

財務資料

閣下應將以下討論及分析連同本文件附錄一會計師報告所載我們的經審核匯總財務資料一併閱讀。我們的經審核匯總財務資料乃根據香港財務報告準則編製，而香港財務報告準則於重大方面或會有別於其他司法權區的公認會計原則。

以下討論及分析包含若干涉及風險及不明朗因素的前瞻性陳述。該等前瞻性陳述乃基於我們根據經驗及對歷史趨勢的看法、現況及預期未來發展以及我們認為在有關情況下屬適當的其他因素作出的假設及分析。由於多項因素(包括「風險因素」及本文件其他內容所載的因素)，實際結果可能與該等前瞻性陳述中所預期者大不相同。

概覽

根據弗若斯特沙利文的資料，按截至2018年12月31日的在管建築面積計算，我們為中國領先的商業運營服務供應商。截至2018年12月31日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積約為4.5百萬平方米(不包括停車場)。就截至2018年12月31日的在管建築面積(不包括停車場)而言，我們在中國所有商業運營服務供應商之中排名第四，市場份額為0.8%。自1993年成立以來，我們已發展為管理及運營零售商業物業的領導者。按目標消費者、物業地點及面積以及物業類型計算，我們是為數不多擁有管理多元化零售商業物業組合專長及能力的中國商業運營服務供應商之一。我們以四個品牌「寶龍一城」、「寶龍城」、「寶龍廣場」及「寶龍天地」提供商業運營服務。我們相信，我們的品牌於運營所在市場獲得廣泛的認可。我們於2019年榮獲中國智慧房產影響力排行榜頒發的「中國地產數字化領軍企業獎」，於2019年榮獲中國融資頒發的「最佳品牌價值獎」，及於2019年榮獲贏商網授予的「商業地產金坐標獎」。截至2019年6月30日，我們有45處在管零售商業物業，總在管建築面積為約6.4百萬平方米，而我們已訂約為總共59處零售商業物業提供商業運營服務，總合約建築面積為約7.5百萬平方米。我們亦向住宅物業、辦公大樓及服務式公寓提供住宅物業管理服務。於2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部下有44處在管物業，總在管建築面積為約10.6百萬平方米，而我們已訂約管理69處物業，總合約建築面積為約17.1百萬平方米。

我們於往績記錄期間的收入、純利、總在管建築面積及總合約建築面積增長迅速。我們的收入由2016年的人民幣752.7百萬元增加至2017年的人民幣973.0百萬元，並於2018年進一步增至人民幣1,200.4百萬元，複合年增長率為26.3%。我們的純利由2016年的人民幣62.9百萬元增加至2017年的人民幣78.6百萬元，並於2018年進一步增加至人民幣133.3百萬元，複合年增長率為45.6%。我們的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元，而純利則由截至2018年6月30日止六個月的人民幣59.7百萬元增加45.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣87.1百萬元。我們的總在管建築面積由2016年12月31日的約14.4百萬平方米增加至2017年12月31日的約15.2百萬平方米，並進一步增加至2018年12月31日的約16.6百萬平方米及2019年6月30日的約16.9百萬平方米。我們的總合約建築面積由2016年12月31日的約16.1百萬平方米增加至2017年12月31日的約18.4百萬平方米，並進一步增加至2018年12月31日的約21.7百萬平方米及2019年6月30日的約24.6百萬平方米。

財務資料

呈列基準

本公司於2019年3月25日於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本集團透過位於中國的附屬公司，提供商業運營服務及住宅物業管理服務(即[編纂]業務)。為籌備[編纂]，我們已進行重組，據此我們將[編纂]業務轉移至本公司，且管理層及[編纂]業務的最終擁有人並無變動。詳情請參閱本文件「歷史、重組及公司架構」。重組後，本公司成為組成本集團的所有附屬公司的控股公司，並被視為[編纂]業務的延續。

我們的匯總財務資料乃使用本公司於所有呈報期間的匯總財務資料的資產及負債賬面值，及根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製及呈列。此外，我們的匯總財務資料已包含上市規則及公司條例項下規定的適用披露。有關本節所載財務資料呈列基準的更多資料，見本文件附錄一會計師報告附註1。

影響我們經營業績的主要因素

我們的經營業績一直並將持續受若干因素影響，當中許多因素非我們所能控制，包括本文件「風險因素」及下文所載因素。因此，我們的過往財務業績可能並不代表我們的未來表現及管理層對本集團前景的評估。影響我們經營業績的主要因素包括(其中包括)以下因素：

合約建築面積及在管建築面積

往績記錄期間，我們的收入大部分來自商業運營服務分部，於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月分別為人民幣628.3百萬元、人民幣792.4百萬元、人民幣979.6百萬元、人民幣464.0百萬元以及人民幣621.2百萬元，分別佔總收入的約83.4%、81.5%、81.6%、80.4%及82.9%。我們已訂約提供商業運營服務的零售商業物業數目自2016年12月31日的42處增至2017年12月31日的46處，並進一步增至2018年12月31日的50處及2019年6月30日的59處。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們商業運營服務分部項下總合約建築面積分別約為6.2百萬平方米、6.4百萬平方米、6.9百萬平方米及7.5百萬平方米。截至同日，商業運營服務分部項下總在管建築面積分別約為5.4百萬平方米、5.9百萬平方米、6.4百萬平方米及6.4百萬平方米。自2019年6月30日以來直至本文件日期，我們已訂約為三處由獨立第三方開發及擁有的零售商業物業提供市場研究及定位服務。此外，同期，我們已訂約為由獨立第三方開發或擁有的另外三處零售商業物業提供全面的綜合商業運營服務，總合約建築面積約為183,000平方米。於2019年6月11日，我們與一名獨立第三方就一處零售商業物業訂立一份諒解備忘錄，估計合約建築面積約為84,000平方米。自2019年6月30日至本文件日期，我們亦已與獨立第三方就七處零售商業物業訂立諒解備忘錄，估計總合約建築面積約為590,000平方米。自2019年6月30日至本文件日期，我們已訂約就由保留集團及保留集團的合營企業開發的六處零售商業物業提

財務資料

供全面的綜合商業運營服務，估計總建築面積約為635,300平方米。就住宅物業管理服務而言，我們與獨立第三方訂立前期管理合約，以提供住宅物業管理服務，內容有關五項住宅物業項目，其總合約建築面積為705,100平方米。同期，我們已與保留集團訂立前期管理合約，就六項住宅物業項目提供住宅物業管理服務，總建築面積約為1,099,200平方米。

於2016年、2017年及2018年及截至2019年6月30日止六個月，來自住宅物業管理服務分部的收入分別為人民幣124.5百萬元、人民幣180.6百萬元、人民幣220.8百萬元及人民幣127.9百萬元，分別佔總收入的約16.6%、18.5%、18.4%及17.1%。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們住宅物業管理服務分部項下總合約建築面積分別約為9.9百萬平方米、12.0百萬平方米、14.8百萬平方米及16.9百萬平方米。截至同日，住宅物業管理服務分部項下在管建築面積分別約為9.1百萬平方米、9.7百萬平方米、10.2百萬平方米及10.6百萬平方米。自2019年6月30日以來直至本文件日期，我們已簽約管理住宅物業管理服務分部的11處物業，總合約建築面積約為1.8百萬平方米。

我們的收入增長主要取決於我們擴展該兩個業務分部下在管物業組合的能力。我們力求透過多個渠道擴展物業組合。例如，我們計劃繼續依託現時與保留集團的業務關係推進有機增長。此外，我們計劃利用我們的品牌及多元化服務組合以及高質素服務，自獨立第三方爭取新項目。此外，我們擬尋求選擇性戰略投資及收購機遇。詳情請參閱「業務－業務戰略－透過戰略收購及投資進一步擴展商業運營服務分部」。

我們的業務組合

我們的經營業績受業務組合影響。於往績記錄期間，我們營運兩個業務分部，即商業運營服務分部及住宅物業管理服務分部，兩者有著不同的利潤率。不同業務分部的利潤率取決於該等分部提供的服務類型、收取費用及在不同合約安排下由我們承擔的成本。業務分部收入貢獻架構的任何變動或任何有關業務分部的利潤率變動均可對我們的整體利潤率產生相應影響。

財務資料

下表載列所示期間各業務分部的收入貢獻及其各自的毛利率：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	628,250	23.4	792,363	28.9	979,631	30.1	463,989	28.9	621,162	29.3
住宅物業管理服務	124,467	14.1	180,619	13.4	220,767	14.3	113,016	14.7	127,897	12.4
總計	752,717	21.8	972,982	26.0	1,200,398	27.1	577,005	26.1	749,059	26.4

一般而言，我們商業運營服務的毛利率較住宅物業管理服務的毛利率高。有關於往績記錄期間內毛利率變動的進一步詳情，請參閱本節的「一經營業績—毛利及毛利率」。

我們的品牌定位及服務定價

經營業績受我們保持及提升我們的品牌認可度及行業地位的能力所影響。「寶龍」品牌乃中國商業運營服務市場內的信譽品牌。我們擬透過提供高質素商業運營服務及住宅物業管理服務進一步提升品牌認可度，並透過強化品牌形象擴展商業運營服務委聘工作以及繼續收取較高的服務費率。

就按固定費率收費的商業運營服務而言，我們通常在參考(其中包括)(i)零售商業物業的品牌、面積及位置；(ii)是否配備能耗設施；(iii)租戶招攬的難易程度；及(iv)服務期，就市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務及零售商業物業管理服務釐定價格。就按酬金制收費的商業運營服務而言，我們通常(i)在主要參考競爭對手收取的費率及零售商業物業的定位後釐定租戶管理及收租服務的價格；及(ii)在主要參考市場標準及同區競爭對手收取的費率後，釐定其他增值服務的價格。

就住宅物業管理服務而言，我們通常對服務定價所計及的因素包括(i)地方定價規例項下的相關定價指引；(ii)毗鄰及可比較社區收取的管理費；(iii)我們的估計成本及目標利潤率；及(iv)服務範圍及質素。於往績記錄期內，由於我們的在管物業大多數位於長三角，故我們的平均物業管理費率較行業平均值高。

於釐定定價時，我們致力令項目定價具備足夠的競爭力，同時確保可觀的利潤率，以達致兩者平衡。在釐定定價時若未能達致各因素間的平衡或會對我們的財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

財務資料

我們減輕員工成本上升的影響的能力

員工成本構成大部分的服務成本以及行政開支。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，服務成本中的員工成本分別為人民幣329.2百萬元、人民幣389.0百萬元、人民幣475.1百萬元及人民幣283.5百萬元，分別佔我們同期總服務成本約56.0%、54.1%、54.3%及51.4%。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，行政開支中的員工成本分別為人民幣14.7百萬元、人民幣30.4百萬元、人民幣28.2百萬元及人民幣13.6百萬元，分別佔我們同期總行政開支約27.5%、32.4%、35.1%及29.1%。

我們的業務屬勞工密集型，而市場上經驗豐富人員的供應有限。勞工市場上對具備相關專長及經驗的人員的競爭或會提高薪資水平，進而相應增加我們僱用及挽留該等人員的成本，繼而對我們的經營業績產生不利影響。

為應對員工成本上升，我們已推出多個成本節約措施，包括推出科技項目及自動化措施以減少對人力的依賴。我們亦外包若干服務，如清潔、綠化、安保、園藝、維修及維護服務予獨立服務供應商，同時對其服務保持密切監管以確保服務質素。於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月，我們產生分包成本分別為人民幣112.3百萬元、人民幣147.6百萬元、人民幣174.1百萬元及人民幣103.4百萬元，分別佔我們同期服務成本的19.1%、20.5%、19.9%及18.8%。然而，我們的分包成本可能因員工成本上漲而增加。

下文載列我們經參照於往績記錄期間的員工成本浮動對年度／期間利潤進行敏感度分析，僅供說明之用。下表列示在所有其他因素保持不變的情況下員工成本及分包成本的假設性增加對我們利潤的影響：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
年度／期間利潤	62,937	78,592	133,343	59,719	87,136
假設我們的員工成本及 分包成本增加5%					
對稅前利潤的影響	(22,814)	(28,351)	(33,868)	(16,315)	(20,029)
對年度／期間利潤的影響	(17,111)	(21,263)	(25,401)	(12,236)	(15,022)
假設我們的員工成本及 分包成本增加10%					
對稅前利潤的影響	(45,628)	(56,702)	(67,736)	(32,630)	(40,058)
對年度／期間利潤的影響	(34,221)	(42,527)	(50,802)	(24,473)	(30,044)

(以千計)

(未經審核)

財務資料

競爭

中國的商業運營服務市場較為分散。例如，根據弗若斯特沙利文的資料，前五大公司佔2018年12月31日零售商業物業的總在管建築面積約10.9%。中國物業管理服務市場亦分散，有大量競爭者提供可資比較服務。根據弗若斯特沙利文的資料，截至2018年12月31日，中國向住宅及非住宅物業提供物業管理服務的物業管理服務公司有超過100,000家。我們主要與大型國內、地區及地方商業運營及物業管理服務公司競爭，主要競爭因素包括規模、品牌、盈利能力及服務質素。我們與該等競爭對手展開有效競爭及維持或提高市場地位的能力取決於我們能否透過確保服務質素及一致性令我們從競爭對手中脫穎而出。此外，我們能否維持作為零售商業物業的領先商業運營服務供應商的聲譽將影響我們新訂及續訂現有商業運營及物業管理服務合約及擴大在管建築面積的能力。倘我們未能新訂及續訂現有商業運營及物業管理服務合約及擴大在管建築面積，我們的業務、財務狀況及經營業績可能會受到不利影響。

主要會計政策及估計

我們已識別若干對我們編製匯總財務報表而言屬重大的會計政策。我們的若干會計政策涉及主觀假設及估計，以及有關會計項目的複雜判斷。我們於下文載列我們認為對我們至關重要或涉及編製財務報表時所使用最關鍵估計及判斷的若干會計政策及估計。我們的關鍵會計政策、判斷及估計(對於了解我們的財務狀況及經營業績起重要作用)的進一步詳情載於本文件附錄一會計師報告附註2及4。

收入確認

我們提供商業運營服務及住宅物業管理服務。

商業運營服務

在我們的商業運營服務分部下，我們(i)在零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業運營階段提供商業運營及管理服務；及(iii)提供有關購物街單位及商場的物業租賃服務。

就市場研究及定位而言，我們於出具相關市場研究及定位報告並獲物業開發商或業主接納後確認收入。

就租戶招攬及籌備開幕服務而言，我們通過參考達到零售商業物業開業所要求的一定出租率的進展隨時間確認收入。

就商業運營及管理服務而言，我們於提供服務及客戶同時收取及耗用所提供利益期間內確認收入。

就物業租賃服務而言，我們在相關租賃期內按直線法確認收入。

財務資料

住宅物業管理服務

在我們的住宅物業管理服務分部下，我們為物業開發商、業主及業主委員會提供(i)預售管理服務；(ii)物業管理服務；及(iii)其他增值服務。我們於提供服務期間內確認來自該等服務收入。

就預售管理服務而言，我們與客戶預先協定有關服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異，並將賬單金額確認為收入。

