194)	(2,525)	(177)

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	585	490	-

服務費乃按與最終控股公司及其附屬公司協商者支付。

(b) 關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	4,664	5,234	4,955

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日	於12月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	3	-	-
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產	26	12	23
現金及現金等價物	549	288	-
其他非流動資產	297	308	309
	875	608	332

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	336	323	305
租賃負債	28,351	27,425	27,378
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	4,975	5,530	5,232
	<u>33,662</u>	<u>33,278</u>	<u>32,915</u>

21. 金融工具公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	2,541	2,541	7,877	29,083	42,042
貿易應付款項	336	–	–	–	336
其他應付款項及應計費用	4,975	–	–	–	4,975
	<u>7,852</u>	<u>2,541</u>	<u>7,877</u>	<u>29,083</u>	<u>47,353</u>
2020年12月31日					
租賃負債	2,541	2,541	8,004	26,415	39,501
貿易應付款項	323	–	–	–	323
其他應付款項及應計費用	5,530	–	–	–	5,530
	<u>8,394</u>	<u>2,541</u>	<u>8,004</u>	<u>26,415</u>	<u>45,354</u>
2021年1月31日					
租賃負債	2,541	2,579	8,060	25,559	38,739
貿易應付款項	305	–	–	–	305
其他應付款項及應計費用	5,232	–	–	–	5,232
	<u>8,078</u>	<u>2,579</u>	<u>8,060</u>	<u>25,559</u>	<u>44,276</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海和屋實業有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海和屋實業有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海和屋實業有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-286頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	43,954	36,029	4,474
所提供服務成本		<u>(42,950)</u>	<u>(29,925)</u>	<u>(4,327)</u>
毛利		1,004	6,104	147
其他收入及收益	5	4	1,561	267
分銷及銷售開支		(811)	(862)	(33)
行政開支		(1,669)	(1,235)	(137)
其他開支		<u>(1,069)</u>	<u>(232)</u>	<u>(47)</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(2,541)	5,336	197
所得稅抵免/(開支)	7	<u>688</u>	<u>(753)</u>	<u>220</u>
年/期內(虧損)/利潤		<u><u>(1,853)</u></u>	<u><u>4,583</u></u>	<u><u>417</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
遞延稅項資產	13	2,583	1,830	2,050
其他非流動資產	8	<u>7,687</u>	<u>6,963</u>	<u>6,924</u>
非流動資產總值		<u>10,270</u>	<u>8,793</u>	<u>8,974</u>
流動資產				
貿易應收款項	9	3,966	3,939	3,651
預付款項、其他應收款項 及其他資產	10	613	15	193
現金及現金等價物	11	<u>1,104</u>	<u>338</u>	<u>35</u>
流動資產總值		<u>5,683</u>	<u>4,292</u>	<u>3,879</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	12	<u>33,583</u>	<u>27,086</u>	<u>26,437</u>
流動負債總額		<u>33,583</u>	<u>27,086</u>	<u>26,437</u>
流動負債淨額		<u>27,900</u>	<u>22,794</u>	<u>22,558</u>
總資產減流動負債		<u>(17,630)</u>	<u>(14,001)</u>	<u>(13,584)</u>
非流動負債				
其他非流動負債		<u>954</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動負債總額		<u>954</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>(18,584)</u>	<u>(14,001)</u>	<u>(13,584)</u>
權益				
股本	14	5,000	5,000	5,000
儲備		<u>(23,584)</u>	<u>(19,001)</u>	<u>(18,584)</u>
權益總額		<u>(18,584)</u>	<u>(14,001)</u>	<u>(13,584)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	(21,731)	(16,731)
年內虧損	<u>–</u>	<u>(1,853)</u>	<u>(1,853)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(23,584)</u>	<u>(18,584)</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	(23,584)	(18,584)
年內利潤	<u>–</u>	<u>4,583</u>	<u>4,583</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(19,001)</u>	<u>(14,001)</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	(19,001)	(14,001)
期內利潤	<u>–</u>	<u>417</u>	<u>417</u>
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>(18,584)</u>	<u>(13,584)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	(2,541)	5,336	197
調整項目：			
貿易應收款項減值／(減值撥回)	761	(368)	(263)
其他應收款項減值	2	—	—
	(1,778)	4,968	(66)
貿易應收款項(增加)／減少	(3,266)	395	551
預付款項、其他應收款項 及其他資產減少／(增加)	8,589	1,322	(139)
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項減少	(2,922)	(7,451)	(649)
經營所得現金	623	(766)	(303)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得現金流量淨額	623	(766)	(303)
投資活動產生的現金流量			
投資活動所得現金流量淨額	—	—	—
融資活動產生的現金流量			
融資活動所得現金流量淨額	—	—	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	623	(766)	(303)
年／期初現金及現金等價物	481	1,104	338
年／期末現金及現金等價物	1,104	338	35
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	1,104	338	35
財務狀況表所列現金及現金等價物	1,104	338	35
現金流量表所列現金及現金等價物	1,104	338	35

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市崇明區長興鎮潘園公路1800號3號樓3355室。

貴公司為一間公寓營運公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓營運服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{3, 5}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ³
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則 2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例 及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴公司；
 - (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；或
- (b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(a) 提供加盟公寓服務

加盟公寓收入主要包括固定加盟費及按經營收入淨額百分比收取的可變費用。收入於加盟商獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

(b) 提供增值服務

增值服務包括停車服務、經營服務及其他。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

合約負債

合約負債於 貴公司轉讓相關貨品或服務前在收到客戶付款或付款到期時（以較早者為準）確認。合約負債於 貴公司履行合約（即向客戶轉讓相關貨品或服務的控制權）時確認為收入。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
客戶合約收入：			
加盟管理公寓服務	43,081	35,714	4,468
增值服務	873	315	6
	<u>43,954</u>	<u>36,029</u>	<u>4,474</u>

履約責任

有關貴公司的履約責任的資料概述如下：

加盟管理公寓服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期[三年或以上，並根據產生的時間開具賬單。

增值服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期[一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	4	65	4
其他	—	1,496	263
	<u>4</u>	<u>1,561</u>	<u>267</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

6. 除稅前(虧損)/利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除/(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	42,950	29,925	4,327
貿易應收款項減值/(減值撥回)淨額	761	(368)	(263)
其他應收款項減值淨額	2	-	-

7. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	(688)	753	(220)
損益表中報告的所得稅開支	<u>(688)</u>	<u>753</u>	<u>(220)</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	<u>(2,541)</u>	<u>5,336</u>	<u>197</u>
按法定稅率25%計算的稅項	(635)	1,334	49
自過往期間起已動用稅項虧損	<u>(53)</u>	<u>(581)</u>	<u>(269)</u>
年/期內已扣除稅項開支總額	<u>(688)</u>	<u>753</u>	<u>(220)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	7,687	6,963	6,924

9. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	4,891	4,496	3,945
減值撥備	(925)	(557)	(294)
	<u>3,966</u>	<u>3,939</u>	<u>3,651</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>3,966</u>	<u>3,939</u>	<u>3,651</u>

10. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	6	-	185
可收回可扣減增值稅	500	-	1
其他應收款項	107	15	7
	<u>613</u>	<u>15</u>	<u>193</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

11. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>1,104</u>	<u>338</u>	<u>35</u>
現金及現金等價物	<u><u>1,104</u></u>	<u><u>338</u></u>	<u><u>35</u></u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u><u>1,104</u></u>	<u><u>338</u></u>	<u><u>35</u></u>

12. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u><u>2,168</u></u>	<u><u>2,003</u></u>	<u><u>2,053</u></u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		3,090	682	3,125
合約負債		119	754	703
應付員工成本		145	161	154
其他應付稅項		5	75	98
應付按金		–	867	–
應付關聯方款項	15	26,947	22,459	19,464
其他		<u>1,109</u>	<u>85</u>	<u>840</u>
		<u><u>31,415</u></u>	<u><u>25,083</u></u>	<u><u>24,384</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

	抵銷未來應 課稅利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	1,895
自損益計入的遞延稅項	<u>688</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	2,583
自損益扣除的遞延稅項	<u>(753)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	1,830
自損益扣除的遞延稅項	<u>220</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>2,050</u>

14. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

15. 關聯方交易

與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	<u>26,947</u>	<u>22,459</u>	<u>19,464</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	3,966	3,939	3,651
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	107	15	7
現金及現金等價物	1,104	338	35
其他非流動資產	7,687	6,963	6,924
	<u>12,864</u>	<u>11,255</u>	<u>10,617</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,168	2,003	2,053
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	28,056	23,411	20,304
其他非流動負債	954	—	—
	<u>31,178</u>	<u>25,414</u>	<u>22,357</u>

17. 金融工具公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

18. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為 貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元
2019年12月31日	
貿易應付款項	2,168
其他應付款項及應計費用	28,056
	<u>30,224</u>
2020年12月31日	
貿易應付款項	2,003
其他應付款項及應計費用	23,411
	<u>25,414</u>
2021年1月31日	
貿易應付款項	2,053
其他應付款項及應計費用	20,304
	<u>22,357</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

19. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海和懋企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海和懋企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海和懋企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-308頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	9,926	9,599	748
所提供服務成本		<u>(2,616)</u>	<u>(2,651)</u>	<u>(99)</u>
毛利		7,310	6,948	649
其他收入及收益	5	19	1,188	10
投資物業公允價值變動淨額		2,356	762	1,151
分銷及銷售開支		(188)	(186)	(33)
行政開支		(173)	(94)	(8)
其他開支		(12)	(3)	–
財務成本	7	<u>(3,713)</u>	<u>(3,524)</u>	<u>(282)</u>
除稅前利潤	6	5,599	5,091	1,487
所得稅開支	8	<u>(1,409)</u>	<u>(1,299)</u>	<u>(383)</u>
年／期內利潤		<u><u>4,190</u></u>	<u><u>3,792</u></u>	<u><u>1,104</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	77,030	73,944	75,103
遞延稅項資產	16	2,555	1,256	873
其他非流動資產	11	310	329	331
非流動資產總值		<u>79,895</u>	<u>75,529</u>	<u>76,307</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	2	–	–
預付款項、其他應收款項 及其他資產	13	1,125	1,088	997
現金及現金等價物	14	320	781	704
流動資產總值		<u>1,447</u>	<u>1,869</u>	<u>1,701</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	13,154	7,864	7,088
租賃負債	9	2,954	3,347	3,362
流動負債總額		<u>16,108</u>	<u>11,211</u>	<u>10,450</u>
流動負債淨額		<u>14,661</u>	<u>9,342</u>	<u>8,749</u>
總資產減流動負債		<u>65,234</u>	<u>66,187</u>	<u>67,558</u>
非流動負債				
長期租賃負債	9	58,357	55,518	55,785
非流動負債總額		<u>58,357</u>	<u>55,518</u>	<u>55,785</u>
資產淨值		<u>6,877</u>	<u>10,669</u>	<u>11,773</u>
權益				
股本	17	13,000	13,000	13,000
儲備		(6,123)	(2,331)	(1,227)
權益總額		<u>6,877</u>	<u>10,669</u>	<u>11,773</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	2,000	(10,313)	(8,313)
年內利潤	–	4,190	4,190
發行普通股	11,000	–	11,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>13,000</u>	<u>(6,123)</u>	<u>6,877</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	13,000	(6,123)	6,877
年內利潤	–	3,792	3,792
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>13,000</u>	<u>(2,331)</u>	<u>10,669</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	13,000	(2,331)	10,669
期內利潤	–	1,104	1,104
於2021年1月31日	<u>13,000</u>	<u>(1,227)</u>	<u>11,773</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	5,599	5,091	1,487
調整項目：			
財務成本	3,713	3,524	282
其他利息收入	(18)	(19)	(2)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	2	(2)	—
投資物業公允價值變動	(2,356)	(762)	(1,151)
	6,940	7,832	616
貿易應收款項(增加)／減少	(1)	4	—
預付款項、其他應收款項 及其他資產減少	81	20	91
貿易應付款項、應計費用及其他 應付款項減少	(11,459)	(1,425)	(776)
經營所得現金	(4,439)	6,431	(69)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(4,439)	6,431	(69)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(648)	—	(8)
投資活動所用現金流量淨額	(648)	—	(8)
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	11,000	—	—
租賃付款利息部分	(3,713)	(3,524)	—
租賃付款本金部分	(2,064)	(2,446)	—
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	5,223	(5,970)	—
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	136	461	(77)
年／期初現金及現金等價物	184	320	781
年／期末現金及現金等價物	320	781	704
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	320	781	704
財務狀況表所列現金及現金等價物	320	781	704
現金流量表所列現金及現金等價物	320	781	704

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市靜安區江場西路1577弄1-2號307室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號 及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號 及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告 準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則 2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例 及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴公司；
 - (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；或
- (b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生相關期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售相關期間在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣77,030,000元、人民幣73,944,000元及人民幣75,103,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
其他來源收入			人民幣千元
公寓租賃服務	9,899	9,583	747
客戶合約收入			
公寓管理服務	27	16	1
	<u>9,926</u>	<u>9,599</u>	<u>748</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	-	1,168	8
其他利息收入	18	19	2
其他	1	1	-
	<u>19</u>	<u>1,188</u>	<u>10</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
租賃負債利息	<u>3,713</u>	<u>3,524</u>	<u>282</u>

7. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	2,616	2,651	99
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	2	(2)	-
投資物業公允價值變動淨額	(2,356)	(762)	(1,151)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	1,409	1,299	383
損益表中報告的所得稅開支	<u>1,409</u>	<u>1,299</u>	<u>383</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前利潤	<u>5,599</u>	<u>5,091</u>	<u>1,487</u>
按法定稅率25%計算的稅項	1,400	1,273	372
未確認暫時差額	9	26	11
年／期內已扣除稅項開支總額	<u>1,409</u>	<u>1,299</u>	<u>383</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為12年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的眼面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	63,375	61,311	58,865
年／期內確認的利息增加	3,713	3,524	282
付款	(5,777)	(5,970)	—
年／期末賬面值	<u>61,311</u>	<u>58,865</u>	<u>59,147</u>
分析為：			
即期部分	2,954	3,347	3,362
非即期部分	<u>58,357</u>	<u>55,518</u>	<u>55,785</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
租賃負債的利息	3,713	3,524	282
計入投資物業的使用權資產公允價值增加淨額	<u>(2,356)</u>	<u>(762)</u>	<u>(1,151)</u>
於損益確認的總金額	<u>1,357</u>	<u>2,762</u>	<u>(869)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的投資物業	74,026	77,030	73,944
添置	648	–	8
減少	–	(3,848)	–
公允價值調整產生的收益淨額	<u>2,356</u>	<u>762</u>	<u>1,151</u>
年／期末的投資物業	<u>77,030</u>	<u>73,944</u>	<u>75,103</u>

貴公司向業主租賃位於中國上海市靜安區平陸路601號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	310	329	331

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	4	-	-
減值撥備	(2)	-	-
	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	262	252	201
可收回可扣減增值稅	848	835	790
其他應收款項	<u>15</u>	<u>1</u>	<u>6</u>
	<u>1,125</u>	<u>1,088</u>	<u>997</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	320	781	704
現金及現金等價物	<u>320</u>	<u>781</u>	<u>704</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>320</u>	<u>781</u>	<u>704</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>5,627</u>	<u>1,645</u>	<u>1,638</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		666	269	540
其他應付稅項		7	6	-
應付按金		1,137	925	727
應付關聯方款項	19	5,713	5,019	4,183
其他		<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>7,527</u>	<u>6,219</u>	<u>5,450</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 遞延稅項

遞延稅項資產於相關期間的變動如下：

	抵銷未來應 課稅利潤的虧損 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	230	3,734	3,964
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	53	(1,462)	(1,409)
於2019年12月31日及2020年1月1日的 遞延稅項資產總值	283	2,272	2,555
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	96	(1,395)	(1,299)
於2020年12月31日及2021年1月1日的 遞延稅項資產總值	379	877	1,256
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	11	(394)	(383)
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	390	483	873

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	13,000	13,000	13,000

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	63,375
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(3,713)
— 租賃付款本金部分	(2,064)
利息開支	3,713
於2019年12月31日	61,311

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	租賃負債 人民幣千元
於2020年1月1日	61,311
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(3,524)
— 租賃付款本金部分	(2,446)
利息開支	3,524
於2020年12月31日	<u>58,865</u>
於2021年1月1日	58,865
融資現金流量的變動：	
利息開支	282
於2021年1月31日	<u>59,147</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	<u>(5,777)</u>	<u>(5,970)</u>	<u>—</u>

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	<u>1,407</u>	<u>1,247</u>	<u>—</u>

服務費乃按與最終控股公司及其附屬公司協商者支付。

(b) 該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	<u>5,713</u>	<u>5,019</u>	<u>4,183</u>

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	2	—	—
計入預付款項、其他應收款項 及其他資產的金融資產	15	1	6
現金及現金等價物	320	781	704
其他非流動資產	310	329	331
	<u>647</u>	<u>1,111</u>	<u>1,041</u>
	<u><u>647</u></u>	<u><u>1,111</u></u>	<u><u>1,041</u></u>
金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	5,627	1,645	1,638
租賃負債	61,311	58,865	59,147
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	6,854	5,944	4,910
	<u>73,792</u>	<u>66,454</u>	<u>65,695</u>
	<u><u>73,792</u></u>	<u><u>66,454</u></u>	<u><u>65,695</u></u>

21. 金融工具公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	6,819	7,029	22,144	47,144	83,136
貿易應付款項	5,627	—	—	—	5,627
其他應付款項及應計費用	6,854	—	—	—	6,854
	<u>19,300</u>	<u>7,029</u>	<u>22,144</u>	<u>47,144</u>	<u>95,617</u>
2020年12月31日					
租賃負債	7,029	7,029	22,849	39,410	76,317
貿易應付款項	1,645	—	—	—	1,645
其他應付款項及應計費用	5,944	—	—	—	5,944
	<u>14,618</u>	<u>7,029</u>	<u>22,849</u>	<u>39,410</u>	<u>83,906</u>
2021年1月31日					
租賃負債	7,029	7,029	22,849	39,410	76,317
貿易應付款項	1,638	—	—	—	1,638
其他應付款項及應計費用	4,910	—	—	—	4,910
	<u>13,577</u>	<u>7,029</u>	<u>22,849</u>	<u>39,410</u>	<u>82,865</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海恒碩公寓酒店有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海恒碩公寓酒店有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海恒碩公寓酒店有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-335頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至12月31日止年度		截至
		2019年	2020年	1月31日
		人民幣千元	人民幣千元	止一個月
				2021年
				人民幣千元
收入	5	14,296	12,554	1,289
所提供服務成本		<u>(5,401)</u>	<u>(5,548)</u>	<u>(98)</u>
毛利		8,895	7,006	1,191
其他收入及收益	5	7,977	8,794	574
投資物業公允價值變動淨額		(4,434)	2,757	1,745
分銷及銷售開支		(235)	(562)	(6)
行政開支		(287)	(93)	(5)
其他開支		(23)	(1,060)	(612)
財務成本	7	<u>(8,517)</u>	<u>(7,405)</u>	<u>(606)</u>
除稅前利潤	6	3,376	9,437	2,281
所得稅抵免／(開支)	8	<u>258</u>	<u>(1,927)</u>	<u>(354)</u>
年／期內利潤		<u><u>3,634</u></u>	<u><u>7,510</u></u>	<u><u>1,927</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	11	111,867	112,895	114,604
應收融資租賃款	10	104,694	96,570	96,487
其他非流動資產	12	710	749	753
非流動資產總值		<u>217,271</u>	<u>210,214</u>	<u>211,844</u>
流動資產				
貿易應收款項	13	–	792	1,338
預付款項、其他應收款項 及其他資產	14	4,250	5,487	9,543
應收融資租賃款	10	13,234	12,912	12,237
現金及現金等價物	15	477	13,824	251
流動資產總值		<u>17,961</u>	<u>33,015</u>	<u>23,369</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	13,127	18,254	8,477
計息銀行及其他借款	17	–	5,000	5,000
租賃負債	9	9,973	9,185	9,284
流動負債總額		<u>23,100</u>	<u>32,439</u>	<u>22,761</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(5,139)</u>	<u>576</u>	<u>608</u>
總資產減流動負債		<u>212,132</u>	<u>210,790</u>	<u>212,452</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	18	17,781	19,708	20,062
長期租賃負債	9	119,399	108,620	108,001
其他非流動負債		3,989	3,989	3,989
非流動負債總額		<u>141,169</u>	<u>132,317</u>	<u>132,052</u>
資產淨值		<u>70,963</u>	<u>78,473</u>	<u>80,400</u>
權益				
股本	19	42,000	42,000	42,000
儲備		<u>28,963</u>	<u>36,473</u>	<u>38,400</u>
權益總額		<u>70,963</u>	<u>78,473</u>	<u>80,400</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	1,000	25,329	26,329
年內利潤	–	3,634	3,634
發行普通股	41,000	–	41,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>42,000</u>	<u>28,963</u>	<u>70,963</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	42,000	28,963	70,963
年內利潤	–	7,510	7,510
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>42,000</u>	<u>36,473</u>	<u>78,473</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	42,000	36,473	78,473
期內利潤	–	1,927	1,927
於2021年1月31日	<u>42,000</u>	<u>38,400</u>	<u>80,400</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	3,376	9,437	2,281
調整項目：			
財務成本	8,517	7,405	606
其他利息收入	-	(40)	(3)
應收融資租賃款項的利息收入	(7,820)	(7,343)	(554)
貿易應收款項減值	-	788	542
應收融資租賃款項減值	(99)	165	(11)
其他應收款項減值	-	-	56
投資物業公允價值變動	4,434	(2,757)	(1,745)
	8,408	7,655	1,172
貿易應收款項減少／(增加)	338	(1,580)	(1,088)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少／(增加)	1,598	(1,259)	(4,137)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項(減少)／增加	(32,422)	6,873	(9,741)
經營(所用)／所得現金	(22,078)	11,689	(13,794)
已付企業所得稅	-	-	-
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(22,078)	11,689	(13,794)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(1,874)	-	-
收取融資租賃遞延代價	15,582	15,624	1,323
投資活動所得現金流量淨額	13,708	15,624	1,323
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	-	10,000	-
償還銀行貸款及其他借款	(17,000)	(5,000)	-
已付銀行貸款及其他借款利息	(670)	(124)	-
投資者出資	41,000	-	-
租賃付款利息部分	(7,847)	(7,275)	(582)
租賃付款本金部分	(6,760)	(11,567)	(520)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	8,723	(13,966)	(1,102)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	353	13,347	(13,573)
年／期初現金及現金等價物	124	477	13,824
年／期末現金及現金等價物	477	13,824	251
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	477	13,824	251
財務狀況表所列現金及現金等價物	477	13,824	251
現金流量表所列現金及現金等價物	477	13,824	251

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市閔行區虹許路368號一樓102室、三樓302室及4至9樓。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告 準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則 實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則 2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、 國際財務報告準則第16號所附示例及 國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）

第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法

第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業公允價值變動所產生盈虧計入產生年度損益。

報廢或出售投資物業任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務(主要包括安保、清潔、維修及維護)。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產)直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註11）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣111,867,000元、人民幣112,895,000元及人民幣114,604,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註11。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	13,830	12,121	1,246
客戶合約收入			
公寓管理服務	466	433	43
	<u>14,296</u>	<u>12,554</u>	<u>1,289</u>

履約責任

有關貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
其他收入			
政府補助*	100	1,401	17
其他利息收入	—	40	3
融資租賃應收款項的利息收入	7,820	7,343	554
其他	57	10	—
	<u>7,977</u>	<u>8,794</u>	<u>574</u>

* 概無與該等補助有關的未履約條件或或然事件。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
所提供服務成本	5,401	5,548	98
貿易應收款項減值淨額	–	788	542
融資租賃應收款項減值／(減值撥回)淨額	(99)	165	(11)
其他應收款項減值淨額	–	–	56
投資物業公允價值變動淨額	4,434	(2,757)	(1,745)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
借款利息	670	130	24
租賃負債利息	7,847	7,275	582
	<u>8,517</u>	<u>7,405</u>	<u>606</u>

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	(258)	1,927	354
損益表中報告的所得稅開支	<u>(258)</u>	<u>1,927</u>	<u>354</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
除稅前利潤	3,376	9,437	2,281
按法定稅率25%計算的稅項	844	2,359	570
自過往期間起已動用稅項虧損	(1,102)	(432)	(216)
年／期內已扣除稅項開支總額	(258)	1,927	354

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為11年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	136,132	129,372	117,805
年／期內確認的利息增加	7,847	7,275	582
付款	(14,607)	(18,842)	(1,102)
年／期末賬面值	129,372	117,805	117,285
分析為：			
即期部分	9,973	9,185	9,284
非即期部分	119,399	108,620	108,001

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	7,847	7,275	582
計入投資物業的使用權資產公允價值 減少／(增加)淨額	4,434	(2,757)	(1,745)
於損益確認的總金額	12,281	4,518	(1,163)

租賃現金流出總額於過往財務資料附註20(b)披露。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業（附註11）。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 融資租賃應收款項

相關期間融資租賃應收款項的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日	127,158	119,396	111,115
已確認的利息收入	7,820	7,343	554
收款	(15,582)	(15,624)	(1,323)
	<u>119,396</u>	<u>111,115</u>	<u>110,346</u>
減值撥備	(1,468)	(1,633)	(1,622)
	<u>117,928</u>	<u>109,482</u>	<u>108,724</u>
分析為：			
即期部分	13,234	12,912	12,237
非即期部分	104,694	96,570	96,487

融資租賃應收款項減值的虧損撥備變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2021年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初	1,567	1,468	1,633
減值虧損（減值虧損撥回）淨額（附註6）	(99)	165	(11)
年／期末	<u>1,468</u>	<u>1,633</u>	<u>1,622</u>

11. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	114,427	111,867	112,895
添置	1,874	-	-
減少	-	(1,729)	(36)
公允價值調整產生的（虧損）／收益淨額	(4,434)	2,757	1,745
年／期末的投資物業	<u>111,867</u>	<u>112,895</u>	<u>114,604</u>

貴公司向業主整租位於中國上海市閘行區虹許路368號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

12. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	710	749	753

13. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	—	1,580	2,668
減值撥備	—	(788)	(1,330)
	—	792	1,338

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	—	792	1,338

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	108	18	18
可收回可扣減增值稅	4,128	5,469	5,791
應收關聯方款項	—	—	3,734
其他應收款項	14	—	—
	4,250	5,487	9,543

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	477	13,824	251
現金及現金等價物	<u>477</u>	<u>13,824</u>	<u>251</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>477</u>	<u>13,824</u>	<u>251</u>

16. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>6,797</u>	<u>2,097</u>	<u>1,836</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		1,670	2,512	5,052
應付利息		-	6	30
其他應付稅項		41	90	275
應付按金		1,229	1,294	1,275
應付關聯方款項		3,375	12,247	-
其他	21	<u>15</u>	<u>8</u>	<u>9</u>
		<u>6,330</u>	<u>16,157</u>	<u>6,641</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 計息銀行及其他借款

	於2020年12月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	3.90%	2021	<u>5,000</u>

	於2021年1月31日		人民幣千元
	實際利率 (%)	到期日	
即期			
銀行貸款－有抵押	3.90%	2021	<u>5,000</u>

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
分析為：			
償還銀行及其他貸款：			
一年內或按要求	<u>-</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

附註：

於2020年12月31日及2021年1月31日的銀行借款由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司及貴公司控制人提供擔保。

18. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	1,755
自損益扣除的遞延稅項	<u>(879)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	876
自損益扣除的遞延稅項	<u>(694)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	182
自損益計入的遞延稅項	<u>133</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>315</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	19,794
自損益計入的遞延稅項	<u>(1,137)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	18,657
自損益扣除的遞延稅項	<u>1,233</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	19,890
自損益扣除的遞延稅項	<u>487</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>20,377</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	876	182	315
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>18,657</u>	<u>19,890</u>	<u>20,377</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>17,781</u></u>	<u><u>19,708</u></u>	<u><u>20,062</u></u>

19. 股本

	截至12月31日止年度		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u><u>42,000</u></u>	<u><u>42,000</u></u>	<u><u>42,000</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元	銀行及其他貸款 人民幣千元	其他應付款項 人民幣千元
於2019年1月1日	136,132	17,000	–
融資現金流量的變動：			
– 已付利息	(7,847)	–	(670)
– 租賃付款本金部分	(6,760)	–	–
– 償還銀行貸款	–	(17,000)	–
利息開支	7,847	–	670
於2019年12月31日	<u>129,372</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
於2020年1月1日	129,372	–	–
融資現金流量的變動：			
– 已付利息	(7,275)	–	(124)
– 租賃付款本金部分	(11,567)	–	–
– 新增銀行及其他貸款	–	10,000	–
– 償還銀行貸款	–	(5,000)	–
利息開支	7,275	–	130
於2020年12月31日	<u>117,805</u>	<u>5,000</u>	<u>6</u>
於2021年1月1日	117,805	5,000	6
融資現金流量的變動：			
– 已付利息	(582)	–	–
– 租賃付款本金部分	(520)	–	–
利息開支	582	–	24
於2021年1月31日	<u>117,285</u>	<u>5,000</u>	<u>30</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	<u>(14,607)</u>	<u>(18,842)</u>	<u>(1,102)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

21. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
運營管理服務費	3,962	3,565	-

服務費乃按與最終控股公司及其附屬公司協商者支付。

(b) 關聯方的未償還結餘

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	3,375	12,247	-
其他應收款項	-	-	3,734

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

22. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	-	792	1,338
融資租賃應收款項	117,928	109,482	108,724
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	14	-	3,734
現金及現金等價物	477	13,824	251
其他非流動資產	710	749	753
	<u>119,129</u>	<u>124,847</u>	<u>114,800</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	6,797	2,097	1,836
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	4,619	13,555	1,314
計息銀行及其他借款	–	5,000	5,000
租賃負債	129,372	117,805	117,285
其他非流動負債	3,989	3,989	3,989
	<u>144,777</u>	<u>142,446</u>	<u>129,424</u>

23. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

金融負債	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	–	5,000	5,000

金融負債	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計息銀行及其他借款	–	5,000	5,000

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

24. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為 貴公司營運籌集資金。 貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。 貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為 貴公司有關金融資產的最大信貸風險。 貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	17,248	15,921	49,675	87,481	170,325
貿易應付款項	6,797	–	–	–	6,797
其他應付款項及應計費用	4,619	–	–	–	4,619
	<u>28,664</u>	<u>15,921</u>	<u>49,675</u>	<u>87,481</u>	<u>181,741</u>
2020年12月31日					
租賃負債	15,921	16,558	50,337	70,261	153,077
計息銀行及其他借款	5,189	–	–	–	5,189
貿易應付款項	2,097	–	–	–	2,097
其他應付款項及應計費用	13,555	–	–	–	13,555
	<u>36,762</u>	<u>16,558</u>	<u>50,337</u>	<u>70,261</u>	<u>173,918</u>
2021年1月31日					
租賃負債	15,974	16,558	50,392	68,826	151,750
計息銀行及其他借款	5,165	–	–	–	5,165
貿易應付款項	1,836	–	–	–	1,186
其他應付款項及應計費用	1,314	–	–	–	1,314
	<u>24,289</u>	<u>16,558</u>	<u>50,392</u>	<u>68,826</u>	<u>160,065</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

25. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的上海盛戡公寓管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛戡公寓管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛戡公寓管理有限公司（「貴公司」）根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月（「相關期間」）的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要（統稱為「過往財務資料」）作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]日期為[●]的文件（「文件」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-365頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	4,219	11,668	922
銷售成本		<u>(615)</u>	<u>(2,519)</u>	<u>(79)</u>
毛利		3,604	9,149	843
其他收入及收益	5	–	1,438	7
投資物業公允價值變動淨額		21,233	(5,579)	644
分銷及銷售開支		(46)	(381)	(10)
行政開支		(506)	(294)	(6)
其他開支		(43)	(38)	–
財務成本	7	<u>(550)</u>	<u>(1,525)</u>	<u>(113)</u>
除稅前利潤	6	23,692	2,770	1,365
所得稅開支	8	<u>(5,742)</u>	<u>(910)</u>	<u>(434)</u>
年／期內利潤		<u>17,950</u>	<u>1,860</u>	<u>931</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	67,731	63,096	63,915
非流動資產總值		67,731	63,096	63,915
流動資產				
貿易應收款項	11	28	–	1
預付款項、其他應收款項及其他資產	12	500	504	1,084
現金及現金等價物	13	462	1,050	4
流動資產總值		990	1,554	1,089
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	15,595	10,970	9,846
租賃負債	9	5,809	6,138	6,166
流動負債總額		21,404	17,108	16,012
流動負債淨額		20,414	15,554	14,923
總資產減流動負債		47,317	47,542	48,992
非流動負債				
遞延稅項負債	15	5,742	6,652	7,086
長期租賃負債	9	20,625	18,080	18,165
非流動負債總額		26,367	24,732	25,251
資產淨值		20,950	22,810	23,741
權益				
股本	16	3,000	3,000	3,000
儲備		17,950	19,810	20,741
權益總額		20,950	22,810	23,741

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	–	–	–
年內利潤	–	17,950	17,950
發行普通股	3,000	–	3,000
	<u>3,000</u>	<u>–</u>	<u>3,000</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>3,000</u>	<u>17,950</u>	<u>20,950</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	3,000	17,950	20,950
年內利潤	–	1,860	1,860
	<u>3,000</u>	<u>19,810</u>	<u>22,810</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>3,000</u>	<u>19,810</u>	<u>22,810</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	3,000	19,810	22,810
期內利潤	–	931	931
	<u>3,000</u>	<u>20,741</u>	<u>23,741</u>
於2021年1月31日	<u>3,000</u>	<u>20,741</u>	<u>23,741</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	23,692	2,770	1,365
調整項目：			
財務成本	550	1,525	113
貿易應收款項減值／(減值撥回)	27	(27)	—
投資物業公允價值變動	(21,233)	5,579	(644)
	3,036	9,847	834
貿易應收款項(增加)／減少	(55)	55	(1)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加	(114)	(4)	(580)
其他應付款項及應計費用增加／(減少)	15,209	(4,625)	(1,124)
經營所得／(所用) 現金	18,076	5,273	(871)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	18,076	5,273	(871)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(15,983)	(944)	(175)
投資活動所用現金流量淨額	(15,983)	(944)	(175)
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	3,000	—	—
租賃付款利息部分	(550)	(1,525)	—
租賃付款本金部分	(4,081)	(2,216)	—
融資活動所用現金流量淨額	(1,631)	(3,741)	—
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	462	588	(1,046)
年／期初現金及現金等價物	—	462	1,050
年／期末現金及現金等價物	462	1,050	4
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	462	1,050	4
財務狀況表所列現金及現金等價物	462	1,050	4
現金流量表所列現金及現金等價物	462	1,050	4

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市閔行區合川路3098號22棟2樓。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，該等新訂及經修訂國際財務報告準則不會導致會計政策出現變動，亦不大可能會對貴公司的經營業績及財務狀況產生重大影響。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴公司；
 - (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

- (b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(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的日期）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，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。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在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期（以較短者為準）內以直線法計提折舊如下：

樓宇	9年
----	----

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予貴公司或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於報告期末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按報告期末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各報告期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於報告期末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣67,731,000元、人民幣63,096,000元及人民幣63,915,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	4,211	11,642	919
客戶合約收入			
公寓管理服務	8	26	3
	<u>4,219</u>	<u>11,668</u>	<u>922</u>

履約責任

有關履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	—	1,437	7
其他	—	1	—
	<u>—</u>	<u>1,438</u>	<u>7</u>

* 概無與該等補助有關的未履約條件或或然事件。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	615	2,519	79
貿易應收款項及應收票據減值淨額	27	(27)	—
投資物業公允價值變動淨額	(21,233)	5,579	(644)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
租賃負債利息	550	1,525	113

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	5,742	910	434
損益表中報告的所得稅開支	5,742	910	434