就按包幹制收取之物業管理服務而言，我們將自業主或業主委員會已收或應收的費用確認為收入，而全部相關物業管理成本則確認為服務成本。

就其他增值服務而言，我們於提供相關增值服務期間內確認收入。交易付款應於向客戶提供增值服務時立即支付。

經營租賃及貿易及其他應收款

經營租賃應收款乃就我們提供物業租賃服務的物業(包括購物街單位及商場)根據租賃安排而應收租戶的款項。貿易應收款乃於日常業務過程中就提供的其他服務而應收客戶的款項。

我們初步按代價金額確認經營租賃應收款及貿易應收款。我們按公允價值確認含有重大融資成分的經營租賃應收款及貿易應收款。

貿易及其他應付款

貿易應付款乃於日常業務過程中取得供應商提供的商品或服務的付款責任。

我們初步按公允價值確認貿易及其他應付款，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

租賃

作為承租人

我們自業主租賃多處物業，主要包括商場及購物街單位。我們自租賃資產可供我們使用當日起確認該等租賃為使用權資產及相應負債。各項租賃付款於負債及融資成本間分配。我們於租賃期間在損益內扣除融資成本，以計算出各期間負債剩餘結餘的固定週期利率。我們於租約年期按直線法對使用權資產進行折舊。租賃產生的資產和負債最初以現值進行計量。我們使用租賃所隱含的利率(倘該利率可被釐定)或我們增量借貸利率貼現租賃付款。我們於租賃期按直線法於損益中確認與租賃期為12個月或以下的租賃及低價值資產租賃有關的付款為開支。

財務資料

- 可變動租賃付款：基於指數或比率釐定的可變動租賃付款初步按開始日期的指數或比率計量。本集團並不預計有關指數／比率的日後變動，並僅當租賃付款發生變動時方會計入有關變動。並非基於指數或比率釐定的可變動租賃付款並非租賃負債的一部分。我們於發生導致有關付款的事件或情況時，會在匯總全面收益表確認該等付款；及
- 延期及終止選擇權：我們的多個租賃中均包含延期及終止選擇權。我們引入該等條款，以盡量提升營運的靈活度。大多數延期及終止選擇權在履行一定通知期限後方可行使。於釐定租賃期時，我們考慮所有會營造經濟誘因的事實及情況，以行使有關選擇權。我們根據我們的誘因估計租賃產生的未來現金流量，以行使有關延期或終止選擇權。倘發生重大事件或重大情況變化而影響有關評估，我們會修改有關評估。倘實際租期或剩餘擔保現金流量與管理層估計迥異，則使用權資產及租賃負債均將受到影響。

作為出租人

倘租賃並無轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險及回報，我們將其各自分類為經營租賃；倘租賃轉讓其相關資產擁有權的絕大部分風險與回報，則其分類為融資租賃。

我們在相關租賃期內按直線法於損益中確認經營租賃的租金收入。我們對金額較大的初始直接成本於產生時進行資本化，並在租賃期間按照與確認租金收入相同的基準於損益確認有關初始直接成本。其他金額較小的初始直接成本於產生時計入當期損益。

我們將租賃安排項下租賃應收款於匯總資產負債表內確認為經營租賃應收款。

呆賬撥備

我們基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款撥備。基於我們過往收款記錄、現時市況及於各報告期末的前瞻性估計，我們於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

即期及遞延所得稅

我們在中國須繳納企業所得稅。我們於釐定稅項撥備金額及有關稅項的支付時限時會運用判斷。有多項交易及計算無法於日常業務過程中釐定其最終稅額。倘該等事項的最終稅額與最初記錄的金額不同，該差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

財務資料

採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號

為使我們的匯總財務報表可按期比較，並讓投資者更佳地了解我們的財務表現及狀況，自往績記錄期開始及整段往績記錄期，香港財務報告準則第9號「金融工具」或香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」或香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號「租賃」或香港財務報告準則第16號，已於匯總財務報表中一致獲採用並應用，以分別取代香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」或香港會計準則第39號、香港會計準則第18號「收入」或香港會計準則第18號及香港會計準則第17號「租賃」或香港會計準則第17號。因此，我們已編製及存置僅有一套匯總財務報表，其於往績記錄期採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號。我們並無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號編製往績記錄期的匯總財務報表，而申報會計師亦無根據香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號審核或審閱往績記錄期的匯總財務報表。

為向投資者提供其他資料，我們已盡最大努力評估應用香港會計準則第39號、香港會計準則第18號及香港會計準則第17號所載的原則較採用香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第15號及香港財務報告準則第16號各自對我們財務業績造成的影響。

採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號

根據內部評估，採用香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號較香港會計準則第39號及香港會計準則第18號的規定對我們的財務狀況及表現並無造成重大影響，惟倘於整段往績記錄期採用香港會計準則第18號，則截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日的合同負債分別為人民幣95.8百萬元、人民幣121.1百萬元、人民幣133.8百萬元及人民幣174.0百萬元，會重新分類為客戶墊款則除外。

採用香港財務報告準則第16號

根據香港會計準則第17號，經營租賃付款於租期內按直線基準於匯總收入表扣除，而經營租賃承擔於匯總財務報表的附註中單獨披露，於匯總財務狀況表以外確認。根據香港財務報告準則第16號，全部租賃(租期少於12個月或屬低價值除外)於各自租期開始時須於匯總財務狀況表中以資產(即財務報表中物業及設備以及投資物業項下分類為使用權資產)及財務負債(即財務報表中的租賃負債)形式確認。

財務資料

根據內部評估，採用香港會計準則第17號並不會對稅後利潤及淨資產總值造成重大影響。下表概述採用香港財務報告準則第16號對匯總財務報表的若干主要項目及主要比率的影响：

	目前根據 香港財務報告 準則第16號 匯報 (a)	猶如根據 香港會計 準則第17號 匯報 (b)	差異 (a) - (b)
稅後利潤(人民幣千元)			
—2016年	62,937	65,086	(2,149)
—2017年	78,592	81,780	(3,188)
—2018年	133,343	133,945	(602)
—截至2019年6月30日止六個月	87,136	87,507	(371)
總資產(人民幣千元)			
—截至2016年12月31日	1,963,739	1,737,223	226,516
—截至2017年12月31日	1,747,991	1,484,440	263,551
—截至2018年12月31日	2,177,612	1,977,821	199,791
—截至2019年6月30日	2,118,200	1,989,833	128,367
總負債(人民幣千元)			
—截至2016年12月31日	1,945,960	1,717,295	228,665
—截至2017年12月31日	1,651,620	1,382,732	268,888
—截至2018年12月31日	1,947,689	1,741,959	205,730
—截至2019年6月30日	1,821,102	1,686,425	134,677
淨資產總值(人民幣千元)			
—截至2016年12月31日	17,779	19,928	(2,149)
—截至2017年12月31日	96,371	101,708	(5,337)
—截至2018年12月31日	229,923	235,862	(5,939)
—截至2019年6月30日	297,098	303,408	(6,310)
流動比率⁽¹⁾			
—截至2016年12月31日	0.80	0.77	0.03
—截至2017年12月31日	0.78	0.76	0.03
—截至2018年12月31日	0.91	0.90	0.02
—截至2019年6月30日	1.24	1.22	(0.02)
資產負債率⁽²⁾			
—截至2016年12月31日	0.99	0.99	0.00
—截至2017年12月31日	0.94	0.93	0.01
—截至2018年12月31日	0.89	0.88	0.01
—截至2019年6月30日	0.86	0.85	0.01

附註：

(1) 流動比率按流動資產除以流動負債計算得出。

(2) 資產負債率按總負債除以總資產計算得出。

財務資料

經營業績

下表載列於所示期間匯總損益及其他全面收益表的摘要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年	2017年	2018年	2018年	2019年
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
				(未經審核)	
			(以千計)		
收入	752,717	972,982	1,200,398	577,005	749,059
服務成本	(588,303)	(719,579)	(874,524)	(426,361)	(551,172)
毛利	164,414	253,403	325,874	150,644	197,887
銷售及營銷開支	(10,655)	(19,034)	(31,366)	(14,527)	(17,033)
行政開支	(53,626)	(93,816)	(80,349)	(33,718)	(46,883)
其他收入及收益	8,891	10,659	14,096	5,305	8,533
金融資產減值虧損淨額	(2,876)	(2,813)	(2,788)	(1,904)	(3,627)
經營利潤	106,148	148,399	225,467	105,800	138,877
融資(成本)－淨額	(18,412)	(34,038)	(42,608)	(20,531)	(19,196)
除所得稅前利潤	87,736	114,361	182,859	85,269	119,681
所得稅開支	(24,799)	(35,769)	(49,516)	(25,550)	(32,545)
年度／期間利潤	62,937	78,592	133,343	59,719	87,136
年度／期間全面收入總額	74,375	78,592	133,552	59,719	87,136

收入

於往績記錄期，我們的收入主要自以下兩個業務分部所產生：

- 商業運營服務，主要包括(i)在零售商業物業開業前的籌備階段向物業開發商或業主提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(ii)於零售商業物業運營階段向業主或租戶提供商業運營及管理服務；及(iii)提供有關購物街單位及商場的物業租賃服務。商業運營服務所產生的收入分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的總收入約83.4%、81.5%、81.6%、80.4%及82.9%；及

財務資料

- 住宅物業管理服務，主要包括(i)為物業開發商提供預售活動的預售管理服務；(ii)於交付後階段為業主或業主委員會提供物業管理服務；及(iii)為在管物業之業主、租戶或住戶提供其他增值服務，如交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。住宅物業管理服務所產生的收入分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的總收入約16.6%、18.5%、18.4%、19.6%及17.1%。

下表載列於所示期間按業務分部及客戶類別劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	628,250	83.4	792,363	81.5	979,631	81.6	463,989	80.4	621,162	82.9
同系附屬公司 ⁽¹⁾	213,175	28.3	159,427	16.4	173,628	14.4	89,685	15.5	76,440	10.2
其他關聯方 ⁽²⁾	14,403	1.9	15,162	1.6	11,709	1.0	3,596	0.7	10,736	1.4
外部客戶 ⁽³⁾⁽⁴⁾	400,672	53.2	617,774	63.5	794,294	66.2	370,708	64.2	533,986	71.3
住宅物業管理服務	124,467	16.6	180,619	18.5	220,767	18.4	113,016	19.6	127,897	17.1
同系附屬公司 ⁽¹⁾	32,892	4.4	32,325	3.3	32,515	2.7	16,215	2.8	16,834	2.2
其他關聯方 ⁽²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	1,146	0.2
外部客戶 ⁽³⁾	91,575	12.2	148,294	15.2	188,252	15.7	96,801	16.8	109,917	14.7
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

- 指保留集團及許健康先生控制的其他實體。
- 指保留集團的合資企業或聯營公司。
- 指獨立第三方。
- 包括商業運營服務分部項下向外部客戶提供的物業租賃服務所衍生的租金收入。

財務資料

商業運營服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的商業運營服務所得收入的進一步明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
市場研究及定位、 租戶招攬及籌 備開幕服務	71,511	11.4	70,436	8.9	52,214	5.3	29,185	6.3	48,605	7.8
商業運營及 管理服務	481,802	76.7	563,994	71.2	719,301	73.5	336,234	72.5	458,725	73.9
—零售商業物業管 理服務	335,364	53.4	431,921	54.5	559,737	57.1	255,320	55.0	310,994	50.1
—租戶管理及收租 服務	25,212	4.0	31,274	4.0	58,757	6.1	29,919	6.5	35,587	5.7
—其他增值服務	121,226	19.3	100,799	12.7	100,807	10.3	50,995	11.0	112,144	18.1
物業租賃服務 ⁽¹⁾	74,937	11.9	157,933	19.9	208,116	21.2	98,570	21.2	113,832	18.3
總計	628,250	100.0	792,363	100.0	979,631	100.0	463,989	100.0	621,162	100.0

附註：

(1) 指物業租賃服務產生的租金收入。

市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務

市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務主要包括在零售商業物業開業前向物業開發商或業主提供(i)市場研究及定位服務；及(ii)租戶招攬及籌備開幕服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入分別佔我們同期來自商業運營服務分部的收入約11.4%、8.9%、5.3%、6.3%及7.8%。2016年至2018年來自市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入減少主要由於有關年度開業的零售商業物業數目減少。於2016年、2017年及2018年開業的零售商業物業數目分別為七處、七處及三處。截至2019年6月30日止六個月市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入較截至2018年6月30日止六個月增加乃主要由於(i)費率自2018年11月起增加；及(ii)我們已訂約提供該等服務的零售商業物業的數目增加。我們於截至2019年6月30日止六個月就九處零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2018年6月30日止六個月為五處。

財務資料

商業運營及管理服務

商業運營及管理服務主要包括向業主或租戶提供(i)零售商業物業管理服務；(ii)租戶管理及收租服務；及(iii)其他增值服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自商業運營及管理服務的收入分別佔我們同期來自商業運營服務分部的收入約76.7%、71.2%、73.5%、72.5%及73.9%。往績記錄期內來自商業運營及管理服務的收入增加主要由於有關期間的總在管建築面積增加及我們現有零售商業物業進入成熟營運期。商業運營服務分部的總在管建築面積由2016年12月31日的約5.4百萬平方米增至2017年12月31日的約5.9百萬平方米，進一步增至2018年12月31日的約6.4百萬平方米。

物業租賃服務

我們亦就購物街單位及商場提供物業租賃服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自物業租賃服務的收入分別佔我們同期來自商業運營服務分部的收入約11.9%、19.9%、21.2%、21.2%及18.3%。往績記錄期內來自物業租賃服務的收入增加主要由於與租戶訂立的租約數目增加。

財務資料

於往績記錄期，商業運營服務產生的收入普遍增加，主要因業務擴充導致總合約建築面積增加所驅動。商業運營服務分部下總合約建築面積由2016年12月31日的約6.2百萬平方米，增加至2017年12月31日約6.4百萬平方米，並進一步增加至2018年12月31日的約6.9百萬平方米及2019年6月30日的約7.5百萬平方米。

於往績記錄期，商業運營服務分部的大部分收入來自就保留集團開發的零售商業物業所提供的服務，分別佔我們於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月的商業運營服務分部收入約94.6%、91.2%、90.0%、90.0%及90.7%。由保留集團開發的物業所得收入佔商業運營服務的收入百分比整體減少乃主要由於我們不斷努力物色更多由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業相關的服務合約所致。儘管由2017年至2018年及由截至2018年6月30日止六個月至截至2019年6月30日止六個月，由獨立第三方開發或擁有的零售商業物業數目及總合約建築面積保持不變，該等零售商業物業於有關期間的所得收入繼續增長，主要原因是我們按照合約安排於一處零售商業物業不同階段提供各類型服務，或確認市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務所得服務費。例如，雖然我們已訂約於2017年下半年向江油寶龍廣場提供商業運營服務，但我們於2018年方確認大部分市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務所得收入。

住宅物業管理服務分部

下表載列於所示期間按服務類別劃分的來自住宅物業管理服務分部的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(未經審核)									
	(除百分比外均以千計)									
預售管理服務	2,188	1.8	2,110	1.2	3,021	1.4	1,642	1.5	6,867	5.4
物業管理服務	92,523	74.3	146,452	81.1	178,788	81.0	95,970	84.9	101,265	79.1
其他增值服務	29,756	23.9	32,057	17.7	38,958	17.6	15,404	13.6	19,765	15.5
總計	124,467	100.0	180,619	100.0	220,767	100.0	113,016	100.0	127,897	100.0

預售管理服務

預售管理服務主要包括在預售階段為物業開發商提供預售示範單位及銷售辦事處的清潔、安保及維護。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自預售管理服務的收入分別佔我們同期來自住宅物業管理服務分部的收入約1.8%、1.2%、1.4%、1.5%及5.4%。往績記錄期內來自預售管理服務的收入有所波動，主要由於我們提供預售管理服務的物業數目及建築面積有所波動。

財務資料

物業管理服務

物業管理服務主要包括於交付後階段，為物業開發商、業主或業主委員會提供安保、清潔、園藝以及維修及維護服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自物業管理服務的收入分別佔我們同期來自住宅物業管理服務分部的收入約74.3%、81.1%、81.0%、84.9%及79.1%。往績記錄期內來自物業管理服務的收入增加，主要由於我們於同期的總在管建築面積增加。

其他增值服務

其他增值服務主要包括為所管理物業之業主及住戶提供交付前籌備及垃圾處理服務、公共區域、廣告位及停車場管理服務。於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，來自其他增值服務的收入分別佔我們同期來自住宅物業管理服務分部的收入約23.9%、17.7%、17.6%、13.6%及15.5%。往績記錄期內來自其他增值服務的收入增加，主要由於隨著我們在管物業數目增加，所管理的公共區域及廣告位的建築面積以及停車場數目同告增加。

下表載列我們於有關日期的合約建築面積及在管建築面積，以及於所示期間按開發商類別劃分的住宅物業管理服務收入：

	於12月31日/截至該日止年度									於6月30日/截至該日止六個月					
	2016年			2017年			2018年			2018年			2019年		
	合約 建築面積	在管 建築面積	收入	合約 建築面積	在管 建築面積	收入	合約 建築面積	在管 建築面積	收入	合約 建築面積	在管 建築面積	收入	合約 建築面積	在管 建築面積	收入
平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	平方米	平方米	人民幣元	
	(以千計)														
由下列各方開發的物業：															
保留集團 ⁽¹⁾	9,610	8,732	121,695	11,524	9,387	174,293	14,016	9,883	213,955	12,389	9,610	109,439	16,082	10,248	123,897
合資企業 ⁽²⁾	324	324	2,772	467	324	6,326	776	324	6,812	467	324	3,577	988	324	4,000
總計	9,934	9,056	124,467	11,991	9,711	180,619	14,792	10,207	220,767	12,856	9,934	113,016	17,070	10,572	127,897

附註：

- (1) 其指由保留集團開發的物業，以及由保留集團及獨立第三方共同開發的物業(保留集團於該等物業中持有控股權益)。
- (2) 其指由保留集團及獨立第三方共同成立的合資企業開發的物業(雙方於該等合資企業中並無控制權)。

於往績記錄期內，我們大部分的住宅物業管理服務分部的收入乃來自就保留集團開發的物業所提供的服務，其於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月分別佔來自住宅物業管理服務分部的收入約97.8%、96.5%、96.9%、96.8%及96.9%。

財務資料

按地區劃分的收入

我們的地域版圖劃分為中國四大地區，即長三角、中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈。下表載列於所示期間按地區劃分的收入明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)						(未經審核)			
長三角	366,384	48.7	577,058	59.3	723,271	60.3	343,014	59.5	468,211	62.5
中國東南部 ⁽¹⁾	120,370	16.0	122,921	12.6	144,055	12.0	69,810	12.1	83,898	11.2
中國中西部 ⁽²⁾	142,046	18.9	158,203	16.3	190,326	15.9	95,379	16.5	110,176	14.7
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	123,917	16.4	114,800	11.8	142,746	11.8	68,802	11.9	86,774	11.6
總計	752,717	100.0	972,982	100.0	1,200,398	100.0	577,005	100.0	749,059	100.0

附註：

- (1) 包括福建省及海南省。
- (2) 包括安徽省、四川省、河南省及重慶市。
- (3) 包括天津市及山東省。

於往績記錄期內，我們管理的物業項目主要位於長三角，來自該地區的收入持續上升。我們亦將業務擴展至中國其他地區，包括中國東南部、中國中西部及環渤海經濟圈。我們預期長三角的物業在不久將來仍佔我們在管物業的一大部分。

財務資料

服務成本

我們的服務成本主要包括(i)員工成本；(ii)安保、綠化及清潔服務的分包成本；(iii)停車場、公共區域及廣告位(對此我們提供其他增值服務)以及購物街單位(對此我們提供物業租賃服務)相關的折舊開支；(iv)能耗開支；(v)有關我們提供物業租賃服務的商場的可變動租賃付款；(vi)有關我們提供其他增值服務的停車場、公共區域及廣告位的短期租賃開支；(vii)稅項及其他徵費；及(viii)其他。下表載列於所示期間按費用性質劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)						(未經審核)			
員工成本	329,216	56.0	388,998	54.1	475,125	54.3	226,236	53.1	283,496	51.4
分包成本	112,319	19.1	147,640	20.5	174,051	19.9	88,021	20.6	103,445	18.8
折舊	60,390	10.3	90,373	12.6	105,627	12.1	53,695	12.6	38,385	7.0
能耗	55,173	9.4	72,413	10.1	88,176	10.1	43,559	10.2	47,696	8.7
可變動租賃付款	-	-	2,252	0.3	9,264	1.1	4,963	1.2	5,508	1.0
短期租賃開支	-	-	-	-	-	-	-	-	57,827	10.4
稅項及其他徵費	15,832	2.7	4,750	0.7	6,218	0.7	2,469	0.6	3,699	0.7
其他 ⁽¹⁾	15,373	2.5	13,153	1.7	16,063	1.8	7,418	1.7	11,116	2.0
總計	588,303	100.0	719,579	100.0	874,524	100.0	426,361	100.0	551,172	100.0

附註：

(1) 其他主要包括購買辦公用品及僱員制服的成本。

於往績記錄期內，影響我們服務成本的關鍵因素為員工成本及分包成本。於往績記錄期內，員工成本增加乃主要由於因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平增加所致。分包成本主要包括就分包予分包商的服務支付的費用，例如安保、綠化及清潔。於往績記錄期內，分包成本增加乃主要由於總在管建築面積增加所致。

財務資料

下表載列於所示期間按業務分部劃分的服務成本明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	481,342	81.8	563,234	78.3	685,239	78.4	329,958	77.4	439,161	79.7
住宅物業管理服務	106,961	18.2	156,345	21.7	189,285	21.6	96,403	22.6	112,011	20.3
總計	588,303	100.0	719,579	100.0	874,524	100.0	426,361	100.0	551,172	100.0

毛利及毛利率

於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，毛利分別為人民幣164.4百萬元、人民幣253.4百萬元、人民幣325.9百萬元、人民幣150.6百萬元及人民幣197.9百萬元。同期，我們錄得毛利率分別為21.8%、26.0%、27.1%、26.1%及26.4%。下表載列於所示期間按業務分部劃分的毛利及毛利率明細：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	(除百分比外均以千計)									
商業運營服務	146,908	23.4	229,129	28.9	294,392	30.1	134,031	28.9	182,001	29.3
住宅物業管理服務	17,506	14.1	24,274	13.4	31,482	14.3	16,613	14.7	15,886	12.4
總計	164,414	21.8	253,403	26.0	325,874	27.1	150,644	26.1	197,887	26.4

毛利率自2016年21.8%增至2017年26.0%再進一步增至2018年27.1%，其主要反映我們商業運營服務的毛利率增加。毛利率由截至2018年6月30日止六個月26.1%增加至截至2019年6月30日止六個月26.4%，其主要反映我們商業運營服務的毛利率增加。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括推廣及廣告開支及其他。下表載列於所示期間銷售及營銷開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
推廣及廣告開支	9,802	92.0	18,539	97.4	31,106	99.2	14,396	99.1	16,899	99.2
其他 ⁽¹⁾	853	8.0	495	2.6	260	0.8	131	0.9	134	0.8
總計	10,655	100.0	19,034	100.0	31,366	100.0	14,527	100.0	17,033	100.0

附註：

(1) 其他主要包括差旅及酬酢開支。

行政開支

行政開支主要包括行政人員的員工成本、差旅及酬酢開支、辦公室開支、折舊、稅項及其他徵費、[編纂]開支及其他。下表載列於所示期間行政開支的組成部分：

	截至12月31日止年度						截至6月30日止六個月			
	2016年		2017年		2018年		2018年		2019年	
	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%	人民幣元	%
	(除百分比外均以千計)									
員工成本	14,739	27.5	30,384	32.4	28,181	35.1	12,050	35.7	13,637	29.1
折舊	2,971	5.5	4,048	4.3	3,492	4.3	1,727	5.1	1,880	4.0
專業費用	4,755	8.9	1,631	1.7	2,079	2.6	665	2.0	2,482	5.3
差旅及酬酢開支	12,816	23.9	17,863	19.0	20,336	25.3	8,240	24.4	8,301	17.7
辦公室開支	12,434	23.2	13,140	14.0	12,868	16.0	7,228	21.4	7,676	16.4
稅項及其他徵費	1,652	3.1	2,158	2.3	1,828	2.3	662	2.1	626	1.3
[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
挪用資產虧損 ⁽¹⁾	-	-	13,434	14.3	-	-	-	-	-	-
其他 ⁽²⁾	4,259	7.9	11,158	12.0	11,565	14.4	3,146	9.3	2,632	5.6
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

附註：

- (1) 我們於2017年錄得挪用資產虧損人民幣13.4百萬元，原因為我們其中一間位於常州的附屬公司的一名前任僱員於2017年挪用資金人民幣13.4百萬元所致。詳情請參閱「業務－現金管理政策」。
- (2) 其他主要包括用於購買保單的費用以及我們為積極調整租戶組合而終止租約導致向租戶支付的算定損害賠償、訴訟相關的應計撥備及其他雜項開支。

其他收入及收益

其他收入及收益主要包括來自地方政府用以鼓勵我們對地方經濟發展及就業的努力以退稅形式的政府補貼以及相關租戶提前終止租約由我們沒收的保證金。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額主要包括就經營租賃以及貿易應收款及其他應收款作出的減值。2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月金融資產減值虧損淨額分別為人民幣2.9百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣2.8百萬元、人民幣1.9百萬元及人民幣3.6百萬元。

財務資料

融資成本－淨額

融資成本淨額主要包括銀行貸款利息開支及租賃負債利息開支。經營租賃根據租約年期在某期間內攤銷。最低租賃付款及最低租賃付款現值的差額視同經營租賃的融資成本。利息包括預付關聯方計息貸款賺取的利息及銀行存款賺取的利息。下表載列於所示期間融資開支及融資收入的組成部分：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣元	2017年 人民幣元	2018年 人民幣元	2018年 人民幣元 (未經審核)	2019年 人民幣元
	(以千計)				
利息開支					
銀行借貸	67,976	64,044	30,426	14,479	19,161
租賃負債	16,205	24,464	24,536	12,237	8,107
	<u>84,181</u>	<u>88,508</u>	<u>54,962</u>	<u>26,716</u>	<u>27,268</u>
利息收入					
應收關聯方貸款	(64,654)	(51,572)	(1,919)	(1,919)	–
銀行存款	(408)	(621)	(11,503)	(4,594)	(7,606)
	<u>(65,062)</u>	<u>(52,193)</u>	<u>(13,422)</u>	<u>(6,513)</u>	<u>(7,606)</u>
融資活動匯兌(收益)/虧損 －淨額	<u>(707)</u>	<u>(2,277)</u>	<u>1,068</u>	<u>328</u>	<u>(466)</u>
總計	<u>18,412</u>	<u>34,038</u>	<u>42,608</u>	<u>20,531</u>	<u>19,196</u>

所得稅開支

所得稅開支主要包括中國企業所得稅。

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣元	2017年 人民幣元	2018年 人民幣元	2018年 人民幣元 (未經審核)	2019年 人民幣元
	(以千計)				
即期所得稅					
－中國企業所得稅	35,980	50,387	48,241	38,852	35,100
遞延所得稅					
－中國企業所得稅	(11,181)	(14,618)	1,275	(13,302)	(2,555)
總計	<u>24,799</u>	<u>35,769</u>	<u>49,516</u>	<u>25,550</u>	<u>32,545</u>

財務資料

2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，實際稅率分別約為28.3%、31.3%、27.1%、30.0%及27.2%。往績記錄期內實際所得稅率略高於25.0%企業所得稅率，主要由於(i)我們若干附屬公司產生的虧損並無獲確認，因此並無用作稅務用途；及(ii)若干開支並不可扣稅。

年度／期間利潤

於2016年、2017年及2018年及截至2018年及2019年6月30日止六個月，利潤分別為人民幣62.9百萬元、人民幣78.6百萬元、人民幣133.3百萬元、人民幣59.7百萬元及人民幣87.1百萬元。

對比各期間經營業績

截至2019年6月30日止六個月對比截至2018年6月30日止六個月

收入

收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣577.0百萬元增加約29.8%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣749.1百萬元。該增加乃主要由於商業運營服務分部收入增加，次要由於住宅物業管理服務分部收入增加。

商業運營服務收入

商業運營服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣464.0百萬元增加33.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣621.2百萬元，主要由於以下各項：

- 市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣29.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣48.6百萬元，主要原由在於(i)費率增加；及(ii)我們已訂約提供該等服務的零售商業物業的數目增加。我們於截至2019年6月30日止六個月就九處零售商業物業提供市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務，而截至2018年6月30日止六個月為五處；
- 商業運營及管理服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣336.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣458.7百萬元，主要原因在於(i)在管零售商業物業的總數及總在管建築面積上升。我們的在管零售商業物業的數目由2018年6月30日的42處增加至2019年6月30日的45處，而總在管建築面積則由2018年6月30日的約5.9百萬平方米增加至2019年6月30日的約6.4百萬平方米；及(ii)位於長三角的零售商業物業產生的收入增加，原因為於2019年該地區更多項目進入各自的成熟階段，並開始產生高收入。例如於2015年開業並進入成熟階段的上海奉賢寶龍廣場(其於2019年開始產生相對高收入)；及
- 物業租賃服務的收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣98.6百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣113.8百萬元，主要原因在於(i)根據物業租賃服務我們受委託出租購物街單位的總建築面積增加；及(ii)我們向租戶出租的購物街單位及我們提供物業租賃服務的一個商場的出租率上升。

財務資料

住宅物業管理服務收入

住宅物業管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣113.0百萬元增加13.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣127.9百萬元，主要由於以下各項：

- 預售管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣1.6百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣6.9百萬元，主要原因為我們提供預售管理服務的物業數目由截至2018年6月30日止六個月的四處增加至截至2019年6月30日止六個月的七處，以及預售示範單位及銷售辦事處的建築面積增加所致；
- 物業管理服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣96.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣101.3百萬元，主要由於在管物業數目及總在管建築面積上升。我們在管物業總數由截至2018年6月30日的40處增加至截至2019年6月30日的44處，而總在管建築面積則由截至2018年6月30日的約9.9百萬平方米增加至截至2019年6月30日的約10.6百萬平方米；及
- 其他增值服務收入由截至2018年6月30日止六個月的人民幣15.4百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣19.8百萬元，主要由於在管物業的總數由截至2018年6月30日的40處增加至截至2019年6月30日的44處，以致在管的停車場數目增加以及公共區域及廣告位擴大。