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
除稅前利潤／(虧損)	23,692	2,770	1,365
按法定稅率25%計算的稅項	5,923	692	341
未確認暫時差額	—	218	93
自過往期間起已動用稅項虧損	(181)	—	—
年／期內已扣除稅項開支總額	5,742	910	434

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為9年。

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	-	26,434	24,218
新租約	30,515	-	-
年／期內確認的利息增加	550	1,525	113
付款	(4,631)	(3,741)	-
年／期末賬面值	<u>26,434</u>	<u>24,218</u>	<u>24,331</u>
分析為：			
即期部分	5,809	6,138	6,166
非即期部分	<u>20,625</u>	<u>18,080</u>	<u>18,165</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	550	1,525	113
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)／減少淨額	<u>(21,233)</u>	<u>5,579</u>	<u>(644)</u>
於損益確認的總金額	<u>(20,683)</u>	<u>7,104</u>	<u>(531)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註17(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	-	67,731	63,096
添置	46,498	944	175
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>21,233</u>	<u>(5,579)</u>	<u>644</u>
年／期末的投資物業	<u>67,731</u>	<u>63,096</u>	<u>63,915</u>

貴公司向業主整租位於中國上海市閔行區合川路3098號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	55	–	1
減值撥備	(27)	–	–
	<u>28</u>	<u>–</u>	<u>1</u>

貴公司按發票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>28</u>	<u>–</u>	<u>1</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	42	–	624
可收回可扣減增值稅	457	503	454
其他應收款項	1	1	6
	<u>500</u>	<u>504</u>	<u>1,084</u>

13. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	462	1,050	4
現金及現金等價物	<u>462</u>	<u>1,050</u>	<u>4</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>462</u>	<u>1,050</u>	<u>4</u>

14. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>1,766</u>	<u>1,436</u>	<u>2,269</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		659	635	691
其他應付稅項		2	6	–
應付按金		1,163	1,029	1,036
應付關聯方款項	18	<u>12,005</u>	<u>7,864</u>	<u>5,850</u>
		<u>13,829</u>	<u>9,534</u>	<u>7,577</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	–
自損益計入的遞延稅項	9
	<u>9</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	9
自損益計入的遞延稅項	24
	<u>24</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	33
自損益扣除的遞延稅項	(33)
	<u>(33)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>–</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	–
自損益扣除的遞延稅項	5,751
	<u>5,751</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	5,751
自損益扣除的遞延稅項	934
	<u>934</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	6,685
自損益計入的遞延稅項	401
	<u>401</u>
於2021年1月31日的延稅項負債總額	<u>7,086</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	9	33	–
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>5,751</u>	<u>6,685</u>	<u>7,086</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>5,742</u></u>	<u><u>6,652</u></u>	<u><u>7,086</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	3,000	3,000	3,000

17. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	-
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(550)
— 租賃付款本金部分	(4,081)
新租賃	30,515
利息開支	550
於2019年12月31日	<u>26,434</u>
於2020年1月1日	26,434
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(1,525)
— 租賃付款本金部分	(2,216)
利息開支	1,525
於2020年12月31日	<u>24,218</u>
於2021年1月1日	24,218
融資現金流量的變動：	
利息開支	113
於2021年1月31日	<u>24,331</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	(4,631)	(3,741)	-

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

18. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	270	1,610	-

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	12,005	7,864	5,850

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

19. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日	於12月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	28	-	1
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	1	1	6
現金及現金等價物	462	1,050	4
	<u>491</u>	<u>1,051</u>	<u>11</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日	於12月31日	於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	1,766	1,436	2,269
租賃負債	26,434	24,218	24,331
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	13,168	8,893	6,886
	<u>41,368</u>	<u>34,547</u>	<u>33,486</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

21. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	7,335	7,335	14,002	6,499	35,171
貿易應付款項	1,766	—	—	—	1,766
其他應付款項及應計費用	13,168	—	—	—	13,168
	<u>22,269</u>	<u>7,335</u>	<u>14,002</u>	<u>6,499</u>	<u>50,105</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
租賃負債	7,335	7,335	8,667	4,500	27,837
貿易應付款項	1,436	–	–	–	1,436
其他應付款項及應計費用	8,893	–	–	–	8,893
	<u>17,664</u>	<u>7,335</u>	<u>8,667</u>	<u>4,500</u>	<u>38,166</u>
2021年1月31日					
租賃負債	7,335	7,335	8,667	4,500	27,837
貿易應付款項	2,269	–	–	–	2,269
其他應付款項及應計費用	6,886	–	–	–	6,886
	<u>16,490</u>	<u>7,335</u>	<u>8,667</u>	<u>4,500</u>	<u>36,992</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

22. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛梁企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛梁企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛梁企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執执行程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-392頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	–	130	290
所提供服務成本		–	(477)	(56)
毛利		–	(347)	234
其他收入及收益	5	–	5	1
投資物業公允價值變動淨額		–	4,849	2,307
分銷及銷售開支		–	(32)	(9)
行政開支		–	(4)	(3)
財務成本	7	–	(1,960)	(280)
除稅前利潤	6	–	2,511	2,250
所得稅開支	8	–	(480)	(448)
年／期內利潤		–	2,031	1,802

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	–	75,865	77,341
其他非流動資產	11	–	151	152
非流動資產總值		–	76,016	77,493
流動資產				
預付款項、其他應收款項及 其他資產	12	49	29	961
現金及現金等價物	13	–	37	7
流動資產總值		49	66	968
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	–	17,918	17,767
租賃負債	9	–	1,410	1,418
流動負債總額		–	19,328	19,185
流動資產／(負債) 淨額		49	(19,262)	(18,217)
總資產減流動負債		49	56,754	59,276
非流動負債				
遞延稅項負債	15	–	480	928
長期租賃負債	9	–	54,194	54,466
非流動負債總額		–	54,674	55,394
資產淨值		49	2,080	3,882
權益				
股本	16	50	50	50
儲備		(1)	2,030	3,832
權益總額		49	2,080	3,882

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日、2019年12月31日及 2020年1月1日	50	(1)	49

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	50	(1)	49
年內利潤	—	2,031	2,031
於2020年12月31日及2021年1月1日	50	2,030	2,080

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	50	2,030	2,080
期內利潤	—	1,802	1,802
於2021年1月31日	50	3,832	3,882

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	–	2,511	2,250
調整項目：			
財務成本	–	1,960	280
其他利息收入	–	(5)	(1)
投資物業公允價值變動	–	(4,849)	(2,307)
	–	(383)	222
預付款項、其他應收款項及 其他資產增加	–	(125)	(932)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 增加	–	17,917	680
經營所得／(所用) 現金	–	17,409	(30)
已付企業所得稅	–	–	–
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	–	17,409	(30)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	–	(15,525)	–
投資活動所用現金流量淨額	–	(15,525)	–
融資活動產生的現金流量			
租賃付款利息部分	–	(1,847)	–
融資活動所用現金流量淨額	–	(1,847)	–
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	–	37	(30)
年／期初現金及現金等價物	–	–	37
年／期末現金及現金等價物	–	37	7
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	–	37	7
財務狀況表所列現金及現金等價物	–	37	7
現金流量表所列現金及現金等價物	–	37	7

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市閔行區萬源路2800號M1111室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司是微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外，貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及税法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務(主要包括安保、清潔、維修及維護)。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣75,865,000元及人民幣77,341,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	—	127	286
客戶合約收入			
公寓管理服務	—	3	4
	<u>—</u>	<u>3</u>	<u>4</u>
	<u>—</u>	<u>130</u>	<u>290</u>

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
其他	—	5	1
	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>1</u>
	<u>—</u>	<u>5</u>	<u>1</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
所提供服務成本	-	477	56
投資物業公允價值變動淨額	-	(4,849)	(2,307)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
租賃負債利息	-	1,960	280

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	-	480	448
損益表中報告的所得稅開支	-	480	448

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

適用於除稅前利潤的稅項開支（以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算），與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除稅前利潤	—	2,511	2,250
按法定稅率25%計算的稅項	—	628	562
自過往期間起已動用稅項虧損	—	(148)	(114)
年／期內已扣除稅項開支總額	—	480	448

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為18年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於1月1日的賬面值	—	—	55,604
新租賃	—	55,491	—
年／期內確認的利息增加	—	1,960	280
付款	—	(1,847)	—
年／期末賬面值	—	55,604	55,884
分析為：			
即期部分	—	1,410	1,418
非即期部分	—	54,194	54,466

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債的利息	–	1,960	280
計入投資物業的使用權資產公允價值增加淨額	–	(4,849)	(2,307)
於損益確認的總金額	–	(2,889)	(2,027)

租賃現金流出總額於過往財務資料附註17(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業（附註10）。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的投資物業	–	–	75,865
添置	–	71,016	–
減少	–	–	(831)
公允價值調整產生的收益淨額	–	4,849	2,307
年／期末的投資物業	–	75,865	77,341

貴公司向業主整租位於中國上海市閔行區恒南路1501號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	—	151	152

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
可收回可扣減增值稅	—	29	961
其他應收款項	49	—	—
	<u>49</u>	<u>29</u>	<u>961</u>

13. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	—	37	7
現金及現金等價物	<u>—</u>	<u>37</u>	<u>7</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>—</u>	<u>37</u>	<u>7</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

14. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	—	8,841	4,846
	<u>—</u>	<u>8,841</u>	<u>4,846</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		—	185	230
應付一名關聯方款項	18	—	8,612	12,304
其他		—	280	387
		<u>—</u>	<u>9,077</u>	<u>12,921</u>

15. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	—
自損益計入的遞延稅項	<u>—</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	—
自損益計入的遞延稅項	<u>—</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	—
自損益計入的遞延稅項	<u>156</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>156</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	–
自損益扣除的遞延稅項	–
	<u>–</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	–
自損益扣除的遞延稅項	480
	<u>480</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	480
自損益扣除的遞延稅項	604
	<u>604</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>1,084</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	–	–	156
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>–</u>	<u>(480)</u>	<u>(1,084)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>–</u>	<u>(480)</u>	<u>(928)</u>

16. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	<u>50</u>	<u>50</u>	<u>50</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日及2019年12月31日	—
於2020年1月1日	
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(1,847)
— 新租約	55,491
利息開支	1,960
於2020年12月31日	55,604
於2021年1月1日	55,604
融資現金流量的變動：	
利息開支	280
於2021年1月31日	55,884

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	—	(1,847)	—

18. 關聯方交易

最終控股公司的未償還結餘

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	—	8,612	12,304

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	49	—	—
現金及現金等價物	—	37	7
其他非流動資產	—	151	152
	<u>49</u>	<u>188</u>	<u>159</u>
金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	—	8,841	4,846
租賃負債	—	55,604	55,884
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	—	8,892	12,691
	<u>—</u>	<u>73,337</u>	<u>73,421</u>

20. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

21. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日	—	—	—	—	—
2020年12月31日					
租賃負債	4,739	4,739	14,856	67,303	91,637
貿易應付款項	8,841	—	—	—	8,841
其他應付款項及應計費用	8,892	—	—	—	8,892
	<u>22,472</u>	<u>4,739</u>	<u>14,856</u>	<u>67,303</u>	<u>109,370</u>
2021年1月31日					
租賃負債	4,739	4,739	14,856	67,303	91,637
貿易應付款項	4,846	—	—	—	4,846
其他應付款項及應計費用	12,691	—	—	—	12,691
	<u>22,276</u>	<u>4,739</u>	<u>14,856</u>	<u>67,303</u>	<u>109,174</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

22. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛派投資管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛派投資管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛派投資管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-419頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	18,425	17,955	1,601
所提供服務成本		<u>(3,656)</u>	<u>(3,337)</u>	<u>(63)</u>
毛利		14,769	14,618	1,538
其他收入及收益	5	327	2,433	51
投資物業公允價值變動淨額		(8,538)	(4,991)	2,442
分銷及銷售開支		(476)	(412)	(37)
行政開支		(2,311)	(2,117)	(167)
其他開支		(37)	(120)	(36)
財務成本	7	<u>(6,577)</u>	<u>(6,275)</u>	<u>(485)</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(2,843)	3,136	3,306
所得稅抵免/(開支)	8	<u>365</u>	<u>(759)</u>	<u>(776)</u>
年/期內(虧損)/利潤		<u><u>(2,478)</u></u>	<u><u>2,377</u></u>	<u><u>2,530</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	11	156,604	151,623	154,068
融資租賃應收款項	10	3,300	3,125	3,118
使用權資產	9	16,367	14,933	14,815
其他非流動資產	12	1,525	1,617	1,624
非流動資產總值		<u>177,796</u>	<u>171,298</u>	<u>173,625</u>
流動資產				
貿易應收款項	13	10	97	133
預付款項、其他應收款項及 其他資產	14	1,400	1,149	1,467
融資租賃應收款項	10	362	346	336
現金及現金等價物	15	1,168	10,412	1,060
流動資產總值		<u>2,940</u>	<u>12,004</u>	<u>2,996</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	16	30,749	24,097	20,876
租賃負債	9	5,725	6,077	6,107
流動負債總額		<u>36,474</u>	<u>30,174</u>	<u>26,983</u>
流動負債淨額		<u>33,534</u>	<u>18,170</u>	<u>23,987</u>
總資產減流動負債		<u>144,262</u>	<u>153,128</u>	<u>149,638</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	17	6,826	7,585	8,361
長期租賃負債	9	85,617	91,540	84,744
其他非流動負債		492	299	299
非流動負債總額		<u>92,935</u>	<u>99,424</u>	<u>93,404</u>
資產淨值		<u>51,327</u>	<u>53,704</u>	<u>56,234</u>
權益				
股本	18	28,000	28,000	28,000
儲備		<u>23,327</u>	<u>25,704</u>	<u>28,234</u>
權益總額		<u>51,327</u>	<u>53,704</u>	<u>56,234</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	25,805	30,805
年內虧損	–	(2,478)	(2,478)
發行普通股	23,000	–	23,000
	<u>28,000</u>	<u>23,327</u>	<u>51,327</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>28,000</u>	<u>23,327</u>	<u>51,327</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	28,000	23,327	51,327
年內利潤	–	2,377	2,377
	<u>28,000</u>	<u>25,704</u>	<u>53,704</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>28,000</u>	<u>25,704</u>	<u>53,704</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	28,000	25,704	53,704
期內利潤	–	2,530	2,530
	<u>28,000</u>	<u>28,234</u>	<u>56,234</u>
於2021年1月31日	<u>28,000</u>	<u>28,234</u>	<u>56,234</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前(虧損)/利潤：	(2,843)	3,136	3,306
調整項目：			
財務成本	6,577	6,275	485
其他利息收入	(88)	(93)	(8)
融資租賃應收款項的利息收入	(238)	(228)	(18)
使用權資產折舊	1,434	1,434	118
貿易應收款項減值	9	87	35
融資租賃應收款項減值/(減值撥回)	(2)	6	—
投資物業公允價值變動	8,538	4,991	(2,442)
	13,387	15,608	1,476
貿易應收款項減少/(增加)	43	(174)	(71)
預付款項、其他應收款項及 其他資產減少/(增加)	110	115	(317)
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項減少	(6,054)	(6,708)	(3,221)
經營所得現金	7,486	8,841	(2,133)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	7,486	8,841	(2,133)
投資活動產生的現金流量			
添置投資物業	(6,940)	(10)	(3)
收取融資租賃的遞延代價	400	413	35
投資活動(所用)/所得現金流量淨額	(6,540)	403	32
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	23,000	—	—
租賃付款利息部分	(6,577)	—	(485)
租賃付款本金部分	(16,521)	—	(6,766)
融資活動所用現金流量淨額	(98)	—	(7,251)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	848	9,244	(9,352)
年/期初現金及現金等價物	320	1,168	10,412
年/期末現金及現金等價物	1,168	10,412	1,060
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	1,168	10,412	1,060
財務狀況表所列現金及現金等價物	1,168	10,412	1,060
現金流量表所列現金及現金等價物	1,168	10,412	1,060

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市靜安區共和新路1207號。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生相關期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售相關期間在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(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的日期）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，並就任何租賃負債的重新計量作出調整。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在開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收租賃優惠。使用權資產在其租賃期或估計可使用年期（以較短者為準）內以直線法計提折舊如下：

樓宇

14年

倘租賃資產的擁有權於租賃期結束前轉讓予貴公司或成本反映行使購買選擇權，則折舊按資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當 貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為 貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則 貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註11）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣156,604,000元、人民幣151,623,000元及人民幣154,068,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註11。

租賃 – 估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	18,140	17,553	1,570
客戶合約收入			
公寓管理服務	285	402	31
	<u>18,425</u>	<u>17,955</u>	<u>1,601</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

履約責任

有關貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他收入			
政府補助*	–	2,109	25
其他利息收入	88	93	8
融資租賃應收款項的利息收入	238	228	18
其他	1	3	–
	<u>327</u>	<u>2,433</u>	<u>51</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
所提供服務成本	3,656	3,337	63
使用權資產折舊	1,434	1,434	118
貿易應收款項減值淨額	9	87	35
融資租賃應收款項減值／(減值撥回)淨額	(2)	6	–
投資物業公允價值變動淨額	8,538	4,991	(2,442)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃負債利息	<u>6,577</u>	<u>6,275</u>	<u>485</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	(365)	759	776
損益表中報告的所得稅開支	<u>(365)</u>	<u>759</u>	<u>776</u>

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	<u>(2,843)</u>	<u>3,136</u>	<u>3,306</u>
按法定稅率25%計算的稅項	(711)	784	826
未確認暫時差額	346	-	(50)
自過往期間起已動用稅項虧損	-	(25)	(50)
年/期內已扣除稅項開支總額	<u>(365)</u>	<u>759</u>	<u>776</u>

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為14年。

(a) 使用權資產

貴公司的使用權資產賬面值及於相關期間的變動如下：

	使用權資產
	樓宇
	人民幣千元
於2019年1月1日	17,801
折舊費用	<u>(1,434)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	16,367
折舊費用	<u>(1,434)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日	14,933
折舊費用	<u>(118)</u>
於2021年1月31日	<u>14,815</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	107,863	91,342	97,617
年／期內確認的利息增加	6,577	6,275	485
付款	(23,098)	—	(7,251)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
年／期末賬面值	<u>91,342</u>	<u>97,617</u>	<u>90,851</u>
分析為：			
即期部分	5,725	6,077	6,107
非即期部分	85,617	91,540	84,744
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(c) 於損益中確認的有關租賃金額如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	6,577	6,275	485
使用權資產折舊費用	1,434	1,434	118
計入投資物業的使用權資產公允價值 減少／(增加)淨額	8,538	4,991	(2,442)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於損益確認的總金額	<u>16,549</u>	<u>12,700</u>	<u>(1,839)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註11)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 融資租賃應收款項

融資租賃應收款項的賬面值及於相關期間的變動如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
於1月1日	3,870	3,708	3,523
年／期內確認的利息增加	238	228	18
收款	(400)	(413)	(35)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
減值撥備	3,708	3,523	3,506
	(46)	(52)	(52)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	<u>3,662</u>	<u>3,471</u>	<u>3,454</u>
分析為：			
即期部分	362	346	336
非即期部分	3,300	3,125	3,118
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
年初	48	46	52
減值虧損／(減值虧損撥回)淨額(附註6)	(2)	6	—
年末	<u>46</u>	<u>52</u>	<u>52</u>

11. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的投資物業	158,202	156,604	151,623
添置	6,940	10	3
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	(8,538)	(4,991)	2,442
年／期末的投資物業	<u>156,604</u>	<u>151,623</u>	<u>154,068</u>

貴公司向業主租賃位於中國上海市靜安區共和新路1207號的樓宇，再進行整修及裝修分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末， 貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

12. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	<u>1,525</u>	<u>1,617</u>	<u>1,624</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	19	193	264
減值撥備	(9)	(96)	(131)
	<u>10</u>	<u>97</u>	<u>133</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>10</u>	<u>97</u>	<u>133</u>

14. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
可收回可扣減增值稅	1,378	1,149	1,450
其他應收款項	<u>22</u>	<u>-</u>	<u>17</u>
	<u>1,400</u>	<u>1,149</u>	<u>1,467</u>

15. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>1,168</u>	<u>10,412</u>	<u>1,060</u>
現金及現金等價物	<u>1,168</u>	<u>10,412</u>	<u>1,060</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>1,168</u>	<u>10,412</u>	<u>1,060</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	6,067	2,903	2,897

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		2,523	1,912	1,815
其他應付稅項		35	126	16
應付按金		311	296	276
應付關聯方款項	20	20,327	17,467	14,521
其他		1,486	1,393	1,351
		<u>24,682</u>	<u>21,194</u>	<u>17,979</u>

17. 遞延稅項

遞延稅項資產於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	1,086
自損益計入的遞延稅項	<u>89</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	1,175
自損益扣除的遞延稅項	<u>(229)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	946
自損益計入的遞延稅項	<u>12</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>958</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	8,277
自損益計入的遞延稅項	<u>(276)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	8,001
自損益扣除的遞延稅項	<u>530</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	8,531
自損益扣除的遞延稅項	<u>788</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>9,319</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	1,175	946	958
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(8,001)</u>	<u>(8,531)</u>	<u>(9,319)</u>
遞延稅項負債淨額	<u><u>(6,826)</u></u>	<u><u>(7,585)</u></u>	<u><u>(8,361)</u></u>

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
已發行及繳足	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>	<u>28,000</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	107,863
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(6,577)
－ 租賃付款本金部分	(16,521)
利息開支	6,577
	<u>91,342</u>
於2019年12月31日	<u>91,342</u>
於2020年1月1日	91,342
融資現金流量的變動：	
利息開支	6,275
	<u>97,617</u>
於2020年12月31日	<u>97,617</u>
於2021年1月1日	97,617
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(485)
－ 租賃付款本金部分	(6,766)
利息開支	485
	<u>90,851</u>
於2021年1月31日	<u>90,851</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	<u>(23,098)</u>	<u>—</u>	<u>(7,251)</u>

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日 止一個月
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	<u>2,773</u>	<u>2,563</u>	<u>—</u>

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

(b) 關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	20,327	17,467	14,521

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	截至12月31日止年度	截至1月31日	
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	10	97	133
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	22	-	17
現金及現金等價物	1,168	10,412	1,060
其他非流動資產	1,525	1,617	1,624
	<u>2,725</u>	<u>12,126</u>	<u>2,834</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日	於1月31日	
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	6,067	2,903	2,897
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	22,124	19,156	16,148
租賃負債	91,342	97,617	90,851
其他非流動負債	492	299	299
	<u>120,025</u>	<u>119,975</u>	<u>110,195</u>

22. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為 貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為 貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	12,000	12,000	37,200	85,861	147,061
貿易應付款項	6,067	–	–	–	6,067
其他應付款項及應計費用	22,124	–	–	–	22,124
	<u>40,191</u>	<u>12,000</u>	<u>37,200</u>	<u>85,861</u>	<u>175,252</u>
2020年12月31日					
租賃負債	12,000	12,000	37,800	73,261	135,061
貿易應付款項	2,903	–	–	–	2,903
其他應付款項及應計費用	19,156	–	–	–	19,156
	<u>34,059</u>	<u>12,000</u>	<u>37,800</u>	<u>73,261</u>	<u>157,120</u>
2021年1月31日					
租賃負債	12,000	12,000	37,800	73,261	135,061
貿易應付款項	2,897	–	–	–	2,897
其他應付款項及應計費用	16,148	–	–	–	16,148
	<u>31,045</u>	<u>12,000</u>	<u>37,800</u>	<u>73,261</u>	<u>154,106</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所（香港執業會計師）發出的上海盛照企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛照企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛照企業管理有限公司（「貴公司」）根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月（「相關期間」）的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要（統稱為「過往財務資料」）作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板[編纂]日期為[●]的文件（「文件」）而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述（不論是否由於欺詐或錯誤）的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-448頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	44,847	49,950	4,171
所提供服務成本		<u>(9,181)</u>	<u>(10,706)</u>	<u>(263)</u>
毛利		35,666	39,244	3,908
其他收入及收益	5	161	1,363	78
投資物業公允價值變動淨額		6,411	2,480	29,386
分銷及銷售開支		(875)	(740)	(20)
行政開支		(1,245)	(626)	(21)
其他開支		(234)	(49)	(5)
財務成本	7	<u>(23,182)</u>	<u>(22,103)</u>	<u>(1,744)</u>
除稅前利潤	6	16,702	19,569	31,582
所得稅開支	8	<u>(4,792)</u>	<u>(5,302)</u>	<u>(7,816)</u>
年／期內利潤		<u>11,910</u>	<u>14,267</u>	<u>23,766</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	452,360	454,457	483,846
遞延稅項資產	17	10,482	5,180	–
其他非流動資產	11	3,921	4,410	4,410
非流動資產總值		466,763	464,047	488,256
流動資產				
貿易應收款項	12	155	44	47
預付款項、其他應收款項及 其他資產	13	1,453	1,424	1,586
現金及現金等價物	14	1,418	1,745	35
流動資產總值		3,026	3,213	1,668
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	33,539	56,824	58,839
計息銀行及其他借款	16	32,500	–	–
租賃負債	9	9,036	9,591	9,639
流動負債總額		75,075	66,415	68,478
流動負債淨額		72,049	63,202	66,810
總資產減流動負債		394,714	400,845	421,446
非流動負債				
遞延稅項負債	17	–	–	2,636
長期租賃負債	9	354,276	346,335	340,534
其他非流動負債		1,627	1,432	1,432
非流動負債總額		355,903	347,767	344,602
資產淨值		38,811	53,078	76,844
權益				
股本	18	75,000	75,000	75,000
儲備		(36,189)	(21,922)	1,844
權益總額		38,811	53,078	76,844

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	(48,099)	(43,099)
年內利潤	–	11,910	11,910
發行普通股	70,000	–	70,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>75,000</u>	<u>(36,189)</u>	<u>38,811</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	75,000	(36,189)	38,811
年內利潤	–	14,267	14,267
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>75,000</u>	<u>(21,922)</u>	<u>53,078</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	75,000	(21,922)	53,078
期內利潤	–	23,766	23,766
於2021年1月31日	<u>75,000</u>	<u>1,844</u>	<u>76,844</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	16,702	19,569	31,582
調整項目：			
財務成本	23,182	22,103	1,744
其他利息收入	(161)	(171)	(15)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	154	(112)	4
投資物業公允價值變動	(6,411)	(2,480)	(29,386)
	33,466	38,909	3,929
貿易應收款項(增加)／減少	(196)	223	(7)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加	(11,603)	(521)	(147)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 (減少)／增加	(60,668)	23,762	2,015
經營(所用)／所得現金	(39,001)	62,373	5,790
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動(所用)／所得現金流量淨額	(39,001)	62,373	5,790
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(5,712)	—	(3)
投資活動所用現金流量淨額	(5,712)	—	(3)
融資活動產生的現金流量			
銀行貸款及其他借款的所得款項	52,000	—	—
償還銀行貸款及其他借款	(44,500)	(32,500)	—
已付銀行貸款及其他借款利息	(1,293)	(845)	—
投資者出資	70,000	—	—
租賃付款利息部分	(21,832)	(21,315)	(1,744)
租賃付款本金部分	(8,818)	(7,386)	(5,753)
融資活動所得／(所用)現金流量淨額	45,557	(62,046)	(7,497)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	844	327	(1,710)
年／期初現金及現金等價物	574	1,418	1,745
年／期末現金及現金等價物	1,418	1,745	35
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	1,418	1,745	35
財務狀況表所列現金及現金等價物	1,418	1,745	35
現金流量表所列現金及現金等價物	1,418	1,745	35

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於中國(上海)自由貿易試驗區新金橋路581-09臨號a室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)(包括國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)批准的所有準則及詮釋)編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納(如適用)：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 – 比較資料 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號(而非國際財務報告準則第9號)的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

- (a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：
 - (i) 控制或共同控制 貴公司；
 - (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
 - (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；或
- (b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：
 - (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
 - (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
 - (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
 - (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
 - (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
 - (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
 - (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
 - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生相關期間之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售相關期間在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為借款及應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債以及計息銀行及其他借款。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

借款成本

收購、建造或生產合資格資產（即有需要投入大量時間準備其擬定用途或出售的資產）直接應佔的借款成本撥作資本，作為該等資產的部分成本。該等借款成本在資產大致可用作其擬定用途或出售時不再撥作資本。擬用作合資格資產開支的特定借款作暫時投資所賺取的投資收益自撥作資本的借款成本中扣除。全部其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括實體因借款資金產生的利息及其他費用。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

物業租賃分類－貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣452,360,000元、人民幣454,457,000元及人民幣483,846,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

4. 經營分部資料

就管理而言，貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間，貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	43,828	48,837	4,093
客戶合約收入			
公寓管理服務	1,019	1,113	78
	<u>44,847</u>	<u>49,950</u>	<u>4,171</u>

履約責任

有關貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	—	1,075	63
其他利息收入	161	171	15
其他	—	117	—
	<u>161</u>	<u>1,363</u>	<u>78</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
所提供服務成本	9,181	10,706	263
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	154	(112)	4
投資物業公允價值變動淨額	(6,411)	(2,480)	(29,386)

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
借款利息	1,350	788	-
租賃負債利息	21,832	21,315	1,744
	<u>23,182</u>	<u>22,103</u>	<u>1,744</u>

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	4,792	5,302	7,816
損益表中報告的所得稅開支	<u>4,792</u>	<u>5,302</u>	<u>7,816</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
除稅前利潤	16,702	19,569	31,582
按法定稅率25%計算的稅項	4,176	4,892	7,896
未確認暫時差額	616	410	-
自過往期間起已動用稅項虧損	-	-	(80)
年／期內已扣除稅項開支總額	4,792	5,302	7,816

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為18年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	372,130	363,312	355,926
年／期內確認的利息增加	21,832	21,315	1,744
付款	(30,650)	(28,701)	(7,497)
年／期末賬面值	363,312	355,926	350,173
分析為：			
即期部分	9,036	9,591	9,639
非即期部分	354,276	346,335	340,534

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	21,832	21,315	1,744
計入投資物業的使用權資產公允價值增加淨額	(6,411)	(2,480)	(29,386)
於損益確認的總金額	15,421	18,835	(27,642)

租賃現金流出總額於過往財務資料附註19(b)披露。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業（附註10）。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	440,237	452,360	454,457
添置	5,712	—	3
減少	—	(383)	—
公允價值調整產生的收益淨額	6,411	2,480	29,386
年／期末的投資物業	<u>452,360</u>	<u>454,457</u>	<u>483,846</u>

貴公司向業主租賃位於中國上海市浦東區新金橋路581號及錦繡東路2015號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末， 貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	<u>3,921</u>	<u>4,410</u>	<u>4,410</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	309	86	93
減值撥備	(154)	(42)	(46)
	<u>155</u>	<u>44</u>	<u>47</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019	2020	2021
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>155</u>	<u>44</u>	<u>47</u>

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項	139	35	12
可收回可扣減增值稅	1,311	1,389	1,569
其他應收款項	3	-	5
	<u>1,453</u>	<u>1,424</u>	<u>1,586</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	<u>1,418</u>	<u>1,745</u>	<u>35</u>
現金及現金等價物	<u>1,418</u>	<u>1,745</u>	<u>35</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>1,418</u>	<u>1,745</u>	<u>35</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	8,111	5,540	5,580

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租戶預付款		6,891	6,052	5,901
應付利息		57	—	—
其他應付稅項		105	80	22
應付按金		4,694	4,243	4,117
應付關聯方款項	20	13,650	40,875	43,219
其他		31	34	—
		<u>25,428</u>	<u>51,284</u>	<u>53,259</u>

16. 計息銀行及其他借款

	於2019年12月31日		人民幣千元
	實際利率	到期日	
	(%)		
即期			
銀行貸款－有抵押	6.09%	2020	<u>32,500</u>

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
分析為：			
償還銀行及其他貸款：			
一年內或按要求	<u>32,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

於2019年12月31日的銀行貸款由微領地創客空間運營管理集團股份有限公司及貴公司控制人提供擔保。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	3,466	11,808	15,274
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	<u>677</u>	<u>(5,469)</u>	<u>(4,792)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	4,143	6,339	10,482
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	<u>84</u>	<u>(5,386)</u>	<u>(5,302)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	4,227	953	5,180
自損益計入／(扣除)的遞延稅項	<u>(68)</u>	<u>(953)</u>	<u>(1,021)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>4,159</u>	<u>—</u>	<u>4,159</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	—
自損益扣除的遞延稅項	<u>—</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	—
自損益扣除的遞延稅項	<u>—</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	—
自損益扣除的遞延稅項	<u>6,795</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>6,795</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	10,482	5,180	4,159
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(6,795)</u>
遞延稅項資產／(負債)淨額	<u>10,482</u>	<u>5,180</u>	<u>(2,636)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

18. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	75,000	75,000	75,000

19. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債	銀行及其他貸款	其他應付款項
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	372,130	25,000	-
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(21,832)	-	(1,293)
— 租賃付款本金部分	(8,818)	-	-
— 新增銀行及其他貸款	-	52,000	-
— 償還銀行貸款	-	(44,500)	-
利息開支	21,832	-	1,350
於2019年12月31日	<u>363,312</u>	<u>32,500</u>	<u>57</u>
於2020年1月1日	363,312	32,500	57
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(21,315)	-	(845)
— 租賃付款本金部分	(7,386)	-	-
— 償還銀行貸款	-	(32,500)	-
利息開支	21,315	-	788
於2020年12月31日	<u>355,926</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於2021年1月1日	355,926	-	-
融資現金流量的變動：			
— 已付利息	(1,744)	-	-
— 租賃付款本金部分	(5,753)	-	-
利息開支	1,744	-	-
於2021年1月31日	<u>350,173</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
融資活動內	(30,650)	(28,701)	(7,497)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
運營管理服務費	6,680	7,468	-

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	13,650	40,875	43,219

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

21. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	155	44	47
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	3	-	5
現金及現金等價物	1,418	1,745	35
其他非流動資產	3,921	4,410	4,410
	5,497	6,199	4,497

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應付款項	8,111	5,540	5,580
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	18,432	45,152	47,336
計息銀行及其他借款	32,500	-	-
租賃負債	363,312	355,926	350,173
其他非流動負債	1,627	1,432	1,432
	423,982	408,050	404,521

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

22. 金融工具的公允價值及公允價值層級

貴公司金融工具的賬面值與公允價值合理相若者如下：

	賬面值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	32,500	—	—
	<u>32,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	公允價值		
	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
金融負債			
計息銀行及其他借款	32,500	—	—
	<u>32,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各相關期間末，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

金融資產的公允價值以自願交易方當前交易（而非強迫或清盤銷售）中該工具的可交易金額入賬。使用以下方法及假設估計公允價值：

計息銀行及其他借款的公允價值已通過採用具類似條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具目前可用的利率折現預期未來現金流量計算。貴公司於各相關期間末的計息銀行及其他借款本身的不履約風險而導致的公允價值變動被評估為屬不重大。

23. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	30,350	30,350	96,097	428,450	585,247
計息銀行及其他借款	34,422	—	—	—	34,422
貿易應付款項	8,111	—	—	—	8,111
其他應付款項及應計費用	18,432	—	—	—	18,432
	<u>91,315</u>	<u>30,350</u>	<u>96,097</u>	<u>428,450</u>	<u>646,212</u>
2020年12月31日					
租賃負債	30,350	31,465	98,134	394,948	554,897
貿易應付款項	5,540	—	—	—	5,540
其他應付款項及應計費用	45,152	—	—	—	45,152
	<u>81,042</u>	<u>31,465</u>	<u>98,134</u>	<u>394,948</u>	<u>605,589</u>
2021年1月31日					
租賃負債	30,350	31,857	98,554	388,531	549,292
貿易應付款項	5,580	—	—	—	5,580
其他應付款項及應計費用	47,336	—	—	—	47,336
	<u>83,266</u>	<u>31,857</u>	<u>98,554</u>	<u>388,531</u>	<u>602,208</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

24. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛翀企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛翀企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛翀企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責分別根據過往財務資料附註2.1所載的呈列基準及編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的呈列基準及編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-476頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	9,825	9,259	952
所提供服務成本		<u>(2,721)</u>	<u>(2,853)</u>	<u>(143)</u>
毛利		7,104	6,406	809
其他收入及收益	5	91	1,027	16
投資物業公允價值變動淨額		(1,219)	(3,177)	1,447
分銷及銷售開支		(236)	(293)	(13)
行政開支		(360)	(308)	(5)
其他開支		(23)	(7)	–
財務成本	7	<u>(4,869)</u>	<u>(4,641)</u>	<u>(376)</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	488	(993)	1,878
所得稅開支	8	<u>(213)</u>	<u>(315)</u>	<u>(479)</u>
年／期內利潤／(虧損)		<u>275</u>	<u>(1,308)</u>	<u>1,399</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	90,270	87,459	88,901
遞延稅項資產	16	3,349	3,034	2,555
其他非流動資產	11	1,093	1,150	1,155
非流動資產總值		<u>94,712</u>	<u>91,643</u>	<u>92,611</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	10	1	–
預付款項、其他應收款項及 其他資產	13	2,245	1,862	1,954
現金及現金等價物	14	554	3,688	1,582
流動資產總值		<u>2,809</u>	<u>5,551</u>	<u>3,536</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	22,984	25,231	24,115
租賃負債	9	3,943	4,558	4,581
流動負債總額		<u>26,927</u>	<u>29,789</u>	<u>28,696</u>
流動負債淨額		<u>24,118</u>	<u>24,238</u>	<u>25,160</u>
總資產減流動負債		<u>70,594</u>	<u>67,405</u>	<u>67,451</u>
非流動負債				
長期租賃負債	9	76,180	74,313	72,960
其他非流動負債	14	–	–	–
非流動負債總額		<u>76,194</u>	<u>74,313</u>	<u>72,960</u>
資產淨值		<u>(5,600)</u>	<u>(6,908)</u>	<u>(5,509)</u>
權益				
股本	17	5,000	5,000	5,000
儲備		<u>(10,600)</u>	<u>(11,908)</u>	<u>(10,509)</u>
權益總額		<u>(5,600)</u>	<u>(6,908)</u>	<u>(5,509)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	(10,875)	(5,875)
年內利潤	—	275	275
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(10,600)</u>	<u>(5,600)</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	(10,600)	(5,600)
年內虧損	—	(1,308)	(1,308)
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>(11,908)</u>	<u>(6,908)</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	累計虧損	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	(11,908)	(6,908)
期內利潤	—	1,399	1,399
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>(10,509)</u>	<u>(5,509)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤／(虧損)：	488	(993)	1,878
調整項目：			
財務成本	4,869	4,641	376
其他利息收入	(55)	(59)	(5)
貿易應收款項減值／(減值撥回)	10	(10)	—
其他應收款項減值	3	—	—
投資物業公允價值變動	1,219	3,177	(1,447)
	6,534	6,756	802
貿易應收款項減少	73	19	1
預付款項、其他應收款項及 其他資產(增加)／減少	(42)	150	(92)
貿易應付款項、應計費用及 其他應付款項增加／(減少)	1,933	2,468	(1,111)
經營所得／(所用)現金	8,498	9,393	(400)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得／(所用)現金流量淨額	8,498	9,393	(400)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(390)	(366)	—
投資活動所用現金流量淨額	(390)	(366)	—
融資活動產生的現金流量			
租賃付款利息部分	(4,869)	(4,641)	(376)
租賃付款本金部分	(2,944)	(1,252)	(1,330)
融資活動所用現金流量淨額	(7,813)	(5,893)	(1,706)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	295	3,134	(2,106)
年／期初現金及現金等價物	259	554	3,688
年／期末現金及現金等價物	554	3,688	1,582
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	554	3,688	1,582
財務狀況表所列現金及現金等價物	554	3,688	1,582
現金流量表所列現金及現金等價物	554	3,688	1,582

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市靜安區共和新路1207號5號樓304室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ²
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外，貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產以按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計項目不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣90,270,000元、人民幣87,459,000元及人民幣88,901,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	9,819	9,250	950
客戶合約收入			
公寓管理服務	6	9	2
	<u>9,825</u>	<u>9,259</u>	<u>952</u>

履約責任

有關履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	–	954	11
其他利息收入	55	59	5
其他	36	14	–
	<u>91</u>	<u>1,027</u>	<u>16</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤／(虧損)

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	2,721	2,853	143
貿易應收款項及應收票據減值／(減值撥回)			
淨額	10	(10)	–
其他應收款項減值淨額	3	–	–
投資物業公允價值變動淨額	1,219	3,177	(1,447)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
租賃負債利息	4,869	4,641	376

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	213	315	479
損益表中報告的所得稅開支	213	315	479

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
除稅前利潤/(虧損)	488	(993)	1,878
按法定稅率25%計算的稅項	122	(248)	470
未確認暫時差額	91	563	9
年/期內已扣除稅項開支總額	213	315	479

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為13年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	83,067	80,123	78,871
年／期內確認的利息增加	4,869	4,641	376
付款	(7,813)	(5,893)	(1,706)
年／期末賬面值	<u>80,123</u>	<u>78,871</u>	<u>77,541</u>
分析為：			
即期部分	3,943	4,558	4,581
非即期部分	<u>76,180</u>	<u>74,313</u>	<u>72,960</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	4,869	4,641	376
計入投資物業的使用權資產公允價值 減少／(增加)淨額	<u>1,219</u>	<u>3,177</u>	<u>(1,447)</u>
於損益確認的總金額	<u>6,088</u>	<u>7,818</u>	<u>(1,071)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	91,099	90,270	87,459
添置	390	366	-
減少	-	-	(5)
公允價值調整產生的(虧損)／收益淨額	<u>(1,219)</u>	<u>(3,177)</u>	<u>1,447</u>
年／期末的投資物業	<u>90,270</u>	<u>87,459</u>	<u>88,901</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司向業主整租位於中國上海市靜安區恆豐路610號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於相關期間末， 貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	1,093	1,150	1,155

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	20	1	-
減值撥備	(10)	-	-
	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項	313	-	146
可收回可扣減增值稅	1,722	1,652	1,598
其他應收款項	210	210	210
	<u>2,245</u>	<u>1,862</u>	<u>1,954</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	554	3,688	1,582
現金及現金等價物	<u>554</u>	<u>3,688</u>	<u>1,582</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>554</u>	<u>3,688</u>	<u>1,582</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>2,092</u>	<u>1,524</u>	<u>1,493</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租戶預付款		681	1,058	1,013
其他應付稅項		10	7	-
應付按金		951	981	943
應付關聯方款項	19	<u>19,250</u>	<u>21,661</u>	<u>20,666</u>
		<u>20,892</u>	<u>23,707</u>	<u>22,622</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 遞延稅項資產

遞延稅項資產於相關期間的變動如下：

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元	投資物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	524	3,038	3,562
自損益計入的遞延稅項	<u>383</u>	<u>(596)</u>	<u>(213)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的 遞延稅項資產總值	907	2,442	3,349
自損益計入的遞延稅項	<u>384</u>	<u>(699)</u>	<u>(315)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的 遞延稅項資產總值	1,291	1,743	3,034
自損益計入的遞延稅項	<u>10</u>	<u>(489)</u>	<u>(479)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>1,301</u>	<u>1,254</u>	<u>2,555</u>

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>	<u>5,000</u>

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	83,067
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(4,869)
－ 租賃付款本金部分	(2,944)
利息開支	<u>4,869</u>
於2019年12月31日	<u>80,123</u>
於2020年1月1日	80,123
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(4,641)
－ 租賃付款本金部分	(1,252)
利息開支	<u>4,641</u>
於2020年12月31日	<u>78,871</u>
於2021年1月1日	78,871

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃負債 人民幣千元

融資現金流量的變動：

— 已付利息	(376)
— 租賃付款本金部分	(1,330)
利息開支	376

於2021年1月31日

77,541

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
融資活動內	(7,813)	(5,893)	(1,706)

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
運營管理服務費	1,613	1,400	—

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	19,250	21,661	20,666

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	10	1	–
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	210	210	210
現金及現金等價物	554	3,688	1,582
其他非流動資產	1,093	1,150	1,155
	<u>1,867</u>	<u>5,049</u>	<u>2,947</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	2,092	1,524	1,493
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	20,201	22,642	21,609
租賃負債	80,123	78,871	77,541
其他非流動負債	14	–	–
	<u>102,430</u>	<u>103,037</u>	<u>100,643</u>

21. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為 貴公司營運籌集資金。 貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。 貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為 貴公司有關金融資產的最大信貸風險。 貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於 貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此 貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末， 貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	8,583	8,947	27,707	65,992	111,229
貿易應付款項	2,092	—	—	—	2,092
其他應付款項及應計費用	20,201	—	—	—	20,201
	<u>30,876</u>	<u>8,947</u>	<u>27,707</u>	<u>65,992</u>	<u>133,522</u>
2020年12月31日					
租賃負債	8,947	8,972	28,517	56,209	102,645
貿易應付款項	1,524	—	—	—	1,524
其他應付款項及應計費用	22,642	—	—	—	22,642
	<u>33,113</u>	<u>8,972</u>	<u>28,517</u>	<u>56,209</u>	<u>126,811</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年1月31日					
租賃負債	8,947	8,972	28,517	56,209	102,645
貿易應付款項	1,493	–	–	–	1,493
其他應付款項及應計費用	21,609	–	–	–	21,609
	<u>32,049</u>	<u>8,972</u>	<u>28,517</u>	<u>56,209</u>	<u>125,747</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛迭企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛迭企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛迭企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的呈列基準及編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-503頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	6,942	15,422	1,353
所提供服務成本		<u>(1,633)</u>	<u>(3,954)</u>	<u>(179)</u>
毛利		5,309	11,468	1,174
其他收入及收益	5	40	2,146	53
投資物業公允價值變動淨額		(1,504)	(843)	2,576
分銷及銷售開支		(453)	(774)	(16)
行政開支		(1,823)	(1,748)	(125)
其他開支		(178)	(26)	–
財務成本	7	<u>(4,236)</u>	<u>(4,056)</u>	<u>(327)</u>
除稅前(虧損)/利潤	6	(2,845)	6,167	3,335
所得稅抵免/(開支)	8	<u>386</u>	<u>(1,200)</u>	<u>(745)</u>
年/期內(虧損)/利潤		<u><u>(2,459)</u></u>	<u><u>4,967</u></u>	<u><u>2,590</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	139,982	139,006	141,575
其他非流動資產	11	695	742	746
非流動資產總值		<u>140,677</u>	<u>139,748</u>	<u>142,321</u>
流動資產				
貿易應收款項	12	120	–	–
預付款項、其他應收款項及 其他資產	13	2,498	2,476	2,352
現金及現金等價物	14	600	1,879	192
流動資產總值		<u>3,218</u>	<u>4,355</u>	<u>2,544</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	15	34,414	28,390	26,038
應付稅項		–	110	110
租賃負債	9	5,131	3,318	3,334
流動負債總額		<u>39,545</u>	<u>31,818</u>	<u>29,482</u>
流動負債淨額		<u>36,327</u>	<u>27,463</u>	<u>26,938</u>
總資產減流動負債		<u>104,350</u>	<u>112,285</u>	<u>115,383</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	16	7,879	8,969	9,714
長期租賃負債	9	67,283	69,161	68,924
非流動負債總額		<u>75,162</u>	<u>78,130</u>	<u>78,638</u>
資產淨值		<u>29,188</u>	<u>34,155</u>	<u>36,745</u>
權益				
股本	17	5,000	5,000	5,000
儲備		<u>24,188</u>	<u>29,155</u>	<u>31,745</u>
權益總額		<u>29,188</u>	<u>34,155</u>	<u>36,745</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	26,647	31,647
年內虧損	—	(2,459)	(2,459)
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>24,188</u>	<u>29,188</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	24,188	29,188
年內利潤	—	4,967	4,967
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>29,155</u>	<u>34,155</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	29,155	34,155
期內利潤	—	2,590	2,590
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>31,745</u>	<u>36,745</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前(虧損)/利潤：	(2,845)	6,167	3,335
調整項目：			
財務成本	4,236	4,056	327
其他利息收入	(40)	(47)	(4)
貿易應收款項減值/(減值撥回)	119	(119)	-
其他應收款項減值/(減值撥回)	5	(2)	-
投資物業公允價值變動	1,504	843	(2,576)
	2,979	10,898	1,082
貿易應收款項(增加)/減少	(239)	239	-
預付款項、其他應收款項及其他資產減少/ (增加)	1,119	(313)	124
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 增加/(減少)	13,585	(5,554)	(2,352)
經營所得/(所用)現金	17,444	5,270	(1,139)
已付企業所得稅	-	-	-
經營活動所得/(所用)現金流量淨額	17,444	5,270	(1,139)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(11,091)	-	-
投資活動所用現金流量淨額	(11,091)	-	-
融資活動產生的現金流量			
租賃付款利息部分	(4,236)	(3,991)	(327)
租賃付款本金部分	(1,520)	-	(221)
融資活動所用現金流量淨額	(5,756)	(3,991)	(548)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	597	1,279	(1,687)
年/期初現金及現金等價物	3	600	1,879
年/期末現金及現金等價物	600	1,879	192
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	600	1,879	192
財務狀況表所列現金及現金等價物	600	1,879	192
現金流量表所列現金及現金等價物	600	1,879	192

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於上海市楊浦區臨青路430號4號樓。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2,4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ²
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理層成員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理層人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而其後根據 貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當 貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當 貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為 貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則 貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外，貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理其金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- 階段1 — 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量
- 階段2 — 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量
- 階段3 — 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

政府補助

政府補助是在合理確保將可收取補助及符合所有附帶條件時按其公允價值予以確認。倘補助與一項開支項目有關，則該等補助於擬用作補償的成本支出期間內按系統基礎確認為收入。

倘補助與一項資產有關，則其公允價值會按年等額分期計入遞延收益賬，於有關資產的預期可使用年期調撥至損益，或自該項資產的賬面值中扣除並透過減少折舊開支方式調撥至損益。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣139,982,000元、人民幣139,006,000元及人民幣141,575,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	6,926	15,391	1,351
客戶合約收入			
公寓管理服務	16	31	2
	<u>6,942</u>	<u>15,422</u>	<u>1,353</u>

履約責任

有關 貴公司履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	–	1,945	49
其他利息收入	40	47	4
其他	–	154	–
	<u>40</u>	<u>2,146</u>	<u>53</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	1,633	3,954	179
貿易應收款項減值／(減值撥回)淨額	119	(119)	–
其他應收款項減值／(減值撥回)淨額	5	(2)	–
投資物業公允價值變動淨額	1,504	843	(2,576)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
租賃負債利息	4,236	4,056	327

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
即期所得稅：			
即期所得稅開支	-	110	-
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	(386)	1,090	745
損益表中報告的所得稅開支	(386)	1,200	745

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止月份
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	(2,845)	6,167	3,335
按法定稅率25%計算的稅項	(711)	1,542	834
未確認暫時差額	325	-	-
自過往期間起已動用稅項虧損	-	(342)	(89)
年/期內已扣除稅項開支總額	(386)	1,200	745

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為16年。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	73,934	72,414	72,479
年／期內確認的利息增加	4,236	4,056	327
付款	(5,756)	(3,991)	(548)
年／期末賬面值	<u>72,414</u>	<u>72,479</u>	<u>72,258</u>
分析為：			
即期部分	5,131	3,318	3,334
非即期部分	<u>67,283</u>	<u>69,161</u>	<u>68,924</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	4,236	4,056	327
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)／減少淨額	<u>1,504</u>	<u>843</u>	<u>(2,576)</u>
於損益確認的總金額	<u>5,740</u>	<u>4,899</u>	<u>(2,249)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註18(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	130,395	139,982	139,006
添置	11,091	-	-
減少	-	(133)	(7)
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>(1,504)</u>	<u>(843)</u>	<u>2,576</u>
年／期末的投資物業	<u>139,982</u>	<u>139,006</u>	<u>141,575</u>

貴公司向業主整租位於中國上海市楊浦區臨青路430號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與 貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時， 貴公司董事會已成立由 貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。 貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間， 貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於相關期間末， 貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	695	742	746

12. 貿易應收款項

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
貿易應收款項	239	-	-
減值撥備	(119)	-	-
	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

貴公司按開票日期及虧損撥備淨額的各相關期間末貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

13. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	129	130	52
可收回可扣減增值稅	2,027	2,099	2,060
其他應收款項	342	247	240
	<u>2,498</u>	<u>2,476</u>	<u>2,352</u>

14. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	600	1,879	192
現金及現金等價物	<u>600</u>	<u>1,879</u>	<u>192</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>600</u>	<u>1,879</u>	<u>192</u>

15. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>5,063</u>	<u>1,671</u>	<u>1,660</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		1,855	1,912	1,728
應付員工成本		–	237	143
其他應付稅項		4	9	4
應付按金		1,398	1,653	1,549
應付關聯方款項	19	25,992	22,862	20,930
其他		102	46	24
		<u>29,351</u>	<u>26,719</u>	<u>24,378</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	7
自損益計入的遞延稅項	148
	<u>155</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	155
自損益扣除的遞延稅項	(155)
	<u>—</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	—
自損益計入的遞延稅項	—
	<u>—</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	—

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	8,272
自損益計入的遞延稅項	(238)
	<u>8,034</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	8,034
自損益扣除的遞延稅項	935
	<u>8,969</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	8,969
自損益扣除的遞延稅項	745
	<u>9,714</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	9,714

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	155	—	—
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	(8,034)	(8,969)	(9,714)
	<u>155</u>	<u>(8,969)</u>	<u>(9,714)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>(7,879)</u>	<u>(8,969)</u>	<u>(9,714)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

17. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	5,000	5,000	5,000

18. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	73,934
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(4,236)
— 租賃付款本金部分	(1,520)
利息開支	4,236
於2019年12月31日	<u>72,414</u>
於2020年1月1日	72,414
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(3,991)
利息開支	4,056
於2020年12月31日	<u>72,479</u>
於2021年1月1日	72,479
融資現金流量的變動：	
— 已付利息	(327)
— 租賃付款本金部分	(221)
利息開支	327
於2021年1月31日	<u>72,258</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	(5,756)	(3,991)	(548)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

19. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
運營管理服務費	786	2,367	-

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項	25,992	22,862	20,930

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

20. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項	120	-	-
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	342	247	240
現金及現金等價物	600	1,879	192
其他非流動資產	695	742	746
	1,757	2,868	1,178

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	5,063	1,671	1,660
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	27,492	24,561	22,503
租賃負債	72,414	72,479	72,258
	104,969	98,711	96,421

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

21. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

22. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	9,187	7,171	19,940	71,079	107,377
貿易應付款項	5,063	–	–	–	5,063
其他應付款項及應計費用	27,492	–	–	–	27,492
	<u>41,742</u>	<u>7,171</u>	<u>19,940</u>	<u>71,079</u>	<u>139,932</u>
2020年12月31日					
租賃負債	7,171	6,947	19,792	64,280	98,190
貿易應付款項	1,671	–	–	–	1,671
其他應付款項及應計費用	24,561	–	–	–	24,561
	<u>33,403</u>	<u>6,947</u>	<u>19,792</u>	<u>64,280</u>	<u>124,422</u>
2021年1月31日					
租賃負債	7,171	6,710	19,792	64,280	97,953
貿易應付款項	1,660	–	–	–	1,660
其他應付款項及應計費用	22,503	–	–	–	22,503
	<u>31,334</u>	<u>6,710</u>	<u>19,792</u>	<u>64,280</u>	<u>122,116</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

23. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的上海盛霓企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致上海盛霓企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就上海盛霓企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-530頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	887	4,385	376
所提供服務成本		<u>(206)</u>	<u>(927)</u>	<u>(24)</u>
毛利		681	3,458	352
其他收入及收益	5	18	585	11
投資物業公允價值變動淨額		1,104	(1,351)	649
分銷及銷售開支		(60)	(105)	(4)
行政開支		(25)	(98)	(2)
其他開支		(6)	(1)	(1)
財務成本	7	<u>(1,281)</u>	<u>(1,851)</u>	<u>(150)</u>
除稅前利潤	6	431	637	855
所得稅抵免／(開支)	8	<u>6</u>	<u>(123)</u>	<u>(213)</u>
年／期內利潤		<u>437</u>	<u>514</u>	<u>642</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	41,247	39,860	40,509
遞延稅項資產	15	6	–	–
其他非流動資產	11	378	416	418
非流動資產總值		<u>41,631</u>	<u>40,276</u>	<u>40,927</u>
流動資產				
預付款項、其他應收款項及 其他資產	12	746	840	844
現金及現金等價物	13	322	194	9
流動資產總值		<u>1,068</u>	<u>1,034</u>	<u>853</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	4,950	4,004	3,768
租賃負債	9	1,569	1,665	1,674
流動負債總額		<u>6,519</u>	<u>5,669</u>	<u>5,442</u>
流動負債淨額		<u>5,451</u>	<u>4,635</u>	<u>4,589</u>
總資產減流動負債		<u>36,180</u>	<u>35,641</u>	<u>36,338</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	15	–	117	330
長期租賃負債	9	30,743	29,573	29,415
非流動負債總額		<u>30,743</u>	<u>29,690</u>	<u>29,745</u>
資產淨值		<u>5,437</u>	<u>5,951</u>	<u>6,593</u>
權益				
股本	16	5,000	5,000	5,000
儲備		437	951	1,593
權益總額		<u>5,437</u>	<u>5,951</u>	<u>6,593</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	–	–	–
年內利潤	–	437	437
發行普通股	5,000	–	5,000
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>437</u>	<u>5,437</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	437	5,437
年內利潤	–	514	514
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>951</u>	<u>5,951</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	951	5,951
期內利潤	–	642	642
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>1,593</u>	<u>6,593</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤：	431	637	855
調整項目：			
財務成本	1,281	1,851	150
其他利息收入	(18)	(29)	(1)
其他應收款項減值	1	—	—
投資物業公允價值變動	(1,104)	1,351	(649)
	591	3,810	355
貿易應收款項增加	(1)	—	—
預付款項、其他應收款項及其他資產增加	(1,030)	(146)	(5)
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項 增加／(減少)	4,874	(867)	(236)
經營所得現金	4,434	2,797	114
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得現金流量淨額	4,434	2,797	114
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(7,994)	—	—
投資活動所用現金流量淨額	(7,994)	—	—
融資活動產生的現金流量			
投資者出資	5,000	—	—
租賃付款利息部分	—	(1,851)	(150)
租賃付款本金部分	(1,118)	(1,074)	(149)
融資活動所得／(所用) 現金流量淨額	3,882	(2,925)	(299)
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	322	(128)	(185)
年／期初現金及現金等價物	—	322	194
年／期末現金及現金等價物	322	194	9
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	322	194	9
財務狀況表所列現金及現金等價物	322	194	9
現金流量表所列現金及現金等價物	322	194	9

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於上海註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於中國(上海)自由貿易試驗區浙僑路200號1號樓105、205、305及405。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則(包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋)編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納(如適用)：

國際財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號 – 比較資料 ²
國際會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約 – 履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號(而非國際財務報告準則第9號)的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內將作出租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及 貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或 貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項外， 貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或 貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即 貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自 貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排， 貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

制權，則 貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言， 貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映 貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與 貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末， 貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時， 貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前， 貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項， 貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法， 貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。 貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融負債

初步確認及計量

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

按攤銷成本計量的金融負債(貸款及借款)

初步確認後，計息銀行及其他借款其後採用實際利率法以攤銷成本計量，惟折現影響甚微，就此而言則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時採用實際利率攤銷程序於損益內予以確認。

計量攤銷成本時，計及收購的任何折讓或溢價以及屬於實際利率不可分割部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益內的財務成本。

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款(包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產)。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任(法定或推定)，且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至在隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務(主要包括安保、清潔、維修及維護)。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間(倘適用)的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源(其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險)闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業(包括作為使用權資產而持有的租賃物業)於財務狀況表按公允價值入賬(有關詳情披露於過往財務資料附註10)。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術(涉及對現

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

時市場狀況的若干假設)對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣41,247,000元、人民幣39,860,000元及人民幣40,509,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率(「增量借款利率」)計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時(如就並無訂立融資交易之附屬公司而言)或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時(如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據(如市場利率)估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計(如附屬公司單獨的信貸評級)。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產(商譽除外)減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產(包括使用權資產)有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額(即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者)時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即[長期公寓租賃]服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	881	4,367	376
客戶合約收入			
公寓管理服務	6	18	—
	<u>887</u>	<u>4,385</u>	<u>376</u>

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
政府補助*	—	556	10
其他利息收入	18	29	1
	<u>18</u>	<u>585</u>	<u>11</u>

* 概無與該等補助有關的未達成條件或或有事項。

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	206	927	24
其他應收款項減值淨額	1	—	—
投資物業公允價值變動淨額	(1,104)	1,351	(649)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
租賃負債利息	1,281	1,851	150

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	(6)	123	213
損益表中報告的所得稅開支	(6)	123	213

適用於除稅前利潤的稅項開支（以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算），與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率（即法定稅率）與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
除稅前利潤	431	637	855
按法定稅率25%計算的稅項	108	159	214
未確認暫時差額	(114)	(36)	(1)
年／期內已扣除稅項開支總額	(6)	123	213

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為12年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	–	32,312	31,238
新租約	32,149	–	–
年／期內確認的利息增加	1,281	1,851	150
付款	(1,118)	(2,925)	(299)
年／期末賬面值	<u>32,312</u>	<u>31,238</u>	<u>31,089</u>
分析為：			
即期部分	1,569	1,665	1,674
非即期部分	<u>30,743</u>	<u>29,573</u>	<u>29,415</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	1,281	1,851	150
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)／減少淨額	<u>(1,104)</u>	<u>1,351</u>	<u>(649)</u>
於損益確認的總金額	<u>177</u>	<u>3,202</u>	<u>(499)</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註17(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
年／期初的投資物業	-	41,247	39,860
添置	40,143	-	-
減少	-	(36)	-
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	<u>1,104</u>	<u>(1,351)</u>	<u>649</u>
年／期末的投資物業	<u>41,247</u>	<u>39,860</u>	<u>40,509</u>

貴公司向業主整租位於中國上海浦東區浙橋路200號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租賃按金	<u>378</u>	<u>416</u>	<u>418</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
預付供應商款項	–	25	48
可收回可扣減增值稅	651	732	718
其他應收款項	95	83	78
	<u>746</u>	<u>840</u>	<u>844</u>

13. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
現金及銀行結餘	322	194	9
現金及現金等價物	<u>322</u>	<u>194</u>	<u>9</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>322</u>	<u>194</u>	<u>9</u>

14. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
一年內	<u>2,701</u>	<u>465</u>	<u>465</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
租戶預付款		238	279	265
其他應付稅項		4	2	–
應付按金		398	408	399
應付關聯方款項	18	1,593	2,846	2,639
其他		16	4	–
		<u>2,249</u>	<u>3,539</u>	<u>3,303</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	–
自損益計入的遞延稅項	99
	<u>99</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	99
自損益計入的遞延稅項	(47)
	<u>(47)</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	52
自損益計入的遞延稅項	–
	<u>–</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>52</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	–
自損益扣除的遞延稅項	93
	<u>93</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	93
自損益扣除的遞延稅項	76
	<u>76</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	169
自損益扣除的遞延稅項	213
	<u>213</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>382</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	99	52	52
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	(93)	(169)	(382)
	<u>99</u>	<u>(169)</u>	<u>(382)</u>
遞延稅項資產／(負債)淨額	<u>6</u>	<u>(117)</u>	<u>(330)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	5,000	5,000	5,000

17. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	–
融資現金流量的變動：	
– 租賃付款本金部分	(1,118)
新租約	32,149
利息開支	1,281
於2019年12月31日	<u>32,312</u>
於2020年1月1日	32,312
融資現金流量的變動：	
– 已付利息	(1,851)
– 租賃付款本金部分	(1,074)
利息開支	1,851
於2020年12月31日	<u>31,238</u>
於2021年1月1日	31,238
融資現金流量的變動：	
– 已付利息	(150)
– 租賃付款本金部分	(149)
利息開支	150
於2021年1月31日	<u>31,089</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年 人民幣千元
融資活動內	(1,118)	(2,925)	(299)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

18. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
運營管理服務費	48	617	-

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	1,593	2,846	2,639

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

19. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	95	83	78
現金及現金等價物	322	194	9
其他非流動資產	378	416	418
	<u>795</u>	<u>693</u>	<u>505</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
貿易應付款項	2,701	465	465
租賃負債	32,312	31,238	31,089
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	2,007	3,258	3,038
	<u>37,020</u>	<u>34,961</u>	<u>34,592</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

21. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	3,420	3,420	11,081	26,673	44,594
貿易應付款項	2,701	—	—	—	2,701
其他應付款項及應計費用	2,007	—	—	—	2,007
	<u>8,128</u>	<u>3,420</u>	<u>11,081</u>	<u>26,673</u>	<u>49,302</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
租賃負債	3,420	3,625	11,408	22,721	41,174
貿易應付款項	465	–	–	–	465
其他應付款項及應計費用	3,258	–	–	–	3,258
	<u>7,143</u>	<u>3,625</u>	<u>11,408</u>	<u>22,721</u>	<u>44,897</u>
2021年1月31日					
租賃負債	3,446	3,651	11,436	22,356	40,889
貿易應付款項	465	–	–	–	465
其他應付款項及應計費用	3,038	–	–	–	3,038
	<u>6,949</u>	<u>3,651</u>	<u>11,436</u>	<u>22,356</u>	<u>44,392</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

22. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

以下為本公司申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)發出的杭州天驥企業管理有限公司報告全文，以供載入本文件。

致杭州天驥企業管理有限公司董事有關過往財務資料的會計師報告

緒言

下文載列我們就杭州天驥企業管理有限公司(「貴公司」)根據下文所載基準編製的截至2019年及2020年12月31日止年度各年以及截至2021年1月31日止一個月(「相關期間」)的財務資料以及重大會計政策及其他解釋性資料概要(統稱為「過往財務資料」)作出的報告。第[●]至[●]頁所載的過往財務資料構成本報告不可分割的一部分，乃為載入有關魔方生活服務集團有限公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板[編纂]日期為[●]的文件(「文件」)而編製。

董事就過往財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料，並負責落實董事認為必要的內部控制，以確保過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

申報會計師的責任

我們的責任是就過往財務資料發表意見，並向閣下報告。我們根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港投資通函呈報準則》第200號「*投資通函內就過往財務資料出具之會計師報告*」開展工作。該準則規定我們須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就過往財務資料是否確無重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取與過往財務資料金額及披露事項有關的憑證。所選定的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估過往財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮該實體根據過往財

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實而中肯反映的過往財務資料相關的內部控制，以便設計於各類情況下適當的程序，但並非旨在對實體的內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估過往財務資料的整體呈列方式。

我們認為，我們所獲得的憑證屬充分及適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

我們認為，就會計師報告而言，根據過往財務資料附註2.1所載的編製基準，過往財務資料真實而中肯地反映了 貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的財務狀況及 貴公司於各相關期間的財務表現及現金流量。

調整

在編製過往財務資料時，未對第II-557頁界定的相關財務報表作出任何調整。

[●]

執業會計師

香港

[日期]

I 過往財務資料

編製過往財務資料

以下所載過往財務資料構成本會計師報告不可分割的一部分。

編製過往財務資料所依據的 貴公司於相關期間的財務報表已由安永會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核（「相關財務報表」）。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有指明外，所有數值均約整至最接近的千位數（人民幣千元）。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

損益表

	附註	截至1月31日		
		截至12月31日止年度		止一個月
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	5	2,365	2,342	189
所提供服務成本		<u>(684)</u>	<u>(674)</u>	<u>(33)</u>
毛利		1,681	1,668	156
其他收入及收益	5	10	11	1
投資物業公允價值變動淨額		113	(1,056)	(224)
分銷及銷售開支		(75)	(80)	(2)
行政開支		(33)	(26)	(2)
其他開支		(4)	(1)	–
財務成本	7	<u>(670)</u>	<u>(635)</u>	<u>(50)</u>
除稅前利潤／(虧損)	6	1,022	(119)	(121)
所得稅(開支)／抵免	8	<u>(227)</u>	<u>(11)</u>	<u>31</u>
年／期內利潤／(虧損)		<u><u>795</u></u>	<u><u>(130)</u></u>	<u><u>(90)</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
非流動資產				
投資物業	10	20,451	19,393	19,169
其他非流動資產	11	163	173	174
非流動資產總值		<u>20,614</u>	<u>19,566</u>	<u>19,343</u>
流動資產				
預付款項、其他應收款項及 其他資產	12	773	763	758
現金及現金等價物	13	210	74	–
流動資產總值		<u>983</u>	<u>837</u>	<u>758</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	14	2,346	1,860	1,629
租賃負債	9	631	670	673
流動負債總額		<u>2,977</u>	<u>2,530</u>	<u>2,302</u>
流動負債淨額		<u>1,994</u>	<u>1,693</u>	<u>1,544</u>
總資產減流動負債		<u>18,620</u>	<u>17,873</u>	<u>17,799</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	15	930	941	910
長期租賃負債	9	10,305	9,677	9,724
非流動負債總額		<u>11,235</u>	<u>10,618</u>	<u>10,634</u>
資產淨值		<u><u>7,385</u></u>	<u><u>7,255</u></u>	<u><u>7,165</u></u>
權益				
股本	16	5,000	5,000	5,000
儲備		<u>2,385</u>	<u>2,255</u>	<u>2,165</u>
權益總額		<u><u>7,385</u></u>	<u><u>7,255</u></u>	<u><u>7,165</u></u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

權益變動表

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2019年1月1日	5,000	1,590	6,590
年內利潤	—	795	795
於2019年12月31日及2020年1月1日	<u>5,000</u>	<u>2,385</u>	<u>7,385</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日	5,000	2,385	7,385
年內虧損	—	(130)	(130)
於2020年12月31日及2021年1月1日	<u>5,000</u>	<u>2,255</u>	<u>7,255</u>

	貴公司擁有人應佔		
	股本	保留盈利	權益總額
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年1月1日	5,000	2,255	7,255
期內虧損	—	(90)	(90)
於2021年1月31日	<u>5,000</u>	<u>2,165</u>	<u>7,165</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

現金流量表

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
經營活動產生的現金流量			
除稅前利潤／(虧損)：	1,022	(119)	(121)
調整項目：			
財務成本	670	635	50
其他利息收入	(9)	(10)	(1)
投資物業公允價值變動	(113)	1,056	224
	1,570	1,562	152
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	188	4	5
貿易應付款項、應計費用及其他應付款項減少	(296)	(478)	(231)
經營所得／(所用) 現金	1,462	1,088	(74)
已付企業所得稅	—	—	—
經營活動所得／(所用) 現金流量淨額	1,462	1,088	(74)
投資活動產生的現金流量			
投資物業添置	(147)	—	—
投資活動所用現金流量淨額	(147)	—	—
融資活動產生的現金流量			
租賃付款利息部分	(670)	(635)	—
租賃付款本金部分	(507)	(589)	—
融資活動所用現金流量淨額	(1,177)	(1,224)	—
現金及現金等價物增加／(減少) 淨額	138	(136)	(74)
年／期初現金及現金等價物	72	210	74
年／期末現金及現金等價物	210	74	—
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	210	74	—
財務狀況表所列現金及現金等價物	210	74	—
現金流量表所列現金及現金等價物	210	74	—

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

II 過往財務資料附註

1. 公司資料

貴公司於杭州註冊成立。貴公司的註冊辦事處位於浙江省杭州市余杭區喬司街道石塘東路81-9號301-1室。

貴公司為一間公寓租賃公司。於相關期間，貴公司主要從事提供公寓租賃服務。

貴公司的最終控股公司為微領地創客空間運營管理集團股份有限公司。

2.1 編製基準

過往財務資料乃按照國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有準則及詮釋）編製。於編製整個相關期間的過往財務資料時，貴公司已提前採納適用於從2021年1月1日開始會計期間的所有國際財務報告準則及相關過渡性條文。此外，貴公司已於2021年6月30日後提早採納新冠疫情相關租金減免。