服務成本

服務成本由截至2018年6月30日止六個月人民幣426.4百萬元增加約29.3%至截至2019年6月30日止六個月人民幣551.2百萬元。該增加乃主要由於(i)因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平上升，故此員工成本增加；(ii)因業務擴充導致安保、綠化及清潔服務產生的分包成本增加；(iii)因業務擴充導致能耗開支增加；及(iv)停車場及公共區域的短期租賃開支以致確認經營租賃付款人民幣57.8百萬元。自2019年1月1日起，我們就管理所有停車場、公共區域及廣告位採取相同模式，即我們向業主支付協定租金，並有權收取所產生的收入。詳情請參閱「業務－業務模式－商業運營服務」。根據有關安排所支付的租金確認為短期租賃開支。

毛利及毛利率

鑑於以上所述，毛利由截至2018年6月30日止六個月人民幣150.6百萬元增加約31.4%至截至2019年6月30日止六個月人民幣197.9百萬元。

毛利率於截至2019年6月30日止六個月及截至2018年6月30日止六個月保持相對穩定。

財務資料

商業運營服務的毛利率

商業運營服務分部的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的28.9%增加至截至2019年6月30日止六個月的29.3%，主要由於我們位於長三角的零售商業物業所致，該等物業包括於2015年開業並進入成熟階段的上海奉賢寶龍廣場(其於2019年開始產生相對高收入)及於2018年開業的上海青浦寶龍廣場(其於2019年開始產生穩定收入)。與位於中國其他區域的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業的盈利能力往往更高。當零售商業物業進入成熟階段，由於該等零售商業物業的出租率持續改善，提供商業運營及管理服務及其他增值服務產生的收入也會增加。

住宅物業管理服務的毛利率

住宅物業管理服務分部的毛利率由截至2018年6月30日止六個月的14.7%減少至截至2019年6月30日止六個月的12.4%，主要由於我們聘請更多人員提升我們住宅物業管理服務的質量所致。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支由截至2018年6月30日止六個月約人民幣14.5百萬元增加約17.3%至截至2019年6月30日止六個月約人民幣17.0百萬元，有關增加乃主要由於我們截至2019年6月30日止六個月內進行更多銷售、市場營銷及廣告活動，使推廣及廣告開支增加。

行政開支

行政開支由截至2018年6月30日止六個月人民幣33.7百萬元增加約39.0%至截至2019年6月30日止六個月人民幣[編纂]，有關增加乃主要由於(i)我們於截至2019年6月30日止六個月設立十間區域管理辦事處以監督我們特定地區的住宅物業管理業務；(ii)因業務擴充導致顧問服務費用增加；及(iii)確認有關建議[編纂]產生的[編纂]開支人民幣[編纂]。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至2018年6月30日止六個月人民幣5.3百萬元增加約60.8%至截至2019年6月30日止六個月人民幣8.5百萬元。該增加主要由於(i)相關租戶終止租賃合約導致我們沒收的保證金增加；及(ii)因終止停車場租賃安排而確認收益人民幣2.1百萬元。

金融資產減值虧損淨額

截至2018年及2019年6月30日止六個月，我們錄得金融資產減值虧損淨額分別為人民幣1.9百萬元及人民幣3.6百萬元。

融資成本－淨額

截至2018年及2019年6月30日止六個月，融資成本淨額分別為人民幣20.5百萬元及人民幣19.2百萬元。

財務資料

稅前利潤

鑑於以上所述，我們確認截至2019年6月30日止六個月稅前利潤人民幣119.7百萬元，而截至2018年6月30日止六個月則為人民幣85.3百萬元。我們於截至2019年6月30日止六個月的稅前利潤佔收入百分比為16.0%，而截至2018年6月30日止六個月為14.8%。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月人民幣25.6百萬元增加約27.4%至截至2019年6月30日止六個月人民幣32.5百萬元。該增加乃主要由於我們的稅前利潤增加。

實際稅率自截至2018年6月30日止六個月30.0%減少至截至2019年6月30日止六個月27.2%，主要由於我們改變組織架構，以分公司取代若干附屬公司以節省稅項。根據中國相關稅務法律法規，只有由分公司產生的稅項虧損方可確認及其後由母公司用作稅項用途。由於以分公司代替附屬公司，分公司產生的稅務虧損已經由我們確認及使用，導致應課稅收入以及實際稅率下跌。

期間利潤

鑑於以上所述，期間利潤自截至2018年6月30日止六個月人民幣59.7百萬元增加約45.9%至截至2019年6月30日止六個月人民幣87.1百萬元。

2018年對比2017年

收入

收入自2017年人民幣973.0百萬元增加約23.4%至2018年人民幣1,200.4百萬元，主要由於商業運營服務分部收入增加，次要由於住宅物業管理分部收入增加。

商業運營服務收入

商業運營服務收入自2017年人民幣792.4百萬元增加23.6%至2018年人民幣979.6百萬元，主要由於：

- 商業運營及管理服務收入自2017年人民幣564.0百萬元增加至2018年人民幣719.3百萬元，主要原因在於(i)在管零售商業物業的總數以及總在管建築面積增加。在管零售商業物業的總數自2017年12月31日42處增至2018年12月31日45處，而總在管建築面積自2017年12月31日約5.9百萬平方米增至2018年12月31日約6.4百萬平方米；及(ii)長三角的零售商業物業產生的收入增加，原因為該地區更多項目開始產生穩定收入。例如於2016年開業的上海嘉定寶龍廣場於2018年開始產生穩定收入；及

財務資料

- 物業租賃服務收入自2017年人民幣157.9百萬元增加至2018年人民幣208.1百萬元，主要原因在於(i)在我們的物業租賃服務下受委託出租的購物街單位的總建築面積增加；及(ii)我們位於長三角的物業租金水平增加。

該等增加部分被市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務收入減少所抵銷，主要由於開幕的零售商業物業數目自2017年七處減至2018年三處。

住宅物業管理服務收入

住宅物業管理服務收入自2017年人民幣180.6百萬元增加22.2%至2018年人民幣220.8百萬元，主要由於：

- 預售管理服務收入自2017年人民幣2.1百萬元增加至2018年人民幣3.0百萬元，主要由於我們於2018年若干預售物業的服務期較2017年長。服務期長短一般與我們可能收取的服務費金額有關；
- 物業管理服務收入自2017年人民幣146.5百萬元增加至2018年人民幣178.8百萬元，主要原因在於在管物業數目以及總在管建築面積增加。在管物業總數自2017年12月31日38處增至2018年12月31日42處，而總在管建築面積自2017年12月31日約9.7百萬平方米增至2018年12月31日約10.2百萬平方米；及
- 其他增值服務收入自2017年人民幣32.1百萬元增加至2018年人民幣39.0百萬元，主要由於在管物業的總數由截至2017年12月31日的38處增加至截至2018年12月31日的42處，以致在管的停車場數目增加以及公共區域及廣告位擴大。

服務成本

服務成本自2017年人民幣719.6百萬元增加約21.5%至2018年人民幣874.5百萬元，主要由於(i)因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平上升，故此員工成本增加；(ii)安保、綠化及清潔服務產生的分包成本因業務擴充而有所增加；及(iii)因業務擴充導致能耗開支增加。

毛利及毛利率

鑑於以上所述，毛利自2017年人民幣253.4百萬元增加約28.6%至2018年人民幣325.9百萬元。

毛利率自2017年26.0%增加至2018年27.1%，主要由於我們商業運營服務的毛利率增加所致。

財務資料

商業運營服務的毛利率

商業運營服務分部的毛利率由2017年的28.9%增加至2018年的30.1%，主要由於我們位於長三角的三處零售商業物業於2018年開始產生穩定收入所致，該等物業包括於2016年開業的上海嘉定寶龍廣場、於2017年開業的上海吳涇寶龍廣場及於2018年開業的上海青浦寶龍廣場。與位於中國其他區域的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業的盈利能力往往更高。

住宅物業管理服務的毛利率

住宅物業管理服務分部的毛利率於2018年為14.3%，而2017年為13.4%，維持相對穩定。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支自2017年人民幣19.0百萬元增加64.8%至2018年人民幣31.4百萬元，主要由於廣告開支增加，原因為我們開始承擔根據我們與物業開發商的安排，舉辦推廣活動以推廣我們的在管零售商業物業而產生的廣告開支。根據該等安排，物業開發商通常要為零售商業物業開業後首三年的該等開支負責。我們開始就進入各自的第四年營運期的另外四處零售商業物業承擔廣告開支。

行政開支

行政開支自2017年人民幣93.8百萬元減少約14.4%至2018年人民幣80.3百萬元，主要由於我們於2017年確認挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。該減幅部分被差旅及酬酢開支增加（主要由於業務擴充）所抵銷。

其他收入及收益

我們於2017年錄得其他收入及收益人民幣10.7百萬元，而2018年為人民幣14.1百萬元，主要由於因相關租戶終止租約由我們沒收的保證金增加所致。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額於2018年及2017年為人民幣2.8百萬元，保持穩定。

融資成本－淨額

融資成本淨額自2017年人民幣34.0百萬元增加至2018年人民幣42.6百萬元，主要反映因關聯方於2018年2月償還所有計息貸款導致預付關聯方貸款賺取的利息收入減少，惟被因借貸減少而導致銀行借貸利息開支減少所部分抵銷。

稅前利潤

鑑於以上所述，我們於2017年確認稅前利潤人民幣114.4百萬元，而2018年稅前利潤為人民幣182.9百萬元。稅前利潤佔收入百分比於2017年為11.8%，於2018年則為15.2%。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支自2017年人民幣35.8百萬元增加約38.4%至2018年人民幣49.5百萬元，主要由於我們的稅前利潤增加。

實際稅率由2017年31.3%減少至2018年27.1%，主要由於我們改變組織架構，以分公司取代若干附屬公司以節省稅項。根據中國相關稅務法律法規，只有由分公司產生的稅務虧損方可確認及其後由母公司用作稅項用途。

年度利潤

鑑於以上所述，我們於2017年錄得利潤人民幣78.6百萬元，2018年為人民幣133.3百萬元。

2017年對比2016年

收入

收入自2016年人民幣752.7百萬元增加約29.3%至2017年人民幣973.0百萬元，主要由於商業運營服務分部收入增加，次要由於住宅物業管理分部收入增加。

商業運營服務收入

商業運營服務收入自2016年人民幣628.3百萬元增加26.1%至2017年人民幣792.4百萬元，主要由於：

- 商業運營及管理服務收入自2016年人民幣481.8百萬元增加至2017年人民幣564.0百萬元，主要原因在於(i)在管零售商業物業數目以及總在管建築面積增加。在管零售商業物業數目自2016年12月31日35處增至2017年12月31日42處，而總在管建築面積自2016年12月31日約5.4百萬平方米增至2017年12月31日約5.9百萬平方米；及(ii)長三角的零售商業物業產生的收入增加，原因為該地區更多項目開始產生穩定收入。例如於2015年開業的上海奉賢寶龍廣場於2017年開始產生穩定收入；及
- 物業租賃服務收入自2016年人民幣74.9百萬元增加至2017年人民幣157.9百萬元，主要原因在於我們受委託出租的購物街單位的總建築面積增加。

財務資料

住宅物業管理服務收入

住宅物業管理服務收入自2016年人民幣124.5百萬元增加45.1%至2017年人民幣180.6百萬元，主要由於：

- 物業管理服務收入自2016年人民幣92.5百萬元增加至2017年人民幣146.5百萬元，主要原因在於在管物業總數以及總在管建築面積增加。在管物業總數自2016年12月31日36處增至2017年12月31日38處，而總在管建築面積自2016年12月31日約9.1百萬平方米增至2017年12月31日約9.7百萬平方米；及
- 其他增值服務收入自2016年人民幣29.8百萬元增加至2017年人民幣32.1百萬元，主要原因在於在管物業數目由截至2016年12月31日的36處增加至截至2017年12月31日的38處，以致在管的停車場數目增加以及公共區域及廣告位擴大。

服務成本

服務成本自2016年人民幣588.3百萬元增加約22.3%至2017年人民幣719.6百萬元，主要由於(i)因業務擴充導致人員數目增加以及平均薪金水平上升，故此員工成本增加；(ii)因業務擴充就安保、綠化及清潔產生的分包成本增加；(iii)因我們受委託出租的停車場數目增加導致折舊開支增加；及(iv)因業務擴充導致能耗開支增加。有關增加部分被稅項及其他徵費減少所抵銷，原因為我們的適用稅制於2016年4月由營業稅變為增值稅。於2016年4月前，我們將營業稅入賬為服務成本的一部分。於2016年4月變為增值稅後，增值稅不再確認為服務成本的一部分。

毛利及毛利率

鑑於以上所述，毛利自2016年人民幣164.4百萬元增加約54.1%至2017年人民幣253.4百萬元。

毛利率自2016年21.8%增加至2017年26.0%，有關增加乃主要由於我們商業運營服務的毛利率增加所致。

商業運營服務的毛利率

商業運營服務分部的毛利率自2016年23.4%增至2017年28.9%，主要由於我們位於長三角的四處零售商業物業於2017年開始產生穩定收入，該等物業包括於2016年開業的杭州濱江寶龍城、於2015年開業的上海奉賢寶龍廣場及於2016年開業的上海嘉定寶龍廣場及上海七寶寶龍城。與位於中國其他區域的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業的盈利能力往往更高。

住宅物業管理服務的毛利率

住宅物業管理服務分部的毛利率於2017年為13.4%，而2016年為14.1%，維持相對穩定。

財務資料

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支自2016年人民幣10.7百萬元增加78.6%至2017年人民幣19.0百萬元，主要由於宣傳及廣告開支增加，原因為我們開始承擔根據我們與物業開發商的安排，舉辦推廣活動以推廣我們的在管零售商業物業而產生的該等開支。根據該等安排，物業開發商通常要為零售商業物業開業後首三年的該等開支負責。我們開始就進入各自的第四年營運期的另外兩處零售商業物業承擔廣告開支。

行政開支

行政開支自2016年人民幣53.6百萬元增加約74.9%至2017年人民幣93.8百萬元，主要由於(i)因業務擴充導致行政人員數目增加以致員工成本有所增加；(ii)隨著業務擴充，差旅及酬酢開支有所增加；及(iii)我們其中一間常州附屬公司的一名前任僱員於2017年挪用人民幣13.4百萬元資金導致確認挪用資產虧損人民幣13.4百萬元。於2017年，我們一家位於常州的附屬公司的一名前任僱員被揭發不當挪用總額約人民幣13.4百萬元資金。該名人士被控以不當挪用資金刑事罪，其後已定罪並入獄。為免同類事件再發生，我們已改善有關保障資金安全的政策及程序，主要包括：(i)使用線上付款授權及審批系統，並指派項目財務主任，負責監督資金轉賬；(ii)加強電匯轉賬授權所用存取金鑰和密碼的保障度；及(iii)制定與我們財務管理相關的內部政策，包括但不限於登記及追蹤出具支票。

其他收入及收益

我們於2016年錄得其他收入及收益人民幣8.9百萬元，而2017年為人民幣10.7百萬元。

金融資產減值虧損淨額

金融資產減值虧損淨額自2016年人民幣2.9百萬元輕微減少至2017年人民幣2.8百萬元，原因在於我們加大力度收回逾期的貿易應收款。

融資成本－淨額

融資成本淨額自2016年人民幣18.4百萬元增加至2017年人民幣34.0百萬元，主要反映租賃負債增加，乃符合商業運營服務分部下的物業租賃業務的增長，惟由因銀行借貸自2016年人民幣897.0百萬元減少至2017年人民幣388.3百萬元導致銀行借貸的利息開支減少以及預付關聯方計息貸款賺取的利息收入由2016年12月31日的人民幣694.0百萬元減少至2017年12月31日的人民幣323.3百萬元所部分抵銷。

稅前利潤

鑑於以上所述，我們於2016年確認稅前利潤人民幣87.7百萬元，而2017年稅前利潤為人民幣114.4百萬元。稅前利潤佔收入百分比於2016年為11.7%，於2017年則為11.8%。

實際稅率由2016年28.3%增加至2017年31.3%，主要由於2017年挪用資產產生虧損人民幣13.4百萬元，不可作扣稅用途。

財務資料

所得稅開支

所得稅開支自2016年人民幣24.8百萬元增加約44.2%至2017年人民幣35.8百萬元，主要由於因業務擴充導致除所得稅前利潤增加。稅項開支增幅超逾稅前利潤增幅，原因在於我們於2017年就管理天津一處零售商業物業及青島一處零售商業物業產生虧損，有關虧損尚未用作稅項用途。

年度利潤

鑑於以上所述，我們於2016年錄得利潤人民幣62.9百萬元，2017年則為人民幣78.6百萬元。

匯總資產負債表內若干項目的說明

下表載列於所示日期的匯總資產負債表概要：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		(以千計)		
非流動資產				
物業及設備	164,817	183,210	173,493	5,248
受限制現金	-	-	-	100,000
投資物業	226,516	232,750	155,632	128,367
遞延所得稅資產	43,151	57,769	56,494	55,802
按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產	333,250	333,250	333,528	-
非流動資產總額	767,734	806,979	719,147	289,417
流動資產				
經營租賃及貿易應收款	61,697	92,245	82,475	117,446
預付款及其他應收款	919,825	732,617	333,543	960,949
可收回即期所得稅	676	1,707	2,529	6,165
受限制現金	62,203	1,567	486,540	747
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277
	1,196,005	941,012	1,458,465	1,219,584
與出售組別相關的資產	-	-	-	609,199
流動資產總額	1,196,005	941,012	1,458,465	1,828,783
總資產	1,963,739	1,747,991	2,177,612	2,118,200

財務資料

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
流動負債				
貿易及其他應付款	549,300	596,259	648,052	724,139
承租人墊款	17,523	17,017	29,505	40,267
即期所得稅負債	28,370	40,324	54,003	53,142
借貸	741,000	256,314	526,000	24,100
租賃負債	70,239	170,596	205,671	160,183
合同負債	95,816	121,068	133,779	173,996
	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,175,827
與出售組別相關的負債	–	–	–	294,022
流動負債總額	1,502,248	1,201,578	1,597,010	1,469,849
流動(負債)/資產淨額	(306,243)	(260,566)	(138,545)	358,934
總資產減流動負債	461,491	546,413	580,602	648,351
非流動負債				
借貸	156,000	132,000	108,000	190,850
遞延所得稅負債	6,513	6,513	6,582	–
租賃負債	281,199	311,529	236,097	160,403
非流動負債總額	443,712	450,042	350,679	351,253
資產淨值	17,779	96,371	229,923	297,098
資本及儲備				
匯總股本	–	–	–	–
其他儲備	32,981	40,780	46,431	23,870
(累計虧損)/保留盈利	(15,202)	55,591	183,492	273,228
權益總額	17,779	96,371	229,923	297,098

與出售組別相關的資產及負債

於籌備[編纂]時，我們已採取若干步驟以建立本集團，包括出售若干附屬公司(即出售組別)。有關詳情見「歷史、重組及公司架構—重組」。因此，於2019年6月30日，該等附屬公司的資產及負債分類為與出售組別相關的資產及負債。於2019年6月30日，與出售組別相關的資產及負債的賬面值分別為人民幣609.2百萬元及人民幣294.0百萬元。截至2019年

財務資料

6月30日，與出售組別相關的資產人民幣609.2百萬元主要反映(i)應收關聯方款項款人民幣285.0百萬元；及(ii)存置作我們銀行貸款擔保的現金人民幣300.4百萬元。截至2019年6月30日，與出售組別相關的負債人民幣294.0百萬元乃主要為銀行貸款人民幣284.9百萬元。於最後實際可行日期，有關出售已完成。於各出售日期出售組別資產淨值的賬面總值超過上述代價的差額，被視作以實物分派的金額人民幣38.3百萬元。

物業及設備

我們的物業及設備主要包括傢俬、裝置及設備、停車場及汽車。我們的物業及設備由截至2016年12月31日的人民幣164.8百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣183.2百萬元，主要由於我們停車場數目增加，停車場被確認為使用權資產。我們的物業及設備減少至截至2018年12月31日的人民幣173.5百萬元，主要原因為出售了部分停車場。於2019年6月30日，物業及設備進一步減至人民幣5.2百萬元，主要由於終止與保留集團的停車場租賃安排。

投資物業

投資物業指我們與業主訂立租約的商場及購物街單位。我們的投資物業由截至2016年12月31日的人民幣226.5百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣232.8百萬元，主要由於我們訂立租約的購物街單位的增幅超過折舊開支的增幅。我們的投資物業減少至截至2018年12月31日的人民幣155.6百萬元，並進一步減少至截至2019年6月30日的人民幣128.4百萬元，主要由於折舊開支的增幅超過我們訂立租約的購物街單位的增幅。

受限制現金

受限制現金指存放作為貸款及其他融資的擔保的現金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的受限制現金分別為人民幣62.2百萬元、人民幣1.6百萬元、人民幣86.6百萬元及人民幣100.7百萬元。於2016年12月31日，現金人民幣17.0百萬元存放作為發行銀行承兌票據的擔保，及現金人民幣45.1百萬元存放作為關聯方的銀行借貸擔保。於2018年12月31日及2019年6月30日，我們分別已存放現金人民幣486.5百萬元及人民幣100.0百萬元作為我們銀行貸款的擔保。於2019年6月30日，我們已存置現金人民幣300.0百萬元作為銀行貸款的擔保。該人民幣300.0百萬元入賬為與出售組別相關的資產。有關詳情見「一匯總資產負債表內若干項目的說明—與出售組別相關的資產及負債」。

按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產

我們按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產指於上海人壽保險股份有限公司的5.0%股權。截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們分別確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產人民幣333.3百萬元、人民幣333.3百萬元及人民幣333.5百萬元。截至2019年6月30日，我們並無在與出售組別相關的資產項下確認按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，而於最後實際可行日期，持有有關股權的附屬公司福州寶龍商業已售予寶龍控股，代價為人民幣10.1百萬元。詳情請參閱「歷史、重組及公司架構—重組」。

財務資料

經營租賃及貿易應收款

下表載列於所示日期我們的經營租賃及貿易應收款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		(以千計)		
經營租賃應收款				
— 第三方	6,509	11,113	4,076	5,106
貿易應收款				
— 關聯方	36,798	39,104	17,703	35,481
— 第三方	29,085	54,601	74,117	93,687
	65,883	93,705	91,820	129,168
減：減值撥備	(10,695)	(12,573)	(13,421)	(16,828)
	61,697	92,245	82,475	117,446

經營租賃應收款

我們的經營租賃應收款主要來自有關購物街單位及商場的物業租賃服務。於扣除減值撥備前，我們的經營租賃應收款由截至2016年12月31日的人民幣6.5百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣11.1百萬元，主要由於(i)與租戶訂立的租約數目增加；及(ii)有關購物街單位及商場的出租率增加所致。於扣除減值撥備前，我們的經營租賃應收款由截至2017年12月31日的人民幣11.1百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣4.1百萬元，主要由於我們不斷著力向租戶收租導致收款率改善。於扣除減值撥備前，我們的經營租賃應收款增至2019年6月30日人民幣5.1百萬元，主要由於有關購物街單位及商場的租金水平及出租率增加，導致租金收入增加。

下表載列於所示期間我們的經營租賃應收款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2016年	2017年	2018年	止六個月
				2019年
平均經營租賃應收款(人民幣千元) ⁽¹⁾	5,755	8,811	7,595	4,591
經營租賃應收款周轉日數(日) ⁽²⁾	28	20	13	7

財務資料

附註：

- (1) 平均經營租賃應收款為相關期間的期初及期終經營租賃應收款總額除以二。
- (2) 某一期間的經營租賃應收款周轉日數為平均經營租賃應收款除以該期間內物業租賃服務衍生的租金收入，再乘以(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的365日；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的180日。

我們的經營租賃應收款周轉日數由2016年的28日減少至2017年的20日，並進一步減少至2018年的13日及截至2019年6月30日止六個月的七日，此乃主要由於我們不斷著力向租戶收租導致收款率有所改善。

貿易應收款

我們的貿易應收款主要來自提供商業運營服務分部及住宅物業管理服務分部項下的多項服務。

於扣除減值撥備前，我們的貿易應收款由截至2016年12月31日的人民幣65.9百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣93.7百萬元，主要由於隨著住宅物業管理服務分部增長，住宅物業管理服務分部下的應收服務費增加所致，而其後主要因加大收回貿易應收款的力度而減少至截至2018年12月31日的人民幣91.8百萬元。我們的貿易應收款(扣除減值撥備前)增加至截至2019年6月30日的人民幣129.2百萬元，主要由於(i)隨著住宅物業管理服務分部增長，住宅物業管理服務分部下的應收服務費增加；及(ii)部分業主偏好並不遵守物業管理合約的條款而於年末遲繳物業管理費。

下表載列於所示期間我們的貿易應收款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2016年	2017年	2018年	止六個月 2019年
應收關聯方的貿易款項				
– 平均貿易應收款(人民幣千元) ⁽¹⁾	35,766	37,951	28,404	26,592
– 貿易應收款周轉日數(日) ⁽²⁾	50	67	48	46
應收第三方的貿易款項				
– 平均貿易應收款(人民幣千元) ⁽¹⁾	24,676	41,843	64,359	83,902
– 貿易應收款周轉日數(日) ⁽²⁾	22	25	30	28
整體貿易應收款周轉日數(日)⁽²⁾	33	36	34	31

附註：

- (1) 平均貿易應收款為於相關期間的期初及期終貿易應收款總額除以二。
- (2) 某一期間的貿易應收款周轉日數為平均貿易應收款除以該期間內收入(不包括物業租賃服務衍生的租金收入)，再乘以(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的365日；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的180日。

財務資料

於往績記錄期，應收關聯方的貿易款項的周轉期一般較應收第三方的貿易款項的周轉期長，此乃主要由於[編纂]前，寶龍集團進行中央資金管理及分配。[編纂]後，我們計劃結合收取應收關聯方及第三方的貿易款項的工作。

我們的整體貿易應收款周轉日數於2016年至2018年維持相對穩定。我們的整體貿易應收款周轉日數減少至截至2019年6月30日止六個月的31日，主要由於我們加大收取貿易應收款的力度。

減值撥備

截至2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們分別確認經營租賃及貿易應收款減值撥備人民幣10.7百萬元、人民幣12.6百萬元、人民幣13.4百萬元及人民幣16.8百萬元。於釐定經營租賃及貿易應收款的可收回性時，我們採用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，其中規定自首次確認有關資產起確認預期存續期虧損。我們考慮若干因素，包括(其中包括)於各報告期末客戶的信貸記錄，例如財務困難或拖欠還款、現時市場狀況及前瞻性估計。為便於收回我們的經營租賃及貿易應收款，我們已制定及實行若干措施，包括：

- 設立不同的線上付款渠道，讓租戶或業主可於網上支付各種費用；
- 發出繳款通知書及催繳通知書，以通知租戶或業主逾期付款；及
- 在極端情況下評估收款情況並展開法律程序。

根據香港財務報告準則第9號，基於具有相似信貸風險特徵的經營租賃及貿易應收款的預期存續期內預期信貸虧損率，我們錄得減值撥備。我們於各期初更新預期信貸虧損率，並分析前瞻性估計的變動。於釐定預期信貸虧損率時，我們考慮觀察所得的各類應收款的過往違約率，並根據前瞻性宏觀因素作出調整。我們已採取若干措施以提高我們的服務質素及收款率。有關詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－物業管理服務費－就物業管理服務收取的服務費」。

財務資料

經營租賃及貿易應收款的賬齡分析

下表載列我們於所示日期按繳款通知書日期呈列的經營租賃及貿易應收款的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
			(以千計)		
經營租賃及貿易應收款					
0至30日	11,661	14,059	12,864	19,466	13,212
31至180日	23,069	31,258	27,915	42,939	21,585
181至365日	14,031	22,386	22,808	33,758	11,394
一至兩年	10,877	17,978	19,634	23,560	2,615
兩至三年	4,655	10,587	6,393	10,917	848
三年以上	8,099	8,550	6,282	3,634	521
總計	<u>72,392</u>	<u>104,818</u>	<u>95,896</u>	<u>134,274</u>	<u>50,175</u>

財務資料

下表載列我們於所示日期按繳款通知書日期呈列的經營租賃及貿易應收款的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元 (以千計)	人民幣元	償付的金額 人民幣元
經營租賃及應收關聯方的貿易款項					
0至30日	7,995	5,678	3,257	9,549	6,862
31至180日	14,214	11,023	5,791	19,388	13,933
181至365日	5,685	3,322	1,660	2,400	2,400
一至兩年	5,213	10,650	4,363	-	-
兩至三年	1,246	5,213	-	4,144	-
三年以上	2,445	3,218	2,632	-	-
	<u>36,788</u>	<u>39,104</u>	<u>17,703</u>	<u>35,481</u>	<u>23,195</u>
經營租賃及應收第三方的貿易款項					
0至30日	3,666	8,381	9,607	9,917	6,350
31至180日	8,855	20,235	22,124	23,551	7,652
181至365日	8,346	19,064	21,148	31,358	8,994
一至兩年	5,664	7,328	15,271	23,560	2,615
兩至三年	3,409	5,374	6,393	6,773	848
三年以上	5,654	5,332	3,650	3,634	521
	<u>35,594</u>	<u>65,714</u>	<u>78,193</u>	<u>98,793</u>	<u>26,980</u>
總計	<u><u>72,392</u></u>	<u><u>104,818</u></u>	<u><u>95,896</u></u>	<u><u>134,274</u></u>	<u><u>50,175</u></u>

在我們的商業運營服務分部下，視乎相關服務合約的條款，我們通常要求(i)客戶就零售商業物業管理服務、停車場、公共區域及廣告位管理服務預繳服務費，並要求租戶就物業租賃服務預繳租金；(ii)客戶於簽署相關合約時，就市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務預繳服務費，然後根據我們的服務進度作出分期付款；及(iii)客戶於繳款通知書發出後30日內就租戶管理及收租服務支付服務費。

在我們的住宅物業管理服務分部下，我們通常於向業主及住戶發出繳款通知書後30日內就住宅物業管理服務收取付款。

財務資料

截至2019年6月30日，我們大部分經營租賃及貿易應收款的賬齡超過180日，其中大部分款項的賬齡為181至365日，因為若干業主傾向於年末期間或臨近年末單次或分期支付物業管理費。此外，其餘款項的賬齡為一年以上，原因是若干業主因為費項糾紛的理由並無支付物業管理服務費。我們透過分配更多資源致力提高住宅物業管理服務的質素，及透過實行若干措施提高物業管理費收款率。有關詳情請參閱「業務－住宅物業管理服務－物業管理服務費－就物業管理服務收取的服務費」。