過往財務資料乃按照歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量除外。

2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

貴公司並未在過往財務資料中應用以下已發佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。貴公司擬於該等準則生效時採納（如適用）：

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{2, 4}
國際財務報告準則第17號（修訂本）	初始應用國際財務報告準則第17號及國際財務報告準則第9號－比較資料 ²
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及國際財務報告準則實務報告第2號（修訂本）	會計政策披露 ²
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 ¹
國際會計準則第37號（修訂本）	虧損性合約－履行合約之成本 ¹
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義 ²
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有關的遞延稅項 ³
國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進	對國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號所附示例及國際會計準則第41號的修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

⁴ 由於2020年6月發佈對國際財務報告準則第17號的修訂，已對國際財務報告準則第4號進行修訂，以於2023年1月1日之前開始的年度期間延長允許承保人應用國際會計準則第39號（而非國際財務報告準則第9號）的臨時豁免

貴公司正在評估該等新訂及經修訂國際財務報告準則於初次應用時的影響。目前，貴公司認為，採納該等準則不會對貴公司的財務狀況及財務表現產生重大影響。

2.3 重大會計政策概要

公允價值計量

貴公司於各相關期間末按公允價值計量其投資物業。公允價值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公允價值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於貴公司能到達的地方。資產或負債的公允價值乃按假設市場參與者為資產或負債定價時會以最佳經濟利益行事計量。

非金融資產的公允價值計量須考慮市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或把該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

貴公司使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠數據計量公允價值，以盡量利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。

於過往財務資料中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屬重大的最低級別輸入數據按下述公允價值層級分類：

- 第一層級 — 基於相同資產或負債於活躍市場的所報價格（未經調整）
- 第二層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的可觀察（直接或間接）最低級別輸入數據的估值方法
- 第三層級 — 基於對公允價值計量而言屬重大的不可觀察最低級別輸入數據的估值方法

就按經常性基準於過往財務資料確認的資產及負債而言，貴公司透過於各相關期間末重新評估分類（基於對公允價值計量整體而言屬重大的最低級別輸入數據）確定是否發生不同等級之間的轉移。

非金融資產減值

倘一項資產（存貨、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外）存在減值跡象，或需要進行年度減值測試，則估計該資產的可收回金額。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大者計算，並按單個資產單獨釐定，除非該資產不能產出基本上獨立於其他資產或資產組所產生的現金流入，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。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時確認。評估使用價值時，採用反映當前市場對資金時間價值及資產的特定風險的評估的稅前折現率，將估計未來現金流量折成現值。減值虧損於其產生期間的損益中於與減值資產功能一致的有關開支類別內扣除。

於各相關期間末會評估有否跡象顯示先前確認之減值虧損已不再存在或有所減少。倘存在上述跡象，則對可收回金額進行估計。僅在用於釐定資產的可收回金額的估計出現變動時，方可撥回先前確認的資產（商譽除外）減值虧損，惟該金額不得超過倘有關資產於過往年度如無確認減值虧損時應予釐定的賬面值（扣除任何折舊／攤銷）。該等減值虧損的撥回計入其發生當期的損益。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

關聯方

倘出現以下情況，則下列人士將被視為與 貴公司有關聯：

(a) 有關人士為下述人士或身為下述人士之直系親屬：

- (i) 控制或共同控制 貴公司；
- (ii) 對 貴公司發揮重大影響力；或
- (iii) 為 貴公司或 貴公司母公司的主要管理人員；

或

(b) 有關人士為符合以下任何條件之實體：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一家實體為另一實體（或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司）的聯營公司或合營企業；
- (iii) 該實體與 貴公司均為同一第三方的合營企業；
- (iv) 一家實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為 貴公司或與 貴公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)項所界定人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)項所界定人士對實體擁有重大影響或為實體（或該實體母公司）之主要管理人員；及
- (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員公司向 貴公司或 貴公司母公司提供主要管理人員服務。

投資物業

投資物業為於持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的土地及樓宇（包括符合投資物業定義持作使用權資產的租賃物業）的權益。該等物業最初按成本（包括交易成本）計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於各相關期間末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之損益。

報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售年度在損益確認。

租賃

貴公司於合約開始時評估合約為或包含租賃。倘合約賦予權利於一段時間內控制已識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

貴公司作為承租人

貴公司對所有租賃應用單一確認及計量方法，惟短期租賃及低價值資產租賃除外。貴公司確認租賃負債以作出租賃付款及確認代表相關資產使用權的使用權資產。

(a) 使用權資產

當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產初始按成本計量，而後根據貴公司的「投資物業」政策按公允價值計量。

(b) 租賃負債

租賃負債於租賃開始日期按租賃期內租賃付款的現值確認。租賃付款包括固定款項（包括實質固定款項）減任何基於指數或利率的可變租賃付款和剩餘價值擔保下的預期支付金額。租賃付款亦包括合理確定將由貴公司行使的購買選擇權的行使價和為終止租賃而支付的罰款（倘租賃期反映貴公司將行使終止租賃選擇權）。並非基於指數或利率的可變租賃付款將在觸發付款的事件或條件發生的期間確認為開支。

於計算租賃付款的現值時，因租賃中隱含的利率不易釐定，貴公司使用在租賃開始日期的增量借貸利率。於開始日期之後，租賃負債的金額予以增加以反映利息的累增，並就已作出的租賃付款予以減少。此外，如有修改、租賃期發生變化、租賃付款發生變化（如因指數或利率變動而導致未來租賃付款出現變動）或購買相關資產選擇權的評估發生變化，則租賃負債的賬面值將重新計量。

貴公司作為出租人

當貴公司作為出租人時，其於租賃開始（或於租賃修改）時將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

貴公司並未轉讓資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報的租賃分類為經營租賃。倘一份合約包含租賃及非租賃部分，貴公司按照相對獨立售價基準將代價分配予該合約各個部分。租金收入於租賃期內按直線法入賬並根據其營運性質計入損益的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租賃期內按與租金收入確認相同的基礎進行確認。或然租金乃於所賺取的期間內確認為收入。

將相關資產擁有權所附帶的絕大部分風險及回報轉讓予承租人的租賃列為融資租賃。

當貴公司作為中介出租人時，轉租經參考由主租賃產生的使用權資產後分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為貴公司應用資產負債表確認豁免的短期租賃，則貴公司將轉租分類為經營租賃。

投資及其他金融資產

初始確認及計量

金融資產於初步確認時分類為其後按攤銷成本計量。

初步確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵以及貴公司管理金融資產的業務模式。除不包含重大財務成分或貴公司已應用可行權宜之計不調整重大財務成分影響的貿易應收款項

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

外，貴公司初步以公允價值加（倘若金融資產並非按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產）交易成本計量金融資產。並不包含重大融資成分或貴公司已應用實際權宜方法之貿易應收款項，乃根據國際財務報告準則第15號按下文「收入確認」所載政策釐定的交易價格計量。

為使金融資產以攤銷成本或按公允價值計入其他全面收益進行分類及計量，需產生僅為支付本金及未償還本金利息（「SPPI」）的現金流量。現金流量並非SPPI的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量，不論其業務模式如何。

貴公司管理金融資產的業務模式指其管理金融資產以產生現金流量的方式。業務模式釐定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。以攤銷成本分類及計量的金融資產於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有，而按公允價值分類及計量並計入其他全面收益的金融資產於旨在持有以收取合約現金流量及銷售的業務模式中持有。並非於上述業務模式持有的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益分類及計量。

所有一般買賣的金融資產概於交易日（即貴公司承諾買賣該資產的日期）予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例須在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

後續計量

金融資產的後續計量視乎以下分類而定：

以攤銷成本計量的金融資產（債務工具）

以攤銷成本計量的金融資產其後使用實際利率法計量，並須作出減值。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

終止確認金融資產

金融資產（或如適用，金融資產其中一部分或一組近似金融資產其中部分）主要在下列情況下終止確認（即自貴公司的財務狀況表移除）：

- 自該資產收取現金流量的權利已屆滿；或
- 貴公司已轉讓其收取來自該資產的現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方承擔責任全數支付已收取現金流量，且無重大延誤，並且(a) 貴公司已轉讓該資產的絕大部分風險及回報，或(b) 貴公司並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓該資產的控制權。

倘若已轉讓其自資產收取現金流量的權利或訂立轉遞安排，貴公司會評估其有否保留該資產所有權的風險及回報以及其程度。當並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則貴公司繼續按其持續參與該資產的程度確認已轉讓資產。就此而言，貴公司亦將確認相關負債。已轉讓資產及相關負債的計量基準反映貴公司保留的權利及責任。

持續參與指就已轉讓資產作出的一項擔保，按該項資產的原賬面值與貴公司或須償還的最高代價的較低者計量。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

金融資產減值

貴公司就並非持作按公允價值計量且其變動計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與 貴公司預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流量。

一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無大幅增加的信貸敞口而言，會為未來12個月內可能發生的違約事件所產生的信貸虧損（12個月預期信貸虧損）計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險大幅增加的信貸敞口而言，須就預期於敞口的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，不論違約的時間（全期預期信貸虧損）。

於各相關期間末，貴公司評估初始確認以來金融工具的信貸風險有否顯著增加。於進行評估時，貴公司將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可獲得的合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾30日未還款，則 貴公司認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料反映，在計及 貴公司持有的任何信貸提升措施前，貴公司不大可能悉數收取未償還合約款項，則 貴公司亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下為計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法（於下文詳述）的貿易應收款項除外。

- | | | |
|-----|---|--|
| 階段1 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損金額計量 |
| 階段2 | — | 金融工具的信貸風險自初步確認後顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |
| 階段3 | — | 金融資產於相關期間末發生信貸減值（惟其並非購買或原已發生信貸減值），且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損金額計量 |

簡化法

就不包含重大融資組成部分或倘 貴公司應用不調整重大融資組成部分影響的實際權宜方法的貿易應收款項，貴公司應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，貴公司並無追蹤信貸風險的變動，反而於各相關期間末根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。貴公司已根據其以往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素視情況作出調整。

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為應付款項。

所有金融負債於初步確認時以公允價值確認，而貸款、借款及應付款項則於扣除直接應佔交易成本後確認。

貴公司的金融負債包括貿易應付款項以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

後續計量

金融負債的後續計量視乎以下分類而定：

終止確認金融負債

金融負債於負債的責任已解除或註銷或到期時終止確認。

當現有金融負債被同一貸款人以實質上不同條款的負債取代時，或現有負債的條款有重大修改時，有關交換或修改則被視為終止確認原有負債及確認一項新負債，而有關賬面值的差額乃於損益內確認。

抵銷金融工具

倘具有現時可強制執行的法定權利可抵銷已確認金額及有意按淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，金融資產及金融負債方會予以抵銷並於財務狀況表內呈報淨額。

現金及現金等價物

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款以及一般於購入後三個月內到期，可隨時轉換為已知金額現金但價值變動風險不大的短期高變現能力投資，減須按要求償還的銀行透支，為 貴公司現金管理的組成部分。

就財務狀況表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行存款（包括定期存款及性質與現金相似而其使用不受限制的資產）。

撥備

倘因過去事件而須承擔現有責任（法定或推定），且很可能須以日後資源流出清償此等責任時，則會確認撥備，惟責任金額可作出可靠估計。

當折現的影響重大時，確認撥備的數額為於各相關期間末預期需要清償責任的未來開支的現值。因時間流逝而增加的折現現值計入損益中的財務成本內。

所得稅

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

即期稅項資產及負債按預期將自稅務機關收回或向其支付的金額計算，並根據於相關期間末前已頒佈或實質已頒佈的稅率（及稅法），經計及 貴公司業務所在國家的現行詮釋與慣例釐定。

遞延稅項採用債務法，按相關期間末資產及負債稅基與其就財務報告用途所使用的賬面值之間的所有暫時差額計提撥備。

遞延稅項負債就所有應課稅暫時差額予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的商譽或資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的遞延稅項負債；及

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的應課稅暫時差額，如該暫時差額的撥回時間可以控制且該暫時差額在可預見未來或不會被撥回。

遞延稅項資產就所有可抵扣暫時差額、未動用稅務抵免及任何未動用稅務虧損結轉予以確認。遞延稅項資產於可能會有可抵扣暫時差額，及未動用稅務抵免及未動用稅務虧損結轉可用於抵銷應課稅溢利時予以確認，但不包括：

- 在非業務合併的交易中初次確認的資產或負債產生且在交易發生時並未對會計溢利或應課稅溢利或虧損產生影響的有關可抵扣暫時差額的遞延稅項資產；及
- 對於與附屬公司、聯營公司及合營企業投資相關的可抵扣暫時差額，只在暫時差額在可預見未來可能被撥回，且將有可供動用暫時差額的應課稅溢利時確認遞延稅項資產。

遞延稅項資產賬面值於各相關期間末進行檢討，當不再可能有足夠應課稅溢利可供動用全部或部分遞延稅項資產時將其相應扣減。未確認遞延稅項資產於各相關期間末重新評估，並於可能存有足夠應課稅溢利可供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應按預期實現資產或清償負債期間適用的稅率計量，即以在各相關期間末前已頒佈或實質頒佈的稅率（及稅法）為基礎計量。

當且僅當 貴公司有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結算負債的不同稅務實體徵收的所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

收入確認

客戶合約的收入

當貨品或服務的控制權轉移至客戶，且其金額反映 貴公司預期因交換該等貨品或服務而有權獲得的代價時，確認客戶合約的收入。

當合約中的代價包括可變金額時，代價金額將估計為 貴公司將貨品或服務轉移至客戶時有權換取的金額。可變代價在合約開始時估計並受約束，直至隨後解決可變代價的相關不確定因素時，已確認累計收入金額很可能不會發生重大收入撥回。

提供公寓管理服務

貴公司按直營模式向顧客提供公寓管理服務（主要包括安保、清潔、維修及維護）。貴公司按月對每個房間以固定費率收取公寓管理服務費。收入於租戶獲得並享受 貴公司所提供的相關服務帶來的益處時隨時間確認。

其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生的會計期間確認為收入。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

其他收入

利息收入按應計基準以實際利率法按將金融工具在預期年期或較短期間（倘適用）的估計未來現金收入準確折現至金融資產的賬面淨值的利率確認。

3. 重大會計判斷及估計

編製 貴公司過往財務資料需要管理層作出會影響收入、開支、資產及負債所呈報金額的判斷、估計及假設，以及相關披露情況及披露或然負債。有關該等假設及估計的不明朗因素或會導致日後可能需要對受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

於應用 貴公司會計政策的過程中，除涉及對過往財務資料內已確認金額構成最重大影響的估計項目外，管理層已作出以下判斷。

物業租賃分類 – 貴公司作為出租人

貴公司已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，如租期不構成商業物業之經濟壽命的主要部分且最低租賃付款現值不等於商業物業的絕大部分公允價值，貴公司已釐定其保留該等已出租物業所有權附帶的絕大部分重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

估計不確定因素

有關未來之主要假設以及於相關期間末其他主要估計不確定因素之來源（其具導致下個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整的重大風險）闡述如下：

投資物業的公允價值

投資物業（包括作為使用權資產而持有的租賃物業）於財務狀況表按公允價值入賬（有關詳情披露於過往財務資料附註10）。投資物業的公允價值乃參考獨立專業合資格估值師使用物業估值技術（涉及對現時市場狀況的若干假設）對該等物業進行的估值釐定。該等假設的有利或不利變動可能導致 貴公司計入財務狀況表的投資物業的公允價值產生變動，以及對在損益報告的公允價值變動的相應調整。

於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日，投資物業賬面值分別為人民幣20,451,000元、人民幣19,393,000元及人民幣19,169,000元。進一步詳情，包括公允價值計量所用的主要假設，載列於過往財務資料附註10。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

租賃－估計增量借款利率

貴公司無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「增量借款利率」）計量租賃負債。增量借款利率為 貴公司於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了 貴公司「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司的功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。 貴公司使用可得可觀察輸入數據（如市場利率）估計增量借款利率並須作出若干實體特定估計（如附屬公司單獨的信貸評級）。

遞延稅項資產

在可能取得未來應課稅溢利用以抵銷可抵扣暫時差額及稅項虧損的情況下，方就所有可抵扣暫時差額及未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。在確定可予確認的遞延稅項資產的數額時，須根據可能的時間、未來應課稅溢利的水平連同未來稅項計劃戰略作出重大管理層判斷。

非金融資產（商譽除外）減值

貴公司會於各相關期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否出現任何減值跡象。其他非金融資產則於出現賬面值或不可收回的跡象時進行減值測試。資產或現金產生單位賬面值超逾其可收回金額（即其公允價值減出售成本與其使用價值的較高者）時，則存在減值。計算公允價值減出售成本時，按類似資產的公平交易中的約束銷售交易可得數據，或可觀察市價減出售資產所產生的成本增幅而得出。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。

4. 經營分部資料

就管理而言， 貴公司按其服務設立業務部門，並有一個可呈報經營分部，即長期公寓租賃服務分部。

於相關期間， 貴公司主要在中國內地從事提供長期公寓租賃服務。

地區資料

由於 貴公司幾乎所有的非流動資產均位於中國內地，故並無根據國際財務報告準則第8號經營分部呈列地區分部資料。

有關主要客戶的資料

截至2019年、2020年12月31日止年度及截至2021年1月31日止一個月，來自單一外部客戶的所有收入均少於 貴公司總收入的10%。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

5. 收入及其他收入

收入分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他來源收入			
公寓租賃服務	2,360	2,339	189
客戶合約收入			
公寓管理服務	5	3	–
	<u>2,365</u>	<u>2,342</u>	<u>189</u>

履約責任

有關 貴公司的履約責任的資料概述如下：

公寓管理服務

履約責任隨提供服務的時間達成，服務合約通常為期一個月或以上，並根據產生的時間開具賬單。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
其他收入			
其他利息收入	9	10	1
其他	1	1	–
	<u>10</u>	<u>11</u>	<u>1</u>

6. 除稅前利潤

貴公司的除稅前利潤於扣除／(抵免)以下各項後得出：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
所提供服務成本	684	674	33
投資物業公允價值變動淨額	(113)	1,056	224

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

7. 財務成本

財務成本分析如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
租賃負債利息	670	635	50

8. 所得稅

於相關期間對 貴公司於中國內地的應課稅利潤按適用稅率25%計提中國內地企業所得稅撥備。

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
遞延稅項：			
有關出現及撥回暫時差額	227	11	(31)
損益表中報告的所得稅開支	227	11	(31)

適用於除稅前利潤的稅項開支(以 貴公司註冊的中國內地的法定稅率計算)，與以實際稅率計算的稅項開支的對賬，及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年	2020年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
除稅前利潤／(虧損)	1,022	(119)	(121)
按法定稅率25%計算的稅項	255	(30)	(30)
未確認暫時差額	-	41	-
自過往期間起已動用稅項虧損	(28)	-	(1)
年／期內已扣除稅項開支總額	227	11	(31)

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

9. 租賃

貴公司作為承租人

貴公司就其營運中使用之樓宇訂有租賃合約，一般租期為12年。

租賃負債

於相關期間，租賃負債的賬面值及變動如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
於1月1日的賬面值	11,443	10,936	10,347
年／期內確認的利息增加	670	635	50
付款	(1,177)	(1,224)	–
	<u>10,936</u>	<u>10,347</u>	<u>10,397</u>
年／期末賬面值	<u>10,936</u>	<u>10,347</u>	<u>10,397</u>
分析為：			
即期部分	631	670	673
非即期部分	10,305	9,677	9,724
	<u>10,936</u>	<u>10,347</u>	<u>10,397</u>

於損益中確認的有關租賃金額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
租賃負債的利息	670	635	50
計入投資物業的使用權資產公允價值 (增加)／減少淨額	(113)	1,056	224
	<u>557</u>	<u>1,691</u>	<u>274</u>
於損益確認的總金額	<u>557</u>	<u>1,691</u>	<u>274</u>

租賃現金流出總額於過往財務資料附註17(b)披露。

貴公司作為出租人

貴公司根據經營租賃安排出租其投資物業(附註10)。租賃條款一般要求租戶支付保證金，並根據現時市場狀況定期調整租金。

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

10. 投資物業

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
年／期初的投資物業	20,191	20,451	19,393
添置	147	–	–
減少	–	(2)	–
公允價值調整產生的收益／(虧損)淨額	113	(1,056)	(224)
年／期末的投資物業	<u>20,451</u>	<u>19,393</u>	<u>19,169</u>

貴公司向業主整租位於中國杭州市石塘東路79-81號的樓宇，再進行整修及配置傢俬分租予各個租戶。

貴公司於2019年、2020年12月31日及2021年1月31日的投資物業公允價值乃按由與貴公司並無關連的獨立合資格專業估值師事務所仲量聯行於相關日期進行的估值為基準達致。

於釐定相關物業的公允價值時，貴公司董事會已成立由貴公司首席財務官領導的估值委員會，以確定公允價值計量的合適估值技術及輸入數據。貴公司委聘第三方合資格估值師進行估值。估值委員會與合資格外部估值師密切合作，以制定合適估值技術及模型的輸入數據。

於估計物業的公允價值時，物業的最高及最佳用途為其現時用途。

投資物業包括位於中國內地的公寓。

於相關期間，貴公司所有投資物業均以第三層級的公允價值計量，該估值通過參考若干重大不可觀察輸入數據得出。於相關期間，不存在第一層級、第二層級及第三層級之間的轉移。

於各相關期間末，貴公司：

- 覆核獨立估值報告所有使用的重大輸入數據；
- 評估物業與上一年度估值報告相比的估值變動；及
- 與獨立專業評估師進行討論。

11. 其他非流動資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租賃按金	<u>163</u>	<u>173</u>	<u>174</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
預付供應商款項			
可收回可扣減增值稅	772	763	753
其他應收款項	1	-	5
	<u>773</u>	<u>763</u>	<u>758</u>

13. 現金及現金等價物

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	210	74	-
現金及現金等價物	<u>210</u>	<u>74</u>	<u>-</u>
以下列貨幣計值：			
人民幣	<u>210</u>	<u>74</u>	<u>-</u>

14. 貿易及其他應付款項

貿易應付款項

基於發票日期的貿易應付款項的賬齡分析如下所示：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
一年內	<u>313</u>	<u>285</u>	<u>274</u>

貿易應付款項為無抵押、免息且通常按工程進度結付。

其他應付款項

	附註	於12月31日		於1月31日
		2019年	2020年	2021年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
租戶預付款		133	116	107
其他應付稅項		3	1	-
應付按金		203	188	174
應付關聯方款項	18	<u>1,694</u>	<u>1,270</u>	<u>1,074</u>
		<u>2,033</u>	<u>1,575</u>	<u>1,355</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

15. 遞延稅項

遞延稅項資產及負債於相關期間的變動如下：

遞延稅項資產

	抵銷未來應課稅 利潤的虧損 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項資產總值	144
自損益計入的遞延稅項	<u>15</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項資產總值	159
自損益計入的遞延稅項	<u>29</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項資產總值	188
自損益計入的遞延稅項	<u>-</u>
於2021年1月31日的遞延稅項資產總值	<u>188</u>

遞延稅項負債

	投資物業 人民幣千元
於2019年1月1日的遞延稅項負債總額	847
自損益扣除的遞延稅項	<u>242</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日的遞延稅項負債總額	1,089
自損益扣除的遞延稅項	<u>40</u>
於2020年12月31日及2021年1月1日的遞延稅項負債總額	1,129
自損益計入的遞延稅項	<u>(31)</u>
於2021年1月31日的遞延稅項負債總額	<u>1,098</u>

出於列報目的，部分遞延稅項資產及負債已在財務狀況表中進行抵銷。貴公司就財務報告目的而言的遞延稅項結餘分析如下：

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於財務狀況表確認之遞延稅項資產淨值	159	188	188
於財務狀況表確認之遞延稅項負債淨額	<u>(1,089)</u>	<u>(1,129)</u>	<u>(1,098)</u>
遞延稅項負債淨額	<u>(930)</u>	<u>(941)</u>	<u>(910)</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

16. 股本

	於12月31日		於1月31日
	2019年	2020年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
已發行及繳足	5,000	5,000	5,000

17. 現金流量表附註

(a) 融資活動產生負債的變動

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	11,443
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(670)
－ 租賃付款本金部分	(507)
利息開支	670
於2019年12月31日	<u>10,936</u>
於2020年1月1日	10,936
融資現金流量的變動：	
－ 已付利息	(635)
－ 租賃付款本金部分	(589)
利息開支	635
於2020年12月31日	<u>10,347</u>
於2021年1月1日	10,347
融資現金流量的變動：	
利息開支	50
於2021年1月31日	<u>10,397</u>

(b) 租賃現金流出總額

計入現金流量表的租賃現金流出總額如下：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2020年	2021年	止一個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
融資活動內	(1,177)	(1,224)	-

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

18. 關聯方交易

(a) 重大關聯方交易

除過往財務資料另行詳述的交易外，貴公司於相關期間曾與最終控股公司及其附屬公司進行以下交易：

	截至12月31日止年度		截至1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	止一個月 2021年 人民幣千元
運營管理服務費	360	349	-

服務費根據與最終控股公司及其附屬公司進行的磋商釐定。

(b) 與該等關聯方的未償還結餘

	於12月31日		於1月31日
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2021年 人民幣千元
其他應付款項	1,694	1,270	1,074

應付關聯方款項為非貿易性質、無抵押、免息及須按要求支付。

19. 按類別劃分的金融工具

於各相關期間末，各類別金融工具的賬面值如下：

金融資產	按攤銷成本計量的金融資產		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產	1	-	5
現金及現金等價物	210	74	-
其他非流動資產	163	173	174
	<u>374</u>	<u>247</u>	<u>179</u>

金融負債	按攤銷成本計量的金融負債		
	於12月31日 2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	於1月31日 2021年 人民幣千元
貿易應付款項	313	285	273
租賃負債	10,936	10,347	10,397
計入其他應付款項及應計費用的金融負債	1,897	1,458	1,248
	<u>13,146</u>	<u>12,090</u>	<u>11,918</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

20. 金融工具的公允價值層級

管理層已評估，現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、貿易應付款項、計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公允價值均與其賬面值相若，主要是由於該等工具於短期內到期。

貴公司由首席財務官領導的財務部負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。於各報告日期，財務部分析金融工具的價值變動，並釐定估值中所應用的主要輸入數據。估值由首席財務官檢查及批准。

於各相關期間末，貴公司並無任何按公允價值計量的金融資產或金融負債。

21. 財務風險管理目標及政策

貴公司的金融工具主要包括現金及現金等價物。該等金融工具主要用於為貴公司營運籌集資金。貴公司擁有多項其他金融資產及負債，如貿易應收款項及貿易應付款項，乃直接來自其經營業務。

貴公司金融工具所產生的主要風險為信貸風險及流動資金風險。董事會審查及議定政策，以管理各項風險，其概述如下：

(a) 信貸風險

貴公司並無集中信貸風險。貴公司現金及現金等價物主要存放於中國內地國有銀行。列入財務狀況表的貿易應收款項、其他應收款項、現金及現金等價物的賬面值為貴公司有關金融資產的最大信貸風險。貴公司無其他面臨重大信貸風險的金融資產。

貴公司預期與應收關聯方的貿易應收款項及其他應收款項相關的信貸風險較低，因關聯方於短期內有較強的能力履行合約現金流量責任。

貴公司僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易。集中信貸風險按客戶／交易對手方進行分析管理。由於貴公司的貿易應收款項及其他應收款項的客戶基礎廣泛分佈，因此貴公司並無重大集中信貸風險。此外，應收款項結餘會受到持續監控。

(b) 流動資金風險

貴公司採用經常性流動資金計劃工具監察其資金短缺的風險。此工具會考慮其金融工具及金融資產（如貿易應收款項）的到期日以及來自經營業務的預期現金流量。

於各相關期間末，貴公司根據訂約未貼現付款的金融負債到期日概況如下：

	少於1年	1至2年	2至5年	5年以上	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
2019年12月31日					
租賃負債	1,266	1,266	3,939	8,601	15,072
貿易應付款項	313	-	-	-	313
其他應付款項及應計費用	1,897	-	-	-	1,897
	<u>3,476</u>	<u>1,266</u>	<u>3,939</u>	<u>8,601</u>	<u>17,282</u>

附錄二

有關微領地項目公司的會計師報告

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
租賃負債	1,266	1,281	4,003	7,256	13,806
貿易應付款項	285	–	–	–	285
其他應付款項及應計費用	1,458	–	–	–	1,458
	<u>3,009</u>	<u>1,281</u>	<u>4,003</u>	<u>7,256</u>	<u>15,549</u>
2021年1月31日					
租賃負債	1,266	1,281	4,003	7,256	13,806
貿易應付款項	273	–	–	–	273
其他應付款項及應計費用	1,248	–	–	–	1,248
	<u>2,787</u>	<u>1,281</u>	<u>4,003</u>	<u>7,256</u>	<u>15,327</u>

資本管理

貴公司資本管理的主要目標為確保其維持持續經營及穩健的資本比率之能力，以支持其業務及使股東價值最大化。

22. 相關期間後事項

於相關期間末後並無發生須另外披露或調整的重大事項。

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

[編纂]

以下為本公司組織章程大綱及細則若干條文以及開曼群島公司法（經修訂）（「公司法」）若干方面的概要。

本公司於2012年5月15日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的章程文件由其經修訂及重列組織章程大綱（「大綱」）及其經修訂及重列組織章程細則（「細則」）組成。

1 組織章程大綱

1.1 大綱規定（其中包括）本公司股東承擔的責任屬有限，而本公司的成立宗旨並無限制（因此包括作為一間投資公司），且本公司擁有並能夠隨時或不時以作為主事人、代理人、承包商或其他身份，行使可由一個自然人或法人團體行使的任何及全部權力，而因本公司為獲豁免公司，故本公司將不會在開曼群島與任何人士、商號或公司進行交易，惟為促進本公司在開曼群島以外地區進行的業務者則除外。

1.2 本公司可藉特別決議案修改大綱所載有關任何宗旨、權力或其他指定事項的內容。

2 組織章程細則

本公司於[●]年[●]月[●]日採納細則。細則若干條文的概要載列如下。

2.1 股份

(a) 股份類別

本公司的股本由普通股組成。

(b) 更改現有股份或股份類別的權利

在公司法的規限下，倘本公司股本在任何時間分拆為不同股份類別，則任何股份類別所附的所有或任何特別權利可（除非該股份類別的發行條款另有規定）藉由持有該類別投票權不少於四分之三的持有人的書面同意或該類別股份持有人另行召開的股東大會上通過的特別決議案所授批准予以更改、修改或廢除。

細則內有關股東大會的條文在加以必要變通後均適用於上述各另行召開的股東大會，惟續會除外，所需法定人數不得少於合共持有（或倘股東為公司，其正式授權代表）或由受委代表持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士的數量。該類別股份的每名持有人有權於投票表決時就其所持每股股份投一票，而任何親身或以受委代表代為出席的該類別股份持有人均可要求以投票方式表決。

除非有關股份的發行條款所附權利另行明文規定，否則賦予任何股份或股份類別持有人的任何特別權利，均不會因增設或發行與該等股份享有相同地位的額外股份而被視為已予變更。

(c) 更改股本

本公司可藉股東通過普通決議案以：

- (i) 按本公司認為適當的數目增設新股份，以增加其股本；
- (ii) 將其全部或任何股本合併或分拆為面額高於或低於其現有股份的股份；
- (iii) 將其未發行股份劃分為多個類別，並分別將任何優先、遞延、合資格或特別權利、特權或條件附於該等股份；
- (iv) 將其股份或任何股份拆細為面額較大綱所訂定者為低的股份；
- (v) 註銷於決議案日期仍未獲任何人士承購或同意承購的任何股份，並按所註銷的股份數額削減其股本金額；
- (vi) 就配發及發行不附帶任何表決權的股份訂定條文；
- (vii) 更改其股本的結算貨幣；及
- (viii) 通過法律許可的任何方式並在法律規定的任何條件的規限下削減其股份溢價賬。

(d) 股份轉讓

在公司法及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）規定的規限下，所有股份轉讓須以一般或通用格式或董事會可能批准的其他格式且可為親筆簽署的轉讓文據辦理，或倘轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則該文據可以親筆簽署或機印簽署或以董事會不時批准的其他簽立方式簽署。

轉讓文據須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可豁免轉讓人或承讓人簽立轉讓文據或接納機印簽立轉讓文據。在有關股份的承讓人姓名列入本公司股東名冊前，轉讓人仍被視為該等股份的持有人。

董事會可全權酌情決定隨時及不時將股東名冊總冊的任何股份移往任何股東名冊分冊，或將任何股東名冊分冊的任何股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。

除非董事會另行同意，否則股東名冊總冊的股份不得移往任何股東名冊分冊，而任何股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊。一切移送文件及其他所有權文件必須送交註冊登記。倘股份在任何股東名冊分冊登記，則須於相關註冊辦事處辦理，而倘股份在股東名冊總冊登記，則須於存放股東名冊總冊的地點辦理。

董事會可全權酌情決定拒絕就轉讓任何未繳足股份予其不批准的人士或轉讓任何本公司擁有留置權的未繳足股份辦理登記。其亦可拒絕根據任何購股權計劃而發行且仍受該計劃限制轉讓的任何股份或就轉讓任何股份予超過四名聯名持有人辦理登記。

除非已向本公司支付特定費用（最高為聯交所可釐定的有關應付金額上限）、轉讓文據已妥為蓋上釐印（倘適用）並僅涉及一種類別的股份，且連同有關股票以及董事會可合理要求可證明轉讓人進行股份轉讓的權力（及倘轉讓文據由若干其他人士代表轉讓人簽立，則證明該人士獲授權簽立）的有關其他證明文件送交相關登記處或存置股東名冊總冊的地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文據。

受上市規則所規限，可暫停辦理股份過戶登記手續的時間或期限由董事會決定，於每一年度合計不得超過30整日。

繳足股份不受任何有關轉讓的限制（惟獲聯交所批准者除外），亦不受任何留置權所約束。

(e) 本公司購回本身股份的權力

本公司可在若干限制的規限下購回本身股份，惟董事會代表本公司行使該權力時，必須符合細則或聯交所及／或香港證券及期貨事務監察委員會不時頒佈的任何守則、規則或規例所不時訂立的任何適用規定。

凡本公司購買可贖回股份以作贖回時，並非經市場或並非以招標方式購買的股份的購買價格須以某一最高價格為限；而倘以招標方式購買，則有關招標須一視同仁地開放予全體股東。

(f) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力

細則並無有關附屬公司擁有本公司股份的條文。

(g) 催繳股款及沒收股份

除該等股份的配發條件另有訂定付款期外，董事會如認為適當即可不時向股東催繳其分別所持股份的任何未繳股款（無論按股份面值或以溢價形式計算）。催繳股款可一次付清或分期繳付。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款的一名或多名人士須按董事會釐定的利率（不超過年息20%）支付由指定付款日期至實際付款日期之間有關款項的利息，惟董事會可豁免繳付全部或部分有關利息。倘董事會認為適當，則可自任何願意預繳股款的股東收取有關其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付股款或分期股款（以金錢或有價實物繳付），且本公司可就該等全部或任何預繳股款，按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息。

倘股東未能於指定付款日期繳付任何催繳股款或分期催繳股款，則董事會可於仍未繳付該催繳股款或分期股款任何部分的時間內，向股東發出不少於14日通知要求股東支付尚欠的催繳股款或分期股款，連同任何累計及直至實際付款日期為止可能累計的利息。該通知須於通知要求支付股款的日期或之前指定另一個日期（不早於通知日期起計14日屆滿時），並且還須指定付款地點。該通知還須表明，倘在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份將可被沒收。