於2019年10月31日，截至2019年6月30日的經營租賃及貿易應收款為人民幣50.2百萬元，相當於約37.4%已經結付。於2019年10月31日，人民幣23.2百萬元，相當於於2019年6月30日的經營租賃及應收關聯方的貿易款項約65.4%已經結付。於2019年10月31日，人民幣27.0百萬元，相當於於2019年6月30日的經營租賃及應收第三方的貿易款項約27.3%已經結付。

預付款及其他應收款

下表載列於所示日期我們的預付款及其他應收款：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
預付款	30,595	23,339	28,599	31,254
其他應收款	889,230	709,278	304,944	929,695
總計	919,825	732,617	333,543	960,949

預付款

我們的預付款主要指向供電局預付的能耗費。下表載列於所示日期我們預付款的明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
預付款				
－第三方	30,595	23,339	28,570	27,472
－關聯方	－	－	29	1,106
－[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

我們的預付款由截至2016年12月31日的人民幣30.6百萬元減少至截至2017年12月31日的人民幣23.3百萬元，主要由於就福州寶龍廣場於2016年外牆翻新作出的預付款所致。我們的預付款由截至2017年12月31日的人民幣23.3百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣28.6百萬元，主要由於開業中的在管零售商業物業數目增加導致預付能耗費增加所致。我們的預付款增加至截至2019年6月30日的[編纂]，主要由於[編纂]開支[編纂]的預付款所致。

其他應收款

我們的其他應收款主要指應收關聯方款項、代租戶及住戶付款及我們不時因商業原因而向員工作出墊款。代租戶及住戶付款主要包括水費及電費等能耗費。下表載列於所示日期我們的其他應收款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
其他應收款				
— 應收關聯方款項	877,671	683,007	259,206	893,940
— 代租戶或住戶付款	11,845	24,387	37,088	37,181
— 應收銀行存款利息	—	—	11,315	1,347
— 其他 ⁽¹⁾	1,043	4,148	1,539	1,558
	<u>890,559</u>	<u>711,542</u>	<u>309,148</u>	<u>934,026</u>
減：其他應收款減值撥備	<u>(1,329)</u>	<u>(2,264)</u>	<u>(4,204)</u>	<u>(4,331)</u>
總計	<u><u>889,230</u></u>	<u><u>709,278</u></u>	<u><u>304,944</u></u>	<u><u>929,695</u></u>

附註：

(1) 其他主要包括應收員工款項。

其他應收款(扣除減值撥備前)由截至2016年12月31日的人民幣890.6百萬元減至截至2017年12月31日的人民幣711.5百萬元，主要反映因收款工作做得較好導致應收關聯方款項減少，部分被代租戶或住戶付款增加(包括代租戶或住戶支付的能耗費增加)抵銷。

其他應收款(扣除減值撥備前)由截至2017年12月31日的人民幣711.5百萬元減少至截至2018年12月31日的人民幣309.1百萬元，主要反映因收款工作做得較好導致應收關聯方款項減少，其部分被代租戶或住戶付款增加(包括代租戶或住戶支付的能耗費增加)及銀行存款增加導致應收利息增加所抵銷。

其他應收款(扣除減值撥備前)由截至2018年12月31日的人民幣309.1百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣934.0百萬元，主要反映應收關聯方款項由人民幣259.2百萬元增加至人民幣893.9百萬元。

財務資料

於往績記錄期，我們向若干關聯方作出墊款，主要因為寶龍集團進行集中資金管理及分配。在應收或應付關聯方的非貿易款項中，於2016年及2017年12月31日分別有應收關聯方的非貿易款項人民幣694.0百萬元及人民幣232.3百萬元，乃我們向關聯方墊付的計息貸款。於相關日期，所有其他應收或應付關聯方的非貿易款項為免息墊款。於2019年6月30日，該等墊款的金額為人民幣893.9百萬元，將於[編纂]前悉數結清。我們的業務並非資本密集型，因此我們一般而言較物業開發商在現金流量方面受相對較少的限制。我們於往績記錄期內取得債務融資，以滿足寶龍集團的資金需求，原因為其進行集中資金管理及分配。經考慮本集團可用的財務資源後，包括銀行結餘及手頭現金、經營現金流量及[編纂]估計所得款項淨額，在並無不可預見情況下，我們預期有充足營運資金應付目前需求。倘若我們需要取得債務融資應付資金需求，我們相信能夠按類似條款獨立取得有關融資。

我們的中國法律顧問已告知我們，中國人民銀行發佈的貸款通則第61條禁止非金融機構間的任何融資安排或貸款交易。此外，根據貸款通則第73條，中國人民銀行可對不合規放貸人處以放貸人自該等貸款所獲取收入的一至五倍之罰款。我們的中國法律顧問進一步告知，儘管有貸款通則規定，最高人民法院已對於2015年9月1日生效的最高人民法院關於審理民間借貸案件適用法律若干問題的規定中就非金融機構間的融資安排及借貸交易作出新的解釋（「民間借貸案件司法解釋」）。根據民間借貸案件司法解釋第11條，只要若干規定（如收取的利率）獲滿足，且概無違反法律及法規的強制條文，則最高人民法院承認非金融機構間融資安排及借貸交易的有效性及其合法性。截至2018年12月31日，關聯方的所有計息借貸已悉數結清。直至最後實際可行日期，我們並無就關聯方間的該等借貸收到來自有關主管當局任何罰款、調查或通知。我們的中國法律顧問認為(i)我們已向關聯方結付所有計息貸款；(ii)所有向關聯方作出的墊款皆基於個別的商业原因，而我們無意從事任何私人借貸業務以獲取利息收入；(iii)我們就該等貸款收取的利率並無超過相關法律和法規准許的利率上限；(iv)於最後實際可行日期，我們並無因該等計息貸款而接獲任何通知或受到處罰；及(v)公司因向關聯方授予計息貸款而被中國人民銀行處罰的個案實屬罕見，故根據貸款通則，就集團內部融資安排向我們處以罰款的風險甚低。

財務資料

貿易及其他應付款

下表載列於所示日期我們的貿易及其他應付款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		(以千計)		
應付票據	17,000	–	–	–
貿易應付款	42,641	61,149	72,764	90,460
其他應付款	433,061	456,603	484,845	553,870
應計薪金	41,166	68,422	82,838	73,977
其他應付稅項	15,432	10,085	7,605	5,832
總計	549,300	596,259	648,052	724,139

貿易應付款

我們的貿易應付款主要指我們須就我們於日常業務過程中向供應商／分包商取得的貨品或服務(包括材料、能耗及清潔服務)付款的責任。我們的供應商／分包商通常向我們授出高達30日的信貸期。下表載列於所示日期我們的貿易應付款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
		(以千計)		
貿易應付款	42,641	61,149	72,764	90,460

我們的貿易應付款由2016年12月31日的人民幣42.6百萬元增加至2017年12月31日的人民幣61.1百萬元，於2018年12月31日進一步增加至人民幣72.8百萬元及於2019年6月30日增加至人民幣90.5百萬元，與業務擴充相符。

下表載列於所示期間我們的貿易應付款周轉日數：

	截至12月31日止年度			截至6月30日
	2016年	2017年	2018年	止六個月
	2016年	2017年	2018年	2019年
平均貿易應付款(人民幣千元) ⁽¹⁾	33,720	49,531	64,093	80,277
貿易應付款周轉日數(日) ⁽²⁾	21	25	27	26

附註：

- (1) 平均貿易應付款為相關期間的期初及期終貿易應付款總額除以二。
- (2) 某一期間的貿易應付款周轉日數為平均貿易應付款除以該期間內服務成本，再乘以(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的365日；[或](ii)截至2019年6月30日止六個月的180日。

財務資料

我們的貿易應付款周轉日數由2016年的21日增加至2017年的25日，並進一步增加至2018年的27日，主要由於我們於付款前對供應商的工作實行更嚴格的評估措施所致。我們於截至2019年6月30日止六個月的貿易應付款周轉日數較2018年維持穩定。

下表載列我們於所示日期按發票日期呈列的貿易應付款及應付票據的賬齡分析：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
一年內	58,102	59,084	68,200	88,449
一至兩年	1,067	1,487	3,475	1,547
兩至三年	472	578	1,089	464
總計	59,641	61,149	72,764	90,460

我們的供應商一般向我們授予高達30日的信貸期。截至2019年6月30日，我們大部分貿易應付款均於供應商向我們提供的信貸期內。

於2019年10月31日，截至2019年6月30日的約75.1%貿易應付款已予結付。

其他應付款

我們的其他應付款包括應付關聯方款項、代租戶或住戶收取現金(以結付能耗供應商的能耗賬單)、租戶或住戶的保證金、應計[編纂]開支及其他(主要包括日常業務過程中收取的雜費)。下表載列於所示日期我們的其他應付款明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
其他應付款				
關聯方	138,801	69,214	88,318	126,697
代租戶及住戶收款	73,023	127,338	115,971	142,447
已收保證金	211,989	253,654	261,429	267,240
應計[編纂]開支	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
其他	9,248	6,397	19,127	8,708
總計	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

財務資料

我們的其他應付款由截至2016年12月31日的人民幣433.1百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣456.6百萬元，主要由於(i)因業務擴充，代租戶或住戶收取現金(以結付能耗賬單)增加；及(ii)因業務擴充，向租戶或住戶收取的保證金增加。有關增加部分被應付關聯方款項減少人民幣69.6百萬元所抵銷。

我們的其他應付款由截至2017年12月31日的人民幣456.6百萬元增加至截至2018年12月31日的人民幣484.8百萬元，主要由於(i)應付關聯方款項增加人民幣19.1百萬元；(ii)因業務擴充，向租戶或住戶收取的保證金增加；及(iii)於日常業務過程中收取的雜費增加。有關增加部分被因能耗率減少導致代租戶或住戶收取的現金(以結付能耗賬單)減少人民幣11.4百萬元所抵銷。

我們的其他應付款由截至2018年12月31日的人民幣484.8百萬元增加至截至2019年6月30日的人民幣553.9百萬元，主要由於(i)應付關聯方款項增加人民幣38.4百萬元；(ii)因業務擴充，代租戶或住戶收取的現金增加；及(iii)應計[編纂]開支人民幣[編纂]。該等增加部分被其他(主要包括應付供應商的活動籌劃費)的人民幣10.4百萬元跌幅抵銷。

承租人墊款

承租人墊款主要指購物街單位的租戶就我們提供物業租賃服務支付的預付款。承租人墊款於截至2017年12月31日維持相對穩定於人民幣17.0百萬元，而截至2016年12月31日為人民幣17.5百萬元。承租人墊款由2017年12月31日的人民幣17.0百萬元增至2018年12月31日的人民幣29.5百萬元，進一步增至2019年6月30日的人民幣40.3百萬元，與該等期間該等購物街單位的出租率增加相符。

租賃負債

我們的租賃負債主要來自與購物街單位的業主及商場以及停車場業主所作的商務安排，據此我們同意於協定期間就該等購物街單位、商場及停車場支付租金。下表載列於所示日期我們的租賃負債明細：

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
即期	70,239	170,596	205,671	160,183
非即期	281,199	311,529	236,097	160,403
總計	351,438	482,125	441,768	320,586

財務資料

租賃負債由2016年12月31日人民幣351.4百萬元增至2017年12月31日人民幣482.1百萬元，主要反映隨著我們擴充業務，我們提供物業租賃服務的購物街單位以及我們提供其他增值服務的停車場數目增加。租賃負債由2017年12月31日人民幣482.1百萬元減至2018年12月31日人民幣441.8百萬元，主要反映我們就該等購物街單位、一個商場及停車場支付租金，部分被(i)購物街單位及停車場數目增加；及(ii)於2018年確認有關租賃負債的利息開支所抵銷。租賃負債於2019年6月30日進一步減至人民幣320.6百萬元，主要反映我們就該等購物街單位、一個商場及停車場支付租金，並終止若干停車場租賃安排，該金額部分被購物街單位及停車場數目增加所抵銷。

合同負債

我們的合同負債主要指客戶就我們的商業運營服務及住宅物業管理服務作出的預付款。我們的合同負債由截至2016年12月31日的人民幣95.8百萬元增加至截至2017年12月31日的人民幣121.1百萬元，並進一步增加至截至2018年12月31日的人民幣133.8百萬元及截至2019年6月30日的人民幣174.0百萬元，其與我們業務增長一致。

財務資料

流動資產及流動負債

下表載列於所示日期的流動資產及流動負債：

	於12月31日			於2019年	於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日	10月31日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
					(未經審核)
	(以千計)				
流動資產					
經營租賃及貿易應收款	61,697	92,245	82,475	117,446	73,423
預付款及其他應收款	919,825	732,617	333,543	960,949	1,255,679
可收回即期所得稅	676	1,707	2,529	6,165	4,952
受限制現金	62,203	1,567	486,540	747	739
現金及現金等價物	151,604	112,876	553,378	134,277	108,938
	<u>1,196,005</u>	<u>941,012</u>	<u>1,458,465</u>	<u>1,219,584</u>	<u>1,443,731</u>
與出售組別相關的資產	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>609,199</u>	<u>—</u>
	<u>1,196,005</u>	<u>941,012</u>	<u>1,458,465</u>	<u>1,828,783</u>	<u>1,443,731</u>
流動負債					
貿易及其他應付款	549,300	596,259	648,052	724,139	757,710
承租人墊款	17,523	17,017	29,505	40,267	52,897
即期所得稅負債	28,370	40,324	54,003	53,142	54,925
借貸	741,000	256,314	526,000	24,100	—
租賃負債	70,239	170,596	205,671	160,183	143,929
合同負債	95,816	121,068	133,779	173,996	194,652
	<u>1,502,248</u>	<u>1,201,578</u>	<u>1,597,010</u>	<u>1,175,827</u>	<u>1,204,113</u>
與出售組別相關的負債	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>294,022</u>	<u>—</u>
	<u>1,502,248</u>	<u>1,201,578</u>	<u>1,597,010</u>	<u>1,469,849</u>	<u>1,204,113</u>
流動(負債)/資產淨值	<u>(306,243)</u>	<u>(260,566)</u>	<u>(138,545)</u>	<u>358,934</u>	<u>239,618</u>

截至2016年、2017年及2018年12月31日，我們的流動負債淨額分別為人民幣306.2百萬元、人民幣260.6百萬元及人民幣138.5百萬元。我們於截至各該等日期錄得流動負債淨額，主要原因為(i)我們要求在管物業的租戶或住戶繳納保證金作為相關租賃協議或物業管理服務協議項下的履約保證，且我們將該等保證金入賬為流動負債下的貿易及其他應付款；(ii)我們

財務資料

於2015年於上海人壽保險股份有限公司投資約人民幣330.5百萬元，其被分類為按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產，並被確認為非流動資產，而我們用以撥支該等投資的資金主要是關聯方墊款，其作為貿易及其他應付款在流動資產內確認；及(iii)產生巨額短期借貸。於2019年6月30日，我們改善流動負債狀況，錄得流動資產淨值人民幣359.0百萬元，主要由於(i)作為重組的一部分我們出售若干附屬公司所致，該等附屬公司包括持有上海人壽保險股份有限公司的股權投資的福州寶龍商業。因此，我們變現人民幣295.2百萬元作為其他應收款；及(ii)我們出售若干個停車場，故錄得人民幣66.3百萬元作為其他應收款。

我們的流動資產淨值由截至2019年6月30日的人民幣359.0百萬元減至截至2019年10月31日的人民幣239.6百萬元，主要由於因從關聯方收取墊款以償還長期銀行借貸導致流動資產項下的預付款及其他應收款減少。

我們預期繼續透過(i)[編纂]的所得款項淨額，詳情見「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」；(ii)業務營運所得資金；及(iii)透過結付關聯方墊款以減少我們的其他應付款，改善流動負債淨額狀況。有關所涉及風險的詳情，請參閱「風險因素—我們於往績記錄期內錄得流動負債淨額。我們無法向閣下保證，流動負債淨額不會在未來持續，此有可能令我們面臨流動資金風險。」

債項

銀行借貸

截至2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，我們的總借貸分別為人民幣897.0百萬元、人民幣388.3百萬元、人民幣634.0百萬元及人民幣215.0百萬元。於2019年10月31日，我們已償付所有銀行借貸。下表載列於所示日期我們的借貸明細：

	於12月31日			於2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
非流動：				
銀行借貸—有抵押	780,000	156,000	132,000	214,950
減：非流動借貸的即期部分	(624,000)	(24,000)	(24,000)	(24,100)
	<u>156,000</u>	<u>132,000</u>	<u>108,000</u>	<u>190,850</u>
流動：				
銀行借貸				
—有抵押	92,000	232,314	502,000	—
—無抵押但有擔保	25,000	—	—	—
非流動借貸的即期部分	624,000	24,000	24,000	24,100
	<u>741,000</u>	<u>256,314</u>	<u>526,000</u>	<u>24,100</u>
總借貸	<u><u>897,000</u></u>	<u><u>388,314</u></u>	<u><u>634,000</u></u>	<u><u>214,950</u></u>

財務資料

租賃負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及10月31日，租賃負債分別為人民幣351.4百萬元、人民幣482.1百萬元、人民幣441.8百萬元、人民幣320.6百萬元及人民幣276.8百萬元。

應付關聯方款項

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及10月31日，應付關聯方款項分別為人民幣138.8百萬元、人民幣69.2百萬元、人民幣88.3百萬元、人民幣126.7百萬元及人民幣106.0百萬元，有關款項均屬非貿易性質。該等款項為無抵押及無擔保。

或然負債

於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日及10月31日，我們分別就借貸向關聯方提供擔保人民幣1,761.2百萬元、人民幣1,678.5百萬元、人民幣2,369.0百萬元、人民幣1,457.6百萬元及人民幣273.5百萬元。於2019年10月31日，除上文所披露者外，我們並無任何重大或然負債、擔保或重大的未決或針對本集團任何成員公司的訴訟或申索。董事確認，自2019年10月31日起及直至本文件日期，本集團的或然負債並無重大不利變動。

流動資金及資本資源

我們主要將現金用作提供營運資金、購買物業及設備以及向關聯方償還貸款及作出墊款。我們過往透過業務所得現金、銀行借貸及關聯方墊款為業務營運提供資金。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，我們的現金及現金等價物分別為人民幣151.6百萬元、人民幣112.9百萬元、人民幣553.4百萬元及人民幣134.3百萬元。

於[編纂]完成後，我們預期將以營運所得現金、銀行借貸及[編纂]的所得款項淨額以滿足未來營運資金、資本開支及其他現金需求。我們滿足營運資金需求、償還債務及為其他債務融資的能力取決於我們未來經營表現及現金流量，其受限於現行經濟狀況、客戶的消費水平及其他因素，而大部分因素均不為我們控制。此外，任何未來重大收購事項或擴充可能需要額外資金，故我們概不能向閣下保證我們將可按可予接納的條款，甚或不能取得有關資金。於往績記錄期內，我們並無面臨任何流動資金短缺。

營運資金充裕性

經計及本集團可得的財務資源(包括銀行結餘及手頭現金、營運現金流量及[編纂]的估計所得款項淨額)後，在並無不可預見的情況下，董事確認，我們具有充裕營運資金以應付自本文件日期起至少未來12個月的現時需求。

財務資料

下表載列於所示期間匯總現金流量表的概要：

	截至12月31日止年度			截至6月30日止六個月	
	2016年 人民幣元	2017年 人民幣元	2018年 人民幣元	2018年 人民幣元 (未經審核)	2019年 人民幣元
			(以千計)		
經營活動所得現金淨額	281,350	323,744	356,195	117,757	199,961
投資活動所得／(所用)現金淨額	478,472	289,774	(31,199)	(275,122)	(494,096)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(742,698)	(652,250)	115,509	142,561	(124,544)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	17,124	(38,732)	440,505	(14,804)	(418,679)
年／期初現金及現金等價物	134,484	151,604	112,876	112,876	553,378
年／期終現金及現金等價物， 指銀行結餘及現金	151,604	112,876	553,378	98,071	134,277

經營活動所得現金流量

我們的經營活動所得現金主要為提供商業運營服務及住宅物業管理服務所收取的費用，而經營活動所用現金主要用作支付員工成本及就其他營運資金需求付款。經營活動所得現金流量可因若干因素而受到重大影響，例如於日常業務過程中向客戶收回貿易應收款的時間及向供應商支付貿易應付款的時間，其亦於往績記錄期內主要入賬為年度經營活動所得現金淨額的差額。經營活動所得現金流量反映(i)稅前利潤就非現金及非營運項目作出調整，例如融資成本、物業、廠房及設備項目折舊及外幣匯率變動影響；(ii)營運資金變動，例如受限制現金、經營租賃及貿易應收款、預付款及其他應收款增加或減少、貿易及其他應付款增加或減少、合同負債增加或減少及使用權資產增加；及(iii)其他現金項目(包括已付所得稅及已付利息)。

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所得現金淨額為人民幣200.0百萬元，主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣119.7百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額為人民幣61.0百萬元，其主要反映物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣40.3百萬元及融資成本的正數調整人民幣19.2百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣53.0百萬元，主要反映合同負債及承租人墊款人民幣51.0百萬元增幅(與我們業務增長一致)及貿易及其他應付款人民幣46.7百萬元增幅(由於代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶保證金增加)，部分被經營租賃及貿易應收款人民幣38.6百萬元增幅(與住宅物業管理服務分部的增長一致)及預付款及其他應收款人民幣4.9百萬元增幅(由於我們代租戶及住戶支付的能耗費增加)抵銷。

財務資料

經營活動所得現金淨額於2018年為人民幣356.2百萬元，其主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣182.9百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額為人民幣154.5百萬元，其主要反映就物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣109.1百萬元及就融資成本的正數調整人民幣42.6百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣54.2百萬元，其主要反映貿易及其他應付款增加人民幣32.7百萬元(原因為代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶保證金增加)及合同負債及承租人墊款增加人民幣25.2百萬元(增幅與我們業務增長一致)，其部分被預付款及其他應收款增加人民幣12.6百萬元(原因為我們代租戶及住戶支付的能耗費增加)所抵銷。

經營活動所得現金淨額於2017年為人民幣323.7百萬元，其主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣114.4百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額人民幣131.3百萬元，其主要反映就物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣94.4百萬元及就融資成本的正數調整人民幣34.0百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣117.6百萬元，其主要反映貿易及其他應付款的人民幣116.5百萬元增幅(原因為代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶保證金增加)及合同負債及承租人墊款增加人民幣24.7百萬元(增幅與我們業務增長一致)，其部分被經營租賃及貿易應收款增加人民幣32.4百萬元(增幅與住宅物業管理服務分部的增長一致)及預付款及其他應收款增加人民幣8.3百萬元(原因為我們代租戶及住戶支付的能耗費增加)所抵銷。

經營活動所得現金淨額於2016年為人民幣281.4百萬元，其主要反映(i)除所得稅前利潤人民幣87.7百萬元；(ii)營運資金變動前正數調整總額人民幣84.6百萬元，其主要反映就物業及設備項目及投資物業折舊的正數調整人民幣63.4百萬元及就融資成本的正數調整人民幣18.4百萬元；及(iii)營運資金的正數變動人民幣119.7百萬元，其主要反映合同負債及承租人墊款的人民幣53.2百萬元增幅(增幅與我們業務增長一致)、預付款及其他應收款的人民幣45.6百萬元減幅(原因為收取我們代租戶及住戶支付的能耗費)及貿易及其他應付款的人民幣41.2百萬元增幅(原因為代租戶或住戶收取以結付能耗費賬單的現金及來自租戶或住戶的保證金增加)，部分被受限制現金(作為應付票據的擔保)的人民幣17.0百萬元增幅抵銷。

投資活動所得／所用現金流量

我們的投資活動主要包括授予關聯方的現金墊款及向關聯方收取現金墊款及利息付款、購買物業及設備項目及就銀行借貸質押的受限制現金。

投資活動所用現金淨額於截至2019年6月30日止六個月為人民幣494.1百萬元，主要反映給予關聯方現金墊款人民幣730.2百萬元，其部分被(i)關聯方還款人民幣141.5百萬元；及(ii)出售物業及設備所得款項淨額人民幣70.3百萬元抵銷。

投資活動所用現金淨額於2018年為人民幣31.2百萬元，主要反映(i)給予關聯方現金墊款人民幣1,480.8百萬元；及(ii)就銀行借貸質押的受限制現金增加人民幣485.0百萬元，其部分被關聯方還款人民幣1,935.1百萬元抵銷。

財務資料

投資活動所得現金淨額於2017年為人民幣289.7百萬元，主要反映(i)關聯方還款人民幣1,066.1百萬元；(ii)已收利息人民幣52.2百萬元；及(iii)就銀行借貸質押的受限制現金減少人民幣43.6百萬元，其部分被給予關聯方現金墊款人民幣871.5百萬元抵銷。

投資活動所得現金淨額於2016年為人民幣478.5百萬元，主要反映(i)關聯方還款人民幣1,247.4百萬元；及(ii)已收利息人民幣65.1百萬元，其部分被給予關聯方現金墊款人民幣812.7百萬元抵銷。

融資活動所得／所用現金流量

融資活動主要包括借貸及償還銀行貸款、借貸及償還關聯方的現金墊款以及償付租賃負債。

融資活動所用現金淨額於截至2019年6月30日止六個月為人民幣124.5百萬元，主要反映(i)償還借貸人民幣432.2百萬元；(ii)租賃付款的本金部分人民幣84.1百萬元；及(iii)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣33.8百萬元，部分被(i)借貸所得款項人民幣380.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣72.8百萬元抵銷。

融資活動所得現金淨額於2018年為人民幣115.5百萬元，主要反映(i)借貸所得款項人民幣517.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣378.8百萬元，其部分被(i)償還借貸人民幣271.3百萬元；(ii)租賃付款的本金部分人民幣93.3百萬元；(iii)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣360.8百萬元；及(iv)已付利息人民幣55.0百萬元抵銷。

融資活動所用現金淨額於2017年為人民幣652.3百萬元，主要反映(i)償還借貸人民幣788.7百萬元；(ii)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣152.2百萬元；及(iii)已付利息人民幣76.3百萬元，其部分被(i)借貸所得款項人民幣280.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣84.9百萬元抵銷。

融資活動所用現金淨額於2016年為人民幣742.7百萬元，主要反映(i)償還提供予關聯方的現金墊款人民幣735.7百萬元；(ii)償還借貸人民幣252.0百萬元；及(iii)已付利息人民幣80.7百萬元，部分被(i)借貸所得款項人民幣165.0百萬元；及(ii)關聯方現金墊款人民幣160.7百萬元抵銷。

資本開支及承擔

資本開支

於2016年、2017年及2018年以及截至2019年6月30日止六個月之資本開支分別為人民幣113.8百萬元、人民幣121.2百萬元、人民幣55.5百萬元及人民幣10.1百萬元。資本開支主要用作購買設備及車輛供辦公用途及添置停車場(計入物業及設備項下的使用權資產及投資物業)。我們主要通過經營活動所得現金流量為資本開支提供資金。我們預期於2019年及2020年產生的資本開支分別為人民幣29.9百萬元及人民幣161.0百萬元。我們預期以營運所得現金及[編纂]所得款項淨額撥支有關資本開支。

財務資料

短期租賃承擔

於2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何重大短期租賃承擔。於2019年6月30日，我們於不可撤銷短期租賃安排項下有關租賃若干零售商業物業及停車場的總未來最低租賃付款承擔為人民幣61.9百萬元。於2016年、2017年及2018年12月31日，我們並無任何重大資本承擔。於2019年6月30日，我們的資本承擔約為人民幣4.7百萬元。

關聯方交易

我們不時與若干關聯方訂立交易。

重大關聯方交易

於往績記錄期內，我們有下列與關聯方的重大交易。

提供服務

於2016年、2017年及2018年以及截至2018年及2019年6月30日止六個月，向關聯方提供服務錄得的收入分別為人民幣260.5百萬元、人民幣206.9百萬元、人民幣217.9百萬元、人民幣109.5百萬元以及人民幣105.2百萬元。我們主要提供(i)(a)市場研究及定位、租戶招攬及籌備開幕服務；(b)租戶管理及收租服務；及(c)其他增值服務，主要包括停車場、公共區域及廣告位管理服務予商業運營服務分部項下的關聯方；以及(ii)預售管理服務予住宅物業管理服務分部項下的關聯方。

應收關聯方貸款的已收／應收利息收入

於2016年、2017年及2018年，應收關聯方計息貸款的已收／應收利息收入分別為人民幣64.7百萬元、人民幣51.6百萬元及人民幣1.9百萬元。截至2019年6月30日止六個月，我們並無收取任何利息收入，原因是截至2018年12月31日，向關聯方作出的所有計息貸款已獲悉數償還。

關聯方擔保

下表載列由關聯方提供或來自關聯方的有關銀行借貸的財務擔保：

	於12月31日			於2019年 6月30日
	2016年	2017年	2018年	
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
			(以千計)	
就關聯方借貸提供抵押或擔保	1,761,249	1,678,487	2,368,951	1,457,587
從關聯方取得抵押或擔保	897,000	388,314	192,000	120,000

於往績記錄期內，我們為關聯方的銀行借貸提供抵押或擔保。抵押指已質押貿易應收款。於2016年、2017年及2018年12月31日及2019年6月30日，分別有人民幣772.0百萬元、人民幣751.3百萬元、人民幣1,415.3百萬元及人民幣648.8百萬元關聯方銀行借貸是以已質押貿易應收款作抵押，其中人民幣430.0百萬元、人民幣751.3百萬元、人民幣1,415.3百萬元及

財務資料

人民幣648.8百萬元分別亦由我們的項目公司擔保。該等擔保指我們項目公司提供的公司擔保。同期，關聯方亦為我們的銀行借貸提供抵押或擔保。該等抵押指關聯方的物業。於2016年、2017年、2018年12月31日及2019年6月30日，銀行借貸人民幣872.0百萬元、人民幣388.3百萬元、人民幣192.0百萬元及人民幣120.0百萬元分別由關聯方的物業作抵押。該等擔保主要指關聯方提供的公司擔保。於2019年6月30日，我們為關聯方的銀行借貸提供抵押及／或擔保，金額為人民幣1,457.6百萬元。於2019年10月31日，關聯方的銀行借貸人民幣1,184.1百萬元抵押及／或擔保已經解除。

關聯方結餘

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
應收關聯方款項				
貿易應收款	36,798	39,104	17,703	35,481
其他應收款(非貿易)	877,671	683,007	228,720	827,662
其他應收款(貿易)	–	–	30,486	66,278
預付款	–	–	29	1,106
總計	914,469	722,111	276,938	930,527