倘股東不按任何有關通知的要求辦理，則發出通知所涉的任何股份其後可在支付通知所要求的款項前，隨時由董事會藉決議案予以沒收。有關沒收將包括就已沒收股份所宣派但於沒收前仍未實際支付的一切股息及紅利。

被沒收股份的人士將不再為被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收日期應就有關股份付予本公司的全部股款，連同（倘董事會酌情決定要求）由沒收日期至付款日期止期間的有關利息，利率由董事會釐定，惟不得超過年息20%。

2.2 董事

(a) 委任、退任及免職

董事會有權隨時或不時委任任何人士為董事，以填補董事會臨時空缺或增加現有董事會董事人數，惟須受股東於股東大會上可能釐定的任何董事人數上限（如有）所規限。獲董事會委任以填補臨時空缺的任何董事的任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並可於該大會上膺選連任。獲委任以增加現有董事會董事人數的任何董事的任期僅至其獲委任後的本公司首屆股東週年大會為止，並有資格於該大會上膺選連任。董事會據此委任的任何董事不得計入用於釐定將於股東週年大會上輪值退任的董事或董事人數。

在每屆股東週年大會上，當時三分之一的董事須輪席退任。然而，倘董事人數並非三的倍數，則退任董事人數以最接近但不少於三分之一的人數為準。每年須退任的董事將為自上次獲選連任或獲委任以來任期最長的董事，但如果多名董事於同日成為或上次於同日獲選連任為董事，則以抽籤決定須退任的董事，除非彼等之間另有協定。

除退任董事外，任何人士如未獲董事會推薦參選，均無資格於任何股東大會上獲選出任董事一職，除非表明有意提名該名人士參選董事的書面通知，以及該名人士表明願意參選的書面通知已送達本公司總辦事處或註冊辦事處。提交有關通知的期間須不早於相關大會的通知寄發翌日開始，並不遲於該大會舉行日期前七日完結，而提交有關通知的最短期間須達至少七日。

董事毋須持有本公司任何股份以符合資格，也沒有任何有關加入董事會或退任董事職位的特定年齡上限或下限。

本公司可藉普通決議案將任期未滿的董事（包括董事總經理或其他執行董事）免職（惟此舉不影響該董事就其與本公司訂立的任何合約遭違反而可能造成的損失而提出的任何索償），且本公司可藉普通決議案委任另一名人士填補有關空缺。據此委任的任何董事須遵照「輪值退任」條文。董事人數不得少於兩人。

董事在以下情況發生時須離職：

- (i) 辭職；
- (ii) 身故；
- (iii) 被宣佈屬精神失常，且董事會議決將其撤職；
- (iv) 破產或接獲針對彼作出的接管令，或暫停付款或與債權人全面訂立債務重整協議；
- (v) 因法律施行禁止或終止其擔任董事職務；
- (vi) 未獲特別許可而連續六個月缺席董事會會議，且董事會議決將其撤職；
- (vii) 有關地區（定義見細則）證券交易所要求其終止董事職務；或
- (viii) 遭大多數董事免職或根據細則遭免職。

董事會可不時委任一名或多名成員出任董事總經理、聯席董事總經理或副董事總經理或擔任本公司任何其他工作或行政職位，任期及條款概由董事會釐定，且董事會可撤回或終止任何該等委任。董事會亦可將其任何權力授予由董事會認為合適的董事或其他人士所組成的委員會，而董事會亦可不時就任何人士或目的撤回全部或部分上述授權或委任及解散任何該等委員會，惟任何以上述方式成立的委員會在行使所獲授權時，均須遵守董事會不時施行的任何規例。

(b) 配發及發行股份與認股權證的權力

在公司法、大綱及細則條文的規限下，且在不影響任何股份或類別股份持有人所獲賦予的任何特別權利的情況下，本公司可發行藉普通決議案所釐定（倘無任何有關釐定或凡有關釐定未能作出明確條文者，則由董事會釐定）附有或附帶有關股息、投票權、退還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。本公司發行任何股份時，有關條款中可訂明一旦某特定事件發生或某指定日期來臨，本公司或股份持有人可選擇將股份贖回。

董事會可按其不時釐定的條款，發行可認購本公司任何股份類別或其他證券的認股權證。

倘認股權證以不記名方式發行，則除非董事會在無合理疑點的情況下確信原有證書已被銷毀，且本公司已就發行任何該等補發證書取得董事會認為形式合宜的彌償保證，否則不得就該等認股權證補發證書。

在公司法及細則條文，以及（如適用）有關地區（定義見細則）內任何證券交易所規則的規限下，且在不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特別權利或限制的情況下，本公司所有未發行股份概由董事會處置，董事會可全權酌情決定按其認為合適的時間、對價、條款及條件，向該等人士提呈發售、配發、就該等股份向上述人士授出購股權或以其他方式處置該等股份，惟不得以折扣方式發行任何股份。

在作出或授出配發、提呈發售、就股份授出購股權或處置股份時，倘董事會認為如不辦理登記聲明或其他特別手續，而將任何該等股份配發予、提呈發售予登記地址位於任何個別地區或多個地區的股東或其他人士或就股份向上述人士授出任何該等購股權，即屬或可能屬違法或不可行，則本公司及董事會均無責任進行上述行為。然而，因上述者而受影響的股東在任何情況下概不屬且不被視為獨立類別股東。

(c) 處置本公司或其任何附屬公司資產的權力

雖然細則並無有關處置本公司或其任何附屬公司資產的明確條文，但董事會可行使及作出本公司可行使或作出或批准的一切權力、一切行為及事宜（即使細則或公司法並無規定本公司須於股東大會上行使或作出該等權力、行為及事宜），惟倘本公司於股東大會上規管該等權力或行為，則有關規例不得使董事會先前在該規則訂定前屬有效的任何行為失效。

(d) 借貸權力

董事會可行使本公司一切權力以籌措或借入款項、按揭或押記本公司全部或任何部分的業務、物業及未催繳股本，並在公司法的規限下發行本公司的債權證、債權股證、債券及其他證券（無論獨立發行或作為本公司或任何第三方的任何債項、負債或責任的附屬抵押品）。

(e) 酬金

董事有權就其服務收取一般酬金，有關款額由董事會或本公司於股東大會上不時釐定（視乎情況而定），除藉釐定酬金的決議案另行指示外，該等款額概按董事可能同意的比例及方式攤分子各董事，或倘董事未能達成協議，則由各董事平分，或倘任何董事的任期僅為應付酬金的有關期間內某一段時間，則按比例收取酬金。董事亦有權報銷所有因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或因執行其董事職責而以其他方式合理產生的一切開支。上述酬金不包含在擔任本公司任何受薪工作或職位的董事因擔任該等工作或職位而可享有的任何其他酬金內。

倘任何董事應本公司要求履行董事會認為超逾董事一般職責的服務，則董事會可決定向該董事支付為董事任何一般酬金的額外或代替酬金的特別或額外酬金。獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員的執行董事可收取董事會不時釐定的有關酬金、其他福利及津貼。上述酬金須作為董事一般酬金以外的酬金。

董事會可自行設立，或聯同本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司共同合作或協定設立，或自本公司撥款至任何計劃或基金，向本公司僱員（此詞於本段及下段的涵義包括於本公司或其任何附屬公司擔任或曾擔任任何行政職位或任何受薪職務的任何董事或前任董事）及前僱員及彼等供養的人士或任何前述一個或多個類別人士，提供養老金、醫療津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利。

董事會亦可（不論是否受任何條款或條件所規限）向僱員、前任僱員及彼等供養的人士或任何該等人士，支付、訂立協議支付或授出可撤回或不可撤回的養老金或其他福利，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上述任何有關計劃或基金所享有或可能享有者（如有）以外的養老金或福利。該等養老金或福利可在董事會認為適當的情況下，在僱員實際退休前、預計退休時或在實際退休時或實際退休後隨時授予僱員。

(f) 離職補償或付款

凡向任何現任董事或前任董事支付任何款項作為離職補償或其退任對價，或就其退任向該等董事支付任何款項（並非有關董事有權收取的合約或法定付款），均須獲本公司於股東大會上批准。

(g) 向董事提供貸款及貸款抵押

本公司不得直接或間接向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人提供貸款，就任何人士向董事或本公司任何控股公司的董事或彼等各自的任何緊密聯繫人所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押，或（倘任何一名或以上董事共同或個別或直接或間接持有另一間公司的控股權益）向該其他公司提供貸款或就任何人士向該其他公司所提供的貸款作出任何擔保或提供任何抵押。

(h) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立合約的權益

董事可於任期內兼任本公司任何其他職位或受薪職務（本公司核數師除外），任期及條款由董事會釐定，並可就兼任其他職位或受薪職務獲支付任何其他細則所規定或據此享有的任何酬金以外的額外酬金（無論以任何形式）。董事可擔任或出任本公司可能擁有權益的任何其他公司的董事、高級職員或股東，而毋須就其在該等其他公司兼任董事、高級職員或股東而收取的任何酬金或其他利益向本公司或股東負責。董事會亦可促使按其認為在所有方面均合適的方式行使本公司所持有或擁有的任何其他公司股份所賦予的投票權，包括行使贊成委任董事或任何董事為該等其他公司的董事或高級人員的任何決議案的投票權。

任何董事或候任董事不會因其職位而失去與本公司訂約的資格，且任何該等合約，或任何董事以任何方式於其中擁有權益的任何其他合約或安排亦毋須廢止，而以上述方式訂約或擁有權益的任何董事亦毋須僅因其董事職位或由此建立的受信關係而須就任何該等合約或安排獲得的任何溢利向本公司負責。倘董事以任何方式在與本公司訂立或擬與本公司訂立的合約或安排中擁有重大權益，則有關董事須於實際可行的情況下在最早召開的董事會會議上申明其權益性質。

本公司無權因直接或間接在股份中擁有權益的人士未能向本公司披露其權益，而凍結或以其他方式損害其所持任何股份附帶的任何權利。

董事不得就有關其或其任何緊密聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或建議的任何董事會決議案投票或計入法定人數，倘董事就任何上述決議案投票，彼就該項決議案的投票將不計算在內，且該董事將不計入法定人數，惟此限制不適用於任何下列事項：

- (i) 就董事或其緊密聯繫人應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益而借出的款項或招致或承擔的責任而向該董事或其緊密聯繫人提供任何抵押或彌償保證；
- (ii) 就董事或其緊密聯繫人透過擔保或彌償保證或提供抵押個別或共同承擔全部或部分責任的本公司或其任何附屬公司的債項或責任而向第三方提供任何抵押或彌償保證；
- (iii) 董事或其緊密聯繫人因參與提呈發售的包銷或分包銷而於其中擁有或將擁有權益的有關提呈發售本公司或本公司可能發起或擁有權益的任何其他公司的股份、債權證或其他證券以供認購或購買的任何建議；
- (iv) 任何有關本公司或其任何附屬公司僱員利益的建議或安排，包括採納、修訂或實施：
 - (A) 任何董事或其緊密聯繫人可從中受惠的僱員股份計劃或任何股份獎勵或購股權計劃；或

(B) 與本公司或其任何附屬公司董事、彼等的緊密聯繫人及僱員有關的任何養老金或退休、身故或傷殘福利計劃，而該等計劃或基金並無授予任何董事或其緊密聯繫人與該計劃或基金有關的類別人士一般並未獲賦予的任何特權或利益；及

(v) 董事或其緊密聯繫人僅因持有本公司股份、債權證或其他證券的權益而與該等股份、債權證或其他證券的其他持有人以同一方式擁有權益的任何合約或安排。

2.3 董事會議事程序

董事會可於世界各處舉行會議以處理事務，並且可以其認為適當的方式休會及以其他方式管理會議。會上提出的問題須由大多數投票表決。

2.4 修訂組織章程文件及本公司名稱

在公司法准許的範圍內及在細則的規限下，本公司僅可在獲得本公司特別決議案批准的情況下方可更改或修訂大綱及細則，以及更改本公司名稱。

2.5 股東大會

(a) 特別及普通決議案

本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席或以受委代表出席並有權投票的股東或(若股東為公司)其正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三大多數票通過，而表明擬提呈決議案為特別決議案的通告已妥為發出。

根據公司法，於通過任何特別決議案後15日內，須將該決議案的副本送呈開曼群島公司註冊處處長(「公司註冊處處長」)。

相反，「普通決議案」指在股東大會（已妥為發出通知）上獲親身出席並有權投票的本公司股東或（若股東為公司）其正式授權代表或（若允許委任代表）其受委代表以過半數票通過的決議案。

由全體股東或其代表簽署的書面決議案，應被視為於本公司正式召開及舉行的本公司股東大會上正式通過的普通決議案及（倘相關）為以上述方式獲通過的特別決議案。

(b) 表決權及要求投票表決的權利

在任何股東大會上任何一個類別或多個類別股份當時所附的任何投票特別權利、限制或特權的規限下，

- (i) 以投票方式表決時，則每名親身或以受委代表或（倘股東為公司）其正式授權代表出席的股東每持有一股於本公司股東名冊上以其名義登記的繳足或入賬列為繳足的股份即可投一票，惟在催繳股款前或分期股款到期前就股份已繳或入賬列為已繳的款項就此而言不會被視為已繳股款；及
- (ii) 舉手表決時，每名親身（或倘股東為公司，則其正式授權代表）或以受委代表出席的股東均可投一票。倘股東為結算所（定義見細則）（或其代名人）並委派一名以上受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可投一票。

投票表決時，有權投一票以上的股東毋須盡投其票或以同一方式盡投其票。

除非大會主席根據上市規則允許以舉手方式表決決議案，否則於任何股東大會上，提呈大會表決的決議案將以投票方式表決。倘允許舉手表決，在宣佈舉手表決結果之前或之時，下列人士（在各情況下為親身或以受委代表或正式授權代表出席的股東）可要求以投票方式表決：

- (i) 最少兩名股東；
- (ii) 代表不少於全體有權於會上投票之股東的總投票權（基於一股一票計算）十分之一的一名或多名股東；或

- (iii) 持有賦予其於會上投票權利的本公司股份，且實繳股款總額不少於全部賦予其該項權利的股份實繳股款總額十分之一的一名或多名股東。

倘本公司股東為結算所或其代名人，則有關人士可授權其認為適當的人士作為其在本公司任何大會或本公司任何類別股東大會的代表，惟倘授權多於一名人士，則有關授權須列明每名獲授權人士所代表的股份數目及類別。根據本條文獲授權人士應被視為毋須作進一步事實證明而獲正式授權，並有權代表結算所或其代名人行使其可行使的相同權利及權力（包括個別以舉手方式表決的權利），猶如其為個人股東。

倘本公司知悉上市規則規定任何股東須就任何個別決議案放棄投票，或受限制僅可就任何個別決議案投票贊成或反對時，則該名股東或其代表違反該項規定或限制所投的任何票數不予計算。

(c) 股東週年大會

本公司須於有關期間每年舉行一次股東週年大會，惟本公司採納細則的年度除外。

(d) 會議通告及會上處理的事務

凡召開本公司的股東週年大會須發出最少21日的書面通知，而本公司任何其他股東大會須發出最少14日的書面通知。發出通知所需的日數不包括發出或視作發出之日或送達通告當日，並須註明舉行大會的時間、地點及議程，以及會上將予審議的決議案詳情，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。

除另有指明外，任何根據細則發出或刊發的通告或文件（包括股票）均須以書面形式作出，並由本公司親自送達各股東，或以郵寄方式送達股東的登記地址，或（如為通告）以在報章刊登廣告的方式送達股東。若任何股東的登記地址位於香港境外，可書面通知本公司一個香港地址並將被視為就此目的的登記地址。在公司法及上市規則的規限下，本公司可以電子形式將通告或文件發出或送遞至任何股東。

雖然本公司可於較上述者為短的時間內通知召開大會，倘獲得如下同意，則有關大會可被視作已正式召開：

- (i) 如為召開股東週年大會，獲有權出席並於會上投票的本公司全體股東同意；及
- (ii) 如為召開任何其他會議，獲持有本公司總投票權不少於95%的大多數有權出席並於會上投票的股東同意。

凡於股東特別大會上處理的事項均被視為特別事項。在股東週年大會上處理的所有事項亦須被視為特別事項，惟被視為普通事項的若干常規事項除外。

於遞交請求書日期持有本公司具有權利於股東大會投票的繳足股款的股本不少於十分之一的一名或多名股東亦會請求召開股東特別大會（基於本公司股本中的每股一票計算）。

(e) 大會及另行召開的類別股東大會的法定人數

除非於大會處理事項時及直至大會結束時一直維持法定人數，否則不得於任何股東大會上處理任何事項。

股東大會的法定人數為兩名親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或以受委代表出席並有權投票的股東。有關為批准修訂某類別股份權利而另行召開的類別股東大會（續會除外），所需的法定人數為兩名持有該類別已發行股份面值不少於三分之一的人士或其受委代表。

(f) 受委代表

有權出席本公司大會並在會上投票的股東有權委任另一名人士作為其代表，代其出席及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司的股東大會或任何類別股東大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，並且有權代表個人股東行使其所代表的股東所能行使的相同權力。此外，若股東為公司，則受委代表有權行使其所代表公司股東可行使（如其為個人股東）的相同權力。投票表決或舉手表決時，股東可親身（或若股東為公司，則其正式授權代表）或委派受委代表投票。

委任代表的文據必須以書面形式發出，並由委任人或其正式書面授權代表簽署，或如委任人為公司，則須蓋上公司印鑑或經正式授權高級職員或代表簽署。不論代表委任文據是否為指定會議或其他會議而發出，均必須採用董事會不時批准的表格，惟不排除使用雙面表格。向股東發出以委任代表出席處理任何事項的股東特別大會或股東週年大會並在會上投票的任何表格，必須可供股東按其意願指示受委代表，就處理任何該等事項的每項決議案投贊成或反對票（或倘無作出任何指示，受委代表可就每項決議案酌情決定）。

2.6 賬目及核數

董事會須安排妥當存置賬冊，記錄本公司收支款項、本公司資產及負債以及公司法所規定的所有其他必要事項（包括公司全部貨品買賣），以真實公平反映本公司事務狀況並列明及解釋其交易。

本公司賬冊須存置於本公司總辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點，並可供任何董事隨時查閱。股東（董事除外）一概無權查閱本公司任何賬目、賬冊或文件，惟經公司法授權或管轄司法權區法院頒令或由董事會或本公司在股東大會上授權者除外。

於股東週年大會舉行日期前不少於21日，董事會須不時促使編製資產負債表及損益賬（包括法例規定須隨附的所有文件），連同董事會報告副本及核數師報告副本，並於股東週年大會上提呈本公司省覽。該等文件副本連同股東週年大會通告，須根據細則規定於大會舉行日期前不少於21日寄交有權收取本公司股東大會通告的各名人士。

根據有關地區（定義見細則）的證券交易所規則，本公司可向根據有關地區證券交易所規則同意及選擇收取簡明財務報表代替完整財務報表的股東寄發簡明財務報表。簡明財務報表須隨附有關地區證券交易所規則可能規定的任何其他文件，並須於不遲於股東大會舉行日期前21日，寄交予該等同意並選擇收取簡明財務報表的股東。

本公司須委任核數師，任期至下屆股東週年大會結束為止，有關委任的條款及職責概由董事會協定。審計師的委聘、辭退及薪酬必須由本公司的大多數股東於股東週年大會或獨立於董事會以外的其他組織批准。

股東可根據細則召開及舉行任何股東大會藉普通決議案於該核數師任期屆滿前任何時間罷免該核數師，並在該大會上藉普通決議案委任另一核數師履行餘下任期。

核數師將根據香港公認會計原則、國際會計準則或聯交所可能批准的其他準則審計本公司的財務報表。

2.7 股息及其他分派方法

本公司可於股東大會上以任何貨幣宣派將付予股東的股息，惟所宣派股息不得超過董事會建議數額。

除任何股份的所附權利或發行條款另有規定外：

- (a) 一切股息須按派息股份的實繳股款宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前已就股份所繳付的股款，將不會被視為股份的實繳股款；
- (b) 一切股息須按股息獲派付的任何有關期間內的實繳股款金額，按比例分攤及派付；及
- (c) 倘任何股東現時欠付本公司催繳股款、分期或其他款項，則董事會可自應付彼等的任何股息或其他款項中扣除該股東所欠的一切款項（如有）。

倘董事會或本公司已在股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可議決：

- (i) 配發入賬列為繳足的股份以支付全部或部分該等股息，惟有權獲派該等股息的股東將有權選擇以現金方式收取該等股息（或其部分）以代替上述配發；或

- (ii) 有權獲派有關股息的股東將有權選擇收取獲配發入賬列為繳足的股份，以代替董事會認為合適的全部或部分股息。

在董事會建議下，本公司可藉普通決議案就本公司任何一項特別股息，議決配發入賬列為繳足的股份以全數支付該項股息，而不給予股東任何選擇收取現金股息以代替該項配發的權利。

本公司向股份持有人以現金支付的任何股息、紅利或其他應付款項，均可以支票或股息單形式透過郵寄方式支付。上述每張支票或股息單均以其收件者為抬頭人，郵誤風險概由有關持有人或聯名持有人承擔，且有關支票或股息單一經銀行兌現，本公司的責任即獲充分解除。兩名或以上聯名持有人當中任何一名人士，可就該等聯名持有人所持股份有關的任何股息或其他應付款項或可分配財產發出有效收據。

倘董事會或本公司已於股東大會上議決派付或宣派股息，則董事會可繼而議決分派任何種類的指定資產以支付全部或部分該等股息。

倘董事會認為適當，可向任何願意預繳股款（以金錢或有價實物繳付）的股東收取就其所持任何股份應繳的全部或任何部分未催繳及未支付的股款或分期股款，亦可就預繳的全部或任何款項按董事會釐定的不超過年息20%的利率（如有）支付利息，惟在催繳前預付的款項，並不賦予股東就與其在催繳前所預付款項有關的該等股份或部分股份收取任何股息或行使作為股東的任何其他權利或特權的權利。

宣派後一年未獲認領的所有股息、紅利或其他分派，均可在獲認領前由董事會投資或用作其他用途，收益撥歸本公司所有，且本公司不會被視為有關款項的受託人。宣派後六年仍未獲認領的所有股息、紅利或其他分派均可被董事會沒收，且一經沒收即撥歸予本公司。

本公司就任何股份應付的股息或其他款項概不附息。

倘股息權益支票或股息單已連續兩次未獲兌現，或該等支票或股息單首次無法投遞而被退回，則本公司可行使權力終止寄發股息權益支票或股息單。

2.8 查閱公司記錄

只要本公司任何部分股本於聯交所[編纂]，則任何股東均可免費查閱本公司在香港存置的任何股東名冊（惟暫停辦理股東名冊登記時除外），並可要求取得該等股東名冊各方面的副本或摘錄，猶如本公司乃根據香港公司條例註冊成立並須受其規限。

2.9 少數股東遭欺詐或壓制時的權利

細則並無有關少數股東遭欺詐或壓制時的權利的條文。然而，本公司股東可引用開曼群島法律若干補救方法，有關概要見本附錄第3(f)段。

2.10 清盤程序

通過本公司由法院清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

在任何類別股份當時所附有關可供分配清盤後剩餘資產的任何特別權利、特權或限制的規限下：

- (a) 倘本公司清盤，且可供分配予本公司股東的資產超出償還清盤開始時的全部已繳股本，則超額資產將根據該等股東分別所持繳足股份的數額按比例予以分配；及
- (b) 倘本公司清盤，且可供分配予股東的資產不足以償還全部已繳足股本，則該等資產仍會分派，令損失盡可能分別根據股東所持股份的已繳股本比例由股東承擔。

倘本公司清盤（不論自動清盤或由法院強制清盤），則清盤人在獲得特別決議案的批准及公司法規定的任何其他批准的情況下，可將本公司全部或任何部分資產以現金或實物形式分發予股東，而不論該等資產為一類財產或不同類別的財產，清盤人可就此為將以該等形式分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並可決定股東或不同類別股東及同類別股東間的分發方式。清盤人在獲得同樣批准的情況下，可將任何部分資產授予清盤人認為適當而為股東利益而設的信託受託人，惟不得強迫股東接納任何涉及債務的股份或其他財產。

2.11 認購權儲備

在公司法未予禁止及以其他方式遵守開曼群島公司法的前提下，倘本公司已發行可認購股份的認股權證，且本公司採取的任何行動或進行的任何交易會導致這些認股權證的認購價降至低於因行使這些認股權證而將予發行的股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認購價與這些股份面值之間的差額。

3 開曼群島公司法

本公司於2012年5月15日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免公司。以下為開曼群島公司法若干條文，惟本節概不表示已包括全部適用的約制及例外情況，亦不表示屬開曼群島法例及稅務方面全部內容的總覽，這些條文或與利益當事人可能較熟悉的司法權區的相應條文有所不同。

3.1 公司業務

獲豁免公司（如本公司）必須主要在開曼群島以外地區經營其業務。此外，獲豁免公司亦須每年向公司註冊處處長提交週年報表存檔，並按其法定股本支付費用。

3.2 股本

根據公司法，開曼群島公司可發行普通股、優先股或可贖回股份或上述任何組合。倘公司按溢價發行股份，不論以現金或其他對價，則須將相當於這些股份溢價總額或總值的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬目內。視乎公司的選擇，這些條文可能不適用於該公司根據以收購或註銷任何其他公司股份作為對價的任何安排而配發按溢價發行的股份溢價。在組織章程大綱及細則條文（如有）的規限下，公司可以其不時釐定的方式動用股份溢價賬，包括但不限於下列各項：

- (a) 向股東作出分派或支付股息；
- (b) 繳足將發行予股東作為繳足紅股的公司未發行股份；
- (c) 公司法第37條規定的任何方式；

- (d) 撤銷公司的開辦費用；及
- (e) 撤銷公司股份或債權證的任何發行開支，或就這些發行所支付的佣金或給予的折扣。

儘管有上文所述的情況，除非在緊隨建議支付分派或股息的日期後公司將有能力償還日常業務過程中到期的債項，否則不得動用股份溢價賬向股東支付任何分派或股息。

倘其組織章程細則許可，則在獲法院確認後，股份有限公司或設有股本的擔保有限公司可藉特別決議案以任何方式削減其股本。

3.3 購買公司或其控股公司股份的財務資助

開曼群島並無任何法定禁制，禁止公司向另一名人士授予財務資助以購買或認購公司本身、其控股公司或附屬公司的股份。因此，倘公司董事於建議授出這些財務資助時審慎忠實地履行職責，且授出該資助乃為恰當目的並符合公司利益，則公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

3.4 公司及其附屬公司購買股份及認股權證

倘股份有限公司或設有股本的擔保有限公司的組織章程細則批准，則有關公司可發行公司或股東可選擇的將予贖回或可予贖回股份，且為免生疑慮，在受限於公司的組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定這些股份將予或須予贖回。此外，倘該公司的組織章程細則批准，則其可購買本身的股份，包括任何可贖回股份；惟倘組織章程細則並無批准該購買的方式及條款，則須以該公司普通決議案批准購買的方式及條款。除非有關股份已全數繳足，否則公司不得贖回或購買本身股份。此外，倘有關贖回或購買將導致公司除庫存股份外再無任何已發行股份，則公司不得贖回或購買任何本身股份。再者，除非於緊隨建議付款的日期後公司仍有能力償還在日常業務過程中到期的債項，否則公司自股本中撥款贖回或購買本身股份乃屬違法。

公司購買或贖回或退回公司的股份不得視作已註銷，惟根據公司法第37A(1)條的規定所持有者，則可分類為庫存股份。任何這些股份將繼續分類為庫存股份，直至這些股份根據公司法註銷或轉讓。

開曼群島公司可按相關認股權證票據或證書的條款及條件及在其規限下購買本身的認股權證。因此，開曼群島法律並無規定公司組織章程大綱或細則須載有批准有關購買的具體條文。公司董事可根據組織章程大綱所載的一般權力買賣及處理所有類別的個人財產。

附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下亦可收購這些股份。

3.5 股息及分派

在償付能力測試（公司法所規定者）及公司組織章程大綱及細則的條文（如有）的規限下，公司可運用其股份溢價賬支付股息及分派。此外，根據於開曼群島具相當說服力的英國案例法，股息只可自溢利分派。

只要公司持有庫存股份，則不可宣派或派付股息，亦不可另行就庫存股份以現金或其他方式分派公司的資產（包括於清盤時向股東分派任何資產）。

3.6 保障少數股東及股東的訴訟

預期開曼群島法院一般會依循英國案例法的先例（尤其是Foss v. Harbottle案例的判決及該判決例外情況），該等先例允許少數股東就下述事項提出集體訴訟或以公司名義提出引申訴訟以質疑下述事項：公司控制者對少數股東作出越權、非法或欺詐行為；或以違規方式通過須以認可（或特別）大票數（該大票數並未獲得）通過的決議案。

倘公司（並非銀行）股本分為股份，則法院可根據持有公司不少於五分之一已發行股份的股東提出申請的情況下，委任調查員調查公司業務，並按法院指示呈報該等業務。此外，公司的任何股東均可入稟法院，倘法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令或（作為清盤令的替代）發出(a)監管公司日後事務操守的指令，(b)要求公

司停止進行或終止繼續進行遭入稟股東投訴的行為或作出入稟股東投訴其沒有達成行為的指令，(c)授權入稟股東按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的指令，或(d)規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的指令，如由公司本身購買，則須相應削減公司股本。

一般而言，股東對公司提出的索償，須基於在開曼群島適用的一般合約法或侵權法，或基於公司組織章程大綱及細則訂明的股東個別權利遭潛在違反而提出。

3.7 出售資產

董事出售公司資產的權力並無明確限制，然而，預期董事行使如一名合理謹慎人士於類似情況下謹慎、勤勉及技巧行事的職責，以及根據英國普通法（開曼群島法庭通常遵循者）就適當理由及以公司最佳利益真誠行事的信託責任。

3.8 會計及審計規定

公司必須安排妥為存置有關以下各項的賬目記錄：

- (a) 其所有收支款項；
- (b) 其所有貨品買賣；及
- (c) 其資產及負債。

倘並未存置就真實公平地反映公司事務狀況及解釋其交易而言所需的賬簿，則不應視為已妥善保存賬簿。

倘公司於其註冊辦事處以外的任何地方或於開曼群島內的任何其他地方存置其賬冊，其須待接收稅務資訊局根據開曼群島的稅務資訊局法例（經修訂）（「**稅務資訊局法例**」）發出的法令或通知後，按該法令或通知所規定，以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供其賬冊副本或其任何一個或多個部分。

3.9 外匯管制

開曼群島並無實施外匯管制規例或貨幣限制。

3.10 稅項

開曼群島目前並無就溢利、收入、收益或增值向個人或公司徵收任何稅項，亦無屬繼承稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能須就若干文據支付若干適用的印花稅外，開曼群島政府並無徵收對本公司而言可能屬重大的其他稅項。

3.11 轉讓的印花稅

開曼群島對轉讓開曼群島公司股份並無徵收印花稅，但轉讓持有開曼群島土地權益的公司股份除外。

3.12 貸款予董事

並無明文禁止公司貸款予其任何董事。然而，公司組織章程細則可規定禁止在特定情況下提供該等貸款。

3.13 查閱公司記錄

公司股東並無查閱或取得公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，但彼等享有公司組織章程細則內可能載有的該等權利。

3.14 股東名冊

開曼群島獲豁免公司可於公司不時決定的任何國家或地區（無論於開曼群島以內或以外）存置股東名冊總冊及任何股東名冊分冊。並無規定獲豁免公司須向公司註冊處處長提交任何股東名單。因此，股東名稱及地址並非公開資料，亦不會供公眾閱覽。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊（包括任何股東名冊分冊），遵守其於接收稅務資訊局根據稅務資訊局法例發出的法令或通知後的有關規定。

3.15 董事及高級職員名冊

根據公司法，本公司須在其註冊辦事處存放董事、替任董事及高級職員登記冊，該登記冊並不供公眾閱覽。該登記冊副本須送交公司註冊處處長存檔，如有關董事或高級職員出現任何變動（包括姓名變更），須於30日內通知公司註冊處處長。

3.16 清盤

開曼群島公司可：

- (a) 根據法院命令；
- (b) 自動（由其股東提出）；或
- (c) 在法院監督下清盤。

法院在若干特定情況下（包括在法院認為將該公司清盤乃屬公平公正的情況下）有權頒令清盤。倘公司股東基於公司清盤乃屬公平公正而以出資人的身份提出清盤呈請，法院可行使司法管轄權頒下若干其他命令代替清盤令，例如頒下監管公司日後事務操守的命令、頒下授權呈請人按法院可能指示的有關條款以公司名義及代表公司提出民事訴訟的命令，或頒下規定其他股東或由公司本身購買公司任何股東的股份的命令。

倘公司以特別決議案議決公司自動清盤，或公司於股東大會上議決自動清盤（因其無法支付到期債務），則該公司可自動清盤（特定規則所適用的有限存續公司除外）。倘自動清盤，則該公司須由清盤開始時起停止營業，但對其清盤有利者則屬例外。自動清盤人一經委任，董事的一切權力即告終止，但倘公司於股東大會上或清盤人批准該等權力延續者則屬例外。

倘屬股東提出的公司自動清盤，則委任一名或以上清盤人，以負責結束公司事務及分派其資產。

待公司事務清算完畢後，清盤人即須編撰有關清盤的報告及賬目，顯示清盤及出售公司財產的過程，並召開公司股東大會，向公司提呈賬目並就此加以闡釋。

倘公司已通過決議案以進行自動清盤，則清盤人或任何分擔人或債權人可向法院申請法令，以延續在法院監督下進行的清盤過程，該申請須基於以下理由：

- (a) 公司無償債能力，或相當可能變成無償債能力；或
- (b) 就分擔人及債權人利益而言，法院的監督將有助更有效、更經濟地或加快進行公司清盤。

倘監管令生效，則其就各方面而言均猶如一項由法院進行公司清盤的命令，惟已開始的自動清盤及自動清盤人先前所作的行動均屬有效，且對公司及其正式清盤人具約束力。

為進行公司清盤程序及協助法院，可委任一名或以上人士為正式清盤人。法院可委任其認為適當的人士臨時或以其他方式擔任該等職位，且倘超過一人獲委任，則法院須表明正式清盤人須作出或獲授權作出的任何行為應否由全部或任何一名或以上正式清盤人作出。法院亦可決定正式清盤人於獲委任時是否須給予任何及須給予何種抵押品；倘無委任正式清盤人，或在該職位懸空期間，則公司的所有財產均由法院保管。

3.17 重組

倘就重組及合併召開的大會上佔出席股東或債權人(視乎情況而定)所持價值75%的股東或債權人大多數贊成，則有關安排可獲批准，且其後獲法院批准。儘管異議股東有權向法院表示正尋求批准的交易將不能為股東所持股份提供公允價值，倘無證據顯示管理層有欺詐或不誠實的行為，則法院不大可能僅因上述理由而不批准該項交易，且倘該項交易獲批准及完成，則異議股東將不會獲得類似美國公司異議股東等一般所能得到的估值權利(即按照法院對其股份的估值而獲付現金的權利)。

3.18 收購

倘一間公司提出收購另一間公司的股份，且在提出收購建議後四個月內，有關收購所涉的不少於90%股份的持有人接納收購建議，則收購人在該四個月期間屆滿後的兩個月內可隨時發出通知要求異議股東按收購建議的條款轉讓其股份。異議股東可在該通知發出後一個月內向開曼群島法院申請反對轉讓。異議股東須證明法院應行使酌情權，惟除非有證據顯示涉及欺詐或不誠信行為，或收購人與接納收購建議的有關股份持有人之間進行勾結以不公平手法逼退少數股東，否則法院一般不會行使上述酌情權。

3.19 彌償保證

開曼群島法律並無限制公司組織章程細則可能規定對高級職員及董事作出彌償保證的限度，惟法院可能認為屬違反公眾政策的任何有關係文則除外，例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證的條文。