	於12月31日			於2019年
	2016年	2017年	2018年	6月30日
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
	(以千計)			
應付關聯方款項				
其他應付款(非貿易)	138,801	69,214	88,318	126,697
合同負債	1,313	4,065	5,475	39,234
租賃負債	–	36,422	54,131	8,805
總計	140,114	109,701	147,924	174,736

應收或應付關聯方的非貿易款項指在保留集團進行集中資金管理及分配情況下預付關聯方或從關聯方收取的資金。在應收或應付關聯方的非貿易款項中，於2016年及2017年12月31日分別有應收關聯方的非貿易款項人民幣694.0百萬元及人民幣232.3百萬元，乃我們向關聯方墊付的計息貸款。於相關日期，所有其他應收或應付關聯方的非貿易款項乃免息墊款。

於2019年10月31日，關聯方的銀行借貸人民幣273.5百萬元乃以已質押貿易應收款作擔保。我們計劃於[編纂]前解除已質押貿易應收款。於最後實際可行日期，除作為關聯方銀行借貸人民幣273.5百萬元擔保的已質押貿易應收款外，所有為關聯方提供的財務擔保不再存續(原因是我們採取一連串重組步驟以建立本集團)，而且不會影響我們的財務狀況。

財務資料

董事已確認，與關聯方的所有業務交易乃按正常商業條款及按公平基準進行，且於往績記錄期間內概無對我們的經營業績造成重大影響。截至2019年6月30日的應收關聯方墊款將於[編纂]前悉數結清。此外，董事已確認，所有非貿易性質的其他關聯方結餘將於[編纂]前悉數結清。進一步詳情，見本文件附錄一會計師報告附註29。

資產負債表外承擔及安排

除「一資本開支及承擔一短期租賃承擔」披露者外，於本文件日期，我們並無任何資產負債表外承擔及交易。

主要財務比率

下表載列於所示日期或期間之主要財務比率：

財務指標	於12月31日／截至該日止年度			於2019年 6月30日／ 截至該日 止六個月
	2016年	2017年	2018年	
資產回報率 ⁽¹⁾	2.9%	4.2%	6.8%	8.1%
股本回報率 ⁽²⁾	708.0%	137.7%	81.7%	66.1%
流動比率 ⁽³⁾	0.80	0.78	0.91	1.24
資產負債率 ⁽⁴⁾	0.99	0.94	0.89	0.86

附註：

- (1) 資產回報率乃按(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的利潤；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的年化利潤，除以相應期初及期終的平均總資產再乘以100%計算。
- (2) 股本回報率乃按(i)截至2016年、2017年及2018年12月31日止年度的利潤；或(ii)截至2019年6月30日止六個月的年化利潤，除以相應期初及期終的平均總權益再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃按有關期終的流動資產總額除以相應期終的流動負債總額計算。
- (4) 資產負債率乃按有關期終的總負債除以相應期終的總資產計算。

資產回報率

資產回報率自2016年約2.9%增加至2017年約4.2%，主要由於純利增加及總資產減少。資產回報率進一步增加至2018年約6.8%，並進一步增加至截至2019年6月30日止六個月的約8.1%。該增加乃主要歸因於我們於往績記錄期內繼續改善盈利能力，以致純利增加。

股本回報率

股本回報率自2016年約708.0%減少至2017年約137.7%，並進一步減少至2018年約81.7%及截至2019年6月30日止六個月的66.1%。減少乃主要歸因於(i) 2016年的股本基礎相對低；及(ii)自2016年至截至2019年6月30日止六個月累計保留盈利導致我們的股本基礎增加。

財務資料

流動比率

流動比率於2017年12月31日為0.78，較2016年12月31日的0.80維持相對穩定。流動比率由2017年12月31日的0.78增至2018年12月31日的0.91。該增加乃主要歸因於現金及現金等價物增加。流動比率自2018年12月31日的0.91增加至2019年6月30日的1.24。該增加乃主要歸因於流動資產增加，原因為作為重組的一部分出售七間附屬公司以成立本集團，其中包括持有上海人壽保險股份有限公司股權的福州寶龍商業，其於過往獲確認為非流動資產。

資產負債率

資產負債率自2016年12月31日的0.99減至2017年12月31日的0.94，進一步減至2018年12月31日的0.89及2019年6月30日的0.86，主要由於我們不斷增加資產基礎所致。

關於財務風險的定量及定性披露

與我們的金融工具相關的主要風險為(i)市場風險(包括外匯風險、現金流量及公允價值利率風險以及價格風險)；(ii)信貸風險；及(iii)流動資金風險。為確保及時有效地推行適當措施，我們的管理層會定期審閱及監管我們面臨的該等風險。相關風險及我們管理等風險的政策詳情載列如下。

市場風險

外匯風險

我們的業務主要以人民幣進行。於2016年、2017年及2018年12月31日以及2019年6月30日，主要非人民幣資產及負債為現金及現金等價物以及應付關聯方款項，按港元或美元列值。人民幣兌港元或美元的匯率波動可能影響我們的經營業績。我們並無訂立任何遠期外匯合同以對沖外匯風險。

現金流量及公允價值利率風險

我們的利率風險來自長期借貸。以固定利率取得的借貸令我們面臨公允價值利率風險。以浮動利率取得的借貸令我們受現金流量利率風險影響，但部分由持有的浮動利率現金所抵銷。

價格風險

我們因持有的按公允價值計量且其變動計入其他全面收入的金融資產而面臨股本證券價格風險。我們密切地監察價格波動及評估該等波動對我們財務報表的影響。

信貸風險

信貸風險主要由於經營租賃及貿易應收款、其他應收款以及銀行現金存款。於往績記錄期，我們面臨的最大信貸風險乃產生自各報告期末匯總財務狀況表所示相關已確認金融資產的賬面值。

就銀行現金存款相關的信貸風險而言，由於該等存款基本上存入國有以及其他大中型銀行，故我們認為不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

財務資料

就經營租賃及貿易應收款相關的信貸風險而言，我們應用香港財務報告準則第9號規定的簡化方法就預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）作出撥備，該規定允許對所有經營租賃及貿易應收款使用存續期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，我們將經營租賃及貿易應收款按照共同信貸風險特徵及到期日歸類。預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。我們認為與並無逾期亦無減值的結餘相關的信貸風險不大。

就保證金及應收關聯方（包括關聯公司、同系附屬公司及同系附屬公司合資企業）的其他款項相關的信貸風險而言，我們認為信貸風險很低。原因為大部分保證金乃應收政府機關，作為日常業務過程中的質押，而關聯方於不久將來有足夠能力達致其合同現金流量責任。我們已經評估認為，按照12個月預期信貸虧損法，應收關聯方款項的預期信貸虧損率不屬重大，故將該等款項視為低信貸風險，故此虧損撥備並不重大。

就其他應收款（應收關聯方款項除外）相關的信貸風險而言，我們根據過往結算記錄及過往經驗，就其他應收款的收回性定期作出整體及個別評估。董事相信我們其他應收款的未收回結餘並無固有重大信貸風險。

我們考慮(i)在資產的初步確認時違約的可能性；及(ii)評估在各報告期間信貸風險是否會持續顯著增加。在評估信貸風險是否顯著增加時，我們將報告日資產發生違約的可能性與初步確認日期發生違約的可能性進行比較。我們進行評估時也考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。具體而言，結合了以下指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 業務、財務或經濟環境中實際或者預期發生重大不利變化預期導致借款人償還債務的能力產生重大變化
- 個別業主或借款人的經營業績實際或者預期發生重大變化
- 借款人預期表現及行為發生重大變化，包括集團內借款人付款情況的變化和經營業績的變化。

我們通過及時計提適當預期信貸虧損撥備來管理信貸風險。計算預期信貸虧損率時，我們考慮各類應收款的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

流動資金風險

我們旨在維持充足的現金及現金等價物，或通過可得的充足融資金額獲得可得的融資，包括物業管理費墊款以及同系附屬公司、附屬公司非控股股東及關聯方墊款以滿足我們的承擔。我們相信本集團於可見未來將完全能夠於日常業務過程中應付其到期的財務責任。

財務資料

股息政策及可分派儲備

由於我們為一家控股公司，我們宣派及派付股息的能力將取決於能否自附屬公司收取充足資金。我們於往績記錄期並無宣派任何股息。未來任何股息派付及款額(如有)將由董事會全權酌情決定，亦將取決於董事會認為相關的不同因素。宣派及派付股息及股息金額須受我們的章程文件及相關法律所約束。董事會擬於截至2019年12月31日止年度起各財政年度，於相關股東大會建議派發不少於可供分派利潤30%的年度股息。派付股息的建議由董事會全權酌情而定，且於[編纂]後，任何年內末期股息宣派將須經過我們的股東批准。

截至2016年及2017年1月1日，我們錄得累計虧損分別為約人民幣68.2百萬元及人民幣15.2百萬元，其主要由於(i)與我們於2016年前的業務規模相比，我們總部產生相對高的行政開支。我們的總部上海商盛截至2016年1月1日錄得累計虧損約人民幣31.0百萬元，主要原因在於截至2016年1月1日，我們只有28處在管零售商業物業，其中很多尚未進入成熟階段，而我們正在擴展業務，尋求收入突破以達致規模經濟；及(ii)就若干零售商業物業確認巨額虧損。我們管理天津寶龍廣場、曹路寶龍廣場、蚌埠寶龍廣場及無錫寶龍廣場的項目公司分別於截至2016年1月1日錄得累計虧損總額約人民幣67.9百萬元，主要由於(i)物業規模及地點方面定位效益欠佳；及(ii)擁有權分散，導致我們難以提供一致的優質服務及提升消費者的購物體驗，主要原因在於我們當時仍處於累積經驗及提升管理零售商業物業專長的階段。詳情見「業務－商業運營服務－商業運營服務費－產生虧損的零售商業物業」。我們採取不同措施以加強盈利能力，包括(i)投放更多資源於長三角，我們相信該地區有巨大增長潛力，原因是當地對優質商業運營服務需求強大。自2016年1月1日起直至2019年6月30日，我們於長三角有九處零售商業物業投入營運，並開始產生穩定收入。與位於中國其他地區的在管零售商業物業相比，位於長三角的零售商業物業往往更易獲利；(ii)擴展業務規模以達致規模經濟；(iii)把定價標準向上調整，因為我們已累積更多經驗及提供更佳的服務質素；(iv)償還銀行借貸，以減少融資成本；及(v)推廣管理數字化，以降低行政開支及員工成本。由於實行該等措施，我們已彌補累計虧損，並於2017年開始產生保留盈利。

於2019年6月30日，我們概無可供分派予股東的可分派儲備。

毋須根據上市規則作出額外披露

董事已確認，於最後實際可行日期，彼等並不知悉任何情況將導致須遵守上市規則第13.13條至第13.19條項下的披露規定。

財務資料

[編纂]開支

與[編纂]相關的估計[編纂]開支總額(包括包銷佣金)約為[編纂](基於指示性[編纂]範圍中位數)，其中(i)約[編纂]自截至2019年6月30日止六個月的匯總全面收益表扣除；(ii)約[編纂]預期將於截至2019年12月31日止年度的餘下期間的匯總損益及其他全面收益表扣除；及(iii)約[編纂]預期將於[編纂]後作為自權益扣除入賬。

董事認為，由於我們預期將於截至2019年12月31日止年度在匯總損益及其他全面收益表確認約[編纂]，我們的財務業績將受與[編纂]相關的估計[編纂]開支影響。因此，截至2019年12月31日止年度的財務表現預期將受到有關[編纂]開支的不利影響。

董事謹此強調，上文披露的[編纂]開支估計金額僅供參考。將於截至2019年12月31日止年度在匯總損益及其他全面收益表內確認的有關[編纂]的[編纂]開支最終金額將視乎審核結果以及各項變數及假設當時的變動而作出調整。有意投資者應注意，截至2019年12月31日止年度的財務表現預期將受非經常[編纂]開支的不利影響，並可能或未必可與我們過往財務表現相比。

未經審核備考經調整匯總有形資產淨值

以下為根據上市規則第4.29條編製的本集團未經審核備考經調整有形資產淨值報表，以說明[編纂]及[編纂]對2019年6月30日本公司擁有人應佔本集團匯總有形資產淨值的影響，猶如[編纂]及[編纂]已於2019年6月30日進行。

未經審核備考經調整有形資產淨值報表僅為說明用途而編製。因其假設性質，其未必真實反映於2019年6月30日或任何未來日期本公司擁有人應佔的匯總有形資產淨值。

	於2019年 6月30日			於2019年 6月30日		
	本公司擁有人 應佔本集團 經審核匯總 有形資產 淨值 ⁽¹⁾	[編纂] 估計所得 款項淨額 ⁽²⁾	重組的 影響 ⁽³⁾	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 有形資產淨值	每股未經審核備考 經調整有形資產淨值	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣元 ⁽⁴⁾	港元 ⁽⁵⁾
按每股[編纂][編纂]港元 的[編纂]計算	297,098	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]
按每股[編纂][編纂]港元 的[編纂]計算	297,098	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]	[編纂]

附註：

(1) 於2019年6月30日本公司擁有人應佔經審核匯總有形資產淨值摘錄自本文件附錄一會計師報告。

財務資料

- (2) [編纂]的估計所得款項淨額乃分別根據每股股份[編纂]港元及[編纂]港元的最低及最高[編纂]及將予發售的[編纂]股股份計算，已扣除本公司應付的包銷費用及其他相關開支(不包括計入截至2019年6月30日止六個月匯總全面收益表的[編纂]開支約[編纂])。
- (3) 作為重組一部分，誠如本文件「歷史、重組及公司架構」所載，我們出售若干附屬公司。就本未經審核備考財務資料而言，假設已於2019年6月30日完成出售該等相關附屬公司，已作出約[編纂]之調整(即於2019年6月30日總現金代價約[編纂]與於2019年6月30日後出售的相關附屬公司的資產淨值賬面值約[編纂]的差額)，以反映出出售該等相關附屬公司。詳情請參閱本文件附錄一會計師報告附註20。
- (4) 每股未經審核備考有形資產淨值乃於經上述附註2及3所述調整後，按已發行股份為550,000,000股股份基準，並假設[編纂]及[編纂]已於2019年6月30日完成而得出，當中並無計及向匯鴻管理有限公司發行的[編纂]股股份(尚未授予僱員)或本公司根據一般授權及購回授權可能授出、發行或購回的任何股份。
- (5) 就本未經審核備考經調整有形資產淨值報表而言，以港元呈列的金額按1.0港元兌人民幣0.8964元的匯率換算為人民幣。
- (6) 除附註3所詳述的重組的影響外，並無作出調整以反映本集團於2019年6月30日後的任何交易結果或訂立的其他交易。

近期發展及概無重大不利變動

除本節「-[編纂]開支」所披露之估計非經常[編纂]開支及「歷史、重組及公司架構-重組」及本節「-匯總資產負債表內若干項目的說明-與出售組別相關的資產及負債」所披露的出售附屬公司作為重組的一部分以成立本集團外，經過審慎仔細考慮後，董事已確認，自2019年6月30日起及直至本文件日期，(i)市況以及本集團經營所在的行業及監管環境概無重大不利變動，從而對我們的財務或經營狀況造成重大不利影響；(ii)本集團的業務、收入結構、貿易、盈利能力、成本結構、財務狀況及前景概無重大不利變動；及(iii)概無發生會對本文件附錄一會計師報告所示資料造成重大不利影響的事項。