3.20 一般事項

本公司有關開曼群島法律的法律顧問滙嘉律師事務所(香港)已向本公司發出意見函件，概述開曼群島公司法的各方面。誠如附錄七「送呈公司註冊處處長、展示及備查文件」一節所述，該函件連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要或就有關法例與其較熟悉的任何司法權區法例之間差異取得意見，應諮詢獨立法律意見。

以下為獨立估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團租賃的選定物業權益於2022年8月31日的估值而發出的函件全文、估值概要及估值證書，經編製以供載入本文件。



仲量聯行

Jones Lang LaSalle Corporate Appraisal and
Advisory Limited
7th Floor, One Taikoo Place
979 King's Road, Hong Kong
tel +852 2846 5000 fax +852 2169 6001
Company Licence No.: C-030171

仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
香港英皇道979號太古坊一座7樓
電話+852 2846 5000 傳真+852 2169 6001
公司牌照號碼：C-030171

敬啟者：

吾等遵照閣下指示，對**魔方生活服務集團有限公司**（「**貴公司**」）及其附屬公司（以下統稱「**貴集團**」）於中華人民共和國（「**中國**」）租賃的選定物業權益進行估值，吾等確認曾進行視察、作出有關查詢及調查，並取得吾等認為必需的進一步資料，以就選定物業權益於2022年8月31日（「**估值日期**」）的市值向閣下提供意見。

吾等的估值根據市值基準進行。吾等將市值界定為「經適當營銷後，在自願買方與自願賣方知情、審慎及不受脅迫的情況下，各方進行公平交易時於估值日期買賣資產或負債的估計金額」。

由於該等物業由 **貴集團**租賃作投資用途，故吾等因轉讓限制而未賦予任何商業價值。

吾等進行估值時，假設賣方在市場上出售該等物業權益，而並無附帶任何足以影響物業權益價值之遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排。

吾等的報告並無考慮有關任何所估物業權益的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮於進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設該等物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

於對物業權益進行估值時，吾等已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第五章及第12項應用指引、皇家特許測量師學會公佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》、香港測量師學會公佈的《香港測量師學會物業估值準則》以及國際評估準則理事會公佈的《國際評估準則》所載的所有規定。

吾等相當倚賴 貴集團提供的資料，並採納 貴集團所提供的有關年期、規劃許可、法定通告、地役權、佔用詳情、租賃及一切其他有關事項的建議。

吾等已獲提供文件副本，包括房地產業權證、房屋所有權證、租賃協議及其他與物業權益有關的正式圖則，並已作出有關查詢。吾等已在可能情況下查閱文件正本及該等物業權益可能附帶的任何重大產權負擔或任何租賃修訂。吾等相當倚賴 貴公司中國法律顧問君合律師事務所就中國物業權益有效性所提供的意見。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求 貴集團確認所提供的資料並無遺漏任何重大事項。吾等認為已獲提供足夠資料，以達致知情意見，且無理由懷疑有任何重要資料遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供的業權文件及正式平面圖所示面積均屬正確。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並無進行實地量度。

吾等於2022年3月進行物業視察。吾等已視察物業的外觀，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定其地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展項目。吾等編製估值時，已假設有關於方面屬理想且於建設期間並無出現意外成本及延誤。此外，吾等並未進行結構測量，但在視察過程中並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報該物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等獲指示僅根據估值日期提供估值意見。估值意見乃基於估值日期存在的經濟、市場及其他狀況以及截至估值日期吾等獲得的資料，而吾等並無責任就自估值日期起的事件更新或以其他方式修改該等材料。特別是，新型冠狀病毒(COVID-19)疫情自2020年3月11日宣佈為全球大流行以來，已導致全球經濟活動受到嚴重干擾。截至報告日期，中國經濟已復甦且大部分業務活動已恢復正常。吾等亦注意到，該等特定市場領域的市場活動及市場情緒保持穩定。然而，由於爆發期間全球經濟復甦步伐的不確定性可能會在未來對房地產市場產生影響，故吾等保持審慎態度。因此，吾等建議閣下對該等物業的估值保持頻繁審查。

除另有說明者外，本報告呈列的所有貨幣單位均為人民幣。下文隨附估值概要及估值證書以供閣下垂注。

此致

魔方生活服務集團有限公司
Walkers Corporate Limited
190 Elgin Avenue, George Town
Grand Cayman KY1-9008
Cayman Islands
董事會 台照

代表
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司
高級董事
姚贈榮
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

2022年[●]

附註：姚贈榮為特許測量師，於香港及中國物業估值方面擁有28年經驗，並擁有亞太地區相關經驗。

估值概要

貴集團租賃的物業權益

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
1	魔方公寓上海外高橋浦東北路社區 中國 上海市 浦東新區 衡安路668號	無商業價值
2	魔方公寓上海寧國路社區 中國 上海市 楊浦區 臨青路430號	無商業價值
3	魔方公寓上海金橋錦繡東路社區 中國 上海市 浦東新區 錦繡東路2015號	無商業價值
4	魔方公寓上海大寧國際社區 中國 上海市 靜安區 共和新路1207號	無商業價值
5	魔方公寓上海金橋新金橋路店 中國 上海市 浦東新區 新金橋路581號	無商業價值

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
6	魔方公寓上海祁連山路社區 中國 上海市 普陀區 綏德路601、603及607號	無商業價值
7	魔方公寓上海浦江蘆恒路社區 中國 上海市 閔行區 蘆恒路18號	無商業價值
8	魔方公寓上海浦江聯航路社區 中國 上海市 閔行區 浦江鎮 三達支路 537弄38號	無商業價值
9	魔方公寓上海金橋金豫路社區 中國 上海市 浦東新區 金豫路450號	無商業價值
10	9號樓公寓北京西紅門店 中國 北京市 大興區 西紅門村 宏業東路1號4棟	無商業價值

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
11	9號樓公寓北京普樂門CBD店 中國 北京市 朝陽區 高碑店鎮 陳家林八里莊村甲2號	無商業價值
12	魔方公寓上海寶安公路店 中國 上海市 寶山區 寶安公路7弄	無商業價值
13	魔方公寓廣州崗貝店 中國 廣州市 白雲區 崗貝路2號	無商業價值
14	愷頓公寓上海長陽路店 中國 上海市 楊浦區 長陽路1441號	無商業價值
15	魔方公寓上海古北國際社區 中國 上海市 閔行區 虹許路368號	無商業價值

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
16	魔方公寓上海外高橋衡安路社區 中國 上海市 浦東新區 衡安路1000號1棟	無商業價值
17	9號樓公寓杭州濱文路店 中國 浙江省 杭州市 濱江區 濱文路418號	無商業價值
18	魔方公寓上海漢中路店 中國 上海市 靜安區 漢中路158及188號	無商業價值
19	魔方公寓上海松江萬達社區 中國 上海市 松江區 梅家浜路309號	無商業價值
20	9號樓公寓北京輝展閣店 中國 北京市 亦莊經濟技術開發區 涼水河一街20號	無商業價值

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
21	上海石泉路店 中國 上海市 普陀區 石泉路475號	無商業價值
22	9號樓公寓北京五方橋店 中國 北京市 朝陽區 久文路6號	無商業價值
23	魔爾公寓國貿店 中國 北京市 朝陽區 百子灣路38號	無商業價值
24	9號樓公寓上海寶山萬達店 中國 上海市 寶山區 共和新路5288號	無商業價值
25	魔方公寓上海海倫路地鐵站店 中國 上海市漢口區 四平路273號3-4樓	無商業價值

附錄五

物業估值報告

編號	物業	於估值日期 現況下的市值 人民幣
26	9號樓公寓杭州紹興路店 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 楊六堡路16號	無商業價值
27	魔方公寓上海交通大學店 中國 上海市 徐匯區 番禺路888號	無商業價值
28	魔方公寓北京三元橋店 中國 北京市 朝陽區 靜安里45棟	無商業價值
29	魔方公寓上海浦江江月路社區 中國 上海市 閔行區 恒南路1501弄8號	無商業價值
30	魔方公寓上海恒豐路店 中國 上海市 靜安區 恒豐路610號	無商業價值
	總計：	無

估值證書

貴集團租賃的物業權益

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
1.	魔方公寓上海外 高橋浦東北路社區 中國 上海市 浦東新區 衡安路668號	<p>魔方公寓上海外高橋浦東北路社區為一個位於衡安路的租賃公寓，臨近浦東北路，交通設施完善。該物業於2005年落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業包含789個公寓單元及一個零售單元，總可出租面積約為13,452.52平方米。</p> <p>根據2份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為18.5年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

- 根據上海良信電器股份有限公司（「上海良信電器」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛汨企業管理有限公司（「上海盛汨」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的2份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為13,452.52平方米的物業乃出租予上海盛汨，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
- 根據編號為滬房地浦字(2010)第086119號及滬房地浦字(2011)第027204號的2份房地產權證，總建築面積約為13,452.52平方米的2棟樓宇（包括該物業）乃由上海良信電器擁有，一幅佔地面積約為23,993平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海良信電器，期限到2053年9月4日屆滿，作工業用途。
- 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣2,300元至人民幣3,600元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣128元至人民幣169元之間（不含增值稅）。
- 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
2.	魔方公寓上海 寧國路社區 中國 上海市 楊浦區 臨青路430號	魔方公寓上海寧國路社區為一個位於臨青路的租賃公寓，臨近寧國路，交通設施完善。該物業於2004年落成。 據 貴集團告知，該物業包含389個公寓單元，總可出租面積約為9,645平方米。 根據4份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為18年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海醫療器械廠有限公司（「上海醫療器械廠」），作為原出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛迭企業管理有限公司（「上海盛迭」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的4份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為9,645平方米的物業乃出租予上海盛迭，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據編號為滬房地楊字(2004)第016021、016025及016026號的3份房地產權證，總建築面積約為37,935.00平方米的20棟樓宇（包括該物業）乃由上海醫療器械廠擁有，一幅佔地面積約為16,341平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海醫療器械廠，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,600元至人民幣5,200元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - (a) 因未取得物業分租同意而被相關部門責令停止使用或暫停營運的風險較低；及
 - (b) 由於該物業於簽訂租賃合約時已抵押，於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
3.	魔方公寓上海金橋錦繡東路社區 中國 上海市 浦東新區 錦繡東路2015號	魔方公寓上海金橋錦繡東路社區為一個位於錦繡東路的租賃公寓，臨近金滬路，交通設施完善。該物業於2003年落成。 據 貴集團告知，該物業包含956個公寓單元及14個零售單元，總可出租面積約為29,684.94平方米。 根據2份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海諾一實業有限公司（「上海諾一實業」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛照企業管理有限公司（「上海盛照」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的2份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為29,684.94平方米的物業乃出租予上海盛照，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據編號為滬房地浦字(2010)第064579、064580、064578號、滬房地浦字(2012)第031981號的8份房地產權證，總建築面積約為34,720.64平方米的4棟樓宇（包括該物業）乃由上海諾一實業擁有，一幅佔地面積約為14,837平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海諾一實業，期限到2052年8月15日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,185元至人民幣4,802元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣149元至人民幣179元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
4.	魔方公寓上海大寧國際社區 中國 上海市 靜安區 共和新路1207號	<p>魔方公寓上海大寧國際社區為一個位於共和新路的租賃公寓，臨近中山北路，交通設施完善。該物業於2001年落成。</p> <p>據 貴集團告知，該物業包含440個公寓單元及4個零售單元，總可出租面積約為12,308.79平方米。</p> <p>根據4份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為14.5年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。</p>	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海晟隆（集團）有限公司（「上海晟隆」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛派企業管理有限公司（「上海盛派」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的4份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為12,308.79平方米的物業乃出租予上海盛派，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據房地產權證－滬房地閘字(2001)第040266號，總建築面積約為12,308.79平方米的6棟樓宇（包括該物業）乃由上海晟隆擁有，一幅佔地面積約為6,698平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海晟隆，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣4,100元至人民幣5,000元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣146元至人民幣185元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
5.	魔方公寓上海 金橋新金橋路店 中國 上海市 浦東新區 新金橋路581號	魔方公寓上海金橋新金橋路店為一個位於新金橋路的租賃公寓，臨近金橋路，交通設施完善。該物業於1996年落成。 據 貴集團告知，該物業包含261個公寓單元及9個零售單元，總可出租面積約為7,492.52平方米。 根據3份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20.5年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海怡貿商務諮詢有限公司（「上海怡貿」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛照企業管理有限公司（「上海盛照」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的3份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為7,492.52平方米的物業乃出租予上海盛照，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據房地產權證－滬房地浦字(2012)第039256號，總建築面積約為7,492.52平方米的一棟樓宇（包括該物業）乃由上海怡貿擁有，一幅佔地面積約為6,935平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海怡貿，期限到2056年12月30日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,185元至人民幣4,102元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣149元至人民幣179元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
6.	魔方公寓上海 祈連山路社區 中國 上海市 普陀區 綏德路601、603及 607號	魔方公寓上海祈連山路社區為一個位於綏德路的租賃公寓，臨近祈連山南路，交通設施完善。該物業於2006年至2007年期間落成。 據 貴集團告知，該物業包含959個公寓單元及20個零售單元，總可出租面積約為20,606.40平方米。 根據6份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20.3年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海華盛投資有限公司（「華盛投資」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛熠企業管理有限公司（「上海盛熠」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的6份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為20,606.40平方米的物業乃出租予上海盛熠，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據房地產權證－滬房地浦字(2007)第024580號，總建築面積約為36,143.81平方米的5棟樓宇（包括該物業）乃由華盛投資擁有，一幅佔地面積約為135,216平方米的土地的相關土地使用權已出讓予華盛投資，期限到2052年6月17日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣4,100元至人民幣5,000元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣143元至人民幣173元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
7.	魔方公寓上海浦江 蘆恒路社區 中國 上海市 閔行區 蘆恒路18號	魔方公寓上海浦江蘆恒路社區為一個位於蘆恒路的租賃公寓，臨近浦星公路，交通設施完善。該物業於2015年落成。 據 貴集團告知，該物業包含1,324個公寓單元及6個零售單元，總可出租面積約為34,930.80平方米。 根據4份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海天馬電腦繡花有限公司（「上海天馬電腦繡花」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛升企業管理有限公司（「上海盛升」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的4份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為34,930.80平方米的物業乃出租予上海盛升，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據房地產權證－滬房地閔字(2015)第059354號，總建築面積約為34,060.30平方米的一棟樓宇（包括部分該物業）乃由上海天馬電腦繡花擁有，一幅佔地面積約為18,063平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海天馬電腦繡花，期限到2059年8月24日屆滿，作工業用途。
3. 吾等尚未就該物業總建築面積約為870.50平方米的餘下部分取得任何業權證明。
4. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣4,100元至人民幣5,000元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣143元至人民幣173元之間（不含增值稅）。
5. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，因缺乏業權文件而被責令停止使用該物業或被相關部門處罰的風險較低。
6. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
8.	魔方公寓上海浦江 聯航路社區 中國 上海市 閔行區 浦江鎮三達支路 537巷38號	魔方公寓上海浦江聯航路社區為一個位於浦江鎮的租賃公寓，臨近聯航路，交通設施完善。該物業於2014年落成。 據 貴集團告知，該物業包含1,184個公寓單元及2個零售單元，總可出租面積約為20,249.24平方米。 根據2份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海賽奈儷爾服飾有限公司（「上海賽奈儷爾服飾」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛疆企業管理有限公司（「上海盛疆」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的2份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為20,249.24平方米的物業乃出租予上海盛疆，租期到2036年8月8日屆滿，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據房地產權證－滬房地閔字(2014)第013418號，總建築面積約為20,249.24平方米的7棟樓宇（包括該物業）乃由上海賽奈儷爾服飾擁有，一幅佔地面積約為14,434平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海賽奈儷爾服飾，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣1,875元至人民幣3,442元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣138元至人民幣201元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
9.	魔方公寓上海金橋 金豫路社區 中國 上海市 浦東新區 金豫路450號	魔方公寓上海金橋金豫路社區為一個位於金豫路的租賃公寓，臨近寧橋路，交通設施完善。該物業於2011年落成。 據 貴集團告知，該物業包含920個公寓單元及12個零售單元，總可出租面積約為27,794.11平方米。 根據4份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為24年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海齊潤實業有限公司（「上海齊潤實業」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛沐企業管理有限公司（「上海盛沐」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的4份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為27,794.11平方米的物業乃出租予上海盛沐，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據房地產權證－滬房地浦字(2011)第058007號，總建築面積約為31,807.58平方米的3棟樓宇（包括該物業）乃由上海齊潤實業擁有，一幅佔地面積約為13,704平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海齊潤實業，期限到2047年9月14日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,185元至人民幣4,802元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣149元至人民幣179元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
10.	9號樓公寓北京西紅門店 中國 北京市 大興區 西紅門村 宏業東路1號4棟	9號樓公寓北京西紅門店為一個位於西紅門村的租賃公寓，臨近宏祥路，交通設施完善。該物業於2020年落成。 據 貴集團告知，該物業包含400個公寓單元，總可出租面積約為15,655.18平方米。 根據物業租賃合約，該物業由 貴集團租賃，租期為15.5年，作辦公用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	無商業價值

附註：

1. 根據北京金誠光耀文化發展有限公司（「北京金誠光耀」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與城市魔方（北京）物業管理有限公司（「城市魔方（北京）」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的物業租賃合約，總可出租面積約為15,655.18平方米的物業乃出租予城市魔方（北京），作辦公用途。
2. 根據房地產權證（土地）—京（2020）大不動產權第0013654號，總建築面積約15,786.55平方米的樓宇（包括該物業）由北京金誠光耀擁有，佔地面積約為12,731.17平方米的相關土地使用權已出讓予北京金誠光耀，期限到2058年2月28日屆滿，作商業及財務用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,500元至人民幣5,000元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
11.	9號樓公寓北京普樂門 CBD店 中國 北京市 朝陽區 高碑店鎮 陳家林八里莊村 甲2號	9號樓公寓北京普樂門CBD店為一個位於八里莊村的租賃公寓，臨近朝陽路，交通設施完善。該物業於2010年落成。 據 貴集團告知，該物業包含398個公寓單元，總可出租面積約為255,585.67平方米。 根據物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	無商業價值

附註：

1. 根據北京鑫山金月房屋租賃服務中心（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與普樂門公寓管理（北京）有限公司（「普樂門CBD」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為26,492.84平方米的物業乃出租予普樂門CBD，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 吾等尚未獲提供該物業的任何業權證明。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業單元的每月租金介於每套人民幣6,500元至人民幣7,100元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指普樂門CBD已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
12.	魔方公寓上海寶安公路店 中國 上海市 寶山區 寶安公路7弄	魔方公寓上海寶安公路店為一個位於寶安公路的租賃公寓，臨近蕙川公路，交通設施完善。該物業於2015年落成。 據 貴集團告知，該物業包含654個公寓單元及5個零售單元，總可出租面積約為24,500.00平方米。 根據3份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作養老用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海乾麗恒實業有限公司（「上海乾麗恒實業」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海摩珥資產管理有限公司（「上海摩珥」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的3份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為24,500.00平方米的物業乃出租予上海摩珥，作養老用途。
2. 根據房地產權證－滬房地寶字(2016)第001807號，總建築面積約為27,159.66平方米的3棟樓宇（包括該物業）乃由上海乾麗恒實業擁有，一幅佔地面積約為13,841.10平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海乾麗恒實業，期限到2057年2月1日屆滿，作慈善用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣2,000元至人民幣3,000元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣30元至人民幣91元之間（不含增值稅）。
4. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣 無商業價值
13.	魔方公寓廣州 崗貝店 中國 廣州市 白雲區 崗貝路2號	魔方公寓廣州崗貝店為一個位於白雲區的租賃公寓，臨近三元里路，交通設施完善。該物業於2016年落成。 據 貴集團告知，該物業包含584個公寓單元及12個停車位，總可出租面積約為26,004平方米。 根據1份物業租賃合約及2份補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為15年，作公寓及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	

附註：

1. 根據廣州川商實業發展有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方公寓管理（廣州）有限公司（「魔方廣州」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的1份物業租賃合約及2份補充協議，總可出租面積約為26,004.00平方米的物業乃出租予魔方廣州，作公寓及商業用途。
2. 吾等尚未獲提供該物業的任何業權證明。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣2,000元至人民幣2,800元之間，而停車位的每月租金介於每套人民幣600元至人民幣700元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - (a) 魔方廣州已取得相關同意或授權分租該物業；及
 - (b) 因缺乏業權文件而被責令停止使用該物業或被相關部門處罰的風險較低。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
14.	愷頓公寓上海長陽路店 中國 上海市 楊浦區 長陽路1441號	愷頓公寓上海長陽路店為一個位於海運大廈的租賃公寓，臨近長陽路，交通設施完善。該物業於2000年落成。 據 貴集團告知，該物業包含415個公寓單元，總可出租面積約為11,717.16平方米。 根據合作業務協議，該物業由 貴集團租賃，租期為9.5年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據睿拓置業(上海)有限公司(「睿拓置業」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方)與上海凱頓酒店管理有限公司(「上海凱頓」，作為承租人，為 貴公司擁有51%權益的一家附屬公司)訂立的合作業務協議，總可出租面積約為11,717.16平方米的物業乃出租予上海凱頓，作公寓用途。
2. 根據房地產權證－滬房地楊字(1999)第021074號，總建築面積約為26,240.96平方米的2棟樓宇(包括該物業)乃由上海海運(集團)公司(「上海海運」)擁有，一幅佔地面積約為4,966平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海海運，作住宅及辦公用途。
3. 據 貴集團告知，上海海運已將附註2所述樓宇出租予睿拓置業，作公寓用途。
4. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業的每月租金介於每套人民幣4,000元至人民幣5,000元之間(不含增值稅)。
5. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，因缺乏業權文件而被責令停止使用該物業或被相關部門處罰的風險較低。
6. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
15.	魔方公寓上海古北國際社區 中國 上海市 閔行區 虹許路368號	魔方公寓上海古北國際社區為一個位於虹許路的租賃公寓，臨近吳中路，交通設施完善。該物業於2005年落成。 據 貴集團告知，該物業包含312個公寓單元及1個零售單元，總可出租面積約為24,322.16平方米。 根據物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作酒店及公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海鑫再豪實業有限公司（「上海鑫再豪」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海恒碩公寓酒店有限公司（「上海恒碩」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為[24,322.16]平方米的物業乃出租予上海恒碩，作酒店及公寓用途。
2. 根據房地產權證－滬房地閔字(2009)大不動產權第018094號，總建築面積約為27,119.62平方米的2棟樓宇（包括該物業）乃由上海鑫再豪擁有，一幅佔地面積約為31,158平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海鑫再豪，期限到2054年4月29日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業單元的每月租金介於每套人民幣3,000元至人民幣5,500元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣120元至人民幣170元之間（不含增值稅）。
4. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
16.	魔方公寓上海外高橋衡安路社區 中國 上海市 浦東新區 衡安路1000號1棟	魔方公寓上海外高橋衡安路店為一個位於衡安路的租賃公寓，臨近張楊北路，交通設施完善。該物業於2005年落成。 據 貴集團告知，該物業包含562個公寓單元及1個零售單元，總可出租面積約為15,283.54平方米。 根據物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為15年，作零售住宅及辦公用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海永久建築集團有限公司（「上海永久」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛鐸資產管理有限公司（「上海盛鐸」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為15,283.54平方米的物業乃出租予上海盛鐸，作零售住宅及辦公用途。
2. 根據房地產權證－滬房地浦字(2005)地第117910號，總建築面積約為35,115.85平方米的4棟樓宇（包括該物業）乃由上海永久擁有，一幅佔地面積約為83,728平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海永久，期限到2054年8月29日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業單元的每月租金介於每套人民幣2,000元至人民幣3,500元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣120元至人民幣170元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
17.	9號樓公寓杭州濱 文路店 中國 浙江省 杭州市 濱江區 濱文路418號	9號樓公寓杭州濱文路店為一個位於濱文路48號的租賃公寓，臨近彩虹快速路，交通設施完善。該物業於2019年落成。 據 貴集團告知，該物業包含306個公寓單元，總可出租面積約為10,775.88平方米。 根據物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為20年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	無商業價值

附註：

1. 根據杭州東冠樓宇管理有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方億居（杭州）企業管理有限公司（「杭州魔方億居」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為10,775.88平方米的物業乃出租予杭州魔方億居，作公寓用途。
2. 根據房地產權證一浙(2019)杭州市不動產權地第0300761號，總建築面積約為22,294.65平方米的1棟樓宇（包括該物業）乃由杭州冠二股份經濟合作社擁有，一幅佔地面積約為6,370平方米的土地的相關土地使用權已出讓予杭州冠二股份經濟合作社，期限到2055年8月17日屆滿，作商業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣2,800元至人民幣3,300元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指杭州魔方億居已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
18.	魔方公寓上海漢中路店 中國 上海市 靜安區 漢中路158號及 188號	魔方公寓上海漢中路店為一個位於漢中廣場的租賃公寓，臨近恆通路，交通設施完善。該物業於1998年落成。 據 貴集團告知，該物業包含231個公寓單元，總可出租面積約為13,887.97平方米。 根據6份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為12年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海強生客車配件廠有限公司（「上海強生」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海魔方酒店管理有限公司（「魔方酒店管理」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的6份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為13,887.97平方米的物業乃出租予上海魔方酒店管理，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據編號為滬房地開字(2014)第013928號、第015023號的2份房地產權證，總建築面積約為13,887.97平方米的2棟樓宇（包括該物業）乃由上海強生擁有，一幅佔地面積約為8,459平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海強生，期限到2054年8月11日屆滿，作酒店用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣6,500元至人民幣8,000元之間（不含增值稅）。
4. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
19.	魔方公寓上海松江 萬達社區 中國 上海市 松江區 梅家浜路309號	魔方公寓上海松江萬達社區為一個位於梅家浜路的租賃公寓，臨近滬松公路，交通設施完善。該物業於2006年落成。 據 貴集團告知，該物業包含1,148個公寓單元及一個零售單元，總可出租面積約為19,326.30平方米。 根據2份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為9年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海新瓏多實業有限公司（「上海新瓏多」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方（上海）公寓管理有限公司（「魔方上海」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的2份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為19,326.30平方米的物業乃出租予魔方上海，租期到2027年3月19日屆滿，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據編號為滬房地松字(2006)第029390號的一份房地產權證，總建築面積約為31,662.45平方米的9棟樓宇（包括該物業）乃由上海新瓏多擁有，一幅佔地面積約為41,406平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海新瓏多，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣1,500元至人民幣2,500元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣104元至人民幣128元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指魔方上海已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
20.	9號樓公寓北京 輝展閣店 中國 北京市 亦莊經濟技術 開發區 涼水河一街20號	9號樓公寓北京輝展閣店為一個 位於亦莊經濟技術開發區的租賃 公寓，臨近博興路，交通設施完 善。該物業於2005年落成。 據 貴集團告知，該物業包含 999個公寓單元及12個零售單 元，總可出租面積約為35,630.92 平方米。 根據一份物業租賃合約，該物業 由 貴集團租賃，租期為10.25 年，作公寓用途。	於估值日期，該物業 由 貴集團租賃並分 租予不同租戶作公寓 用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據北京博大興投資開發有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與北京輝展資產管理有限公司（「輝展資產」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的兩份物業租賃合約，總可出租面積約為35,630.92平方米的物業乃出租予輝展資產，作公寓用途。
2. 根據兩份房屋所有權證，總建築面積約為32,488.09平方米的8棟樓宇（包括該物業）乃由北京博大興投資開發有限公司擁有。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,400元至人民幣4,300元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米人民幣120元至人民幣140元之間（不含增值稅）。
4. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
21.	上海石泉路店 中國 上海市 普陀區 石泉路475號	上海石泉路店為一個位於石泉路的租賃公寓，臨近武寧路，交通設施完善。該物業於2007年落成。 據 貴集團告知，該物業包含289個公寓單元，總可出租面積約為10,522.36平方米。 根據一份物業租賃合約，該物業由 貴集團租賃，租期為11.3年，作住宅、公寓、酒店及商業用途。	於估值日期，該物業閒置，作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海建匯置業有限公司（「上海建匯」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方（上海）公寓管理有限公司（「魔方上海」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的4份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為10,522.36平方米的物業乃出租予魔方上海，作住宅、公寓、酒店及商業用途。
2. 根據編號為滬房地普字(2008)第007870號的一份房地產權證，建築面積約為11,465.38平方米的一棟樓宇（包括該物業）乃由上海建匯擁有，一幅佔地面積約為3,584平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海建匯，期限到2047年9月14日屆滿，作倉儲用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣3,185元至人民幣4,802元之間（不含增值稅）。
4. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
22.	9號樓公寓北京五 方橋店 中國 北京市 朝陽區 久文路6號	9號樓公寓北京五方橋店為一個位 於久文路6號的租賃公寓，臨近 京哈高速，交通設施完善。該物 業於2014年落成。 據 貴集團告知，該物業包含354 個公寓單元，總可出租面積約為 12,183.00平方米。 根據一份物業租賃合約及補充協 議，該物業由 貴集團租賃，租 期為11.5年，作公寓用途。	於估值日期，該物業 由 貴集團租賃並分 租予不同租戶作公寓 用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據北京永盛康達商業管理有限公司（「永盛康達」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與城市魔方（北京）物業管理有限公司（「城市魔方（北京）」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的一份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為12,183平方米的物業乃出租予城市魔方（北京），作公寓用途。
2. 根據22份房地產權證，該物業中總建築面積約為7,376.35平方米的22個住宅單元乃由汪靜、汪瑋楠和王更擁有，一幅佔地面積約為116,723.35平方米的土地（包括該物業）的相關土地使用權已出讓予汪靜、汪瑋楠和王更，作零售及辦公用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業單元的每月租金介於每套人民幣3,850元至人民幣4,600元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中包括以下內容：
 - (a) 城市魔方（北京）已取得相關同意或授權以分租該物業；及
 - (b) 物業於簽訂租賃合約時已抵押，由於期間抵押權人主張抵押權的可能性較低，因此對 貴公司的不利影響較小。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
23.	魔爾公寓國貿店 中國 北京市 朝陽區 百子灣路38號	魔爾公寓國貿店為一個位於朝陽區百子灣38號的租賃公寓，臨近三環東路，交通設施完善。該店仍在準備中。 據 貴集團告知，該物業包含218個公寓單元，總可出租面積約為9,578.71平方米。 根據一份物業租賃合約，該物業由 貴集團租賃，租期為15年，作為公寓及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃。	無商業價值

附註：

1. 根據北京雁翅樂巢酒店管理有限公司（「北京雁翅樂巢」），作為出租人，為 貴公司獨立第三方）與城市魔方（北京）物業管理有限公司（「城市魔方北京」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的物業租賃合約，總可出租面積約為9,578.71平方米的物業乃出租予北京雁翅樂巢，作公寓及商業用途。
2. 根據58份房屋所有權證，總建築面積約為9,578.71平方米的一棟樓宇由Beijing Peiheng Anxin Enterprise Management Co., Ltd.擁有，一幅佔地面積約為3,081.96平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海良信電器，作住宅用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣8,000元至人民幣12,000元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指城市魔方北京已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
24.	9號樓公寓上海寶山萬達店 中國 上海市 寶山區 共和新路5288號	9號樓公寓上海寶山萬達店為一個位於共和新路5288號的租賃公寓，臨近南北高架橋，交通設施完善。該物業於2008年落成。 據 貴集團告知，該物業包含287個公寓單元，總可出租面積約為10,438.59平方米。 根據一份物業租賃合約及3份補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期約為15年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海寶渡物業管理有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方（上海）公寓管理有限公司朝陽分公司（「上海魔方」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的一份物業租賃合約及3份補充協議，總可出租面積約為10,438.59平方米的物業乃出租予上海魔方，作公寓用途。
2. 根據編號為滬房地寶字(2008)第052769號的一份房地產權證，建築面積約為28,028.07平方米的樓宇（包括該物業）乃由上海野橋集團有限公司擁有，一幅佔地面積約為26,953平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海野橋集團有限公司，期限到2042年3月24日屆滿，作商業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣4,200元至人民幣4,800元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指上海魔方已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
25.	魔方公寓上海海倫路地鐵站店 中國 上海市漢口區 四平路273號3-4樓	魔方公寓上海海倫路地鐵站店為一個位於西平路的租賃公寓，臨近海倫路，交通設施完善。該物業於1997年落成。 據 貴集團告知，該物業包含164個公寓單元，總可出租面積約為5,356.09平方米。 根據3份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為19.5年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途。	無商業價值

附註：

1. 根據上海帆船商務諮詢有限公司（「上海帆船」，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海智方酒店管理有限公司（「上海智方」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的3份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為5,356.09平方米的物業乃出租予上海智方，租期到2039年1月31日屆滿，作公寓用途。
2. 根據房地產權證－滬(2019)洪字不動產權地第000038號，總建築面積約為5,356.09平方米的一棟樓宇（包括該物業）乃由上海帆船擁有，一幅佔地面積約為4,458平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海帆船，作綜合用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣5,000元至人民幣7,000元之間（不含增值稅）。
4. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
26.	9號樓公寓杭州紹興路店 中國 浙江省 杭州市 拱墅區 楊六堡路16號	9號樓公寓杭州紹興路店為一個位於楊六堡路16號的租賃公寓，臨近德勝快速路，交通設施完善。該物業於2018年落成。 據 貴集團告知，該物業包含333個公寓單元，總可出租面積約為11,316.00平方米。 根據一份物業租賃合約及2份補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期約為15年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據杭州永創網路科技有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方億居（杭州）企業管理有限公司楊六堡分公司（「杭州魔方億居楊六堡分公司」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的一份物業租賃合約及2份補充協議，總可出租面積約為11,316.00平方米的物業乃出租予杭州魔方億居楊六堡分公司，作公寓用途。
2. 根據編號為浙(2018)杭州市不動產權第0293690號的一份房地產權證，建築面積約為14,122.59平方米的樓宇（包括該物業）乃由杭州市下城區東新街道長木經濟合作社擁有，一幅佔地面積約為6,502平方米的土地的相關土地使用權已出讓予杭州市下城區東新街道長木經濟合作社，期限到2054年12月22日屆滿，作商業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣2,500元至人民幣3,100元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指杭州魔方億居楊六堡分公司已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
27.	魔方公寓上海交通大學店 中國 上海市 徐匯區 番禺路888號	魔方公寓上海交通大學店為一個位於番禺路888號的租賃公寓，臨近虹橋路，交通設施完善。該物業於1975年落成。 據 貴集團告知，該物業包含152個公寓單元及3個零售單元，總可出租面積約為7,423平方米。 根據一份物業租賃合約及2份補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期約為15年，作公寓及商業用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓及零售用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海兆力投資管理有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與魔方（上海）公寓管理有限公司（「魔方上海」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的一份物業租賃合約及2份補充協議，總可出租面積約為7,423平方米的物業乃出租予魔方上海，作公寓及商業用途。
2. 根據編號為滬房地徐字(2003)第019922號的一份房地產權證，建築面積約為14,355平方米的樓宇（包括該物業）乃由上海市美術印刷廠擁有。該物業的土地使用權已劃撥予上海市美術印刷廠，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣6,000元至人民幣7,000元之間，而一樓零售單元的每月租金介於每平方米每日人民幣9元至人民幣12元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中指魔方上海已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
28.	魔方公寓北京三元橋店 中國 北京市 朝陽區 靜安里45棟	魔方公寓北京三元橋店為一個位於朝陽區靜安里45棟的租賃公寓，臨近東三環路，交通設施完善。該物業於2000年落成。 據 貴集團告知，該物業包含195個公寓單元，總可出租面積約為7,500平方米。 根據一份物業租賃合約及補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為13.25年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據和潤酒店(北京)有限公司(「和潤酒店」)，作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方)與城市魔方(北京)科技有限公司(「城市魔方(北京)科技」)，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司)訂立的一份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為7,500平方米的物業乃出租予城市魔方(北京)科技，作公寓用途。
2. 根據編號為京房權證朝國字地第00450號的一份房屋所有權證，建築面積約為8,994.90平方米的樓宇(包括該物業)乃由北京襯衫廠擁有，作住宅用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業單元的每月租金介於每套人民幣6,500元至人民幣7,100元之間(不含增值稅)。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，城市魔方(北京)科技已取得相關同意或授權以分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市價 人民幣
29.	魔方公寓上海 浦江月路社區 中國 上海市 閔行區 恒南路1501弄8號	魔方公寓上海浦江月店為一個位於恒閔路1501弄8號的租賃公寓，臨近浦星公路，交通設施完善。該物業於2020年落成。 據 貴集團告知，該物業包含338個公寓單元，總可出租面積約為7,088.00平方米。 根據一份物業租賃合約及一份補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期為17年，作為公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或空置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海凡德新材料科技有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與微領地創客空間運營管理集團股份有限公司（「微領地創客空間」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的一份物業租賃合約及補充協議，總可出租面積約為7,088.00平方米的物業乃出租予微領地創客空間，作公寓用途。
2. 根據房地產權證－滬(2020)閔字不動產權地第000159號，總建築面積約為9,598.30平方米的一棟樓宇（包括該物業）乃由上海凡德新材料科技有限公司擁有，一幅佔地面積約為5,441.90平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海凡德新材料科技有限公司，期限到2037年3月31日屆滿，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業的每月租金介於每套公寓單元人民幣2,500元至人民幣3,300元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中微領地創客空間已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期 現況下的市值 人民幣
30.	魔方公寓上海恒豐路店 中國 上海市 靜安區 恒豐路610號	魔方公寓上海恒豐路店為一個位於恒豐路610號的租賃公寓，臨近北橫通道，交通設施完善。該物業於1997年落成。 據 貴集團告知，該物業包含260個公寓單元，總可出租面積約為7,104.3平方米。 根據一份物業租賃合約及4份補充協議，該物業由 貴集團租賃，租期約為15年，作公寓用途。	於估值日期，該物業由 貴集團租賃並分租予不同租戶作公寓用途或閒置。	無商業價值

附註：

1. 根據上海定向投資管理有限公司（作為出租人，為 貴公司的一名獨立第三方）與上海盛翀企業管理有限公司（「上海盛翀」，作為承租人，為 貴公司的一家全資附屬公司）訂立的一份物業租賃合約及4份補充協議，總可出租面積約為7,104.3平方米的物業乃出租予上海盛翀，作公寓用途。
2. 根據編號為滬房地閔字(1997)第001041號的一份房地產權證，建築面積約為16,783平方米的一棟樓宇（包括該物業）乃由上海華豐搪瓷廠擁有，一幅佔地面積約為5,972平方米的土地的相關土地使用權已出讓予上海華豐搪瓷廠，作工業用途。
3. 根據吾等的調查，吾等已識別並分析附近地區與該物業具有類似特徵的各種相關租賃例證。可比物業公寓單元的每月租金介於每套人民幣4,800元至人民幣5,300元之間（不含增值稅）。
4. 吾等從 貴公司的中國法律顧問獲得一份有關該物業權益的法律意見，其中上海盛翀已取得相關同意或授權分租該物業。
5. 吾等將該物業評為無商業價值，理據為其租賃性質及轉讓限制。

A. 有關本集團的進一步資料

1. 註冊成立

本公司於2012年5月15日根據開曼公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。由於本公司於開曼群島註冊成立，其業務營運須遵守開曼公司法以及其包括組織章程大綱及細則的組織章程。有關組織章程大綱及細則的若干條文以及開曼公司法的相關方面的概要載於本文件「附錄四 – 本公司組織章程及開曼群島公司法概要」。

本公司已設立香港主要營業地點（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓），並已於2022年3月25日根據公司條例第16部註冊為非香港公司。霍寶兒女士已獲委任為本公司的授權代表，以代表本公司在香港接收法律程序文件及通知。在香港接收法律程序文件的地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。

2. 本公司股本變動

於2012年5月15日註冊成立後，本公司的法定股本為500美元，分為5,000,000股每股面值0.0001美元的股份。截至最後實際可行日期，本公司的法定股本為846.2166美元，分為846,216,600股每股0.000001美元的股份。

本公司於緊接最後實際可行日期前兩年內的法定及已發行股本（按情況而定）變動載列如下：

- (i) 於2021年9月28日，本公司向Peridot Gem Group配發及發行26,380,368股每股面值0.000001美元的E系列優先股；
- (ii) 根據於2021年9月28日通過的股東書面決議案，本公司重新指定其法定股本，使其變為846.2166美元，分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份，包括(i)250,816,577股普通股，(ii)29,629,600股A系列優先股，(iii)243,670,700股B系列優先股，(iv)141,077,996股C系列優先股，(v)102,249,489股D系列優先股，及(vi)78,772,238股E系列優先股；
- (iii) 於2022年7月18日，本公司與鄭南雁先生（主席兼非執行董事）及FortuNews Holdings訂立豁免貸款契據（「**FortuNews Holdings**股份退回」），據此，FortuNews Holdings退回22,496,548股C系列優先股。於完成FortuNews Holdings股份退回後，22,496,548股C系列優先股已註銷，本公司已發行流通股份總數由686,353,994股減至663,857,446股；及

附錄六

法定及一般資料

- (iv) 於2022年8月1日，本公司與柳佳女士（執行董事兼首席執行官）及KWJ Investment Management Limited（柳佳女士全資擁有的公司）訂立協議（「KWJ Investment解除」），據此，本公司同意自KWJ投資回購2,095,660股普通股，使KWJ投資有關交易解除。於完成KWJ Investment解除後，2,095,660股普通股已註銷，本公司已發行流通股份總數由663,857,446股減至661,761,786股；及
- (v) 於2022年9月18日，本公司、上海茉株企業管理諮詢有限公司（本公司間接全資附屬公司，「上海茉株」）、丁敏女士、瀚冰（上海）企業管理有限公司（「上海瀚冰」）及深圳胤達投資中心（有限合夥）（「深圳胤達」）訂立股份互換協議，據此(i)上海瀚冰及深圳胤達同意將其於上海瀚墨（本公司非全資附屬公司）的合共40.06%股權轉讓予上海茉株，及(ii)作為代價，本公司同意向丁敏女士及深圳胤達各自控股公司發行25,037,391股及4,841,485股本公司普通股（「上海瀚墨股份互換」）。截至最後實際可行日期，本公司尚未向丁敏女士及深圳胤達的控股公司配發及發行上述普通股，預計上述配發及發行將於上市委員會進行聆訊前完成。於上海瀚墨股份互換完成後，本公司已發行流通股份總數將由661,761,786股增加至691,640,662股。

根據於[[●]年[●]月[●]日]通過的董事書面決議案，我們的法定股本由846.2166美元（分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份）增至[編纂]（分為[編纂]股每股面值0.000001美元的股份），於[編纂]生效。

除上文所披露者外，本公司法定或已發行股本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授予本公司十名董事、高級管理層及若干主要僱員的購股權（對應33,786,487股股份）已獲行使。預計上述33,786,487股[編纂]行使股份將於[編纂]發行予信託控股公司。詳情請參閱下文「一D. [編纂]前購股權計劃」。

3. 主要實體的股本變動

我們附屬公司的公司資料及詳情的摘要載於本文件附錄一所載會計師報告附註1。

下文載列緊接本文件日期前兩年內對我們的經營業績作出重大貢獻的附屬公司的註冊資本變動情況（「主要實體」）。

魔方投資

於2020年10月26日，魔方投資的註冊資本由236,973,235美元增至336,973,235美元。

魔方上海

於2021年1月14日，魔方上海的註冊資本由人民幣800,000,000元增至人民幣1,000,000,000元。

魔方南京

於2021年1月15日，魔方南京的註冊資本由人民幣530,000,000元增至人民幣730,000,000元。

上海灝吉公寓管理有限公司（「上海灝吉」）

於2021年12月10日，上海灝吉的註冊資本由人民幣5,000,000元增至人民幣6,600,000元。

除上文所披露者外，我們主要實體的註冊資本於緊接本文件日期前兩年內並無變動。

4. 股東於[[●]年[●]月[●]日]通過的書面決議案

根據本公司股東於[[●]年[●]月[●]日]通過的書面決議案，其中包括：

- (a) 批准及採納組織章程大綱及細則，自[編纂]起生效；
- (b) 批准及採納股份轉換及股份重新指定，自[編纂]起生效；
- (c) 本公司的法定股本由846.2166美元（分為846,216,600股每股面值0.000001美元的股份）增至[編纂]（分為[編纂]股每股面值0.000001美元的股份），於[編纂]生效；
- (d) 待(1)上市委員會[編纂]本文件所述已發行及將發行股份的[編纂]及[編纂]；
(2)本公司（為我們本身及代表[編纂]）及[編纂]（為其本身及代表[編纂]）正

式釐定[編纂]；及(3)[編纂]在[編纂]項下的責任成為無條件且並無根據[編纂]的條款或以其他方式終止（在各情況下均於[編纂]可能指定的日期或之前）：

- (i) 批准[編纂]（包括[編纂]），批准建議根據[編纂]配發及發行[編纂]，亦授權董事釐定[編纂]的[編纂]並配發及發行[編纂]；
- (ii) 33,786,487股股份將於[編纂]根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃項下已行使購股權發行；
- (iii) 授予董事一般無條件授權，以配發、[編纂]（包括需要或可能需要配發及發行股份而作出要約或協議或授出證券的權力）（惟不包括根據供股，或根據組織章程細則或根據股東於股東大會授出的特別授權配發及發行股份以代替股份全部或部分股息的任何以股代息計劃或類似安排）未發行股份，惟有關未發行股份不可超過緊隨[編纂]完成後已發行股份數目的20%（不計及[編纂]前因行使[編纂]可能配發及發行的任何股份以及因行使根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃已授出的購股權而將予發行的任何股份）；
- (iv) 授予董事一般無條件授權（「購回授權」），行使本公司一切權力，在聯交所或本公司證券可能[編纂]且獲證監會及聯交所為此認可的任何其他證券交易所購回本身股份，惟購回的股份數目不得超過緊隨[編纂]完成後已發行股份（不包括[編纂]前任何因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份及因行使根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的購股權而將予發行的任何股份）數目的10%；及
- (v) 擴大上文第(iii)段所述一般無條件授權，方式為於董事根據該項一般授權可能配發及發行或同意有條件或無條件配發及發行的已發行股份數目中，加入相等於本公司根據上文第(iv)段所述購回授權購回的已發行股份總數。

上文第(d)(iii)、(d)(iv)及(d)(v)段所述各項一般授權將一直有效，直至下列日期為止（以最早發生者為準）：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的限期屆滿時；或
- (iii) 股東在股東大會通過普通決議案撤回或修改該授權時。

5. 本公司購回股份

以下各段載有（其中包括）聯交所規定就購回本身證券須載入本文件的若干資料。

(a) 上市規則的規定

(i) 股東批准

以聯交所為第一[編纂]地的公司之所有購回證券（如為股份，則須為繳足股份）計劃，須事先經股東在股東大會通過普通決議案以一般授權（「購回授權」）或就特定交易作出特別授權的方式批准。

根據股東於2022年[●]通過的決議案，董事獲授購回授權，授權彼等行使本公司一切權力，於(1)本公司下屆股東週年大會結束；(2)任何適用法律或組織章程細則規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿；或(3)股東在股東大會通過普通決議案修改或撤回該授權之日（以最早發生者為準）之前任何時間，在聯交所或本公司證券可能[編纂]且獲證監會及聯交所為此認可的任何其他證券交易所購回股份，該等股份數目將最多佔已發行及將予發行及本文件所述將予發行股份總數（不包括[編纂]前任何因行使[編纂]而可能配發及發行的任何股份及因行使根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的購股權而將予發行的任何股份）的10%。

(ii) 資金來源

購回須以組織章程大綱及細則和香港及開曼群島適用法律規定合法撥作此用途的資金撥付。上市公司不得在聯交所以非現金代價或非聯交所交易規則不時規定的結算方式購回本身證券。根據開曼法律，本公司作出的購回須以利潤、就購回而發行新股份的所得款項、股份溢價賬的進賬或資本（倘若組織章程細則許可及符合開曼公司法）撥付。購回時應付高於購回股份面值的溢價須以利潤、股份溢價賬的進賬或資本（倘若組織章程細則許可及符合開曼公司法）撥付。

(iii) 交易限制

上市公司可在聯交所購回的股份總數不得超過已發行股份總數的10%。未經聯交所事先批准，公司不得於緊隨購回後30日內發行或宣佈擬發行新證券（因有關購回前尚未行使的認股權證、購股權或可要求公司發行證券的類似工具獲行使而發行證券除外）。此外，上市公司不得以較前五個交易日股份在聯交所買賣的平均收市價高5%或以上的購買價在聯交所購回股份。

倘若購回證券會導致公眾人士所持上市證券數目降至低於聯交所規定的相關指定最低百分比，則上市規則亦禁止上市公司購回證券。上市公司須促使其委任購回證券的經紀應聯交所要求向聯交所披露有關購回的資料。

(iv) 購回股份的地位

所有購回證券的上市地位（不論在聯交所或其他證券交易所）會自動註銷，有關股份的股票亦須註銷及銷毀。然而，根據開曼群島法律，購回股份不會視為削減法定股本金額。

(v) 暫停購回

發生股價敏感事件或作出股價敏感決定後直至公佈相關股價敏感資料前，上市公司不得購回任何證券。尤其於緊接以下較早日期前一個月內：
(a) 批准上市公司任何年度、半年度、季度或任何其他中期業績（無論上市規則有否規定）的董事會會議日期（指根據上市規則首次知會聯交所的日期）及(b) 上市公司根據上市規則刊發任何年度或半年度或季度或任何其他中期業績公告（無論上市規則有否規定）的最後期限，上市公司不得在聯交所購回證券，惟特殊情況除外。此外，倘若上市公司違反上市規則，或會遭聯交所禁止在聯交所購回證券。

(vi) 呈報規定

在聯交所或其他證券交易所購回證券的若干資料須不遲於下一個營業日早市開始或任何開市前時段（以較早者為準）前30分鐘向聯交所呈報。此外，上市公司的年報須披露在有關年度購回證券的詳情，包括購回證券數目的每月分析、每股股份的購買價或就全部購回支付的最高價及最低價（如相關）與已付總價。

(vii) 核心關連人士

上市規則規定，公司不得在知情的情況下於聯交所自「核心關連人士」（即公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東或彼等緊密聯繫人（定義見上市規則））購回證券，而核心關連人士亦不得在知情的情況下向公司出售證券。

(b) 購回的理由

董事相信，股東授予董事一般授權准許本公司在市場購回股份符合本公司及股東最佳利益。股份購回僅於董事相信該等購回對本公司及股東有利時方會進行。有關購回可提高每股資產淨額及／或每股盈利（視乎當時市況、資金安排及其他情況而定）。

(c) 購回的資金

購回股份時，本公司僅可動用根據組織章程細則及開曼群島適用法律可合法撥作此用途的資金。董事不得在聯交所以非現金代價或非聯交所交易規則規定的結算方式購回股份。根據上文所述，董事作出的購回須以本公司利潤、就購回而發行新股份的所得款項或來自股份溢價賬的進賬金額，或資本（倘若組織章程細則許可及符合開曼公司法）撥付，購回時應付溢價則以本公司利潤、本公司股份溢價賬的進賬或資本（倘若組織章程細則許可及符合開曼公司法）撥付。

然而，倘若行使一般授權會對本公司的營運資金需求或董事認為不時恰當的負債水平造成重大不利影響，則董事不擬行使一般授權。

(d) 股本

倘若悉數行使購回授權，按緊隨[編纂]完成後已發行[編纂]股股份（假設(i) [編纂]未獲行使；(ii) 33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii) [編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股）計算，本公司於下列最早日期前最多可購回[編纂]股股份：

- 本公司下屆股東週年大會結束時（除非股東在股東大會上通過普通決議案無條件或有條件延展）；
- 組織章程細則或任何其他適用法律規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；或
- 股東在股東大會通過普通決議案撤回、修訂或續訂購回授權之日。

(e) 一般事項

截至最後實際可行日期，董事或(就彼等作出一切合理查詢後所知)其聯繫人現時無意向本公司或我們附屬公司出售任何股份。

董事向聯交所承諾，彼等將於適當情況下根據上市規則、細則及開曼群島現行及不時經修訂的適用法律行使購回授權。

倘若購回股份導致股東佔本公司投票權權益比例增加，則根據收購守則，該增加將視為收購。因此，一名股東或一組一致行動的股東可能取得或鞏固對本公司的控制權，並須按照收購守則規則26提出強制收購要約。除上述者外，就董事所知，根據購回授權進行任何購回不會導致收購守則所載的後果。

倘若購回股份引致公眾人士所持股份數目減至低於當時已發行股份的25%，則須獲聯交所同意豁免遵守上市規則有關上述公眾持股量的規定後方可進行。除特殊情況外，聯交所一般不會授出此項豁免。

概無本公司核心關連人士知會本集團，倘若購回授權獲行使，彼現時有意向本公司出售股份或承諾不會如此行事。

B. 有關我們業務的進一步資料

1. 重大合約概要

本集團成員公司於本文件日期前兩年內訂立下列重大或可能屬重大的合約(即非日常業務過程中訂立的合約)：

(a) [編纂]；及

(b) [編纂]。





附錄六

法定及一般資料

2. 知識產權

(a) 商標

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們業務屬重大的商標的註冊所有人：

編號	商標	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊編號	屆滿日期	類別
1.		魔方投資	中國	13752103	2025年3月6日	36
2.		魔方投資	中國	17925626	2026年11月6日	45
3.		魔方投資	中國	20268590	2027年7月27日	36
4.		魔方投資	中國	19295509	2027年6月27日	45

(b) 版權

截至最後實際可行日期，本集團為以下董事認為對我們的業務屬重大的版權的註冊所有人：

編號	版權	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊編號	首次發表日期	註冊日期
1.	生活就該有MO有樣	魔方投資	中國	國作登字－ 2020-F-01089332	2018年 3月28日	2020年 7月31日
2.	生活就該有MO有樣 要租房，選魔方	魔方投資	中國	國作登字－ 2020-F-01089333	2018年 3月28日	2020年 7月31日
3.	魔方公寓產品手冊	上海魔域投資 管理有限公司	中國	國作登字－ 2018-L-00633845	2018年 11月19日	2018年 11月19日

附錄六

法定及一般資料

編號	版權	註冊所有人名稱	註冊地點	註冊編號	首次發表日期	註冊日期
4.	小MO卡通主體圖像及小MO的表情包圖像	上海魔域投資管理有限公司	中國	國作登字－ 2018-F-00508522	2018年 3月19日	2018年 3月19日
5.	More魔爾logo組合形式中「M」「R」「E」作品	上海魔域投資管理有限公司	中國	國作登字－ 2017-L-00386516	2017年 9月13日	2017年 9月13日
6.	小魔－三視圖	上海魔域投資管理有限公司	中國	國作登字－ 2022-F-10140483	2022年 5月4日	2022年 7月14日
7.	小魔－帶薪拉屎	上海魔域投資管理有限公司	中國	國作登字－ 2022-F-10140481	2022年 5月4日	2022年 7月14日
8.	小魔－隨性如我	上海魔域投資管理有限公司	中國	國作登字－ 2022-F-10140480	2022年 5月4日	2022年 7月14日

(c) 域名

截至最後實際可行日期，本集團為以下域名的擁有人，董事認為該等域名對我們業務而言屬重大：

編號	域名	註冊所有人名稱	註冊編號	註冊日期	屆滿日期
1.	52mf.cn	上海魔域投資管理有限公司	滬ICP備15051961號	2021年 3月16日	2025年 12月15日
2.	52mf.com.cn	上海魔域投資管理有限公司	滬ICP備15051961號	2021年 3月16日	2025年 8月25日
3.	52mf.com	魔方上海	滬ICP備19031050號	2020年 3月13日	2023年 11月17日
4.	huizhanchan.com	北京輝展資產管理有限公司	京ICP備14035543號	2014年 8月1日	2024年 7月15日
5.	zhumj.cn	上海瀚墨	滬ICP備20007476號	2020年 3月27日	2023年 6月21日

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，概無其他對我們的業務而言屬重大的商標或服務標記、專利、知識產權或工業產權。

C. 有關董事及主要股東的進一步資料

1. 董事

(a) 權益披露 – 董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證擁有的權益及淡倉

緊隨[編纂]完成後（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股），就董事所知，董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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司或聯交所的權益或淡倉（包括其根據證券及

附錄六

法定及一般資料

期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

姓名	職位	權益性質	截至最後實際可行日期		緊隨[編纂]完成後	
			所持有的股份		所持有的股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
鄭南雁先生	非執行董事兼	於受控法團的權益 ⁽²⁾	22,496,548	3.40%	[編纂]	[編纂]
	董事會主席	信託受益人 ⁽³⁾	2,446,594	0.37%	[編纂]	[編纂]
柳佳女士	執行董事兼	於受控法團的權益 ⁽⁴⁾	2,095,659	0.32%	[編纂]	[編纂]
	首席執行官	信託受益人 ⁽⁵⁾	16,110,393	2.43%	[編纂]	[編纂]
張其奇先生	非執行董事	信託管理人 ⁽⁶⁾	33,786,487	5.11%	[編纂]	[編纂]

附註：

- (1) 假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股。
- (2) 截至最後實際可行日期，FortuNews Holdings持有本公司22,496,548股普通股。FortuNews Holdings由鷗翎投資間接控制。鷗翎投資的普通合夥人為 Ocean Voyage L.P.。Ocean Voyage L.P.的普通合夥人為Ocean General Partners Limited，後者由主席兼非執行董事鄭南雁先生間接持有50%權益。因此，根據證券及期貨條例，鄭南雁先生被視為於FortuNews Holdings持有的本公司的股份中擁有權益。
- (3) 根據2020年[編纂]前購股權計劃，於最後實際可行日期，2,446,594份購股權已授予鄭南雁先生，將於[編纂]發行予信託控股公司。
- (4) 截至最後實際可行日期，KWJ Investment持有本公司的2,095,659股普通股。KWJ Investment由柳佳女士全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，柳佳女士被視為於KWJ Investment持有的本公司的股份中擁有權益。
- (5) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃，截至最後實際可行日期，合共16,110,393份購股權已授予柳佳女士，均將於[編纂]發行予信託控股公司。

- (6) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃（統稱「[編纂]前購股權計劃」），33,786,487股[編纂]行使股份將於[編纂]日期當日根據已行使[編纂]前購股權獲配發及發行。為便於管理[編纂]前購股權計劃，根據日期為2022年4月30日的董事會決議案，本公司委聘富途信託有限公司作為受託人（「受託人」）設立信託（「僱員持股計劃信託」）。受託人將通過一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司（由受託人指定的僱員持股計劃信託全資擁有（「信託控股公司」））持有33,786,487股[編纂]行使股份，並根據本公司與受託人之間簽立的相關信託契約條款及條件管理[編纂]行使股份。本公司亦已委任非執行董事張其奇先生擔任信託管理人（「信託管理人」），以管理僱員持股計劃信託，並有權酌情行使僱員持股計劃信託下的信託管理人權力。受託人應遵循信託管理人的指示進行相關行動，以協助管理[編纂]前購股權計劃。

(b) 董事服務合約及委任函

執行董事

我們的執行董事已與本公司訂立服務合約。根據該協議，柳佳女士同意擔任執行董事，初始任期自董事會批准委任當日起計為期三年，或直至[編纂]後本公司第三次股東週年大會為止（以較早者為準）。任何一方均有權發出不少於三個月的書面通知終止協議。本公司的薪酬政策詳情載於「董事及高級管理層－董事及高級管理層的薪酬」一節。

根據現行安排，概無應付執行董事的年度董事袍金。

非執行董事

各非執行董事[已]與本公司[訂立]委任函。非執行董事任期自[編纂]起計為期三年或直至[編纂]後本公司第三次股東週年大會（以較早者為準），（惟須按組織章程細則所規定退任）直至根據委任函的條款與條件或由其中一方向另一方提前發出不少於一個月的書面通知予以終止為止。根據該等委任函，非執行董事無權就其非執行董事身份收取年度薪金。

獨立非執行董事

各獨立非執行董事[已]與本公司[訂立]委任函。初始任期自本文件日期起計為期三年或直至[編纂]後本公司第三次股東週年大會（以較早者為準），（惟須按組織章程細則所規定退任）直至根據委任函的條款與條件或由其中一方向另一方提前發出不少於三個月的書面通知予以終止為止。

除上文披露者外，概無董事已經或將會與本集團任何成員公司訂立服務合約（於一年內屆滿或僱主可於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）的合約除外）。

(c) 董事薪酬

董事以薪金、津貼、實物福利、退休金計劃供款及以股份為基礎的付款形式收取薪酬。截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年以及截至2022年6月30日止六個月，董事應佔薪酬總額（包括工資、薪金、獎金、退休金成本、其他僱員福利及以股份為基礎的薪酬開支）為零、零、零及人民幣8.6百萬元。

根據目前有效的安排，估計截至2022年12月31日止年度給予董事的薪酬總額（不包括酌情花紅、購股權及其他實物福利）將不會高於約人民幣2.7百萬元。

除於一年內到期或可由僱主在一年內終止而毋須支付補償（法定補償除外）的合約外，概無董事已與或擬與本公司簽訂服務合約。

2(a). 主要股東

關於緊隨[編纂]完成後（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股）將於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉的人士的資料，請參閱本文件「主要股東」。

除本文件下文「2(b).於本集團其他成員公司的權益」及「主要股東」所披露者外，截至最後實際可行日期，就董事所知概無任何人士將於緊隨[編纂]完成後（假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益，或就此類股本擁有購股權。

2(b). 於本集團其他成員公司的權益

據董事所知，截至最後實際可行日期，以下人士（不包括我們）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	股東名稱	擁有權 概約百分比
上海魔燕企業管理諮詢有限公司	燕鵬（上海）股權投資基金 管理合夥企業（有限合夥）	49.00%
上海家佑公寓管理有限公司	上海夢佑投資管理有限公司	49.00%
上海凱頓酒店管理有限公司	邸元女士	48.84%
寧波愷頓酒店管理有限公司	邸元女士	47.00%
廣州魔方智天公寓管理有限公司	廣州智天投資有限公司	45.00%
天津凱頓陽光酒店管理有限公司	邸元女士	30.00%
江蘇鴻燕商業管理有限公司	蘇州鴻北投資發展有限公司	30.00%

附錄六

法定及一般資料

附屬公司名稱	股東名稱	擁有權 概約百分比
上海瀚墨 ⁽¹⁾	瀚冰(上海)企業管理 有限公司	33.58%
北京輝展資產管理有限公司	輝展智控(北京)企業管理 有限公司 ⁽²⁾	20.00%
深圳微客公寓投資管理有限公司	深圳市未來城資產管理 有限公司	20.00%
上海魔方鼎明酒店管理有限公司	上海鼎明賓館經營管理 有限公司	15.00%
居其屋(上海)企業管理諮詢 有限公司	武哲先生	15.00%
燕躍(蘇州)商業管理有限公司	華躍(蘇州)文化科技有限 公司	10.00%

附註：

1. 上海瀚墨股份互換完成後，上海瀚墨將成為本公司的間接全資附屬公司。更多資料請參閱「歷史及公司架構－我們的成立、主要股權變動及本集團發展－16. 上海瀚墨股份互換」。
2. 前稱北京輝恒亦和科技開發有限公司。

3. 有關董事的進一步資料

PERLMAN Jeffrey David先生、吳凱盈女士和張其奇先生

我們的三名非執行董事是華平投資及其聯屬公司的僱員，而該等公司於亞太地區的房地產行業有其他投資，可能直接或間接與本公司的業務構成競爭。該等非執行董事或會就其受僱而於該等企業擔任董事職務。我們的董事概無於上市規則第8.10條所指的本公司任何主要競爭對手中擁有權益。

PERLMAN Jeffrey David先生、吳凱盈女士和張其奇先生各自為Weave Living (「Weave」) 及錦和資管多家附屬公司的董事。Weave通過其自有物業為香港的千禧一代及年輕人才提供優質、現代、交通便利及可負擔的生活空間。錦和資管是一家專注於收購具有高增長潛力的物業並將其轉變為租賃公寓及創意辦公空間的企業。錦和資管管理着佰舍，一個精品服務式公寓品牌，面向成功企業家、外籍人士及高管等高端客戶。

張其奇先生亦為微領地創客空間運營以及由華平投資及微領地創客空間運營母公司成立的合營企業之董事。微領地創客空間運營及上述合營企業專注於收購、發展及營運租賃公寓物業資產。

鄭南雁先生

鄭南雁先生為德隴集團 (「德隴集團」) 多間成員公司的董事。德隴集團從事酒店管理業務。

4. 免責聲明

除「董事及高級管理層」、「與華平投資的關係」、「主要股東」及「-C.有關董事及主要股東的進一步資料 - 1.董事」所披露者外：

- (a) 本公司董事或最高行政人員概無於本公司或其相聯法團 (定義見證券及期貨條例) 的股份、相關股份或債權證中擁有於股份在聯交所[編纂]時隨即須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第352條規定須登記於該條例所指登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則規定須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；

- (b) 在計及根據[編纂]而可能獲認購以及根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃配發及發行的任何股份的情況下，就本公司任何董事或最高行政人員所知，並無其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）將於緊隨[編纂]完成後擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露的股份及相關股份的權益或淡倉或（非本集團成員公司）直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會投票的任何類別股本面值10%或以上的權益；
- (c) 董事或本附錄「E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述專家概無於本公司發起過程中或於緊接本文件日期前兩年內於本集團任何成員公司所買賣或租賃或本集團任何成員公司擬買賣或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (d) 於截至本文件日期止兩個年度內，概無就發行或出售本公司任何股份或債權證而給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特殊條款；
- (e) 董事概無在於本文件日期仍然存續且對本集團整體業務而言屬重要的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (f) 概無董事與本集團任何成員公司訂有任何現有或建議服務合約，惟不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約；及
- (g) 據董事所知，截至最後實際可行日期，概無董事、彼等各自的緊密聯繫人（定義見上市規則）或擁有本公司已發行股份總數5%以上權益的本公司股東擁有本集團五大客戶或五大供應商的任何權益。

D. [編纂]前購股權計劃

1. 2017年[編纂]前僱員持股計劃

主要條款概要

下文為本公司2017年購股權計劃（「2017年[編纂]前僱員持股計劃」）主要條款概要，經本公司董事會於2022年4月30日修訂、重述及追認。2017年[編纂]前僱員持股計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。

(a) 目的

2017年[編纂]前僱員持股計劃旨在為擔負重要職責的職位招攬及挽留最優秀的人才，向選定僱員、董事、顧問提供額外獎勵並通過允許該等人士獲得本公司股份而給予該等人士獲得本公司成功的自營權益或增加該權益的機會促進本公司業務取得成功。2017年[編纂]前僱員持股計劃就授出可購買本公司股份的購股權作出規定。

(b) 合資格參與者

身為本集團或本集團任何成員公司直接或間接持有其絕大部分所有權權益的任何公司（統稱為「服務提供商」）或為服務提供商利益就本公司任何僱員福利計劃設立的信託或公司的僱員、董事或顧問的任何人士，均有權獲提供及授予購股權。然而，擁有本集團任何成員公司所有類別發行在外證券合併表決權總計超過10%的服務提供商不合資格獲授予任何購股權，除非(i)相關行使價至少為授出日期公平市價的110%；及(ii)授出日期起計五(5)年屆滿後購股權因其條款而不可予以行使，則另當別論。

(c) 管理

2017年[編纂]前僱員持股計劃須由董事會或董事會委任的委員會（「委員會」）或董事會指定的董事（統稱為「管理人」）管理，其有關因2017年[編纂]前僱員持股計劃而引致之全部事項的決定或其詮釋或效力（除非另有規定）須為最終決定且對所有承授人具約束力。

受限於2017年[編纂]前僱員持股計劃的有關規定及(若為董事或委員會)董事會轉授予該董事或委員會的特定職責及在任何有關部門(若適用)批准的前提下，管理人擁有酌情權：

- (i) 釐定購股權協議所明確規定須由管理人決定、同意、批准等的有關事項；
 - (ii) 選擇可能據此不時授予購股權的承授人；
 - (iii) 釐定計劃下每項獎勵所涵蓋的股份數量；
 - (iv) 釐定行使價、可行使購股權的時間(可能基於表現標準)、任何歸屬加速或放棄沒收限制、任何獎勵或與之相關的股份的任何限制及待定股份(定義見下文)可變現的時間，於各情況下根據管理人全權酌情釐定的因素；
 - (v) 詮釋及解釋計劃條款及計劃下的獎勵；
 - (vi) 處理與就管理計劃而特設的信託(「僱員持股計劃信託」)相關的事宜，包括(A)代表本公司與僱員持股計劃信託的受託人交涉；(B)罷免及更換僱員持股計劃信託的受託人；及(C)採取計劃或僱員持股計劃信託授權或適宜或有助於履行計劃或僱員持股計劃信託項下職責的其他行動(包括指示受託人)；及
 - (vii) 作出及採取管理人認為對管理計劃而言屬必要或合宜的任何其他決定及行動。
- (d) 期限

2017年[編纂]前僱員持股計劃於董事會採納時生效。除非根據條款提前終止，否則2017年[編纂]前僱員持股計劃將於十年內持續有效。

(e) 可供認購的最高股份數目

基本限制

根據2017年[編纂]前僱員持股計劃可予發行的股份最高總數不得超過30,572,800股股份（經就後續股份分拆、股息等作出適當調整）。根據2017年[編纂]前僱員持股計劃須隨時授出的發行在外股份數目不得超過根據2017年[編纂]前僱員持股計劃仍可供發行的股份總數。

額外股份

若已授出購股權屆滿、變得不可行使或被註銷、沒收或以其他方式終止而未悉數行使或結算（視情況而定），可分配予購股權未行使部分的股份可再次供日後根據2017年[編纂]前僱員持股計劃授出，除非該計劃終止。於行使購股權時，根據2017年[編纂]前僱員持股計劃實際已發行的股份不得退回至計劃，於日後不可根據計劃進一步作出分派，除非根據計劃發行的股份因任何沒收條款、購回或贖回權而被本公司購回或因本公司根據授予的購股權行使或購買股份而保留，以支付購股權的行使價或與行使或購買有關的預扣稅，則有關股份可再次供日後根據2017年[編纂]前僱員持股計劃授出。

(f) 授出購股權

每次根據2017年[編纂]前僱員持股計劃授出購股權須以承授人與本公司簽立形式獲管理人認可的書面文據（各為一項「通知」）證明。每次授出購股權均須遵守2017年[編纂]前僱員持股計劃的所有適用條款及條件，且可能須遵守與2017年[編纂]前僱員持股計劃不一致而管理人認為適合納入通知的任何其他條款及條件。

(g) 授出日期

在任何情形下，授予獎勵的日期應為管理人批准該獎勵的日期或管理人決定的其他日期，惟該授出日期不得早於服務供應商成為僱員之日。

(h) 行使價

購股權行使價須由管理人全權酌情釐定，惟購股權認購價不得低於授出購股權當日股份的面值。

(i) 加速購股權及待定股份

管理人可全權酌情釐定向任何承授人授出於授出時將被視為自動獲行使或被視為於管理人釐定的其他時間獲行使的購股權（「**加速購股權**」）。加速購股權承授人自動行使購股權後可向加速購股權的若干承授人發行的可供有關承授人享有該等股份所附任何投票權、經濟及其他權利及利益份額的股份（「**待定股份**」），將於[**編纂**]時或管理人可能釐定的其他時間以僱員持股計劃信託全資擁有的公司（「**信託控股公司**」）名義登記於本公司股東名冊。

(j) 僱員持股計劃信託

為實施2017年[**編纂**]前僱員持股計劃，本公司可能訂立一份或多份信託契據（現存續的信託契據統稱為「**信託契據**」），以便信託獎勵權益（即股份、待定股份、因銷售或處置股份產生的所得款項及根據信託契據授予承授人的獎勵下的其他相關收入（「**獎勵權益**」））應根據2017年[**編纂**]前僱員持股計劃為承授人的獨家利益而由僱員持股計劃受託人以信託方式持有並登記於信託控股公司名下。

信託資金的管理須按計劃及信託契據所載聽從管理人的指示及指令。管理人可隨時按照信託契據的條款罷免僱員持股計劃受託人（「**僱員持股計劃受託人**」），而在任何僱員持股計劃受託人遭罷免或辭任後，管理人可指定僱員持股計劃受託人的繼承人。

(k) 歸屬

每份通知須指明購股權（倘購股權屬普通購股權）及待定股份（倘購股權屬加速購股權）的歸屬時間表，惟不得早於自授出日期（或管理人決定的其他開始日期，「**歸屬開始日期**」）起計第四年最後一日前悉數歸屬。在前句規限下，管理人將全權酌情決定購股權／待定股份的歸屬時間表，惟歸屬開始日期不得早於服務供應商成為僱員之日。

(l) 可行使性及行使程序

根據計劃授出的任何購股權將可行使並可根據計劃條款按管理人可能決定及於通知及購股權協議中載列的次數及條件予以行使，惟不得就零碎股份行使購股權。就2017年[編纂]前購股權計劃而言，對於根據2017年[編纂]前購股權計劃進行出售，以任何方式行使購股權將導致其後可供動用的股份數目按行使購股權時所涉及的股份數目而減少。

(m) 2017年[編纂]前僱員持股計劃的修訂及終止

董事會可隨時修訂、更改、暫停或終止2017年[編纂]前僱員持股計劃。2017年[編纂]前僱員持股計劃的終止不應影響管理人就授予日期早於終止日期的任何購股權行使計劃賦予其的權力的能力。於終止後概不得根據2017年[編纂]前僱員持股計劃發行或出售任何股份，除非於計劃終止前授予的購股權獲行使。

2. 2020年[編纂]前僱員持股計劃

主要條款概要

下文為本公司2020年[編纂]前僱員持股計劃主要條款概要，該計劃於2022年4月30日及2022年7月18日由董事會修訂及重述。2020年[編纂]前僱員持股計劃的條款不受上市規則第十七章的條文規限。

(a) 目的

2020年[編纂]前僱員持股計劃旨在為擔負重要職責的職位招攬及挽留最優秀的人才，向選定參與者提供額外獎勵並通過允許該等人士獲得本公司股份而給予該等人士獲得本公司成功的自營權益或增加該權益的機會促進本公司業務取得成功。

(b) 合資格參與者

身為本集團或本集團任何成員公司直接或間接持有其絕大部分所有權權益的任何公司（統稱為「服務提供商」）或為服務提供商利益就本公司任何僱員福利計劃設立的信託或公司的僱員、董事或顧問的任何人士，均有權獲提供及授予購股權。然而，擁有本集團任何成員公司所有類別發行在外證券合併表決權總計超過10%的服務提供商不合資格獲授予任何購股權，除非(i)相關行使價至少為授出日期公平市價的110%；及(ii)授出日期起計五(5)年屆滿後購股權因其條款而不可予以行使，則另當別論。

(c) 管理

2020年[編纂]前僱員持股計劃須由董事會、董事會委任的委員會或董事會指定的董事（「管理人」）管理，其有關因2020年[編纂]前僱員持股計劃而引致的全部事項的決定或其詮釋或效力（除非另有規定）須為最終決定且對所有承授人具約束力。受適用法律限制，管理人可刪除本公司指定職員代表本公司執行管理人先前授予的購股權所需的任何文書的有限權限。

受限於2020年[編纂]前僱員持股計劃的有關規定及（若為委員會）董事會轉授予該委員會的特定職責及在任何有關部門（若適用）批准的前提下，管理人擁有酌情權：

- (i) 釐定購股權規則所明確規定須由管理人決定、同意、批准等的有關事項；
- (ii) 選擇可能據此不時授予購股權的承授人；
- (iii) 釐定計劃下每項獎勵所涵蓋的股份數量；
- (iv) 釐定行使價、可行使購股權的時間（可能基於表現標準）、任何歸屬加速或放棄沒收限制、任何獎勵或與之相關的任何限制及待定期股份（定義見下文）可變現的時間，於各情況下根據管理人全權酌情釐定的因素；
- (v) 詮釋及解釋計劃條款及計劃下的獎勵；

- (vi) 處理與就管理計劃而特設的僱員持股計劃信託相關的事宜，包括但不限於代表本公司與僱員持股計劃信託的受託人交涉，罷免及更換僱員持股計劃信託的受託人；採取計劃或僱員持股計劃信託授權或適宜或有助於履行計劃或僱員持股計劃信託項下職責的其他行動（包括指示受託人）；及
- (vii) 作出及採取管理人認為對管理計劃而言屬必要或合宜的任何其他決定及行動。

(d) 期限

2020年[編纂]前僱員持股計劃於董事會採納時生效。除非根據條款提前終止，否則2020年[編纂]前僱員持股計劃將於十年內持續有效。

(e) 可供認購的最高股份數目

根據2020年[編纂]前僱員持股計劃可予發行的股份最高總數不得超過43,056,537股股份（經就後續股份分拆、股息等作出適當調整）。根據2020年[編纂]前僱員持股計劃須隨時授出的發行在外股份數目不得超過根據2020年[編纂]前僱員持股計劃仍可供發行的股份總數。

若已授出購股權屆滿、變得不可行使或被註銷、沒收或以其他方式終止而未悉數獲行使或結算（視情況而定），可分配予購股權未行使部分的股份可再次供日後根據2020年[編纂]前僱員持股計劃授出，除非該計劃終止。於行使購股權時，根據2020年[編纂]前僱員持股計劃實際已發行的股份不得退回至計劃，於日後不可根據計劃進一步作出分派，除非根據計劃發行的[編纂]因任何沒收條款、購回或贖回權而被本公司購回或因本公司根據授予的購股權行使或購買股份而保留，以支付購股權的行使價或與行使或購買有關的預扣稅，則有關股份可再次供日後根據2020年[編纂]前僱員持股計劃授出。

(f) 授出購股權

每次根據2020年[編纂]前僱員持股計劃授出購股權須以通知證明。每次授出購股權均須遵守2020年[編纂]前僱員持股計劃(包括其附錄)的所有適用條款及條件，且可能須遵守與2020年[編纂]前僱員持股計劃不一致而管理人認為適合納入通知的任何其他條款及條件。

(g) 行使價

行使價須由管理人全權酌情釐定，惟購股權行使價不得低於授出購股權當日股份的面值。

(h) 支付方式

除非計劃中另有規定，否則行使價可應管理人選擇而以下列任何方式或其組合方式支付，惟該行使方式不得觸犯任何適用法律，且相等於股份面值的行使價部分須以下列方式支付：

- (i) 現金；
- (ii) 若管理人允許，公平市值等於所購回股份的總行使價且符合管理人可能施加的其他要求的股份；
- (iii) 部分以現金，及若管理人允許且在遵守上文(ii)中所載其他規定及條件的情況下，部分以股份；
- (iv) 倘股份當時有公開市場，通過向股票經紀發出不可撤銷指示出售行使購股權後取得的股份並以該出售所得款項即時向本公司支付相等於所購回股份總行使價的款項，惟承授人應於股票經紀的規定時間內向指定股票經紀提交行使通知並附上足額的現金或現金等價物用於行使購股權；或
- (v) 管理人允許的其他方式。

(i) 加速購股權及待定股份

管理人可全權酌情釐定授出被視為是加速購股權（「加速購股權」）的購股權。加速購股權獲授出後即被視為已獲行使，而該加速購股權不受限制，亦毋須遵守相關購股權規則下的程序、或被視為於管理人可能釐定的其他時間已獲行使及於有關視作已獲行使後，承授人持有若干數目的待定股份。加速購股權承授人自動行使購股權後可向加速購股權的若干承授人發行的可供有關承授人享有該等股份所附任何投票權、經濟及其他權利及利益份額待定股份，將於[編纂]時或管理人可能釐定的其他時間以信託控股公司名義登記於本公司股東名冊。

就持有待定股份的各位承授人而言，在遵守2020年[編纂]前僱員持股計劃所載程序及規定的前提下，已歸屬待定股份可按以下方式或管理人可能釐定的其他方式變現：

- (i) 承授人可向本公司交付不可撤回指示銷售已歸屬待定股份的相關股份的已變現股份，並指定將處理出售已變現股份的經紀；
- (ii) 本公司接獲承授人的指示後，管理人可指示僱員持股計劃信託的受託人指示選定經紀出售信託控股公司代表承授人持有的已變現股份；及
- (iii) 出售已變現股份後，管理人可指示受託人向承授人分派出售已變現股份所得經扣除(i)已變現股份相關行使價總額；(ii)足以履行相關預扣稅責任的金額；及(iii)與已變現股份相關的任何費用、徵稅、印花稅及其他費用後的款項。

承授人確認及同意，(i)本公司、管理人及僱員持股計劃信託的受託人在任何情況下不就變現待定股份承擔責任，且不得於任何方面被視為承授人出售已變現股份的經紀；及(ii)除根據上文第(iii)條收取出售已變現股份所得款項的權利外，承授人不得於有關已歸屬待定股份變現後於已變現股份中擁有任何權益。

(j) 行使購股權

除2020年[編纂]前僱員持股計劃及通知另有規定者外，購股權僅可在其期限內按通知所載歸屬時間表及適用法律予以行使。購股權可通過交付行使通知或管理人不時規定的其他程序行使，有關程序須載明選擇行使的購股權、將予行使購股權的股份總數及董事會或管理人可能規定的其他條款。

儘管有通知及2020年[編纂]前僱員持股計劃的規則所載規定，承授人行使購股權的權利僅可在董事會或管理人指定的時間予以行使。儘管承授人根據通知的條款及條件及2020年[編纂]前僱員持股計劃的規則行使歸屬購股權，惟董事會有全權酌情權釐定承授人可獲得的股份數目，即使該數目低於已歸屬及已行使購股權對應的股份數目。

倘若管理人酌情釐定向任何承授人授出加速購股權，有關加速購股權將被視為於授出時獲行使或被視為於管理人可能釐定的其他時間獲行使，於視作行使後，承授人持有若干數目的待定股份。

(k) 行使限制

倘若於行使購股權時發行／出售股份會構成違反任何適用法律（包括禁售期限制），則不得行使購股權。在董事會批准2020年[編纂]前僱員持股計劃前，不得行使購股權。購股權不得在本公司完成[編纂]或在到期後行使。待定股份的變現應受與購股權相同的限制。

(l) 解散或清盤的權利

倘若本公司解散或清盤，(i)任何被授予進一步購股權的權利以及任何已授予但未歸屬購股權／待定股份將於該清盤或解散發生時即時自動遭沒收及失效；(ii)任何已歸屬但未獲行使的購股權及任何已歸屬但未變現的待定股份將於該清盤或解散發生時即時自動遭沒收及失效。

(m) 購股權／待定股份失效

各項通知須訂明購股權期限，惟該期限不得超過自授出日期起計八(8)年。在上述限制的規限下，管理人應自行決定購股權何時到期。

購股權須在通知規定的相關到期日或2020年[編纂]前僱員持股計劃中另行規定的較早日期之前行使。於到期日或較早日期後，該購股權將不再具有效力或作用，且不得行使。待定股份須在不遲於通知規定的到期日或2020年[編纂]前僱員持股計劃中另行規定的較早日期之前變現。於到期日或較早日期後，待定股份將不再具有效力或作用，且不得變現。

(n) 購股權／待定股份的可轉讓性

購股權及待定股份不得以任何方式轉讓，除非承授人在其有生之年通過遺囑或世襲法和分配法進行轉讓，購股權及待定股份亦不受執行、附加或類似程序的規限。

為免生疑問，上述轉讓限制適用於購股權、待定股份以及在行使／變現之前，行使該等購股權／變現待定股份時將發行／處置的股份，根據以上所述，應理解為包括但不限於禁止任何質押、抵押或其他轉讓或處置。承授人身故後，購股權及待定股份可(i)由已故承授人指定的受益人指定的一名或以上人士或(ii)在無有效指定受益人的情況下，由承授人的法定代表或根據已故承授人的遺囑或當時適用的世襲法和分配法授權的任何人士行使／變現。購股權的條款對承授人的執行人、管理人、繼承人、繼任人及承讓人具有約束力。違反本條規定的任何嘗試質押、指讓、抵押、轉讓或以其他方式處置任何購股權／待定股份時，或在對任何購股權／待定股份執行或附加或類似程序時，該購股權／待定股份應隨即終止並失效。

如果本公司增加其獲授權發行的最高股份數量或進行任何重組，從而稀釋承授人持有的股份或根據2020年[編纂]前僱員持股計劃可行使的股份，則本公司無需增加或以其他方式修改授予承授人的購股權涉及的股份總數(或受讓人持有的待定股份)。

(o) 持續服務的終止

除非通知另有規定，倘若承授人因自願辭職而被本集團或本集團任何成員公司直接或間接持有重大所有權權益的任何公司接受或被本集團或本集團任何成員公司直接或間接持有重大所有權權益的任何公司因任何原因解聘而終止其持續服務，則除非管理人另有決定，否則

- (A) 其日後獲授予任何購股權的權利及已獲授予但未歸屬的購股權將於終止日期自動遭沒收並立即失效；
- (B) 其所有已歸屬但未行使的購股權將於終止日期自動遭沒收並立即失效；
- (C) 其所有待定股份將於終止日期自動遭沒收並立即失效；
- (D) 對於其通過行使購股權／變現待定股份而獲得的所有股份，本公司有權以有關股份公平市價或行使價的較低者向承授人購回（且承授人有義務出售）所有該等股份；及
- (E) 承授人有義務向本公司退回與該原因有關的所有實益權益。

(p) 因個人原因以外的原因終止服務

除非通知另有規定，倘若承授人的持續服務因退休、殘疾、身故或其他不能歸因於承授人個人的原因而終止，則除非管理人另有規定，否則(A)其日後獲授予任何購股權的權利、其已獲授予但未歸屬的購股權及其未歸屬的待定股份將在承授人的持續服務終止後自動被沒收並立即失效；(B)承授人或獲得權利行使購股權／變現待定股份的人士可以，惟僅可在(i)終止日期的首個週年日，或(ii)到期日（以較早者為準）前，行使已歸屬但未行使的購股權部分／變現已歸屬但未變現的待定股份部分；惟倘購股權未能按照上述規定被行使（或待定股份未予變現），則在規定期限屆滿時終止。

倘若於承授人終止日期後發現在其終止日期存在若干理由，而倘該等理由於該終止日期知悉則會使承授人為其提供服務的本集團成員公司因該原因而終止

其僱傭關係，則管理人可將上文第(n)段應用於該承授人的已歸屬但未行使的購股權，以及已歸屬但未變現的待定股份及其通過行使購股權／變現待定股份而獲得的股份，並相應通知承授人。

倘若於承授人終止日期後的任何時間，承授人違反了其與本集團的任何協議項下的不競爭義務，則除非管理人另有決定，否則(i)其所有已歸屬但未行使的購股權及其已歸屬但未變現的待定股份應於發生違約後自動被沒收並立即失效，及(ii)對於其通過行使購股權／變現待定股份而獲得的所有股份，本公司應有權按有關股份公平市價或行使價的較低者向承授人購回所有該等股份，並相應通知承授人。

(q) 本公司資本結構變動的影響

股份拆細、重新分類及類似事件

根據通知授予的股份數目及每股行使價須就因有關股份拆細或合併或資本重組而對已發行流通股份數目進行的增減或本公司未收到代價而對流通在外股份數目進行的任何其他增減按比例予以調整。

併購

倘若本公司在任何合併或綜合中成為組成公司而導致本公司股本證券持有人(在緊接有關合併或綜合前確定)直接或間接擁有存續公司或其母公司(在有關合併或綜合後立即確定)股本證券至少大部分實益權益，則根據通知授出的購股權應有關於並適用於該購股權未行使部分涉及的股份數目的持有人本應有權獲得的股本證券，而承授人持有的未變現待定股份應有關於並適用於該待定股份中未變現部分涉及的股份數目的持有人本應有權獲得的股本證券。

若(i)本公司解散或清盤；(ii)出售本公司絕大部分業務及資產；(iii)本公司股東在一宗或一系列相關交易中直接或間接出售或交換本公司股份百分之五十(50%)以上而導致本公司股份持有人(在緊接該出售或交換前確定)直接或間接擁有本公司股份少於大部分的實益權益；或(iv)合併或綜合

(本公司在其中成為組成公司)而導致本公司股份持有人(在緊接該合併或綜合前確定)直接或間接擁有存續公司或其母公司(在有關合併或綜合後立即確定)股本證券少於大部分的實益權益，則根據通知授出的購股權將於該交易完成之日終止，而任何未授出購股權、任何未歸屬購股權／待定股份、任何已歸屬但尚未行使購股權及任何已歸屬但未變現待定股份將自動被沒收並即時自此宣告無效，除非有關出售、交換、合併、綜合或其他交易的協議中另有規定。

(r) 2020年[編纂]前僱員持股計劃的修訂及終止

董事會可隨時修訂、更改、暫停或終止2020年[編纂]前僱員持股計劃及其任何附錄。2020年[編纂]前僱員持股計劃的終止不應影響管理人就授予日期早於終止日期的任何購股權行使計劃賦予其的權力的能力。於終止後概不得根據2020年[編纂]前僱員持股計劃發行或出售任何股份，除非於計劃終止前授予的購股權獲行使。

根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃(統稱(「[編纂]前購股權計劃」))，33,786,487股[編纂]行使股份將於[編纂]日期當日根據已行使[編纂]前購股權獲配發及發行。為便於管理[編纂]前購股權計劃，根據日期為2022年4月30日的董事會決議案，本公司委聘富途信託有限公司作為受託人(「受託人」)設立信託(「僱員持股計劃信託」)。受託人將通過一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司(由受託人指定的僱員持股計劃信託全資擁有(「信託控股公司」))持有33,786,487股[編纂]行使股份，並根據本公司與受託人之間簽立的相關信託契約條款及條件管理[編纂]行使股份。董事會亦已委任非執行董事張其奇先生擔任信託管理人(「信託管理人」)，以管理僱員持股計劃信託，彼有權酌情行使僱員持股計劃信託下的信託管理人權力。受託人應遵循信託管理人的指示進行相關行動，以協助管理[編纂]前購股權計劃。

3. 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的購股權

上市規則第17.02(1)(b)條規定，新申請人須披露(其中包括)所有未行使購股權的詳情及申請人[編纂]後對股權的潛在攤薄影響。董事會已批准根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權。截至最後實際可行日期，本公司已經向866名個人承授人授出合共43,056,537份購股權。

下文從不同角度載列有關根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出的購股權資料摘要：

*第一個角度：購股權是否發行予董事、高級管理層成員、
關連人士或其他類別承授人？*

- (1) 合共28,266,901份購股權已授予兩名董事、三名高級管理層成員及一名關連人士(為我們重大附屬公司的董事)(統稱「相關人士」)。授予相關人士的購股權詳情於下文個別披露。
- (2) 合共14,789,636份購股權已授予860名並非相關人士的個人。

*第二個角度：購股權是否已經行使以及將於[編纂]發行
予信託控股公司？*

- (1) 33,786,487份購股權(「已行使[編纂]前購股權」)授予十名個人承授人。截至最後實際可行日期，所有該等購股權已經行使，而本公司將於[編纂]向信託控股公司發行33,786,487股股份。

在該十名承授人當中，

- 有兩名董事、本公司三名高級管理人員及一名關連人士(我們重要附屬公司的董事)合計持有28,266,901份購股權；及
- 其餘四名承授人為本集團的關鍵僱員(並非我們的董事、高級管理層成員或關連人士)，合計持有5,519,586份購股權。

該十名個人於[編纂]後概不會根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃持有任何發行在外尚未行使購股權。

因此，授予所有相關人士的購股權合計28,266,901份已經行使，而相應的28,266,901股股份將於[編纂]由本公司發行予信託控股公司。

- (2) 9,270,050份購股權授予856名個人承授人。截至最後實際可行日期，該等9,270,050份購股權仍然發行在外尚未行使（「發行在外尚未行使購股權」），倘若該等發行在外尚未行使購股權悉數行使，[編纂]以後，將僅由本公司發行。

本公司將於[編纂]後所有該等9,270,050份發行在外尚未行使購股權獲行使後發行9,270,050股股份，於[編纂]完成後將對股東的股權產生攤薄影響。

截至最後實際可行日期，發行在外尚未行使購股權（即9,270,050份購股權）佔本公司已發行尚未行使股份總數約1.40%。

假設發行在外尚未行使購股權（即9,270,050份購股權）的相關股份獲悉數發行，加上假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)根據已行使[編纂]前購股權將發行33,786,487股股份；及(iii)[編纂]以後，每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股，緊隨[編纂]完成後股東的持股量將攤薄約[編纂]。每股盈利的攤薄影響約為[編纂]。

承授人概無就根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃獲授購股權而支付代價。

我們已向證監會申請並[已獲]證監會豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例附表3第I部第10(d)段的披露規定，以及獲聯交所豁免嚴格遵守上市規則第17.02(1)(b)條及附錄一A第27段有關根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授出購股權資料的披露規定。更多詳情請參閱「豁免嚴格遵守上市規則及豁免嚴格遵守公司（清盤及雜項條文）條例－有關[編纂]前購股權計劃的豁免」。

購股權已授予對本集團的長期增長及盈利能力作出重要貢獻且對本集團長期增長及盈利能力具有重要意義的購股權持有人。

於2022年4月30日及2022年7月18日，董事會批准加快歸屬及／或行使授予十名承授人的購股權（包括下表所進一步披露授予鄭南雁先生、柳佳女士、宋錚先生、李亮先生、錢智康先生及胡鼎先生的購股權），據此，授予該十名承授人並由彼等持有的購股權將自動行使，而該等購股權相關的股份（「[編纂]行使股份」）將由本公司發行予信託控股公司。該等個人承授人僅有權享有根據相關股份購股權的適用歸屬時間表於[編纂]發行予信託控股公司的相關[編纂]行使股份的利益。

附錄六

法定及一般資料

下表列示截至最後實際可行日期根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授予相關人士(即我們的董事、高級管理人員及關連人士)的購股權詳情：

姓名	地址	職位	授出日期	歸屬期間	行使價 (每股人民幣元)	已行使 購股權 涉及的 股份總數	發行在外 尚未行使 [編纂] 涉及的 股份總數	發行在外 尚未行使 購股權涉及的 相關股份佔 緊隨[編纂] 完成後已發行 股份的百分比 ⁽²⁾
鄭南雁	香港 新界屯門 青榕街203區 TML 334 海譽21樓B室	董事長兼 非執行董事	2022年1月1日	不受任何 歸屬期 間規限	5.98	2,446,594 ⁽¹⁾	零 ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
柳佳	中國 上海市 嘉定區寶翔路 998弄62號	執行董事兼 首席執行官	2015年1月1日至 2022年1月1日	不受任何 歸屬期 間規限 ⁽³⁾	3.71至10.00	16,110,393 ⁽¹⁾	零 ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
宋錚	中國上海市 浦東新區 蘭谷路 1888弄7號1501室	首席財務官	2019年7月18日至 2022年1月1日	四年 ⁽³⁾	4.27至10.00	3,900,000 ⁽¹⁾	零 ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾

附錄六

法定及一般資料

姓名	地址	職位	授出日期	歸屬期間	行使價 (每股人民幣元)	已行使 購股權 涉及的 股份總數	發行在外 尚未行使 [編纂] 涉及的 股份總數	發行在外 尚未行使 購股權涉及 相關股份佔 緊隨[編纂] 完成後已發行 股份的百分比 ⁽²⁾
李亮	中國上海市 松江區 九亭鎮涇亭南路 888弄87號301	副總裁	2015年1月1日至 2022年1月1日	四年	3.71至6.49	2,604,940 ⁽¹⁾	零 ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
錢智康	中國上海市 徐匯區 徐家匯街道 零陵路687號 南丹小區501-503室	副總裁	2015年3月30日至 2022年1月1日	四年	3.71至6.49	2,604,974 ⁽¹⁾	零 ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾
胡鼎	中國 上海市 長寧區 茅台路 597弄 9號20層	關連人士(本公司重大 附屬公司的董事)	2019年11月18日至 2022年1月1日	四年	6.49至10.00	600,000 ⁽¹⁾	零 ⁽¹⁾	[編纂] ⁽¹⁾

附註：

- (1) 根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授予鄭南雁先生、柳佳女士、宋錚先生、李亮先生、錢智康先生及胡鼎先生的所有購股權合共28,266,901份已獲悉數行使，並將於[編纂]發行予信託控股公司。[編纂]後，鄭南雁先生、柳佳女士、宋錚先生、李亮先生、錢智康先生及胡鼎先生將不再持有根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃授予彼等的任何未行使購股權。
- (2) 假設(i)[編纂]未獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權而發行；及(iii)[編纂]後每股優先股將按一比一基準轉換為一股普通股。
- (3) 在授予柳佳的16,110,393份購股權中，2,926,049份購股權並不受任何歸屬期間規限，而餘下13,184,344份購股權則有四年歸屬期。

附錄六

法定及一般資料

截至最後實際可行日期，9,270,050份購股權仍發行在外及未行使。本公司將於[編纂]後所有該等9,270,050份發行在外尚未行使購股權獲行使後發行9,270,050股股份，於[編纂]完成後將對股東的股權產生攤薄影響。

編號	根據2017年 [編纂]前購股權 計劃及2020年 [編纂]前購股權 計劃授出的購股權		發行在外 尚未行使 購股權涉及 行使價		授出日期	歸屬期間	估發行在外 尚未行使 購股權涉及的 本公司股權 概約百分比 ⁽¹⁾
	涉及的股份範圍	承授人總數	購股權涉及 的股份總數	(人民幣元)			
1.	300-10,000	737	1,061,000	10.00	2022年1月1日至 2022年8月1日	4年	[編纂]
2.	10,001-100,000	101	3,540,417	3.71-10.00	2015年1月1日至 2022年1月1日	4年	[編纂]
3.	100,001-891,130	18	4,668,633	3.71-10.00	2015年1月1日至 2022年7月1日	4年	[編纂]
總計		<u>856</u>	<u>9,270,050</u>				<u>[編纂]</u>

附註：

- (1) 假設(i)[編纂]不獲行使；(ii)33,786,487股股份將根據已行使[編纂]前購股權予以發行；及(iii)各股優先股將於[編纂]後按一換一基準轉換為普通股。

E. 其他資料

1. 遺產稅

董事獲告知，本公司或其任何附屬公司須承擔重大遺產稅責任之可能性不大。

2. 訴訟

於往績記錄期間及於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無任何待決或面臨威脅且會對我們業務、財務狀況或經營業務造成重大不利影響的訴訟或仲裁程序。

3. 聯席保薦人

聯席保薦人已代表本公司向上市委員會[編纂]已發行股份、根據[編纂]將予發行的股份(包括因[編纂]獲行使而可能發行的任何額外股份)、根據已行使[編纂]前購股權而將予配發及發行的股份及根據2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃項下已授出但未行使的購股權而可能發行的任何股份[編纂]及[編纂]。

各聯席保薦人均符合上市規則第3A.07條所載適用於保薦人的獨立性標準。各聯席保薦人有權就[編纂]擔任我們的保薦人收取250,000美元的費用。

4. 開辦費用

本公司並未產生任何重大開辦費用。

5. 股份持有人的稅項

香港

買賣及轉讓於我們的香港股東名冊分冊登記的股份須繳納香港印花稅。印花稅按轉讓本公司股份的代價或(如較高)價值以從價稅率0.13%向買賣各方徵收。換言之，現時一般的本公司股份買賣交易合共須繳納0.26%稅項。產生自或源自於香港買賣股份的利潤可能亦須繳納香港利得稅。

開曼群島

根據現行開曼群島法律，轉讓股份若在開曼群島境外進行並處於開曼群島境外且本公司並未在開曼群島境內擁有任何土地權益，則毋須在開曼群島繳納印花稅。

中國

如「風險因素－與在中國開展業務有關的風險－若我們被列為適用中國所得稅的中國居民企業，則可能會對我們及我們的非中國股東產生不利的稅務後果。」所述，我們可能就中國企業所得稅而言被視為中國居民企業。在此情況下，向股東的分派可能須繳納中國預扣稅，而出售股份的收益可能須繳納中國稅項。

諮詢專業顧問

[編纂]的潛在[編纂]若就持有或出售或[編纂]股份的稅務影響有任何疑問，應諮詢其專業稅務顧問。本公司、董事或參與[編纂]的其他各方對股份持有人因其持有或出售或[編纂]或行使其所附任何權利而引致的任何稅務影響或責任概不負責。

6. 無重大不利變動

董事確認，本集團的財務或貿易狀況或前景自2022年6月30日（即本集團最近期經審計綜合財務報表的編製日期）以來並無任何重大不利變動。

7. 發起人

本公司並無發起人。於緊接本文件日期前兩年內，概無亦未建議就[編纂]及本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予現金、證券或其他利益。

8. 專家資格及同意書

以下專家已各自就刊發本文件發出同意書，表示同意以本文件所載的形式及內容轉載其報告、函件、意見或意見概要（視情況而定）及引述其名稱，且並無撤回該等同意書。

名稱	資格
摩根士丹利亞洲有限公司	可從事第1類（證券交易）及第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團
建銀國際金融有限公司	可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動（定義見證券及期貨條例）的持牌法團

附錄六

法定及一般資料

君合律師事務所	有關中國法律的法律顧問
Walkers (Hong Kong)	有關開曼群島法律的法律顧問
仲量聯行企業評估及諮詢有限公司	物業估值師
安永會計師事務所	《專業會計師條例》(香港法例第50章)下的執業會計師及《財務匯報局條例》(香港法例第588章)下的註冊公眾利益實體核數師
弗若斯特沙利文國際有限公司	行業顧問
廣州市東亞有限公司	消防安全顧問

截至最後實際可行日期，上述專家概無擁有本公司或其任何附屬公司的任何股權，且並無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

9. 約束力

倘根據本文件提出申請，則本文件具有使所有相關人士均必須遵守公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條的所有條文(罰則除外)的效力(倘適用)。

10. [編纂]

[編纂]

11. 雙語文件

本文件的中英文版本乃根據香港法例第32L章《公司（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》第4條規定的豁免而獨立刊發。本文件的中英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

12. 關聯方交易

如附錄一所載會計師報告附註40所述，本集團於緊接本文件日期前兩年內訂立關聯方交易。

13. 其他事項

- (a) 於緊接本文件日期前兩年內：
- (i) 除本文件「歷史及公司架構」所披露者外，本公司或其任何附屬公司概無發行或同意發行以換取現金或非現金代價的悉數繳足或部分繳足的股份或借貸資本；
 - (ii) 本公司或其任何附屬公司的股份或借貸資本並不附有購股權或有條件或無條件同意附有購股權；及
 - (iii) 除本文件「[編纂]」所披露者外，概無因認購、同意認購或促使認購或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份而支付或應付佣金；
- (b) 除「歷史及公司架構」、「財務資料」、附錄一以及本附錄六「-D. [編纂]前購股權計劃」各節所披露者外：
- (i) 本公司或其任何附屬公司概無創辦人、管理層或遞延股份，亦無任何債權證；
 - (ii) 概無放棄或同意放棄日後股息的安排；
 - (iii) 概無向我們提供或由我們提供為期超過一年並對我們業務而言屬重大的租賃或租購計劃合約；
 - (iv) 本公司概無就發行或出售本公司或其任何附屬公司的任何股本或借貸資本而授出佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款，以認購或同意認購，或促使或同意促使認購本公司或其任何附屬公司的任何股份或債權證；及
 - (v) 本公司或其任何附屬公司概無未償還債權證或可換股債務證券。

- (c) 於緊接本文件日期前12個月內，本集團業務概無發生對本集團財務狀況可能產生或已產生重大影響的任何中斷；
- (d) 本公司的股東名冊總冊將由Walkers Corporate Limited於開曼群島保存，而本公司的股東名冊分冊將[編纂]。除非經董事另行同意，否則股份所有權的所有轉讓文件及其他文件須呈交予本公司的香港[編纂]進行登記而不可在開曼群島呈交。本公司已作出一切必要安排使股份獲准納入[編纂]；
- (e) 本集團旗下公司現時概無在任何證券交易所上市，亦無在任何交易系統買賣；
- (f) 董事已知悉本公司將中文名稱與英文名稱結合使用並不違反開曼公司法；
- (g) 緊接本文件日期前兩年內，概無董事或候任董事或專家（名列本文件者）於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (h) 概無名列上文「E.其他資料－8.專家資格及同意書」一段的任何人士於本集團任何成員公司的任何股份中擁有實益或非實益權益，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利或期權（不論可否依法強制執行）；及
- (i) 我們概無任何發起人。於緊接本文件日期前兩年內，我們概無亦未擬就[編纂]及本文件所述的有關交易向任何發起人支付、配發或給予任何現金、證券或其他利益。
- (j) 概無任何限制會影響從香港境外匯入溢利或將資本調入香港。

送呈香港公司註冊處處長文件

隨本文件一併送呈香港公司註冊處處長登記的文件為（其中包括）：

- (a) [編纂]的副本；
- (b) 本文件「附錄六－法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」一節所述書面同意書；
- (c) 本文件「附錄六－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」一節所述各份重大合約的副本；及
- (d) [編纂]

展示文件

以下文件的副本將於本文件日期起的14日期間內於聯交所網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.52mf.com 展示：

- (a) 組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 安永會計師事務所編製的本集團截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月的會計師報告，全文載於本文件附錄一；
- (c) 安永會計師事務所編製的微領地項目公司會計師報告，全文載於本文件附錄二；
- (d) 本集團旗下公司截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個財政年度以及截至2022年6月30日止六個月的經審計綜合財務報表；
- (e) 安永會計師事務所編製的有關未經審計備考財務資料的報告，全文載於本文件附錄三；
- (f) 我們有關中國法律的法律顧問君合律師事務所就本集團的若干一般公司事務發出的法律意見；

附錄七

送呈公司註冊處處長、展示及備查文件

- (g) 我們有關中國法律的法律顧問君合律師事務所就本集團的物業權益發出的法律意見；
- (h) 我們有關開曼群島法律的法律顧問Walkers (Hong Kong)發出的意見函，概述了本文件附錄四所述開曼群島公司法的若干方面；
- (i) 弗若斯特沙利文國際有限公司編製的行業報告；
- (j) 我們消防安全顧問廣州市東亞有限公司出具的報告，內容有關其對本集團運營且尚未完成消防設計審核及消防竣工驗收的租賃公寓的消防安全系統的調查結果；
- (k) 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司就本集團若干租賃權益編製的函件、估值概要及估值證書，全文載於本文件附錄五；
- (l) 開曼公司法；
- (m) 本文件「附錄六－法定及一般資料－E.其他資料－8.專家資格及同意書」所述的書面同意書；
- (n) 本文件「附錄六－法定及一般資料－B.有關我們業務的進一步資料－1.重大合約概要」所述的重大合約；
- (o) 本文件「附錄六－法定及一般資料－C.有關董事及主要股東的進一步資料－1.董事－(b)董事服務合約及委任函」所述本公司與各董事訂立的服務合約或委任函；
- (p) 2017年[編纂]前購股權計劃的條款；
- (q) 2022年[編纂]前購股權計劃的條款；及
- (r) 有關[編纂]詳情的聲明。

備查文件

2017年[編纂]前購股權計劃及2020年[編纂]前購股權計劃下的承授人名單副本（載有上市規則及公司（清盤及雜項條文）條例所規定的所有詳情）在自本文件日期起計14日內（包括該日）的正常營業時間內於凱易律師事務所（地址為香港皇后大道中15號置地廣場告羅士打大廈26樓）可供查閱。